



**ZEER RUIME, VRIJSTAANDE WONING OP GROOT PERCEEL
AMMERZODEN, UILECOTENWEG 12**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 1.047 m³

Woonoppervlakte: 237 m²

Perceeloppervlakte: 1.331 m²

Bouwjaar: 1964

- ✓ Vloerverwarming op de begane grond met uitzondering van de badkamer, de slaapkamer en de gang naar de schuur;
- ✓ De woning is in 2017 voorzien van HR++ glas en rolluiken en de riolering is van achter naar voren volledig vervangen;
- ✓ In 2023 zijn de garage en alle bestrating vernieuwd, het tuinhuis is afsluitbaar gemaakt met hardglazen panelen.



WELKOM AAN DE UILECOTEWEG 12 TE AMMERZODEN

Op nummer 12 ligt deze fraaie bungalow met dubbele garage en tuinhuis op een perceel van maar liefst 1.331 m². Het perceel is mooi breed en zeer diep. De woning staat mooi het perceel, zodat voor de woning een mooie afstand is tot de (rustige) weg. Een mooie, rustige straat in het vriendelijke dorp Ammerzoden. Hier vind je rust en ruimte, in en om het huis. Een ideaal woonhuis dat je moet komen bekijken om alle mogelijkheden te doorgronden.

De woning is in de periode 2022 en 2023 vergroot, uitgebreid verbouwd en gemoderniseerd. Het dak is voorzien van nieuwe dakpannen en nieuwe isolerende dakplaten, er is een dubbele garage geplaatst en de 21 zonnepanelen leveren circa 6.000 kWh stroom per jaar. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de slaapkamer, badkamer en gang naar de berging.

De woonkeuken ligt aan de voorzijde van het huis, met daaraan een ruime woonkamer en in het verlengde daarvan nog een luxe, extra tuinkamer met goed geïsoleerd dak en mooie dakvensters. Er zijn vier (slaap)kamers (waarvan er 1 als berging in gebruik is), twee badkamers, een waskamer, dubbele garage en als extra nog een zolder boven het huis, waar volop extra berg- en speelruimte is. In de tuin staan een houten berging en een groot tuinhuis met glazen schuifpui.



INDELING

In de entreehal is, via een trap, de grote zolderruimte bereikbaar. Deze ruimte is nu alleen in gebruik als extra bergruimte, maar biedt nog vele mogelijkheden. Er is in de entree voldoende ruimte voor een ruimere trap.

Vanuit de entree is de eetkamer annex woonkeuken bereikbaar: een mooie ruimte met ramen aan twee zijden. Het U-vorm keukenmeubel is zeer uitgebreid, met een eetbar, hardstenen bladen, echt houten deurtjes en luxe apparatuur zoals een inductie kookplaat en een Quooker.

Aan de keuken ligt de ruime woonkamer, met fraai daglicht dankzij de daklichten, de ramen op het westen en de glazen pui naar de tuinkamer. Deze voormalige veranda is in 2017 professioneel verbouwd tot een kamer van 5 bij 7 meter met vloerverwarming, HR++ glas, een uitstekend geïsoleerd dak met een fraaie lichtstraat en grote glaspartijen aan twee zijden. Vanuit deze kamer is er een optimaal contact met de tuin. Naast de keuken en de woonkamer ligt een fraaie gang partij, van waaruit de bijkeuken, was- stookruimte, toiletruimte, drie slaapkamers, twee badkamers en een grote inpandige berging (die ook als slaapkamer kan dienen) bereikbaar zijn.



























TUIN

In de tuin staan een schuur en een groot tuinhuis (dat sinds 2023 met hardglazen schuifwanden kan worden afgesloten), hagen, enkele bomen en liggen borders en een groot grasveld. Aan het huis is in 2017 een extra grote garage gebouwd, voorzien van een elektrische sectionaal deur. Kortom: een tuin met volop mogelijkheden.









Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

WONEN IN AMMERZODEN



NATUUR IN DE NABIJE OMGEVING

Ammerzoden ligt in het mooie rivierengebied, vlak bij Hedel 3 kilometer en 's-Hertogenbosch. Er zijn volop recreatie mogelijkheden en het schitterende kasteel 'Ammersoyen' ligt op enkele honderden meters. Op het kasteel worden regelmatig activiteiten georganiseerd. Ammerzoden heeft niet alleen een eigen jachthaven, maar ook een supermarkt, bakker, slager en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen. In het ook levendige Hedel zijn ook de discounters Aldi, Jumbo en Hoogvliet gevestigd. Verder zijn er een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, Brede Basisschool (De Schakel) en de openbare bibliotheek gevestigd. Ook op gezelligheid en vermaak scoort Ammerzoden goed. En voor het beoefenen van verschillende sporten, kunt u terecht bij sportzaal 'De Treffer', de tennisbanen, een manege en een jachthaven.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



PLATTEGROND

BEGANE GROND

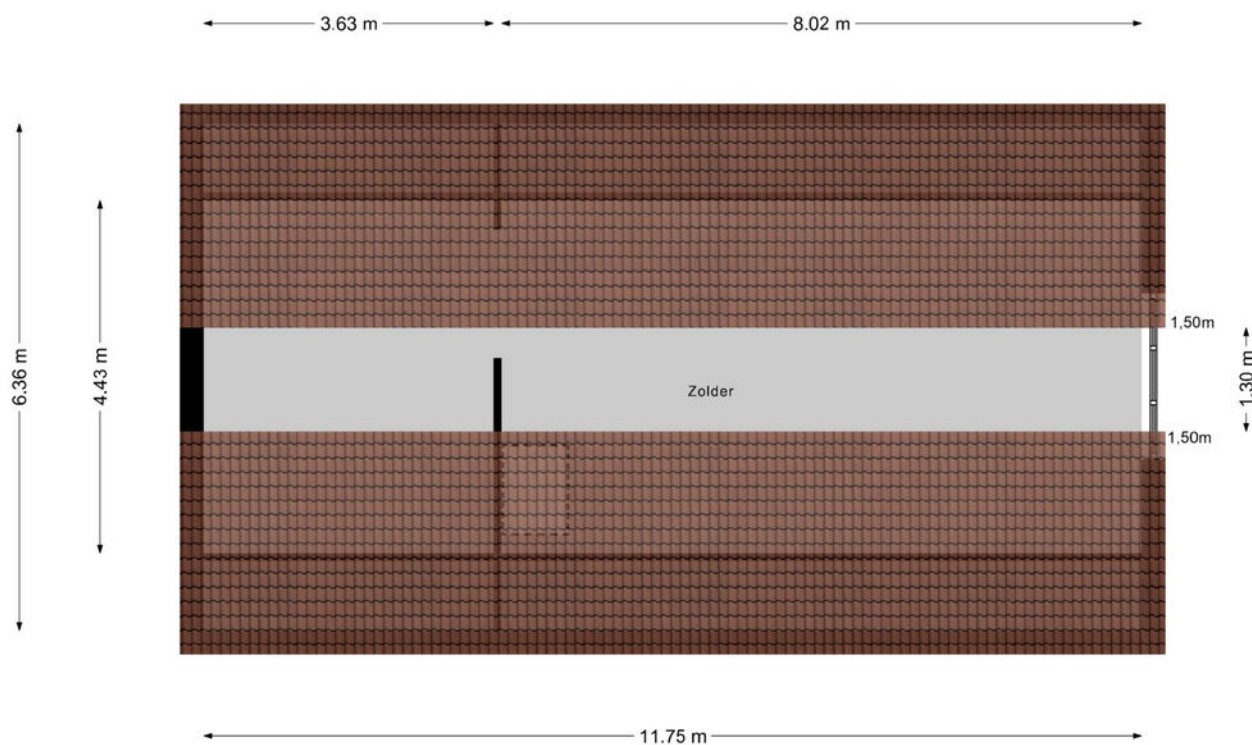


Begane grond
Uilecotenweg 12, Ammerzoden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

ZOLDERVERDIEPING

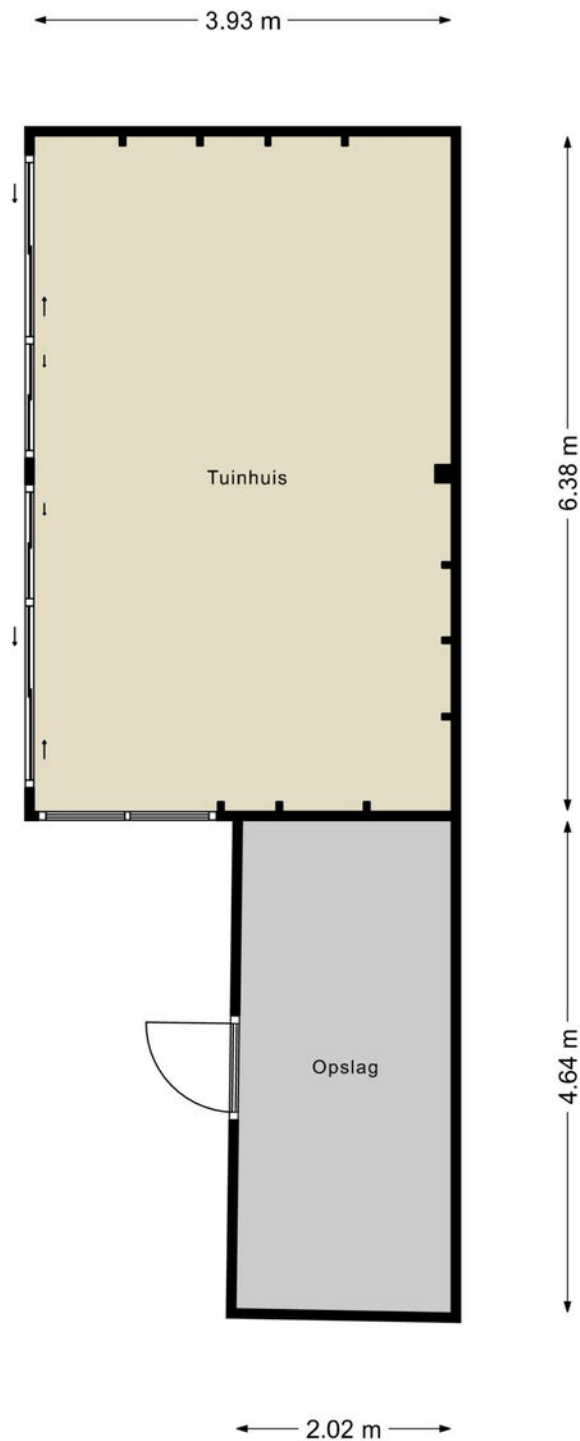


Zolder
Uilecotenweg 12, Ammerzoden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

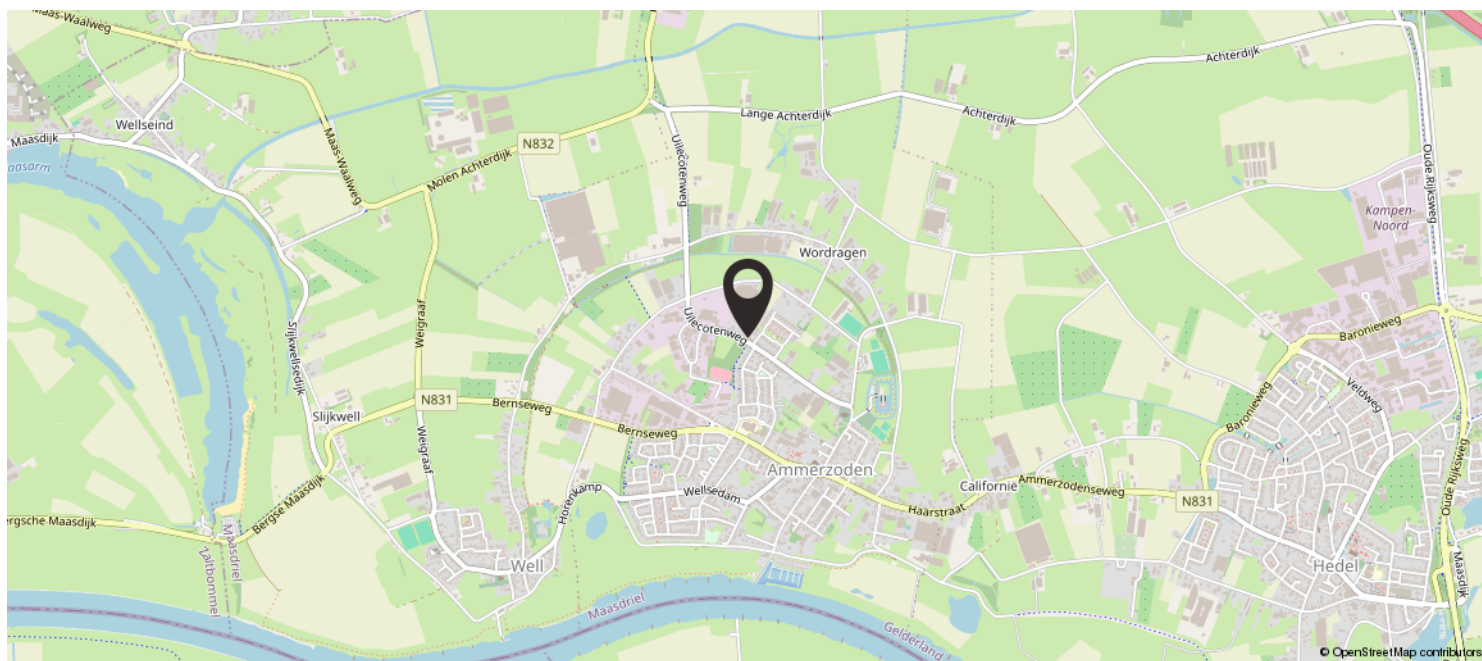
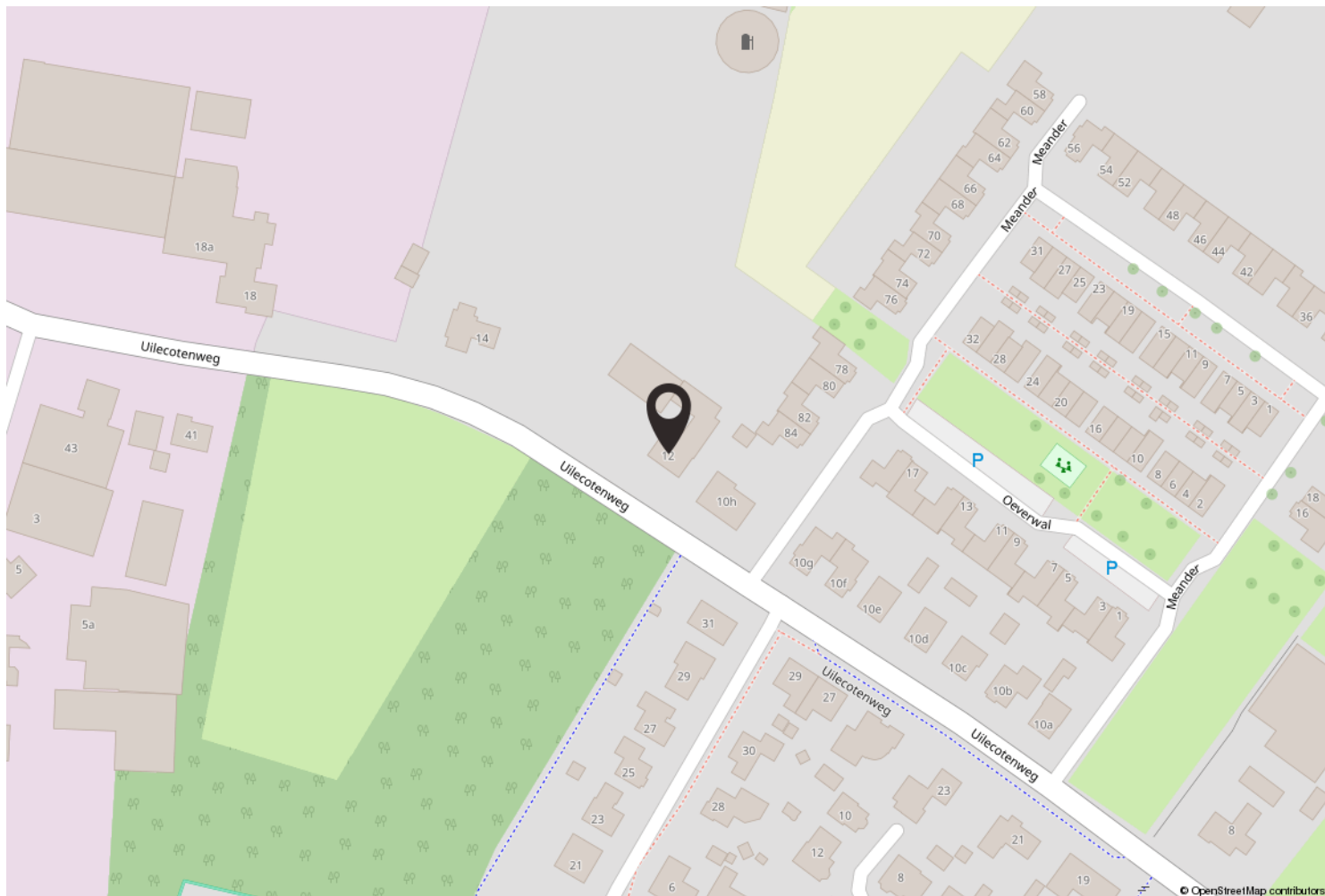
TUINHUIS + BERGING



Berging/Tuinhuis
Uilecotenweg 12, Ammerzoden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel		X	
- 1 x spiegel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- Spiegel waar radio in zit		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Pakketbrievensbus		X	
Laden + plaat waar wasapparatuur op staat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Diverse beplanting, in overleg		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuys/berging	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

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.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.2!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



GERARD VAN DINTHERSTRAAT 29

Geschreven Maart 2025

Zeer tevreden over de verkoopmakelaar. Er is deskundig advies gegeven en goed mee gedacht in de woningpresentatie. De makelaar is ook bekend in de regio wat de verkoop soepel heeft laten verlopen. Heel fijn contact gehad tijdens het hele traject.

10

HOFLAAN 185

Geschreven februari 2025

Prima makelaar, juiste prijsstelling, goed verkoopresultaat en een vlotte en deskundige afwikkeling contracten.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl