

TE KOOP



Hazenakkerstraat 11, Oss

Vraagprijs € 750.000 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
176 m²

Perceeloppervlakte
618 m²

Inhoud
697 m³

Bouwjaar
1955

Energie label
C

> Omschrijving

Sfeervol, karakteristiek en tegelijkertijd helemaal van deze tijd; dat is wat deze vrijstaande villa zo bijzonder maakt. Met een eigen oprit, carport en garage en daarnaast volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ / dubbele beglazing, is dit een huis dat niet alleen charme uitstraalt, maar ook comfort en duurzaamheid biedt. Daarnaast zijn er in 2022 nog eens 18 zonnepanelen geplaatst. In 2024 zijn bovendien de begane grond getext, de garage voorzien van een tegelvloer en de tuin opnieuw aangelegd. De woning ligt op een fraaie plek in een wilde woonwijk, dichtbij natuurgebied, uitvalswegen en winkelcentra; een ideale combinatie van rust en bereikbaarheid.

Bij binnenkomst valt meteen de karakteristieke hal op, met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de ruime leefruimte in, waar je de eet- en zitkamer treft. De laminaatvloer en strakke wanden vormen een keurige basis, terwijl glas-in-lood ramen en het balkenplafond zorgen voor een warme, authentieke sfeer. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren laten volop daglicht binnen. De aangrenzende gesloten leefkeuken is ruim en compleet ingericht, met diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven (2024), vaatwasser, koelkast, Quooker en koffiezetapparaat. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een extra kamer welke voor diverse doeleinden geschikt is; bijvoorbeeld een werkkamer, speelkamer of slaapkamer. Verder vind je op de begane grond een praktische wasruimte met witgoed aansluitingen en een handige kelder voor extra voorraad of opslag.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en een luxe badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een dakraam en netjes afgewerkt met vinylvloer, behang en plafonds met spuitwerk en houten schroten. De luxe badkamer is voorzien van vloerverwarming en compleet uitgerust met ligbad, inloopdouche, zwevend toilet en dubbele wastafel.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt ruimte voor een extra kamer. Dankzij het dakraam en de vaste kastenwand is dit een veelzijdige ruimte, geschikt als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De inpandige garage, bereikbaar via de eigen oprit en carport, beschikt over elektra en water en biedt plek voor één personenauto.





De achtertuin, gelegen op het noorden, is volledig afgesloten en achterom bereikbaar. Hier geniet je in alle rust van optimale privacy. De tuin is recent opnieuw aangelegd met diverse zitgedeeltes, een fris gazon (2025) en groene plantenborders. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging met elektra, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke villa met garage, carport en oprit
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ / dubbel glas
- In 2022 zijn er 18 zonnepanelen geplaatst
- Royale leefruimte met authentieke sfeer
- Leefkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Extra kamer geschikt voor diverse doeleinden
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel
- Extra kamer met dakraam en kastenwand op de tweede verdieping
- Keurig aangelegde achtertuin met optimale privacy

Locatie:

- Gelegen in een zeer gewilde woonwijk op korte afstand van alle voorzieningen
- 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
- 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

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	tuin rondom
Garage	inpandig, carport
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



















































> Plattegrond



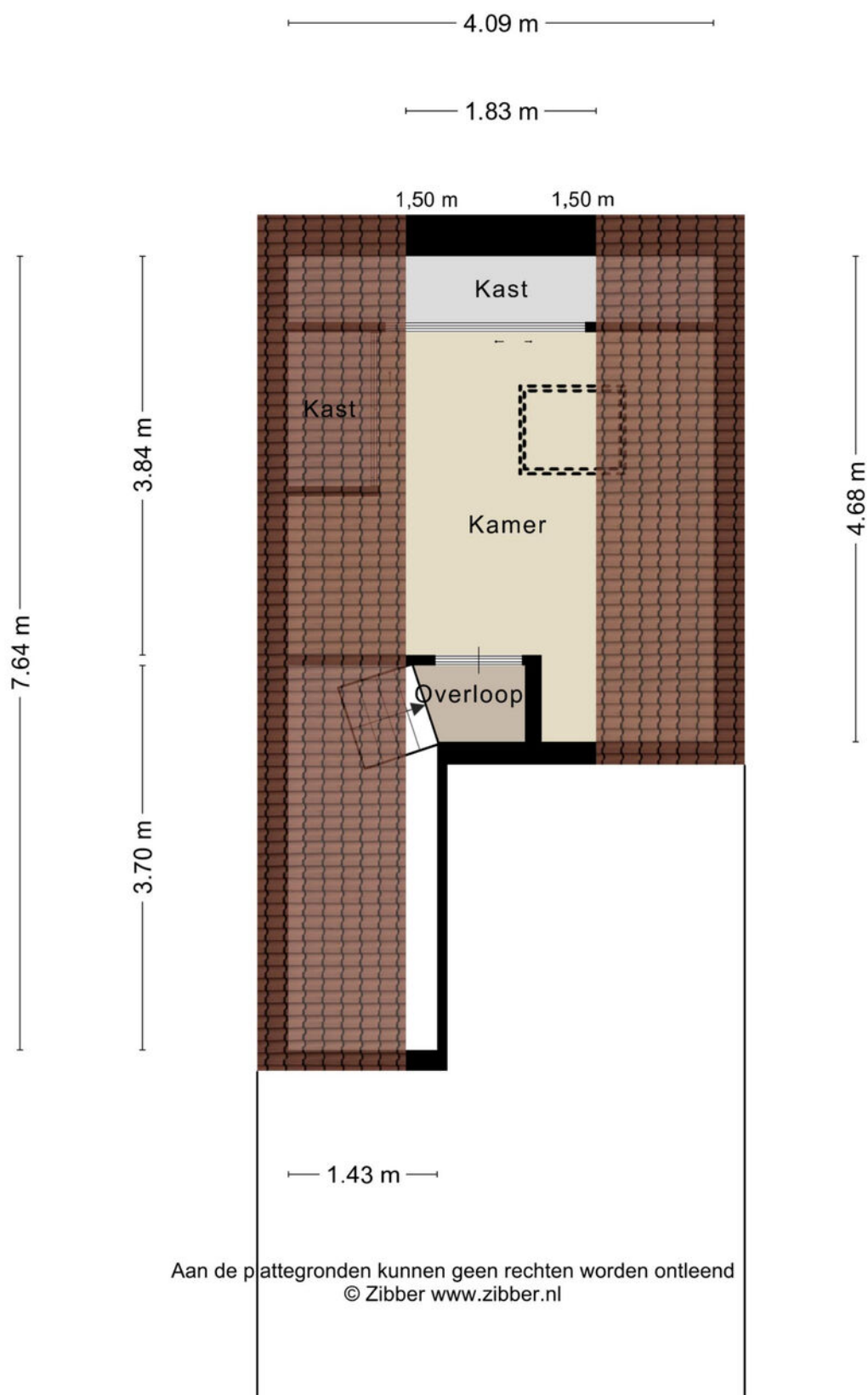
> Plattegrond



> Plattegrond

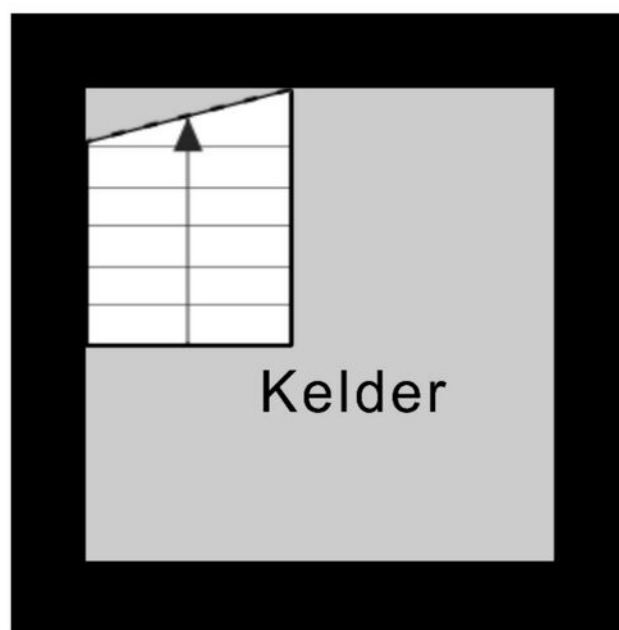


> Plattegrond



> Plattegrond

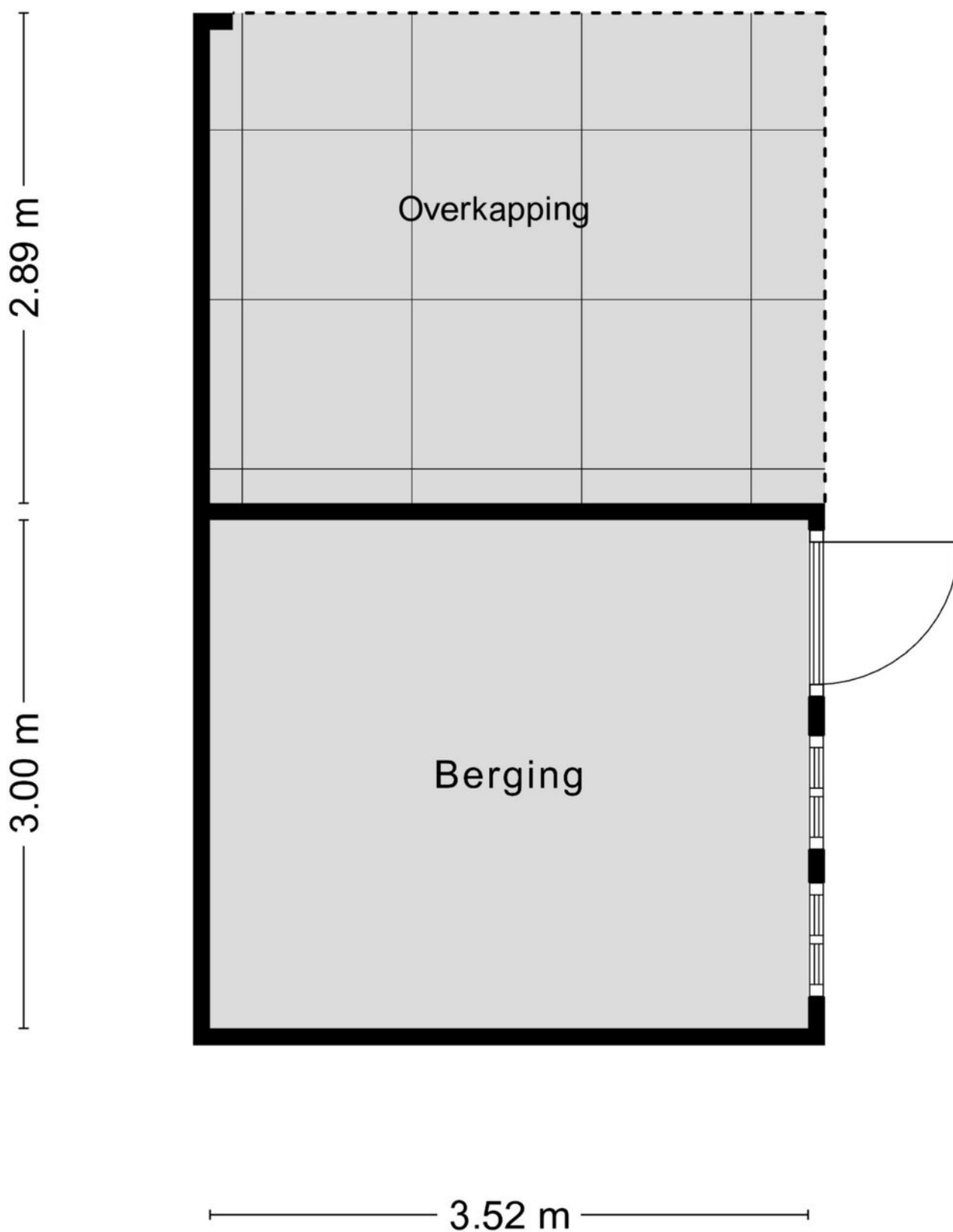
1.88 m



1.90 m

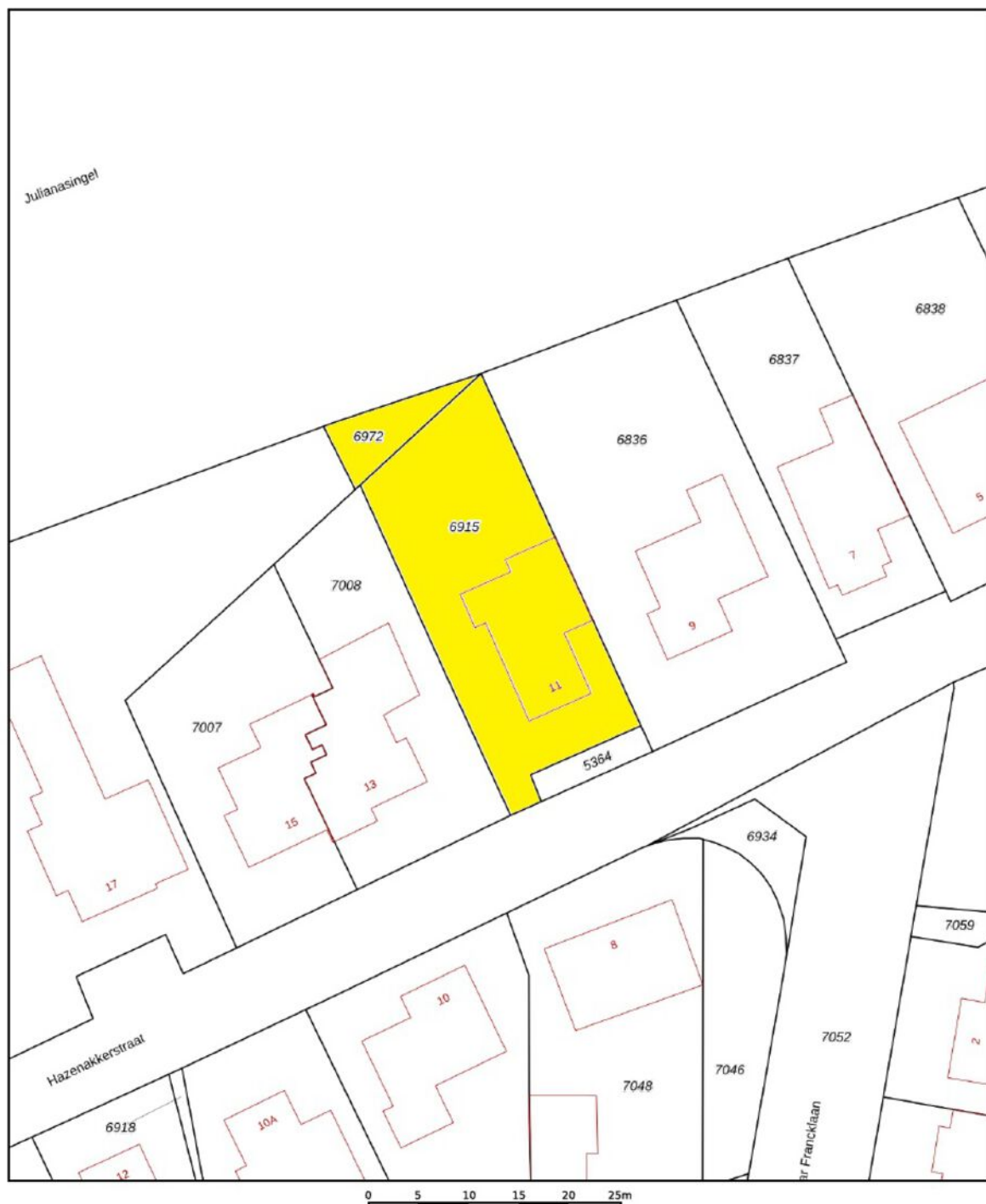
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hazenakkerstraat 11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Oss
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6915
	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 26 februari 2025 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				
-	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			
- gordijn slaapkamer			X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- rolgordijnen woonkamer en voorkamer			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- vinyl keuken, washok en bovenverdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- muurspiegels hal en slaapkamer	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			
- losse koelkast en diepvries		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

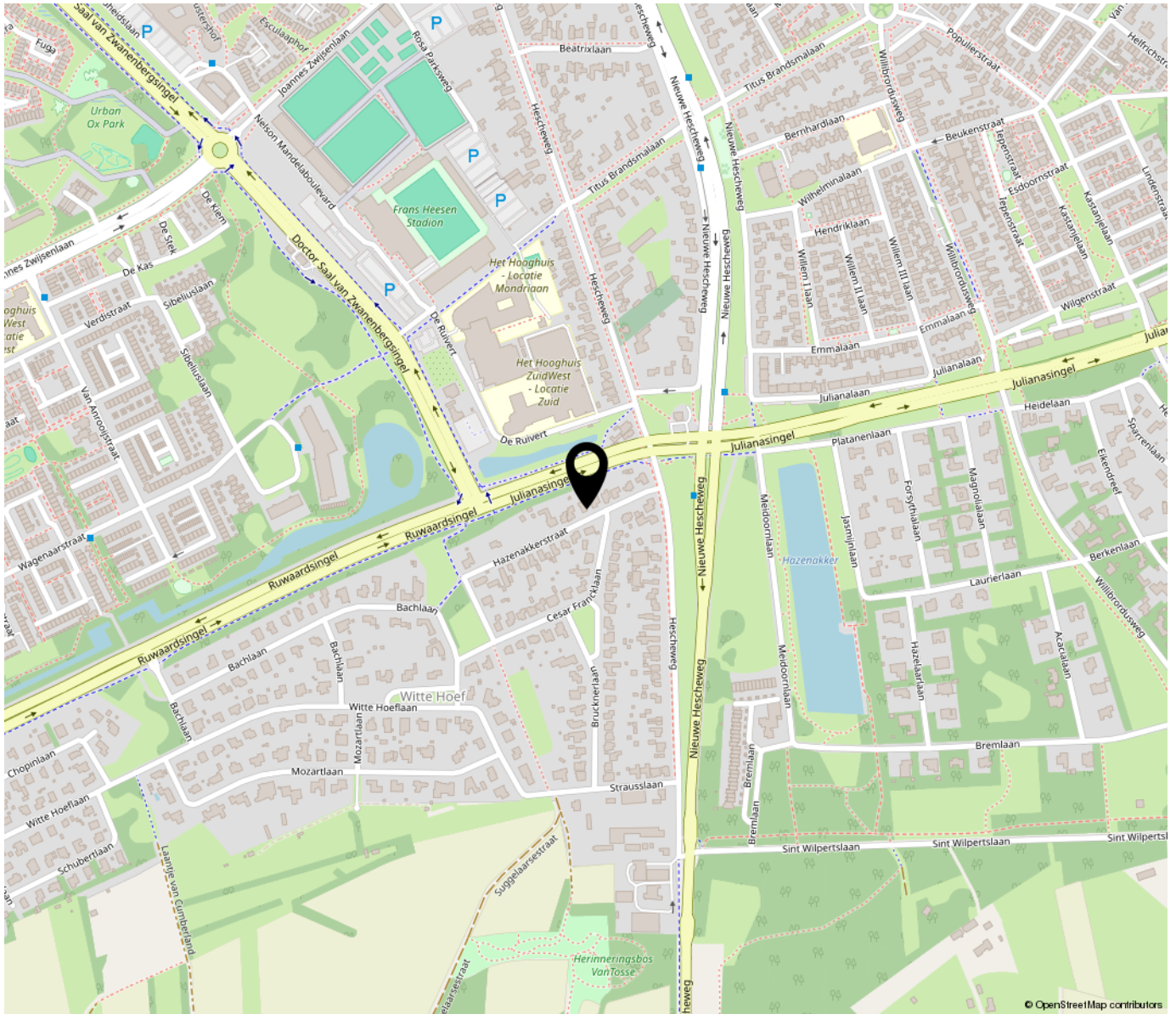
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
-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

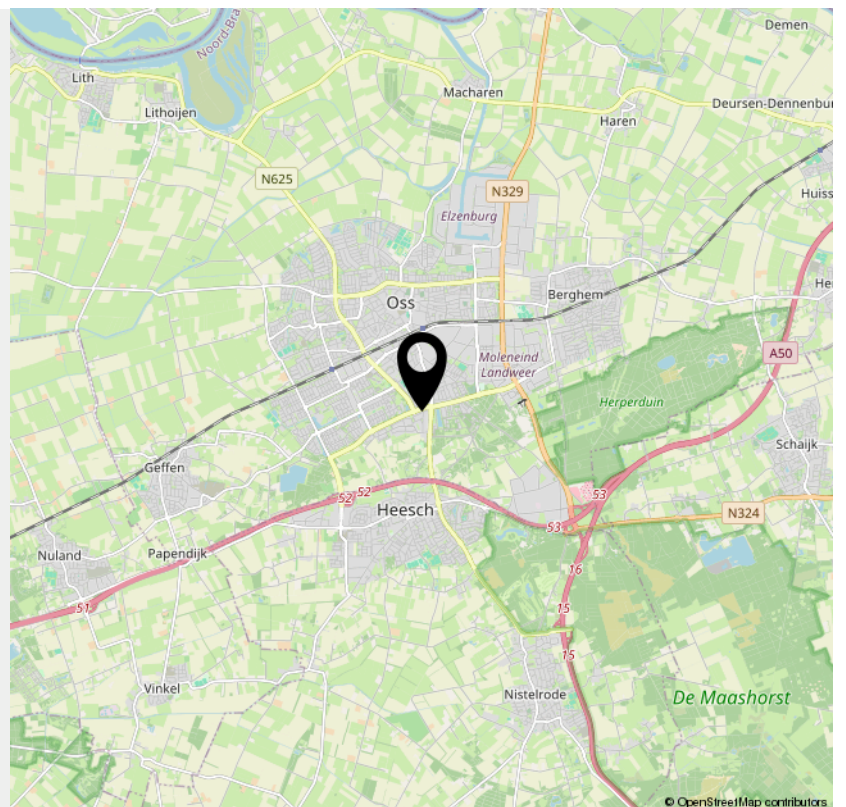
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- oud alarmsysteem vorige eigenaren (niet functioneel)	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			
bewegingsmelder terras achter huis		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 hypotheeken, 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

