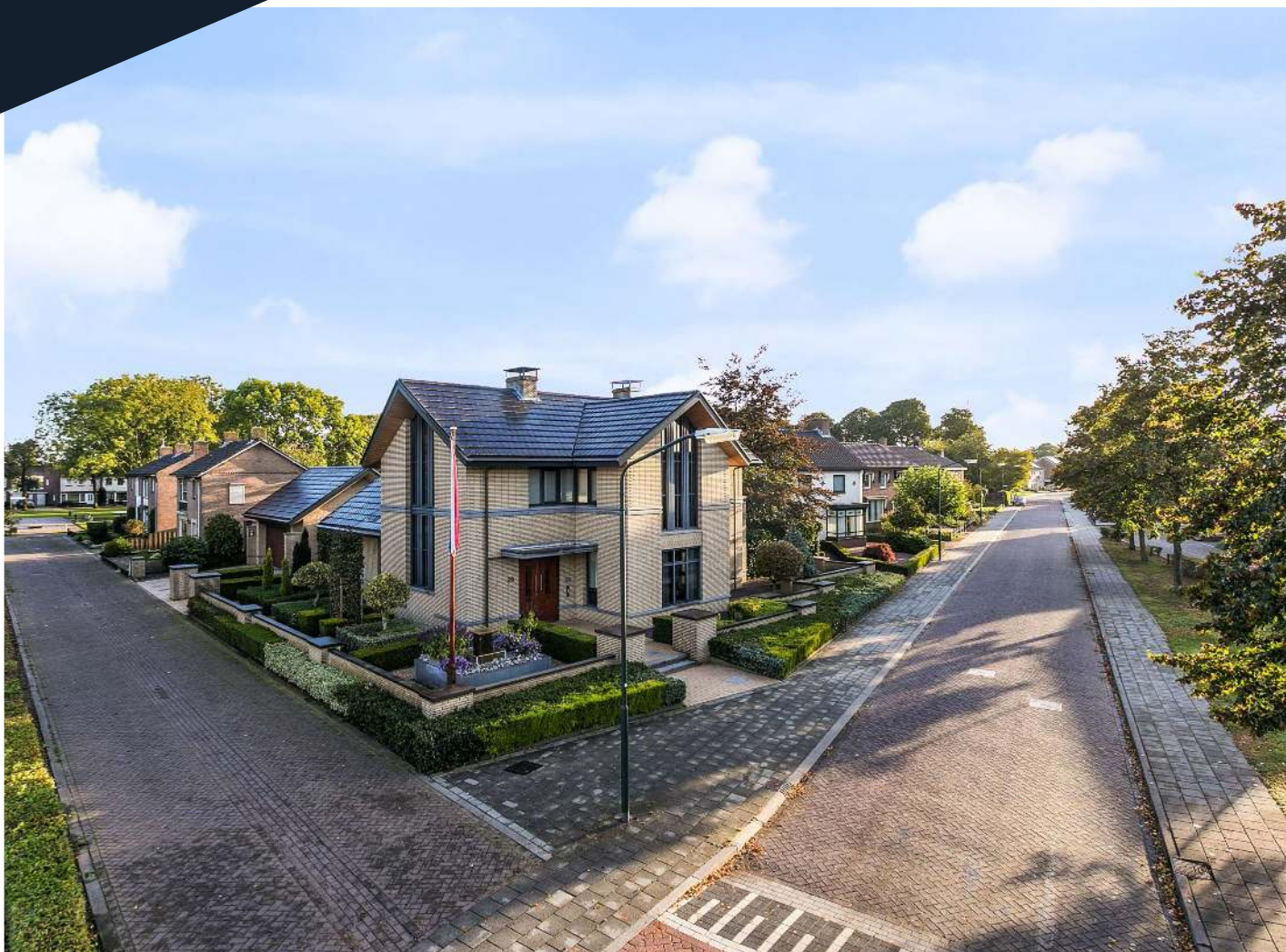




QUALIS

OUDE MOLENSTRAAT 20, ZEELAND

€ 835.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: oudemolenstraat20.nl

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

Markante villa in vriendelijke dorpswijk.

Door de opvallende uitstraling en vrije plek op de hoek van twee brede woonstraten maakt deze villa meteen een onuitwisbare indruk. Dat heeft natuurlijk alles te maken met het sprekende silhouet met uitgebouwd middenhuis en nokhoge raampartijen in het trappenhuis en de hoofdslaapkamer. Ze geven de solide vrijstaande woning absoluut een totaal eigen gezicht. De architect van deze woning heeft zich laten inspireren door de stijl van Frank Lloyd Wright.

In de royale representatieve entree merk je vervolgens dat de grote raampartijen resulteren in een zeer heldere uitstraling. Iets waaraan de perfecte afwerking met strakke wanden en glanzend lichte marmeren vloer een perfecte aanvulling geven. Het zet de toon voor het fraaie vervolg op de begane grond en eerste verdieping.

Dit komt al direct naar voren in de sfeervolle woonkamer, lichte tuinkamer en luxe leefkeuken. Waarbij elk gedeelte baadt in het licht dat het scala aan vensters en ramen van diverse tuindeuren rijkelijk naar binnen laat. De openslaande deuren zorgen bovendien voor een vloeiende overgang naar de riante achtertuin.

In die achtertuin op het zuiden staan rust en privacy centraal. Waarvan je door de mooie opzet maximaal kunt genieten op een van de fijne terrassen. De fraaie inrichting van de tuin gaat aan de voorzijde trouwens onverminderd door. Hier vormt ze een prachtige aanvulling op de toch al verbluffende uitstraling.

Bij al dit wooncomfort komen nog zeer aangename plussen zoals de extra kamer op de begane grond. Deze aanvullende ruimte is ideaal voor het inrichten van een kantoor, thuiswerkplek of extra slaapkamer. Maar ook de dubbele garage achter op het perceel biedt veel mogelijkheden naast ruime beschutte parkeerplekken.

Ook de aangename locatie mag zeker nog speciaal benadrukt worden. Vanuit de groene en vriendelijke dorpswijk met kinderboerderij en groot speelveld wandel je vlot naar het dorpscentrum. Hier vind je scholen, supermarkt, horeca- en speciaalzaken. Voor meer voorzieningen rijd je ook snel en gemakkelijk naar het naastgelegen Uden. Via de A50 kun je eventueel de reis vervolgen richting Eindhoven of Nijmegen.

Pluspunten

- + Parkeren op eigen oprit en in vrijstaande dubbele garage aan achterzijde van perceel. De garage heeft een elektrische deur, tegelvloer en is toegankelijk via de zijstraat.

- + Breed tuinpad leidt naar ruim overkapte dubbele voordeur. Vervolgens binnenkomst in riante, representatieve lichte hal met vide en open wenteltrap. Imposante gevelhoge ramen in de vide geven een rijkelijke lichtinval in de entree. Verder bevinden zich hier de meterkast, toiletruimte en twee bergkasten. De toiletruimte is voorzien van wandtoilet, urinoir en fonteintje.

- + Stijlvolle lichtgekleurde marmeren vloer gaat vanuit de hal verder over de gehele begane grond.

- + Sfeervolle woonkamer heeft een zeer lichte uitstraling door ramen aan drie zijden. Aan de voorzijden zijn aan weerszijden vensters tot op de vloer. Openslaande tuindeuren geven een vloeiende verbinding naar het terras in de tuin. De lichte tinten van wanden en plafond brengen het licht in de gehele living. Een geïntegreerde doorzichthaard met lage natuurstenen schouw voegt hier het warme accent aan toe.

- + In de luxe eetkeuken staat centraal een kookeiland met geïntegreerde eettafel bij dubbele openslaande tuindeuren. Het kookeiland bevat inductiekookplaat, een grill en een wokbrander met erboven een vrijhangende roestvrijstalen schouwafzuigkap. Achter het kookeiland is een keukenwand met een oven, een steamer, een wijnkoelkast en grote Amerikaanse koelkast met ice dispenser. Aan de zijkant onder drie grote ramen bevindt zich een keukenblok met dubbele spoelbak, een voedselvermalser en vaatwasser.

- + Eetkamer annex tuinkamer geeft een fijne plek met mooi uitzicht op de eigen tuin. Ook hier geven openslaande tuindeuren een directe doorgang naar het terras bij de woning en ensuite-deuren leiden naar woonkamer en extra kamer.
- + Extra kamer aan voorzijde heeft ramen aan drie zijden die voor een panoramische uitkijk zorgen. Dit is een ideale plaats voor het realiseren van een kantoor, thuiswerkplek, hobby- of speelkamer. Deze ruimte kan ook prima worden gebruikt als slaapkamer op de begane grond.
- + Op de begane grond en de eerste verdieping zijn dan ook 3 of 4 slaapkamers te realiseren. Thans bevinden zich op de eerste verdieping 2 slaapkamers.
- + Portaal met berging en uitstortgootsteen geeft een doorgang naar de achtertuin.
- + Royale tuin gaat rondom de woning en is schitterend vormgegeven. De voortuin volgt een modern ontwerp met strakke lijnen in ommuring en omhaagde perken.
- + De opzet en ligging van de grote achtertuin zorgen voor maximale privacy en vrijheid. De tuin heeft verschillende royale betegelde terrasgedeelten, een groot vijverbassin en weelderig groene perken en borders. Tussen woning en garage is een terrasgedeelte met glazen overkapping. Hier is ook een poort voor een directe achterom vanaf de eigen oprit.
- + Slaapkamers op eerste verdieping hebben prima afmetingen en een fijne lichtinval. In een van de kamers zijn openslaande balkondeuren naar een dakterras aan de zijkant. Een andere grote slaapkamer heeft prachtige hoge vensters tot op de vloer.
- + Grote inloopkast is vanuit de gang bij de overloop toegankelijk. Er is hier veel kastruimte beschikbaar. In het plafond is spotverlichting verwerkt.
- + Stijlvolle badkamer is uitgevoerd met een gevelvenster, spotverlichting, whirlpool-ligbad, inloofdouche met regendouche en massage-unit, wandtoilet, bidet, een dubbele wastafel en is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- + Tweede badkamer op de overloop is geheel betegeld en voorzien van een inloofdouche, wandtoilet en wastafel.
- + In de geheel betegelde wasruimte annex berging is plaats voor een wasmachine en droger op een verhoging. Verder is er een vaste wastafel. Via deze ruimte is er toegang tot een grote berging.
- + Op de overloop is nog een bergkast aanwezig. Verder biedt de overloop en aansluitende gang veel ruimte voor bijvoorbeeld het inrichten van extra zitjes.
- + Via een vlizotrap bereik je de vliering waar de kachel, boiler en wtw-istallatie zijn geïnstalleerd en nog voldoende bergruimte over is.
- + Op de begane grond en de eerste verdieping zijn 3 of 4 slaapkamers te realiseren. Thans bevinden zich op de eerste verdieping 2 slaapkamers.

Aanvaarding

In nader overleg.



UW MAKELAAR

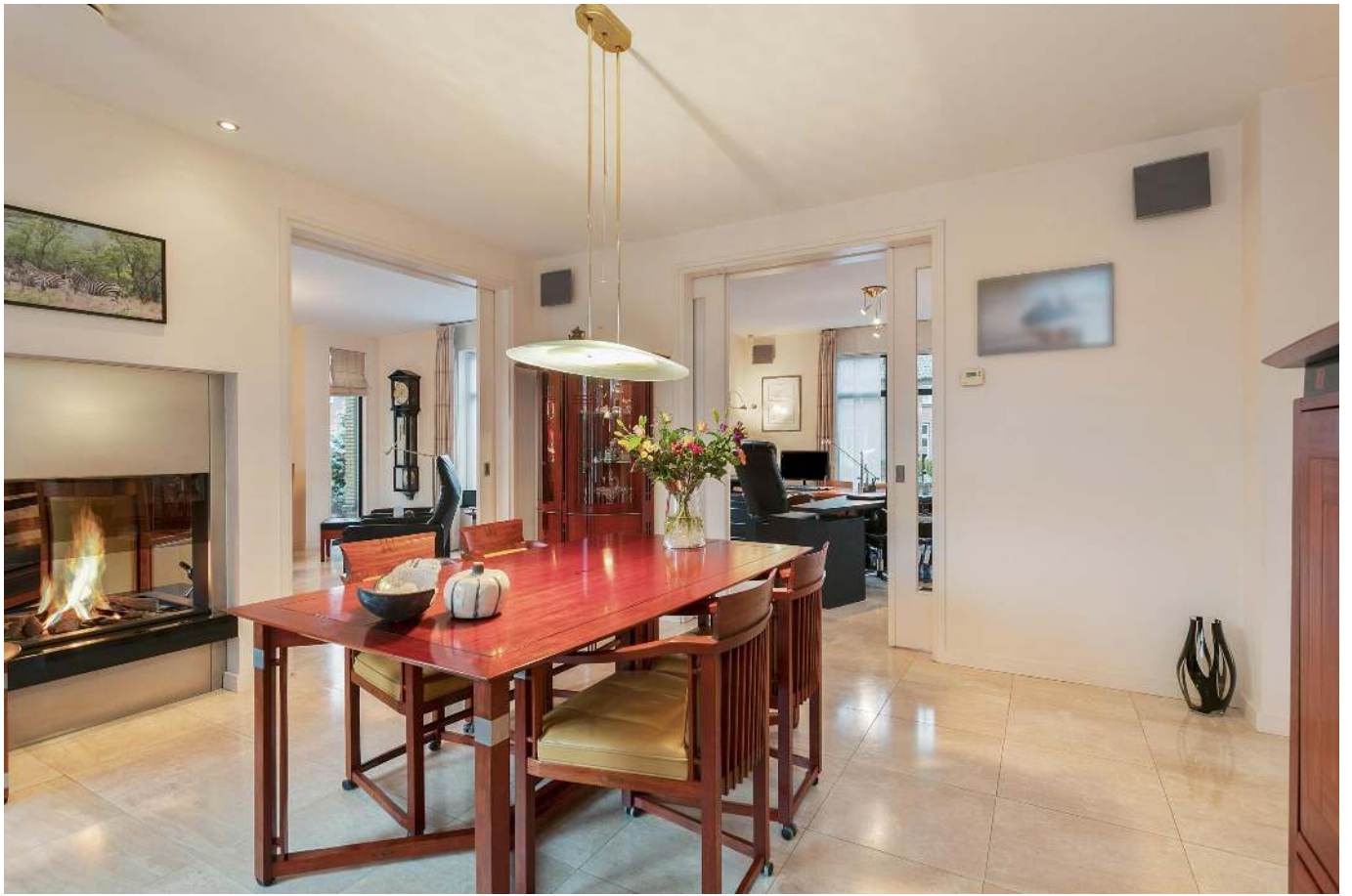
Jeffrey Gremmen

Directie Uden, Makelaar - taxateur wonen
& bedrijfsmatigvastgoed

Kantoor Uden

j.gremmen@krabben.nl
0621264855







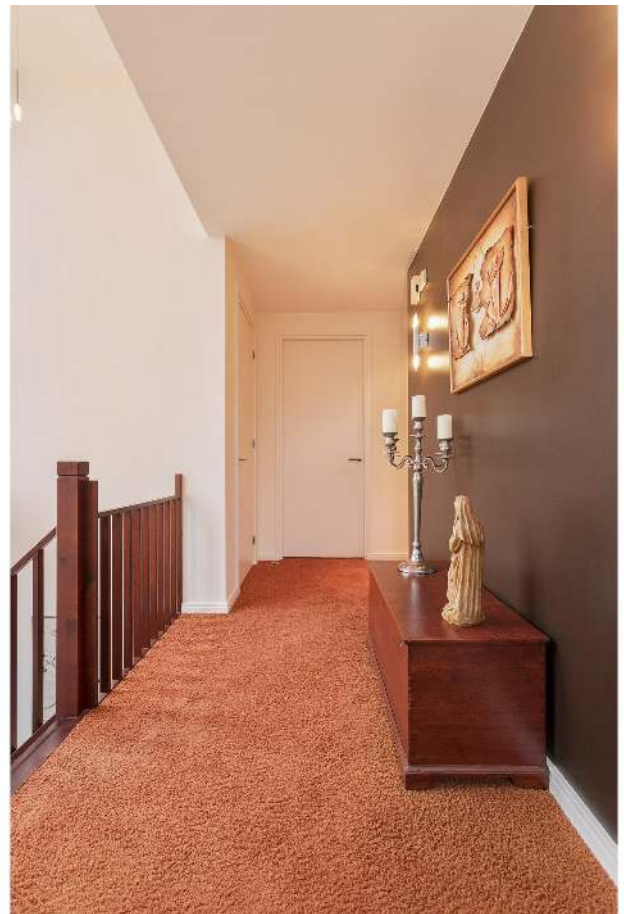








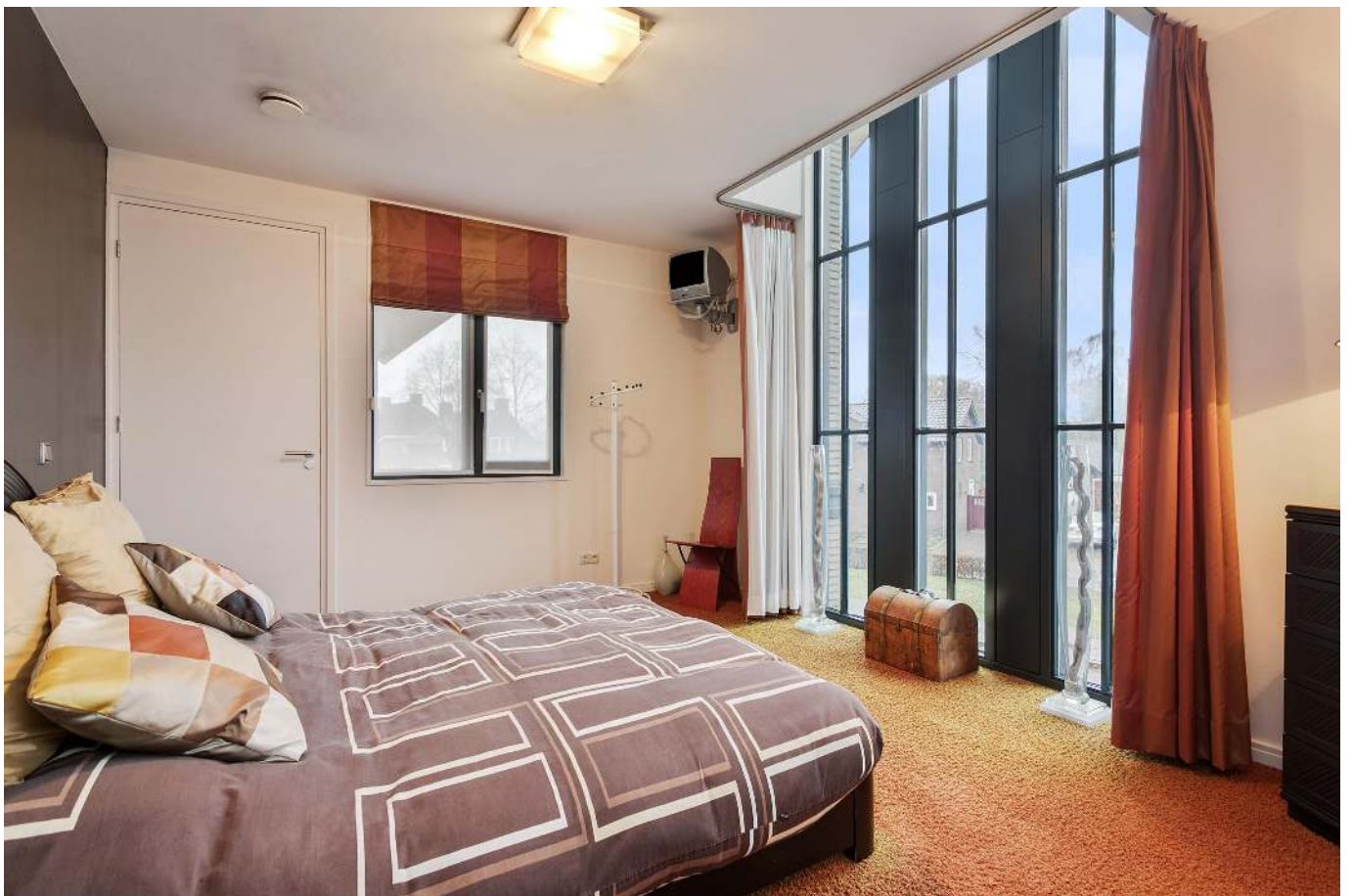






















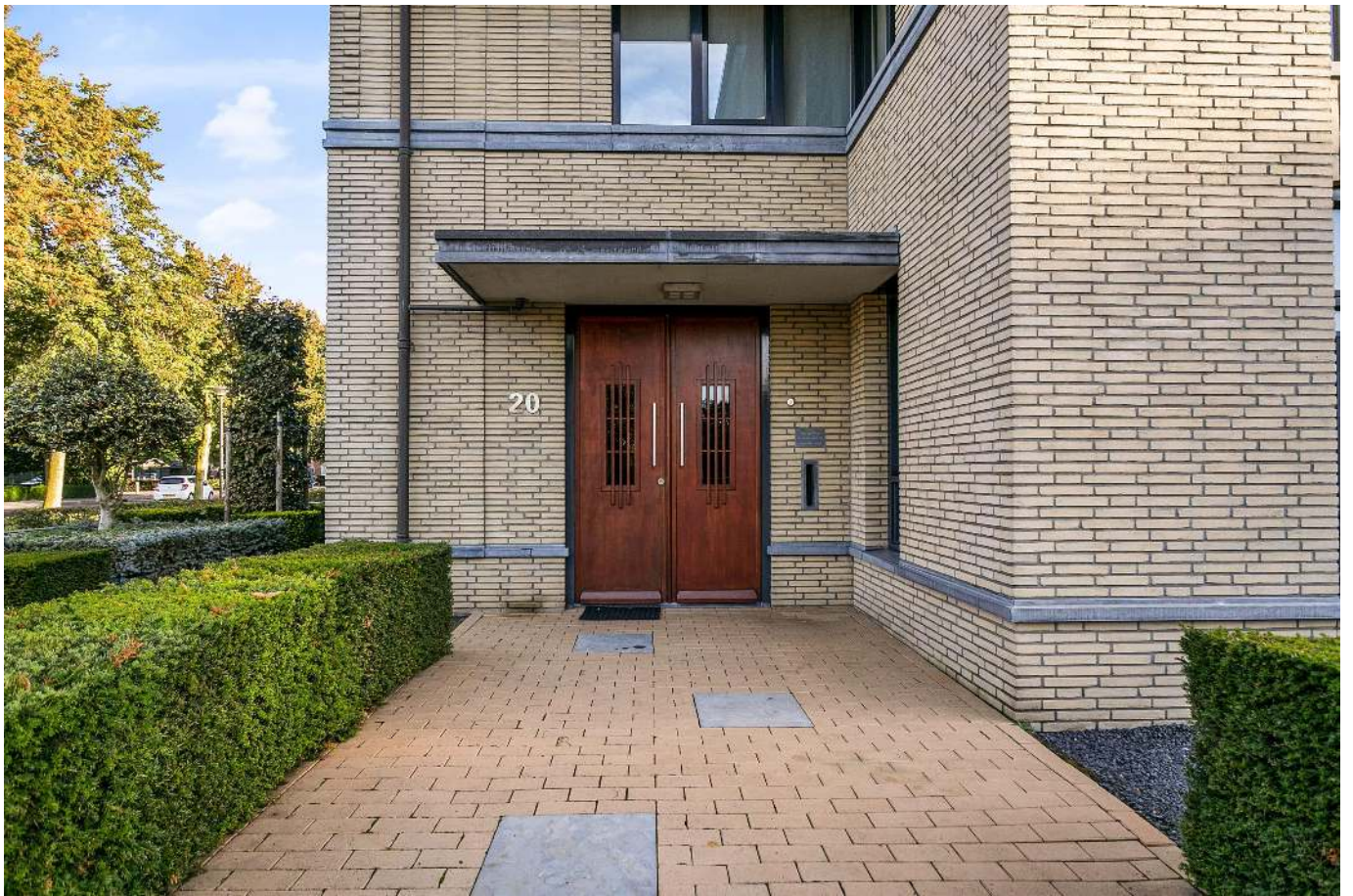














PLATTEGROND



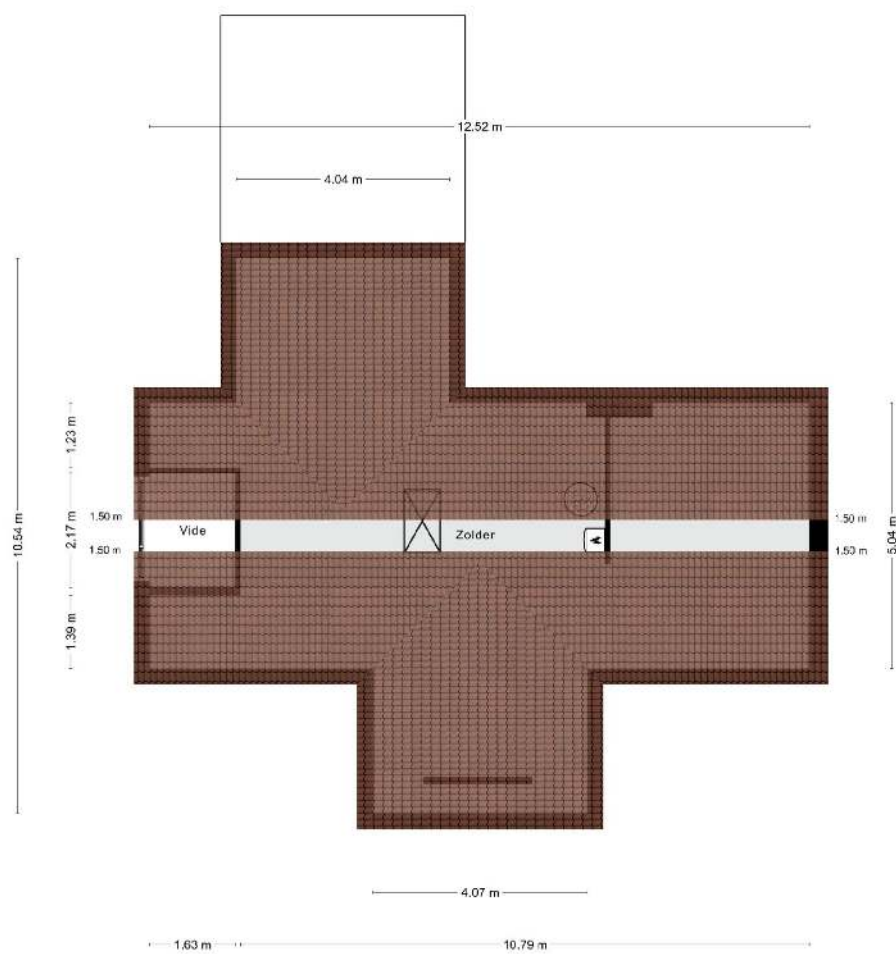
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbar www.zibbar.nl

PLATTEGROND



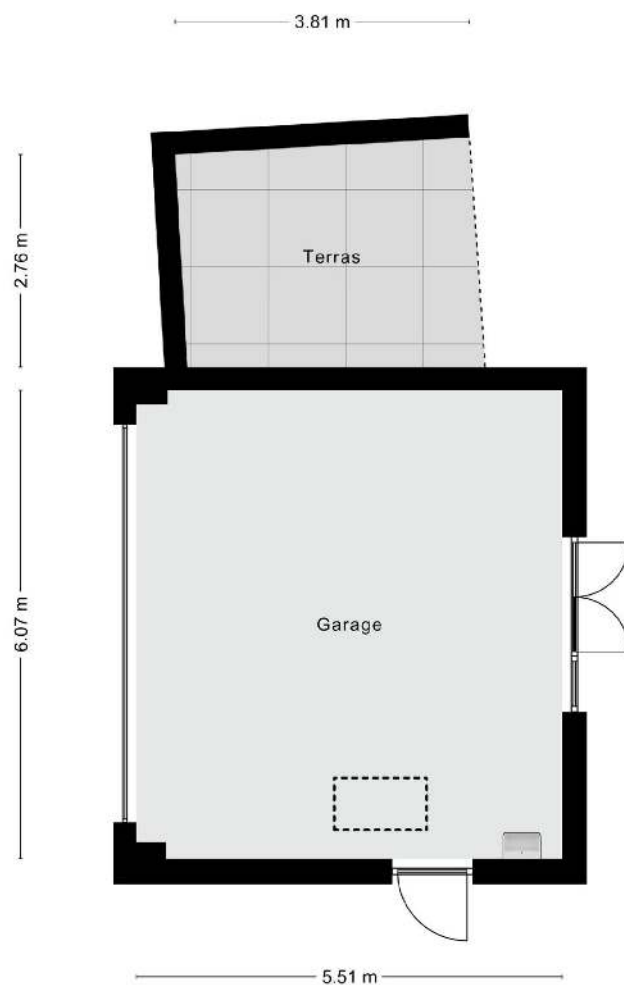
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 zie www.zape.nl

PLATTEGROND



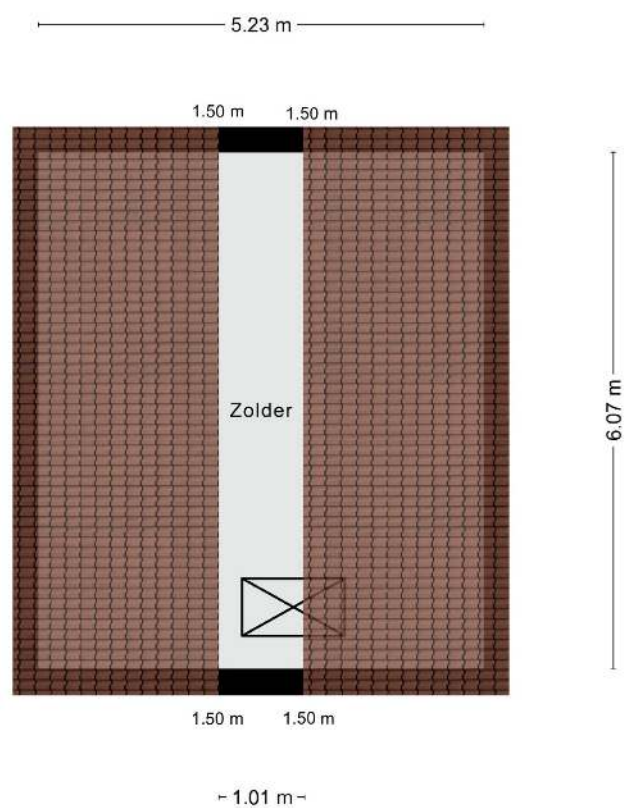
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl

PLATTEGROND



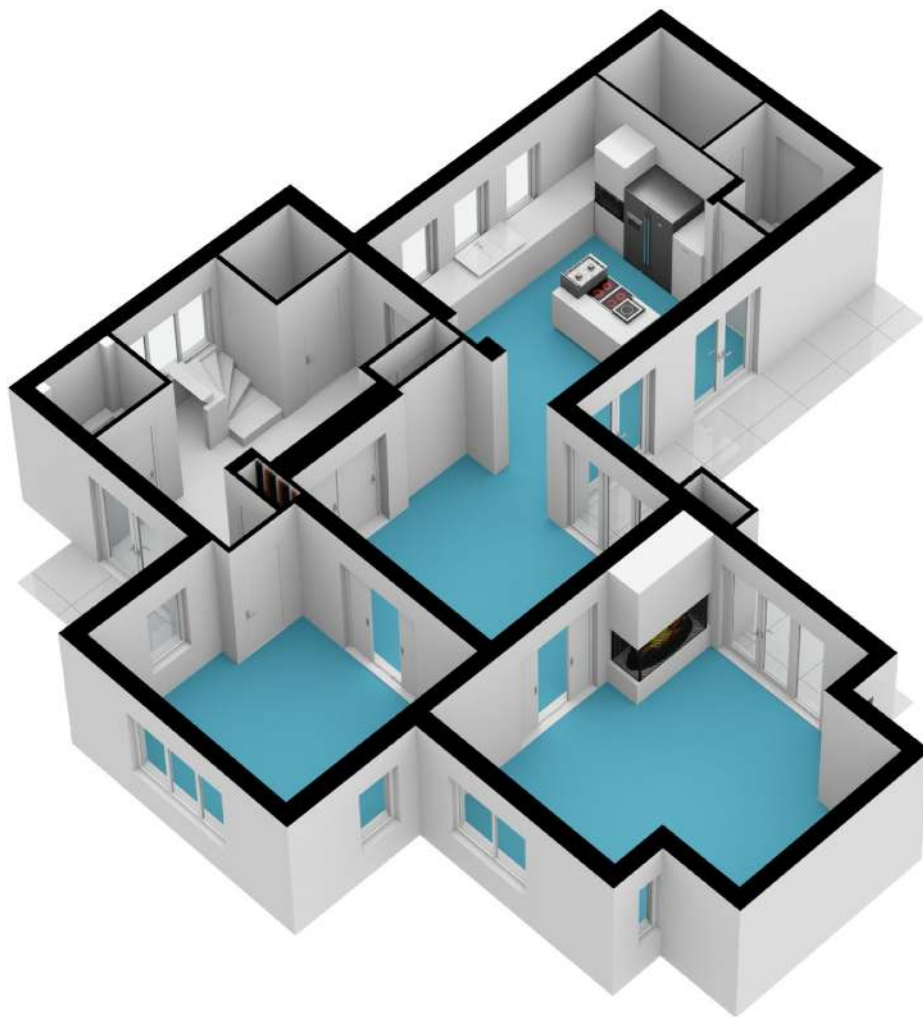
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

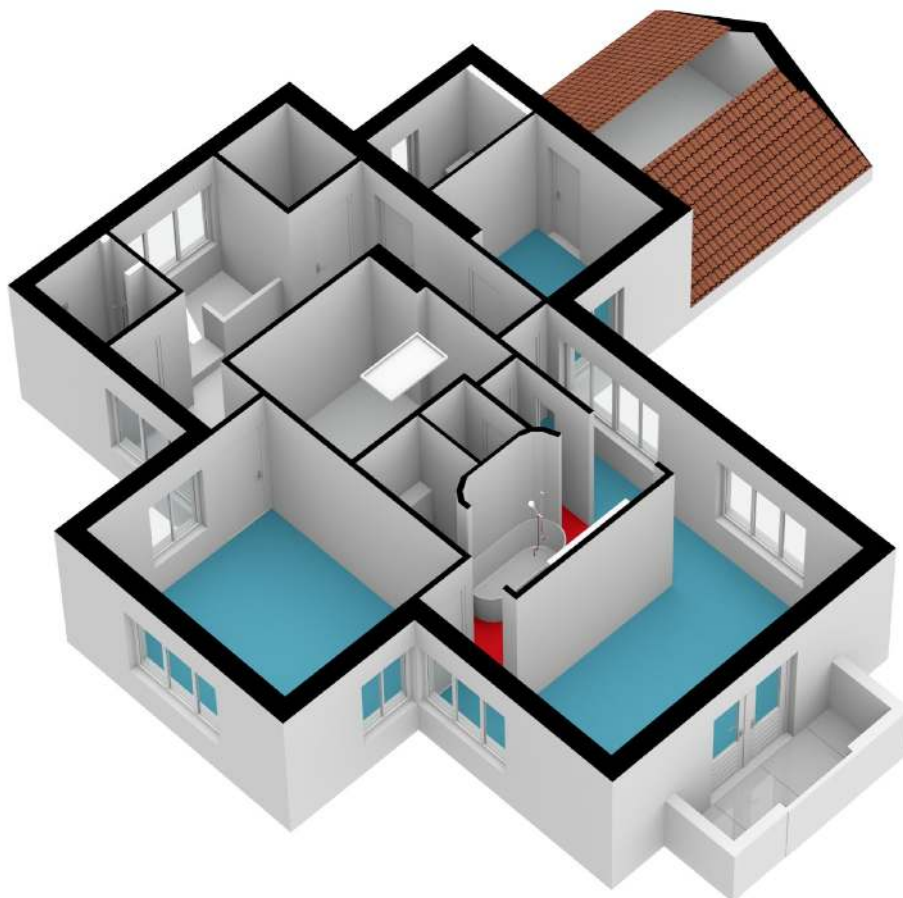


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

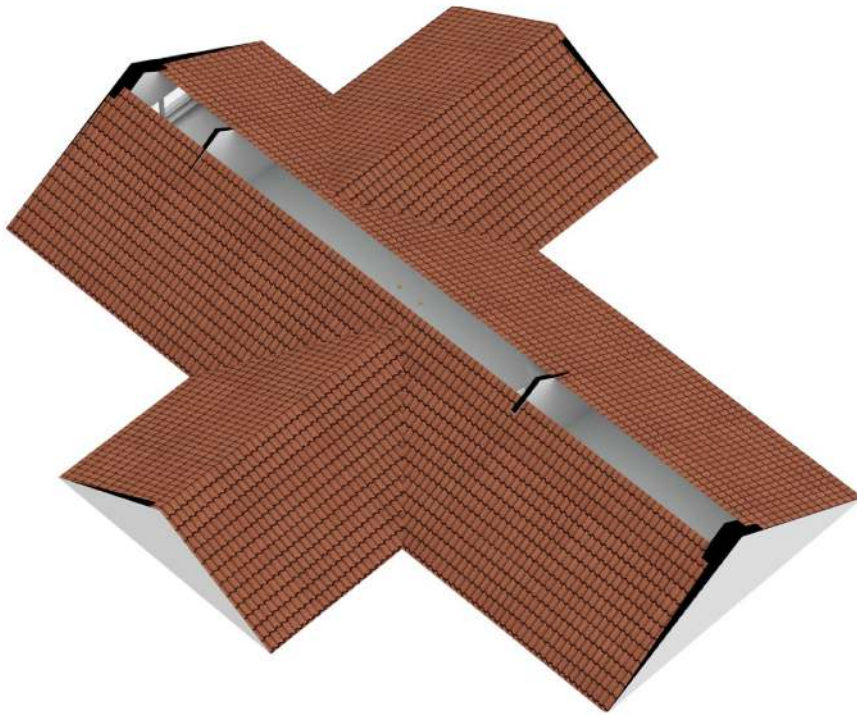
PLATTEGROND 3D



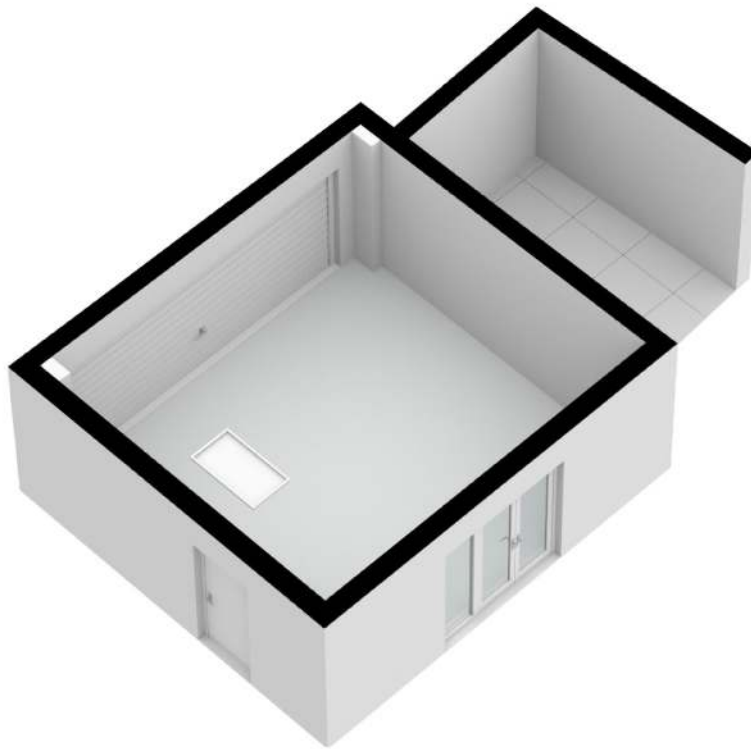
PLATTEGROND 3D



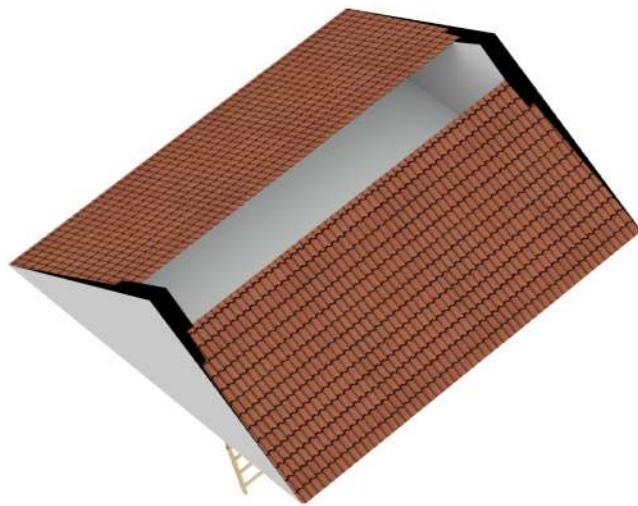
PLATTEGROND 3D



PLATTEGROND 3D



PLATTEGROND 3D



Uw referentie: Oude Molenstraat 20



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Zeeland Sectie: H Perceel: 583	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2021
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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere ge-interesseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de 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 overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABEN.NL**



MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn gesloten.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd 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.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**



ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVt).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

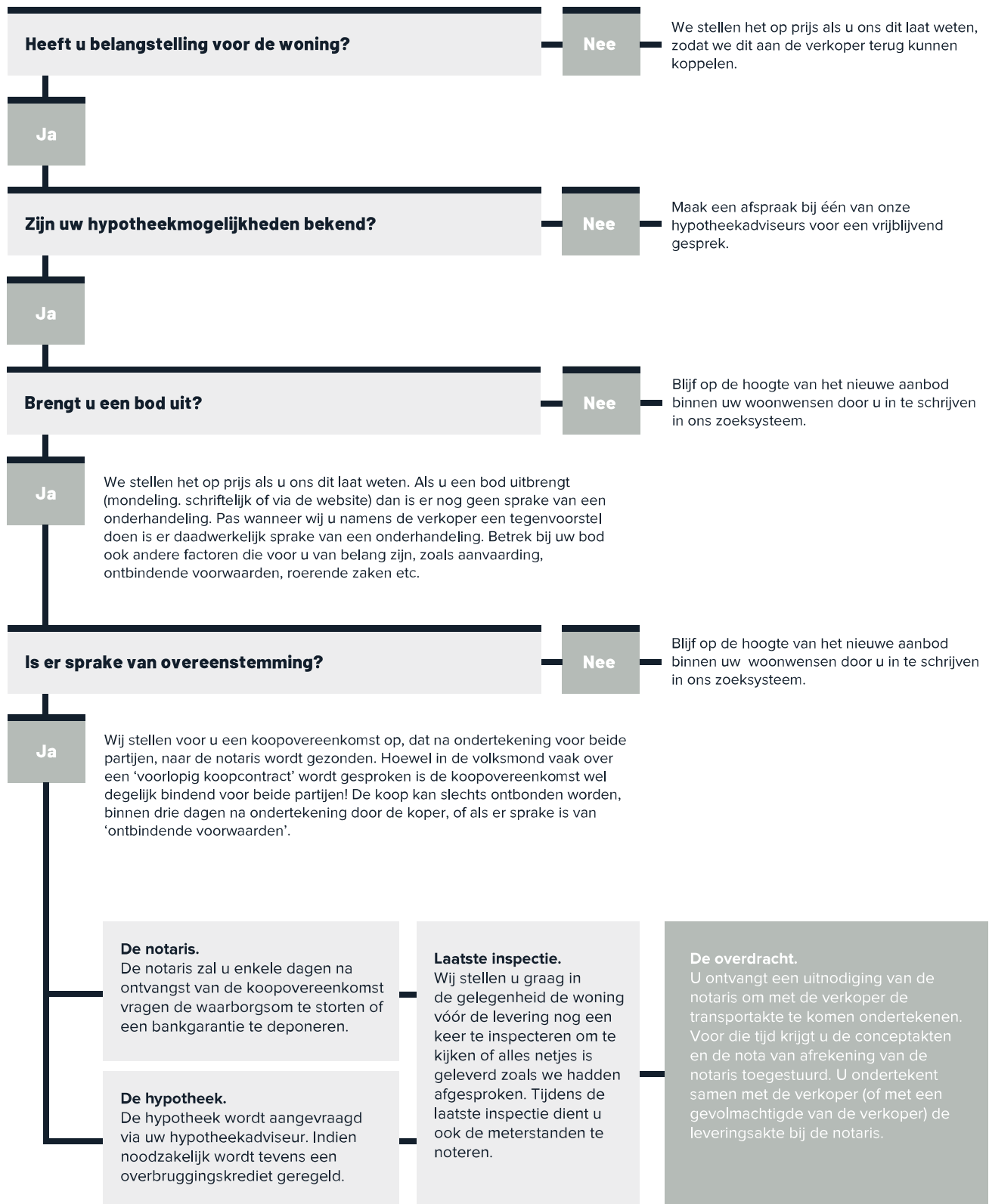
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

OSS IN CIJFERS

Oss is een gemeente in de provincie Noord-Brabant, in Nederland. De grootste kern van de gemeente is de stad Oss. In 1994 zijn de gemeenten Berghem en Megen, Haren en Macharen bij Oss gevoegd. In 2003 werd de gemeente Ravenstein vrijwillig bij Oss gevoegd. In 2011 is de gemeente Lith vrijwillig samengevoegd.

Inwoners



93.057

Geboorten (gem. per jaar)



76

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



40.958

WOZ-waarde (€1.000)



€ 262

Vestigingen regulier basisonderwijs



31

Leerlingen per vestiging



220

Aantal restaurants



146

Aantal drink- gelegenheden



71

Aantal bioscopen en theaters



5

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



3,4 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via

Oss 0412 - 63 29 28 / Uden 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabben.nl)

