

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Kerkakkers 18

Zeeland

Compleet gemoderniseerde en  
verduurzaamde vrijstaande woning  
met vrijstaande garage, carport,  
afsluitbare veranda en fijne vrije tuin,  
ideaal voor gezinnen en doorstromers.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandevengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevengarantiemakelaars.nl)

[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is in de afgelopen 10 jaar grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en tevens verduurzaamd. Zo is de woning voorzien van een nieuw dak en 14 zonnepanelen. Ook intern is de woning o.a. voorzien van nieuwe luxe keuken, badkamer, elektrische installatie, hybride warmtepomp en algeheel nieuwe vloer-, wand- en plafonddafwerkingen. Er is vloer-, spouw- en dakisolatie, grotendeels HR++ beglazing en vloerverwarming. De flink verduurzaamde woning heeft dan ook energielabel A.

Vraagprijs € 659.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Inhoud</b>	539 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	410 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	143 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4

# Omschrijving van de woning

Compleet gemoderniseerde en verduurzaamde vrijstaande woning met vrijstaande garage, carport, afsluitbare veranda en fijne vrije tuin, ideaal voor gezinnen en doorstromers.

## Kenmerken en duurzaamheid

De woning is in 1972 gebouwd en in de afgelopen 10 jaar grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en tevens verduurzaamd. Zo is de woning voorzien van een nieuw dak met geïsoleerde dakplaten, een dakkapel met kunststof kozijnen en HR++ glas en nieuwe keramische dakpannen, nieuwe dakgoten en regenpijpen en 14 zonnepanelen.

Ook intern is de woning o.a. voorzien van nieuwe luxe keuken, complete badkamer, vernieuwde elektrische installatie, hybride warmtepomp en algeheel nieuwe vloer-, wand- en plafondafwerkingen. Er is vloerisolatie en vloerverwarming aanwezig op de begane grond en in de badkamer. De kozijnen zijn grotendeels voorzien van HR++ beglazing. Ook de spouwmuur is in het verleden na geïsoleerd. De flink verduurzaamde woning heeft dan ook energielabel A.

De woonoppervlakte bedraagt 147 m<sup>2</sup>.

De externe bergruimte bedraagt 28 m<sup>2</sup> voor de garage. De gebouw gebonden buitenruimte is 49 m<sup>2</sup> groot voor de carport en aangebouwde veranda.

Het perceel is 410 m<sup>2</sup> groot en biedt vanwege de hoekligging in de straat toegang aan 2 zijden van het perceel, aan de voorzijde heeft u een oprit met carport en aan de achterzijde van het perceel is een poort achterom naar de garage. De garage wordt nu echter gebruikt als opslag- en hobbyruimte en de ruimte voor de garage is bij de achtertuin getrokken waardoor u een extra terras heeft. Rondom is de tuin goed omsloten met een schutting.

## Indeling:

U komt binnen in een royale hal met genoeg kastruimte en een vernieuwde meterkast (voorzien van 12 groepen, aardlek en glasvezel). In de vaste kast staat een waterontharder en ook treft u hier de pomp voor de vloerverwarming. Vervolgens komt u in de woonkeuken met open verbinding naar de woonkamer waardoor u lichtinval heeft van alle zijden van de woning. Deze ruimte is onlangs geheel vernieuwd en afgewerkt met gestukadoorde wanden en plafond en pvc-vloer met

vloerverwarming. De luxe eigentijdse keuken is van alle gemakken voorzien zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en natuurstenen blad. Er is een schuifpui naar de serre. De praktische bijkeuken vormt de dagelijkse toegang en biedt dan ook genoeg bergruimte. Hier is ook een nieuwe toiletruimte gerealiseerd en ruimte voor uw witgoedapparatuur, netjes weggewerkt in een vaste kastenwand. De aluminium serre vormt een heerlijke toevoeging aan het buitenleven. Deze is voorzien van een glazen schuifwand waardoor deze ruimte in bijna alle seizoenen te gebruiken is. Ideaal voor een feestje en om te genieten van de tuin. Via de serre is er ook toegang naar de carport aan de voorzijde.

Op de 1e verdieping zijn via de overloop 3 slaapkamers en de luxe badkamer toegankelijk. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 15.3 - 9.6 en 8 m<sup>2</sup> groot waarvan een kamer voorzien is van een frans balkon en twee kamers vaste inbouwkasten hebben. De luxe moderne badkamer is compleet ingericht met een hoekbad, een inloopdouche, hangend toilet en brede wastafel met 2 kranen. Er is mechanische afzuiging aanwezig, een designradiator en vloerverwarming.

Op deze verdieping zijn o.a. plafonds vernieuwd en voorzien van inbouwspots, wanden gestukadoord en zijn de vloeren afgewerkt met een mooie pvc-vloer.

Via de kleinste slaap-/werkkamer is er een vaste trap gecreëerd naar de 2e verdieping. Deze verrassend grote verdieping is compleet opnieuw afgewerkt en hier treft u een fantastisch ruime slaapkamer. Een grote dakkapel voorzien van kunststofkozijnen met HR++ beglazing zorgt voor veel licht en uitzicht. Er is ook volop bergruimte welke netjes is weggewerkt achter een schuifkastenwand. Tevens tref treft u hier de installaties zoals de omvormer zonnepanelen (2023), een airco die kan koelen en verwarmen en de Nefit cv-ketel uit 2018. De hele kap is vernieuwd en voorzien van nieuwe geïsoleerde dakplaten en keramische dakpannen.

# Omschrijving van de woning

## Tuin en Bijgebouwen:

De tuin is vrij gelegen en rondom goed omsloten. Er is genoeg ruimte voor spelende kinderen. De voortuin is vooral onderhoudsvriendelijk aangelegd met siergrind en enkele plantenbakken waardoor het geheel een strak en verzorgde uitstraling heeft. Aan de achterzijde van het perceel staat de garage. Deze fijne hobby- en opslagruimte is in spouw gebouwd en is voorzien van elektra (krachtstroom) en water. Er is een poort om de tuin achterom te bereiken.

## Ligging en voorzieningen:

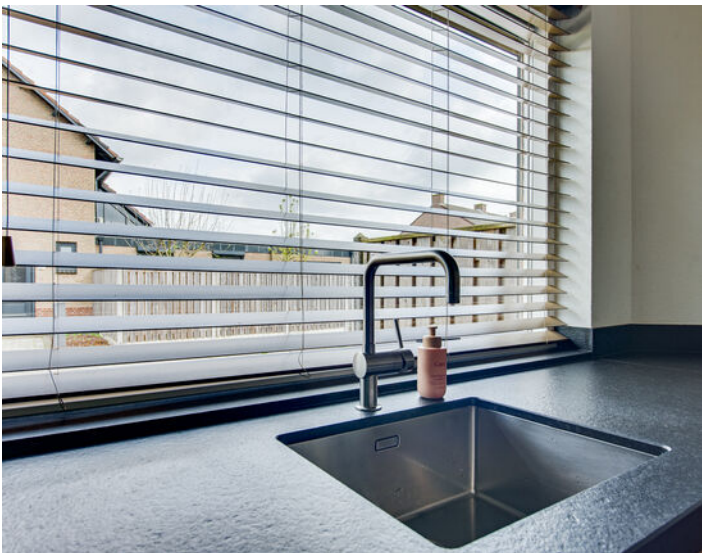
Het levendige dorp Zeeland biedt alles wat u nodig heeft: basisscholen, een centrum met winkels, een dorps huis met sporthal en bibliotheek, sfeervolle restaurants, een snelbusverbinding en de prachtige natuur van de Maashorst om de hoek. Dit huis ligt rustig en centraal dichtbij de dorpskern maar ook op loopafstand van de bossen, u heeft werkelijk alles binnen handbereik. Ideaal voor gezinnen en goed bereikbaar voor mensen die in de stedendriehoek Nijmegen – Den Bosch – Eindhoven werken maar rustig willen wonen in het gemoedelijke Zeeland.

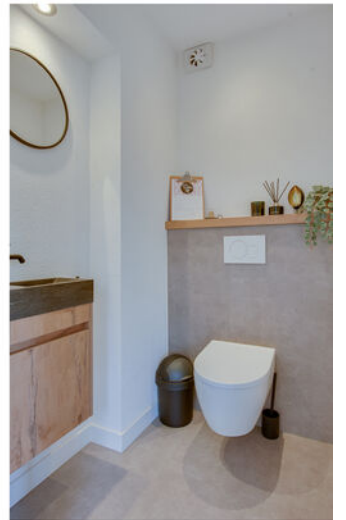
Kortom: Zoekt u een instapklare en duurzame vrijstaande woning op een leuke plek dan is dit uw kans!

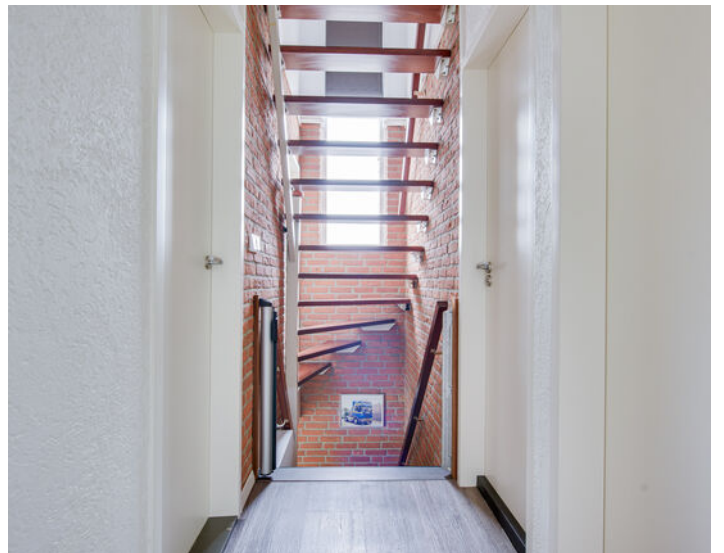
















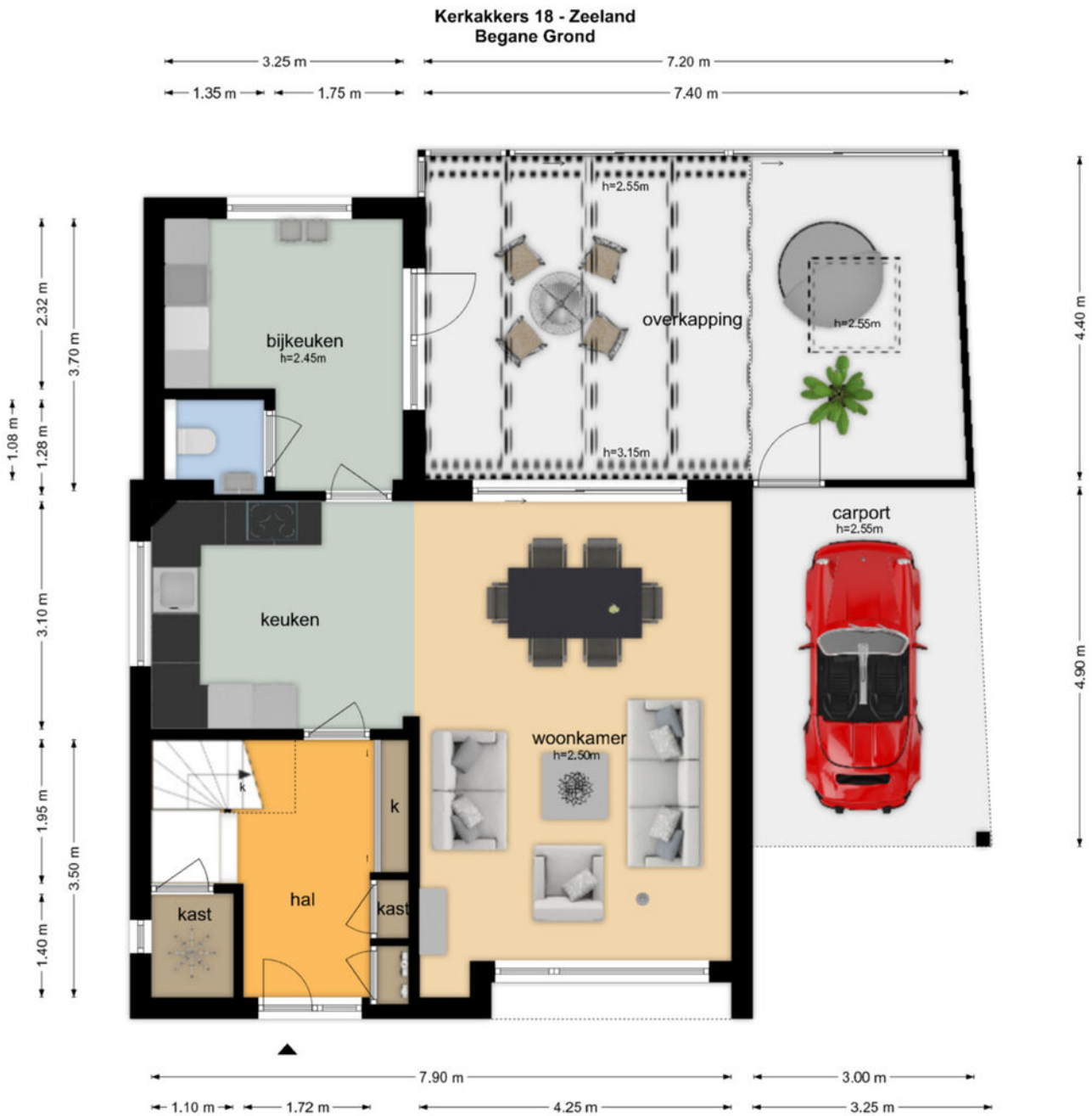








# Plattegrond

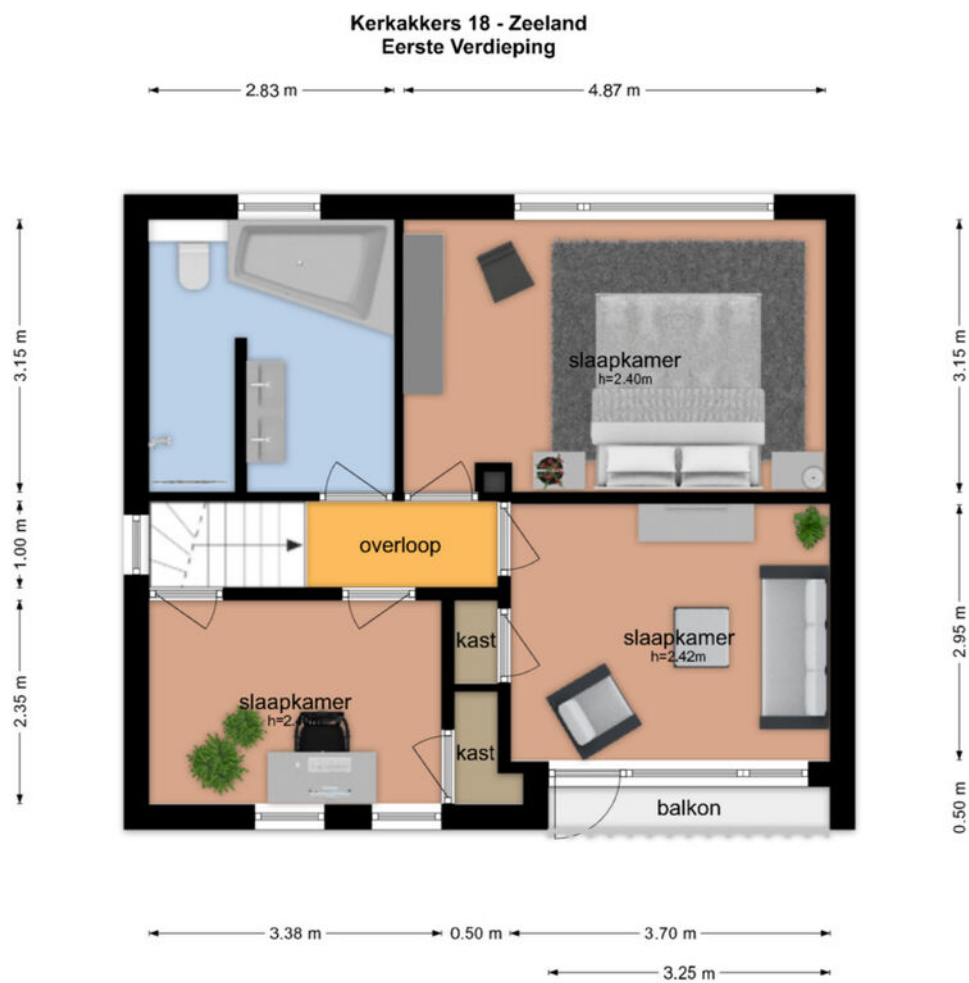


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

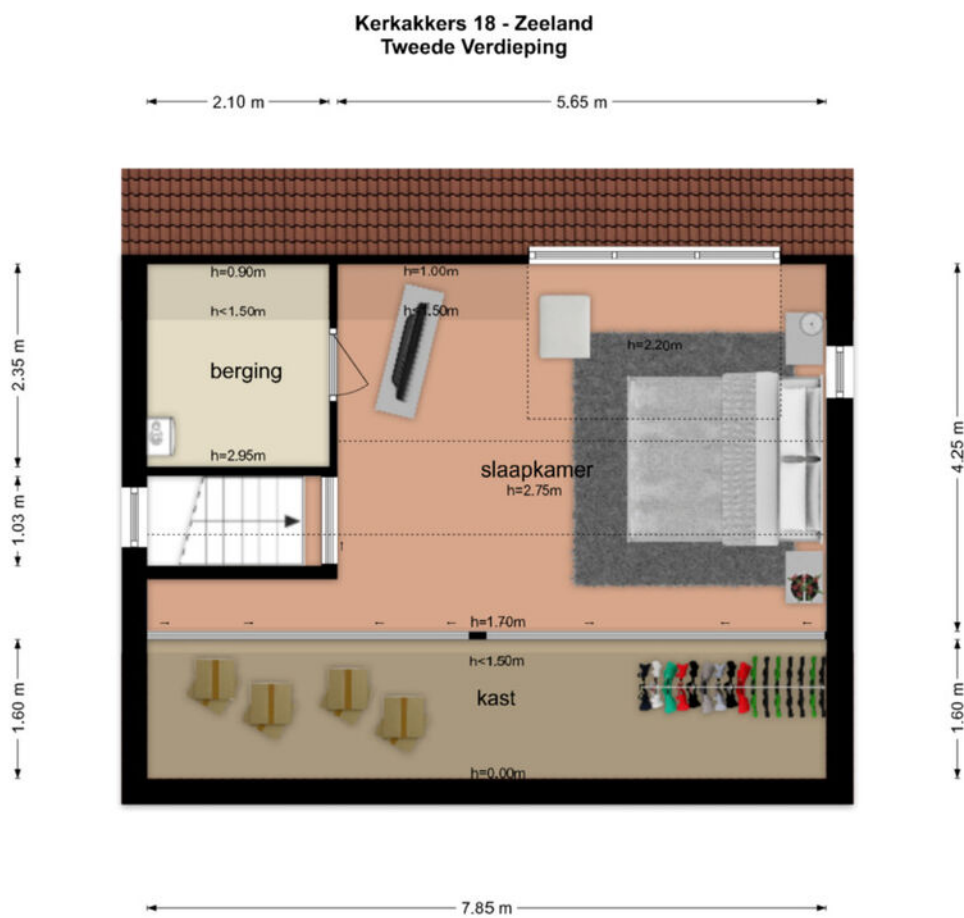


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

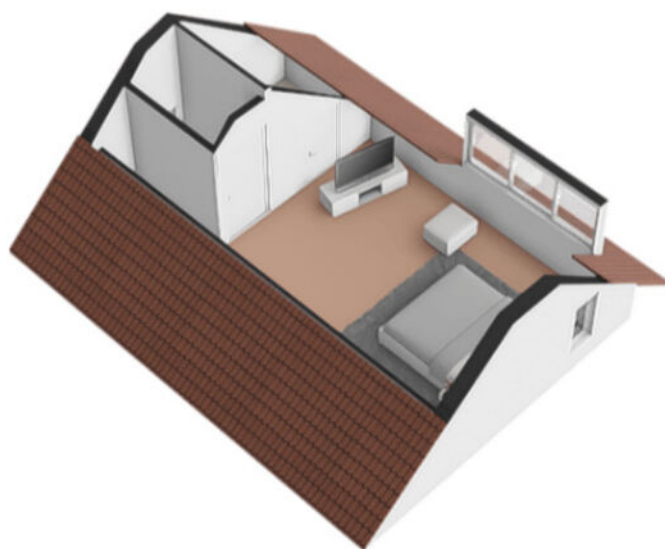


# Plattegrond

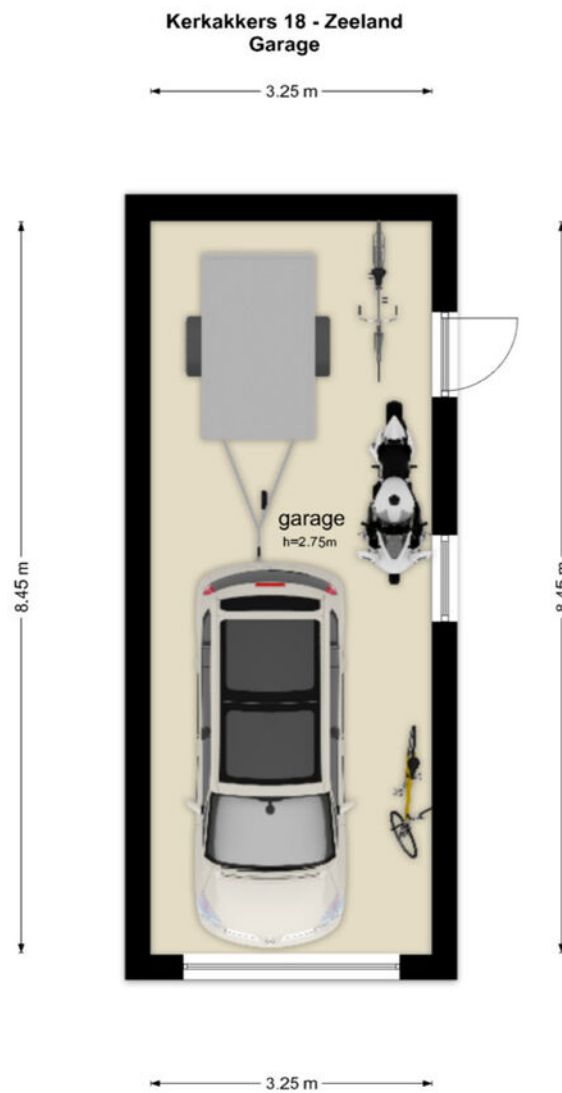


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkkackers 18



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zeeland	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 729	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2020  
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.

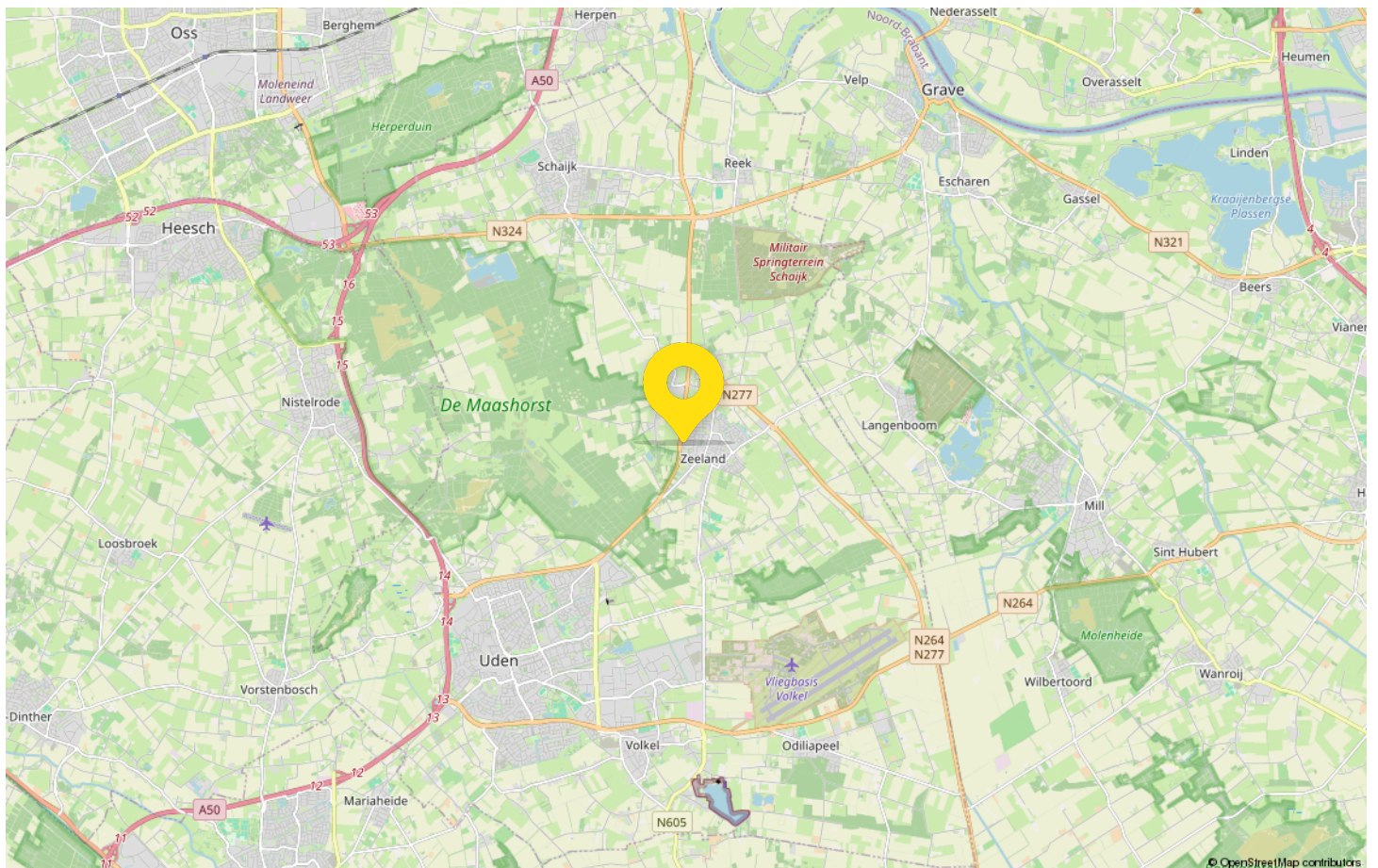
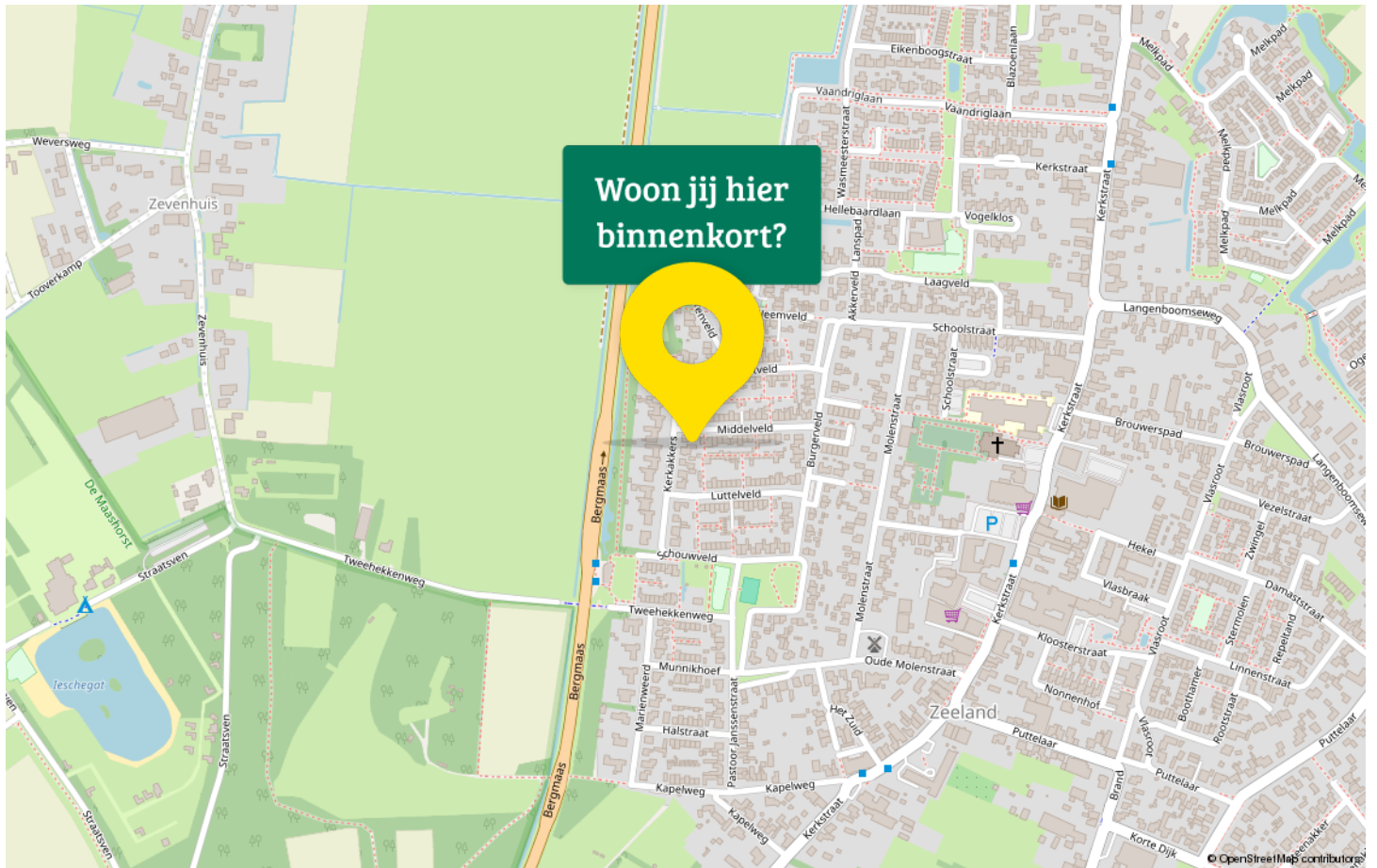
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			

# Lijst van zaken

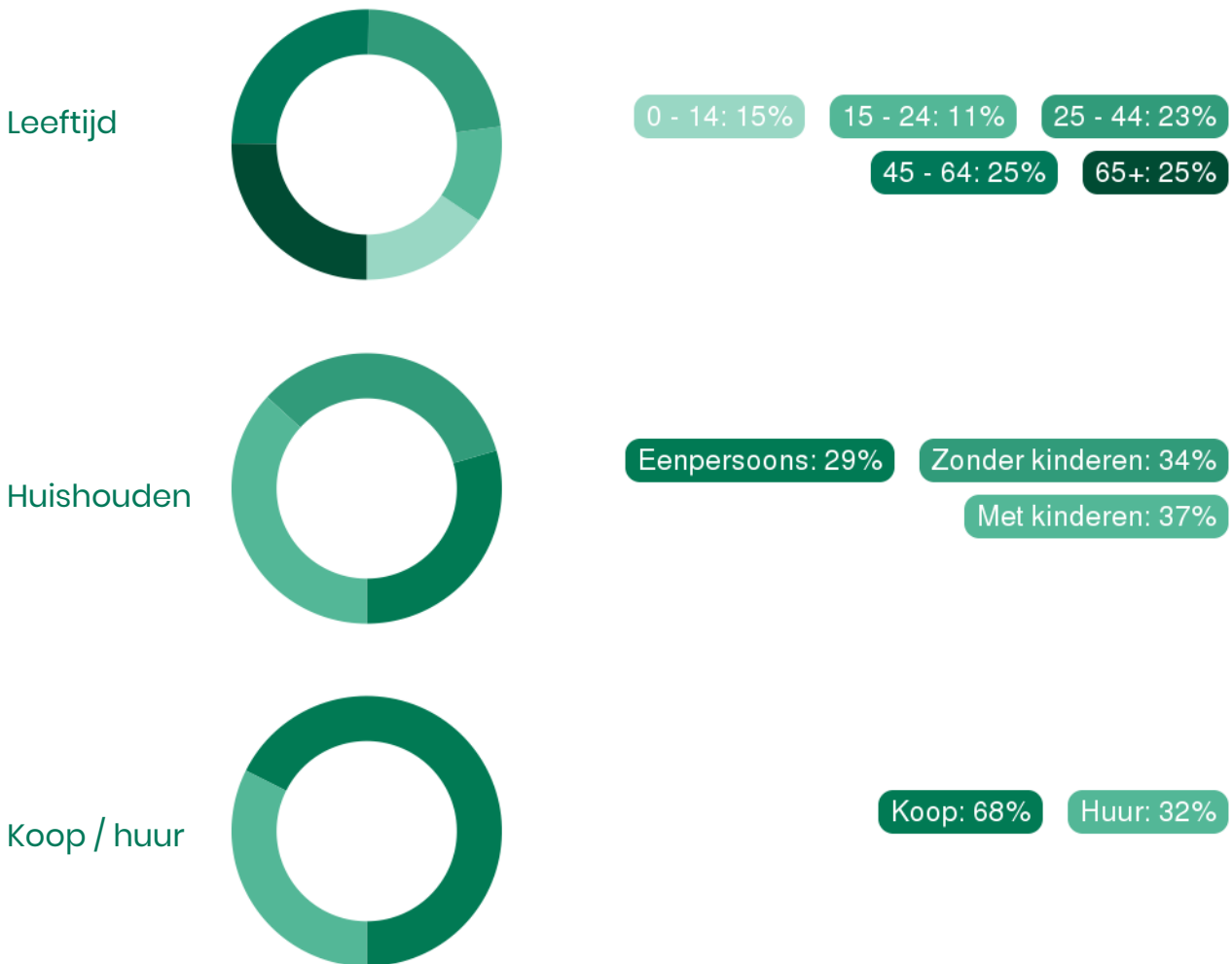
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek		X	

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Zeeland



49%  
man

51%  
vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 435.000



# 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@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.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 eersteieder 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](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)