

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Vederdistel 1

Zeeland

Dichtbij het centrum gelegen levensloopbestendige vrijstaande woning met een grote aangebouwde garage met bergzolder en een mooi vrij perceel.



Van de Ven Garantiemakelaars  
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

0413 - 261 905  
info@vandevingarantiemakelaars.nl  
[www.vandevingarantiemakelaars.nl](http://www.vandevingarantiemakelaars.nl)



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is gelegen in een rustige straat naast een groenzone. Dankzij de rustige ligging, de ruime tuin, een flinke gebruiksoppervlakte en de praktische indeling is deze woning geschikt voor senioren maar is het ook een heerlijke gezinswoning.

De woning is gebouwd in 1991, volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel C.

Vraagprijs € 739.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1991               |

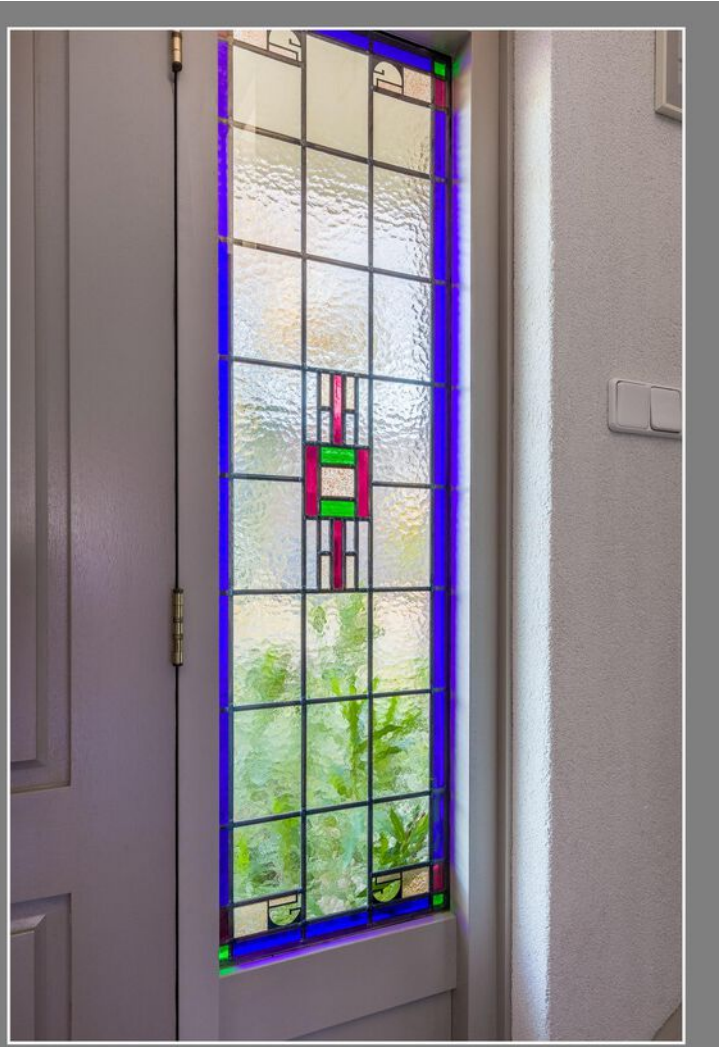
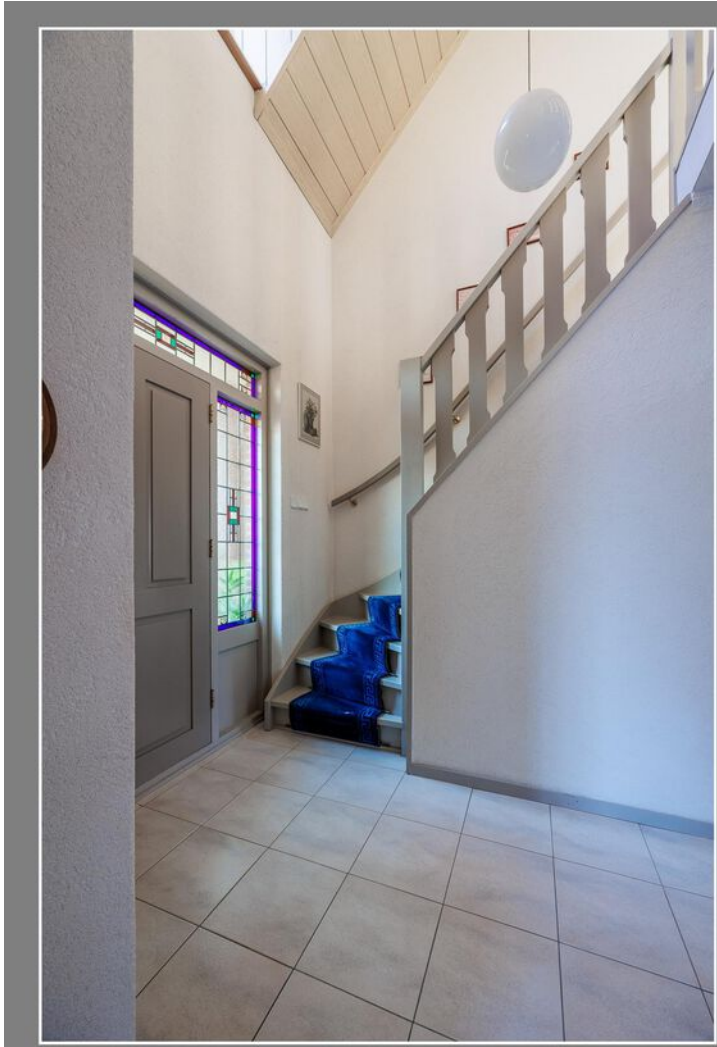
|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 831 m <sup>3</sup>       |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 147 m <sup>2</sup>       |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 593 m <sup>2</sup>       |
| <b>Tuin</b>               | Tuin rondom              |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | Undefined m <sup>2</sup> |

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













# Omschrijving van de woning

De woning is gebouwd in 1991, volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel C.

Het perceel is 593 m<sup>2</sup> groot en is heel vrij gelegen met volop parkeergelegenheid op eigen terrein en mogelijkheden voor het stallen van bijvoorbeeld uw camper of caravan.

De woonoppervlakte bedraagt 147 m<sup>2</sup>, dit is exclusief de overige inpandige ruimte van 65 m<sup>2</sup> voor de aangebouwde garage en bergzolder. Indien u het woonoppervlak wenst te vergroten, is dit eenvoudig mogelijk aangezien de ruimte inpandig bereikbaar is en al volledig is mee geïsoleerd vanuit de bouwperiode.

De carport is 20 m<sup>2</sup> groot en er is nog een tuinhuis voor opslag van uw tuingeredschap van 5 m<sup>2</sup>.

De totale inhoud bedraagt 831 m<sup>3</sup>.

## Indeling begane grond:

U komt binnen in een ruime hal met vide wat meteen een ruimtelijk effect geeft. Hier treft u de meterkast en de trapopgang naar boven met daaronder een praktische kelderkast. Vanuit de hal is er toegang naar de keuken en de slaapkamer op de begane grond. De slaapkamer is ca. 14 m<sup>2</sup> groot en heeft aansluitend ook toegang tot een badkamer op de begane grond voorzien van douche en wastafel. Deze badkamer heeft aan de andere zijde toegang tot de bijkeuken.

De lichte woonkamer met open keuken is 47 m<sup>2</sup> groot en biedt ruimte voor een royale zithoek en eethoek. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming (de gehele begane grond behalve de garage) en biedt toegang tot het terras in de tuin via openslaande tuindeuren. De keuken is ingericht met een massief eikenhouten keukenblok met gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron, degelijk en functioneel. Vanuit de keuken is ook de bijkeuken bereikbaar. Hier treft u de wasmachine-aansluiting, de opstelling van de combiketel (Remeha 2010) en de toiletruimte voorzien van toilet, urinoir en wastafel. Vervolgens komt u in de aangebouwde garage. De volledig geïsoleerde garage is ruim van opzet en ideaal voor hobby, opslag, klusruimte of uitbreiding van uw woonoppervlak voor bijvoorbeeld een grotere slaapkamer of praktijkruimte aan huis. Verwarming en warm en koud water zijn hier aanwezig. Via een vlizotrap bereikt u een grote bergzolder boven de garage (ook deze ruimte biedt mogelijkheden voor het maken van een extra slaapkamer).

## Verdiepingen:

Op de eerste verdieping zijn via de royale overloop 3 slaapkamers toegankelijk en de badkamer. De ouderslaapkamer heeft toegang tot een balkon. De eenvoudige doch nette 2e badkamer is ingericht met ligbad, toilet en wastafel. De tweede verdieping is een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap, perfect voor extra opslagruimte.

## Tuin:

Buiten is het genieten van de verzorgde tuin rondom de woning. De voortuin is fraai aangelegd met een symmetrische haagstructuur, terwijl de achtertuin volop privacy biedt en het genieten is op een groot zonneterras aan huis. Dankzij de ruime oprit met carport is er bovendien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en naast de garage is ook nog voldoende ruimte om een extra stallingsplek te creëren.

De woning is degelijk gebouwd en altijd netjes onderhouden, de dakkapellen en dakgoten zijn bekleed met onderhoudsvriendelijke materiaal. De afwerking aan de binnenzijde is netjes maar dateert nog van het bouwjaar, een kans voor nieuwe bewoners om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en een prachtig familiehuis te realiseren, de ruimte is er al!

Deze vrijstaande woning is gelegen in de rustige wijk "Melkpad". De dorpskern met basisscholen, winkels, het dorpshuis met sporthal en leuke restaurantjes ligt dan ook op loopafstand. Naast de woning wandelt u meteen het park in welke rondom de wijk is gelegen met mooie waterpartijen, veel groen en volop speelvoorzieningen voor (klein-)kinderen. Het gemoedelijke dorp Zeeland is centraal gelegen in de stedendriehoek Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Snelweg A50 en Uden Centrum bereikt u in ca. 10 minuten en verder kunt u genieten van al het natuurschoon wat De Maashorst te bieden heeft.

Kortom: Een heerlijke plek voor wie ruim wil wonen met volop mogelijkheden!



































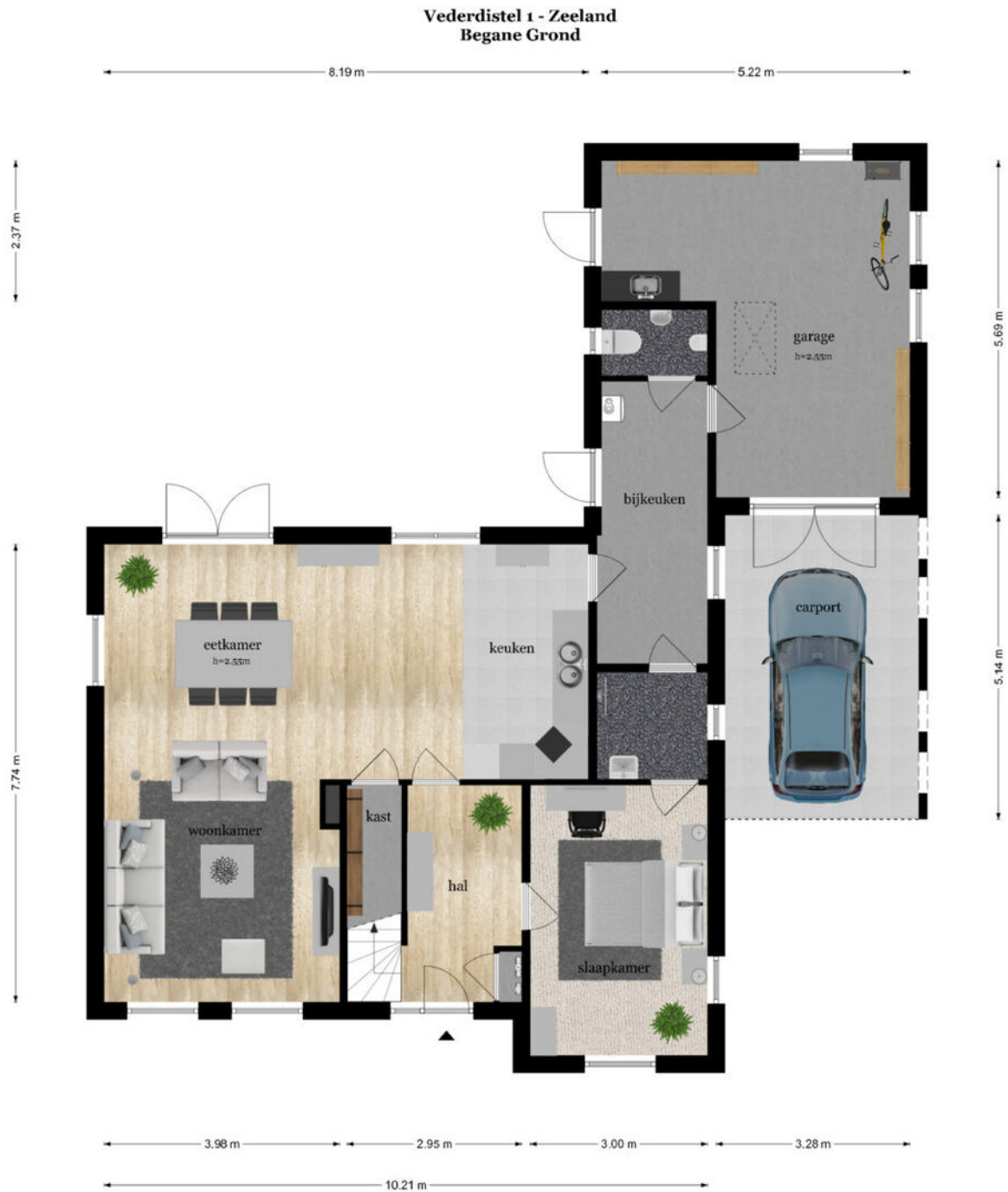








# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



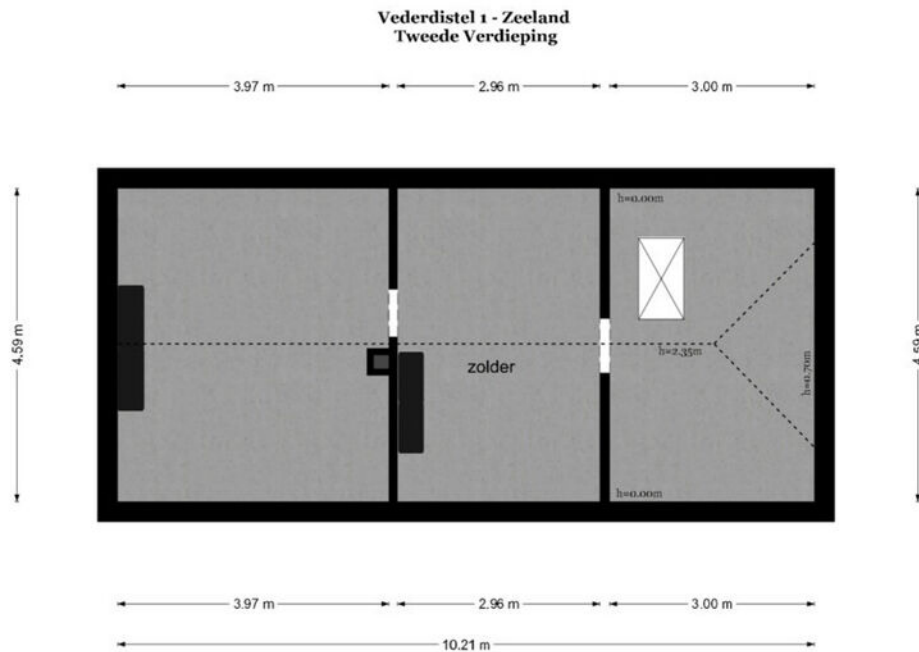
# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond

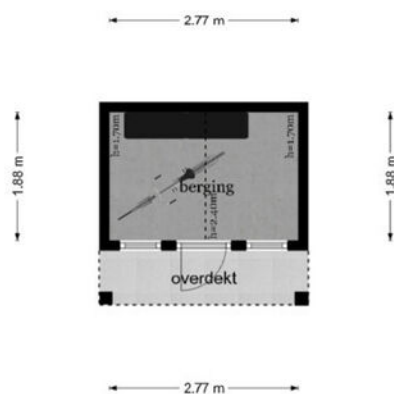


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl



# Plattegrond

**Vederdistel 1 - Zeeland  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                               |                                  |                             |                                                                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer                 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer                       | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Zeeland |                                                                                       |
| — (black line)<br>Voorlopige kadastrale grens | Administratieve kadastrale grens | Sectie H                    |                                                                                       |
| — (red line)<br>Bebouwing                     |                                  | Perceel 2882                |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 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 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Houtkachel                                                         |               | X        |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |               |          |              |
| - Linnenkast servieskast                                           |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                    | X             |          |              |
| - vitrages                                                         | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| - Urinoir                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |

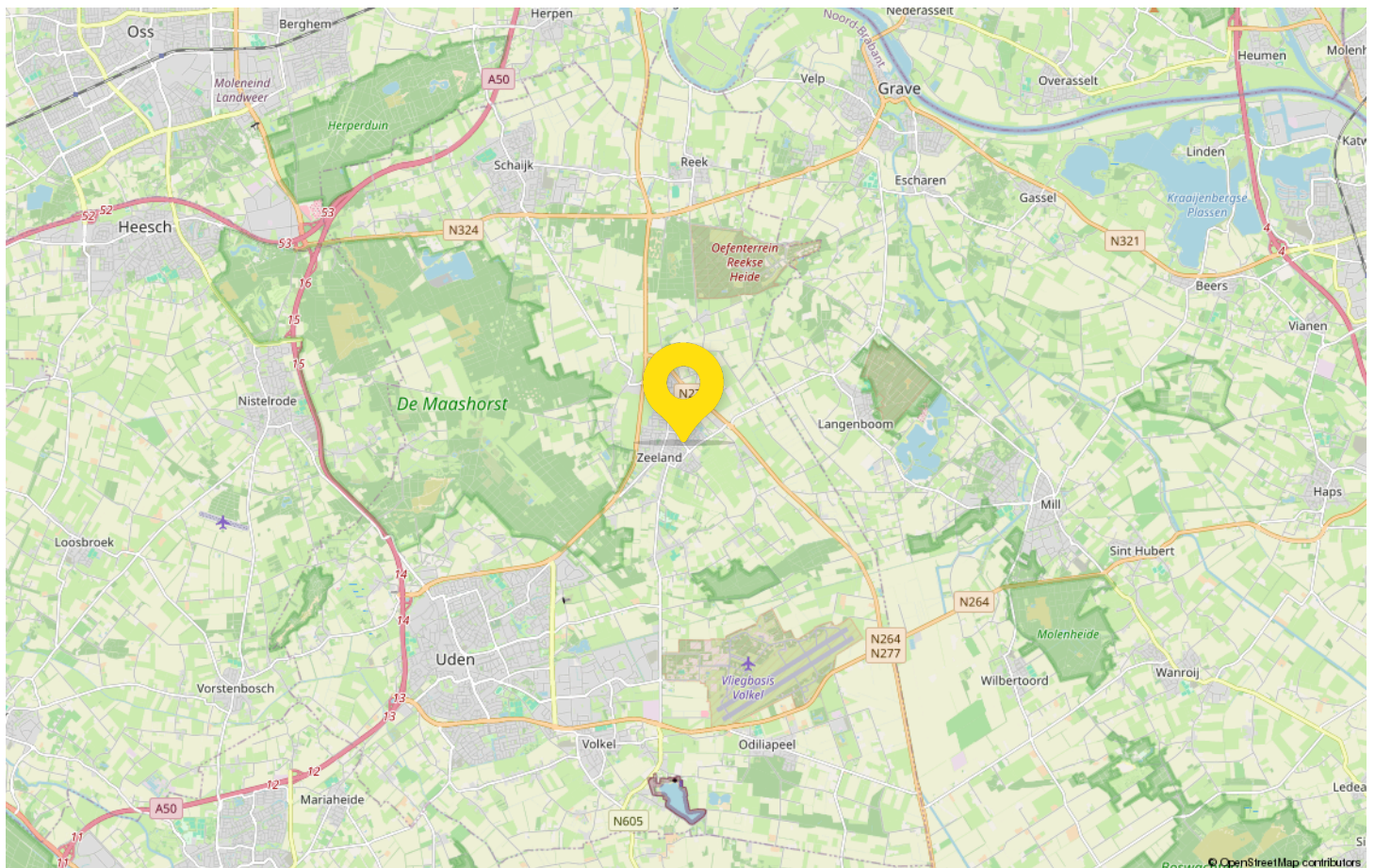
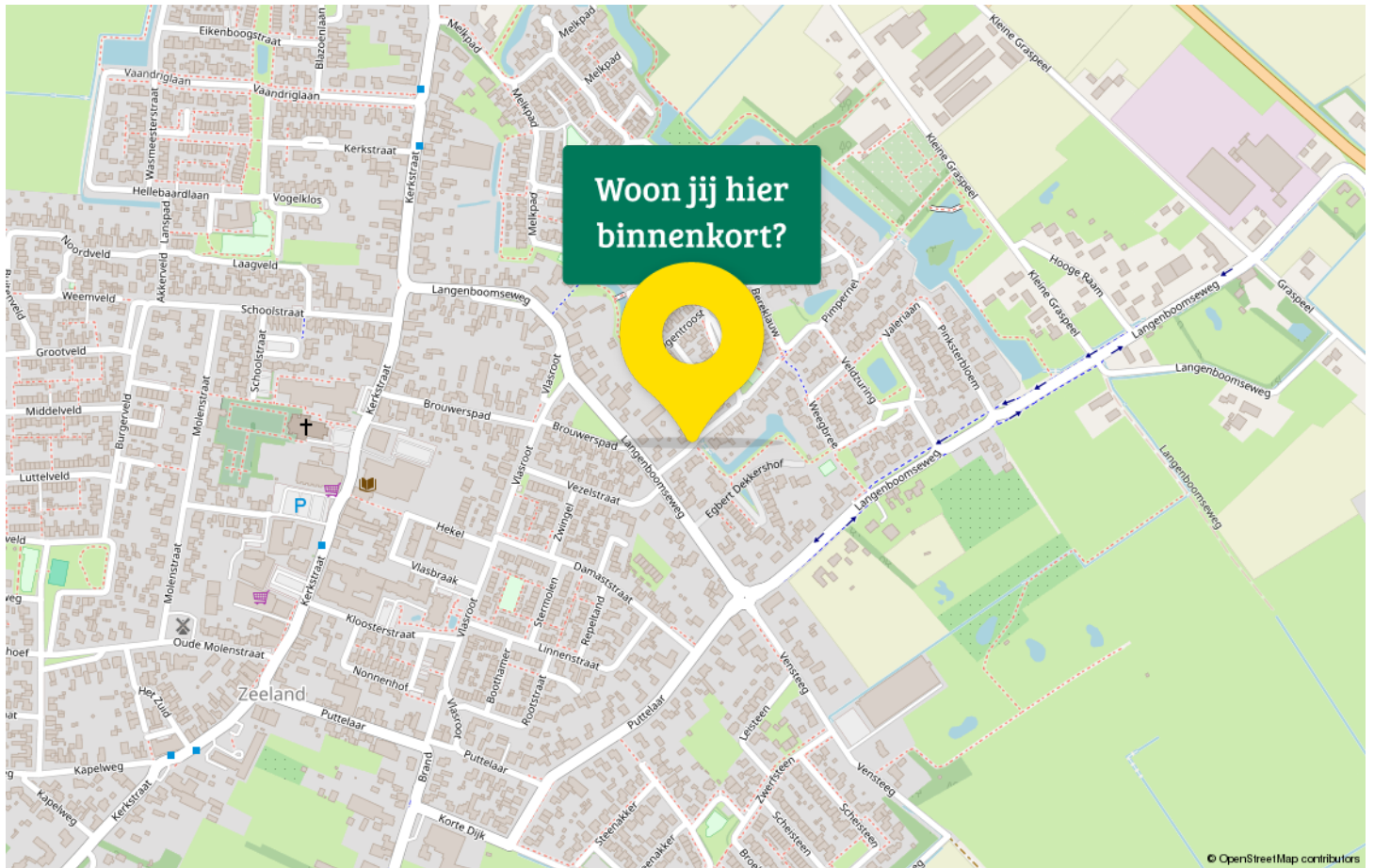


# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                               | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Zonwering buiten                           | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                      | 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             |          |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |



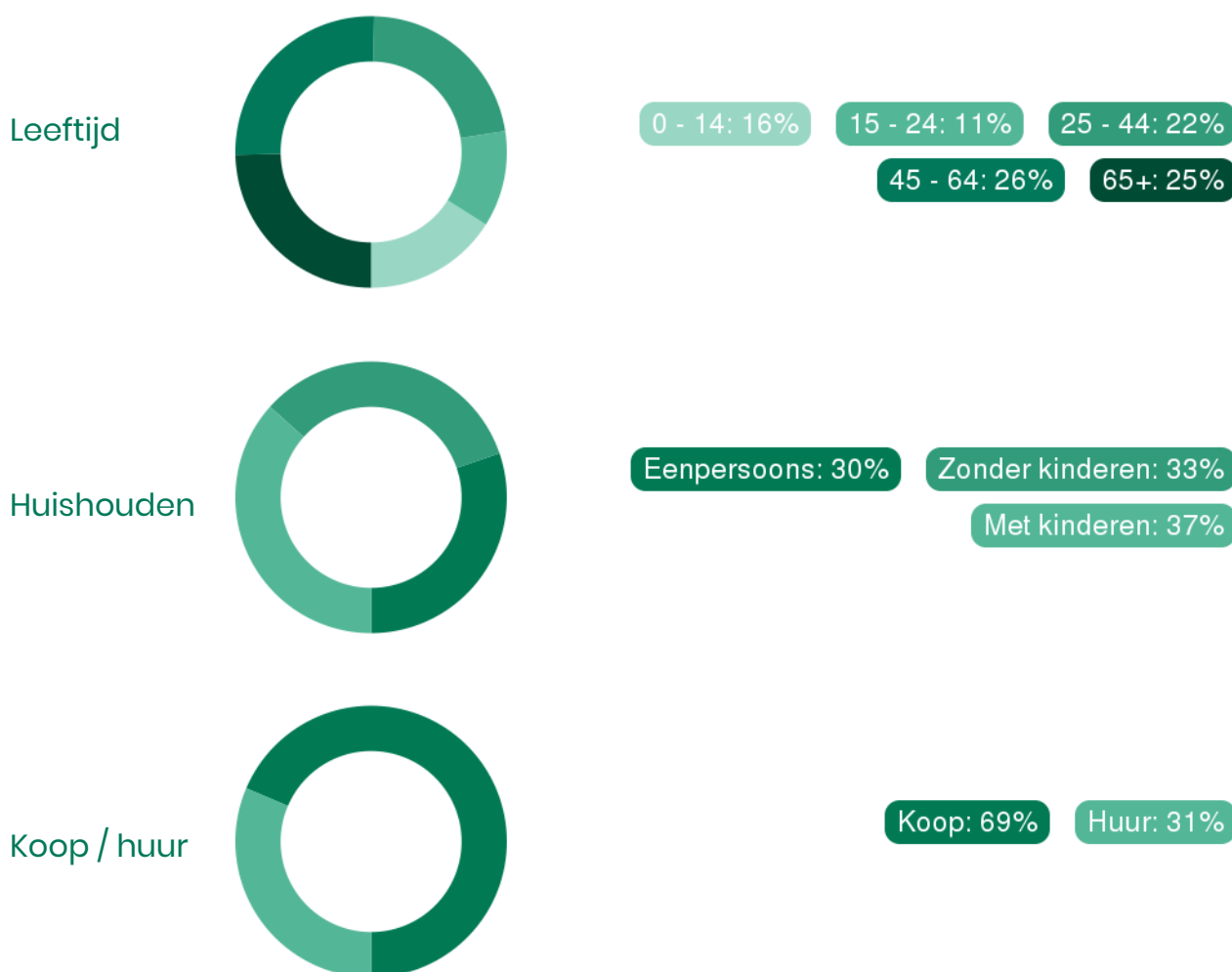
# Locatie op de kaart





# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Zeeland



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)