

TE KOOP



Acaciastraat 10, Geffen

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
138 m²

Perceeloppervlakte
202 m²

Inhoud
487 m³

Bouwjaar
1991

Energie label
A

> Omschrijving

Comfortabel wonen in een rustige woonomgeving nabij het centrum van Geffen! Deze verzorgde 2-onder-1-kapwoning ligt op ongeveer 700 meter van het centrum en combineert een praktische indeling met fijne leefruimtes, veel bergruimte en een privacy volle tuin. De woning is volledig geïsoleerd vanuit het bouwjaar en nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing. In 2018 zijn er 14 zonnepanelen geplaatst en in 2024 is er een airconditioning geïnstalleerd. Wonen in Geffen is een genot op zich. De rust van een dorp, gemoedelijk, maar toch de aanwezigheid van vele voorzieningen zoals een supermarkt, drogisterij, bakker, slager en verschillende sportaccommodaties! Binnen enkele autominuten zit u op de A59 richting 's-Hertogenbosch of Nijmegen.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, voorzien van een toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de sfeervolle woonkamer. Hier springen direct de gashaard, de lichtkoepel en de openslaande deuren naar de tuin in het oog, wat zorgt voor veel sfeer en natuurlijke lichtinval. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trappenkast voor extra bergruimte. Aansluitend bevindt zich de nette open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast, combimagnetron, Quooker en vaatwasser (2024). Vanuit de aanbouw aan de achterzijde bereikt u de praktische bijkeuken. Deze ruimte beschikt over witgoedaansluitingen, vaste kasten en een wastafel met boiler. Via de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin en de aangebouwde berging. In de berging treft u de unit voor het centrale stofzuigstelsel.

Aan de overloop op de eerste verdieping grenzen drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn alle drie voorzien van een dakkapel met rolluiken. De badkamer is geheel betegeld en ingedeeld met ligbad, douchecabine, zwevend toilet en wastafel met meubel. De badkamer is voorzien van een dakraam met elektrisch rolluik.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich een airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Aansluitend vindt u een extra slaapkamer voorzien van een dakraam en elektrisch rolluik.





Ook buiten is het geheel verzorgd aangelegd. De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin bestaat uit een combinatie van bestrating en kunstgras en beschikt over veel privacy. Daarnaast zijn er twee overkappingen aanwezig: één direct aan de woning en één vrijstaande houten overkapping, ideaal om beschermt buiten te zitten. Verder is de tuin voorzien van tuinverlichting en natuurstenen bestrating die in cement is gelegd, wat zorgt voor weinig onderhoud en minimale onkruidvorming. Ook is er een loze waterleiding aanwezig, waardoor een buitendouche eenvoudig gerealiseerd kan worden.

De ligging maakt het geheel compleet: rustig wonen met winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Geffen op korte afstand. Ook zijn uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Kortom, een verzorgde en praktische 2-onder-1-kapwoning met veel leefruimte, een fijne tuin en een prettige ligging.

Bijzonderheden:

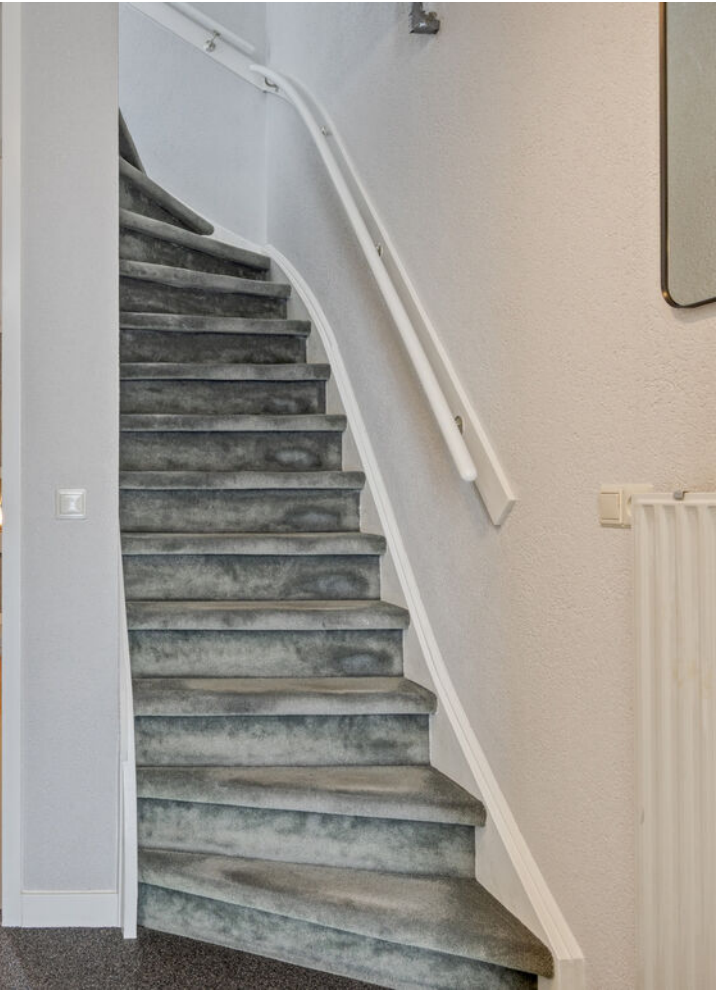
- Verzorgde 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 14 zonnepanelen
- In 2024 is er een airconditioning geïnstalleerd
- Woonkamer met gashaard, lichtkoepel en openslaande deuren
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken en aangebouwde berging
- Vier slaapkamers verdeeld over de verdiepingen
- Complete, geheel betegelde badkamer
- Achtertuin op het westen, geheel afgescheiden
- Twee sfeervolle terrasoverkappingen

Locatie:

- Gelegen in een rustige woonwijk
- Op korte afstand van voorzieningen, winkels en uitvalswegen
- Geffen is één van de kernen van de gemeente Oss
- Hier treft u alle voorzieningen zoals een basisschool, bakker, slager, drogist, supermarkt en diverse sportaccommodaties
- De A59 richting 's-Hertogenbosch of Nijmegen is binnen enkele minuten te bereiken
- In de naastgelegen stad Oss bevindt zich het NS-station
- Het recreatiegebied "De Geffense Plas" biedt op zomerse dagen volop zwemvertier

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard













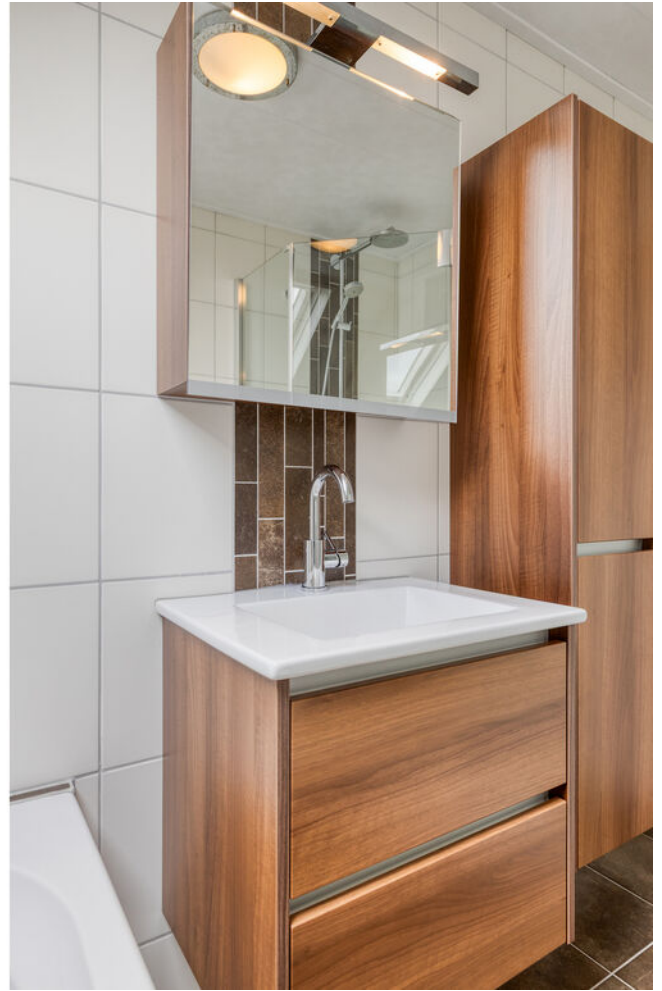


























> Plattegrond



> Plattegrond

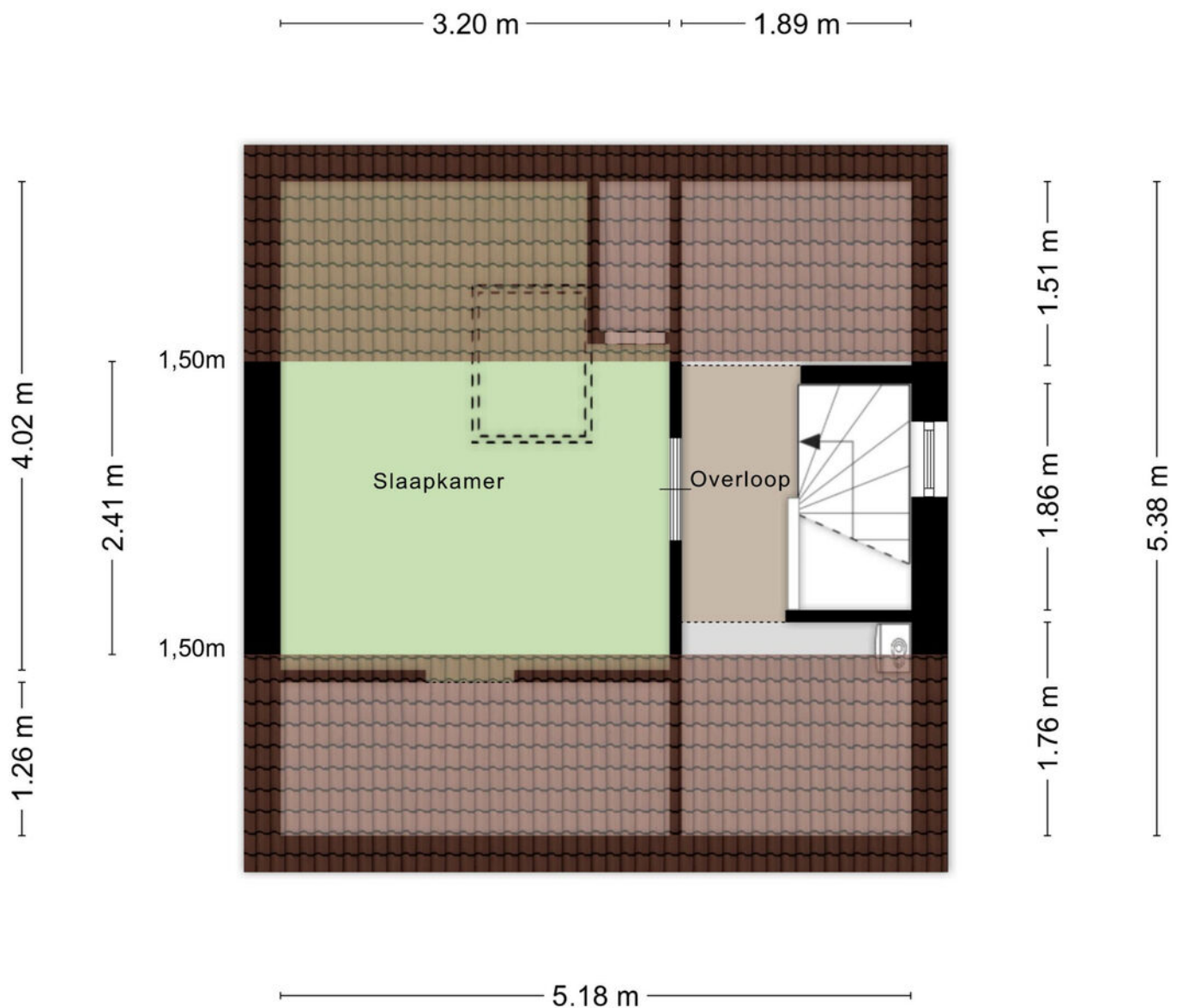


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond

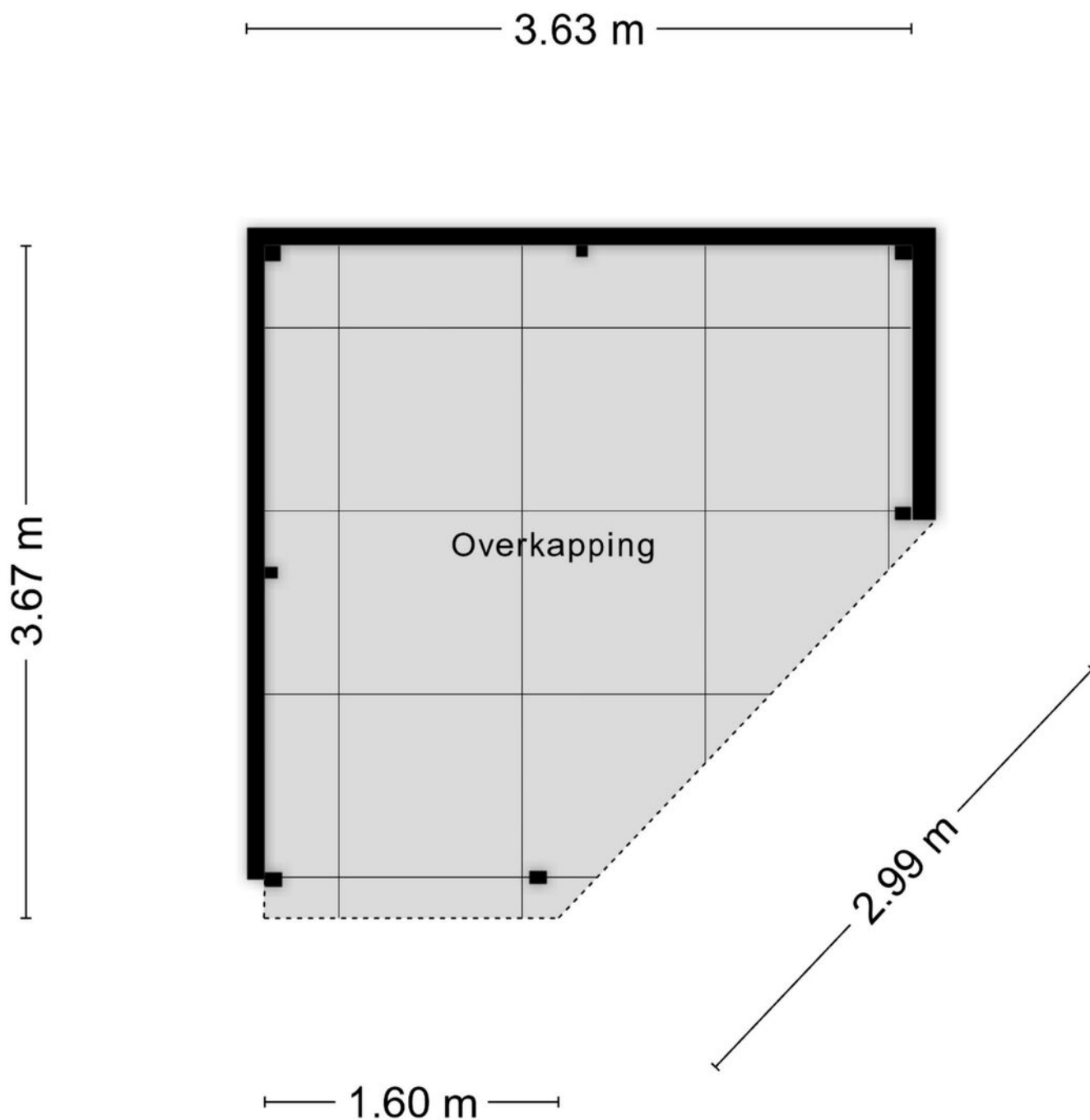


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

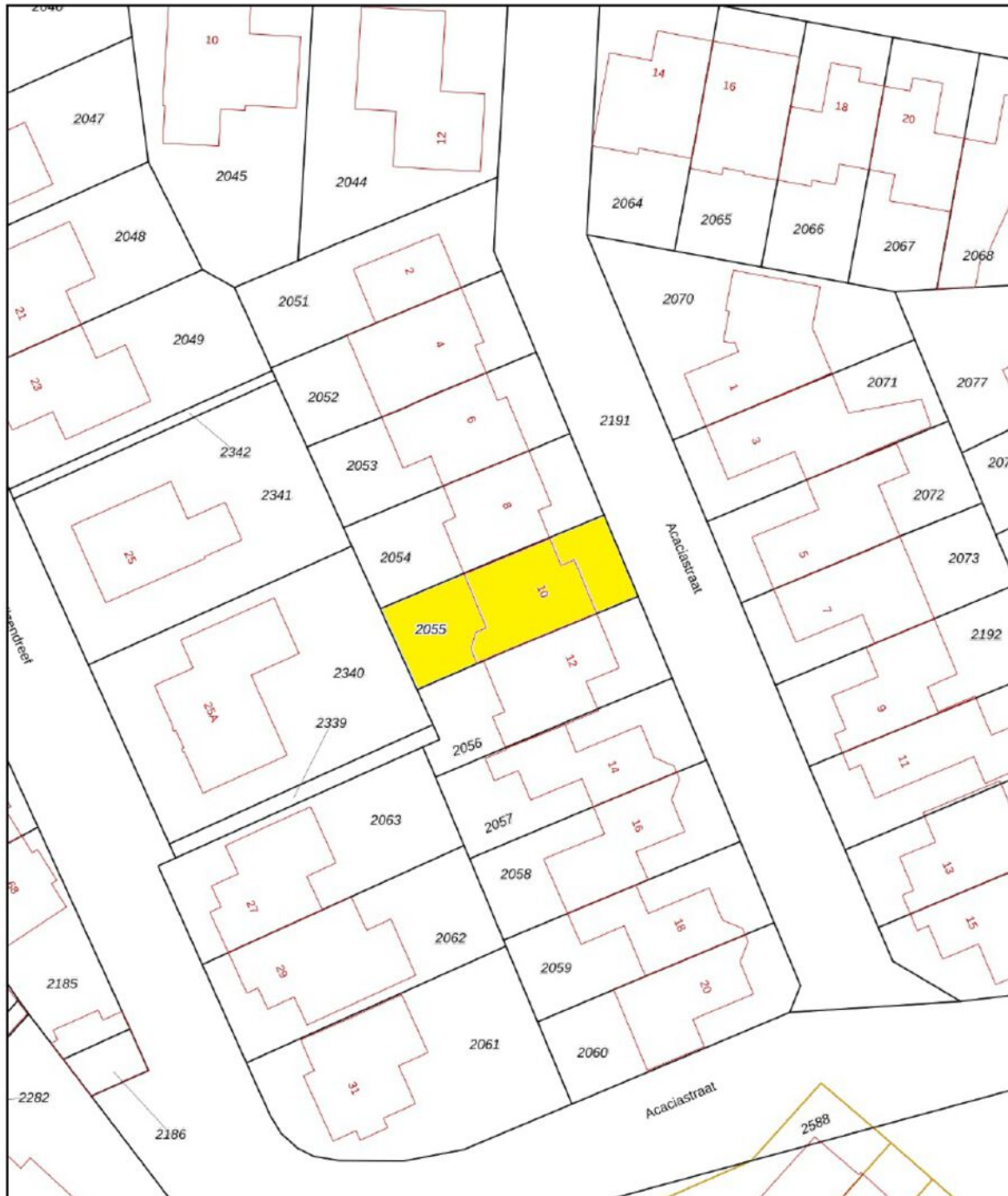
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Acaciastraat 10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geffen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2055	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kastwand in inloopkast	X			
- Kast op slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- Houten hoofdbord	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Keukenpapier dispenser	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X

> Lijst van zaken

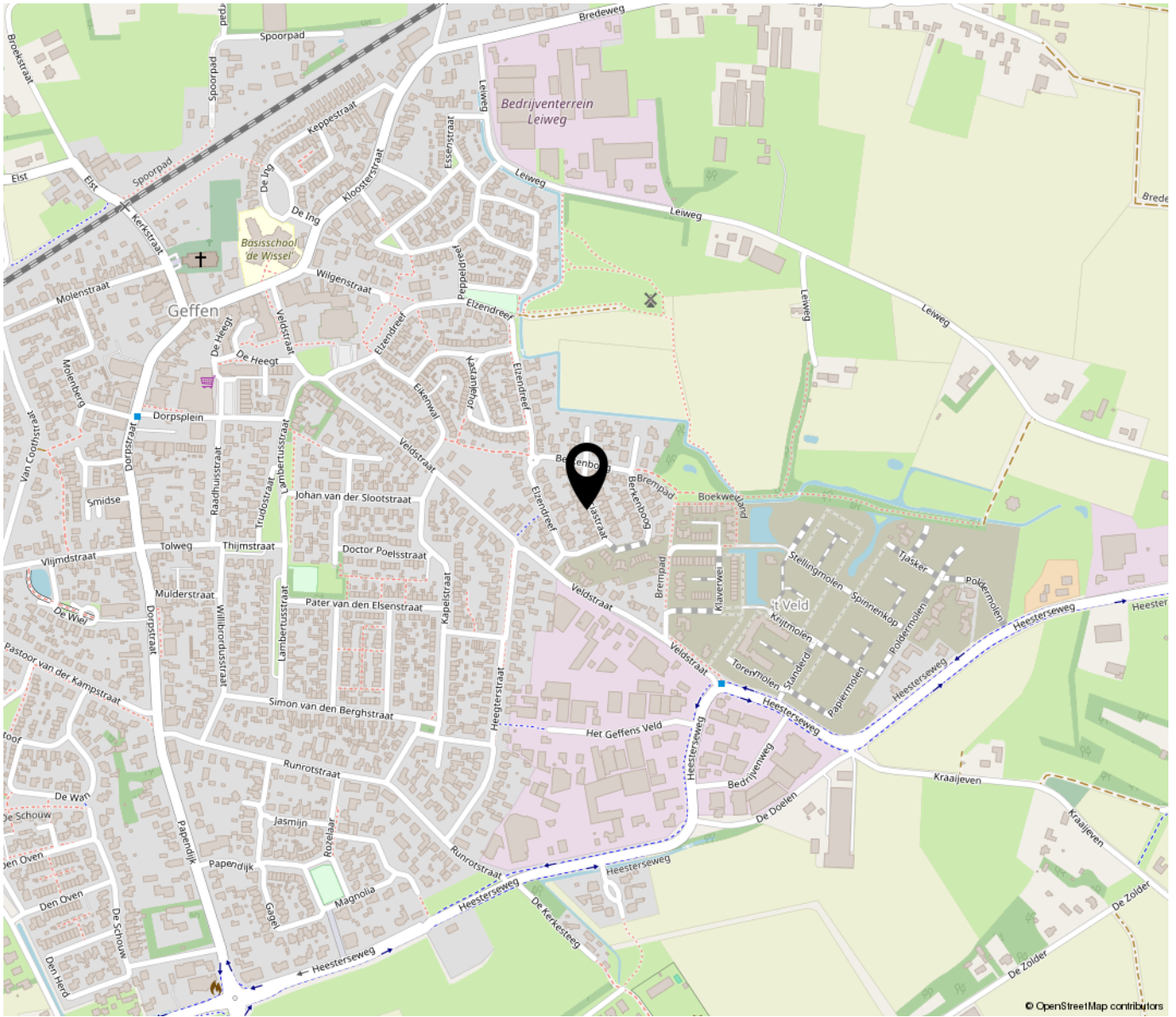
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

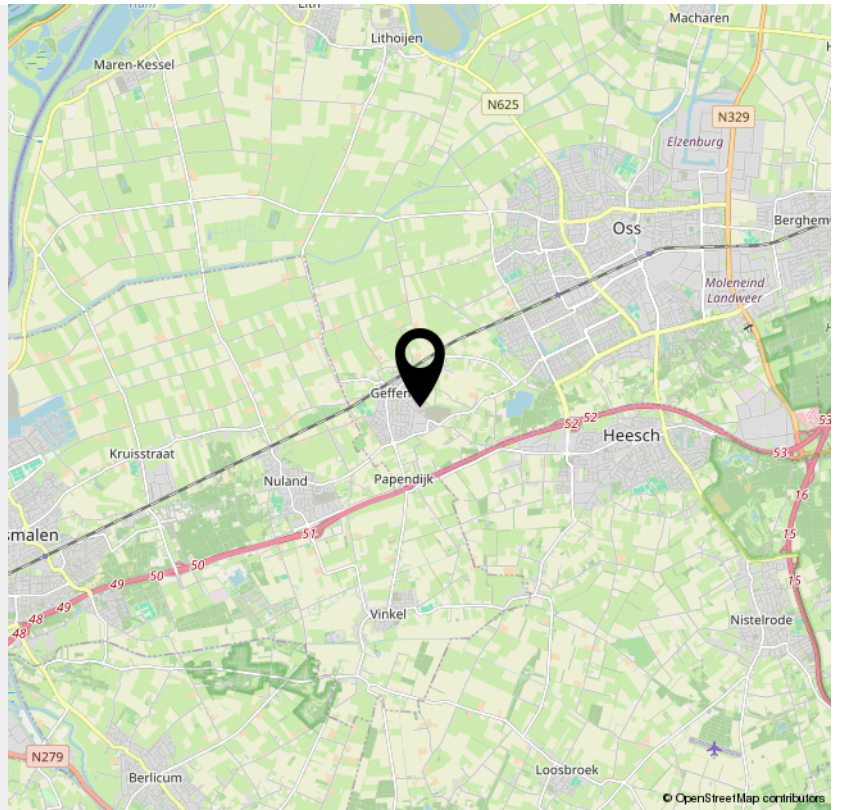
> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Heater onder overkapping			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



© OpenStreetMap contributors

**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



© OpenStreetMap contributors

> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

