



**GRAAFSEBAAN 35
HEESCH**

€ 2.000.000 k.k.

www.graafsebaan35.nl



van der krabben



Graafsebaan 35, Heesch

Heesch, Graafsebaan 35

Het buiten, gelegen in de villawijk 'De Hoef' in Heesch is een bijzondere locatie. In de gezellige dorpskern treft u volop winkels, terrasjes en horecagelegenheden. Binnen 15 autominuten bent u in de verkozen gezelligste binnenstad van Nederland, 's-Hertogenbosch. Nijmegen bevindt zich eveneens op 15 autominuten rijden, Eindhoven op 30 minuten. Voor eindeloze wandelingen kunt u terecht in het uitgestrekte natuurgebied 'De Maashorst' op 200 m loopafstand. De prestigieuze 18 holes golfbaan The Duke is enkele autominuten van u verwijderd.

De villa

De villa op deze residentiële locatie is ontworpen door de bekende architect P.C. van Uchelen die het vermogen bezit om op unieke bosrijke locaties markante, grootschalige landhuizen te laten versmelten met hun omgeving. Ook hier zorgt de fraaie aaneenschakeling van bouwdelen met een lage daklijn, waarop een leipannen dak, ervoor dat de villa niet massief, maar aangenaam overkomt. Door haar ligging in villawijk 'De Hoef' kent het aan de grenzen van haar terrein toch de sociale waarde van burens.

Binnen ademen alle vertrekken ruimtelijke allure, die warmte krijgt door ze zo in elkaar te laten overvloeien dat elk zijn eigen functie heeft. Het (zon)licht valt door vele fraai uitgewerkte raampartijen naar binnen, en overall, waar u zich ook in de villa bevindt, beleeft u de tuin, ontworpen door Arend Jan van der Horst.

Overview over het buiten

Thans bestaat de villa uit een woonhuis dat via de oranjerie in verbinding staat met de kantoor/atelierruimte en een dubbele garage. Rondom ligt een parkachtige coulissentuin omzoomd door een eikenwal, waarin een eigen plek voor het zwembad (10x5m), verwarmd door zonnecollectoren en zonodig via cv installatie, en een bosperceel. Het buiten kent de hoogste standaard van luxe en exclusiviteit in toegepaste materialen; kosten noch moeite zijn gespaard.

Indeling

Begane grond

Via een plein bereikt u de royale ontvangsthall met statige trappartij naar de verdieping. De L-vormige living (62 m²) met open haard staat aan één zijde in verbinding met de sfeervolle eetkamer/keuken (37 m²), eveneens voorzien van open haard, en loopt aan de andere zijde door naar een speel/tv-kamer (30 m²). Deze is ook bereikbaar vanuit de centrale ontvangsthall. De Boffi keuken met Impala granieten vloer is voorzien van een exclusieve inrichting. De living, eetkamer en speel/tv-kamer hebben een massief eiken vloer.

Vanuit de speel/tv-kamer bereikt u een ruime tussenhal met tweede toilet en tweede trapopgang naar de verdieping, en een kelder (26 m²) die deels is ingericht als wijnkelder.

De oranjerie, die de woonkeuken en de kantoor-/atelierruimte met elkaar verbindt, meet 52 m², met een hardstenen vloer met vloerverwarming. U heeft er een panoramisch uitzicht over de tuin en vijver. U loopt door de oranjerie naar de in verkleinde stijl van de villa opgetrokken kantoorruimte (25m²) die prachtig zicht op de tuin geeft door de deels getoogde ramen. Het kent haar eigen overdekte terras (17m²).

De dubbele, inpandig bereikbare, verwarmde garage heeft een praktische tegelvloer en elektrisch bedienbare segmentdeuren. Voor de garage ligt een beveiligd voorterrein, toegankelijk door een dubbel sierhekwerk met elektrisch bedienbare poorten en intercom.

Eerste verdieping

De verdieping heeft twee trapopgangen. U bereikt de master bedroom (52 m²) onder meer via de open trappartij in de ontvangsthall. De master bedroom is open tot aan de nok, heeft airconditioning en er ligt een massief kersen vloer. Aangrenzend bevindt zich een open, luxe afgewerkte badkamer, ingericht met Philip



Starck sanitair: douche/stoomcabine, riante whirlpool, toilet, bidet en dubbele wastafel. De inloopgarderobe is op maat en in stijl ontworpen. Vanuit het slaapgedeelte leiden dubbele terrasdeuren naar het balkon.

De verdieping biedt verder 3 tot 4 riante slaapkamers, waarvan één met frans balkon, een luxe afgewerkte tweede badkamer met inloofdouche, toilet en dubbele wastafel en een aparte was-/strijkkamer. Dit deel van de villa heeft een tweede verdieping die als bergzolder wordt gebruikt.

Tuinen

De parkachtige coulissentuin is ontworpen door Arend Jan van der Horst. Het omvat diverse zonnige en overdekte terrassen, wandelpaden, een verwarmd zwembad (10 x 5m), een grote vijverpartij en een klein eigen bos. Verlichting en beregening zijn geautomatiseerd. Volgroeide bomen, hagen en beplanting onttrekken het buiten aan het zicht.

Veilig

De villa beschikt over uitstekende beveiliging. Het geheel is omheind met muur/hekwerk en een elektrische poort.

Disclaimer

De verkoopomschrijving en alle genoemde maten hebben een indicatief karakter; er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Aanbieding vrijblijvend, oplevering in overleg.

Enthousiast geworden?

Maak een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging met André Louwers.

KENMERKEN

PRIJS €2.000.000,00 k.k.

LOCATIE Beschutte ligging, villawijk 'De Hoef'

WONINGTYPE Villa

BOUWJAAR 1960, in geheel gerenoveerd/gemoderniseerd in 1998/1999

Kantoor en oranjerie 1999

TUIN Aangelegd met zwembad

PARKEREN Dubbele inpandige garage en op eigen terrein

KAMERS 11

SLAAPKAMERS 5

WOONOPPERVLAKTE 434 m²

PERCEEL 10.000 m²

OPLEVERING in overleg



Kenmerken

Vraagprijs € 2.000.000 k.k.

Bouw

Soort woonhuis Villa, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1960

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Woonoppervlakte 434 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 14 m²
Externe Bergruimte 22 m²
Overige in pandige ruimte 54 m²
Perceeloppervlakte 10000 m²
Inhoud 2000 m³

Indeling

Aantal kamers 10 kamers (5 slaapkamers)
Aantal Badkamers 2 badkamers en 1 apart toilet
Aantal woonlagen 2 woonlagen en een kelder

Energie

Voorlopig energielabel  D
Isolatie Dakisolatie en dubbel glas
Verwarming Cv-ketel, gashaard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water Cv-ketel
Type ketel Combiketel eigendom

Kadastrale gegevens

HEESCH B 5003
Omvang Deelperceel
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

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



Bergruimte

Schuur/berging
Voorzieningen

Vrijstaande houten berging (1)
Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Garage

Soort garage
Capaciteit

Inpandig en parkeerplaats
2 auto's

Voorzieningen

Met elektrische deur, voorzien van
elektra, voorzien van verwarming en
voorzien van water

Graafsebaan 35
Heesch

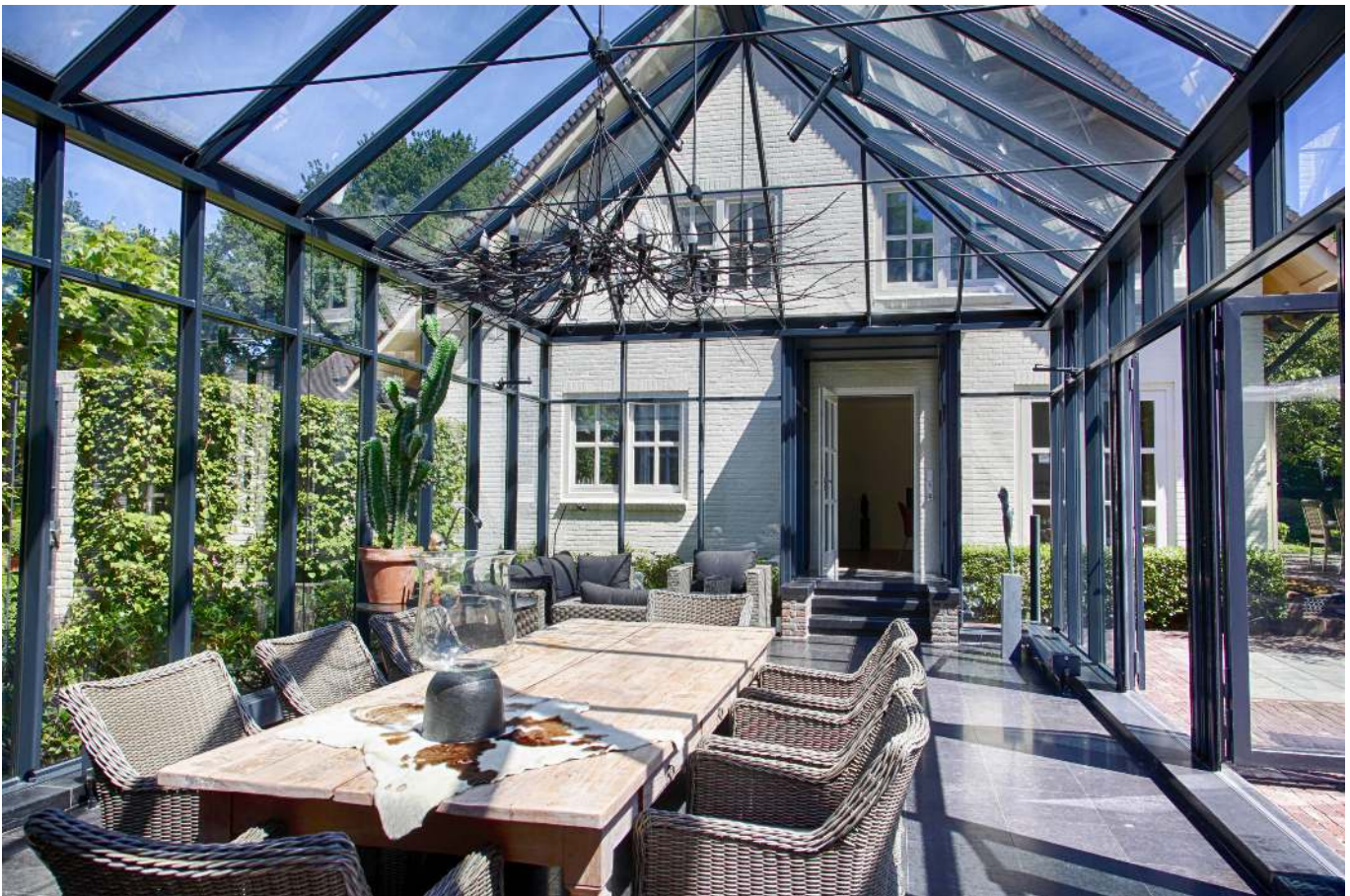






















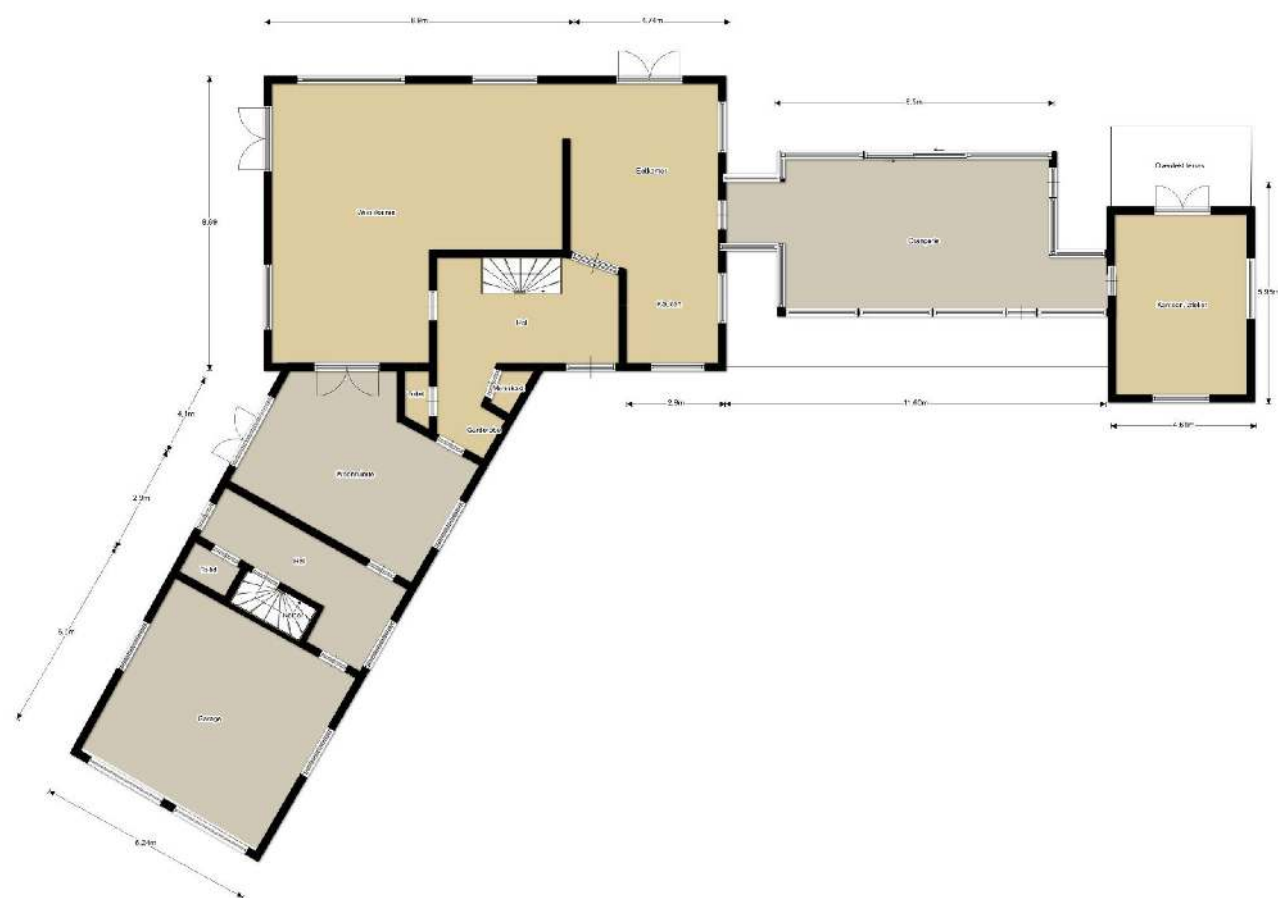








Plattegrond







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 geteenderd 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

