

TE KOOP



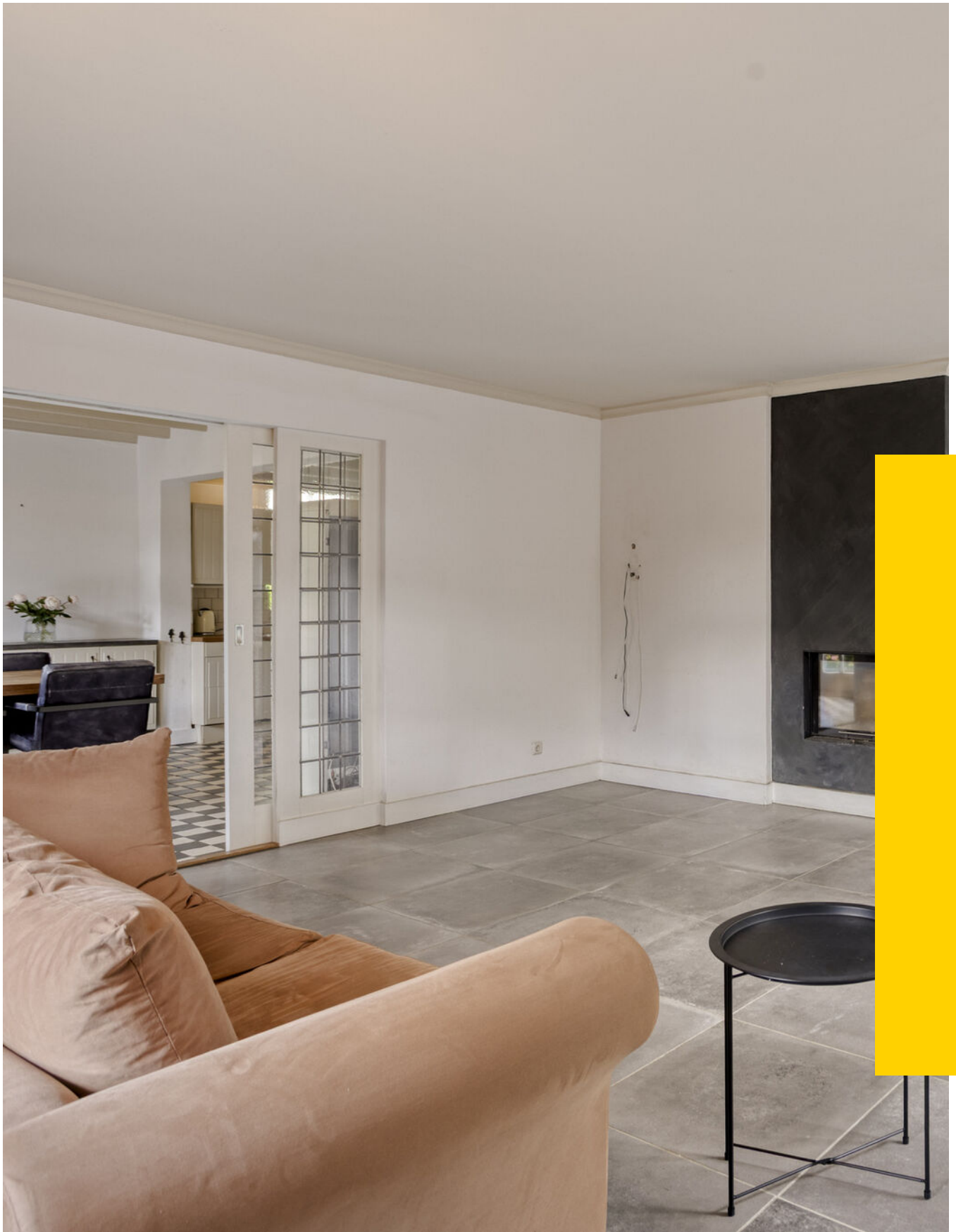
Eusselingstraat 1, Macharen

Vraagprijs € 749.000 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
304 m²

Perceeloppervlakte
1426 m²

Inhoud
1374 m³

Bouwjaar
1910

Energie label
G

> Omschrijving

Karakter, stijl en authentieke elementen komen samen in deze vrijstaande rietgedekte woonboerderij, met een deel, carport en een terrasoverkapping. Deze woning straalt op iedere hoek en biedt een geweldige sfeer! De ruime indeling, zowel binnen als buiten, maakt het een ideale plek voor een gezellig gezin. De woning beschikt in totaal over zeven slaapkamers, drie badkamers, twee woonkamers, een tuinkamer, twee keukens en veel praktische opbergruimte. Bovendien is de woning in de loop der jaren gerenoveerd, waarbij de elektriciteit volledig vernieuwd is. De tuin is prachtig aangelegd, met een terrasoverkapping, een mooi gazon, borders met planten en veel groen. Hoewel er nog enkele onderhoudswerkzaamheden te verrichten zijn, is de locatie meer dan ideaal. Het Burgemeester Delenkanaal ligt direct naast de woning en het stadscentrum van Oss is slechts enkele minuten rijden. Voor natuurliefhebbers is de Maas op loopafstand, en de dijk biedt geweldige wandel- en fietsmogelijkheden. Kortom: een fantastische plek om te wonen, met alle gemakken die een gezin zich maar kan wensen. Er is een bouwkundige keuring beschikbaar voor deze woning en deze zal verstrekt worden bij bezichtiging !

Via de entree met meterkast is de woonkamer, de keuken en de slaapkamer te bereiken. De woonkamer heeft een mooie tegelvloer, een sfeervolle haard en prachtige ensuitedeuren naar het eetgedeelte met de open keuken. De vele raampartijen en de openslaande tuindeuren maken van de keuken een oase van licht. Het keukenmeubel is in een lichte kleur uitgevoerd, voorzien van inbouwapparatuur en in een toepasselijke landelijke stijl. Vanuit de keuken is aangrenzend de bijkeuken bereikbaar waar zich het witgoed bevindt. De slaapkamer op de begane grond heeft aangrenzend een doucheruimte met toilet. De tuinkamer en overkapping grenzen aan elkaar, super praktisch, lekker binnen als het winter is en lekker buiten genieten als het kan. In de tuinkamer bevindt zich een sfeervolle speksteenkachel. De riante deel en berging bieden zeer veel opbergruimte en hier bevindt zich nog een tweede woonkamer met open keuken. Via de trapgang in het voorhuis heeft men vanuit deze tweede woonkamer de mogelijkheid om naar de eigen slaapkamer met badkamer te gaan. Ideaal voor mantelzorg!





Op de eerste verdieping bevinden zich in het achterhuis maar liefst vier ruime slaapkamers en een complete badkamer. De slaapkamers zijn ruim bemeten, voorzien van kastruimte en eentje heeft zelfs een wastafel. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. In het achterhuis, boven de tweede woonkamer met open keuken, bevindt zich een slaapkamer, bergruimte en een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Deze zijde van de slaapverdieping is enkel bereikbaar vanaf de open trap in de tweede woonkamer.

De tweede verdieping biedt zeer veel bergruimte en een authentieke bedstee is hier te vinden op de slaapkamer. Hoe leuk is dat om nog een karakteristieke bedstee in je woning te hebben.

De tuin ligt rondom de woning, aan de ene zijde ingericht als royale oprit en aan de andere zijde bevindt zich een fraaie tuin met gazon, bomenpartijen, hagen en een mooie terrasoverkapping. De gezellige terrasoverkapping biedt voldoende ruimte voor een gezellige tuinset, een gezellig meubel of een leuk bistro-zitje. Het tuinhuisje biedt plek aan het tuingereedschap. De carport biedt de mogelijkheid om een auto te parkeren, een aanhanger te stallen, of fietsen te plaatsen.

Bijzonderheden:

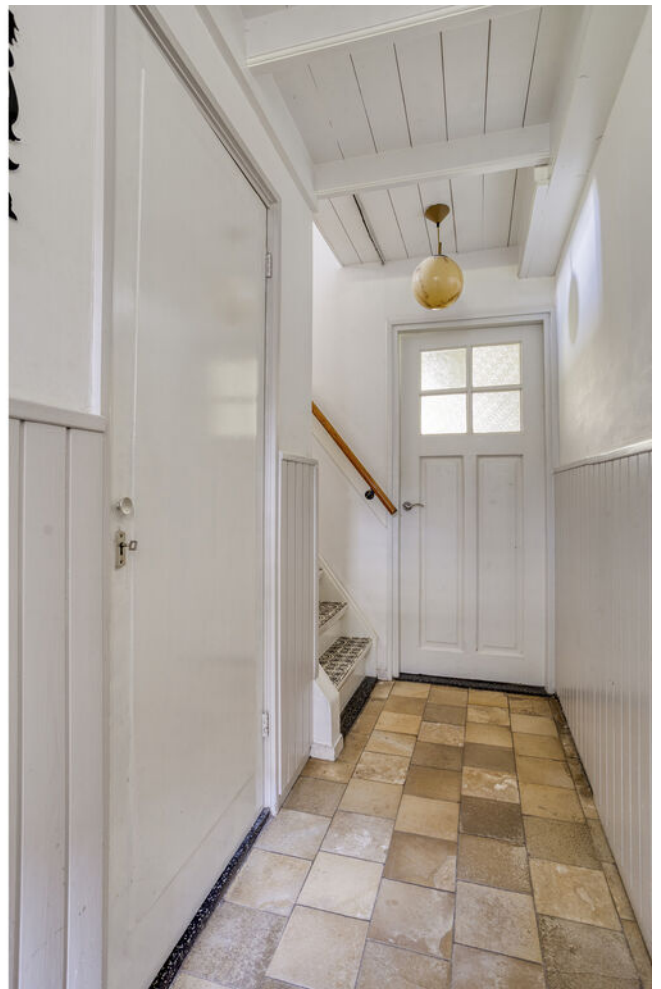
- Vrijstaande, rietgedekte woonboerderij met deel en terrasoverkapping
- Karakteristiek, stijlvol, authentiek en een fantastische ligging
- Gelegen aan het Burgemeester Delenkanaal
- Stadscentrum van Oss op korte afstand
- Twee woonkamers en een tuinkamer op de begane grond
- Twee keukens en een bijkeuken
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vijf (5) slaapkamers op de eerste verdieping
- Twee badkamers op de verdieping
- Slaapkamer met authentieke bedstee op de tweede verdieping
- Riante tuin rondom de woning
- Veel groen, gazon, bomenpartijen en een gezellige overkapping
- Rieten dak laatste jaren in fases aangepakt
- Dak van de terrasoverkapping en tuinkamer vernieuwd in 2021

> Overige kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	9 waarvan 7 slaapkamers
Ligging	vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	achtertuintuin, voortuintuin, zijtuin, tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel

Locatie:

- Centrum van Oss op korte afstand gelegen
- Macharen is een kerkdorp aan de Maas
- Gelegen op circa 5 km ten noorden van Oss.
- Het Burgemeester Delenkanaal, wat de stad Oss met de Maas verbindt, loopt om Macharen heen
- Basisvoorzieningen zijn aanwezig
- Voor ruimer winkelaanbod bent u binnen 10 autominuten in het centrum van Oss
- In de omgeving van Macharen is veel waterrecreatie
- Mooie fietsroutes over de dijken































































> Plattegrond



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

> Plattegrond

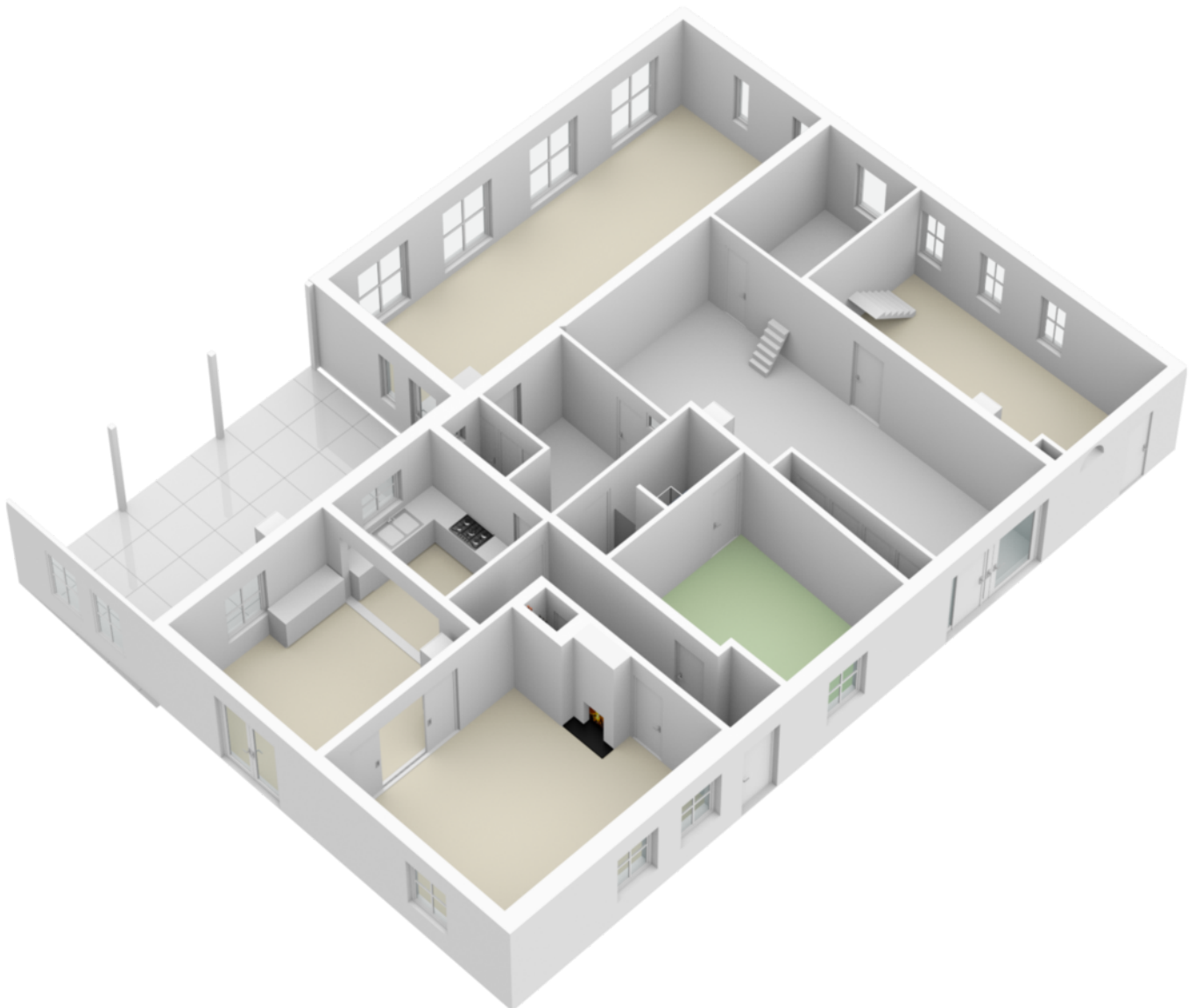


> Plattegrond



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

> Plattegrond

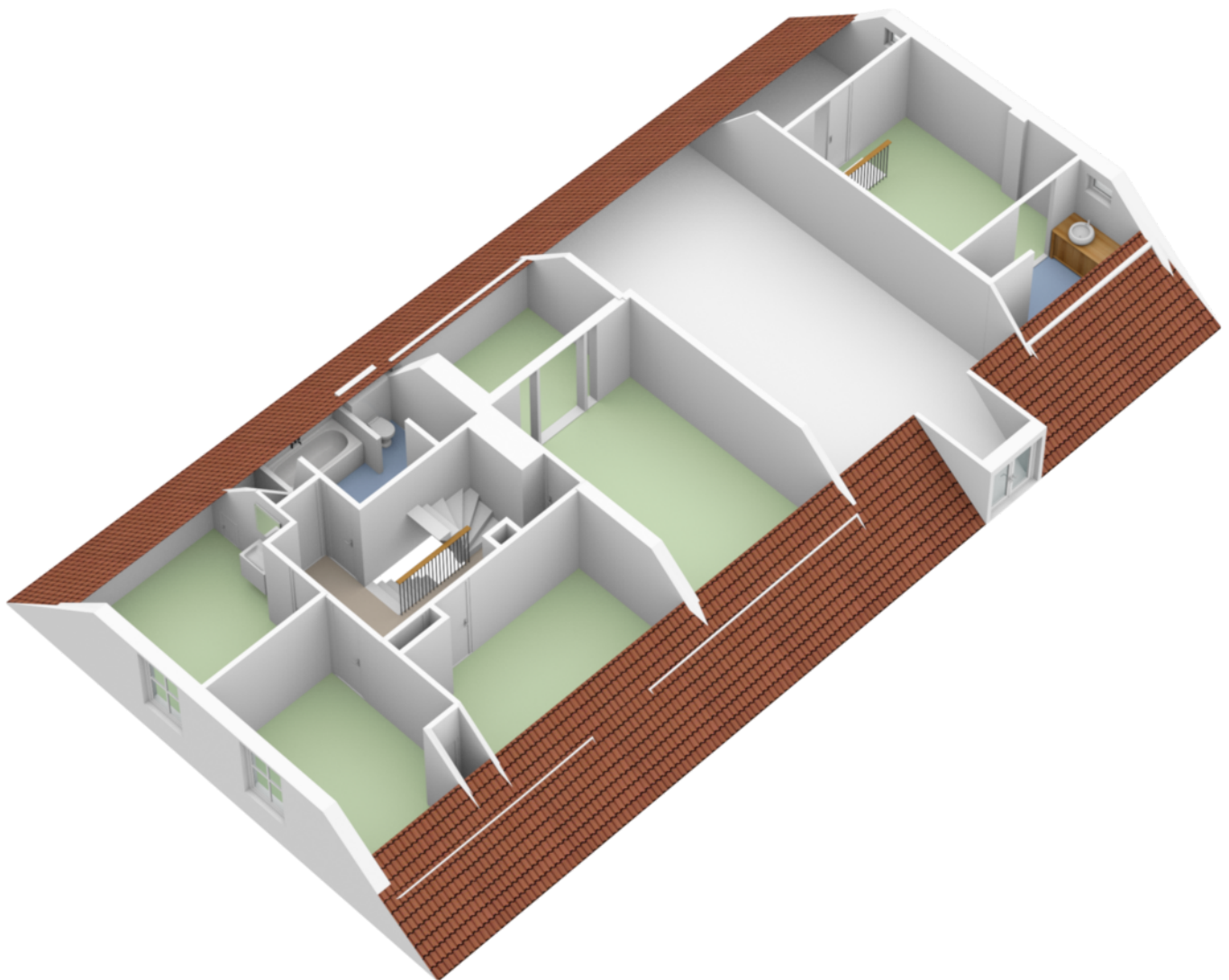


> Plattegrond

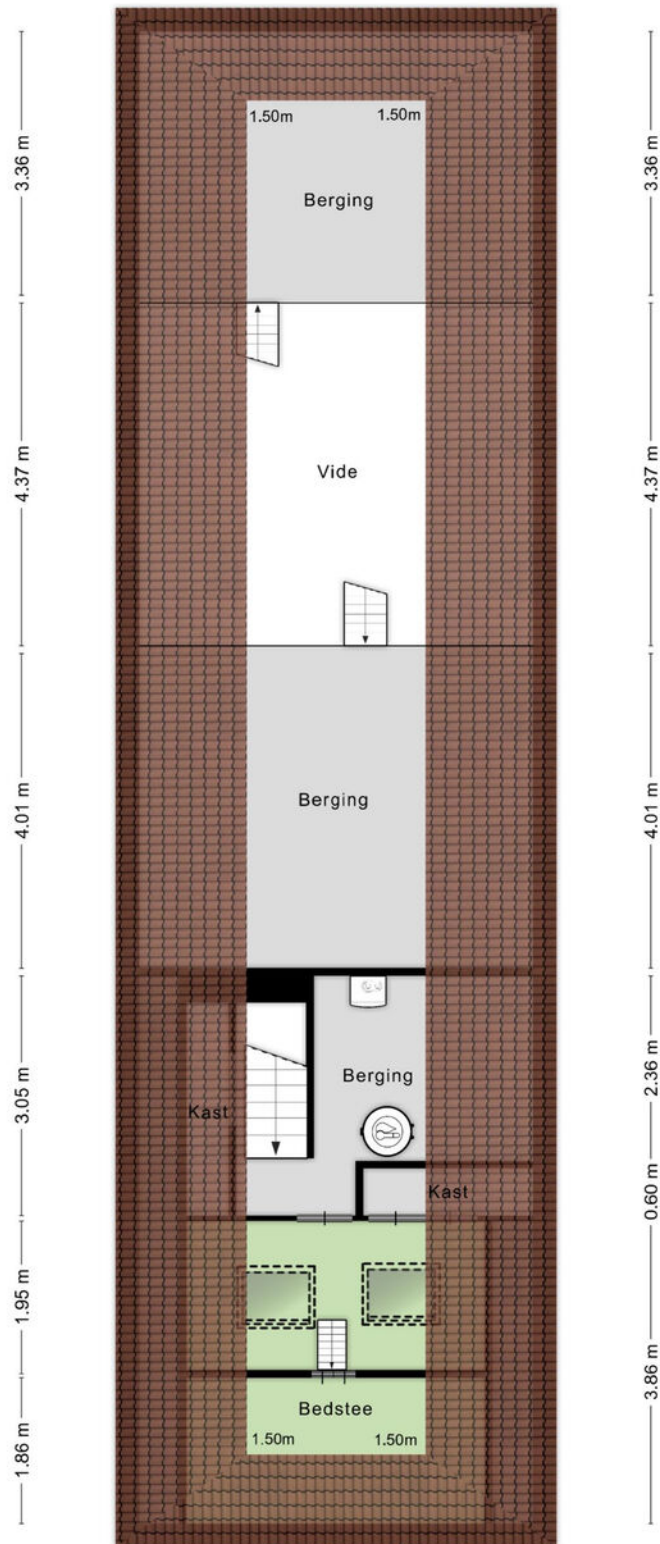


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

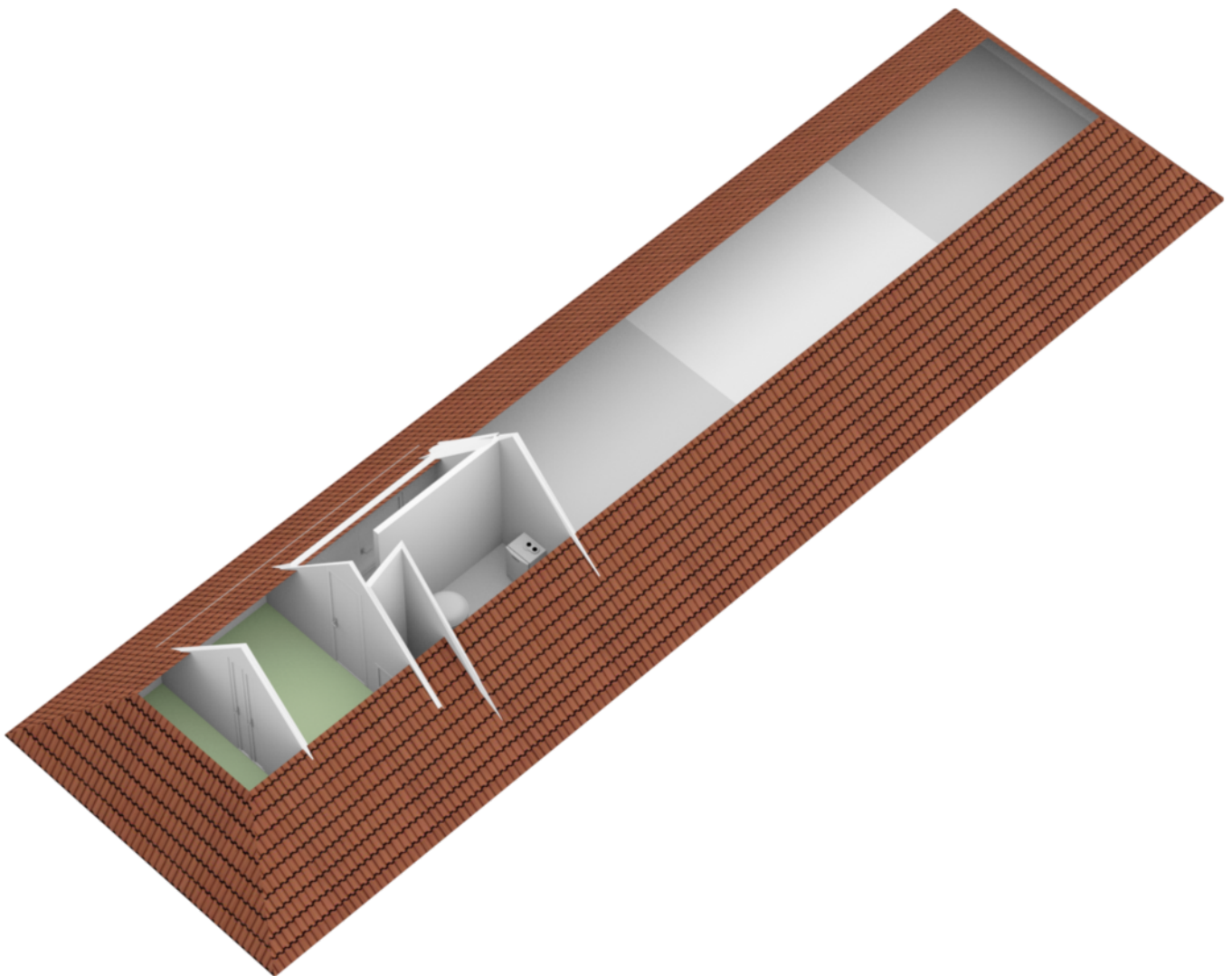
> Plattegrond



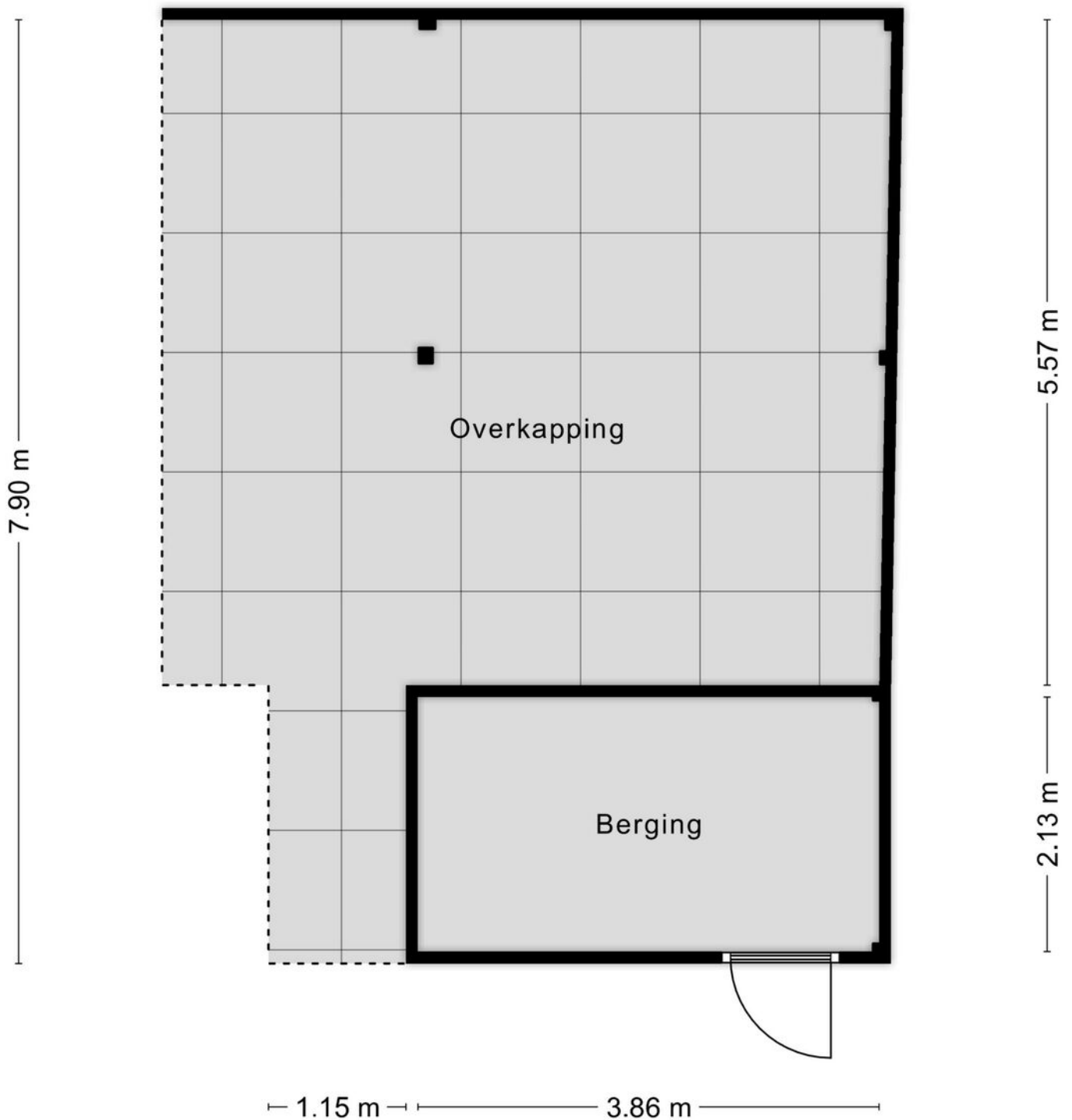
> Plattegrond



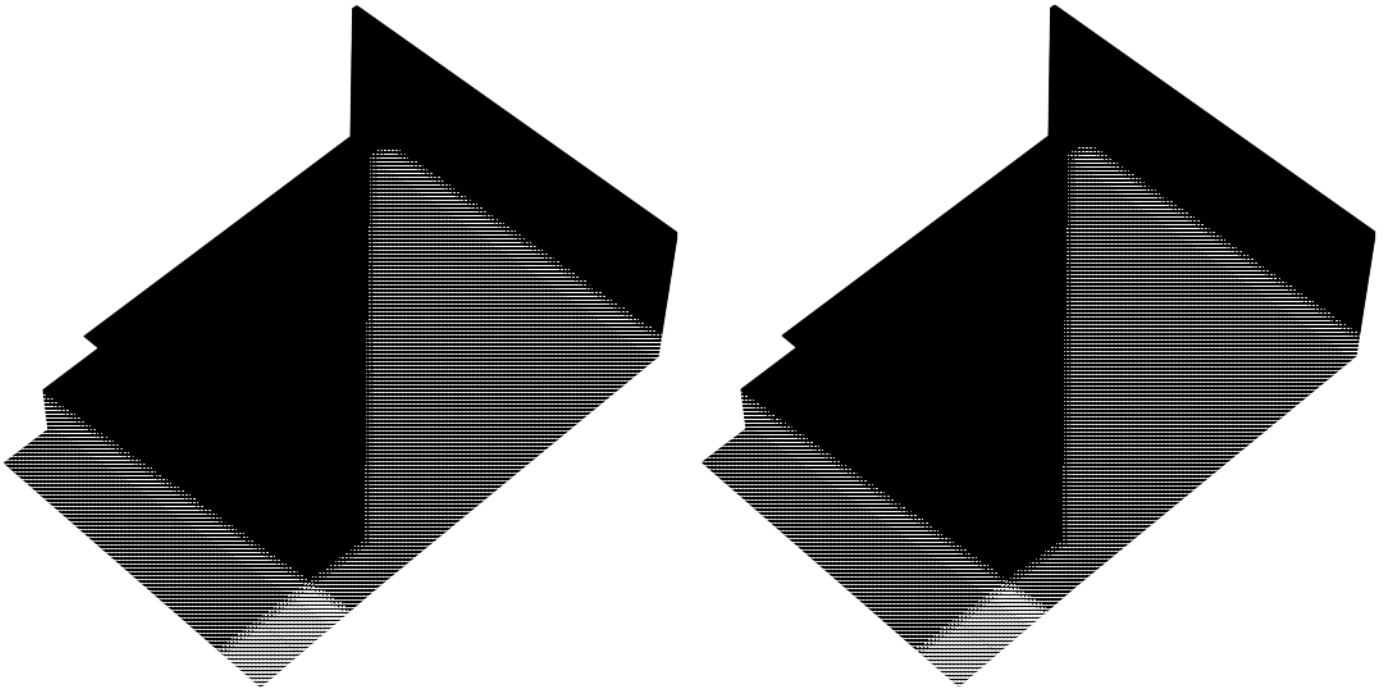
> Plattegrond



> Plattegrond




> Plattegrond



> Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Megen
	Huisnummer	Sectie		H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		933
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Eusselingstraat 1



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				
Houtkachel	X			
(Gas)kachels			X	
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Lampen onder veranda/carport		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- alle inbouwkasten blijft				X
- open vakkenkast buiten blijft				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
-				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				
-				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

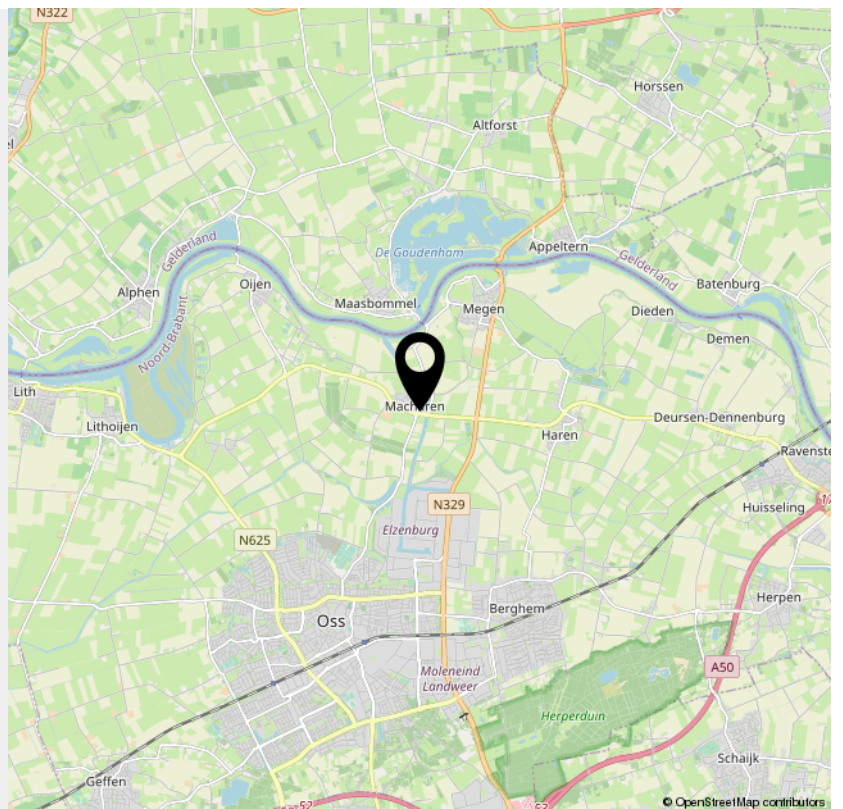
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening,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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinverlichting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				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: Ja				
Zonnepanelen: Nee				



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> 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 waardebeoordeling, 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

