



QUALIS

STATIONSSINGEL 116, RAVENSTEIN

€ 875.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: stationssingel116.nl

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

De vervaagde letters 'stationskoffiehuis' op de gevel onthullen direct het rijke verleden van dit markante en riante bedrijfspand. Ze verwijzen naar de start van de jaren dertig in de vorige eeuw, toen hier nog een horecazaak gevestigd was. Boeren en burgers uit de wijde omgeving stalden hier hun paarden, namen een kop koffie of een andere versnapering en liepen naar het treinstation schuin tegenover.

Het sfeervolle karakter bleef achter toen het gebouw werd omgevormd tot een vrijstaande woning met aangrenzend bedrijfsgebouw. De huidige bewoners hebben in elk geval steeds hun uiterste best gedaan om de specifieke aard te behouden. Het komt terug in de bijzondere vloeren, het speelse metselwerk en de boogportalen in de hele woning. Kortom, alles straalt de warmte en geborgenheid uit van een echt familiehuis.

Maar het is zeker meer dan alleen een unieke plek om te wonen en werken. Het grote bedrijfsgebouw (b.g. 175 m² en vide 29m²) aan de achterzijde geeft je alle kansen voor een scala aan bedrijfsactiviteiten (bedrijven t/m categorie 3). Daarnaast heb je ook de beschikking over een uitgebreid souterrain met eigen ingangen. Iets wat bijvoorbeeld mogelijkheden geeft in de verhuur voor woon- of recreatieve doeleinden (horeca bestemming ook nog aanwezig).

Het woonhuis laat zoals gezegd vanuit alle hoeken zijn sfeervolle uitstraling zien. Meteen bij binnenkomst in de hal met hoge vide word je erdoor gevangen. Om deze sensatie vervolgens mee te dragen in je gang door de brede dubbele boogdeuren naar de woonkamer en de leefkeuken. Waarbij achter de keuken nog een extra 'zaaltje' schuilgaat. Ook hier ontdek je weer de multifunctionele mogelijkheden op deze locatie.

Dit gevoel blijft als je de wenteltrap bij de vide op gaat. Op de verdieping vind je karakteristieke slaapkamers aan weerszijden van de royale badkamer. Naast een hoge wand van glazen bouwstenen bevinden zich hier een prachtig vrijstaand bad en een ruime inloopdouche.

Het bijzondere geheel wordt compleet gemaakt door een riante tuin die rondom woning en bedrijfspand gaat. Een brede border van hoge bomen en dichte struiken zorgt hier voor maximale privacy. Iets wat trouwens nog versterkt wordt door de ligging ten opzichte van de burens.

Tel hierbij op de gunstige locatie ten opzichte van het moderne station Ravenstein. Als je de straat schuin oversteekt, sta je al op het perron. Verder vind je voorzieningen - zoals een supermarkt - en het centrum van het vestingstadje op korte afstand. En er zijn eigen opritte naar de A50 richting Nijmegen, Eindhoven of Den Bosch.

Pluspunten

+ Veel parkeerplaatsen op eigen terrein. Oprit is vanaf de straat afgesloten met een dubbel hekwerk. Na parkeergelegenheid gaat de oprit verder naar plaats voor overheaddeuren van het bedrijfsgebouw.

+ Riant perceel met tuin die aan drie zijden rondom woning en bedrijfsgebouw gaat. Het grote tuingedeelte aan de linkerkant is voorzien van een uitgestrekt gazon. De dichtbegroeide border met hoge struiken en bomen zorgt hier voor maximale privacy. In een hoek onder de begroeiing bevindt zich een natuurvijver. Aan de andere kant van het perceel is een grote omheinde weide. Hier staan ook twee vrijstaande stenen bergingen.

Bedrijfs Woning

+ Via de voordeur kom je eerst in de aangebouwde tuinkamer met grote ramen. Vervolgens heb je toegang tot de hal van het woonhuis.

+ Binnenkomst in representatieve hal met hoge vide, wanden van speels metselwerk en authentieke ogende tegelvloer. Elegante wenteltrap leidt naar de verdieping. In de hal is de meterkast. De tegelvloer gaat vanuit hal verder over gehele begane grond.

+ Naast de hal is een extra kamer die multifunctioneel gebruikt kan worden. Nu doet de ruimte dienst als

garderobruimte met inbouwmeubel.

+ Moderne geheel betegelde toiletruimte heeft een hoog plafond. Er is een wandtoilet en toiletmeubel met ingebouwd fonteintje beschikbaar.

+ Door een breed boogportaal met dubbele deuren kom je in de sfeervolle woonkamer. Grote markante vensters met deelruiten en bovenlichten laten het daglicht van drie zijden volop binnen. In een van de kozijnen aan de zijkant is een bedbank geplaatst. Centraal in de lange wand bevindt zich een inbouwhaard.

+ Stijlvolle zwart-witte mozaïekvloer in woonkamer gaat voor een deel verder in de leefkeuken. In het kookgedeelte ligt een andere bijzondere tegevloer.

+ Een breed boogportaal met dubbele deur geeft doorgang naar grote luxe leefkeuken. Naast een kookeiland is hier ruimte voor een grote eettafel. In het kookgedeelte is een keukenblok geplaatst. Tegen een andere wand kan onder een vrijhangende roestvrijstalen afzuigkap een fornuis worden geplaatst. Keukenblok en kookeiland zijn beide voorzien van een granieten werkblad.

+ Bijkeuken bevat een aanrechtblad met betonnen werkblad. Hiernaast is in een nis plaats voor wasmachine en droger. Verder is er ruimte voor witgoed.

+ Vier sfeervolle slaapkamers op eerste verdieping hebben inbouwkasten. In de hoofdslaapkamer en slaapkamer aan de achterzijde zijn balkondeuren die uitkomen op een dakterras. Ook is er in de hoofdslaapkamer toegang tot een entresol. In een van de andere slaapkamers is een wastafel tegen een betegelde wand.

+ Royale badkamer heeft een hoge tussenwand van glazen bouwblokken, geheel betegelde vloer en wanden. Schuin aflopend plafond bevat een dakraam en driehoekig gevelvenster. De badkamer is verder uitgevoerd met een vrijstaand bad op pootjes, ruime inloopdouche, wandtoilet, designradiatoren en badkamermeubel met dubbele wastafel.

+ Twee boogdeuren geven vanuit buiten toegang tot het souterrain. Hier zijn drie kamers, een bijkeuken, wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, toiletruimte met wandtoilet en een aparte doucheruimte. Eventueel kan met een trap een in pandige verbinding gemaakt worden naar de leefkeuken.

Bedrijfsruimte

+ Via twee overheaddeuren en in pandig toegang tot aangrenzend bedrijfsgebouw. Royale en hoge centrale werkruimte met betonvloer geeft mogelijkheden voor een scala van bedrijfsactiviteiten.

+ Trap naar kantoor in centrale werkruimte. Via dit kantoor is er een in pandige doorgang naar het woonhuis.

+ Naast de centrale hal is een kantoor beschikbaar. Hoog geplaatst raam geeft een fijne lichtinval.

+ Extra ruimte biedt mogelijkheid voor toiletruimte en andere natte faciliteiten.

Bijzonderheden

+ Energielabel B.

+ Separate HR-combiketels in woonhuis en souterrain.

+ Dubbel glas.

Bestemming

Bestemmingsplan De Kolk 2013 van toepassing; bedrijven in de categorie 1, 2 en 3 in combinatie met een

bedrijfswoning zijn toegestaan en daarnaast ook een functie aanduiding horeca tbv een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- het verstrekken van nachtverblijf;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het bieden van gelegenheid tot dansen;
- het uitoefenen van een kans- en/of behendigheids spel.

Aanvaarding

In nader overleg.



B



UW MAKELAAR

Joris Welten (RM-RT)

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

Kantoor Oss

j.welten@krabben.nl
0654623124



Woning: 286 m²



Kamers: 7 (4 slaapkamers)



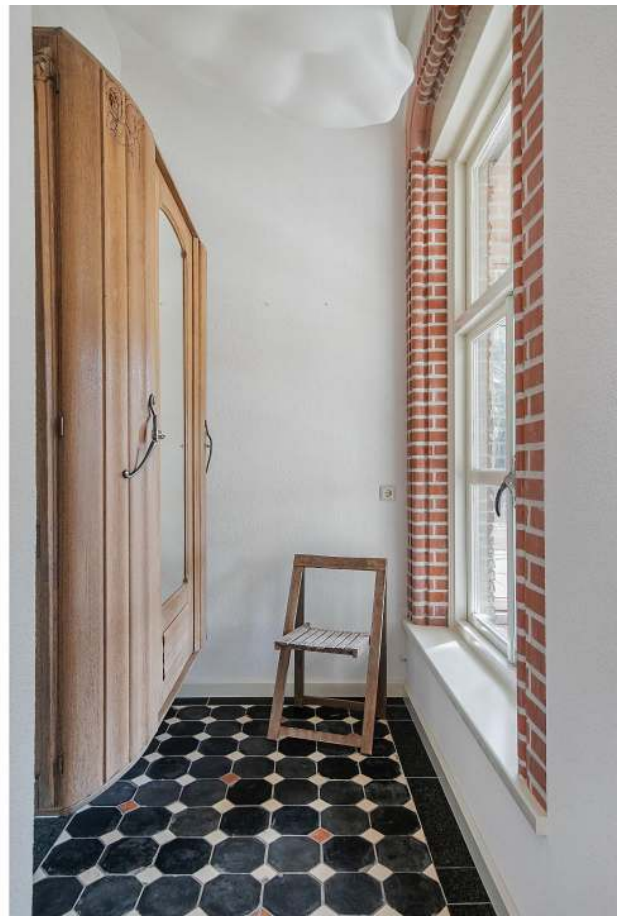
Perceel: 3365 m²



Bouwjaar: 1930



Energie label: B









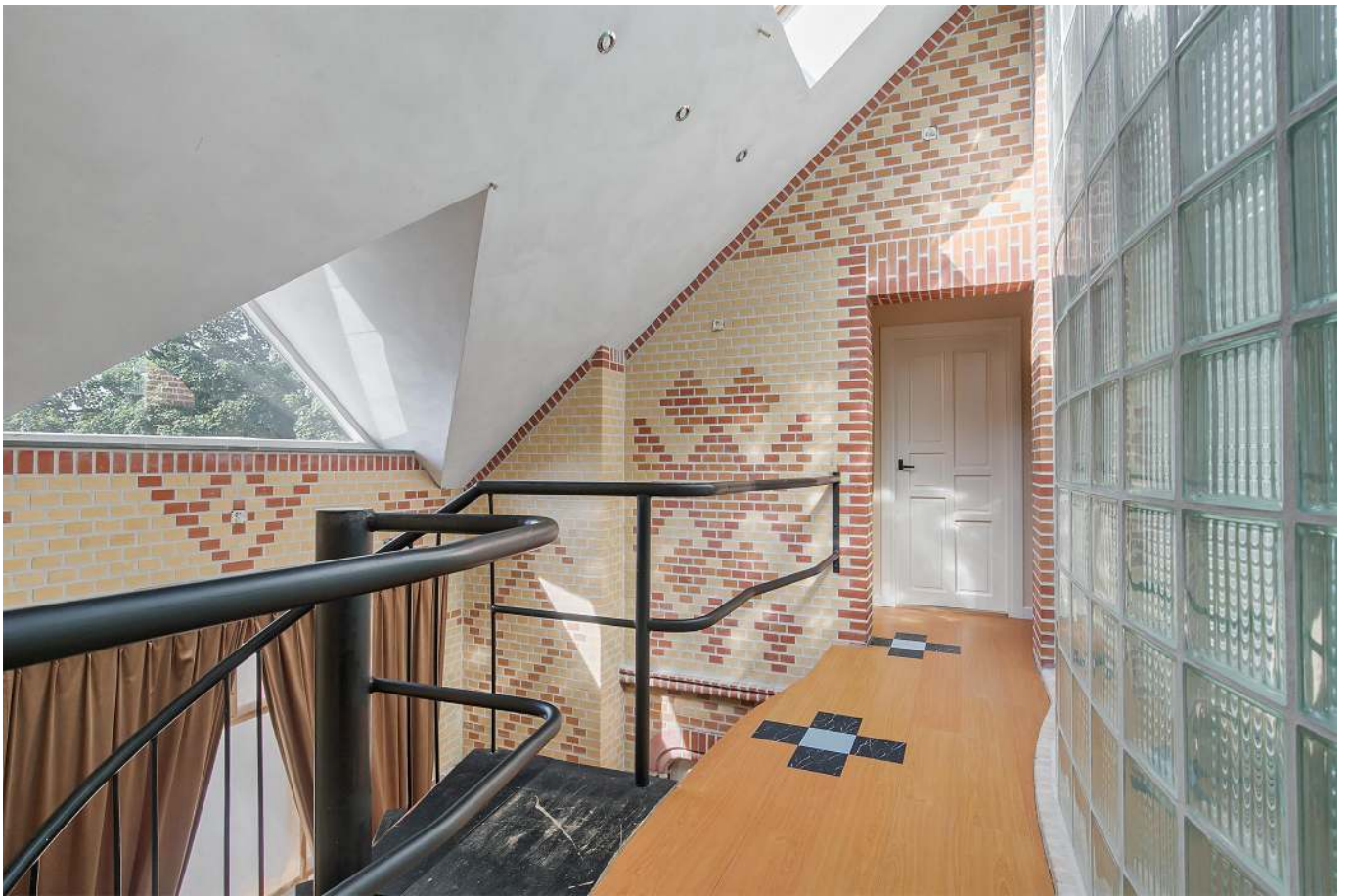






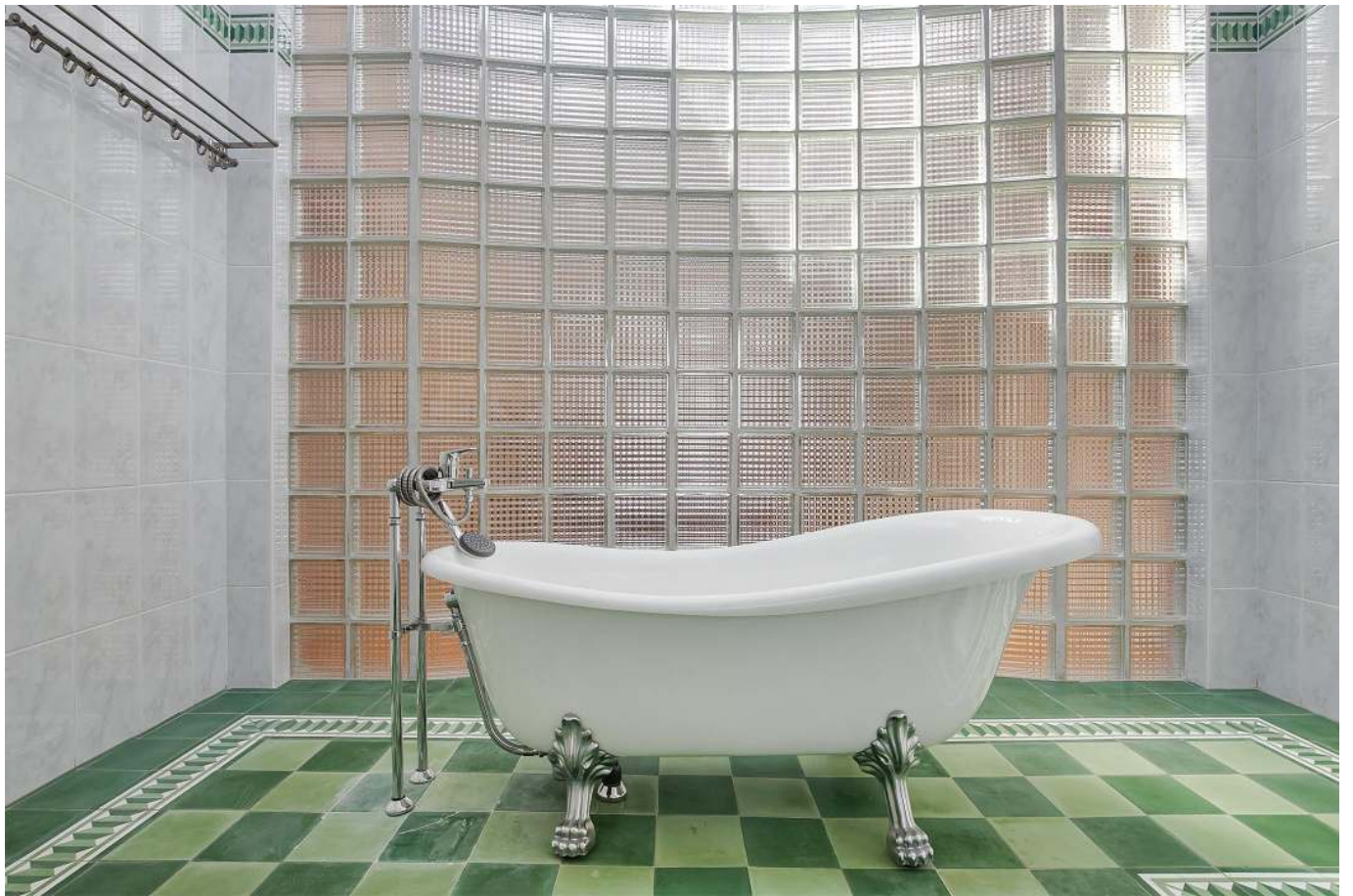




























































PLATTEGROND



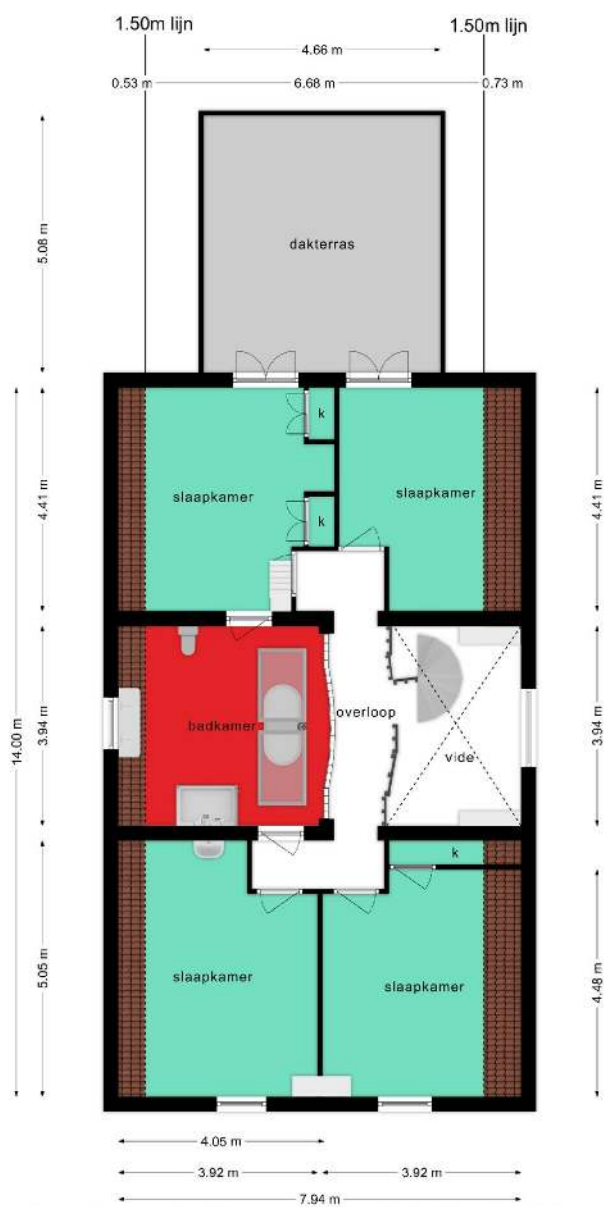
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



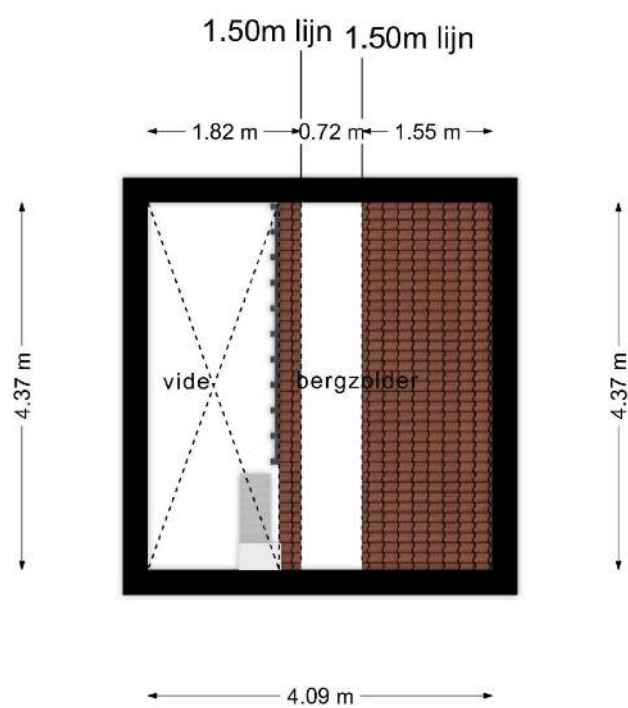
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



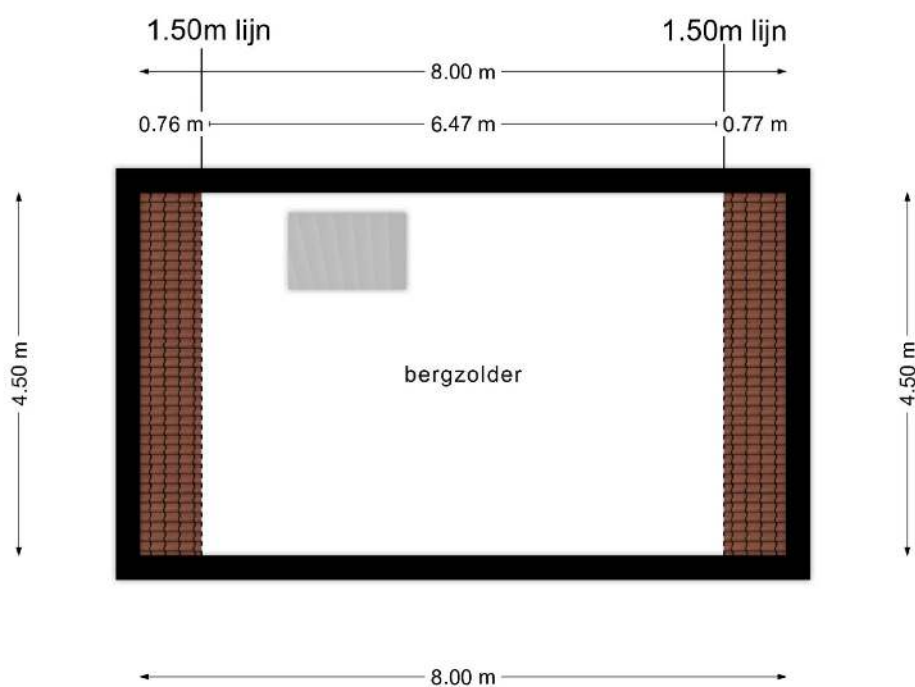
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



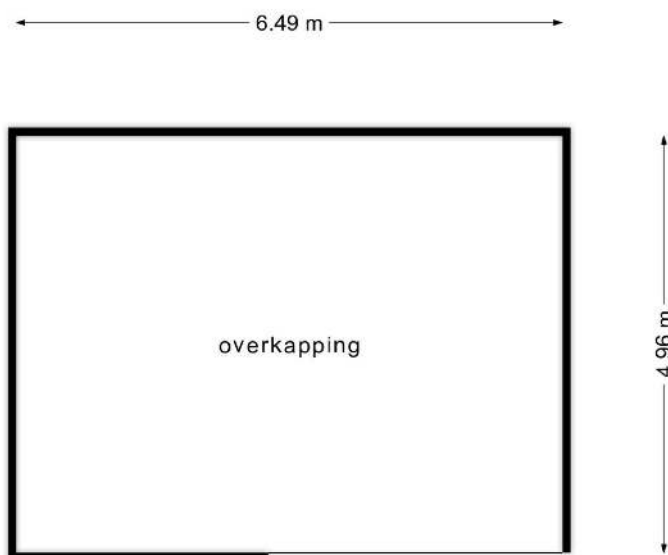
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

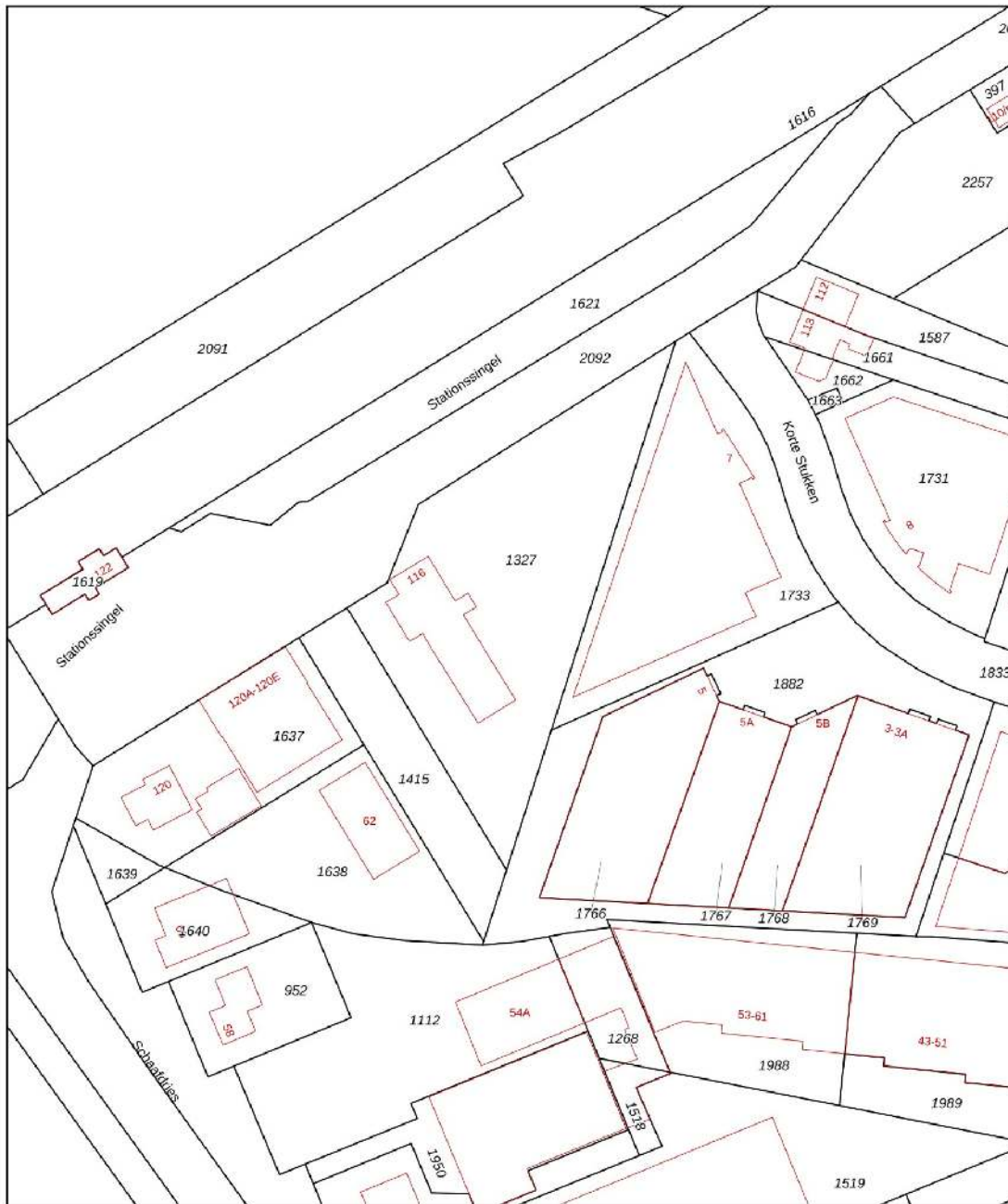


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Ravenstein Sectie D Perceel 1327</p> <p>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.</p>	
--	---	---

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 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 opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk 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. 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 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**



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

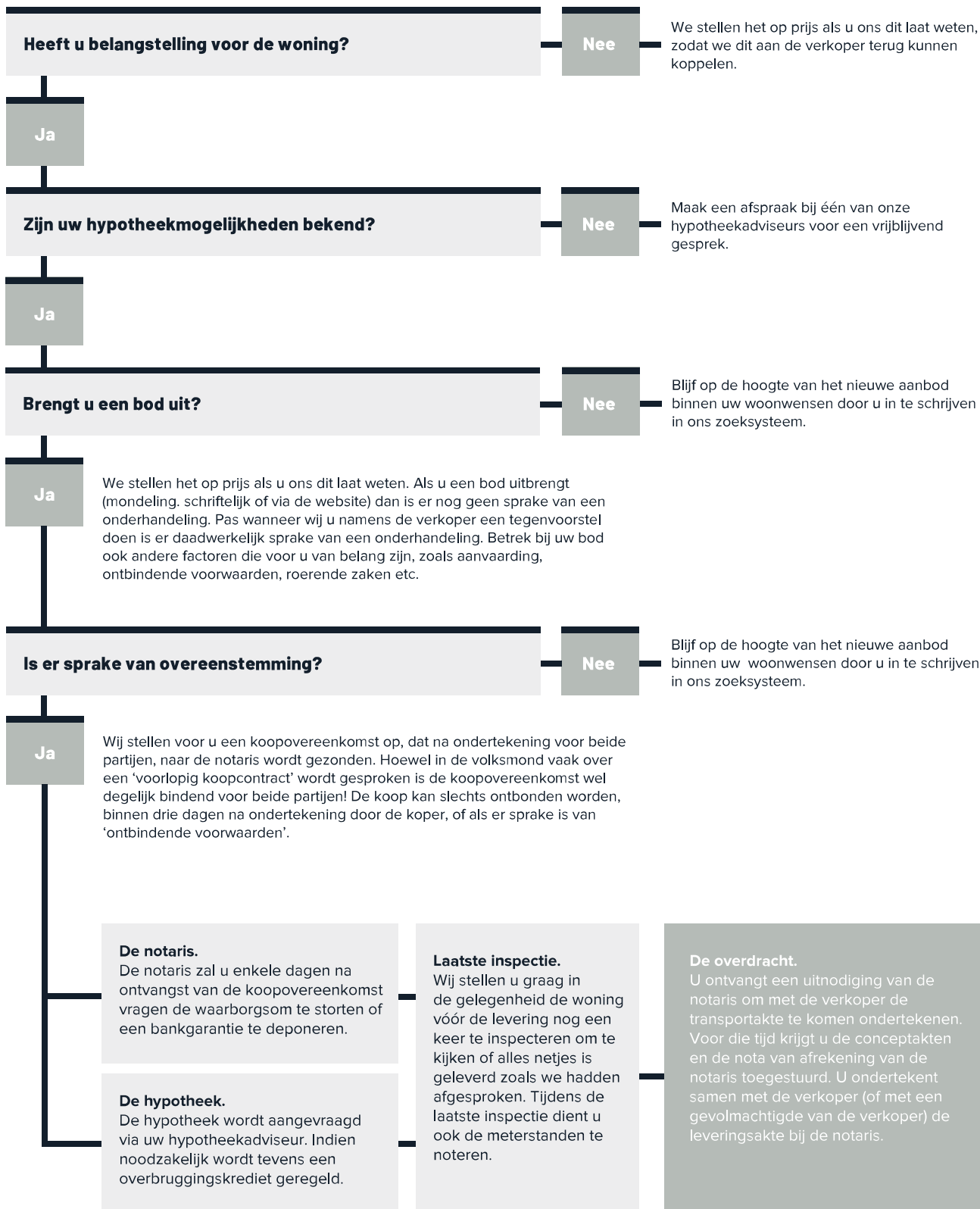
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen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

