



van der krabben



Burgemeester van Erpstraat , Berghem | € 375.000 k.k.

Bekijk de digitale brochure:
www.burgemeestervanerpstraat.nl



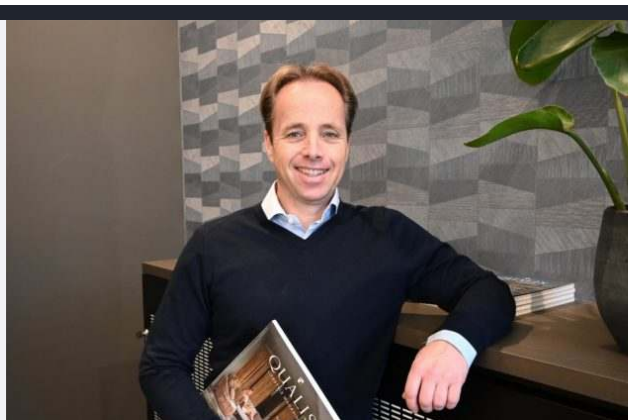
UW MAKELAAR

JORIS WELTEN

Directie Oss. Register makelaar - taxateur
wonen / MKB en Bedrijfsmatig vastgoed

Kantoor Oss

j.welten@krabben.nl
06 546 231 24



OMSCHRIJVING

Burgemeester van Erpstraat (ongenummerd), 5351 AX te Berghem, gelegen tussen huisnummer 56A en 58.

Hier kunnen woondromen werkelijkheid worden. Zeker als in deze droom een mix van ruimte, vrijheid en een vrije ligging een belangrijke rol spelen.

Aan deze wensen voldoet deze ruime bouwkvael zonder enige moeite.

Het betreft een royaal perceel van 705 m² waarbij je kunt gaan bouwen aan de groene rand van Berghem met de tuin op zonzijde.

Vanuit deze omgeving ben je binnen no-time bij de diverse voorzieningen in het dorp.

In het centrum vind je alles wat een moderne dorpskern te bieden heeft zoals school, supermarkten, speciaalzaken en horeca. Dit is allemaal op loopafstand bereikbaar.

Aanvullend is er een goede verbinding met de Weg van de Toekomst waarmee je snel richting 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven kunt reizen.

De ruim zevenhonderd vierkante meter op deze beeldbepalende locatie bieden genoeg mogelijkheden om hier een fantastisch woonhuis te bouwen.

Aan jou de kans om deze plek helemaal naar eigen wens in te vullen...

Bestemmingsplan omschrijving:

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- + wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- + activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- + een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- + een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon';
- + een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- + ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
- + bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

Volledige bestemmingsplan is op te vragen via ons kantoor en is ook terug te vinden in de brochure.

Wij informeren u graag vrijblijvend over alle mogelijkheden van deze bouwkvael!

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.

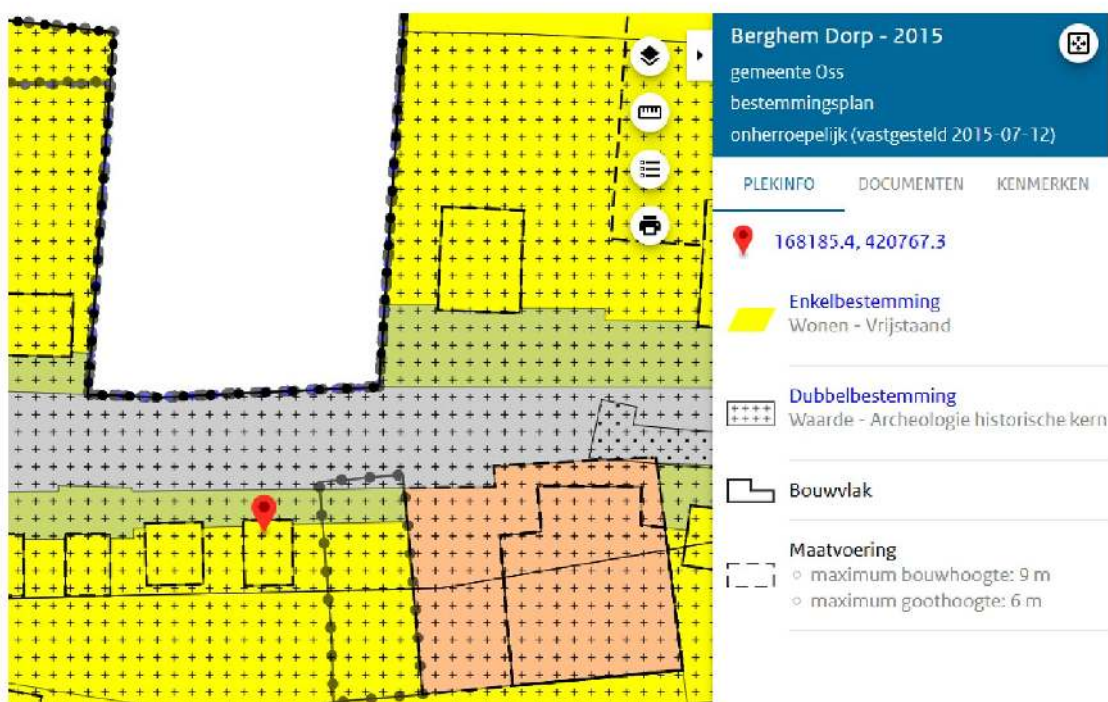


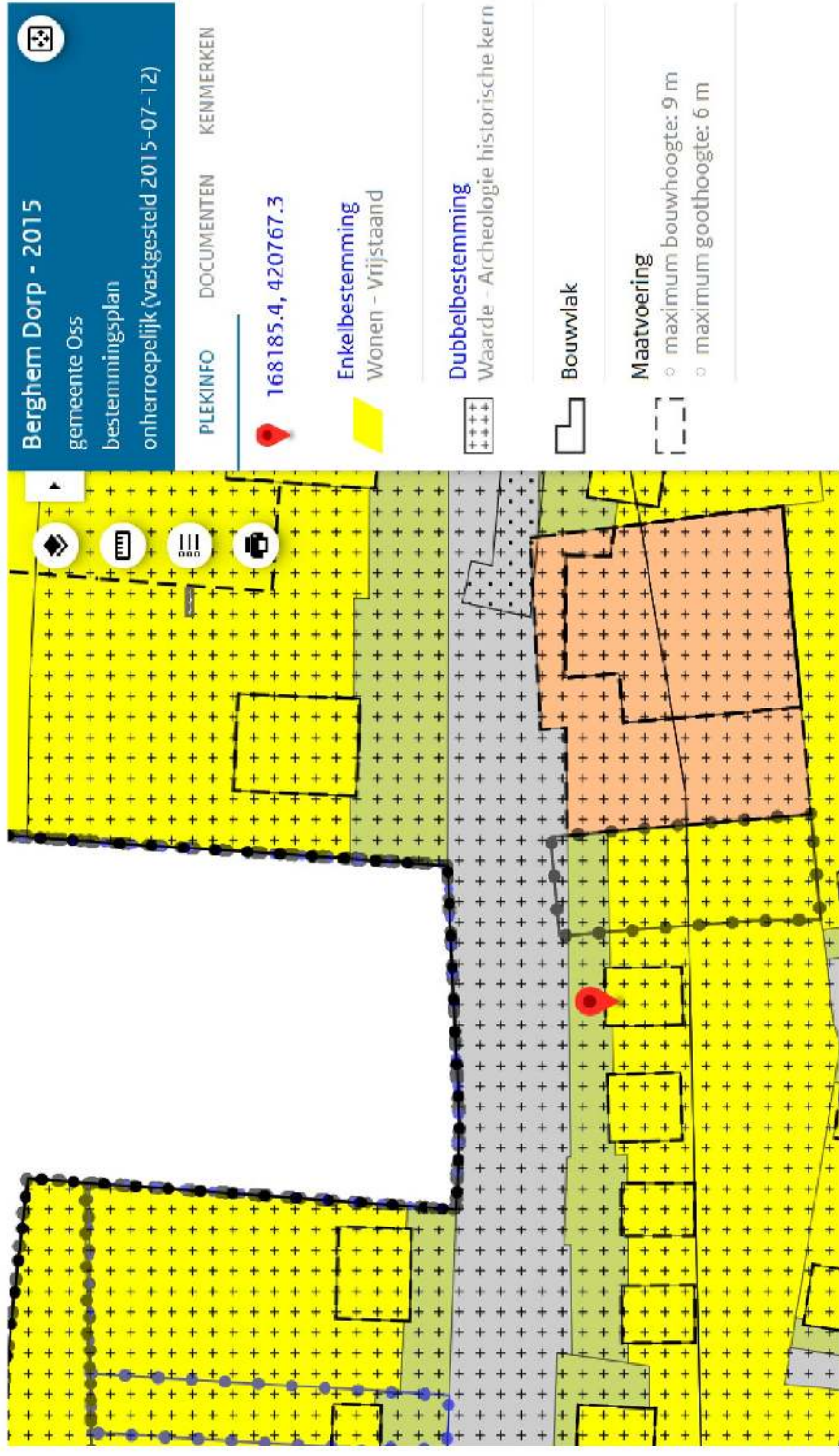
van der krabben



We zijn ook te vinden op social media!







Artikel 22 Wonen - Vrijstaand

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Vrijstaand](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon';
- een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
- bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel [22.1](#).

22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
- De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken tenminste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- Op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
- Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
 - de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
 - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
- Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

22.2.4 Bijbehorende bouwwerken tenminste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid [22.2.3](#) staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
 - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - het hoofdgebouw.
- Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

22.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 m.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

22.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m ²	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m ²	165 m ² vermeerderd met 30% over de oppervlakte groter dan 300 m ²
bouwperceel van 401 m ² en groter	200 m ² vermeerderd met 20% over de oppervlakte groter dan 400 m ²

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin';
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 800 m² mag bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- van het bepaalde in artikel [22.2.6](#) voor het toestaan van 50 m² respectievelijk 100 m² extra oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen buiten

het bouwvlak, mits een oppervlakte van minimaal 250 m² respectievelijk 500 m² legaal aanwezige gebouwen wordt gesloopt;

- van het bepaalde in artikel [22.2.3](#) onder b voor het toestaan van een hogere bouwhoogte mits:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 m;
 - het toestaan van een grotere bouwhoogte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een betere uitstraling van het geheel van hoofdgebouw en bijgebouw in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straatbeeld en/of het bebouwingsbeeld;
 - het bevoegd gezag alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning het advies inwint van de Welstandskamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere deskundige op het gebied van welstand.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- van het bepaalde in artikel [22.1](#) ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- van het bepaalde in artikel [22.1](#) ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - de aard, de groeps grootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 - de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

- van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 - bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
 - op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 - de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m² ;
 - het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.
- van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 - de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 - voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen de bestemming '[Wonen - Vrijstaand](#)' te wijzigen in de bestemming '[Wonen - Halfvrijstaand](#)' ten behoeve van woningsplitsing, met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- de te splitsen woning heeft een inhoud van tenminste 700 m³, en de woningen na splitsing hebben elk een inhoud van ten minste 350 m³;
- de te splitsen woning is aangeduid als 'karakteristiek';
- de verschijningsvorm van het gebouw wordt niet wezenlijk aangetast;
- de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het grondoppervlak van de te splitsen woning wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet gewijzigd;
- de belangen van omliggende (niet-)agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast;
- er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren;
- de oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het toe te kennen bouwvlak bedraagt per woning niet meer dan de ingevolge de bestemming '[Wonen - Halfvrijstaand](#)' toegestane oppervlakte (maximaal 100 m²) dan wel, voor beide woningen gezamenlijk, de onmiddellijk aan het wijzigingsbesluit voorafgaande bestaande legaal aanwezige grotere oppervlakte.

22.6 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - Direct naar [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - Direct naar [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - Direct naar [Bijlagen van de regels](#)
-

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 getekende 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!



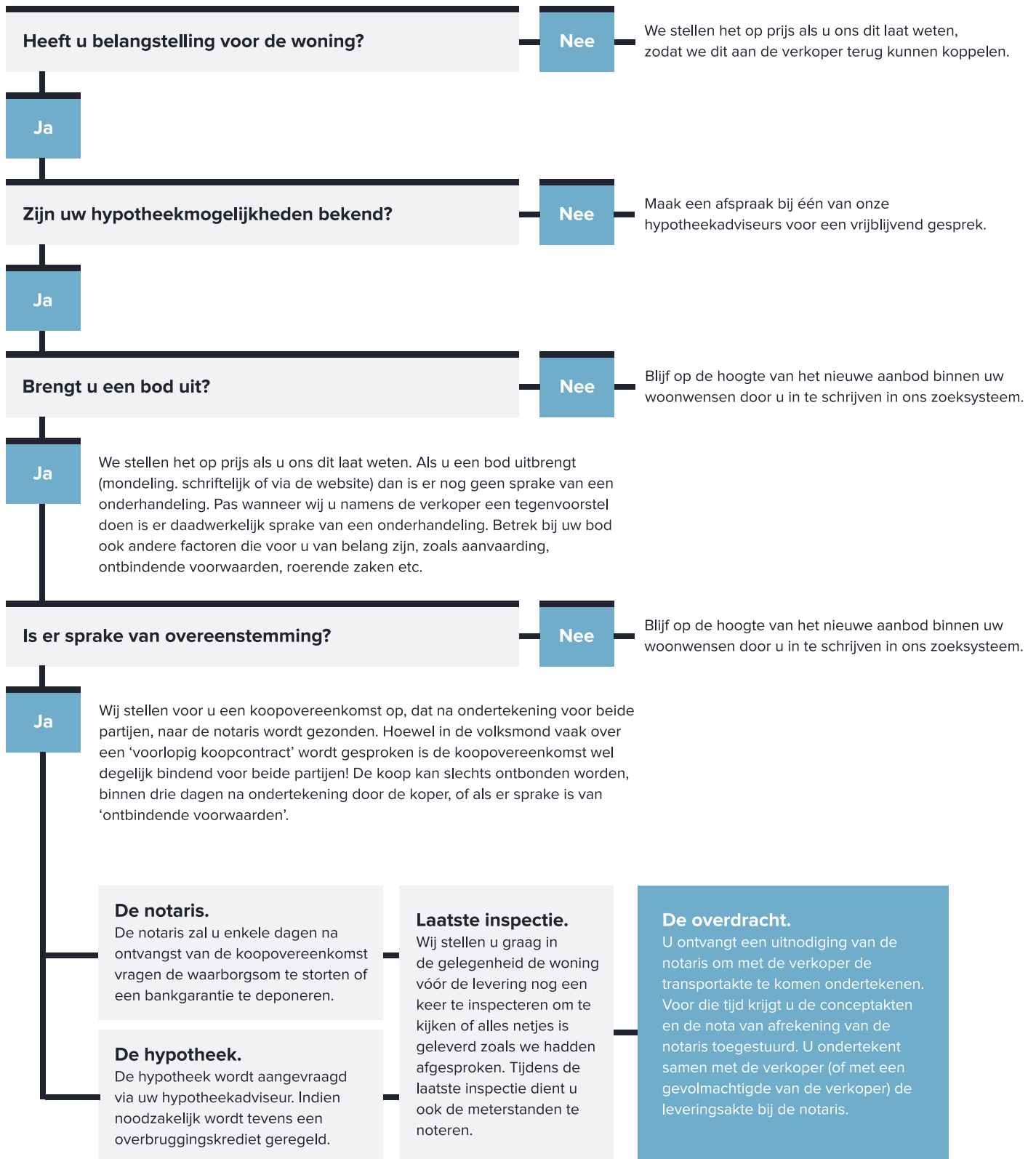
Oss 0412 63 29 28

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 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



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.