

Wordt dit jouw droomhuis?



Wezelstraat 18

Volkel

Royale 3/1 kapwoning met carport, berging, aangebouwde woonkeuken, 5 slaapkamers, overkapping en tuin met berging gelegen aan een rustige straat.



Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC, Uden

0413-261905
info@vandevingarantiemakelaars.nl
www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is gebouwd in 1973 en is later aan de achterzijde flink uitgebreid. Hierdoor is maar liefst 165 m² gebruiksoppervlakte wonen ontstaan en is de totale inhoud van de woning met berging circa 584 m³. Naast de woning is een carport aanwezig en achter de woning staat een vrijstaande houten tuinberging. Het perceel is 283 m² groot. De keuken is in 2022 geheel vernieuwd en in dat jaar zijn ook de zonnepanelen geplaatst. Het dak van de woning en de spouwmuren zijn geïsoleerd.

Vraagprijs € 498.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1973

Inhoud	584 m ³
Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	283 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	116 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Omschrijving van de woning

Royale 3/1 kapwoning met carport, berging, aangebouwde woonkeuken, 5 slaapkamers, overkapping en tuin met berging gelegen aan een rustige straat in het dorp Volkel op loopafstand van het dorpspark, de basisschool en enkele winkels. Het centrum van Uden ligt op circa 3,5 kilometer afstand.

De woning is gebouwd in 1973 en is later aan de achterzijde flink uitgebreid. Hierdoor is maar liefst 165 m² gebruiksoppervlakte wonen ontstaan en is de totale inhoud van de woning met berging circa 584 m³. Naast de woning is een carport aanwezig en achter de woning staat een vrijstaande houten tuinberging. Het perceel is 283 m² groot. De keuken is in 2022 geheel vernieuwd en in dat jaar zijn ook de zonnepanelen geplaatst. Het dak van de woning en de spouwmuren zijn geïsoleerd, verder zijn er hardhouten kozijnen aanwezig in de woning met grotendeels isolatieglas. Dit is extra isolerend glas in verband met de vliegbasis Volkel. In de woning is airco aanwezig en er ligt vloerverwarming in de woonkeuken en berging/bijkeuken. De woning beschikt over een energielabel B.

Indeling begane grond:

Hal met garderoberuimte en meterkast. In de hal is ook de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is toegang tot een flinke woonkamer met sfeervolle gashaard en eikenhouten vloer. Er zijn grote ramen aanwezig gericht op de straatzijde en de tuin. In de woonkamer is voldoende ruimte voor een eettafel en zithoek. Er is muurverwarming aanwezig in de woonkamer. Aansluitend is direct de riante woonkeuken met mooie tegelvloer voorzien van vloerverwarming. Ook hier kan een grote eettafel geplaatst worden en zijn rondom ramen (met screens) gericht op de tuin. Een 'solatube' zorgt voor extra lichtinval. Er is in 2022 een luxe keukeninrichting geplaatst compleet voorzien van vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast, oven en een RVS spoelbak met Quooker. In de keuken hangt een airco om te koelen en/of verwarmen. De bijkeuken/berging heeft eenzelfde tegelvloer met vloerverwarming en hier zijn schuifkasten gemaakt voor opslag en het witgoed achter te plaatsen. Een buitendeur komt uit bij de carport en hierdoor is de woning ook 'achterom' toegankelijk. Bij de keuken is een klein portaal met keurige toiletruimte en een buitendeur naar de tuin.

Indeling verdiepingen:

Op de 1e verdieping is een overloop met toegang tot 3 slaapkamers van circa 11 m², 9 m² en 10 m² en de badkamer. Deze badkamer dateert uit circa 2010 en is netjes afgewerkt met een ruime douche, wastafel met meubel en een wandcloset. Er is een raam op de badkamer aanwezig. Hierdoor kan extra geventileerd worden en is er daglichttoetreding op de badkamer. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en een airco. Met een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich nog eens 2 slaapkamers van circa 10 m² en 12 m², beide voorzien van daglicht en bergruimte onder de schuine dakvlakken. Op de overloop is daarnaast een afzonderlijke bergruimte met de opstelling van de Nefit combiketel.

Tuin:

De achtertuin is voorzien van bestrating, beplanting, een gazon en een ruime overkapping direct aan de woning. Hier kan al heerlijk beschut buiten worden gezeten. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten tuinberging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Er is een poort in de achtertuin die toegang geeft tot een brandgang, zo is de tuin ook achterom bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning is een ruime carport aanwezig.

KORTOM; EEN ZEER RUIME EN PRAKTISCHE
GEZINSWONING MET EEN MODERNE WOONKEUKEN, 5
SLAAPKAMERS, VEEL BERGRUIMTE EN EEN FIJNE TUIN
MET OVERKAPPING!































Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



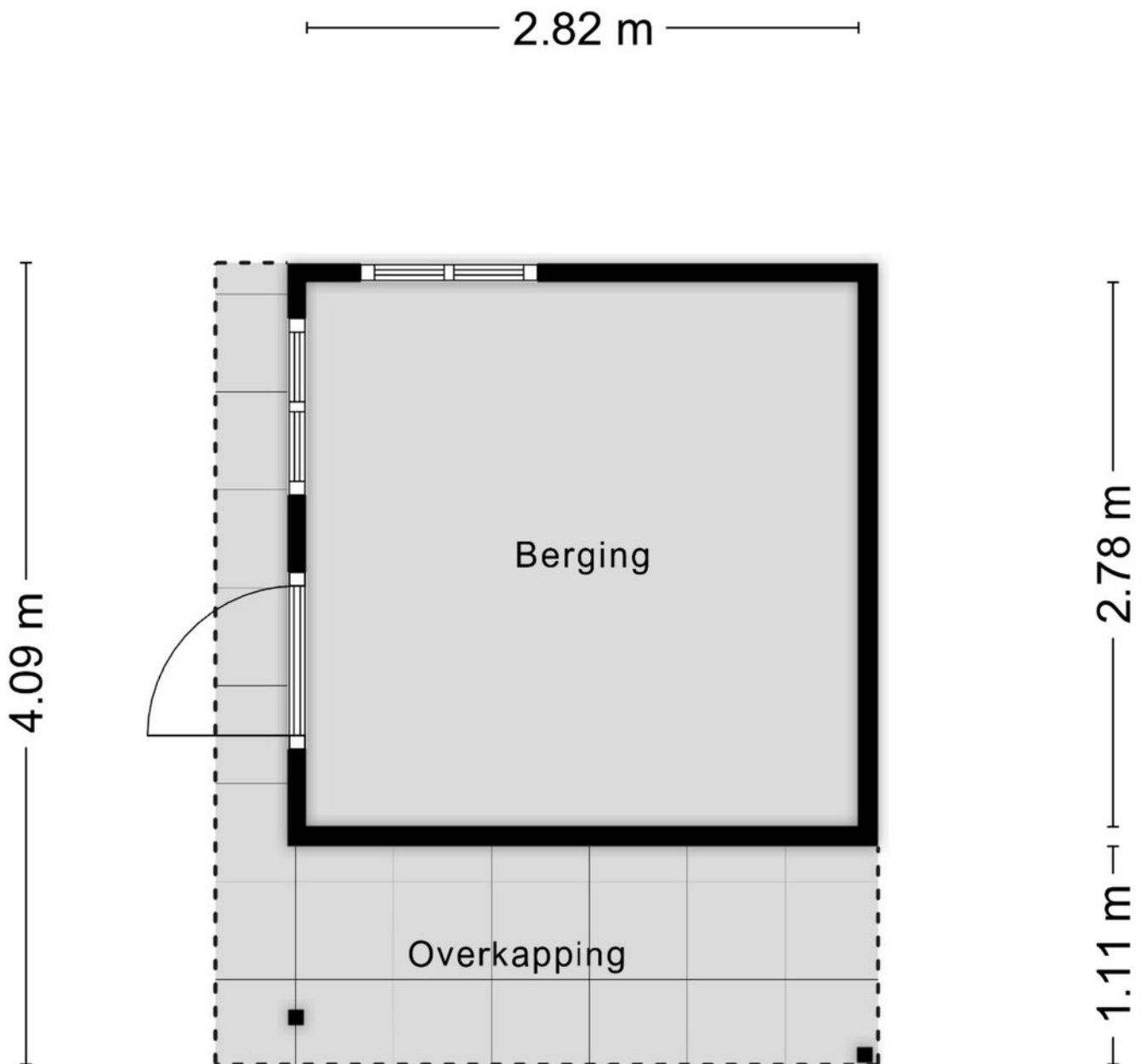
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

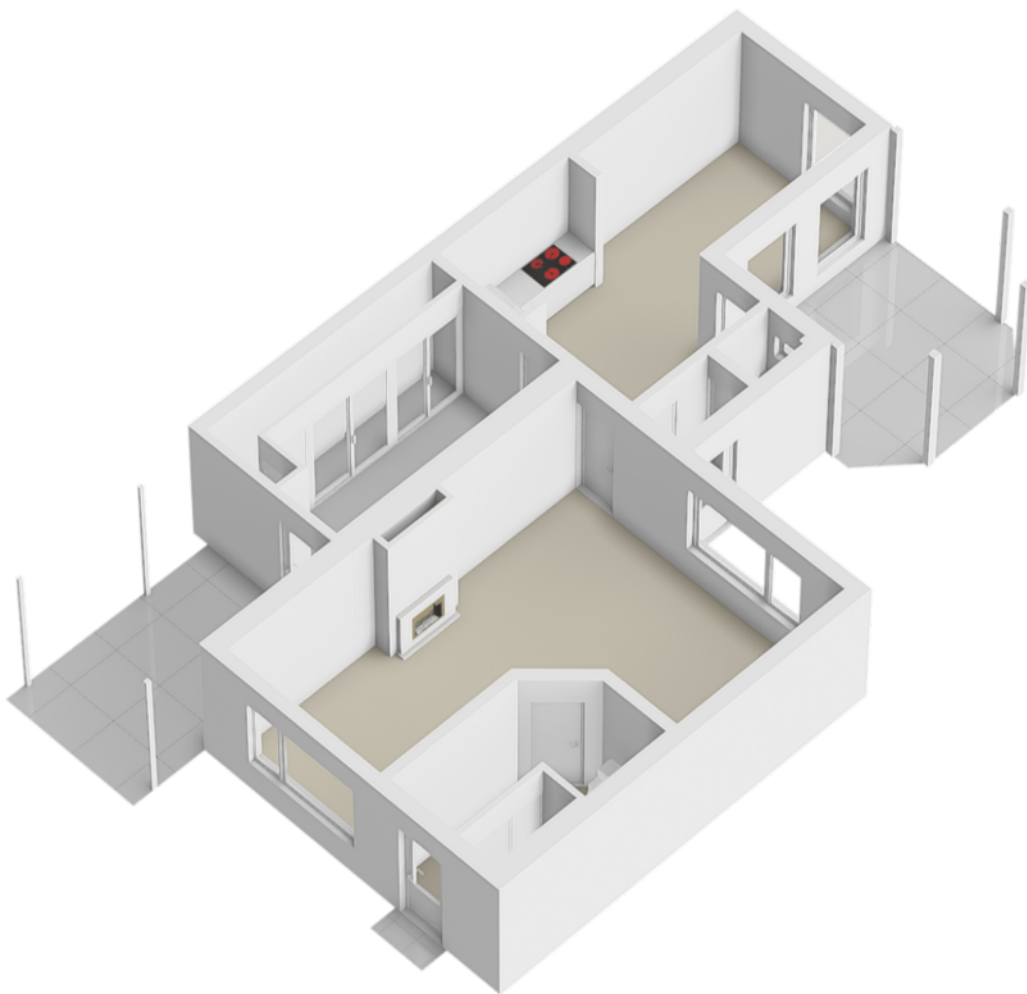


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

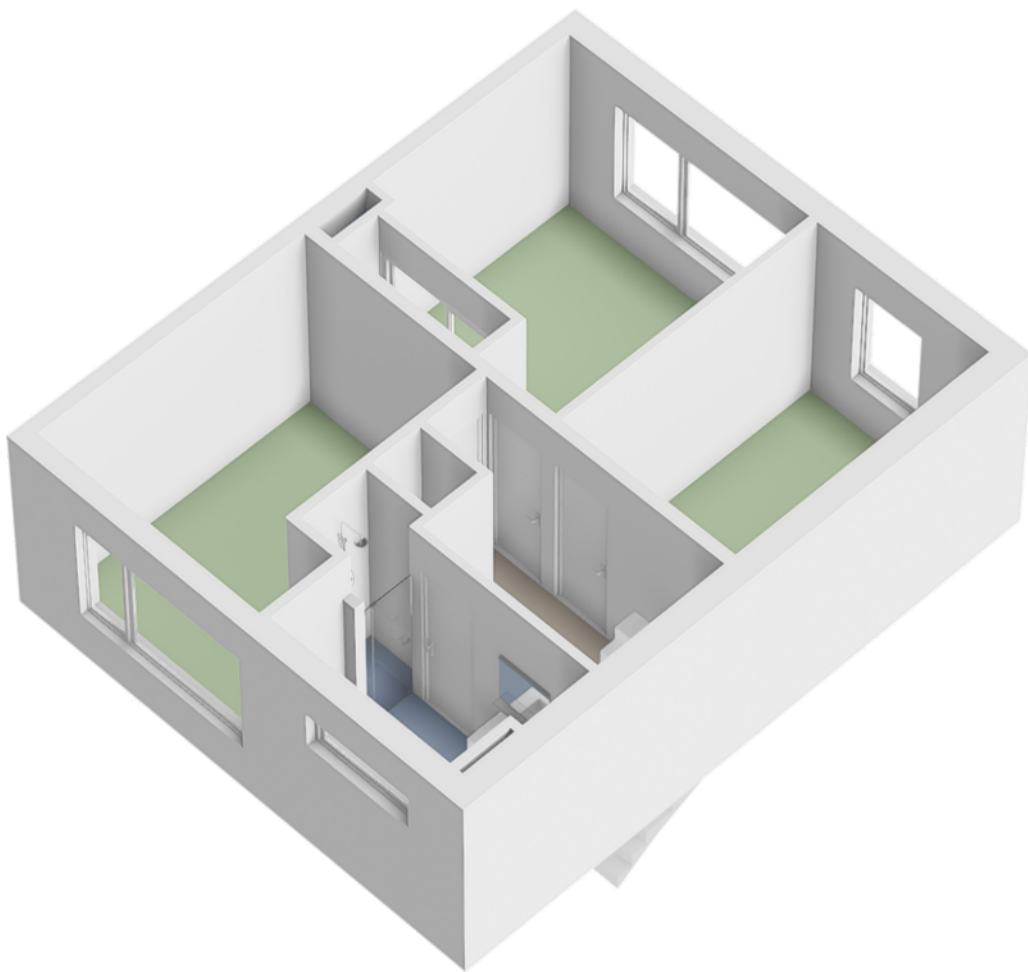
Plattegrond



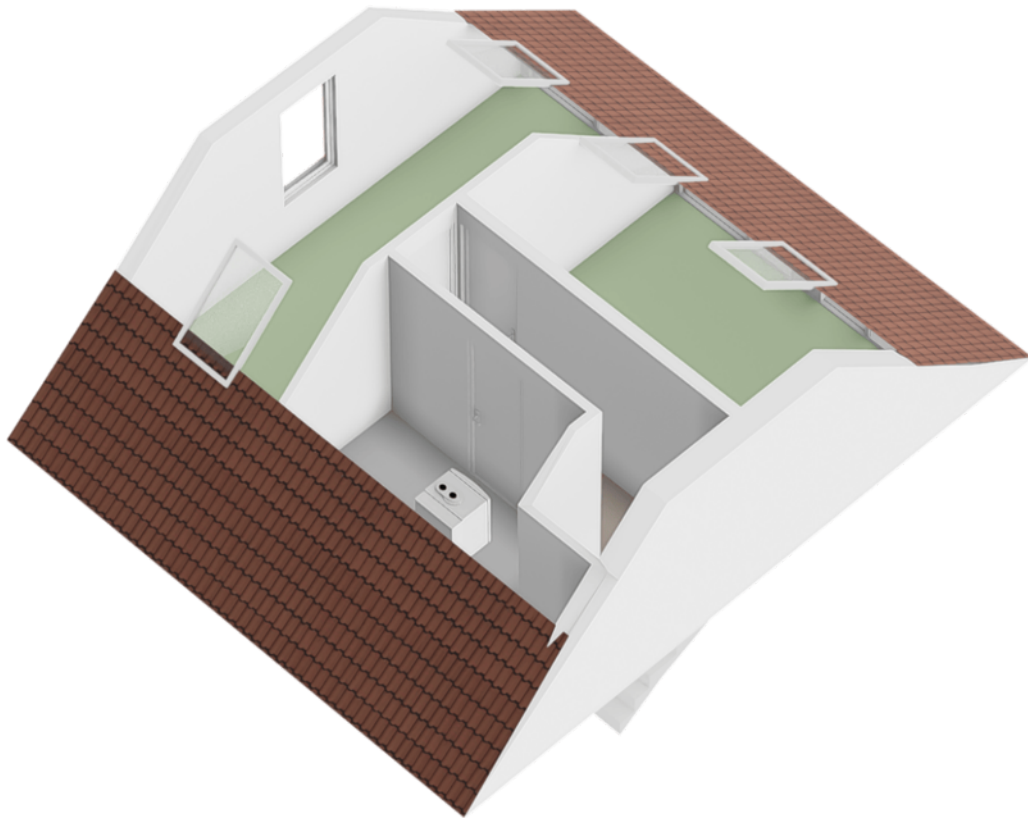
Plattegrond



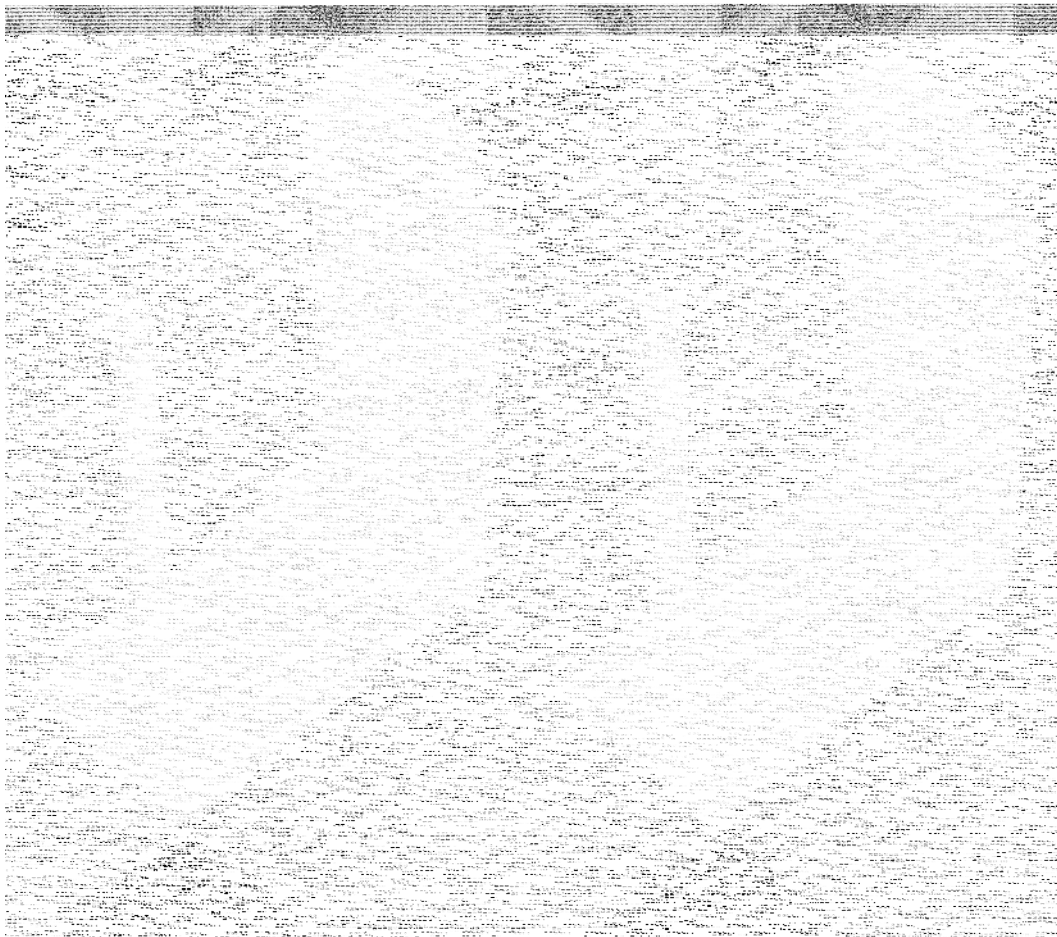
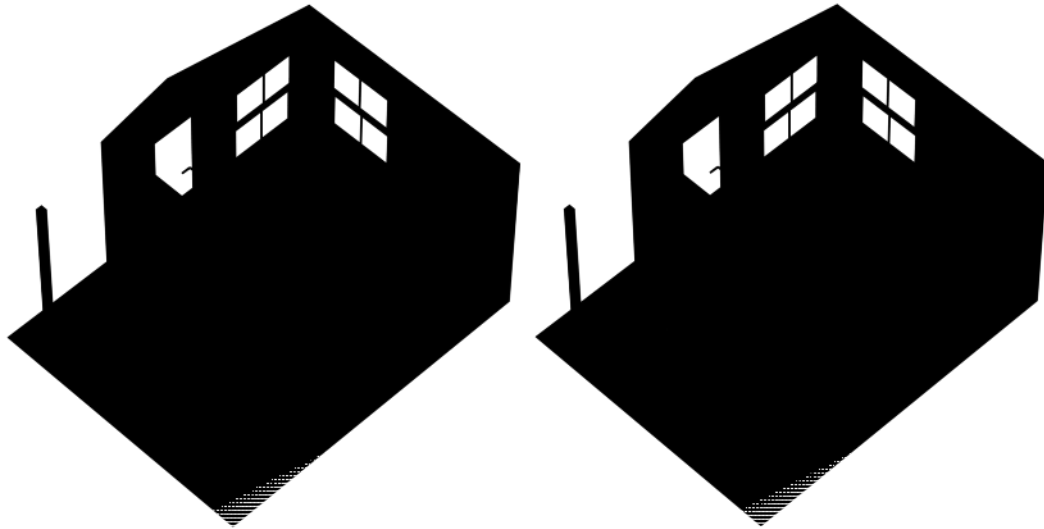
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wezelstraat 18



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Uden Sectie F Perceel 4340	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

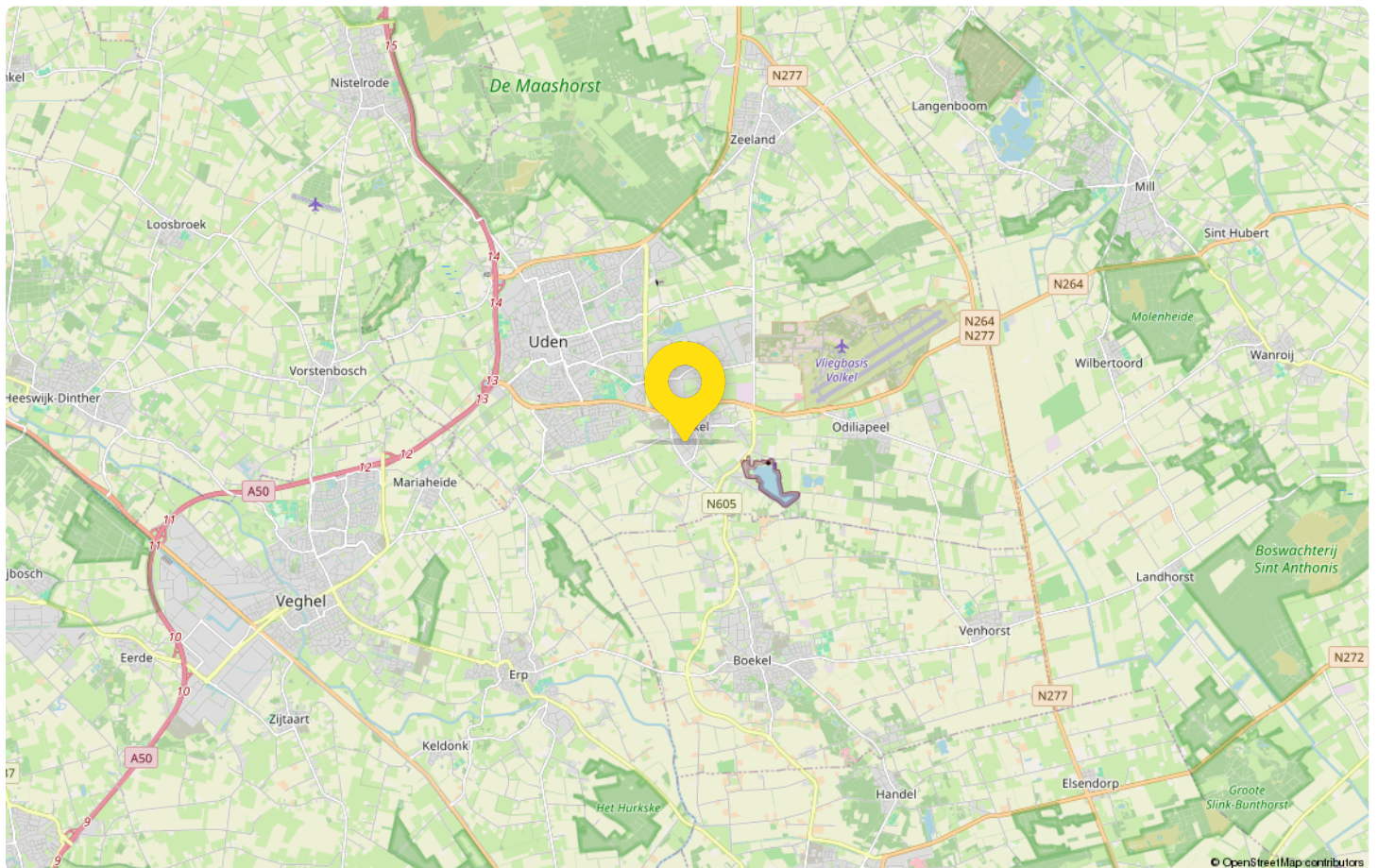
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast slaapkamer	X		
- Legplanken op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

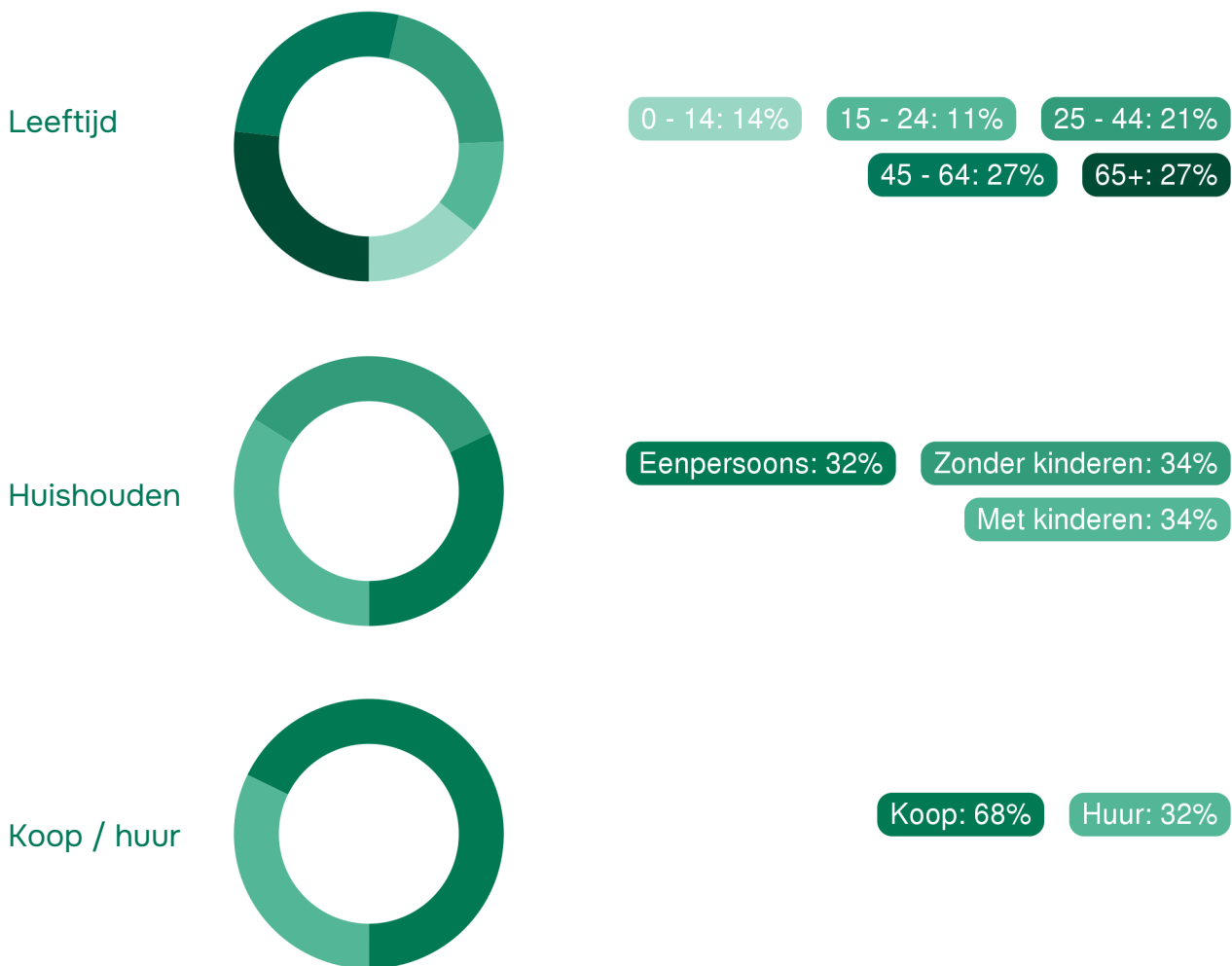
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Maashorst / Kom Volkel



50%
man

50%
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 397.000



Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Monique Schippers-van den Bungelaar
(register makelaar en taxateur Wonen)

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

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

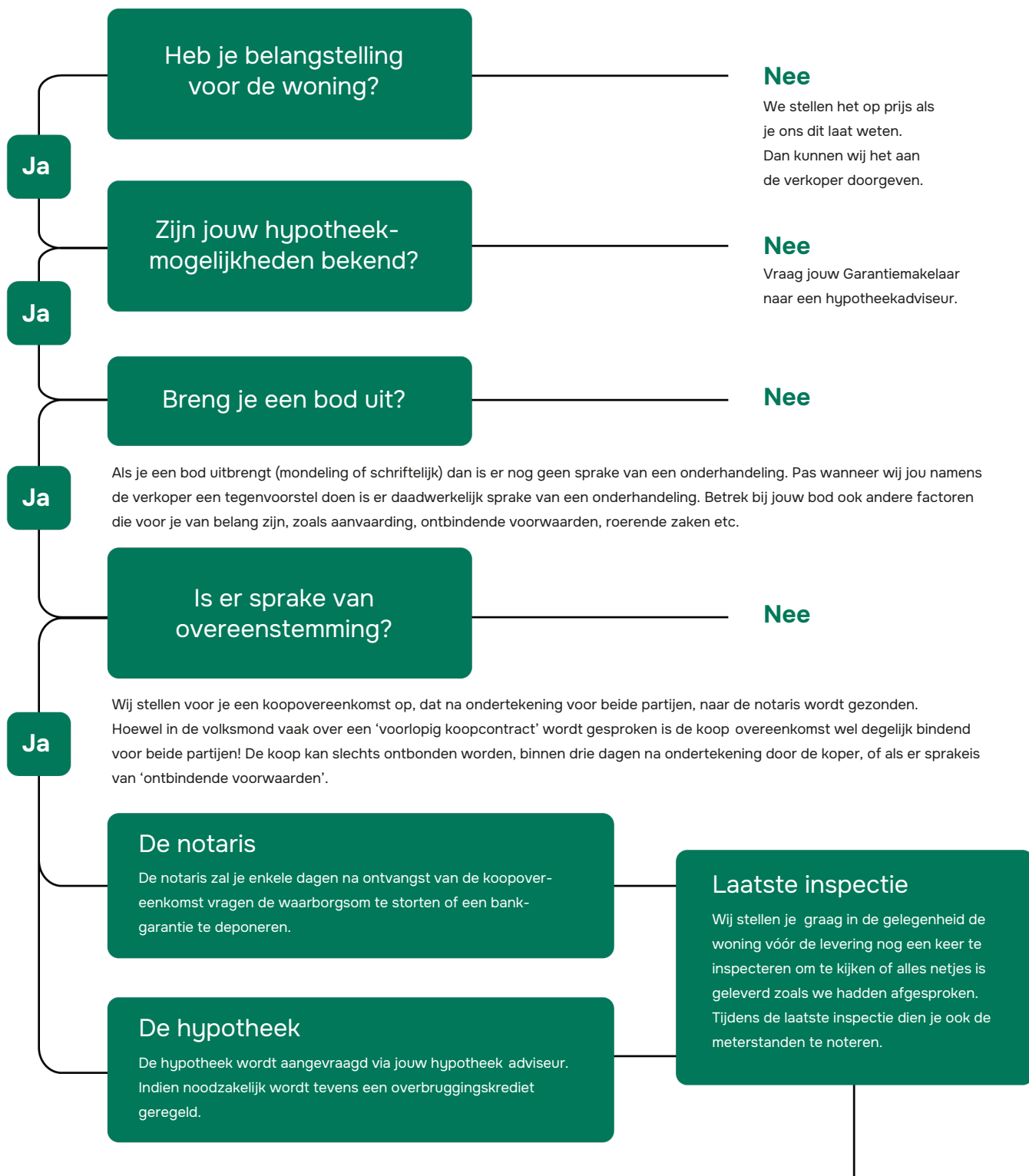
President Kennedylaan 153
5402 KC, Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413-261905
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 transportakte 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 bieder 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 bidingproces, 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 verkopend 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.

0413-261905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl