

Wordt dit jouw droomhuis?



Voor-Oventje 34

Zeeland

**Flink uitgebouwde en deels
gerenoveerde vrijstaande woning met
garage op een prachtig perceel van
958 m² groot, heerlijk vrij wonen!**



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

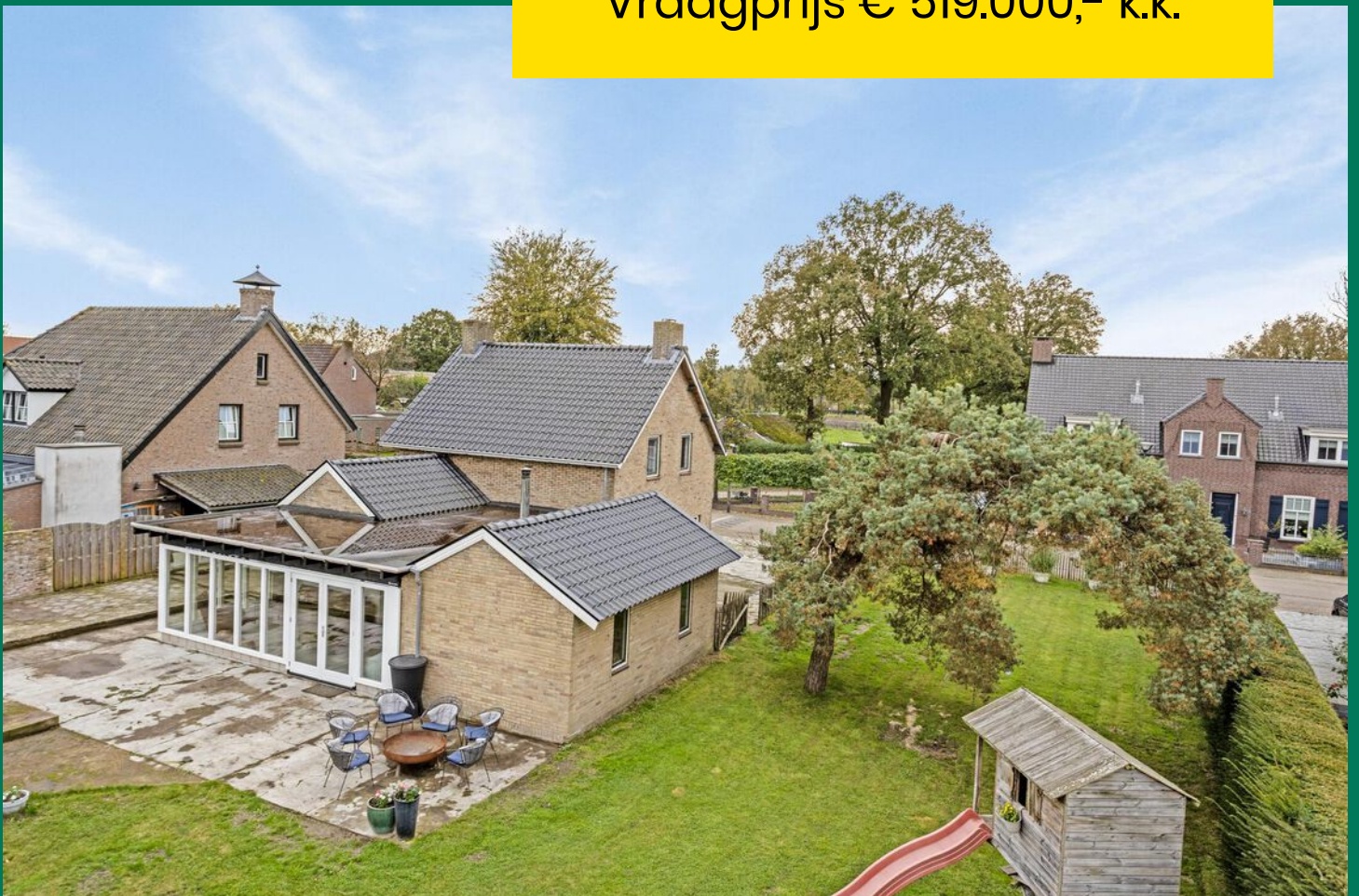
www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op slechts 8 minuten rijden vanaf Uden ligt deze woning in buurtschap 't Oventje in het gemoedelijke dorp Zeeland. Deze woning is uitgebouwd. De renovatie is flink ingezet maar niet afgerond. Aan U de kans om de woning geheel naar eigen smaak en wens verder af te werken.

Het perceel is groot en bovendien heel vrij gelegen!. Ideaal voor opgroeiende kinderen of voor mensen die dromen van een eigen groentetuin of gewoon willen genieten van de rust.

Vraagprijs € 519.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960
Inhoud	677 m ³
Woonoppervlakte	158 m ²
Perceeloppervlakte	958 m ²
Tuin	Zijtuin
Tuin oppervlakte	693 m ²
Energie label	E
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Flink uitgebouwde en deels gerenoveerde vrijstaande woning met garage op een prachtig perceel van 958 m² groot, heerlijk vrij wonen! Op slechts 8 minuten rijden vanaf Uden ligt deze woning in buurtschap 't Oventje in het gemoedelijke dorp Zeeland.

Kenmerken:

Deze woning is gebouwd in 1960 en vanaf 2017 flink uitgebouwd en gerenoveerd. De renovatie is flink ingezet maar niet afgerond. Aan U de kans om de woning geheel naar eigen smaak en wens verder af te werken. De woonoppervlakte bedraagt 158 m² en de overige inpandige ruimte 24 m², dit betreft de aangebouwde garage. Het perceel is erg groot (totaal maar liefst 958 m²) en bovendien heel vrij gelegen!. Ideaal voor opgroeiende kinderen of voor mensen die dromen van een eigen groentetuin of gewoon willen genieten van de rust. Aan de voorzijde is er volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Indeling woning:

Hal met meterkast, trapopgang naar boven en een ruime kelderkast onder de trap. Vervolgens kunt u linksaf naar de woonkamer of rechtdoor naar de woonkeuken. De woonkeuken is ca. 13 m² groot en voorzien van een rechte keukeninrichting met koelkast, inductiekookplaat en elektrische oven. Ook is hier een vaste inbouwkast. De woonkamer is ca. 28 m² groot en afgewerkt met houten vloerdelen. Er is een gaskachel aanwezig voor de verwarming. U kijkt uit op de voortuin en tuin aan de linkerkant van de woning.

Via de woonkeuken komt u in een hal. In de praktijk komt u hier meestal de woning binnen via de oprit aan de rechterkant. Hier hangt ook de geiser voor warm water. Er is een nieuwe pui geplaatst met mat glas en louverdeuren die toegang bieden tot de vernieuwde moderne badkamer. Deze is geheel betegeld en voorzien van vrijstaand bad, een wandcloset en aansluiting voor een wastafel.

Vanuit deze hal kunt u ook naar de aanbouw. Deze prachtige tuinkamer is heerlijk licht en een mooie toevoeging aan het woonoppervlak. De tuinzijde is geheel voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing en openslaande tuindeuren. In deze aanbouw treft u ook de wasmachine-aansluiting en een authentieke houtkachel. De hal, badkamer en aanbouw zijn afgewerkt met een moderne tegelvloer.

Vervolgens komt u in de aangebouwde garage van 24 m², ideaal voor hobby en opslag.

1e verdieping:

Via de overloop zijn 3 slaapkamers bereikbaar. De ouderslaapkamer is maar liefst 22 m² groot en ontstaan door 2 kamers samen te voegen. De slaapkamer is afgewerkt met laminaat. De 2e slaapkamer is 10 m² groot en voorzien van vaste kast. De 3e kamer is 9 m² groot en hier treft u aansluitend een toiletruimte. De loze zolderverdieping is bij de slaapkamers betrokken waardoor er een leuk ruimtelijk effect ontstaat.

De tuin:

Het perceel is heerlijk ruim en vrij gelegen en grenst aan de achterzijde aan een weiland. De tuin loopt rondom de woning en bestaat vooral uit een gazon en aan de voorzijde is de tuin verhard zodat u volop parkeerruimte heeft op eigen terrein. Er loopt een gasleiding aan de linkerkant door het tuinperceel (waarvoor een zakelijk recht is gevestigd) waardoor u dit stuk niet kunt bebouwen. Maar aangezien het perceel totaal 958 m² groot is, heeft u meer dan genoeg ruimte.

Verbouwing:

De meest voorname onderdelen die tijdens de renovatie zijn aangepakt:

- Het complete dak is vernieuwd. Zo heeft er asbestsanering plaats gevonden, zijn er nieuwe dakplaten gelegd met isolatie en is het dak voorzien van nieuwe keramische dakpannen en nieuwe regenpijpen. Aan de binnenzijde zijn de slaapkamers vergroot doordat de loze ruimte in de bergzolder bij de slaapkamers is getrokken.
- Er is een nieuwe aanbouw aan de achterzijde van de woning gezet waardoor het woonoppervlak flink is vergroot, deze aanbouw is volledig geïsoleerd en rondom voorzien van HR++beglazing.
- De badkamer in de aanbouw is vernieuwd en er is een nieuwe riolering aangelegd naar het gemeenteriool.
- Waar renovatie heeft plaats gevonden is ook leidingwerk vernieuwd of toegevoegd.

U dient rekening te houden met een verbouwingsbudget om de woning verder af te werken en te verduurzamen (vb. oud kozijnwerk met beglazing oorspronkelijke woning, deuren, stucwerk, meterkast, cv-installatie, diverse afwerkingen, schilderwerk etc.).

De woning wordt verwarmd middels een gaskachel in de woonkamer en een fraaie houtkachel in de aanbouw en warm water via een Vaillant geiser. Er is sprake van dakisolatie en muurisolatie en de aanbouw is volledig geïsoleerd. Momenteel heeft de woning energielabel E.

Het is echt een woning met mogelijkheden op een leuke rustige plek waar u heerlijk vrij zult wonen in buurtschap 't Oventje. Zeeland is een gemoedelijk levendig dorp met veel eigen voorzieningen en centraal gelegen tussen grote steden als Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven.

Binnen enkele minuten bent u in het centrum van Zeeland met basisscholen, winkels, het dorpshuis met Sporthal, enkele leuke restaurants of actieve (sport)verenigingen. Ook natuurgebied De Maashorst bereikt u binnen 5 minuten en snelweg A50 binnen 10 autominuten, evenals het centrum van Uden.

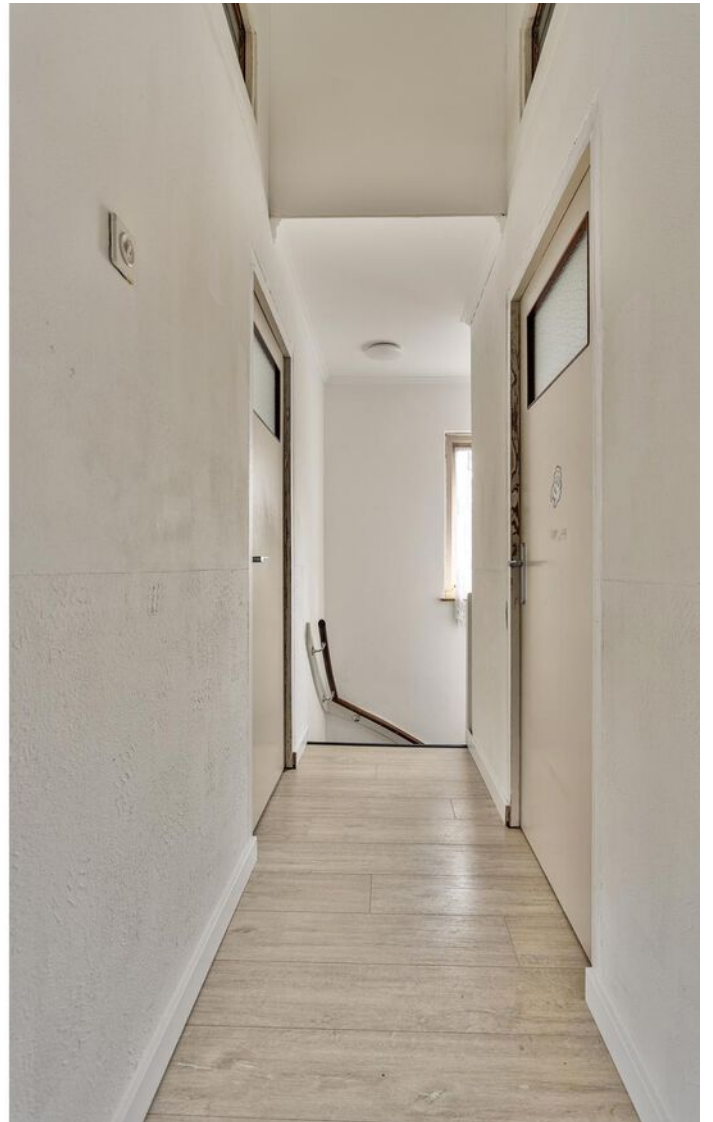
U bent van harte welkom voor een bezichtiging.
Aanvaarding in overleg















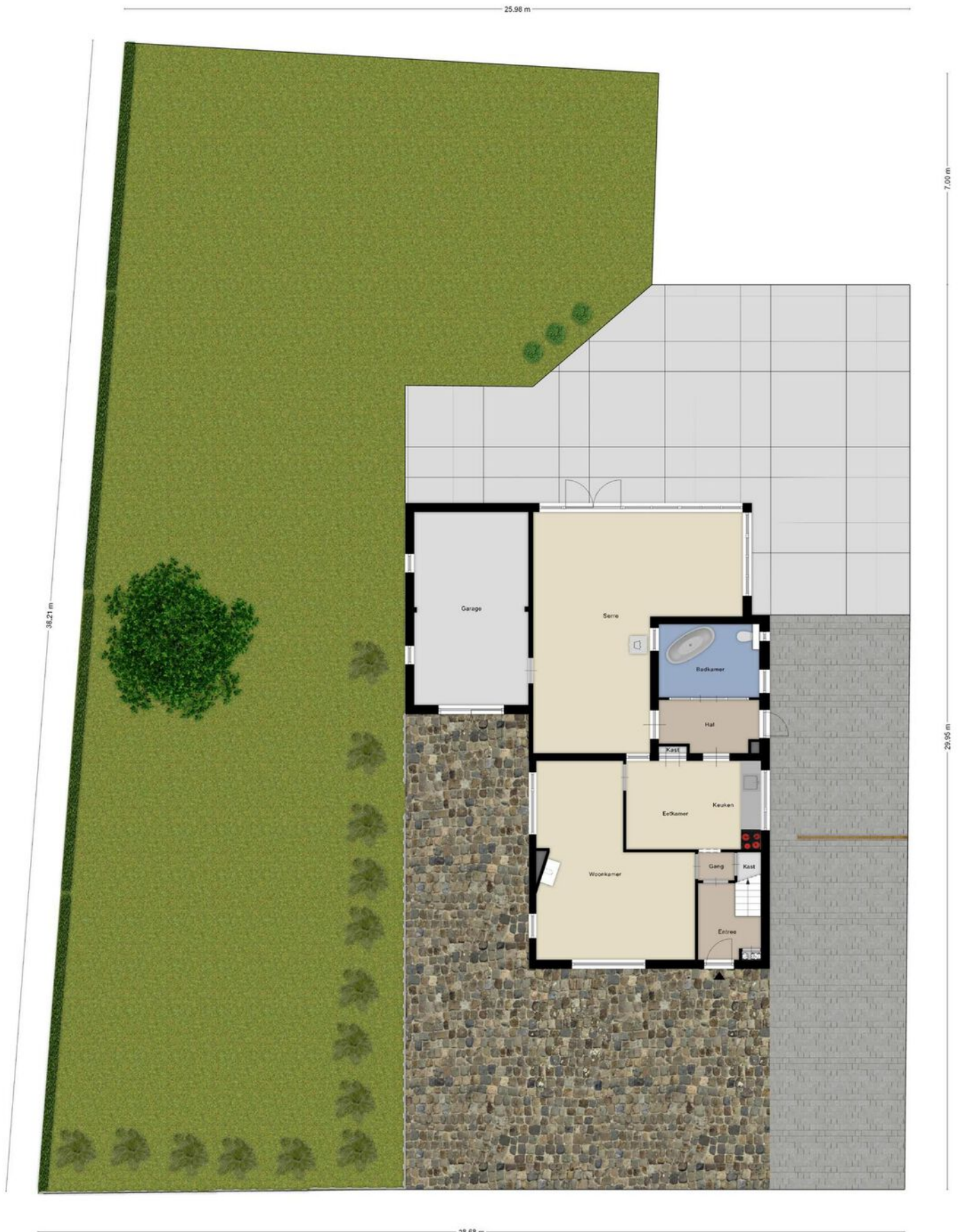








Plattegrond

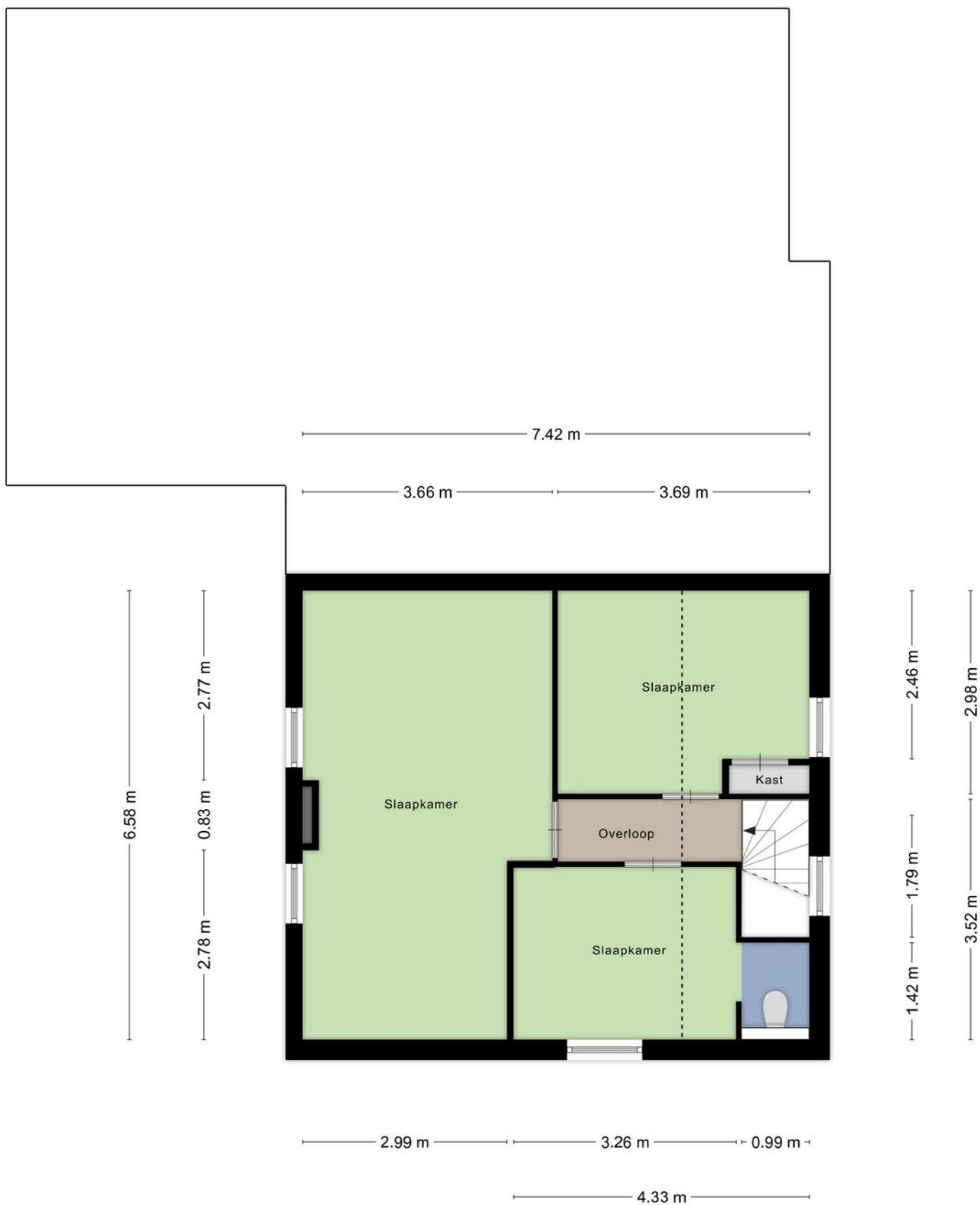


Plattegrond



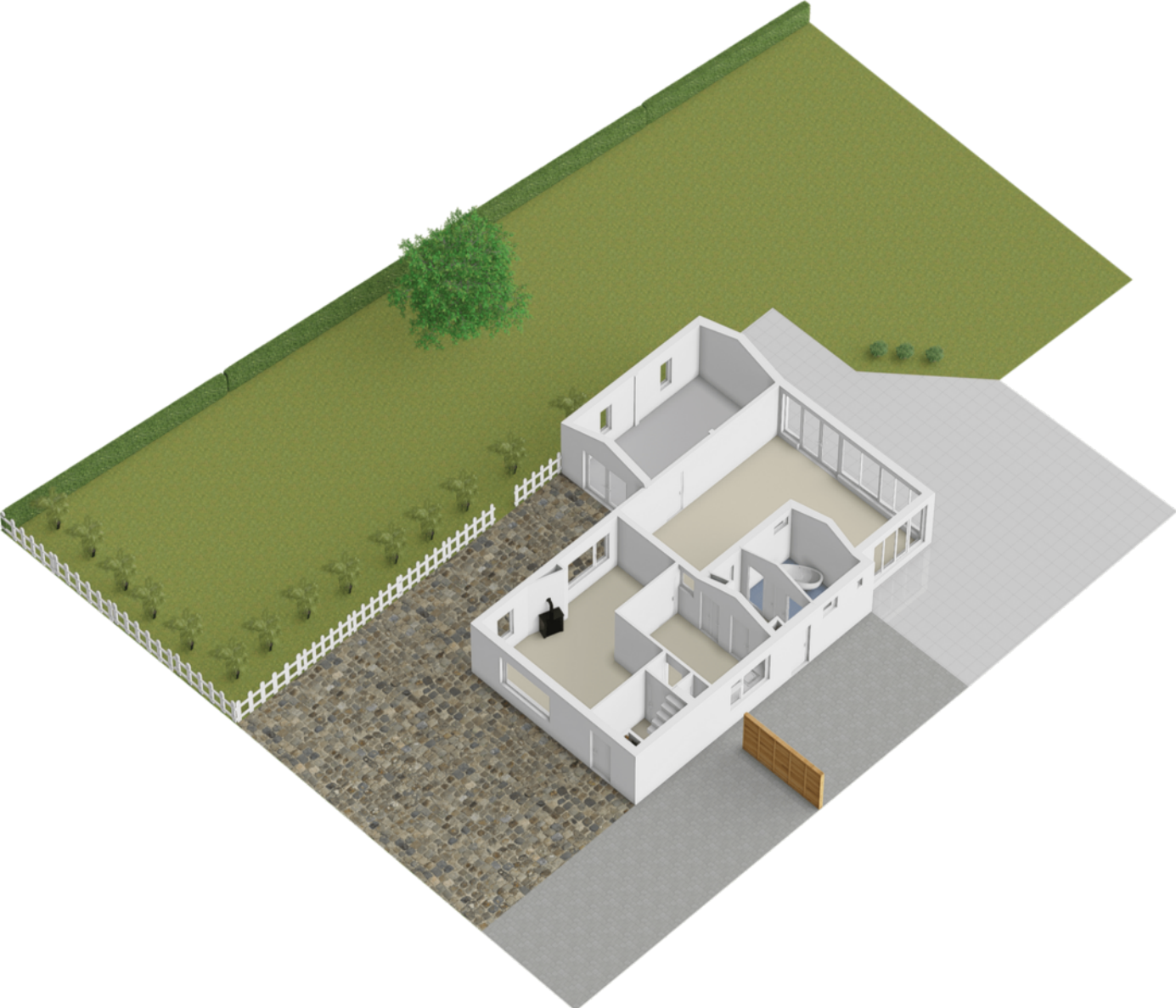
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

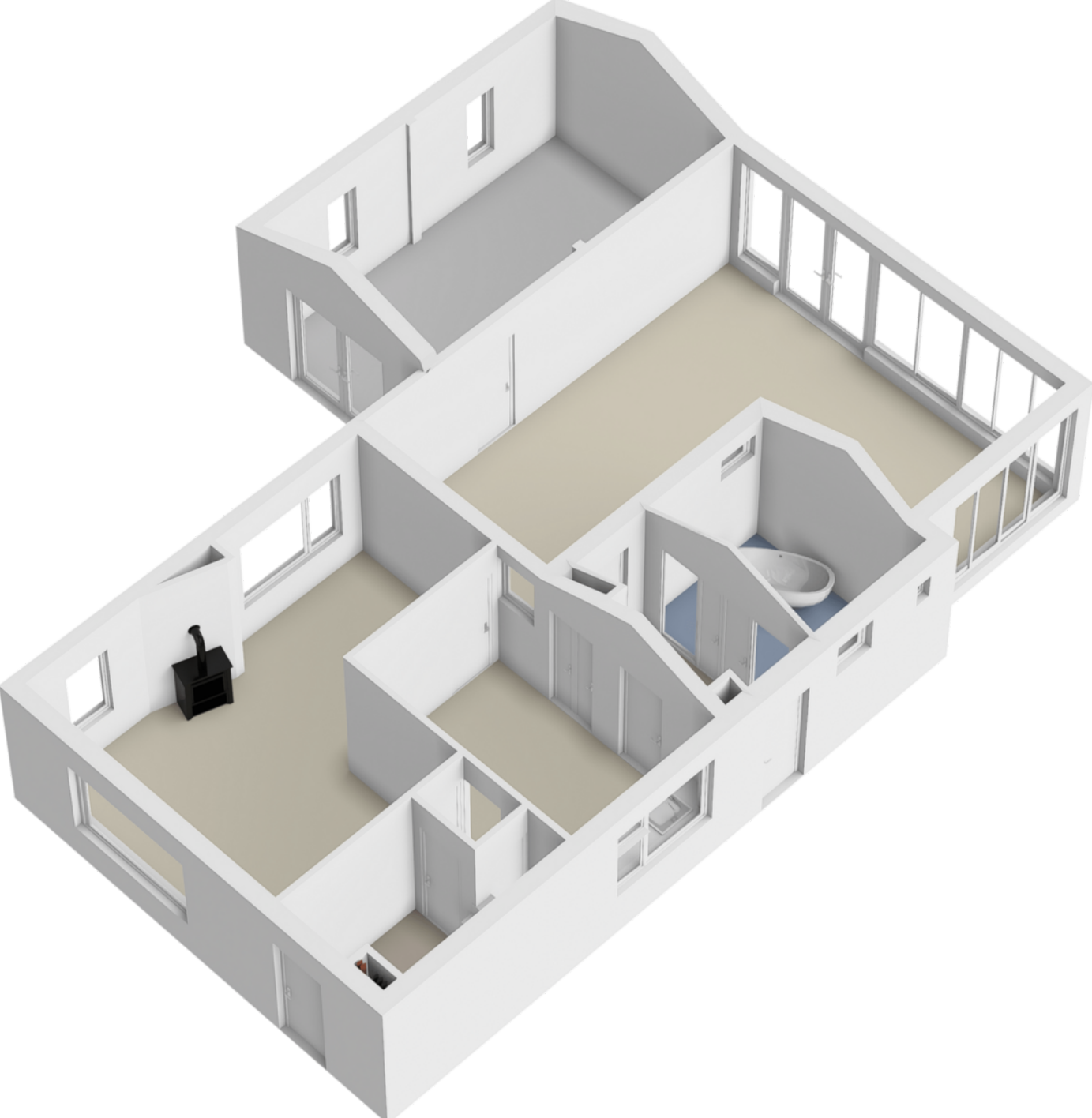


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

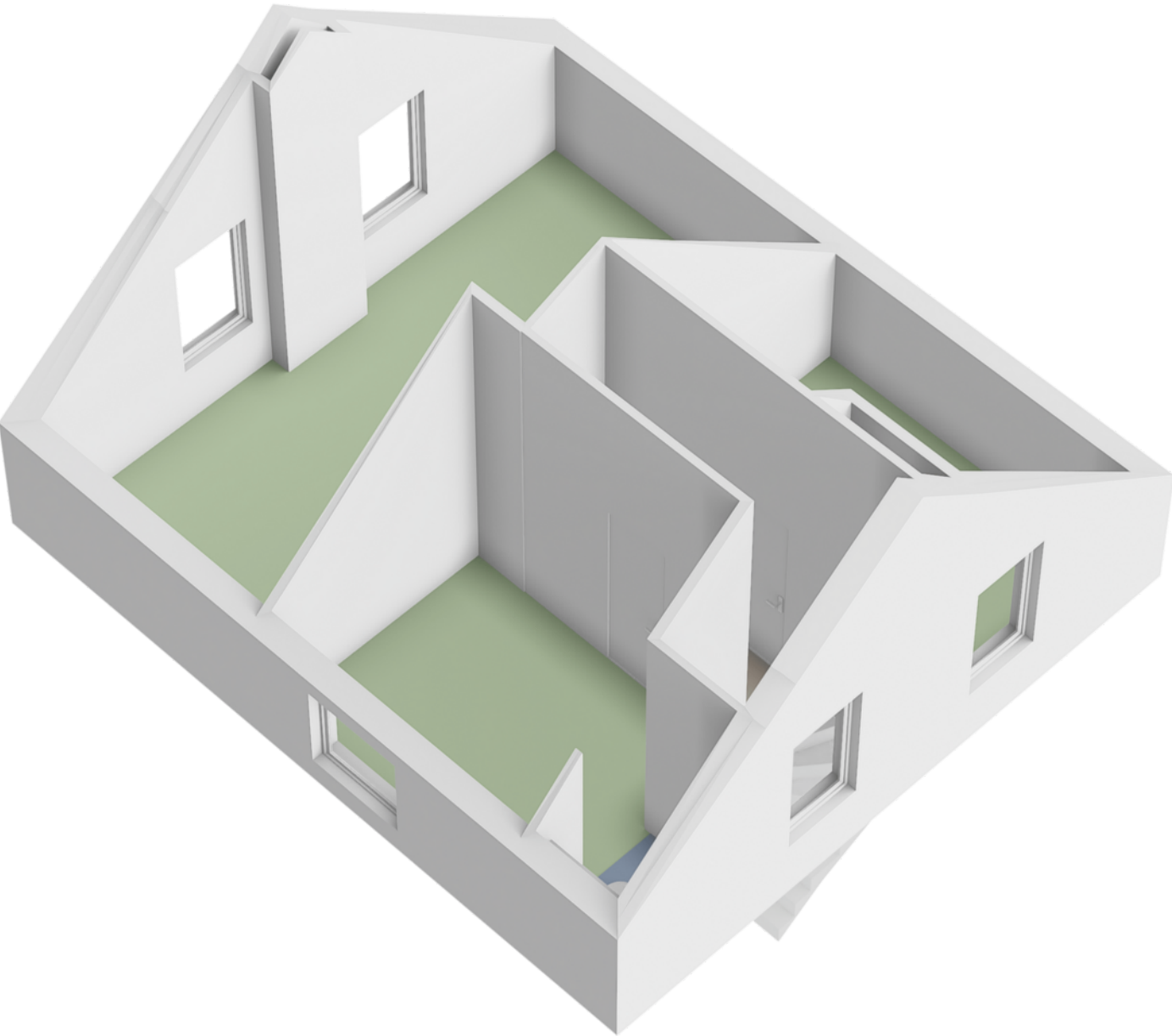
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voor-Oventje 34



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1959</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

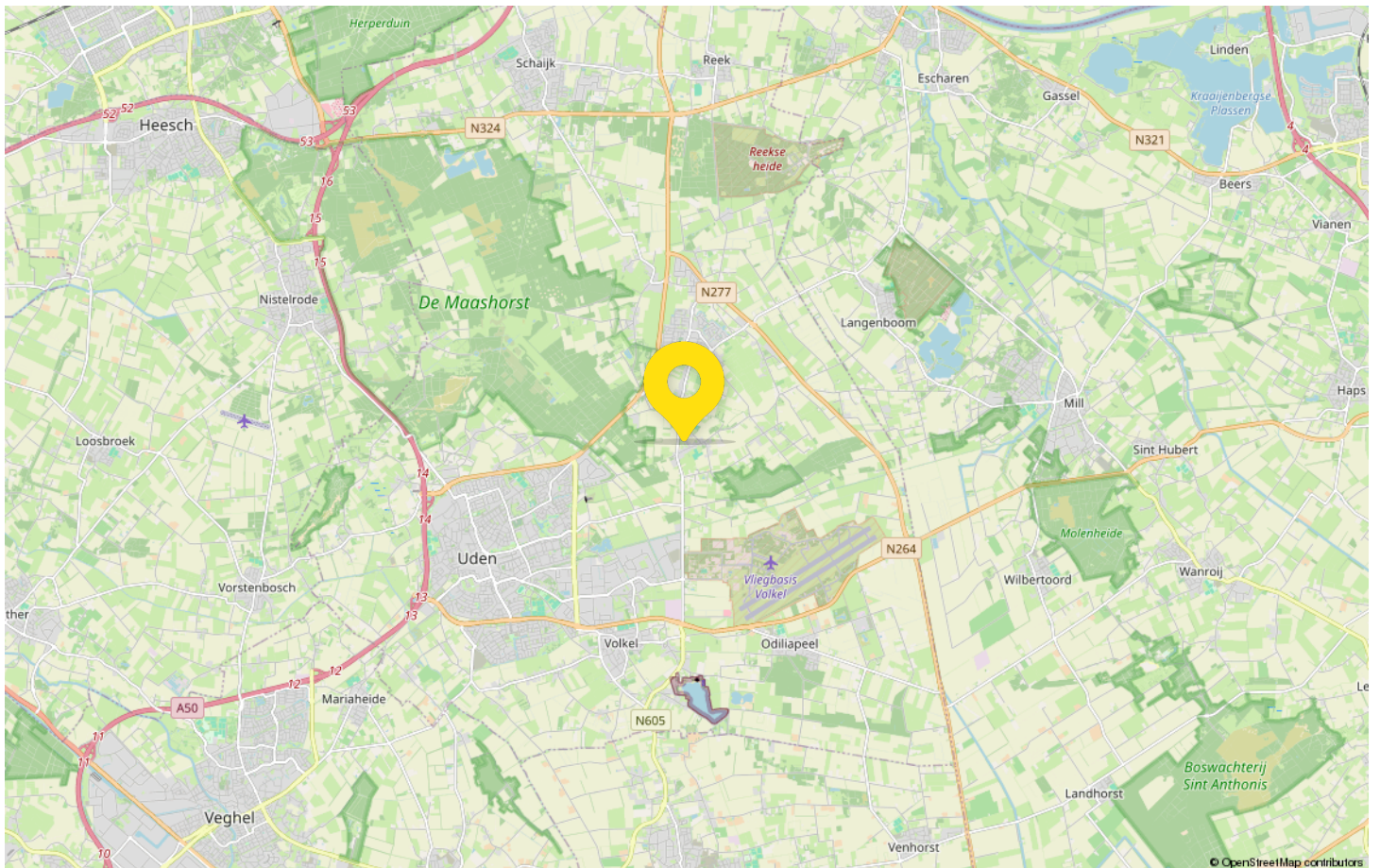
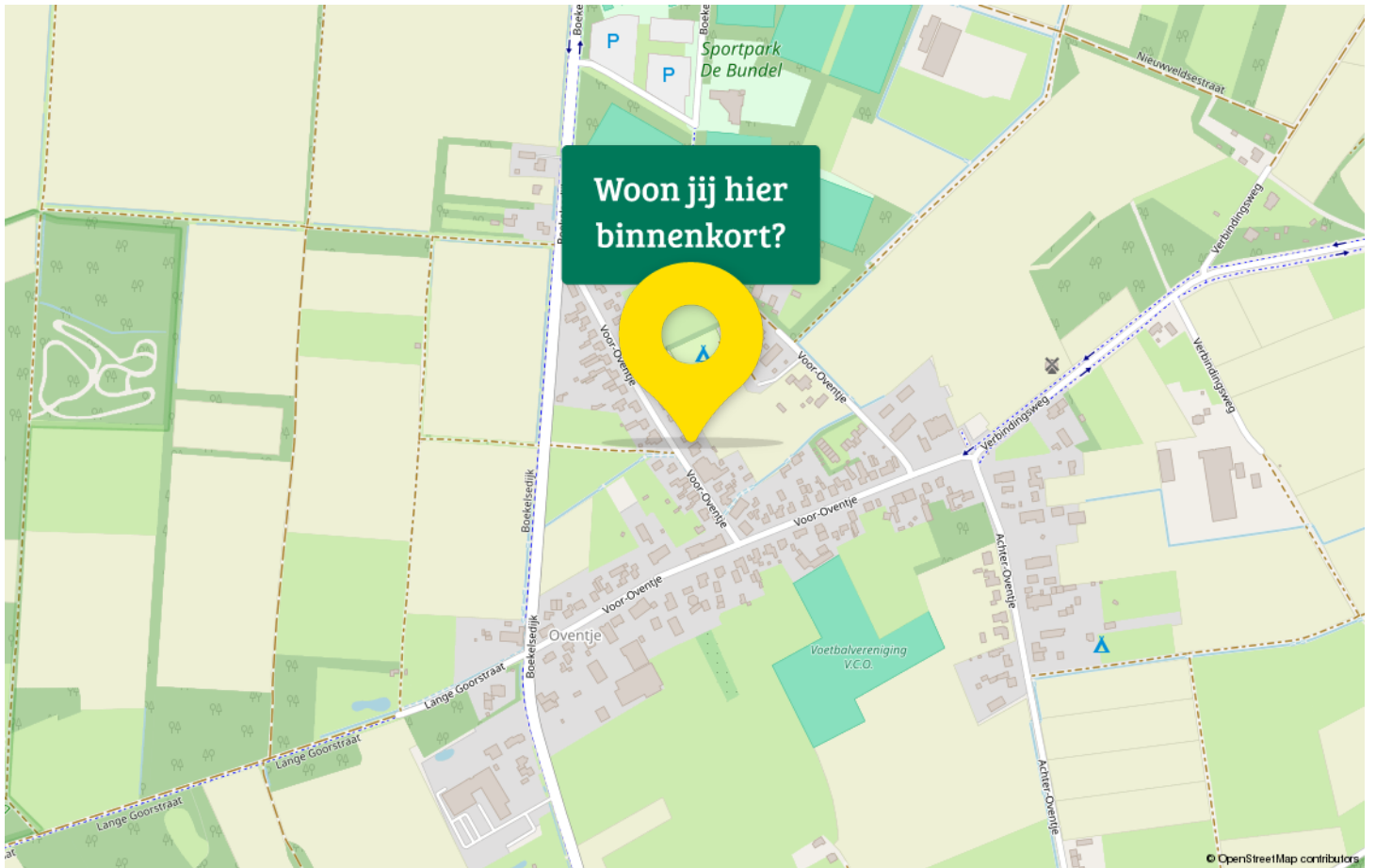
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

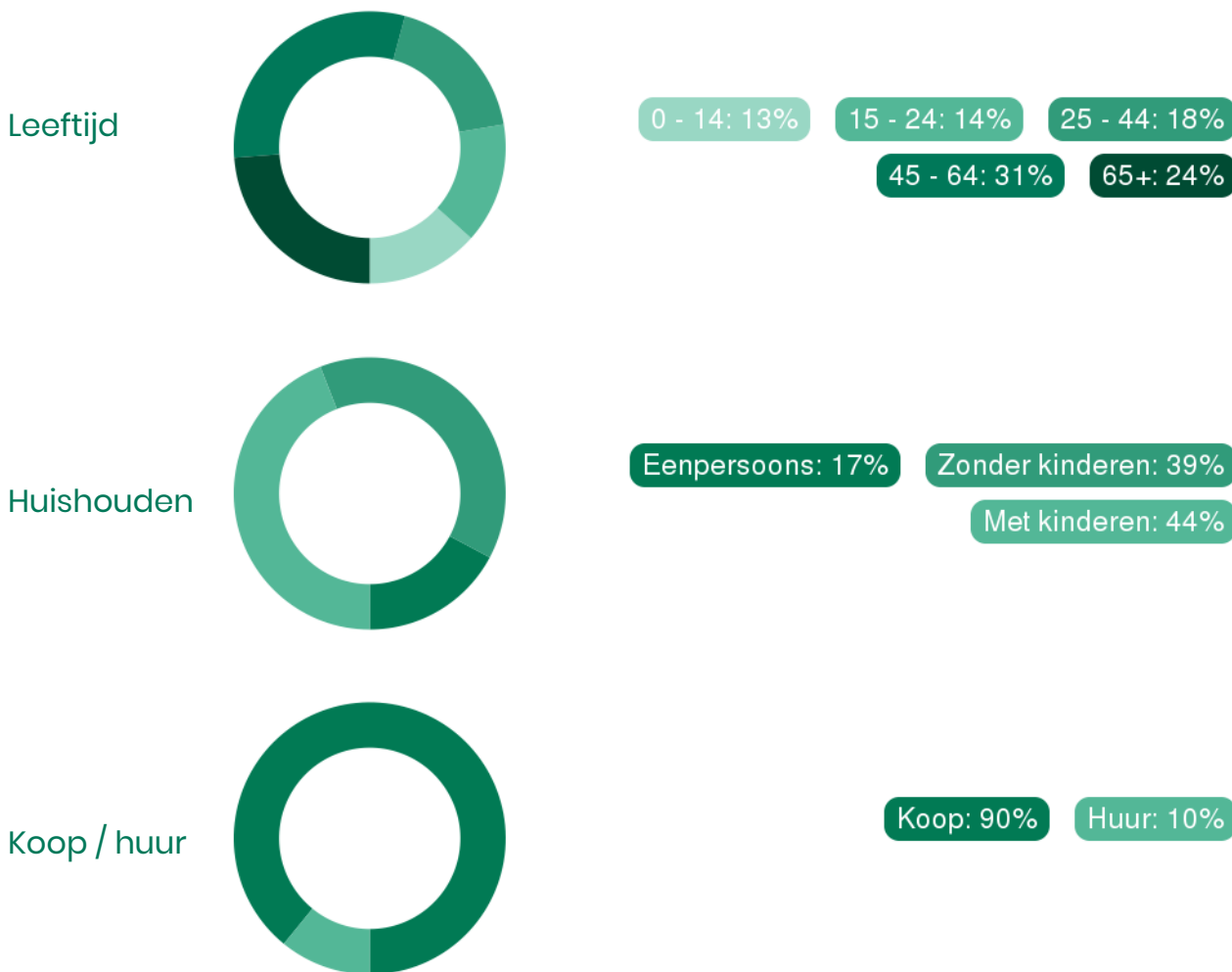
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Maashorst / Oventje



53%
man

47%
vrouw



1,6 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

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