



**OLIEMOLENSTRAAT 14
UDEN**

€ k.k.

www.oliemolenstraat14.nl



van der krabben



Oliemolenstraat 14, Uden

Uden, Oliemolenstraat 14

Prachtige luxe villa met overdekt zwembad en twee garages

Werkelijk alles wat van een woning een villa maakt, is aanwezig. Natuurlijk staat dan het overdekte en verwarmde zwembad boven aan het lijstje. Maar ook de uitgestrekte en prachtig vormgegeven tuin - met een maximum aan vrijheid en privacy - moet niet onvermeld blijven. Samen met de royale ruimte en stijlvolle afwerking die in echt elke ruimte terugkomt.

Opzienbarend genoeg vind je dit alles midden in Uden, op een steenworp afstand van het centrum. Veel voorzieningen zijn daardoor in de buurt. Bovendien heb je vanuit de ruim opgezette en groene woonomgeving een snelle verbinding naar bijvoorbeeld de snelweg. De mix van al deze kwaliteiten maakt van deze villa een uniek thuis, waar wonen perfect gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld werk of mantelzorg.

Algemeen

Perceeloppervlakte: 1.037 m²

Inhoud: circa 1.433 m³

Bouwjaar: 1971

Woonoppervlakte: circa 277 m²

Overige inpandige ruimtes: 132 m²

Gebouwgebonden buitenruimtes: 47 m²

Externe bergruimte: 29 m²

Indeling

Begane grond

Een goede kennismaking begint hier eigenlijk voor de villa. De ruime opritten aan weerszijden - met plaats voor meerdere auto's - bepalen al de eerste overtuigende indruk. Als je vervolgens beseft dat de opritten uitkomen bij een carport en twee afzonderlijke garages waarin je in totaal drie auto's beschut en veilig kunt parkeren, groeit de overweldiging. En in feite ben je pas net begonnen.

Door de fraai aangelegde voortuin kom je via dubbele vensterdeuren aan de voorzijde in de ruime entree. Een ontvangsthall waar de lichtgekleurde natuurstenen vloer met vloerverwarming en de witte wanden een elegant en fris geheel vormen. Een hal waar je onder andere een fijne garderobe-nis aantreft. Verder is hier de trapopgang, toiletruimte met wandtoilet en fonteintje, de vernieuwde meterkast en de toegangsdeur naar de wijn- en provisiekelder.

Dubbele vensterdeuren leiden vervolgens naar de riante woonkamer. Ook hier zet de mooie natuurstenen vloer met vloerverwarming de sfeervolle toon. Het daglicht dat door grote ramen binnenkomt, geeft de woonkamer een helder karakter. Zeker omdat de wittinten van wanden en plafonds dit versterken. In de sfeervolle woonkamer is een open gashaard aanwezig. Verder kun je via de brede schuifpui direct vanuit het woongedeelte naar de tuin.

Via een schuifdeur bij de eethoek kun je vervolgens door naar de keuken. Hier bevindt zich een uitgebreid keukenblok in U-vorm. Dit bevat een keur aan moderne inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, afzuigkap, steamer, oven, koelkast en vaatwasser. Het hele keukenblok is voorzien van een granieten werkblad met dubbele spoelbak.

Naast de keuken is er nog een ruime bijkeuken. Hierin bevindt zich een tweede keukenblok met aansluitingen voor wasmachine, droger en ander witgoed.



Verder kun je door naar een riante recreatieruimte. Hier vind je opnieuw een open gashaard die het sfeervolle warme accent toevoegt. De recreatieruimte is uitgevoerd met een fraaie parketvloer. Overigens heeft de recreatieruimte nog een verdieping, wat de mogelijkheden nog groter maakt. Gebruik als praktijk- of kantoorruimte is zeer goed mogelijk. Zeker omdat de totale ruimte beschikt over een afzonderlijke entree.

Het grote inpandige zwembad is natuurlijk ook een opvallend deel van de villa. Het gaat om een verwarmd en overdekt binnenbad van 5 bij 10 meter met glasgevels rondom. Een schuifpui zorgt aan de achterzijde voor een directe verbinding met de tuin.

Naast het zwembad is nog een separate ruimte die op dit moment als fitness wordt gebruikt. Hier heb je de beschikking over een douche, toiletruimte en een sauna. Verder kun je ook vanuit deze ruimte via een schuifpui naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de bovenverdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers. Deze bieden allemaal royale ruimte. Ook kennen ze stuk voor stuk een zeer prettige lichtinval door grote ramen. In drie slaapkamers zijn balkondeuren naar verschillende balkons. Twee slaapkamers zijn uitgevoerd met brede kastenwanden. Bij de hoofdslaapkamer hoort verder nog een fijne inloopkast.

Verder vind je op de tweede etage twee afzonderlijke badkamers. Een van de badkamers hoort bij de masterbedroom. Deze is geheel betegeld en compleet. Je ziet er een ligbad, douche, bidet, toilet en dubbele wastafel.

Ook de andere badkamer is geheel betegeld in lichte tinten. Hier tref je een inloopdouche en uitgebreid badkamermeubel met geïntegreerde wastafel.

Tuin

De riante achtertuin vormt de passende afsluiting van het bezoek aan deze fraaie villa. Dit komt zeker vanwege de prachtige inrichting met verhoogde terrasgedeelten, uitgestrekt gazon en weelderig beplante perken en borders. Door de schuifpui in de woonkamer kom je eerst uit op een overkapt en verwarmd terras. Dit blijkt voorzien te zijn van media-aansluitingen wat het genieten nog aangenamer maakt.

Langs de zijkant van de villa heb je een directe achterom naar de tuin.

Verdere bijzonderheden

- + Prima staat van onderhoud
- + Boeiboorden zijn in 2012 vervangen en geheel uitgevoerd in zink.

Aanvaarding

In nader overleg.



Kenmerken

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Bouw

Soort woonhuis Villa, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1971
Soort dak Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten	Gebruiksoppervlakten
Woonoppervlakte	277 m ²
Overige inpandige ruimte	132 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	47 m ²
Externe bergruimte	29 m ²
Perceeloppervlakte	1.037 m ²
Inhoud	1.433 m ³

Indeling

Aantal kamers	10 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Sauna, ligbad, 3 douches en 2 toiletten
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, TV kabel, schuifpui, rookkanaal, zwembad en sauna

Energie

Energie label	Voorlopig energielabel D
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Nefit Ecomline (gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Kadastrale gegevens

UDEN M 5034	UDEN M 5034
Oppervlakte	1.037 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom



Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Achtertuint	546 m ² (19,5m diep en 28m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden bereikbaar via achterom
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Berguimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging
----------------	----------------------------

Garage

Soort garage	Aangebouwde stenen garage, vrijstaande stenen garage en carport
Capaciteit	3 auto's
Voorzieningen	Verwarming, elektra, stromend water en elektrische deur
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas

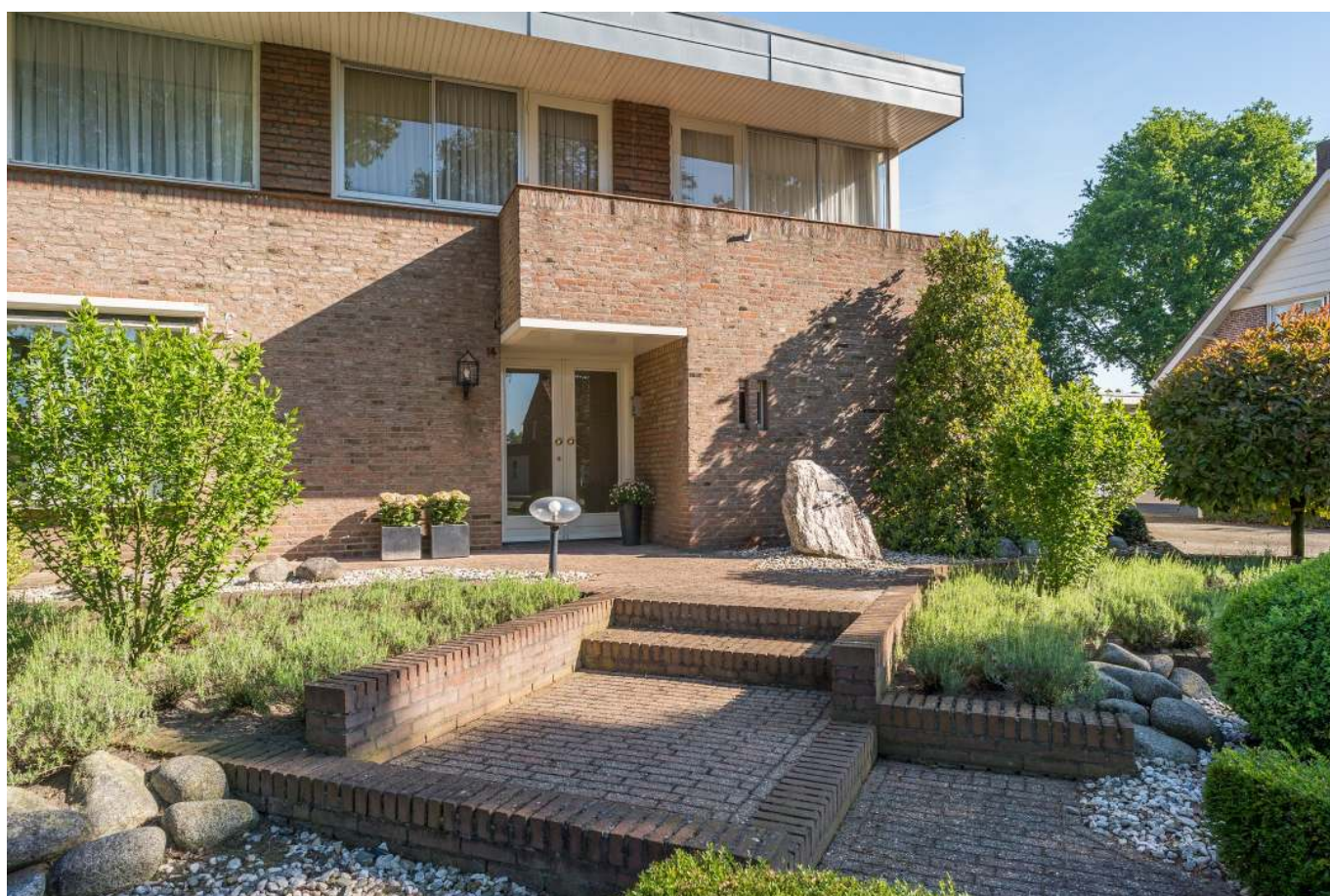
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------



Oliemolenstraat 14
Uden



































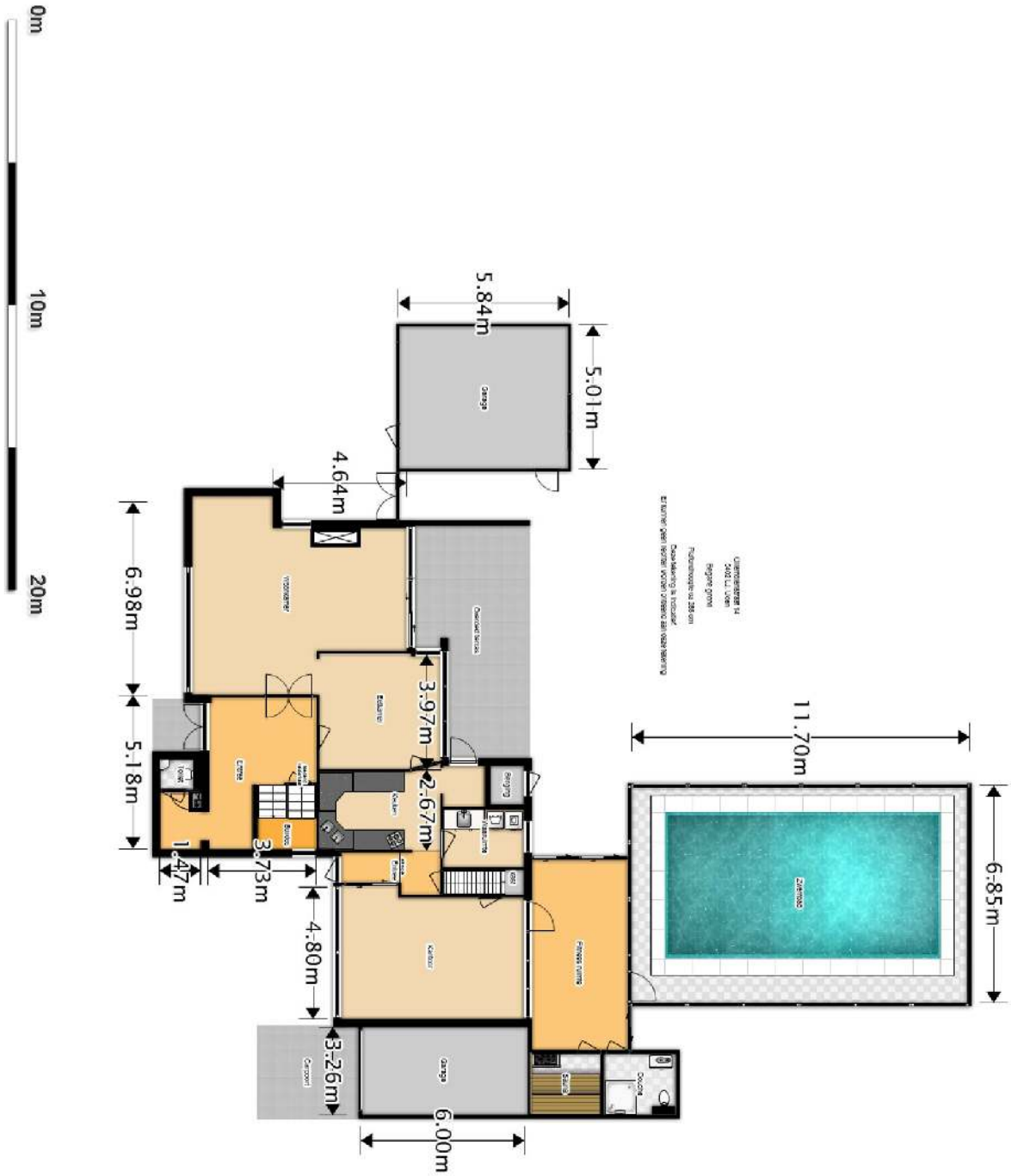








Plattegrond



floor planner

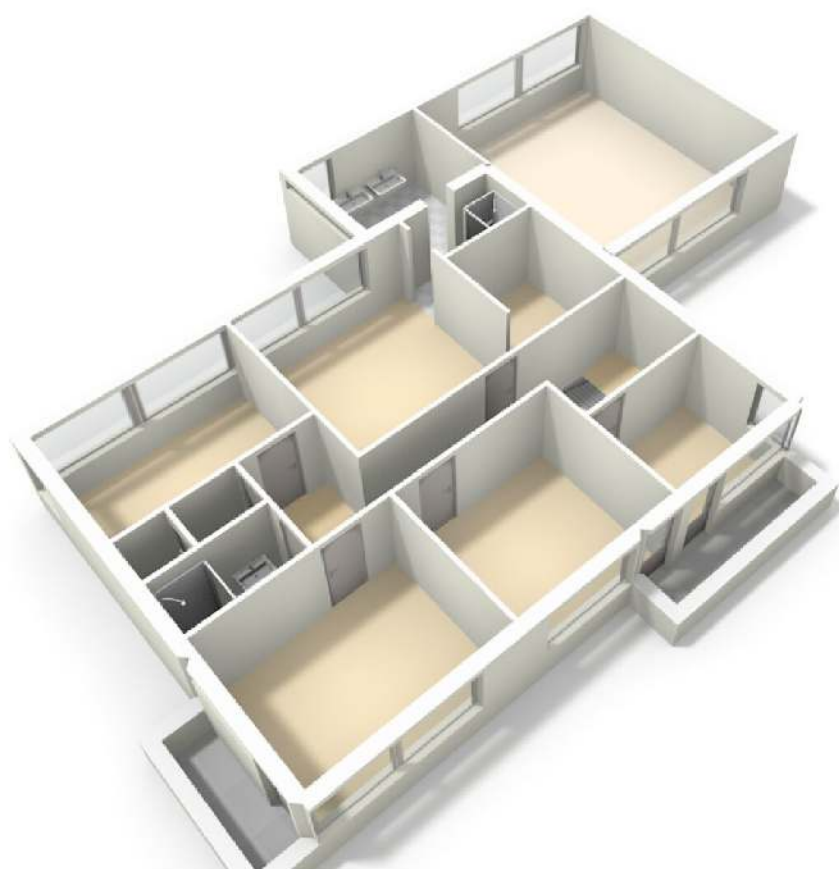


Olliemolenstraat 14
 5402 LJ, Uden
 1e Verdieping
 Platondiepte ca 235 cm
 Deze tekening is indicatief.
 Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekening



Plattegrond 3D







Van der Krabben makelaardij

Specialisten in exclusieve woningen

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.



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

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 getendeerd 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



van der krabben

Kantoor Uden

 Velmolenweg 165, Uden

 0413 25 70 33

 www.krabben.nl

 uden@krabben.nl

Openingstijden

ma - vr 08:30 - 17:30 uur

za 09:30 - 12:30 uur

Kantoor Oss

 Kruisstraat 21, Oss

 0412 63 29 28

 www.krabben.nl

 oss@krabben.nl

Openingstijden

ma - vr 08:30 - 18:00 uur

za 09:30 - 12:30 uur

Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.

Specialisten in exclusieve woningen

