

Wordt dit jouw droomhuis?



Wezelstraat 24

Volkel

**Zeer royale 2/1 kapwoning met
aangebouwde tuinkamer, berging en
tuin met veranda gelegen aan rustige
straat in het dorp Volkel op
loopafstand van dorpspark,
basisschool en enkele winkels.**



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!

De woning is gebouwd in 1974 en is rond 2000/2001 uitgebreid met een fraaie tuinkamer. Hierdoor heeft de woning een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 179 m². Naast de woning is een ruime oprit met een berging (voorheen garage) van 15 m² en daarvoor een carport. Achter de woning is ook nog een tuinberging aangebouwd van 14 m². De totale inhoud van de woning met berging is circa 736 m³.

Vraagprijs € 490.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1974

Inhoud	736 m ³
Woonoppervlakte	179 m ²
Perceeloppervlakte	281 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	80 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Zeer royale 2/1 kapwoning met aangebouwde tuinkamer, berging en tuin met veranda gelegen aan rustige straat straat in het dorp Volkel op loopafstand van dorpspark, basisschool en enkele winkels. Het centrum van Uden ligt op circa 3,5 kilometer afstand.

De woning is gebouwd in 1974 en is rond 2000/2001 uitgebouwd met een fraaie tuinkamer. Hierdoor heeft de woning een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 179 m². Naast de woning is een ruime oprit met een berging (voorheen garage) van 15 m² en daarvoor een carport. Achter de woning is ook nog een tuinberging aangebouwd van 14 m². De totale inhoud van de woning met berging is circa 736 m³. Het perceel is 281 m² groot. De woning is goed onderhouden, beschikt over een waterontharder, hardhouten kozijnen met isolatieglas en is volledig geïsoleerd bij zowel de gevels, vloer als het dak, daardoor heeft de woning ook een energielabel B. Later zijn in 2023 nog eens 9 zonnepanelen geplaatst. Het gehele platte dak bij de woning is in 2020 vernieuwd. KORTOM, EEN VOLLEDIG GEÏSOLEERDE EN GOED ONDERHOUDEN WONING MET VEEL LEEFRUIMTE.

Indeling:

Hal met garderobe en meterkast. De ruime woonkamer heeft een parketvloer, sfeervol balkenplafond en nette wandafwerkingen. Er is een fraaie glaswand geplaatst die de woonkamer verdeelt in een zitkamer en eetkamer. In de woonkamer is een provisiekast onder de trap naar de verdieping. Via de eetkamer is de keuken bereikbaar. Deze dichte keuken is voorzien een functionele keukeninrichting met gaskookplaat, afzuigkap en oven.

Achter de keuken is een ruime bijkeuken. Dit is een centrale ruimte met toegang tot de tuinkamer, een wasruimte, de berging, badkamer en buitendeur naar de tuin met veranda. De badkamer is voorzien van douche, toilet en fonteintje. Het witgoed staat in de wasruimte en de cv.-ketel hangt in de inpandige berging. Hier is naast bergruimte ook nog een wastafel en een deur naar de oprit met carport.

De ruime tuinkamer is aan de achterzijde van de woning gebouwd. Deze ruimte is circa 36 m² groot en voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, keukenblok en een schuifpui naar de tuin. Er is ook een groot zonneschermbaanwezig. Deze tuinkamer is een heerlijke tweede leefruimte op de begane grond. Ideaal voor grote gezinnen dan wel als hobbyruimte of ontspanningsruimte.

Op de 1e verdieping is een overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Deze keurige badkamer is modern afgewerkt en voorzien van ligbad, wastafel en wandcloset. Er is vloerverwarming en afzuiging aanwezig. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren. Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping. Hier is een overloop met toegang tot nog eens 2 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer voorzien van dakkapel. Daarnaast blijft er voldoende bergruimte over op de overloop in een vaste kast.

De tuin is gelegen op het noordoosten en voorzien van terras, gazon, beplanting en een eigen achterom. Aan het huis staat een veranda met tegelvloer. Dit creëert een mooi en beschut plekje om buiten te zitten met privacy. Achterin staat nog een stenen berging voor de fietsen en tuingereedschap.

EEN RUIME GEZINSWONING MET LIEFST 5 SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS EN EXTRA LEEF-/HOBBYRUIMTE.





















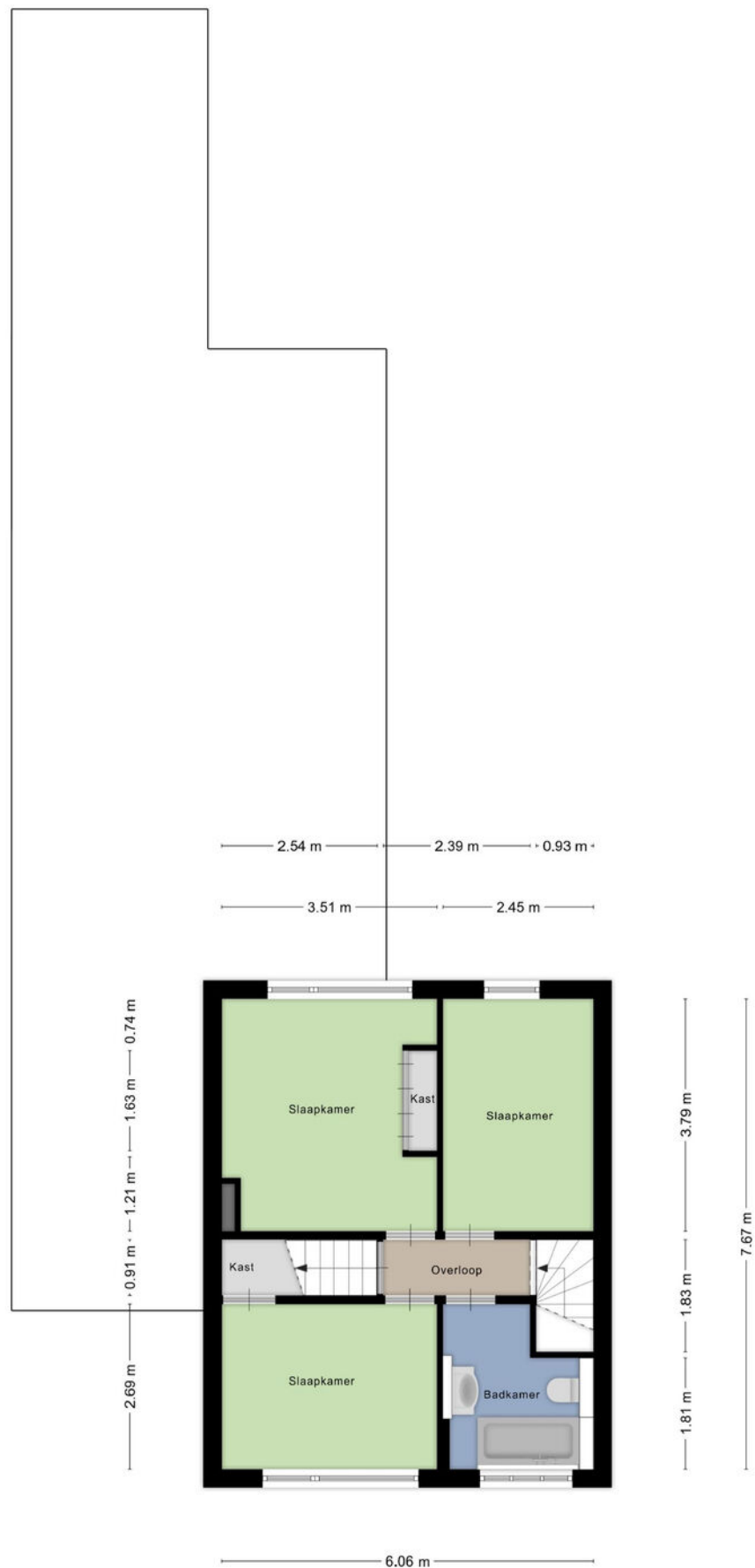


Plattegrond



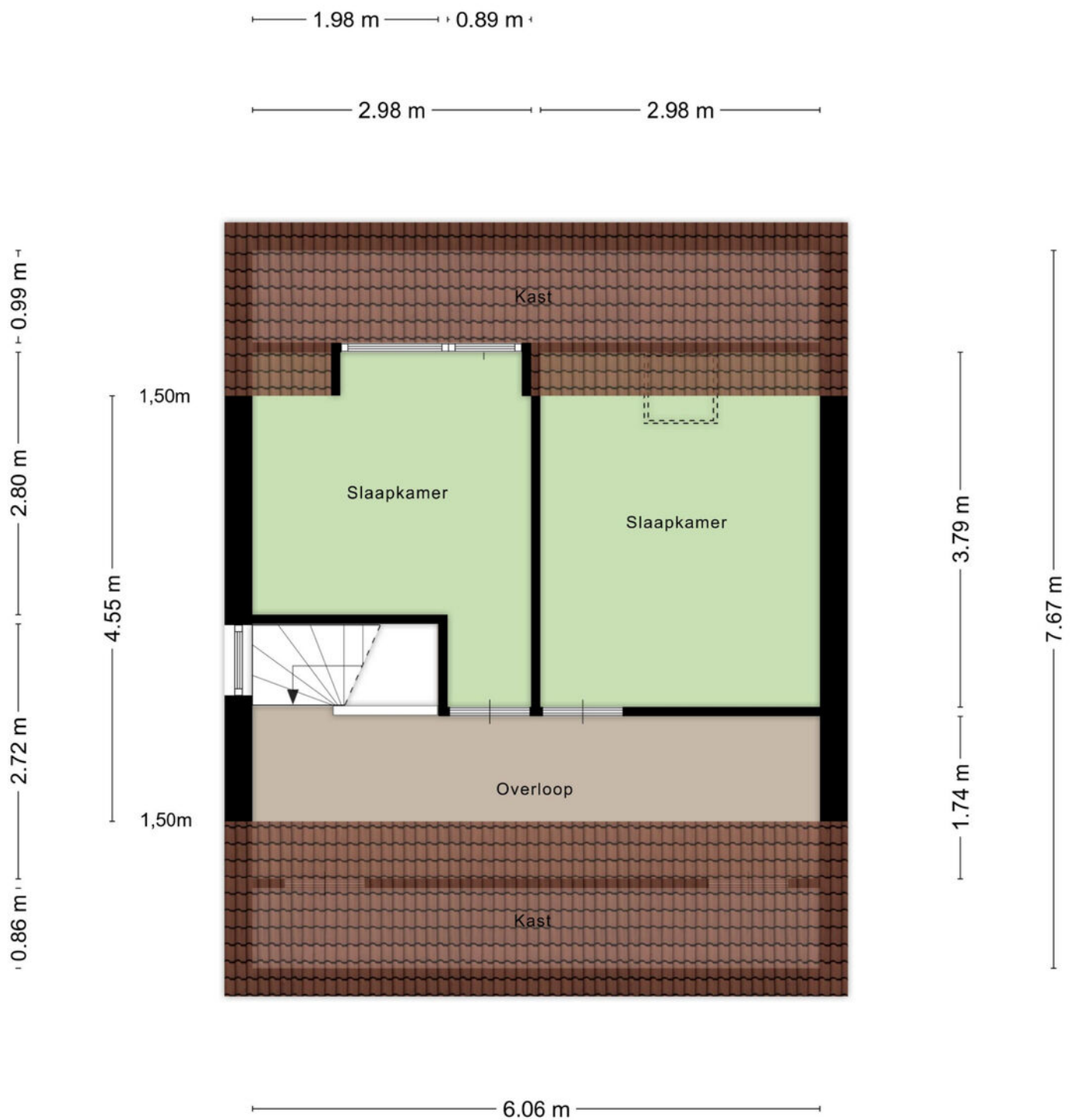
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

2.30 m



2.26 m

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wezelstraat 24



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie F

Perceel 4343

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2025

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.

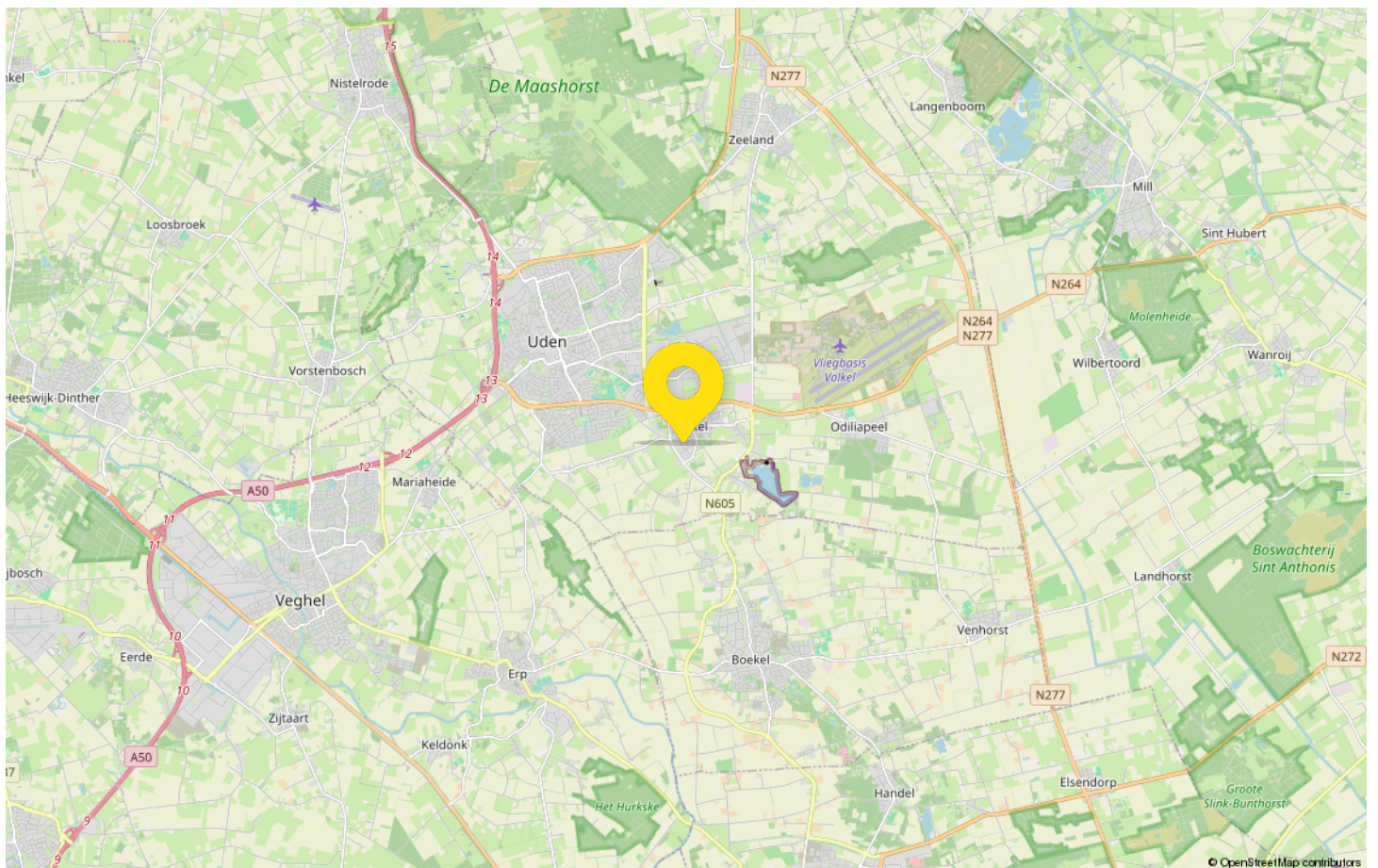
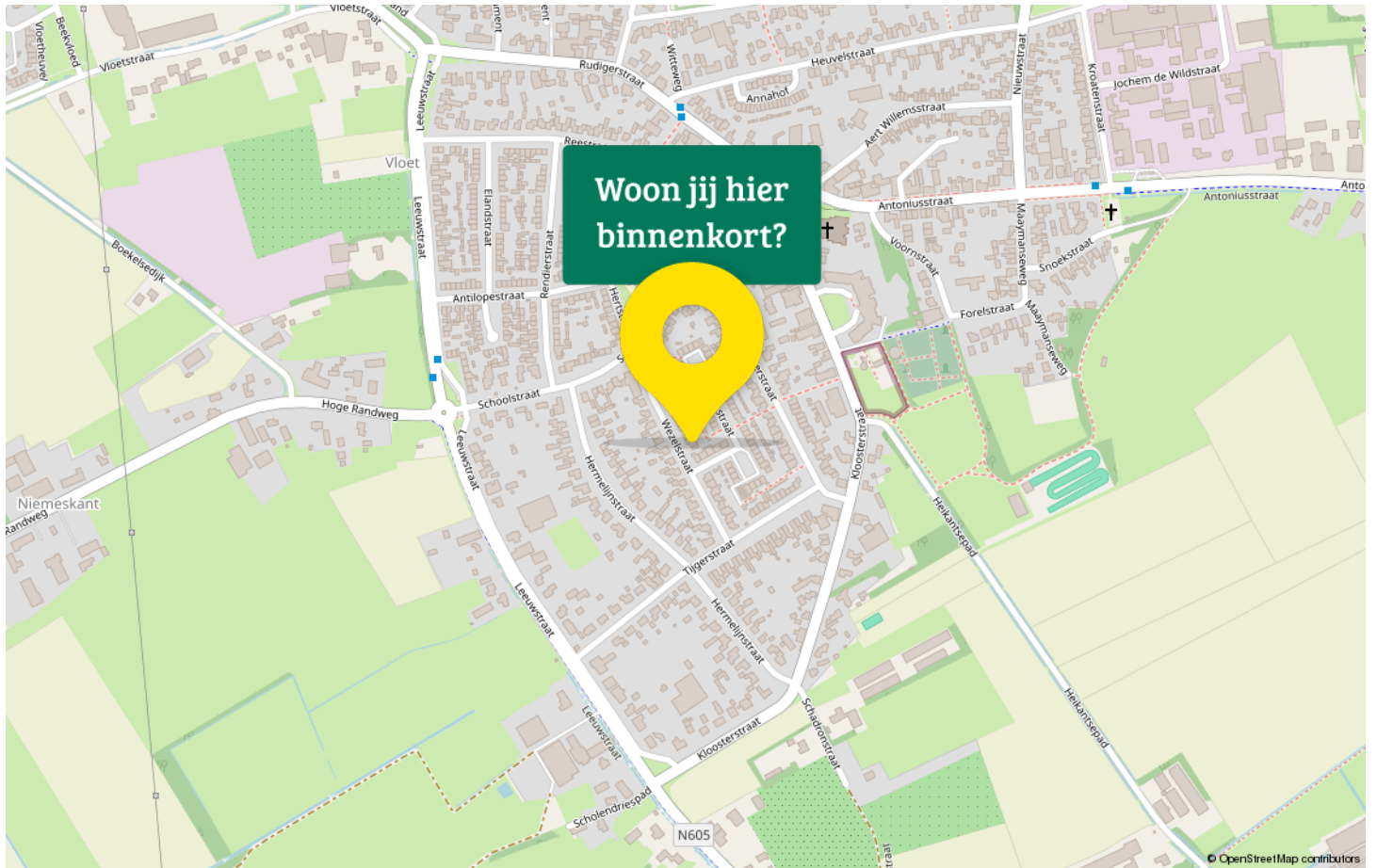
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- sommige lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten	X		
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
waterontharder	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Kom Volkel

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 12%

25 - 44: 19%

45 - 64: 28%

65+: 27%

Huishouden



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 31%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%

50%

man

50%

vrouw



1,2 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:

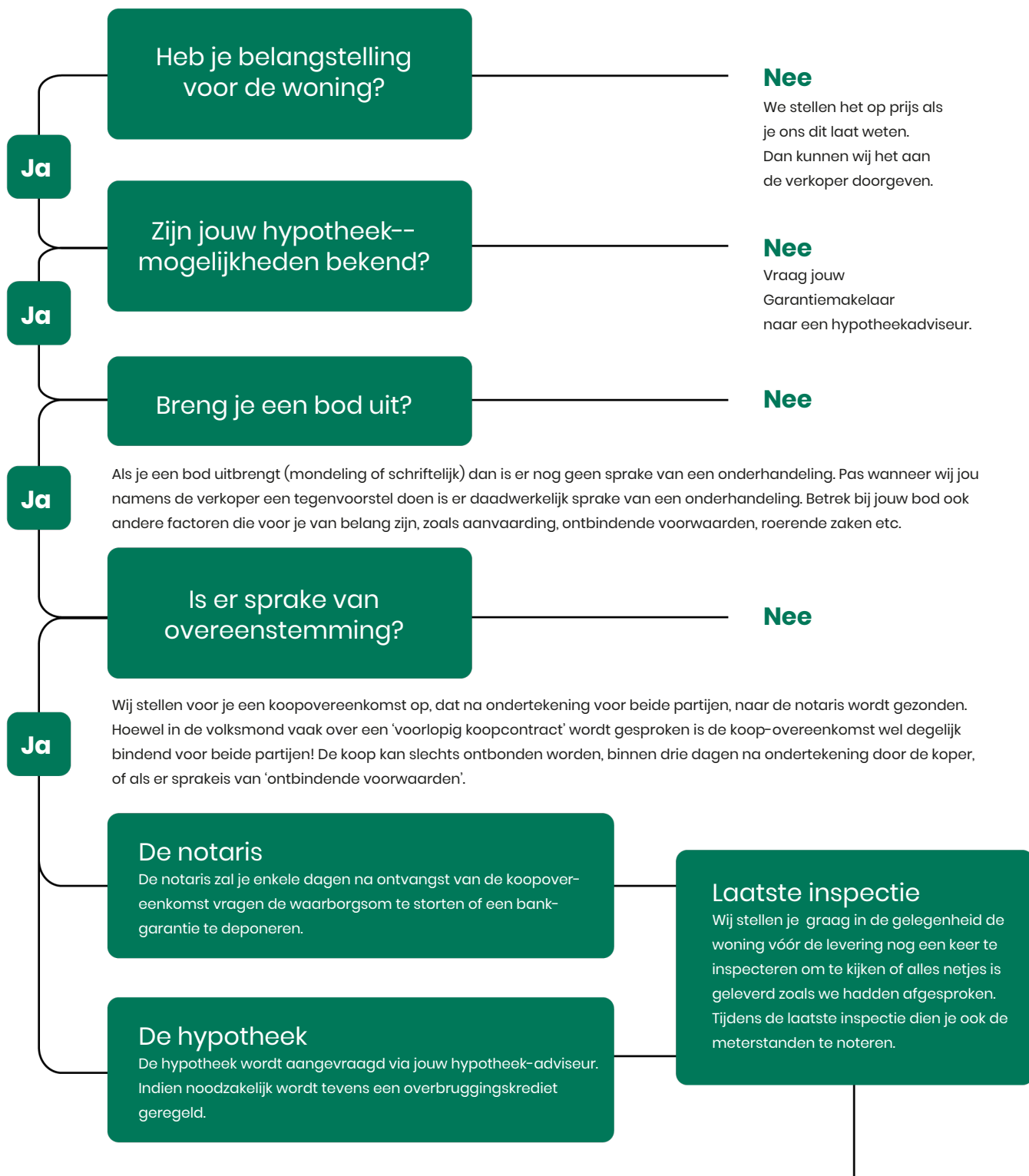
0413 – 261 905

info@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@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl