



**DENNENLAAN 1**  
**OSS**

**€ 1.375.000 k.k.**

**[www.dennenlaan1.nl](http://www.dennenlaan1.nl)**



van der krabben



## Dennenlaan 1, Oss

Exclusieve villa met bijzondere kwaliteiten

Dit is woongenot van het allerhoogste niveau. Deze moderne statige villa is prachtig vormgegeven en met een exquisiet gevoel voor stijl en sfeer ingericht. Luxe en comfort gaan in de vele kamers en gebruiksruidten van woning en bijgebouwen steeds hand in hand. Waarbij er op verschillende momenten zeer aangename verrassingen wachten.

Zo stuit je totaal onverwacht op een knus en totaal afgesloten terrasgedeelte in het souterrain. De ideale plek voor een jacuzzi. Zeker als je daarnaast over een eigen fitnessruimte en bruin biljartcafé beschikt. En wat te denken van de riante, modern gestileerde veranda met glazen overkapping en dakventilator. Bij een bezoek aan deze villa wordt aangename verrassing op aangename verrassing gestapeld.

### Algemeen

Inhoud: 1950 m<sup>3</sup>

Grondoppervlakte: 1563 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2006

### Beschrijving

Niet alleen het aanzicht van de villa met bijgebouwen maakt indruk. Ook achter de fraaie hagen is de uitstraling meer dan magnifiek. De breed uitlopende achtertuin biedt veel ruimte en is op een zeer geraffineerde wijze vormgegeven. Centraal achter in de tuin is het grote vijverbassin met fontein een blikvanger. Dit wordt fraai omlijst met weelderig aangeplante perken. Naast het vijverbassin bevindt zich nog een stenen tuinhuis met verhard terrasgedeelte.

Langs het strakke gazon gaan paden naar de moderne veranda bij het woonhuis. Verder loopt een pad aan de zijkant van de woning naar voren. Dit geeft een directe achterom. Aan de voorzijde is een sierhekwerk geplaatst met een dubbele poort. Hierachter leidt een breed tuinpad naar de overkapte dubbele voordeur. De tuin loopt rond de woning, waarbij je aan een van de zijkanten nog een tweede vijverbassin aantreft.

Uiteraard geeft de entree vervolgens precies het karakter van de villa weer. Zo bevindt naast de voordeur een gedeelte met garderobe, voor een passende ontvangst. Van hieruit heb je een mooie zichtlijn naar de vide van de eerste verdieping. Een blik die vanuit de andere richting natuurlijke even adembenemend is. De echte verrassing in de royale hal komt echter van de ontdekking dat je de beschikking hebt over een ingebouwde lift. Het maakt de totale woning zeer toegankelijk.

Over de elegante plavuizenvloer met vloerverwarming loop je vervolgens de bijzonder sfeervolle woonkamer binnen. Een brede en wandhoge glasgevel biedt hier direct een prachtig uitzicht op de eigen tuin. Deze gevel uitgevoerd met twee schuifpuien, waardoor zitkamer en veranda een geheel kunnen vormen. De strikte scheiding tussen binnen en buiten is niet aanwezig. In de zitkamer is een modern gestileerd gaschaard in de wand geïntegreerd. Ook de televisie heeft een eigen nis. Aan de voorzijde van het woongedeelte komt de perfecte lichtinval van vier hoge ramen aan twee zijden. Dit geeft ook deze plek een zeer helder en fris karakter.

Door openslaande ensuite-deuren kom je in de royale woonkeuken. De eigentijdse geïntegreerde gaschaard en televisie-nis keren hier terug. Het creëert een sfeervolle plek in de eethoek. Het centraal geplaatste kookeiland zorgt voor de optische overgang naar het kookgedeelte. Dit eiland is uitgevoerd met een inductiekookplaat, vrijhangende roestvrijstalen schouwafzuigkap en spoelbak. Verdere inbouwapparatuur en kastruimte is te vinden in de uitgebreide keukenwand bij het kookeiland.

In alle slaapkamers gaat de kenmerkende elegante uitstraling volledig door. In dat opzicht zet de



masterbedroom op de begane grond absoluut de toon. Zeer riant qua ruimte en met een prachtige lichte heldere sfeer. Een heerlijk vrij en landelijk gevoel komt helemaal tot stand als de dubbele tuindeuren naar de veranda helemaal open staan. Maar ook de andere slaapvertrekken op de slaapverdieping kennen hun geheel eigen sensatie van ruimte en lichtinval. Bij de hoofdslaapkamer op de begane grond heb je nog de beschikking over een ruime inloopkast.

Op beide woonlagen zijn badkamers aanwezig. Beide zijn ruim, geheel betegeld en luxe vormgegeven. Ook tref je in beide badkamers een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De ruimten worden gecombineerd met hangende luxe badkamermeubels. Op beide verdiepingen zijn afzonderlijke toiletruimten.

Als bijzondere aanvullende plus bij deze villa moet zeker nog de grote dubbele garage worden genoemd. Beide toegangen zijn afgesloten met elektrische sectionaaldeuren. Verder vind je op de begane grond een extra kamer die op dit moment wordt gebruikt als kantoor-aan-huis. Ander gebruik van deze ruimte is natuurlijk ook zeer goed mogelijk.

#### Kenmerken

- + Volledig geïsoleerd.
- + Automatisch centraal stofzuigsysteem.
- + Uitgebreide kastruimte op eerste verdieping.
- + Domotica aanwezig waarmee alle verlichting dimbaar is.
- + Temperatuurregeling voor ieder vertrek.
- + Alarm/beveiliging met aansluiting op meldkamer.
- + Warmtepomp (aardwarmte) t.b.v. verwarming en warm water. Volledig vloerverwarming.

#### Aanvaarding

In nader overleg



## Kenmerken

Vraagprijs € 1.375.000 k.k.

### Bouw

Soort woonhuis Villa, vrijstaande woning  
Soort bouw Bestaande bouw

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten  
Woonoppervlakte 480 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte 47 m<sup>2</sup>  
Externe Bergruimte 72 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte 1563 m<sup>2</sup>  
Inhoud 1950 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers 8 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal Badkamers 3 badkamers en 2 aparte toiletten  
Badkamervoorzieningen 2 douches, 1 dubbele wastafel, 1 ligbad,  
2 toiletten en 1 urinoir  
Aantal woonlagen 3 woonlagen en een kelder  
Voorzieningen Alarminstallatie, jacuzzi, lift,  
mechanische ventilatie en sauna

### Energie

Definitief energielabel  A  
Isolatie Volledig geïsoleerd  
Verwarming Vloerverwarming geheel

### Kadastrale gegevens

Oss B 4548  
Oppervlakte 1563 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

### Buitenruimte

Ligging Aan park, in bosrijke omgeving en in  
woonwijk  
Tuin Tuin rondom

### Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid Op eigen terrein en openbaar parkeren



## Garage

Soort garage	Geen garage, parkeerplaats en vrijstaand stenen
Capaciteit	1 auto

Dennenlaan 1  
Oss

















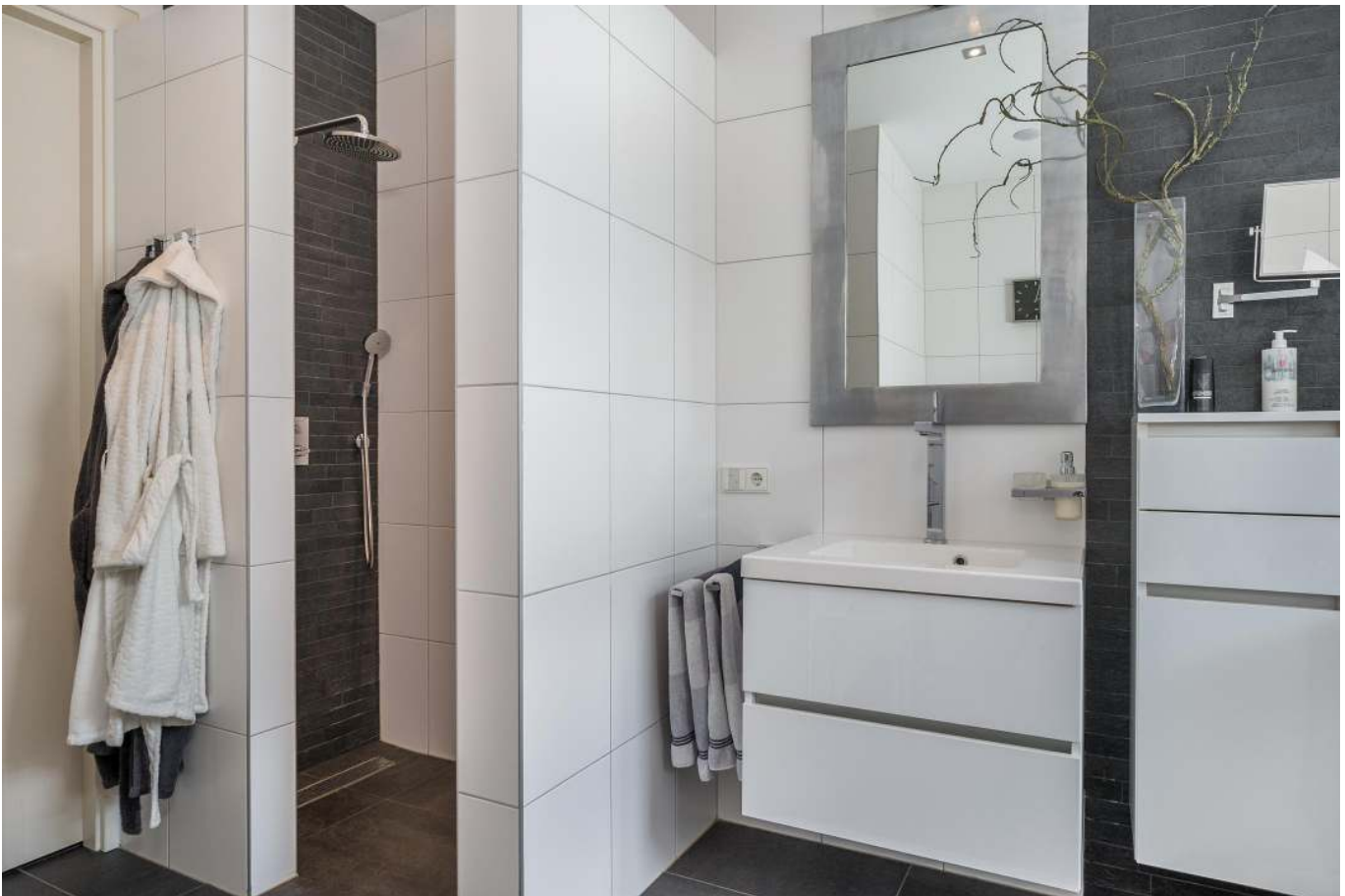














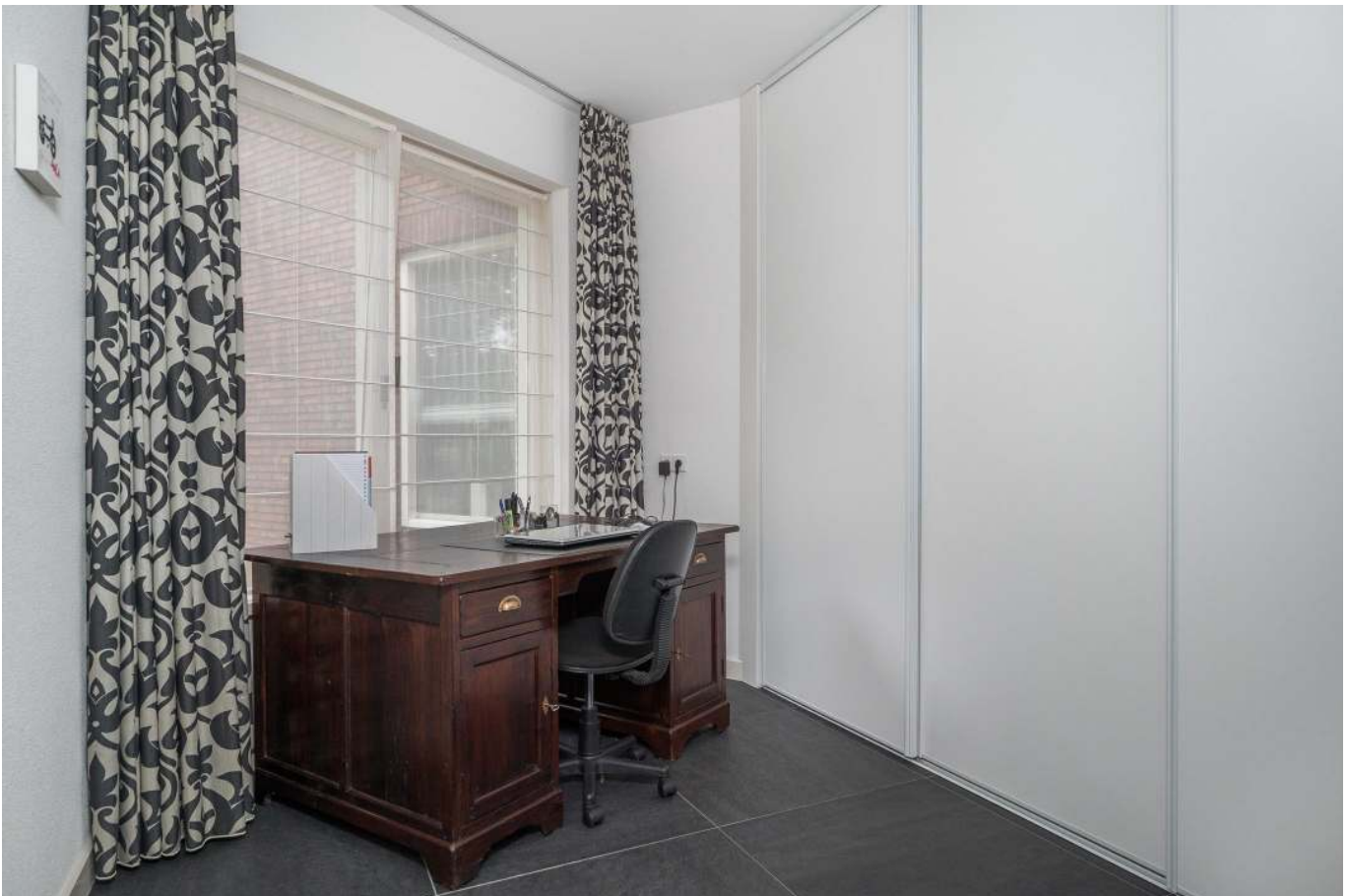
















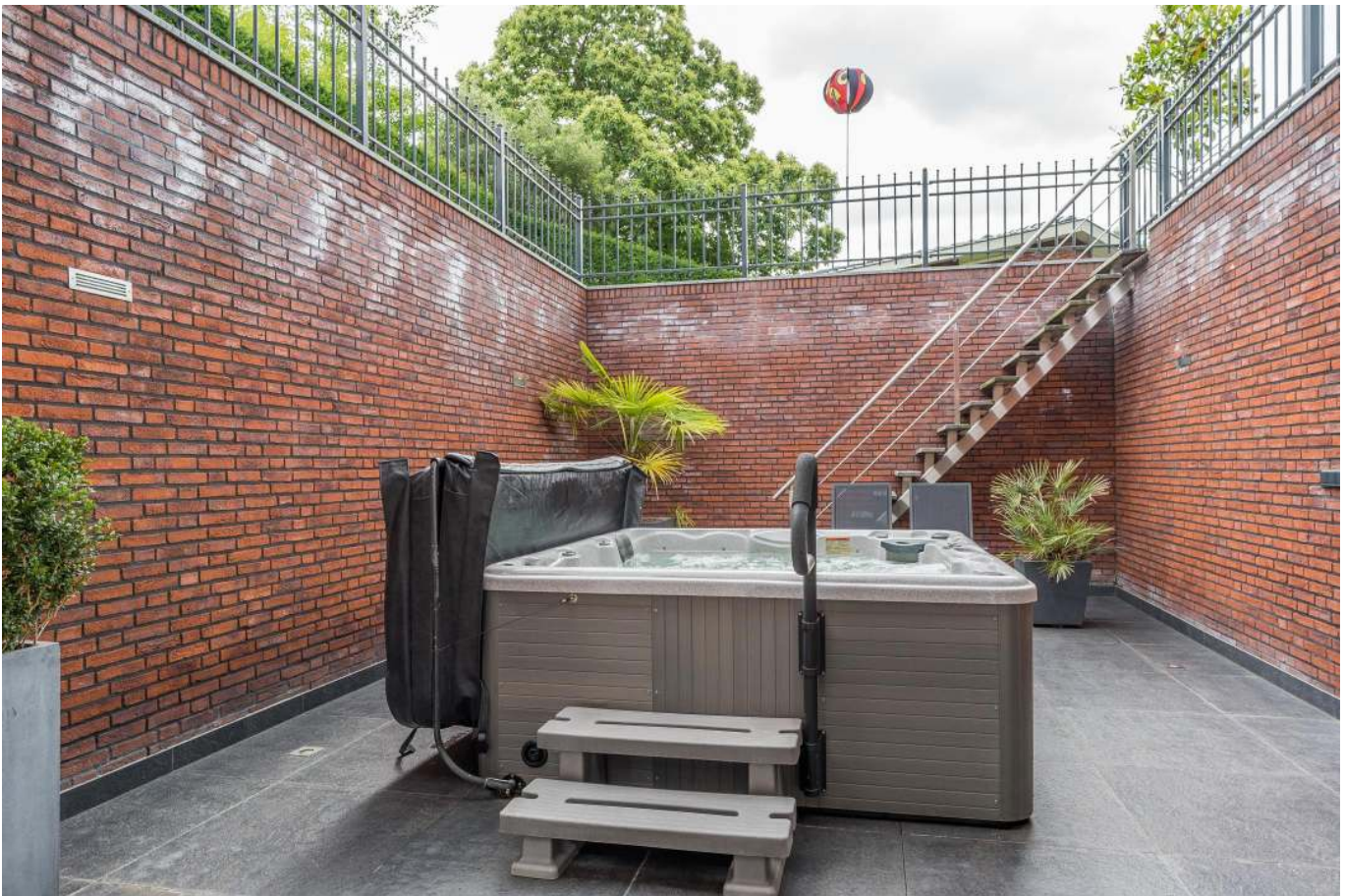












































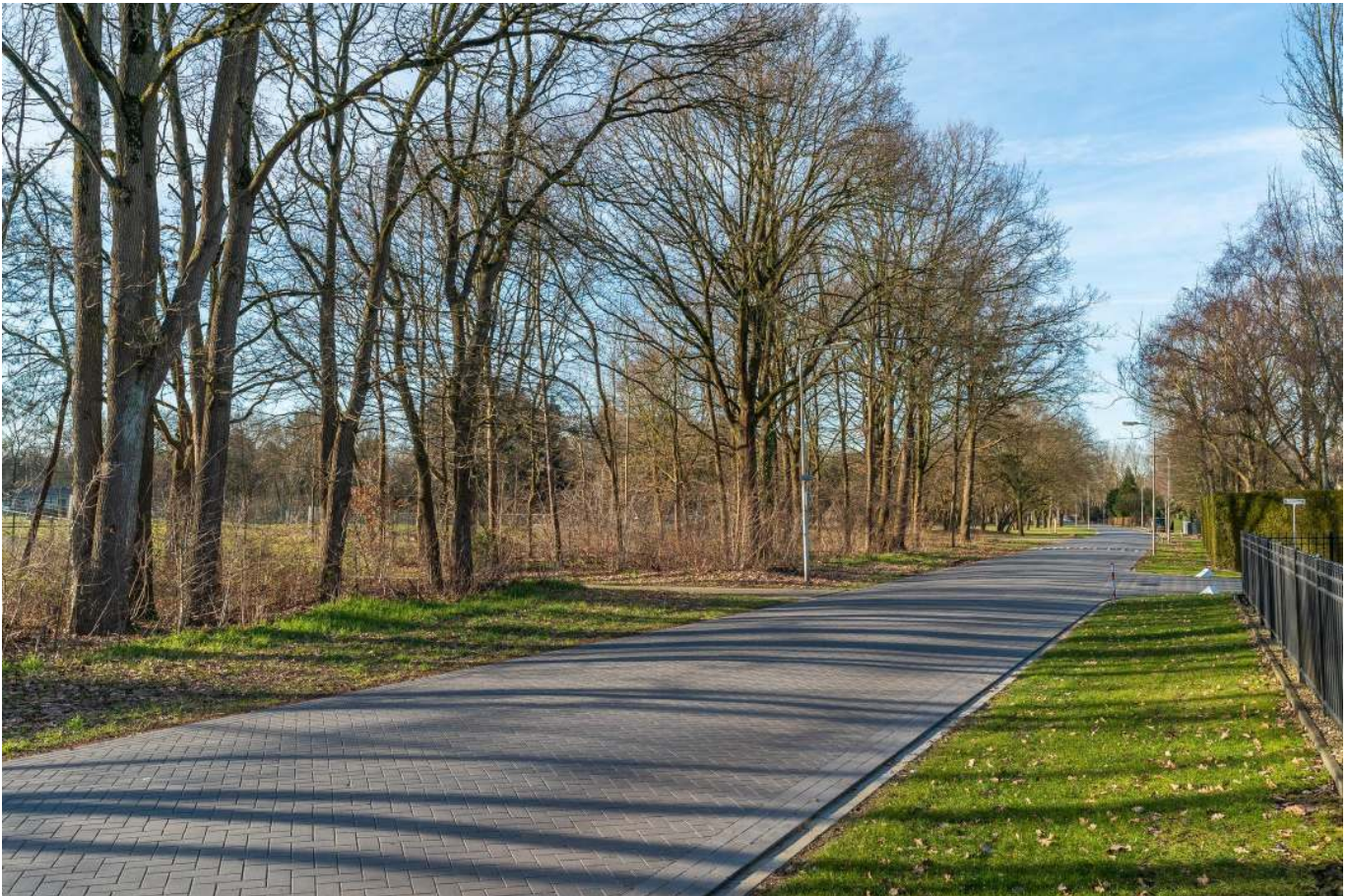




















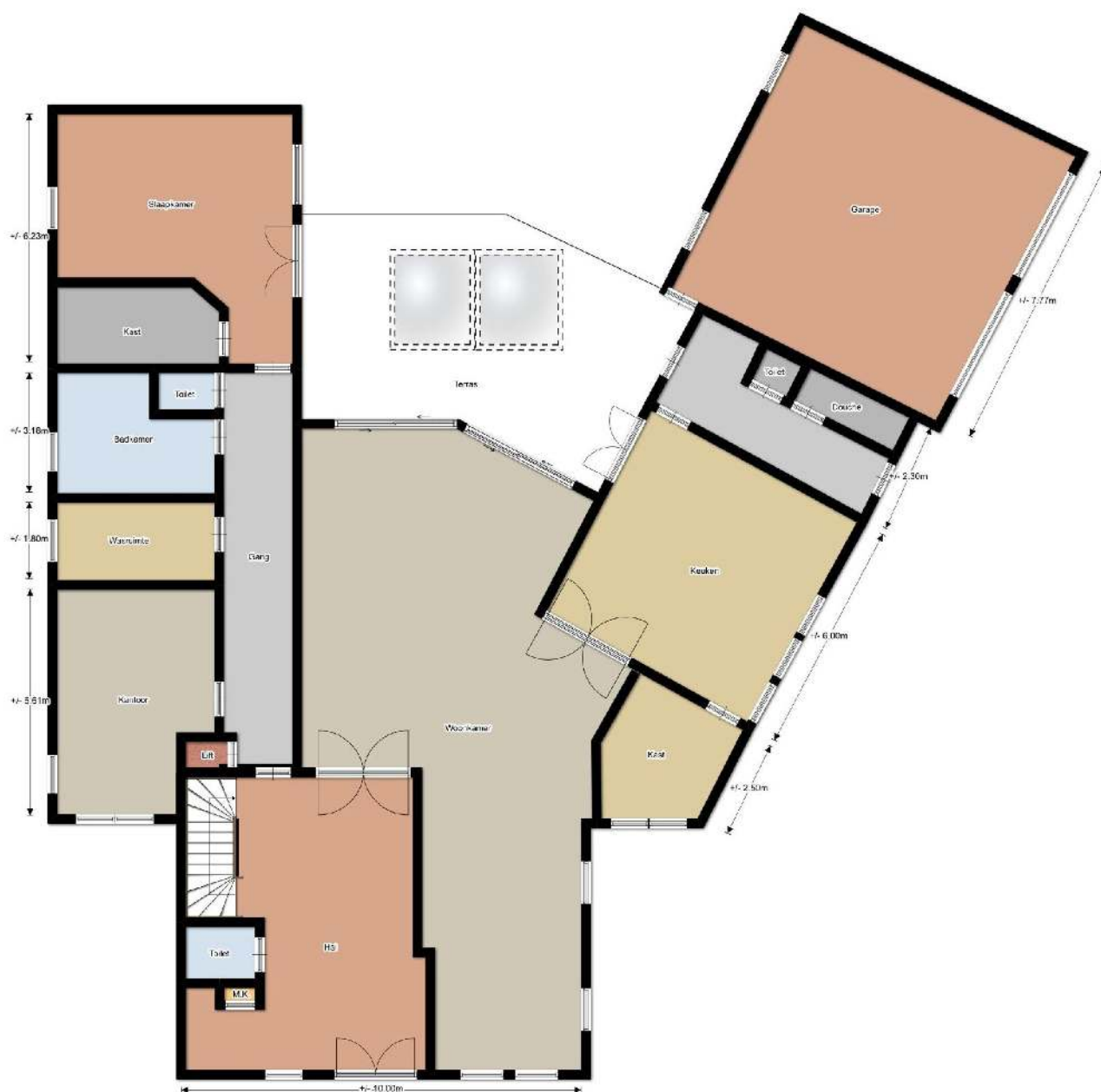




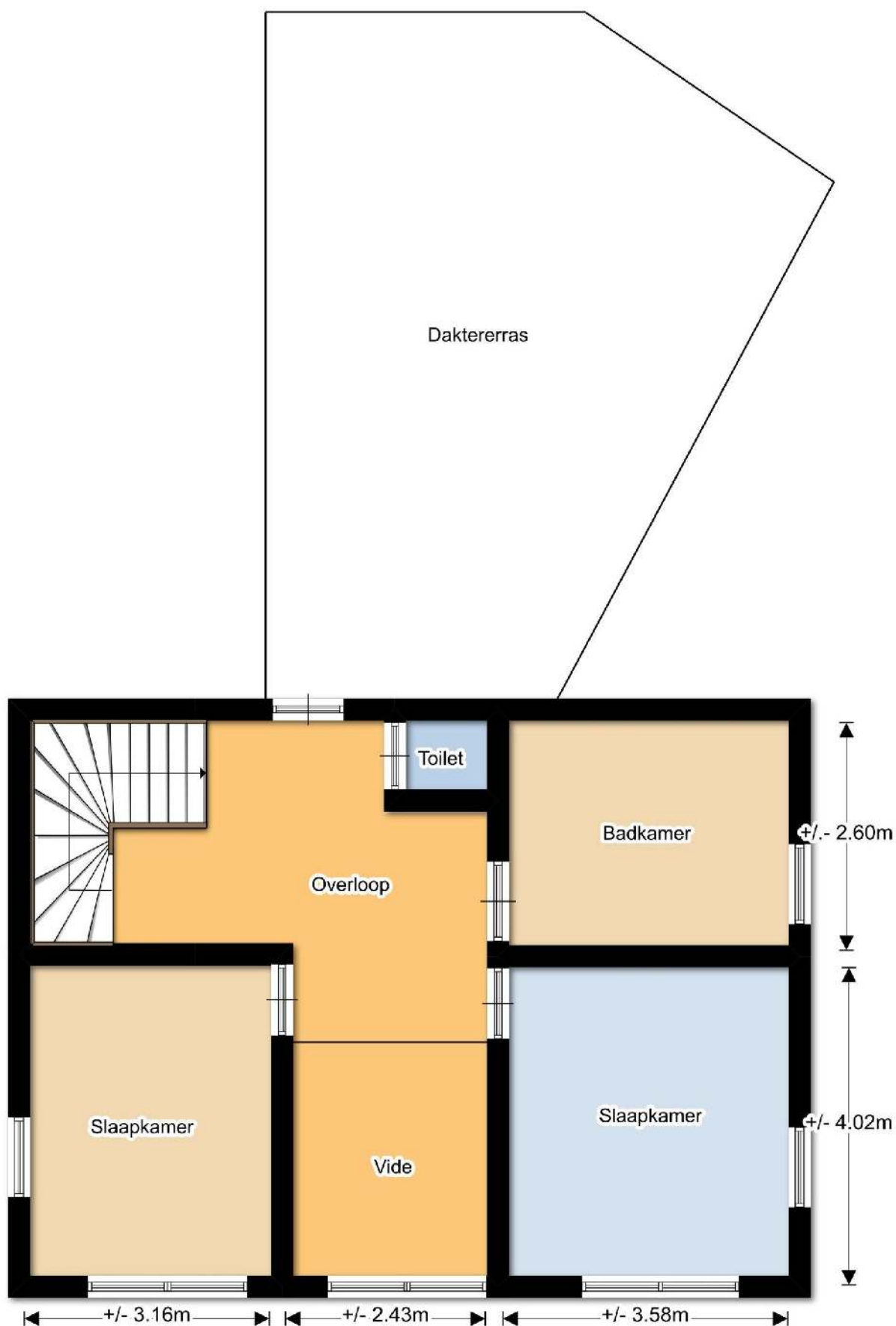




# Plattegrond















## Kadastrale kaart







## 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](http://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.





### Kantoor Oss

☎ 0412 63 29 28  
🌐 [www.krabben.nl](http://www.krabben.nl)  
@ [oss@krabben.nl](mailto:oss@krabben.nl)

Openingstijden  
ma - vr 08:30 - 18:00 uur  
za 09:30 - 12:30 uur

### Kantoor Uden

🏠 Velmolenweg 165, Uden  
☎ 0413 25 70 33  
🌐 [www.krabben.nl](http://www.krabben.nl)  
@ [uden@krabben.nl](mailto:uden@krabben.nl)

Openingstijden  
ma - vr 08:30 - 17:30 uur  
za 09:30 - 12:30 uur

Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.

*Specialisten in exclusieve woningen*

