



van der krabben



Sint Josephplein 13, Venhorst | € 799.000 k.k.

Bekijk de digitale brochure:
www.sintjosephplein13.nl



UW MAKELAAR

JEFFREY GREMMEN

Makelaar - taxateur wonen & bedrijfsmatigvastgoed.
(Directeur Uden / Partner)

Kantoor Uden

j.gremmen@krabben.nl
06 212 648 55



Zonder woorden weet deze idyllische villa een prachtig verhaal te vertellen. Een relaas dat je eerst mee terug neemt in de tijd, om precies te zijn naar het jaar 1933. Toen werd dit sierlijke vrijstaande woonhuis namelijk ontworpen en gebouwd voor de toenmalige hoofdonderwijzer van de naastgelegen school. Waarbij ook het opschrift 'De Linde' op de gevel verscheen.

In heel veel opzichten weet de fraaie woning de tijd vast te houden. De historie komt terug in allerlei authentieke elementen. Zo zorgt het glas-in-lood overal een schitterend accent. Bijvoorbeeld in de ruitjes van de ensuite-deuren tussen woonkamer en leefkeuken. Maar ook de erker, schouw, lambrisering, balkenplafonds en het plafond met sierlijsten en ornamenten ademen de geschiedenis van de villa. Geen wonder dat dit huis tot gemeentelijk monument is uitgeroepen.

Op een sfeervolle manier is dit omkleed met modern wooncomfort. Zo biedt het kookgedeelte in de leefkeuken faciliteiten uit de huidige tijd. En ook in het sanitair komt eigentijds woongemak op een zeer stijlvolle wijze terug. Waarbij je trouwens nog de extra pluspunten hebt van een grote bijkeuken, echte kelder, berging en een extra kamer.

De extra kamer met eigen toiletruimte op de begane grond geeft ook de mogelijkheden om beneden flexibel met de ruimte omgaan, bijvoorbeeld door het inrichten van een kantoor, hobbykamer of slaapkamer. Maar ook boven op de twee verdiepingen krijg je armslag met in totaal vier royale slaapkamers. En het geheel wordt natuurlijk compleet gemaakt met een fijne groene tuin.

Vanuit de aangename woonplek in het hart van Venhorst vind je op loopafstand verschillende voorzieningen. Zo is er dus een school naast de deur en een supermarkt om de hoek. Verder heb je een snelle aansluiting op de N277 die directe aansluitingen geeft op zowel de A50 als de A67. Ook zijn plaatsen als Boekel, Gemert, Uden en Veghel gemakkelijk bereikbaar.

Pluspunten

+ Parkeren op ruime oprit met plaats voor meerdere auto's. Ook is er volop parkeergelegenheid op het plein voor de deur.

+ Via oprit naast de groen ingerichte voortuin naar overkapte voordeur met halfrond bovenlicht. Binnenkomst in representatieve lichte hal met fraai balkenplafond, lambrisering en plavuizenvloer. De hal bevat trapopgang en toiletruimte. Toiletruimte heeft wandtoilet en een stijlvolle wastafel op een natuurstenen blad. Plavuizenvloer gaat verder in keuken, extra kamer en woonkamer.

+ Woonkamer heeft ramen aan alle zijden en een prachtig plafond met ornamenten en sierlijsten. Open doorgang verbindt de eetkamer met het zitgedeelte. In de zitkamer met erker is een grote bijzonder gestileerde schouw met glas-in-loodruiten. Ook de ensuite-deuren naar de keuken en de inbouwkasten ernaast zijn uitgevoerd met glas-in-lood. Openslaande deuren geven doorgang naar overkapt terras in achtertuin.

+ In aparte keuken staat onder raam keukenblok in U-vorm met natuurstenen werkblad, inductiekookplaat, in schouw verwerkte afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Het balkenplafond en de lambrisering uit de hal komen hier terug. In de keuken is er toegang tot een echte kelder die een natuurlijk koele bergplaats geeft.

+ Vanuit de keuken is er een doorgang naar andere zijde van de woning. In de gang zijn twee inbouwkasten en er ligt een houten vloer in visgraatmotief. Tussendeuren naar een extra kamer en de wasruimte. Buitendeur geeft een directe doorgang naar de achtertuin.

+ In de bijkeuken zijn onder een werkblad aansluitingen voor wasmachine, droger en ander witgoed aanwezig. Ook bevinden zich hier een bergkast en een uitstortgootsteen. Een raam zorgt voor licht en lucht. De wanden zijn halfhoog betegeld en er ligt een houten vloer in visgraatmotief. Tussendeur leidt naar berging.

+ In berging met eigen buitendeur is de HR-combiketel geïnstalleerd.

We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.nl



+ Extra kamer met bergkast is nu ingericht als hobbykamer maar kan zeker ook worden gebruikt als kantoor of slaapkamer op de begane grond. In het plafond is spotverlichting verwerkt. Buitendeur geeft een directe toegang tot de oprit.

+ In een portaal bij de extra kamer is de toiletruimte. Hierin geeft een luik toegang tot de bergzolder op stahoogte met gevelvenster. Buitendeur in het portaal biedt een directe doorgang naar de tuin.

+ Weelderig groene en fleurige achtertuin kent door de ligging en opzet veel rust, privacy en vrijheid. De tuin is gevarieerd ingericht met terrassen, vijver en weelderig beplante borders en perken. Het terras bij de woning heeft een fraaie houten overkapping met dakkoepel en biedt een heerlijk beschutte plek.

+ Drie zeer royale slaapkamers op eerste verdieping hebben een rijkelijke lichtinval door meerdere ramen. In twee slaapkamers zijn een inbouwkast en een vaste wastafel beschikbaar.

+ De hoofdslaapkamer is riant en uitgevoerd met open doorgang naar een naastgelegen kamer die is ingericht als inloopkast. Verder zijn hier boogdeuren naar het balkon aan de voorzijde.

+ Op ruime en lichte overloop is een groot venster met glas-in-lood.

+ Badkamer is geheel betegeld en voorzien van hoog geplaatste gevelvensters, spotverlichting, inlooptdouche met regendouche, designradiator, wandtoilet en houten badkamerblad met een als wasbekken gestileerde natuurstenen wastafel op een houten blad.

+ Vaste trap naar tweede verdieping met ruime vierde slaapkamer. Deze sfeervolle slaapkamer heeft een dakkapel en dak met zichtbare delen van het gebinte.

+ Het perceel is afgesloten met een sierhekwerk.

Aanvaarding
In nader overleg.

We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.nl





THUIS IN DE REGIO!

De geborgenheid van thuis, weten dat daar je plek is. Dát is wat wij hebben met het woon- en werkgebied in Oss en Uden. Het is onze regio, we voelen ons er thuis. We weten wat er leeft, kennen alle ins en outs die het wonen en leven hier zo prettig maken en dragen dat graag uit.


van der krabben



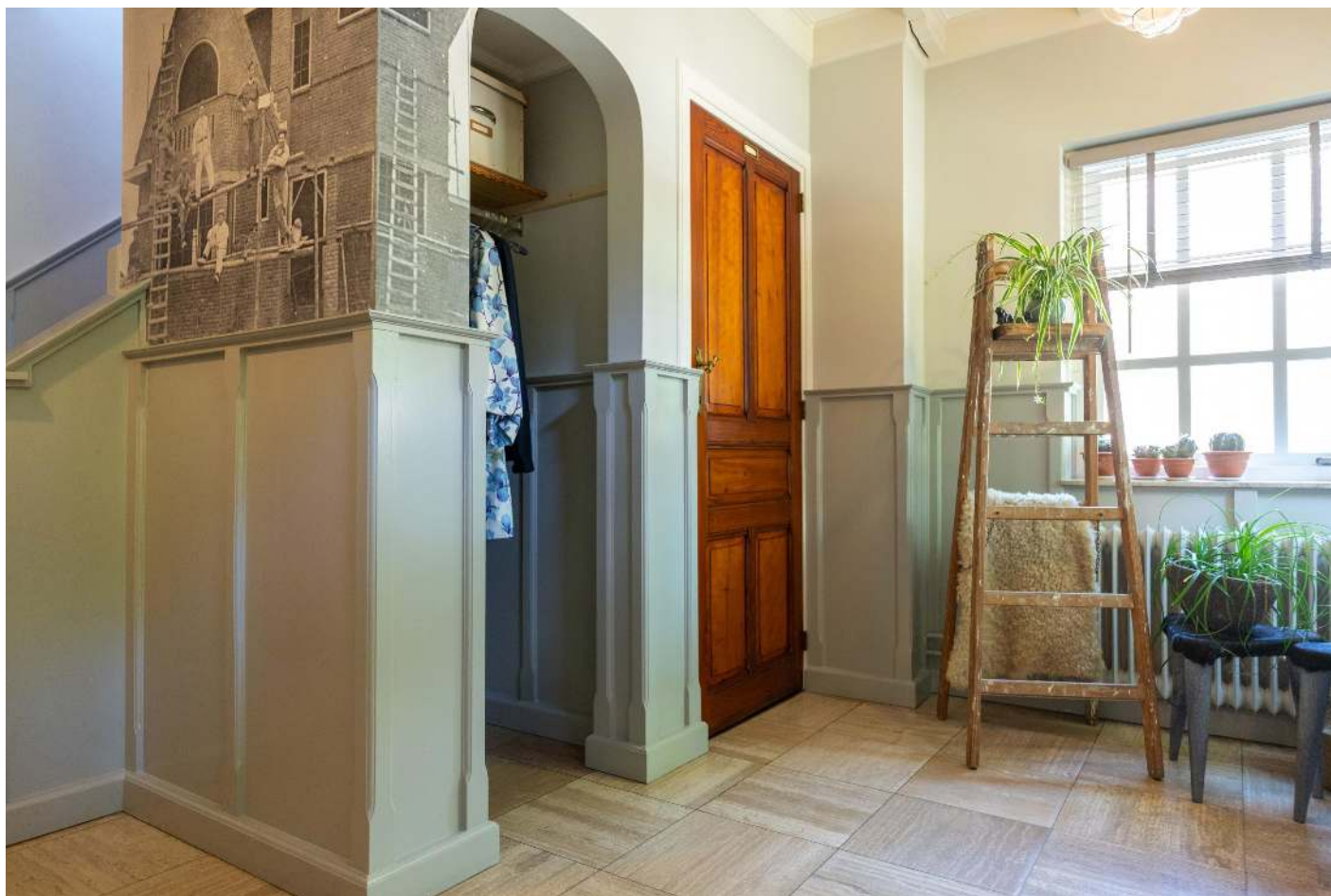
We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





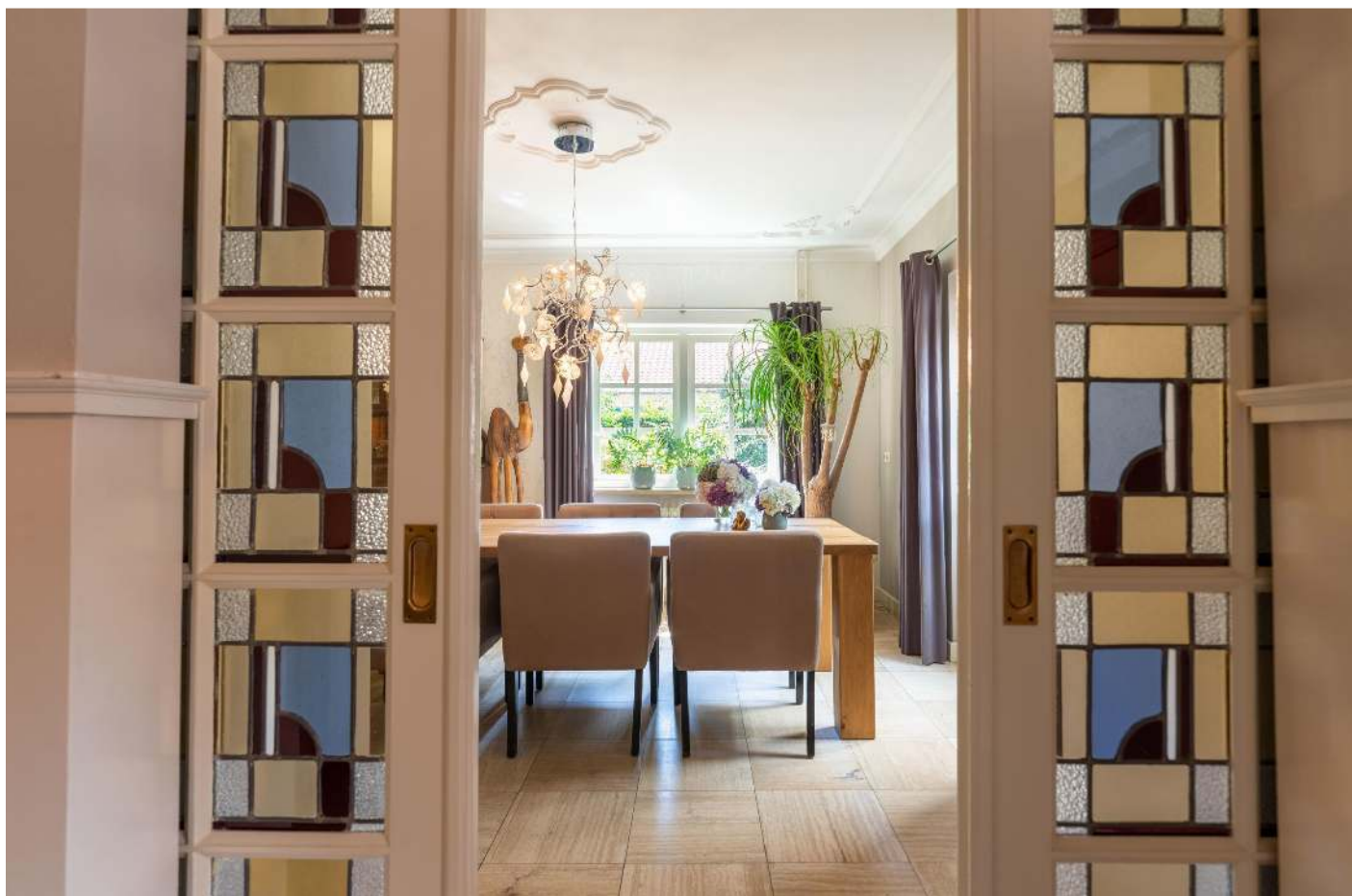
We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





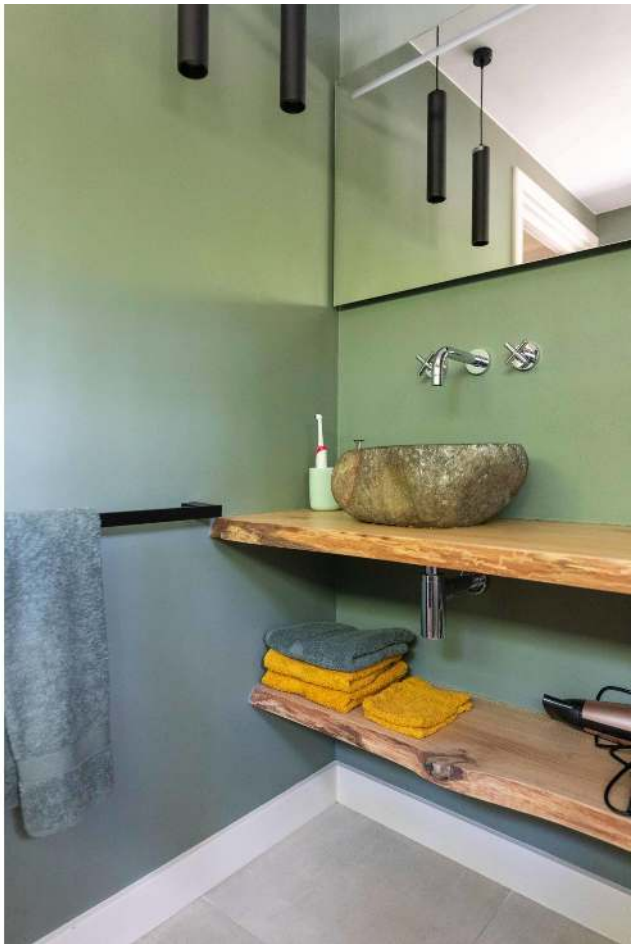
We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!

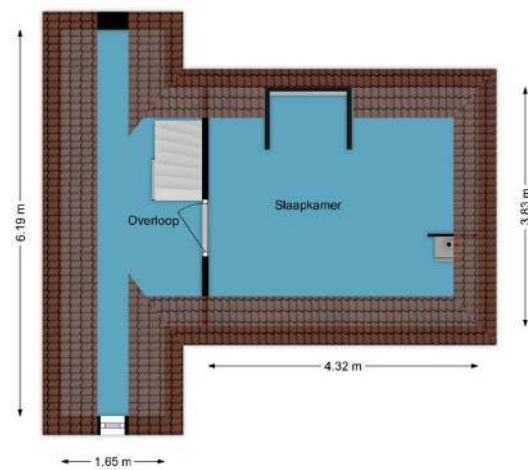




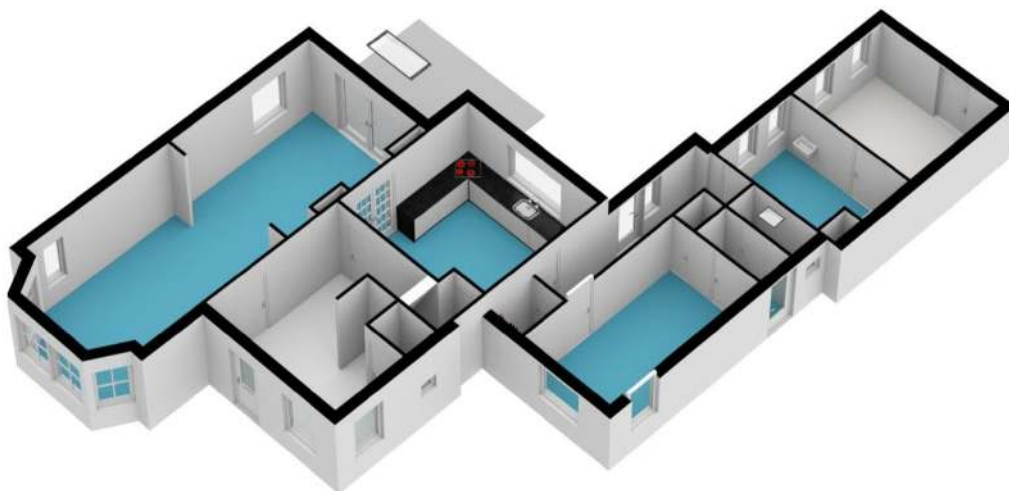
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling



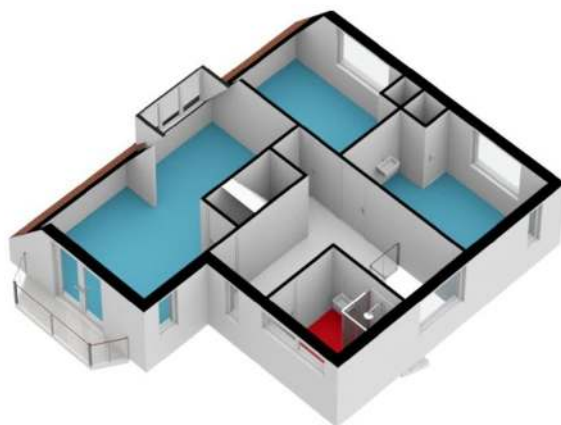
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling



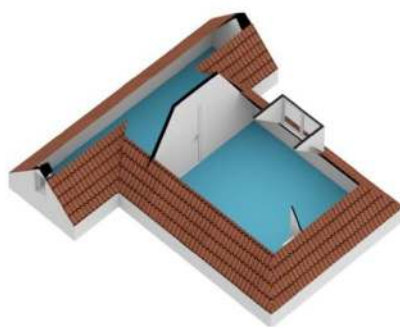
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Sint Josephplein 13, 5428 GL Venhorst

Datum: 14-07-2022

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Bepanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Meetrapport

Meetcertificaat A

Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd.

Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik.

Adres : Sint Josephplein 13
Postcode, plaats : 5428 GL Venhorst

Datum Meetopname : 13 juli 2022
Datum meetrapport : 15 juli 2022
Type woning : Eengezinswoning

Opdrachtgever : Van der Krabben
Adres : Velmolenweg 165
Postcode, plaats : 5404 LC Uden

Inmeter : Linovas Fotografie & Styling
Opsteller : Linovas Fotografie & Styling
Controle : Lindsey Noojen



Deze berekeningen zijn conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructies Bruto inhoud woningen". Deze zijn gebaseerd op NEN 2580:2007/C1 2008. © Lindsey Noojen

Meetstaat

Totaal woning	Brutto vloeroppervlakte woning	204.6 m2
	Gebruiksoppervlak wonen	204.6 m2
	Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte	15.5 m2
	Gebruiksoppervlak externe Bergruimte	0 m2
	Totaal bruto inhoud woning	715.2 m3
Begane grond	Gebruiksoppervlak wonen	120.9 m2
	Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte	15.5 m2
	Gebruiksoppervlak externe Bergruimte	0 m2
	Inhoud	438.5 m3
1e verdieping	Gebruiksoppervlak wonen	65.2 m2
	Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
	Gebruiksoppervlak externe Bergruimte	0 m2
	Inhoud	193 m3
2e verdieping	Gebruiksoppervlak wonen	18.5 m2
	Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	0 m2
	Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
	Gebruiksoppervlak externe Bergruimte	0 m2
	Inhoud	83.7 m3

Vlakkentekening

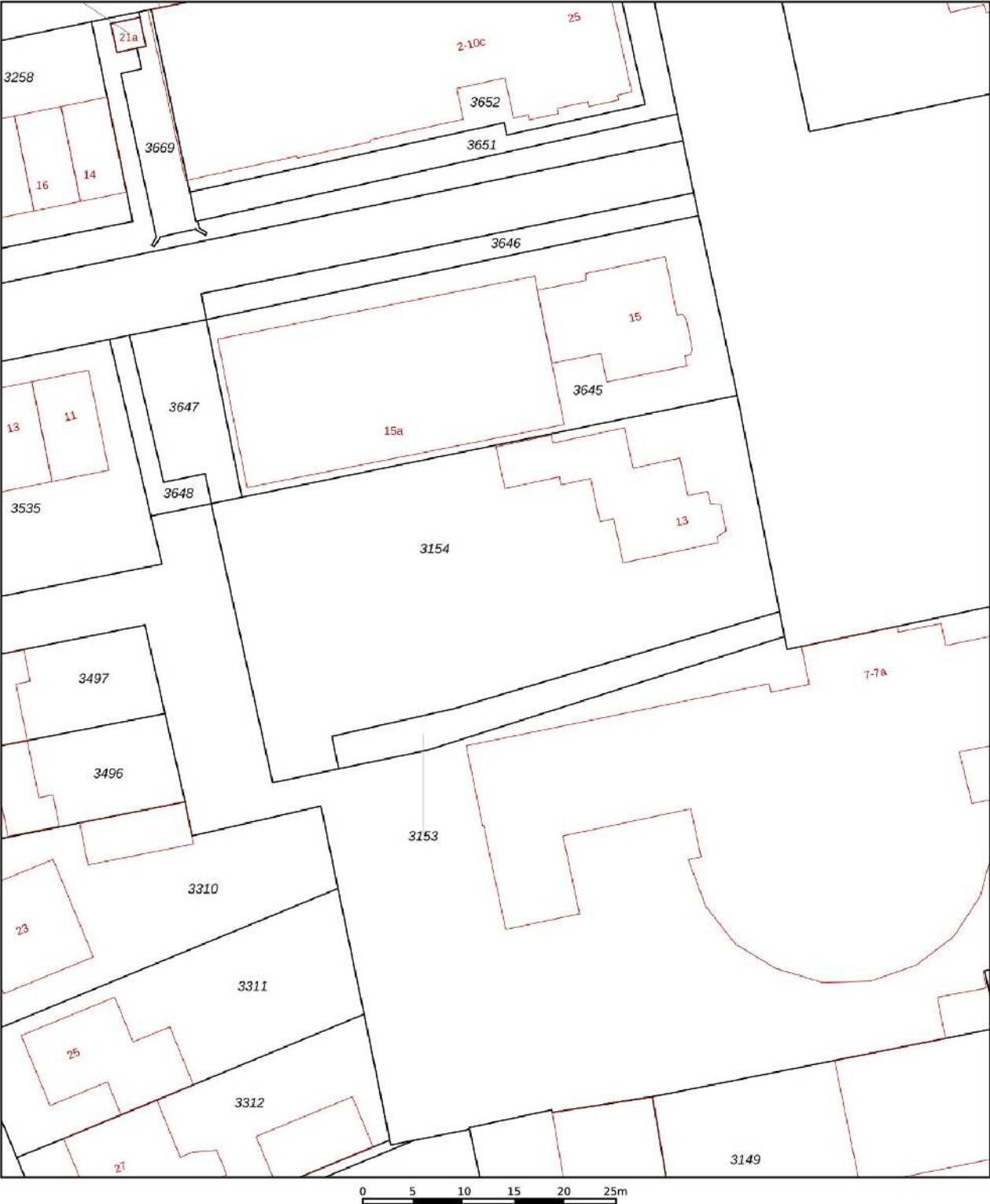
De binnen muren worden meegenomen in de berekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Linovas Fotografie & Styling

	GO Wonen		GO Overig inpandig		GO Bouwgebonden Buitenruimte		GO Externe bergruimte
---	-------------	---	-----------------------	---	------------------------------------	--	--------------------------

LINOVAS
FOTOGRAFIE & STYLING



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boekel

Sectie D

Perceel 3154

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 28 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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.

We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.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. Financieringsvoorbehoud.
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 opgave 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 gekomen 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, afwijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn geslopen.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. 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.

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.

We zijn ook te vinden op social media!



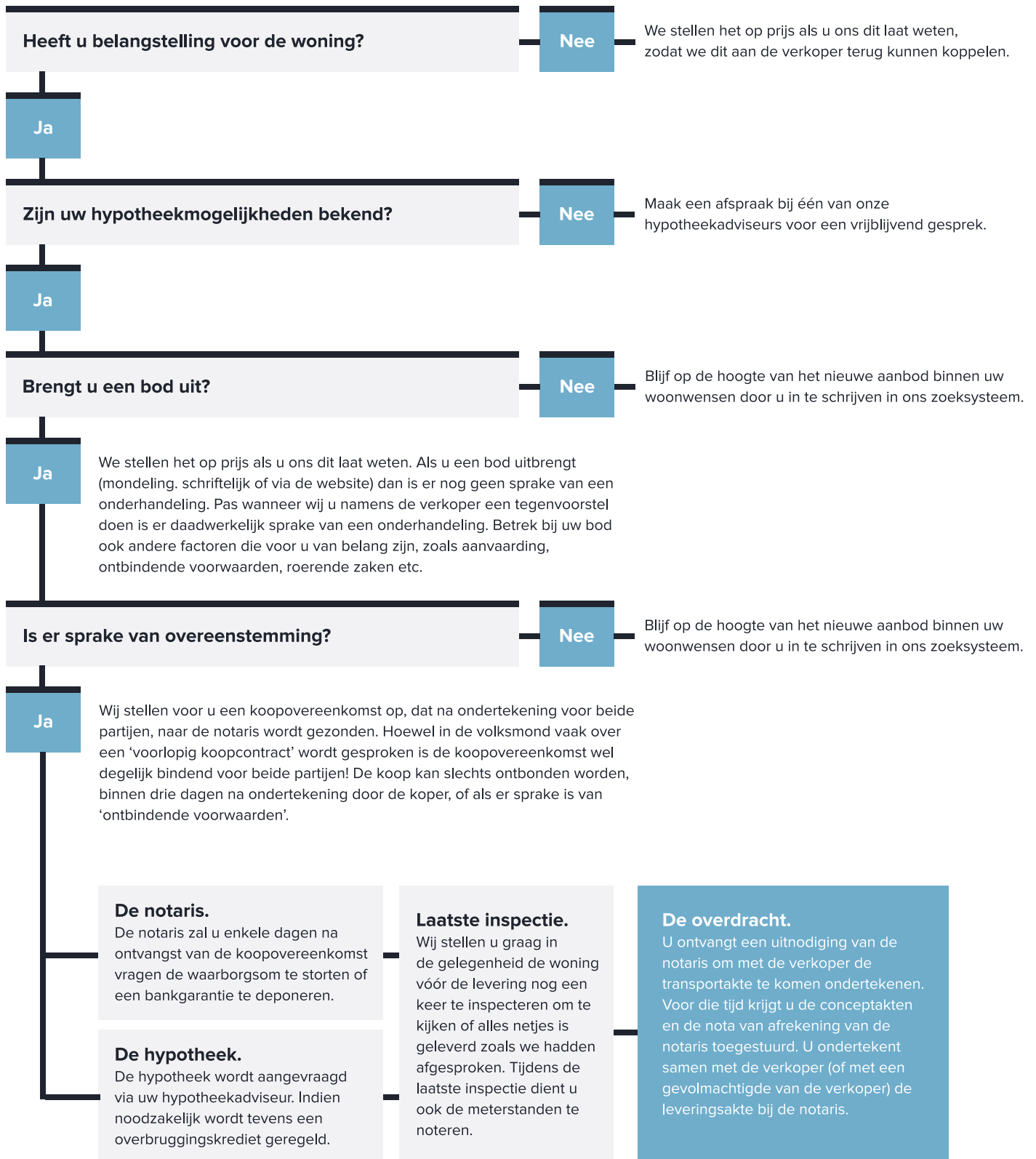
Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.nl



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.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

We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.nl



DE GEMEENTE BOEKEL IN CIJFERS!

Boekel is een gemeente op de Peelrand in het oostelijk deel van de Nederlandse provincie Noord-Brabant.

Naast de hoofdplaats Boekel liggen in de gemeente ook de kernen Venhorst en Huize Padua.

De naam van de gemeente verwijst naar een boom, de beuk.



Inwoners



11.030

Geboorten (gem. per jaar)



17

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



4.397

WOZ-waarde (€1.000)



€ 309,0

Vestigingen regulier basisonderwijs



5

Leerlingen per vestiging



231

Aantal restaurants



7

Aantal drink- gelegenheden



8

Aantal bioscopen en theaters



4

Gem. afstand tot sportschool



1,5 km

Gem. afstand tot zwembad



7,4 km



van der krabben



**DE GROOTSTE, VEELZIJDIGSTE EN
MEEST ERVAREN MAKELAAR IN DE REGIO**

KANTOOR OSS

Kruisstraat 21, 5341 HA Oss
Telefoon: 0412 63 29 28
Postbus 330, 5340 AH oss
E-mail: oss@krabben.nl

OPENINGSTIJDEN

Open van 8.30 – 18.00 uur, op zaterdag van 09.30 – 12.30 uur.
Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.

KANTOOR UDEN

Velmolenweg 165, 5404 LC Uden
Telefoon: 0413 – 25 70 33

E-mail: uden@krabben.nl

OPENINGSTIJDEN

Open van 08.30 – 17.30 uur, op zaterdag van 09.30 – 12.30 uur.
Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.