



Kroatenstraat 2 - Volkel

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Van der Loo Makelaardij oz.
Hoogzoggel 1
5404 LM UDEN
Tel: 0413-71 20 60
E-mail: info@vanderloomakelaardij.nl
Website: www.vanderloomakelaardij.nl

Omschrijving

Woonruimte, werkruimte, leefruimte — alles komt samen aan de Kroatenstraat 2 in Volkel op de hoek met invalsweg en de hoofdader van het dorp: de Antoniusstraat. Met 270 m² aan woonoppervlakte en een perceel van 668 m² heb je alle ruimte om je eigen woning in te richten zoals jij dat wilt.

Alles in huis voor groot(s) wonen

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de centrale hal, van waaruit de verschillende leefruimtes bereikbaar zijn. De keukenruimte is royaal van opzet en uitgerust met diverse inbouwapparaten. De woonkamer vormt een prettig geheel met zichtlijnen naar buiten en veel daglicht. In wat voorheen kantoorruimte was, bevinden zich thans twee slaapkamers (spreek-/werkkamers), een pantry, toiletruimte en een royale kantoorruimte die naar eigen wens is in te richten (thans als woonkamer), ideaal voor wie thuis wil werken of een extra ruimte zoekt voor hobby of ontspanning. Vanuit het kantoor is een trapopgang achter de deur naar de eerste verdieping waar ook nog een werk-/spreekkamer is in de dakkapel met veel daglichtinval.

De eerste verdieping van het woonhuis herbergt vier ruime slaapkamers, een badkamer, separate toiletruimte en een wasruimte met aangrenzende bergruimte. Via een vlizotrap bereikt u de zolderverdieping: een extra etage met volop potentieel voor uitbreiding of opslag.

Deze villa verdient de aandacht van enthousiaste nieuwe bewoners, die er hun eigen paleisje van maken en tegelijk kantoor/praktijk/salon aan huis kunnen hebben.

Tuin met privacy en praktische voorzieningen

De achtertuin, met een oppervlakte van circa 206 m², biedt een aangename balans tussen groen, rust en functionaliteit. Dankzij de beschutte ligging geniet u hier van optimale privacy. Twee bergingen – waaronder een vrijstaand houten exemplaar – bieden volop opbergmogelijkheden voor tuinbenodigdheden, fietsen of hobbymateriaal. De buitenruimte is onderhoudsvriendelijk ingericht en vormt een ideale plek voor zowel ontspanning als activiteit.

Gunstige ligging in het dorpse Volkel

De Kroatenstraat is een rustige, ruim opgezette straat in Volkel, een dorpskern die zich kenmerkt door zijn gemoedelijke sfeer en goede voorzieningen. Winkels, basisscholen, sportclubs en horeca liggen op korte afstand. Binnen enkele autominuten bereikt u zowel het centrum van Uden als de op- en afritten naar de A50 richting Eindhoven en Nijmegen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 675.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.150 m ³
Perceel oppervlakte	: 668 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 270 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 206 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Kroatenstraat 2
5408 RH VOLKEL



Begane grond

- zelfstandige ingang naar kantoor;
- royale woonkamer;
- separate keuken;

Eerste verdieping

- de ruimte op de eerste verdieping boven het kantoor is eventueel ook vanuit het woonhuis bereikbaar te maken;
- separate toiletruimte;
- was-/ketelruimte met berging;

Zolder

- via vlizotrap bereikbare zolderverdieping;

Algemeen

- ruime achtertuin met privacy.

Foto's



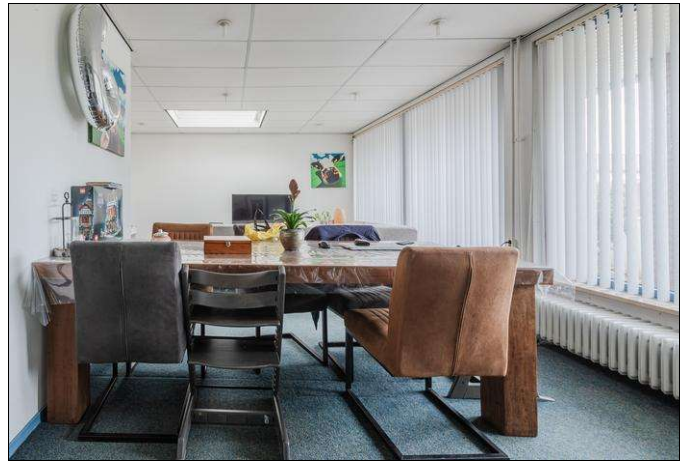
Foto's



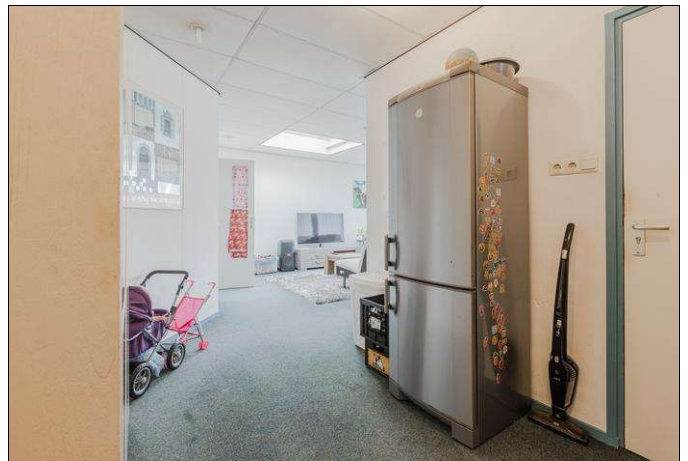
Foto's



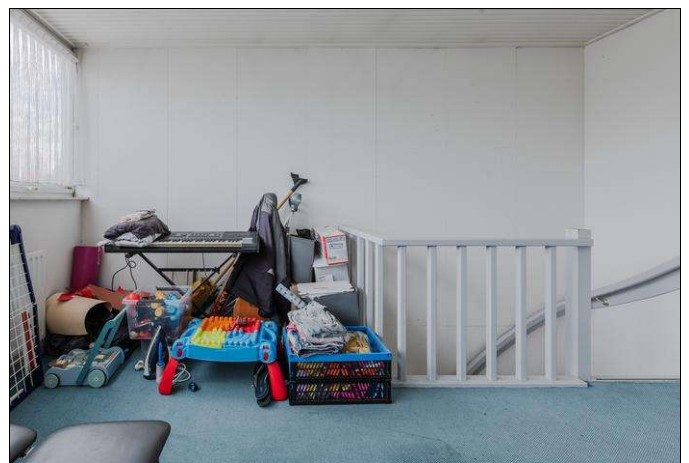
Foto's



Foto's



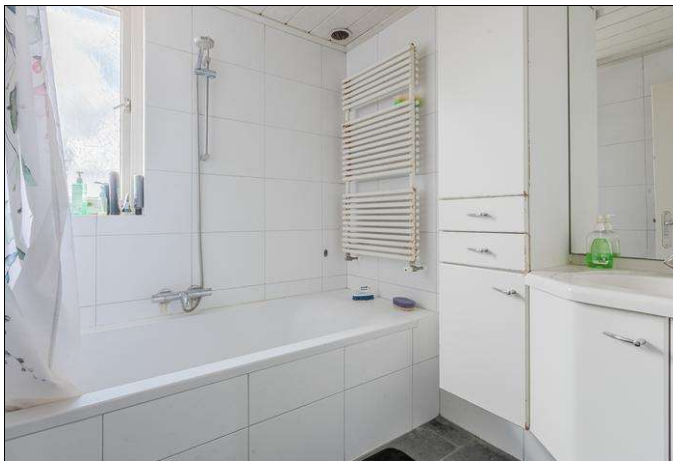
Foto's



Foto's



Foto's



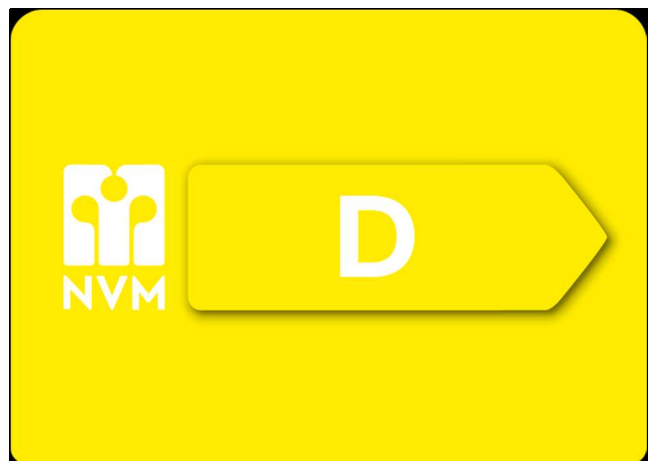
Foto's



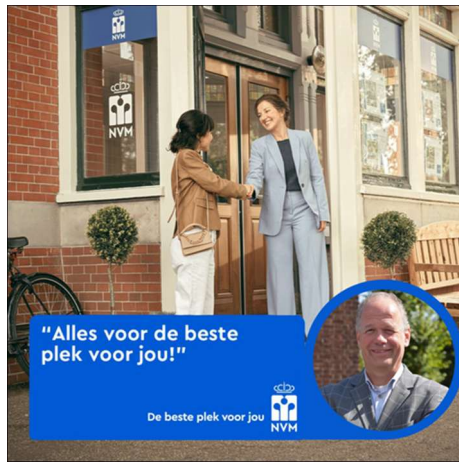
Foto's



Foto's



Foto's



Kaart van perceel



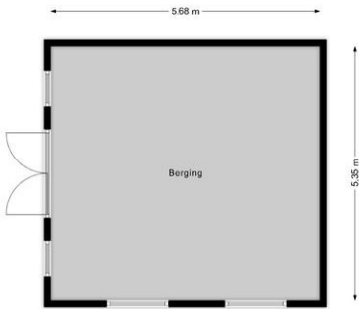
Begane grond



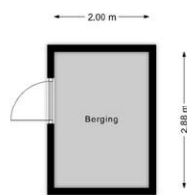
Eerste verdieping



Berging 1



Berging 2



Algemene informatie

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop/verhuur, hetgeen voor u geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden van de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Mededelingsplicht/onderzoeksplicht

Los van het feit dat de verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot hetgeen voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle potentiële kopers een eigen NVM-makelaar of bouwkundige in te schakelen.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen vier weken na het bereiken van de overeenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris ter grootte van 10 % van de koopsom. Een bankgarantie stellen bij de notaris voor een gelijk bedrag is ook mogelijk.

Ouderdomsclausule

Indien van toepassing, wordt een ouderdomsclausule opgenomen omdat een woning meer dan twintig jaar oud is. Dit houdt in dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water, gas en verwarming, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor nadere informatie over onder andere de spelregels van het onderhandelingsproces verwijzen wij u naar de website: nvm.nl/wonen/woning_kopen/vraag_en_antwoord. Hier vindt u de meest gestelde vragen van kopers met bijbehorende antwoorden.

Waardebepaling van uw eigen woning?

De opbrengst van uw eigen woning speelt meestal ook een rol in het proces van uw koopbeslissing. Wij zijn u graag van dienst met een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw eigen woning, zodat u weer een stap verder kunt in uw aankoopproces. Hiernaast bieden wij de volgende diensten:

- aankoopbegeleiding;
- marktwaardetaxaties (NWWI) en herbouwwaardetaxaties;
- aanhuurbegeleiding;
- verhuurbegeleiding;
- advies.