



DETAILS

Adres: Oss, Eikendreef 17

Type: Woning

Prijs: Verkocht

Inhoud totaal: 1362 m³

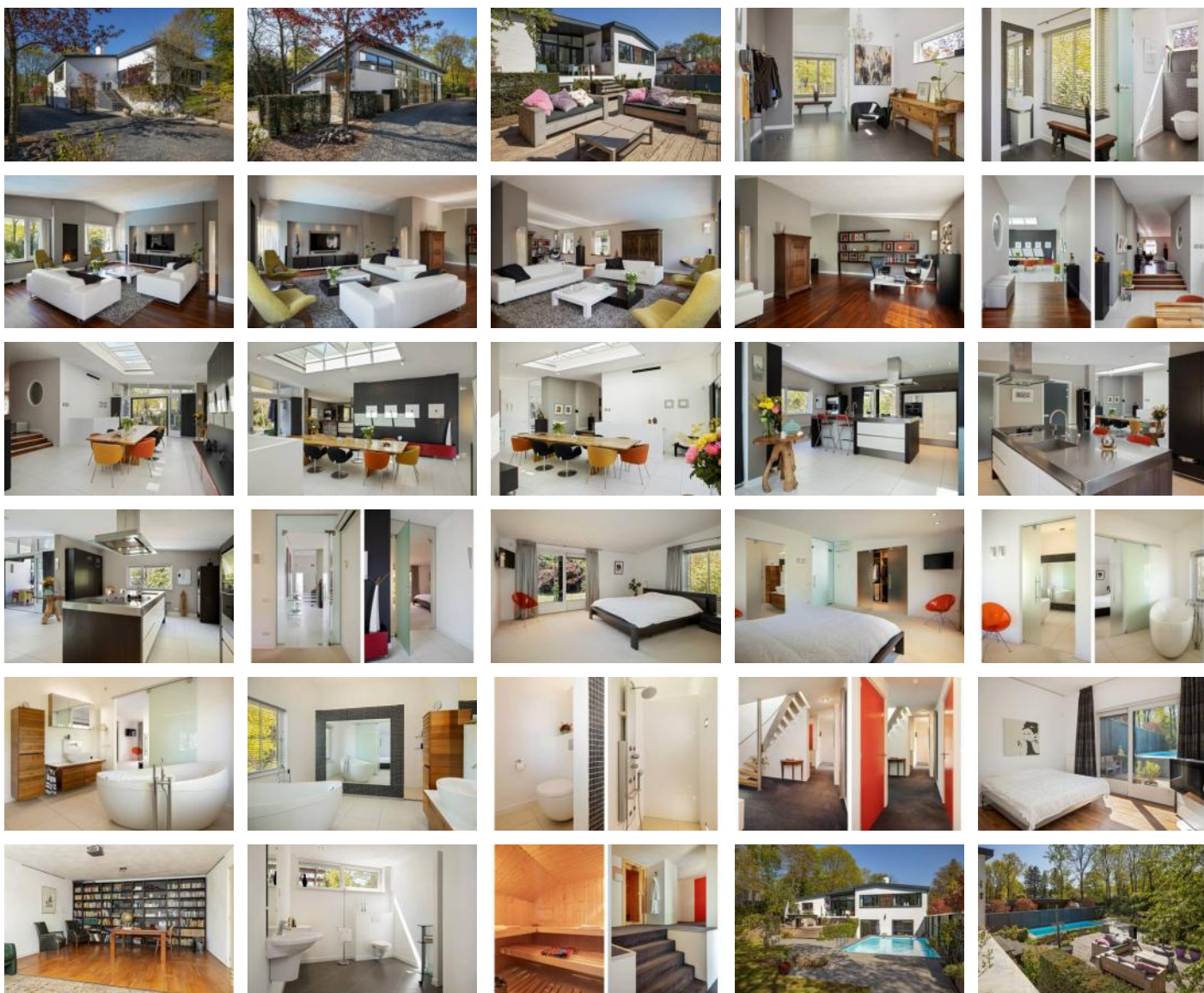
Woonoppervlakte: 351 m²

Perceelsgrootte: 2243 m²

Bouwjaar: 1960

Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



EIKENDREEF 17 OSS

Een instapklare moderne villa, gelegen op een toplocatie in de mooiste villawijk van Oss, met een riante tuin met zwembad en een groot modern bijgebouw te gebruiken als guesthouse, kantoor, of zelfs als een immens grote garage.

Gelegen aan de Eikendreef in het bekende Docfapark aan de Zuidrand van Oss en omgeven door andere mooie villa's. Een groene villawijk aan de rand van het natuurgebied de Maashorst met alle rust en zonder doorgaand verkeer. Uitstekend gelegen ten opzichte van het centrum van Oss, met schouwburg, museum en NS-station. Ook lagere en middelbare scholen zijn ruim voorhanden. Een zeer bedrijvige stad met een sterke kenniseconomie. Vanuit het Docfapark is het maar een paar minuten naar de A50, met goede verbindingen naar zowel Den Bosch (20 minuten) als Nijmegen en Eindhoven Brainport (elk 30 minuten).

Alle vertrekken van de villa zijn zeer ruim opgezet. Een grote keuken en eetkamer, een grote woonkamer, een masterbedroom met een grote inloopkast en badkamer. Samen met de tuinverdieping telt het huis maar liefst 350m2 woonoppervlak. Wat opvalt is dat de gehele villa een grote lichtinval heeft. De meeste vertrekken beschikken over glazen schuifpuien naar tuin, terras of het zwembad.

De gehele villa lijkt onlangs totaal gerenoveerd te zijn. In werkelijkheid is de renovatie 13 jaar geleden uitgevoerd. Maar door de zeer goede en smaakvolle keuze van de eigenaren voor materialen en de uitstekende manier van onderhoud, lijkt het of de renovatie onlangs is uitgevoerd.

Doordat de villa op een glooiend perceel is gebouwd, komt u via een trap naar boven op de "begane" grond in een ruime entree met een hoog plafond. In de hal is een gastentoilet. Vanuit de entree kom je in de eetkamer, de centrale plaats van de villa.

Een schuifpui biedt zicht op een terras en de mooie tuin. De luxe Miele-keuken is compleet ingericht met ingebouwd koffieapparaat, een kookeiland met vier inductie-kookpunten en een gas/wokbrander, een oven/steamer, quooker, een vaatwasser en het werkblad van RVS. In de keuken is een glazen schuifpui naar het overkapt terras. Vanuit de eetkamer leiden enkele treden naar de riante woonkamer, met een mooie houten vloer van Braziliaans notenhout (Ipé) en een gashaard, met daarnaast ramen met zicht op de tuin en het zwembad. De ouderslaapkamer ligt op hetzelfde niveau als de entree en de keuken. Deze heeft een walk-in closet en een 'en suite' luxe badkamer met vrijstaand ovaal ligbad, inloopdouche en toilet. Ook de slaapkamer heeft weer een eigen schuifpui naar de tuin.

Via een trap vanuit de eetkamer komt u op de benedenverdieping. Deze bevindt zich op hetzelfde niveau als het zwembad. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers van respectievelijk 35, 21 en 17 m2. Twee van de drie kamers hebben weer een glazen schuifpui met directe toegang tot het zwembad. Op deze verdieping is ook een tweede badkamer met toilet, een ruime sauna met ligruimte voor drie personen, een berging en een technische ruimte. Aparte vermelding verdient de garage. Deze is met zijn 3,2 x 5,9m niet echt groot genoeg voor een moderne auto, maar wel ideaal als hobbyruimte.

In het grote moderne bijgebouw is momenteel nog een tandartspraktijk gevestigd. Deze praktijk is gebouwd ten tijde van de renovatie in 2007. Er zijn nu drie behandelkamers, een receptie, een wachtkamer, sanitair, een sterilisatiekamer, een kantoor en een koffiekamer. Bij de bouw is rekening gehouden met een eventuele verandering van functie, waardoor alle binnenmuren gemakkelijk verplaatsbaar zijn. Het is dus mogelijk om het gebouw een totaal andere inrichting te geven.

Tussen de villa en de praktijk ligt een oprijlaan met elektrische poort. Aan de achterkant bevindt zich een vrijstaande carport met 2 parkeerplaatsen incl. een elektrisch laadpunt en een berging voor fietsen etc.

In de tuin valt vooral de serene rust op. De geheel omheinde, zonnige en afgesloten tuin met veel privacy, heeft diverse niveaus, wat een speelse indruk geeft. Er is een grote keuze aan zitplekken, met een overdekt terras bij de

eetkamer, een terras met glazen overkapping aan de zijkant bij de keuken en een open zitje halverwege de tuinverdieping.

Het zwembad wordt verwarmd met een energiezuinige warmtepomp.

A stunning, meticulously maintained modern villa situated in a fantastic location in the most desirable neighbourhood of Oss. Ready to move in to, with fabulous garden with swimming pool and a large additional detached building that could be used as a guesthouse, office or even an extra-large garage.

Located in Eikendreef in the attractive Docfapark neighbourhood on the southern edge of Oss, the property is positioned among other elegant villas. Docfapark is a leafy, low-traffic residential area on the edge of the Maashorst nature reserve, offering all the peace and quiet you could wish for while still within quick and easy reach of the centre of Oss. Oss is an extremely vibrant city with a strong knowledge economy and its own concert hall, museum and train station. There is a wide selection of primary and secondary schools to choose from.

From Docfapark it's just a few minutes' drive to the A50 motorway, with good connections to Den Bosch (20 minutes), Nijmegen and Eindhoven Brainport (both 30 minutes). The property is extremely light and airy throughout, most of the rooms having large sliding glass doors onto the garden, terrace or swimming pool. All the rooms are highly spacious and well laid out, including a large kitchen and dining room, fabulous living room and a master bedroom with large walk-in wardrobe and en-suite bathroom. In total, the property offers approximately 350m² of living space.

The property was completely renovated inside and out, 13 years ago. Thanks to the tasteful, high quality materials used and the exceptional way in which the house has been maintained by the owners, it looks as though the renovation was only recently carried out.

Because the villa is built on a sloping plot, a set of steps leads up to the 'ground' floor, with large entrance hall with high ceiling. The hall, which includes the downstairs toilet, leads through to the dining room at the centre of the house, with sliding glass door opening onto a terrace and the beautiful garden. The deluxe Miele kitchen has all the mod cons you would expect, with built-in coffee machine, island with four induction plates and a gas/wok burner, Quooker boiling water tap, dishwasher and stainless steel worktop. The kitchen has a sliding glass door leading out to the covered terrace. From the dining room, via a few stairs, you enter the stunning living room, with top quality Brazilian hardwood (Ipe) floor and open gas fire, with windows overlooking the garden and swimming pool. The master bedroom, situated on the same floor as the entrance hall and the kitchen, has a large walk-in wardrobe and deluxe en-suite bathroom with free standing bath, walk-in shower and toilet. Like most of the other rooms, this bedroom also has its own sliding glass door out to the garden.

A staircase leads from the dining room down to the lower floor, located at the same level as the swimming pool. This floor has three bedrooms of 35, 21 and 17 m² respectively. Two of the three bedrooms have sliding glass doors with direct access to the swimming pool. This floor also has a bathroom with toilet, a spacious sauna with enough space to accommodate three people, a store cupboard and a technical room. Also on this level is the garage; at 3.2 x 5.9m it is not quite big enough for a modern car, but would make the ideal DIY/hobby space.

The large, modern building separate from the house is currently being used as a dental practice, which was established at the time of the renovation in 2007. The practice has three treatment rooms, a reception, waiting room, toilet facilities, sterilization room, office and coffee room. The building was constructed with a view to future change of use; therefore, all the internal walls can easily be moved, so the building can be used for a totally different purpose if desired.

Between the house and the dental practice is a drive with electric gate. To the rear is a detached car port with two

parking spaces, including a charging point for electric vehicles and storage space for bicycles etc.

The sunny, fully enclosed garden offers maximum privacy and emanates peace and tranquility. Because it is arranged on multiple levels, the garden is full of character and offers a wide range of seating areas, with a covered terrace next to the dining room, a terrace with glazed roof to the side of the house by the kitchen and another, open seating area in middle of the garden.

The swimming pool is heated via an energy efficient heat pump.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

15.62 m



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

Begane grond, Eikendreef 17 te Oss
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	351 m ²
	Overige inpandige ruimte	24 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	37 m ²
	Externe bergruimte	13 m ²



DEN HOLLANDER

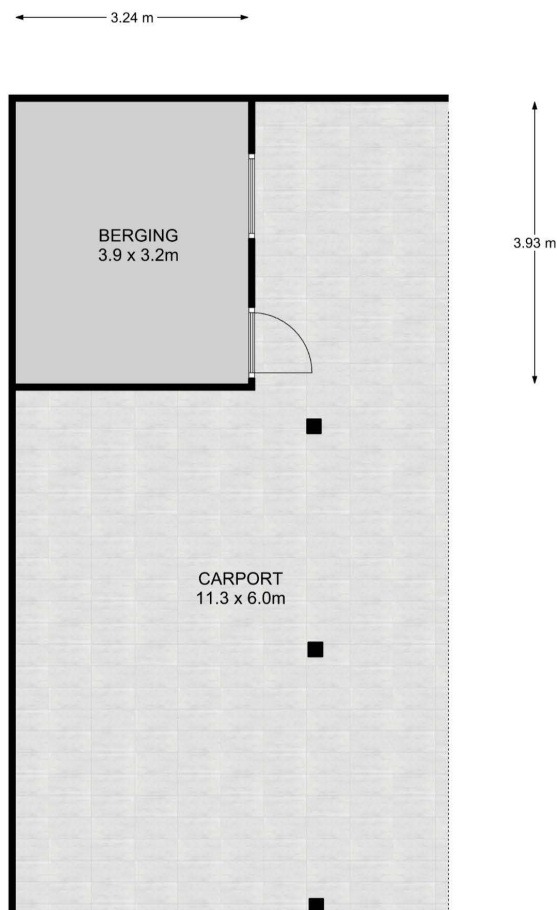
VASTGOED WONEN

Souterrain, Eikendreef 17 te Oss

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

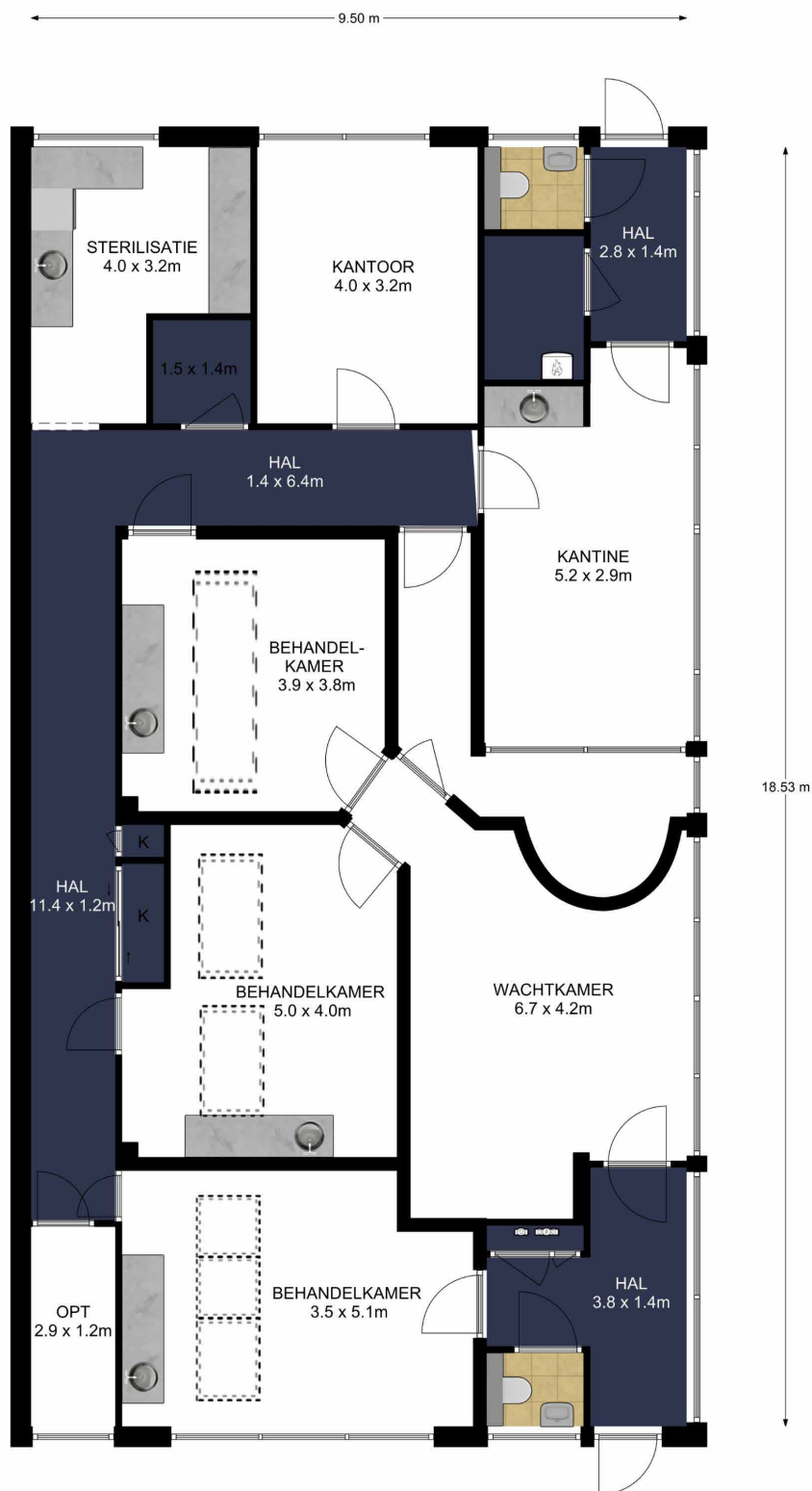
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	351 m ²
	Overige inpandige ruimte	24 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	37 m ²
	Externe bergruimte	13 m ²



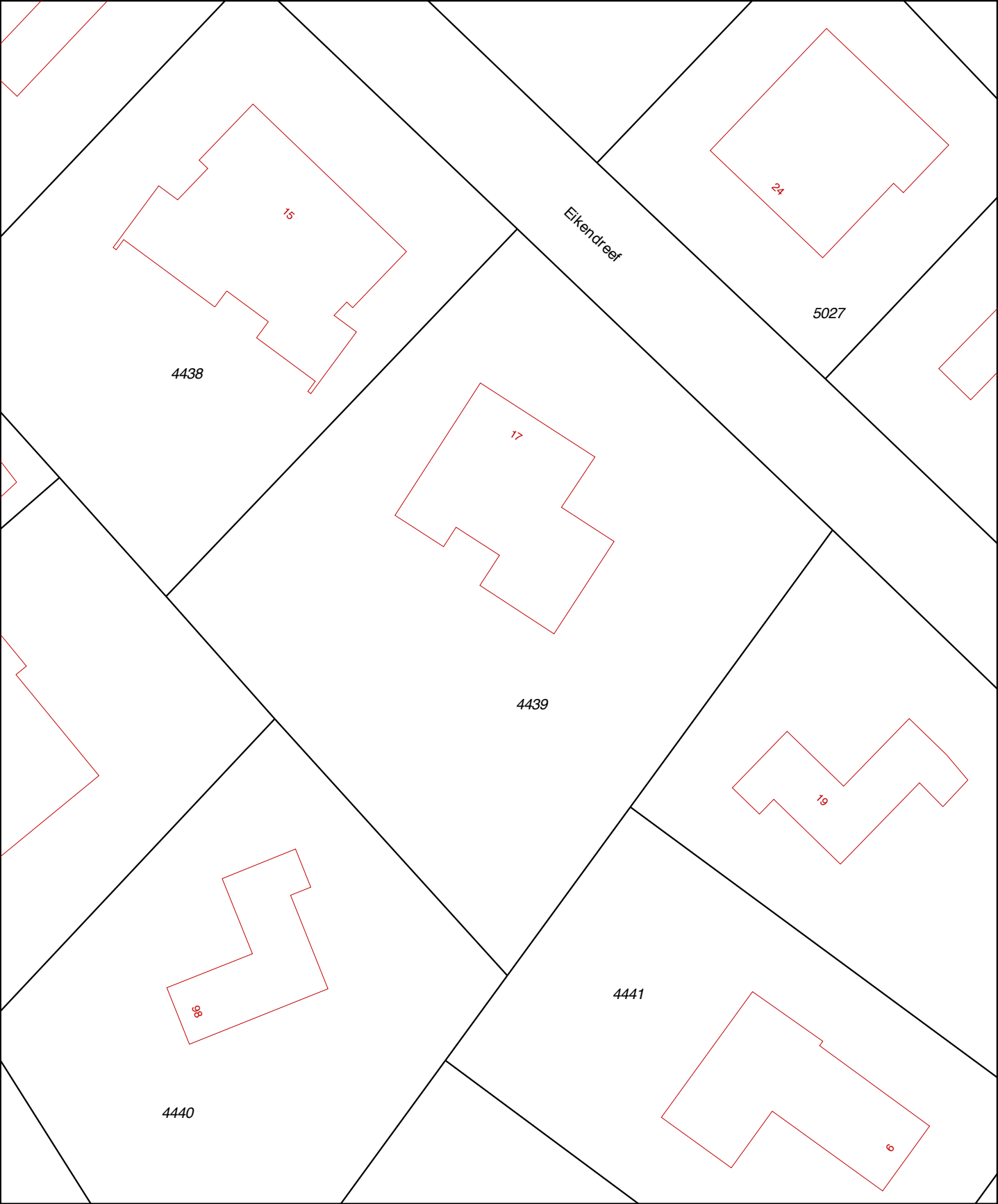
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	351 m ²
	Overige inpandige ruimte	24 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	37 m ²
	Externe bergruimte	13 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	176 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



0 m 5 m 25 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oss

B

4439

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.

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

- a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
- b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

- c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
- d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.