



QUALIS

**Vierwindenlaan 13, Oss**

€ 1.995.000 k.k.



Scan de QR-code voor  
de digitale brochure

van der  
krabben

# OMSCHRIJVING

Dit sfeervolle landhuis laat bij de eerste kennismaking een onuitwisbare indruk achter. Dat heeft in elk geval alles te maken met de ligging aan de groene zuidgrens van Oss. Voorbij de hoge hagen van de tuin begint het boomrijke gebied richting natuurgebied De Maashorst. Met een paar stappen buiten de deur kan je dus letterlijk al aan een verkwikkende wandeling beginnen.

De volgende verbluffende kwaliteit van dit perceel van bijna 1,6 hectare is de werkelijk immense uitgestrektheid van de tuin. Hiermee verdient deze woonlocatie absoluut de eretitel 'uniek', ook in deze bijzondere en gewilde villawijk van Oss. De ongekende afmetingen van dit buiten bieden heel veel mogelijkheden om te ontspannen of juist voor inspanning. Op beide gebieden levert het eigen zwembad een zeer aangename bijdrage. Daarbij zorgen de hoge hagen - uiteraard samen met de zeer uitzonderlijke locatie - voor een maximum aan rust, privacy en vrijheid.

Het landhuis met haar charmante uitstraling voegt hier veel binnenruimte en wooncomfort aan toe. Naar buiten toe toont het landelijke silhouet met rieten kap de historische wortels die teruggaan naar bouwjaar 1955. Ook in het interieur komen op een fraaie manier de authentieke details terug. Zo herinneren tegelvloeren en zichtbare delen van het gebinte aan oorspronkelijke tijden. Hier is echter op een passende manier meer eigentijds woongemak aan toegevoegd.

Zo ontdek je in alle leefruimtes de rijkelijke lichtinval door grote vensters, schuifpuien en tuindeuren. Ook de gedegen afwerking in alle ruimtes valt op. Dat is zo in de sfeervolle living, de klassieke leefkeuken met aparte eetkamer en de verschillende slaapkamers. Extra ruimte krijg je vervolgens in het royale atelier. Dit aangebouwde gedeelte opent veel multifunctionele mogelijkheden qua invulling voor werk, hobby of ander leefplezier. Naast het landhuis beschik je trouwens nog over meerdere bijgebouwen; van praktische bergingen, overkapte terrassen tot een tuinhuis met keukenblok en wijnkelder.

Vanuit deze prachtige woonlocatie heb je overigens ook snelle en gemakkelijke routes naar allerlei voorzieningen. In de buurt vind je scholen en een grote supermarkt. Er is een vlotte route naar het stadshart met centraal station, theater, winkels en horeca. En wil je de stad uit, dan rijd je in vijf minuten naar de oprit van zowel de A50 als de A59.

# OMSCHRIJVING

## Pluspunten

- + Parkeren op een zeer ruime grindoprit en onder dubbele carport. Toegang tot de oprit is afgesloten door twee elektrische, op afstand bedienbare hekwerkpoorten. Bij de hoofdpoort is een deurbel met intercom.
- + Via overkapt voordeur binnenkomst in hal met toiletruimte en garderobe. Aansluitende gang leidt naar alle delen op de begane grond. Verder is hier een van de twee trappen naar de verdieping.
- + Authentieke tegelvloer in aardedinten in de hal en gang gaat verder in de living.
- + Royale living krijgt veel lichtinval via grote ramen - waarvan diverse tot op de vloer - en de vensters van de schuifpuien. Deze geven ook een prachtig panoramisch uitzicht op de tuin. De woonkamer heeft een lichtgetint balkenplafond en een in een wand geïntegreerde haard. Een verlaagd gedeelte in de living is een mooie plek voor het realiseren van een aparte leefhoek. Hier zorgen twee grote dakramen en drie sfeervolle boogvensters voor een ruimschootse inval van daglicht.
- + De leefkeuken bestaat uit een ruime eetkamer en een apart kookgedeelte. Het balkenplafond komt in beide ruimtes fraai terug. De eetkamer is royaal en licht. Vanaf drie zijden komt het licht volop binnen. Een schuifpui biedt een fijne verbinding met de tuin. In het kookgedeelte staat onder een raam een L-vormig keukenblok. Hierin is de nodige inbouwapparatuur opgenomen. In dit gedeelte ligt een lichtgetinte tegelvloer.
- + In de bijkeuken is onder een raam een werkblad met daaronder plaats voor de wasmachine, droger en ander witgoed. Maar ook tegen de andere wand is ruimte voor witgoed. Verder is er een grote bergkast. Naast het werkblad is een gootsteen. Ertegenover is een bergkast. Grijs plavuizenvloer in de bijkeuken gaat verder in aansluitende berging.
- + Berging naast de bijkeuken bevat veel kast- en bergruimte. Buitendeur komt uit op overkapt terras.
- + Badkamer op de begane grond is geheel betegeld en voorzien van spotverlichting, een whirlpool-ligbad, inloopdouche, wandtoilet en meubel met geïntegreerde wastafel.
- + Trap in de woonkamer leidt naar overloop met vide. Vanaf de overloop met houten balustrade is er een mooie uitkijk op de living. De trap in de hal komt uit op een overloop aan de andere kant van de verdieping.
- + Meerdere royale slaapkamers met een prettige lichtinval en vaste kasten. De kamers aan de tuinzijde hebben een dakkapel. Op verschillende plaatsen zijn delen van het gebinte zichtbaar. Een van de kamers bevat een vaste wastafel.
- + De badkamer op de verdieping is uitgevoerd met een dakkapel, kastenwand, inloopdouche, toilet, bidet en badkamermeubel met dubbele wastafel.
- + Riant aangebouwd atelier biedt multifunctionele mogelijkheden. Glasgevel met brede schuifpui zorgt voor een zeer prettige lichtinval en uitkijk naar de tuin. Ook aan de zijkant geeft een schuifpui een directe doorgang naar de tuin. Onder een groot dakraam aan de andere zijde is een keukenblok geplaatst. Het atelier heeft een hoog plafond, een compacte bergzolder en een plavuizenvloer met vloerverwarming.
- + Immens uitgestrekte achtertuin biedt een scala aan zon- en schaduwplekken. Overal in de sfeervolle tuin zijn de privacy en rust optimaal. Dit heeft zeker te maken met de vrije ligging in deze gewilde villawijk. Een groot deel grenst aan het bosrijke gebied aan de zuidgrens van Oss. De tuin is fraai groen vormgegeven met uitgestrekt gazon afgewisseld met hagen, perken en bomen.
- + Bij het grote zwembad bevindt zich een royale overkapping met buitenkeuken. In een van de twee bergingen is de zwembadinstallatie ondergebracht.
- + In een tuinhuis is een leefruimte met haard, keukenblok en wijnkelder.
- + Bij de woning is een ruim terras met brede overkapping. Deze wordt geflankeerd door brede zonneluifels.

# OMSCHRIJVING

## Bijzonderheden

- + Energielabel C.
- + Twee HR-combiketels.
- + Grotendeels dubbel glas.
- + Alarminstallatie.
- + Sproei-installatie.
- + Technische ruimte in bijgebouw bij het zwembad.

## 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](mailto:j.welten@krabben.nl)























































# PLATTEGROND



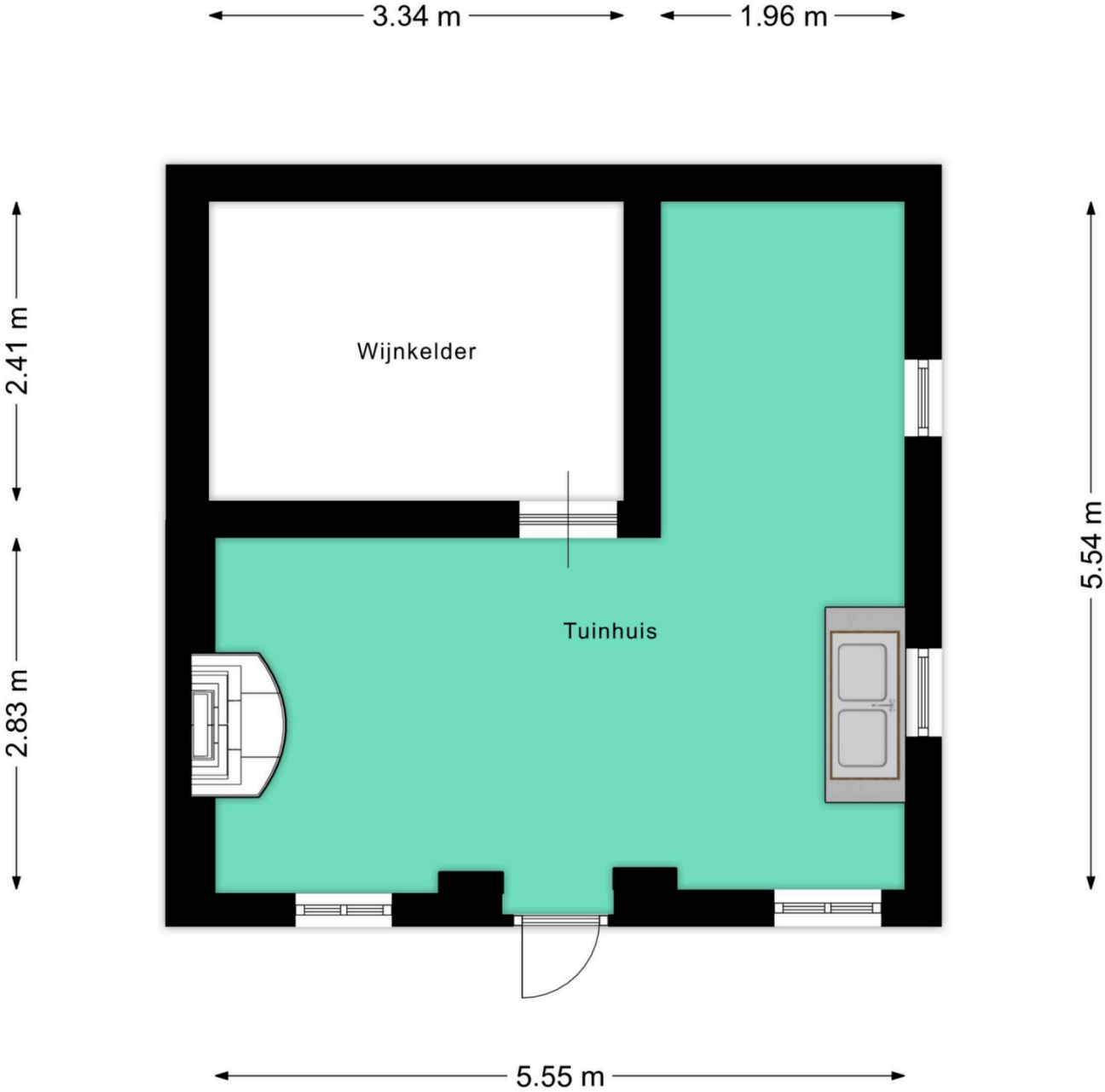
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbet [www.zibbet.nl](http://www.zibbet.nl)

# PLATTEGROND



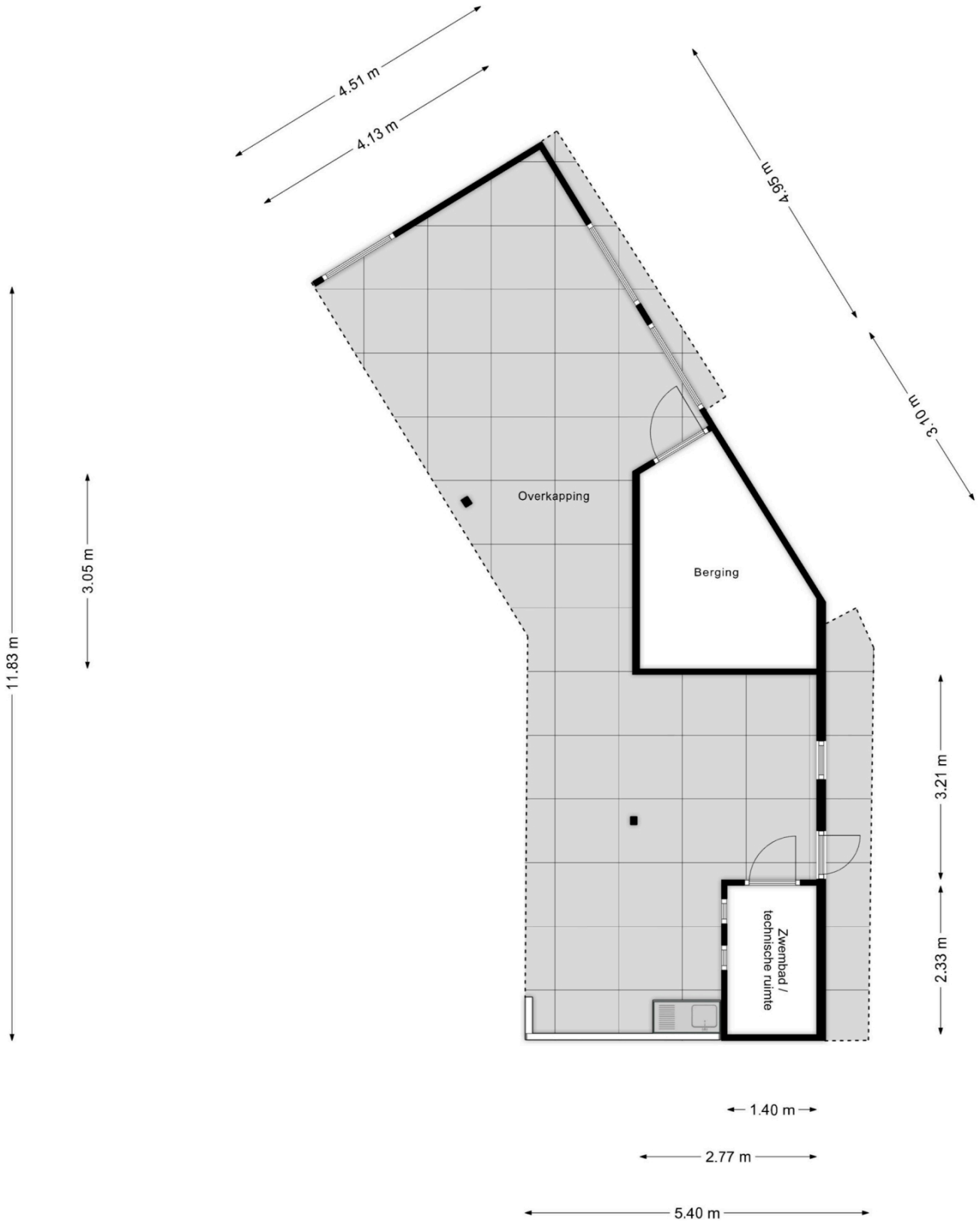
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zuber www.zuber.nl

# PLATTEGROND



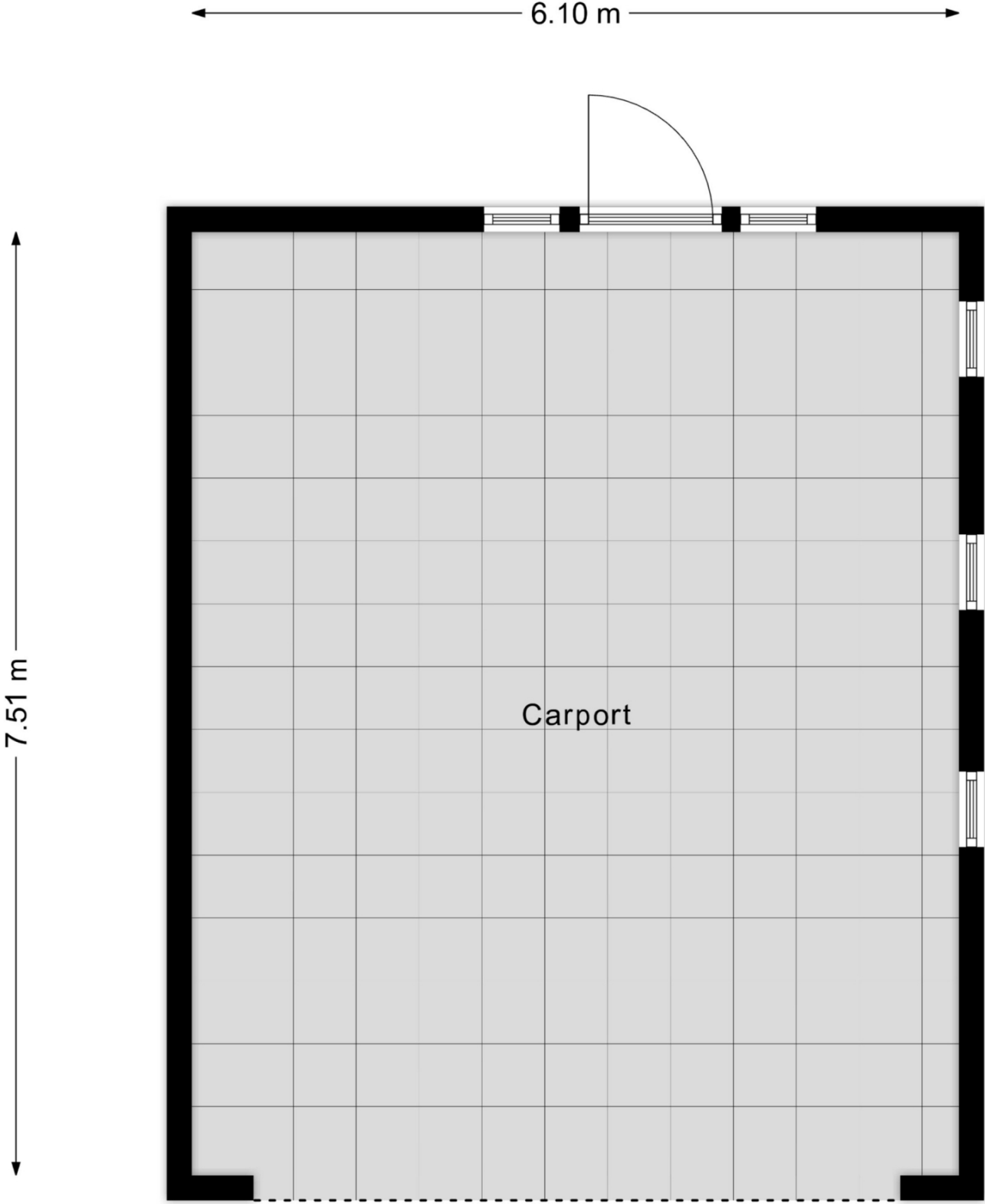
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



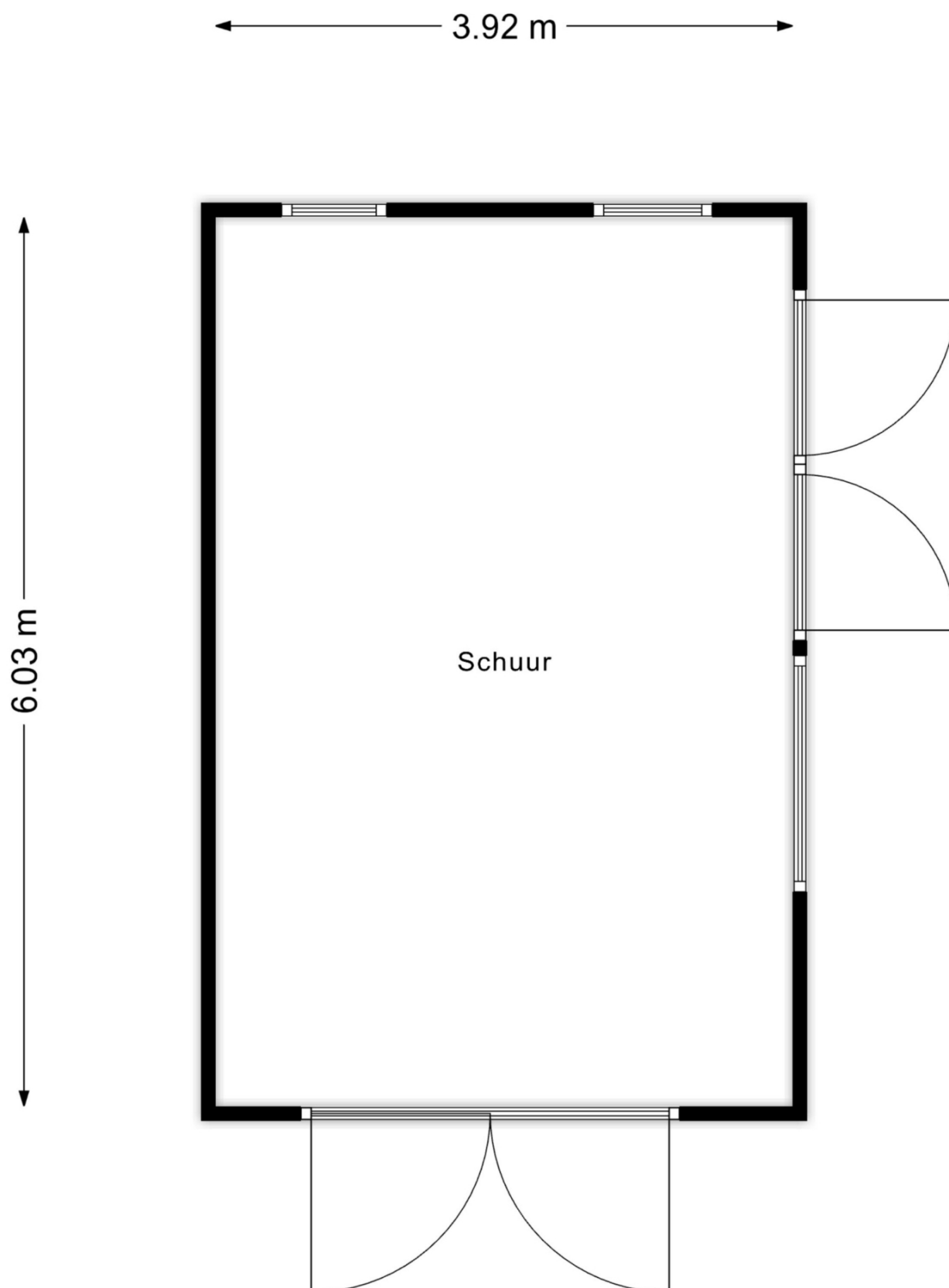
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

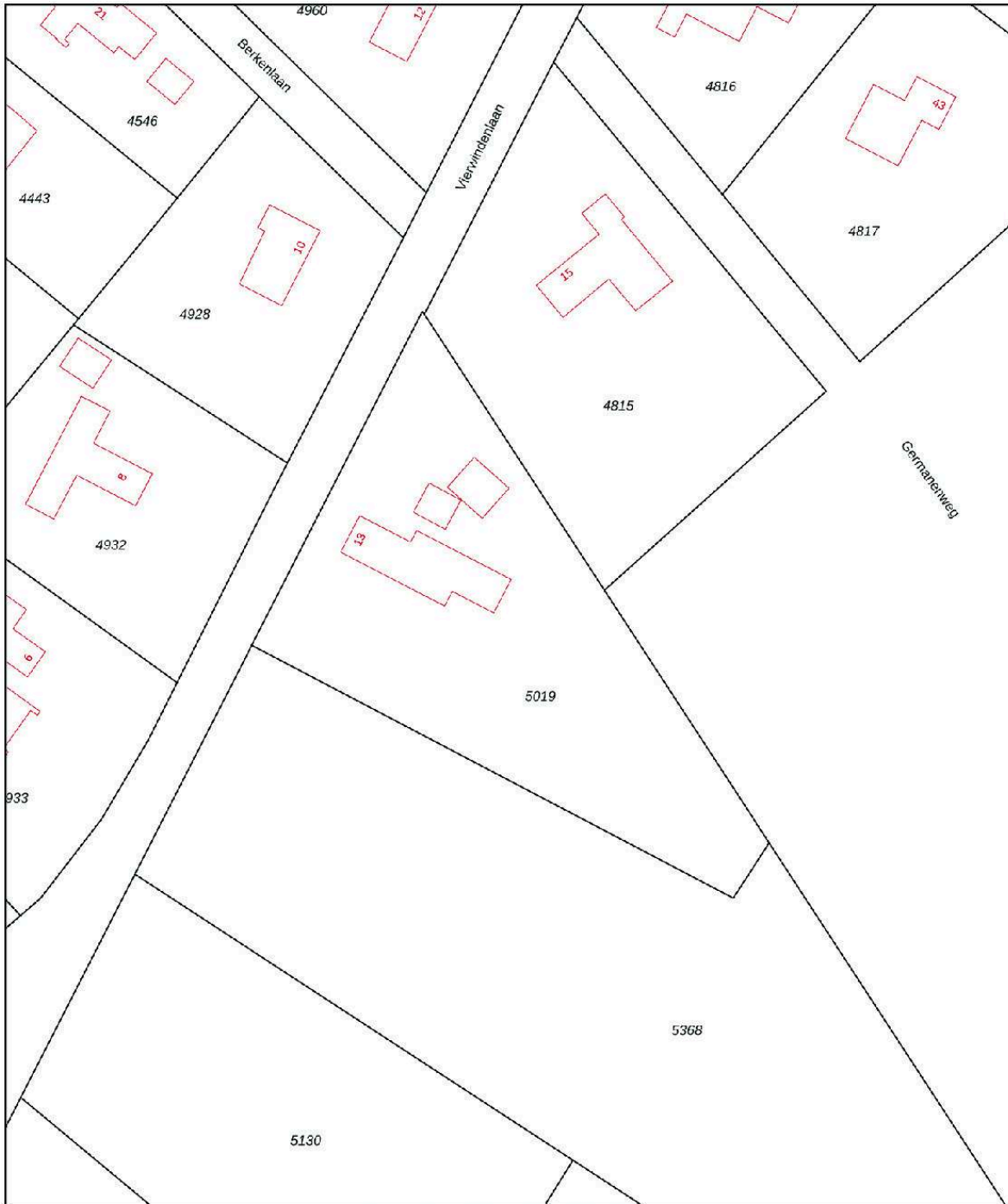


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	<b>kadaster</b>
<b>12345</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oss	
<b>21</b>	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5019	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025  
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-ïnteresseerde 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 clausule.

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 clausule?

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 clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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 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 / **KRABEN.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

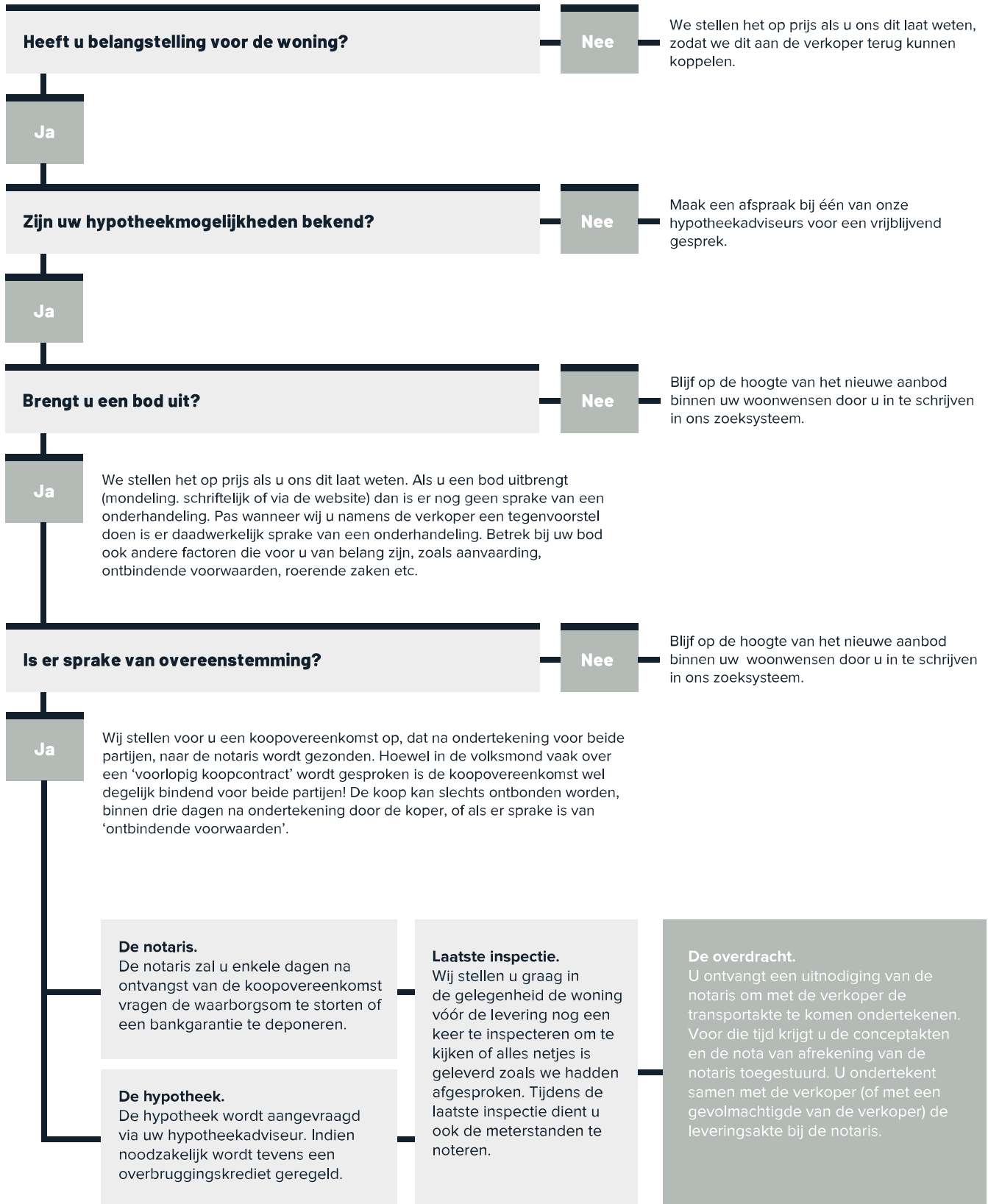
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen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

