

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Beekvloed 71

Volkel

Royale en duurzaam gebouwde 2/1 kapwoning met grote garage, veranda en vrij gelegen achtertuin op zonzijde. De woning is gelegen in de jonge woonwijk Volkel-West dichtbij het Zuiderpark



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!

De woning is vanuit de bouwperiode voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie. De hardhouten kozijnen zijn uitgevoerd met HR++ beglazing. In 2021 zijn er maar liefst 34 zonnepanelen geplaatst bij de woning en tijdens de bouw van de woning is reeds een luchtwarmtepomp aangebracht. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond van de woning (exclusief garage) en bij de badkamer. De toegepaste/duurzame keuzes geven de woning een A+++ energielabel.

Vraagprijs € 625.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Eengezinswoning                 |
| <b>Type woning</b>        | Geschakelde 2-onder-1-kapwoning |
| <b>Bouwjaar</b>           | 2012                            |
| <b>Inhoud</b>             | 615 m <sup>3</sup>              |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 145 m <sup>2</sup>              |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 306 m <sup>2</sup>              |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint                     |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 189 m <sup>2</sup>              |
| <b>Energie label</b>      | A+++                            |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                               |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                               |



# Omschrijving van de woning

Royale en duurzaam gebouwde 2/1 kapwoning met grote garage, veranda en vrij gelegen achtertuin op zonzijde. De woning is gelegen in de jonge woonwijk Volkel-West dichtbij het Zuiderpark, park 'De Meulenreek' en het sportpark van Uden. Basisschool De Wijde Wereld ligt op loopafstand, maar ook de dorpsvoorzieningen van Volkel en het centrum van Uden zijn binnen 5 fietsminuten te bereiken.

De woning is vanuit de bouwperiode voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie. De hardhouten kozijnen zijn uitgevoerd met HR++ beglazing. In 2021 zijn er maar liefst 34 zonnepanelen geplaatst bij de woning en tijdens de bouw van de woning is reeds een luchtwarmtepomp aangebracht. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond van de woning (exclusief garage) en bij de badkamer. De toegepaste/duurzame keuzes geven de woning een A+++ energielabel. De energiekosten zijn daarmee beperkt en de woning is gasloos.

## Indeling begane grond:

De entree van de woning is aan de zijkant gelegen en via de ruime oprit te bereiken. In de hal is een meterkast en keurige toiletruimte met wandcloset en fontein. Onder de trap naar de verdieping is provisieruimte aanwezig. Bij binnenkomst in het leefgedeelte valt gelijk de grote ruimte op. Woonkamer en keuken zijn één open ruimte van circa 55 m<sup>2</sup>, waarbij de keuken aan de voorzijde van de woning is gelegen. De keuken heeft een L-inrichting, welke op maat is gemaakt en uitgerust met een inductie kookplaat, vaatwasser, koelkast en kokend water kraan. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waardoor een zeer royale living is ontstaan. Er is een lichtstraat aanwezig in de aanbouw, er zijn tuindeuren geplaatst en in de woonkamer is een grote maatwerk kast gebouwd die ook achterblijft voor de kopers. Aansluitend bij de woonkamer is nog een grote veranda van 21 m<sup>2</sup> aangebouwd, welke tevens dient als verlengde van de leefruimte. Een heerlijke plek om te zitten met volledige privacy en zicht op vrij gelegen achtertuin.

Vanuit de woonkamer is direct toegang tot de aangebouwde garage/berging. Deze ruimte is maar liefst 29 m<sup>2</sup> groot en beschikt over openslaande deuren naar de oprit van de woning en een raam met loopdeur naar de tuin. De garage is verwarmd en geïsoleerd en zou gemakkelijk verdeeld kunnen worden in een berging/stallingsruimte en een extra hobby-/speelkamer op de begane grond.

## Indeling 1e en 2e verdieping:

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. Deze keurige badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafel en wandcloset. In de betegelde badkamer ligt eveneens vloerverwarming. De slaapkamers zijn bij wanden en plafond keurig afgewerkt met stucwerk, op de vloer ligt PVC en er zijn rolluiken aanwezig bij de raamkozijnen. De deurkozijnen en binnendeuren zijn allen uitgevoerd in hardhout. Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping. Deze open zolderruimte heeft een brede dakkapel met weids uitzicht richting de parken die aan de achterzijde van de woning zijn gelegen en is ingericht als 4e slaapkamer. Op deze verdieping zijn ook de witgoedaansluitingen.

## Tuin:

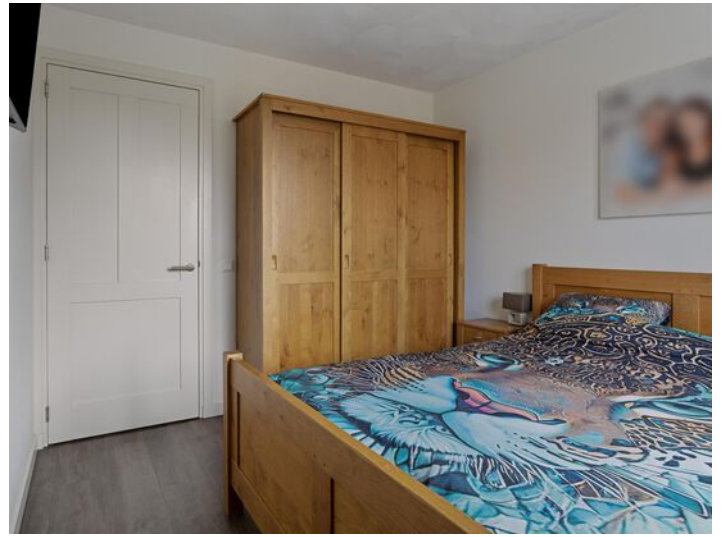
De tuin is gelegen op het zuidwesten en het betreft dus een heerlijk zonnige tuin. Daarbij ligt de tuin aan de achterzijde geheel vrij met uitzicht op prachtige eikenbomen en is de tuin circa 20 meter diep vanaf de tuindeuren! Er is een terras aan het huis met veranda/overkapping. De tuin is voorzien van kunstgras en nette schuttingen van hout en aansluitend een beukenhaag.

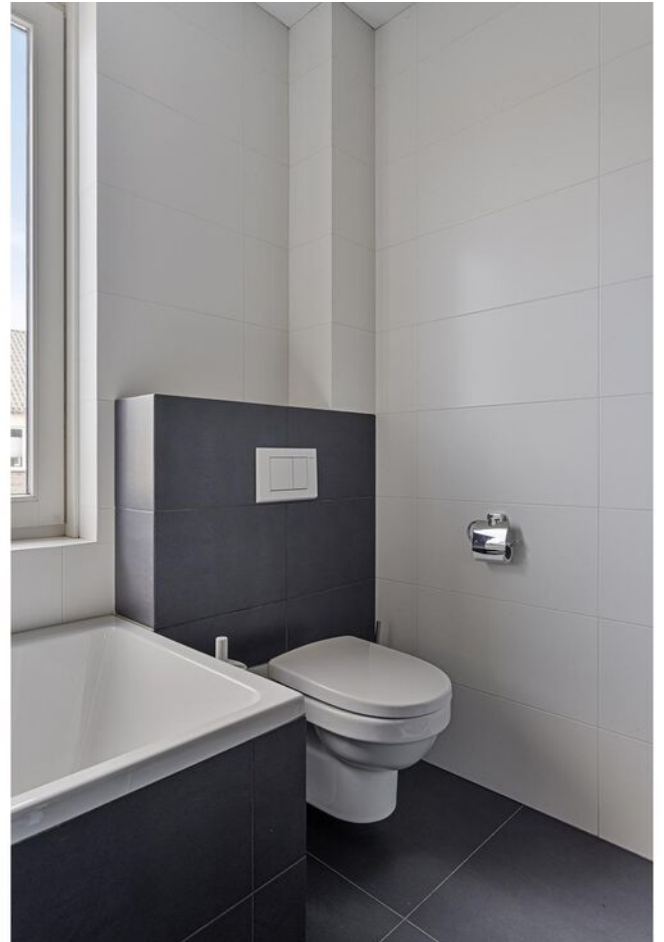
## De pluspunten op een rij:

- Leuke, jonge woonwijk met parken en centrum van Uden en Volkel dichtbij
- Duurzaam met 34 zonnepanelen, geen gas en energielabel A+++
- Royale, zonnige tuin op het zuidwesten met vrij uitzicht
- Kindvriendelijke buurt met speeltuinen en basisschool op loopafstand
- Bijkeuken/garage met verschillende gebruiksmogelijkheden
- Ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- 4 slaapkamers

IDEALE GEZINSWONING GELEGEN IN EEN LEUKE WOONWIJK  
WELKE REEDS BESCHIKT OVER DUURZAME VOORZIENINGEN.





















# Plattegrond



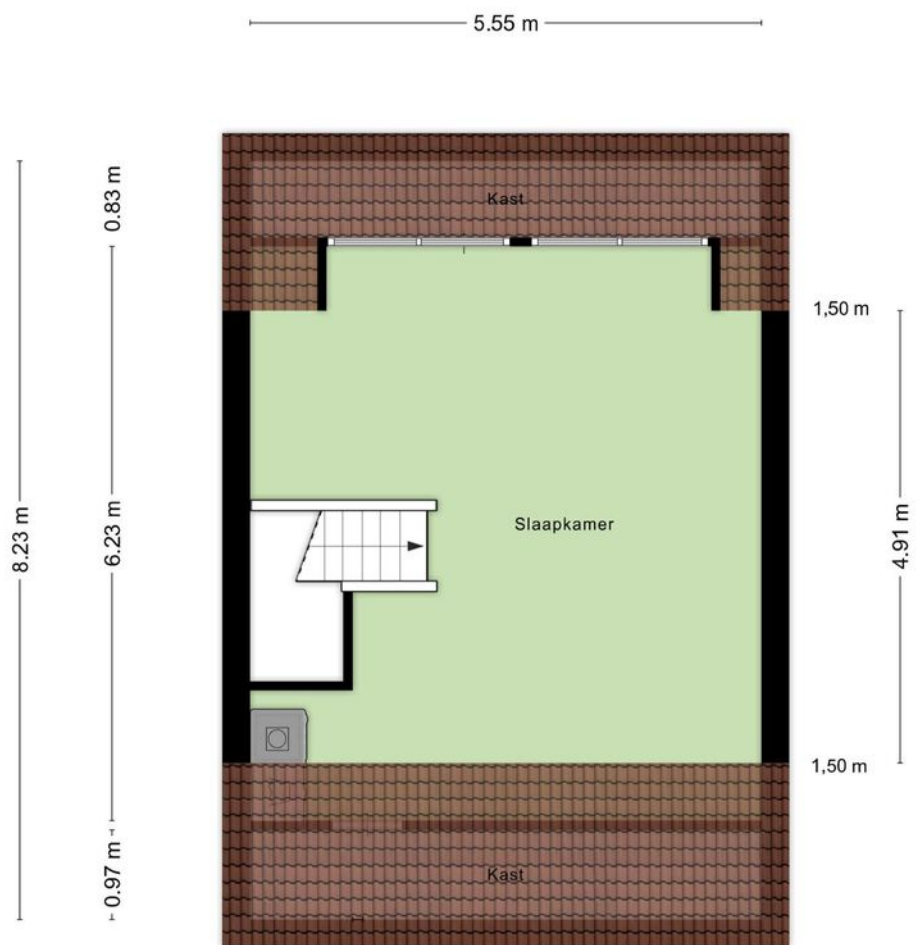
# Plattegrond



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)


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beekvloed 71



0 5 10 15 20 25m

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345<br/>Perceelnummer</p> <p>25<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden<br/>Sectie P<br/>Perceel 2535</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> |  |
|---|--|---|

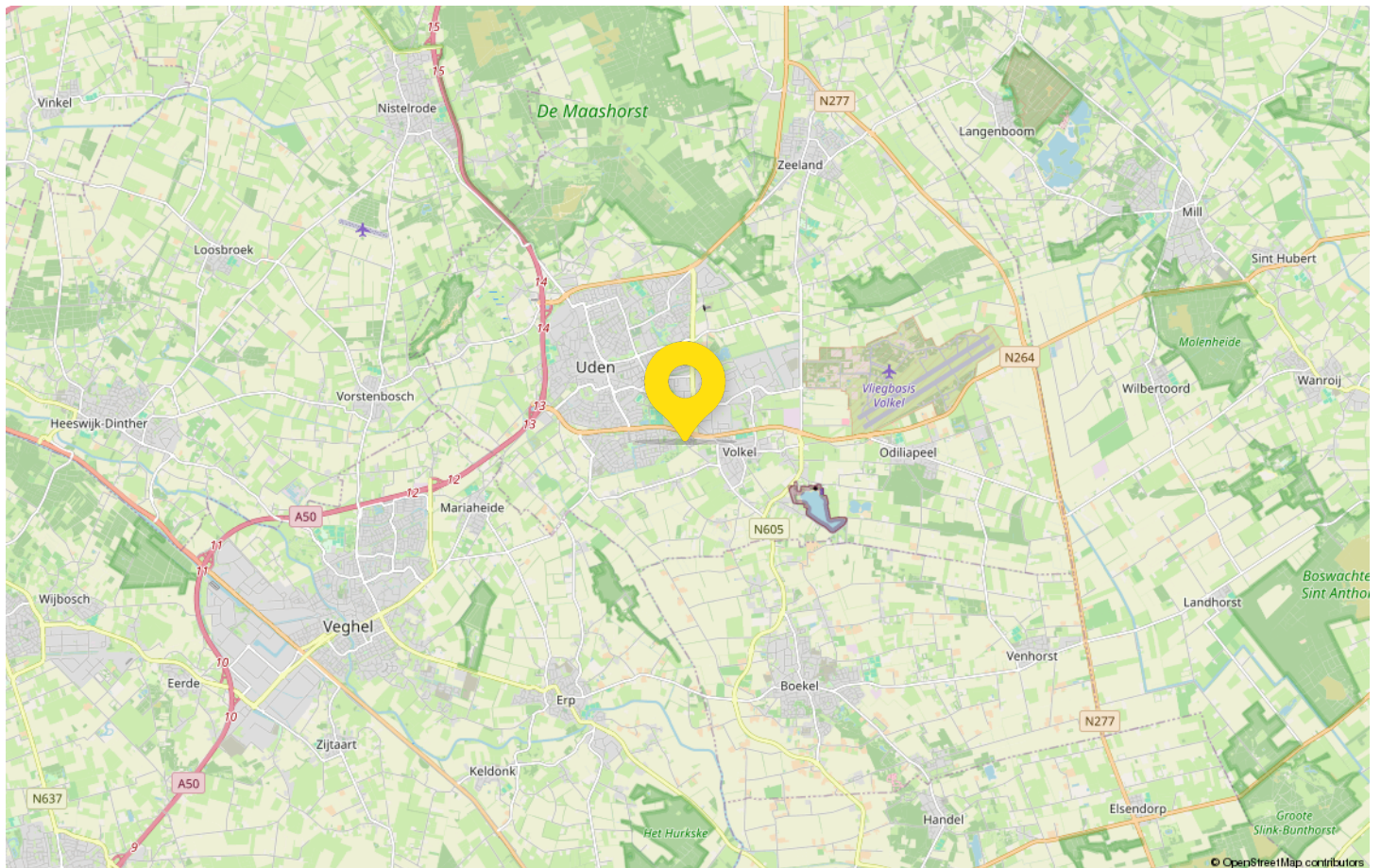
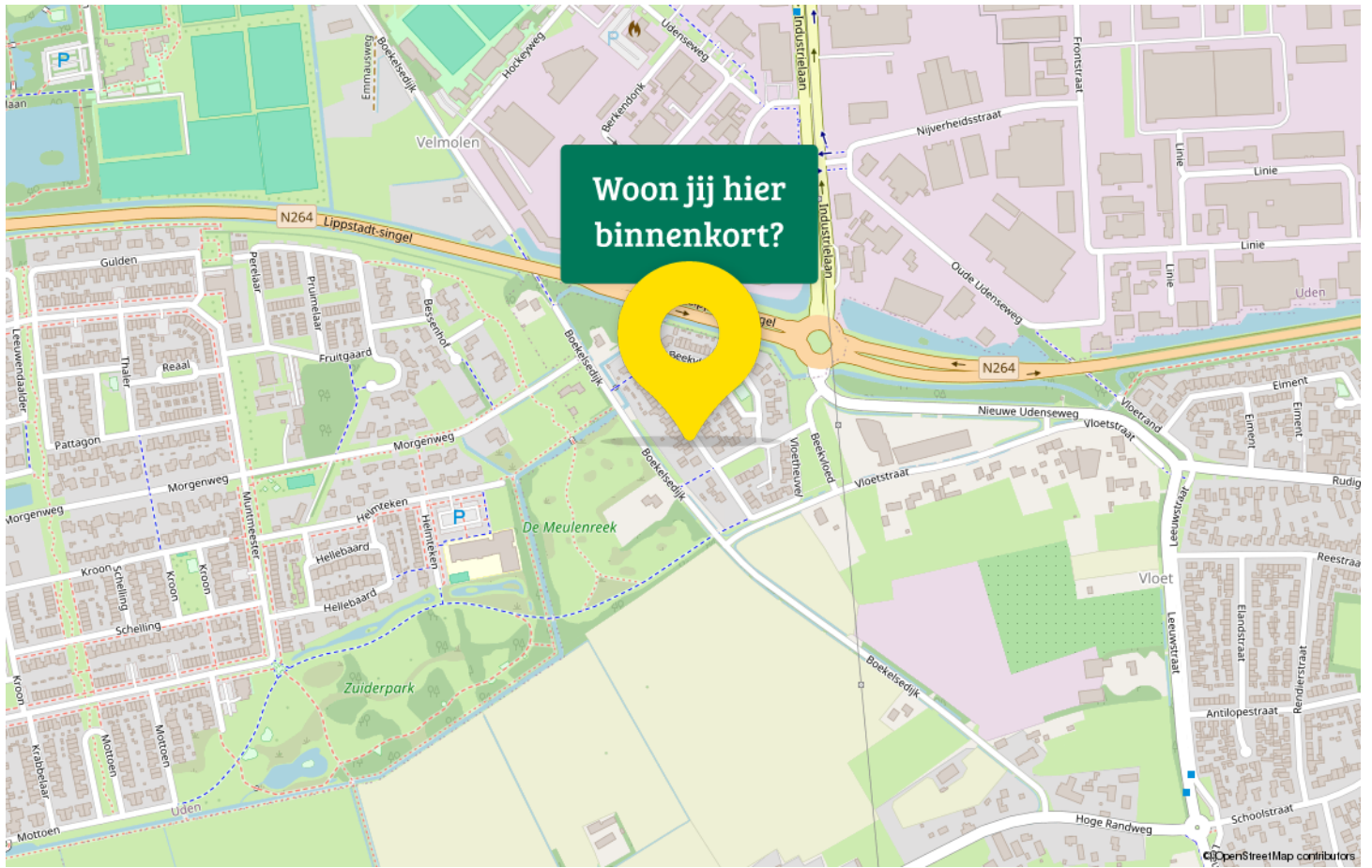
# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                 | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                       |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                              | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                               |               |          | X            |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>         |               |          |              |
| - Grote groene kast + zwart tv kastje in woonkamer | X             |          |              |
| -  | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>    |               |          |              |
| - gordijnrails                                     | X             |          |              |
| - gordijnen  | X             |          |              |
| - overgordijnen                                    | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                     | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                         | X             |          |              |
| - Raamverduistering zolder                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                    |               |          |              |
| - laminaat   | X             |          |              |
| - plavuizen  | 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             |          |              |
| - vriezer  | X             |          |              |
| - vaatwasser                                       | X             |          |              |
| - Quooker  |               |          | X            |
| - koffiezetapparaat                                |               | X        |              |
| - Grote vriezer in berging                         |               | 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             |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool                                |               | X        |              |
| - douche (cabine/scherm)                           | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                            | X             |          |              |
| - Wit/blauw opbergkast                             |               | X        |              |

# Lijst van zaken

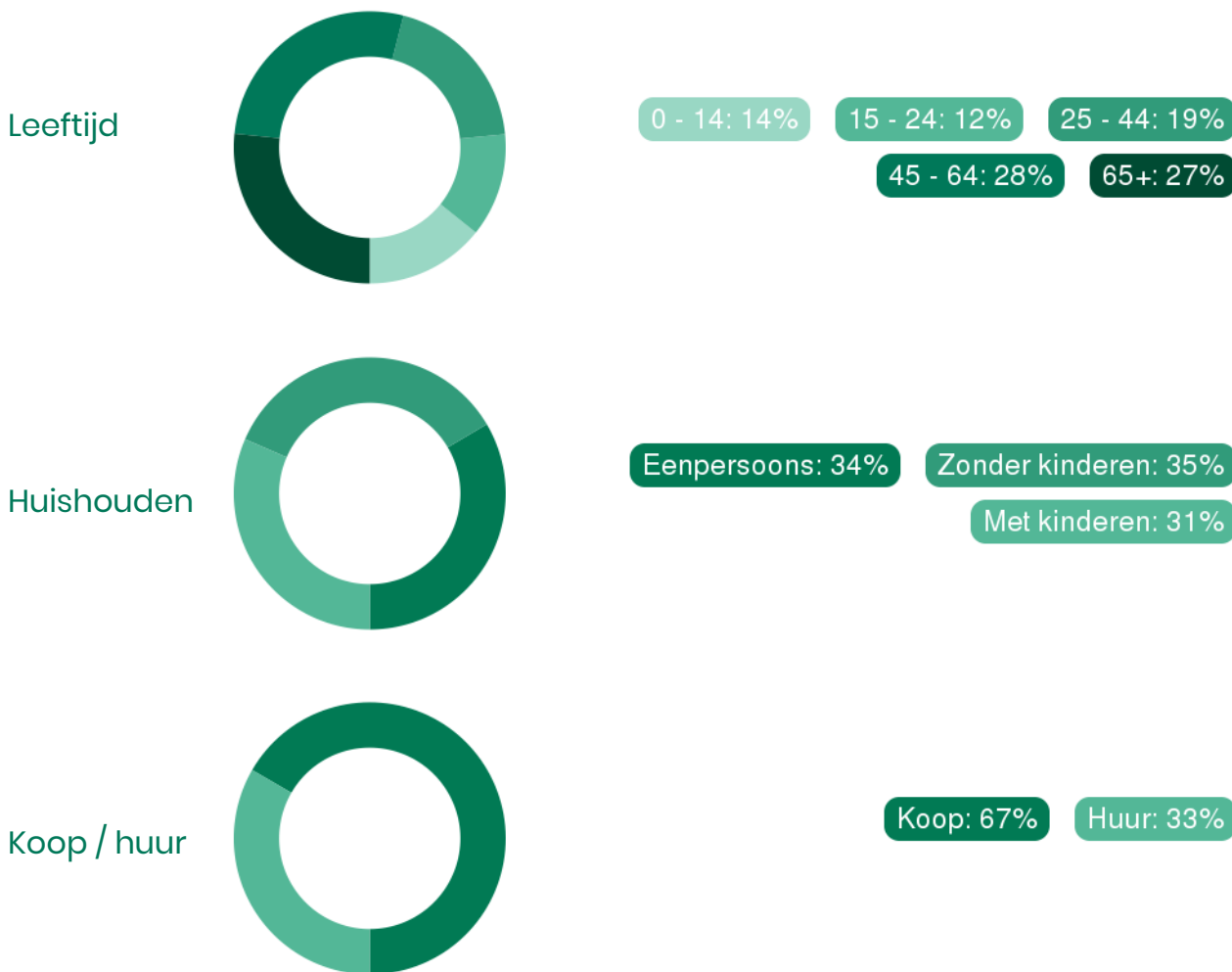
| BESCHRIJVING   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| - Warmtelamp overkapping   |               | X        |              |
| - Warmtepomp   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| Rozenstruik  |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Houten overkapping voor vuilnisbakken en warmtepomp                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| <b>Overige tuin, te weten</b>                                      |               |          |              |
| - (sier)hek  | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |
| - Buitenkeukentje, speeltoestel en trampoline                      |               | X        |              |

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Kom Volkel



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

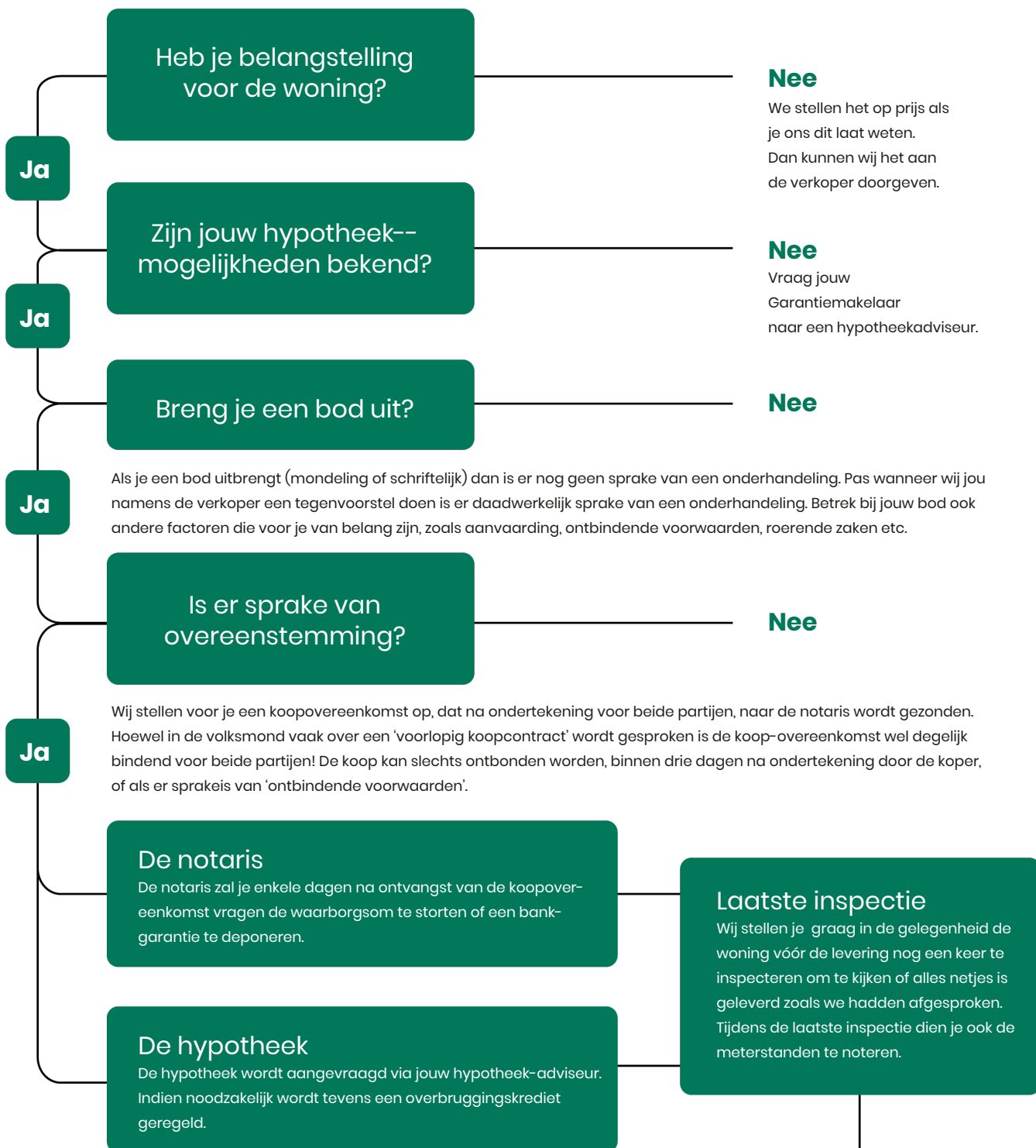
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905  
info@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)