

Wordt dit jouw droomhuis?



Rudigerstraat 26

Volkel

Een unieke woning die historische
charme combineert met hedendaags
wooncomfort!



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

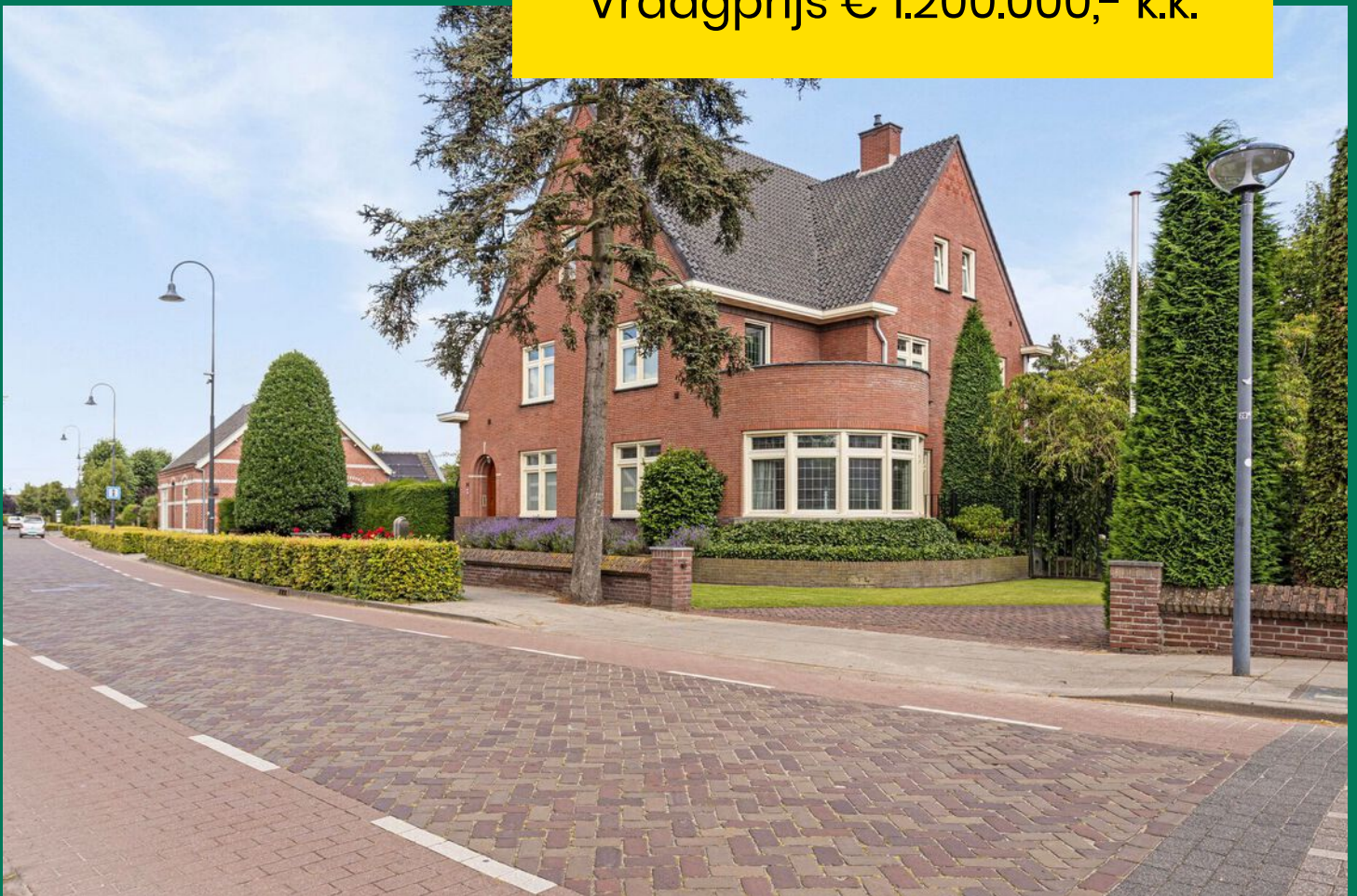
info@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Bent u op zoek naar een pareltje in de gemeente Maashorst? Bekijk dan deze indrukwekkende vrijstaande jaren '30 villa met gastenverblijf, garage en fraaie tuin. Dit gemeentelijk monument is gebouwd in 1937 volgens de bouwstijl van de "Amsterdamse School" en is gelegen in de dorpskern van Volkel aan het Schakelplein met alle basisvoorzieningen in de directe nabijheid. De Markt in Uden ligt daarbij op slechts 3 kilometer afstand.

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1937
Inhoud	2074 m ³
Woonoppervlakte	506 m ²
Perceeloppervlakte	1500 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	1000 m ²
Energie­label	n.v.t., betreft monument
Aantal kamers	14
Aantal slaapkamers	8



Omschrijving van de woning

Je kunt de gebouwen van de Amsterdamse School herkennen aan het gebruik van expressieve vormen, fraai metselwerk, bakstenen gevels, opvallende portieken, glas-in-lood ramen, maar ook grote bijzondere trappartijen en hoge plafonds aan de binnenzijde van de woning. Elementen die allemaal terugkomen in deze prachtige woning, uiteraard aangevuld met de hedendaagse luxe, afwerkingen en comfort. Daarbij beschikt de woning over maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers, in het bijgebouw/gastenverblijf zijn daarnaast nog eens 2 slaapkamers en een badkamer. KORTOM, EEN HEERLIJKE GEZINSWONING MET KLASSE, UITSTRALING EN FUNCTIONALITEIT.

Het gebruiksoppervlakte wonen is maar liefst ruim 500 m² groot, dit is inclusief het gastenverblijf en het souterrain. Achter de woning ligt een tuin van zo'n 40 meter diep en 20-25 meter breed. Het totale perceel is 1.500 m² groot.

Indeling: Een overdekte portiek met halfronde voordeur biedt toegang tot de woning vanaf de straatzijde. Vanuit de entree komt u in een grote hal met prachtig trappenhuis uitgevoerd met een houten bordestrap. In deze centrale hal is een ruime toiletruimte, garderobe, toegang tot de woonkamer en eetkamer met keuken.

De woonkamer met fraaie 'visgraat' parketvloer heeft een prachtige halfronde erker en is te verdelen in een tweetal ruimtes door authentieke en suite deuren. Er is een sfeervolle schouw met gashaard aanwezig in de woonkamer. Aansluitend is de keuken met een luxe inrichting uit 2018 voorzien van een groot kookeiland met inductiekookplaat, vaatwasser en Quooker. Aan het eiland is een 5-tal zitplaatsen. Verder is er nog een grote kastenwand met veel opslagruimte en ingebouwde koelkast, vrieskast, oven en combi oven/magnetron.

Direct bij de keuken is een heuse eetkamer met uitzicht en openslaande deuren naar de tuin en veranda. Deze eetkamer met parketvloer biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. De veranda maakt onderdeel uit van de leefruimte op de begane grond en kan grote delen van het jaar dienen als buitenruimte om heerlijk met het gezin of vrienden te kunnen zitten en eten. Tot slot is er nog een gang met toegang tot het souterrain en een slaap-/werkkamer op de begane grond.

Op de 1e verdieping is een riante overloop met toegang tot 3 grote slaapkamers. Zowel de overloop als slaapkamers hebben eikenhouten vloeren. De meeste slaapkamers hebben vaste kasten en/of wastafels. Aan de voorzijde heeft een slaapkamer toegang tot een halfgrond balkon met uitzicht naar het Schakelplein en de kerk. Er zijn twee badkamers op deze verdieping. Bij de grootste badkamer is een ligbad, douche, twee wastafels en een wandcloset. Deze badkamer heeft ook toegang tot een dakterras aan de achterzijde van de woning met uitzicht naar de tuin. De 2e badkamer heeft een douche, twee wastafels en een wandcloset. Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping met een gigantische grote overloop die ook als werkruimte kan dienen. Op deze verdieping zijn nog eens twee slaapkamers. Tot slot zijn er nog twee bergzolders.

De volledige woning beschikt over een souterrain. Hier zijn nog eens verschillende en verrassende ruimtes. Naast provisie-/bergruimte, is er een speel-/hobbyruimte, een ontspannings-/chillruimte met een keukenblok en een wellness ruimte met grote sauna en doucheruimte.

Bijgebouw/gastenverblijf:

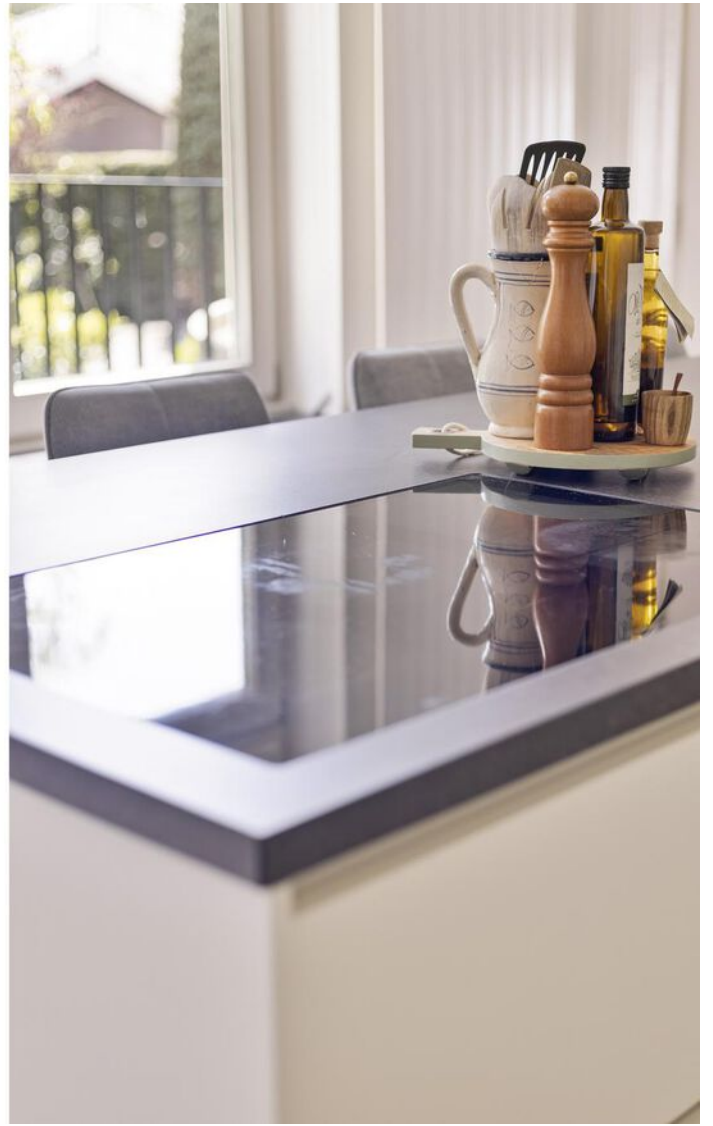
Het bijgebouw kan dienen als gastenverblijf, werk-/praktijkruimte en/of mantelzorgwoning. Op dit moment wordt het bijgebouw gebruikt als bijkeuken met witgoed aansluitingen, doucheruimte met wastafel en toilet. Verder is er een inpandige garage. Op de verdieping zijn twee slaapkamers. Met een schuiftrap is ook hier nog een bergzolder bereikbaar. Een multifunctioneel gebouw dat voor vele doeleinden geschikt is (te maken).

Tuin:

De voortuin ziet er keurig uit met gemetselde plantenbakken, gazon en rozenstruiken. Rechts van de woning ligt een mooie oprijlaan met grote stalen toegangspoort. Op het perceel is voldoende parkeergelegenheid of toegang tot de garage. De achtertuin, rijk aan groen, beschikt over een charmant theehuis met rondom raampartijen en een leistenen dak. Een mooie tuin, maar zeker ook geschikt voor kinderen.

Laat u verrassen door deze prachtige en zeer riante villa.























































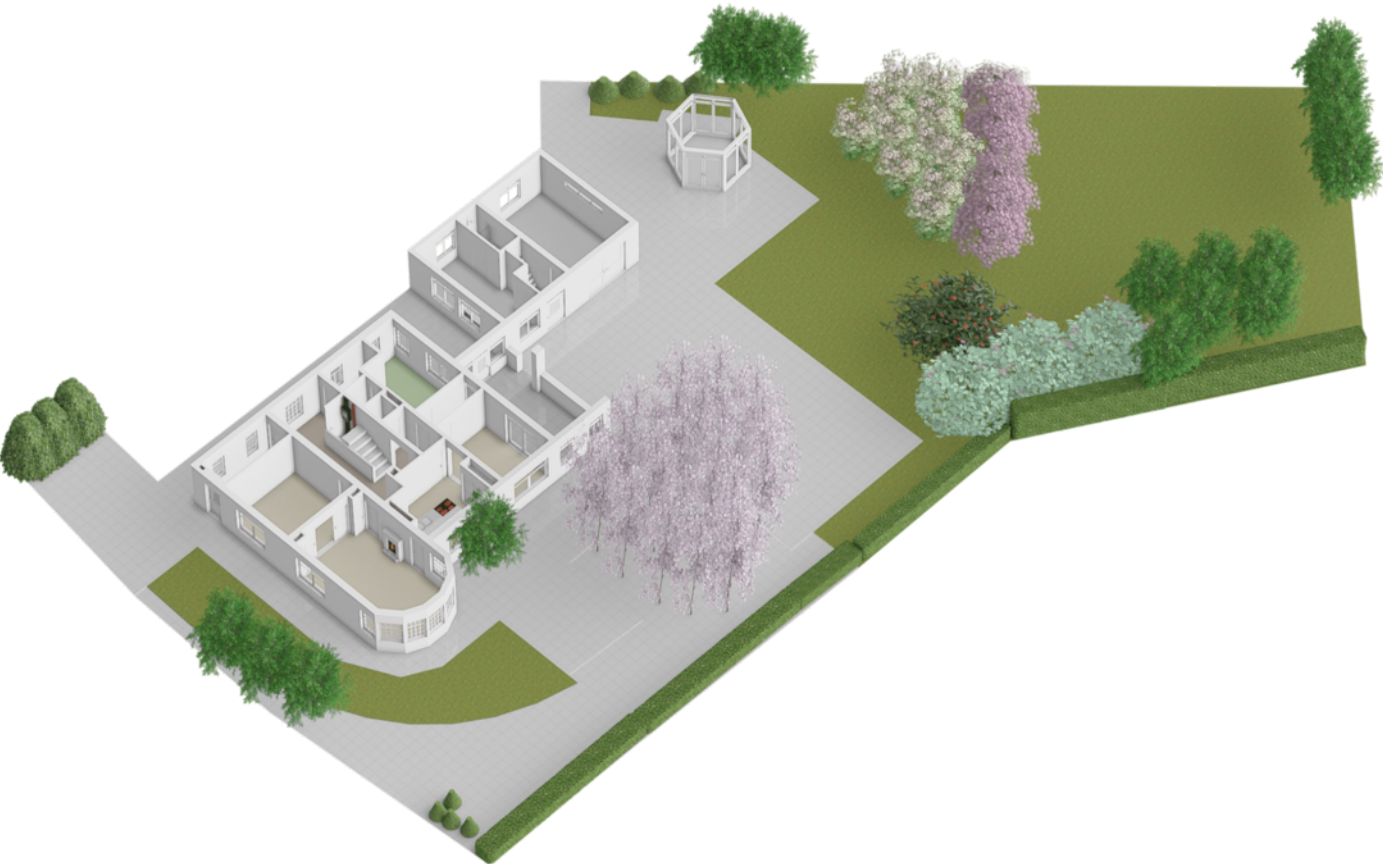


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond souterrain



Plattegrond begane grond

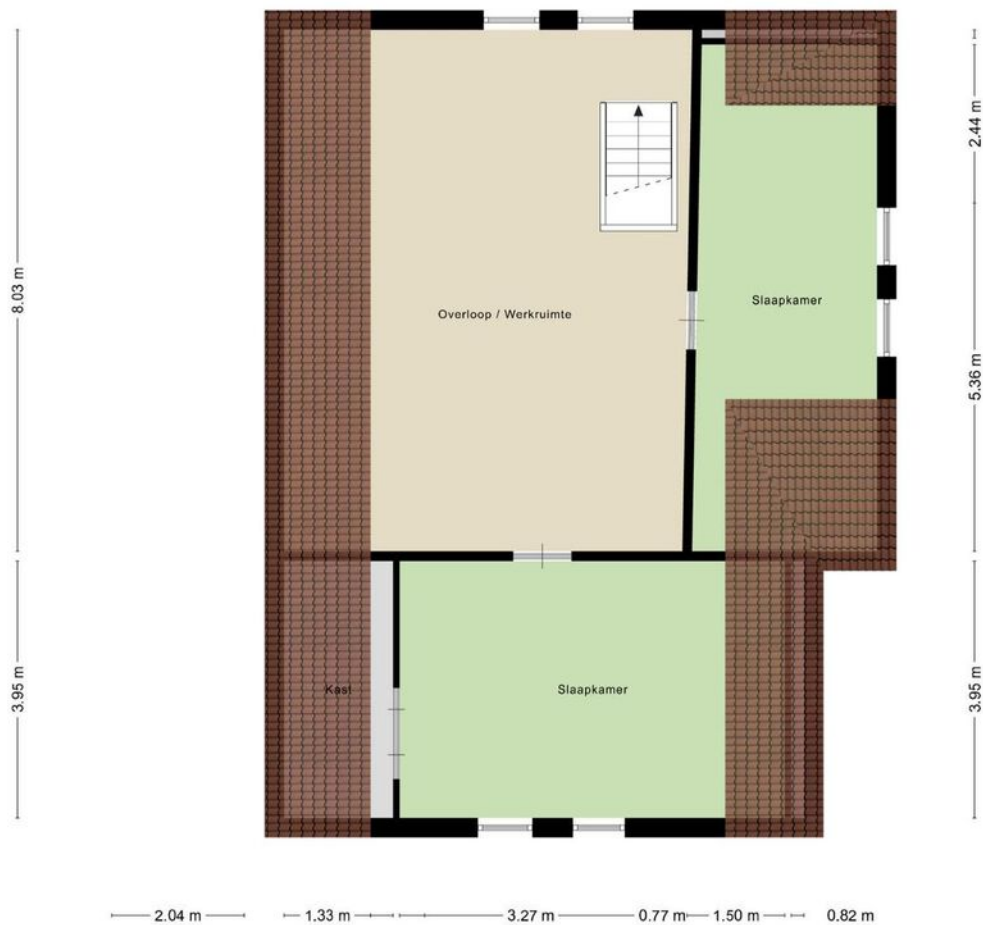
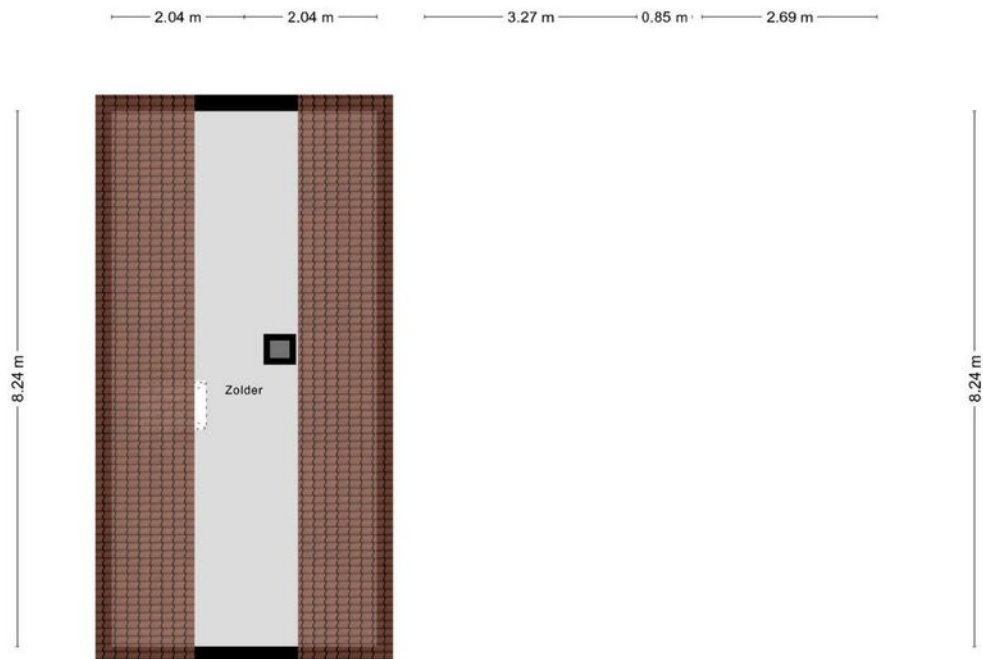


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

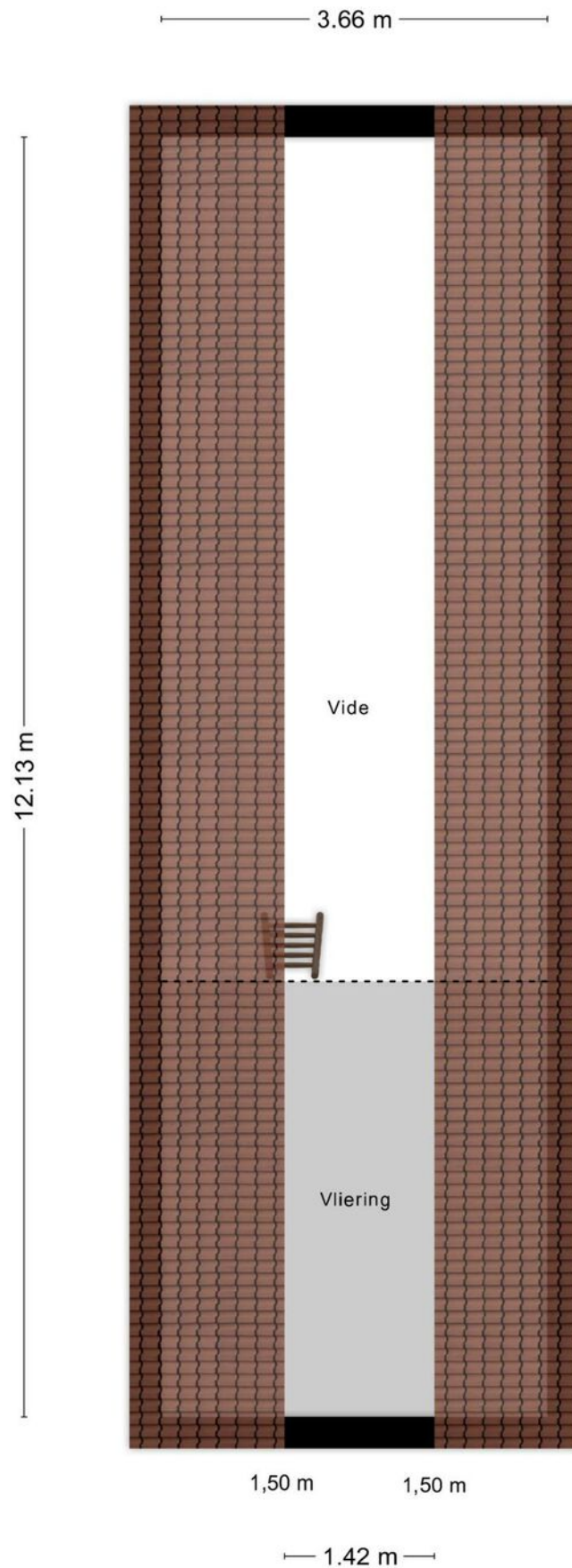
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

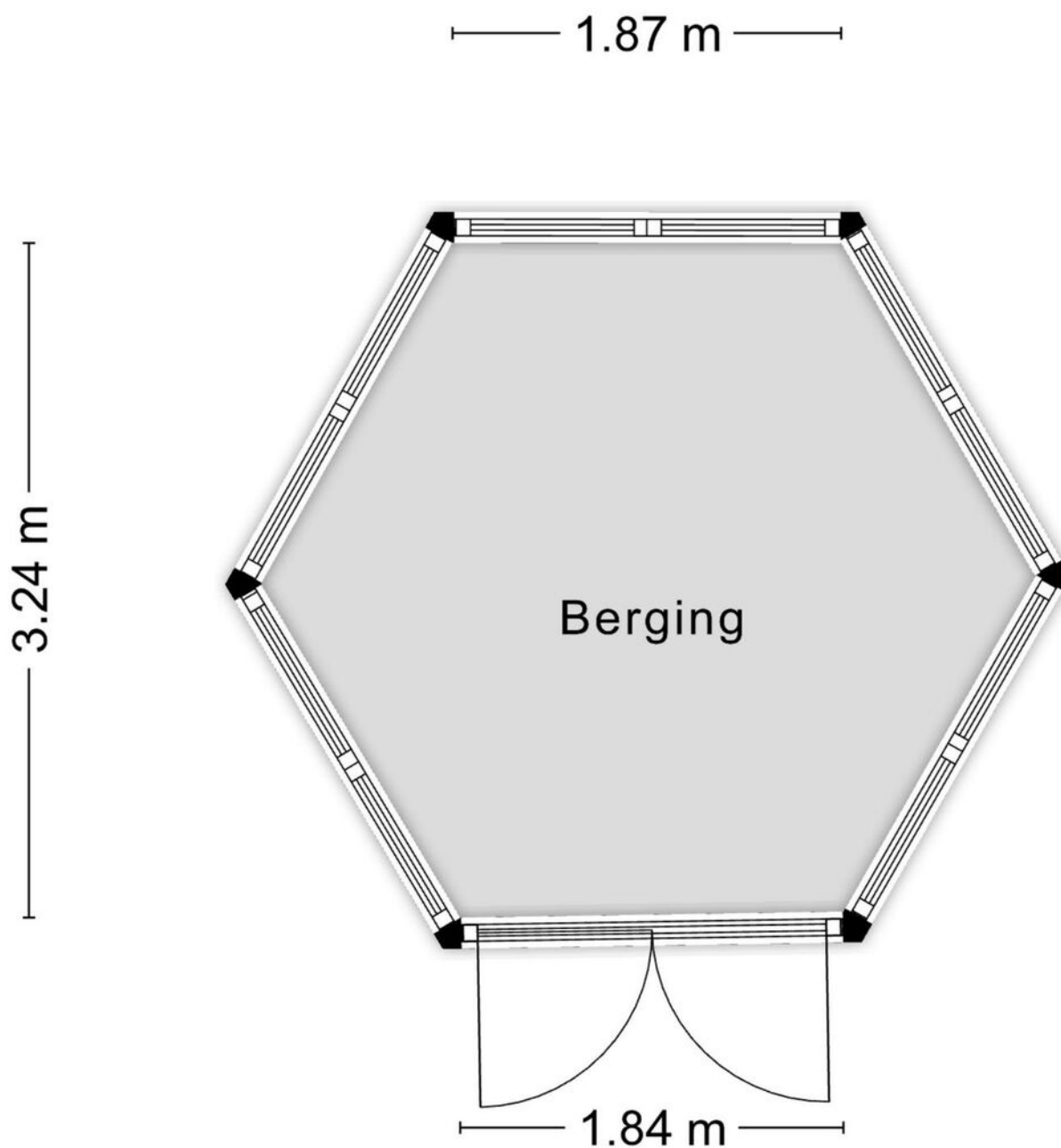


Plattegrond bergzolder



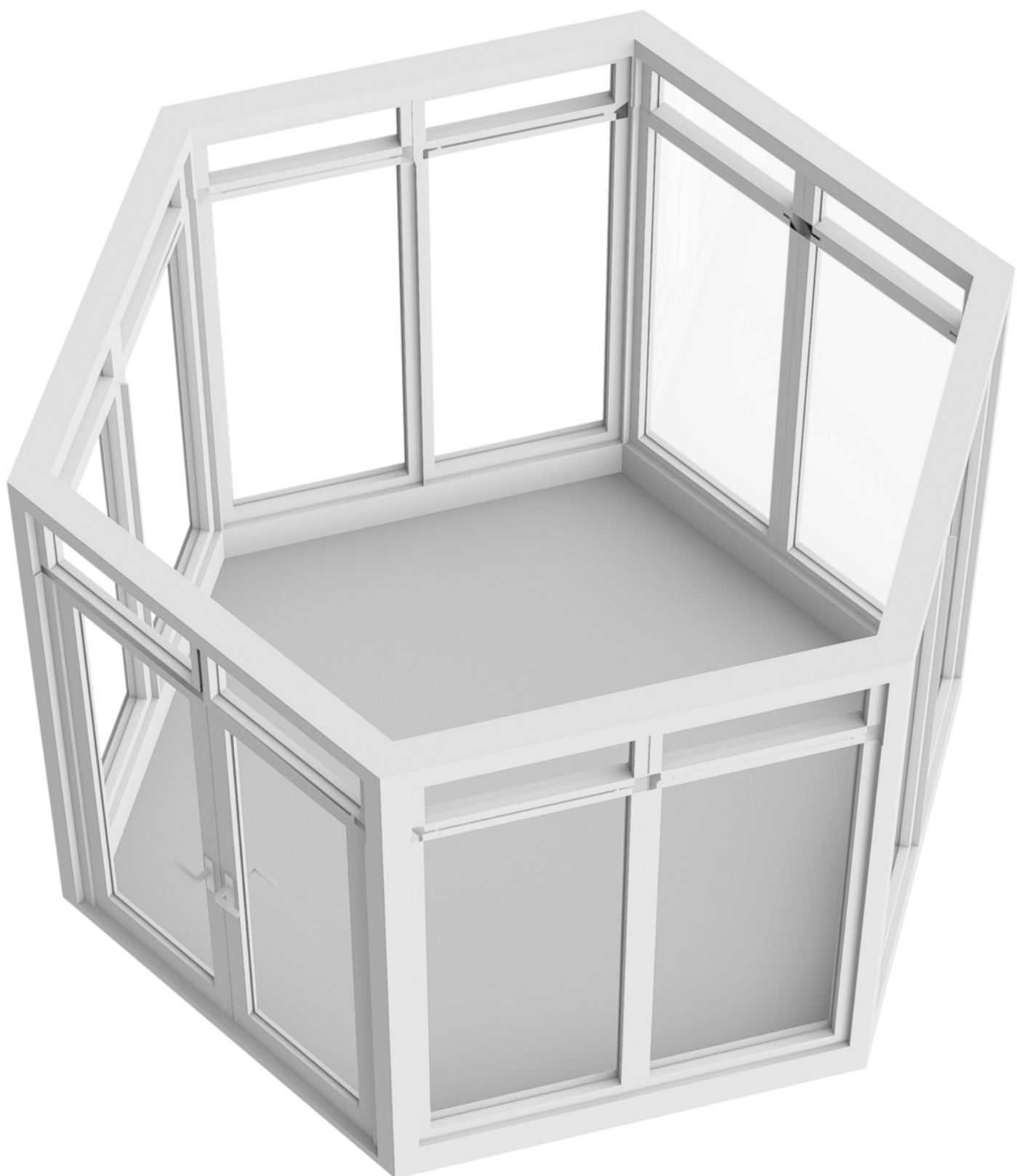
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

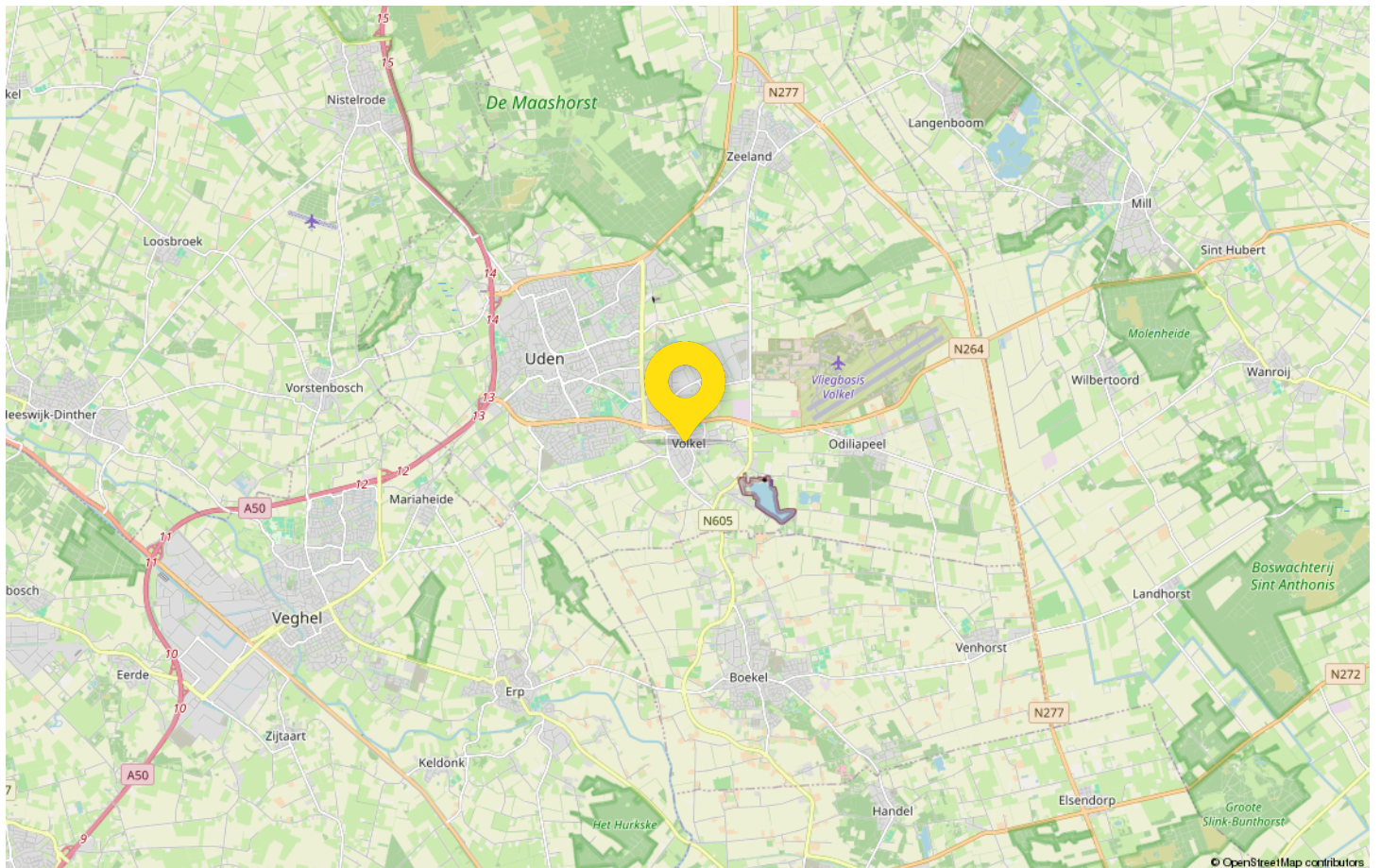
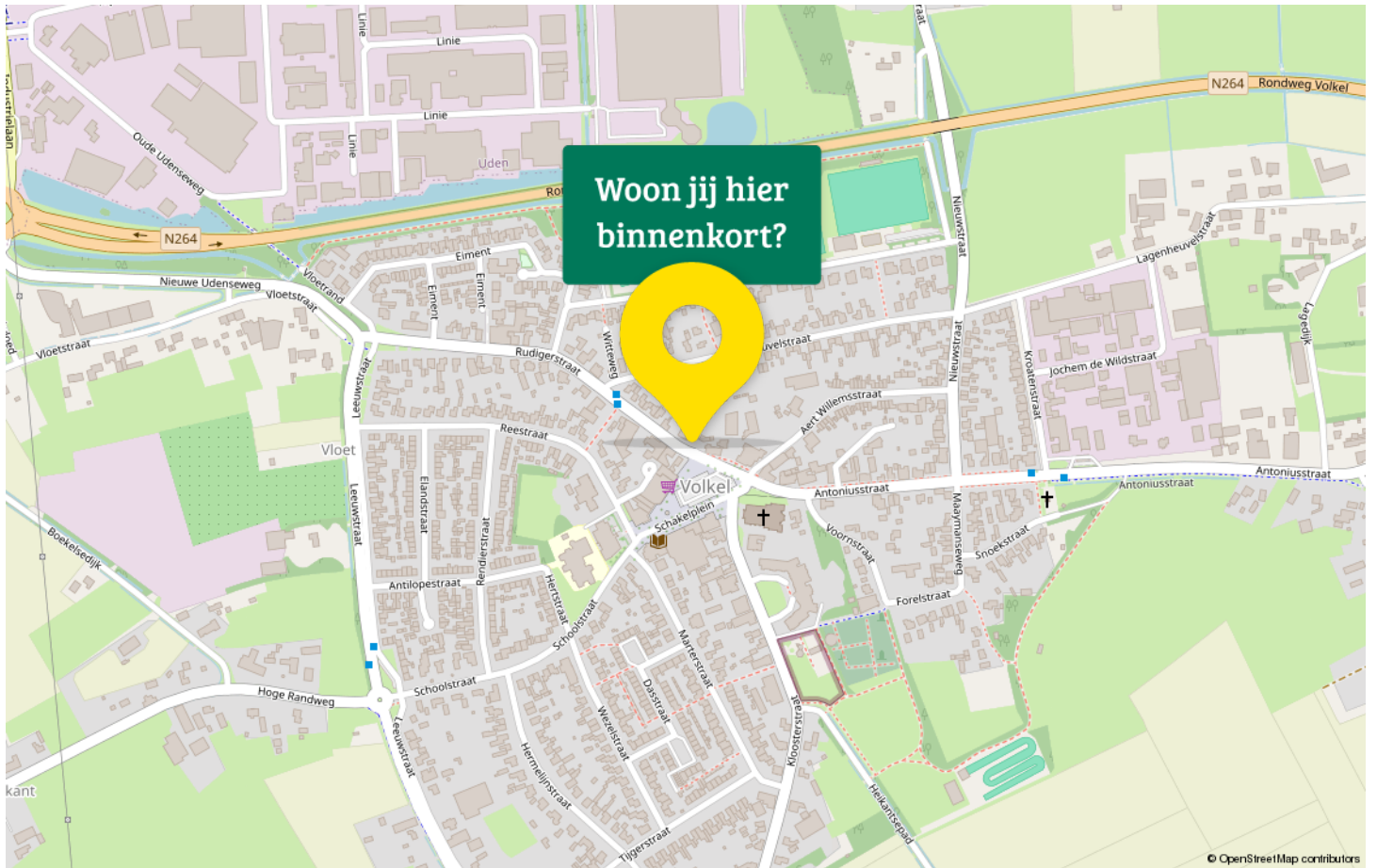


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

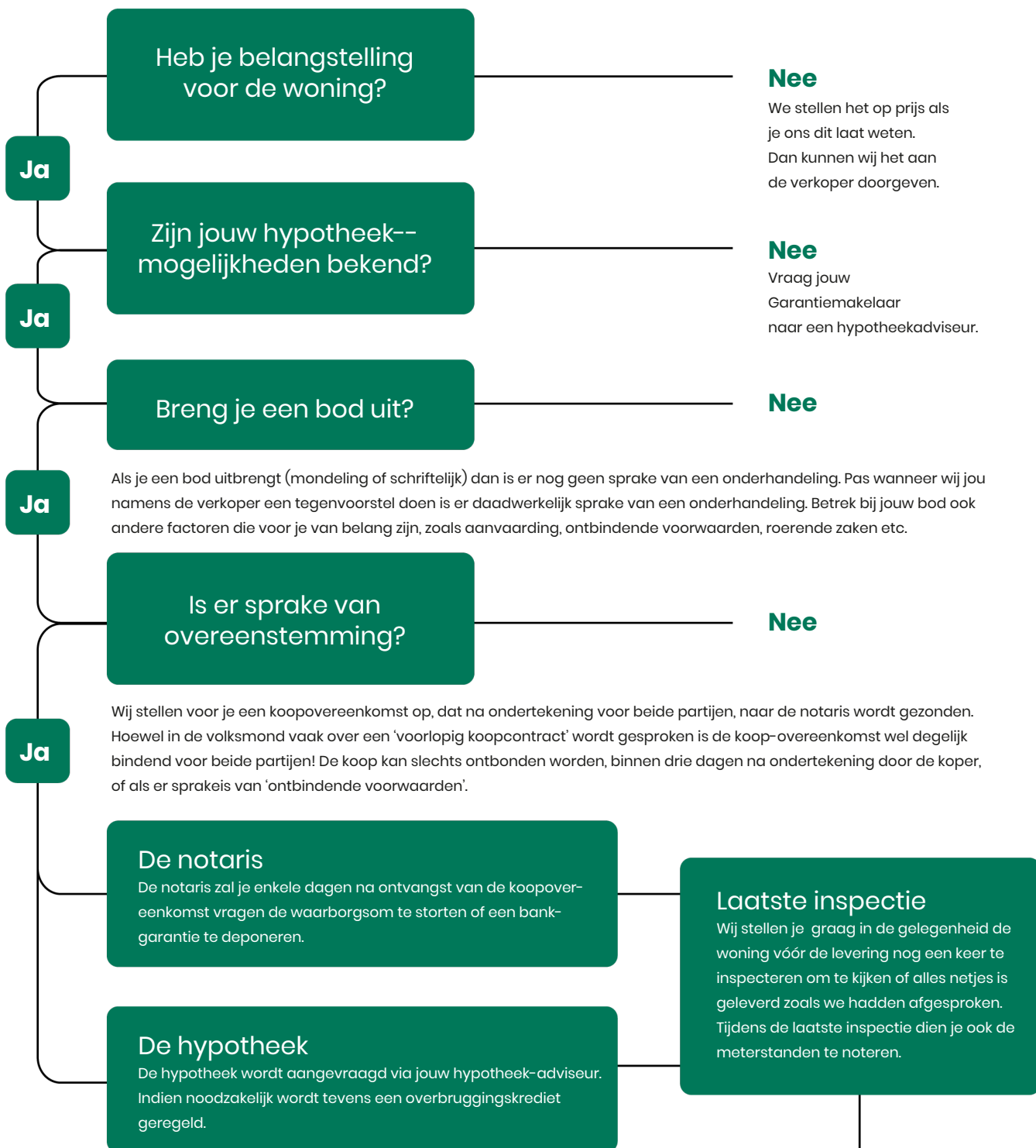
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.nl

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

www.vandeengarantiemakelaars.nl



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl

