



BRABANTSTRAAT 2 a VOLKEL



Vraagprijs € 569.000,= k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

GROTE HALFVRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ MET INPANDIGE GARAGE, VRIJSTAANDE CARPORT, PRACHTIG AANGELEGDE TUIN MET GROTE OVERKAPPING GELEGEN AAN DOORGAANDE WEG. PRIMA STAAT VAN ONDERHOUD EN LUXE AFWERKINGEN.

Deze boerderij is in 1982 herbouwd en daarbij voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie. De hardhouten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbel glas. Totale inhoud van deze woonboerderij is maar liefst 1.371 m³. Het gebruiksoppervlakte wonen is 203 m² en daarnaast is er nog 152 m² overig inpandige ruimte. In de tuin staan een vrijstaande carport met berging en vrijstaande veranda. Samen groot 75 m². Het perceel is 1.100 m².

Indeling:

Hal met garderobe en uitgebreide meterkast met krachtstroom, werkkamer die ook als slaap-/speelkamer kan dienen, royale woonkeuken met mooie eikenhouten vloer, passend balkenplafond en fraaie vaste (servies-)kasten in stijl van de boerderij. De keukeninrichting is op maat gemaakt eveneens in stijl. De witte houten inrichting is compleet uitgevoerd met koelkast, vaatwasser, oven, inductiekookplaat met wokbrander op gas, apothekerskast, granieten blad en vrijstaand eiland met houten werkblad. Op de vloer rondom de keuken ligt een mooie terrazzovloer. Er zijn vanuit de keuken openslaande deuren naar de tuin. Een provisiekelder kan natuurlijk niet ontbreken. Deze verdiepte kelder is zeer praktisch. De woon-/zitkamer is aan de straatzijde gelegen. Hier ligt ook dezelfde eikenhouten vloer en zijn de plafonds uitgevoerd met een licht balkenplafond. Een gashaard met schouw zorgt nog voor de nodige sfeer. De gehele benedenverdieping heeft mooie houten paneeldeuren en hoge plinten. Zeer sfeervol.

De berging achter de woonkeuken dient tevens als achterom om vanuit de tuin de woning te betreden. Hier is verder een vaste werkkast en luxe toiletruimte. Aansluitend is een bijkeuken met praktisch keukenblok, voorraad-/werkkast en badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel. Een gedateerde badkamer qua kleurstelling, maar zeer netjes en functioneel. Het warme water voor deze badkamer wordt verzorgd door een Vaillant geiser in de bijkeuken. Tot slot is vanuit de berging toegang tot de inpandige garage met openslaande deuren naar de oprit aan de straatzijde. Dit is een zeer ruime garage die perfect dienst doet als klus-/stalling-/hobbyruimte. Er is een diepe smeerput en met een vaste trap is toegang tot een grote bergzolder.

Op de 1e verdieping van de woning is een ruime overloop met twee slaapkamers en een derde kamer die momenteel als kleedruimte in gebruik is. Deze kamer kan echter eenvoudig als 3e slaapkamer in gebruik worden genomen. Alle slaapkamers en de overloop hebben eikenhouten vloeren en de plafonds zijn uitgevoerd met wit geschilderde kraaldelen. Eventueel is het mogelijk een doorbraak te maken naar de grote zolder boven de garage, waardoor nog meer kamer te creëren zijn. De badkamer is luxe uitgevoerd met fraaie terrazzovloer, dubbel wastafelmeubel, grote inlopdouche en wandcloset. Er is een waskoker aanwezig om de was rechtstreeks naar de wasruimte te loodsen. Met een schuiftrap is nog toegang tot een bergzolder. Hier is tevens de opstelling van de Nefit HR Topline cv.-ketel uit 2015.

De tuin is prachtig aangelegd met vele perken, beukenhagen, terrassen, pergola met een blauwe regen en een terras met platanen. Er zijn verschillende terrassen in de tuin. De bestrating in de tuin en bij de oprit zijn uitgevoerd met gebakken stenen. Er is een riante overkapping met leisteen vloer en open haard. Een heerlijk beschutte plek om van de tuin te genieten. Rechts van de woning ligt een ruime oprit met elektrische poort. Hier staat ook een houten carport met kap, welke in 2004 is gebouwd, die plaats biedt aan stallingsruimte voor twee auto's en een houten berging voor het tuingereedschap. In de tuin ligt een sproei-installatie.

ECHT EEN PRACHTIGE WOONBOERDERIJ MET HOOGWAARDIGE AFWERKINGEN EN VEEL RUIMTE.

Vraagprijs € 569.000,= k.k.

Aanvaarding in overleg.

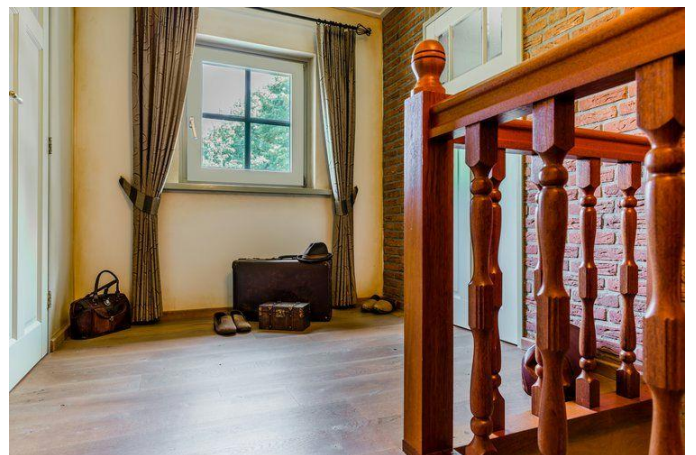
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



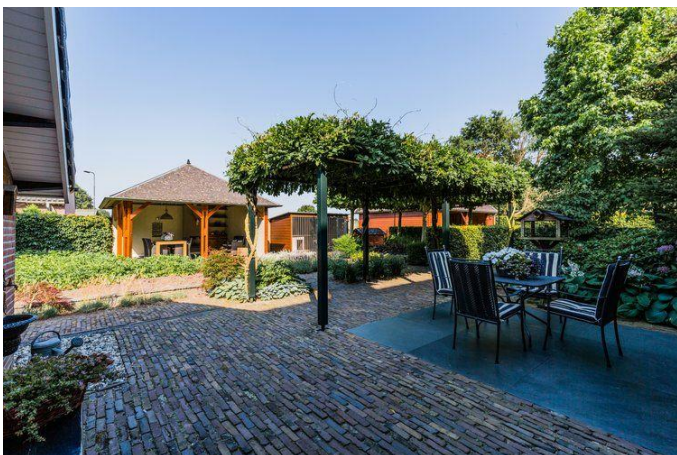
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal Slaapkamers	3
Bouwjaar/-periode	1982
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	1.371 m ³
Perceelgrootte	1.100 m ²
Woonoppervlakte	203 m ²
Woonkamer	0 m ²
Overige inpandige ruimte	152 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (balkon / terras)	0 m ²
Externe bergruimte (berging)	48 m ²

Details

Ligging object	Aan drukke weg, open ligging
Verwarming	
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Kabel	Nee
Type dak	Zadeldak

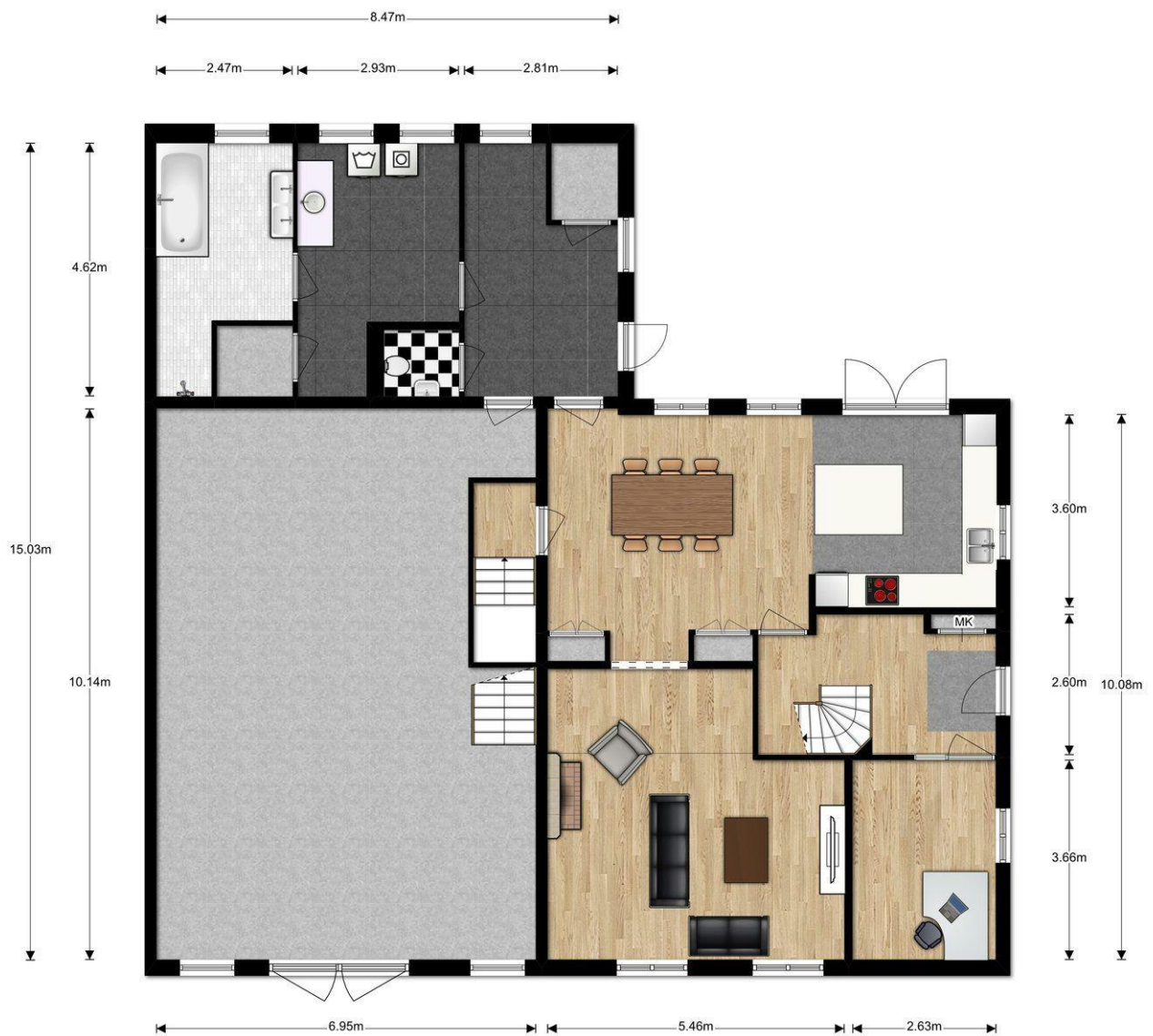
Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Balkon	
Patio	
Tuindiepte	18 m
Tuinbreedte	35 m
Ligging	Noord, oost

Inzake appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	
Bijdrage aan de V.v.E.	0,=
Saldo reservefonds	
Huishoudelijk reglement	

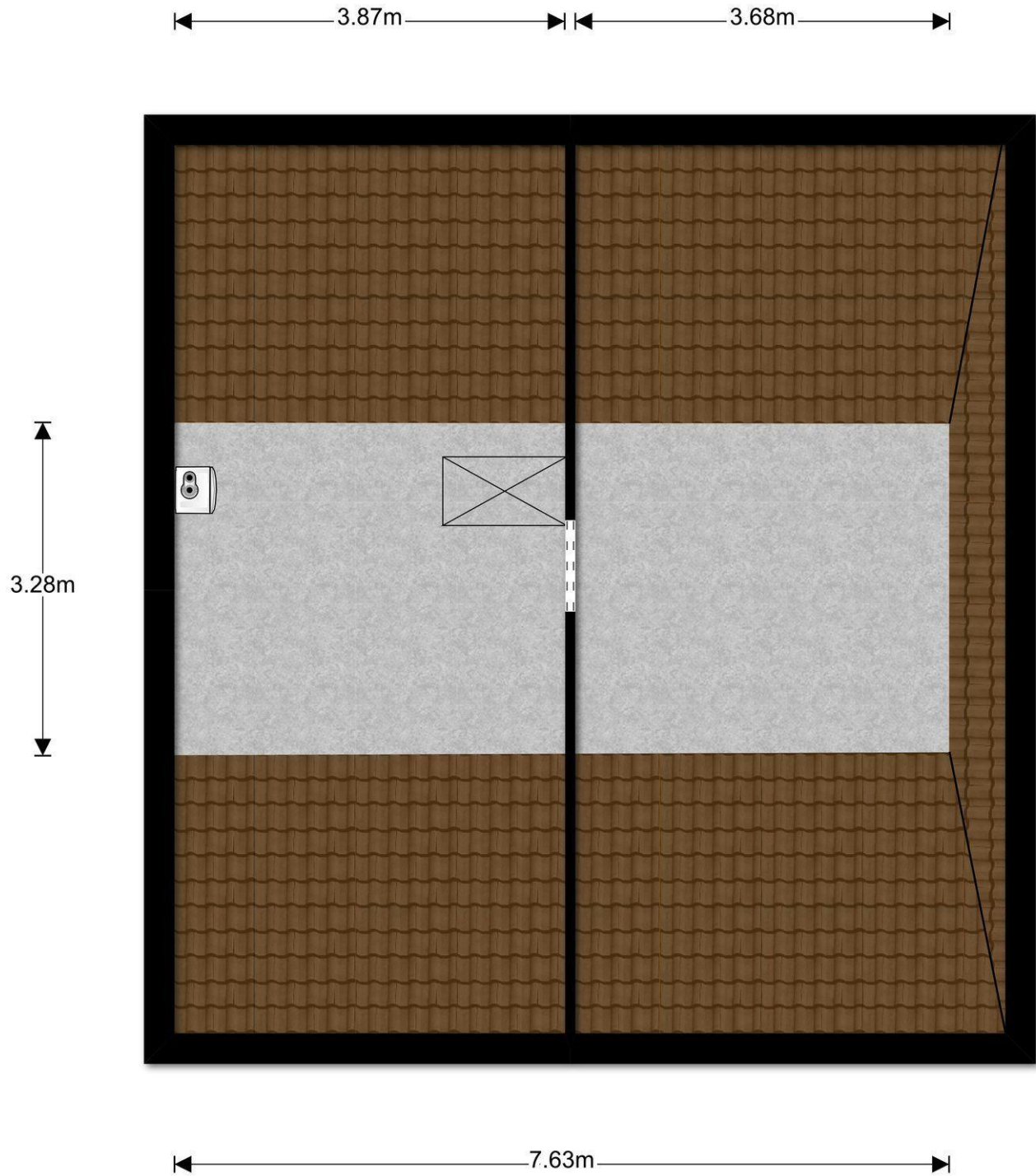
PLATTEGROND



PLATTEGROND

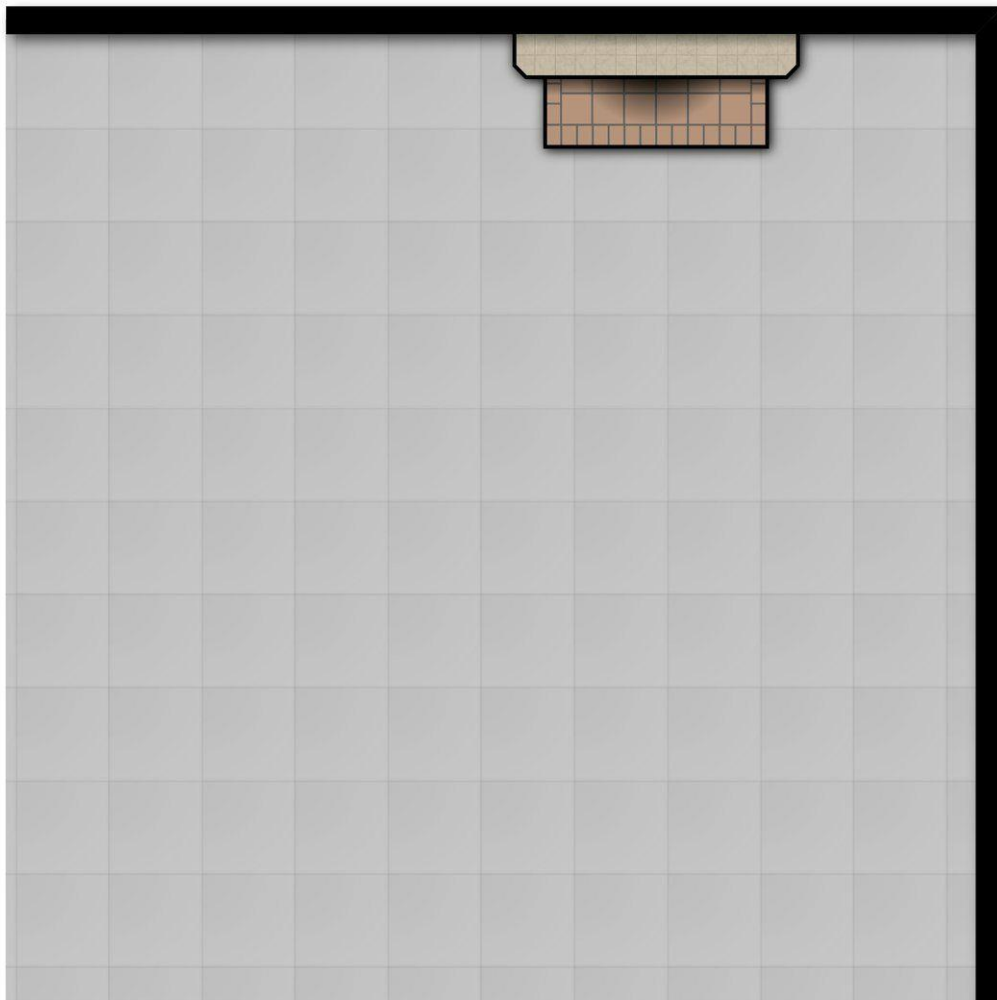


PLATTEGROND



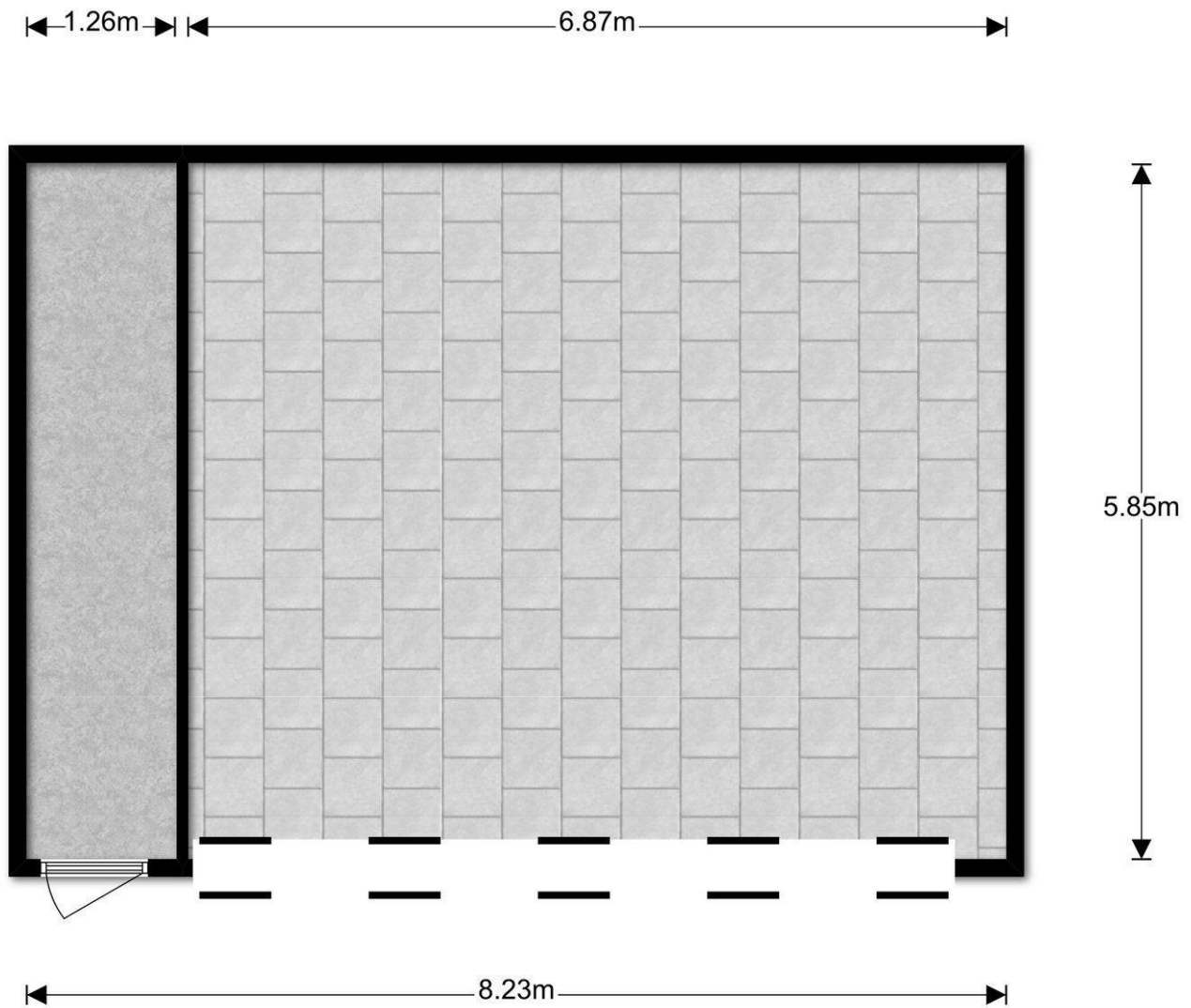
PLATTEGROND

5.20m



5.20m

PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART



Adres: *Brabantstraat 2 a*
Postcode / plaats: *5408 PS Volkel*
Kadastrale gemeente: *Uden*
Sectie: *O*
Perceel: *635*
Oppervlakte: *1.100 m²*
Soort grond:

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

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

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

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

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u 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 koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u 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 dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van de Ven Garantiemakelaars, 0413-261905.

U bent welkom op kantoor:

maandag t/m vrijdag: 8.45 uur tot 17.15 uur en op zaterdag op afspraak.

Daarnaast op afspraak.



Onze adresgegevens:

Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC UDEN

0413-261905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u 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 dient u 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.