

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te koop

VOLKEL | Schoolstraat 19 | Vraagprijs € 495.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1982
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	942 m ³
Woonoppervlakte:	157 m ²
Perceeloppervlakte:	475 m ²
Overige inbandige ruimte:	100 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	31 m ²
Externe bergruimte:	14 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, open haard
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

LET OP: Bieden vanaf € 495.000,- k.k.

Zo'n bijzondere woning kom je niet snel tegen! Deze werkelijk unieke woning, gelegen in de Schoolstraat in Volkel, heeft energielabel A en een woonoppervlak van maar liefst 157,2 m². Wat deze woning zo speciaal maakt? Het huis heeft vijf slaapkamers, prima sanitair, eigen garage en een schitterend aangelegde tuin met twee tuinhuizen en een plantenkas. En dan hebben we het nog niet eens gehad over het souterrain van deze woning, dat bestaat uit een bar, zithoek, biljartgedeelte, stookgedeelte, voorraadgedeelte met grote koelkast én wijnkamer! En dat allemaal op een gunstige locatie ten opzichte van voorzieningen. Winkels, scholen, OV-verbindingen en parken: het is allemaal in de nabijheid. Een absolute droomwoning!

Over de ligging en de buurt:

Deze ruime woning (1982) is gelegen aan een rustige weg in de Schoolstraat in Volkel. Het huis ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt. In de directe omgeving van de woning vind je diverse winkels, een aantal eetgelegenheden en enkele sportfaciliteiten.

Het bruisende centrum van Uden is gelegen op fietsafstand van de woning. Dit centrum voorziet jou van een groot en divers winkelaanbod. Van lokale winkels en kleine boetiekjes tot winkels van grote merken: je komt het hier allemaal tegen. Naast het mooie winkelaanbod vind je in het centrum ook enkele bezienswaardigheden en een aantal leuke restaurants en cafés. Net als het centrum van Uden is ook het voortgezet onderwijs met de fiets bereikbaar. Dit geldt ook voor het Bevrijdingspark. Dit mooie natuurpark biedt de mogelijkheid om te wandelen, fietsen of te recreëren en voor kinderen is hier speelgelegenheid te vinden.

De dichtstbijzijnde supermarkt, kinderopvang, basisschool en bushalte zijn gelegen op loopafstand. De uitvalsweg A50 is goed bereikbaar vanaf de woning.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de betegelde voortuin bereik je de overdekte voordeur van deze bijzondere woning. Entree met toiletruimte met staand toilet en fonteintje en toegang tot een overloop en de grote woonkamer.

De ruime woonkamer kenmerkt zich door de lichtgekleurde tegelvloer en de muren en het plafond zijn netjes afgewerkt. De woonkamer heeft meerdere raampartijen, waardoor je hier van veel lichtinval geniet. Van de twee raampartijen aan de achterzijde heeft één raampartij openslaande deuren naar de achtertuin. Wat meer centraal gelegen in de woonkamer vind je een mooie openhaard. De woonkamer heeft een openslaande deur naar een ruimte met de trapopgang naar de eerste verdieping en de trap naar het souterrain.

Middels de achterzijde van de woonkamer is de keukenruimte bereikbaar. Deze Duitse keuken is te herkennen aan de bruine/beige keukenkastjes en het houtkleurige werkblad. Je beschikt hier over de volgende apparatuur: oven, magnetron, gasfornuis en koelkast. De keukenruimte biedt zowel toegang tot de bijkeuken als tot een hal.

In de bijkeuken van deze woning tref je de wasmachine en droger aansluitingen aan en via hier krijg je toegang tot de meterkast. De hal aan de achterzijde van de woning heeft een openslaande deur naar

Omschrijving

Middels de achterzijde van de woonkamer is de keukenruimte bereikbaar. Deze Duitse keuken is te herkennen aan de bruine/beige keukenkastjes en het houtkleurige werkblad. Je beschikt hier over de volgende apparatuur: oven, magnetron, gasfornuis en koelkast. De keukenruimte biedt zowel toegang tot de bijkeuken als tot een hal.

In de bijkeuken van deze woning tref je de wasmachine en droger aansluitingen aan en via hier krijg je toegang tot de meterkast. De hal aan de achterzijde van de woning heeft een openslaande deur naar de achtertuin en biedt toegang tot de trap naar het souterrain.

Het souterrain:

Onder het gehele huis alsmede een deel van het terras bevindt zich een groot souterrain. Hier tref je een bar, zithoek, biljartgedeelte, stookgedeelte, voorraadgedeelte met grote koelkast en wijnkamer. Het souterrain is middels twee trappen bereikbaar. Van deze twee trappen komt er één vanuit de entreehal en één vanuit het halletje in de keuken. Het souterrain is een heerlijke plek om jezelf even terug te trekken. Het is een fantastische plek om veel tijd te spenderen.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Op de overloop vind je de trapopgang naar de tweede verdieping. Verder biedt de overloop toegang tot de eerste vier slaapkamers, kastruimte en de badkamer van deze woning.

Van de vier slaapkamers op de eerste verdieping zijn er twee gelegen aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De slaapkamers zijn voorzien van een tapijtvloer. Van de vier slaapkamers op deze verdieping hebben twee slaapkamers een eigen balkon. Drie van de vier slaapkamers hebben een eigen wastafel. Eén slaapkamer aan de achterzijde heeft direct toegang tot de badkamer. Deze badkamer is overigens ook te bereiken vanaf de overloop. In deze badkamer tref je een staand toilet, bidet, wastafel, ligbad en inloopdouche aan. De ruimte is met inbouwspots verlicht.

Tweede verdieping:

De trapopgang op de eerste verdieping biedt toegang tot de overloop van de tweede verdieping. Op de tweede verdieping van deze woning beschik je over kastruimte om spullen op te bergen. Tevens is hier de vijfde slaapkamer te vinden. Deze slaapkamer heeft net als de overige slaapkamers een tapijtvloer. De ruimte heeft een eigen wastafel en een grote raampartij, waardoor de lichtinval goed is.

Tuin:

Het huis heeft een prachtig aangelegde, geheel gesloten tuin op het zuiden. Door de gunstige ligging geniet je hier van veel zonurtjes. De tuin is ruim in opzet, deels betegeld en deels groen. Het grote terras van de tuin is ideaal voor het creëren van een fijne loungeplek. Door de hoge beplanting en schutting is de tuin goed beschermt en hierdoor heb je volop privacy. De tuin is voorzien van twee tuinhuisjes, die perfect zijn om spullen op te bergen. Je beschikt hier ook nog over een grote plantenkas.

Via de tuin krijg je toegang tot de garage. Deze garage is groot, waardoor het volop mogelijkheden biedt. De garage kan niet alleen gebruikt worden voor parkeren, maar ook om fietsen te stallen en andere spullen op te bergen. Er is een achterom.

Parkeren:

Omschrijving

Parkeren:

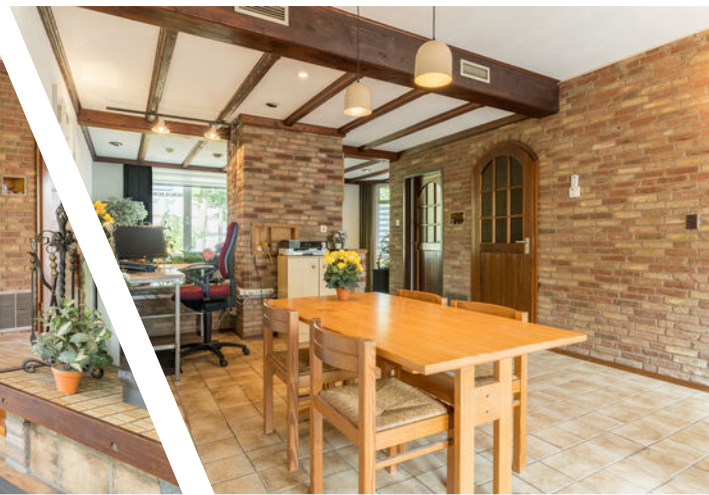
Parkeren op eigen terrein onder carport of in eigen garage. Ook parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning:

- Ruime woning met prachtig aangelegde tuin op het zuiden
- Groot souterrain met onder andere bar en zithoek
- Vijf slaapkamers waarvan vier met wastafel
- Vloerverwarming in zitgedeelte begane grond
- Luchtverwarming op 1e, 2e en 3e verdieping
- Groot terras, twee tuinhuisen en plantenkas in tuin
- Plaats voor meerdere auto's op eigen terrein met carport en garage
- Centrum van Uden op fietsafstand
- Diverse voorzieningen dichtbij
- A50 goed bereikbaar
- Energielabel: A
- Volledige eigendom







































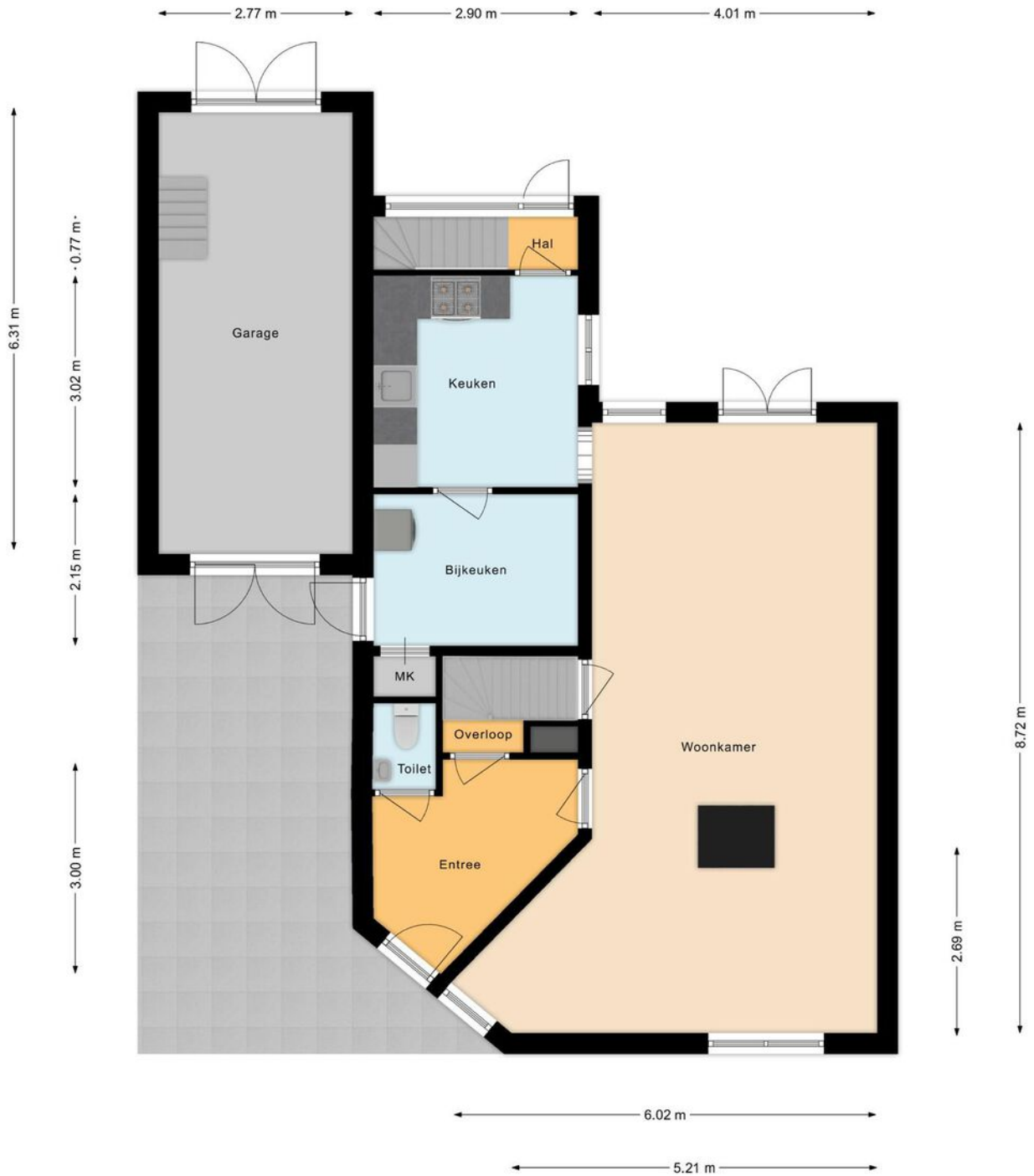








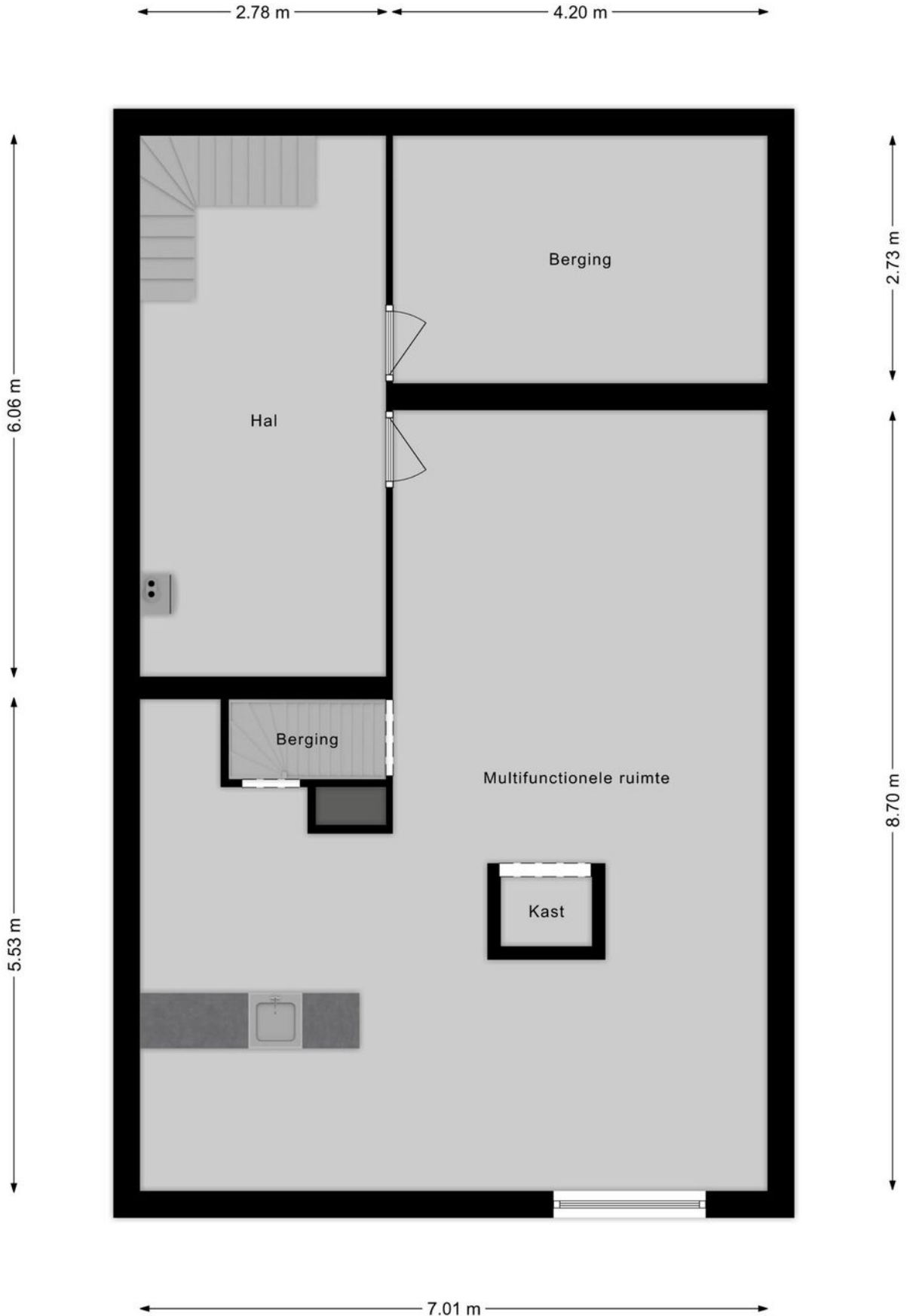
Plattegrond



Plattegrond



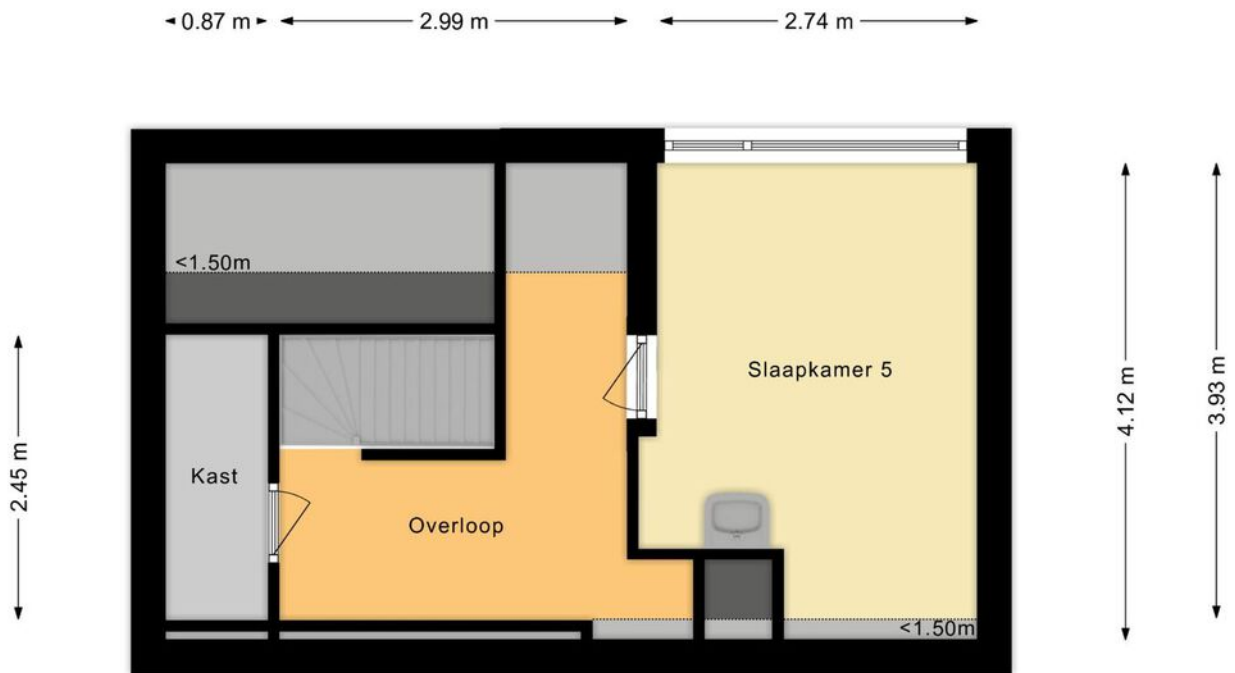
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mirjam van Lanen



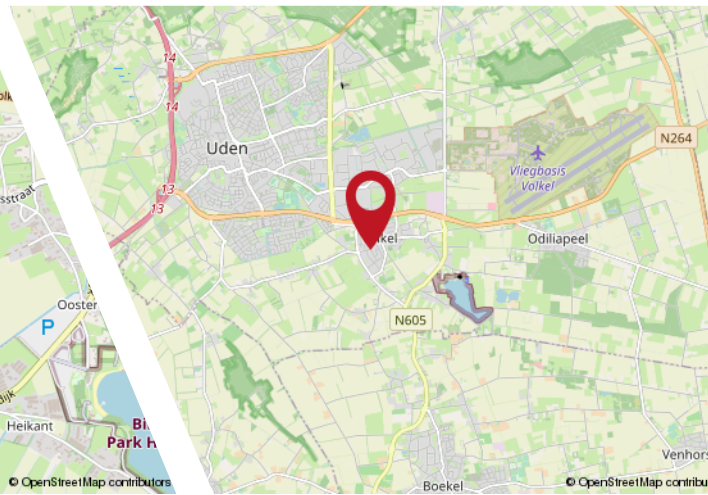
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4886	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2022
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.

Locatie

Schoolstraat 19
5408 XM Volkel



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U 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 bieder 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 uit-brengen, 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 rechts-college, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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.

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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Overige informatie



De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Interesse?

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner

Kerkstraat 6
5401 BE Uden

0413 250258
info@vanlanen.nl
www.vanlanen.nl



NIEUWBOUW
SPECIALIST



vastgoedcert
gecertificeerd



internet
makelaars

