

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Dennenmark 9

Venhorst

**ZEER VERRASSEDE WONING MET  
GROOT BIJGEBOUW, IDEAAL VOOR  
GEZINNEN EN COMBINATIE VAN  
WONEN MET AAN HUISGEBONDEN  
BEROEP.**



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!

Zeer royale vrijstaande semibungalow met inpandige garage, multifunctioneel vrijstaand bijgebouw (75 m<sup>2</sup>) en prachtig aangelegde tuin gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel.

Vraagprijs € 1.245.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Soort woning</b>       | Landhuis, type semibungalow                          |
| <b>Type woning</b>        | Vrijstaande woning                                   |
| <b>Bouwjaar</b>           | 2002   |
| <b>Inhoud</b>             | 1.593 m <sup>3</sup>                                 |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 362 m <sup>2</sup> incl. 75 m <sup>2</sup> bijgebouw |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 16.901 m <sup>2</sup>                                |
| <b>Tuin</b>               | Tuin rondom  |
| <b>Energie label</b>      | A  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 6  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4  |



# Omschrijving van de woning

De huidige bewoners/eigenaren hebben deze woning in 2002 nieuw gebouwd. Vanuit de bouwperiode is de woning volledig geïsoleerd en uitgevoerd met aluminium kozijnen met HR-beglazing. Er zijn 33 zonnepanelen aanwezig, die zorgen jaarlijks voor circa 10.000 kWh opbrengst. De woning heeft dan ook een energielabel A. Het onderhoud van de woning is goed. Het enige schilderwerk (oversteken) zijn in 2023 nog geschilderd. Verder is het metselwerk keurig uitgevoerd en zijn er rondom koperen goten aanwezig bij de woning. Ook aan de binnenzijde zijn goede bouwmaterialen gebruikt.

De woning is een eindje van de weg gelegen en bereikbaar middels een grote stalen toegangspoort vanuit de wegzijde via een oprijlaan. Het totale perceel waarop de woning en bijgebouw zijn gebouwd is bijna 17.000 m<sup>2</sup> groot. Het gebruiksoppervlakte wonen is totaal 362 m<sup>2</sup> groot, waarvan 75 m<sup>2</sup> als vrijstaand bijgebouw in gebruik is. Dit bijgebouw is volledig geïsoleerd en beschikt over alle voorzieningen om te gebruiken als mantelzorgwoning, ten behoeve van B&B, kantoor/praktijk aan huis etc. Multifunctioneel te gebruiken dus.

Rondom de woning is een prachtige tuin aangelegd. Een grote siertuin bestaande uit veel groen, bomen, struiken en een flink gazon. In de tuin is een installatie voor beregening aanwezig en lopen verschillende loze leidingen waarmee het mogelijk is om op verschillende punten in de tuin elektra, datakabel etc. te hebben. Vanuit de toegangspoort loopt een oprijlaan naar de woning en het bijgebouw. Achter het bijgebouw is een groot verhard en omheind deel aangelegd met klinkerverharding en een gedeeltelijk vloestofdichte vloer. Ideaal voor het stallen van materieel en voertuigen. Aan de achterzijde en zijkant van het perceel is een flinke groenwal en houtsingel aangelegd.

Aan de straatzijde is een flink gedeelte van het perceel aangeplant als bosgebied. Daarin liggen reeds de nodige voetpaden. Een genot om heerlijk door deze 'parkachtige' tuin rond te lopen. Aan het huis is rondom een verhoogd terras van circa 2 meter breedte aangelegd, waarbij aan de zijkant een hardstenen rand is aangebracht. Op verschillende plekken zijn trapjes gemaakt die toegang tot de tuin geven. Bij de keuken en entree liggen een twee grote terrassen, welke gedeeltelijk zijn overkapt en liggen op de zonzijde.

Indeling woning:

Entree met dubbele voordeur. Hal met uitgebreide/nieuwe meterkast en toegang tot woongedeelte en slaapvleugel. Het woongedeelte bestaat uit een grote living met vide en een woonkeuken met bijkeuken. De riante woonkamer is circa 65 m<sup>2</sup> en speels ingedeeld met een verlaagd zitgedeelte en een zitkamer met grote eettafel. Deze ruimtes worden gescheiden met een schouw voorzien van gashaard. In de woonkamer is een fraaie open trappartij naar de verdieping waar een grote werkplek is gemaakt. Ideaal voor mensen die thuiswerken of studerende kinderen, waarbij het contact met de leefruimte behouden blijft. De knusse woonkeuken heeft een schuifpui naar de tuin/terras en een lichte inrichting voorzien van inductiekookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en afgewerkt met een granieten blad. Bij de keuken is toegang tot een heuse provisiekelder. Een geheel betegelde ruimte, ideaal om provisie etc. koel te bewaren. Tot slot is er nog een praktische bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed.

# Omschrijving van de woning

Vanuit de hal is toegang tot een lange gang met daarin de verschillende slaapkamers en badkamer. Er is verder een portaal met ruime toiletruimte voorzien van wandcloset, urinoir en wastafel met meubel. De grootste slaapkamer heeft een schuifpui naar de tuin. Er zijn nog 3 slaapkamers met eigen wastafel, waarbij alle slaapkamers vaste trappen hebben naar de verdieping waarop slaapruintes zijn. Hartstikke leuk voor kinderen. De badkamer is compleet uitgevoerd met douche, ligbad, dubbele wastafel en een heerlijke sauna.

Tot slot is er nog een tochtportaal met buitendeur naar de tuin en een grote inpandige garage. Deze garage is circa 38 m<sup>2</sup> groot en voorzien van een tegelvloer. In de garage hangt de Nefit HR combiketel, is toegang tot een grote bergzolder van 15 m<sup>2</sup>, is een loopdeur naar de tuin en een elektrische paneeldeur zodat het makkelijk is om een auto binnen te parkeren.

Indeling bijgebouw:

Het bijgebouw is op de begane grond ingericht met een woonkamer, woonkeuken met keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, slaapkamer en badkamer voorzien van douche en toilet. Hier is ook een vaste trap naar een grote bergzolder.

Gezien de verschillende ruimtes en grootte daarvan is dit bijgebouw nogmaals te gebruiken voor verschillende doelen. Dit gebouw is eveneens nieuw gebouwd rond 2002, volledig geïsoleerd, heeft een eigen cv.-ketel en is voorzien van vloerverwarming.

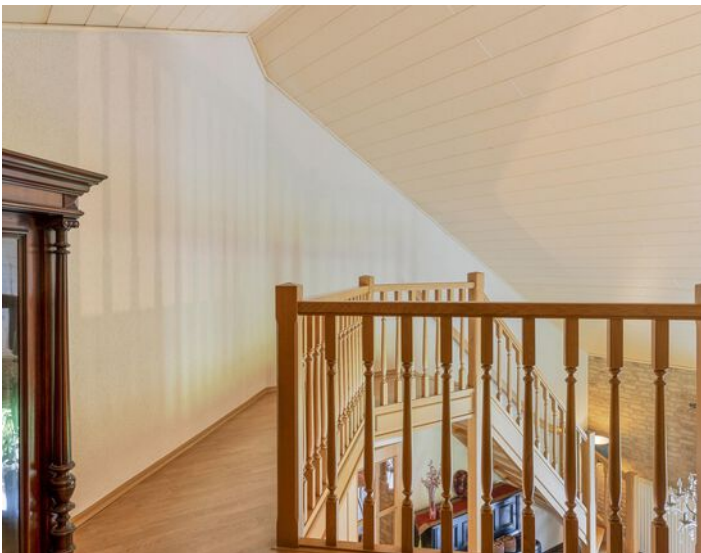
**ZEER VERRASSENDE WONING MET GROOT BIJGEBOUW,  
IDEAAL VOOR GEZINNEN EN COMBINATIE VAN WONEN MET  
AAN HUISGEBONDEN BEROEP.**

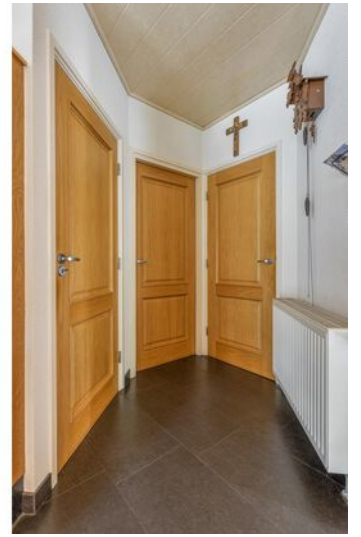


















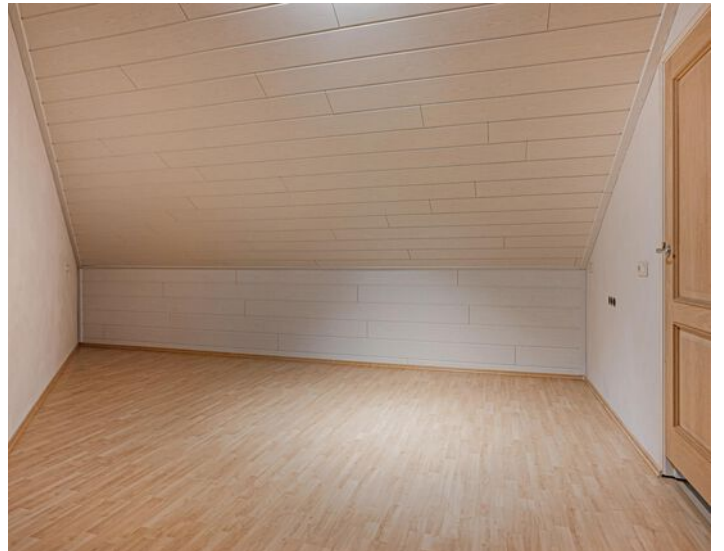










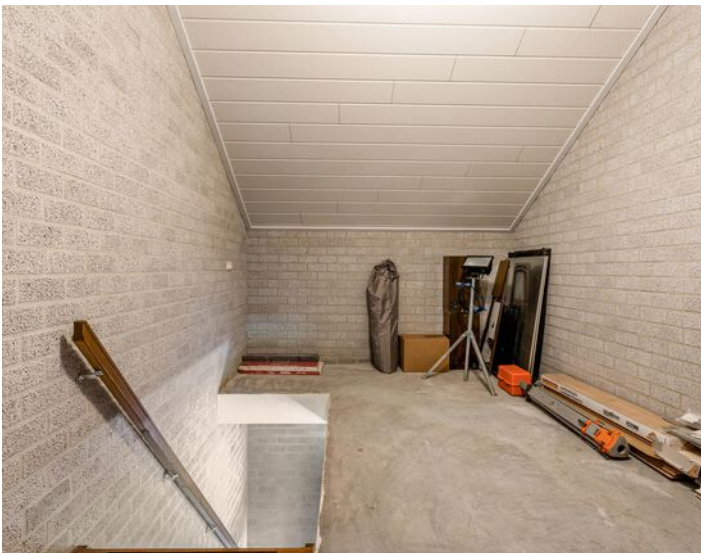
























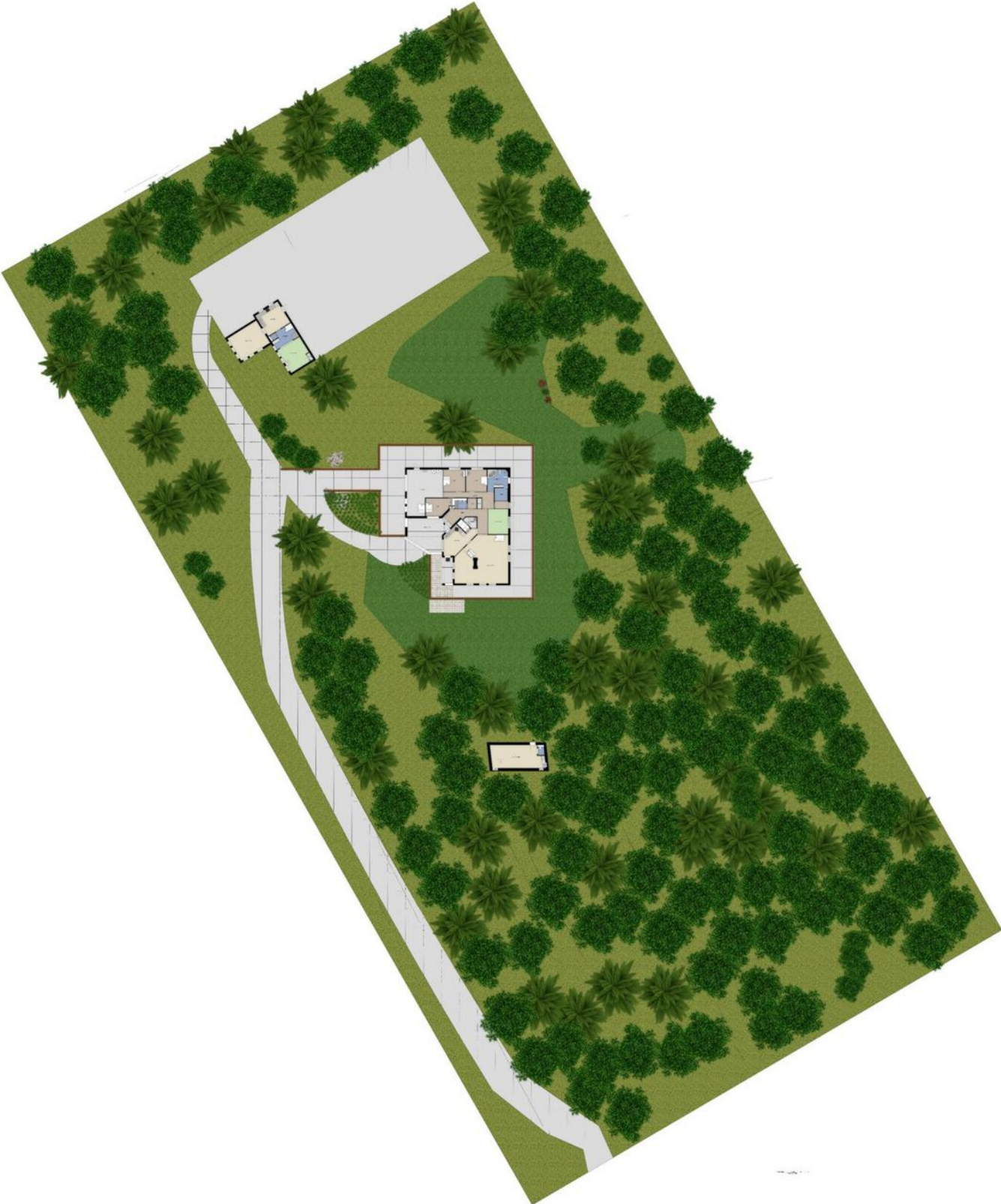




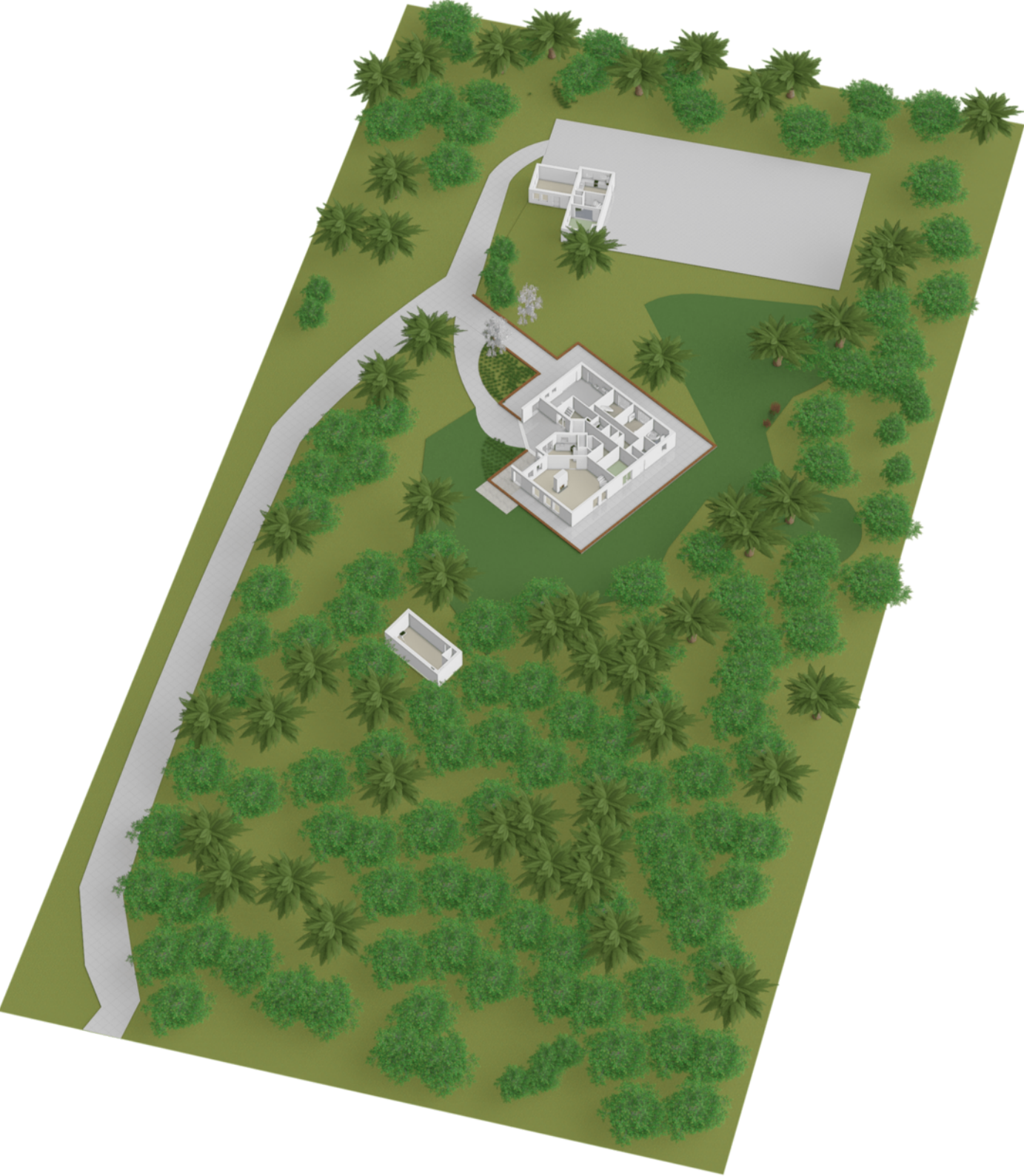




# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrund

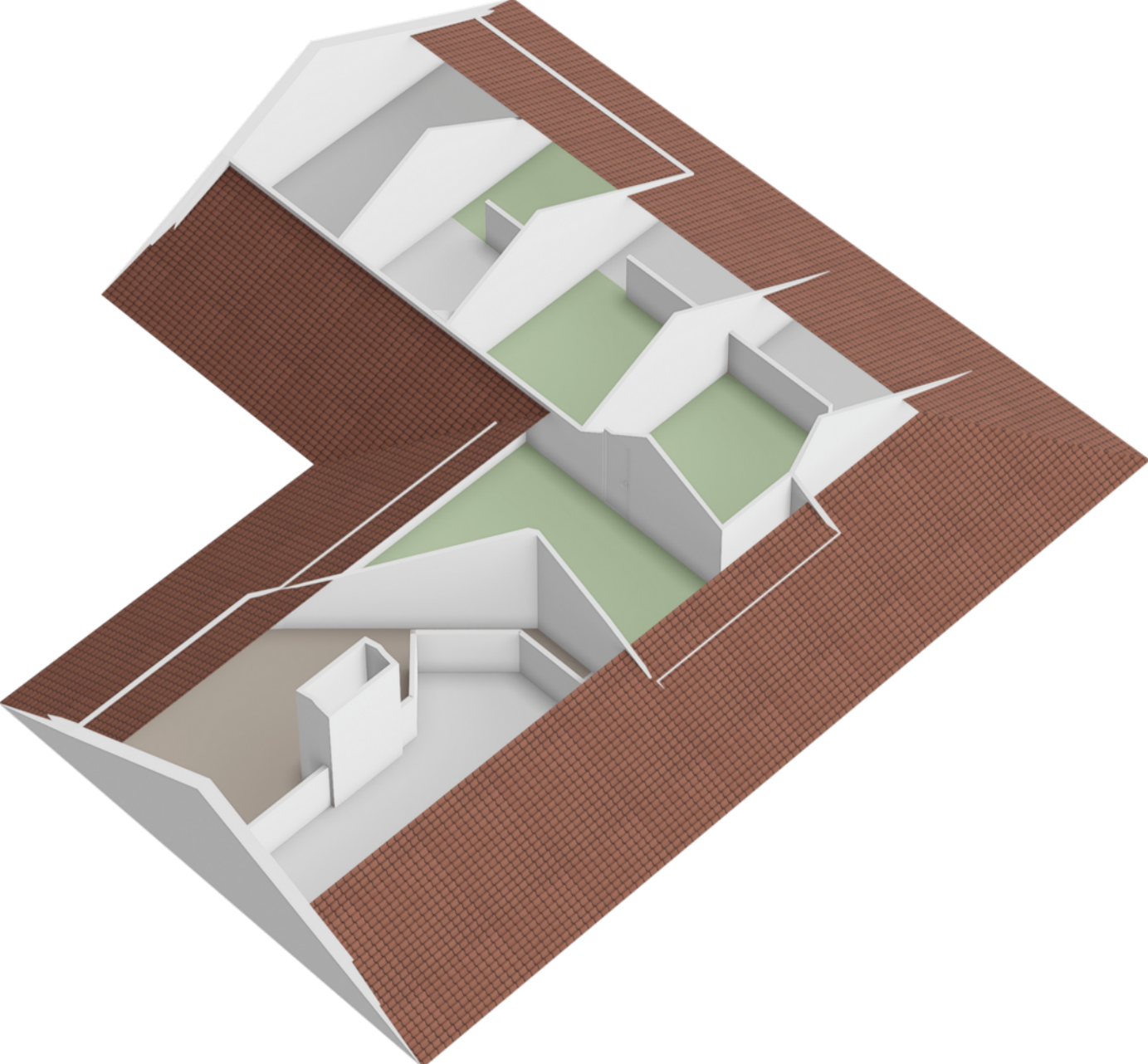


# Plattegrond



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

# Plattegrond

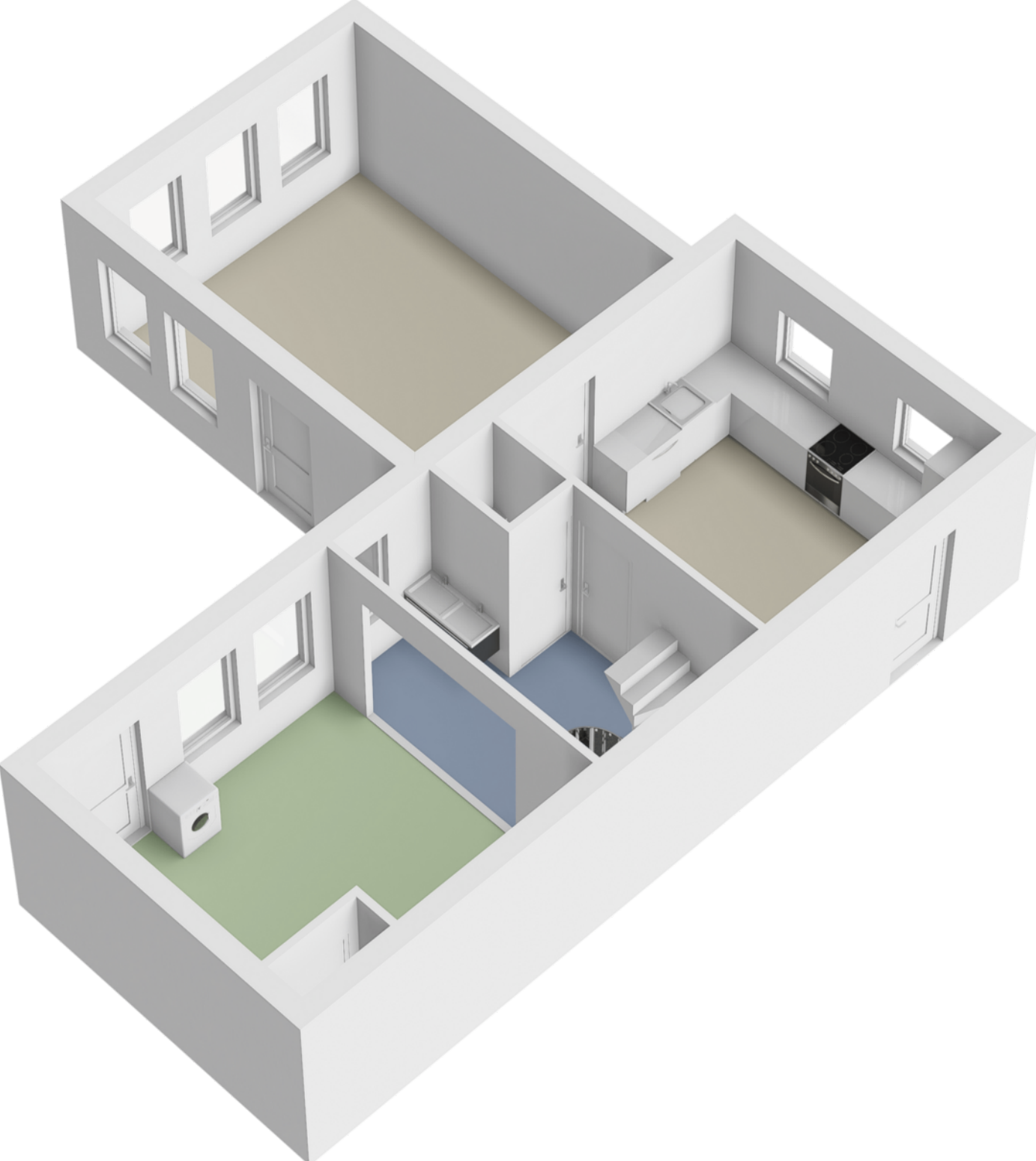


# Plattegrond



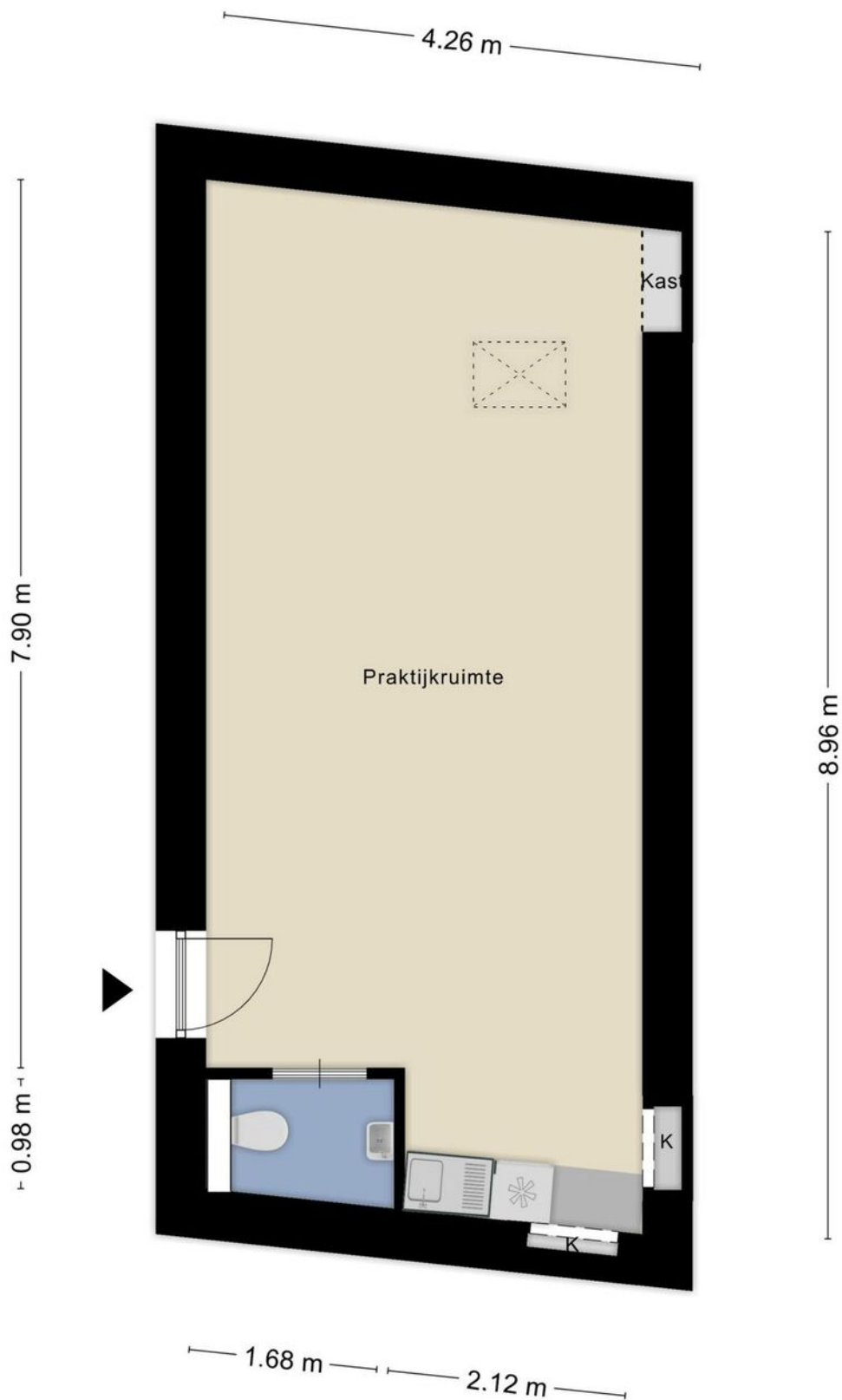
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond





# Plattegrond

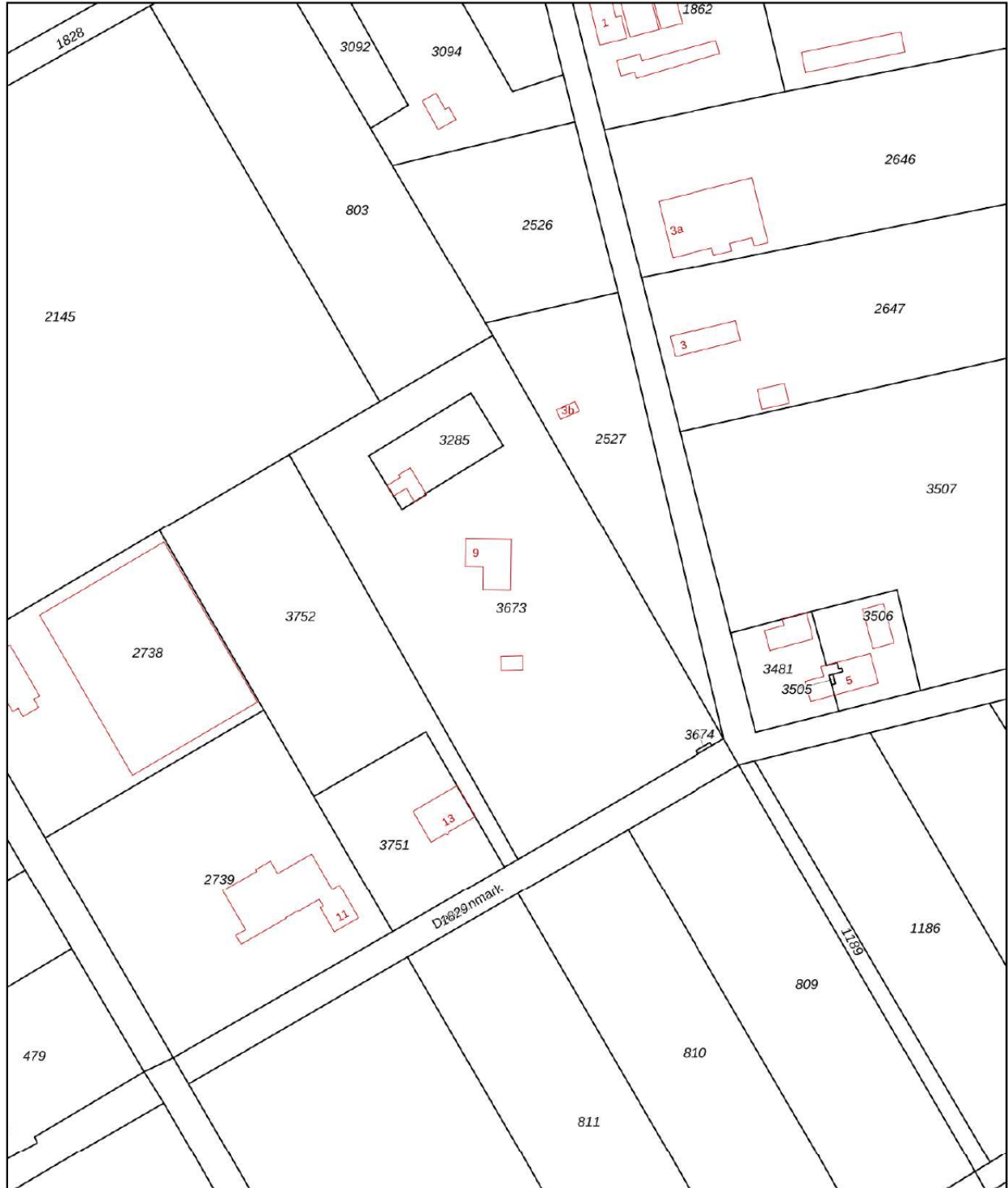



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dennenmark 9



|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Boekel</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3673</p> | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>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 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

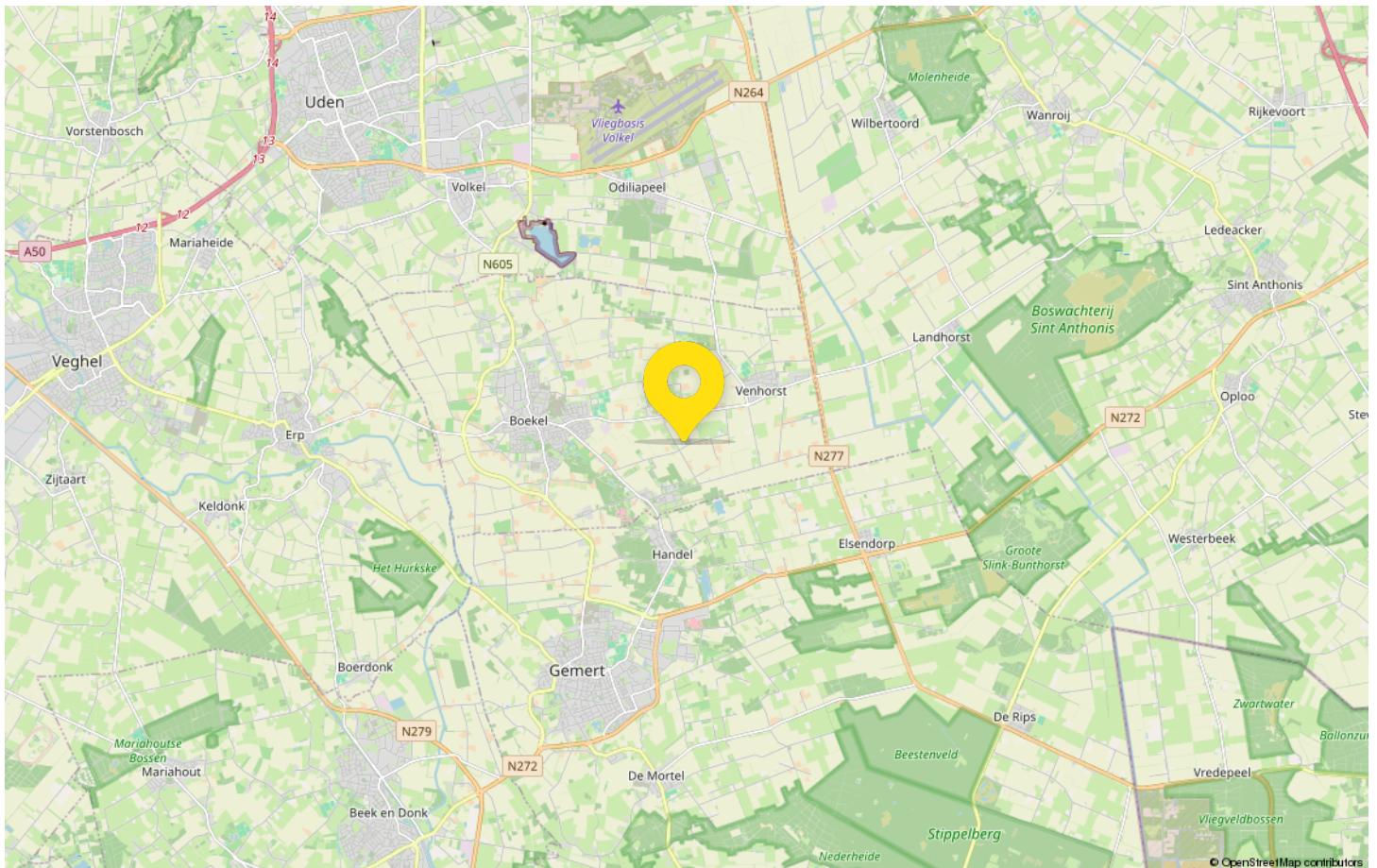
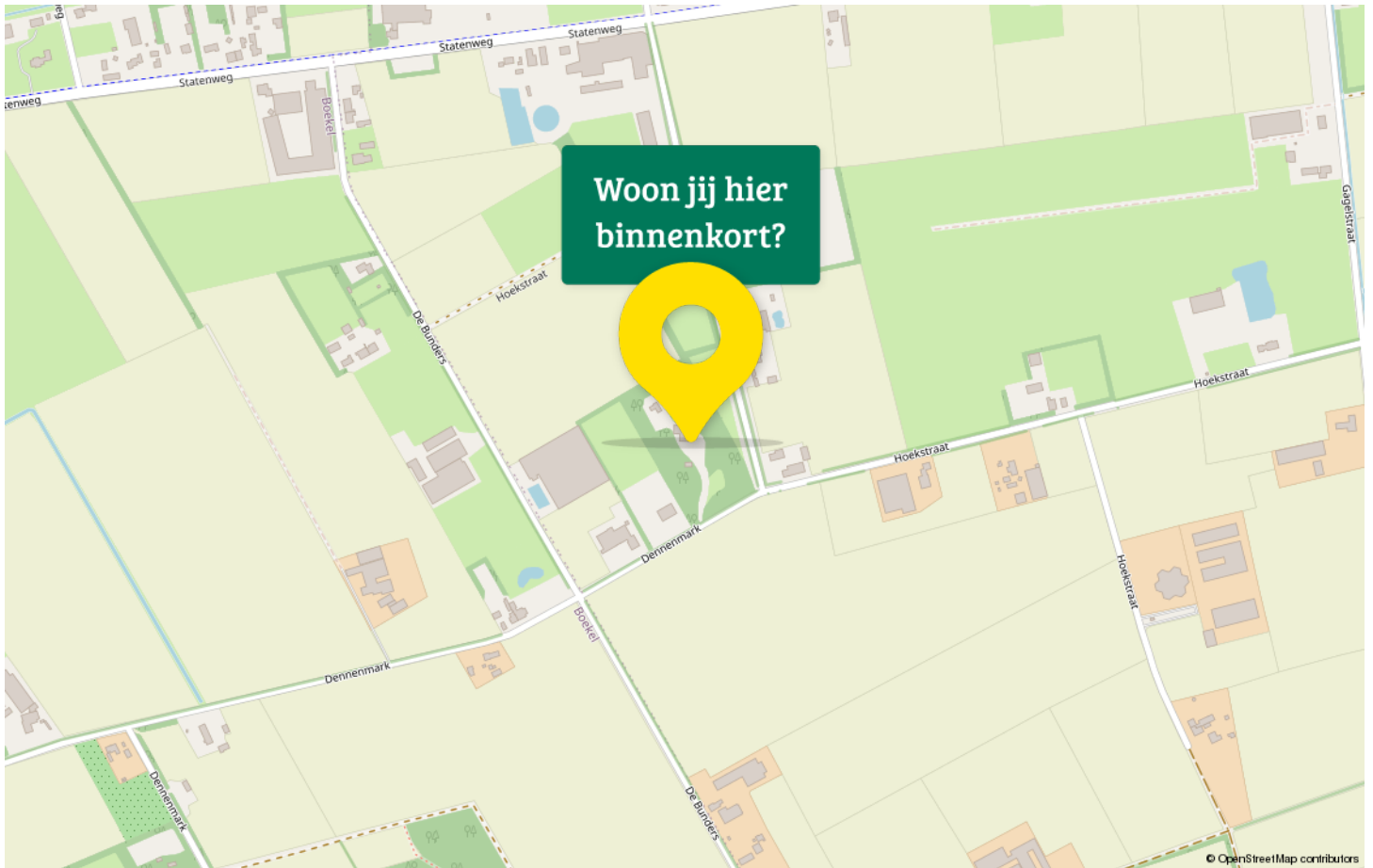
# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                    | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren              | X             |          |              |
| Designradiator(en)                              | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers          | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                            | X             |          |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>      |               |          |              |
| - Kelder  | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |
| - gordijnrails                                  | X             |          |              |
| - gordijnen                                     | X             |          |              |
| - overgordijnen                                 | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                  | X             |          |              |
| - lamellen                                      | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                      | 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             |          |              |
| - afzuigkap                                     | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                     | X             |          |              |
| - koelkast                                      | X             |          |              |
| - vaatwasser                                    | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                             |               | X        |              |
| <b>Keukenaccessoires, te weten</b>              |               |          |              |
| - Lepel/soep etc. rek                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                  |               |          |              |
| Sauna met toebehoren                            | 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             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                        | X             |          |              |
| - wastafel                                      | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

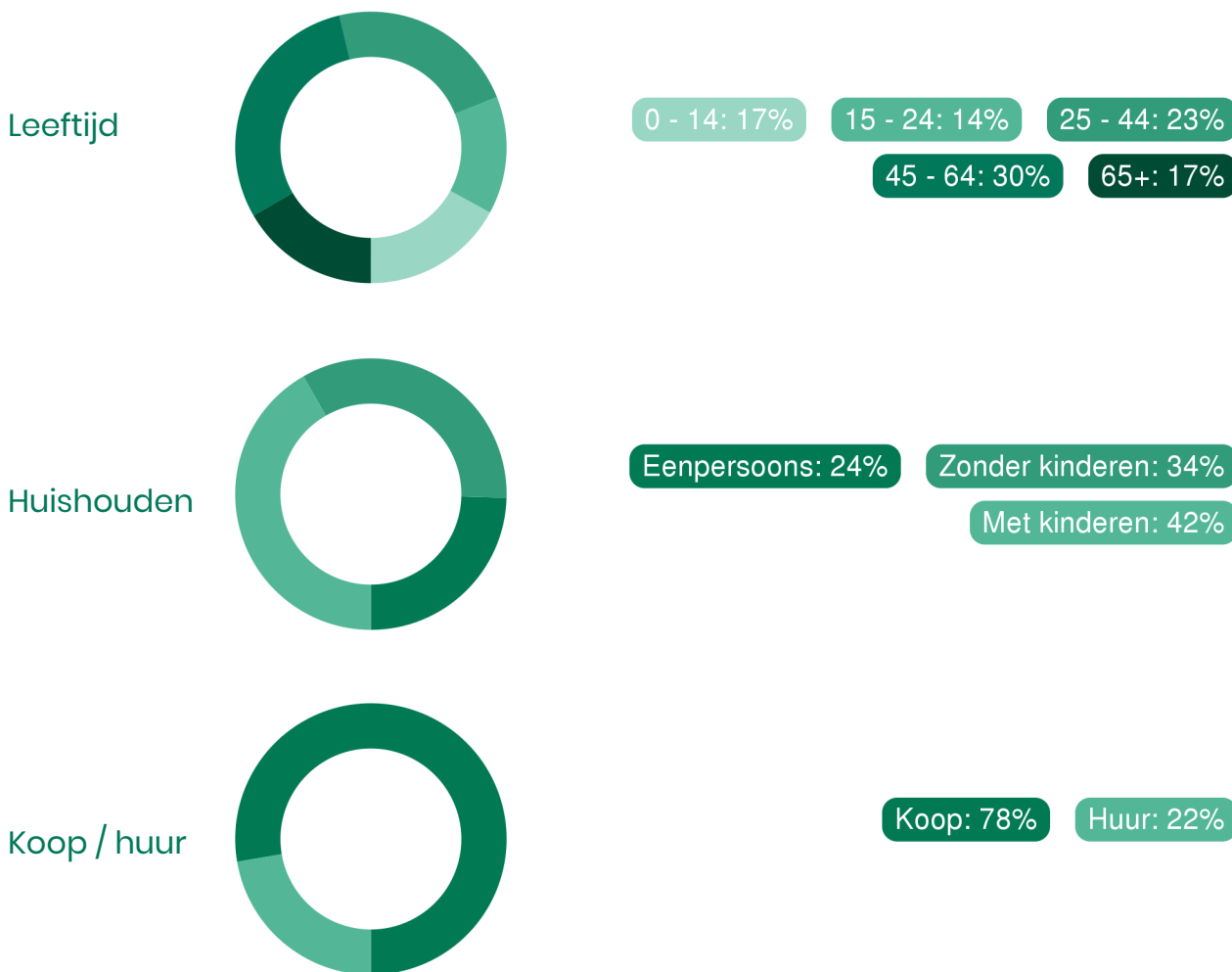
| BESCHRIJVING   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletkast   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| <b>Overige tuin, te weten</b>                                      |               |          |              |
| - (sier)hek  | X             |          |              |

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Boekel / Venhorst



52%  
man

48%  
vrouw



1,5 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

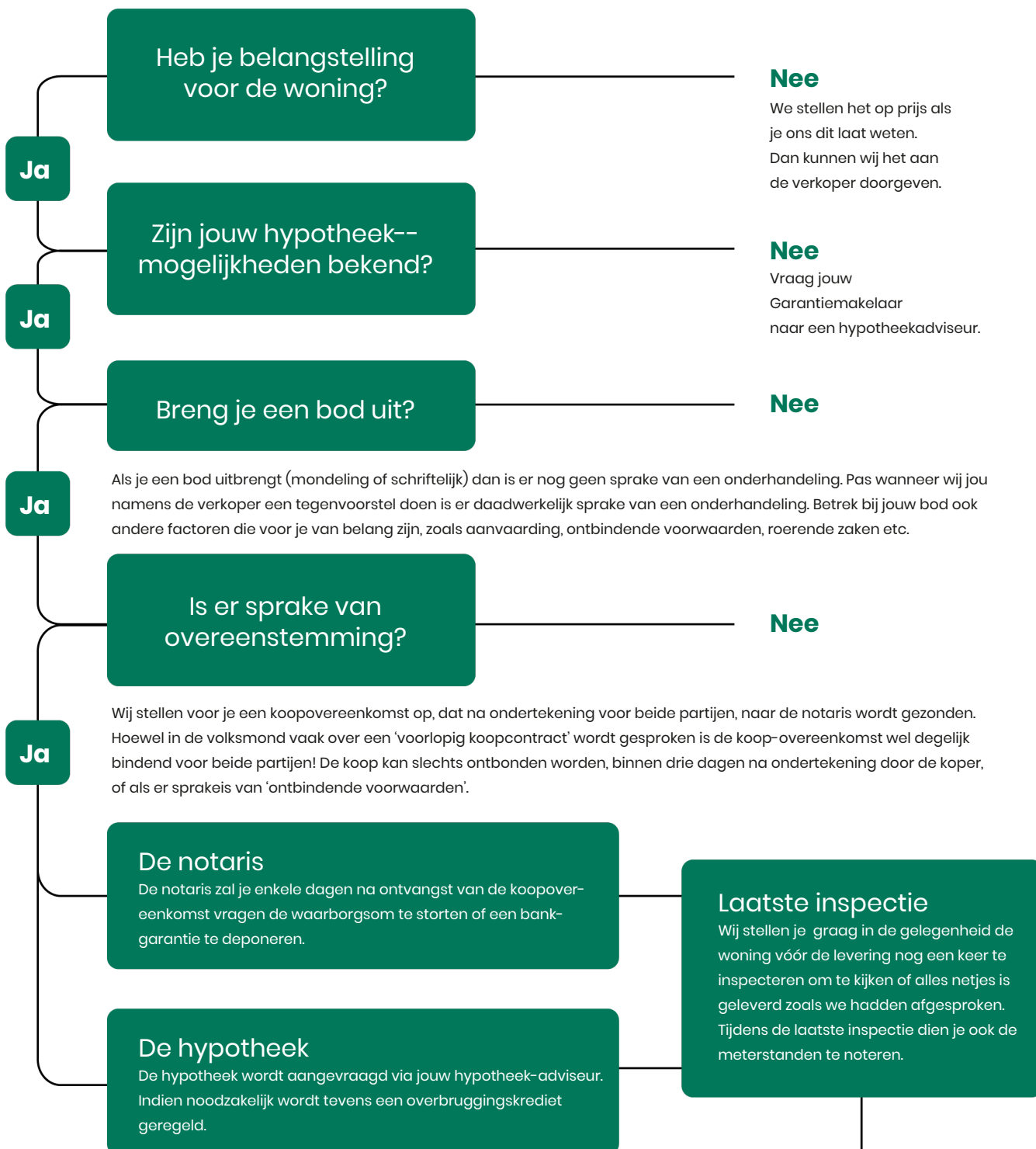
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## 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 eersteieder 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)