



QUALIS

KROMSTRAAT 21, OSS

€ 1.395.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: kromstraat21.nl

van der
krabben

OMSCHRIJVING

Dit is de parel van de Kromstraat! Deze vrijstaande woning met een multifunctioneel bijgebouw straalt één en al luxe uit. De marmeren trap, de luxe badkamer ensuite met bubbelbad en stoomcabine, de klassieke keuken met alles erop en eraan en de buitengewoon ruime tuin met jacuzzi zijn hier de perfecte voorbeelden van. De woning is in 2000 volledig gerenoveerd en in combinatie met energielabel B de kerst op de taart!

Daarnaast biedt het volledig geïsoleerde bijgebouw met keuken en badkamer talloze mogelijkheden. Denk aan een hobbyruimte, kantoor of praktijkruimte aan huis, mantelzorgwoning, gastenverblijf of B&B. De schuifpui zorgt hier voor een vloeiende verbinding met de uitgestrekte achtertuin. Zelfs trouwen in eigen tuin onder het prieel is hier mogelijk!

Deze bijzondere woning op een perceel van maar liefst 1.730 m² ligt in het hart van Oss met alle voorzieningen binnen handbereik. Zoals het centraal station, theater, bioscoop, winkels, supermarkten en horeca. Ook de snelweg richting Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch is met de auto binnen de kortste keren bereikbaar.

Pluspunten

- + De ruime oprit heeft plek voor het parkeren van meerdere auto's en wordt afgesloten met een automatische poort. Daarnaast is beschut parkeren mogelijk onder de carport of in de vrijstaande garage met extra brede én elektrische roldeur.
- + De voordeur is via een met intercom beveiligde poort bereikbaar.
- + De hal is voorzien van een prachtige marmeren vloer.
- + Ook de spiraaltrap heeft marmeren traptreden en een chique trapleuning van messing. Wanneer je naar boven kijkt, heb je uitzicht op de lichtkoepel. En van bovenaf zie je de unieke noordster welke is verwerkt in de marmeren vloer.
- + Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime toiletruimte met wandtoilet, urinoir, fonteintje en designradiator. Ook beschikt de hal over de meterkast, een ruime garderobekast en de deur naar de kelder.
- + Daarnaast grenst de hal aan een werkkamer met vloerbedekking en geluiddempende textiele wandbekleding. Ook hier vind je een inbouwkast met o.a. de waterontharder.
- + Op de gehele begane grond ligt vloerverwarming.
- + De U-vormige klassieke keuken is voorzien van een 4-pits fornuis met grill, afzuigkap, oven, grilloven, magnetron, ingebouwde koffiemachine, ingebouwde warmhoudlades om borden in op te warmen, kleine koelkast, grote koelkast, diepvries, kraan met dubbele spoelbak, close-in boiler om snel warm water te krijgen, vaatwasser, spotverlichting en bar om gezellig aan te zitten.
- + Daarnaast vind je in de keuken een diepe voorraadkast met schappen.
- + De open woonkamer met maatwerk kastenwanden en spotverlichting bestaat uit drie delen: een voorkamer met erker, een ruime eetkamer en de achterkamer met sfeervolle gashaard en schuifpui naar de achtertuin. Ook beschikt deze ruimte over twee airco's. Vanuit de woonkamer heb je een geweldig uitzicht op de diepe tuin.
- + De eerste verdieping bestaat uit twee royale slaapkamers met airco en een balkon, twee badkamers en een praktische waskamer met witgoed aansluitingen.
- + De hoofdslaapkamer beschikt over zowel een ruime inloopkast ensuite als een ruime badkamer ensuite. Deze eerste badkamer is uitgerust met een bubbelbad, stoomcabine, luxe badkamermeubel met dubbele wastafel, wandtoilet, bidet, designradiator, spotverlichting en vloerverwarming. Hier ervaar je wellness in eigen huis!

+ Ook de tweede badkamer is erg ruim en voorzien van een douche, ligbad, wandtoilet, badkamermeubel met wastafel, spotverlichting en vloerverwarming.

+ De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar en erg ruimtelijk doordat het open is tot in de nok. Deze verdieping bestaat uit twee ruime slaapkamers waarvan één met airco, de derde badkamer met douche, wandtoilet en wastafel en de technische ruimte met de mechanische ventilatiebox, centraal stofzuigstelsysteem en de cv-ketel.

+ De volledig geïsoleerde garage functioneert als bijgebouw welke op verschillende manieren kan worden ingericht. Denk aan een hobbyruimte, kantoor of praktijkruimte aan huis, mantelzorgwoning, gastenverblijf of zelfs een B&B. Aan ruimte geen gebrek! Het bijgebouw bestaat uit een keuken, woon- of slaapkamer met schuifpui naar de achtertuin en badkamer met douche, wandtoilet en wastafel. Daarnaast vind je in de keuken een luik met vlizotrap naar de bergzolder met cv-ketel. Ook beschikt het bijgebouw over witgoed aansluitingen.

+ De ruime achtertuin kent een groot gazon, diverse bomen en planten, veel privacy door de mooie leibomen en meerdere terrassen. Hier kun je heerlijk vertoeven onder de overkapping met natuursteen terrastegels, in de jacuzzi of onder het klassieke prieel achter in de tuin. Ten slotte beschikt de tuin over een tuinschuur en beregeningsinstallatie.

Bijzonderheden

+ De woning is volledig geïsoleerd (dak, muren, vloer) en heeft energielabel B.

+ Alle plafonds zijn erg hoog en afgewerkt met sierlijsten. Daarnaast zijn de wanden afgewerkt met klassieke 3D wandpanelen.

+ De begane grond beschikt over kunststof draaikiep kozijnen.

+ De woning heeft daarnaast elektrische rolluiken.

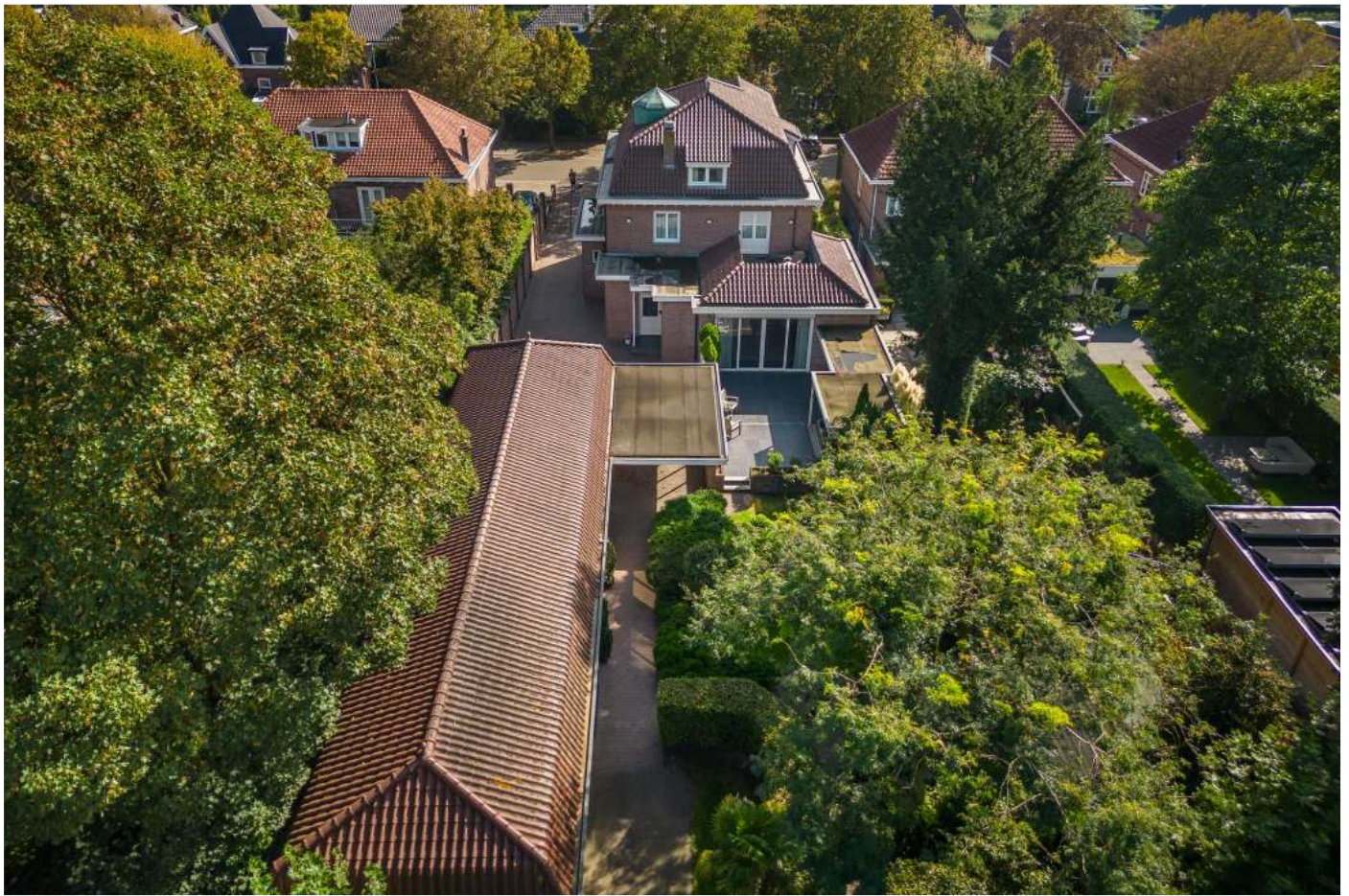
+ De begane grond en de twee badkamers zijn voorzien van vloerverwarming.

+ De woning is uitgerust met diverse installaties, zoals een alarminstallatie, mechanische ventilatiebox en centraal stofzuigstelsysteem.

+ De tuin beschikt ten slotte over een beregeningsinstallatie.

Aanvaarding

In nader overleg.



UW MAKELAAR

Joris Welten (RM-RT)

NVM register makelaar - taxateur wonen
& bedrijfsmatig vastgoed (Directie/partner)

Kantoor Oss

j.welten@krabben.nl
0654623124



Woning: 333 m²



Kamers: 7 (4 slaapkamers)



Perceel: 1730 m²



Bouwjaar: 1955



Energie label: B





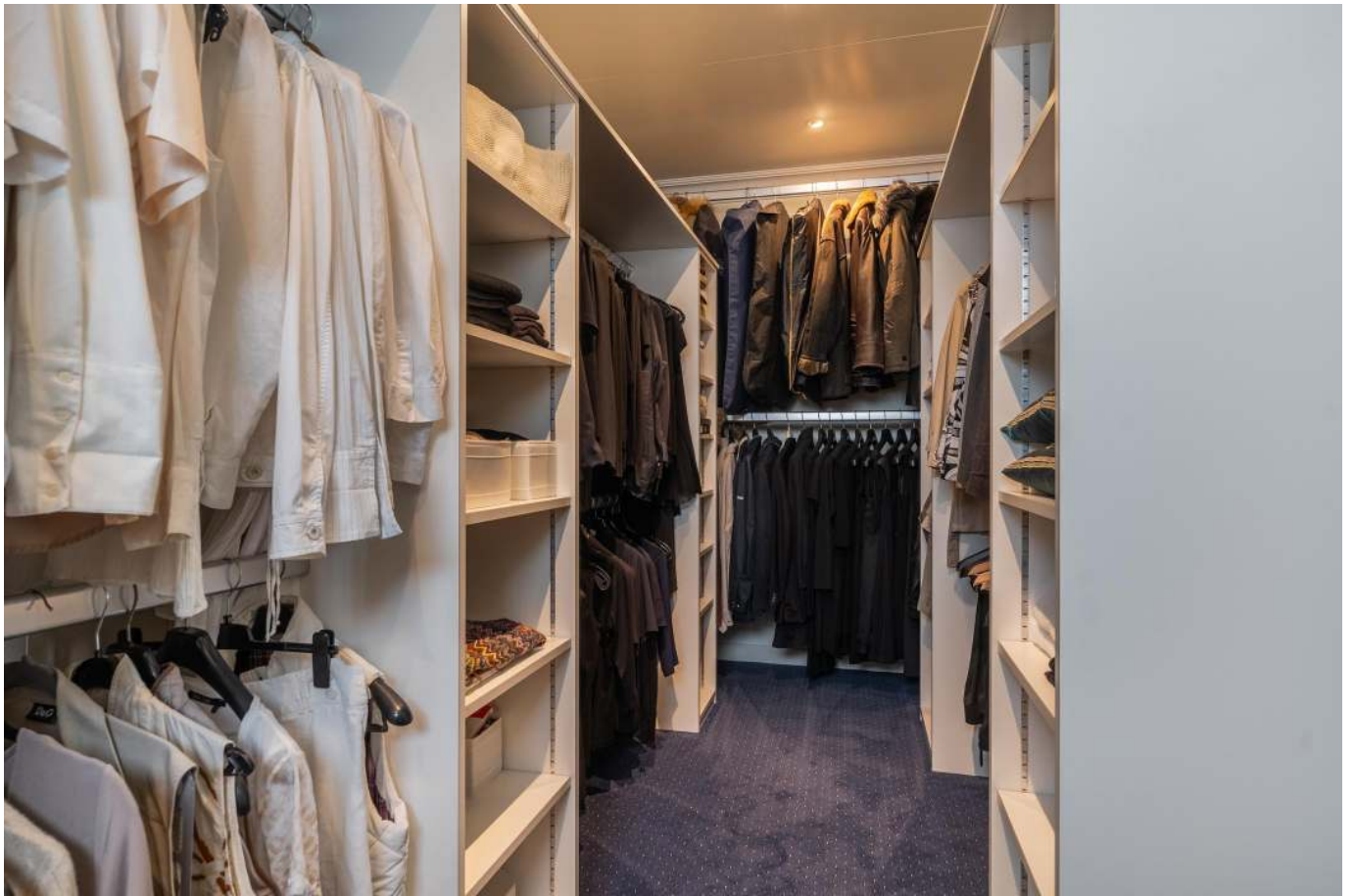
































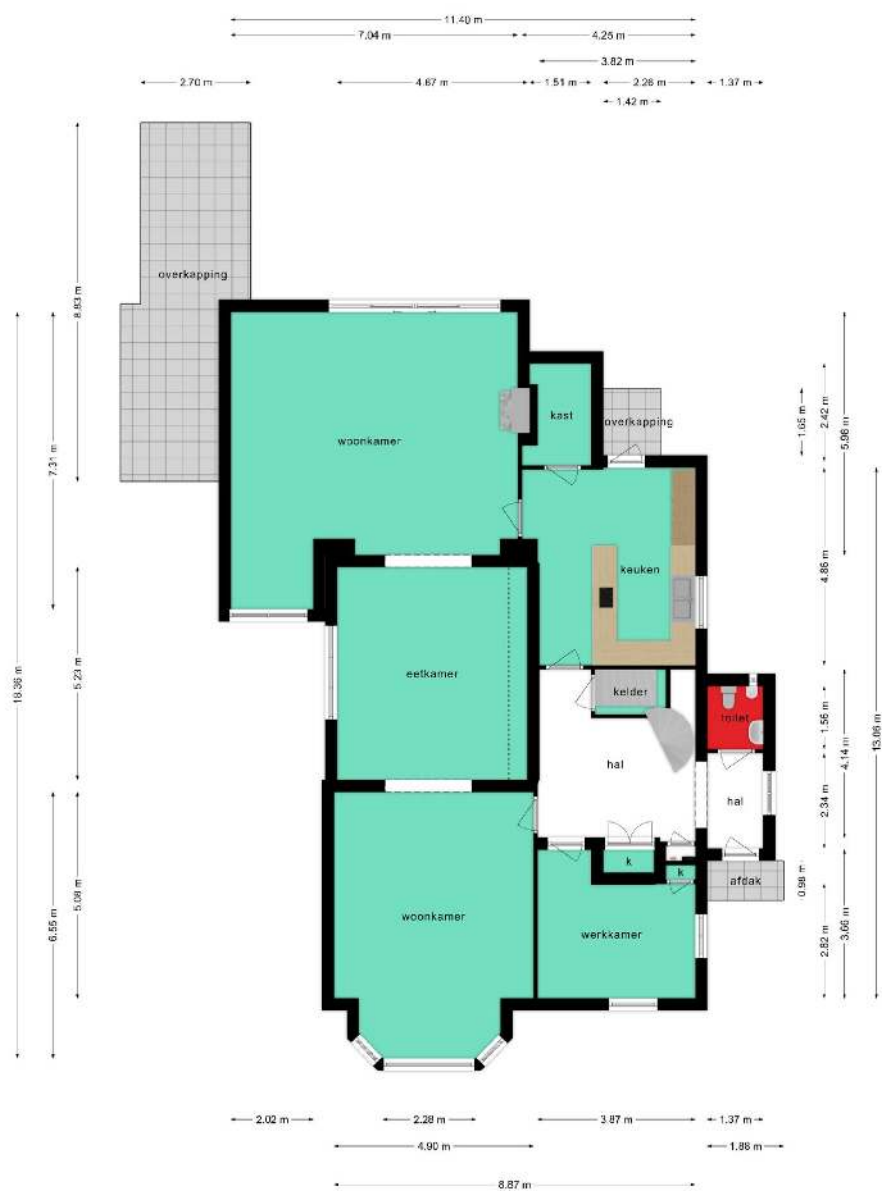






B

PLATTEGROND



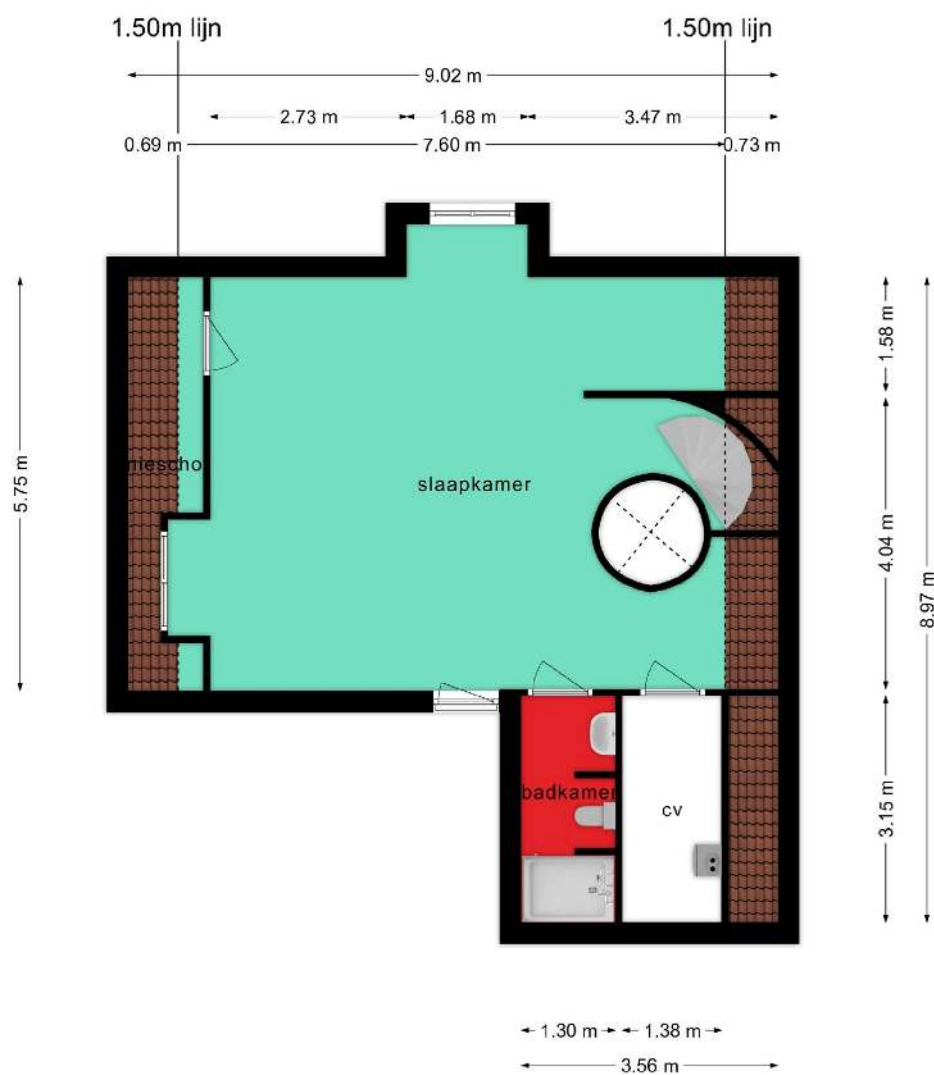
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



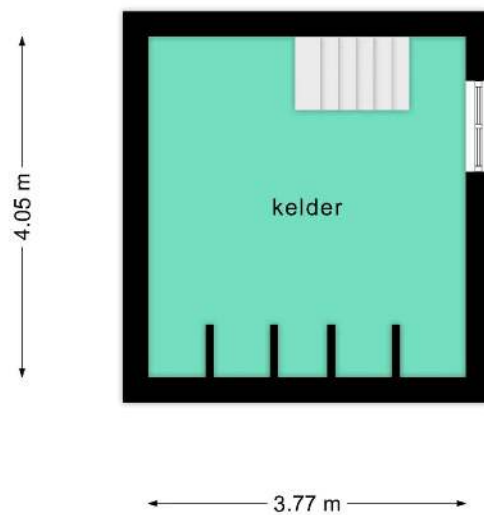
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



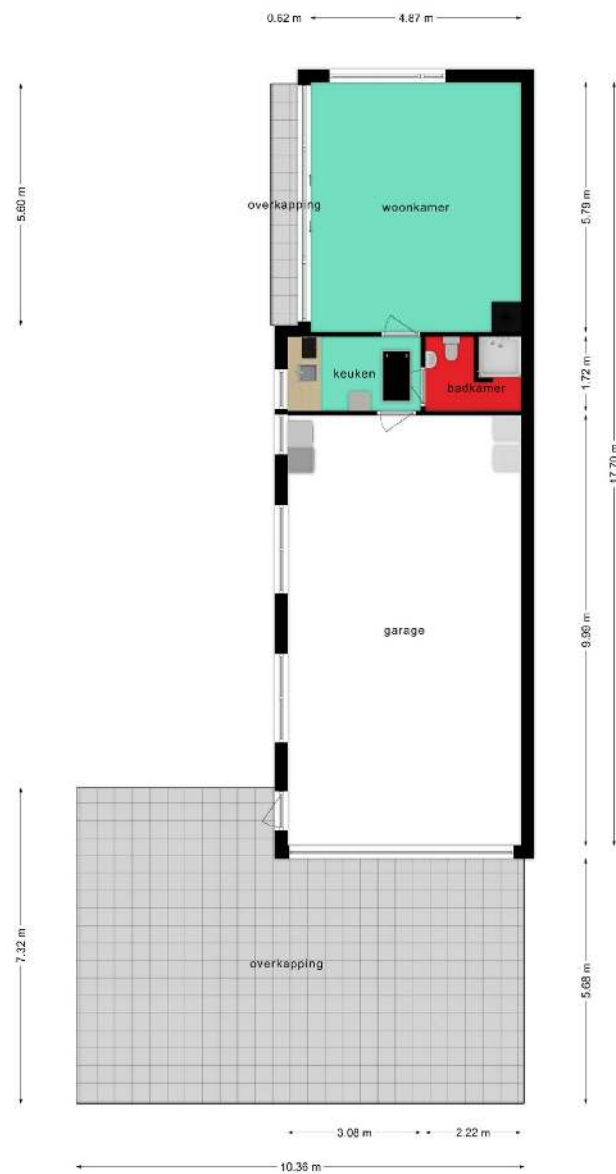
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



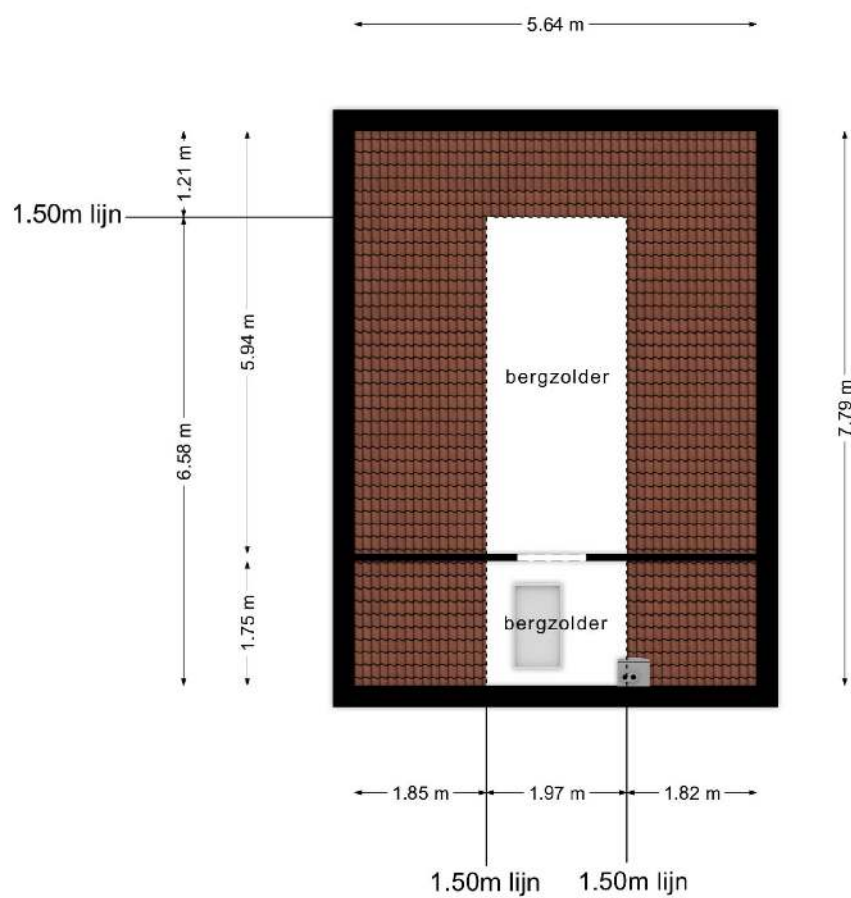
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



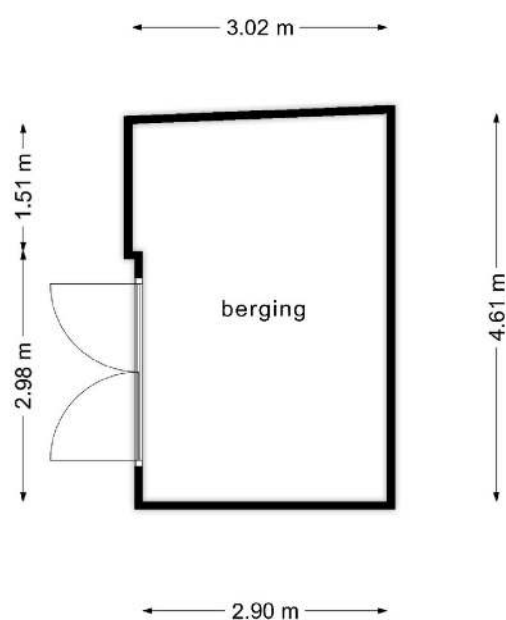
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

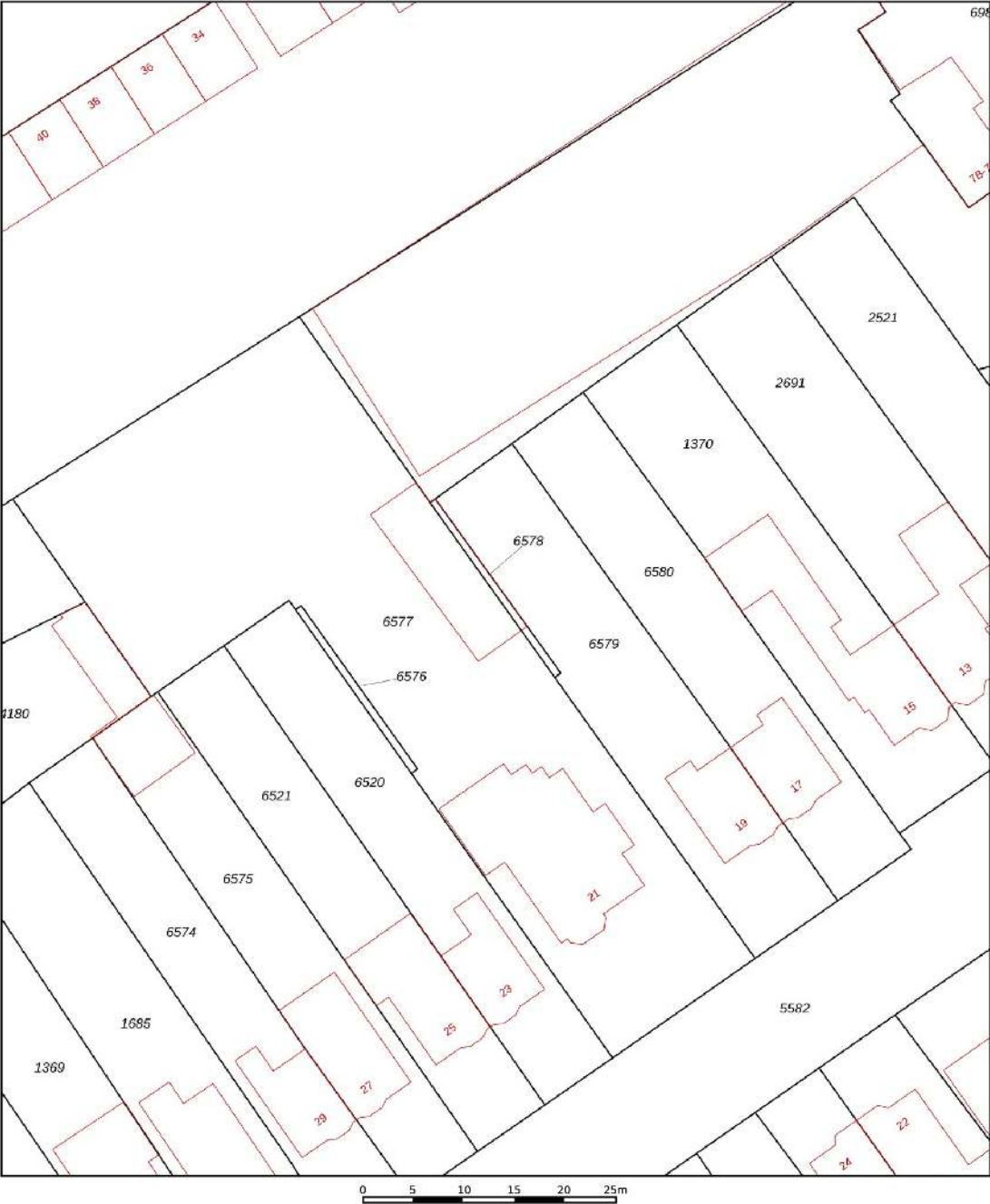


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oss
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6578
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2023
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.

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.

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. 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 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

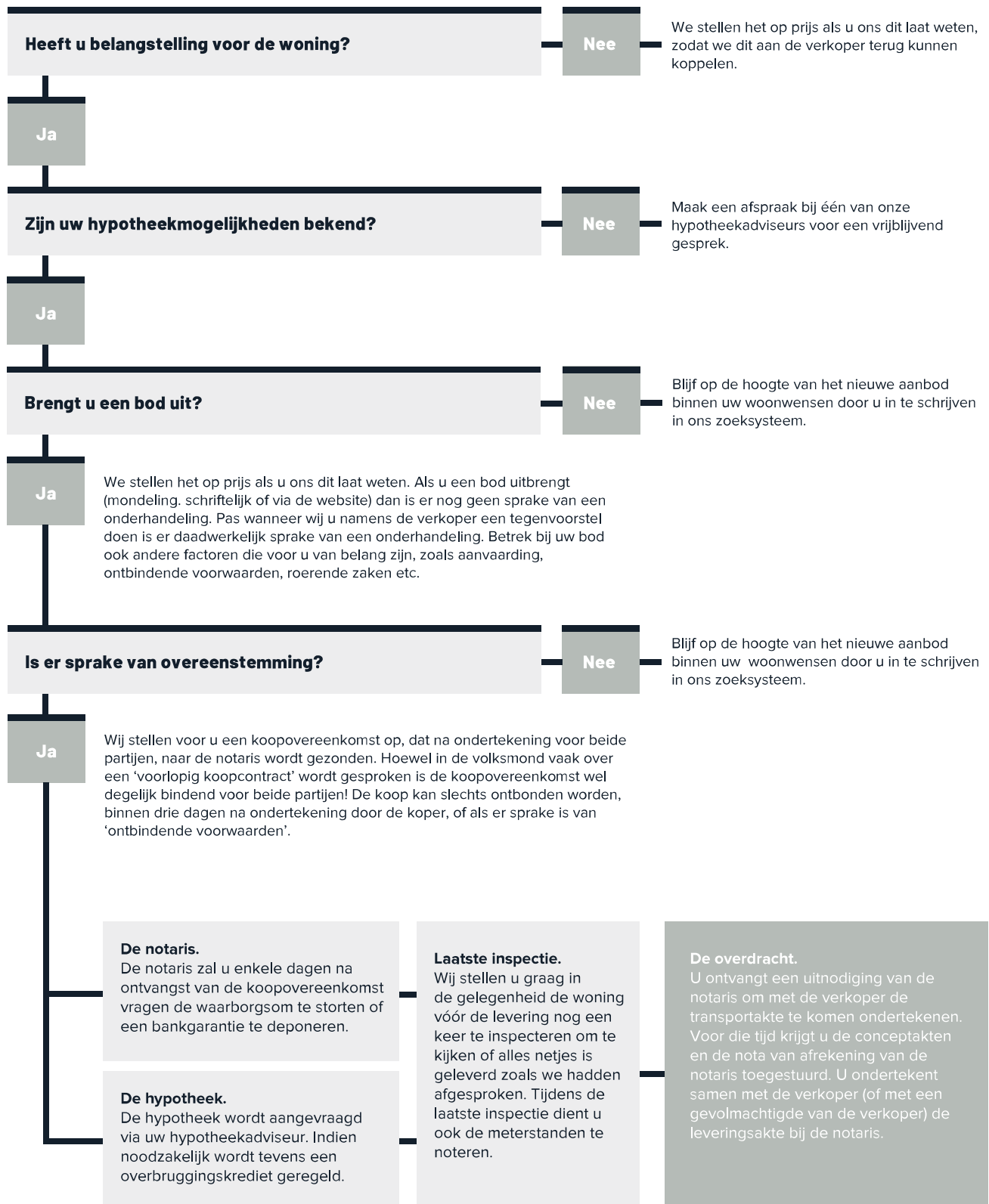
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen 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)

