



QUALIS

## MOZARTLAAN 33, OSS

€ 875.000 k.k.



Bekijk de digitale  
brochure: [mozartlaan33.nl](https://mozartlaan33.nl)

van der  
krabben 

## OMSCHRIJVING

Qua ligging laat deze vrijstaande woning de balans meteen al positief uitslaan. Je woont hier aan de groene rand van Oss, in de gewilde villawijk De Witte Hoef. Iets verderop in de rustige woonstraat loop je via een doorgang zo het bos- en natuurgebied bij het Land van Tosse in. Een fijne wandeling begint dus letterlijk op een steenworp afstand.

Datzelfde groene en serene gevoel geeft de eerste aanblik van het markante woonhuis midden op dit ruime perceel. Als het elektrische poortje open gaat en je door de fraaie voortuin loopt, bouwt die indruk steeds verder op. Om vervolgens in de royale hal helemaal bevestigd te worden. Je ziet hier aan alle details hoe fraai de woning is afgewerkt en ingericht.

De riante living is daar al een perfect voorbeeld van. De verlaagde zitkamer en aparte studeerkamer maken samen met het eetgedeelte een zeer aangenaam geheel. Daarnaast is de aparte keuken met een scala aan luxe keukenapparatuur. Voorbij de keuken kom je bij een extra aangename verrassing. Achter de woning bevindt zich een sfeervolle serre met glas rondom en uitgevoerd met een op maat gemaakte design-gashaard.

Dit leefgedeelte wordt prachtig aangevuld met het grote comfort van de hoofdslaapkamer met walk-in closet, twee slaapkamers en badkamer op de halve en hele verdieping. Verder heb je de beschikking over een extra kamer in het souterrain, die zeer flexibel kan worden gebruikt. En ook de inpandige garage in het souterrain biedt die multifunctionele mogelijkheden. Naast een beschutte parkeerplek achter de elektrische sectionaaldeuren heb je hier veel opties.

De prachtig aangelegde tuin die aan drie zijden rondom de woning gaat, maakt het aantrekkelijke plaatje af. Door de hoge en dichte hagen rondom kun je hier met maximale privacy genieten in de zon en schaduw. De ruime terrassen aan de zijkant en achter geven daarvoor alle gelegenheid.

Vanuit deze groene villawijk zijn er snelle verbindingen naar allerlei voorzieningen. Zo rijd je vlot naar een groot overdekt winkelcentrum. En ook scholen zijn er in de naaste omgeving te vinden. Via de nabijgelegen singel rijd je bovendien in een paar minuten naar de opritten van de snelweg richting Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch.

### Pluspunten

- + Parkeren op eigen oprit met plaats voor meerdere auto's. Bij de parkeerplaatsen is een eigen elektrische snellaadpaal geplaatst. De toegang vanaf de straat is afgesloten met een dubbele elektrische hekwerkpoort. De inpandige garage in het souterrain biedt een beschutte parkeerplek en is aan de voorzijde afgesloten met een elektrische sectionaaldeur.
- + Deurbel met video voor aanmelden gasten. Vervolgens geeft op afstand bedienbaar hekwerkpoortje toegang tot het tuinpad naar de overkapte voordeur.
- + Binnenkomst in de royale, stijlvolle hal met hoog oplopend plafond en plavuizenvloer met vloerverwarming. In de hal bevinden zich de trap naar de halve verdieping, een toiletruimte met wandtoilet en fonteintje, de meterkast en een glazen tussendeur naar het woongedeelte.
- + De living in het woongedeelte is enigszins verlaagd. Grote ramen en schuifpui zorgen voor een rijkelijke lichtinval. De open haard met lage schouw en actieve afzuiging voegt hier een bijzonder sfeervol accent aan toe. De woonkamer heeft een houten vloer.
- + Naast de living is een extra kamer die perfect dienst kan doen als kantoor, studeerkamer, hobbykamer of chillruimte. Een groot venster zorgt voor een prettige inval van daglicht.
- + De tussendeuren van matglas met doorkijkstrips vanuit de hal en keuken komen uit in het eetgedeelte. In dit deel is ruim plaats voor een grote eettafel. Dit eetgedeelte is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Via dubbele

deur toegang naar de serre.

+ In de aparte keuken staan een luxe keukenblok en uitgebreide keukenwand. In de keukenwand zijn een combi-oven, stoomoven en koffiezetapparaat geïntegreerd. Verder is de keuken uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en twee koelkasten. Vanuit de keuken is er toegang naar de serre.

+ Serre is L-vormig en voorzien van glaswanden, een glazen dak met elektrische zonwering en vloerverwarming. Drie brede schuifpuien en een aparte deur geven directe doorgang naar de tuin. Er is een grote design-gashaard met actieve ventilatie geplaatst.

+ Royale tuin gaat rondom de woning. De tuin is stijlvol groen aangelegd met terrassen aan de zijkant bij de living (met elektrisch zonneschermb) en achter bij de schuifpui van de tuinkamer. Door de ligging zijn er veel zon- en schaduwplekken in de tuin. Hoge hagen rondom zorgen voor maximale privacy. Hekwerkpoorten geven aan weerszijden van de woning een achterom. In de tuin staat een houten berging. Ook is er op acht punten tuinverlichting aanwezig.

+ Aan de zijkant van de garage is een verhoging met daarop plaats voor wasmachine, droger en ander witgoed. Voor de verhoging is een mooie plek voor het stallen van fietsen.

+ Trap met trapverlichting leidt vanuit hal naar een halve verdieping met twee slaapkamers en een badkamer.

+ De royale hoofdslaapkamer is uitgevoerd met een ruime walk-in closet. Grote vensters zorgen in beide gedeelten voor een lichte uitstraling. Aan de voorzijde is een balkon.

+ De tweede slaapkamer op de halve verdieping heeft ruime afmetingen en een oplopend plafond. Een groot raam geeft een fraai zicht op de achtertuin.

+ De badkamer is geheel betegeld en heeft een groot raam, vloerverwarming, spotverlichting, ligbad, inloopdouche met regendouche, wandtoilet en twee wastafels.

+ Vaste trap naar overloop van de eerste verdieping bij vide. Op de verdieping is een ruime slaapkamer met een hoog geplaatste ramenrij en een laag geplaatst raam tot op de vloer.

+ Aan de andere zijde van de overloop is een ruime berging. Hierin is de HR-combiketel geïnstalleerd.

+ In het souterrain is naast de ruime garage een extra kamer met multifunctionele mogelijkheden. Ramen op grondniveau geven een mooie uitkijk in de tuin en zorgen voor een prima lichtinval.

#### Bijzonderheden

- + Energielabel C.
- + Nefit HR-combiketel.
- + Volledig geïsoleerd (dak, muren en vloer) en dubbel glas.
- + Alarminstallatie
- + Video-beveiligingssysteem.
- + Spotverlichting en dimschakelaars in diverse kamers.
- + Computergestuurde sproei installatie in drie zones.

#### 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: 194 m<sup>2</sup>



Kamers: 4 (3 slaapkamers)



Perceel: 1009 m<sup>2</sup>



Bouwjaar: 1974



Energie label: C


























































# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mozartlaan33



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Oss
—	Huisnummer	Sectie		L
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1455
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

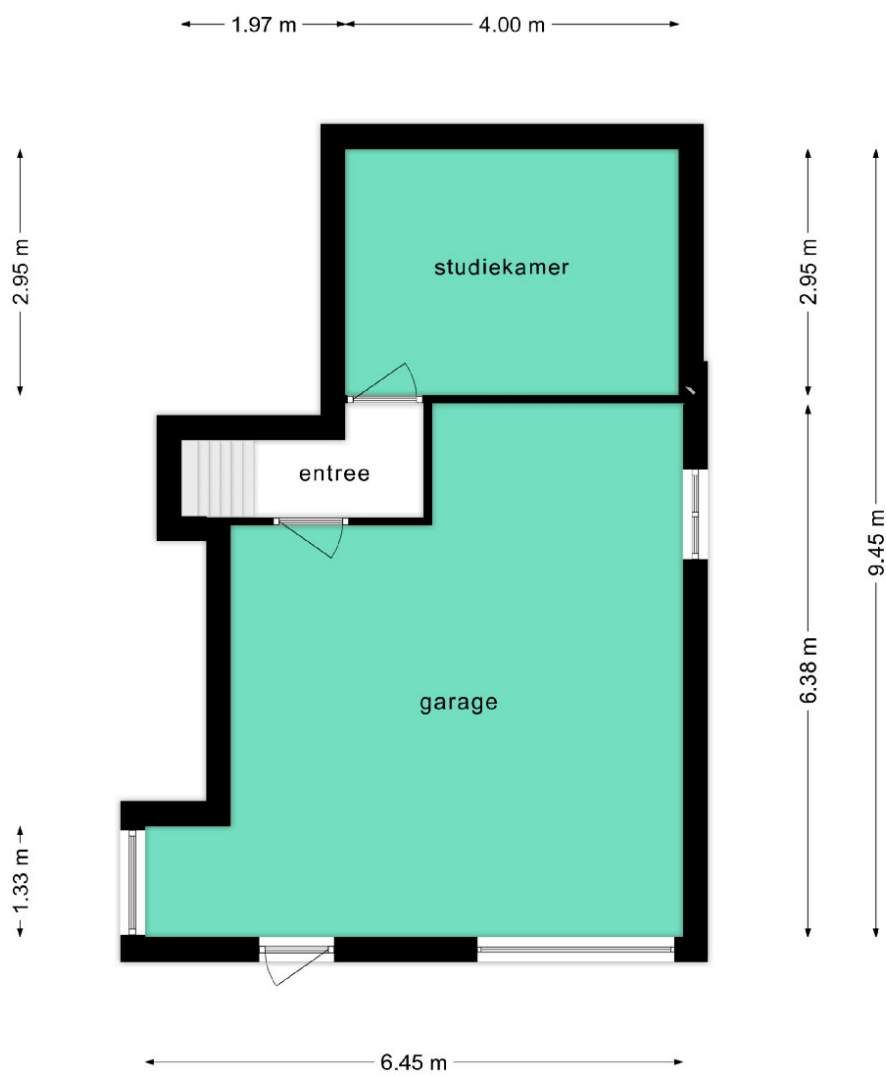


# PLATTEGROND



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

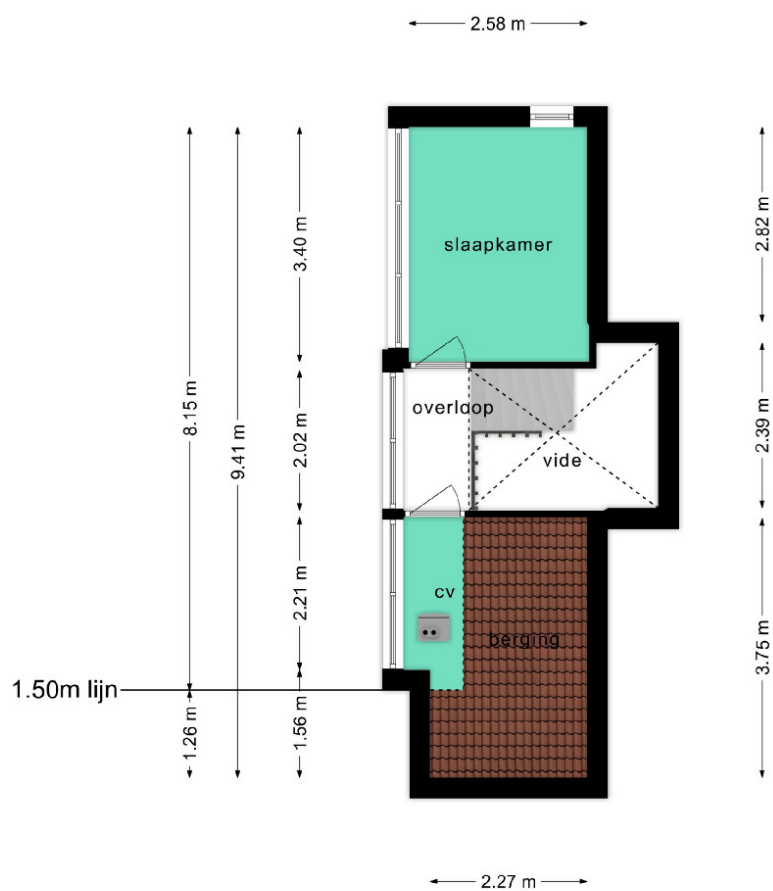
# PLATTEGROND



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

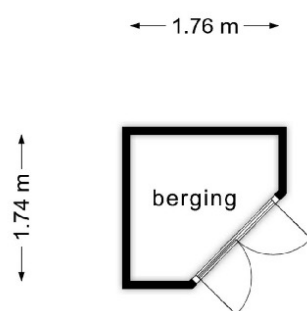


# PLATTEGROND



**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.**



## MEEST GESTELDE VRAGEN

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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-zichtigingen 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 / **KRABBen.NL**



QUALIS

## 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](http://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 geslopen.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaardt 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**



QUALIS



## 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 NRVV).

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

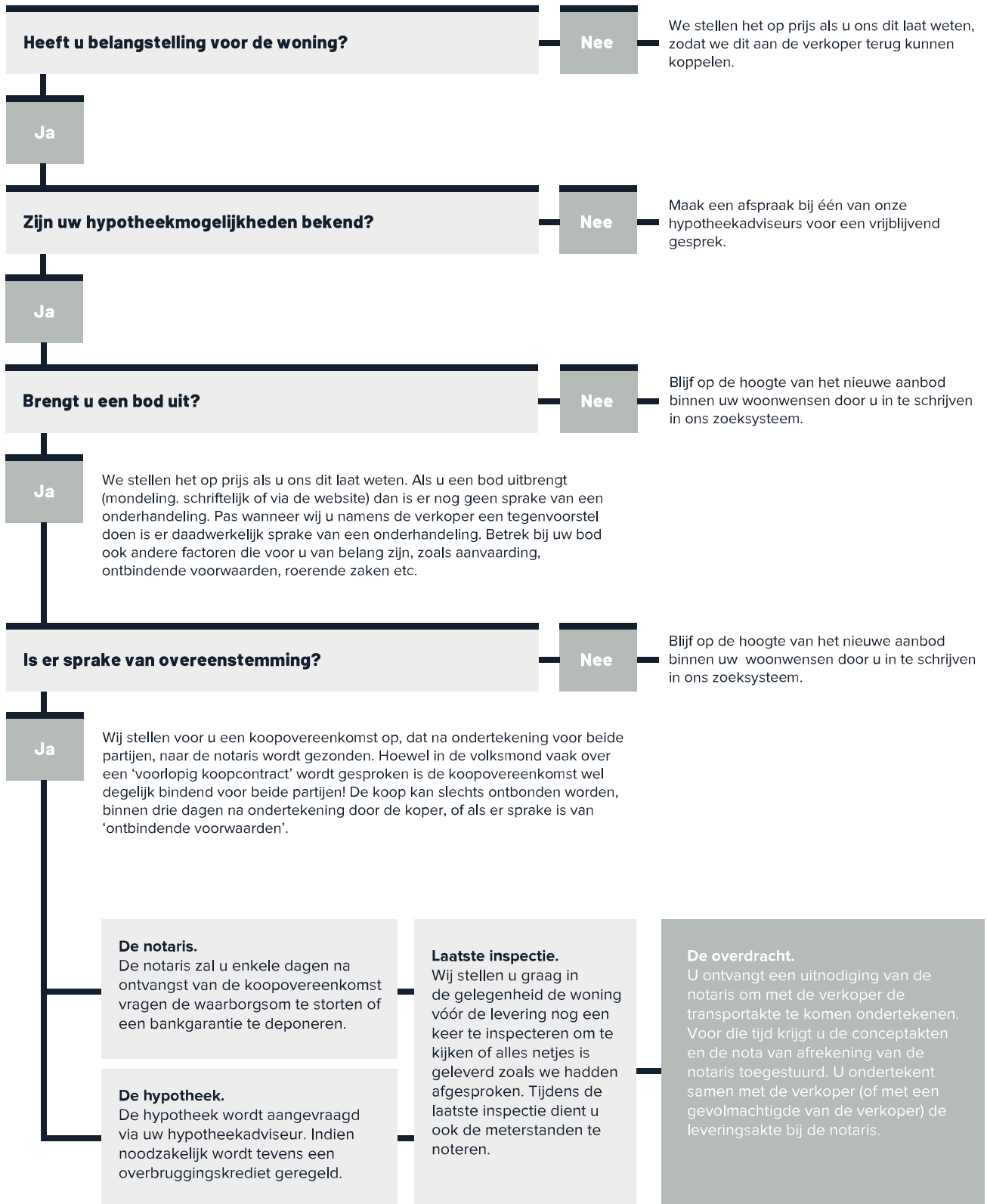
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen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

