

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Leeuwstraat 3 A**

**Volkel**

**Aan de rand van het dorp vrij gelegen  
woonboerderij met garage, carport en  
grote tuin op zuidwesten.**



**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!

Er zijn mogelijkheden om in de boerderij een kantoor/praktijk te houden, maar ook het inwonen van ouders of kinderen is goed mogelijk. Hiervoor is een aparte ruimte beschikbaar met eigen aansluitingen, keukenblok en sanitair. Het perceel bij de woning is 2.475 m<sup>2</sup> groot en er is een mogelijkheid voor het bijkopen van meer grond. De dorpskern van Volkel met o.a. een basisschool, supermarkt, horeca, bibliotheek en enkele winkels ligt op circa 500 meter afstand. Het centrum van Uden ligt op circa 3,5 km.

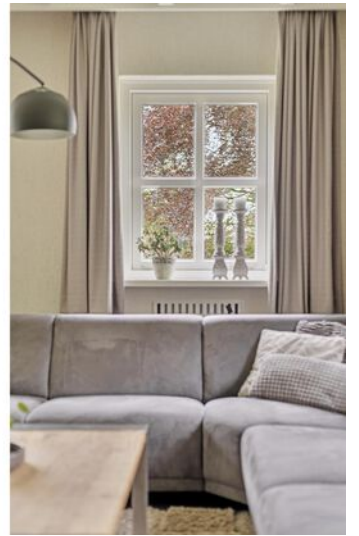
Vraagprijs € 750.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Woonboerderij
<b>Type woning</b>	Halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1988
<b>Inhoud</b>	827 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	221 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	2475 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	1200 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	5



# Omschrijving van de woning

Deze keurig onderhouden halfvrijstaande woonboerderij, het voormalige achterhuis, is in 1988 volledig nieuw opgetrokken en vanuit de bouwperiode voorzien van isolatie bij vloer, gevels en dak. De hardhouten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbele beglazing. In 2022 zijn 22 zonnepanelen gelegd. Dit levert voldoende op voor de huidige eigenaren om in hun elektriciteitsverbruik te voorzien. Daarbij stoken ze veel houtkachel, waardoor zij nauwelijks energielasten hebben. Het gebruiksoppervlakte wonen is maar liefst 221 m<sup>2</sup> en de boerderij heeft een inhoud van 827 m<sup>3</sup>. De garage met carport zijn samen 48 m<sup>2</sup> groot, daarnaast is er nog een grote bergzolder. Achter op het perceel staat nog een oude houten schuur van circa 75 m<sup>2</sup>. Kortom ruimte en mogelijkheden genoeg om heerlijk vrij te kunnen wonen met een gezin, hobby's te kunnen uitvoeren op eigen terrein en toch kort bij voorzieningen te wonen.

## Indeling:

Hal met garderobe, meterkast en hardhouten trap naar de verdieping. De woonkamer is ruim van opzet en sfeervol afgewerkt met een balkenplafond, schouw met houtkachel en een grote raampartij. Natuurlijk ontbreken ook hier de stalramen niet. Op de vloer liggen tegels met vloerverwarming. De woonkeuken is ruim van opzet en heeft in 2018 een nieuwe inrichting gekregen. Er is een keukenblok onder het raam en een kastenwand in dezelfde stijl. In de keuken is een gasfornuis met oven, koelkast, vaatwasser, magnetron en afgewerkt met een keramisch aanrechtblad. Bij de keuken is een praktische betegelde kelderkast. Ook in de keuken ligt vloerverwarming. Achter de keuken is een grote bijkeuken met vaste bergkast en moderne toiletruimte. Hier is ook een buitendeur naar de tuin en overkapping achter de woning.

Er is een 2e hal met eveneens een hardhouten trap naar de verdieping en toegang tot een inpandige woon-/praktijk- of ontspanningsruimte. Hier is eveneens een berging/bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed, hangt een eigen cv.-ketel, is een toiletruimte en doucheruimte met wastafel (thans niet in gebruik). Tot slot is er nog een ruime woon-/werkkamer met keukenblok en grote raampartij gericht op de tuin.

Deze ruimte is zowel vanuit buiten als direct vanuit de woning toegankelijk. Dit zorgt dan ook een voor een multifunctionele ruimte en extra extra gebruiksoppervlakte wonen.

Op de verdieping is een grote overloop, die via een tweetal trappen te bereiken is. Er zijn maar liefst 5 slaapkamers op deze verdieping. Deze kamers zijn in de afgelopen jaren opgeknapt en staan er netjes bij. Er ligt laminaat op de vloeren en verschillende slaapkamers hebben dakramen waarbij het glas afgelopen jaar nog is vervangen. De badkamer is functioneel en ingericht met een ligbad, douche en wastafel. Er is een separaat toilet op de overloop. Er is een grote bergzolder bestaande uit twee delen, die elk met een vlizotrap bereikbaar zijn. Hier is volop bergruimte en hangt ook de Nefit HR combiketel van de woning.

Achter de woning is een grote veranda aangebouwd, welke afgelopen jaar nog is vergroot. Hierdoor is het mogelijk zowel een grote eettafel en loungeset kwijt te kunnen. Vanuit de veranda is er uitzicht over de gehele tuin. De tuin is keurig aangelegd met een groot gazon en een terras van gebakken klinkers. In de tuin staan veel struiken/planten en bomen. De tuin is gelegen op het zuidwesten en aan de achterzijde is volledige vrijheid over de weilanden. Dit geeft een fantastisch vrij gevoel. In de tuin is een beregeningssysteem aanwezig en een grondwaterput.

De vrijstaande garage is gelijk met de woning gebouwd. Deze in spouw gebouwde garage biedt veel berg-/stallingsruimte en beschikt over elektra en een grote vliering. Rechts van de garage is een grote carport. Voor de garage ligt een brede oprit met klinkers richting de openbare weg. Er is ruimschoots parkeerruimte op eigen terrein. Rechts van de garage is een pad/weg, waardoor het mogelijk is met een auto, aanhanger etc. aan de achterkant van het perceel te komen. Hier staat ook nog een houten schuur, ideaal voor houtopslag en stalling van eventueel tuingereedschap. Aan de achterzijde en rechterzijde van het huisperceel is een akker-/weiland gelegen van ruim 17.500 m<sup>2</sup> dat in overleg bij te kopen is.







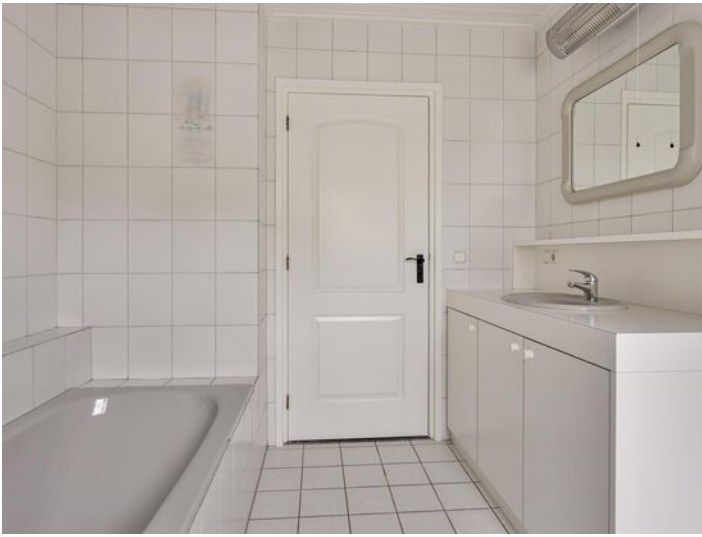






















# Plattegrond

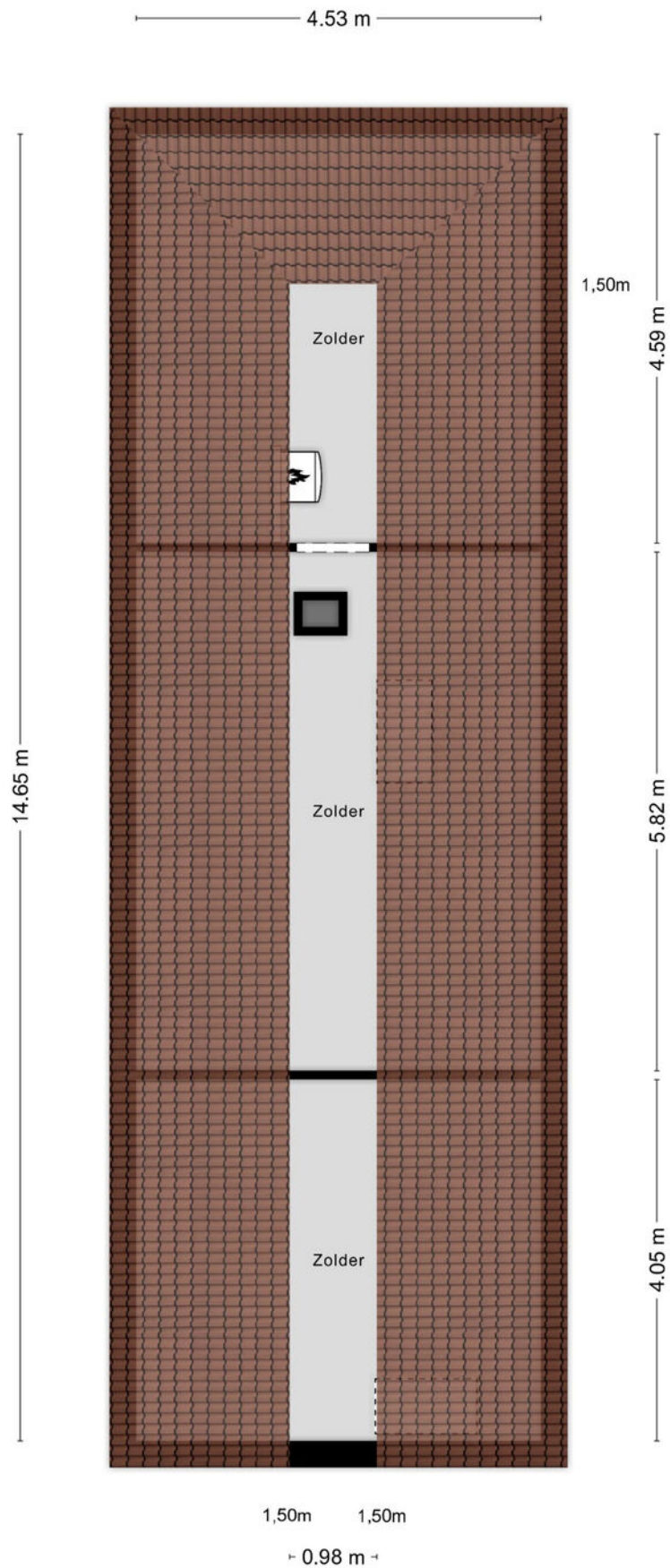


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

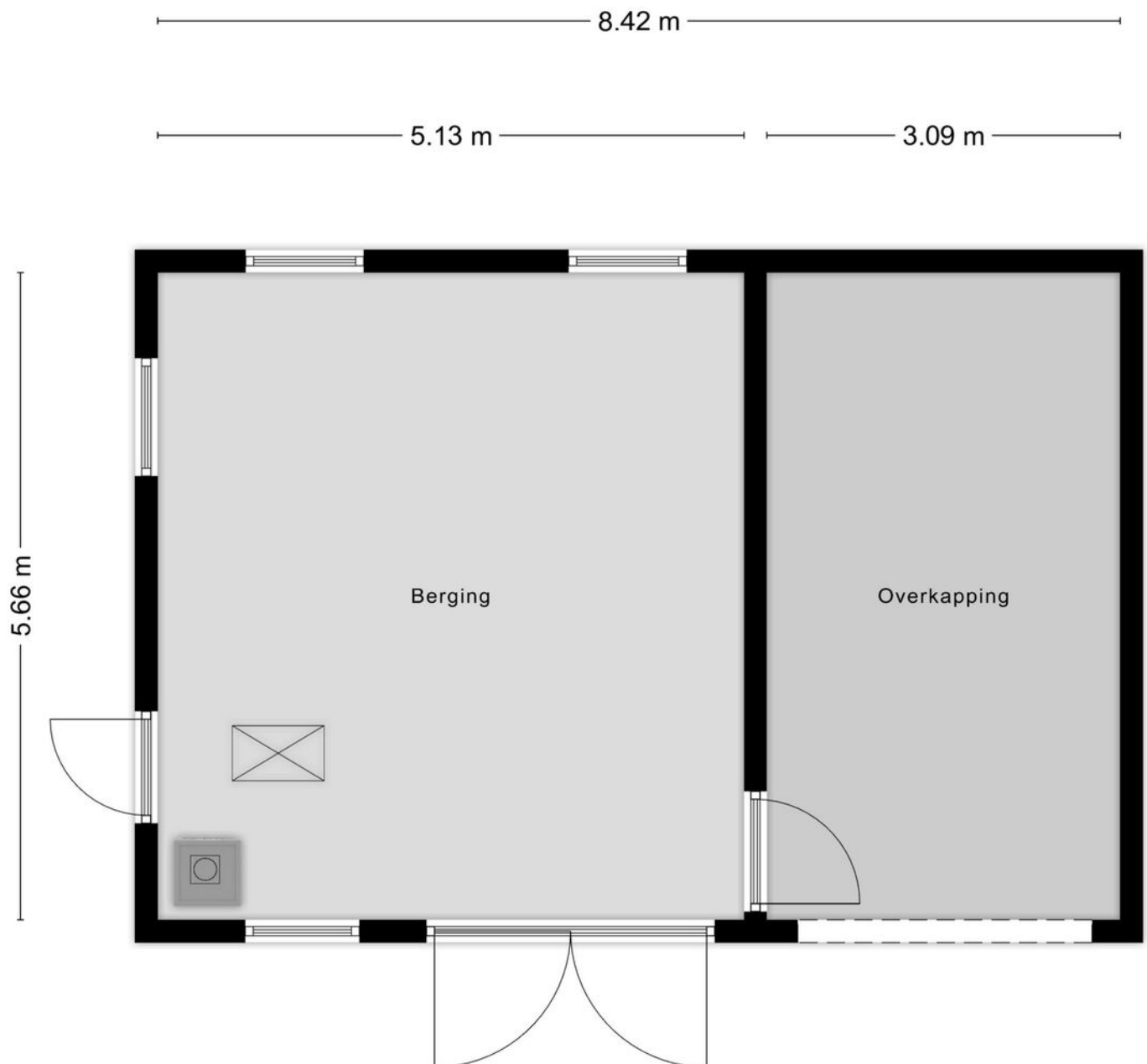


# Plattegrond



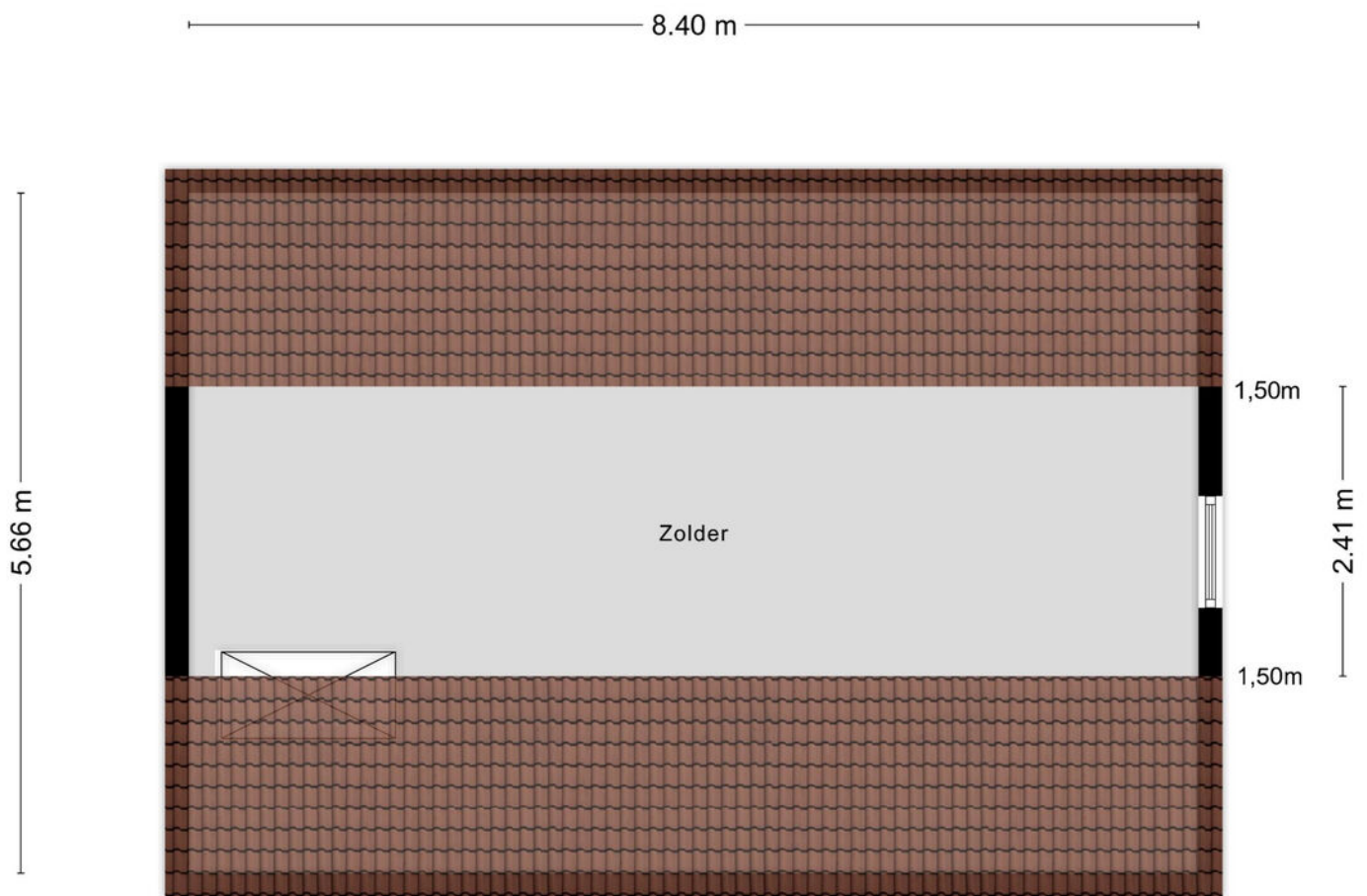
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwstraat 3a



0 10 20 30 40 50m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 750</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2024  
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.



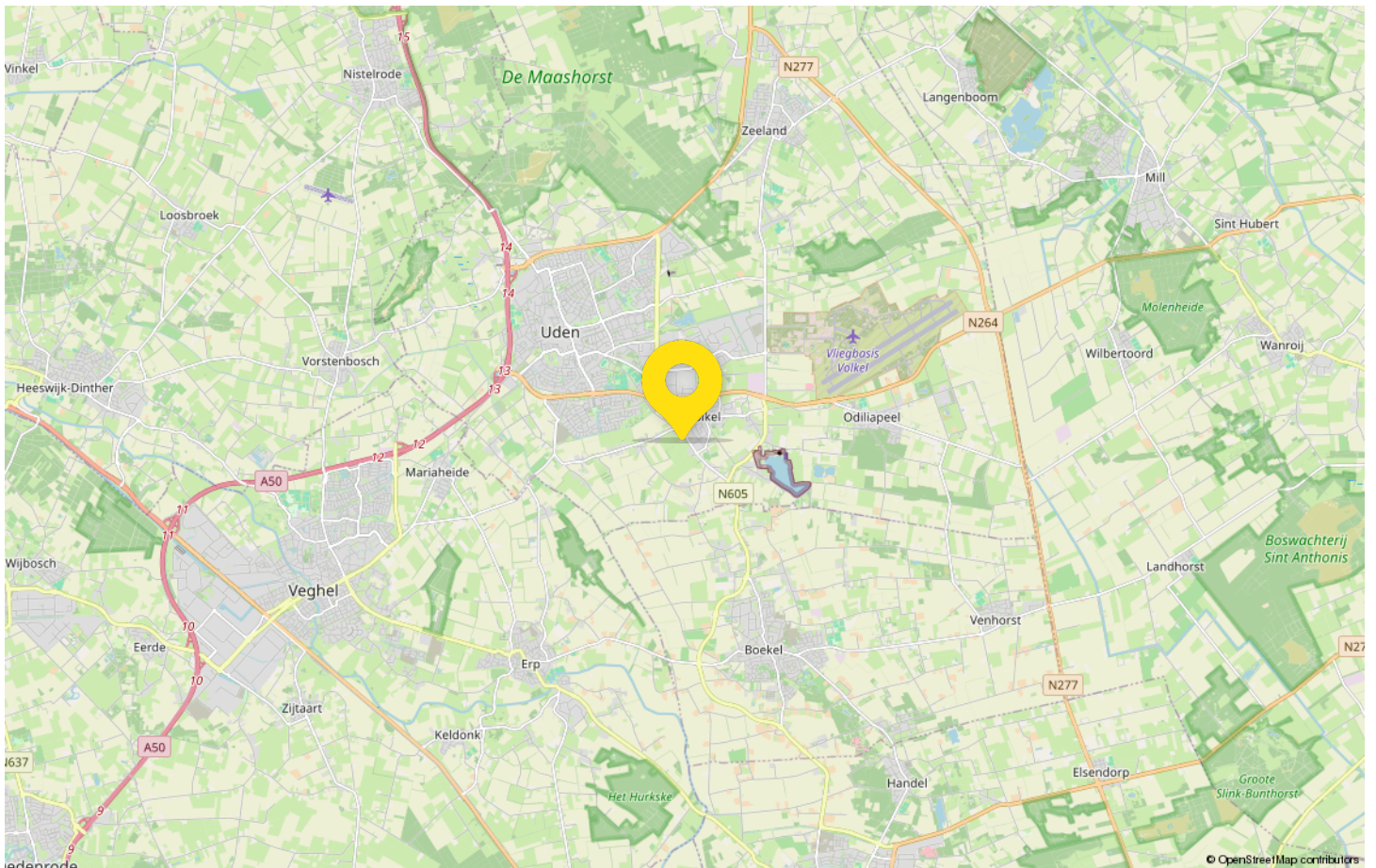
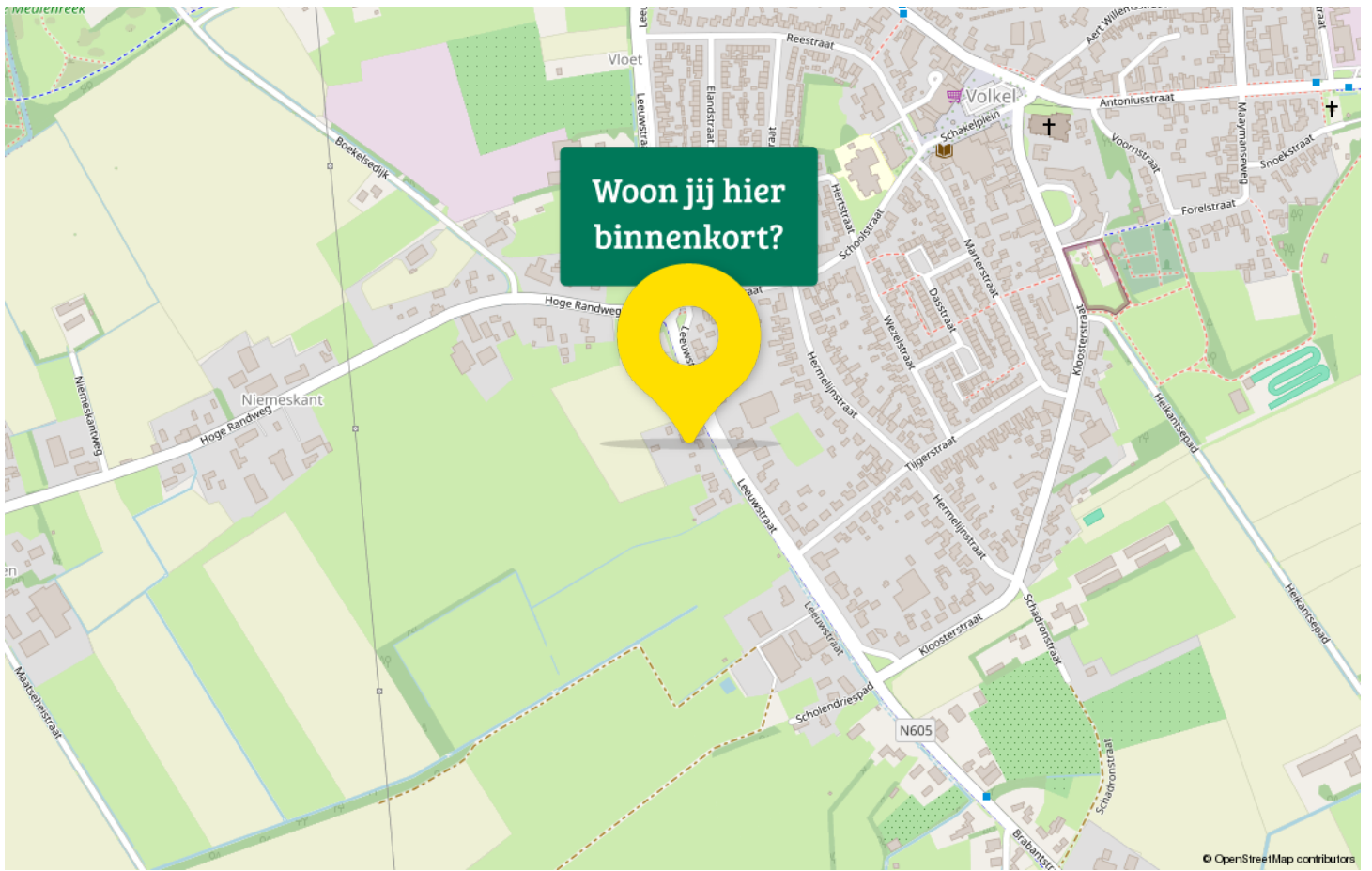
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Alle buitenlampe, pergolaverlichting en inbouwspots veranda	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Boekenkast overloop en boekenkast woonkamer achterhuis	X		
- Dekenkist vliering	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolluik woonkamer	X		
- Zonneluifel veranda	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)forneus	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Buitengebied-Volkel



52%  
man

48%  
vrouw



1,7 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

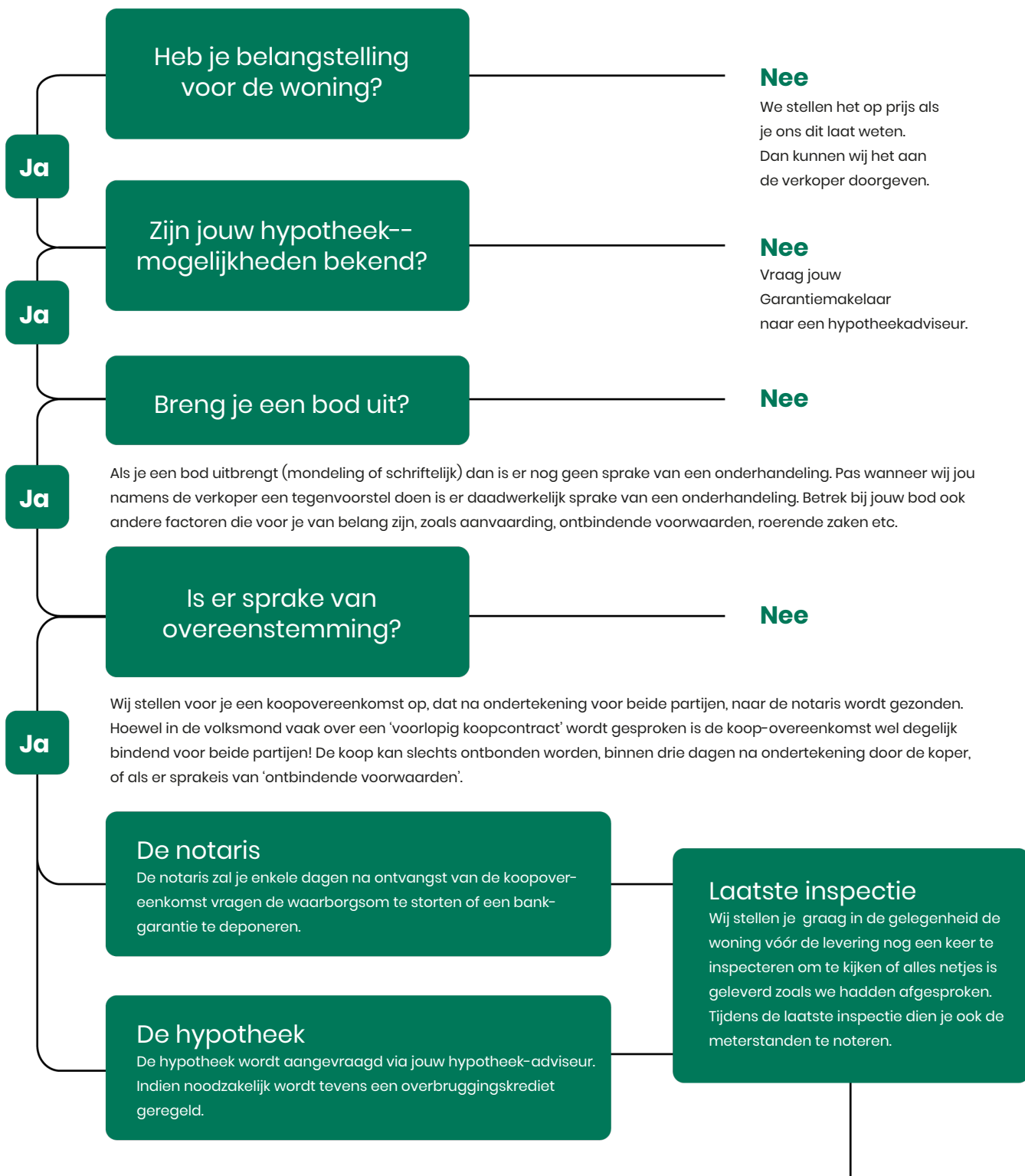
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## 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)

