

Wordt dit jouw droomhuis?



Hertstraat 49

Volkel

**Ruime hoekwoning met berging en
vrije ligging aan voor- en achterzijde
op loopafstand van basisschool,
supermarkt, bibliotheek en
gemeenschapshuis.**

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze woning is gebouwd in 1958 en rond 2006 uitgebreid aan de achterzijde. Door de uitbouw is de woning verbonden met de voormalige garage, waar nu een werkkamer is gecreëerd. Ook de 2e verdieping is volwaardig in gebruik met een 4e slaapkamer. Hierdoor is maar liefst 137 m² gebruiksoppervlakte wonen aanwezig. Achter de werkkamer is een nog ruime berging van 11 m² en aan het huis is een veranda geplaatst van 16 m². Het perceel is 225 m² groot.

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1958

Inhoud	526 m ³
Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	225 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	81 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Ruime hoekwoning met berging en vrije ligging aan voor- en achterzijde op loopafstand van basisschool, supermarkt, bibliotheek en gemeenschapshuis.

Deze woning is gebouwd in 1958 en rond 2006 uitgebreid aan de achterzijde. Door de uitbouw is de woning verbonden met de voormalige garage, waar nu een werkkamer is gecreëerd. Ook de 2e verdieping is volwaardig in gebruik met een 4e slaapkamer. Hierdoor is maar liefst 137 m² gebruiksoppervlakte wonen aanwezig. Achter de werkkamer is een nog ruime berging van 11 m² en aan het huis is een veranda geplaatst van 16 m². Het perceel is 225 m² groot .en daarnaast is er nog circa 70 m² grond gehuurd (tegen een kleine vergoeding) aan de achterzijde. Dit is geheel bij de tuin betrokken en opnieuw aangelegd enkele jaren terug, waardoor de woning over een heerlijke ruime en vrij gelegen tuin beschikt. De woning is voorzien van dakisolatie, gevelisolatie en dubbele/HR beglazing. Ook zijn 12 zonnepanelen aanwezig. Daarom beschikt de woning ook over een energielabel B. Aan de voorzijde ligt de woning tegenover een brede groenstrook en de basisschool Vanuit de woning is er vrij uitzicht over het groen richting het Schakelplein.

Indeling:

Ruime hal met keurige toiletruimte, vernieuwde meterkast en praktische wasruimte. De sfeervolle woonkamer met open keuken is een heerlijke leefruimte. Op de vloer in de woonkamer ligt houten planken en is er is een houtkachel geplaatst. Er is een airco aanwezig waarmee gekoeld en verwarmd kan worden. Aan de achterzijde is uitgebouwd en zijn openslaande deuren naar de tuin met veranda. De open keuken is in 2006 vernieuwd en compleet uitgevoerd met inductiekookplaat (uit 2020), vaatwasser, koelkast en oven. Tot slot is er nog een praktische werkkamer op de begane grond van circa 12 m² die eventueel ook als slaap-/speelkamer kan fungeren.

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk circa 7, 11 en 12 m² groot, allen voorzien van keurige laminaatvloeren. Er hangt ook een airco op één van de slaapkamers, waarmee de 1e verdieping goed te koelen is. In 2020 is de badkamer gerenoveerd en luxe uitgevoerd met een inloopdouche, wandcloset en

wastafel met meubel. Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping. Hier hangt op de overloop de Atag combiketel uit 2023 en is een 4e slaapkamer met laminaatvloer en dakraam.

De tuin is gelegen op het zuidwesten en keurig aangelegd met een groot terras, gazon en rondom beukenhaag. Aan het huis staat een aluminium veranda, waardoor er een heerlijke beschutte plek is om zitten van de mooie tuin te genieten. De tuin is achterom bereikbaar te voet of met de fiets via een brandgang. In de tuin is een stenen tuinberging toegankelijk voor het stallen van de fiets en het tuingereedschap. Aan de achterzijde liggen voormalige volkstuintjes die bij verschillende woningeigenaren uit de buurt in gebruik zijn. Door deze tuintjes is er geen directe bebouwing aan de achterzijde en dit geeft veel vrijheid en privacy in de achtertuin.

INTERESSANTE GEZINSWONING MET LEUKE LIGGING IN DE DORPSKERN VAN VOLKEL.



















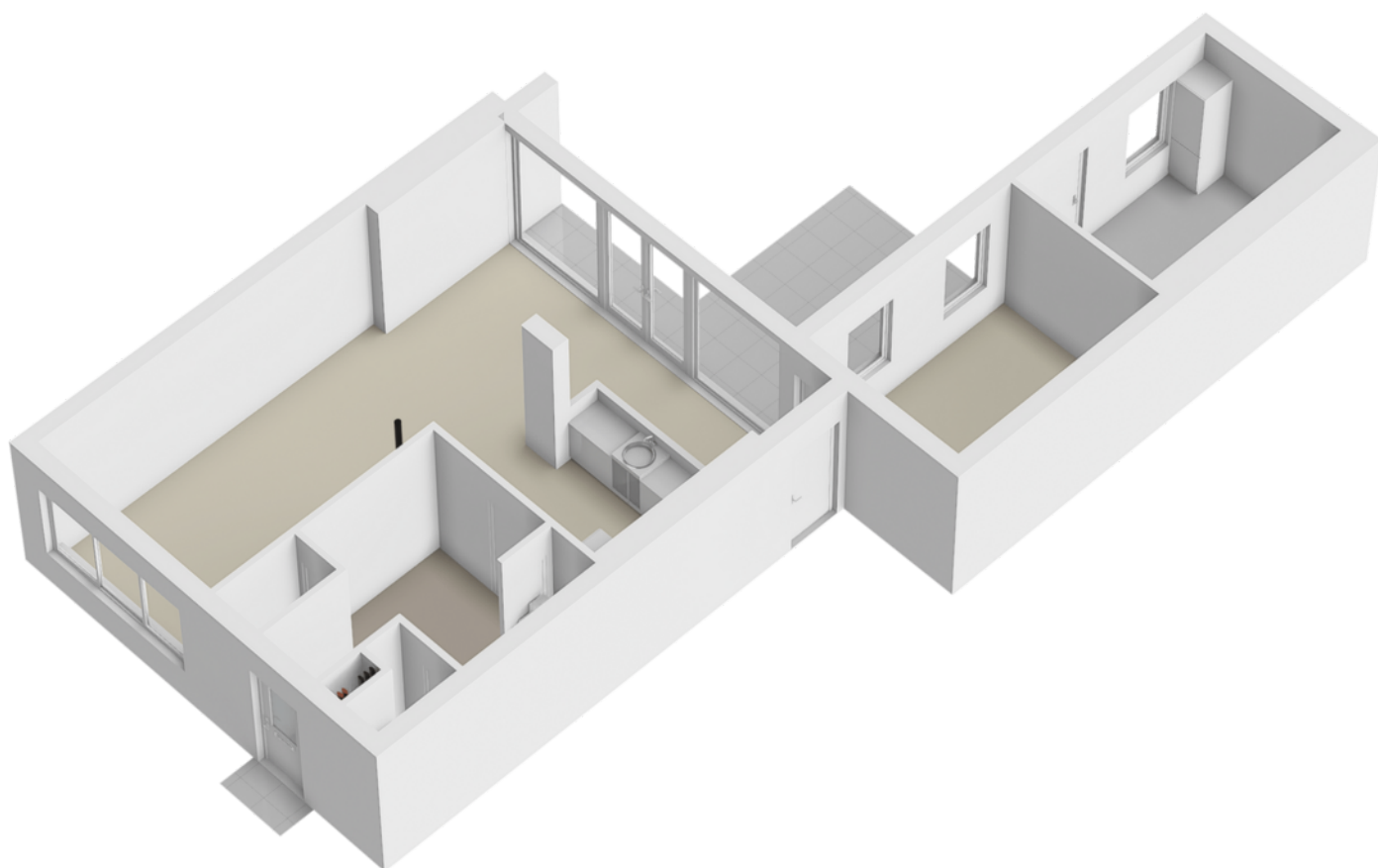


Plattegrond



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

Plattegrond

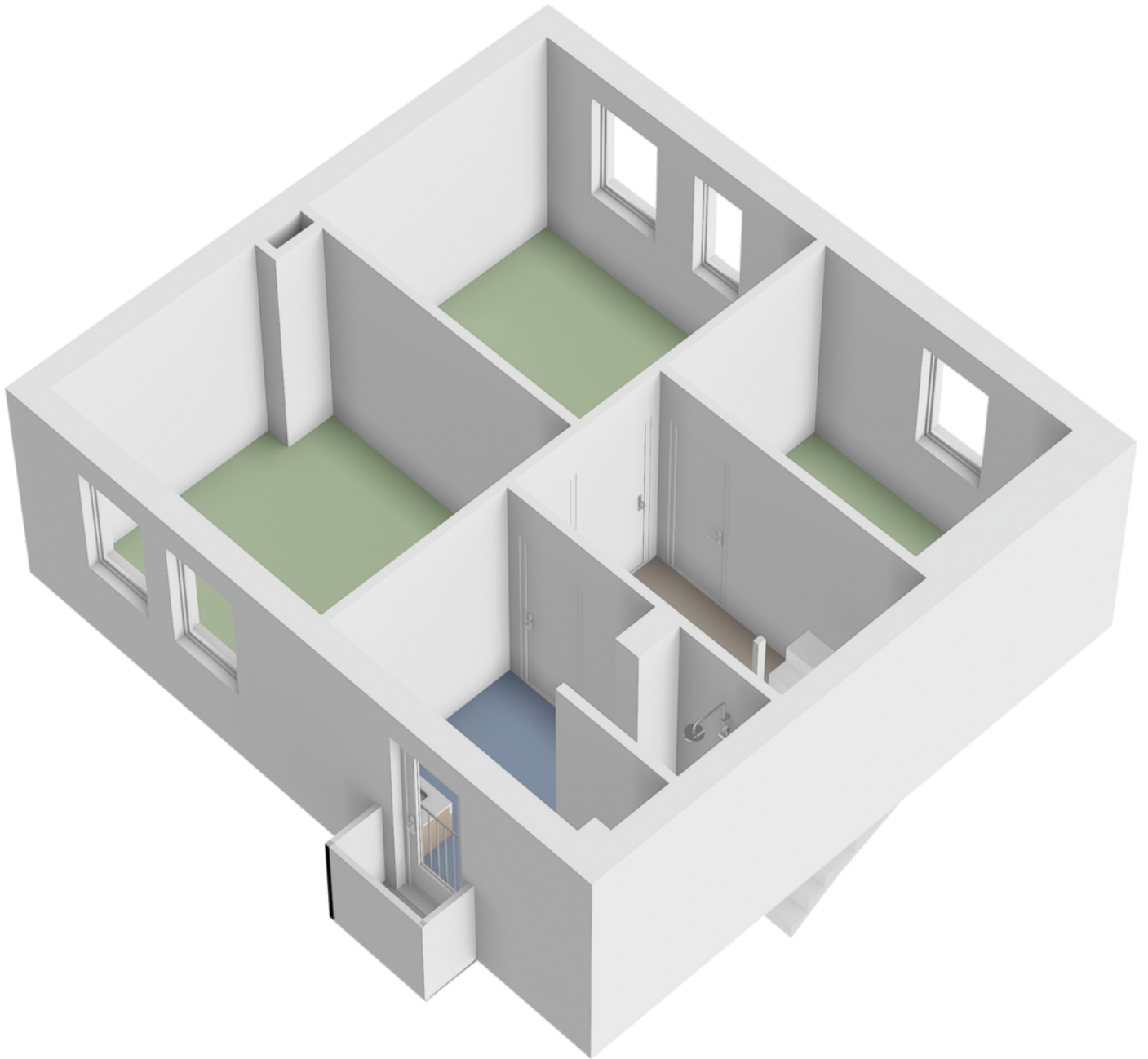


Plattegrond

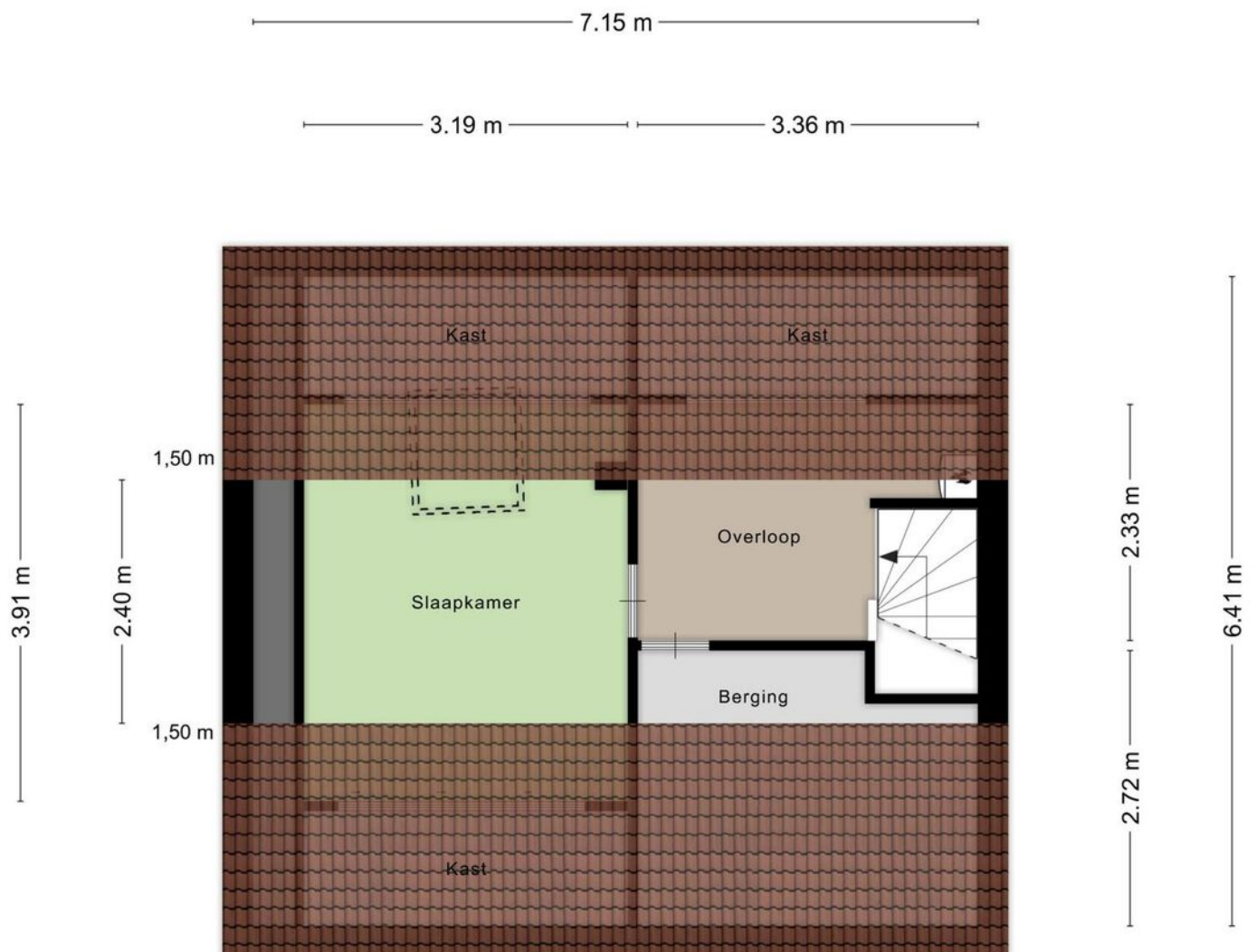


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

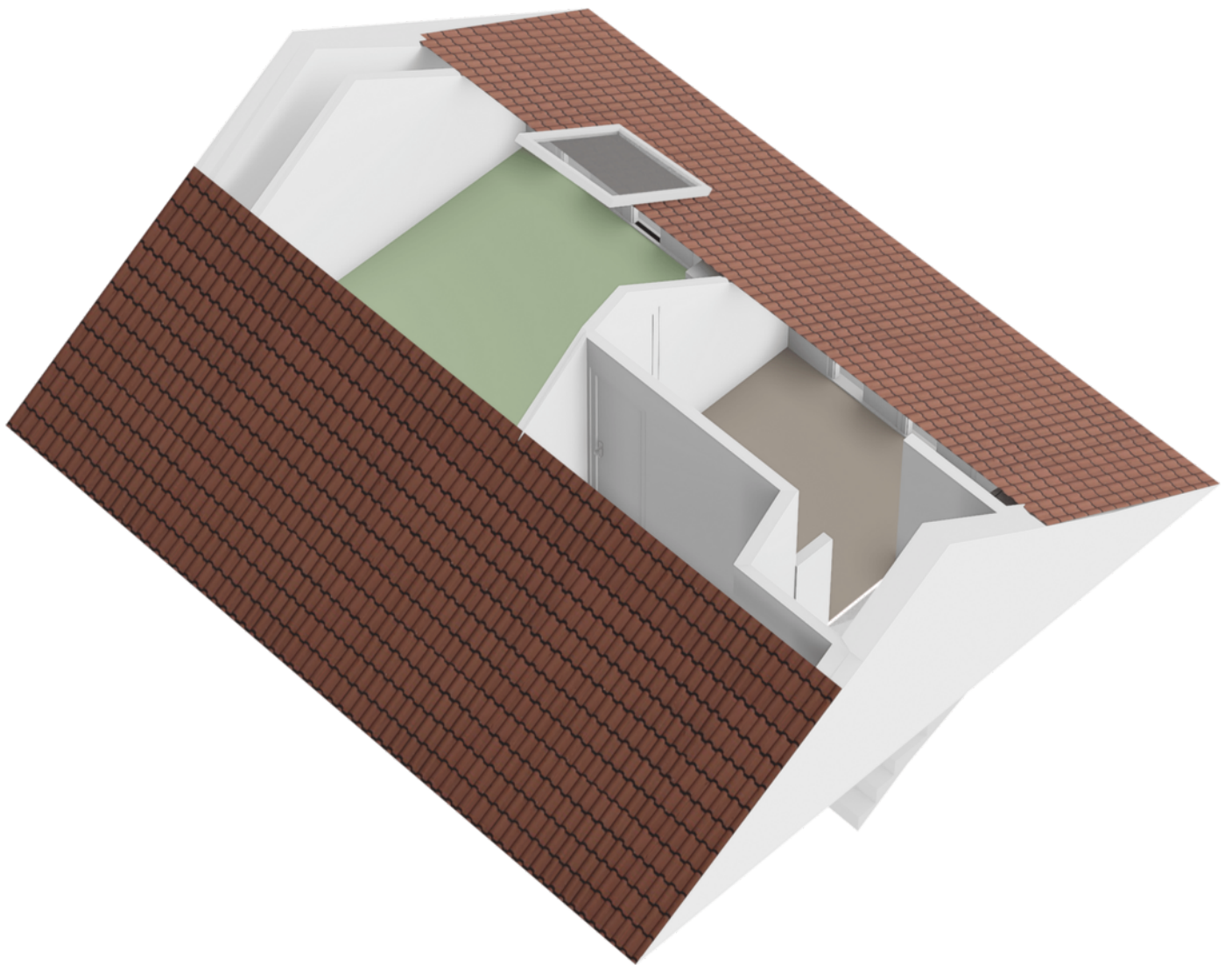


Plattegrond



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

Plattegrond

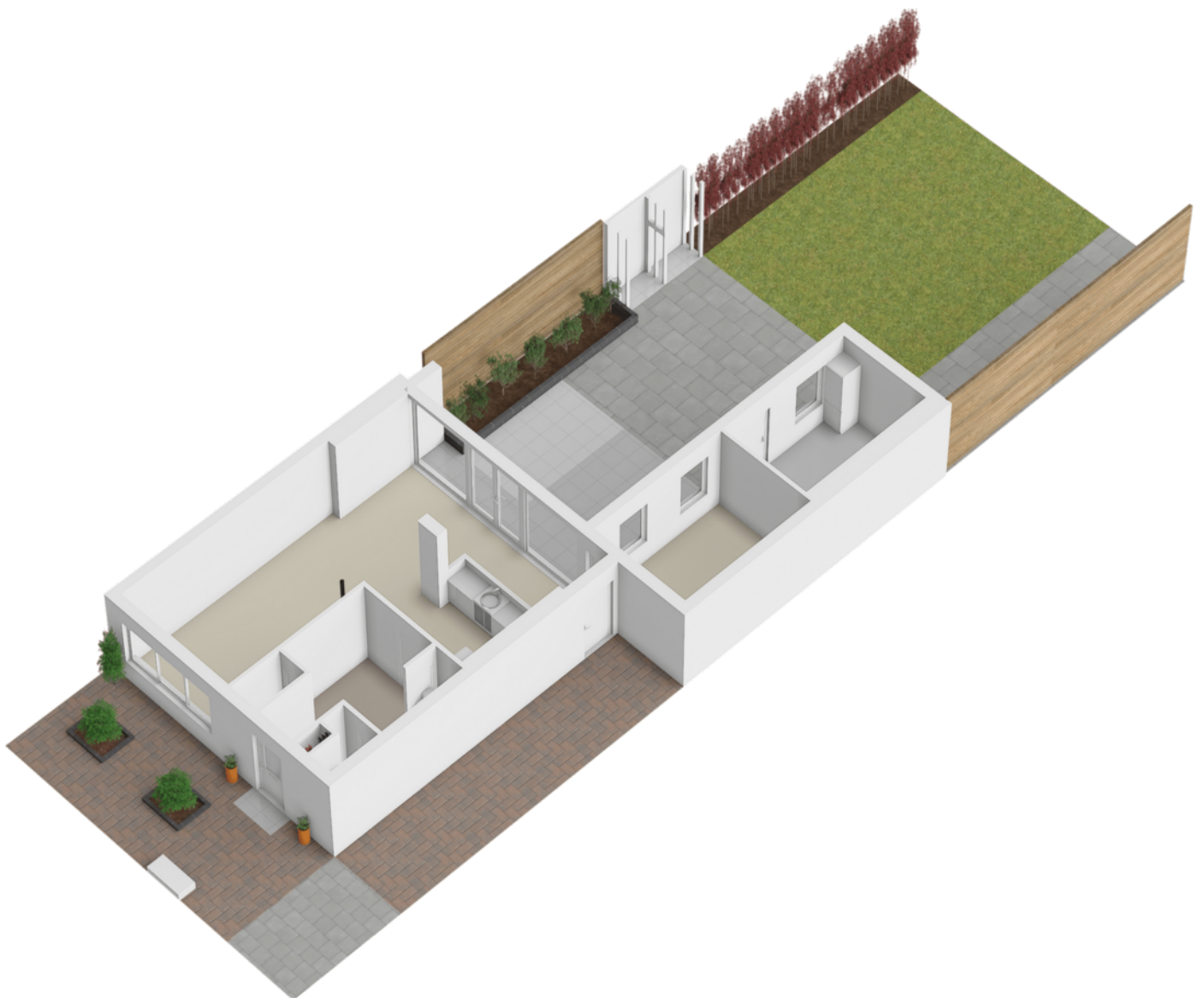


Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hertstraat 49



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie F

Perceel 5612

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

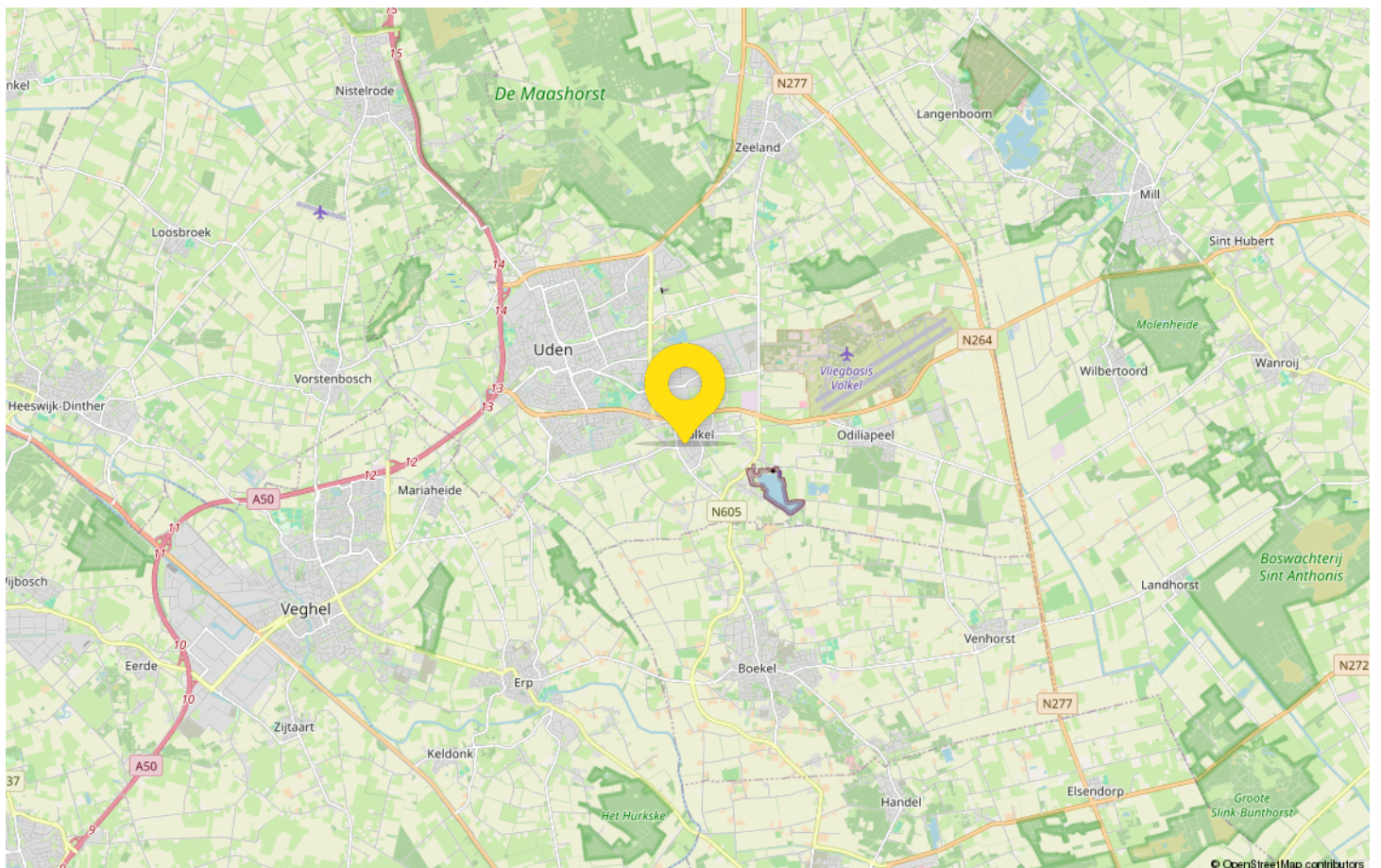
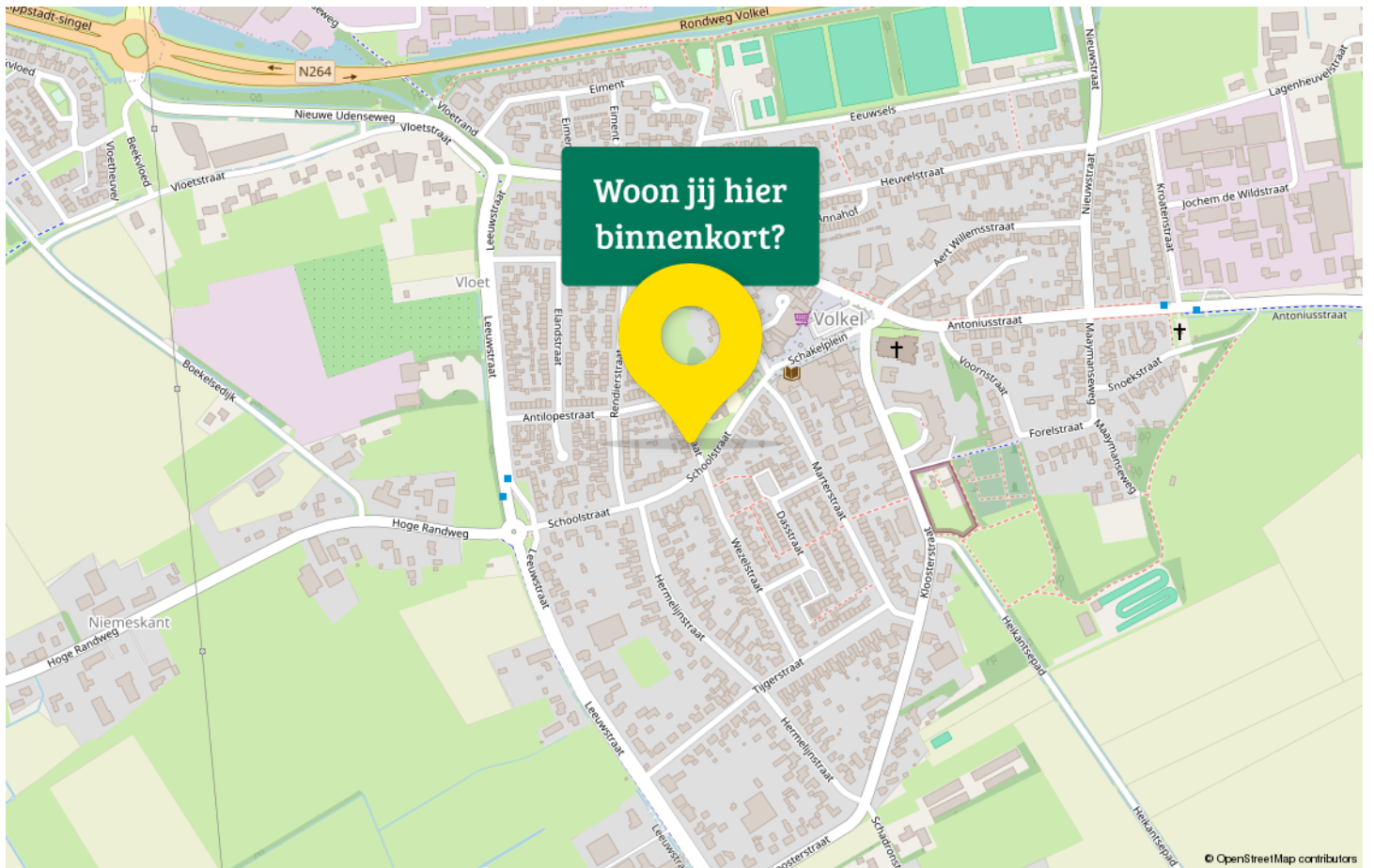
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Buitenverlichting	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Vliegbasis Volkel

Leeftijd

0 - 14: NaN%

15 - 24: NaN%

25 - 44: NaN%

45 - 64: NaN%

65+: NaN%

Huishouden

Eenpersoons: NaN%

Zonder kinderen: NaN%

Met kinderen: NaN%

Koop / huur

NaN%

man

NaN%

vrouw



–

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@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.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