

TE KOOP



Vrouwkespad 8, Geffen

Vraagprijs € 595.000 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
165 m²

Perceeloppervlakte
185 m²

Inhoud
580 m³

Bouwjaar
2021

Energie label
A

> Omschrijving

Instapklaar wonen in een jonge woonwijk met verrassend veel ruimte én mogelijkheden.

In de geliefde, jonge woonwijk De Oorsprong in Geffen staat deze markante en uitstekend afgewerkte twee-onder-een-kapwoning uit 2021. Een woning waar luxe, comfort en ruimte perfect samenkomen. Met een royale woonkamer, een exclusieve woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een zonnige patio'tuin én een grote multifunctionele ruimte met eigen entree is dit een woning die zich onderscheidt van de rest. Ideaal voor wie op zoek is naar een instapklaar gezinshuis, maar ook perfect voor het combineren van wonen en werken aan huis. Bovendien woon je op korte afstand van het gezellige centrum van Geffen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en een uitstekende bereikbaarheid. Wonen in Geffen is een genot op zich. De rust van een dorp, gemoedelijk, maar toch de aanwezigheid van voorzieningen zoals een supermarkt, drogisterij, bakker, slager en verschillende sportaccommodaties! Binnen enkele autominuten zit je op de A59 richting 's-Hertogenbosch of Nijmegen.

Bij binnenkomst word je ontvangen in de hal met meterkast, moderne toiletruimte en toegang tot de royale leefruimte. De woonkamer aan de voorzijde vormt een sfeervolle zithoek met een stijlvolle haard en een fraaie maatwerk tv-wand. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe woonkeuken, die direct in het oog springt door de hoogwaardige afwerking en doordachte indeling. De keuken beschikt over een hoge kastenwand met koffiehoeke, een tweede keukenmeubel en granieten werkbladen met bijpassende achterwand. De complete inrichting bestaat uit een brede Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Miele vaatwasser, Miele oven, koel-/vriescombinatie en een Quooker Cube. Tussen de woonkamer en keuken is volop ruimte voor een royale eettafel, terwijl de dubbele openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle PVC-vloer voorzien van vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds met ingebouwde spots.

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer die zich over de volledige breedte van de woning uitstrekt. Alle slaapkamers en de overloop zijn modern afgewerkt met een lichte laminaatvloer, strak stucwerk en verlaagde plafonds met LED-spots en indirecte sfeerverlichting. De luxe badkamer sluit hier naadloos op aan en beschikt over een fraai wastafelmeubel met granieten blad en waskom, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een designradiator en een tweede hangtoilet. Ook deze verdieping is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming.





Op de tweede verdieping bevindt zich een verrassend ruime, open vierde slaapkamer met veel lichtinval, eveneens voorzien van LED-spots en indirecte verlichting. Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale walk-in closet en een praktische technische ruimte met de witgoed aansluitingen, de cv-installatie, de omvormer van de zes zonnepanelen en de mechanische ventilatie. Ook de volledige tweede verdieping is voorzien van vloerverwarming.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt veel privacy. Vanuit de achtertuin bereik je de royale multifunctionele ruimte, die uit twee delen bestaat. Het voorste gedeelte beschikt over een eigen entree, pantry en waskom en is de afgelopen jaren gebruikt als salon. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt voor een praktijk, kantoor of salon aan huis. Het achterste gedeelte is momenteel ingericht als berging en beschikt daarnaast over een eigen toiletruimte.

Deze jonge woning voldoet volledig aan de woonwensen van vandaag. Dankzij de uitstekende isolatie, energielabel A, zes zonnepanelen, meerdere elektrisch bedienbare rolluiken en de hoogwaardige afwerking is het hier zorgeloos genieten. De combinatie van een instapklare afwerking, royale leefruimtes en de mogelijkheid om wonen en werken perfect te combineren maakt dit een unieke kans op een prachtige locatie in Geffen.

Bijzonderheden

- Instapklare twee-onder-een-kapwoning, gebouwd in 2021
- Gelegen in de jonge en kindvriendelijke woonwijk De Oorsprong
- Royale woonkamer met sfeervolle haard en maatwerk tv-wand
- Luxe leefkeuken met granieten werkbladen en hoogwaardige Miele-apparatuur
- Vier volwaardige slaapkamers en een ruime walk-in closet
- Luxe badkamer met inloopdouche, tweede toilet en vloerverwarming
- Grote multifunctionele ruimte met eigen entree, ideaal voor praktijk of kantoor aan huis
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten
- Volledig geïsoleerd, voorzien van zes zonnepanelen en energielabel A
- Nabij het centrum van Geffen, voorzieningen, natuur en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	7 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming

Locatie:

- Gelegen in een jonge, kindvriendelijke woonwijk
- Dagelijkse voorzieningen op korte afstand bereikbaar
- 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































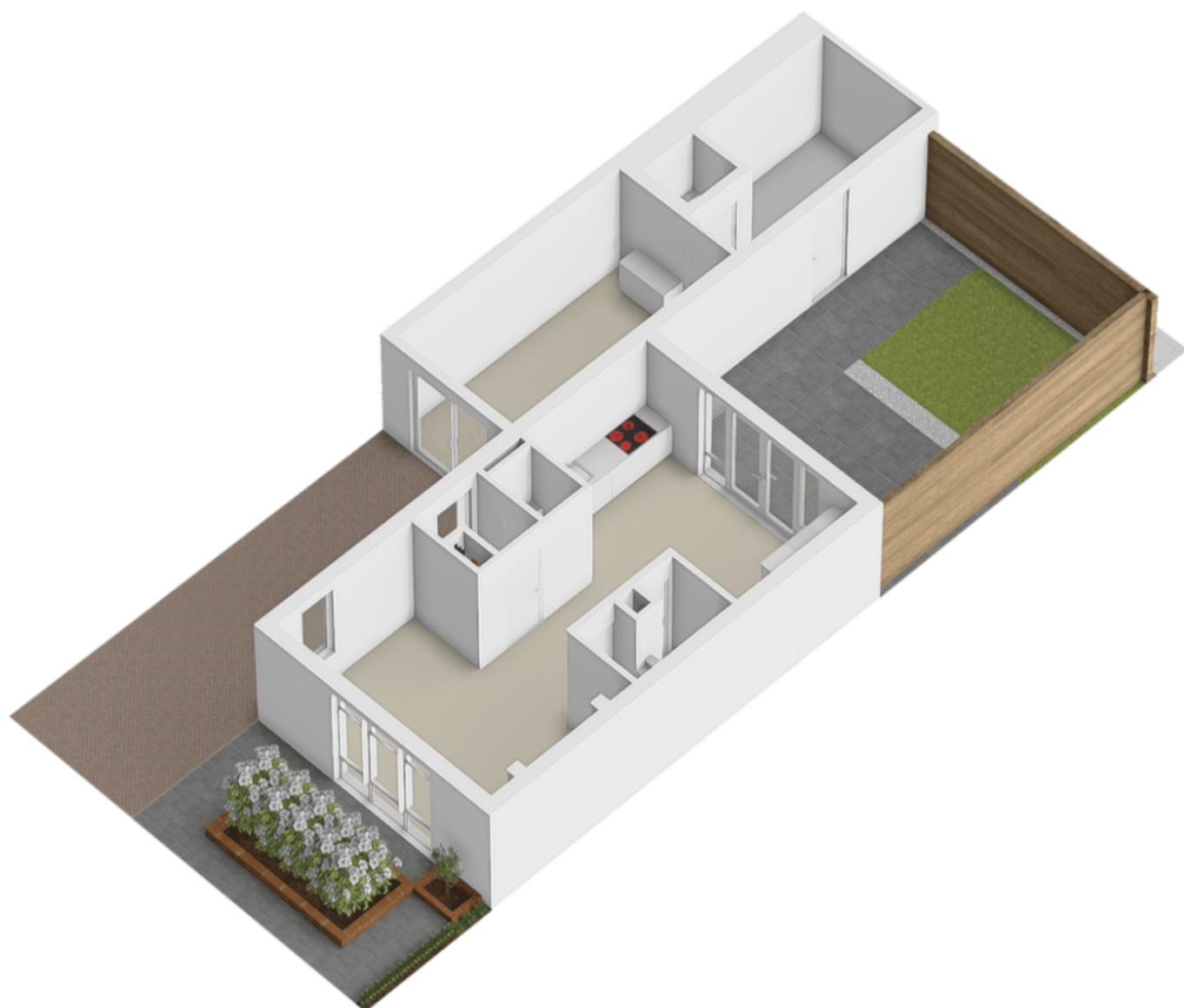




> Plattegrond



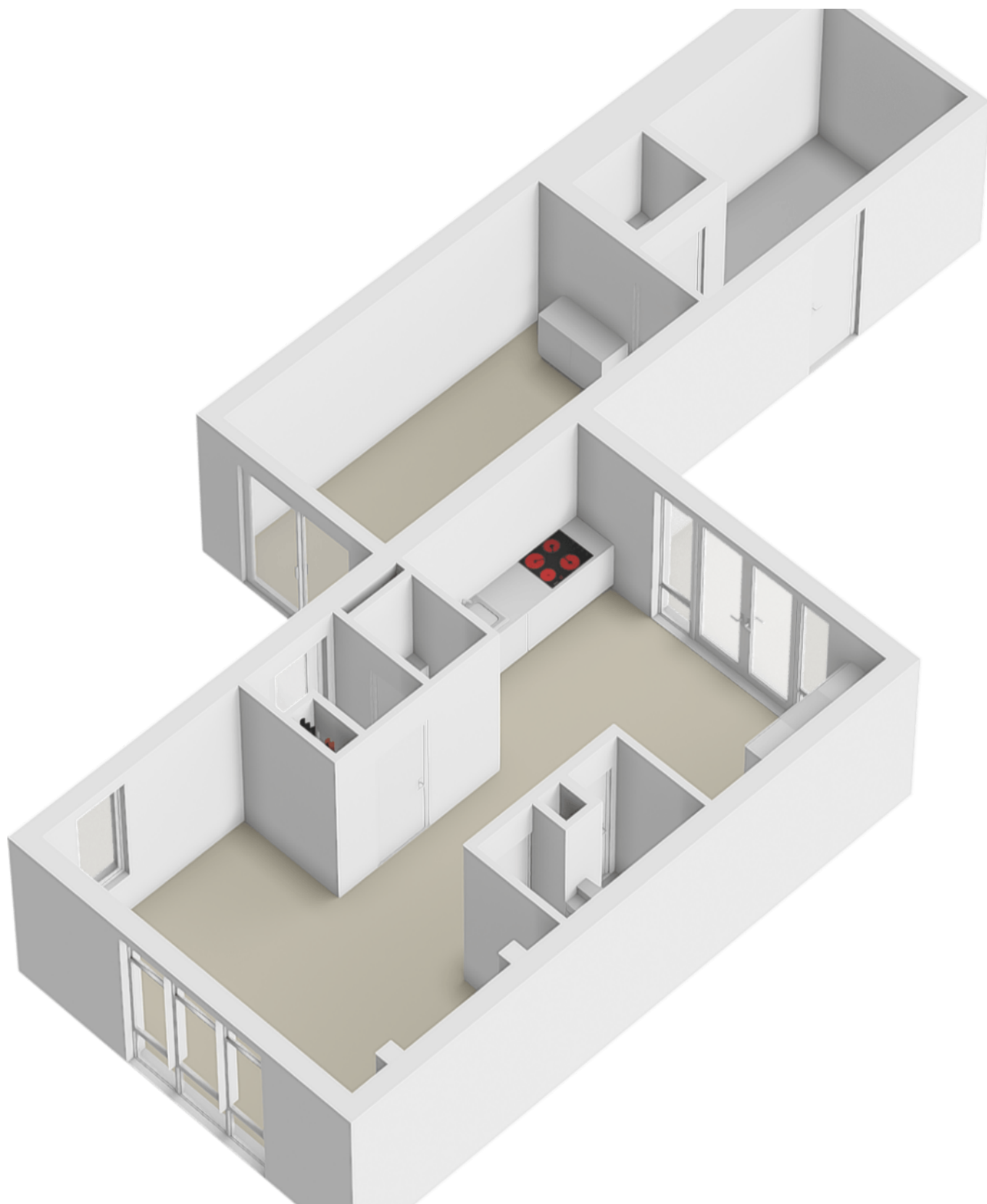
> Plattegrond



> Plattegrond



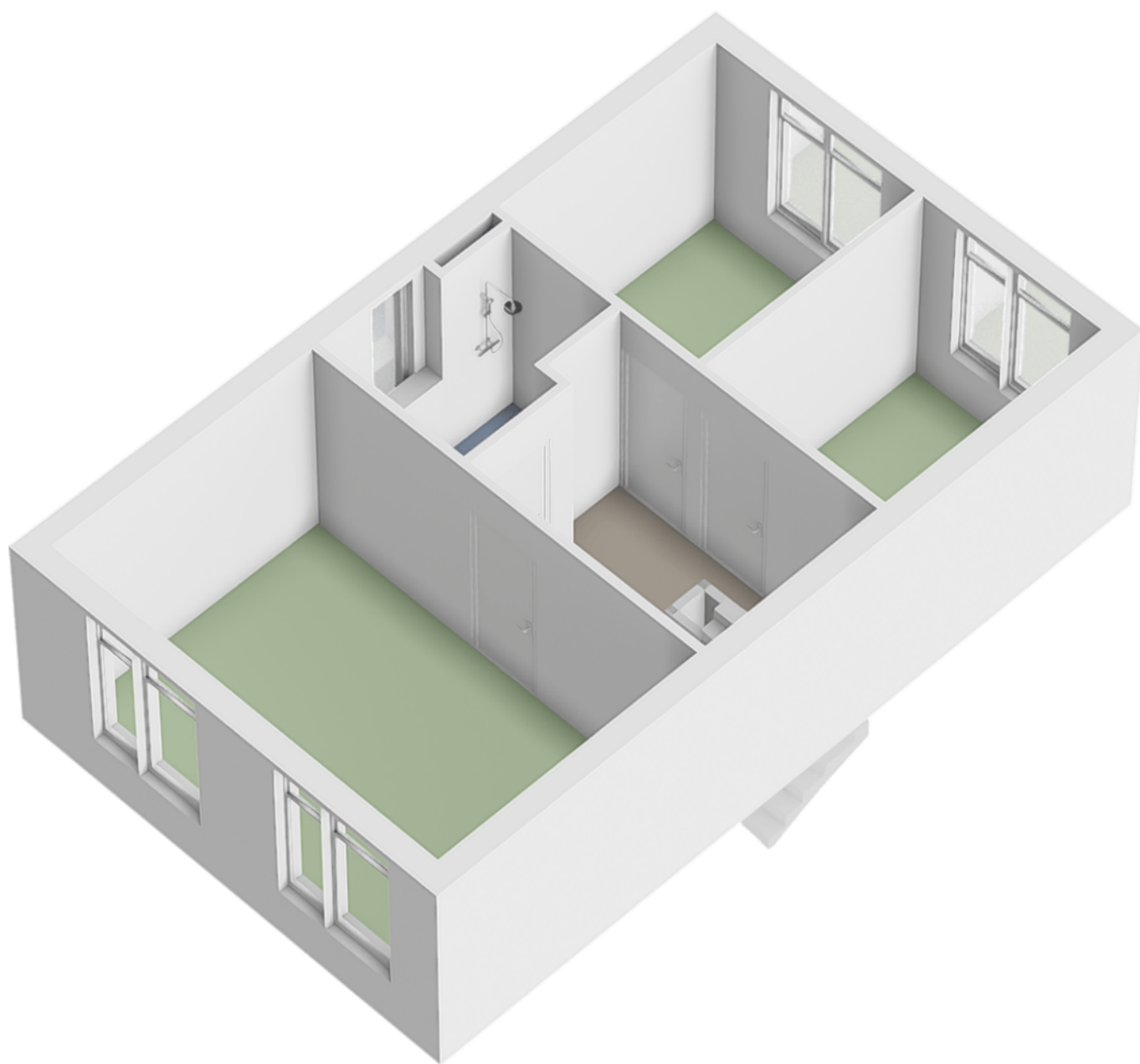
> Plattegrond



> Plattegrond



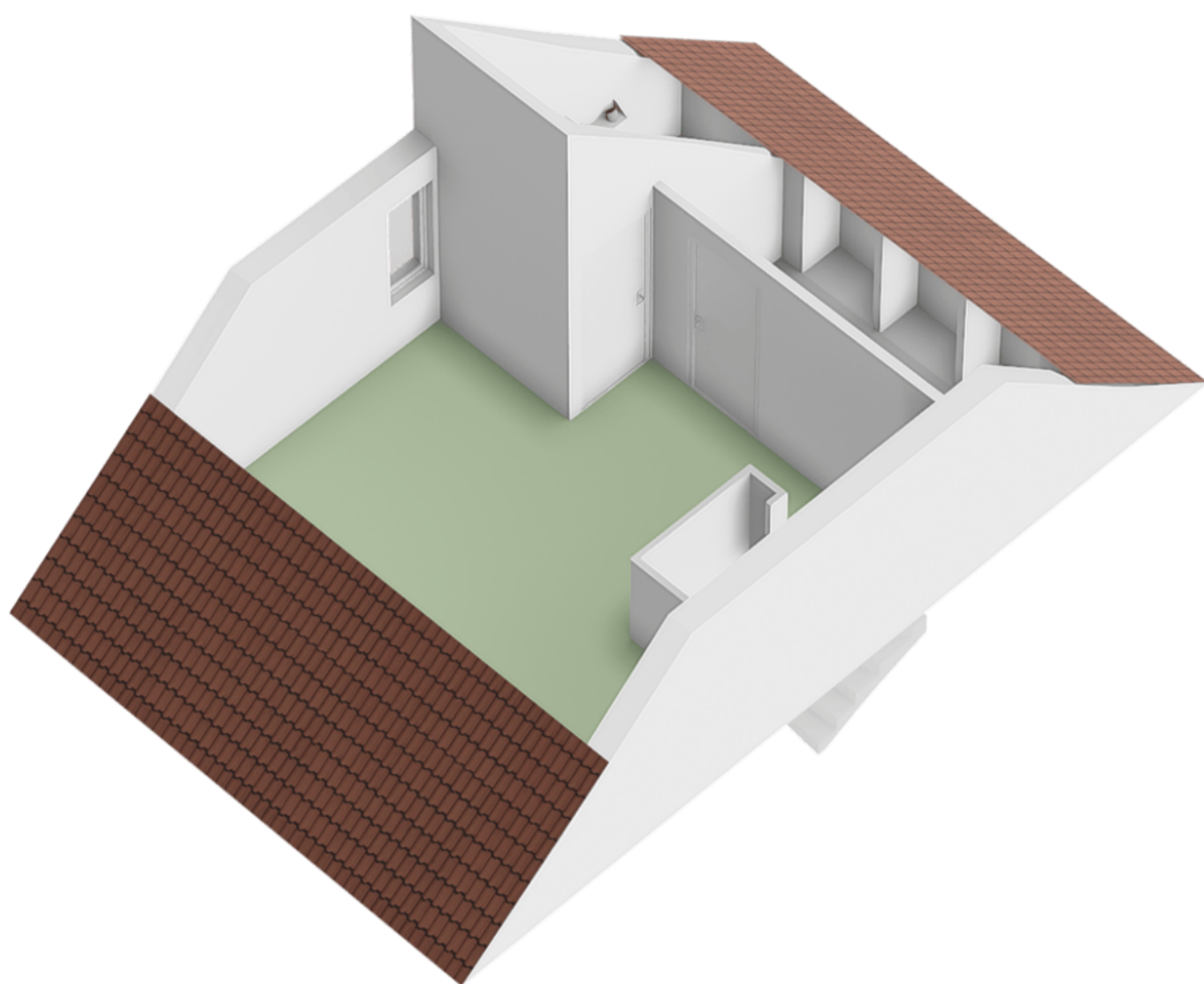
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

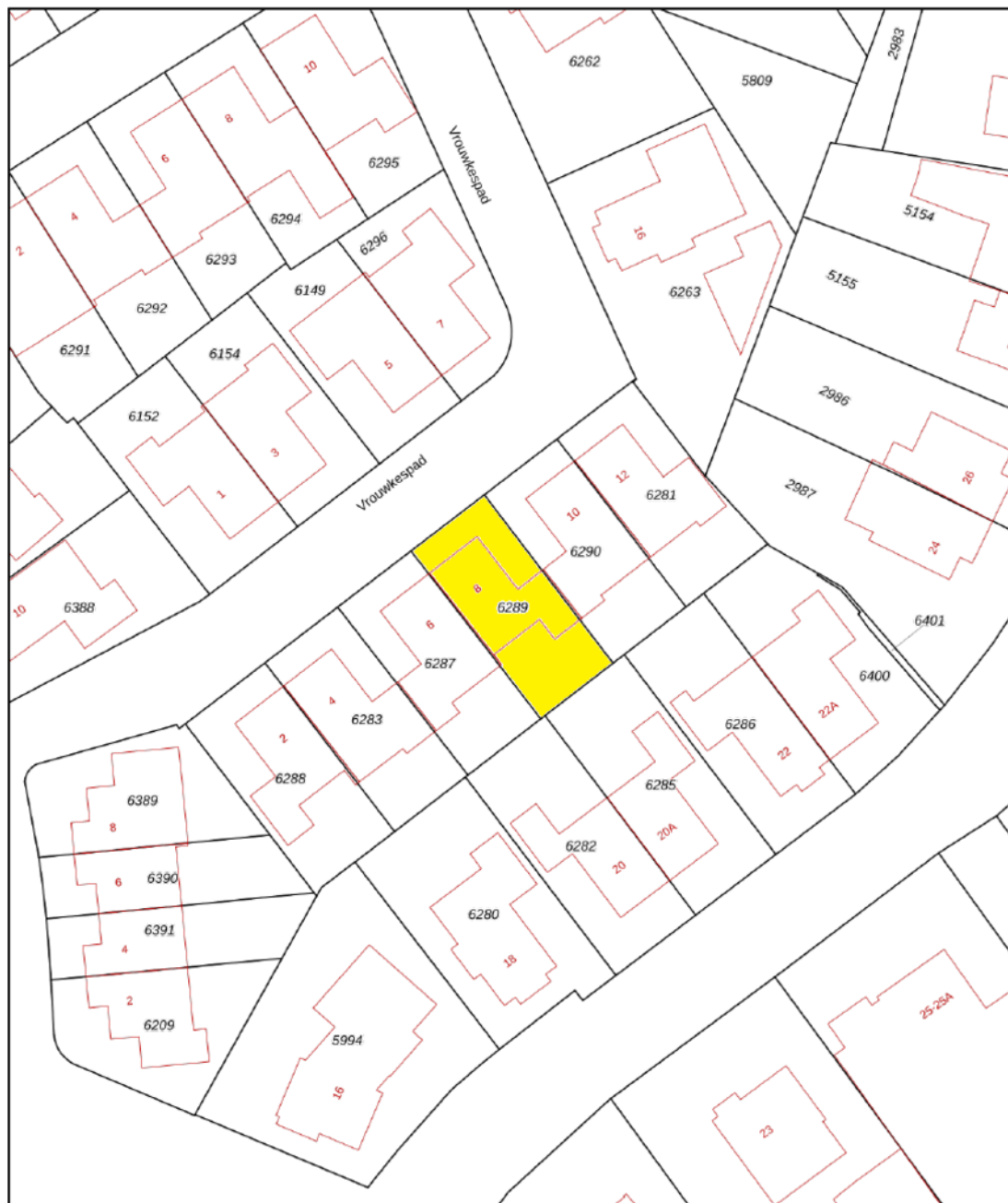


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Vrouwkespad 8

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Geffen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6289
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 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				
- Kasten op zolder	X			
- Inloopkast	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
- Quooker + Cube	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

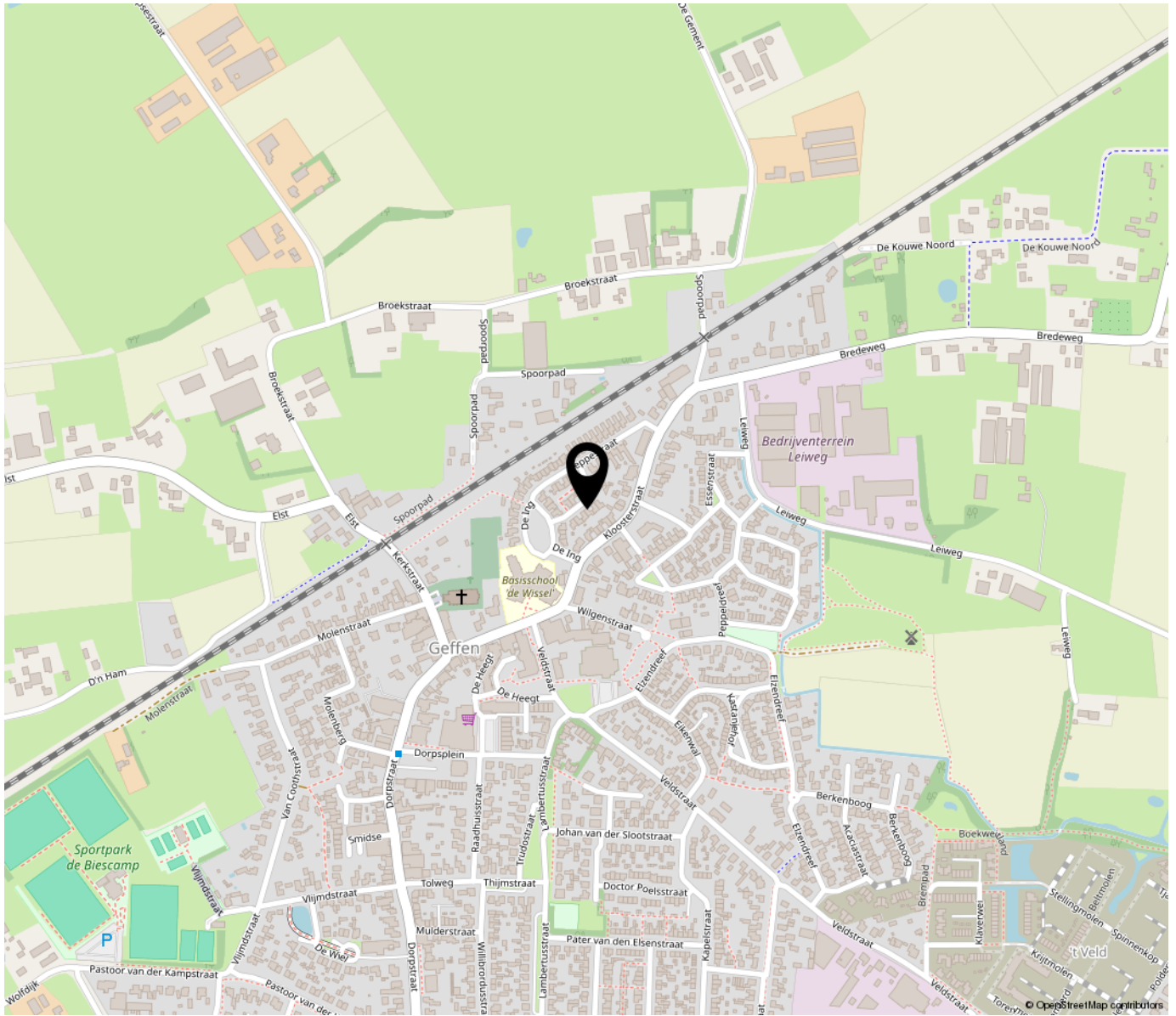
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- LED Spiegel met bewegingsensor	X			
- egendoucheset chrom met thermostatische douchekraan, hoofddouche en handdouche	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

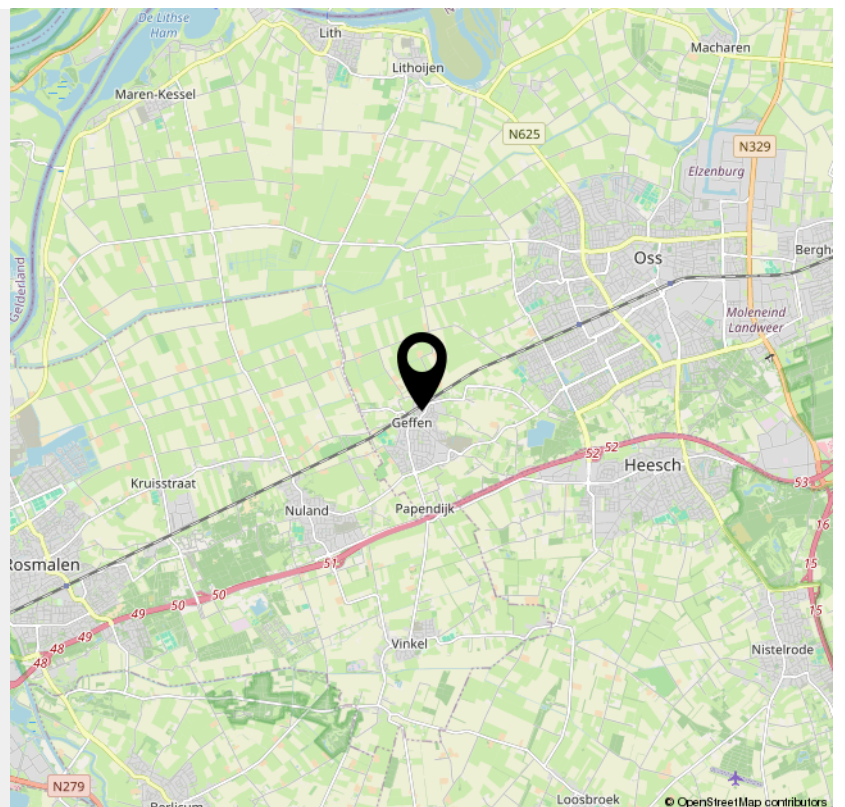
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Vorstvrije kraan voorgevel	X			
Buitenverlichting voorzijde	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			
Spatwaterdichte opbouwwandcontactdoos	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Vorstvrije buitenkraan	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Aansluiting water en kraan	X			
Afvoer	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
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 onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht 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 onttelen, 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

