



DOCFALAAN 35
OSS

€ 1.100.000 k.k.

www.docfalaan35.nl

Docfalaan 35, Oss

In het Docfapark in Oss woon je per definitie residentieel. Maar deze door Dick Boersma ontworpen vrijstaande villa geeft meer: ze maakt je blij. Blij door de speelsheid waarmee de diverse leefruimtes in elkaar overlopen en daardoor én door hun afwerking een geborgen, gezellige uitstraling tonen. Blij, omdat er zoveel modern comfort is. Blij met de prachtige, door Van Ooijen aangelegde tuin die je de luxe in de bossen te wonen, bijna doet vergeten.

Vanaf het moment dat in 1999 opdracht voor de bouw van deze villa werd gegeven, gold maar één ding: alles moest top. Dick Boersma, in onze regio 'vermaard' om zijn eigentijds klassieke ontwerpen, werd ingeschakeld om op de 1.227 m² grond een villa met grandeur te tekenen die binnen echter vooral huiselijk moest aanvoelen. Het gebruik van de meest hoogwaardige materialen maakte het geheel stijlvol en harmonieus. Door de vertrekken die tezamen de living vormen min of meer aaneen te rijgen en daartussen togen en steeds dubbele glasdeuren te gebruiken, is een groot leefoppervlak stijl- en sfeervol gehouden. Zowel in de zit-/eetkamer als in de 'family-room' geven antieke schouwen gezellig vuur, de werk-/hobbykamer biedt een maatwerk kastenwand. Grotendeels vloerwarming, maar ook geïntegreerde muziekvoorziening en TV-aansluitingen in het gehele huis, waren enkele van de extra's die comfortabel wonen sublimerden. En, gewoon even praktisch, het bracht deze villa -toen al- energielabel A.

De hal is door haar dubbele entree deuren en vide al meteen imposant, de bordestrap en dubbele glasdeuren naar de ene, en glas-in-lood deuren naar de andere zijde van de living, de franse marmeren vloer, de subtiele plek voor garderobe en toiletruimte; het maakt meteen duidelijk wat in deze villa wordt bedoeld met 'top'. We laten voor sfeer en afwerking dan ook vooral de film spreken en beperken ons tekstueel tot een aantal bijzonderheden die je niet (zo goed) ziet, zoals de niet alledaags gevormde overloop op de verdieping met zijn roederamen en paneeldeuren, de heerlijk royale bijkeuken met zijn kastenwand en ruimte voor wassen en drogen, de 4 riante slaapkamers, deels met airconditioning, alsmede het overdekte terras waar heaters ervoor zorgen dat je ook bij minder stralend weer buiten kunt zitten. Bij de vijver tref je trouwens een tweede fraaie veranda aan en in de tuin zelf zijn legio mooie plekken te vinden om van de zon en het vele groen te genieten.

In de centraal en op de tuin gerichte keuken gaat achter de hooglans witte inrichting met granieten werkblad alle inbouwapparatuur schuil die bij comfortabel leven horen: koken op inductie, aparte wokbrander, magnetron/oven en separate oven, koelkast, vaatwasser, vriezer en cooker. Bijzonder is dat de bijkeuken eenzelfde luxe afwerking kent met een vaste kastenwand en witgoedaansluitingen. De ruime garage heeft een elektrisch bedienbare segmentdeur aan de voorzijde en natuurlijk een loopdeur naar de tuin.

Op de eerste verdieping beschikt de master bedroom over een eigen riante badkamer met ligbad, separate doucheruimte, fraai badkamermeubel met granieten blad en dubbele wastafel, wandcloset, geïntegreerde muziekboxen en, wederom uiterst luxe, een 4-persoons sauna! Slaapkamer 2 en 3 hebben beide toegang tot het royale balkon boven het overdekte terras aan tuinzijde. Slaapkamer 2 heeft daarnaast een ingebouwde kastenwand en toegang tot de badkamer. De tweede badkamer met ligbad, separate doucheruimte, wandcloset en badkamermeubel met wastafel is vooral bedoeld voor gebruik door de bewoners van slaapkamer 3 en 4. De zeer ruime tweede verdieping is geschikt voor allerlei doeleinden.

De omlijsting van deze villa door haar bosrijke omgeving, waarbij je toch vrijwel directe aansluiting hebt op het rijkswegennet (A50/A59/A2), maar ook slechts anderhalve kilometer verwijderd bent van het stadscentrum van Oss óf maar 5 km van de corporate golfclub The Duke, maken het totaal tot een bijzonder object.

Kenmerken:

- prachtige locatie in het residentiële Docfapark te Oss
- ligging in de bossen, maar ook nabij stadscentrum Oss, uitvalswegen (A59/A50/A2), sportvoorzieningen

(tennis, golf, hockey, voetbal, etc.), ziekenhuis Bernhoven, scholen

- gebouwd in 2000, maar energielabel A, bijvoorbeeld door gedeeltelijke toepassing vloerverwarming
- ontworpen door de in de regio gerenommeerde architect Dick Boersma; de tuinen zijn ontworpen door Van Ooijen (bekend van de tuinen van Appeltern);
- living bestaat uit een aantal aaneengeschakelde royale vertrekken, zoals TV-kamer, speelkamer, werkkamer, zitkamer en kantoor-/parktijkruimte (of elke andere functie die je hieraan wilt geven).
- 2 van de leefruimtes hebben een gasgestookte open haard met antieke schouw
- de gehele begane grond heeft spachtelputzwanden en massief eiken vloerdelen
- door de villa heen zijn zowel op de begane grond als op de verdieping diverse maatwerk kastenwanden. Op de verdieping bevindt zich een walk-in-closet
- de entreehal wordt extra imposant door haar hoge vide en statige hoge dubbele toegangsdeuren
- vanuit de woonvertrekken en de keuken is altijd zicht op de tuin
- de vele roederamen -en deuren maken het binnenstromende licht extra sfeervol
- zeer complete en prachtig ingerichte keuken met o.a. de volgende apparatuur; koken op inductie, aparte wokbrander, magnetron/oven en separate oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap, vriezer en cooker
- de witgoedaansluitingen bevinden zich in de bijkeuken
- het terras dat direct aan de villa ligt is deel overdekt, met indirecte verlichting en terrasheaters; een tweede overdekt terras bevindt zich bij de vijver
- de inpandig bereikbare garage heeft een elektrisch bedienbare deur en een loopdeur aan de achterzijde naar de tuin
- alarminstallatie en beregeningsinstallatie zijn aanwezig; de tuin is verlicht
- op de eerste verdieping zijn 4 slaapkamers met spachtelputzwanden en deels airconditioning.
- er zijn 2 luxe badkamers, in één van de badkamers is een in hout uitgevoerde 4-persoons sauna ondergebracht
- 2 slaapkamers hebben toegang tot het balkon boven het terras op de begane grond
- alle kamers en het terras beschikken over geïntegreerde muziekboxen; TV-aansluiting in alle kamers
- de zeer ruime zolder is via vaste trap bereikbaar en voor vele doeleinden geschikt.
- de tuin is zowel aan voor- als aan achterzijde in Engelse stijl aangelegd, met veel hagen en borders; een strakke vijver krijgt een hele eigen plek door de houten veranda die er bij is gebouwd.

Kenmerken

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.

Bouw

Soort woonhuis Villa, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 2000

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Woonoppervlakte 329 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 54 m²
Overige inpandige ruimte 44 m²
Perceeloppervlakte 1227 m²
Inhoud 1363 m³

Indeling

Aantal kamers 7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal Badkamers 3 badkamers
Badkamervoorzieningen 2 douches, 2 dubbele wastafels, 2 ligbaden, 2 toiletten en 1 sauna
Aantal woonlagen 2 woonlagen

Energie

Definitief energielabel  A
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Type ketel Combiketel eigendom

Kadastrale gegevens

Oss B 5961
Oppervlakte 1227 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin Tuin rondom
Balkon/dakterras Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage
Capaciteit

Inpandig en parkeerplaats
1 auto

Docfalaan 35
Oss



Map data ©2019



































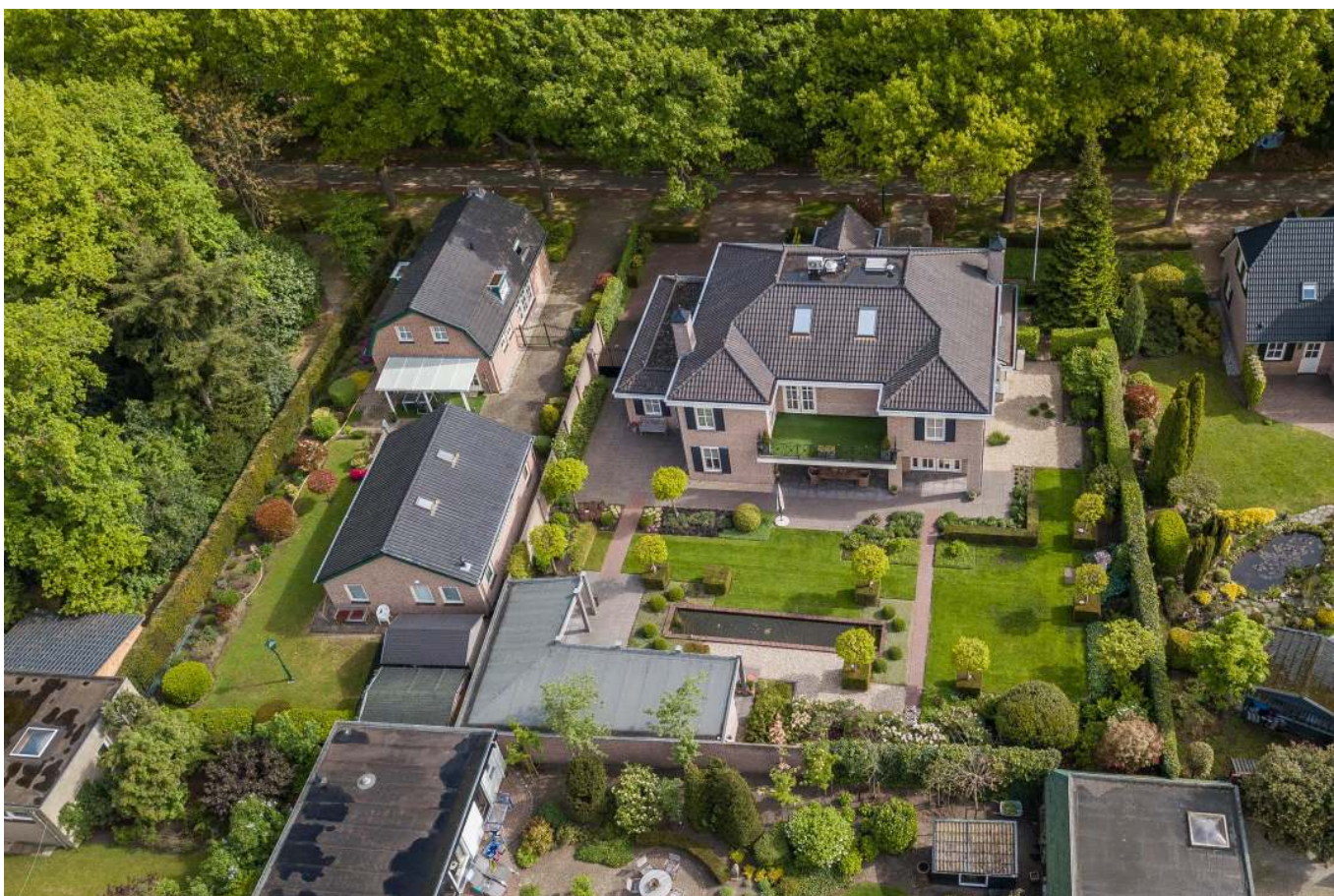
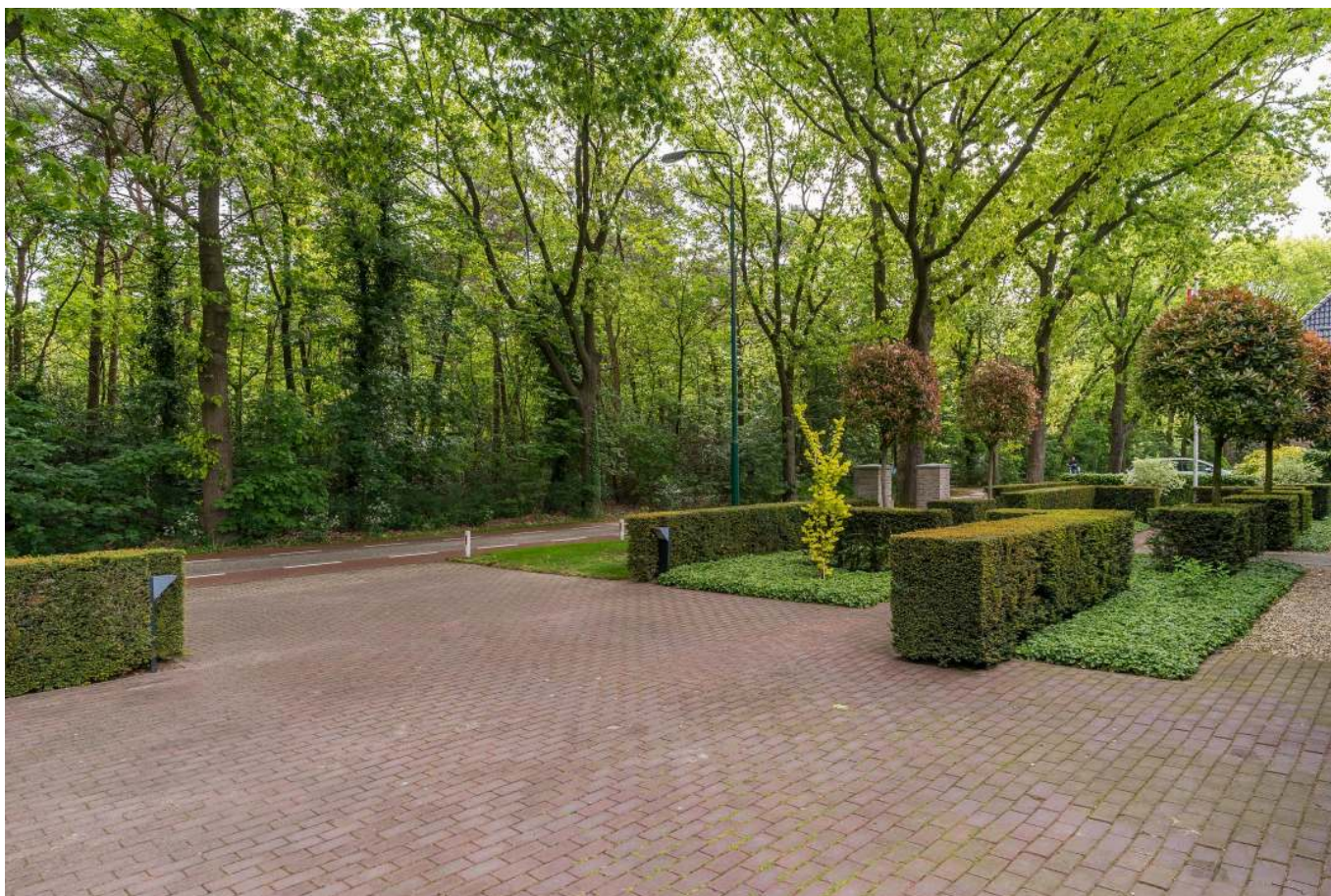














Plattegrond



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



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

Van der Krabben makelaardij

Van der Krabben voert het exclusieve Qualis label in de regio Oss en Uden. Toegekend aan een selectie van 50 NVM makelaars die hun sporen verdiend hebben in de bemiddeling van exclusief onroerend goed. Makelaars met een uitstekende reputatie en een sterke, veelal leidende marktpositie in het hogere marktsegment. Het Qualis-label is exclusief per werkgebied toegekend.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit samenwerkingsverband een uitstekende investering is om onze dienstverlening te optimaliseren. De krachtenbundeling op landelijk niveau van Qualis makelaars heeft zich ruimschoots bewezen en leidt aanwijsbaar tot een optimale prijsvorming binnen een aanvaardbare verkooptijd. Of u nu uw woning wilt verkopen, een andere woning wilt kopen of uzelf oriënteert: laat u adviseren of begeleiden door een van onze makelaars.

Bij Van der Krabben makelaardij in Oss en Uden voelen we ons thuis in de regio. We weten wat er leeft, we kennen de ins en outs die het wonen en leven hier zo prettig maken. En al meer dan 100 jaar staan wij met ons team klaar om hieraan bij te dragen. Er staat momenteel een jong en alert team paraat dat haar onovertroffen vakkennis, winnaarsmentaliteit en innoverende creativiteit omzet in adviezen en begeleiding die ieders woonwens laat uitkomen. Dit bewijzen we elke dag weer, door bij meer dan 40% van alle woning aan- en verkopen in de regio een waardevolle bijdrage te leveren.

Ons team in Oss bestaat momenteel uit 31 medewerkers. De makelaars zijn allen gediplomeerd en hebben ruime kennis van het vak en van de regio. Ze weten wat er speelt, kennen de wijken en doen er alles aan om voor u de best passende woning of koper te selecteren. Voor het gehele team staan een paar dingen voorop: het geven van eerlijk advies, een goede verkoopprijs, persoonlijke en professionele begeleiding, goede bereikbaarheid en betrokkenheid van onze makelaars.

U vindt ons in het centrum van Oss aan de Kruisstraat en in Uden aan de Velmolenweg waar u 6 dagen per week bij ons terecht kunt.

Heeft u vragen over het kopen of huren van een woning, het afsluiten van een hypotheek of wilt u meer informatie over de verkoop van uw eigen woning? Loop dan gerust eens binnen of neem telefonisch of via email contact met ons op!

Bij Van der Krabben makelaardij kunt u rekenen op:

- Geopend van maandag t/m zaterdag
- Afspraken mogelijk van 8:30 tot 20:00 uur
- Bezichtiging binnen 1 dag mogelijk
- Kantoren in regio Oss en regio Uden
- Onafhankelijke organisatie
- In totaal 11 makelaars
- Hypotheekadviseur in huis

Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

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 bezichtigingen 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 onderhandelingen 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 verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen 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 geïnteresseerde 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.

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.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen 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:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 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 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 Consumentenvoorwaarden 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 maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.



QUALIS

SPECIALIST IN EXCLUSIEVE WONINGEN

Oss

Gasstraat 20a
0412 63 29 28
oss@krabben.nl
www.krabben.nl

Uden

Velmolenweg 165
0413 25 70 33
uden@krabben.nl
www.krabben.nl

Openingstijden

ma - vr 8:30 - 18:00 uur
za 9:30 - 12:30 uur

Openingstijden

ma - vr 8:30 - 17:30 uur
za 9:30 - 12:30 uur

Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.