

Wordt dit jouw droomhuis?



Kapelweg 4 a

Zeeland

Op een fantastische plek dichtbij het centrum van Zeeland gelegen vrijstaande woning op een mooi perceel van 564 m² groot.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze woning is ideaal voor zowel gezinnen als senioren,
dichtbij de dorpsvoorzieningen en toch vrij gelegen.
Vanuit hier wandelt u binnen 500 meter de bossen in terwijl het
centrum van Zeeland ook binnen 500 meter bereikbaar is.

Vraagprijs € 595.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1995
Inhoud	757 m ³
Woonoppervlakte	191 m ²
Perceeloppervlakte	564 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	182 m ²
Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Op een fantastische plek dichtbij het centrum van Zeeland gelegen vrijstaande woning op een mooi perceel van 564 m² groot. Deze woning is ideaal voor zowel gezinnen als senioren, dichtbij de dorpsvoorzieningen en toch vrij gelegen. Vanuit hier wandelt u binnen 500 meter de bossen in terwijl het centrum van Zeeland ook binnen 500 meter bereikbaar is.

Kenmerken:

Deze woning is in 1995 gebouwd als kantoorpand met het uiterlijk van een woning. Nadat het gebruik als kantoorpand gestaakt is, is recent een omgevingsvergunning verleend voor een bestemmingswijziging naar Wonen, wat ook beter past in de bestaande groene woonomgeving. De buitenzijde heeft al een fraai uiterlijk als woning, het geheel is degelijk gebouwd en goed geïsoleerd vanaf de bouw en het woonoppervlak is maar liefst 191 m² groot! In de basis staat er dus al een prima ingedeelde vrijstaande woning. Een koper dient vooral rekening te houden met het omturnen van het interieur van "kantoor" naar "wonen", passend bij uw eigen woonwensen (o.a. realiseren van badkamer en keuken welke er nu nog niet zijn maar op de plattegronden als indicatie van de mogelijkheden zijn ingetekend).

Bouwjaar 1995

Woonoppervlakte 191 m².

Overige inpandige ruimte 25 m² (=bergzolder 2e verdieping).

Perceeloppervlakte 564 m².

Energie label A

Het geheel is voorzien van diverse airco-units welke verwerkt zijn in de plafonds en te bedienen met afstandsbediening.

Ook is er een alarmsysteem aanwezig.

Indeling:

Royale entree met meterkast, vaste bergkast en trapopgang met vide. Via deze entree is er toegang naar een flinke ruimte van 39 m² welke geschikt is als woonkamer. Aan de tuinzijde zijn 2 ruimtes (voormalige kantoorruimtes) van 12.4 en 25.3 m², ideaal voor bijvoorbeeld werk-/speel-/slaapkamer en woonkeuken. Vanuit de entree is er ook toegang tot een gang met daaraan 2 toiletruimtes met wastafel en een ruimte

waar de huidige eenvoudige keuken is gesitueerd (deze ruimte zou ideaal zijn voor bijvoorbeeld het realiseren van een badkamer of bijkeuken op de begane grond). Op de 1e verdieping zijn via de overloop 3 grote slaapkamers, een aparte toiletruimte met fontein, een aparte berg-/cv-ruimte en een opslagruimte toegankelijk. De slaapkamers zijn maar liefst ca. 13.7 - 14.5 en 24 m² groot waarbij de grootste kamer eenvoudig te splitsen is voor het geval u een extra slaapkamer wenst. Ze zijn allemaal voorzien van grote dakramen en/of houten kozijnen met dubbele beglazing. In de cv-ruimte hangt de combiketel (Atag bj. 2023) en er is een uitstortgootsteen. De voormalige opslagruimte zou mogelijk een ideale ruimte zijn om een badkamer te realiseren. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Hier treft u nog veel bergruimte.

Tuin:

Aan de voorzijde is de tuin netjes aangeplant en er zijn 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De achtertuin is volledig verhard en omgeven door groen. Zowel links als rechtsom is de tuin eventueel achterom bereikbaar.

Overige voorwaarden:

Aan de rechterzijde op het perceel rust een "erfdienstbaarheid van uitweg" (dit betreft de inrit tot aan de poort, zie kadastrale situatietekening). Deze uitweg mag nimmer geblokkeerd worden door geparkeerde auto's of andere obstakels. Het geheel wordt "as is, where is" verkocht, eigenaar/belegger heeft het pand zelf nimmer gebruikt of bewoond en geeft geen garantie op bouwonderdelen en/of installaties. U bent vrij om bij een bezichtiging eigen deskundigen mee te nemen.

Ligging:

Op loopafstand bent u zo bij de supermarkt, de bakker, het dorps huis met de sporthal, enkele restaurants of de bossen van de Maashorst. Centraal gelegen in de stedendriehoek Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Snelweg A50 en Uden Centrum bereikt u in ca. 10 minuten en verder kunt u genieten van al het natuurschoon wat De Maashorst te bieden heeft.



















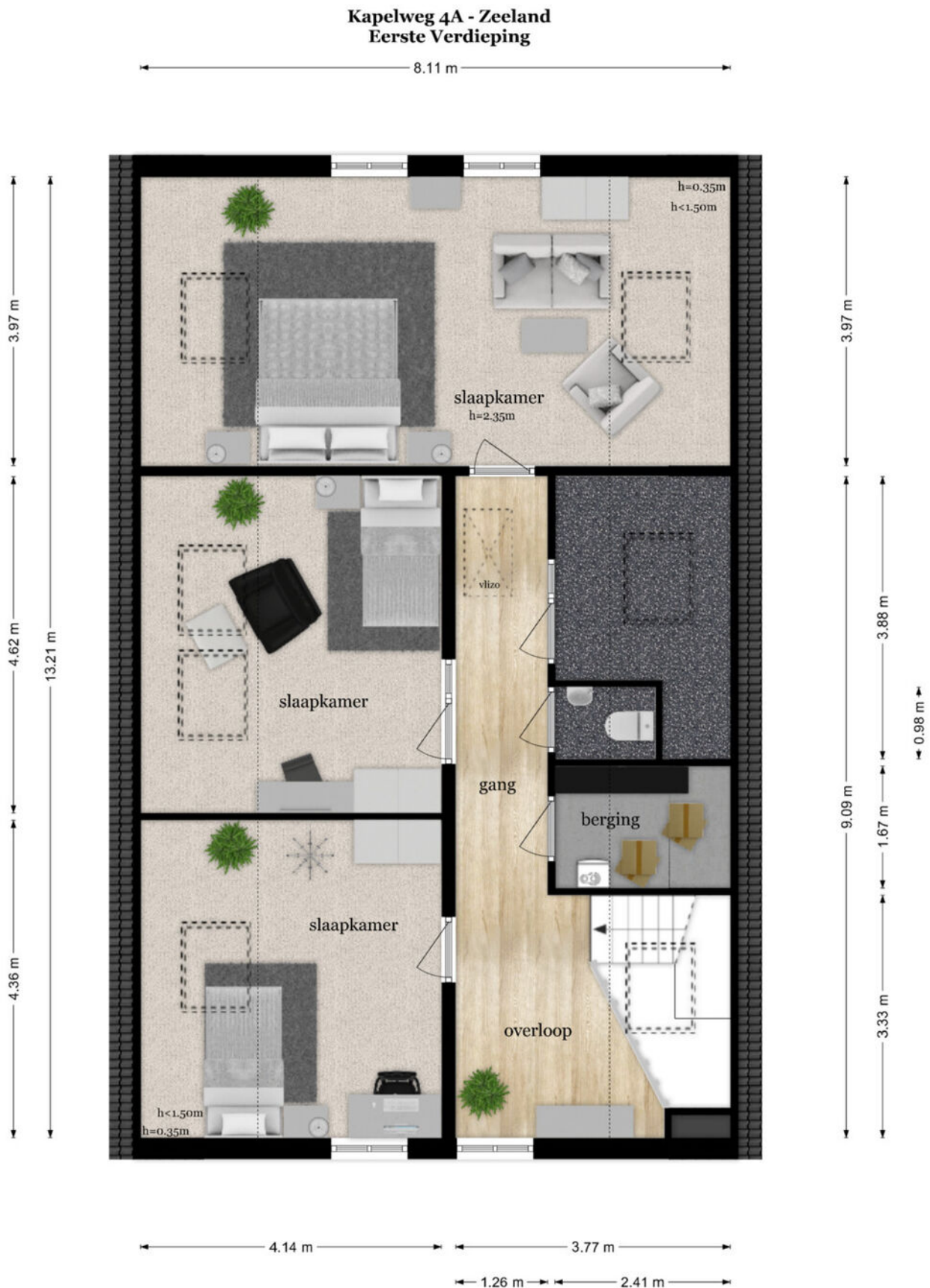
Plattegrond

Kapelweg 4A - Zeeland Begane Grond



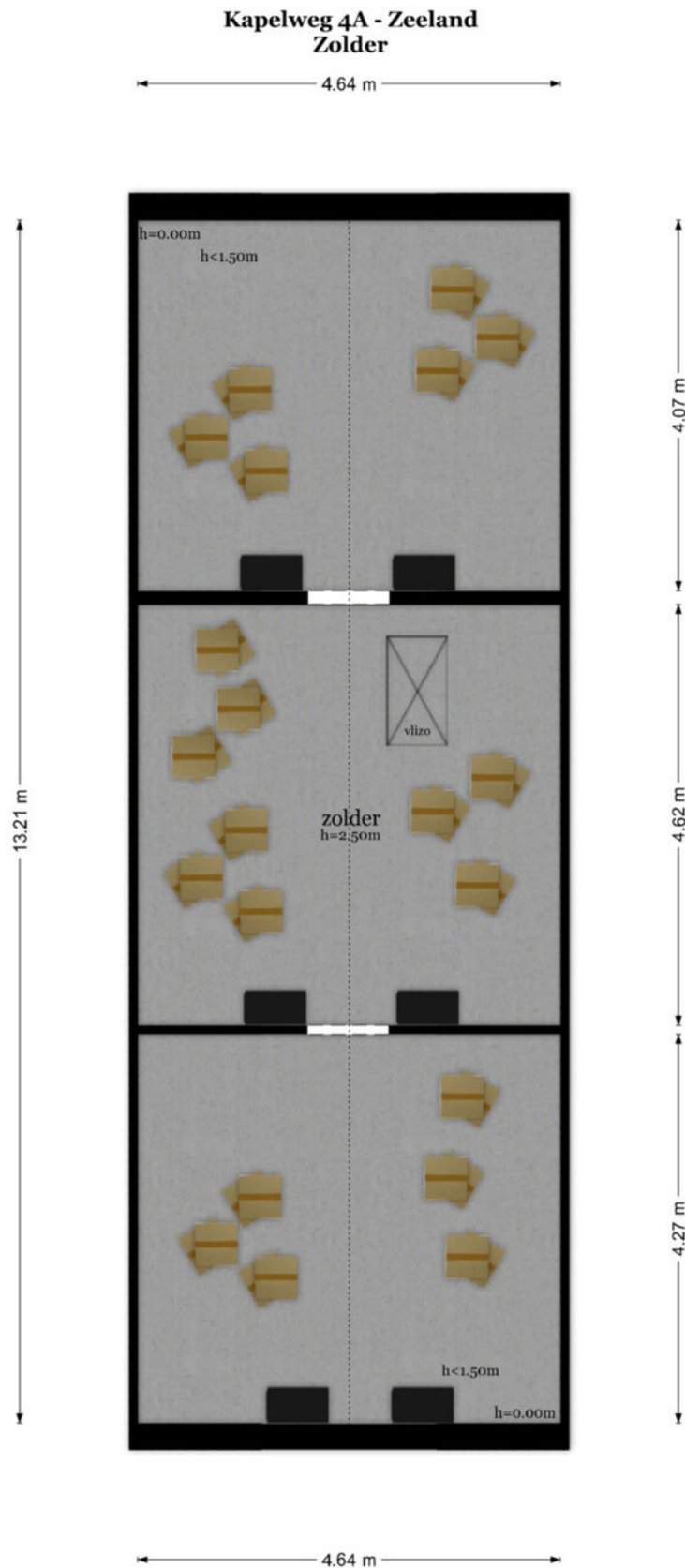
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

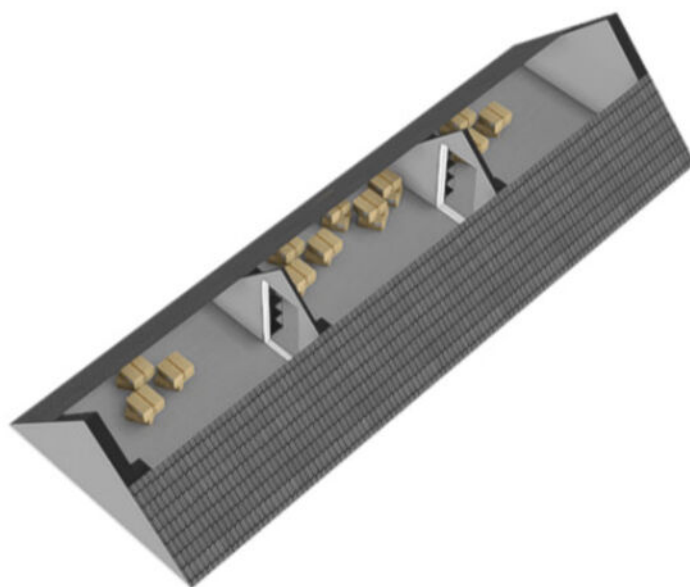
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kapelweg 4 a

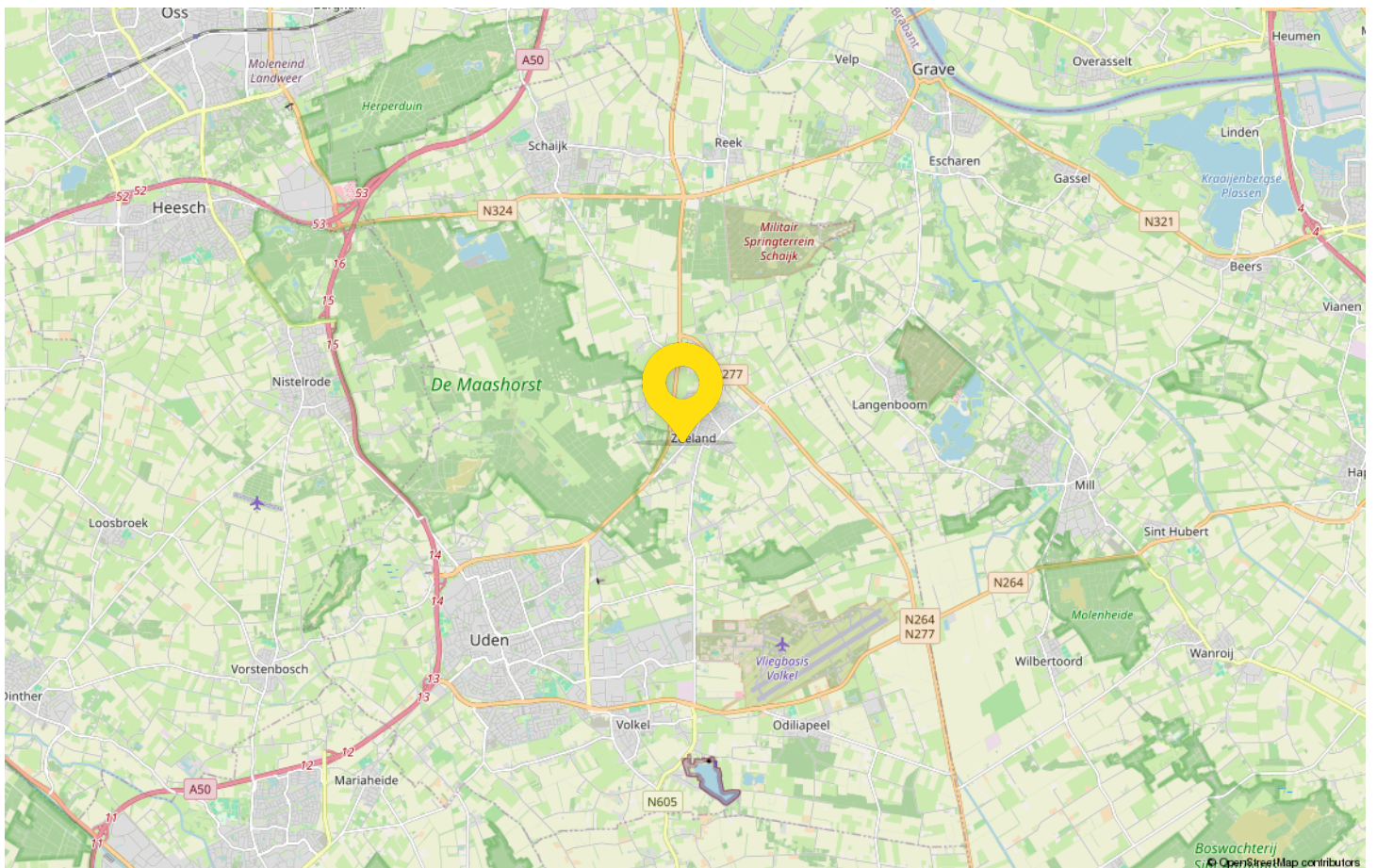
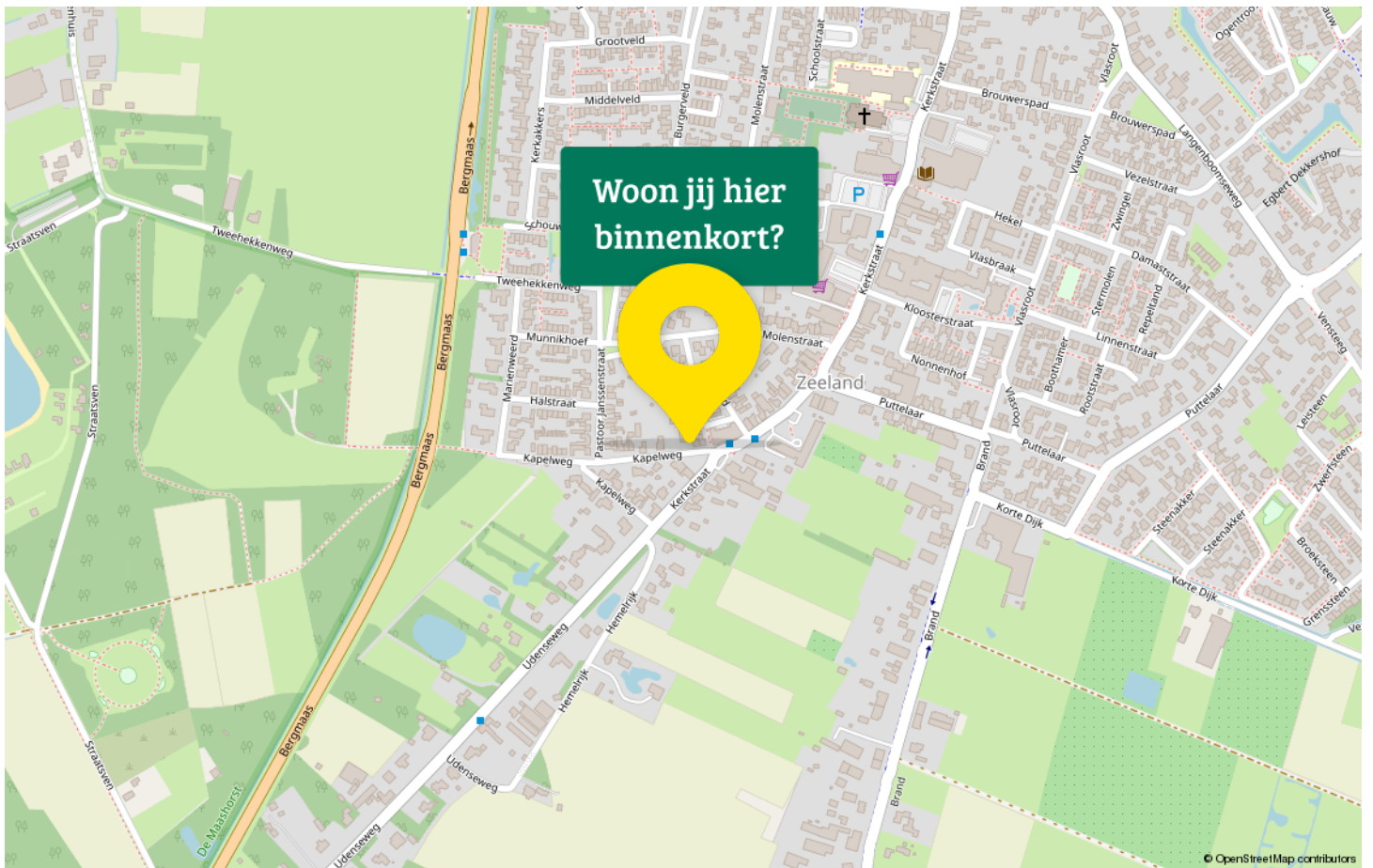


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3096</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

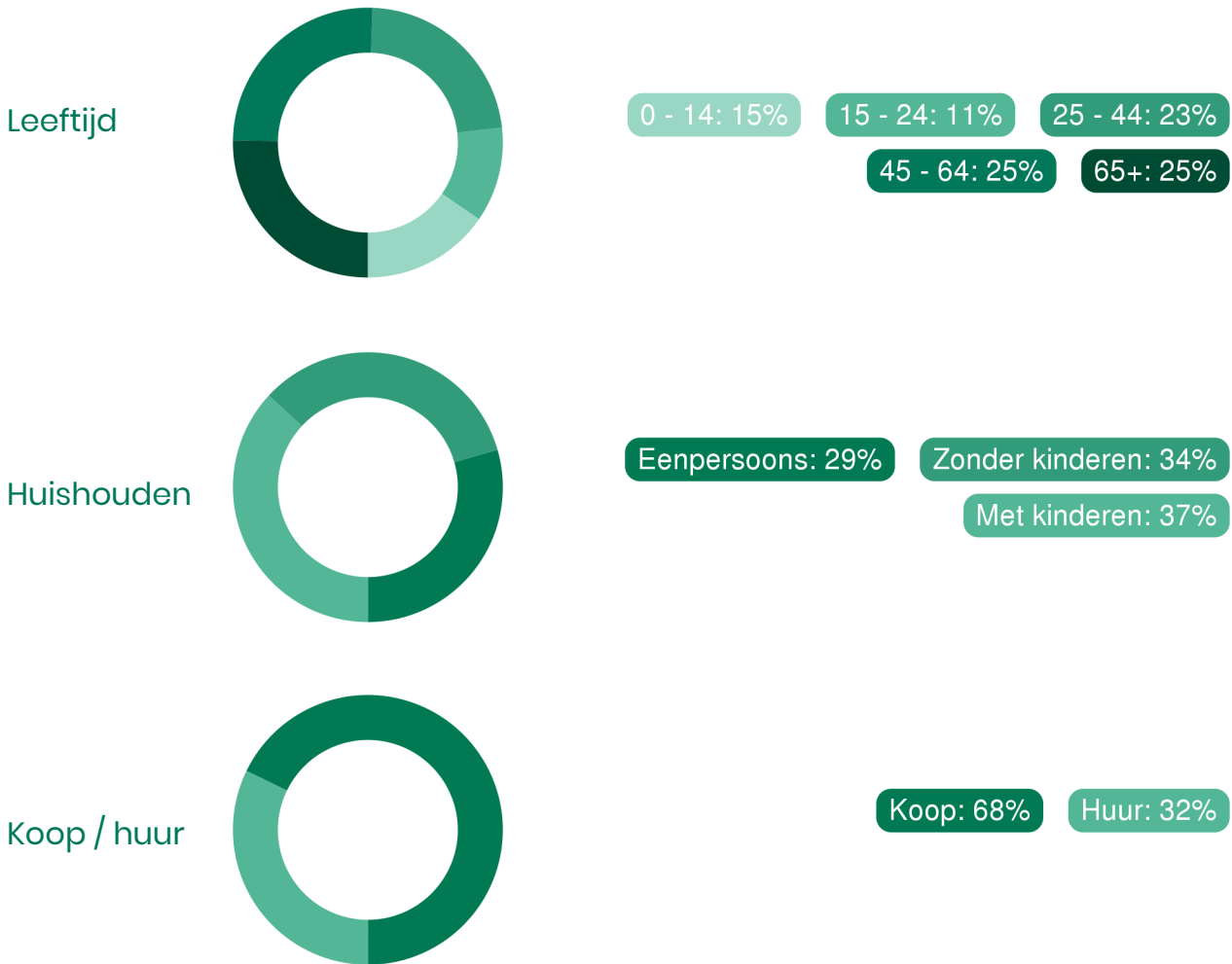
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

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



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl

