

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Blazoenlaan 18**

**Zeeland**

Luxe en duurzaam gebouwde vrijstaande woning met aangebouwde berging en grote tuin, gelegen in nieuwbouwwijk "De Repelakker" op korte afstand van de dorpskern en natuurgebied de Maashorst.



**Van de Ven Garantimakelaars**

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

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

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

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is voorzien van energielabel A+++ en verkeert in nieuwbouwstaat, een typische gezinswoning om zo te betrekken! Deze woning is opgeleverd in 2024 dus verkeert echt in nieuwbouwstaat. Gebouwd in eigen beheer met degelijke materialen en een moderne eigentijdse afwerking. Uiteraard is de hele woning optimaal geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming op elke verdieping, een lucht/water warmtepomp en 15 zonnepanelen.

Vraagprijs € 739.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2024
<b>Inhoud</b>	701 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	478 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuintuin
<b>Tuin oppervlakte</b>	215 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Luxe en duurzaam gebouwde vrijstaande woning met aangebouwde berging en grote tuin, gelegen in nieuwbouwwijk "De Repelakker" op korte afstand van de dorpskern en natuurgebied de Maashorst. De woning is voorzien van energielabel A+++ en verkeert in nieuwbouwstaat, een typische gezinswoning om zo te betrekken!

## Kenmerken:

Deze woning is opgeleverd in 2024 dus verkeert echt in nieuwbouwstaat. Gebouwd in eigen beheer met degelijke materialen en een moderne eigentijdse afwerking. Uiteraard is de hele woning optimaal geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming op elke verdieping, een lucht/water warmtepomp en 15 zonnepanelen.

De totale inhoud van de woning bedraagt 701 m<sup>3</sup> met een totale gebruiksoppervlakte van 189 m<sup>2</sup> waarvan 165 m<sup>2</sup> woonoppervlak op de begane grond en 1e verdieping en 24 m<sup>2</sup> voor de overige inpandige oppervlakte op de 2e verdieping. Indien u op de 2e verdieping een dakraam toevoegt, kunt u het woonoppervlak eenvoudig vergroten met een extra slaapkamer. Het perceel heeft een mooi formaat en is 478 m<sup>2</sup> groot. Voor de woning kunt u op eigen terrein 2 auto's naast elkaar parkeren en aan de achterzijde heeft u een flinke tuin.

## Omschrijving:

U komt binnen in een royale hal met trapopgang naar boven. Vervolgens komt u in de woonkeuken met aansluitend de woonkamer. De woonkamer heeft een erker aan de straatzijde en rondom veel ramen waardoor u een mooi uitzicht heeft en veel lichtinval in huis. Wanden en het plafond zijn gestukadoord en voorzien van inbouwverlichting. Op de vloer ligt een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief met daaronder vloerverwarming. Via dubbele openslaande tuindeuren is er rechtstreeks toegang naar het tuinterras. De luxe woonkeuken is royaal opgezet met kookeiland en vaste kastenwand en is voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Hier is ook ruimte voor een grote eettafel. Via de keuken is er toegang tot een speel-/werkkamer aan de voorzijde van het huis, ideaal om thuis te werken of voor spelende kinderen. Vanuit de keuken komt u in de bijkeuken, een praktische ruimte met witgoedaansluiting, een aanrechtblad en de luxe

toilettruimte met wandcloset en fontein. De bijkeuken biedt toegang tot de tuin en de berging/garage. In deze ruimte staan tevens de technische installaties van het huis opgesteld (de warmtepomp met boiler en wtw-ventilatie). Ook treft u hier de meterkast. Deze berging is volledig geïsoleerd en ook netjes afgewerkt met een tegelvloer. Aan de straatzijde is er toegang met dubbele deuren en aan de achterzijde is er een deur naar de tuin. De tuin is overigens ook via de linkerkant van de woning achterom bereikbaar.

## Verdiepingen:

Op de 1e verdieping is een royale overloop met separate toilettruimte voorzien van wandcloset en er is toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk 18, 14.2 en 11.1 m<sup>2</sup> groot. De slaapkamers zijn allen afgewerkt met een laminaatvloer en ook deze etage is voorzien van vloerverwarming waarbij per kamer de temperatuur te regelen is. De luxe badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche voorzien van regendouche en handdouche en een badmeubel met twee kranen.

Via een vast trap komt u op de 2e Verdieping: Hier treft u nog een zee aan ruimte. Naast de nodige berging is hier nog een extra slaapkamer te realiseren indien gewenst.

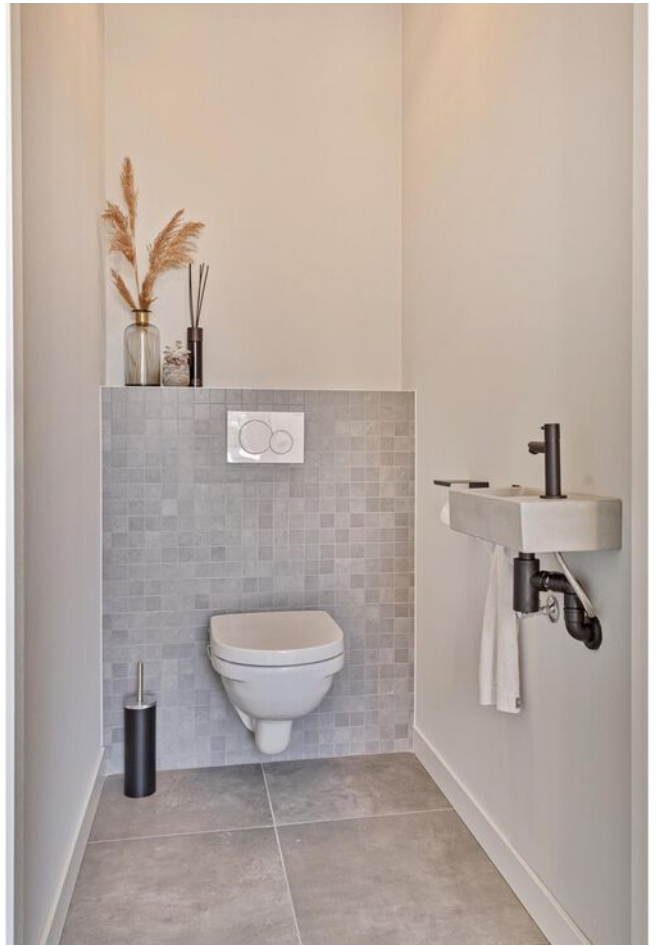
De tuin is rondom voorzien van een keurig hekwerk en aangelegd met bestrating rondom de woning en een gazon. Door het formaat van deze grote achtertuin kunt u altijd wel genieten van zon of schaduw.

Kortom: een ideale woning voor mensen die graag een nieuwe eigentijdse woning wensen maar geen zin hebben om zelf het nieuwbouwproces te doorlopen. Deze instapklare woning ligt bovendien in een leuke jonge woonwijk in het gemoedelijke dorp Zeeland. Het is hier rustig en goed wonen in een groene natuurlijke omgeving en populair vanwege de centrale ligging in de stedendriehoek Den Bosch, Nijmegen en Eindhoven.

Aanvaarding in overleg











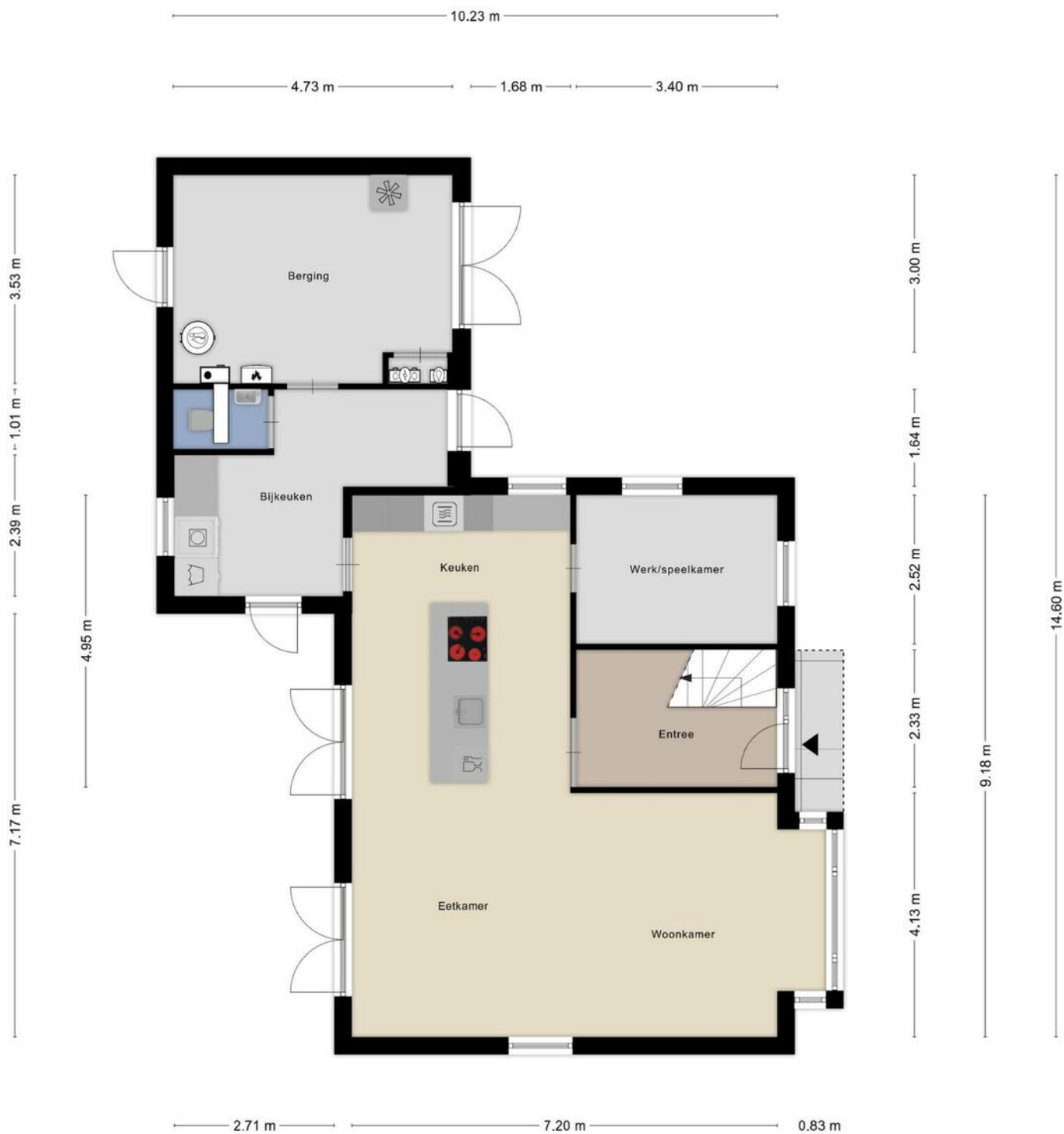






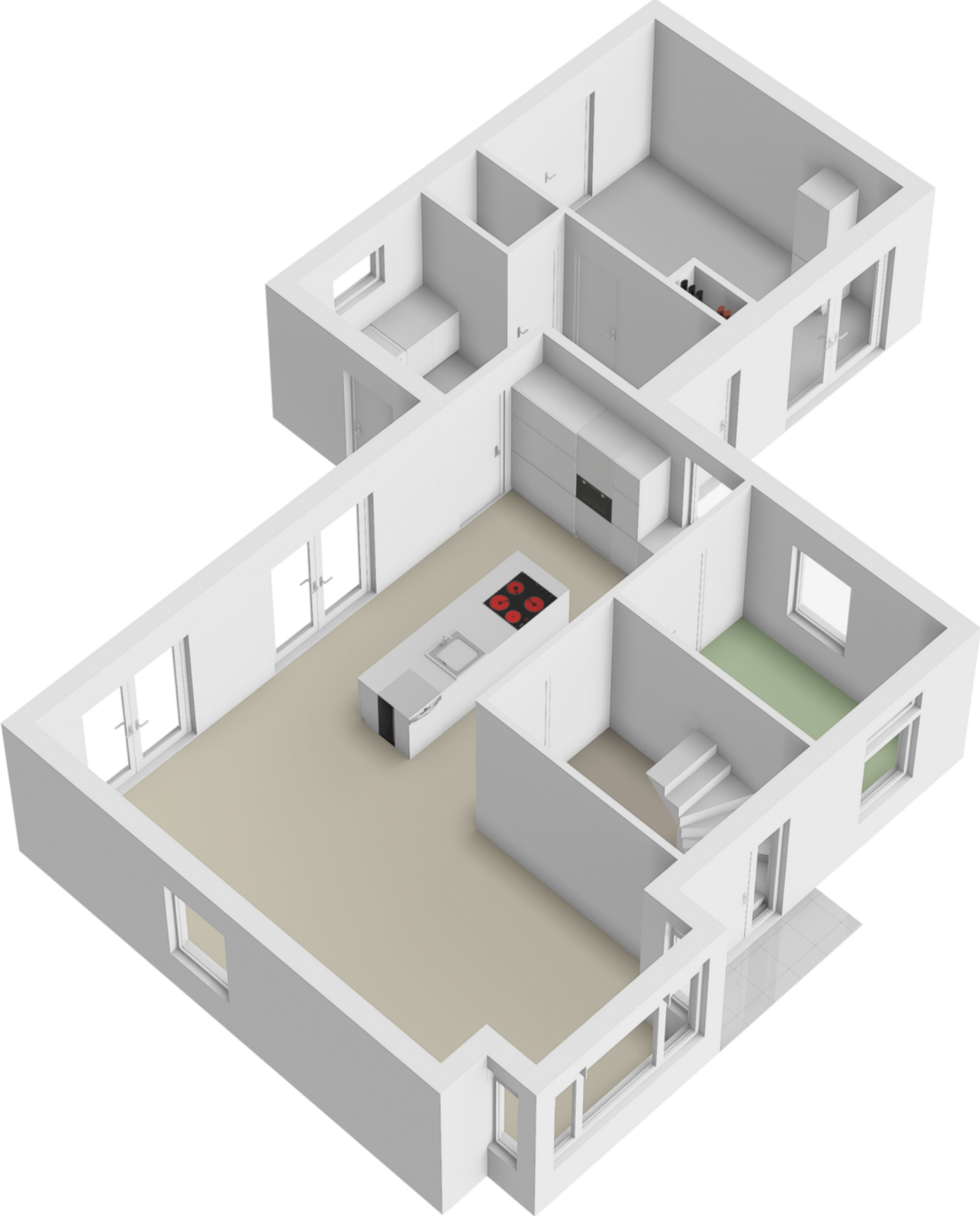


# Plattegrond



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

# Plattegrund



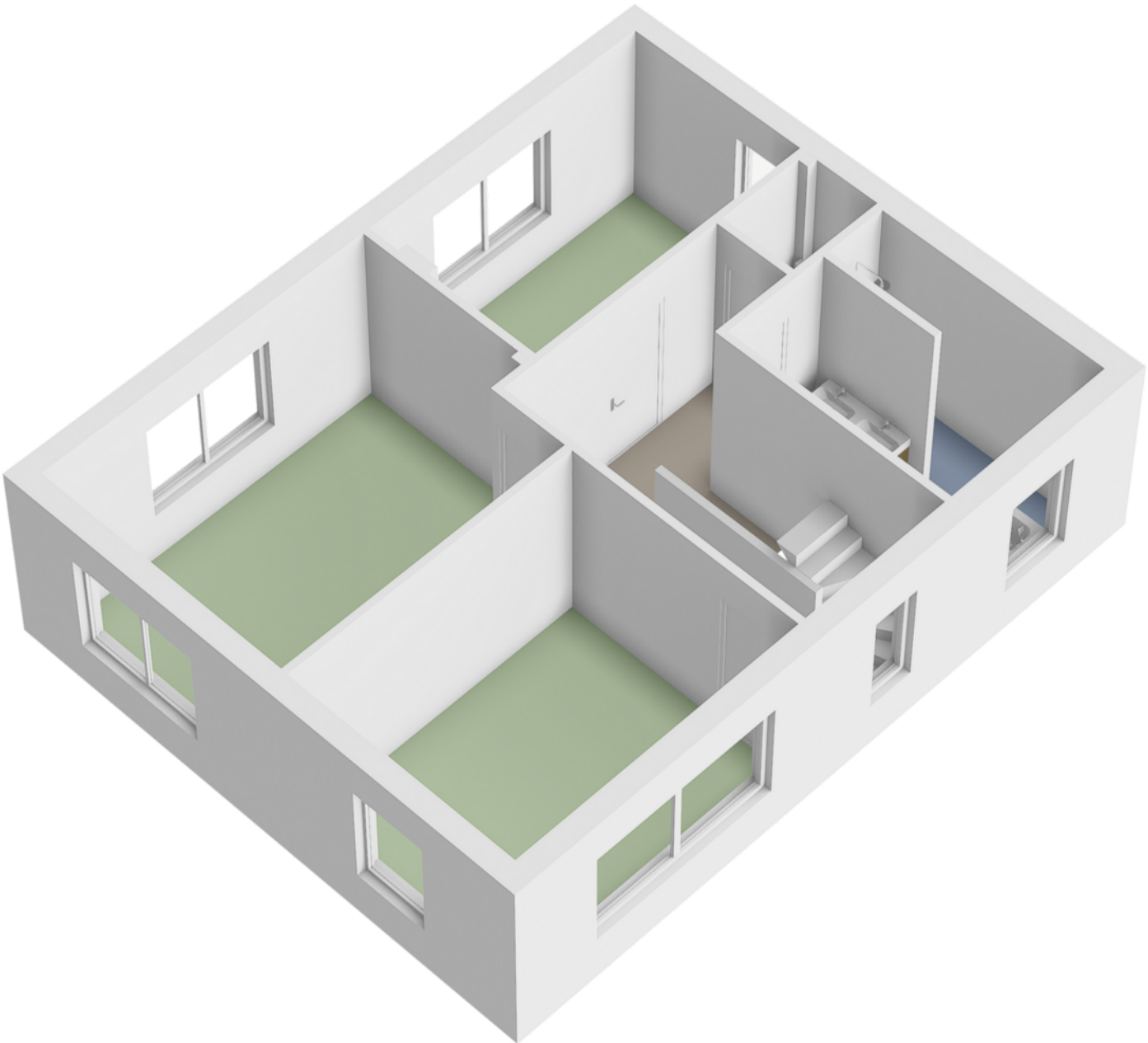
# Plattegrond



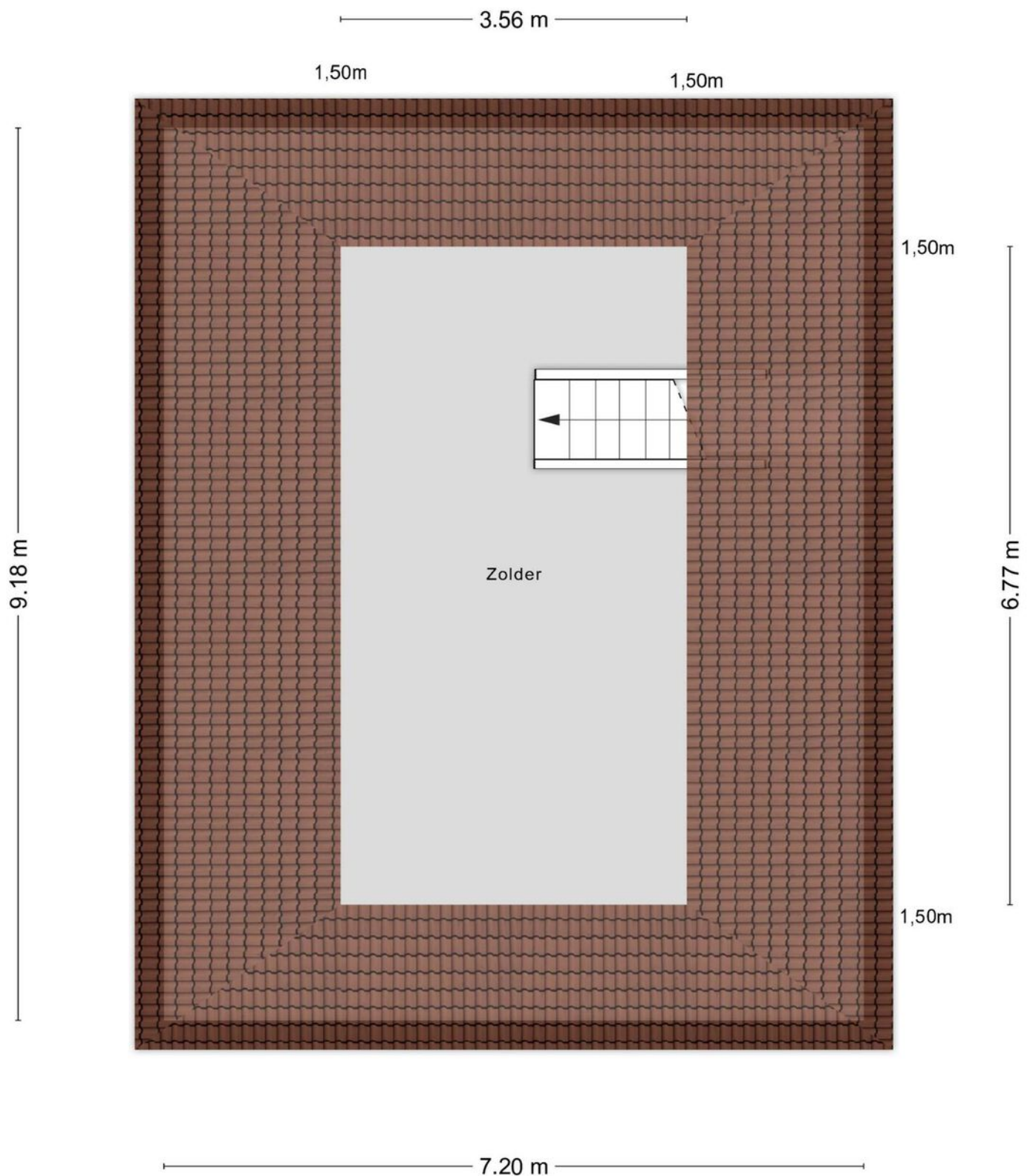
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrund

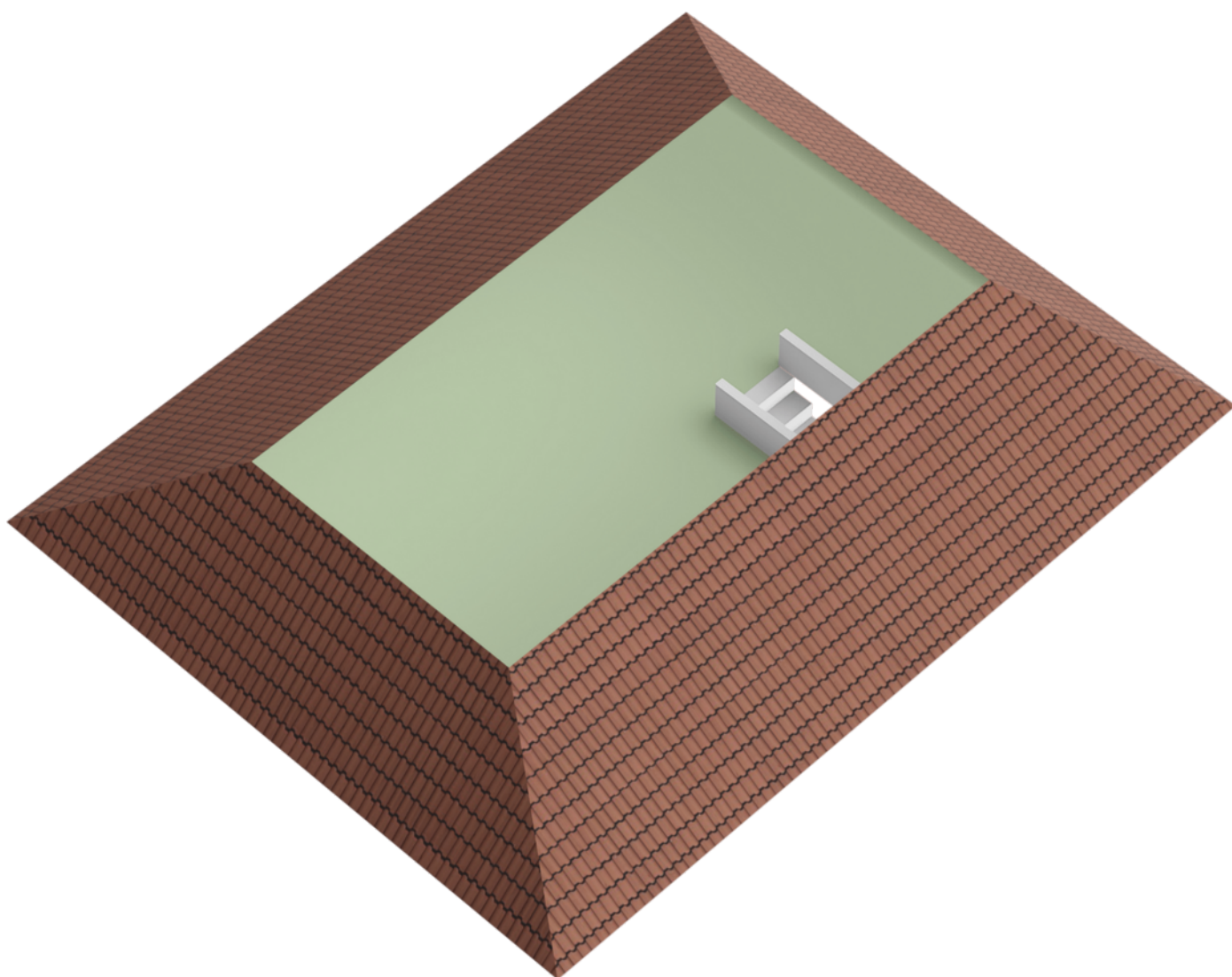


# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Plattegrond



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

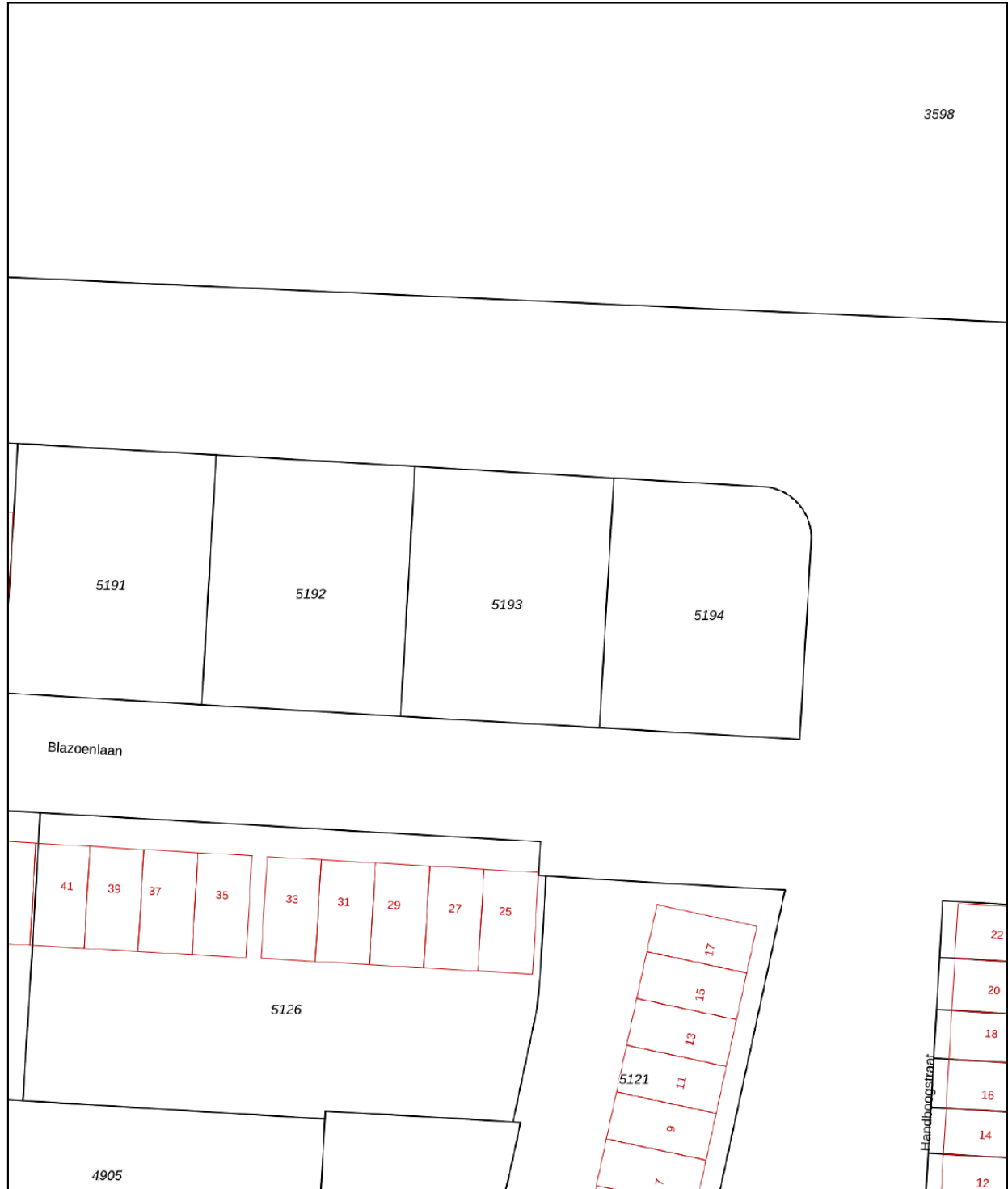
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Blazoenlaan 18

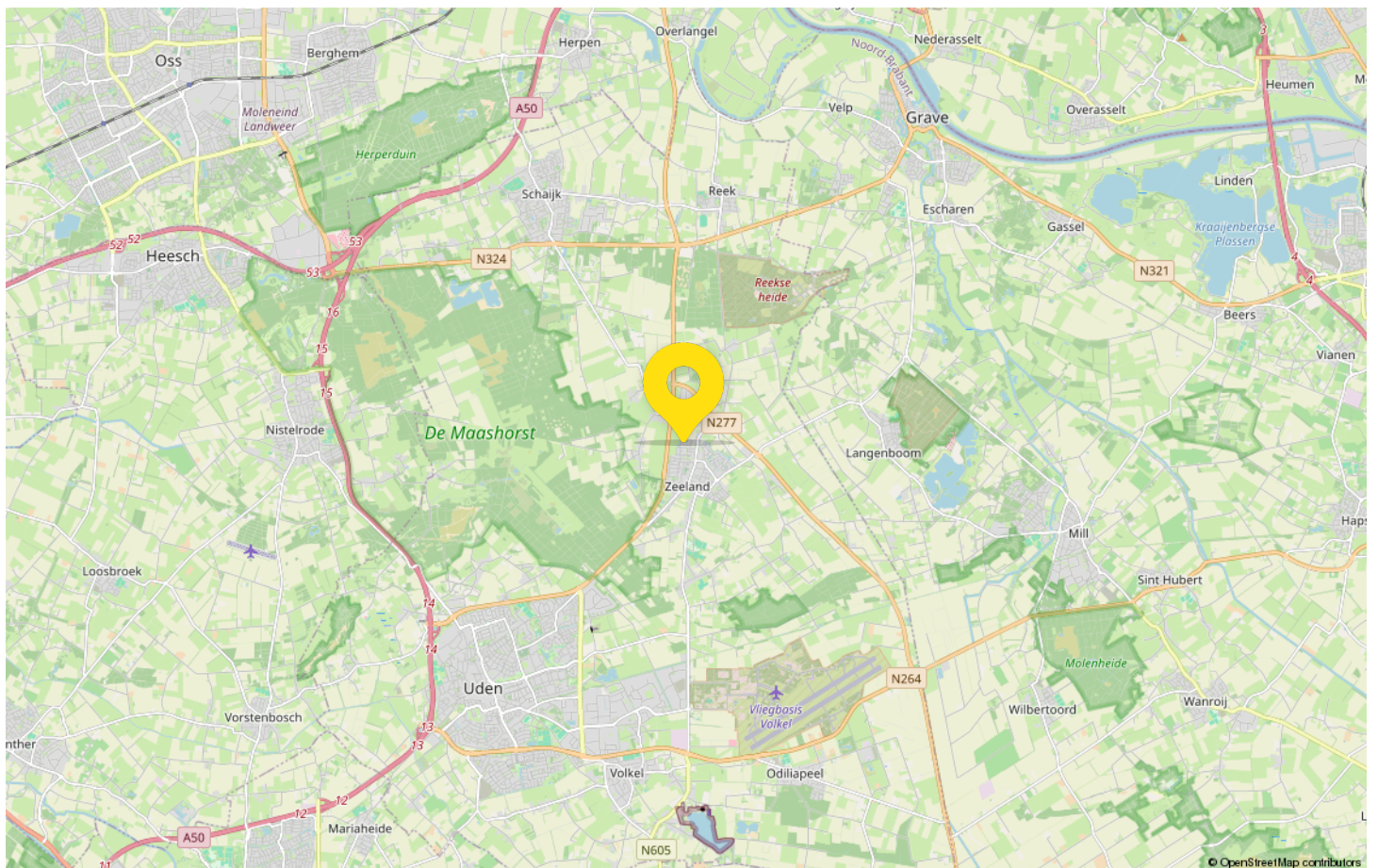
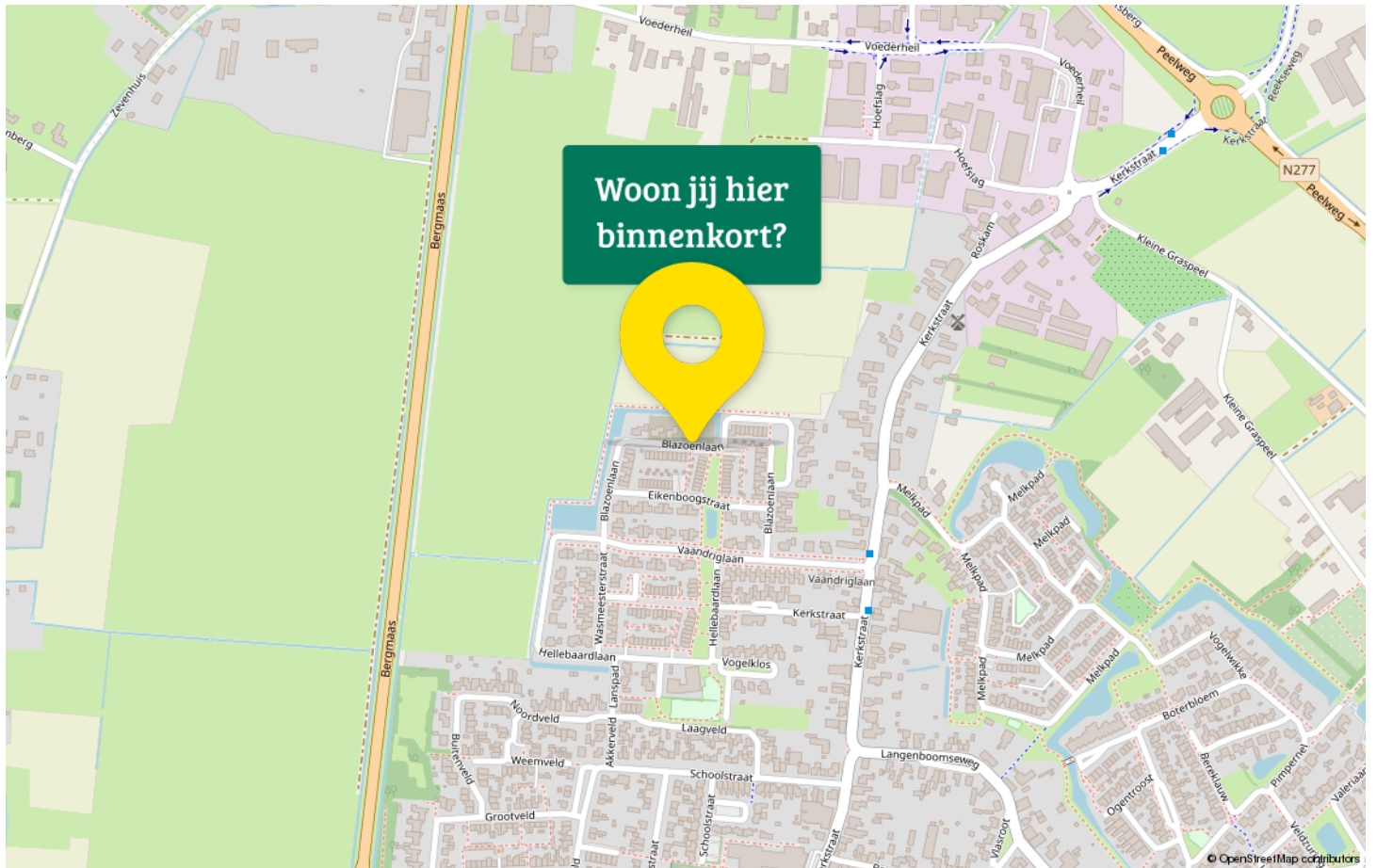


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland Sectie H Perceel 5193</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>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		

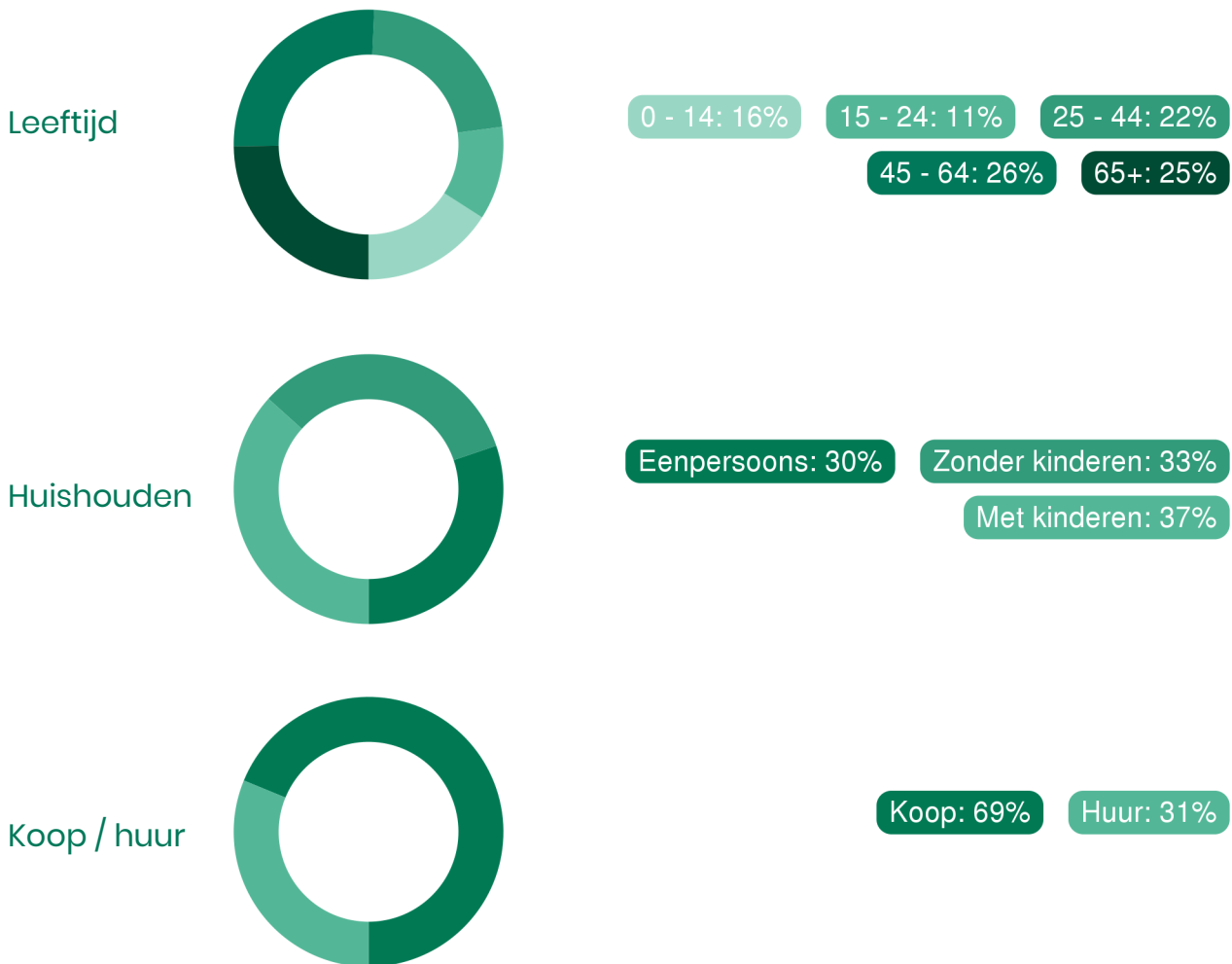
# Locatie op de kaart





# 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@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://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 eersteieder 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)



**Van de Ven Garantiemakelaars**

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

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

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

