

TE KOOP



Sassendreef 16 A, Geffen

Vraagprijs € 1.300.000 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
260 m²

Perceeloppervlakte
1325 m²

Inhoud
965 m³

Bouwjaar
2012

Energie label
A

> Omschrijving

Vrijstaand wonen op hoog niveau, midden in een groene en natuurlijke omgeving met volop privacy en een prachtig vrij uitzicht! Deze royale villa uit 2012 combineert een hoogwaardige afwerking met veel woonruimte en een uitstekend comfortniveau. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en beschikt door het hele huis over vloerverwarming. Ook op het gebied van techniek en duurzaamheid is de woning bijzonder compleet, met onder meer 30 zonnepanelen uit 2022, een zonneboiler, waterontharder, domoticsysteem en alarminstallatie. Nagenoeg de gehele woning is voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreeën en in 2024 zijn de gevels geïmpregneerd. Een compleet en verzorgd geheel, waarbij ruimte, luxe en de fraaie ligging perfect samenkomen. 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 valt direct de royaal opgezette hal met vide op. Hier bevinden zich de garderobe, toiletruimte, meterkast en trapgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en beschikt over twee sets openslaande tuindeuren. Aansluitend bevindt zich de ruime open leefkeuken, eveneens met openslaande tuindeuren naar buiten. De luxe keuken is uitgevoerd met een kastenwand en een royaal kook- en spoeliland en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van onder andere Liebherr, Siemens en Miele. Tot de uitrusting behoren een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, wijnklimaatkast, oven, magnetron, stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser en kokend waterkraan. Vanuit de woonkamer geven ensuite deuren toegang tot de speelkamer, met aansluitend een praktische werkkamer die ook rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar is. De bijkeuken beschikt over de witgoed aansluitingen, een inbouwkast en wastafel. De gehele begane grond is stijlvol afgewerkt met een gietvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

Op de eerste verdieping grenzen vier royale slaapkamers aan de overloop. Ook hier is gekozen voor een verzorgde en uniforme afwerking met gietvloeren en strak stucwerk. De master bedroom beschikt over een eigen inloopkast en een badkamer ensuite met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en zwevend toilet. Daarnaast is er een tweede badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel. Een separate, geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet maakt deze verdieping compleet.





Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote open ruimte die verschillende gebruiksmogelijkheden biedt en waar eventueel een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte met onder andere de cv-opstelling, WTW-installatie, zonneboiler en de omvormer van de zonnepanelen.

Ook aan praktische ruimte is geen gebrek. De vrijstaande stenen garage beschikt over twee elektrisch bedienbare overheaddeuren en biedt plaats aan twee personenauto's. De garage is afgewerkt met een gietvloer en voorzien van elektra. Aansluitend bevindt zich een berging, eveneens met elektra. Via een trap is de royale verdieping boven de garage bereikbaar, waardoor er bovendien volop extra opslagruimte aanwezig is.

Rondom de woning ligt een royale, geheel afgescheiden tuin die veel privacy biedt en aan de achterzijde wordt versterkt door het prachtige vrije uitzicht over de groene omgeving. De achtertuin is gelegen op het oosten en is achterom bereikbaar. Onder de gezellige overkapping, voorzien van een glazen schuifwand, screens en elektra, is een fijne beschutte plek gecreëerd om buiten te zitten. Een beregeningsinstallatie in de gehele tuin maakt het geheel compleet.

Een bijzondere villa voor wie royaal, comfortabel en luxe wil wonen, met rust, groen en vrijheid direct rondom de woning!

Bijzonderheden:

- Vrijstaande, luxe afgewerkte villa uit 2012
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming
- Royale woonkamer en luxe open leefkeuken
- Vier ruime slaapkamers en mogelijkheid voor een vijfde
- Twee complete badkamers en een inloopkast
- 30 zonnepanelen, zonneboiler en waterontharder
- Alarminstallatie en domoticasysteem
- Vrijstaande garage met royale opslagverdieping
- Riant, privacy rijke tuin met overkapping en beregeningsinstallatie

> Overige kenmerken

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	7 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	natuurlijke, groene omgeving met vrij uitzicht
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel

Locatie:

- Gelegen in een natuurlijke, groene omgeving met een vrij uitzicht
- 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



































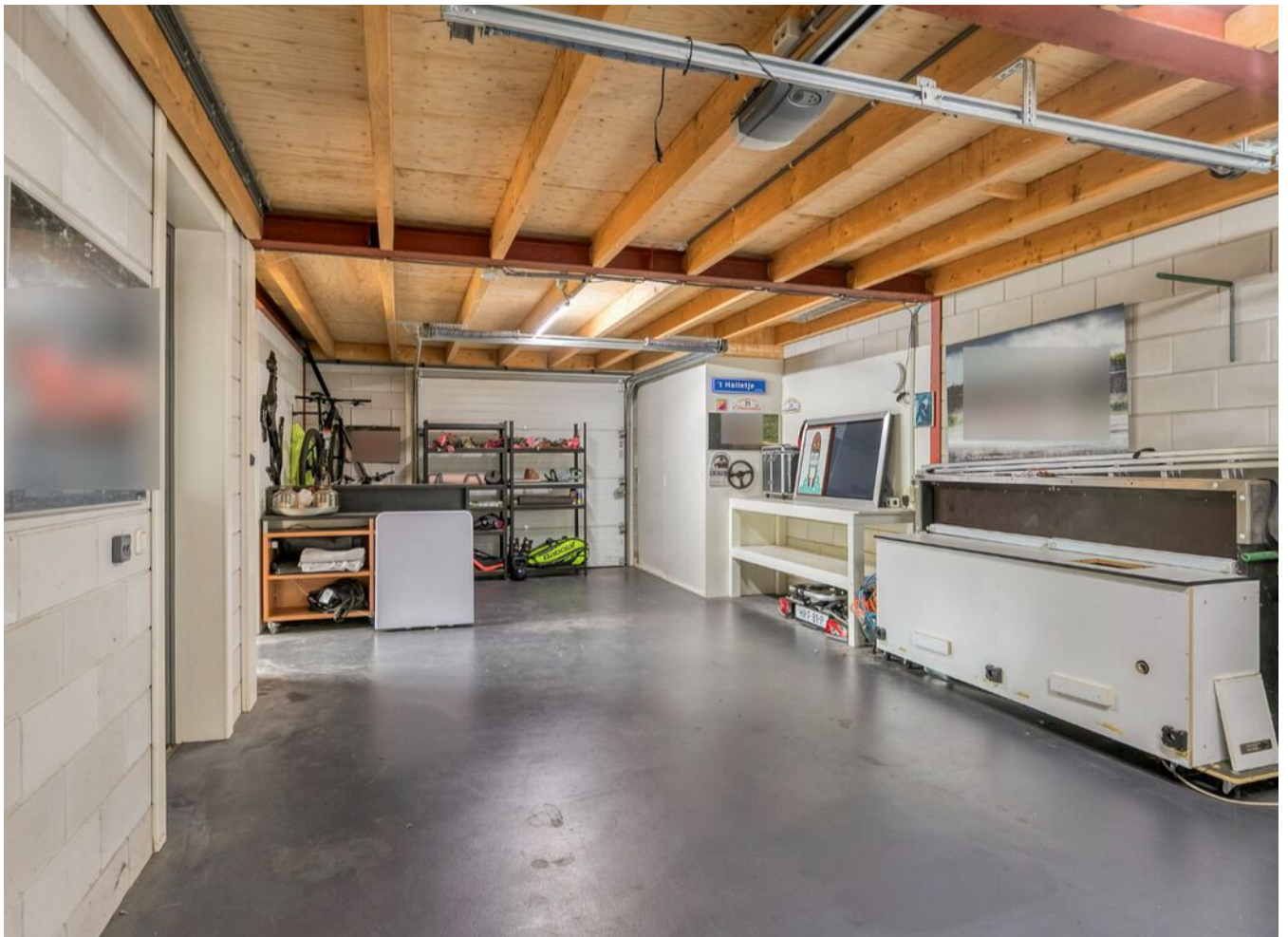


















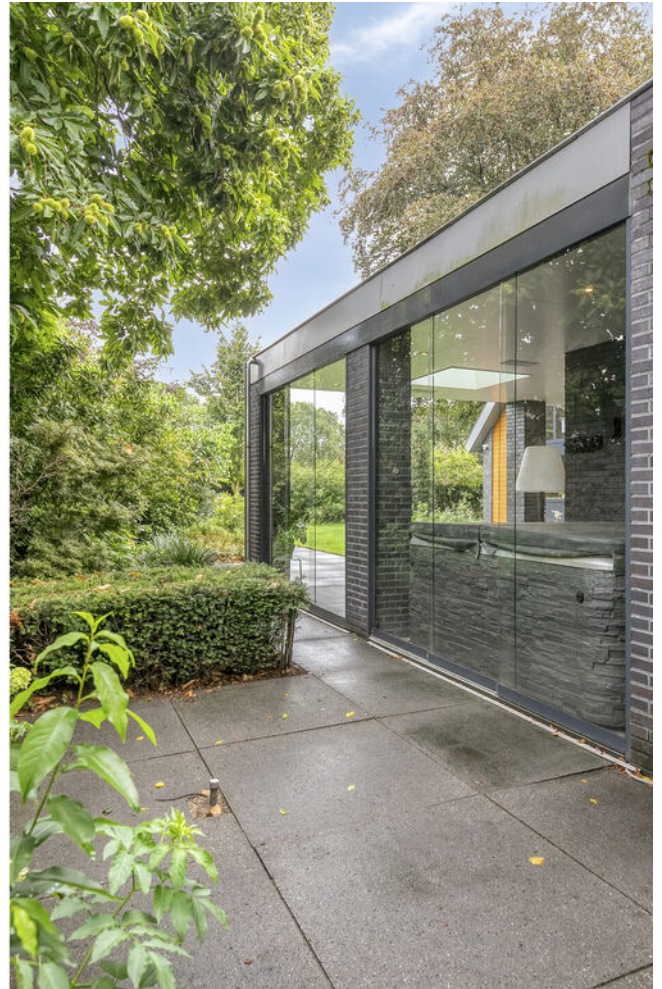














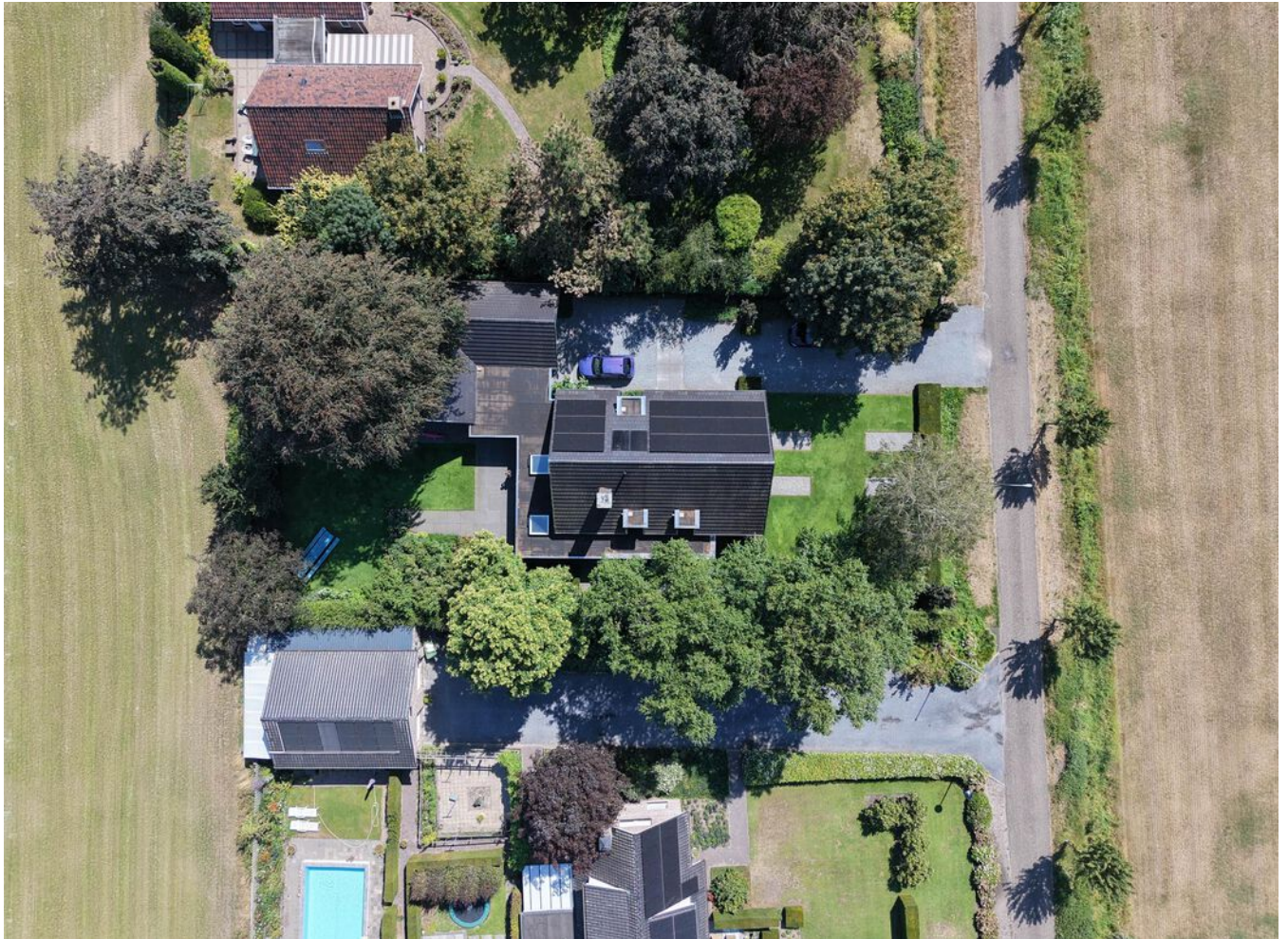
















> Plattegrond



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

> Plattegrond

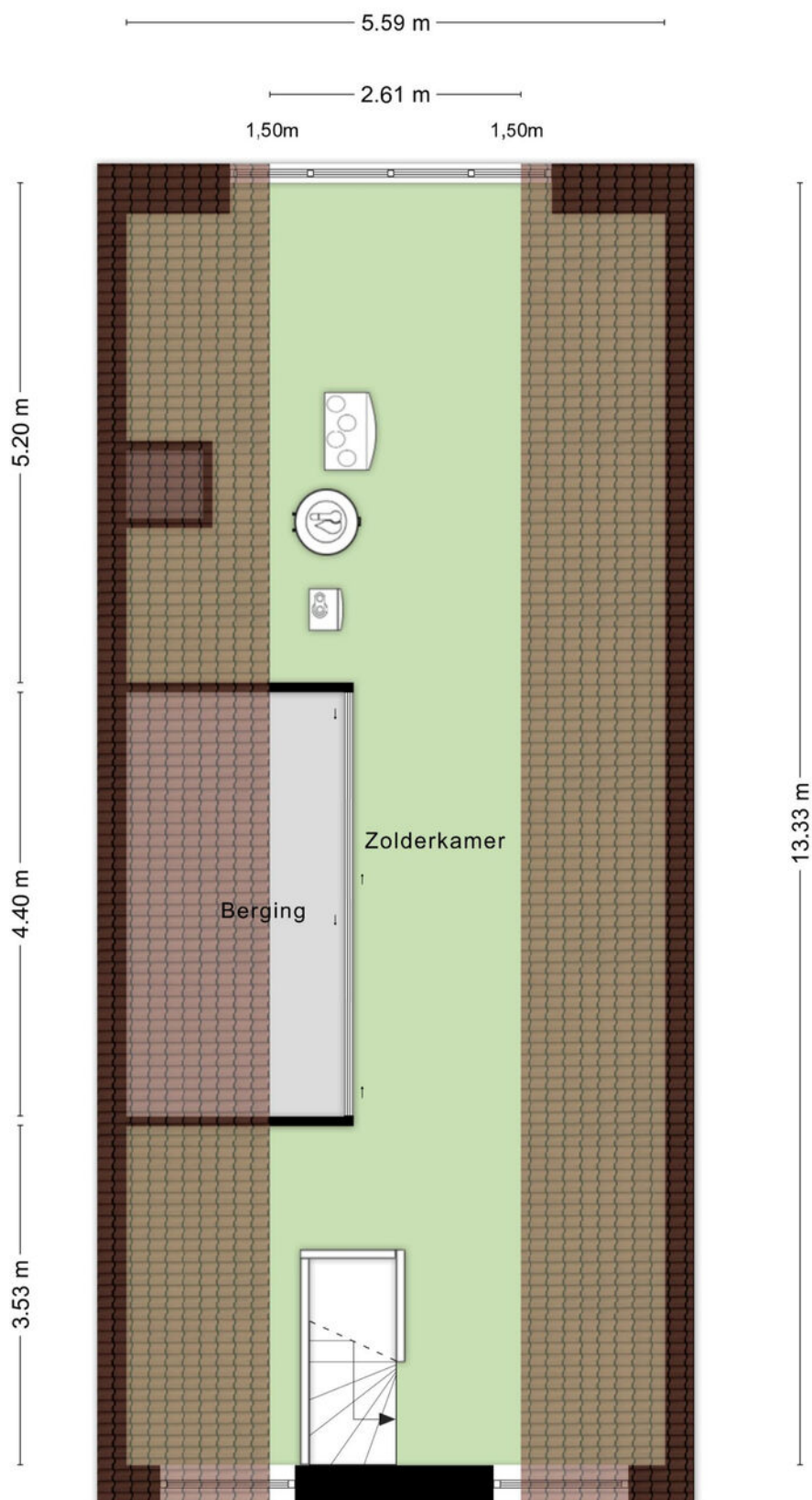


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond

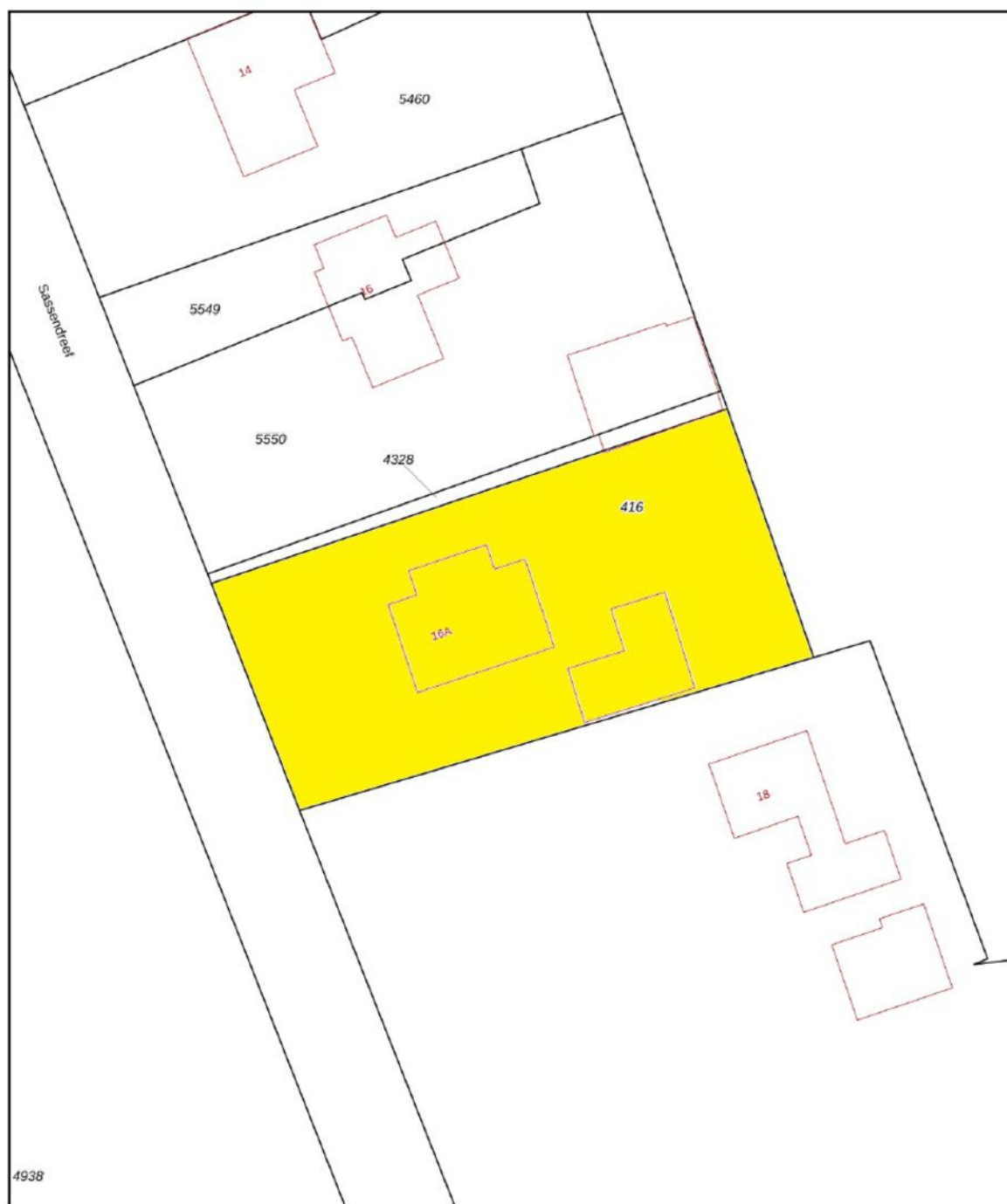


> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Sassendreef 16 A



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Geffen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	416
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 augustus 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				
-				X
-				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

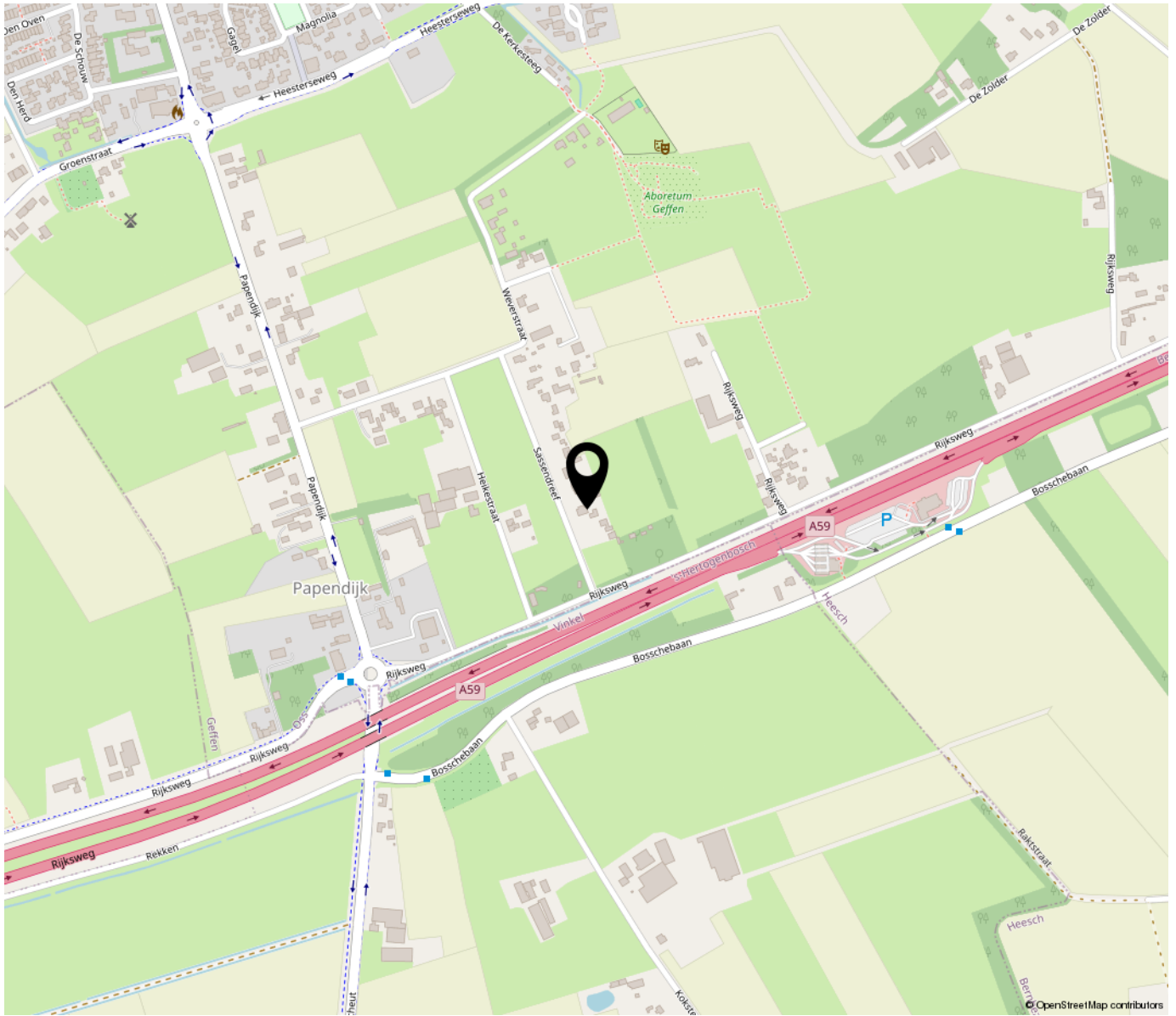
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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

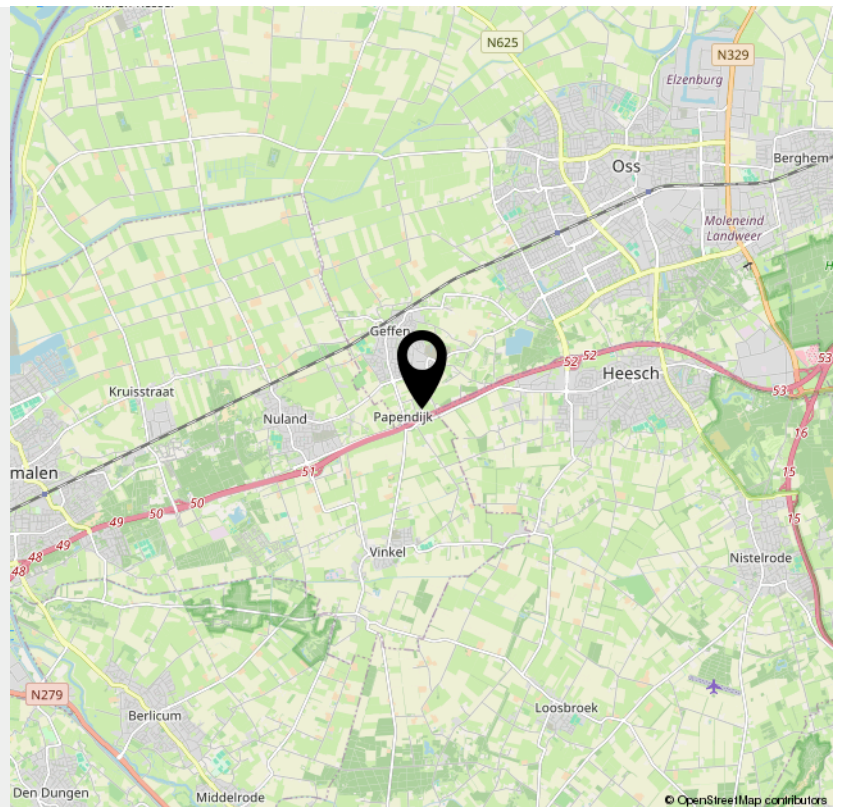
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				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			
				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				



*“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

