

# EIKENDREEF 7, OSS

€ 825.000 k.k.



Bekijk de digitale  
brochure: [eikendreef7.nl](https://eikendreef7.nl)

van der  
krabben 

## OMSCHRIJVING

De weg naar deze vrijstaande woning is al een prachtige verademing. Het groene en open karakter van deze villawijk aan de zuidrand van Oss brengt je direct in een andere gemoedstoestand. Rustig en afgeschermd wonen staat als het ware met hoofdletters geschreven boven de entree van de wijk.

De fraai aangelegde voortuin met strak gazon, gebogen oprit en statige bomen maakt dat welkom alleen maar sterker. Over de lichte kiezels wandel je zo in stijl naar de voordeur van de woning. En je beseft meteen dat je hier veel plaats zou hebben om te parkeren. Iets waar de vrijstaande garage overigens ook een beschutte mogelijkheid voor biedt.

Eenmaal binnen valt de mooie combinatie van ruimte, lichtinval en de sfeervolle uitstraling zeker op. De zeer lichte tuinkamer biedt met zijn gebogen glasgevel en transparant dak een zonnige plek met uitzicht op de achtertuin. In de royale woonkamer kijk je door grote ramen over de uitgestrekte voortuin naar de rustige woonstraat.

De begane grond wordt compleet gemaakt met de fijne keuken en een royale hoofdslaapkamer met en-suitebadkamer. Dit maakt de woning zeer levensloopbestendig. En de drie slaapkamers op de eerste verdieping voegen een flinke dosis flexibiliteit in gebruik en inrichting toe.

De twee echte kelders vormen de aangename extra's in dit vrijstaande huis. Ze bieden allebei veel ruimte voor natuurlijk koele opslag. Misschien kan de droom van een echte wijnkelder hiermee in vervulling gaan. Of je kiest voor hele andere vormen van gebruik. De opties zijn er.

De achtertuin is met zijn ligging en opzet zeker nog een aangename toevoeging aan de lijst met woonkwaliteiten. Op het verhoogde terras en op het gazon vind je altijd een heerlijk rustige plaats in zon of schaduw. Waarbij de hoge hagen ervoor zorgen dat je kunt genieten van veel privacy.

Vanuit deze groene woonwijk rijd je heel snel en gemakkelijk naar het stadscentrum. Tegelijkertijd heb je een vlotte route naar de opritten van zowel de A50 als de A59. Binnen enkele minuten ben je daardoor op weg richting Eindhoven, Nijmegen of Den Bosch.

### Pluspunten

- + Parkeren op de royale eigen oprit met plaats voor meerdere auto's. Naast de woning bevindt zich een grote garage met bergzolder. Deze garage is aan de voorzijde afgesloten met een elektrische sectionaaldeur. Het achterterrein is voorzien van een automatische poort met afstandsbediening.
- + Royale voortuin is fraai groen aangelegd. Booglaan met lichte kiezels leidt vanaf twee zijden naar de voordeur. Aan een kant takt de oprit af naar de vrijstaande garage.
- + Via tochtal met tochtdeur naar representatieve ruime hal. In de hal bevindt zich een garderobemeubel. Ook is hier de geheel betegelde toiletruimte met wandtoilet en fonteintje, meterkast en bergkast. Trap leidt vanuit de hal naar de verdieping.
- + Woonkamer is stijlvol ingericht met plavuizenvloer en gashaard met lage betegelde schouw. De aansluitende tuinkamer heeft een gebogen glasgevel met fraaie uitkijk op de achtertuin. Aan twee zijden geven tuindeuren een directe doorgang naar buiten. Het hele woongedeelte is uitgevoerd met vloerverwarming.
- + In de keuken staat een L-vormig keukenblok met inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.
- + In bijkeuken staat een tweede keukenblok. Ook is hier plaats voor een wasmachine en droger. Luik boven bijkeuken geeft toegang tot een bergzolder.

+ Achtertuin op het zuiden is fraai groen aangelegd. Bij de woning is een royaal verhoogd terras dat met een lage trap aansluit op het gazon met weelderig beplante borders. De opzet van de tuin met hagen zorgt voor veel privacy en rust.

+ Royale slaapkamer op de begane grond is voorzien van een ruime inloopkast, en-suitebadkamer en grote ramen met rolluiken aan twee zijden. De slaapkamer en inloopkast hebben een schuurwerkplafond met sierlijsten

+ De en-suitebadkamer is uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, designradiator, dubbele wastafel en elektrische ventilatie.

+ Twee echte kelders bieden veel gelegenheid voor natuurlijk koele opslag. Een van de kelders bevindt zich bij het woongedeelte, de andere bij de keuken.

+ Drie royale slaapkamers op de eerste verdieping hebben allemaal inbouwkasten en zijn gedeeltelijk voorzien van spachtelputz wanden. Grote ramen zorgen in elke kamer voor een fijne lichtinval.

+ De badkamer op de verdieping is geheel betegeld en bevat een douchecabine en wastafel.

+ Op de ruime overloop met vide is veel bergruimte beschikbaar.

#### Bijzonderheden

+ Energielabel E.

+ Nefit HR-combiketel (2017).

+ Dakisolatie.

+ Dubbel glas.

+ Gedeeltelijk rolluiken.

+ Alarminstallatie.

+ Pomp en sproei-installatie in tuin.

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



Kamers: 6 (4 slaapkamers)



Perceel: 1202 m<sup>2</sup>



Bouwjaar: 1964



Energie label: E













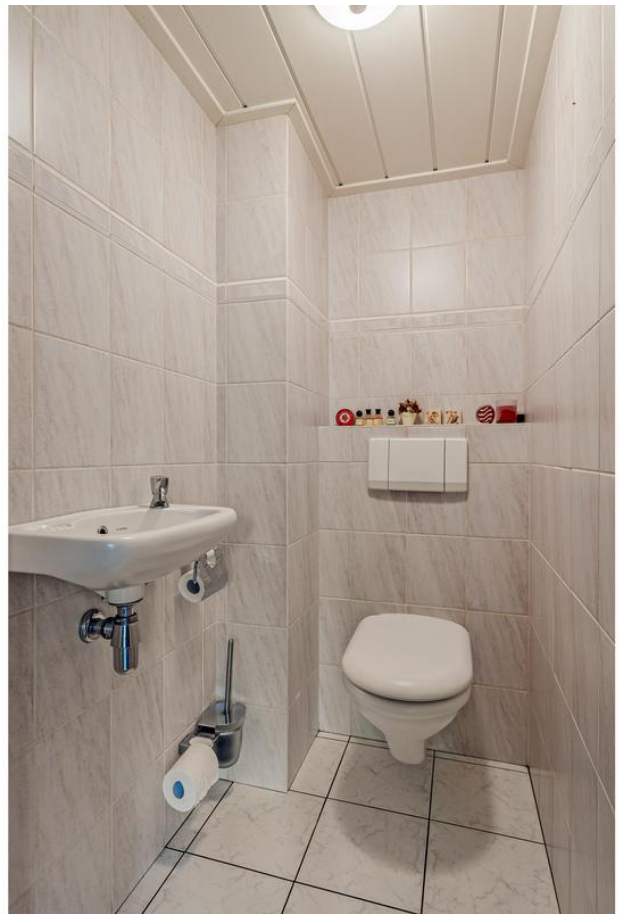










































# PLATTEGROND

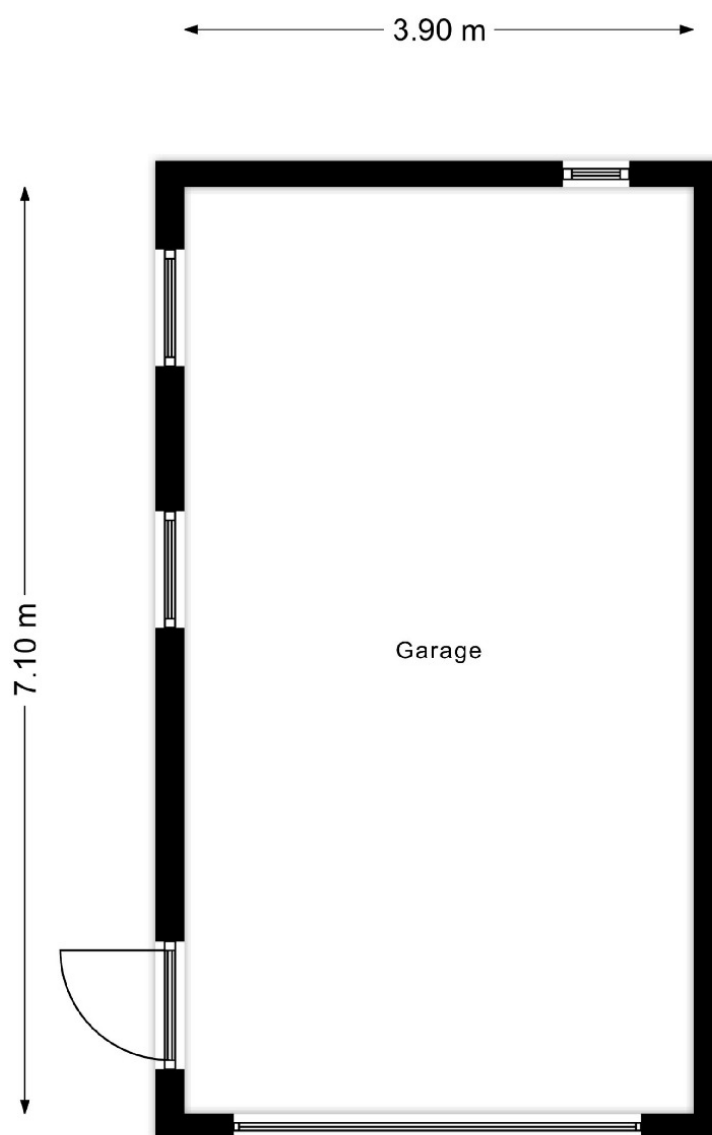


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



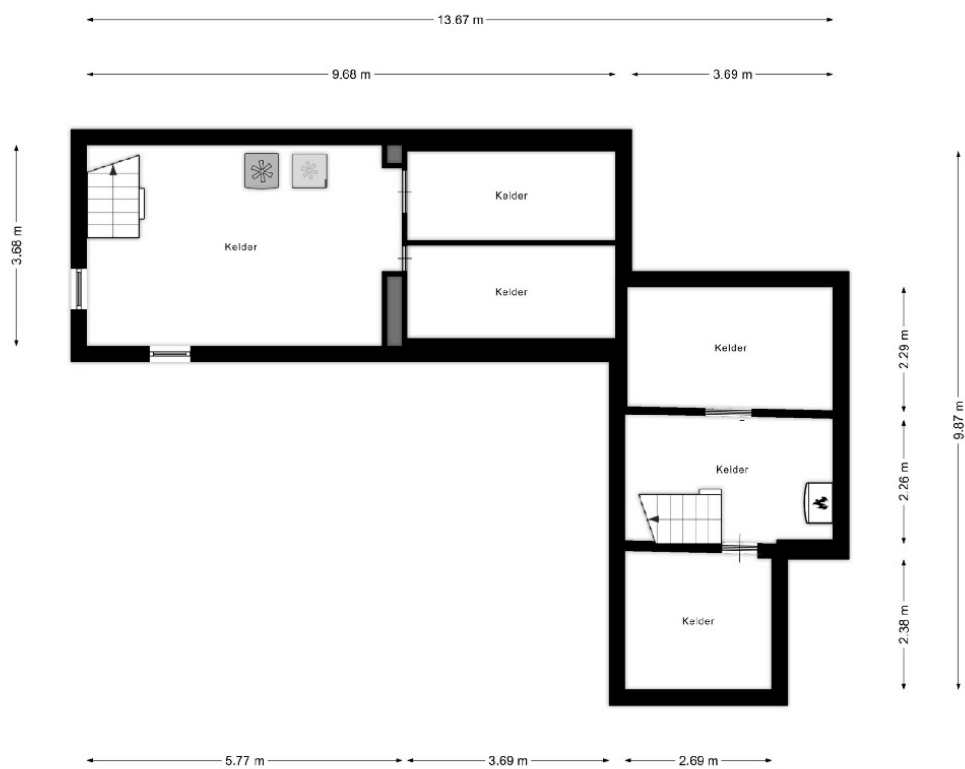
# PLATTEGROND



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

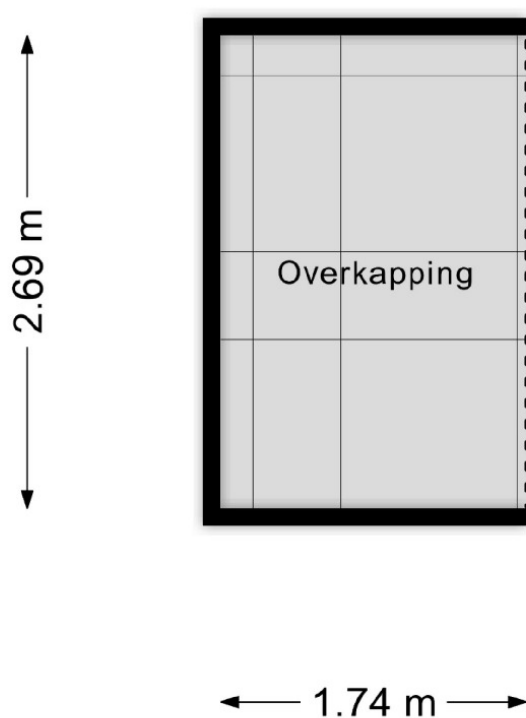


# PLATTEGROND



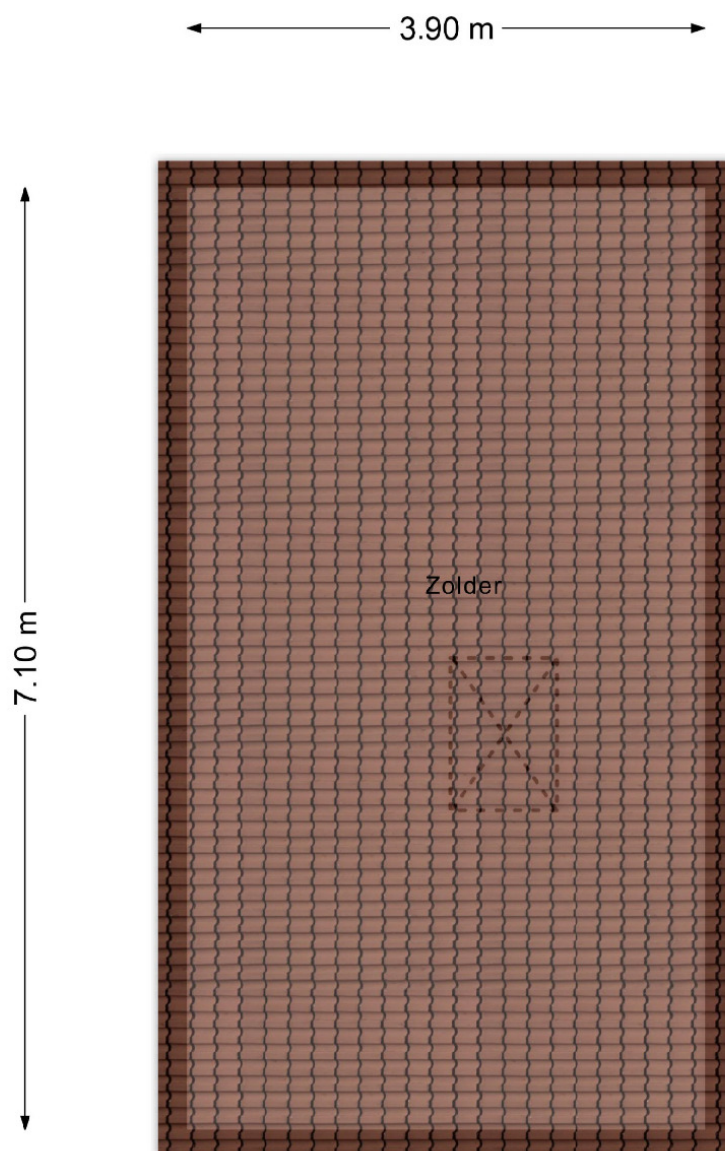
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

## PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

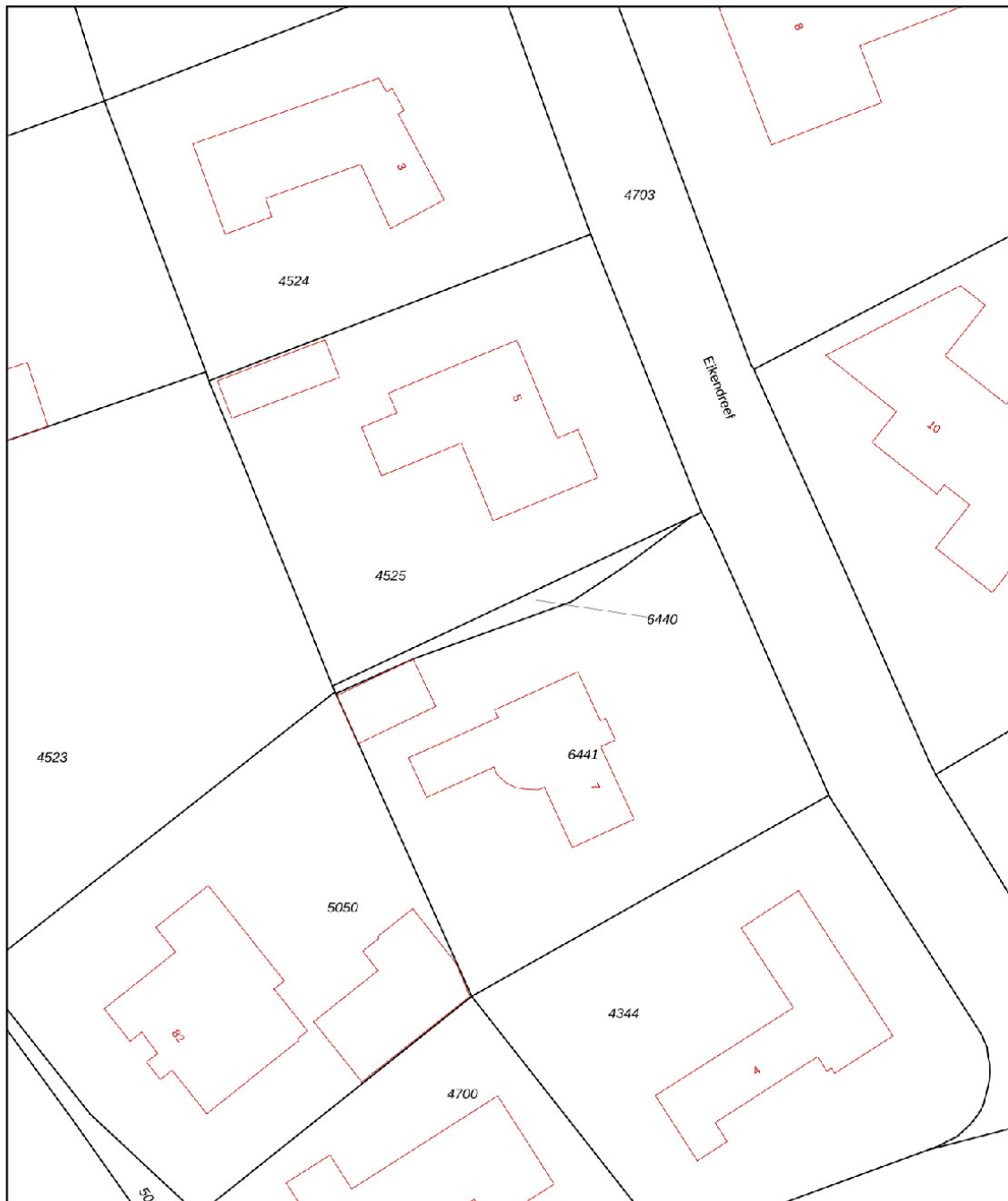



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oss	
25	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6440	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2024  
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:

- 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-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:

- 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.
- 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 0412 - 63 29 28 / [KRABBen.NL](https://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 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 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 0412 - 63 29 28 / [KRABBen.NL](http://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 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

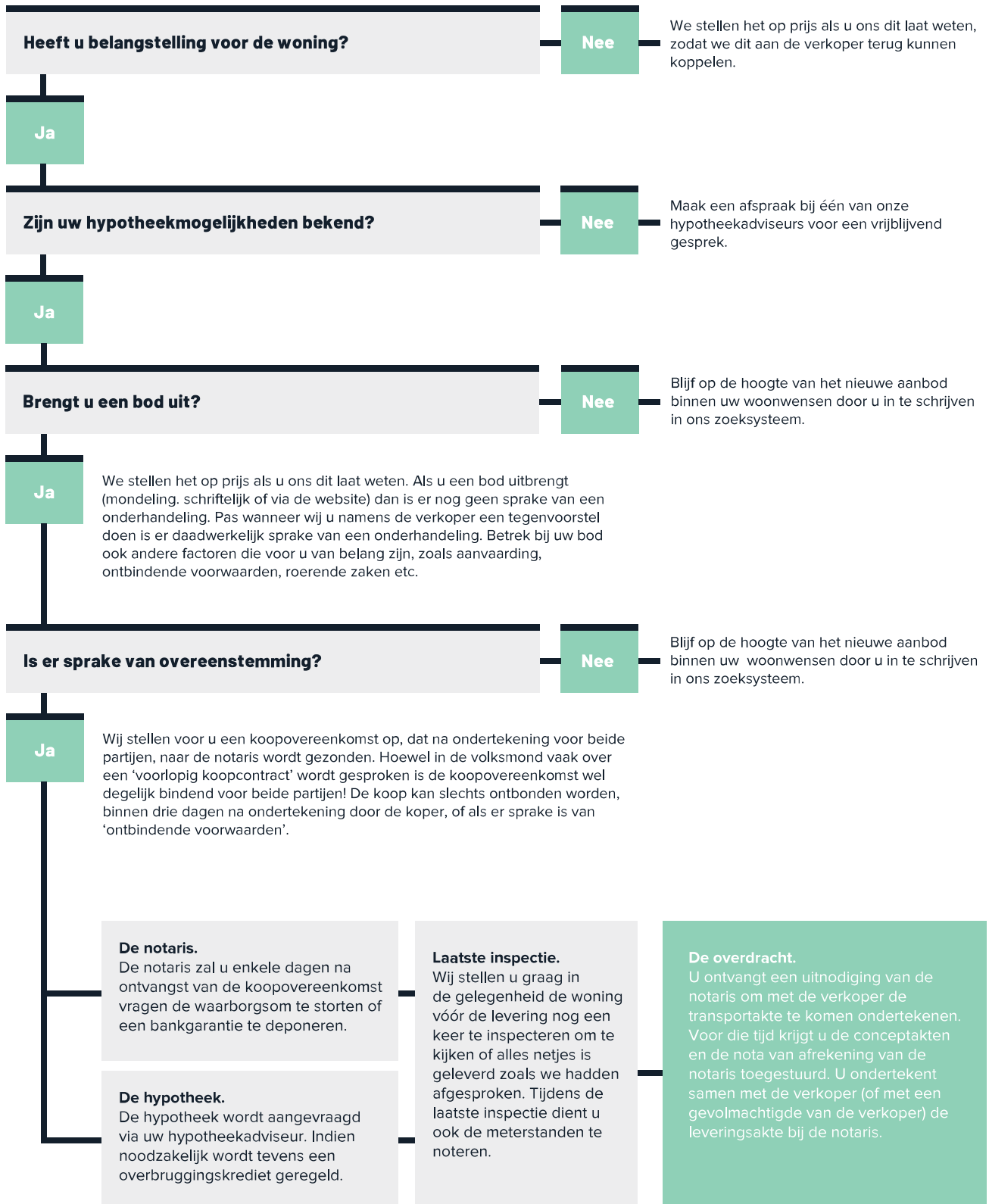
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

### MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0412 - 63 29 28 / [KRABBen.NL](http://KRABBen.NL)



## ONZE DIENSTEN



### MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0412 - 63 29 28 / [KRABBEN.NL](http://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 0412 - 63 29 28 / [KRABBen.NL](http://KRABBen.NL)

## MEER WETEN?

Neem contact met ons op via  
0412 - 63 29 28 / [KRABBen.NL](https://www.krabben.nl)

