



## Kerkstraat 132, Zeeland

Vraagprijs € 550.000 k.k.



Van de Ven Garantiemakelaars  
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

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





## Kenmerken



Soort	<b>woonboerderij</b>
Type woning	<b>2-onder-1-kapwoning</b>
Bouwjaar	<b>1923</b>
Inhoud	<b>720 m<sup>3</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>195 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>2807 m<sup>2</sup></b>
Tuin	<b>achtertuin, voortuin</b>
Tuin oppervlakte	<b>1900 m<sup>2</sup></b>
Energie label	<b>G</b>
Aantal kamers	<b>5</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>

# Omschrijving van de woning



Op een mooie zichtlocatie aan de Kerkstraat gelegen karakteristieke halfvrijstaande woonboerderij met diverse bijgebouwen op een vrij gelegen perceel van maar liefst 2807 m<sup>2</sup> met de tuin op zonzijde! Het markante pand heeft een groot volume waardoor er volop mogelijkheden zijn ten aanzien van het wijzigen van de indeling. Op de begane grond is er een slaap- en badkamer aanwezig. Door het grote perceel geniet u van 100% privacy!

Kenmerken:

Oorspronkelijk bouwjaar ca. 1923, rond 1986 verbouwd.

Perceeloppervlakte 2807 m<sup>2</sup>.

De inhoud bedraagt ca. 720 m<sup>3</sup> met een woonoppervlakte van 195 m<sup>2</sup>.

De overige inpandige ruimte bedraagt 40 m<sup>2</sup> (17 m<sup>2</sup> voor de inpandige garage op de begane grond en 23 m<sup>2</sup> voor bergruimte op de 1e verdieping.

De gebouwgebonden buitenruimte is 19 m<sup>2</sup> (dit betreft de veranda aan de achtergevel).

Verder is er totaal 160 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Een opgeknapt

garage/schuur dichtbij de woning van 44 m<sup>2</sup> (voormalig varkenshok), een veldschuur van 80 m<sup>2</sup> (voormalige kalverenstal) en een tweetal oude deels houten tuinschuren van 35 m<sup>2</sup> met overkapping.

Parkeren kan op eigen terrein aan de voorzijde op de inrit voor de garage. Een toegang via de achterzijde van het perceel is ook mogelijk te maken omdat het perceel grenst aan de weg op de Kleine Graspeel.

Het object heeft een woonbestemming en het achterste deel van het perceel heeft de bestemming agrarisch.

Indeling:

U komt binnen in de hal waar de authentieke tegels op de vloer nog aanwezig zijn. Vanuit hier is er toegang naar een slaapkamer en naar de woonkeuken. De slaapkamer is 12.5 m<sup>2</sup> groot en is ook prima geschikt voor kantoor aan huis of speelkamer. Aansluitend is er toegang tot een vaste kleedruimte welke weer toegang geeft tot de badkamer op de begane grond. Deze badkamer is compleet ingericht met douche, ligbad, wastafel en toilet.



## Omschrijving van de woning

De woonkeuken is maar liefst 25 m<sup>2</sup> groot en deze grenst aan de tuinzijde. De keukeninrichting bestaat uit een net eenvoudig keukenblok met elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron. Via ensuite-deuren is er toegang tot de woonkamer welke aan de straatzijde is gesitueerd. Vanuit de keuken komt u in een grote praktische bijkeuken. Hier treft u de witgoedaansluiting, de toiletruimte en volop bergruimte. Ook is er een kastruimte met daarin de opstelling van de combiketel (Nefit Ecomline HR bouwjaar 2002). Vanuit de bijkeuken is er toegang naar de inpandige garage welke voorzien is van een elektrische garagedeur. Deze ruimte kan ook voor allerlei doeleinden geschikt gemaakt worden (eventueel praktijk aan huis, hobbyruimte, inwoning). Boven de garage en bijkeuken is nog een grote bergzolder. bergzolder. de 1e verdieping treft u momenteel een overloop, 3 slaapkamers en een grote bergruimte. Vanuit hier kunt u in de nok van de kapconstructie kijken. Er zijn volop

mogelijkheden om de indeling boven aan te passen, er is een zee aan ruimte boven en de hoogte is goed.

De woning behoeft onderhoud en modernisering naar wens van koper. De begane grondverdieping is netjes waardoor het object prima bewoonbaar is en verbouwen dus ook gefaseerd aangepakt kan worden.

Het perceel:

Aan huis kunt u genieten van een grote vrije tuin welke langzaam overgaat in een boomgaard (met kerstbomen). Liefhebbers voor een paard of pony aan huis kunnen hier vooruit. De veldschuur (vroegere kalverenstal) is nog prima te gebruiken en biedt veel opslagruimte. Ideaal voor mensen die centraal willen wonen nabij voorzieningen, zzp'ers en mensen die een landelijk leven ambiëren.

Vraagprijs: € 550.000,= k.k.



















# Plattegrond

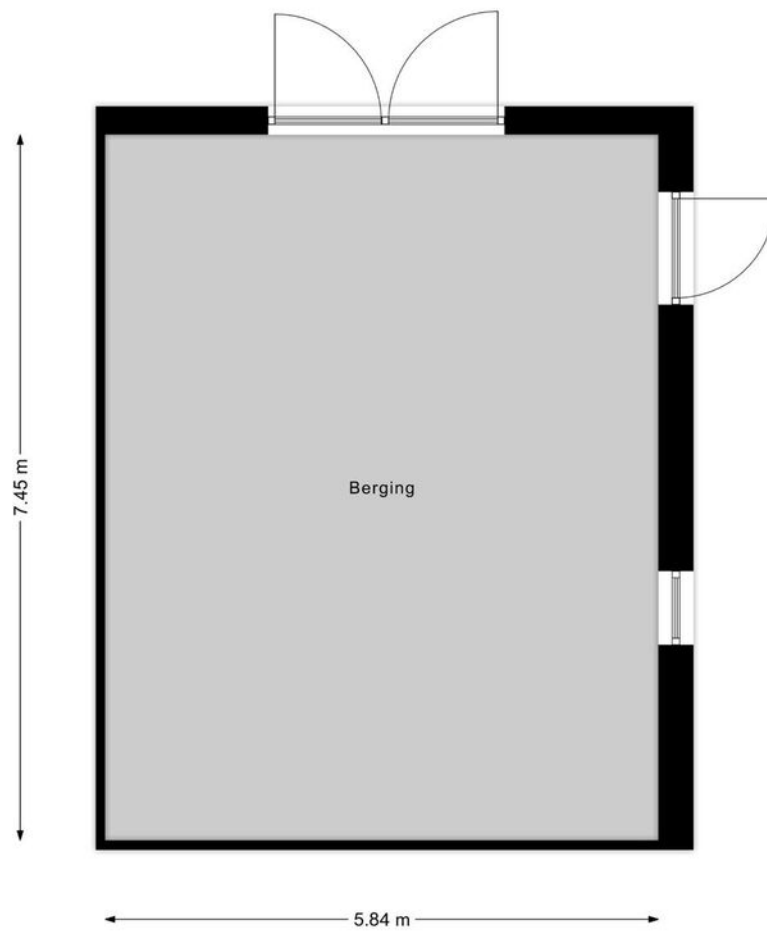


# Plattegrond



# Plattegrond

Kerkstraat 132, Zeeland, Noord Brabant

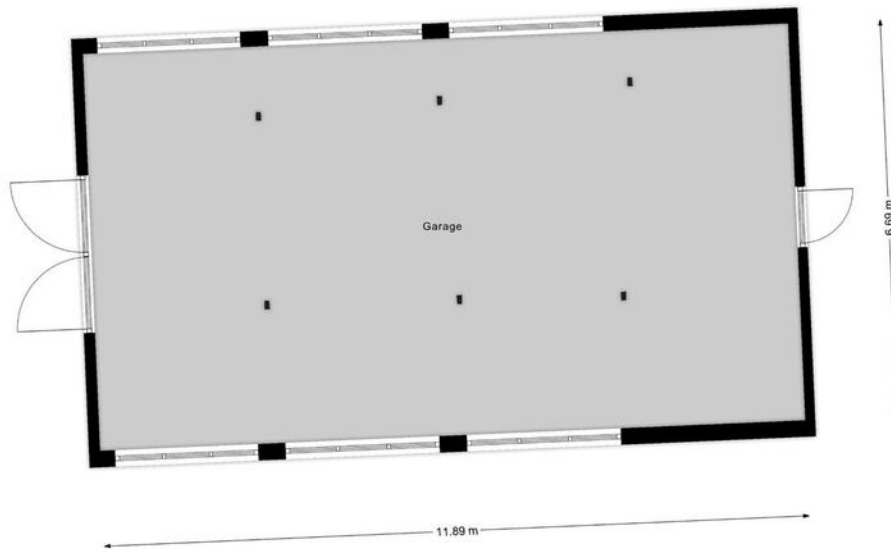


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# Plattegrond

Kerkstraat 132, Zeeland, Noord Brabant

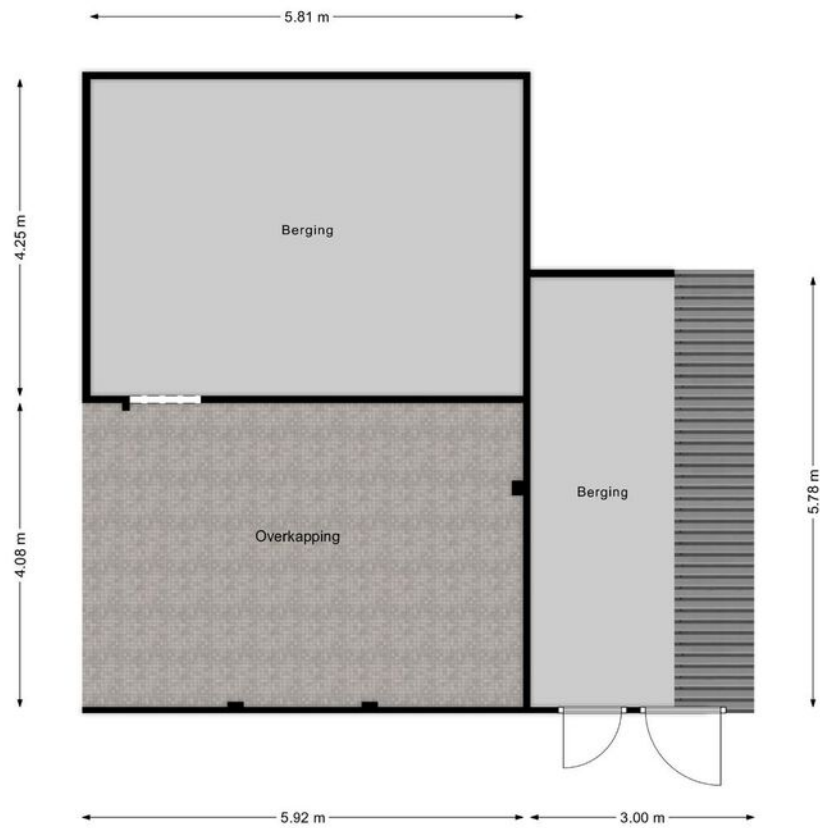


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © 2000 Media



# Plattegrond

Kerkstraat 132, Zeeland, Noord Brabant



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media










# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 132

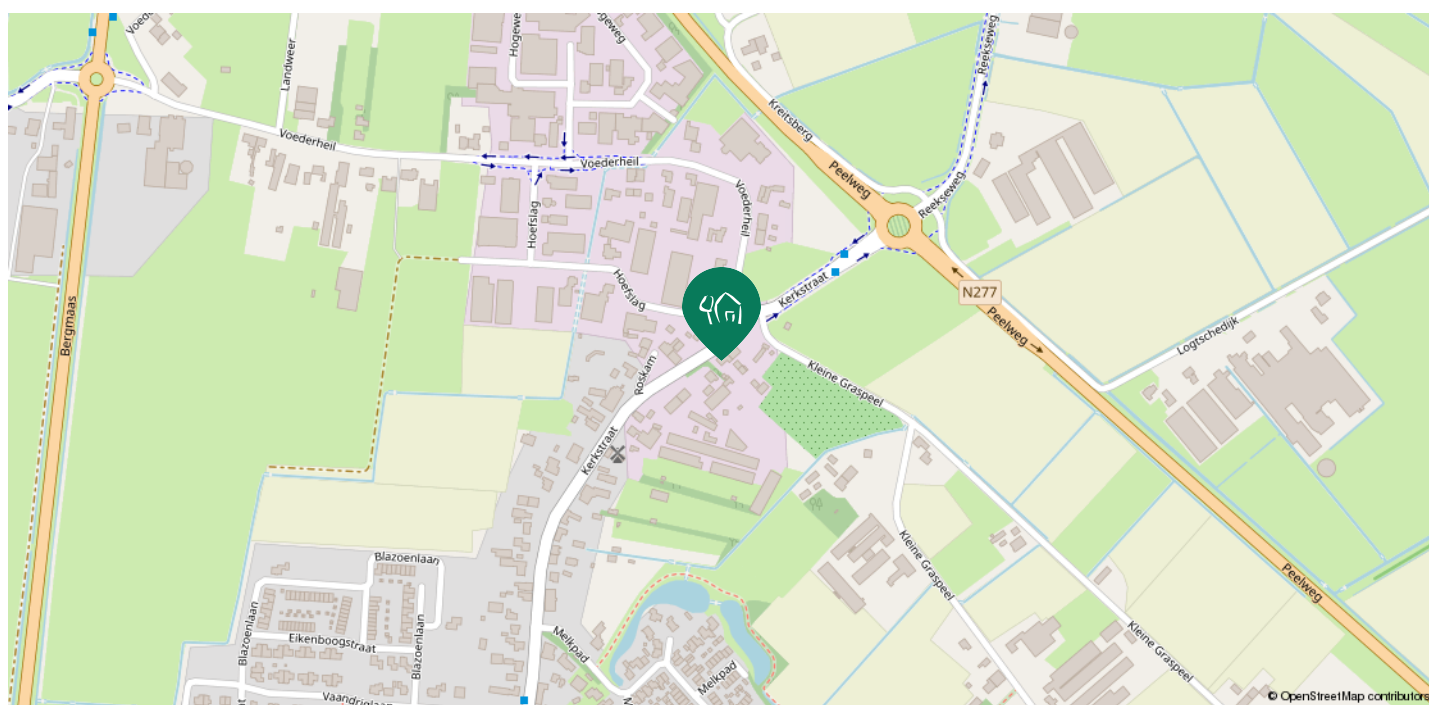


0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zeeland	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4217	
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <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.</p>			



## Locatie op de kaart



## Buurtinformatie - Landerd / Zeeland

### Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 20%

### Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 40%

### Koop / huur



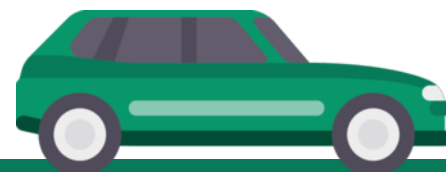
Koop: 70%

Huur: 30%

49%  
man



51%  
vrouw



1,4 per huishouden



# Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

## De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

## De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

## Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

## De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

## Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

## Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



## Veelgestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 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 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 rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

## De succesformule van Garantiemakelaars





## Tijd voor een nieuw nestje?

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 gebruiksoppervlakte. 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.



# Van de Ven Garantiemakelaars

Van de Ven Garantiemakelaars is Uw makelaar in Uden.

Niet zomaar een makelaar in Uden, van de Ven Garantiemakelaars is een garantiemakelaar.

Bent u dus op zoek naar een makelaar in Uden om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen en bent u daarom op zoek naar een makelaar in Uden. Bij van de Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij u graag.

## Ons team bestaat uit:

Marcel van den Bergh

Directeur / Register Makelaar Taxateur

Monique Schippers - van den Bungelaar  
Register Makelaar Taxateur

Justa Stouthart  
Register Makelaar Taxateur

Jan Casteleijn  
Assistent Register Makelaar Taxateur

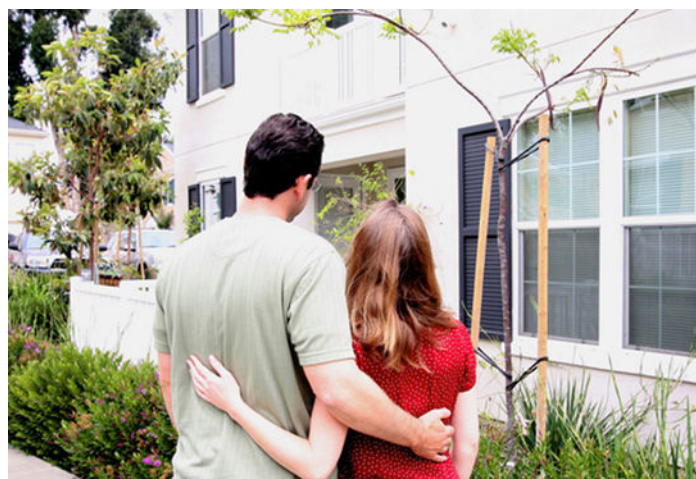
## Contact

Wij zijn bereikbaar via:

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

## Adresgegevens

President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden



Justa

Marcel

Monique

Jan





# Heeft u interesse in Kerkstraat 132?

**Neem contact met ons op voor meer informatie.**

Bel 0413 - 261 905 of mail naar [info@vandevingarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevingarantiemakelaars.nl)

