

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Melkpad 62

Zeeland

In een leuke kindvriendelijke woonwijk  
gelegen keurige nagenoeg compleet  
gerenoveerde verspringende  
tussenwoning met garage/berging en  
leuke vrije tuin met overkapping!



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandevingarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevingarantiemakelaars.nl)

[www.vandevingarantiemakelaars.nl](http://www.vandevingarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze ideale starterswoning is gelegen in de rustige wijk "Melkpad". De dorpskern met scholen, winkels etc. ligt ook op korte afstand. In de buurt wandelt u meteen het park in welke rondom de wijk is gelegen met volop speelvoorzieningen voor kinderen. De tuin is achterom bereikbaar en u profiteert van de vrije ligging aan de achterzijde door de aanwezigheid van een speelveld met rondom extra parkeergelegenheid.

Vraagprijs € 410.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Verspringend    |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1981            |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 352 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 99 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 150 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint        |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 88 m <sup>2</sup>  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | C |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4 |



# Omschrijving van de woning

In een leuke kindvriendelijke woonwijk gelegen keurige nagenoeg compleet gerenoveerde verspringende tussenwoning met garage/berging en leuke vrije tuin met overkapping.

Deze ideale starterswoning is gelegen in de rustige wijk "Melkpad". De dorpskern met scholen, winkels etc. ligt ook op korte afstand. In de buurt wandelt u meteen het park in welke rondom de wijk is gelegen met volop speelvoorzieningen voor kinderen. Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat of op de diverse parkeerplaatsen in de buurt. De tuin is achterom bereikbaar en u profiteert van de vrije ligging aan de achterzijde door de aanwezigheid van een speelveld met rondom parkeergelegenheid.

## Kenmerken:

De woning is gebouwd in 1982 maar in ca. 2014 en 2023 flink gerenoveerd en gemoderniseerd. Ook de indeling is verbeterd zodat alle ruimte optimaal wordt benut. Vanuit de bouw is de woning voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie maar de woning is recent flink verduurzaamd. Zo is er extra dakisolatie op de 2e verdieping aangebracht (10 cm), een nieuwe combiketel in 2023 geplaatst, airco's in de woonkamer en op de 2e verdieping geplaatst die kunnen warmen en koelen en er zijn 19 zonnepanelen toegevoegd (10 op het dak van de berging en 9 op het dak van de woning). Ook zijn diverse kozijnen in 2023 vernieuwd door kunststof met HR ++ beglazing en is de woning voorzien van elektrische rolluiken. Het oude nu nog geldige energielabel C zal bij een herkeuring dan ook verbeterd zijn door al deze maatregelen.

De perceelgrootte is 150 m<sup>2</sup>.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 99 m<sup>2</sup>. De berging (voormalige garage) in de tuin is 20 m<sup>2</sup> groot en verder is er nog een afdak aangebouwd.

## Indeling:

U komt binnen in een hal waar zich tevens de vernieuwde meterkast bevindt en een luxe toiletruimte met wandcloset, fontein en mechanische ventilatie. De indeling op de begane grond is flink verbeterd. De woonkamer is nu aan de tuinzijde gesitueerd en de keuken is naar de voorzijde verplaatst. Deze keuken is in 2014 voorzien van een nieuwe inrichting met diverse inbouwapparatuur zoals een oven, vaatwasser, magnetron, koel-vriescombinatie en in 2023 nog

vernieuwde inductiekookplaat, afzuigkap en kokend waterkraan (ter overname).

De woonkamer is keurig afgewerkt met gestucte wanden en een tegelvloer en er zijn openslaande tuindeuren geplaatst zodat er veel licht in huis is en een leuke blik in de tuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een portaal met de trapopgang naar boven met onder deze trap een provisiekast.

Op de 1e verdieping treft u 2 slaapkamers aan de voorzijde en 1 slaapkamer en badkamer aan de achterzijde welke voorzien zijn van een dakkapel. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en de ouderslaapkamer en grootste kinderkamer hebben een vaste kastenwand. Alle slaapkamers zijn voorzien van houten of kunststof kozijnen met dubbele of zelfs HR ++ beglazing, draai-/kiepramen en elektrisch bedienbare rolluiken. De moderne badkamer biedt extra ruimte door de aanwezigheid van de toegevoegde dakkapel en biedt ruimte aan een inloepdouche, een wandcloset, wastafel met badmeubel en een designradiator. De wanden zijn geheel betegeld en het leidingwerk is vernieuwd.

Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping. Hier treft u een mooie ruime extra slaapkamer voorzien van dakraam. Er is verder voldoende bergruimte en ook op de overloop is een groot dakraam geplaatst. U treft hier de opstelling van de nieuwe combiketel (Intergas 2023), airco en de wasmachine-aansluiting. Er is nog een vlizotrap gemaakt naar een bergzolder zodat daadwerkelijk alle ruimte in huis optimaal benut kan worden.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grotendeels bestrating en enkele plantenbakken. De achtertuin biedt veel privacy door de vrije ligging aan de achterzijde. De voormalige garage is nu een grote berg-/hobbyruimte geworden welke is voorzien van vloer-, spouw-, en dakisolatie. Deze ruimte is dus ideaal voor opslag en hobby. Verder is er een poort om achterom te komen en een praktische overkapping waar uw fietsen droog staan.

KORTOM: EEN GOED ONDERHOUDEN INSTAPKLARE BETAALBARE WONING IN EEN KINDVRIENDELIJKE EN GROENE WOONOMGEVING. IDEAAL VOOR STARTERS, GEZINNEN OF MENSEN DIE COMPACTER WILLEN GAAN WONEN.













# Plattegrond



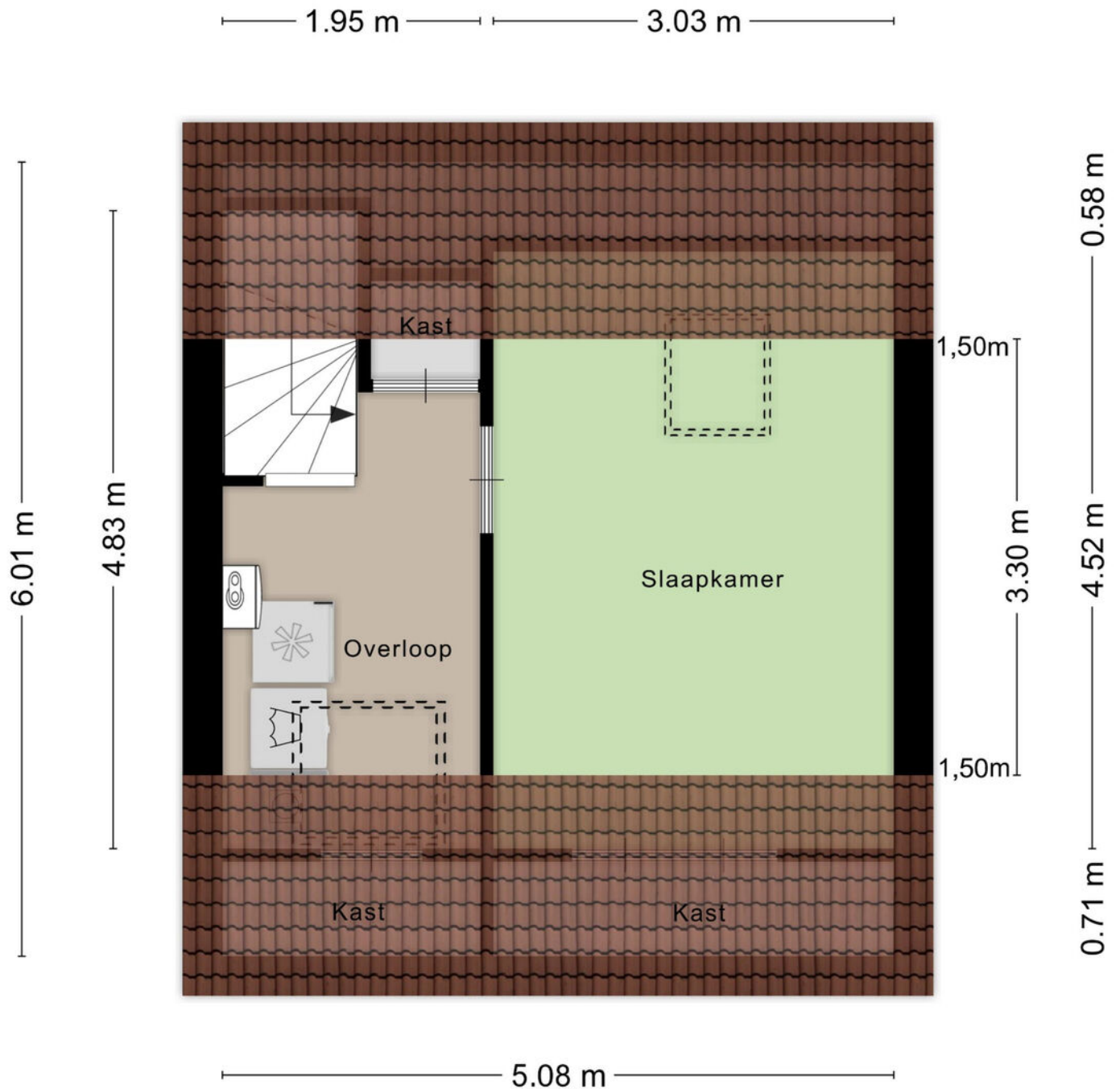
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



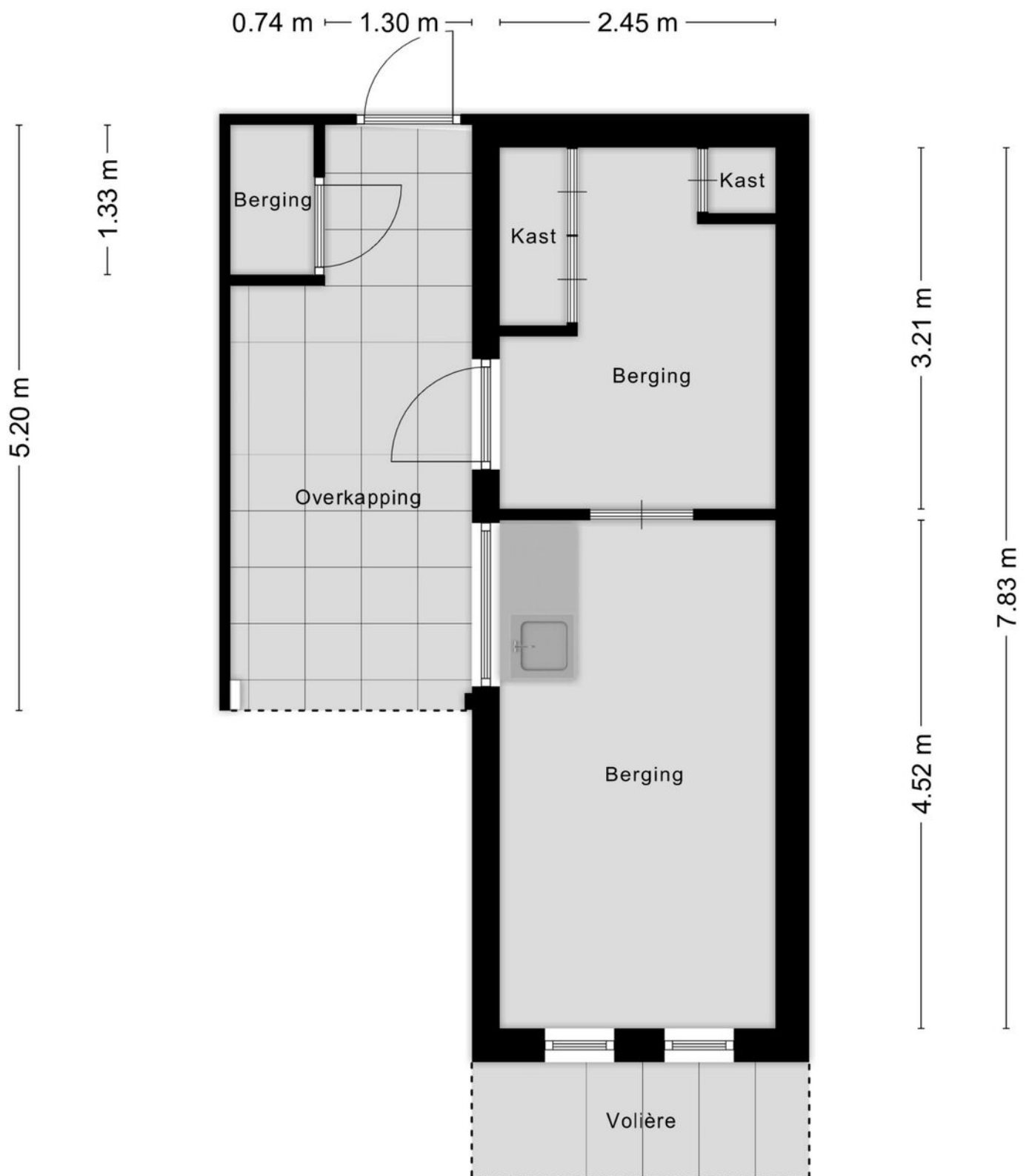
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                             |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 4512</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

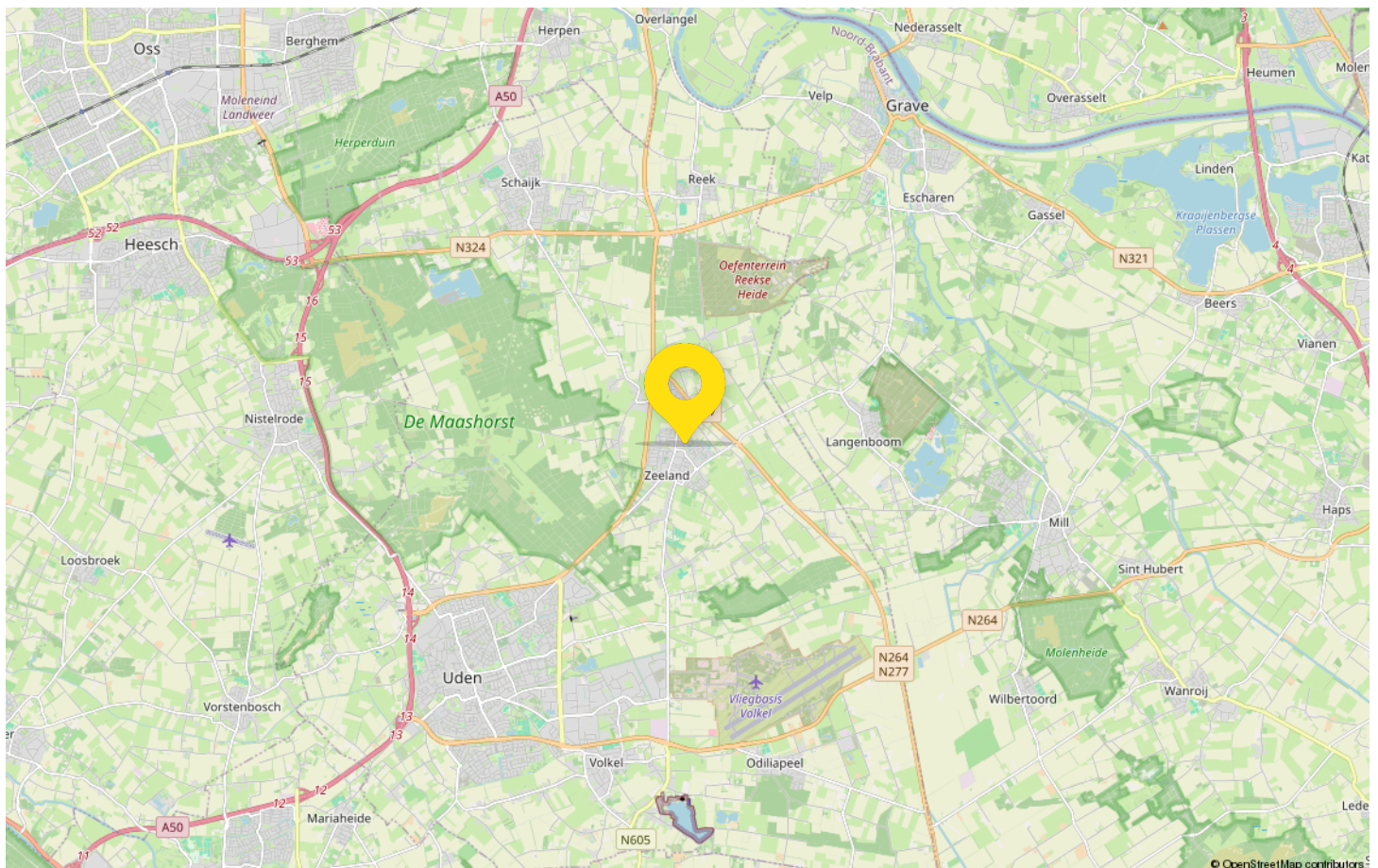
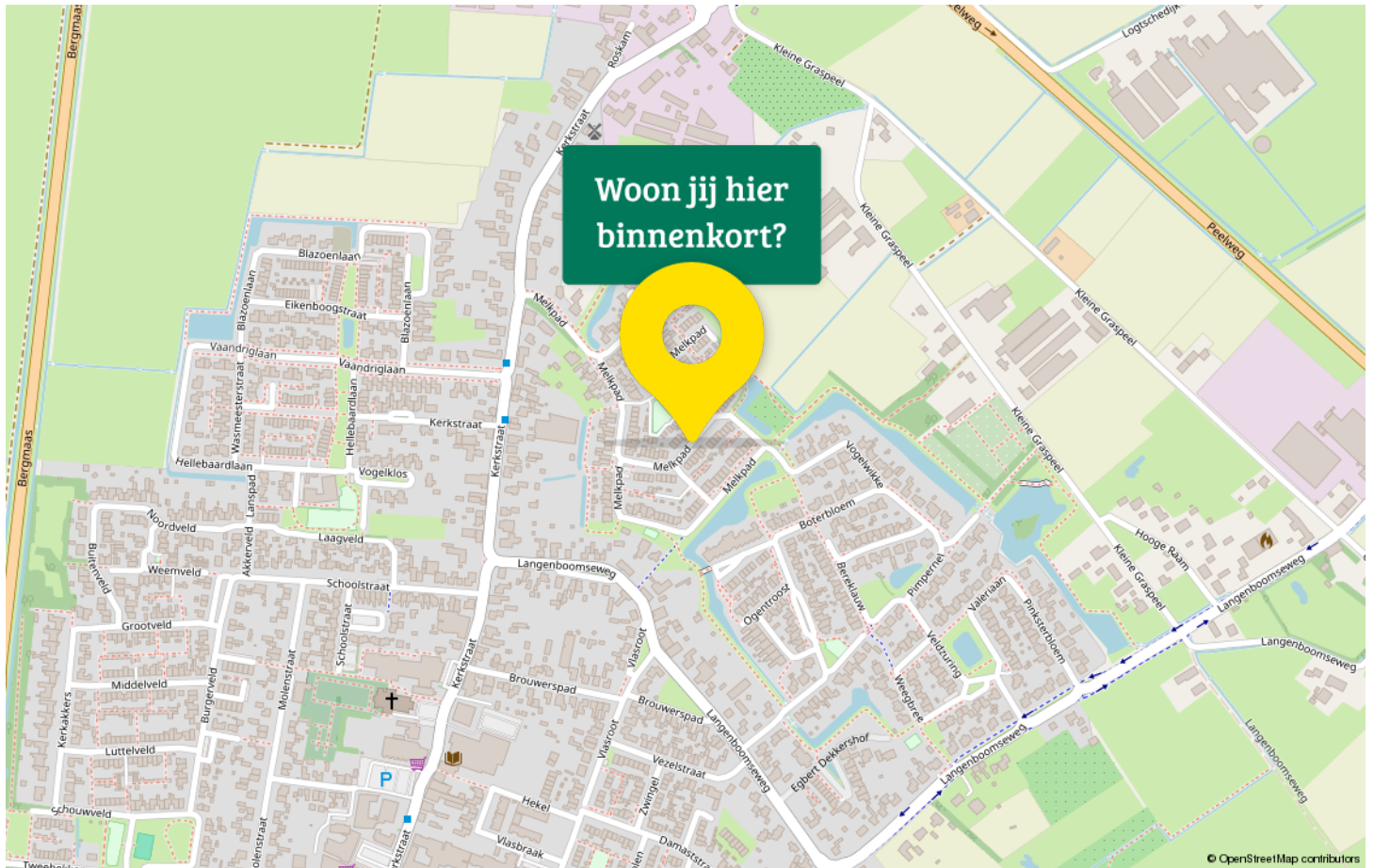
# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                                  | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                       |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                               |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                    |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        |               | X        |              |
| - lamellen                                                         | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                    |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                         |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - magnetron                                                        | X             |          |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - vriezer                                                          |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          |               |          | 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>                         |               |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| Alarminstallatie                                                   |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    |               | X        |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                        | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Klok)thermostaat                   | X             |          |              |
| Airconditioning                     | X             |          |              |
| Rolluiken                           | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten      |               |          |              |
| - CV-installatie                    | X             |          |              |
| - boiler                            |               | X        |              |
| Tuin - Inrichting                   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating               | X             |          |              |
| Bepanting                           |               | X        |              |
| Tuin - Verlichting/installaties     |               |          |              |
| Buitenverlichting                   | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                    |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |
| luchtfiler schuur                   |               | X        |              |
| vogel kooien                        |               | X        |              |

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Zeeland

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 22%

45 - 64: 26%

65+: 25%

Huishouden



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 69%

Huur: 31%

49%

man

51%

vrouw



1,4 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](mailto:info@vandevingarantiemakelaars.nl)

[www.vandevingarantiemakelaars.nl](http://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@vandeengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)