

Wordt dit jouw droomhuis?



Kerkstraat 91

Zeeland

Op een mooie locatie aan de Kerkstraat gelegen luxe afgewerkte vrijstaande woning met ruime vrijstaande garage op een ruim perceel van 799 m².



Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

0413 - 261 905
info@vandevingarantiemakelaars.nl
www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze volledig geïsoleerde en in nieuwbouwstaat verkerende woning heeft een compleet woonprogramma op de begane grond met slaap- en badkamer en is van alle gemakken voorzien. U woont hier zeer comfortabel en op loopafstand van alle centrumvoorzieningen. Ideaal voor gezinnen, voor senioren die comfortabel willen wonen en voor iedereen die graag in een nieuwe, eigentijdse woning wil wonen maar het bouwproces zelf wil overslaan.

Vraagprijs € 925.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2016

Inhoud	761 m ³
Woonoppervlakte	177 m ²
Perceeloppervlakte	799 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	396 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

De woning is in 2016 gebouwd en in 2021 is de achterzijde uitgebouwd met een speelkamer en is er een slaapkamer met aansluitend een eigen badkamer gerealiseerd op de begane grond. Aan de oprit aan de voorzijde is een carport geplaatst en achterin de tuin is een compleet nieuwe, geïsoleerde garage met berging gebouwd. Vanwege de hoekligging in de straat is er beschikking over een dubbele inrit. De woning is volledig geïsoleerd (vloer-, dak- en spouwisolatie, HR++ beglazing, 12 zonnepanelen, label A) en is voorzien van alle gemakken (vloerverwarming, airco, sfeervolle gashaard, buitenhaard, waterontharder). De afwerking is luxe en eigentijds.

Het perceel is 799 m² groot, met een zonnige ligging van de achtertuin. De woonoppervlakte bedraagt 177 m² en de overige inpandige ruimte 27 m² (= ruimte boven de slaap-/badkamer en de tweede verdieping). De gebouwgebonden buitenruimte bedraagt 38 m² (= veranda en carport). De externe bergruimte bedraagt 32 m² (= garage/berging achter in de tuin). De woning heeft een inhoud van 761 m³.

Indeling:

Entree met meterkast, trapopgang met daaronder een kelderkast voorzien van waterontharder. Vervolgens komt u in de woonkamer met aangebouwde serre van ca. 46 m². Vanuit de woonkamer en serre heeft u rondom een mooi uitzicht op de tuin en veel lichtinval. Er zijn meerdere schuifpuien voor toegang naar de veranda. De veranda is voorzien van drie lichtkoepels, een zonnescreen en een buitenhaard, zodat u hier tot in de late uurtjes buiten kunt blijven. De woonkamer is strak en modern afgewerkt met een visgraat houten vloer, gestucte wanden en plafonds met inbouwspots en als blikvanger een sfeervolle gashaard van Boley. De moderne stalen taatsdeuren vormen de afscheiding tussen woonkamer en woonkeuken.

De luxe woonkeuken is een walhalla voor de kookliefhebber. Het grote kookeiland met bar nodigt uit om samen te borrelen of uitgebreid te tafelen. De keuken is volledig uitgerust met Miele-apparatuur: de nieuwste combimagnetron, combi-stoomoven, inbouwkoffieautomaat en vaatwasser. Ook de wijnklimaatkast, koelkast en plafondafzuiging zijn van Miele. Met de wokbrander, teppanyaki en

inductiekookplaat is dit een keuken waar u zowel uitgebreid kunt koken als snel iets kunt bereiden. Het werkblad uit één stuk Corian en de vloer van Belgisch hardsteen geven de ruimte een luxe uitstraling. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Vanuit de woonkeuken komt u in de bijkeuken, een praktische bergruimte en verbinding naar de tuin, de carport en de voormalige garage, die is omgebouwd tot slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond. Deze ruimte is ook uitermate geschikt voor senioren of minder valide mensen en is keurig afgewerkt. Een schuifpui biedt ook rechtstreeks toegang tot de tuin. De bijbehorende badkamer is ingericht met een inloopdouche en luxe badmeubel met wastafel. Via een vlizotrap is er nog toegang tot een flinke bergzolder boven de slaap-/badkamer.

Op de eerste verdieping komt u uit op een heerlijk lichte overloop dankzij de aanwezigheid van een dakkapel. De vide en glazen trapafscheiding geven een moderne uitstraling. Er is toegang tot drie slaapkamers, een wasruimte en een tweede badkamer met vloerverwarming, compleet ingericht met ligbad, douche, wandcloset, wastafel en badmeubel. De slaapkamers zijn fraai afgewerkt met een houten vloer. De grootste slaapkamer heeft een praktische vaste kastenwand met veel opbergruimte. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping die in gebruik is als bergzolder. Tevens treft u hier de Nefit-combiketel en ventilatie-unit.

Tuin en bijgebouw:

Achter de woning ligt een heerlijke tuin waar u tot in de avonden kunt genieten van de zon. De tuin is aangelegd met een terras aan huis, een zonneterras achter in de tuin, een gazon, een speelhoek voor de kinderen en diverse boompjes. Parkeren van meerdere auto's kan op de inrit naast de woning of de inrit voor de garage achter in de tuin. Het in 2021 nieuwgebouwde bijgebouw bestaat uit een garage met ruime berging, keukenblok en toilet. De garage is aan de tuinzijde voorzien van een glazen pui en is geïsoleerd, waardoor de ruimte voor allerlei doeleinden geschikt is. Denk aan een atelier, salon aan huis, thuiswerkplek, fitnessruimte of hobbyruimte.

Omschrijving van de woning

Het levendige dorp Zeeland biedt alles wat u nodig heeft: basisscholen, een centrum met winkels, een dorpshuis met sporthal en bibliotheek, sfeervolle restaurants en de prachtige natuur van de Maashorst om de hoek.

Dit huis ligt aan het begin van een kindvriendelijke wijk met diverse speeltuinen en veel kinderen in de buurt – een ideale plek om uw gezin te laten opgroeien. Dankzij de centrale ligging en de voorzieningen binnen handbereik is het ook zeer geschikt voor senioren die comfortabel willen wonen met alles dichtbij.

De goede bereikbaarheid en centrale ligging in de stedendriehoek Nijmegen – Den Bosch – Eindhoven maken dit huis een uitstekende keuze voor iedereen die het beste van dorp en stad wil combineren.













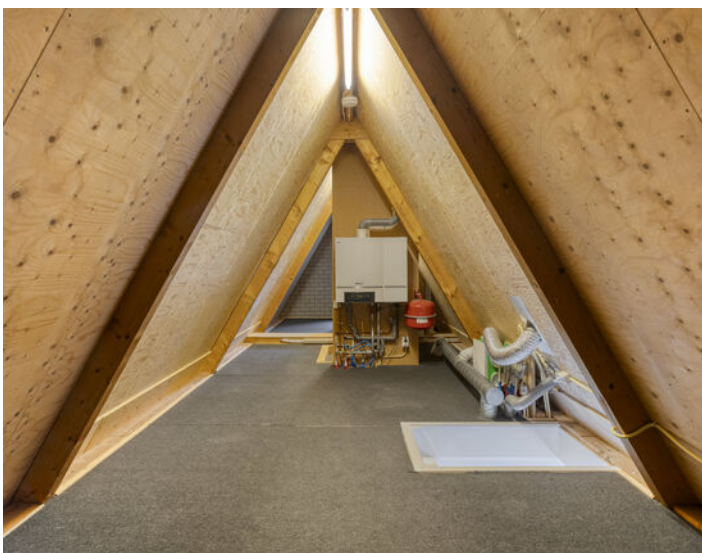
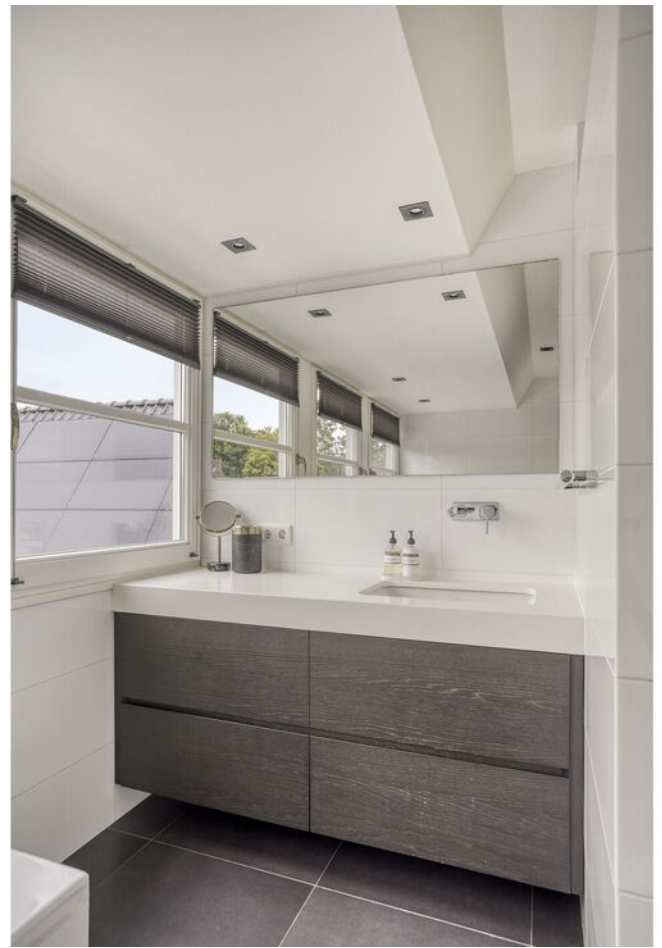


















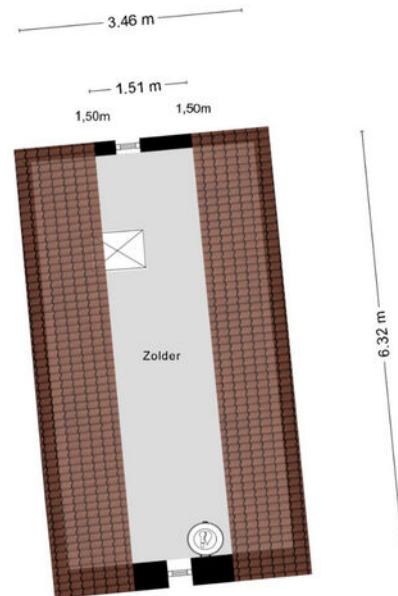
Plattegrond



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

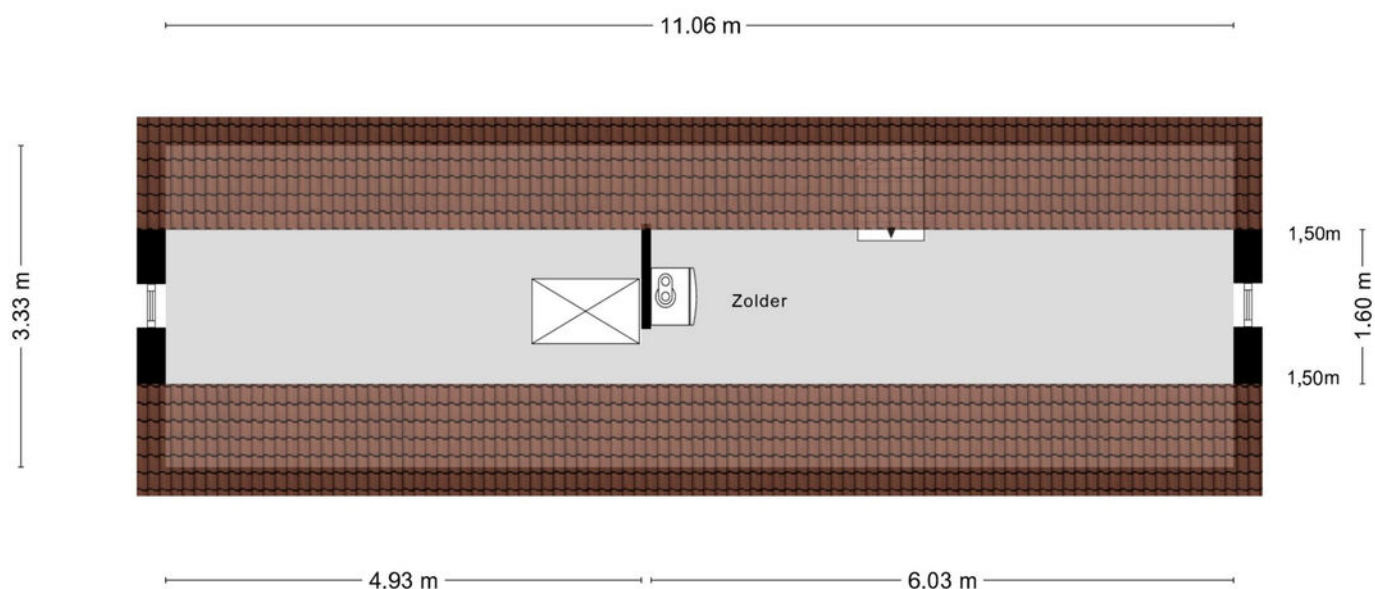
4.25 m

Plattegrond



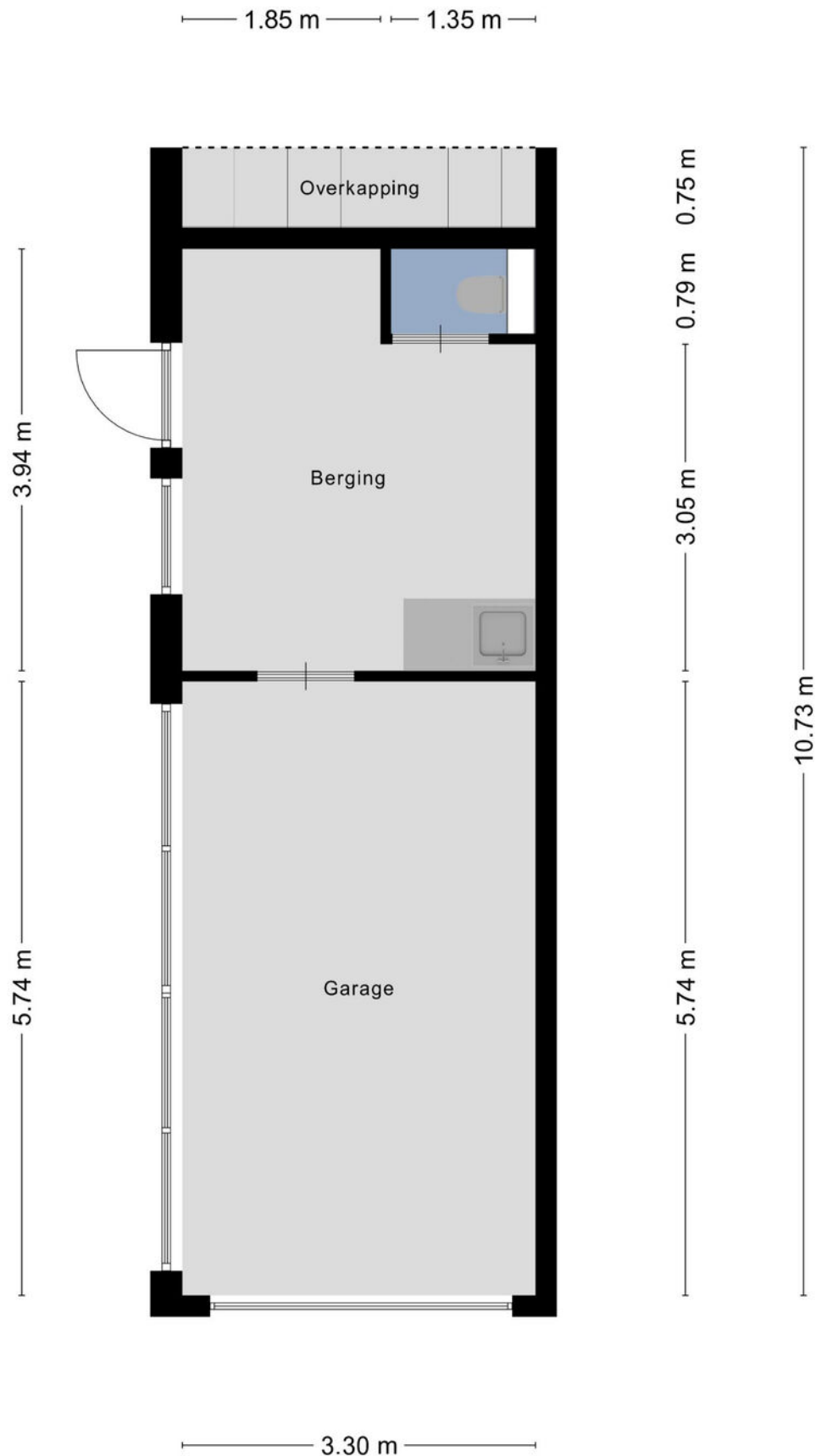
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zolber www.zolber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 91



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zeeland Sectie H Perceel 4745	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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.		

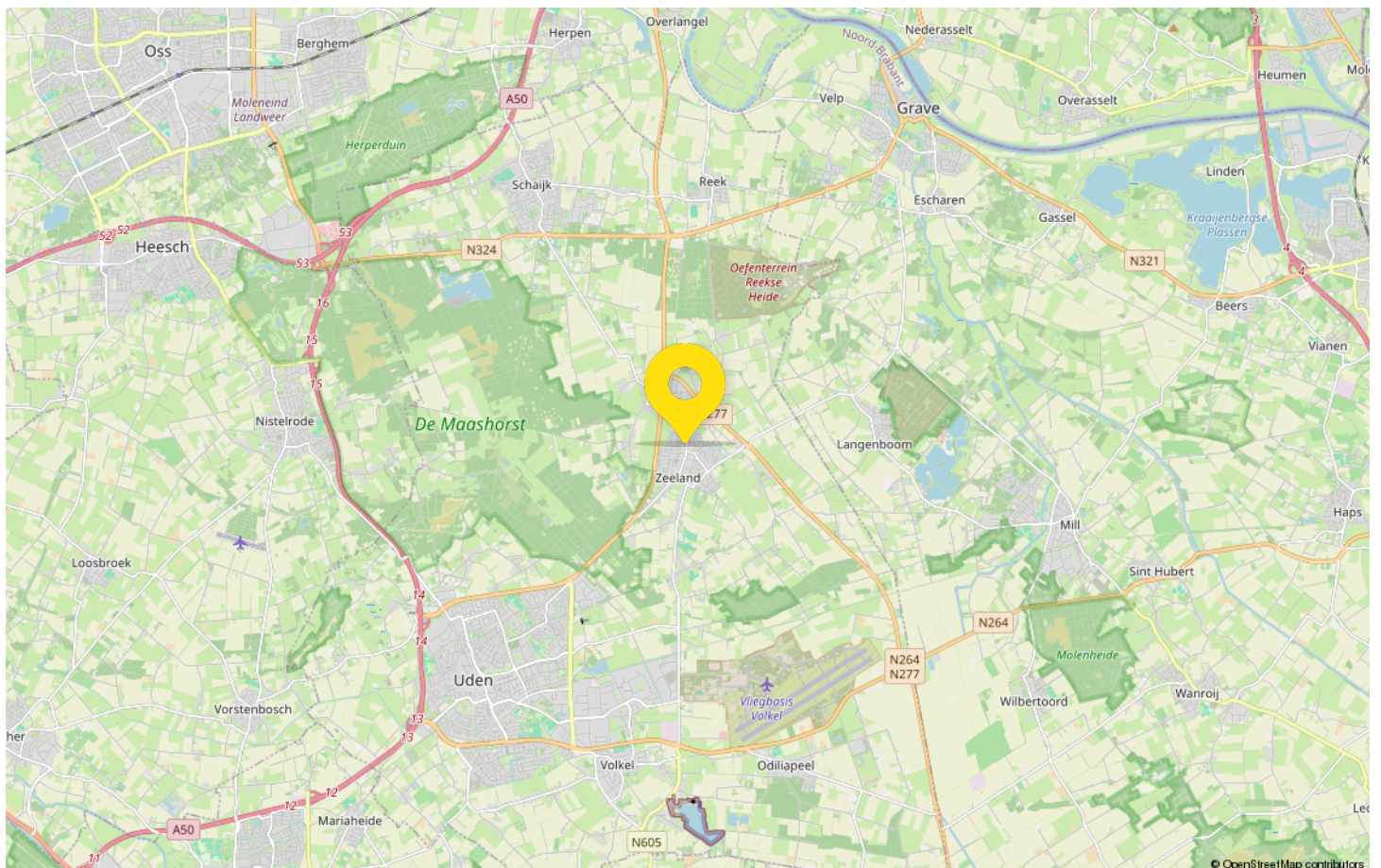
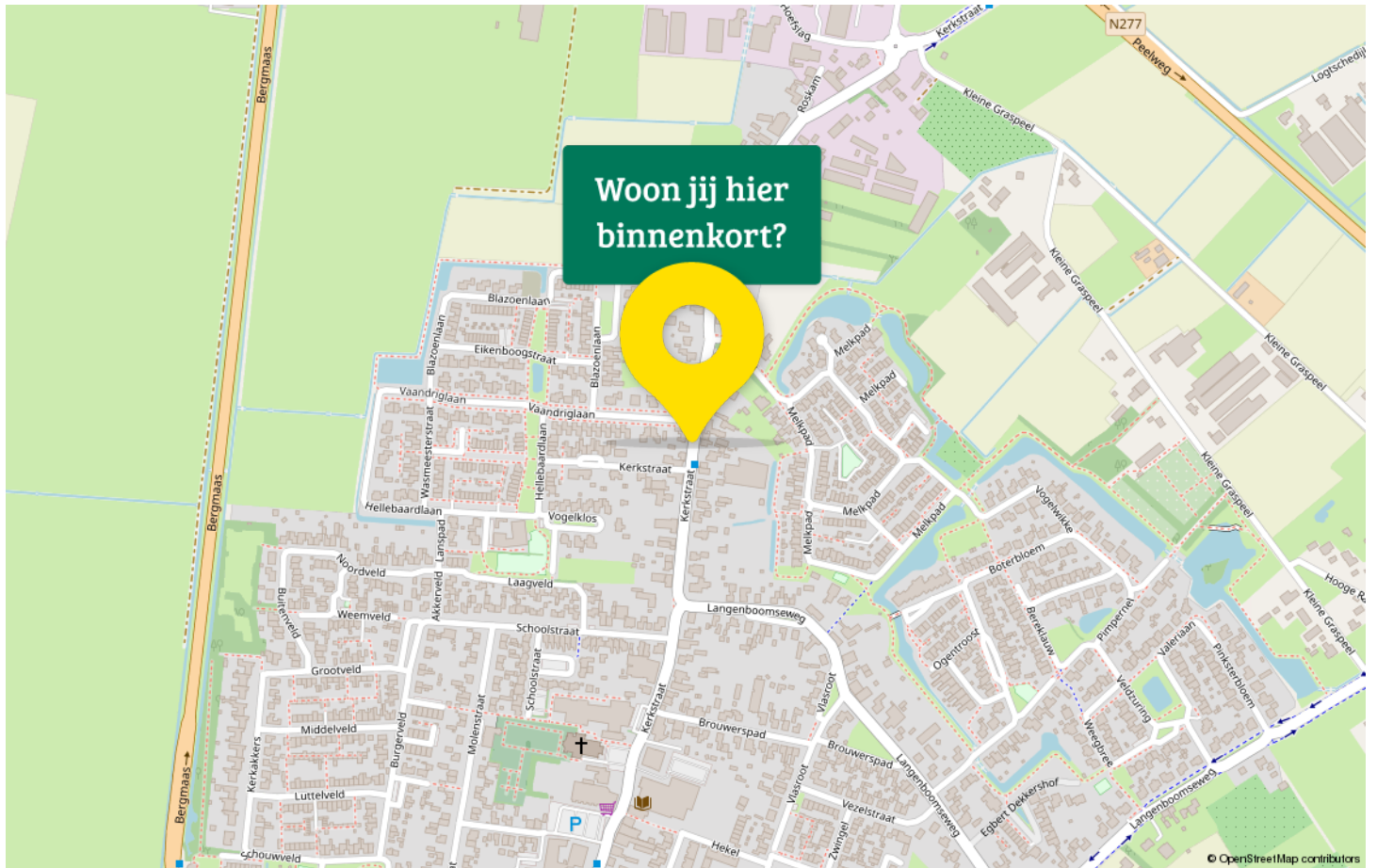
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Losse hanglamp keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- 4 Barkrukken keuken			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Wijnklimaatkast	X		
- Tepanyaki kook element	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Urinoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

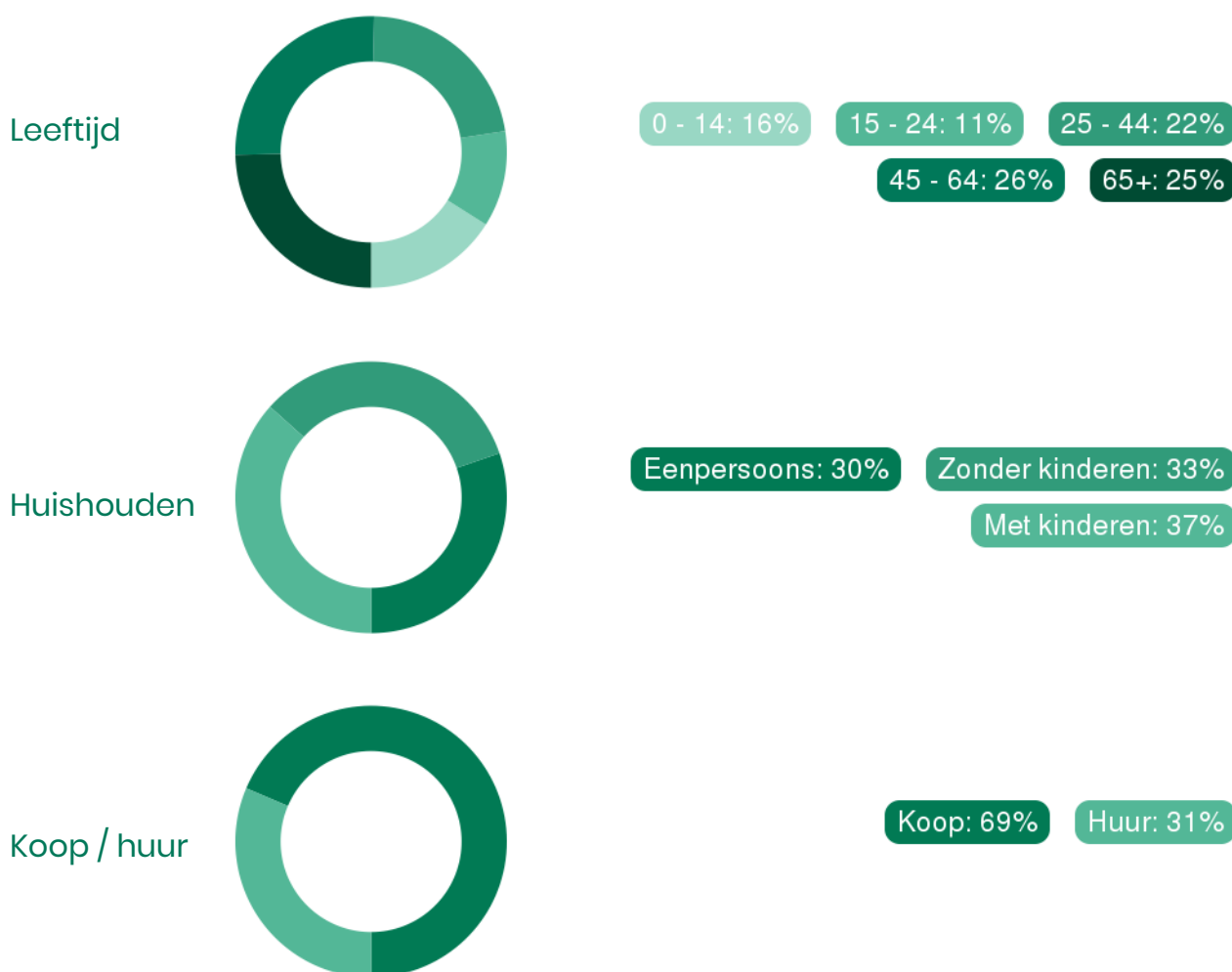
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Speelhuis	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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@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