

Wordt dit jouw droomhuis?



Vloetheuvel 32

Volkel

Luxe 2/1 kapwoning met garage/
berging en zonnige tuin met
overkapping gelegen in de moderne en
kindvriendelijke woonwijk Volkel-West
nabij het mooie "zuiderpark" en park
'Meulenreek'.



Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

0413 - 261 905
info@vandevingarantiemakelaars.nl
www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze woning is in 2017 gebouwd en casco opgeleverd aan de huidige eigenaren. Zij hebben daarna de woning in 2017/2018 verder afgebouwd en dat is terug te zien in de woning door de gebruikte materialen en luxe afwerkingen. Daarbij is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en 'gasloos' gebouwd met een warmtepomp en volledig vloerverwarming in de gehele woning.

Vraagprijs € 630.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2017

Inhoud	583 m ³
Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	241 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	115 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





Omschrijving van de woning

Luxe 2/1 kapwoning met garage/berging en zonnige tuin met overkapping gelegen in de moderne en kindvriendelijke woonwijk Volkel-West nabij het mooie "zuiderpark" en park 'Meulenreek'. De dorpskern van Volkel met basisschool, supermarkt etc. ligt op korte afstand, maar ook het centrum van Uden en het sportpark van Uden zijn snel te bereiken.

Deze woning is in 2017 gebouwd en casco opgeleverd aan de huidige eigenaren. Zij hebben daarna de woning in 2017/2018 verder afgebouwd en dat is terug te zien in de woning door de gebruikte materialen en luxe afwerkingen. Daarbij is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en 'gasloos' gebouwd met een warmtepomp en volledig vloerverwarming in de gehele woning. In de zomerdag is het mogelijk om met de warmtepomp ook te koelen in de woning. Er liggen sinds 2020 ook 23 zonnepanelen op het dak van de woning. Dankzij deze keuzes is dit een comfortabele én toekomstbestendige woning met energielabel A. Ook zijn alle leefruimtes op de begane grond en 1e verdieping voorzien van ingebouwde en elektrische bedienbare rolluiken. De woning beschikt over een totaal gebruiksoppervlakte van 148 m² exclusief de aangebouwde en volledig geïsoleerde garage/berging (17 m² overige inpandige ruimte). Het perceel is 241 m² groot.

Indeling begane grond:

Hal met meterkast, luxe toiletruimte en trapopgang naar de verdiepingen. Op de vloer ligt een fraaie tegelvloer in houtmotief, welke ook doorloopt in de leefruimte en uiteraard is voorzien van vloerverwarming. Bij binnenkomst in de woonkamer met open keuken valt gelijk de flinke ruimte op. Met maar liefst 50 m² leefruimte is er voldoende plaats voor een luxe keuken met kookeiland, grote eettafel en heerlijke zithoek. De muren en plafond zijn strak gestukadoord en voorzien van inbouwspots. Aan de tuinzijde zijn openslaande deuren aanwezig.

De open keuken heeft een prachtig luxe keukenopstelling met een kookeiland voorzien van inductieplaat en vaatwasser. De afzuigkap is geïntegreerd in het plafond. In de bijbehorende kastenwand zijn onder andere ingebouwd een koelkast, vrieskast, combi oven/magnetron en een aparte oven.

Aansluitend is nog een aanrechtblad met RVS spoelbak voorzien van een Quooker.

Vanuit het leefgedeelte is direct toegang tot de garage/berging. Ook hier ligt dezelfde tegelvloer in houtmotief met vloerverwarming. Deze ruimte is ook volledig geïsoleerd en voorzien van openslaande deuren naar de oprit en een deur aan de achterzijde naar de tuin. Er zijn aansluitingen/voorbereidingen aanwezig om in hier een extra wc met wastafel te maken. Een ideale ruimte om te gebruiken als bijkeuken en een berging voor de stalling van fietsen of als hobbyruimte.

Indeling 1e en 2e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere ruime slaapkamers, allemaal comfortabel en praktisch ingedeeld met mooie PVC vloeren. De badkamer is modern en compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, wandcloset en wastafelmeubel, al met al een perfecte combinatie van stijl en functionaliteit. Er is een vaste trap die toegang geeft tot de 2e verdieping. Hier is een overloop met toegang tot een royale vierde slaapkamer met PVC vloer en een technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp, warm water boiler en afzuigstelsel.

Tuin:

De verzorgde achtertuin is gelegen op het westen, waardoor het heerlijk vertoeven is in deze tuin. Achter in de tuin staat een houten overkapping, dit zorgt voor een fijne beschutte plek om in de tuin te zitten. Een tuin die verder keurig is afgewerkt met een gazon en een terras van gebakken stenen.

KORTOM; EEN INSTAPKLARE EN ENERGIEZUINIGE
GEZINSWONING IN EEN MOOIE JONGE WOONWIJK.











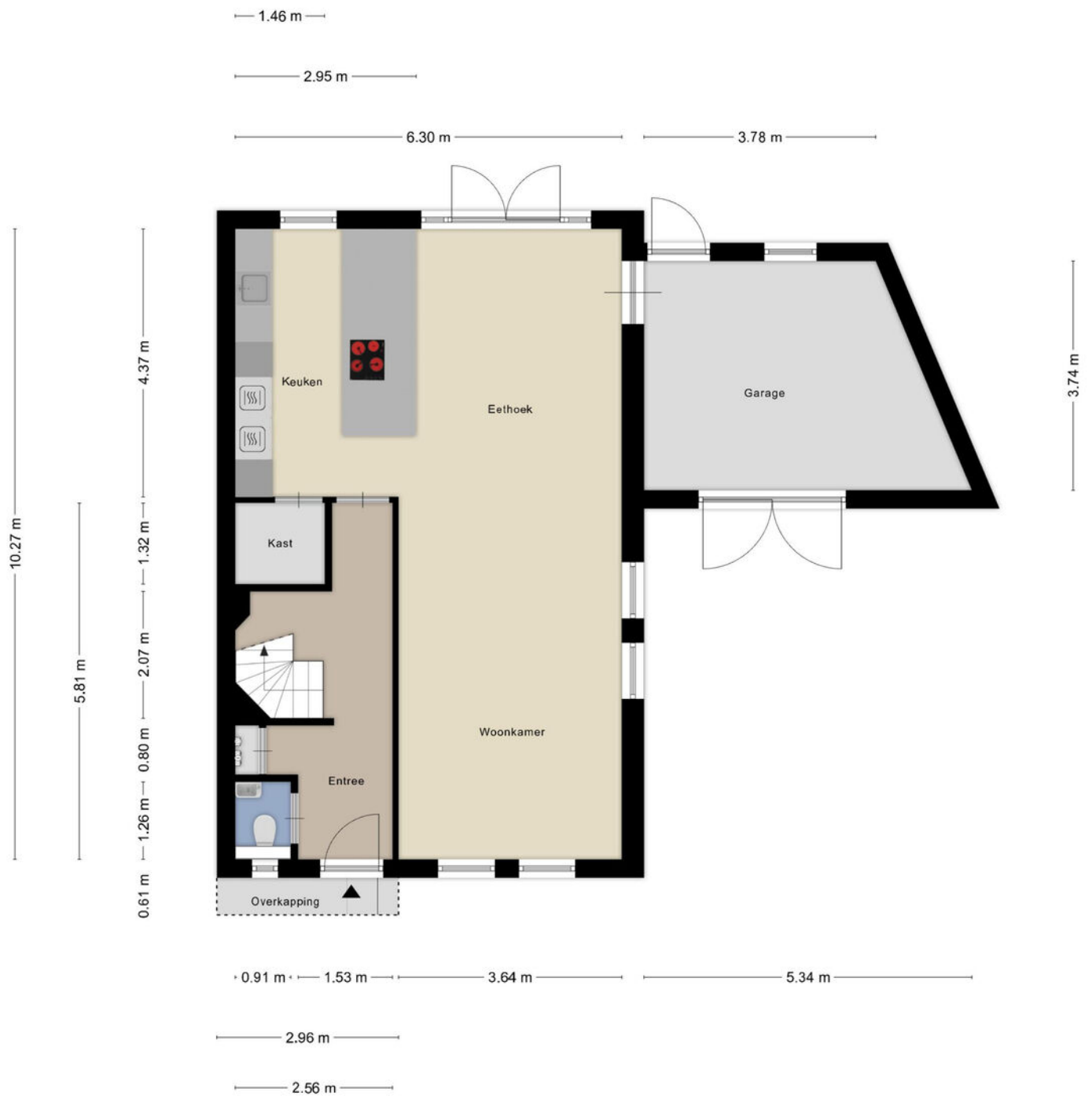








Plattegrond



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

Plattegrond



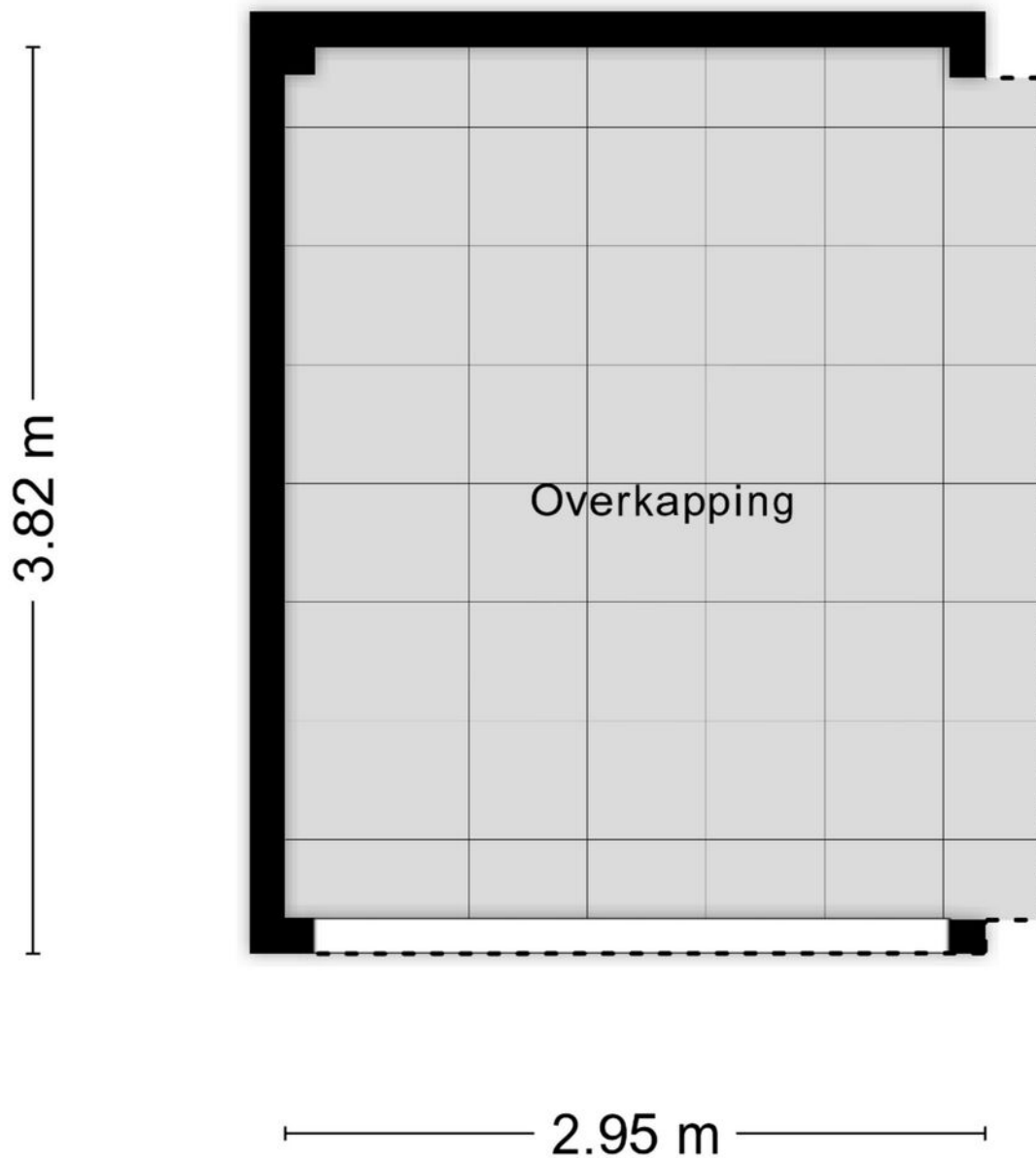
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



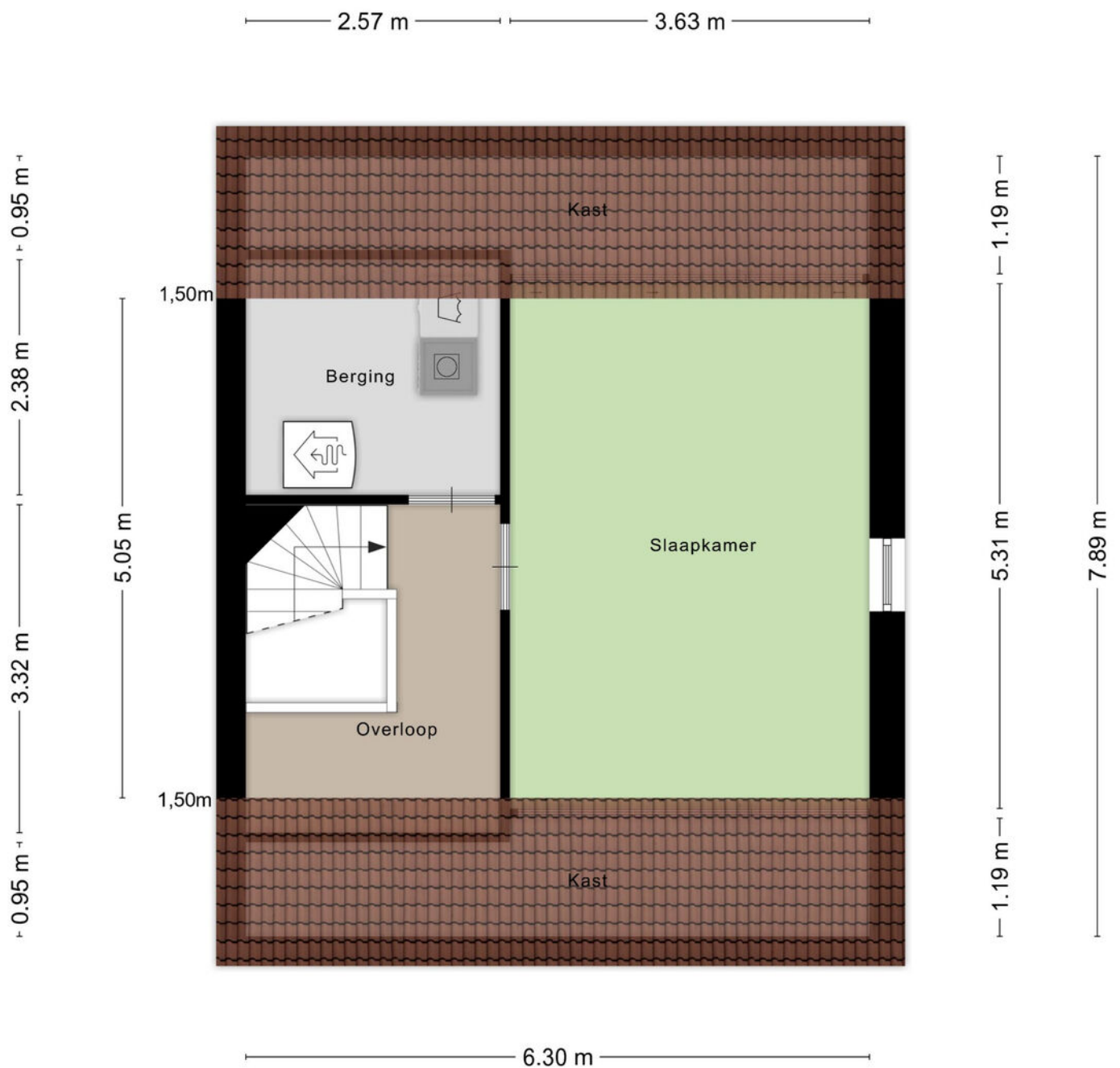
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vloetheuvel 32



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Uden	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3151	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

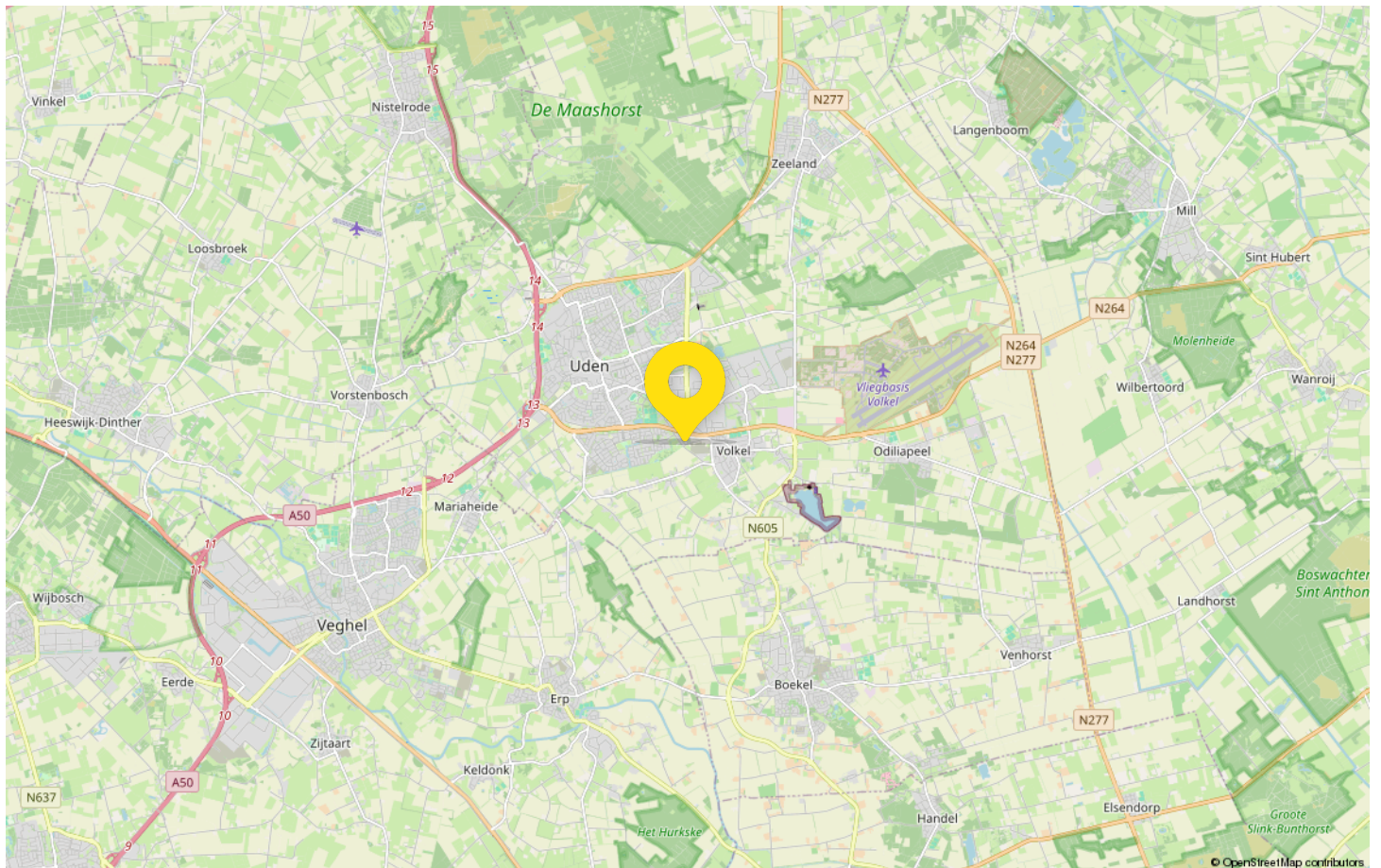
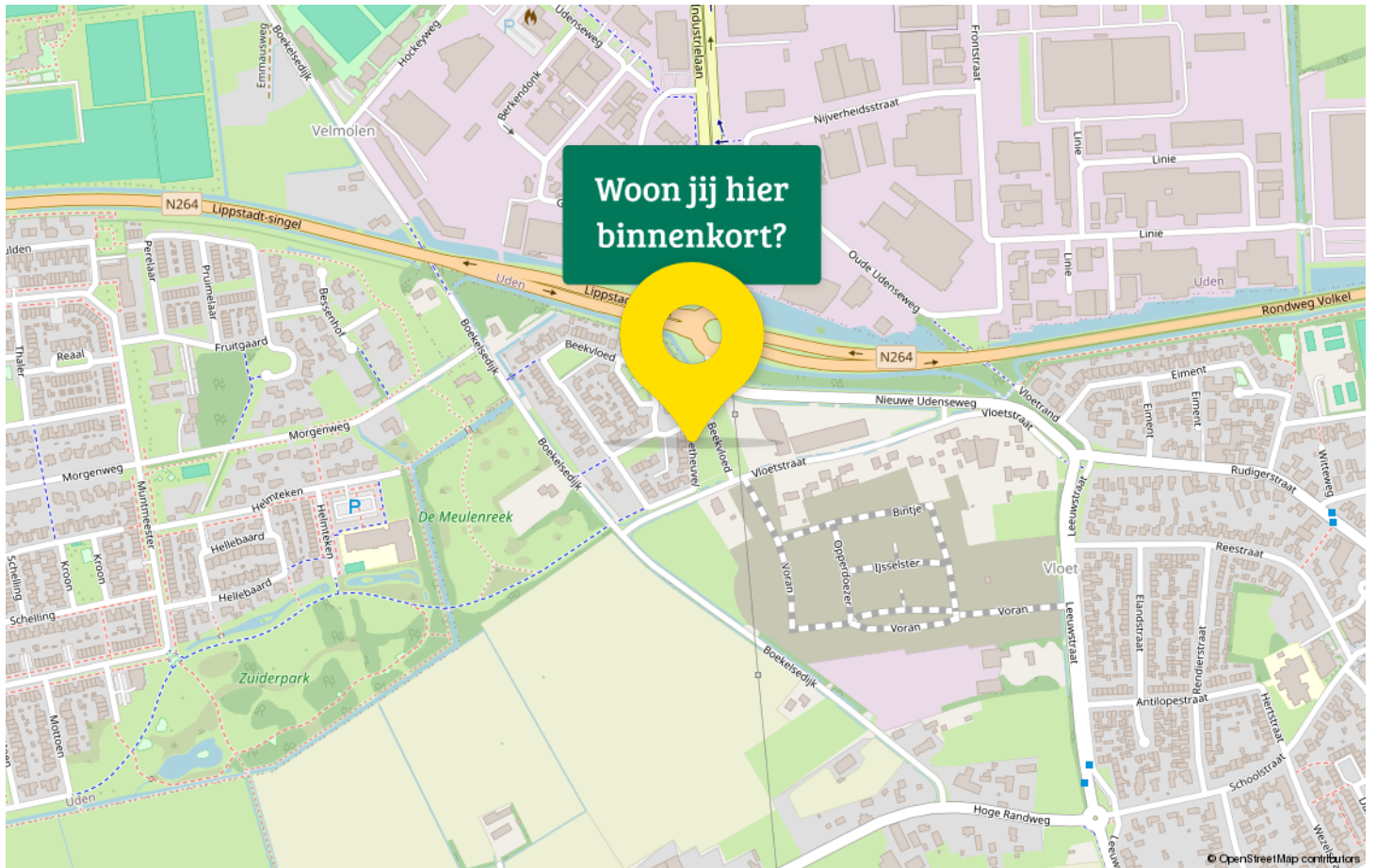
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken voorraadmast en legplanken schuur/garage			X
- Schuifwanden op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- Wereldkaart in huiskamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel in badkamer	X		

Lijst van zaken

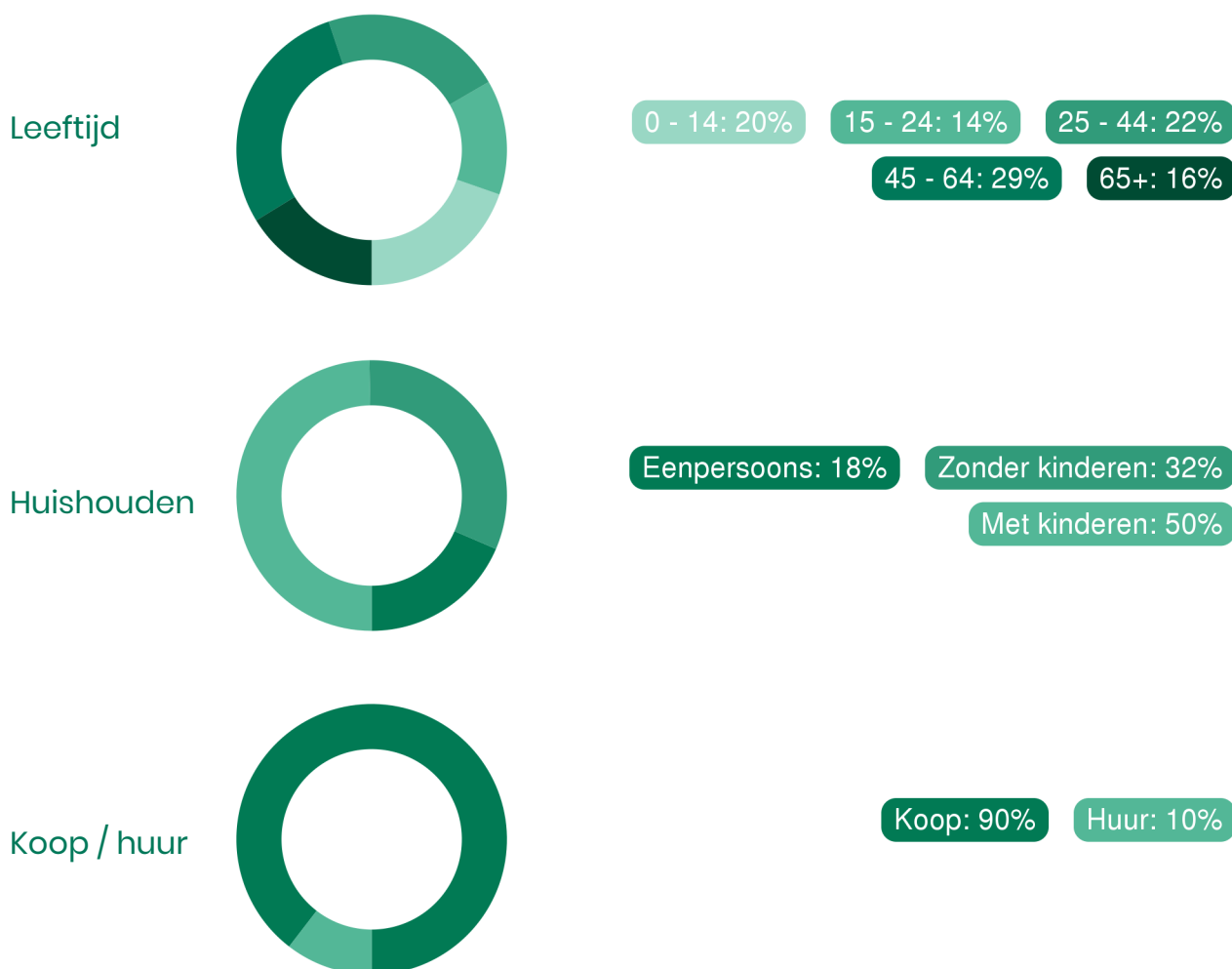
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Speeltoestel			X
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Philips Hue GU10 lampen in wandlampen tuin (incl behuizing)			X
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Buitengebied-Volkel



53%

man

47%

vrouw



1,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 583.000



Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden. Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



Adresgegevens

President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413 – 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 – 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl