TE KOOP



Engelbeemd 3, HERPEN

Vraagprijs € 485.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

AKKER MAKELAARDIJ



“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
114 m²

Perceeloppervlakte
190 m²

Inhoud
405 m³

Bouwjaar
2013

Energielabel
A



> Omschrijving

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime hoekwoning waar comfort, ruimte en privacy samenkomen? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard! De woning kenmerkt zich door de aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht, de praktische indeling en het heerlijke vrije uitzicht aan de voorzijde. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden; zo is de woning voorzien van muur-, vloer- en dakisolatie, HR++ beglazing en maar liefst 12 zonnepanelen (2023)! Daarnaast geniet je op de gehele begane grond van comfortabele vloerverwarming. Verder is de woning voorzien van 2 airco's (koelen en verwarmen) en een zonneboiler. De keurig afgewerkte open keuken vormt samen met de lichte woonkamer en het eetgedeelte een fijne leefruimte. Ook buiten is het volop genieten! De verzorgde achtertuin biedt verrassend veel privacy, met vrijwel geen inkijk van buitenaf, en beschikt over sfeervolle tuinverlichting en een heerlijke overkapping. Een ideale plek om in alle rust van het buitenleven te genieten!

Bij binnenkomst betreedt u de hal met de meterkast en een toiletruimte. Vanuit de hal loopt u door naar de ruime en lichte woonkamer met open keuken, waar de grote hoeveelheid natuurlijk daglicht direct opvalt. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zithoek en staat in open verbinding met het eetgedeelte en de keurig afgewerkte keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast met vriesvak. Liever elektrisch koken? De voorbereiding voor een inductiekookplaat ligt al klaar! Dankzij de open indeling vormen deze ruimtes een sfeervol en aangenaam geheel, waar koken, tafelen en ontspannen moeiteloos samenkomen. De vloerverwarming op de begane grond zorgt daarbij voor extra wooncomfort.

Op de eerste verdieping komt u uit op de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers bieden diverse gebruiksmogelijkheden en zijn naar wens in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer. De badkamer is geheel betegeld en ingedeeld met ligbad, douche, wastafel met meubel en zwevend toilet.

Via de trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich een vierde slaapkamer bevindt. Deze extra kamer is in 2025 gecreëerd door het plaatsen van een wand en maakt de woning bijzonder veelzijdig. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische berging met de aansluitingen voor het witgoed, waardoor ook aan de benodigde bergruimte is gedacht.



De achtertuin is net als de voortuin in 2025 opnieuw aangelegd en vormt zonder twijfel een van de fijne pluspunten van deze woning! Dankzij de beschutte ligging en de vrijwel volledige afwezigheid van inkijk geniet u hier van een aangename hoeveelheid privacy. De tuin is keurig verzorgd en voorzien van sfeervolle tuinverlichting, waardoor u ook in de avonduren kunt genieten van een gezellige ambiance. Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven, ongeacht het seizoen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging en een eigen achterom. Een heerlijke buitenruimte waar rust, comfort en privacy samenkomen!

Bijzonderheden:
- Verrassend ruime hoekwoning met een prettige indeling
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Maar liefst 12 zonnepanelen, 2 airco's en Domotica
- Vloerverwarming op de begane grond
- Woonkamer en open keuken met veel natuurlijke lichtinval
- Vier slaapkamers verdeeld over de verdiepingen
- Badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet
- Achtertuin met veel privacy en gezellige terrasoverkapping
- Praktische houten berging, ideaal als extra bergruimte
- Houten gevels en voordeur opnieuw geschilderd in 2026

Locatie:
- Gelegen aan een rustige weg in een woonwijk
- Vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning
- Herpen behoort tot gemeente Oss en is gelegen tussen Nijmegen en Oss
- Aan de zuidwestkant is natuurgebied “Herperduin” gelegen
- Binnen enkele minuten is de A50 richting Nijmegen te bereiken
- Herpen is voorzien van alle basisvoorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en openbaar vervoer

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk





















































































> Plattegrond



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

> Plattegrond



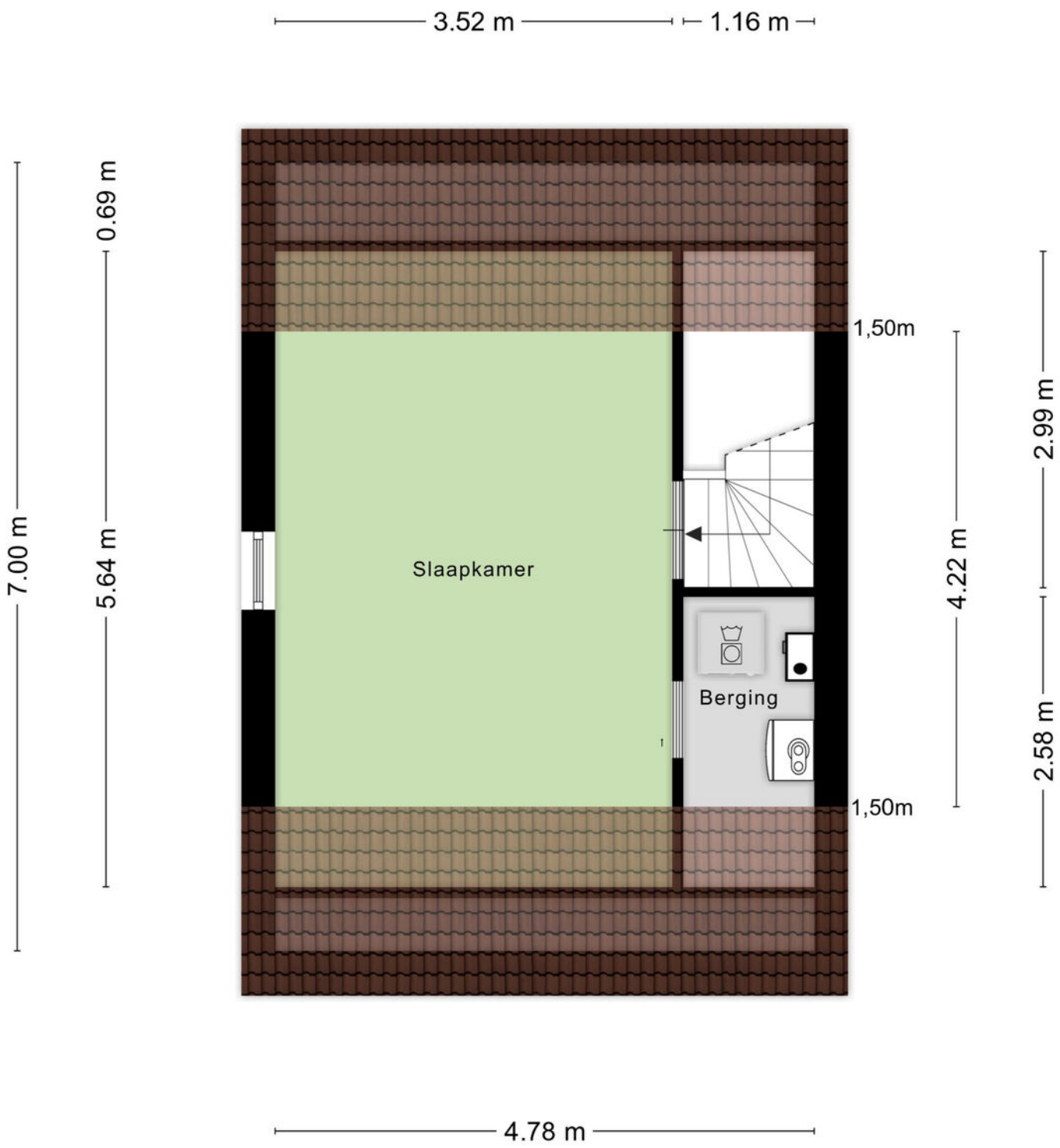
Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



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

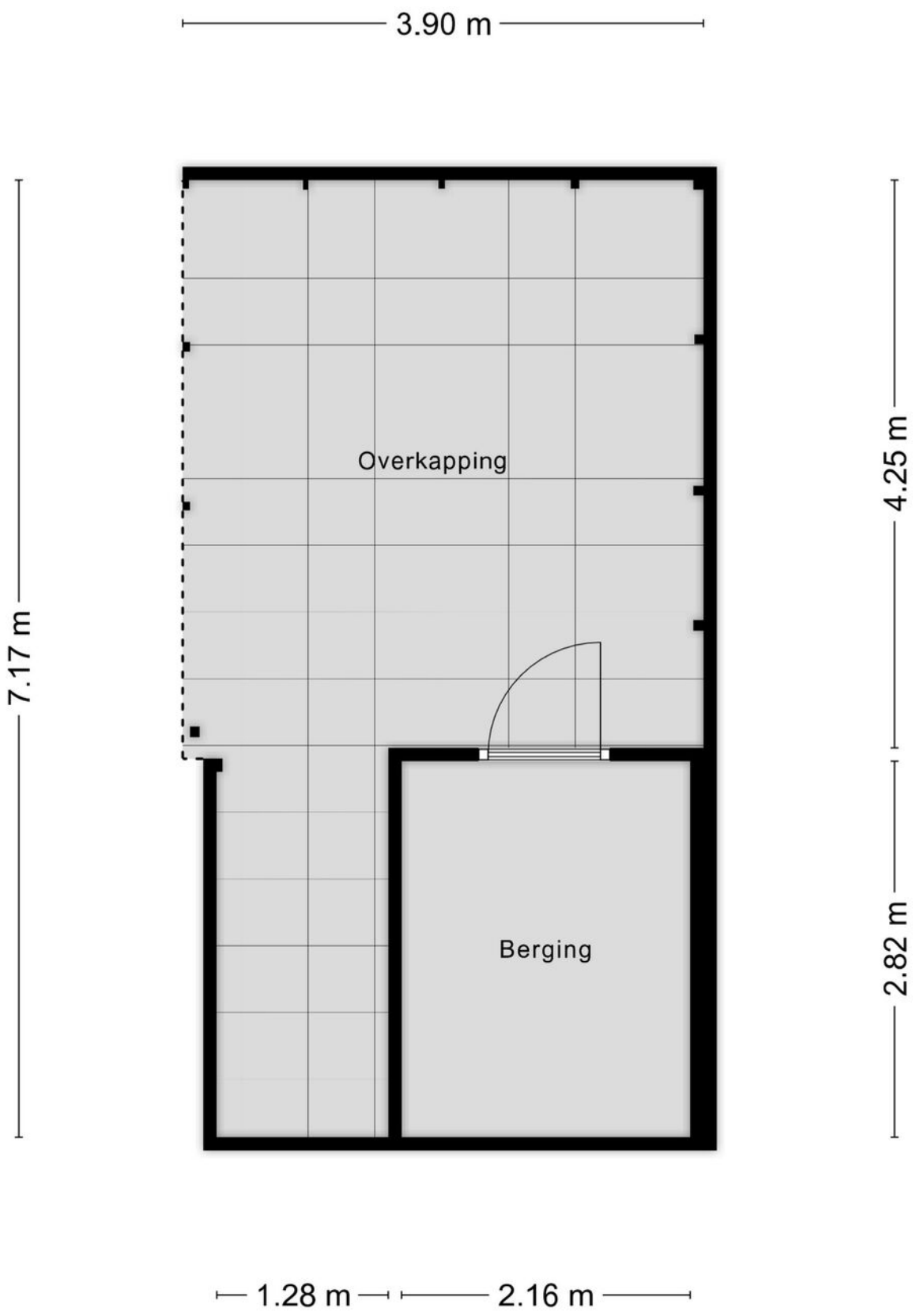
> Plattegrond



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

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.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Engelbeemd 3



> 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	
- Philips HUE Go Smart binnenverlichting			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kastenwand			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			
- Gordijnen eerste verdieping	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Raambekleding badkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				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

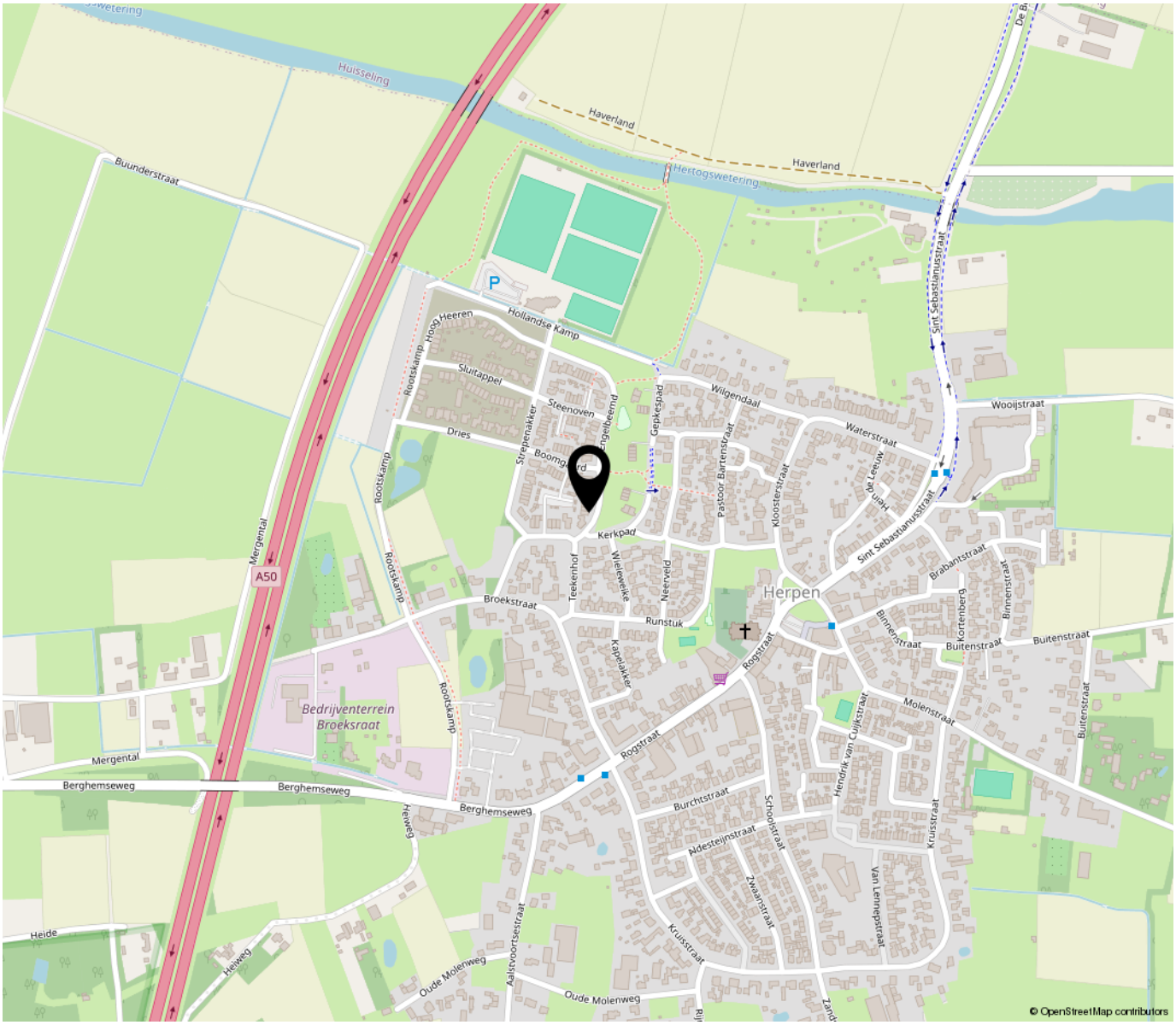
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

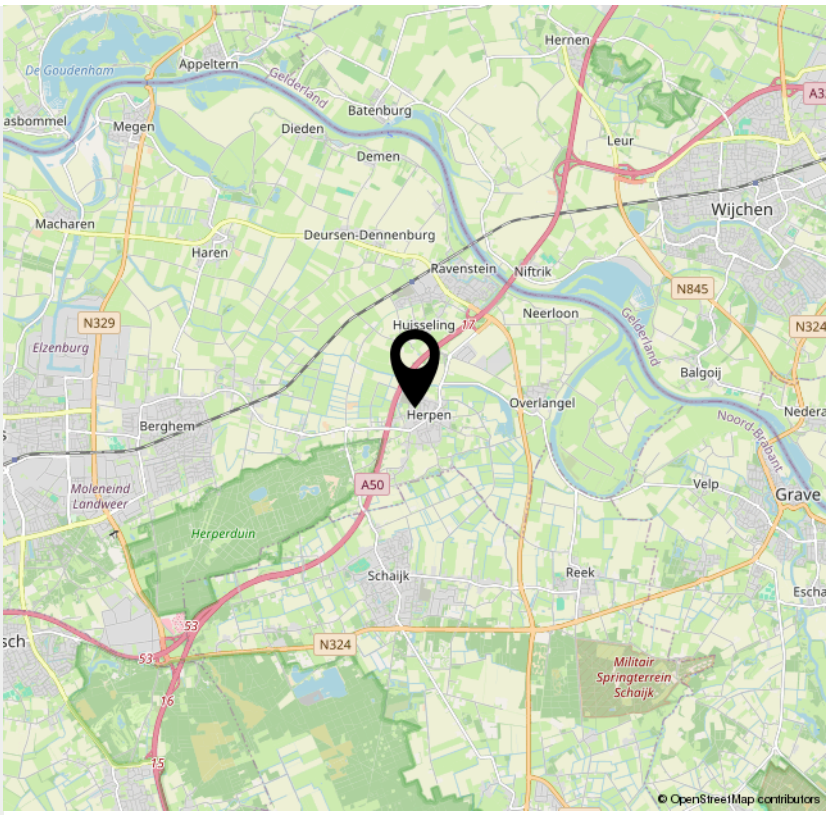
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				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			
Tuinset				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			
- Tuin loungeset			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 hypotheken, 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 ontleden, 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

AKKER MAKELAARDIJ