

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Liessentstraat 28**

**Volkel**

Vrij gelegen halfvrijstaande woonboerderij met inpandige garage, mooie grote tuin op de zonzijde en vrijstaande garage. De woning ligt op een ruim perceel van 1.940 m<sup>2</sup> in het leuke buurtschap "Lankes".



**Van de Ven Garantiemakelaars**  
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

0413 - 261 905

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



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze woning is herbouwd in 1962 en heeft een totale inhoud van circa 915 m<sup>3</sup> inclusief de inpandige schuur/garage. Het gebruiksoppervlakte wonen is 142 m<sup>2</sup>, wat is te vergroten door de inpandige garage/schuur te verbouwen en als woonruimte in gebruik te nemen. Daarnaast is er rond 1982 nog een vrijstaande garage van circa 78 m<sup>2</sup> gebouwd met een grote zolderruimte. Er is verrassend veel ruimte en er zijn veel mogelijkheden om heerlijk te kunnen wonen en klussen.

Vraagprijs € 585.000,- k.k.



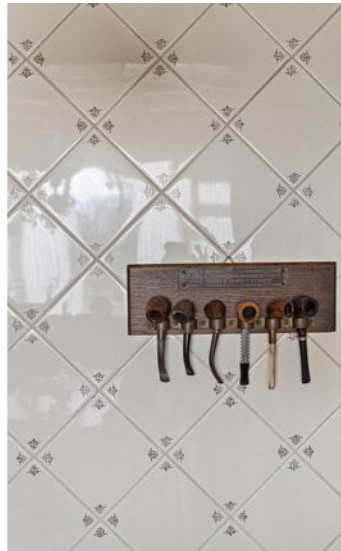




## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Woonboerderij
<b>Type woning</b>	Halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1962
<b>Inhoud</b>	788 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1940 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Zijtuin
<b>Tuin oppervlakte</b>	1250 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	G
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4







# Omschrijving van de woning

Vrij gelegen halfvrijstaande woonboerderij met inpandige garage, mooie grote tuin op de zonzijde en vrijstaande garage. De woning ligt op een ruim perceel van 1.940 m<sup>2</sup> in het leuke buurtschap "Lankes" op korte afstand van de dorpskern van Volkel, maar ook in de nabijheid van Uden.

Deze woning is herbouwd in 1962 en heeft een totale inhoud van circa 915 m<sup>3</sup> inclusief de inpandige schuur/garage. Het gebruiksoppervlakte wonen is 142 m<sup>2</sup>, wat is te vergroten door de inpandige garage/schuur te verbouwen en als woonruimte in gebruik te nemen. Daarnaast is er rond 1982 nog een vrijstaande garage van circa 78 m<sup>2</sup> gebouwd met een grote zolderruimte. Er is verrassend veel ruimte en er zijn veel mogelijkheden om heerlijk te kunnen wonen, klussen en te genieten van het buitenleven met de prachtige tuin die rondom de boerderij is gelegen. Kopers dienen wel met modernisering rekening te houden.

## Indeling:

Hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is toegang tot de woonkamer en woonkeuken. De woonkamer is voorzien van een houten vloer, balkenplafond en schouw met houtkachel. Vanuit de woonkamer is toegang tot een slaapkamer op de begane grond. De woonkeuken biedt voldoende ruimte voor een eettafel. Verder is hier een houten keukeninrichting met elektrische kookplaat, afzuigkap, spoelbak en vaatwasser. Bij de keuken is een praktische vaste kast. Vanuit de keuken is toegang tot een grote bijkeuken/berging en de badkamer.

Deze inpandige badkamer uit 1982 is voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafel. In de grote berging/bijkeuken zijn de aansluitingen voor het witgoed, is een toiletruimte, hangt de Nefit HR combiketel uit 2015 en is toegang tot een grote inpandige schuur/garage met openslaande deuren naar de oprit voor de boerderij. In deze garage is een luik naar een grote open zolderruimte. Vanuit de bijkeuken/berging is ook direct toegang tot de achtertuin.

Op de 1e verdieping boven het woongedeelte is een overloop met toegang tot 3 slaapkamers, waarvan 1 kamer met dakkapel. Via een vlizotrap is vanuit de overloop nog toegang tot een vliering/bergzolder.

Bij de boerderij ligt een prachtige tuin met bomen, plantenborders en een groot gazon. Er is rondom de tuin hekwerk aanwezig. Achter de boerderij is een groot terras en staat een leuk theehuisje. Het terras loopt over in de tuin die zowel achter de woning als aan de zijkant is gelegen. Aan de linkerkant van de boerderij is een oprit naar de inpandige garage. De oprit ligt rechts van de boerderij en komt uit bij een grote vrijstaande garage. Deze garage is in spouw gebouwd, beschikt over een smeerput en een tweetal openslaande garagedeuren. Het bijgebouw is ingedeeld met een garage/stallingsruimte, fietsenberging en een grote open garage/hobbyruimte met toegang tot een grote zolderruimte. Kortom, een heerlijke hobby-/klusruimte. Achter de garage is nog een grote broeikas aanwezig, ideaal voor echte tuinliefhebbers.

WONEN OP EEN LEUKE PLEK IN EEN BOERDERIJ MET MOGELIJKHEDEN, VEEL HOBBYRUIMTE EN EEN VRIJ GELEGEN TUIN.





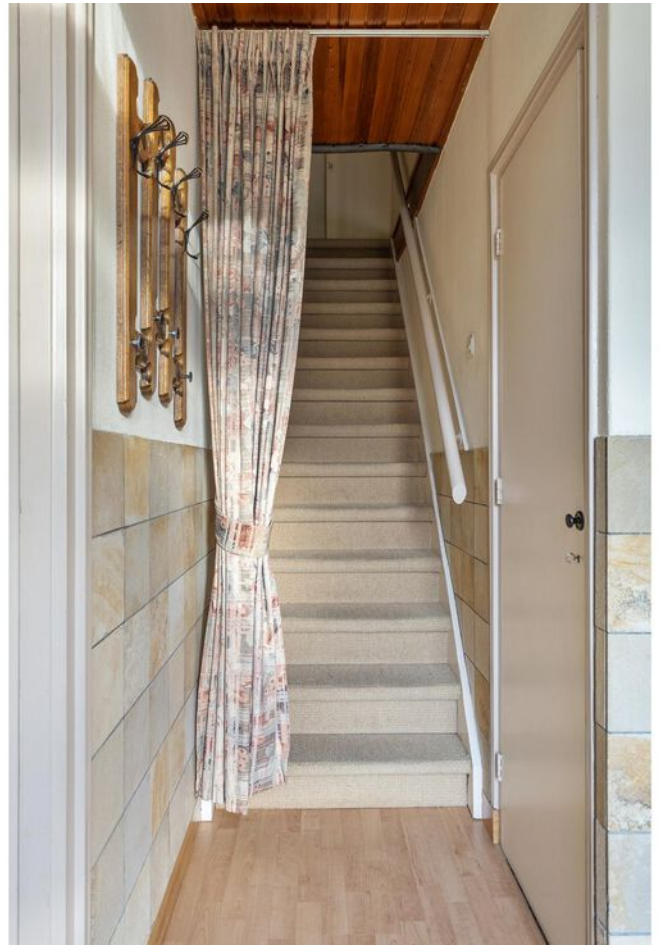














































































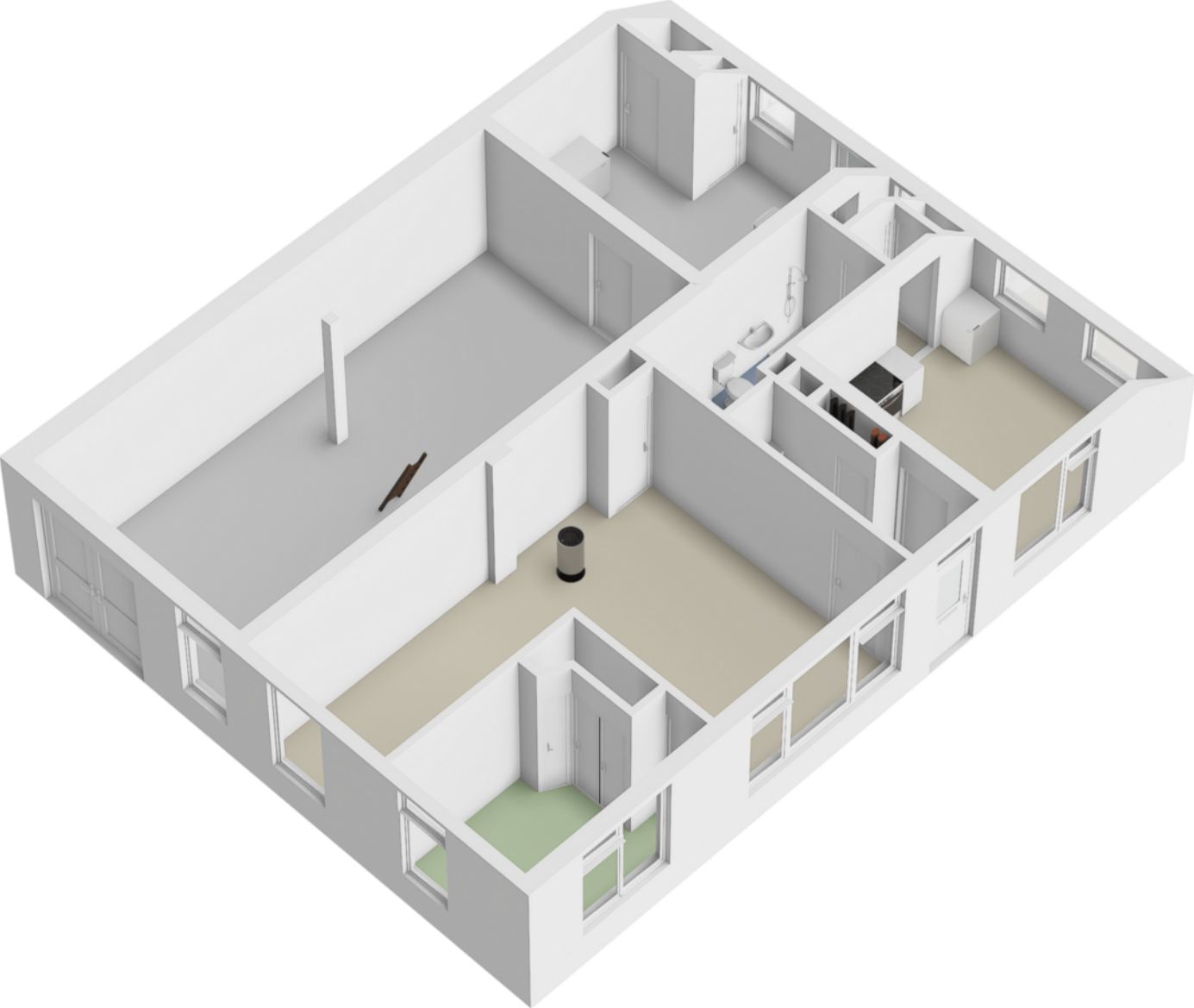
# Plattegrond



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



# Plattegrond





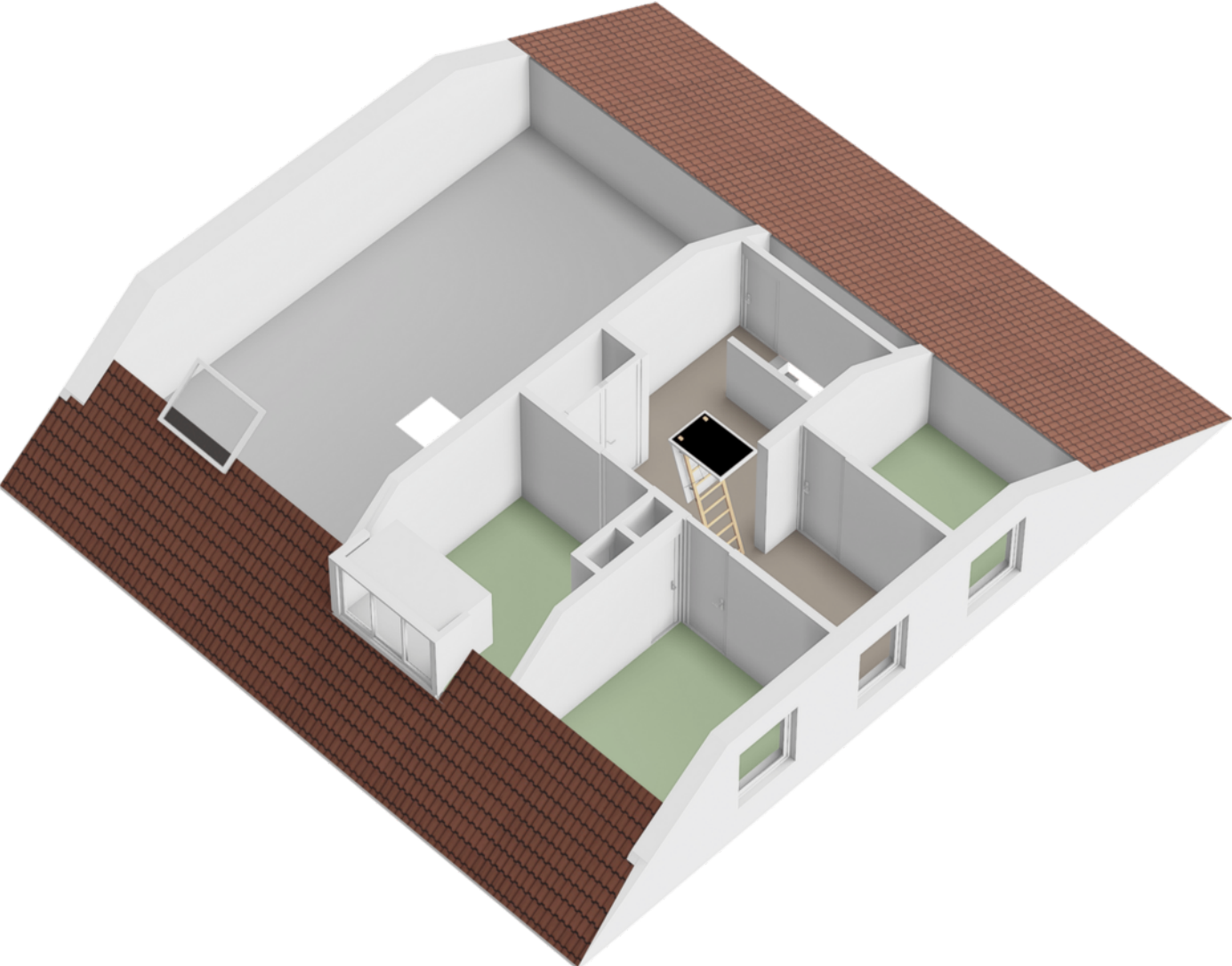
# Plattegrond



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



# Plattegrond





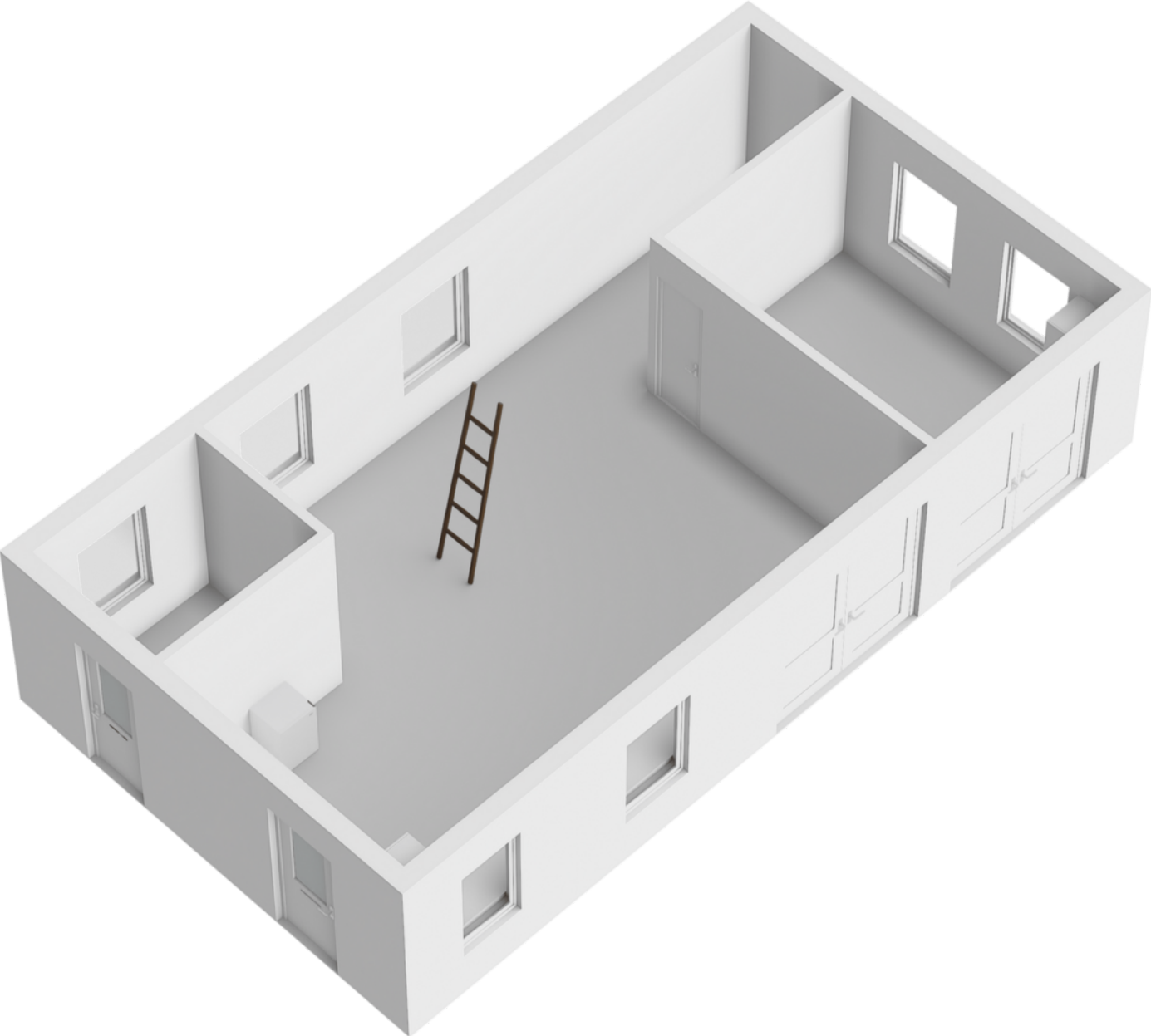
# Plattegrond



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

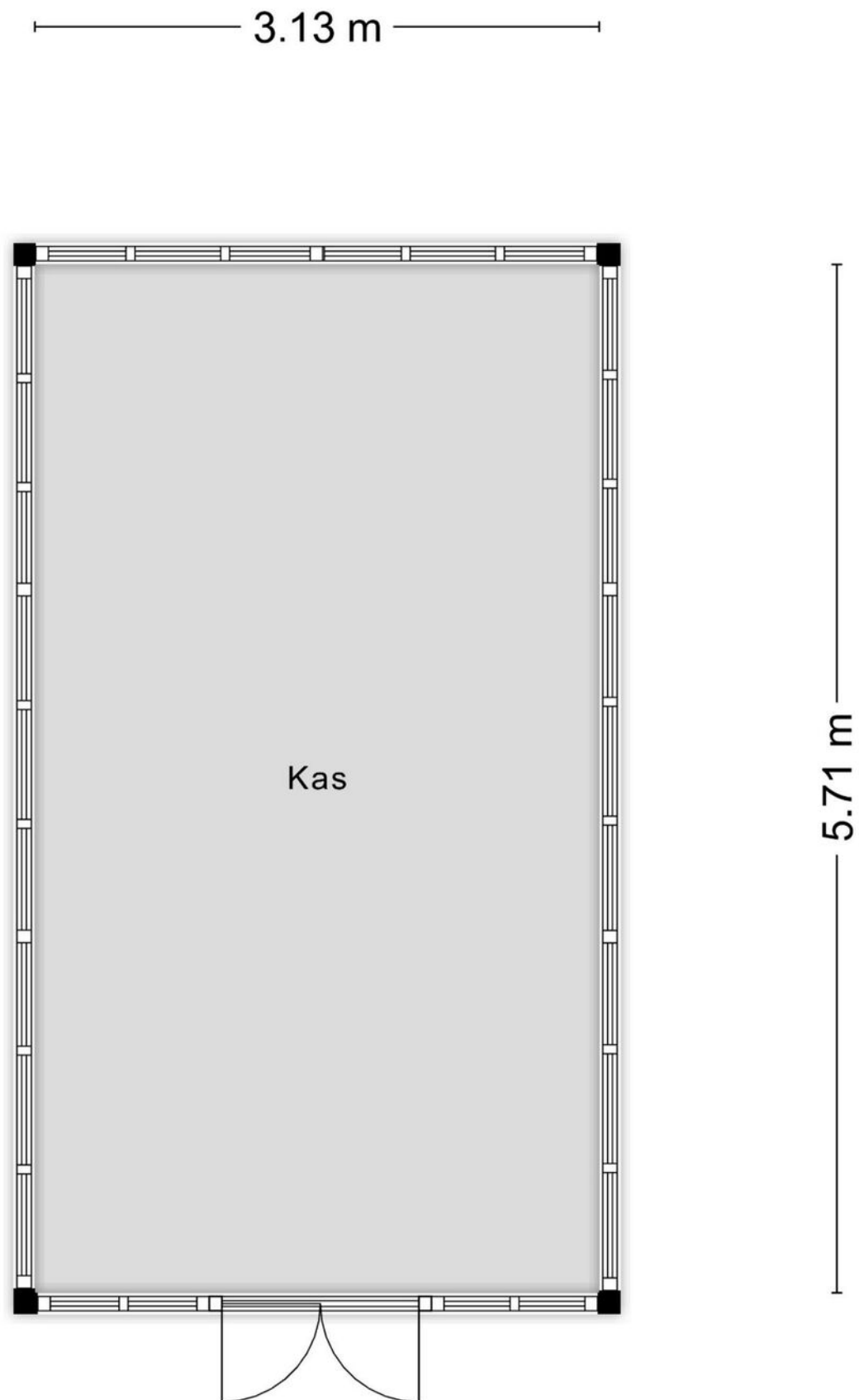


# Plattegrond





# Plattegrond



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

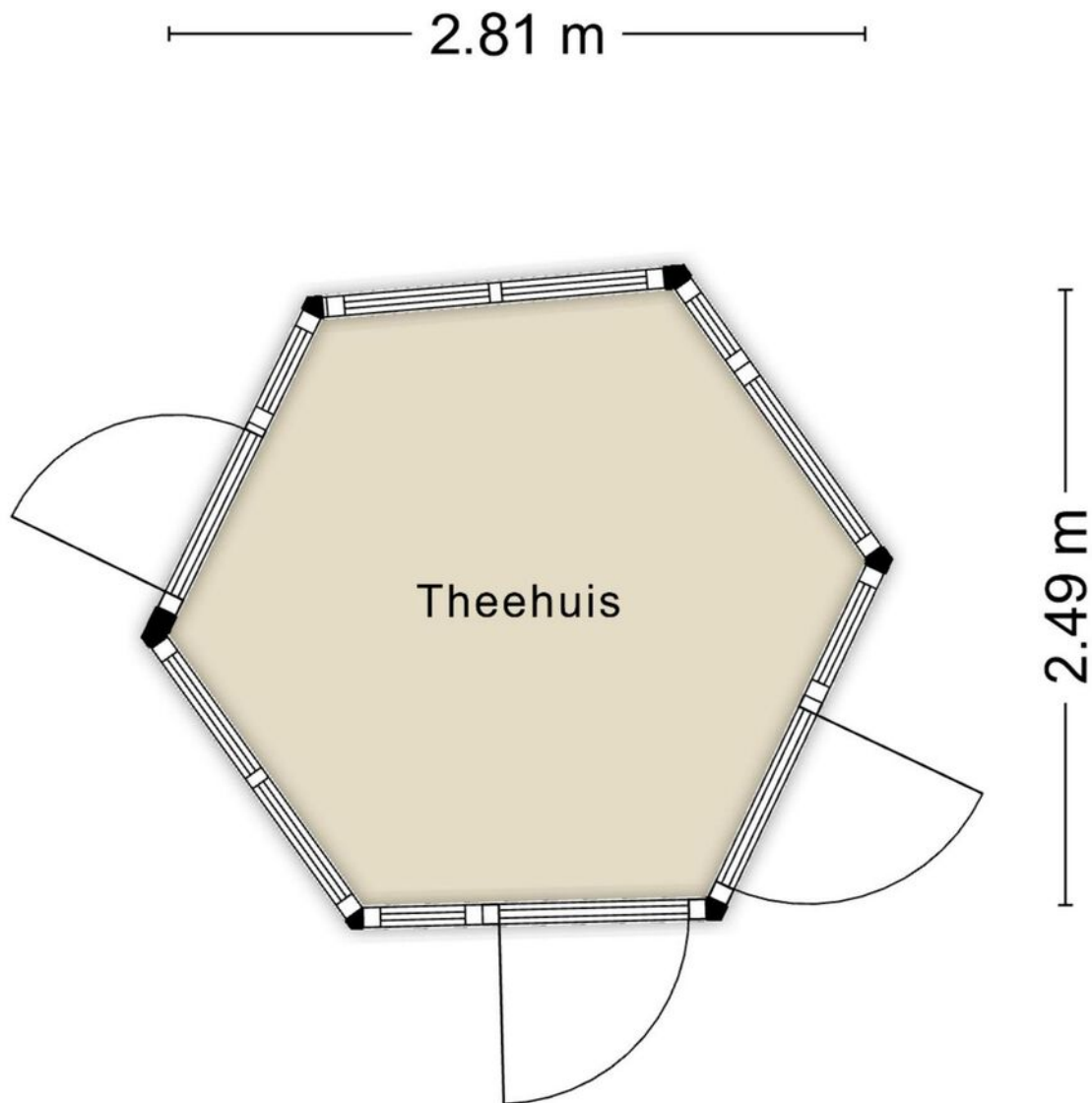


# Plattegrond





# Plattegrond



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

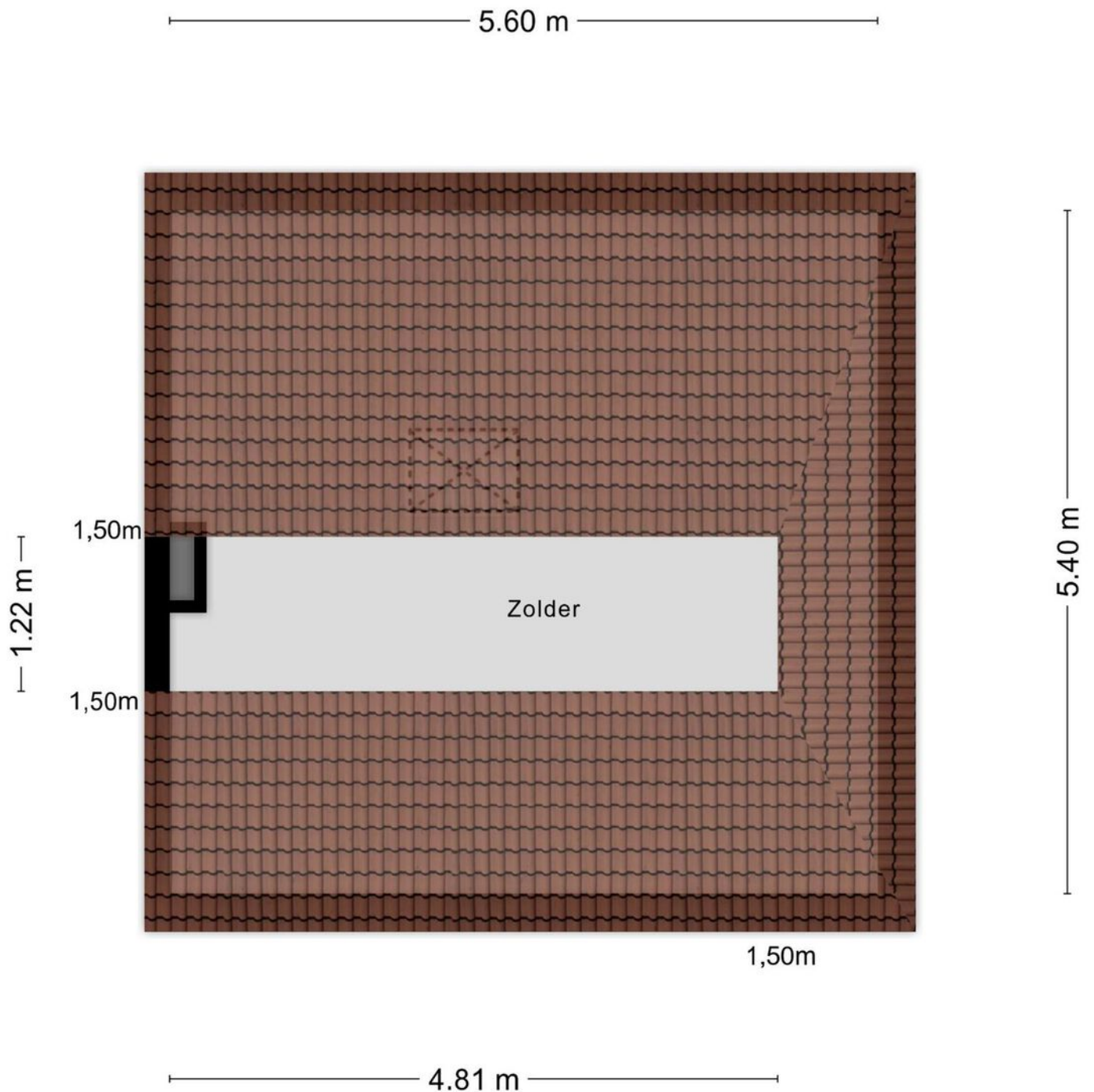


# Plattegrond





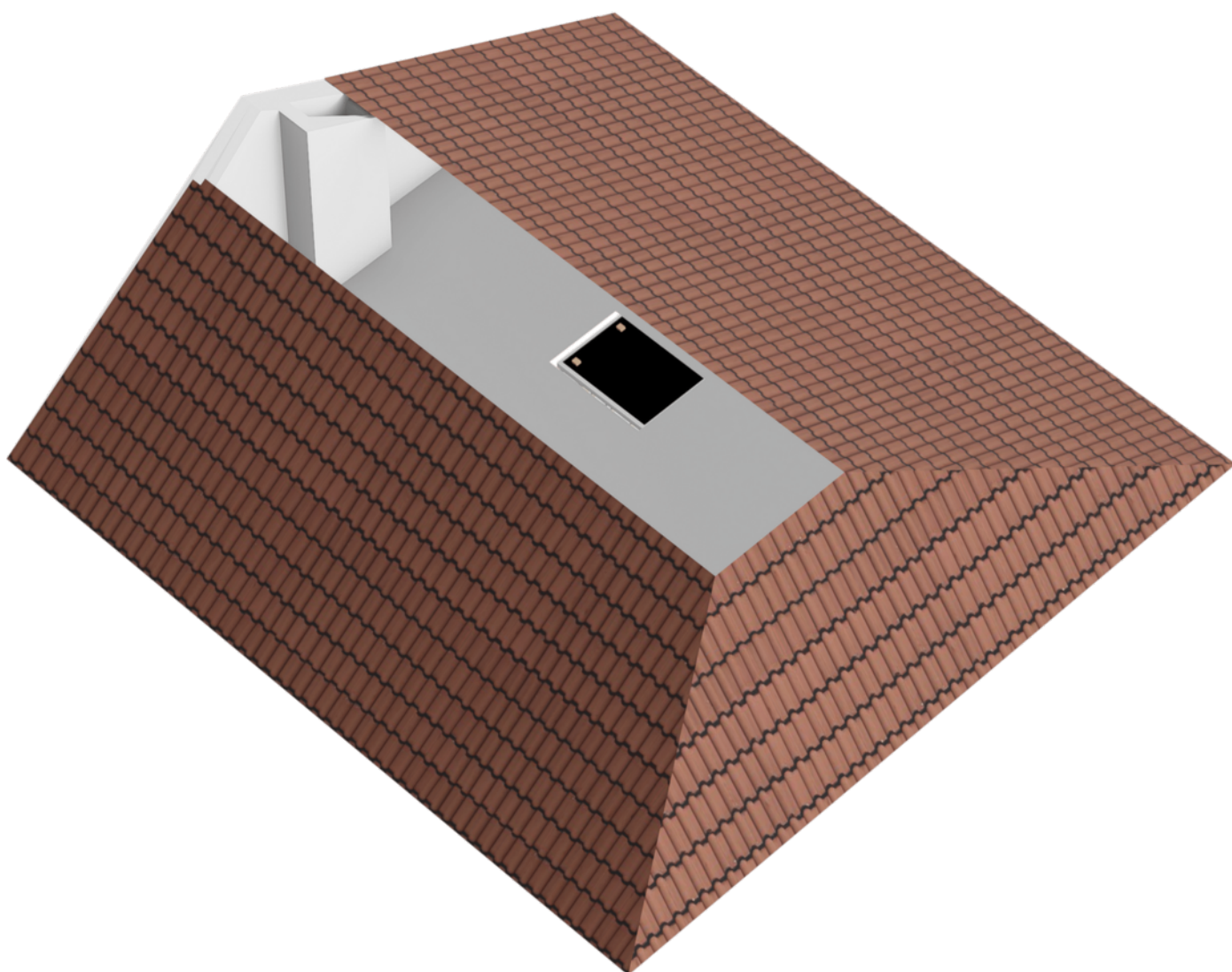
# Plattegrond



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

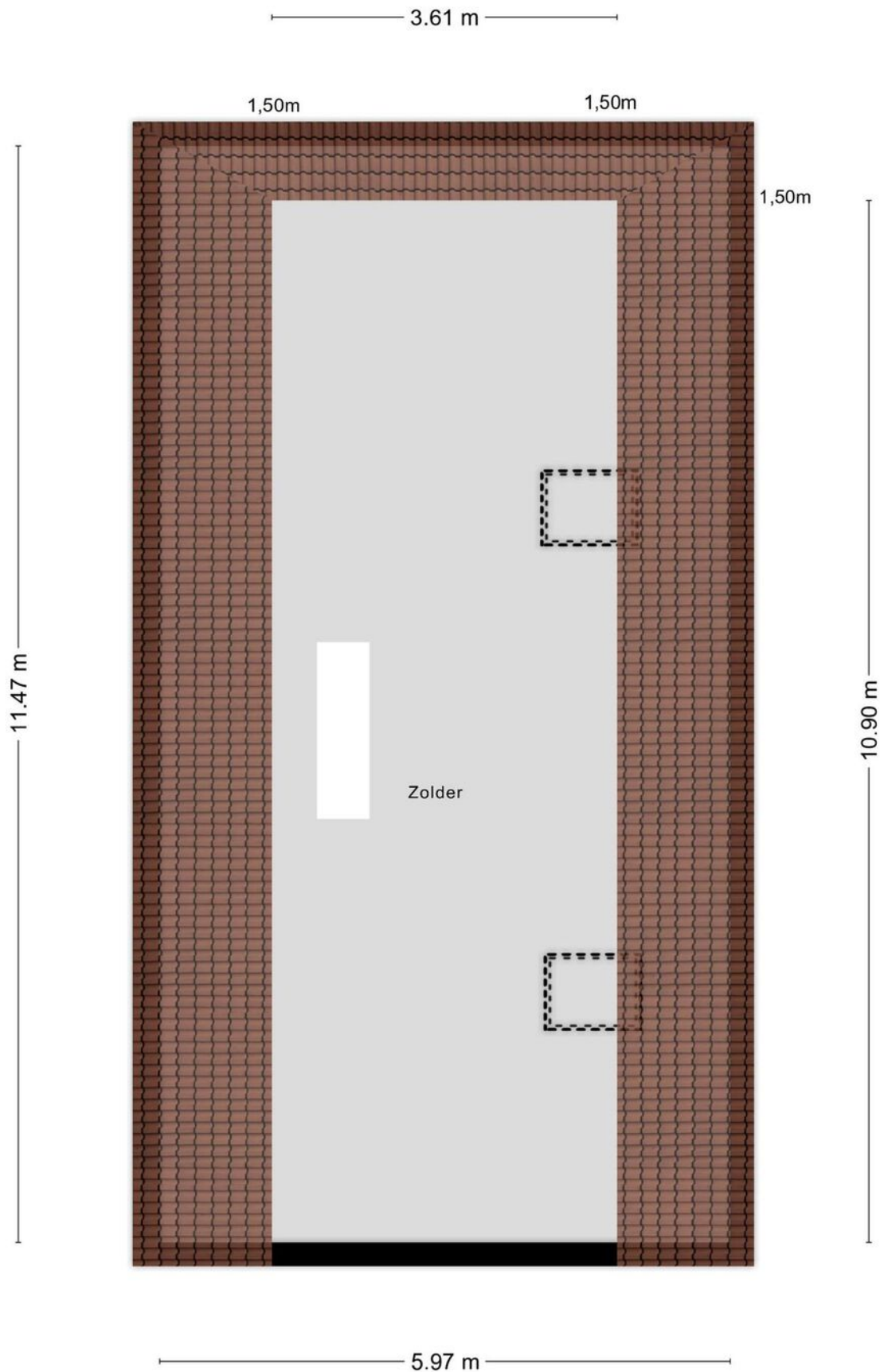


# Plattegrond





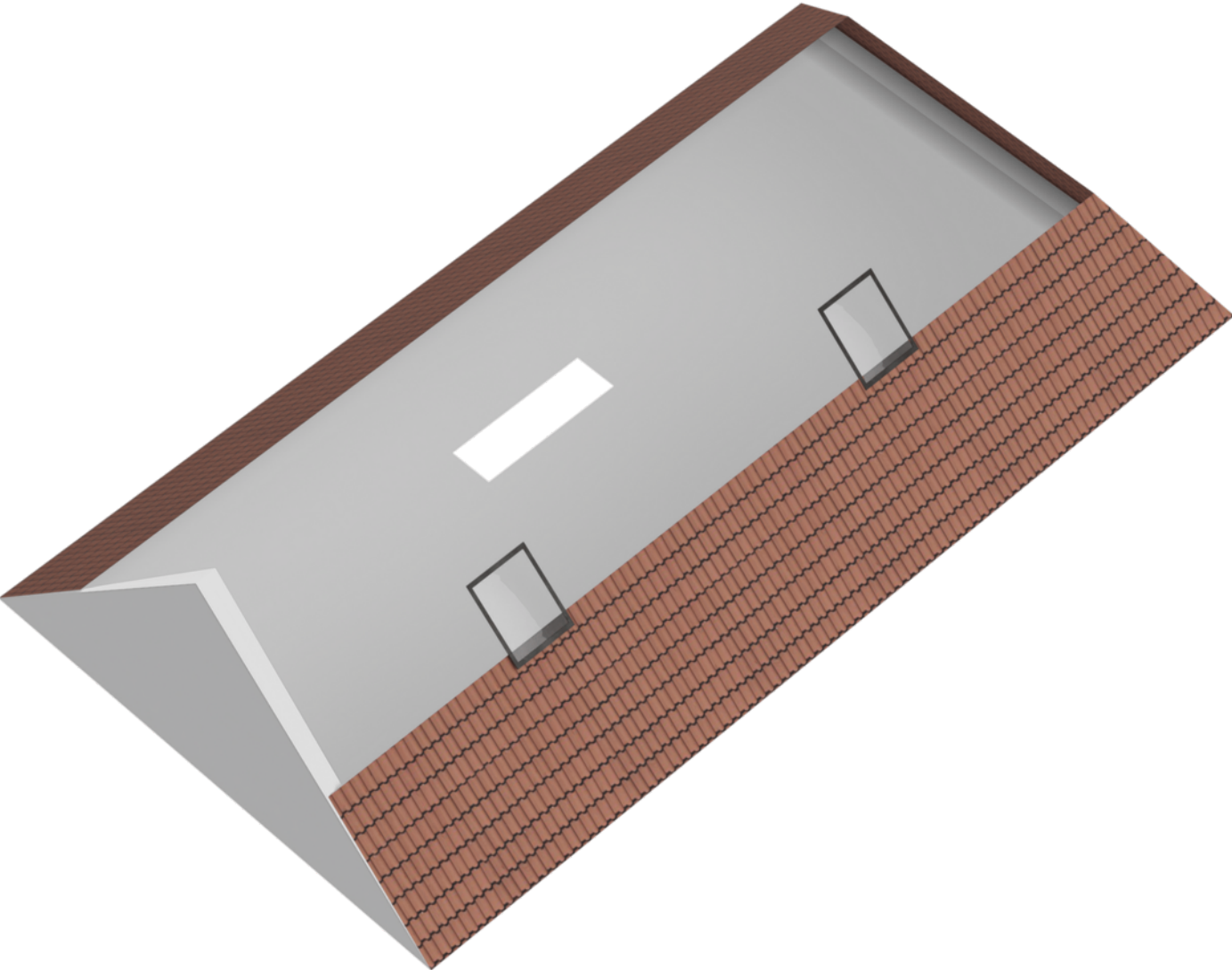
# Plattegrond



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

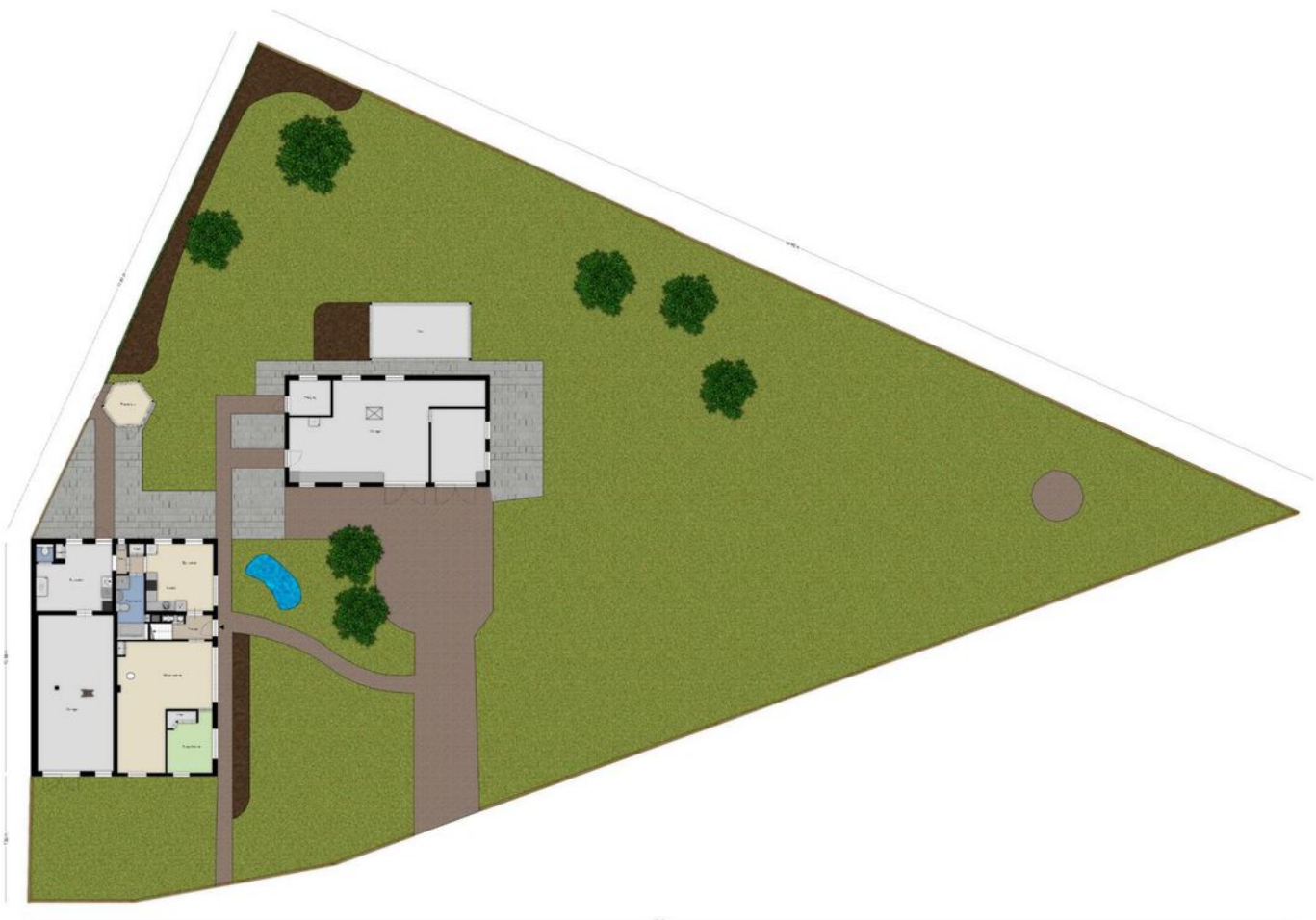


# Plattegrund





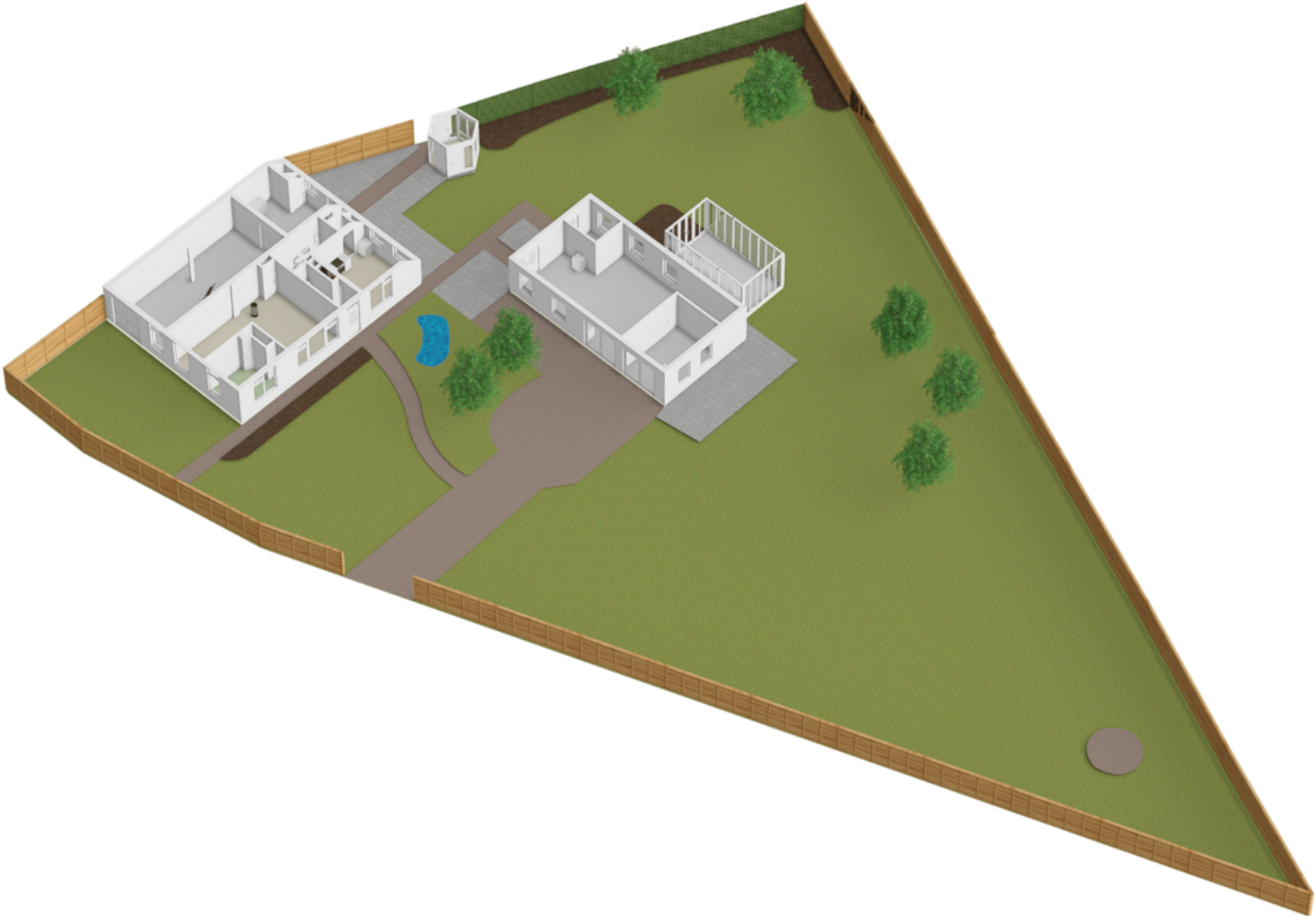
# Plattegrond



Architectural site plan showing building footprints, landscaping, and site boundaries.



# Plattegrond

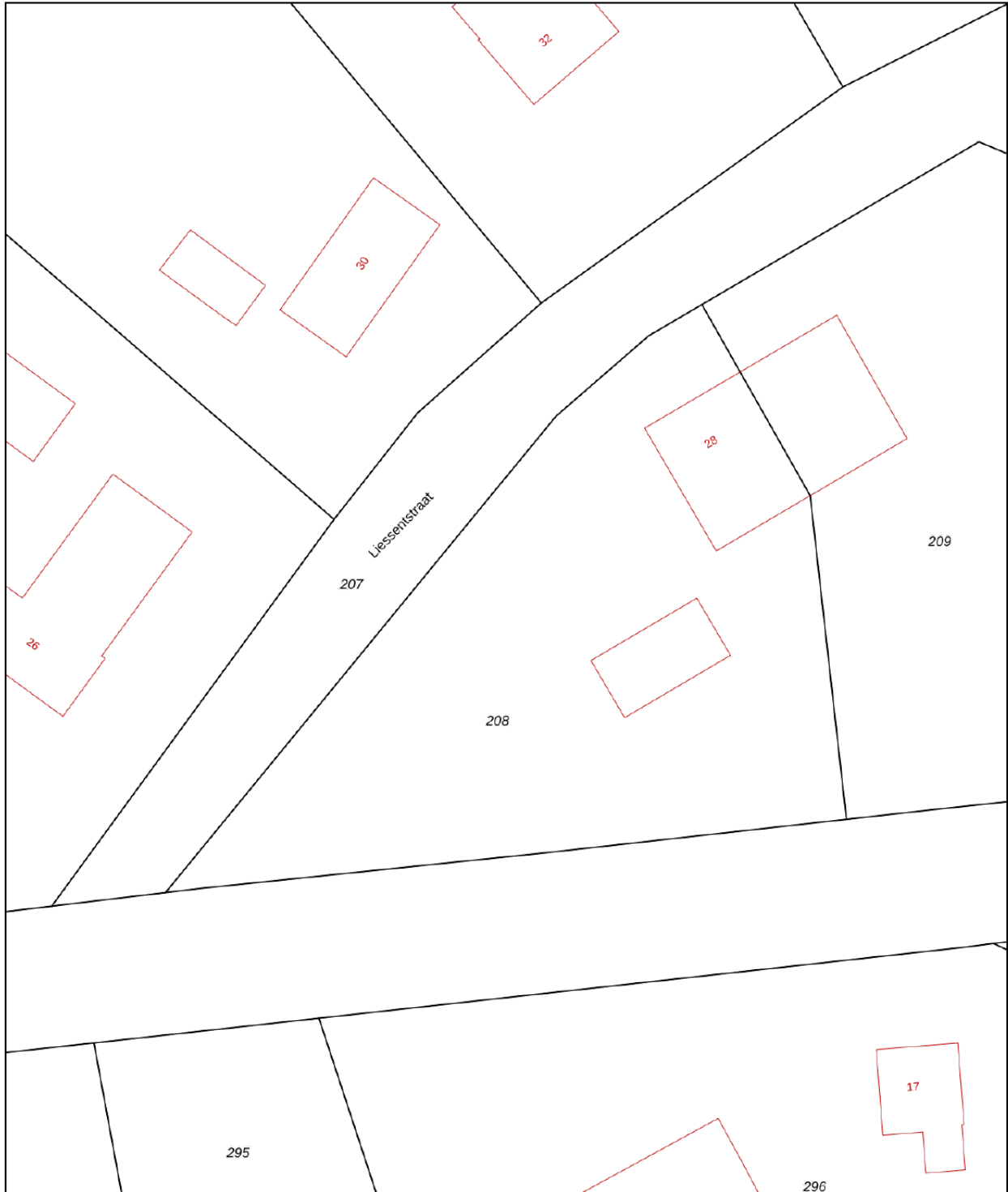





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Liessentstraat 28



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 Uden</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 208</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 13 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
- Armaturen gaan deels mee. Losse hanglampen mogen gratis worden overgenomen	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Alles vaste kasten, blijft achter	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast			X
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Pannen blijven achter	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren			X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

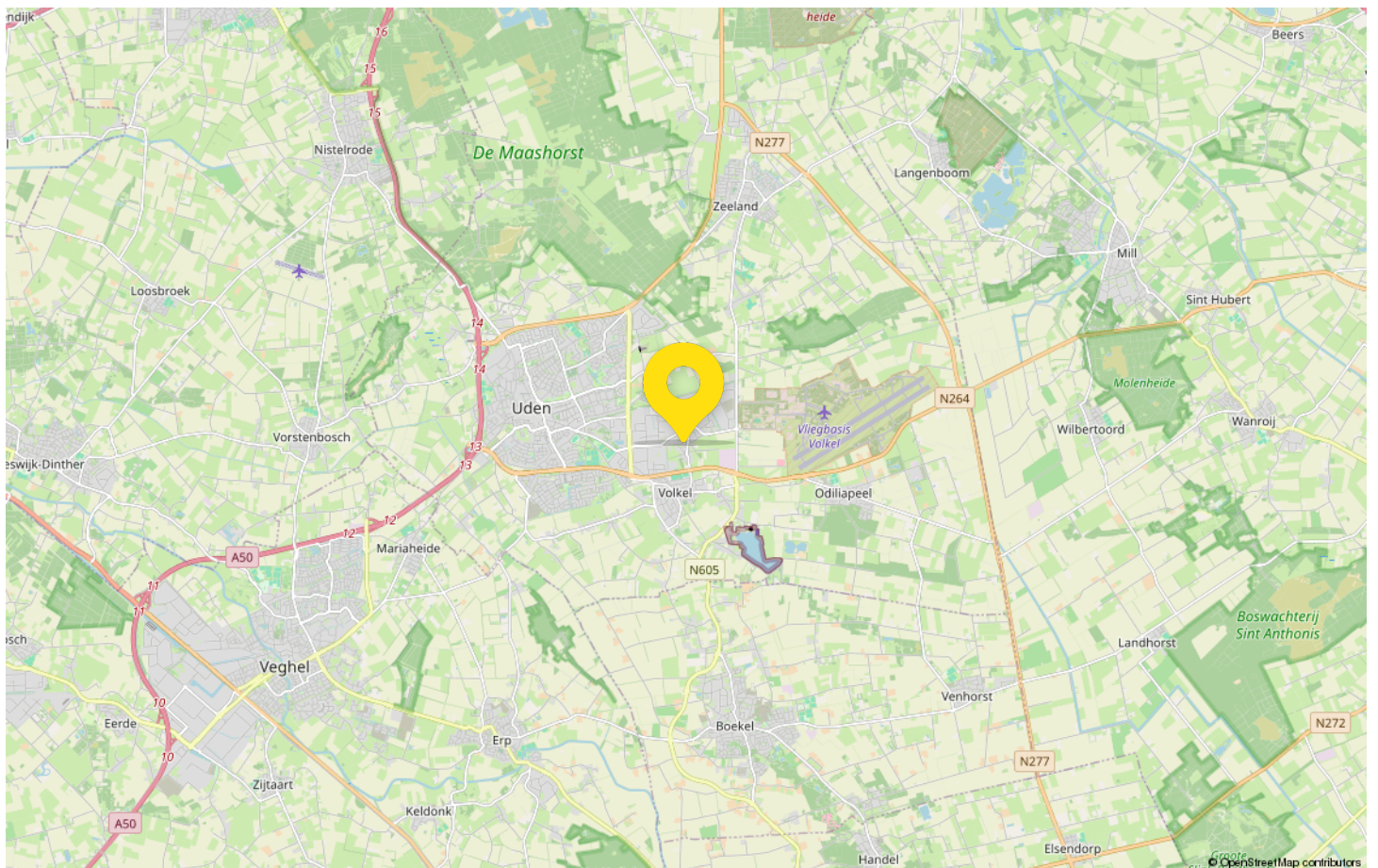
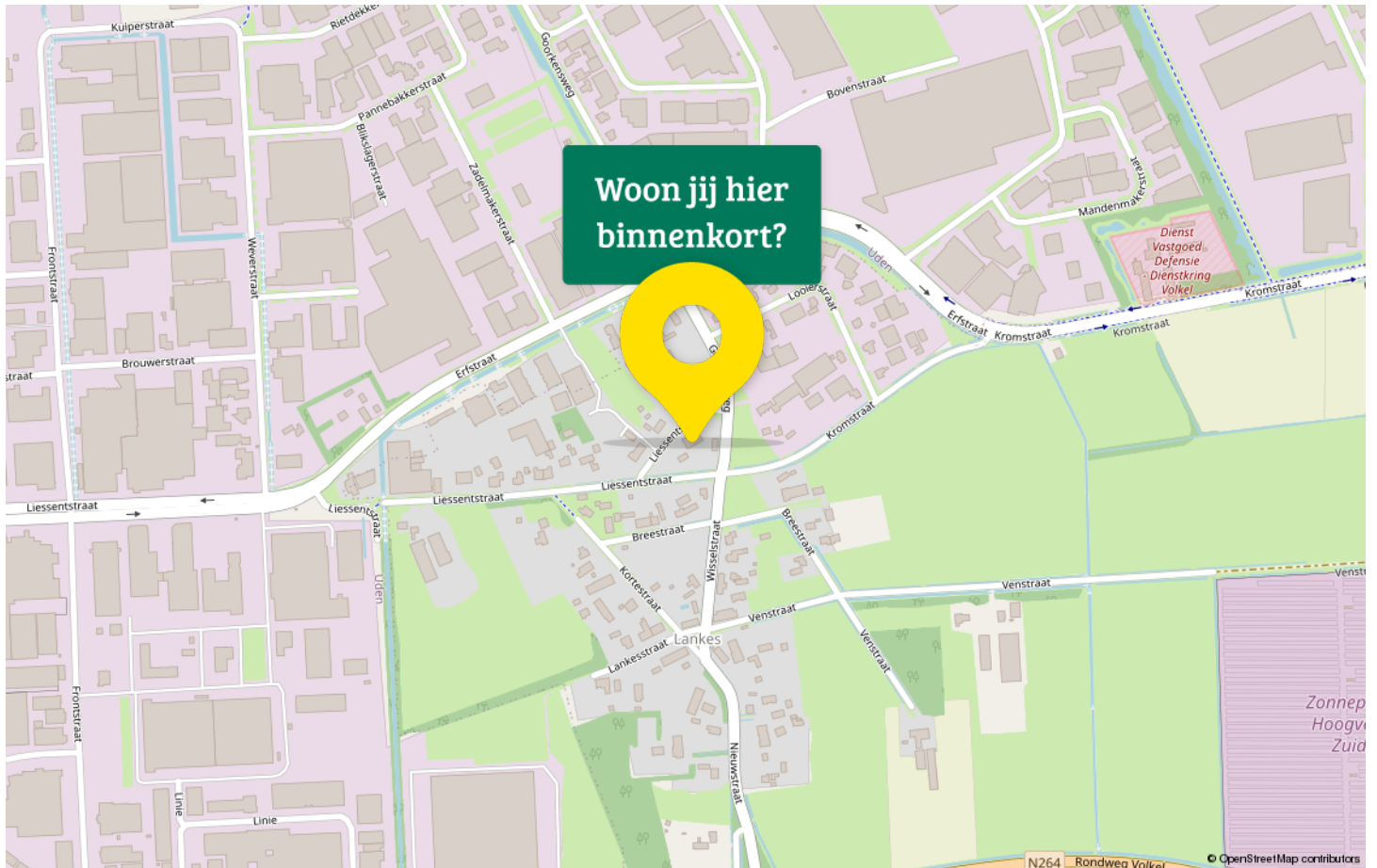


# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Maairobot			X



# 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](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)