

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Pinksterbloem 6

Zeeland

Luxe vrijstaand woonhuis met vrijstaand gastenverblijf en vrij gelegen achtertuin aan het water. De woning ligt aan de voorzijde in een rustige woonomgeving met het centrum van Zeeland op korte afstand.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandevengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevengarantiemakelaars.nl)

[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze woning is in 1996 gebouwd en in 2018 is aan de achterzijde bij de woonkamer nog een tuinkamer/serre aangebouwd. Vanuit de bouwperiode is de woning volledig geïsoleerd. In 2022 is de cv.-ketel vernieuwd en zijn 28 zonnepanelen geplaatst. Hierdoor beschikt de woning over een energielabel A. De vrijstaande garage links van de woning is ook uitgebouwd en verdeeld in een garage en gastenverblijf.

Vraagprijs € 899.500,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1996
<b>Inhoud</b>	1169 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	251 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	760 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	308 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	9
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Luxe vrijstaand woonhuis met vrijstaand gastenverblijf en vrij gelegen achtertuin aan het water. De woning ligt aan de voorzijde in een rustige woonomgeving met het centrum van Zeeland op korte afstand.

Deze woning is in 1996 gebouwd en in 2018 is aan de achterzijde bij de woonkamer nog een tuinkamer/serre aangebouwd. Vanuit de bouwperiode is de woning volledig geïsoleerd. In 2022 is de cv.-ketel vernieuwd en zijn 28 zonnepanelen geplaatst. Hierdoor beschikt de woning over een energielabel A. De vrijstaande garage links van de woning is ook uitgebouwd en verdeeld in een garage en gastenverblijf. Dit gastenverblijf heeft ook alle voorzieningen (keuken, sanitair, leefruimte, verwarming etc.). In de tuin ligt een prachtig zwembad en achterin staat een heuse overdekte BBQ plaats.

Het totale gebruiksoppervlakte wonen is maar liefst 251 m<sup>2</sup> (inclusief gastenverblijf van 40 m<sup>2</sup>), de garage is 20 m<sup>2</sup> groot en het perceel 760 m<sup>2</sup>. In 2018 heeft een grote verbouwing plaatsgevonden, waarbij de woning is gemoderniseerd qua keuken, sanitair, meterkast, stucwerk en vloerafwerkingen. Verder zijn bij de woning screens aanwezig en shutters aan de binnenzijde. Ook het gastenverblijf is in 2018 ingericht, de BBQ plaats is gerealiseerd en het zwembad is in de tuin gebouwd. KORTOM EEN RUIME LUXE AFGEWERKTE WONING MET VELE EXTRA'S.

## Indeling:

Hal met garderobe en nieuwe meterkast. Vanuit de hal is toegang tot de woonkeuken maar ook de werkkamer, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Bij binnenkomst in de leefruimte valt gelijk de enorme ruimte op. Centraal in de woning is de woonkeuken met een luxe inrichting voorzien van kookeiland met kookplaat, Quooker en vaatwasser. Aan het eiland is ook ruimte om te zitten. Verder beschikt de keuken over een kastenwand met ingebouwd koffieapparaat, combi oven/magnetron, oven en Amerikaanse koel-/vrieskast. Bij de keuken is een praktische provisiekast. De woonkamer is voorzien van een uitbouw aan de tuinzijde. Aan de voorzijde is een heerlijke zithoek met schouw voorzien van gashaard. Op de vloer ligt een keurige PVC vloer, uiteraard met vloerverwarming. In de tuinkamer/serre is volop zicht over de tuin en staat een houtkachel. Hier is ook een schuifpui naar de tuin.

Vanuit de keuken is verder toegang tot een portaal met toiletruimte en buitendeur naar de tuin. Dit portaal biedt ook toegang tot een praktische berging/bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed en hier hangt de Atag combiketel uit 2022.

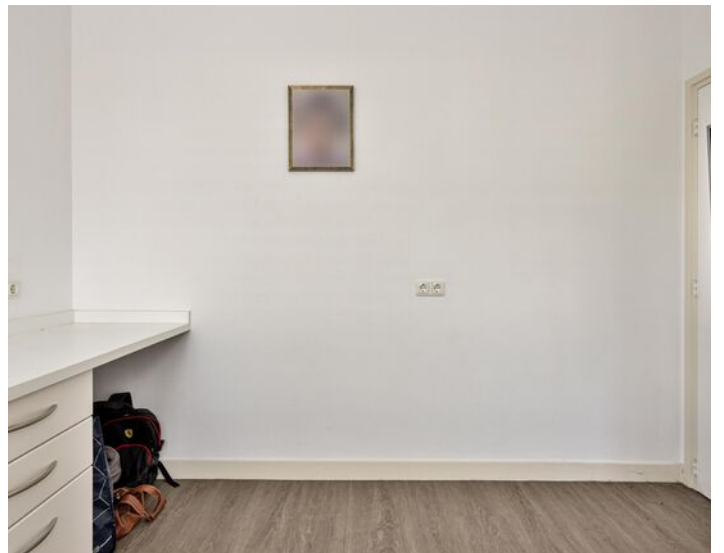
Op de 1e verdieping is een grote overloop met praktisch wasluik, waardoor het mogelijk is de was rechtsreeks naar de wasruimte op de begane grond te krijgen. Er zijn 4 slaapkamers op deze verdieping en een luxe badkamer met wandcloset, grote inloopdouche, dubbele wastafel en een ligbad. Bij een van de slaapkamers is toegang tot een balkon, een andere slaapkamer beschikt over de nodige vaste inbouwkasten. Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping. Hier is een grote zolderruimte waar een extra slaapkamer is.

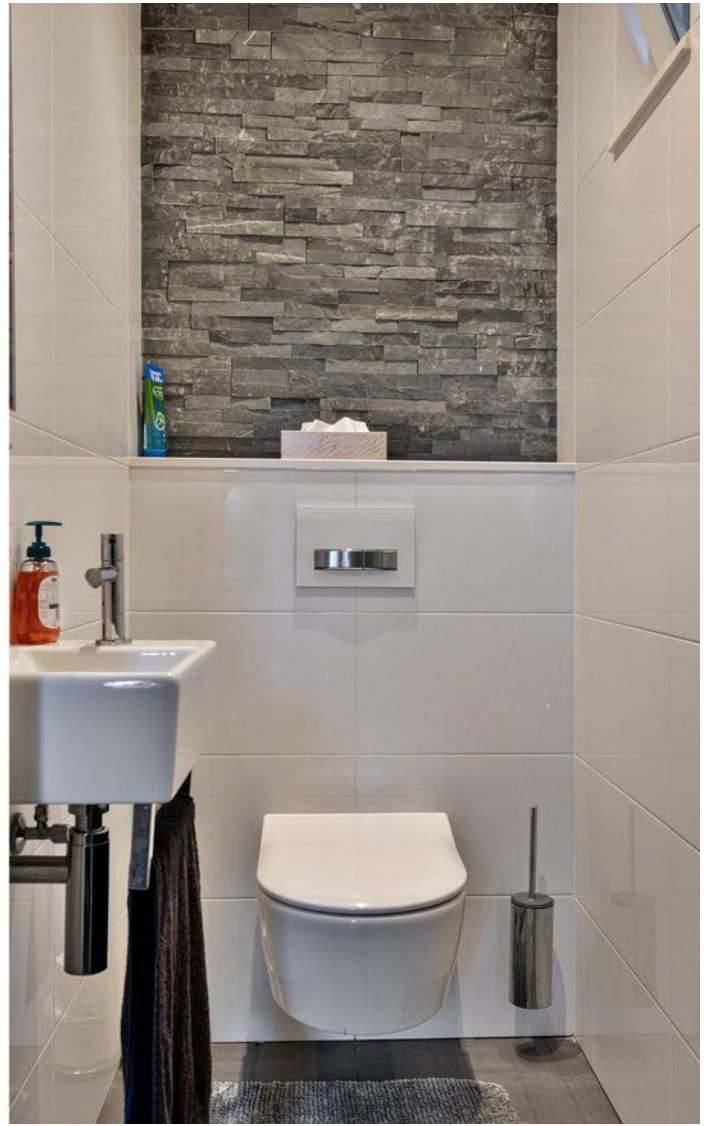
Het bijgebouw is verdeeld in een garage en gastenverblijf. Aan de voorzijde is de betegelde garage met elektrische paneeldeur en uitstortgootsteen. Hier is ook toegang tot een grote vliering over het volledige bijgebouw. In de garage staat ook de installatie voor het zwembad. Het gastenverblijf is een prachtige aanvulling op de woning. Hier is een mooie leefruimte met keukenblok voorzien van koelkast, combi oven/magnetron en vaatwasser. Aansluitend is een wellness ruimte met grote douche en toiletruimte. Het is mogelijk hier eventueel een sauna te plaatsen. Aan het bijgebouw staat een fraaie veranda met lamellendak.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, een groot terras en prachtig ingebouwd zwembad van 5x3 meter. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een waterpartij. Dit geeft veel privacy, maar ook een prachtig uitzicht. In de achtertuin is een mooie overdekte BBQ plaats gemaakt. Een heerlijk plekje om lekker te grillen en van de tuin te genieten.

EEN PLAATJE VAN EEN WONING MET ALLE GEMAKKEN EN LUXE VAN DEZE TIJD EN GELEGEN IN EEN PRETTIGE WOONOMGEVING.

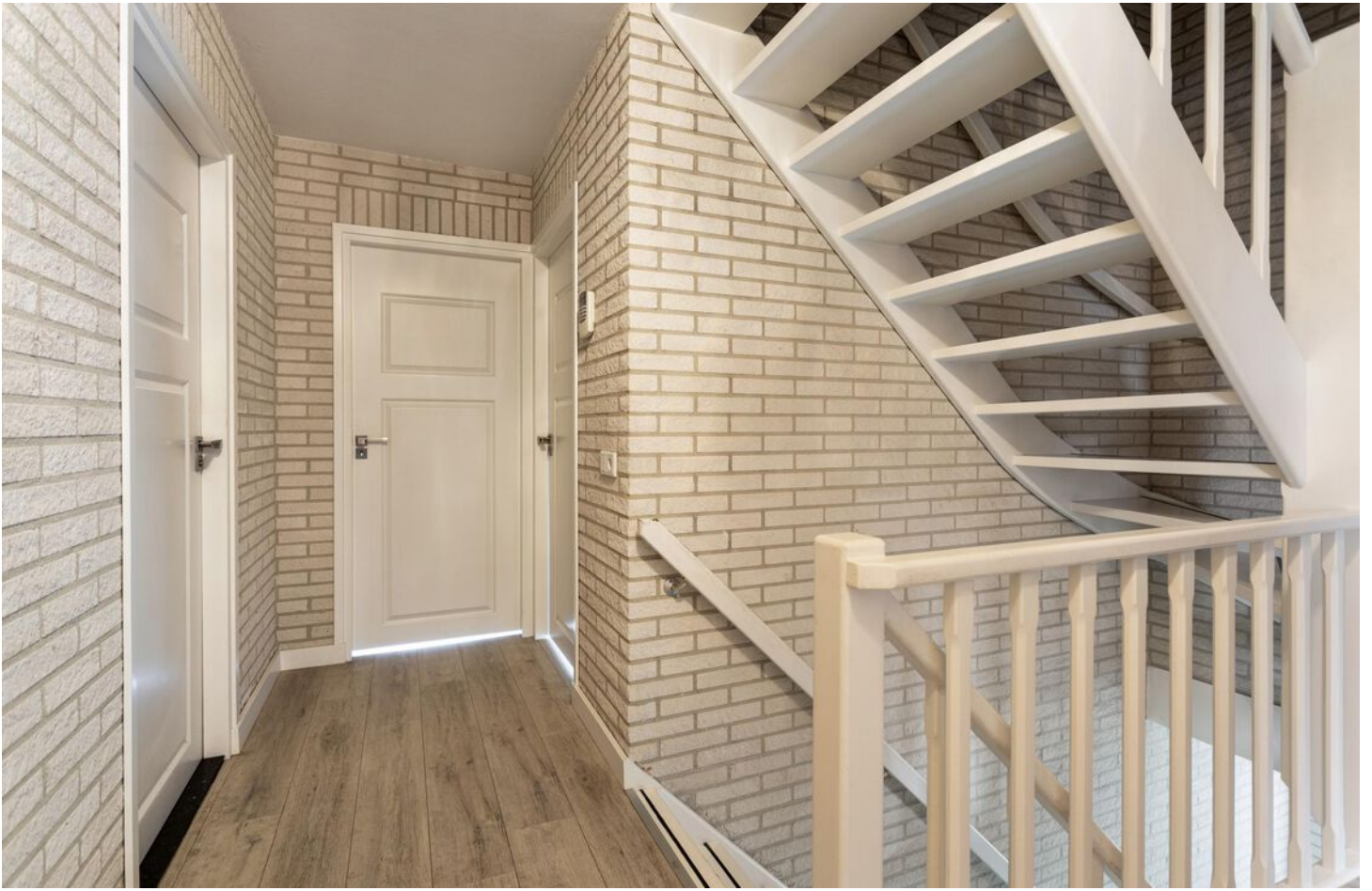




























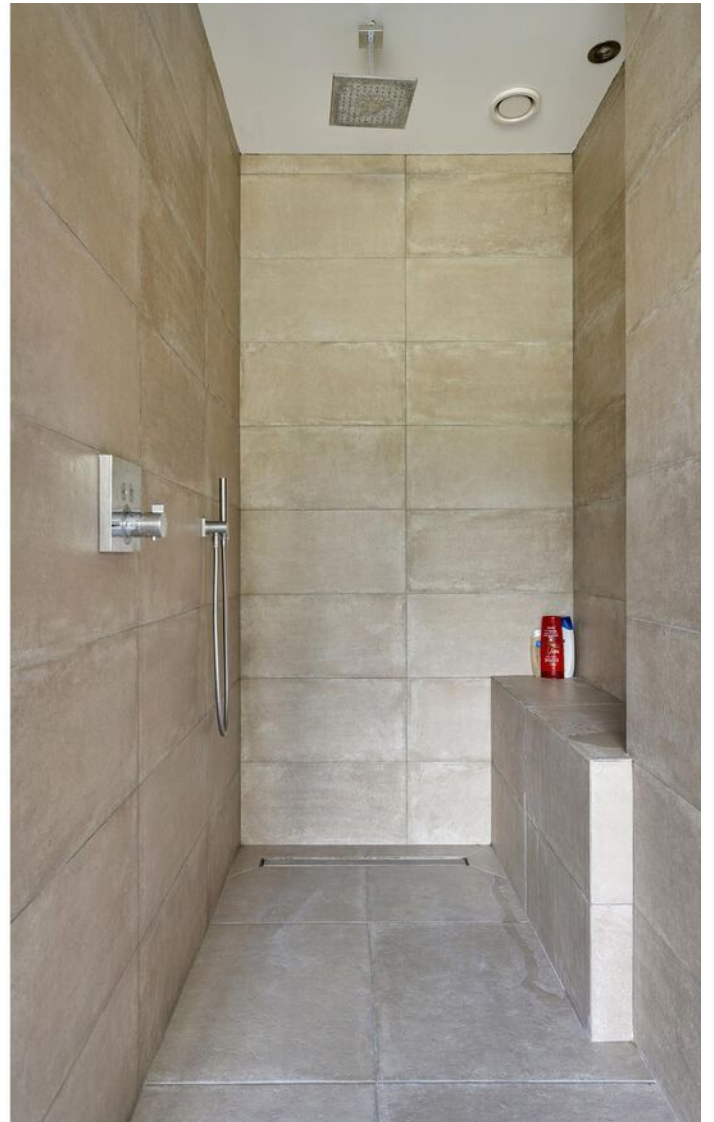






















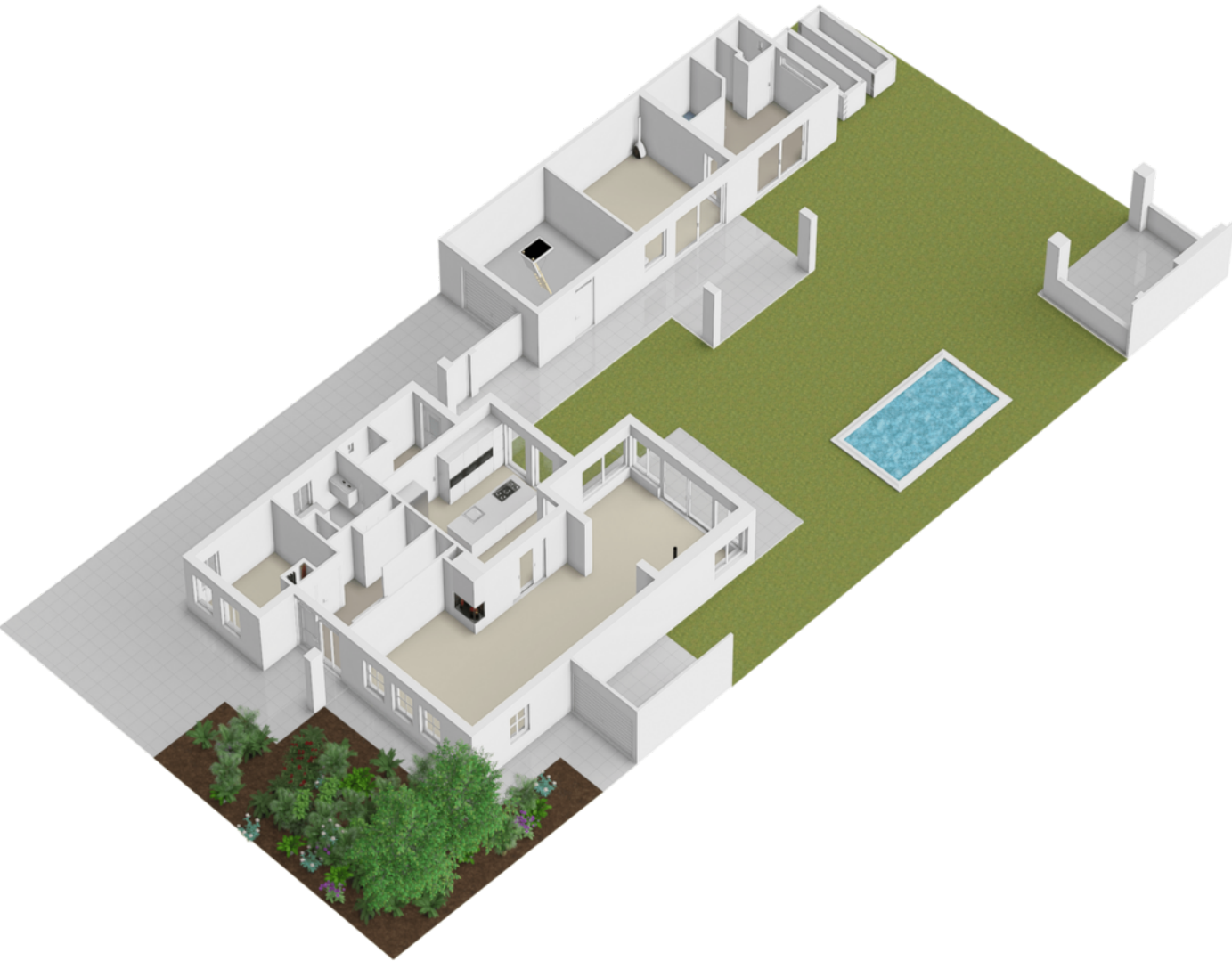




# Plattegrond



# Plattegrond



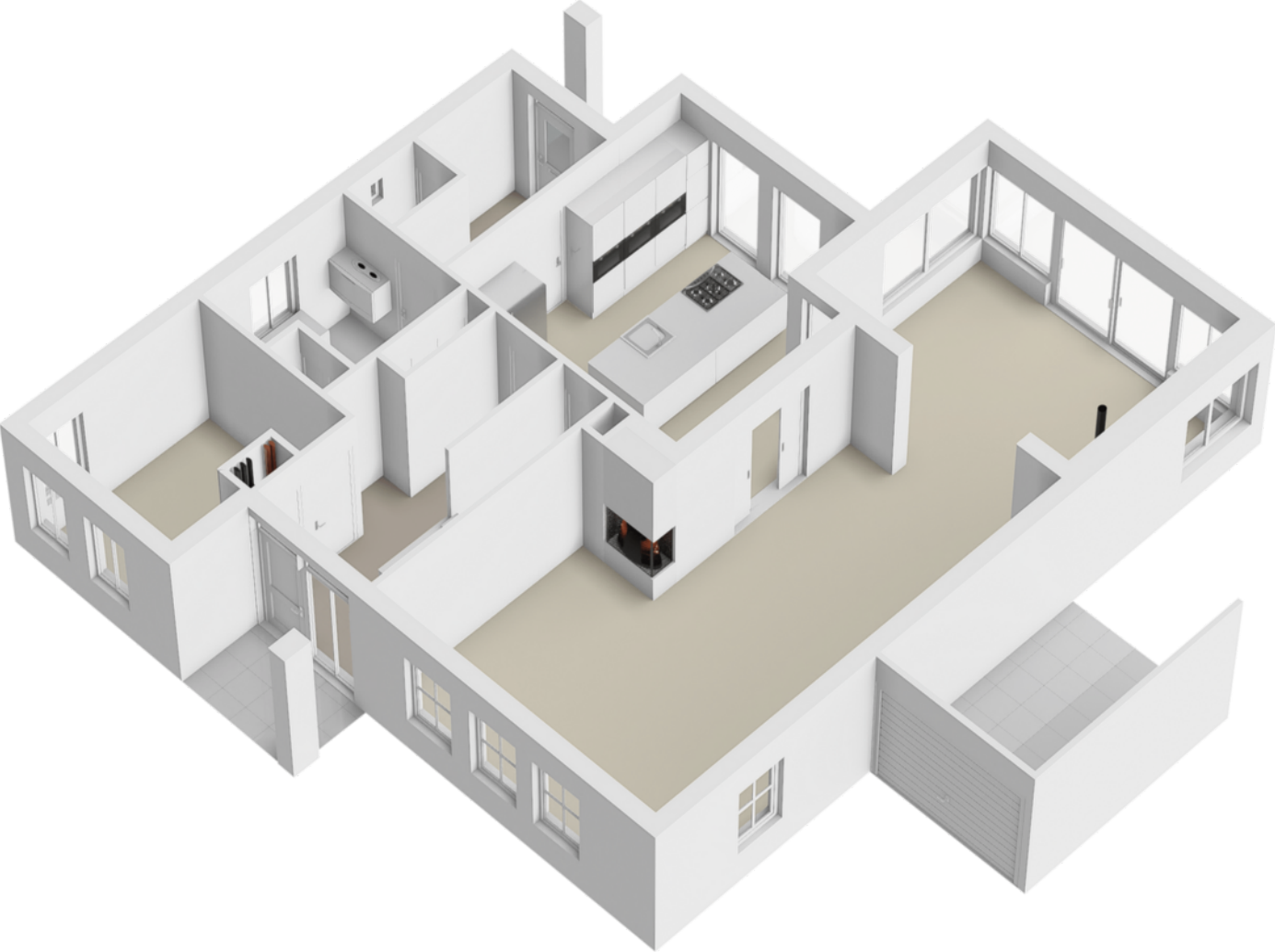
# Plattegrond



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



# Plattegrund

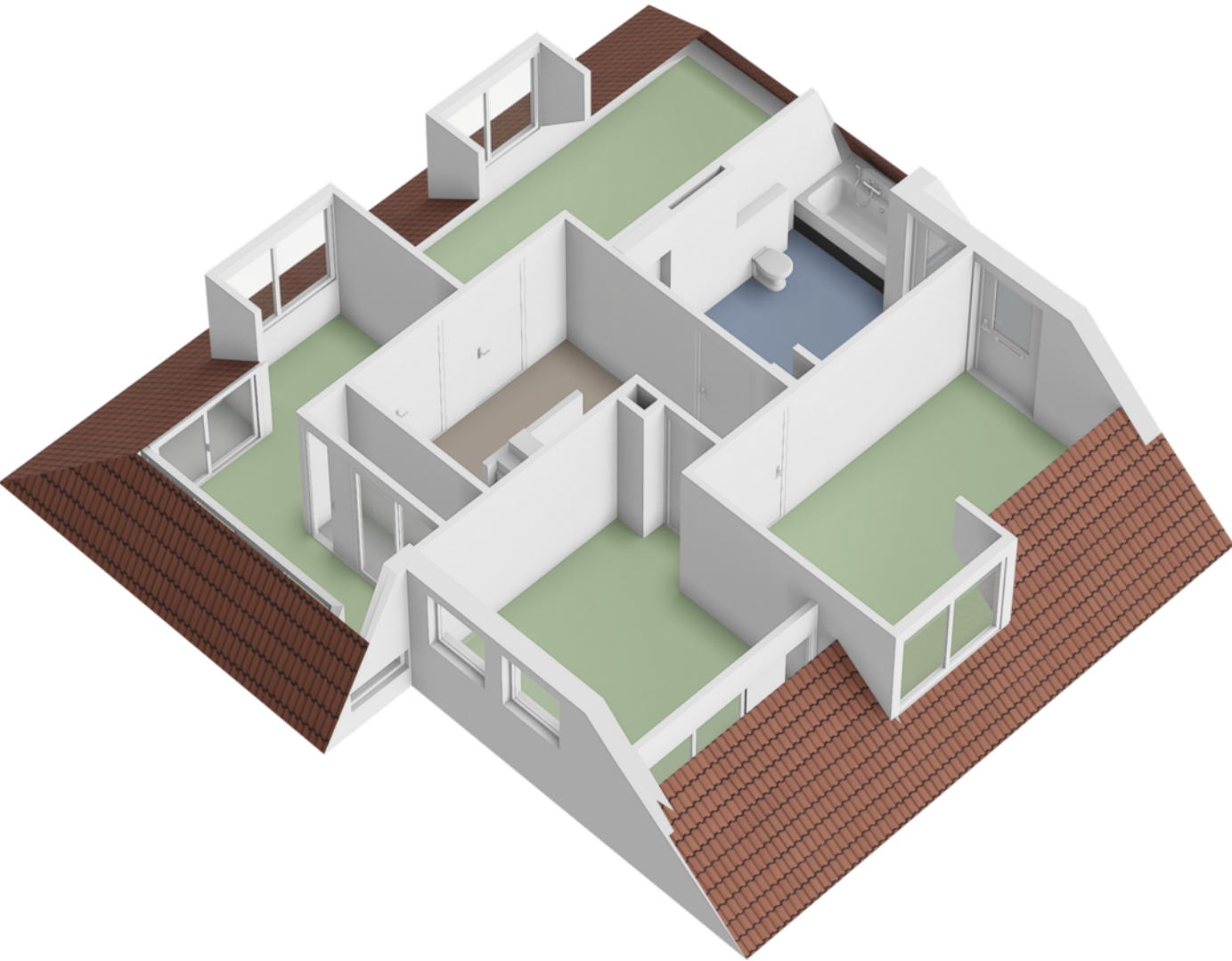


# Plattegrond

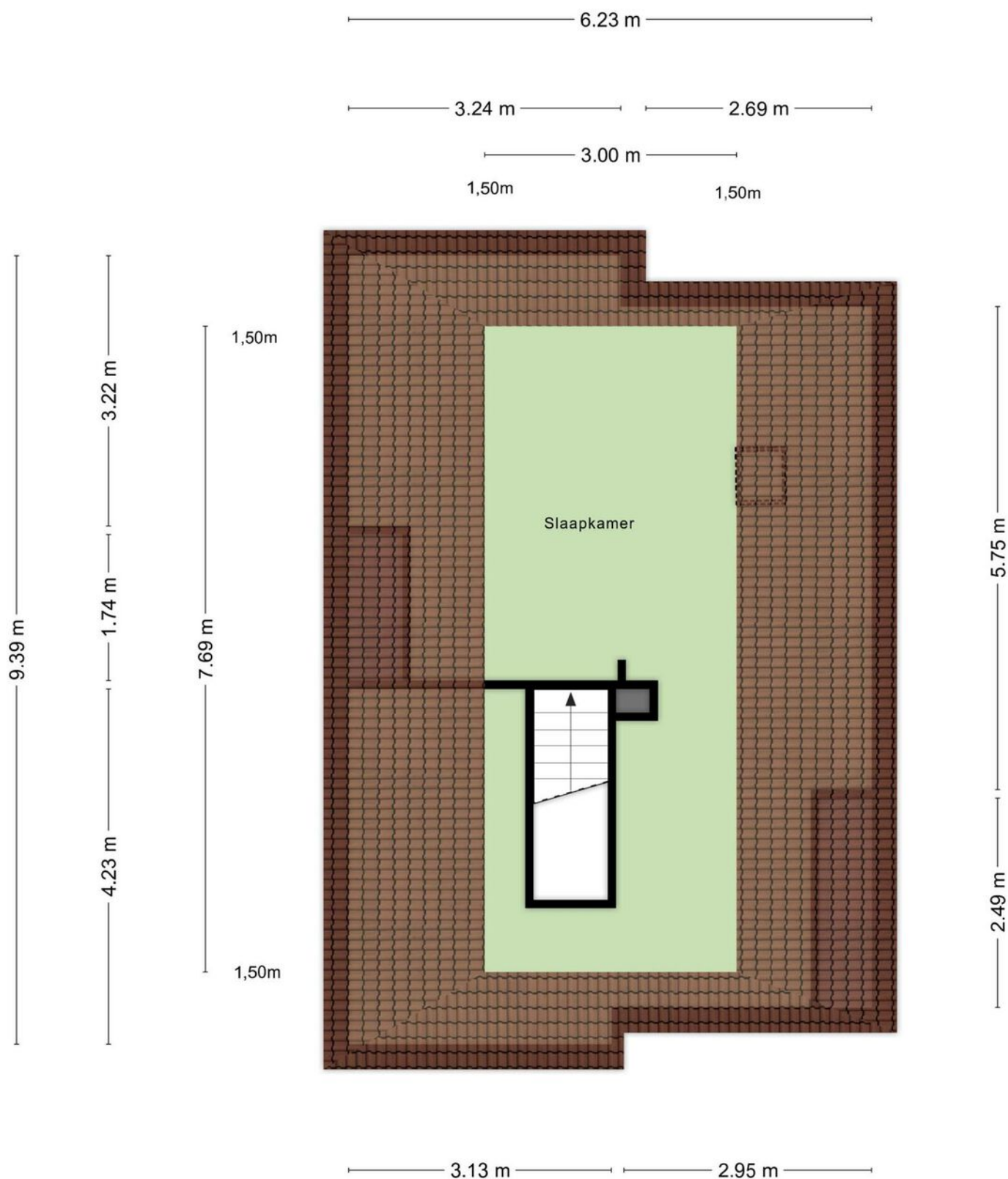


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

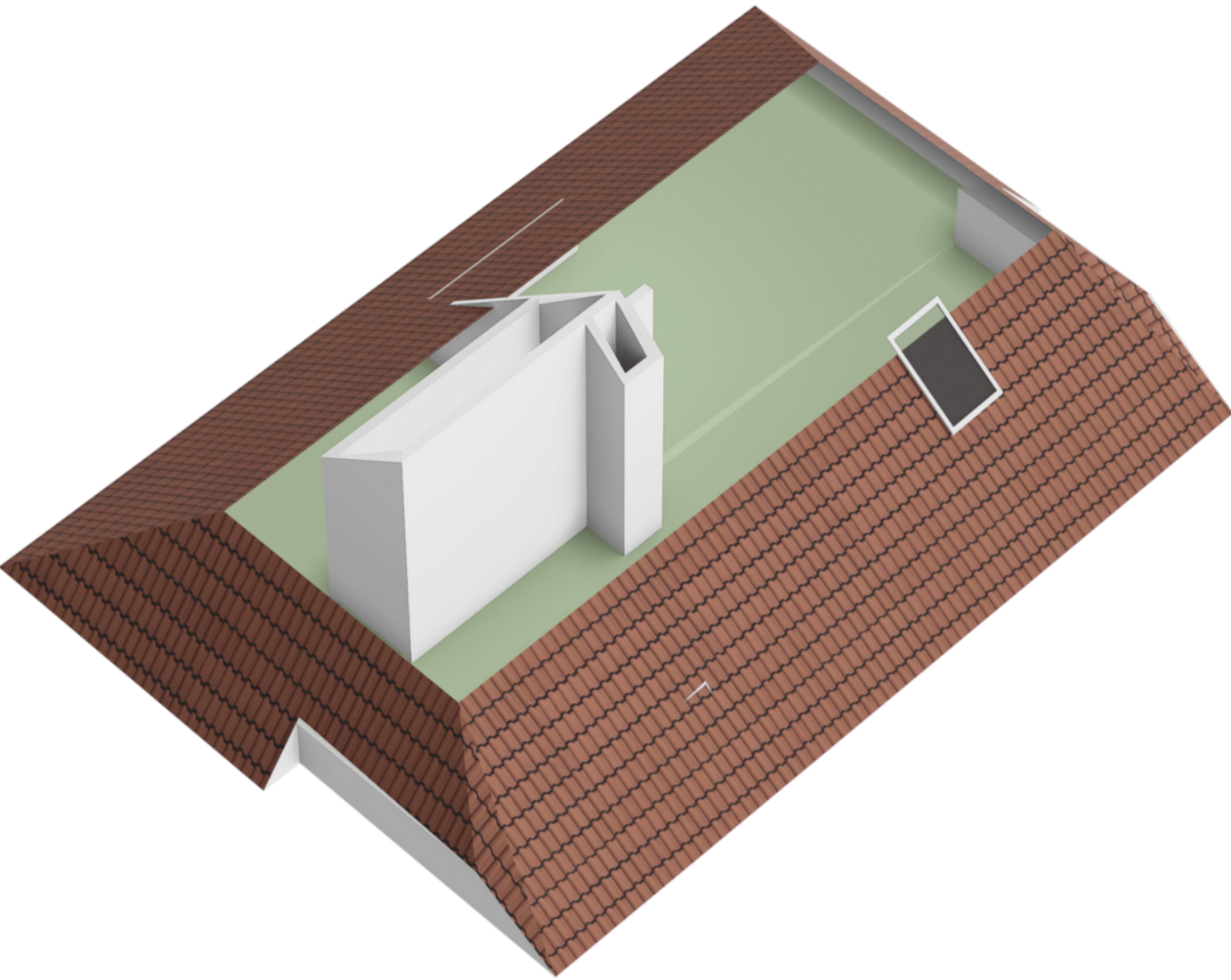


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

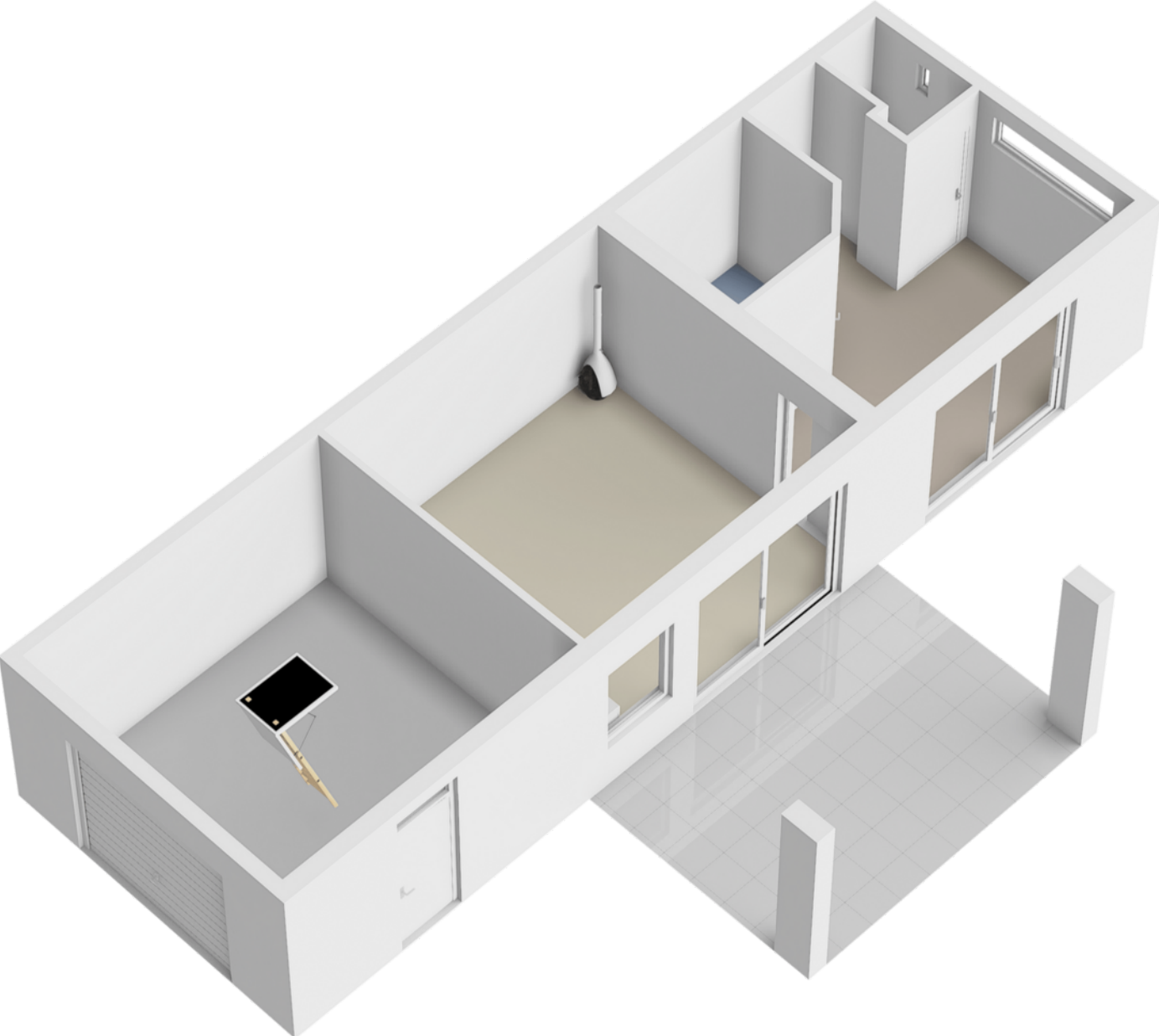


# Plattegrond

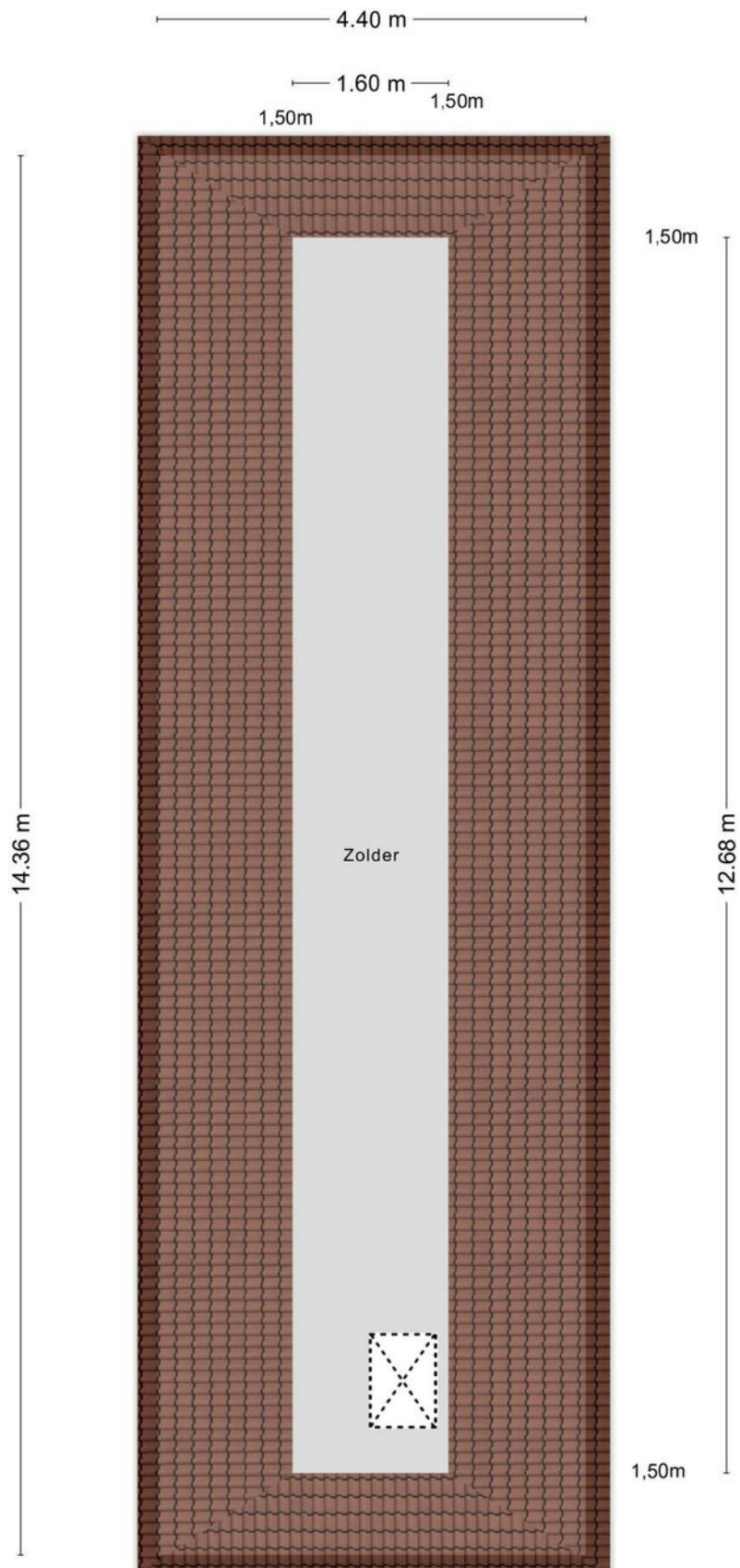


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



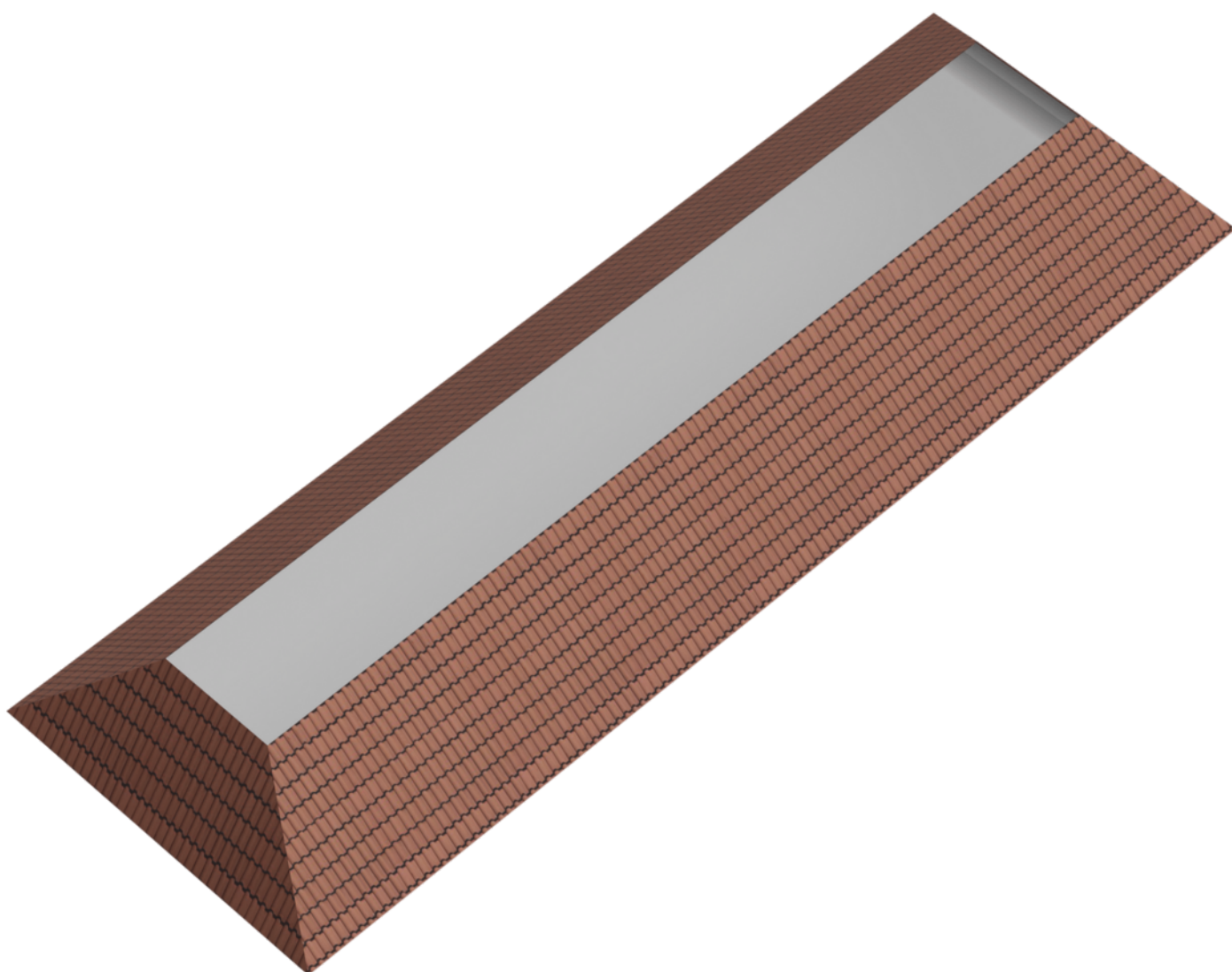
# Plattegrond



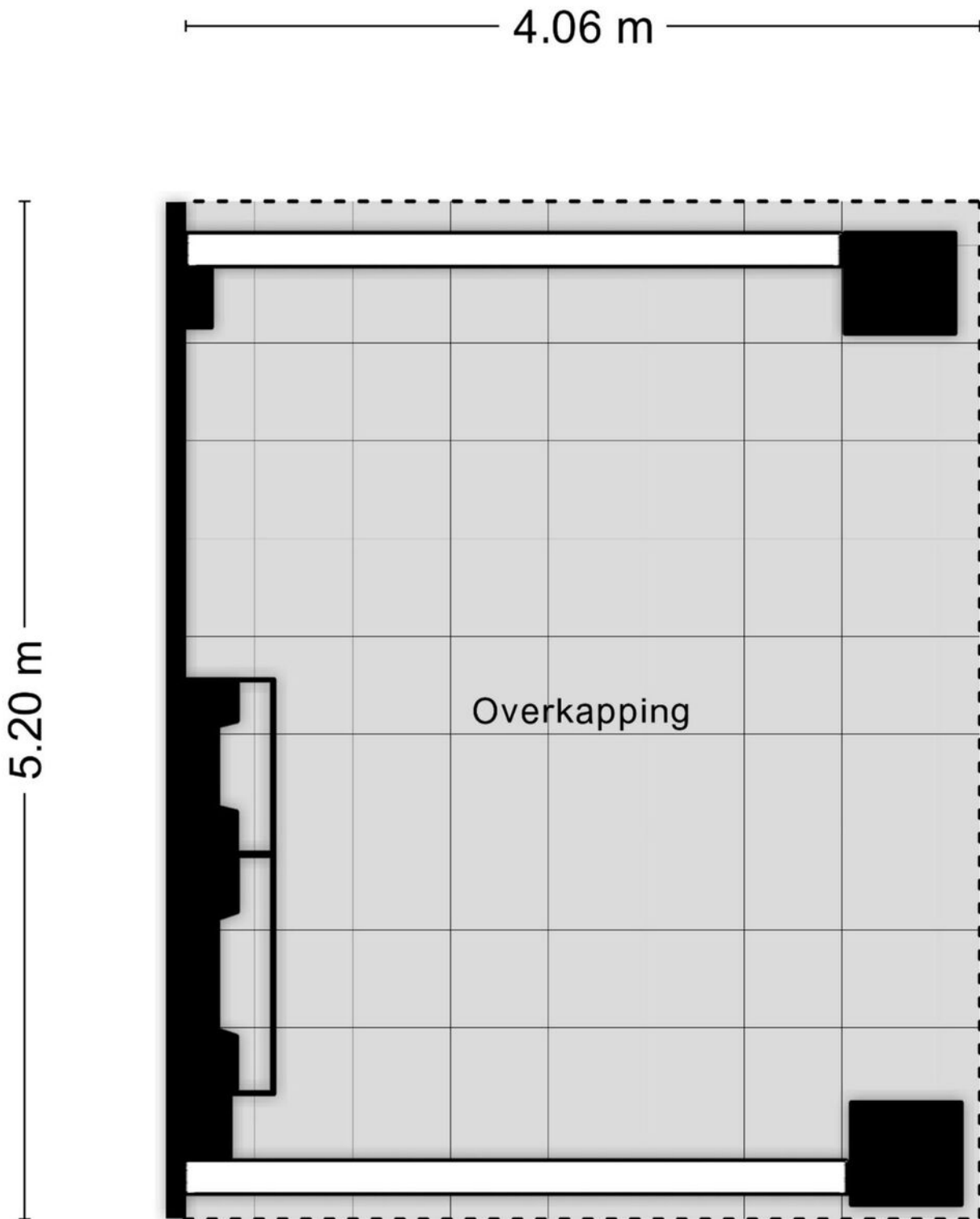
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

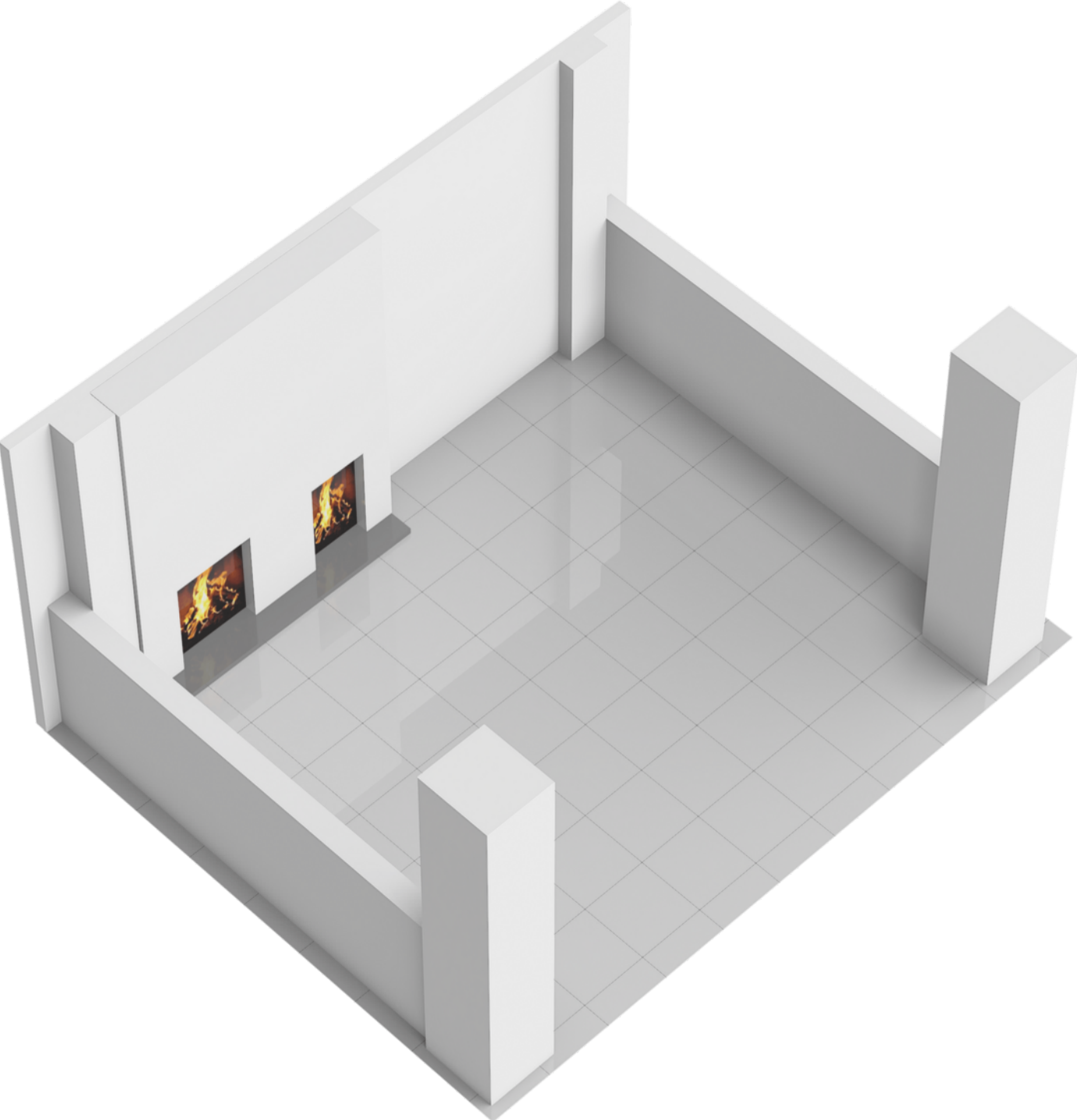


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pinksterbloem 6



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3276</p>	<p>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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

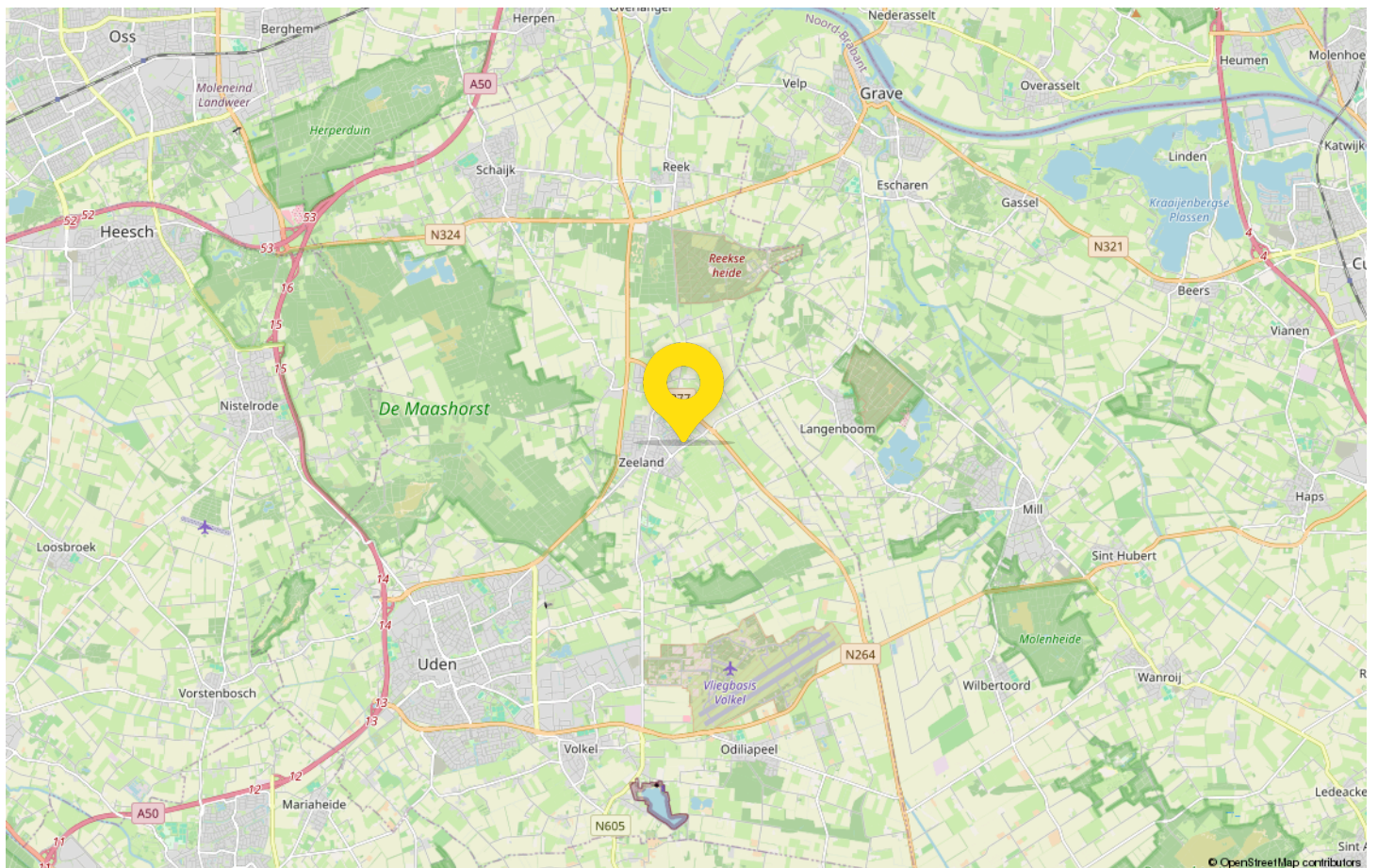
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- legplanken, inbouwkasten etc.	X		
- losse kasten		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- Maatwerkkasten woonkamer oa tv meubel			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren		X	
Gaskachel gastenverblijf		X	
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		

# Lijst van zaken

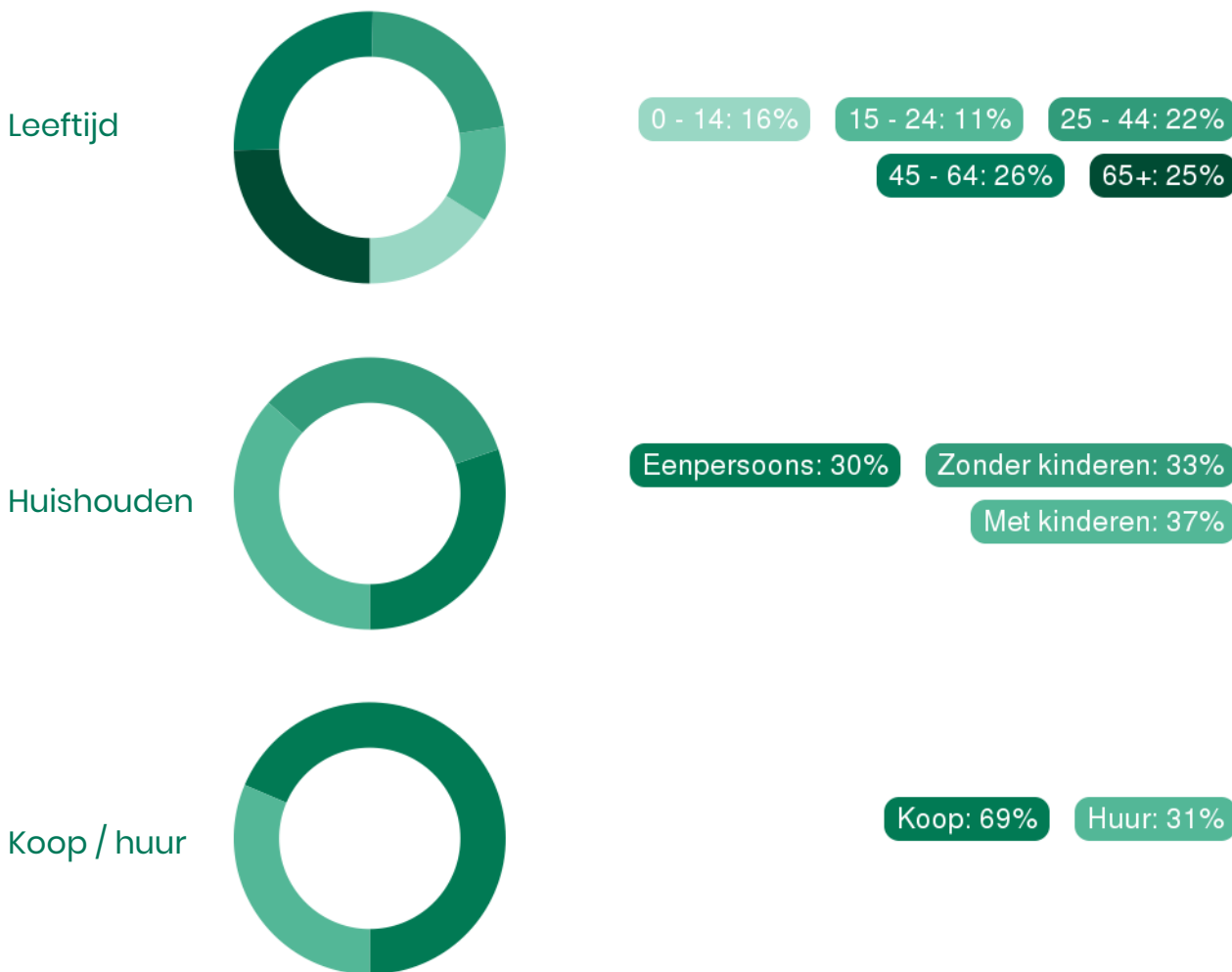
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
video bewakingscamera		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Werkbank garage		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- Zwembad incl. Pompo	X		
- Robot voor zwembad		X	

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Zeeland



49%

man

51%

vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-





# 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

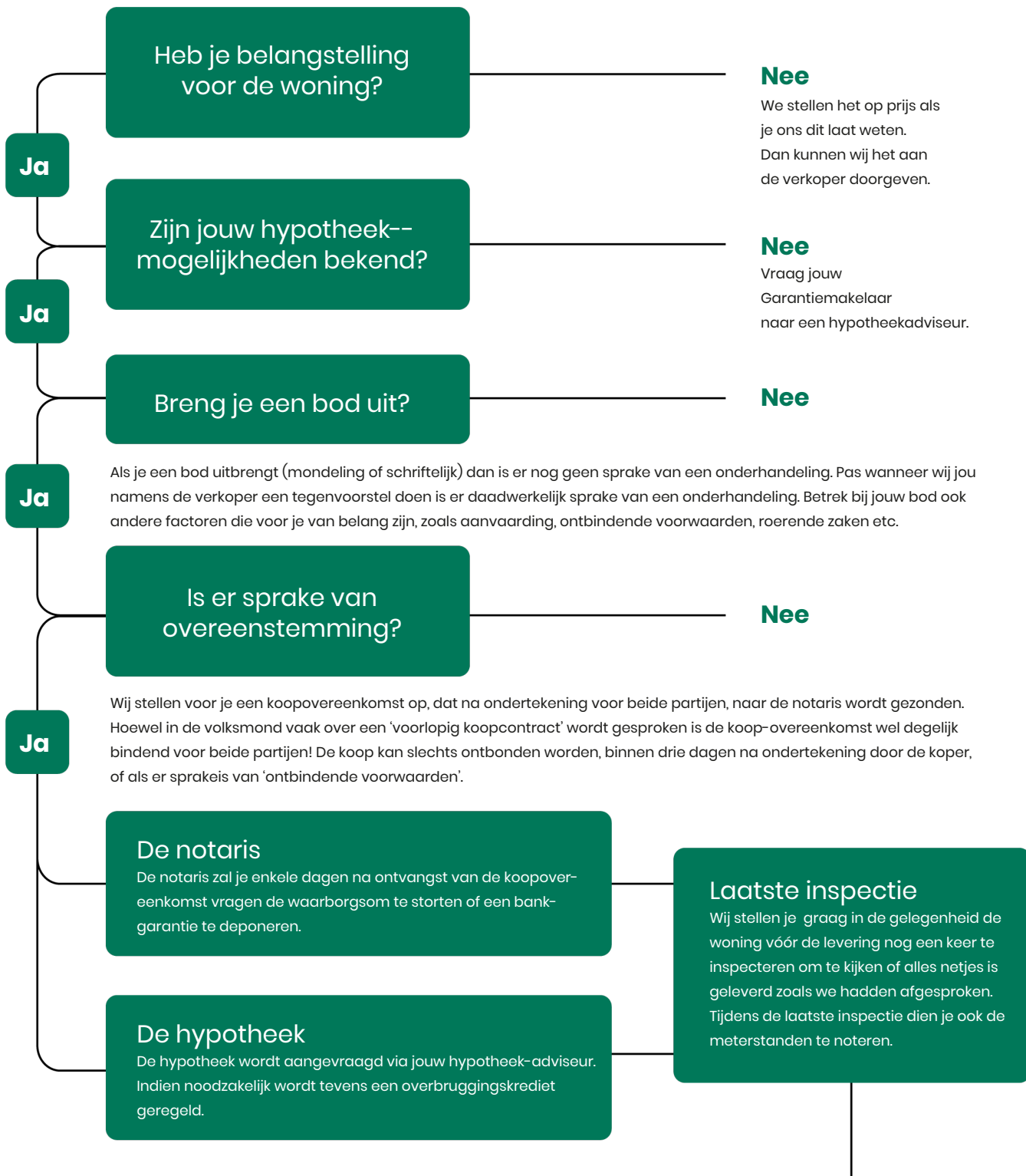
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905  
info@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.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](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandeengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)

