

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Linnenstraat 23**

**Zeeland**

**Zeer knusse en goed onderhouden  
vrijstaande woning met garage,  
sfeervolle veranda en vrije tuin op  
zonzijde!**



**Van de Ven Garantiemakelaars**

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 rustig gelegen dichtbij het centrum zodat alle voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Interessant voor gezinnen, mensen die vrij willen wonen maar ook voor senioren die dichtbij de dorpskern willen wonen.

Vraagprijs € 479.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1975
<b>Inhoud</b>	487 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	108 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	440 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Zijtuin
<b>Tuin oppervlakte</b>	219 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

De woning is gebouwd in 1975 en later uitgebreid met een erker aan de voorzijde en ook op de verdieping is er extra woonruimte toegevoegd door het voormalige balkon bij de slaapkamers te betrekken. De grote garage biedt mogelijkheden voor hobby, een praktijk aan huis of voor het creëren van een levensloopbestendige woning. Op de begane grond is de woning in ca. 2011 grotendeels verbouwd. De vloer is geïsoleerd en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken is vergroot en er zijn mooie ensuite deuren aangebracht die de woonkamer van de woonkeuken scheiden. De woning is grotendeels voorzien van isolerende beglazing en het dak en de spouw zijn gedeeltelijk na geïsoleerd. De dakbedekking op de garage is in 2020 nog vernieuwd en van de hoofdbouw ca. 20-25 jaar geleden. Momenteel is energielabel D toegekend. Door o.a. het aanbrengen van zonnepanelen op het zuidelijk dakvlak kunt u de woning verder verduurzamen.

De woonoppervlakte bedraagt 108 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er 23 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte voor de aangebouwde garage welke eenvoudig omgebouwd kan worden tot woonruimte. De gebouwgebonden buitenruimte bedraagt 34 m<sup>2</sup>. Dit betreft een prachtige veranda aan de tuinzijde waarbij de overkapping doorloopt tot aan de achterdeur. Het perceel is maar liefst 440 m<sup>2</sup> groot met een tuin op het zuiden! Door de hoekligging in de straat heeft u weinig directe burens en veel privacy. Parkeren kan op de eigen inrit voor de garage.

## Indeling:

U komt binnen in een ruime hal. Hier bevinden zich de meterkast, een keurige toiletruimte met wandcloset en fontein en de trapopgang met daaronder genoeg bergruimte. U kunt rechtsaf richting de garage/wasruimte en linksaf naar de woonkamer. De heerlijk lichte woonkamer is ca. 34 m<sup>2</sup> groot en speels ingedeeld. Een leuke erker zorgt hier voor extra ruimte en door de vele ramen rondom kunt u vanuit de woonkamer genieten van het uitzicht op uw tuin. Door middel van schuifdeuren is de woonkeuken toegankelijk. Deze is ca. 11 m<sup>2</sup> groot en voorzien van een nette neutrale inrichting met enkele inbouwapparaten zoals een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er rechtstreeks toegang tot de tuin.

De inpandig bereikbare garage is totaal 23 m<sup>2</sup> groot, is in spouw gebouwd en voorzien van water, elektra en

verwarming. U treft hier tevens de wasmachine-aansluiting en opstelling van de combiketel (AWB bj. ca. 2015). Een ideale ruimte voor hobby en stalling maar hier zijn ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld het realiseren van een extra werkkamer, speelkamer of slaap-/badkamer. De fietsen kunnen namelijk ook gestald worden in de tuinschuur.

## Verdiepingen:

Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer een balkon heeft met uitzicht over de straat. Het voormalige balkon aan de achterzijde is bij de andere 2 slaapkamers betrokken waardoor deze flink vergroot zijn. De vernieuwde badkamer is geheel betegeld, voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafel met badmeubel, designradiator en dakraam. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping gecreëerd. Hier treft u een grote bergruimte over de volle diepte van de woning en bestaat de mogelijkheid nog een extra kamer te realiseren.

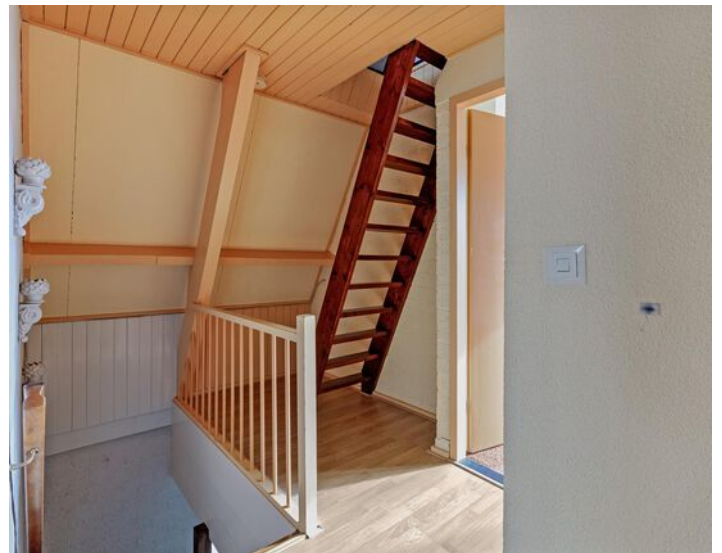
## De tuin en bijgebouwen:

De tuin is netjes verzorgd en aangelegd met een groot gazon, een terras achter het huis en diverse bomen en plantenborders. Rondom is de tuin omsloten, er is tuinverlichting en een beregeningsinstallatie. De veranda aan de achterzijde is een heerlijke plek, u zit hier volkomen vrij en beschermd. Uw tuinset kan het hele jaar buiten blijven staan want met een beetje zon, is het hier heerlijk genieten! In de tuin staat nog een houten tuinhuis voor opslag van uw tuingereedschap.

Het dorp Zeeland staat garant voor een fijne woonomgeving met diverse winkels, basisscholen, een diversiteit aan sportverenigingen, restaurants, een sfeervol dorpscafé en het splinternieuwe Dorpshuis met sporthal. Zeeland wordt omsloten door natuurgebied de Maashorst en is centraal gelegen tussen de steden Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Deze keurige vrijstaande woning is netjes onderhouden en prima te bewonen zonder grote investeringen. Moderniseren kan naar wens en op termijn. U zult hier heerlijk wonen in een rustige fijne woonomgeving.

Aanvaarding in overleg.









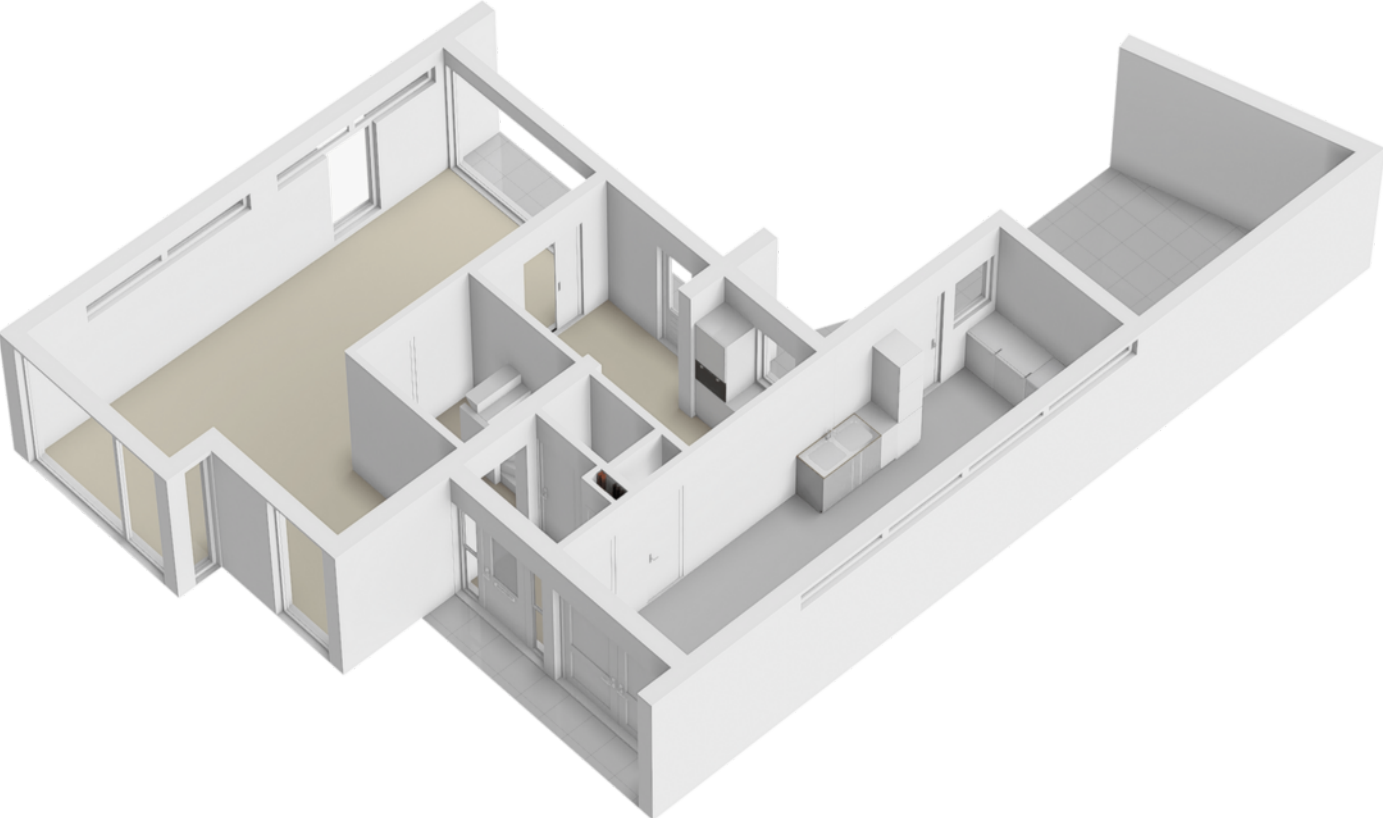




# Plattegrond



# Plattegrond

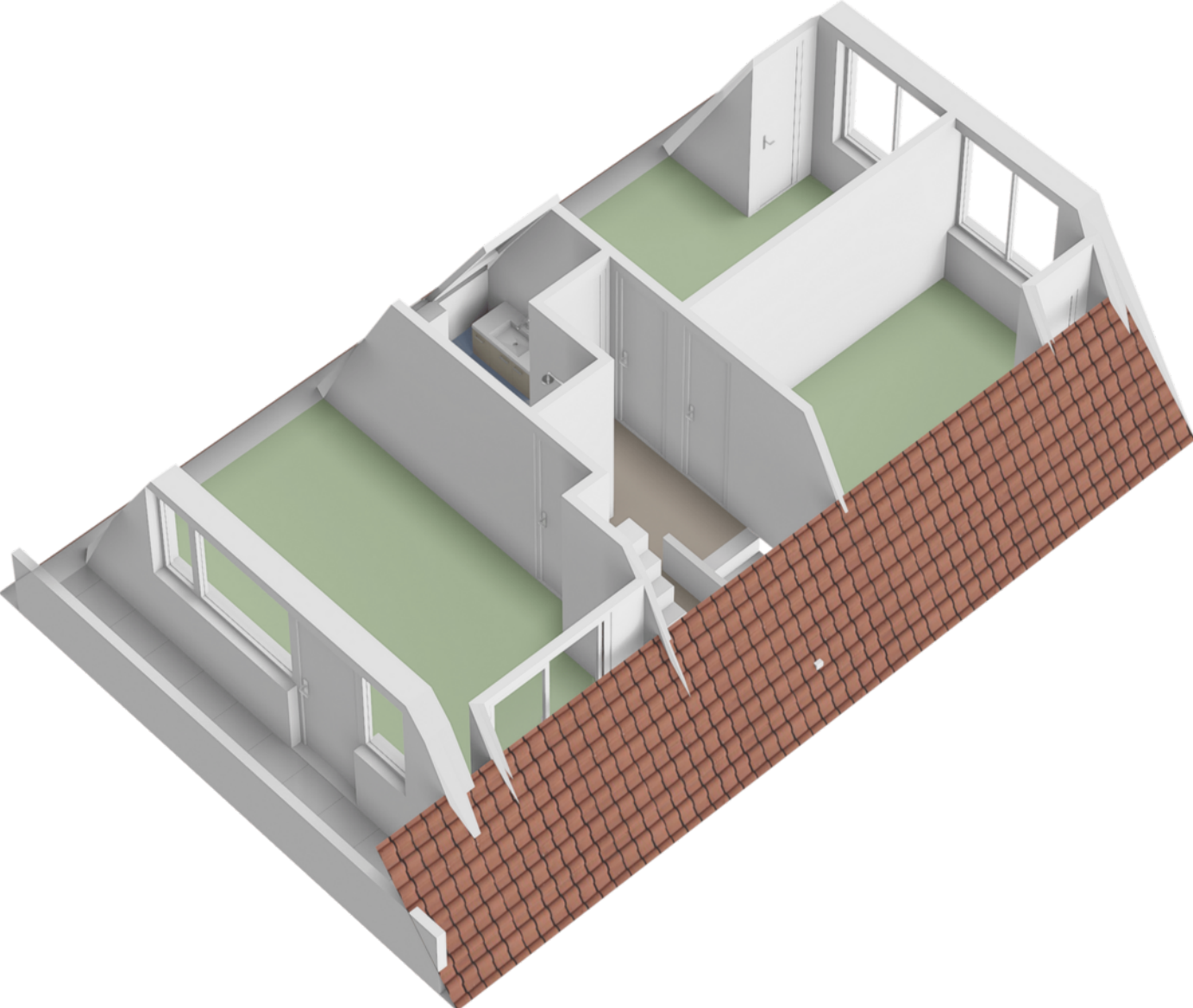


# Plattegrond

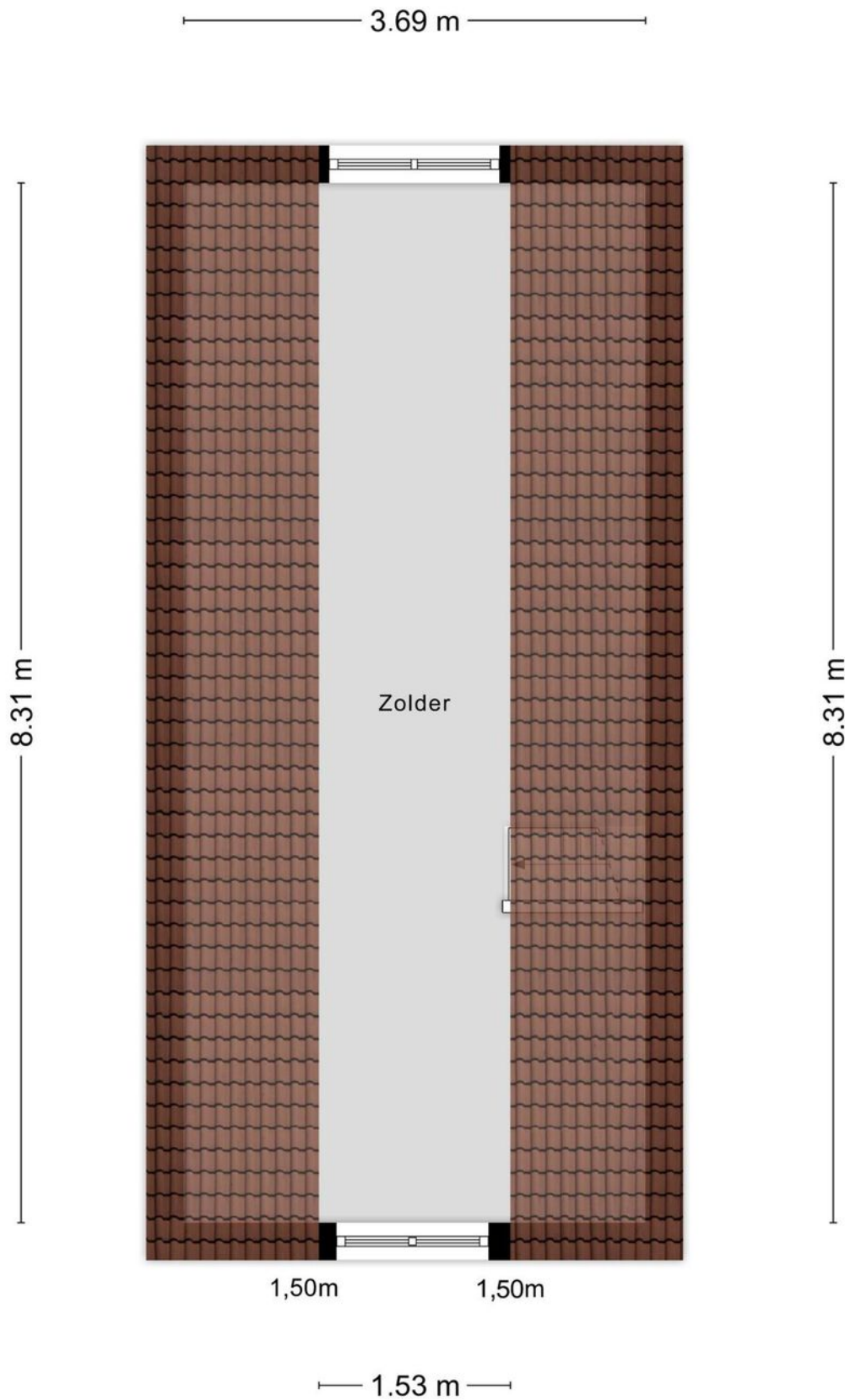


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

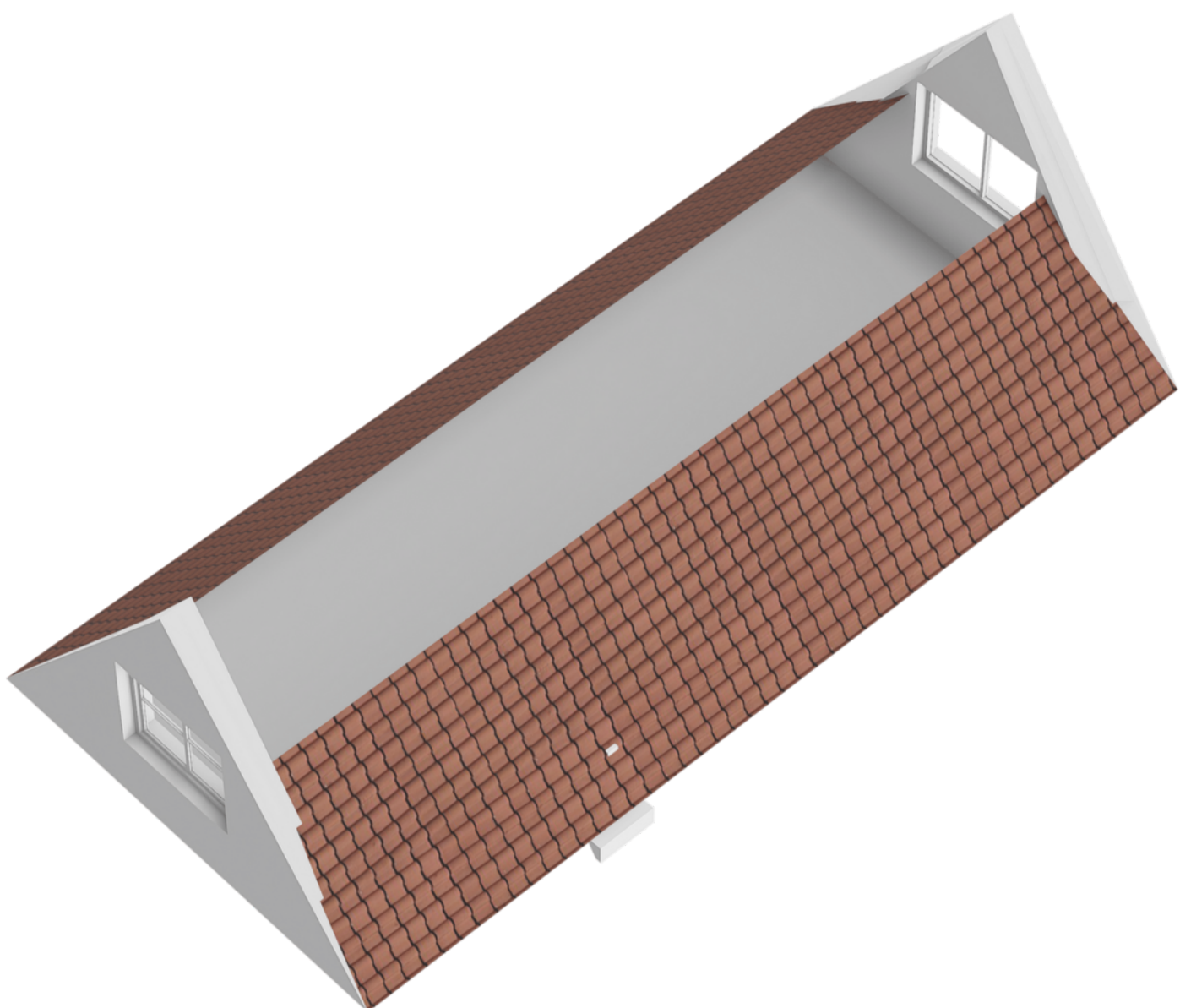


# Plattegrond



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

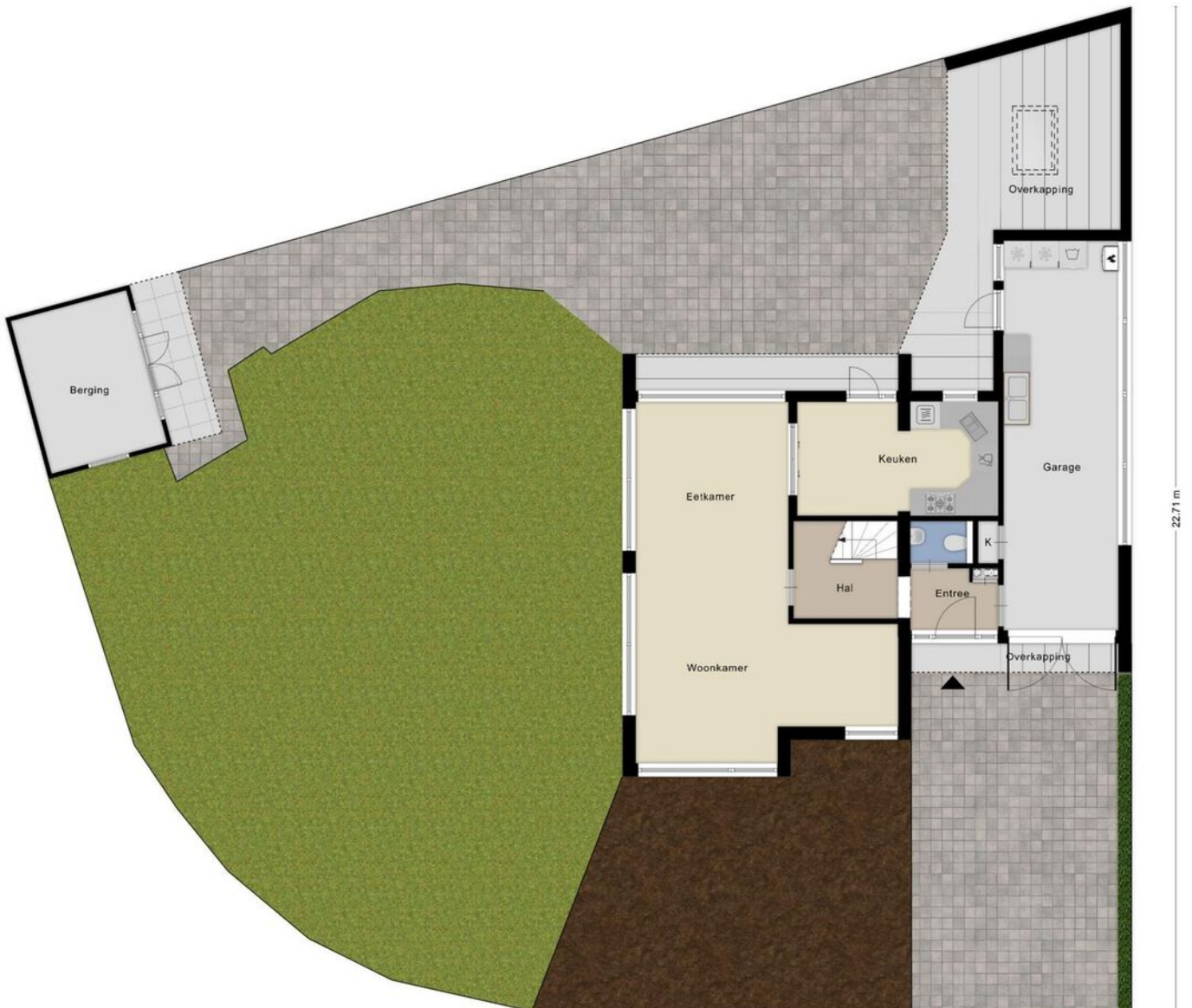
# Plattegrond





# Plattegrond

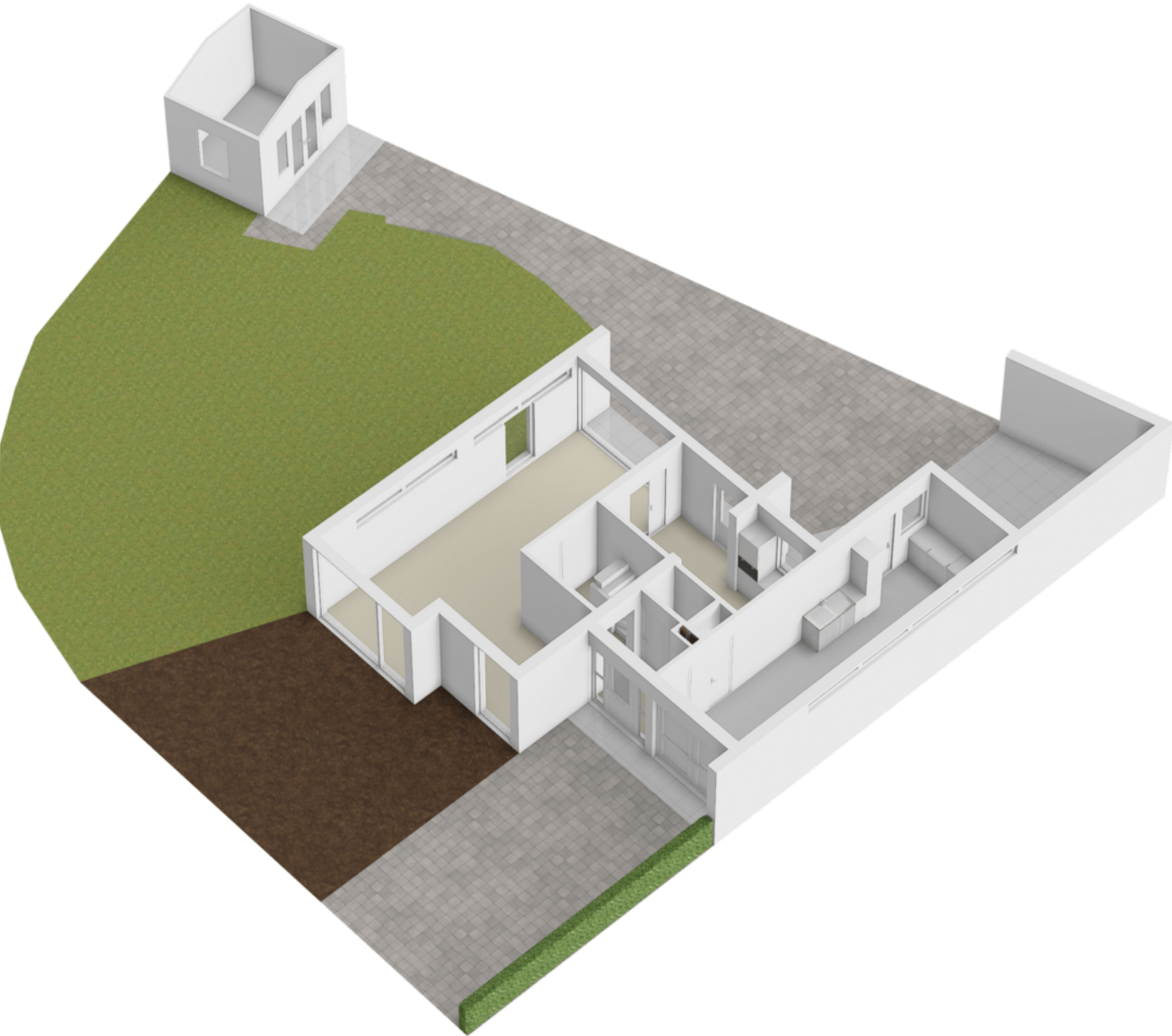
25.32 m



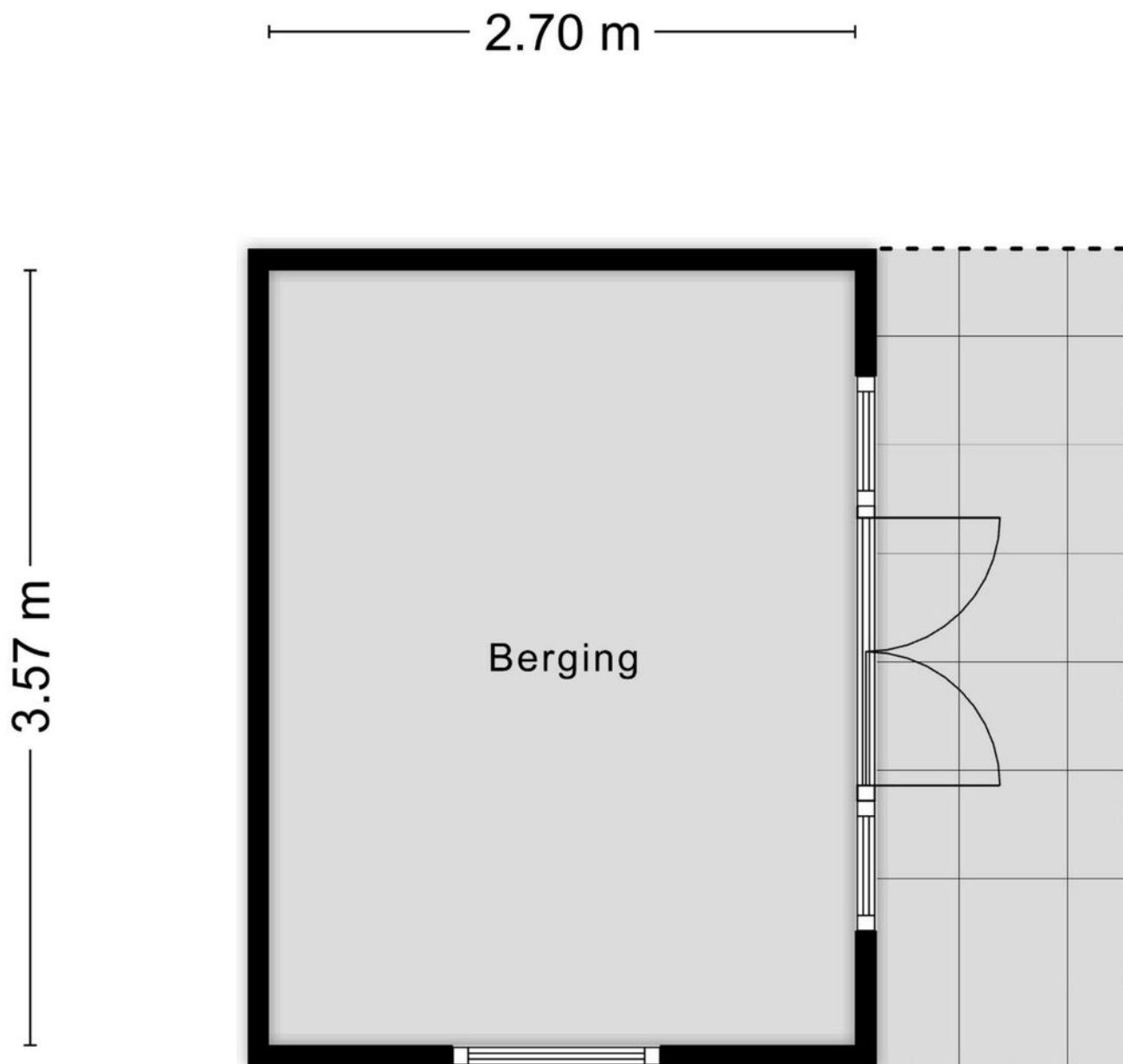
22.71 m

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

# Plattegrond



# Plattegrond

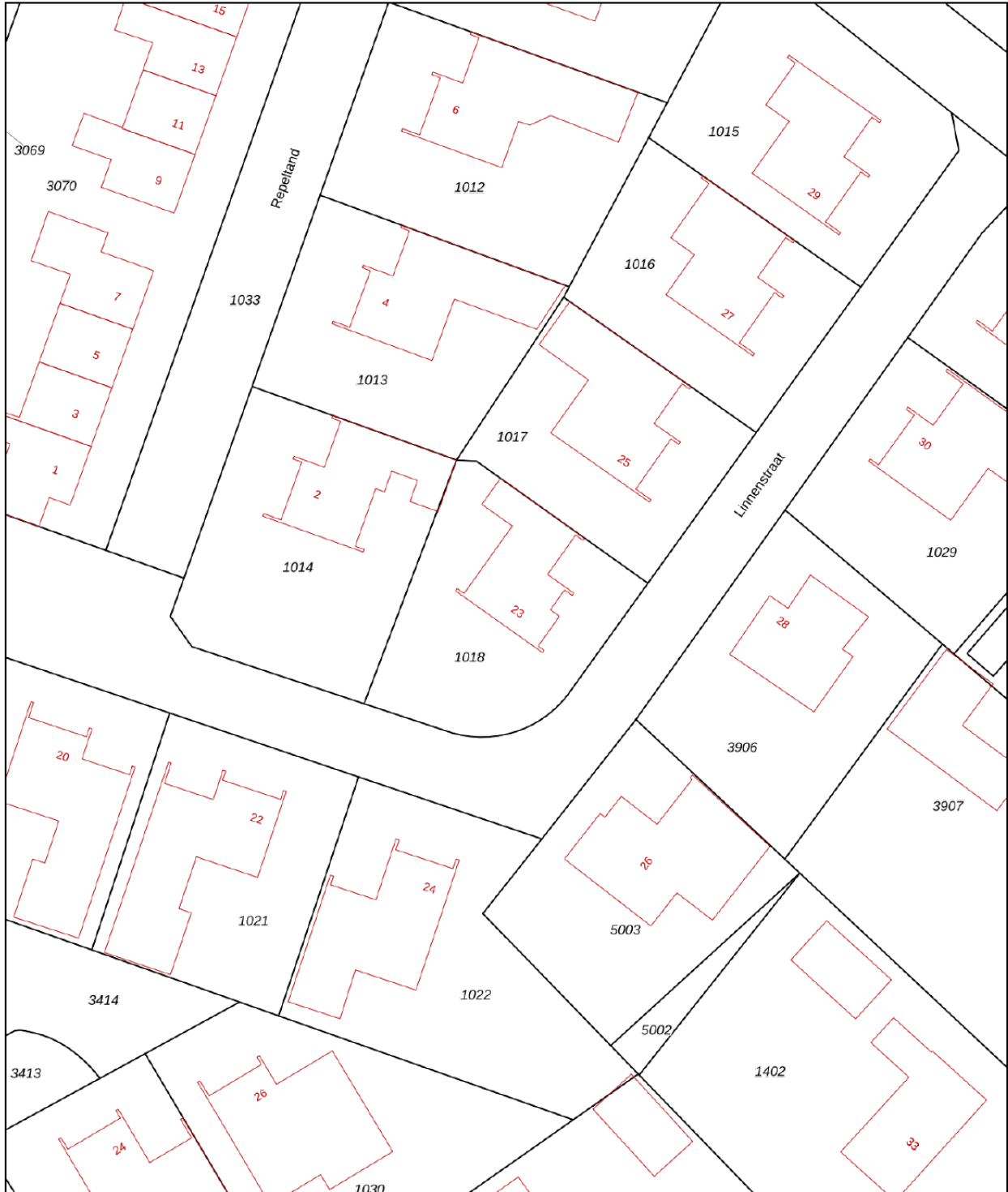


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Linnenstraat 23



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1018</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>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

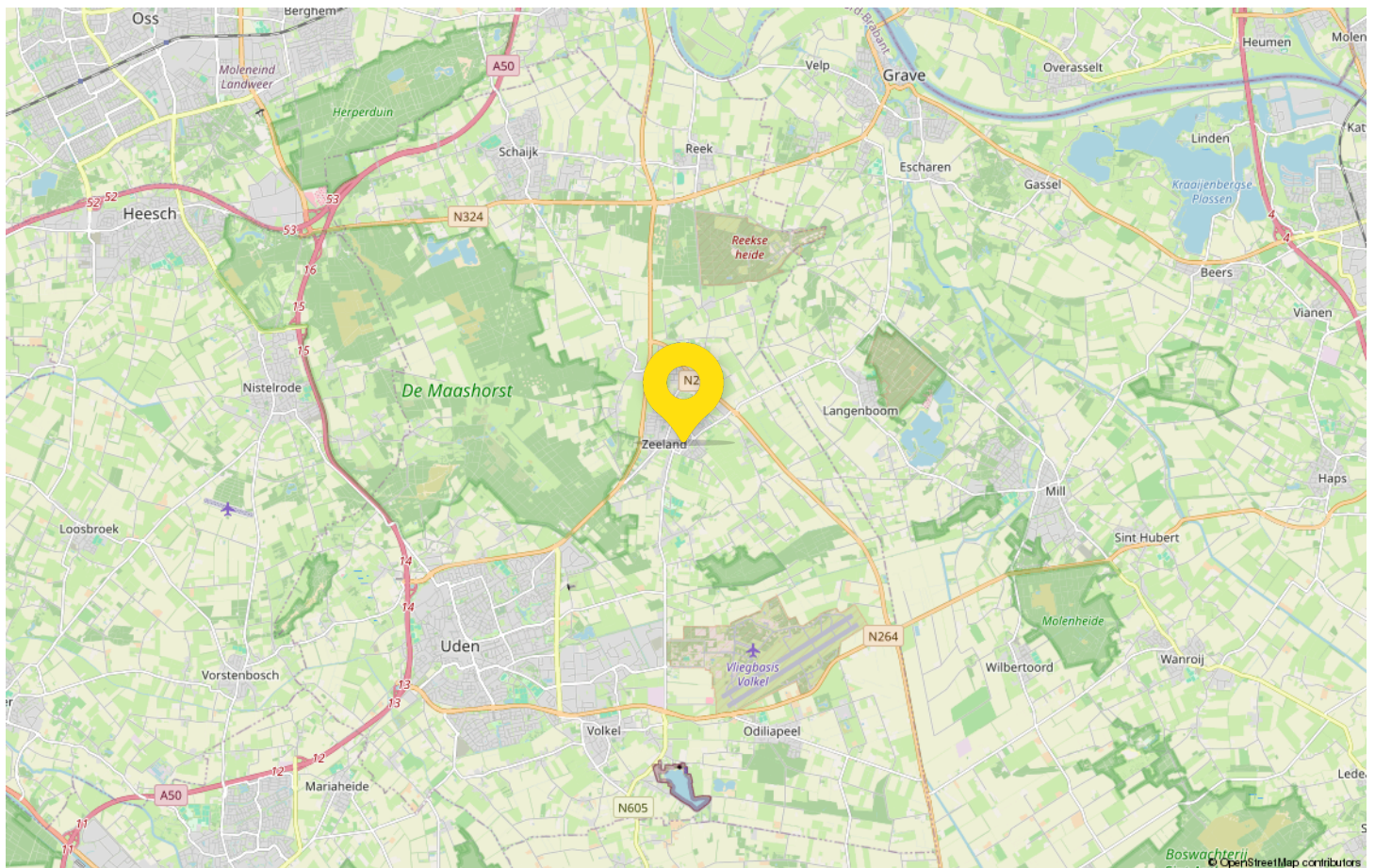
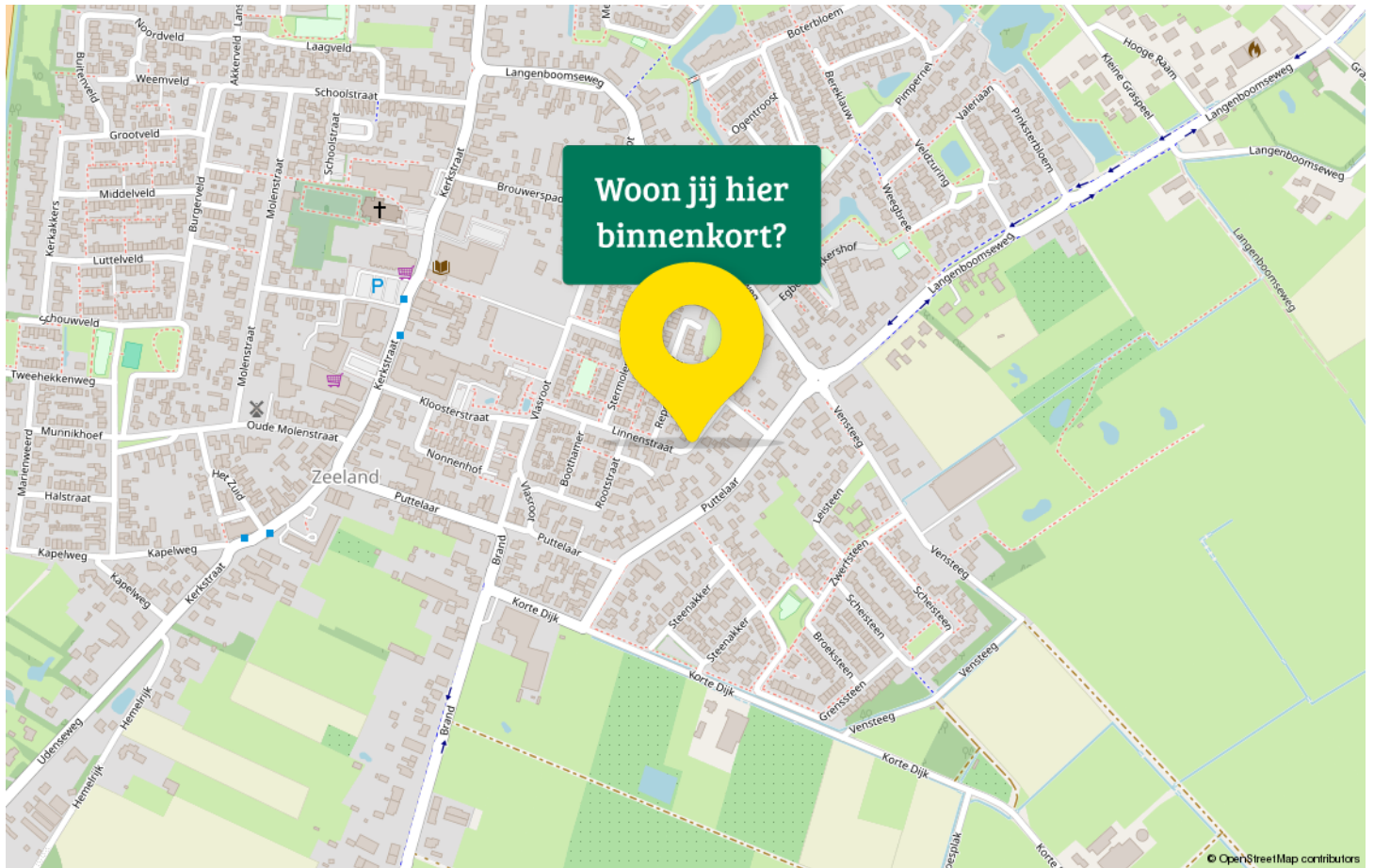
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
-		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed		X	
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)forneus	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

# Lijst van zaken

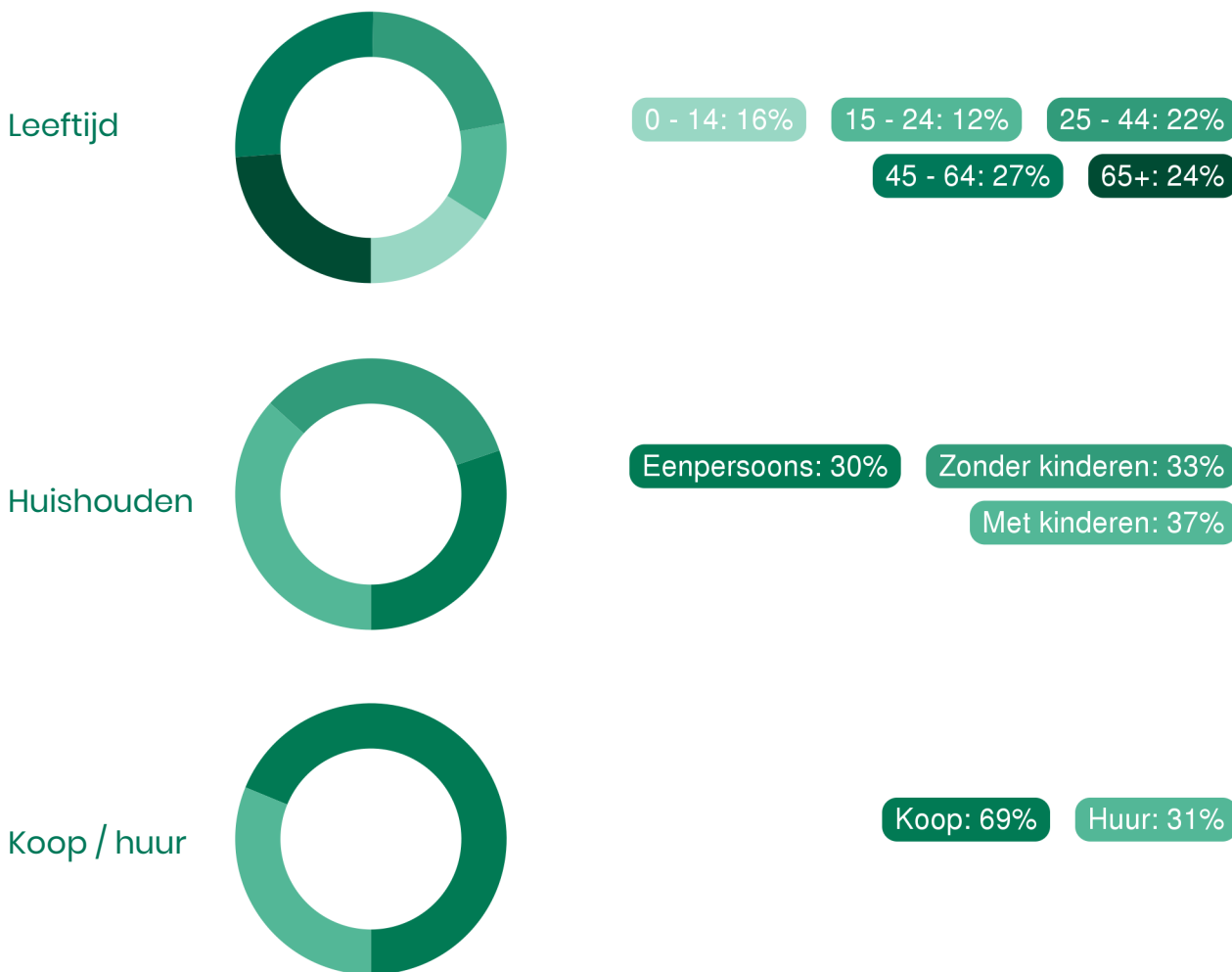
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

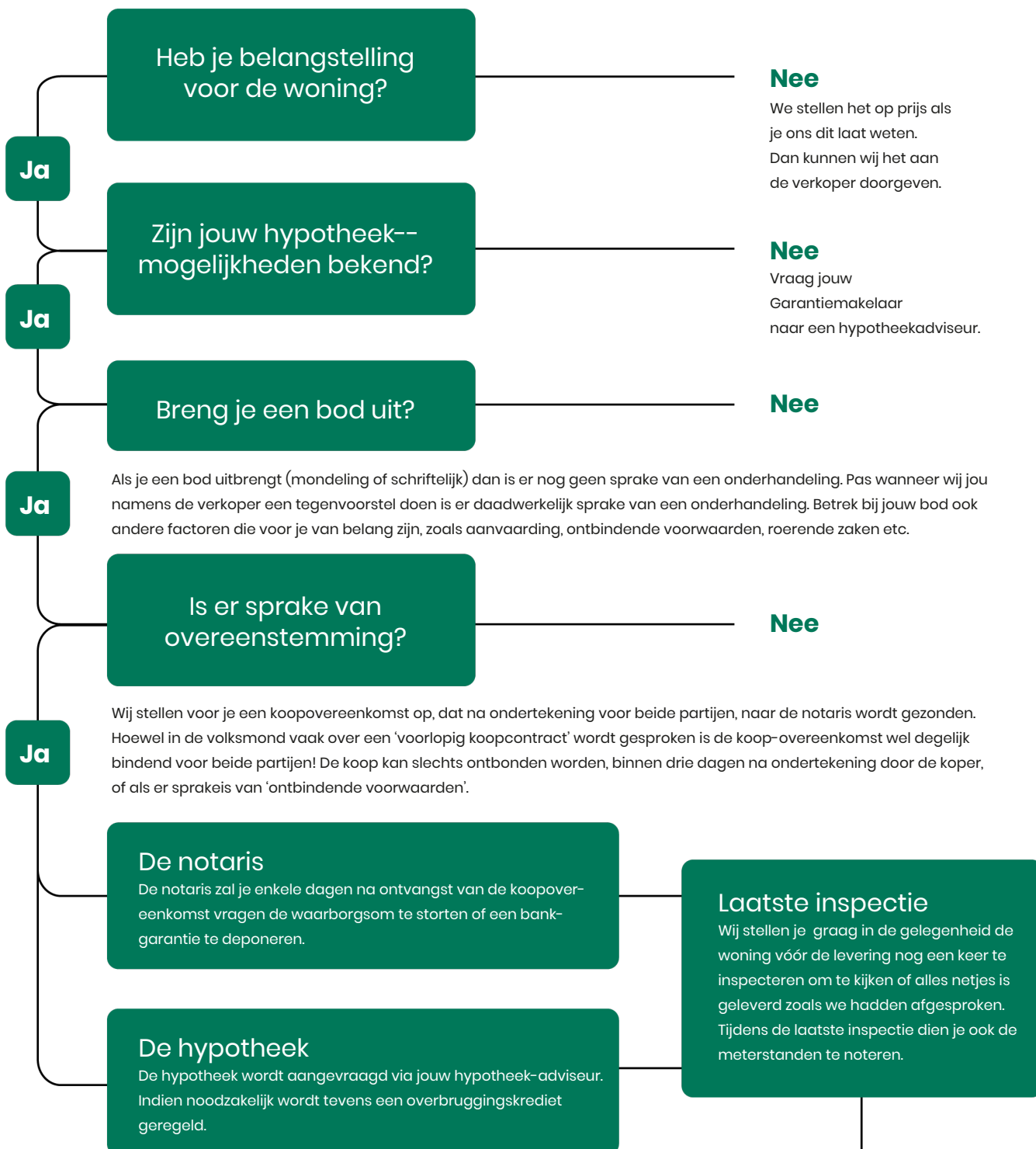
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## 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 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)