

Wordt dit jouw droomhuis?



Bosschebaan 12 a

Velp

Statig herenhuis met mantelzorgwoning en royale tuin in Velp. Aan de geliefde Bosschebaan in Velp staat deze charmante 2/1 kapwoning uit 1935.



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!

De woning combineert de sfeer van vroeger met het comfort van nu. Met een woonoppervlakte van in totaal circa 170 m² (inclusief mantelzorgwoning/bijgebouw), een perceel van maar liefst 606 m² en een royale tuin, biedt dit huis volop ruimte en mogelijkheden. De woning ademt de stijl van de jaren '30, maar is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en gemoderniseerd.

Vraagprijs € 495.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1935

Inhoud	617 m ³
Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	606 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	272 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2







Omschrijving van de woning

Indeling begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal. Deze ruime hal met hoog plafond biedt toegang tot de toiletruimte met wastafel, slaap-/werkkamer en woonkeuken. De woonkamer is vanuit de woonkeuken toegankelijk. Deze woonkamer is ruim en heeft veel lichtinval. De houten vloer en grote raampartijen zorgen voor een prettige leefruimte, welke volop mogelijkheden biedt voor een gezellige zithoek en een eethoek. In de woonkamer is ook de meterkast en trap naar de verdieping van de woning. De woonkeuken, die in 1995 is aangebouwd, is royaal van opzet en voorzien van een rechte opstelling met veel kastruimte en inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, koelkast (uit 2024), vaatwasser (uit 2024), combi oven/magnetron. Er is ook een close-in boiler aanwezig voor direct warm water. Dankzij de lichtkoepel en de schuifpui naar de tuin is dit een mooie lichte ruimte, met voldoende plaats voor een eettafel. Op de begane grond bevindt zich daarnaast dus nog een extra kamer die momenteel in gebruik is als werkkamer. Deze ruimte met dakraam en deur naar de tuin is ook geschikt als speelkamer, hobbyruimte of slaapkamer op de begane grond.

Indeling verdiepingen:

De eerste verdieping beschikt over één ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Er ligt een houten vloer in de slaapkamer en er zijn twee grote ramen. De badkamer is ruim en praktisch ingedeeld, voorzien van een ligbad, wastafel met meubel en toilet. Ook hier is een groot raam dat zorgt voor prettig daglicht en een natuurlijke ventilatie. Zowel de slaapkamer als badkamer beschikt over een eigen vaste kast. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is een royale open zolderruimte met karakteristieke houten balken en een dakraam voor lichtinval. De ruimte is nu in gebruik als wasruimte met opstelling voor de wasmachine en droger en beschikt daarnaast over praktische bergruimte. Eventueel is hier ook een slaap-/hobbykamer te maken.

Tuin:

Rechts van de woning is een oprit die voor de bewoner vanuit de fietspad te bereiken is. Achter het huis ligt een diepe achtertuin met veel groen. Er is veel privacy en ruimte om de tuin naar eigen inzicht in te delen. In de tuin staat nog een prieel/overkapping van circa 22 m² en een houten tuinberging van circa 12 m², ideaal voor het tuingereedschap en/of het stallen van fietsen. De tuin is achterom bereikbaar, daar waar ook het bijgebouw is gesitueerd.

Bijgebouw/mantelzorgwoning:

Op het achtergelegen perceel staat een volledig geïsoleerd vrijstaand bijgebouw dat momenteel is ingericht als mantelzorgwoning. Voor bewoning als bijvoorbeeld mantelzorg kan wel een indicatie of vergunning nodig zijn! Dit bijgebouw beschikt over een eigen entree die direct uitkomt in de leefruimte bestaande uit een woonkamer met open keuken. De grote raampartij met openslaande deuren naar het terras zorgt voor veel lichtinval. In de leefruimte ligt een houten vloer en staat een gaskachel voor verwarming. Er hangt ook een airco voor koeling en/of verwarming van de ruimte. Op de begane grond is een slaapkamer en badkamer met ligbad voorzien van douchemogelijkheid, wandcloset en wastafel met meubel. Er is een open trap vanuit de leefruimte naar de verdieping met werkkamer en opstelling van de Nefit HR combiketel uit circa 2008. Aan de voorzijde van het bijgebouw is een terras met overkapping.

Pluspunten op een rij:

- * Sfeervol jaren '30 woning
- * Mantelzorgwoning/gastenverblijf verbouwd in 2012
- * Gebruiksoppervlakte ca. 170 m² inclusief bijgebouw
- * Perceel van 606 m²
- * Goed onderhouden
- * Aangebouwde woonkeuken (1995) en slaap-/werkkamer op begane grond
- * Fraaie ligging in het dorp Velp, nabij voorzieningen en uitvalswegen

Een ideale woning voor wie op zoek is naar een karaktervol huis met ruimte voor mantelzorg, werken of hobby's.

















Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.uloos.nl

Plattegrond



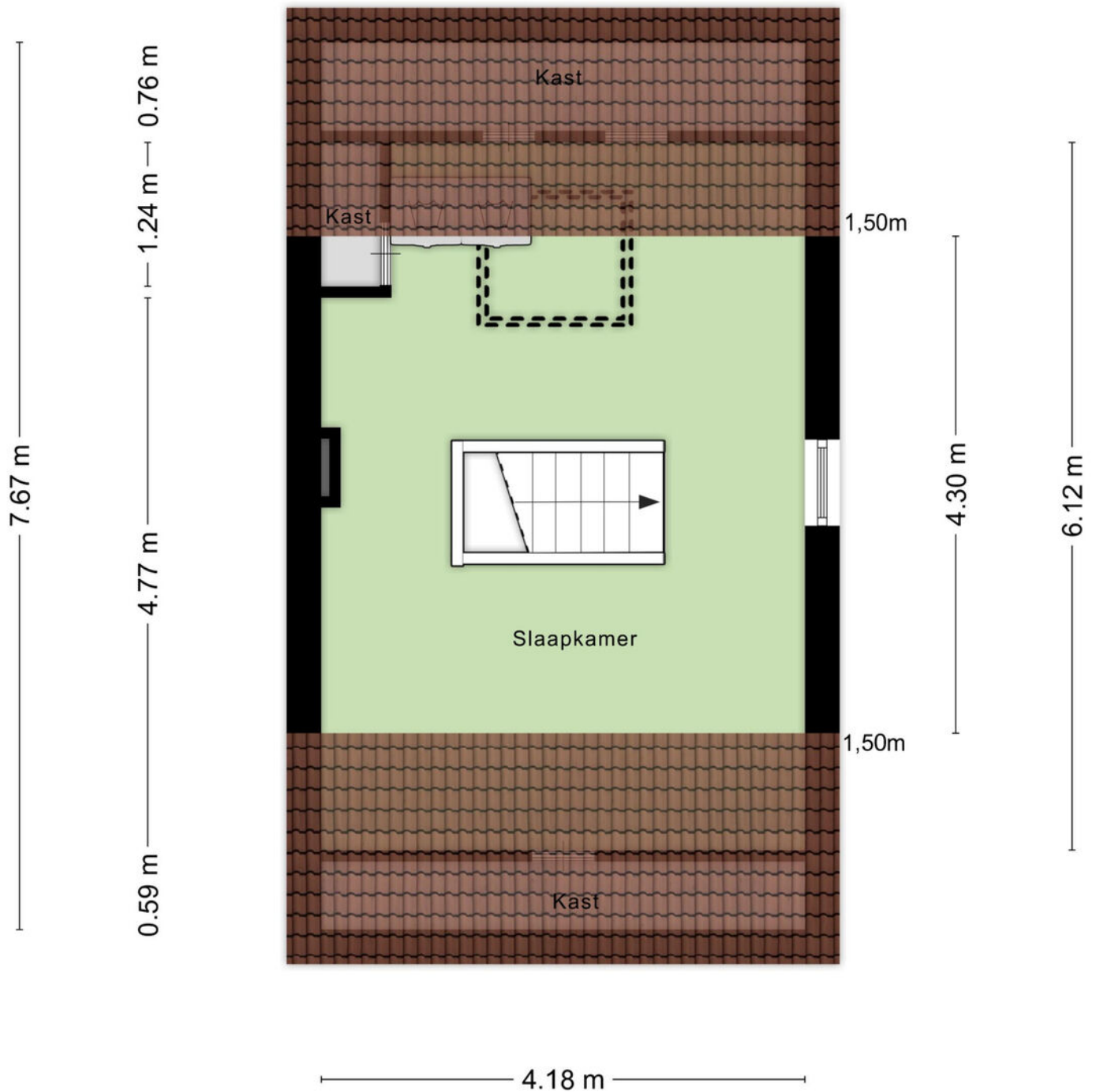
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



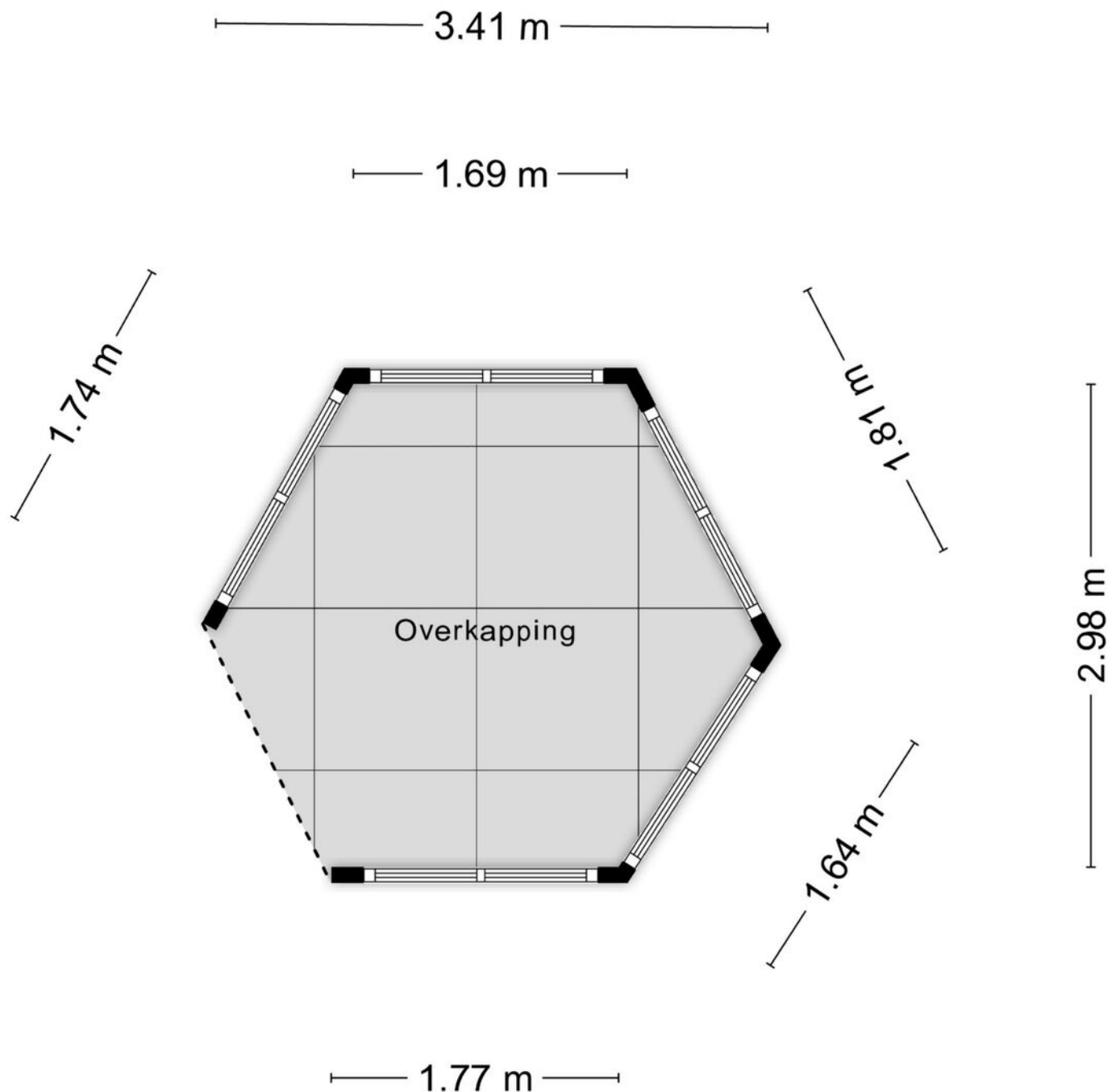
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



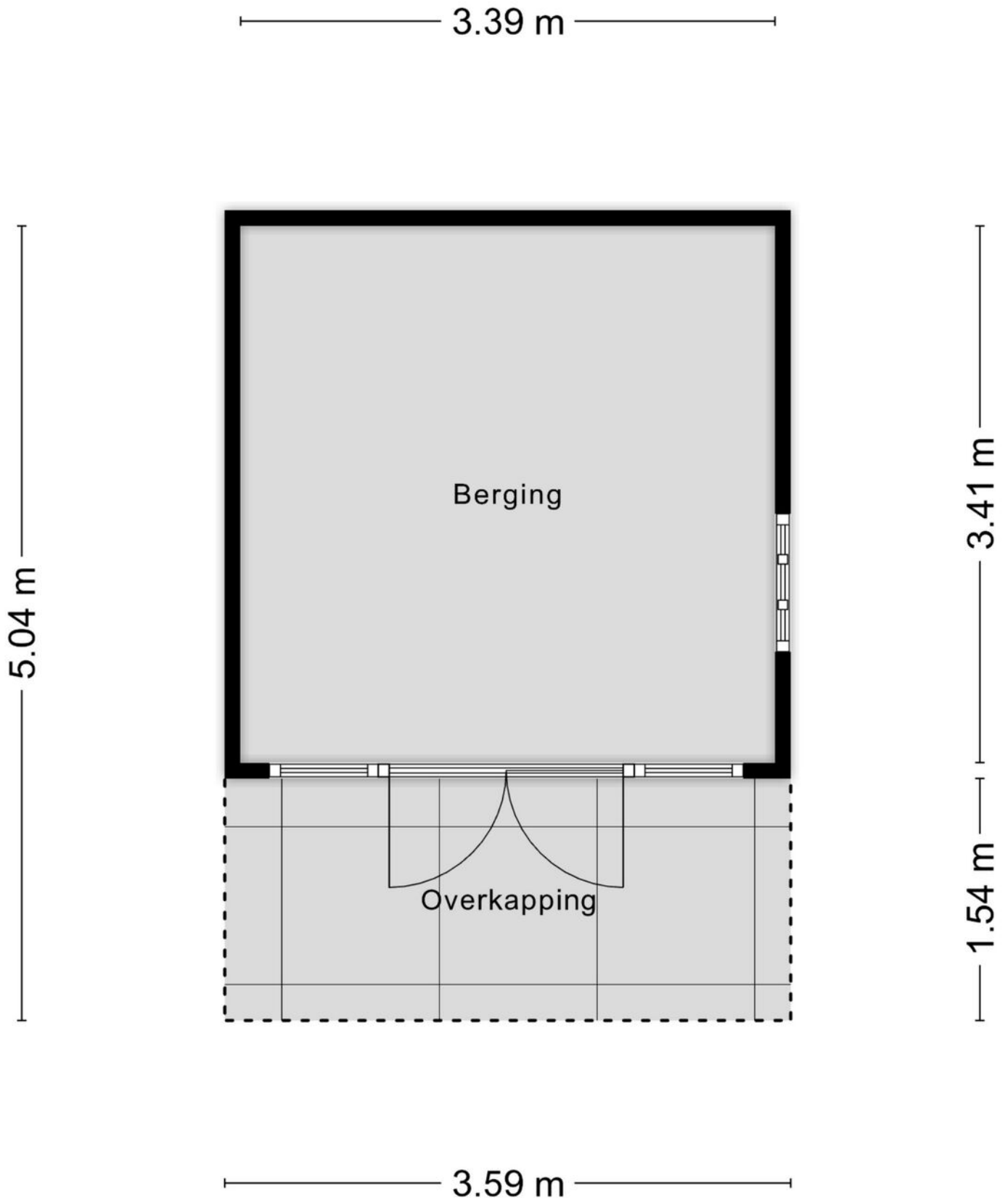
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



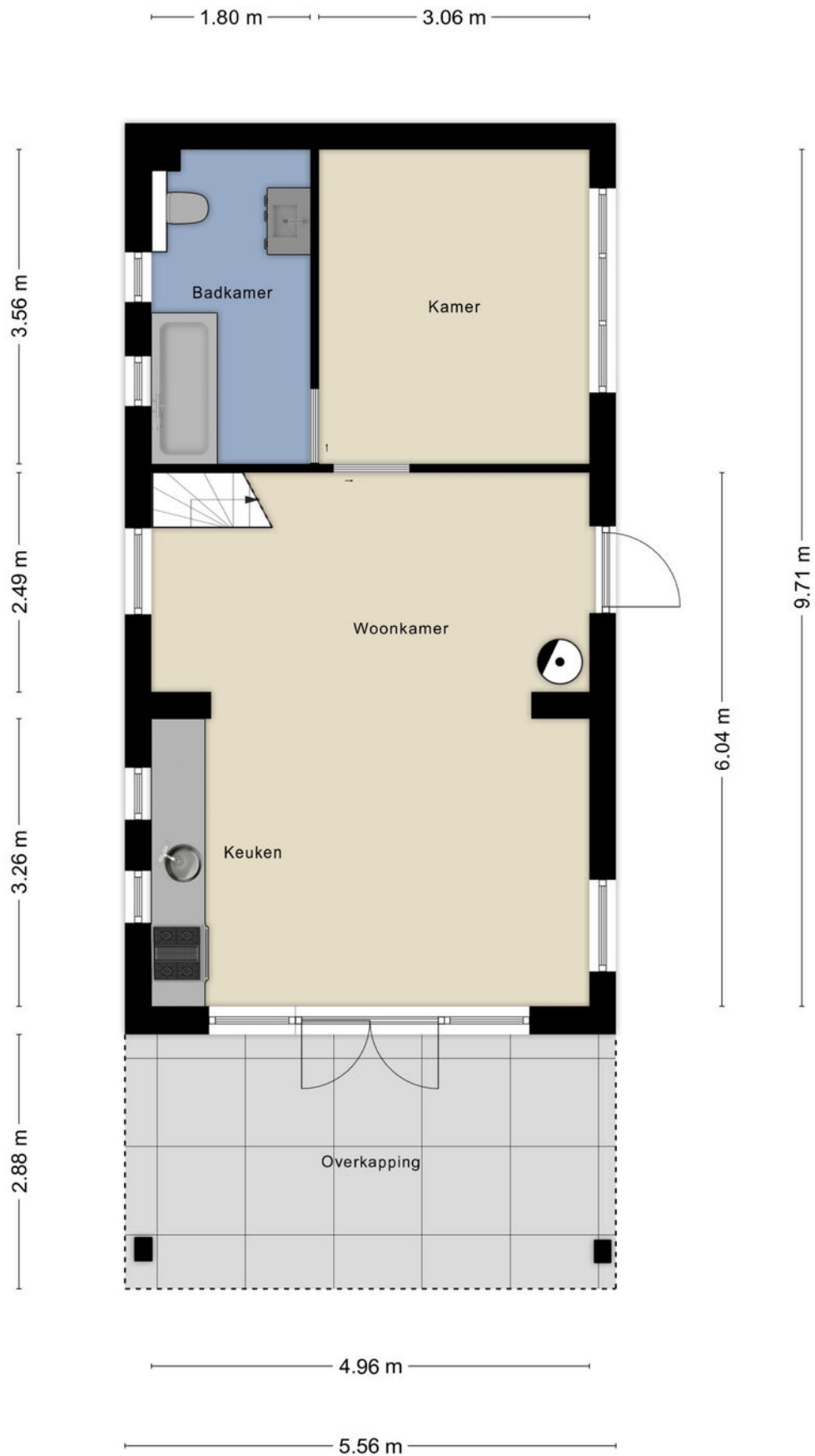
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



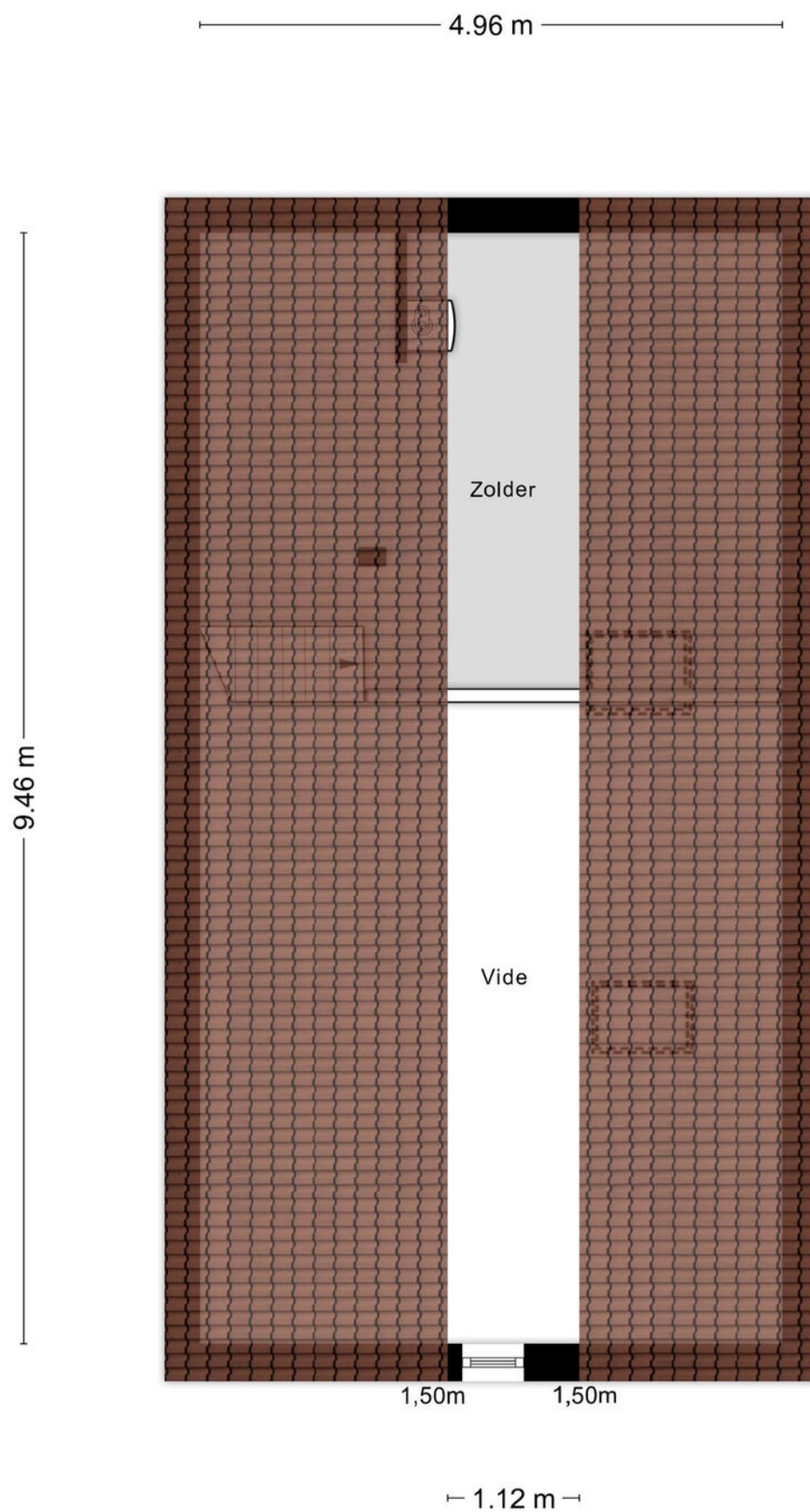
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Grave Sectie K Perceel 173	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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.		

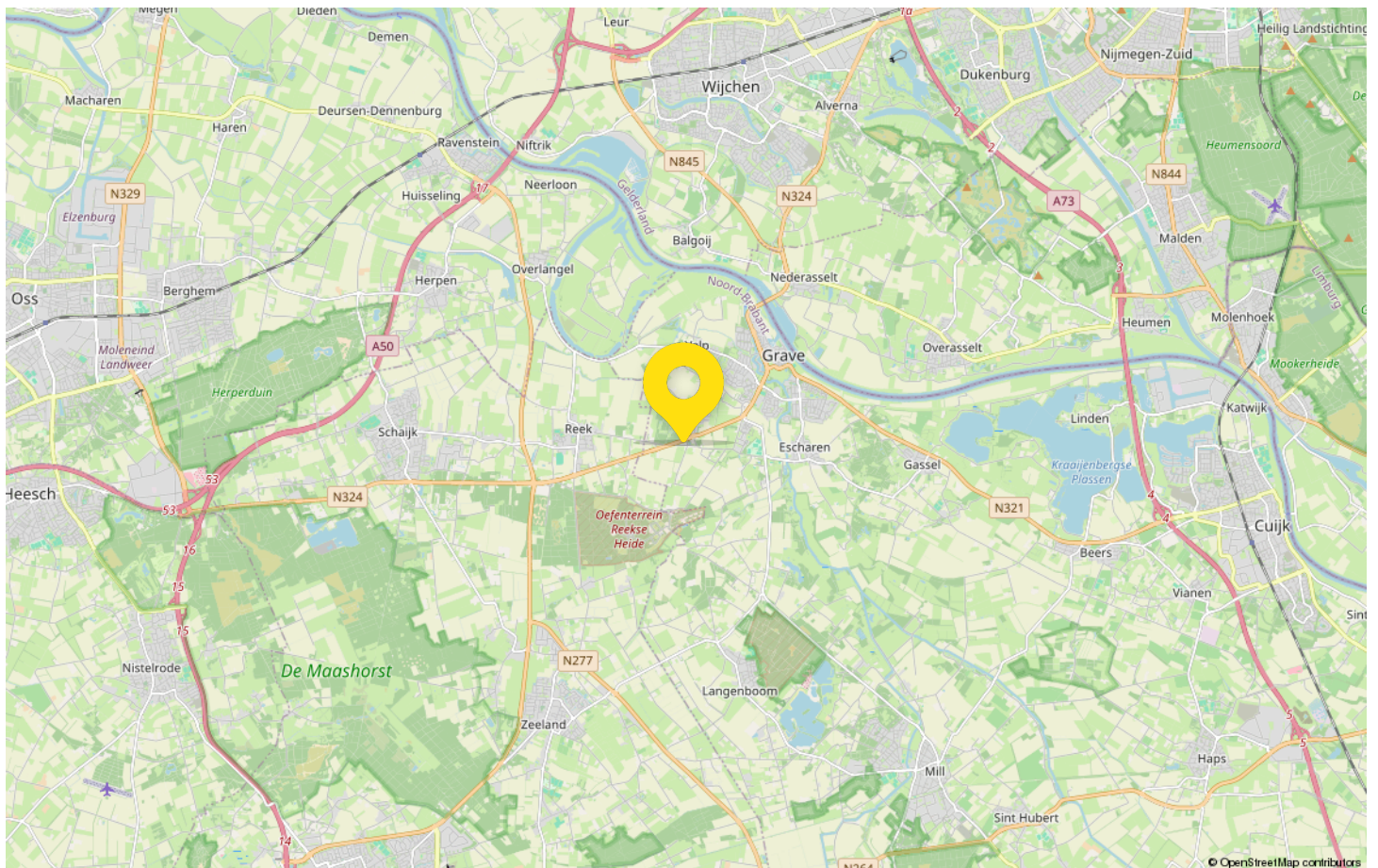
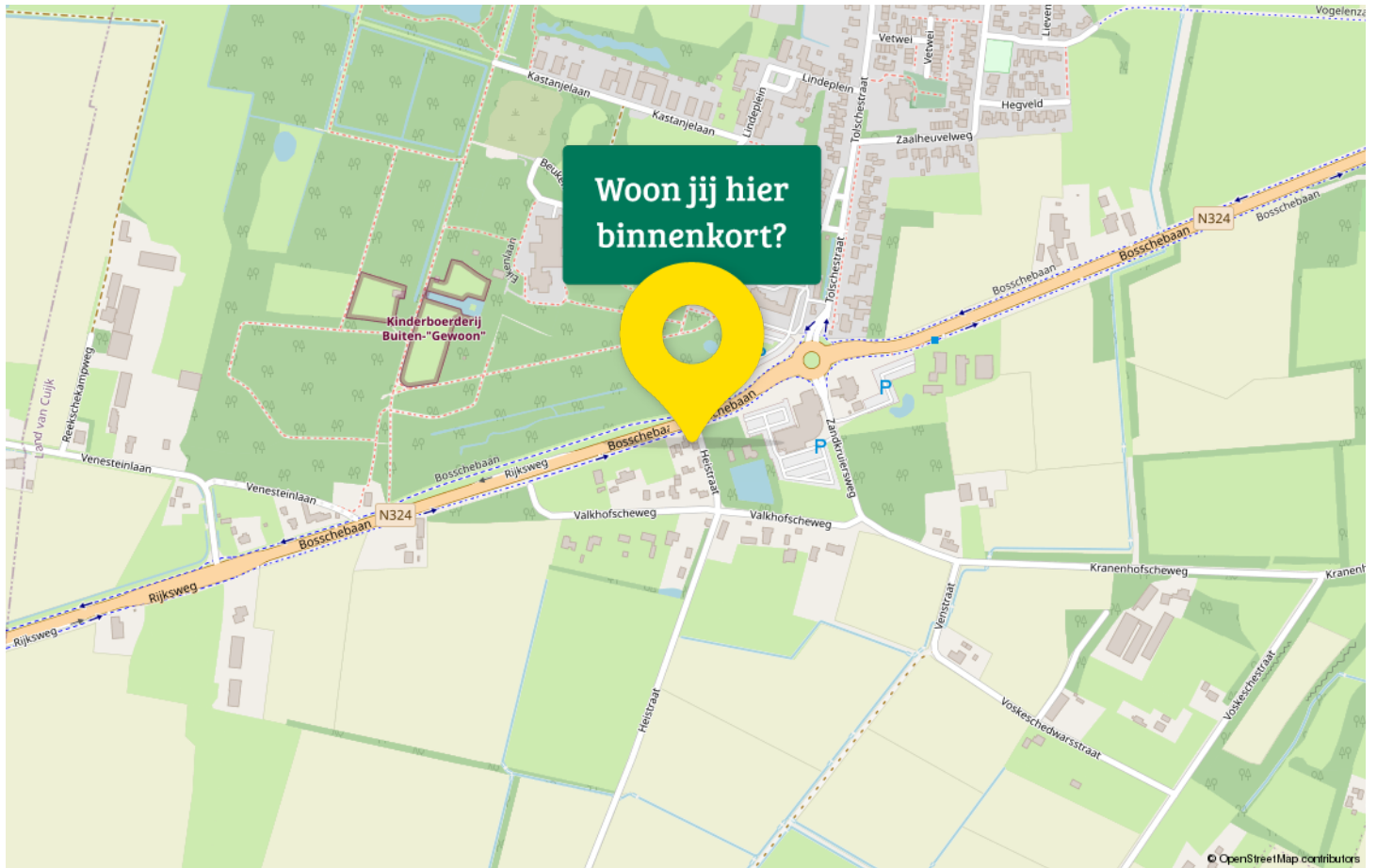
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Priest	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Land van Cuijk / Velp

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 16%

25 - 44: 18%

45 - 64: 33%

65+: 18%

Huishouden



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 88%

Huur: 12%

51%

man

49%

vrouw



1,6 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:

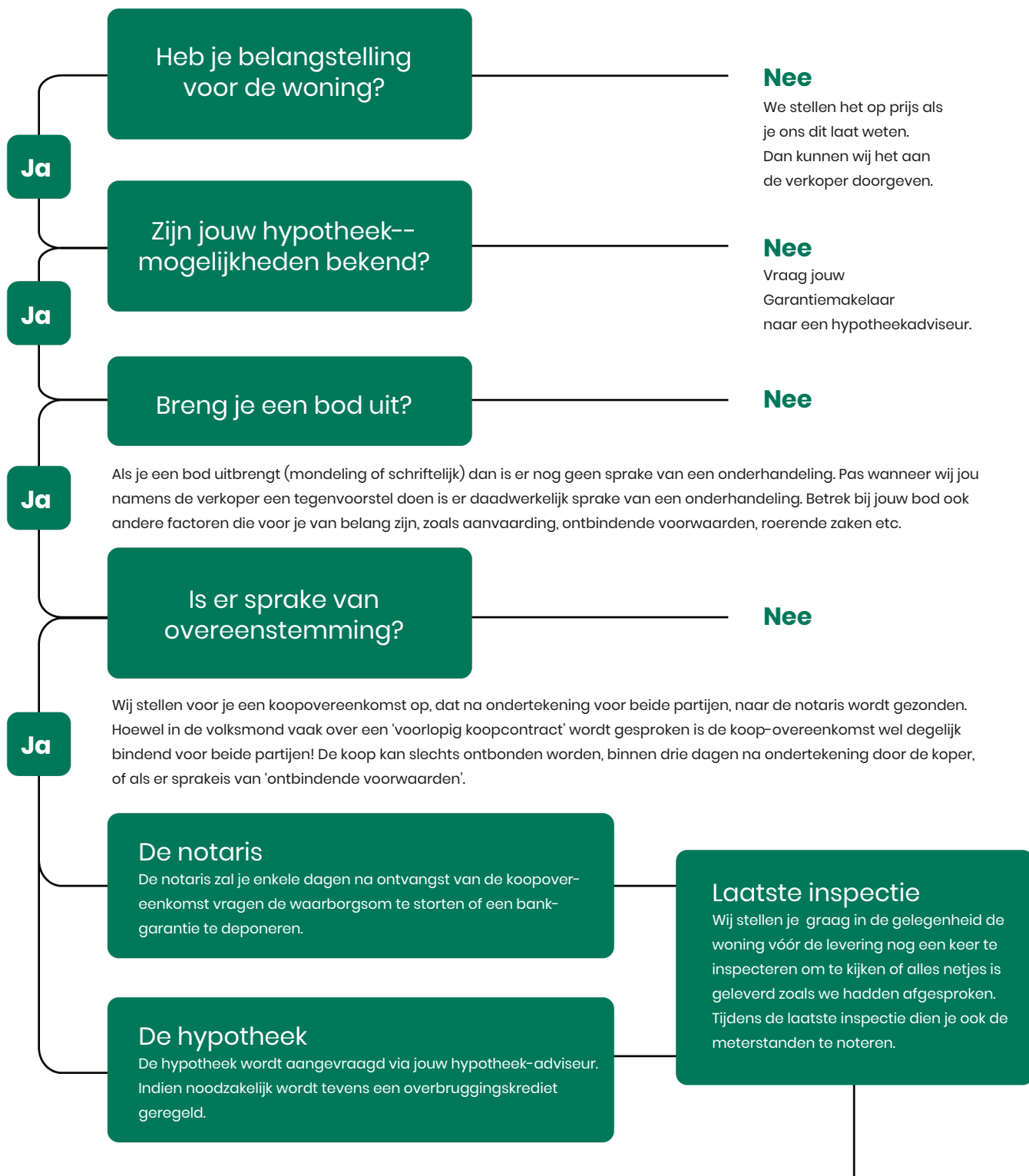
0413 – 261 905

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