

Wordt dit jouw droomhuis?



Blauwlegger 2

Venhorst

NIEUWBOUW hoekwoning met aangebouwde berging, eigen parkeerplaats en tuin. De woning ligt in de nieuwbouwwijk De Voskuilen op korte afstand van ontsluitingswegen, het buitengebied en de sportvelden.



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 hoekwoning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 126 m² en een overige inpandige ruimte (aangebouwde berging) van 15 m². De totale inhoud van de woning is circa 498 m³ en het perceel is 221 m². De woning is gebouwd in 2025 en is reeds gereed voor geïnteresseerden. ER IS DUS GEEN SPRAKE VAN BOUWRENTE EN LANGE OVERDRACHTSTERMIJN! Bij de bouw is de woning volledig geïsoleerd bij gevels, dak en vloeren. Verder is de woning gasloos en duurzaam gebouwd.

Koopsom € 462.500,- v.o.n.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2025

Inhoud	498 m ³
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	98 m ²

Energie label	A+++
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

NIEUWBOUW hoekwoning met aangebouwde berging, eigen parkeerplaats en tuin. De woning ligt in de nieuwbouwwijk De Voskuilen op korte afstand van ontsluitingswegen, het buitengebied, de sportvelden en de dorpskern van Venhorst met onder andere supermarkt en basisschool.

Deze hoekwoning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 126 m² en een overige inpandige ruimte (aangebouwde berging) van 15 m². De totale inhoud van de woning is circa 498 m³ en het perceel is 221 m². De woning is gebouwd in 2025 en is reeds gereed voor geïnteresseerden. ER IS DUS GEEN SPRAKE VAN BOUWRENTE EN LANGE OVERDRACHTSTERMIJN! Bij de bouw is de woning volledig geïsoleerd bij gevels, dak en vloeren. Verder is de woning gasloos en duurzaam gebouwd. Er is volledig vloerverwarming aanwezig in de woning op zowel de begane grond als de 1e verdieping.. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk en de raam-/deurkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing. Het dak van de woning is voorzien van dakpannen en op het dak van de woning liggen 8 zonnepanelen met een opbrengst van circa 400-450 Wp per paneel. Er is een lucht/water-warmtepomp aanwezig en de woning is voorzien van luxe sanitair. Verder is de woning afgewerkt met smeervloeren, 'behangklare' wanden en aansluitingen voor de keuken. De afwerkingen van keuken, vloeren, wanden etc. kan door koper naar eigen inzicht worden ingevuld. Dat geldt ook voor de tuin.

Indeling begane grond:

Via de entree met meterkast en modern toilet kom je binnen in een lichte en tuingerichte woonkamer met grote raampartijen. De open keuken is aan de achterzijde van de woning en biedt volop mogelijkheden om een luxe keukenopstelling naar eigen wens te realiseren. Vanuit de woonkamer is tevens de praktische aangebouwde berging bereikbaar – ideaal voor fietsen, opslag en gereedschap. Voor de berging is een parkeerplaats op eigen terrein.

Verdiepingen:

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en een badkamer.

De badkamer is modern en compleet afgewerkt met een inloofdouche voorzien van glaswand, een wandcloset en wastafel met meubel. Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Dit is momenteel een open ruimte met daglicht via een dakraam. Hier is prima een 4e slaapkamer te maken. Verder zijn op deze verdieping de technische ruimte en aansluitingen voor het witgoed.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het oosten, circa 11,5 meter diep en circa 8,5 meter breed. Deze tuin kan naar eigen inzicht aangelegd worden.

BEN JE OP ZOEK NAAR EEN MODERNE EN DUURZAME WONING OP EEN FIJNE PLEK IN VENHORST? DAN IS DEZE WONING ZEKER DE MOEITE WAARD OM TE KOMEN BEKIJKEN.

















Plattegrond



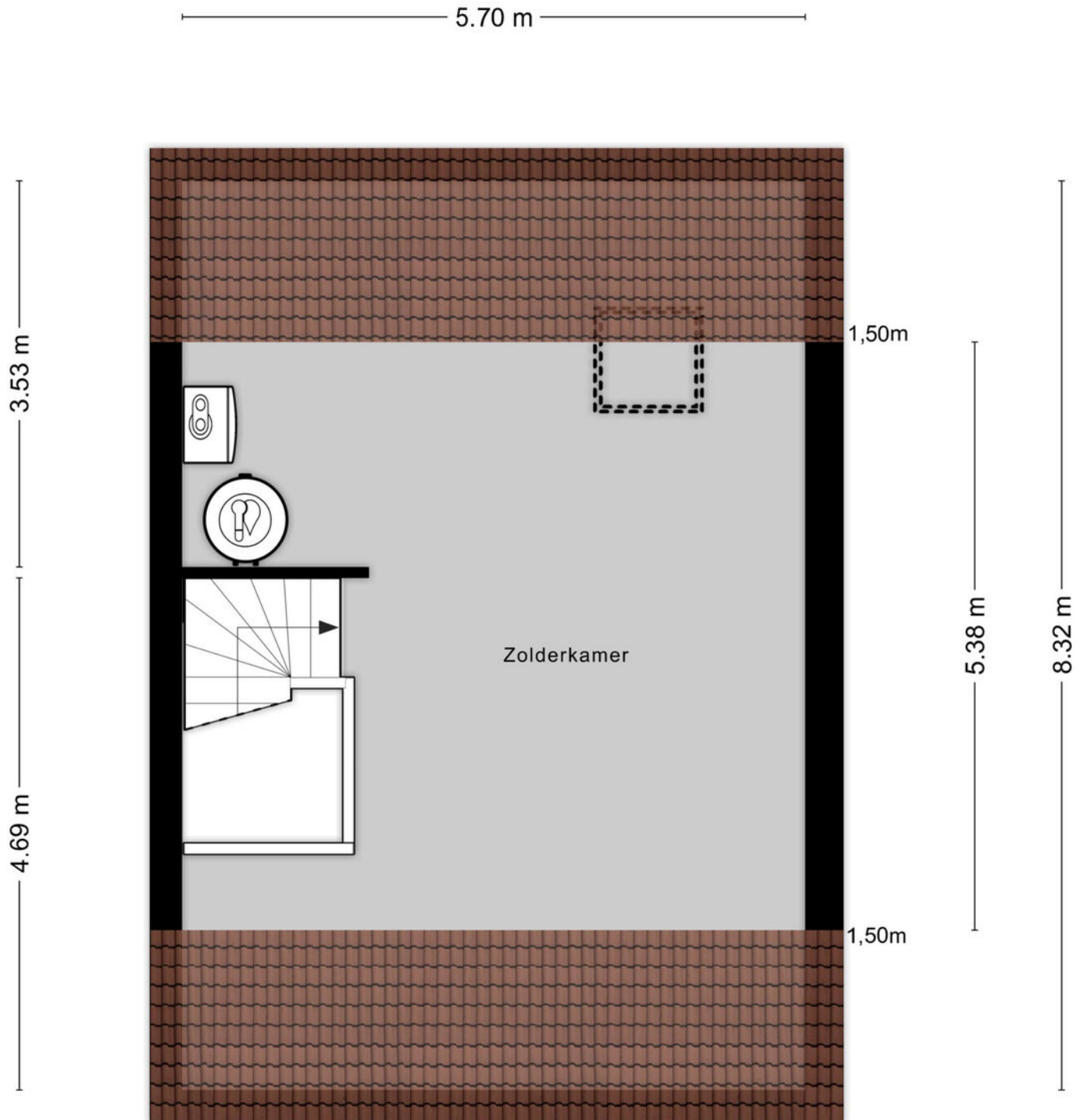
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



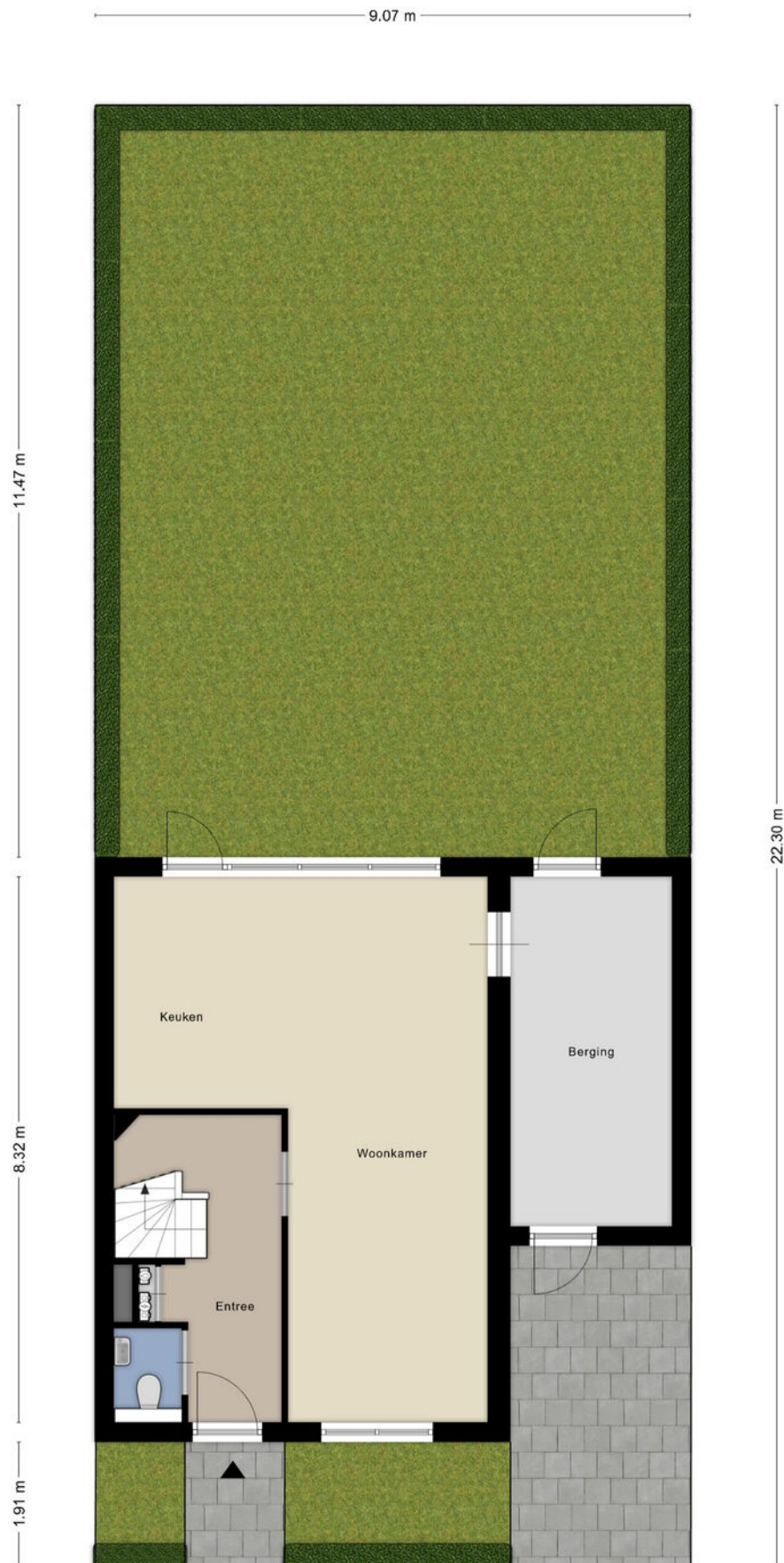
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

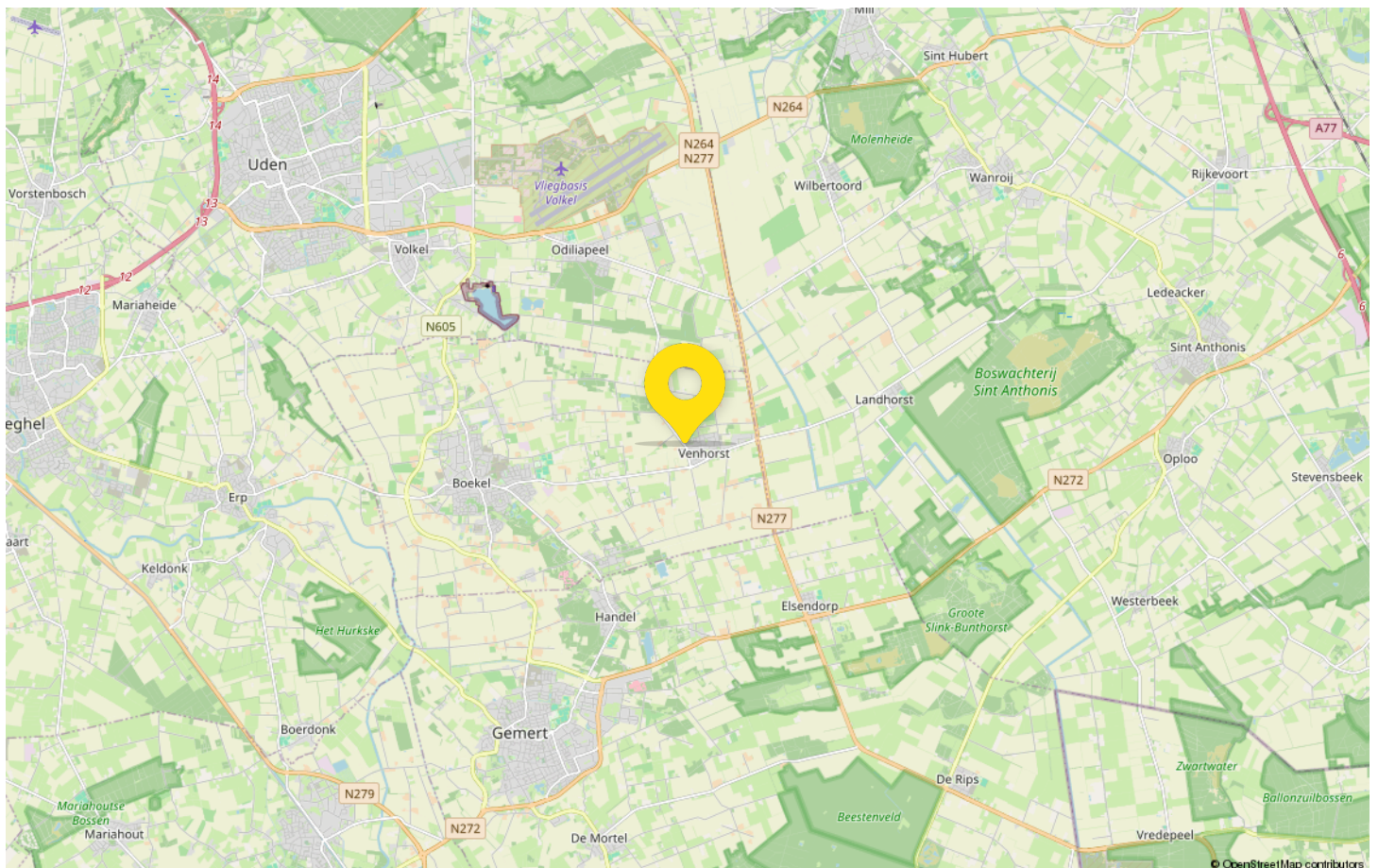
Uw referentie: Blauwlegger 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Boekel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3714
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

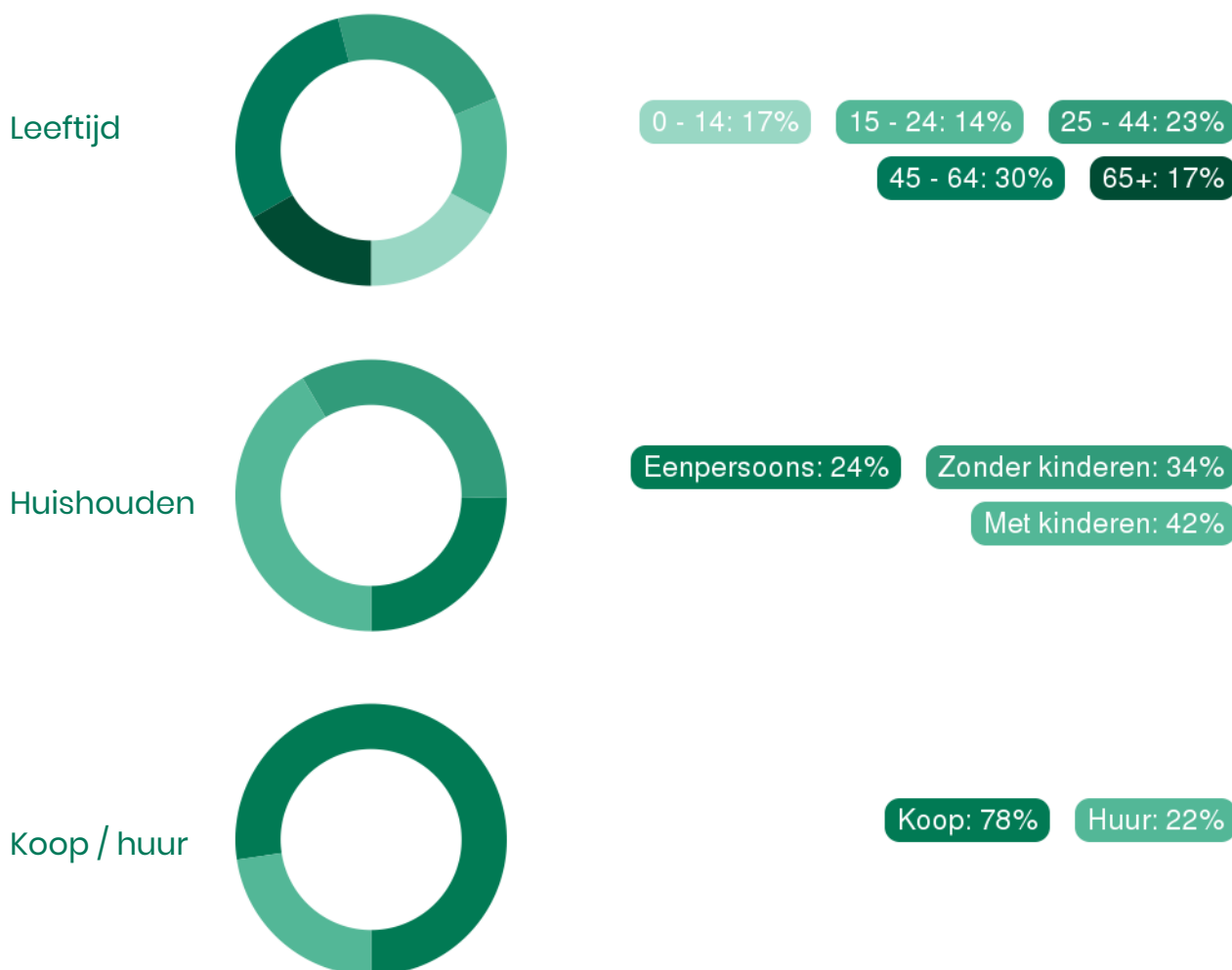


Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Boekel / Venhorst



52%
man

48%
vrouw



1,5 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