Wordt dit
jouw droomhuis?



Brabantstraat 7

VOLKEL

Op een mooie locatie aan de rand van het dorp Volkel gelegen halfvrijstaande woonboerderij met groot bijgebouw in gebruik als dubbele garage en hobbyruimte.

VAN DE VEN GARANTIEMAKELAARS

Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC, UDEN

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

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Op deze locatie kunt u vrij en landelijk wonen op een royaal perceel van maar liefst 2.010 m² en voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt en enkele winkels liggen op korte afstand. Verder zijn verschillende ontsluitingswegen in de nabijheid gelegen en is Uden centrum binnen 5-10 minuten te bereiken.

Vraagprijs € 715.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Inhoud	492 m³
Woonoppervlakte	133 m²
Perceeloppervlakte	2010 m²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	1440 m²
Energielabel	D
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3













Omschrijving van de woning

Op een mooie locatie aan de rand van het dorp Volkel gelegen halfvrijstaande woonboerderij met groot bijgebouw in gebruik als dubbele garage en hobbyruimte. Op deze locatie kunt u vrij en landelijk wonen op een royaal perceel van maar liefst 2.010 m² en voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt en enkele winkels liggen op korte afstand. Verder zijn verschillende ontsluitingswegen in de nabijheid gelegen en is Uden centrum binnen 5-10 minuten te bereiken.

Deze woning is rond 1970 gerealiseerd in het voormalige achterhuis van de boerderij. Het dak van de woning is van binnenuit geïsoleerd en er is dubbele beglazing aanwezig. In de loop van de jaren is de boerderij verbouwd, waarbij in 2009 de badkamer is verbouwd en in 2011 de keukeninrichting. Afgelopen jaar is de houten vloer in de woonkamer nog geschuurd en in 2025 is de cv.-ketel vernieuwd. De woning is verder keurig onderhouden. In 2001 is het grote bijgebouw gebouwd. Dit bijgebouw is volledig geïsoleerd en maar liefst 123 m² groot. Aan de achterzijde van het bijgebouw is nog een mooie overkapping gebouwd. Het gebruiksoppervlakte wonen is 133 m² en het totale perceel is 2.010 m² groot.

Indeling begane grond:
De woning betreedt u via de achterzijde van de woning. Hier is een ruime bijkeuken met toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein. Bij binnenkomst in de woonkamer met open keuken valt gelijk de ruime leefruimte op. Er zijn rondom ramen gericht op de tuin, waarbij openslaande tuindeuren zijn aan de achterzijde. In de woonkamer liggen eikenhouten planken op de vloer en zijn de muren strak gestukadoord. Dit geldt ook voor het plafond, waarbij een fraai lijst is aangebracht. De open keuken is aan de tuinzijde gelegen. Hier is een luxe keukeninrichting geplaatst met een eiland. In de keuken is veel inbouwapparatuur aanwezig zoals een inductiekookplaat met wokbrander (op gas), combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vrieskast. Er is een granieten blad toegepast en er is Quooker aanwezig in de keuken. Aan de voorzijde van de woning is een werkkamer/studiehoek die in open verbinding staat met de woonkamer. Deze ruimte, die ook geschikt is voor een speelhoek, is gecreëerd in de voormalige hal van de woning.

Indeling 1e en 2e verdieping:
Overloop met toegang tot slaapkamers, badkamer en een afzonderlijke wasruimte. Op dit moment zijn er twee ruime 2 slaapkamers, welke zijn voorzien van een laminaatvloer. De 3e (slaap-)kamer is momenteel als wasruimte in gebruik. Er is een ruime moderne badkamer aanwezig. Deze badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Ook is er een mechanische ventilatie op de badkamer. De aanwezige dakkapel zorgt voor veel lichtinval en een extra ventilatiemogelijkheid. Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping. Hier is een overloop met cv.-ruimte en een ruime slaapkamer met dakraam.

Bijgebouw:
In 2001 is een groot bijgebouw gebouwd. Dit bijgebouw bestaat uit twee delen. Het voorste gedeelte is een grote dubbele garage met een oppervlakte van circa 79 m². Deze ruime garage met twee elektrische paneeldeuren biedt volop mogelijkheden voor het stallen van meerdere voertuigen, maar is natuurlijk ook een een fantastische hobby-/klusruimte. Er is verder nog een grote zolderruimte aanwezig, ideaal voor de nodige opslag. Achter de dubbele garage is een grote hobby-/ontspanningsruimte van circa 42 m². Een multifunctionele ruimte die voor verschillende doeleinden bruikbaar is. In deze ruimte is ook een keukenblok aanwezig met water. Achter het bijgebouw is nog een mooie overkapping gebouwd. Dit is een heerlijke plek om beschut te zitten met vrij uitzicht over de tuin en weiland.

Tuin:
De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en keurig aangelegd met een groot gazon, terras, planten en enkele bomen. In de tuin ligt een beregeningsinstallatie. Het achterste deel van het perceel is als weiland in gebruik. Er is rondom hekwerk aanwezig en achterin staat nog een paardenstal met twee boxen. Daarbij nog een overkapping ten behoeve van opslag van hout en hooi. Aan de zijkant en aan de voorzijde van de woning is ook nog tuin. Er is een grote inrit voor de dubbele garage, maar ook een groot gazon met verschillende bomen.

INTERESSANTE WONING VOOR LIEFHEBBERS VAN HET BUITENWONEN MET VEEL EXTRA HOBBY-/STALLINGSRUIMTE EN VOORZIENINGEN OP KORTE AFSTAND.
















hello
sunshine!
































































muziekkabaret
1968



Plattegrond



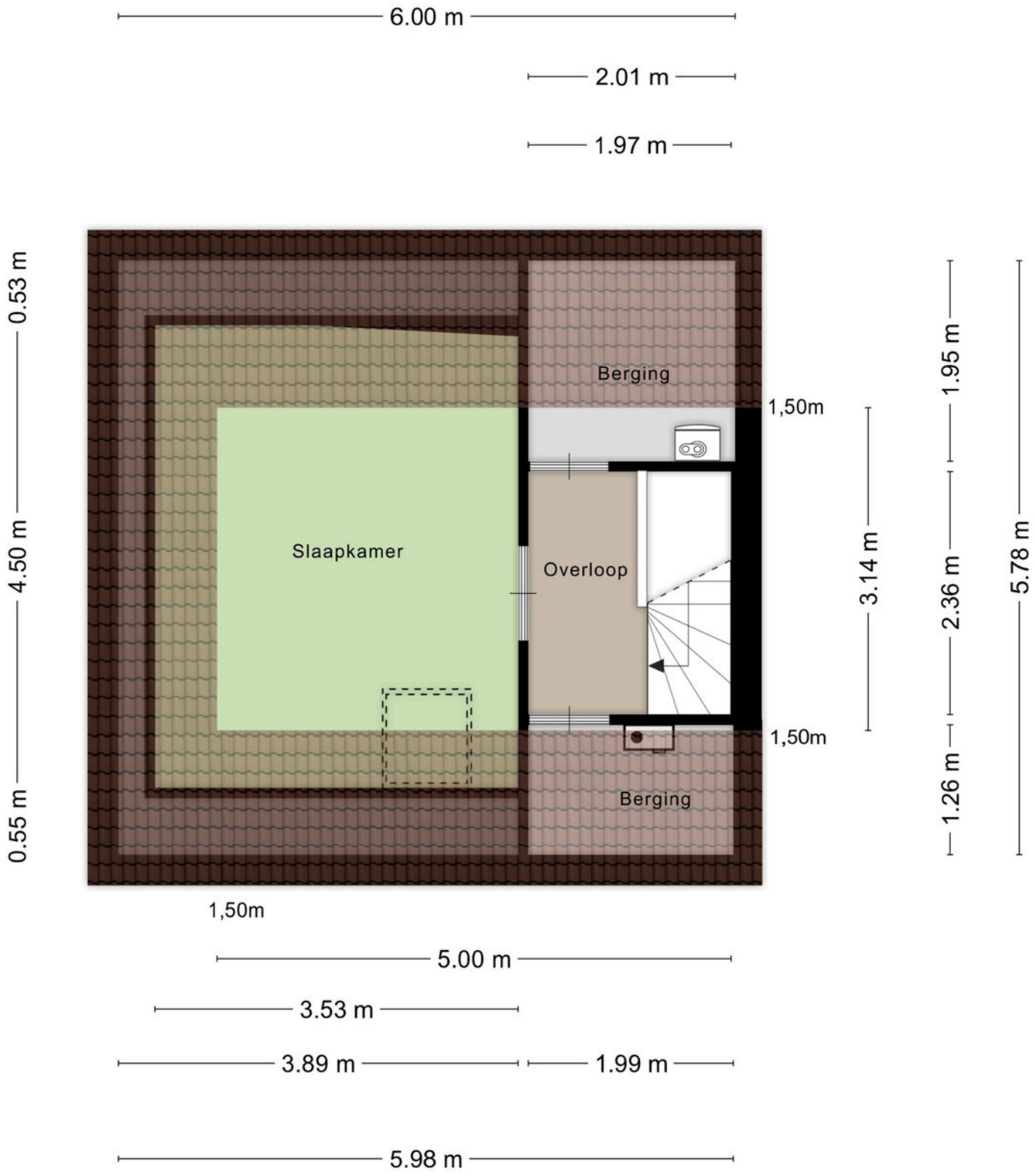
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

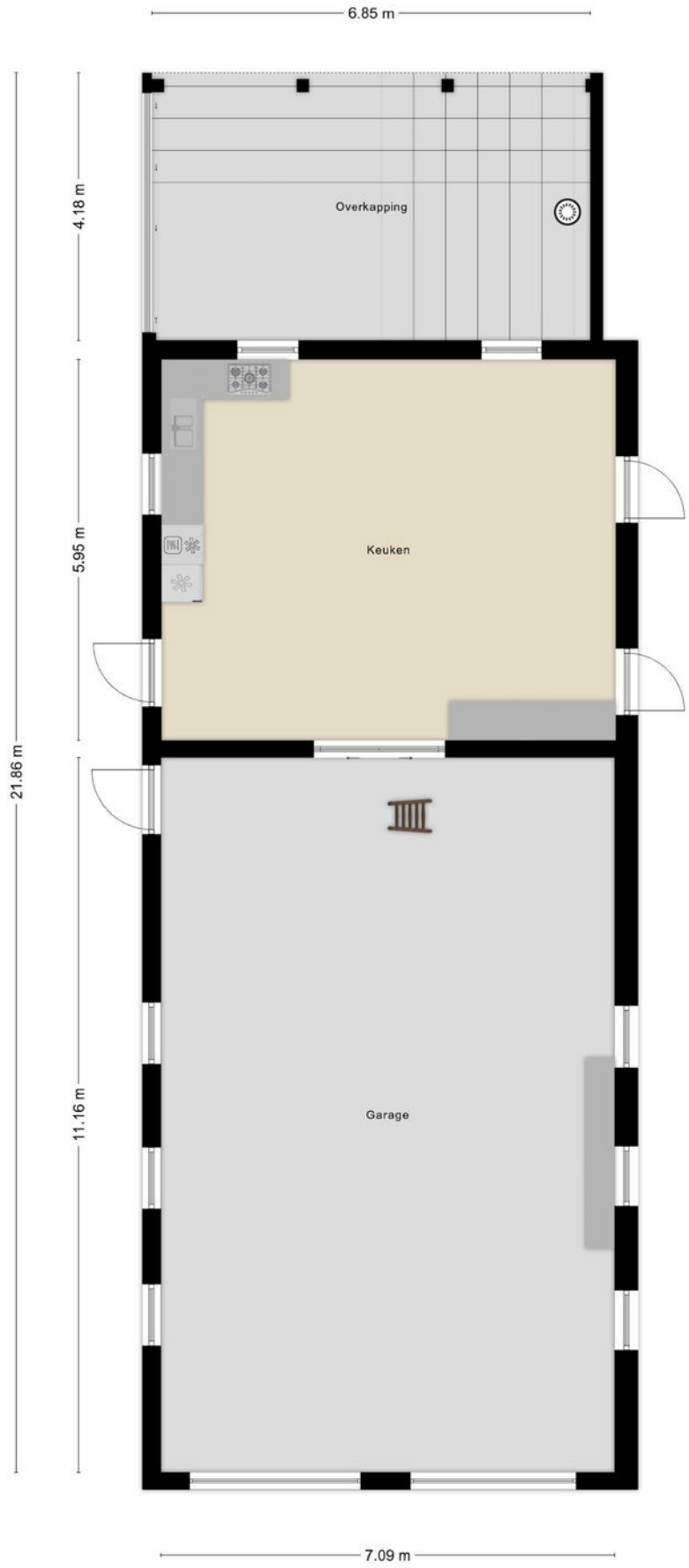


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

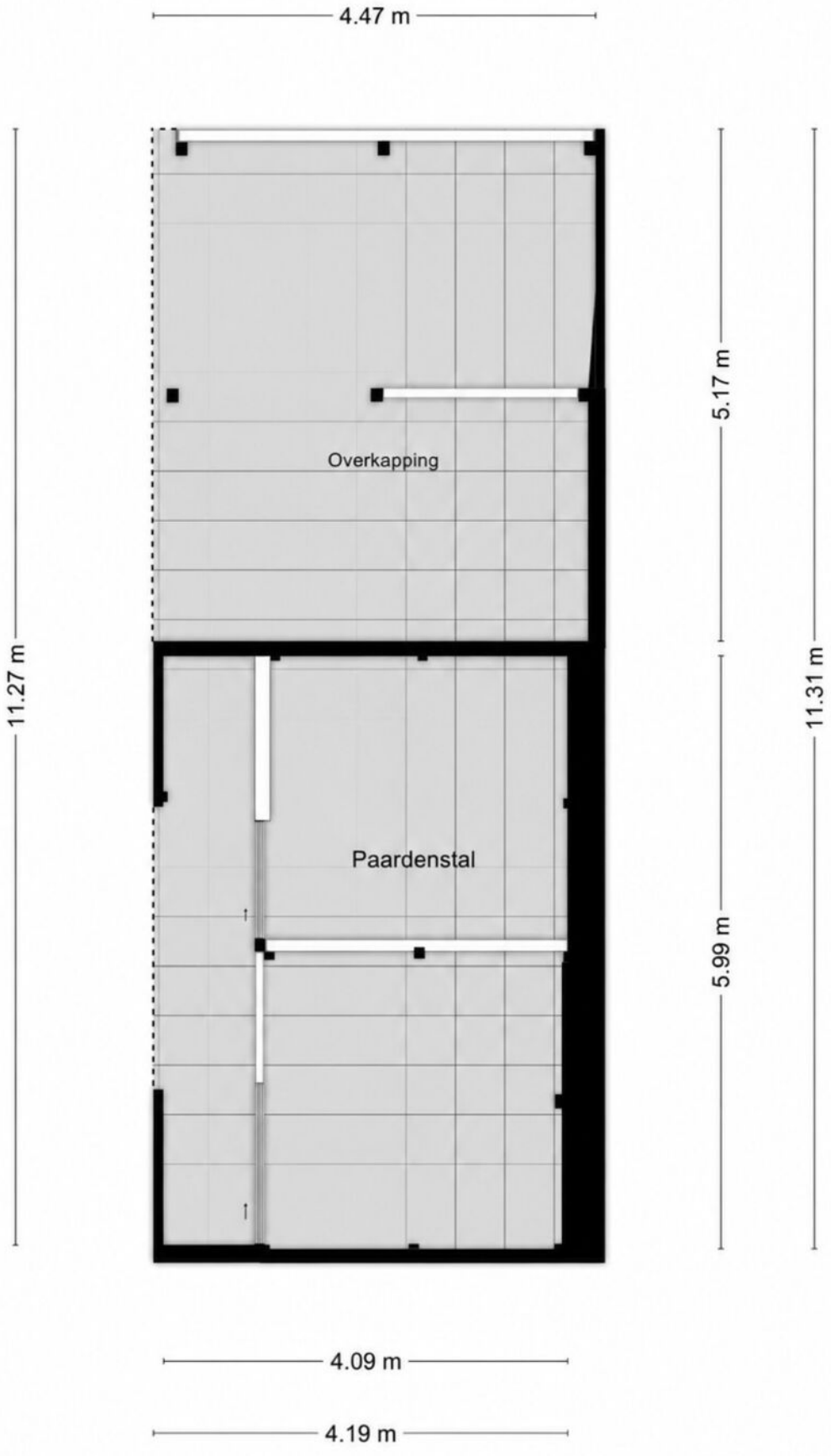


Plattegrond



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: Brabantstraat 7



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Uden
Sectie	O
Perceel	642

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

Lijst van zaken

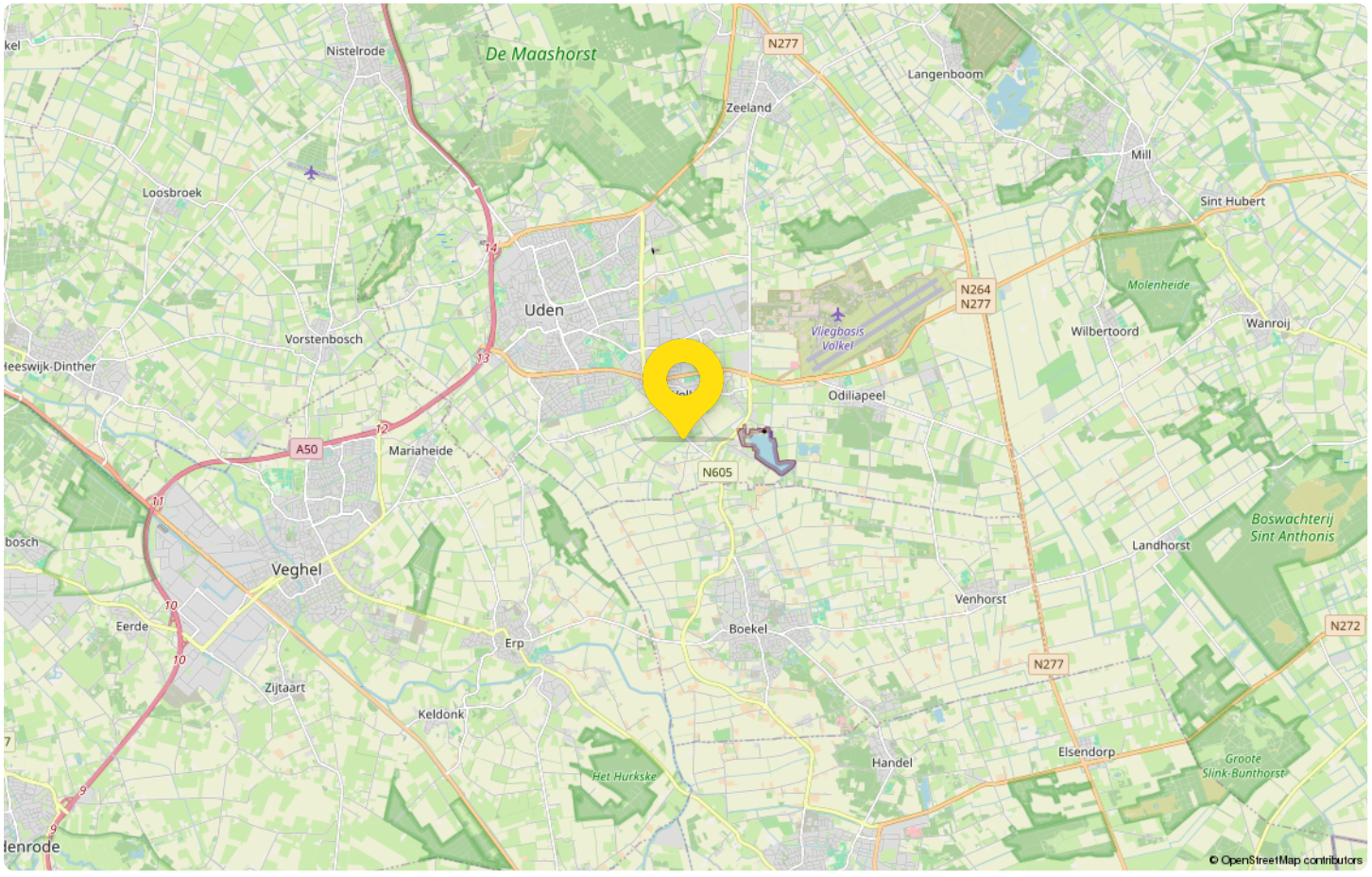
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Ventilatorlamp ouderslaapkamer		X	
- Aantal hanglampen gaan mee, nog uit te zoeken.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast ouderslaapkamer	X		
- Plank kantoor/computer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Raambekleding zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Kelderkast planken	X		
- Handoeken rek	X		
- Wandplanken keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel en lamp	X		
- 3 Wandkasten	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Luifel schuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Pioenrozen en lavendelstruik		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grondwaterpomp en sproeisysteem	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Locatie op de kaart





Statistieken

Buurtinformatie - Maashorst / Buitengebied-Volkel

Leeftijd



0 - 14: 20%
15 - 24: 14%
25 - 44: 22%
45 - 64: 29%
65+: 16%

Huishouden



Eenpersoons: 18%
Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 50%

Koop / huur



Koop: 90%
Huur: 10%

53%
man

47%
vrouw



1,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 583.000



Van de Ven
jouw Garantiemakelaar

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.

VAN DE VEN
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

President Kennedylaan 153

5402 KC, UDEN

Wij zijn bereikbaar via:

0413-261905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

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.

Gefeliciteerd!

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 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 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 bieders 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@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

VAN DE VEN GARANTIEMAKELAARS

Van de Ven Garantiemakelaars
President Kennedylaan 153
5402 KC, UDEN

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

NVM