

TE KOOP



Hertogensingel 68, Oss

Vraagprijs € 525.000 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
128 m²

Perceeloppervlakte
323 m²

Inhoud
453 m³

Bouwjaar
1960-1970

Energie label
C

> Omschrijving

De afgelopen jaren is deze woning grondig gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij comfort, uitstraling en gebruiksgemak mooi samenkomen. Zo zijn in 2020 de keuken en badkamer vernieuwd en is in 2021 de gehele begane grond aangepakt met een nieuwe geïsoleerde betonvloer, vloerverwarming, een massief houten vloer en strak gestuukte wanden en plafonds. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn flinke stappen gezet met extra dakisolatie, HR++ beglazing, 15 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. Drie airco's, die zowel kunnen koelen als verwarmen, zorgen daarbij voor extra comfort. Tel daar vier slaapkamers, een royale multifunctionele ruimte en een verrassend diepe achtertuin op het zuiden met een sfeervolle tuinkamer bij op en je hebt een woning die bijzonder compleet is.

Via de hal kom je binnen in de lichte woonkamer met open keuken. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin. De woonkamer beschikt over een ruim zitgedeelte met een sfeervolle elektrische haard. De moderne keuken uit 2020 is uitgevoerd met een luxe keukenblok en loopt door in de aangrenzende gang, waardoor extra werk- en kastruimte ontstaat. De begane grond vormt dankzij de vloerverwarming, massief houten vloer en strak gestuukte wanden en plafonds een verzorgd en sfeervol geheel. Vanuit de gang is de voormalige garage bereikbaar, die in 2022 volledig is verbouwd tot een royale multifunctionele ruimte. Dankzij de ruime opzet en de openslaande deuren naar de tuin is deze ruimte uitstekend geschikt als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, die stuk voor stuk vanaf de overloop bereikbaar zijn. Hierdoor is er volop ruimte voor een gezin, maar ook voor bijvoorbeeld een werk-, logeer- of hobbykamer. De badkamer is in 2020 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, hangend toilet, wastafelmeubel en radiator.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De royale en fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop ruimte voor verschillende zitplekken. Direct achter de woning ligt een terras met zonneluifel en ook aan een sproei-installatie is gedacht. Een tuinpad leidt naar achteren, waar zich een sfeervolle tuinkamer met glazen pui bevindt. Met de aanwezige buitenkeuken, pizzaoven, Green Egg en voorzieningen voor elektra en water is dit een heerlijke plek om te koken, te tafelen en lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Aansluitend bevindt zich een praktische berging, waardoor ook voldoende opslagruimte aanwezig is.





De ligging vormt daarbij een mooie aanvulling op het wooncomfort. Het centrum van Oss ligt op loopafstand, waardoor winkels, horecagelegenheden, twee supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Je woont hier dus centraal, terwijl je thuis juist kunt genieten van de ruimte, de diepe tuin en de vele extra's die de woning te bieden heeft. Kortom, een instapklare woning met moderne voorzieningen, volop leefruimte en een fijne ligging dichtbij het centrum van Oss.

Bijzonderheden:

- Vanaf 2021 compleet gemoderniseerde, gerenoveerde en verduurzaamde 2-onder-1-kapwoning
- Goed onderhouden, luxe afgewerkt en direct instapklaar
- Begane grond in 2021 vernieuwd met geïsoleerde betonvloer en vloerverwarming
- Voorzien van een sfeervolle massief houten vloer en strak gestuukte wanden en plafonds
- Ruime woonkamer met prettig zitgedeelte en sfeervolle elektrische haard
- Moderne keuken uit 2020 met luxe keukenblok en extra werk- en kastruimte
- Voormalige garage in 2022 verbouwd tot royale multifunctionele ruimte
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Moderne badkamer uit 2020 met inloopdouche, hangend toilet en wastafelmeubel
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met terrassen, zonneluifel en sproei-installatie
- Sfeervolle tuinkamer met glazen pui, buitenkeuken, pizzaoven en praktische berging

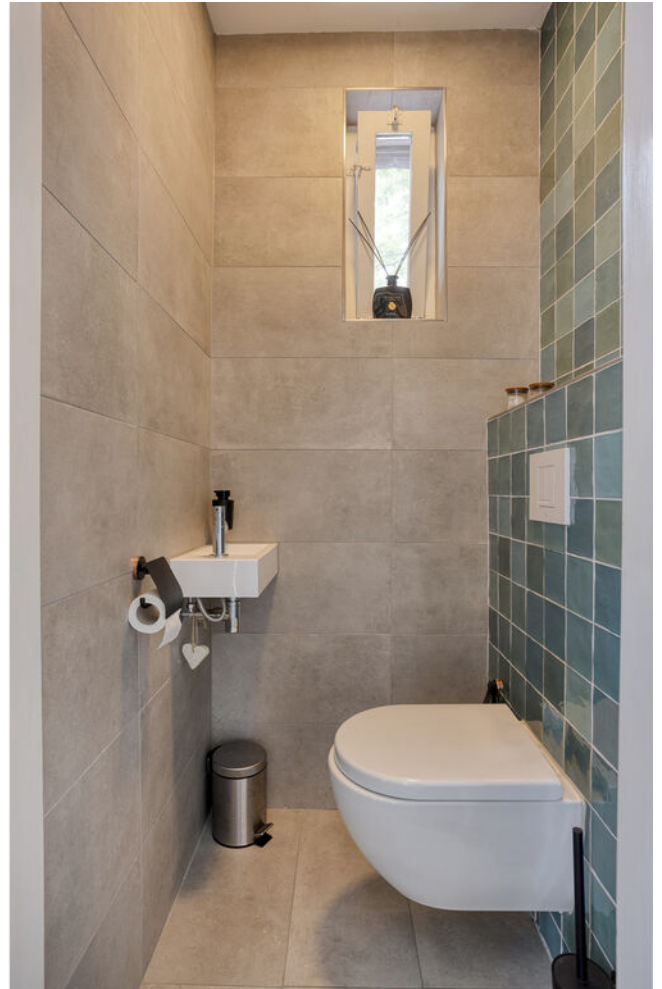
Locatie

- Op loopafstand van het centrum van Oss
- Supermarkt en dagelijkse voorzieningen gemakkelijk te voet bereikbaar
- Oss is een middelgrote stad
- De stad heeft een rijk verenigingsleven en moderne sportaccommodaties
- In Oss vindt u alles wat hoort bij een middelgrote stad: bioscoop, theater, basisscholen, voortgezet onderwijs, winkelcentra etc.
- Voor het openbaar vervoer kunt u gebruik maken van busverbindingen of een van de twee NS-stations

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuint, voortuint
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp

- Op korte afstand van snelwegen, met een goede verbinding naar Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen
- Op het gebied van cultuur biedt Oss een zeer royaal aanbod met het respectabele theater "De Lievekamp", cultuurpodium "De Groene Engel" en het Centrum voor Kunsten Muzelinck
- Ook diverse festivals en evenementen maken Oss tot een zeer plezierige stad om te wonen













































> Plattegrond



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

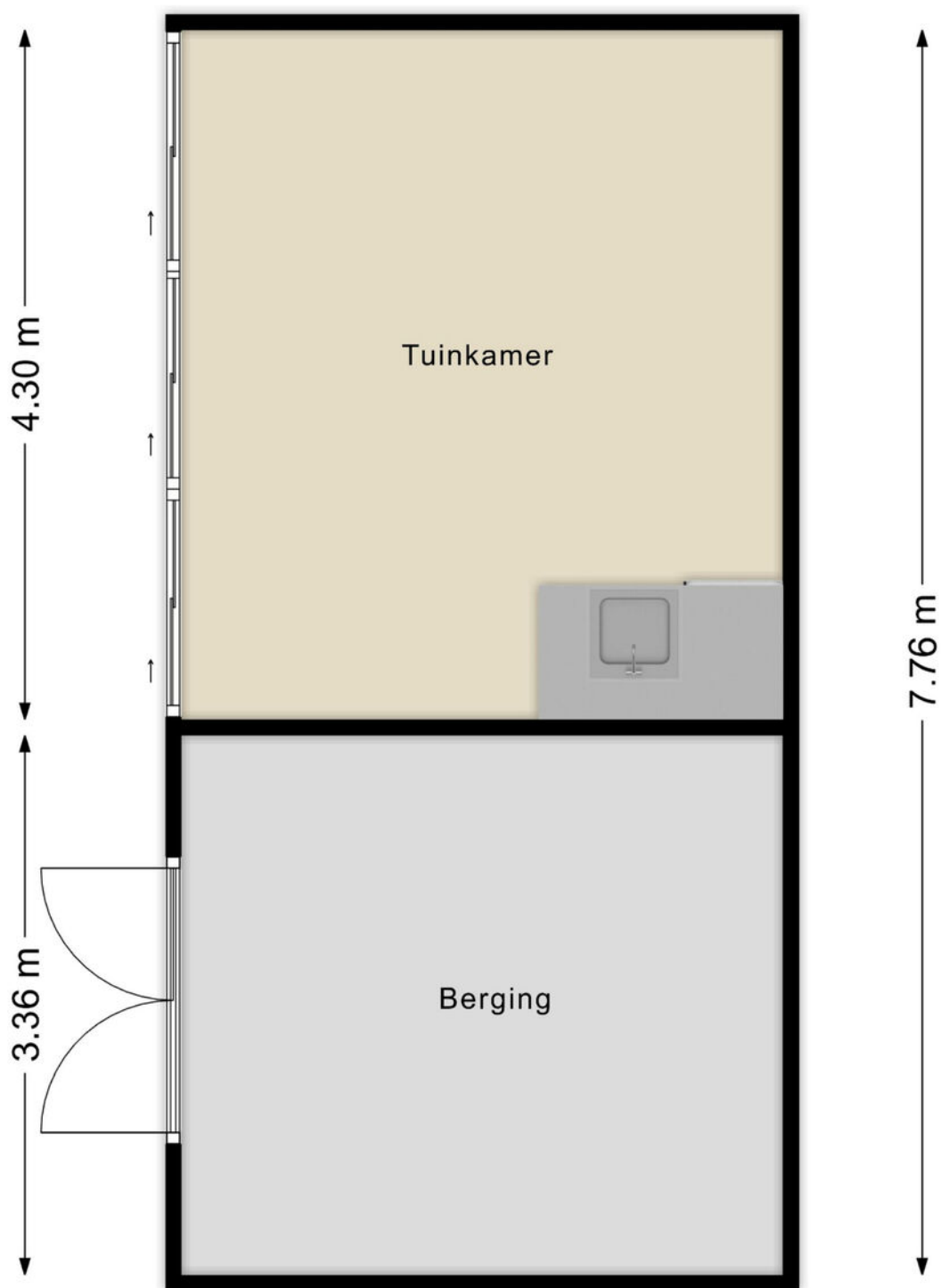
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

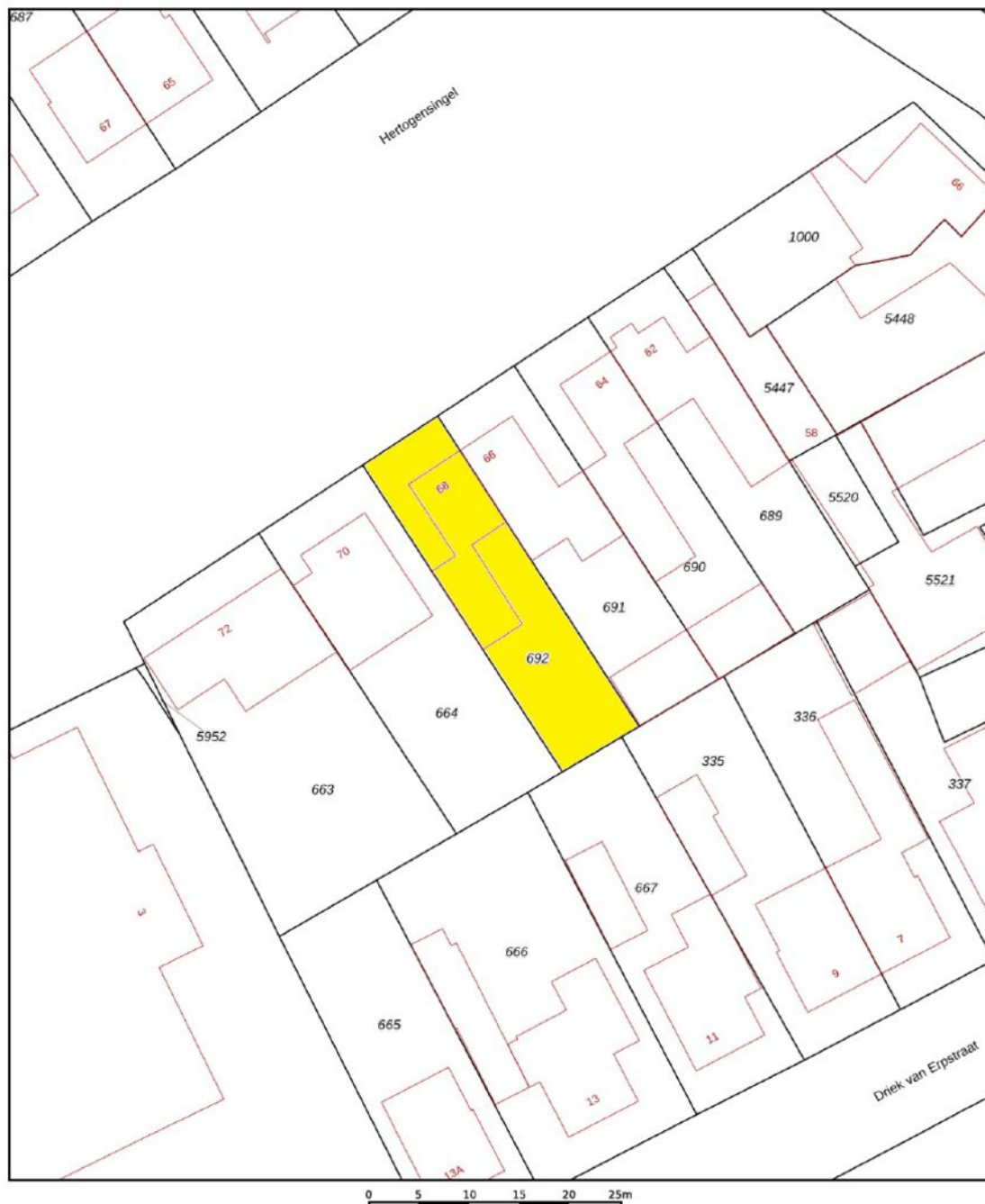


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hertogensingel 68

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oss
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	692
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



> 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				
- Maatwerkkast woonkamer (LP's / Boeken)	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
- Wijnklimaatkast	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

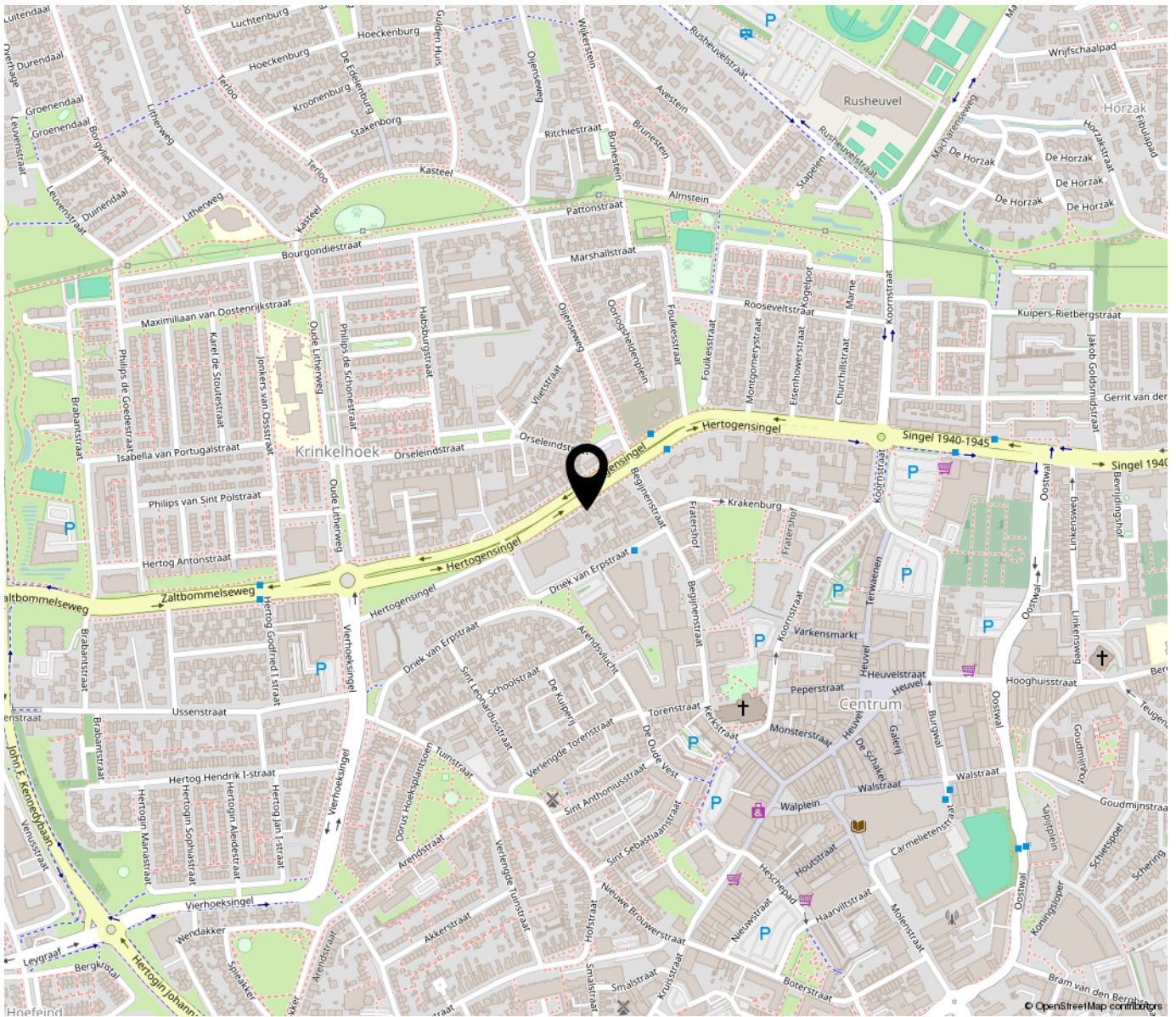
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Zeepompje	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder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

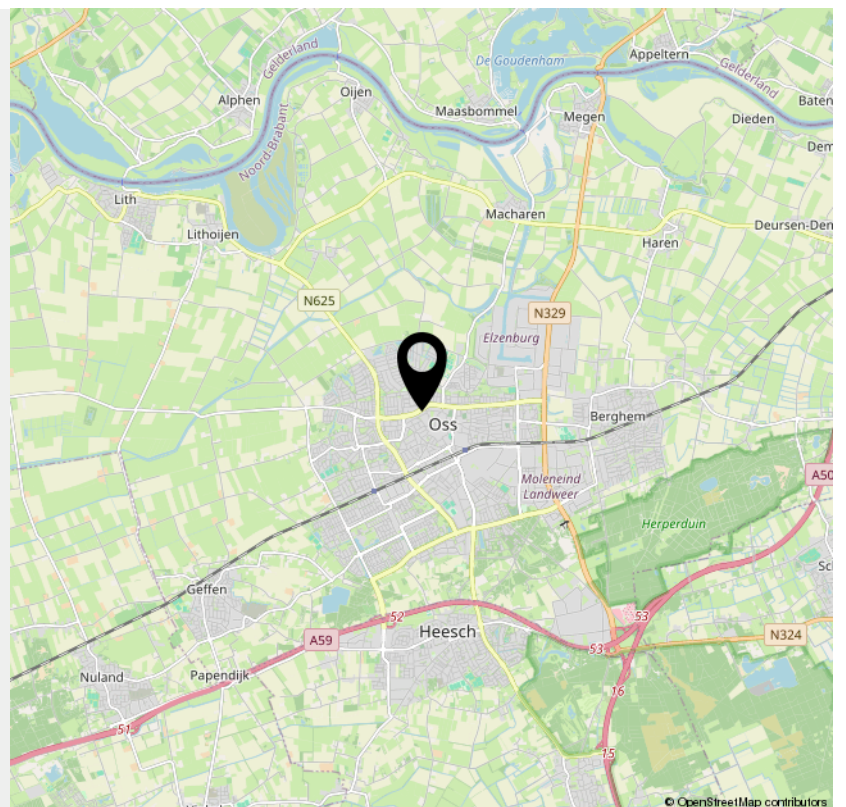
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	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			
IJzeren kast voor (haard)hout en vuurschaal	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
Buitenkeuken incl. pizzaoven, Big Green Egg, koelkast en TV			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Eettafel (buiten) 6 pers.	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 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

