



VLOETSTRAAT 21, VOLKEL

VLOETSTRAAT 21

VOLKEL

Geachte heer, geachte mevrouw,

Wij danken u voor uw getoonde interesse in deze geheel onderkelderde en instapklare design-villa. Bij de verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

6 redenen om deze design-villa met lift en buitenzwembad te kopen	1
Introductie	2
Materiaalgebruik	3
Foto-impressie	4
Plattegronden	80
Kenmerken & isolatie	84
Domotica & technische installaties	85
Indeling begane grond	86
Indeling eerste verdieping	86
Indeling tweede verdieping	87
Indeling souterrain	87
Tuin rondom	88
Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw c.q. garage	88
Locatie en uitzicht	88
Kadastrale kaart	89
Volkel, Uden en omgeving	90
Algemene informatie	92
Waarom Cato Makelaars?	93
Openingstijden	93
Contact	94

Wij vertrouwen erop u een goede eerste indruk te geven van dit meer dan bijzondere object. Het spreekt voor zich dat wij graag uw vragen beantwoorden en samen met u deze prachtige villa bezichtigen.

Wij zijn u graag van dienst,

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. Kanters RM RT
T 06 10 34 56 57



6 REDENEN OM DEZE GEHEEL ONDERKELDERDE LEVENSLLOOPBESTENDIGE DOMOTICA & DESIGN VILLA MET LIFT EN BUITENZWEMBAD TE KOPEN

1. In 2010 nieuw gebouwd, opmerkelijke en imposante villa van grote klasse qua architectuur, afwerkingsniveau, duurzaamheid, domotica, technisch vernuft en isolatie, onderhoudsvriendelijk uitgevoerd met oog voor elk detail en met alle hedendaags mogelijke luxe en comfort
2. Enigszins bescheiden aan de voorzijde, doch groots, verrassend en indrukwekkend aan de binnenzijde en de achterzijde, met een perceeloppervlakte van circa 990 m², een woonoppervlakte van circa 460 m² en een inhoud van maar liefst 1700 m³!!
3. Ongekend hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik met constant binnenklimaat middels plafondkoeling en vloerverwarming in combinatie met vele technische inventiviteiten (liftinstallatie, lichtplan, domotica, geluidsinstallatie, veiligheidsinstallatie, verwarming zwembad middels afvoerwarmte airco, wandbedieningspaneel, etc.)
4. Extra woon- en/of leefruimte in het souterrain, woonoppervlakte van maar liefst circa 215 m² met eigen 2e entree via patio, momenteel in gebruik als leef- en ontspanningsruimte, ideale combinatie voor wonen en werken, mogelijkheid voor dubbele bewoning, au pair danwel kantoor/praktijk/atelier aan huis
5. Onder architectuur, magnifiek aangelegde, volwassen tuin met buitenzwembad op het zuiden, geen enkele inkijk, optimale privacy gegarandeerd alsmede panoramisch uitzicht vanaf dakterras op de 2e verdieping
6. Op circa 5 loopminuten van de dagelijkse voorzieningen, de basisschool en de bushalte, op circa 10 fietsminuten van het centrum van Uden met alle winkels en op circa 5 autominuten van de snelweg A50 richting Eindhoven en Arnhem

“Zeldzaam luxe en comfortabel, natuurlijk is het een privilege om zo fortuinlijk te wonen”



INTRODUCTIE

Denkt u er wel eens over om vrij, riant en comfortabel te wonen in een levensloopbestendige villa? Voorzien van de nieuwste hedendaagse technieken, vol creatieve inventiviteiten en toch eenvoudig te bedienen? Dan is deze nieuw gebouwde domotica & design villa en magnifieke tuin rondom met lift en buitenzwembad aan Vloetstraat 21 te Volkel echt de moeite waard om te bezichtigen. Wij arrangeren graag een afspraak om samen met u te gaan kijken en om u van informatie te voorzien.

Cato Makelaars biedt u namens de eigenaren te koop aan:

Aan de dorpsrand van Volkel, op uniek en vrijgelegen perceel, op enkele autominuten van de snelweg A50 naar Eindhoven en Arnhem gelegen, geheel onderkelderde villa van indrukwekkende grootte en ongekennde luxe. Nieuw gebouwd in 2010, met parkeren op eigen terrein, vrijstaande multifunctioneel bijgebouw c.q. garage, extra woonruimte in souterrain met oppervlakte van circa 215 m², liftinstallatie en onder architectuur aangelegde tuin op het zuiden met buitenzwembad.

Bijzondere en imposant luxe woning van grote klasse met consequent gebruik van hoogwaardige bouwmaterialen en toepassen van technische creativiteit.

Ontvangsthal met liftinstallatie naar vier woonlagen, riante leefkeuken met opvallend veel lichtinval en aansluitend woonkamer met gashaard eerste verdieping met drie riante slaapkamers, garderobe-inloopkamer, extra boudoir c.q. pruilkamer en complete, luxe badkamer, tweede verdieping met 4e slaapkamer en riant dakterras van circa 40 m², magnifiek aangelegde volwassen tuin met buitenzwembad. Geheel onderkelderd, multifunctioneel souterrain, wellness-ruimte c.q. woonruimte met een woonoppervlakte van circa 215 m²! Gezien de indeling, het afwerkingsniveau, het materiaalgebruik en het isolatiepakket, is dit souterrain voor vele doeleinden te gebruiken (kangoeroewoning t.b.v. ouders of kinderen met zorgbehoefte, huisvesting au pair, beroep/praktijk aan huis, atelier c.q. galerie, etc.)

Opmerkelijke villa qua architectuur, afwerkingsniveau en de nieuwste technische voorzieningen, optimaal woongenot middels indrukwekkende grootte, indeling en gebruik hoogwaardige bouwmaterialen in combinatie met alle luxe en comfort middels liftinstallatie, halogeen lichtplan, domotica, geluidsinstallatie, veiligheidsinstallatie, verwarming zwembad middels afvoerwarmte airco, verwarmde aanvoer binnenlucht, wandbedieningspaneel, etc.

Bij oprechte interesse, verzoeken wij u een bezichtiging aan te vragen om een juiste indruk te krijgen, hetgeen u zal overtuigen.

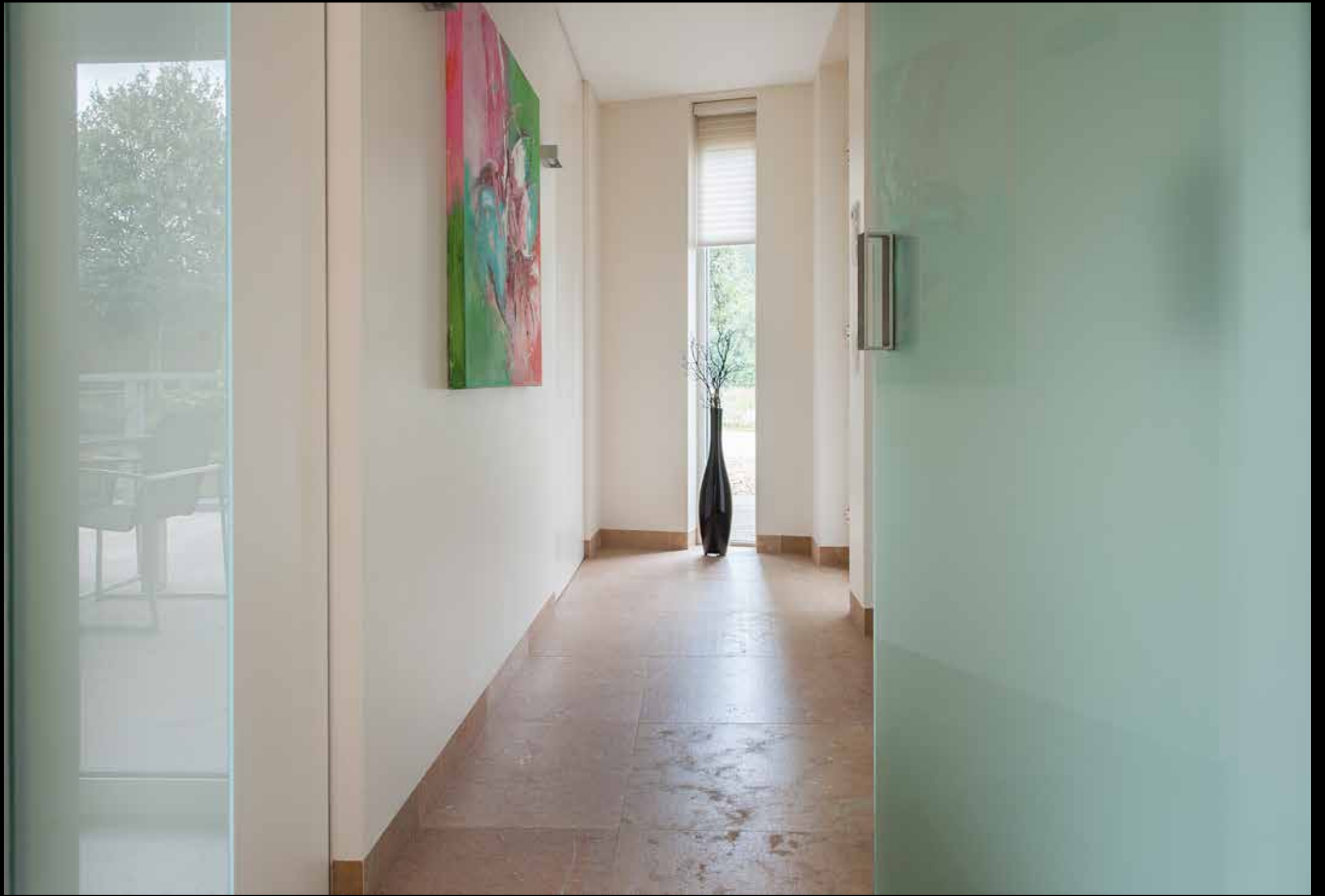
MATERIAALGEBRUIK

Bouwwijze	traditioneel gebouwd
Muren	in spouw gebouwd, combinatie van bakstenen met onderhoudsvrije gepotdekselde kunststof gevelbekleding met houtnerf
Daken	zinken lessenaarsdak, bitumineuze dakbedekking platte daken
Vloeren	betonnen vloeren gehele villa
Afwerking vloeren	gehele begane grond en souterrain voorzien van gebrand Senia Ducal marmeren tegelvloer met vloerverwarming, 1e en 2e verdieping voorzien van vinyl-vloerstroken
Wanden	glad stucwerk in gehele villa met halogeen verlichting
Plafonds	glad stucwerk in gehele villa met halogeen verlichting
Buitenkozijnen	onderhoudsvrije aluminium (schuif)deuren, raamkozijnen en draaikiepramen met structuur en isolatieglas HR ++
Binnenkozijnen	glazen deuren met identiek metalen deurbeslag
Dakgoten	zinken goten en zinken hemelwaterafvoeren
Trappen	binnenzijde: alle bordestrappen met eikenhouten op- en aantreden in combinatie met maatwerk roestvrijstalen leuning buitenzijde: stalen steektrap van patiotuin naar achtertuin





BEGANE GROND















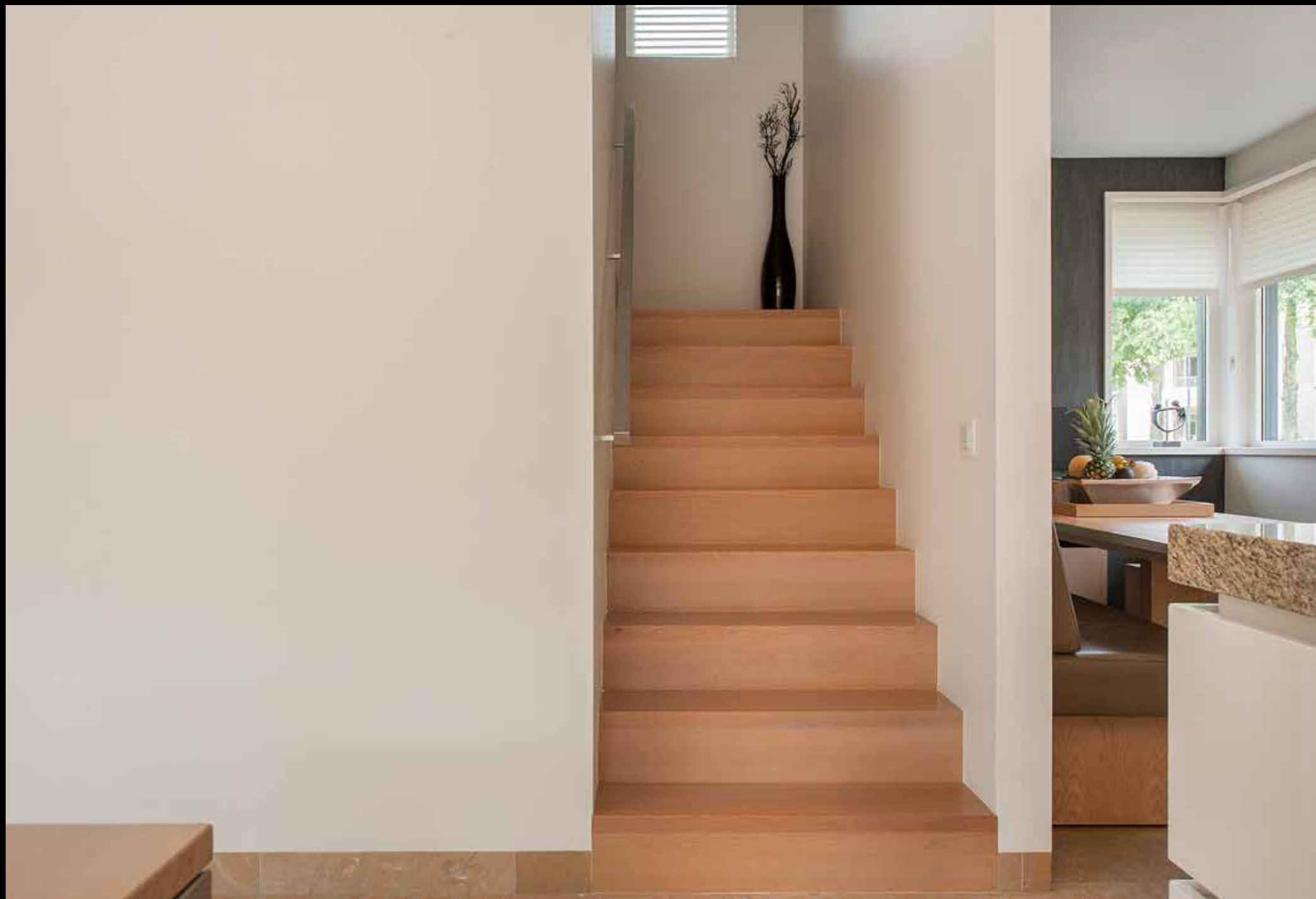


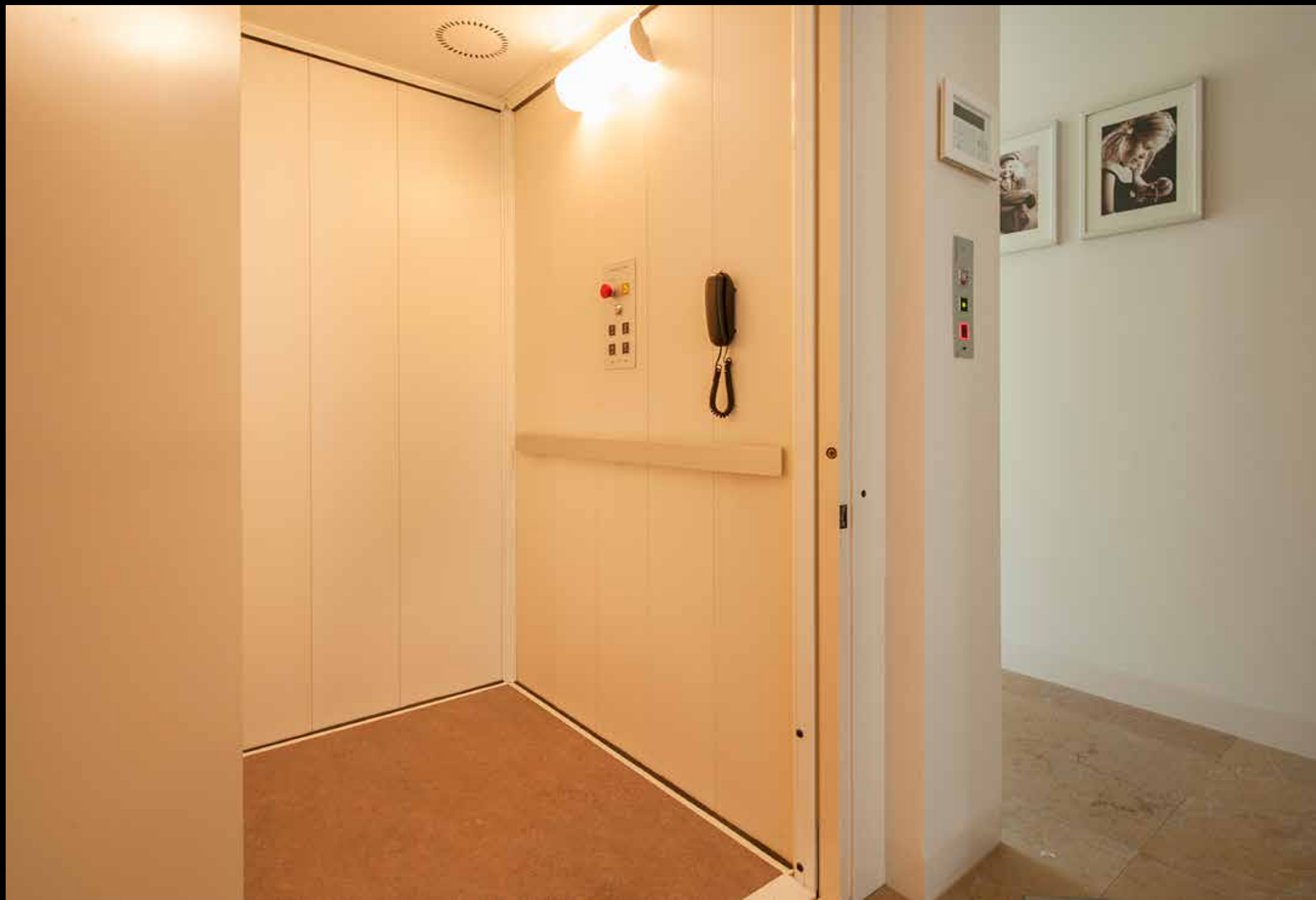






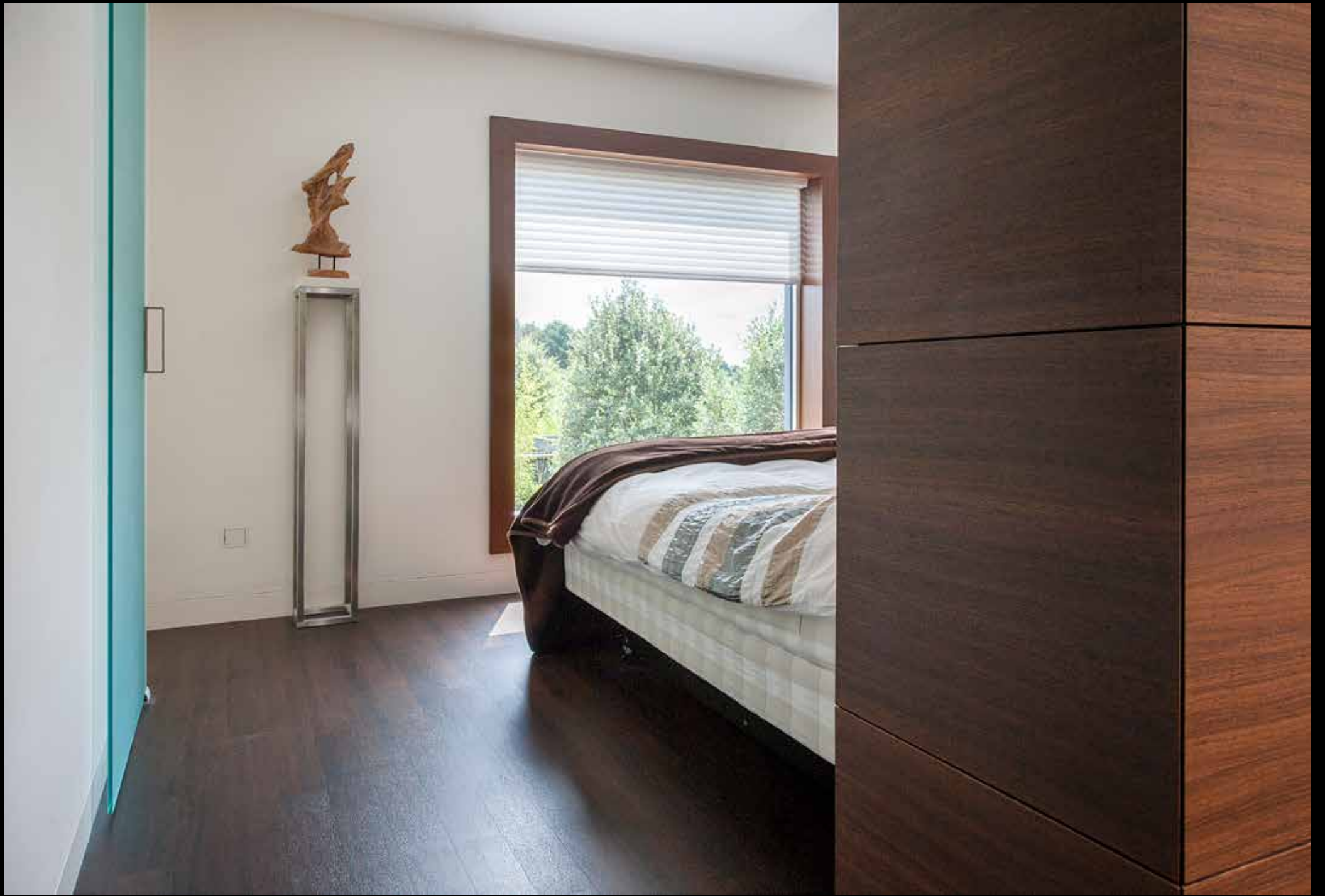


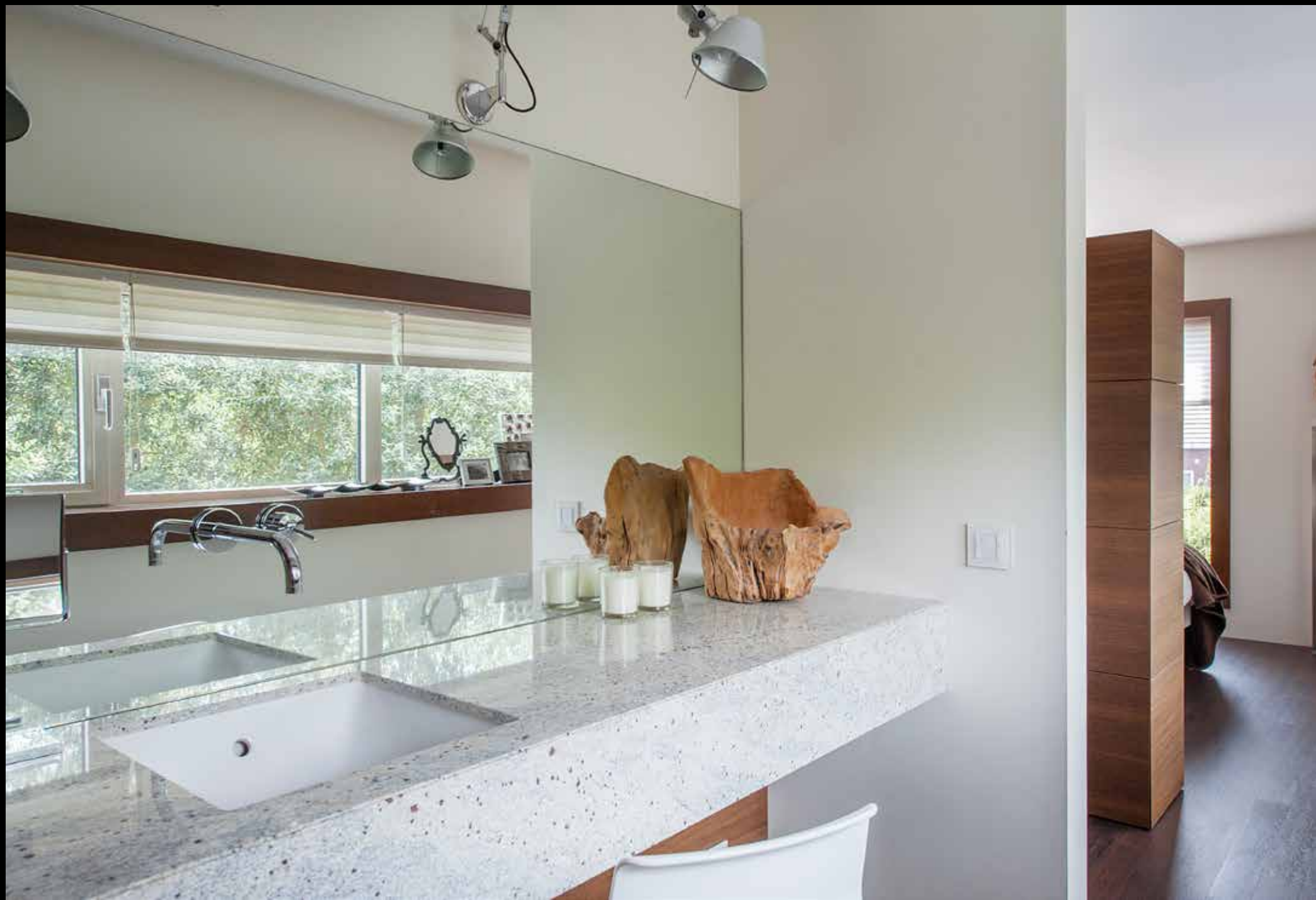




EERSTE VERDIEPING

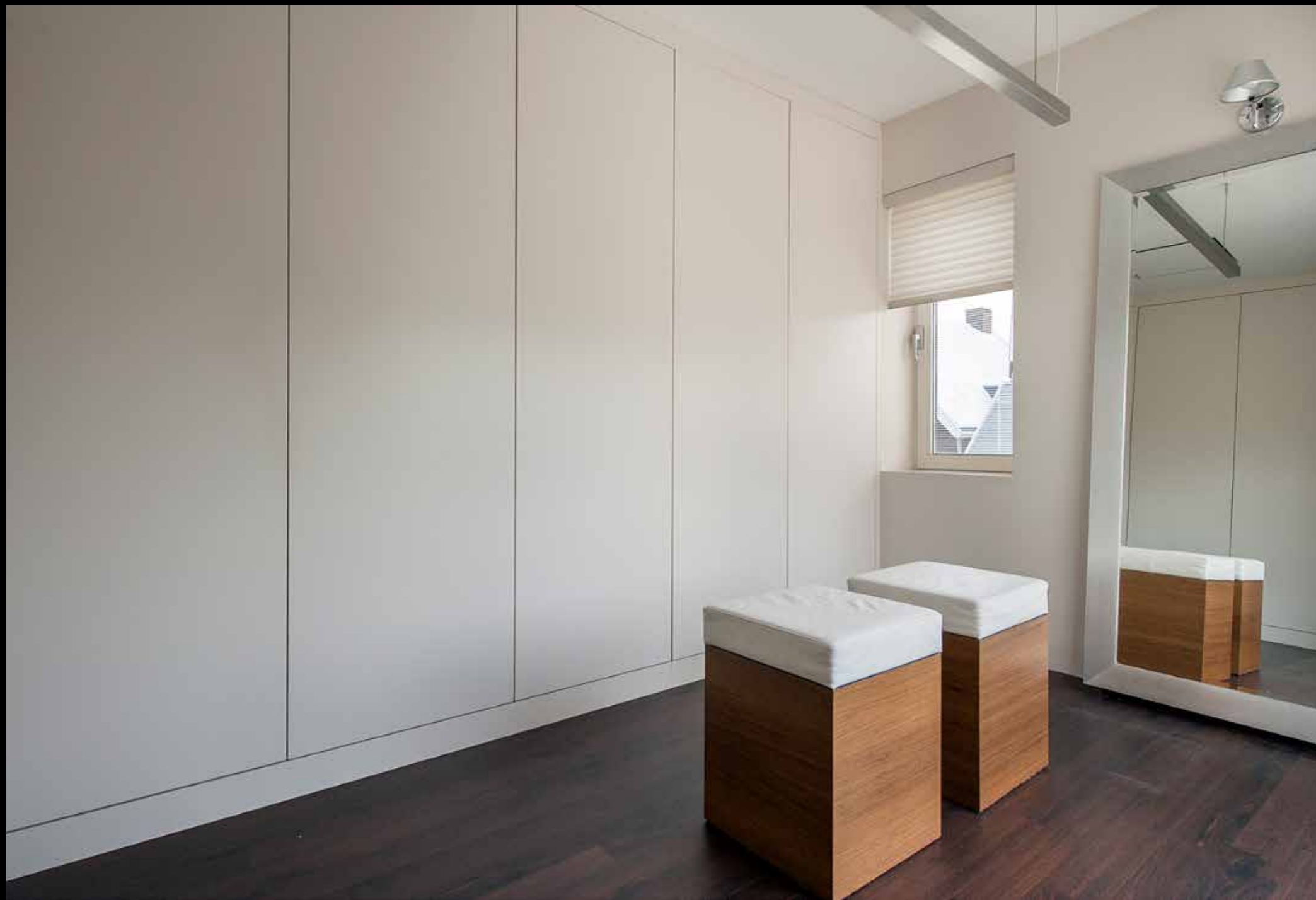


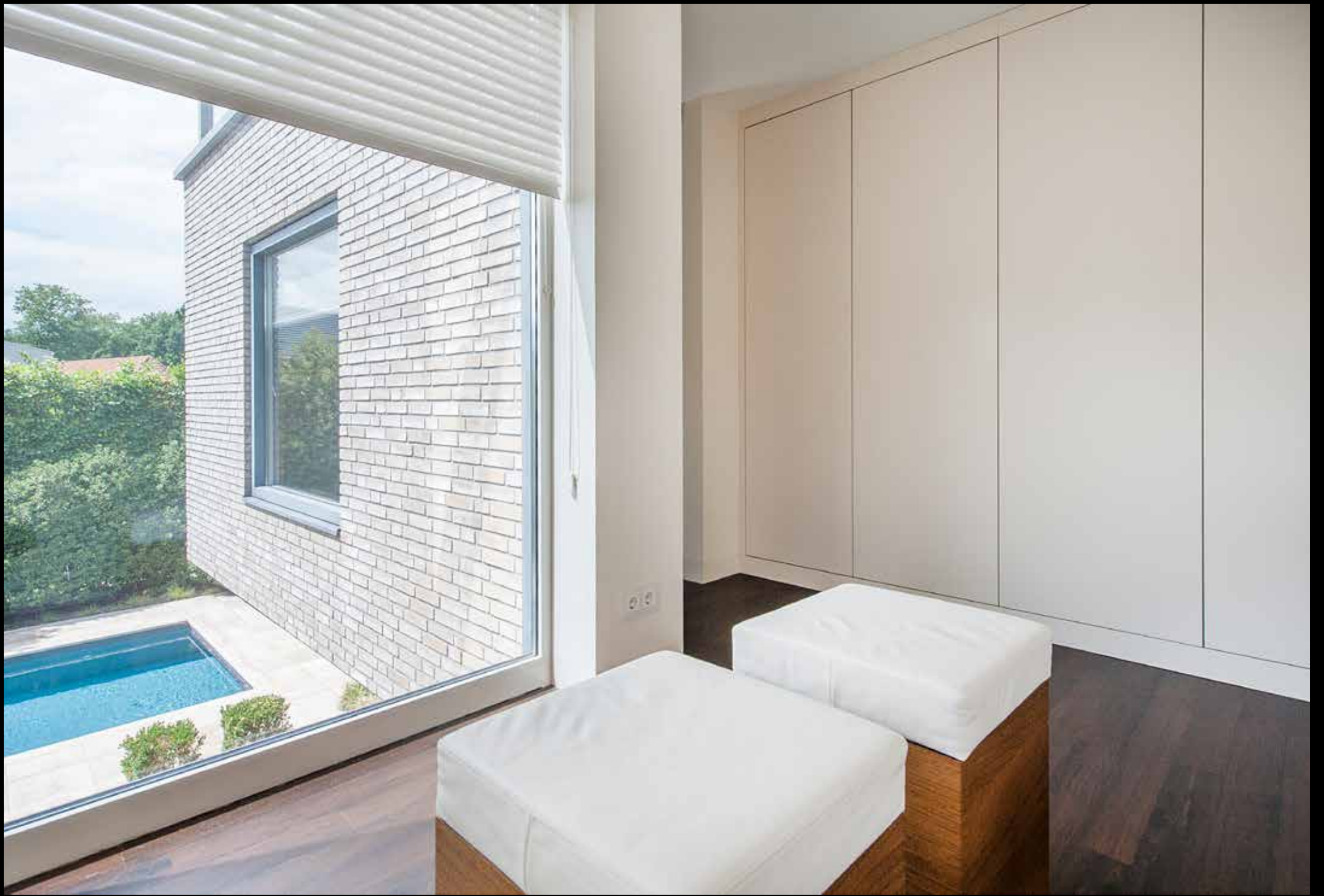






*“Bescheiden aan de voorzijde,
groots en opmerkelijk
verrassend aan de
binnenzijde”*



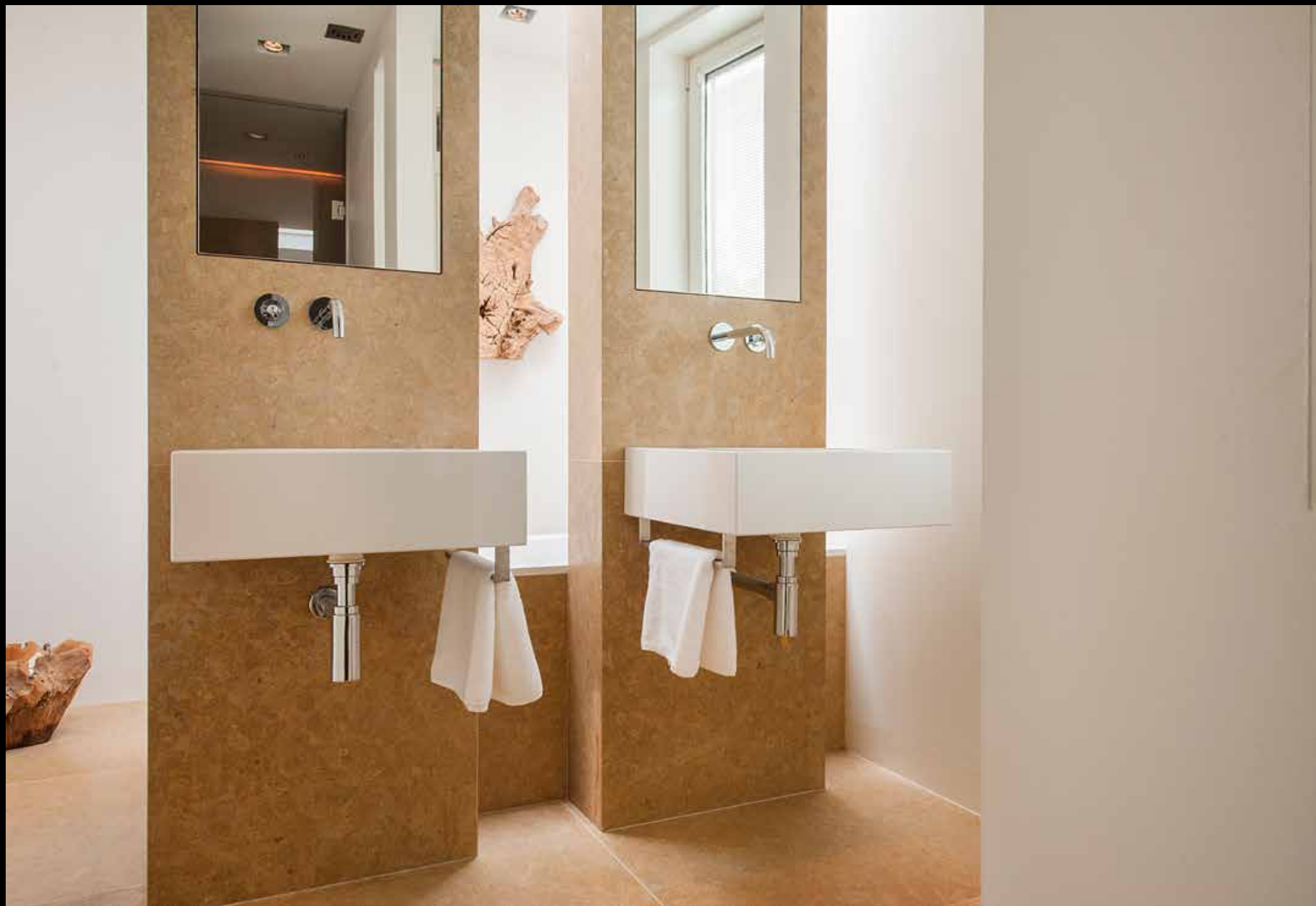
















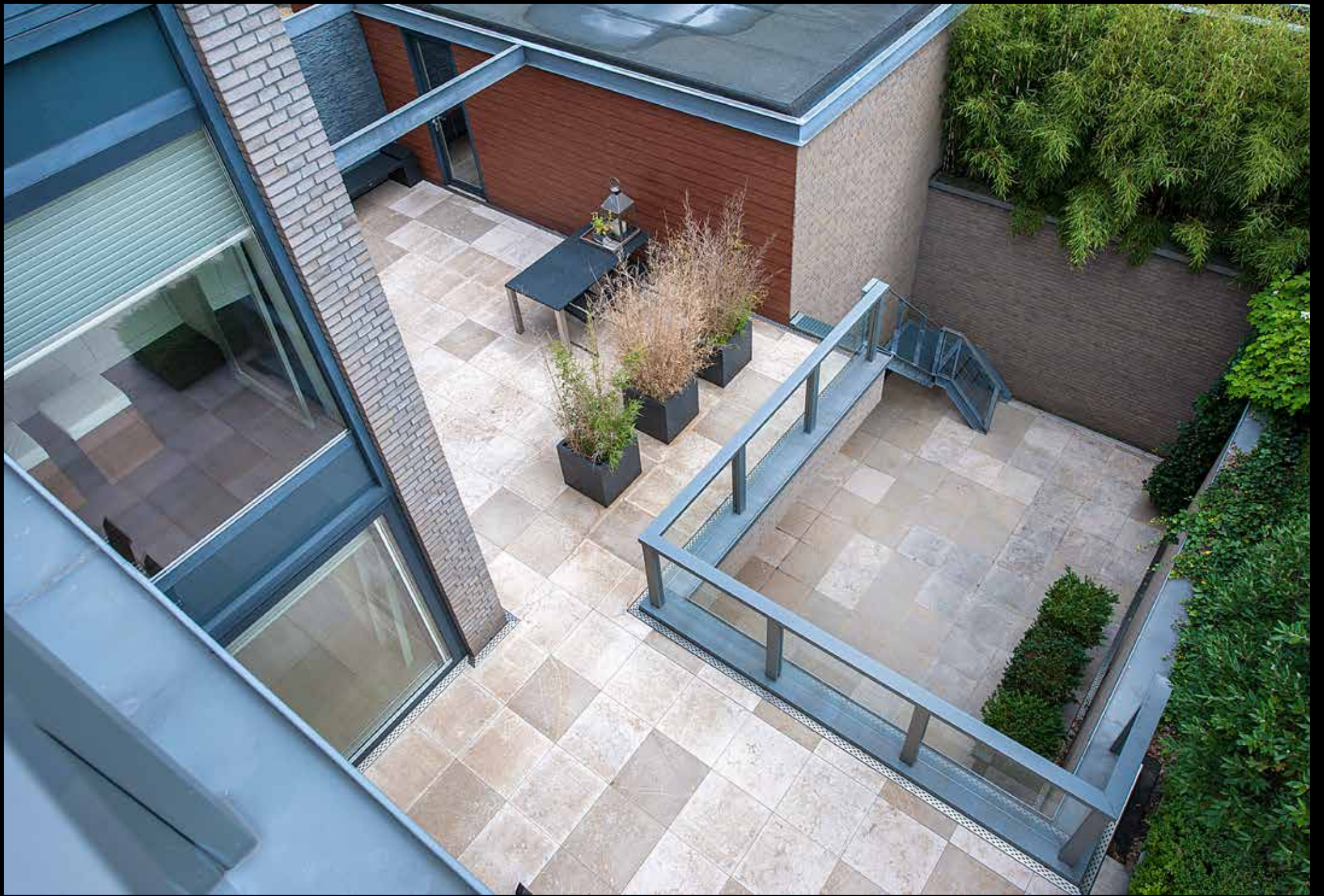


TWEEDE VERDIEPING







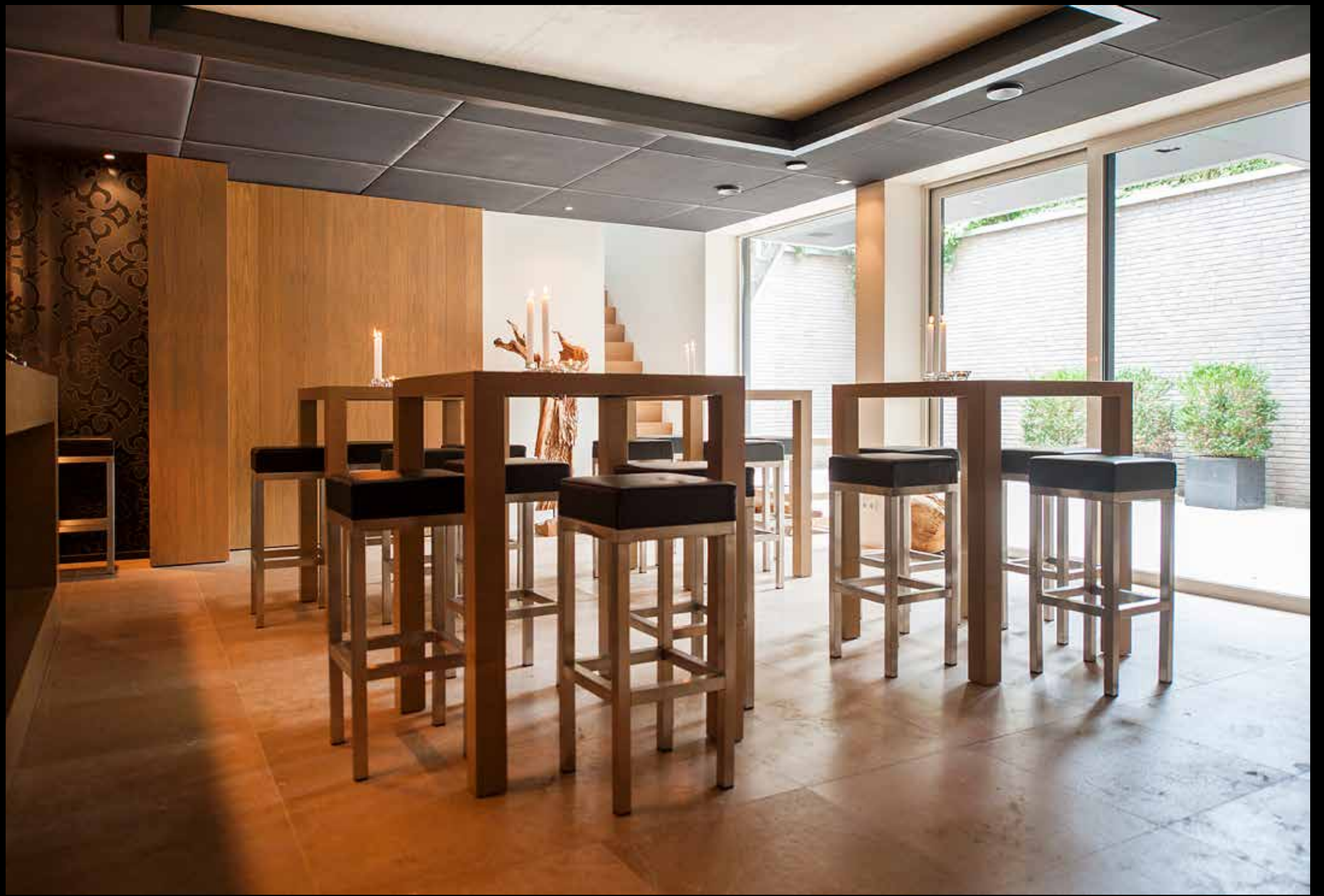


SOUTERRAIN















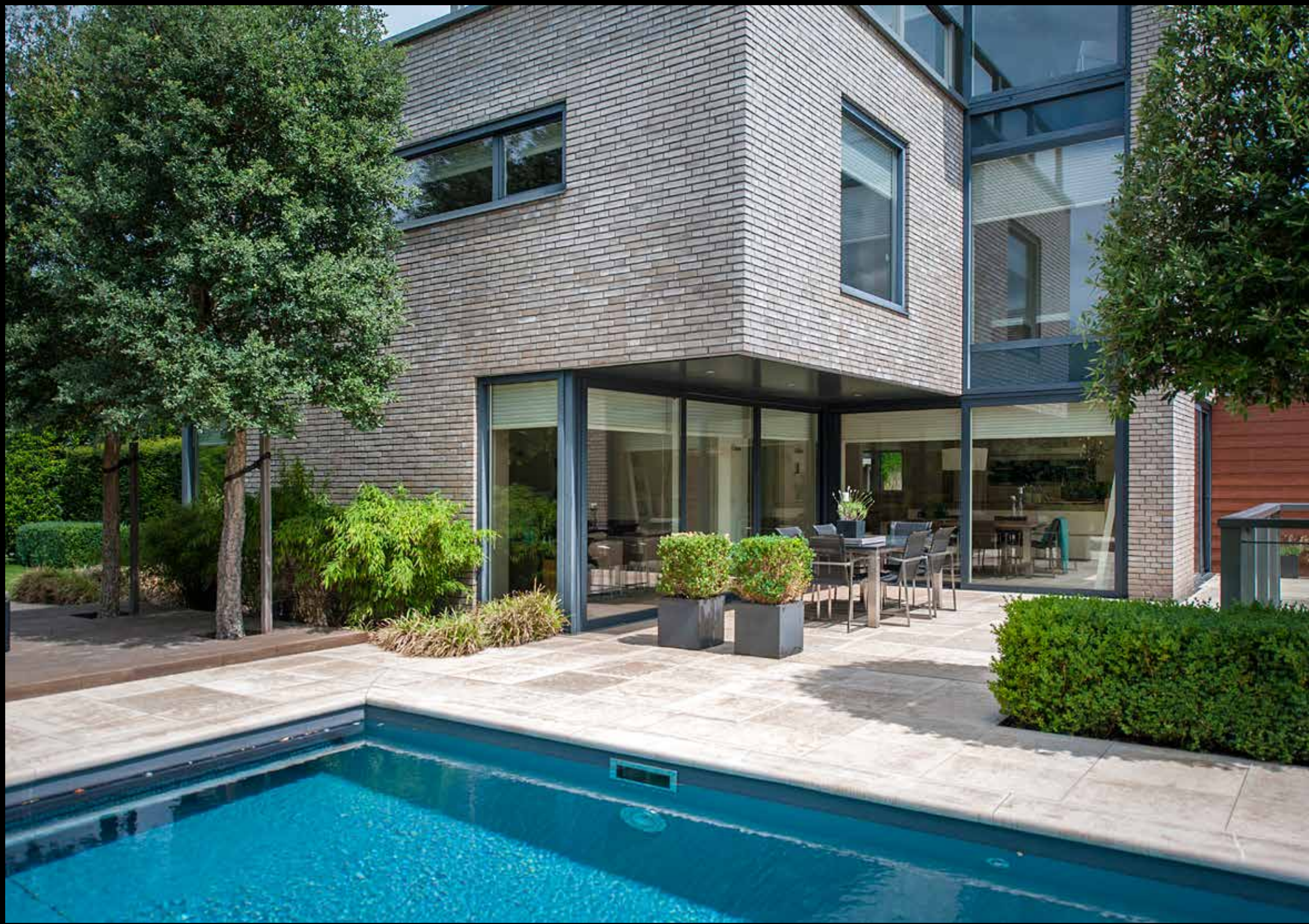






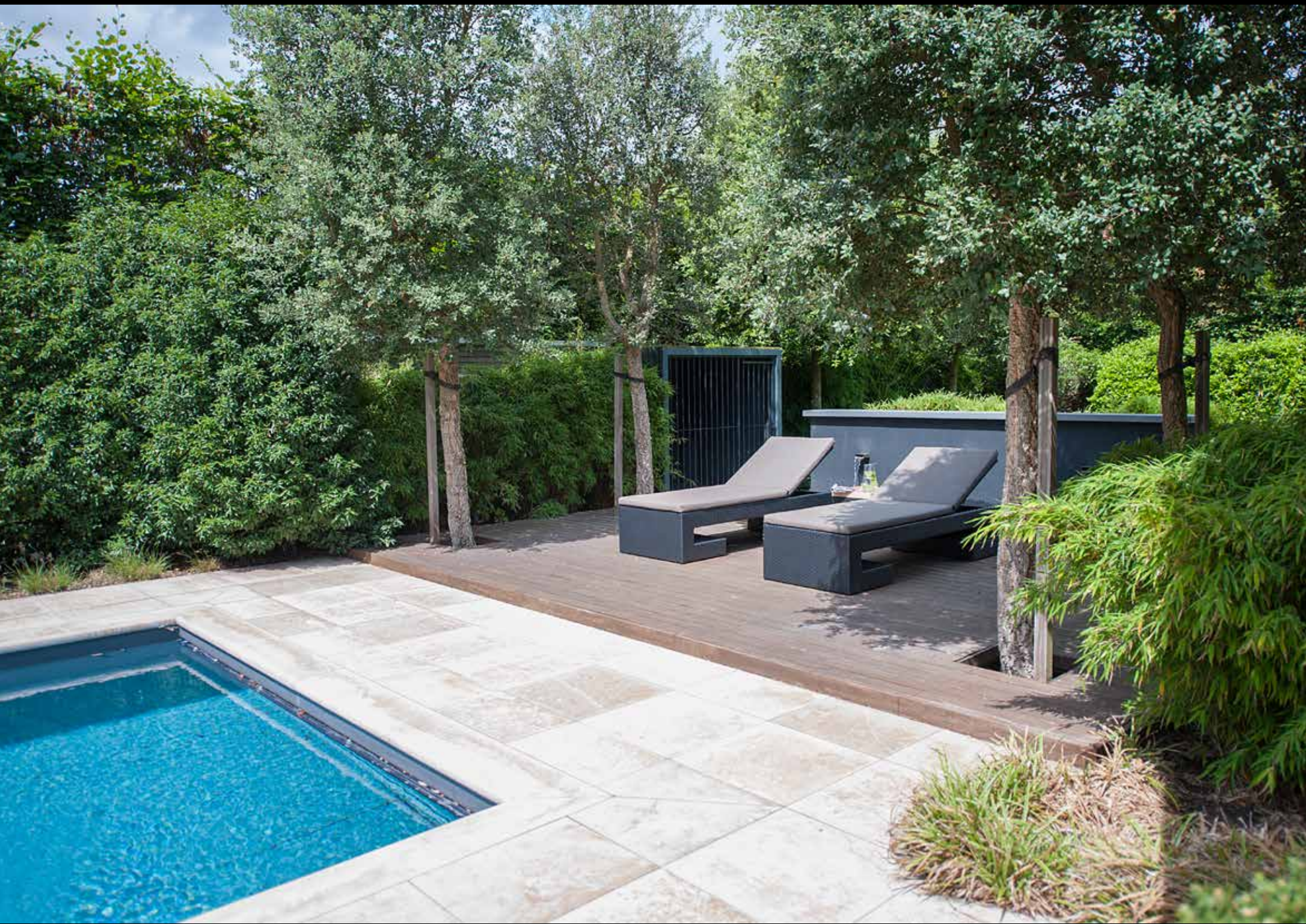
BUITENRUIIMTE













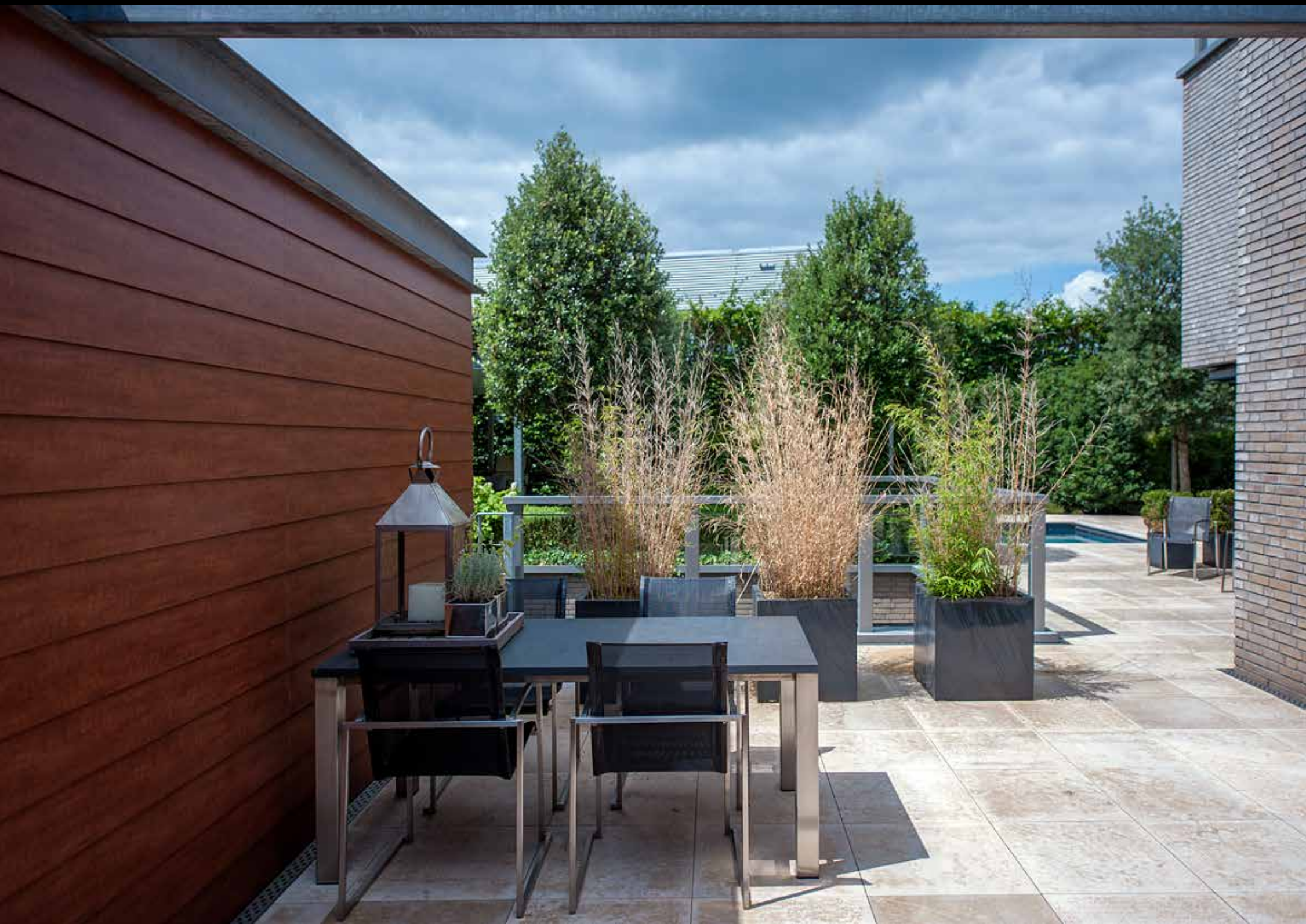
*“De absolute topklasse op de
huidige woningmarkt”*





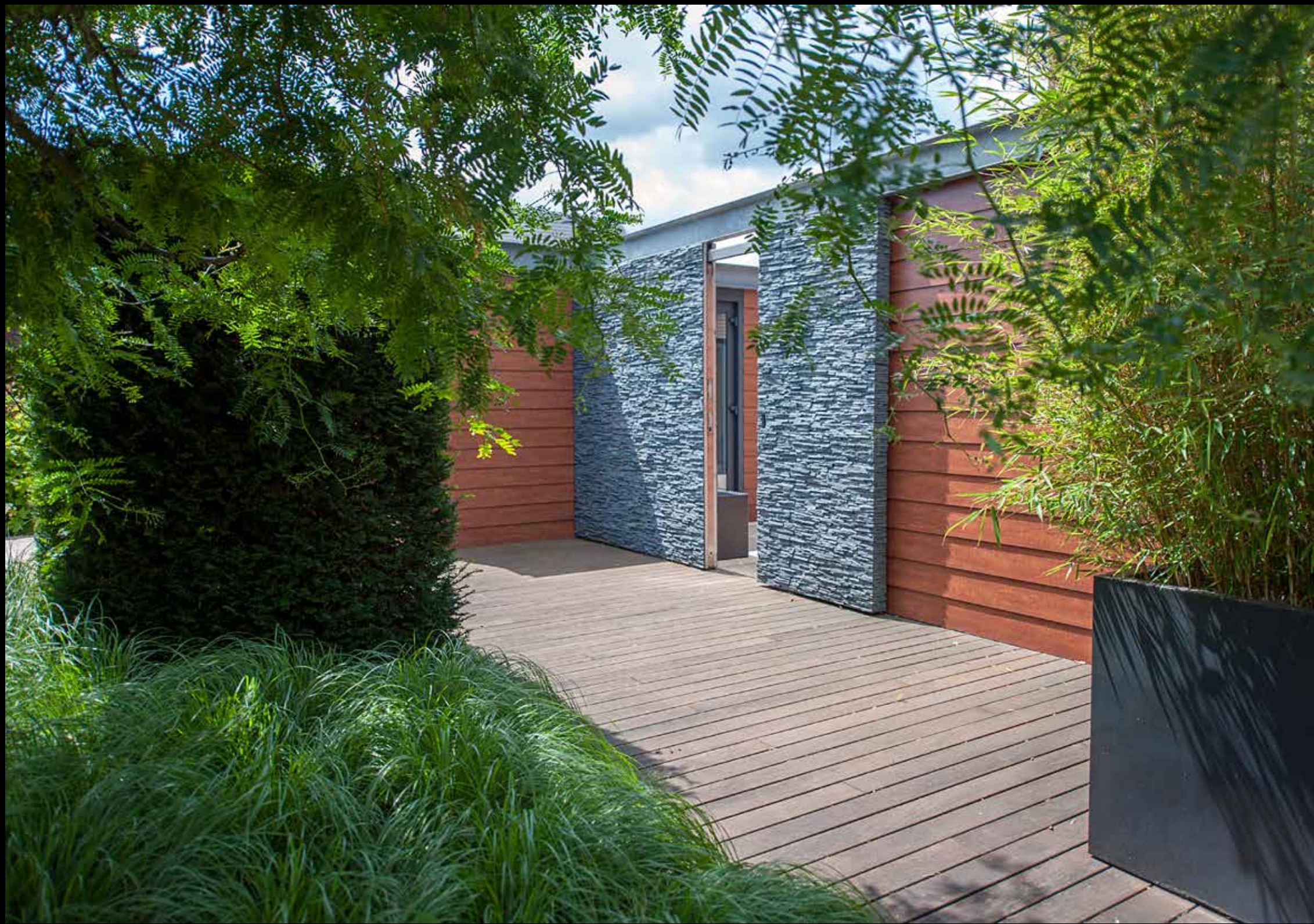


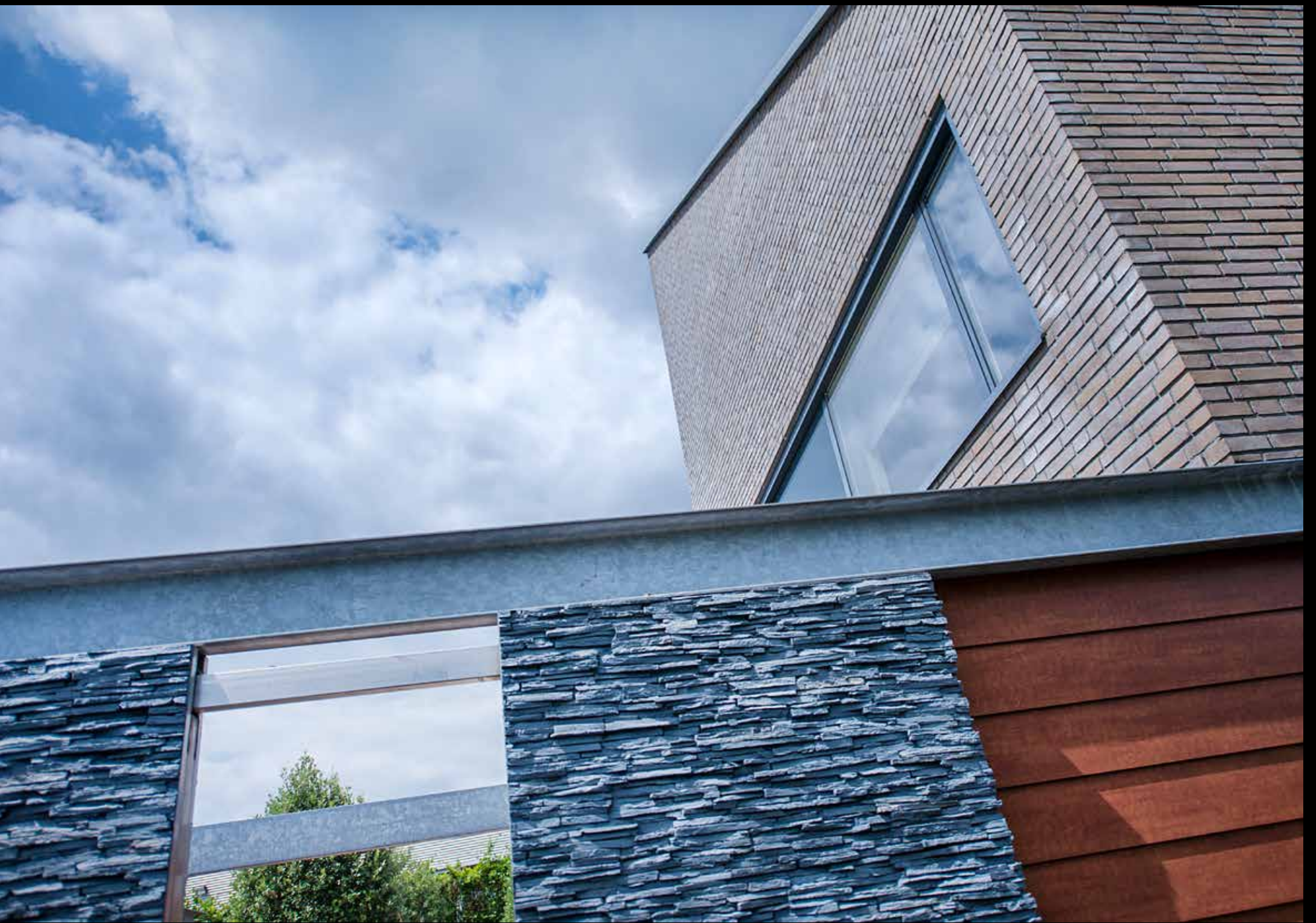




















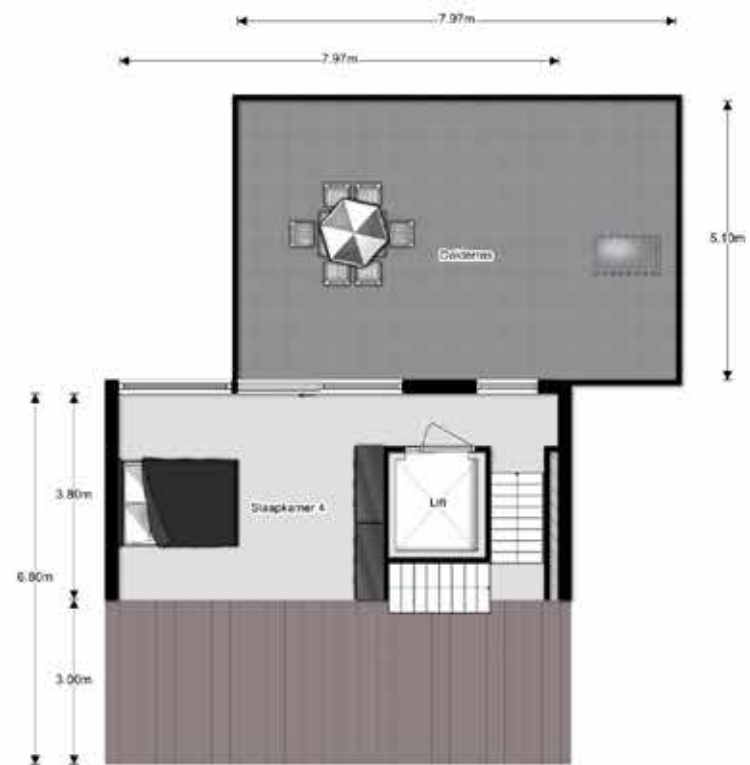
BEGANE GROND | VLOETSTRAAT 21

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



EERSTE VERDIEPING | VLOETSTRAAT 21

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



TWEEDE VERDIEPING | VLOETSTRAAT 21

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



SOUTERRAIN | VLOETSTRAAT 21

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

KENMERKEN

Object	compleet onderkelderde design-villa met buitenzwembad en aangelegde tuin rondom
Bouwjaar	2009/2010
Kadastraal bekend	Gemeente Uden Sectie P Nummers 2248 en 2250
Perceeloppervlakte	990 m ²
Woonoppervlakte souterrain	circa 215 m ²
Woonoppervlakte begane grond	circa 90 m ²
Woonoppervlakte 1e verdieping	circa 95 m ²
Woonoppervlakte 2e verdieping	circa 30 m ²
Woonoppervlakte bijgebouw/garage	circa 30 m ²
Gebruiksoppervlakte patio, overkapping en dakterras	circa 95 m ²
Gebruiksoppervlakte berging	circa 15 m ²
Totale gebruiksoppervlakte	circa 570 m ²
Inhoud gehele villa inclusief bijgebouw/garage	circa 1700 m ³

ISOLATIE

Isolatie dak	ja
Isolatie muren	ja, Rockwool
Isolatie vloer	ja
Isolatie glas	ja, HR++
Energie label	A, met EPC 1.0

DOMOTICA & TECHNISCHE VOORZIENINGEN

1. Liftinstallatie

De lift is op elke verdieping toegankelijk. Het liftstelsel is hydraulisch/mechanisch en daardoor onderhoudsarm.

2. Halogeen lichtplan: wandverlichting en plafond inbouwspots

Circa 90% van de verlichting in de villa is dimbaar en wordt aangestuurd door domotica. Bij het inschakelen van het alarm gaat in de gehele woning de verlichting uit. Bij uitschakelen van het alarm gaat een deel van de verlichting in de woning aan, dit is te programmeren naar wens van de bewoners.

3. Plafondkoeling

De plafonds kunnen gekoeld worden naar eigen wens. De koeling wordt gehaald uit de vloer van de kelder.

4. Geluidsinstallatie

De villa is voorzien van een Bose geluidsinstallatie, welke zowel binnen en buiten en tevens separaat per ruimte te bedienen zijn (zowel met afstandsbediening als met de smartphone). Bij het inschakelen van het alarm, schakelt de geluidsinstallatie automatisch uit in alle vertrekken.

5. Alarminstallatie

Er is alarminstallatie aanwezig in de gehele villa en deze alarmeert naar vooraf ingestelde telefoonnummers. Eventueel te bedienen op afstand.

6. Beveiliging (alarm, brand)

Brandmelders zijn gekoppeld met het alarmsysteem.

7. Elektrische voordeur met video-intercom

Deze is voorzien van een elektrische drie punts-sluiting en met een transponder is de voordeur te openen. Met dezelfde transponder kan ook het alarm in- en uitgeschakeld worden. De elektrische voordeur kan ook geopend worden (eventueel op afstand) middels een smartphone.

8. Centrale stofzuiginstallatie

De gehele villa is voorzien van aansluitingen voor de centrale stofzuiginstallatie op alle verdiepingen.

9. Elektrische garagedeur

De elektrische garagedeur is te bedienen door middel van een afstandsbediening of vanuit de garage zelf.

10. Centrale beregeningsinstallatie tuin

De gehele tuin heeft wateraansluitingen en op enkele plaatsen zijn sproeiers geïnstalleerd.

11. Centrale verwarming, ketel e.d.

De villa is voorzien van een gasgestookte c.v. ketel en een boiler. Er hangt ook een gasketel in het badhuis voor de buitendouche en hiermee kan ook het zwembad extra verwarmd worden.

12. Vloerverwarming

Alle vertrekken in de gehele villa zijn voorzien van vloerverwarming die in elke vertrek weer apart te regelen is.

13. Warmte terugwininstallatie en airco systeem

De warmte terugwininstallatie is gecombineerd met een airco systeem zodat de begane grond en 1e verdieping gekoeld kunnen worden.

14. Wandbediening I-Pad domotica

De domotica is te bedienen met een schakelaar in de betreffende ruimtes maar ook door middels van de I-Pad (in de woonkeuken) of smartphone.

15. Warmte afvoer airco t.b.v. verwarmen zwembad

De airco unit voert de opgenomen warmte in de villa af naar het buiten zwembad waardoor deze extra wordt verwarmd.

16. Aanvoer verwarmde lucht in de villa

Het ventilatiesysteem kan in de keuken en in woonkamer de inblaaslucht voorverwarmen voor meer comfort in de winter.

17. Zwembad

Het zwembadwater wordt automatisch voorzien van chloor en zuur en is voorzien van een volledig automatisch solardek.

INDELING BEGANE GROND

Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's nabij de entree op eigen terrein met siergrind. Via de fraai aangelegde volwassen voortuin, is er toegang tot de villa.

Middels de elektrisch bedienbare voordeur, bereikt u de ontvangsthal met garderobekast en meterkast. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkeuken met aansluitend woonkamer, de huislift en de neergaande trap naar het souterrain.

De sfeervolle en aangename leefruimte op de begane grond heeft een oppervlakte van circa 70 m² en wordt gekenmerkt door veel en fraai lichtinval. De woonkeuken is voorzien van een kookeiland in combinatie met een brede kastenwand. Het geheel is uitgevoerd met een hoogglans, greeploze inrichting, een extra dik natuurstenen werkblad en A-merk inbouwapparatuur: een koelkast, een vrieskast, een heteluchtoven, een stoomoven en een koffieautomaat. Het kookeiland is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, een schouwpartij met extra brede afzuigunit, een spoelbak met eenhendelkraan als ook een quooker. In de keuken bevindt zich een wand-IPad waarmee allerlei technische voorzieningen in de villa op eenvoudige wijze bediend kunnen worden. Vanuit de keuken kijkt u uit naar de fraai aangelegde achtertuin middels de plafondhoge raampartijen en schuifpuien. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de eerste verdieping middels de eikenhouten bordestrap met maatwerk roestvrijstalen leuning.

Middels de glazen schuifdeur vanuit de keuken, is er toegang tot het portaal met extra bergruimte in de maatwerk-kastenwand. Vanuit hier is er toegang tot het luxe toilet als ook de achtertuin de tuin.

De woonkamer is rechthoekig en biedt evenals vanuit de keuken uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin middels de plafondhoge raampartijen en schuifpuien. De woonkamer is uitgevoerd met een sfeervolle en extra brede gashaardpartij (Boley).

De gehele begane grond is uitgevoerd met een gebrande marmeren tegelvloer (Senia Ducal marmer) met vloerverwarming en marmeren ingelegde plinten, gladde stucwerk wanden met halogeen wandverlichting en gladde stucwerk plafonds met halogeen inbouwspots en plafondkoeling. De binnendeuren zijn uitgevoerd in glas met metalen beslag.

INDELING EERSTE VERDIEPING

Via de dichte eikenhouten trap met bordes vanuit de keuken of via de huislift vanuit de ontvangsthal, is de overloop bereikbaar op de verdieping met toegang tot drie slaapkamers, de luxe badkamer, een inbouwkast en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 heeft een oppervlakte van circa 25 m², is aan de voorzijde gelegen en is uitgevoerd met maatwerk-kastenwand voorzien van een ingebouwde beamer met automatische projectie op het verborgen scherm in het raamkozijn. De slaapkamer heeft een eigen boudoir c.q. pruilkamer met natuurstenen werkblad, brede wandspiegel, wastafel met inbouwkraan en maatwerk kastenwand. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de eigen garderobe- inloopkamer en de badkamer.

De garderobe- inloopkamer is middels glazen schuifdeur te bereiken vanuit slaapkamer 1 en is uitgevoerd met maatwerk-kastenwanden in hoek-opstelling. Er is fraai uitzicht op het buitenzwembad in de achtertuin middels de plafondhoge en extra brede raampartij.

Slaapkamer 2 heeft een afmeting van circa 3.32 x 3.56 m, is aan de voorzijde gelegen en is uitgevoerd met maatwerk kasten in hoekopstelling met aansluitend bijpassend bureau.

Slaapkamer 3 heeft een afmeting van circa 4.50 x 2.50 m, is aan de voorzijde gelegen en is enerzijds uitgevoerd met een maatwerk-kastenwand centraal gesitueerd een wastafel met inbouwkraan en anderzijds met een maatwerk bed-ombouw.

De badkamer is royaal, luxe en comfortabel. De oppervlakte bedraagt circa 11 m² en is uitgevoerd met een dakraam. Het geheel is voorzien van ligbad met inbouwkraan en handdouche, een inlopdouche met dubbele douchemogelijkheid en twee waskommen met inbouwkransen. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie middels het raam.

De gehele 1e verdieping is uitgevoerd met vinyl vloerstroken met vloerverwarming, gladde stucwerk wanden met halogeen wandverlichting en gladde stucwerk plafonds met halogeen inbouwspots en plafondkoeling. De binnendeuren zijn uitgevoerd in glas met metalen beslag.

INDELING TWEEDE VERDIEPING

Middels de dichte houten trap met bordes of via de huislift op de overloop, is de tweede verdieping te bereiken met slaapkamer 4.

Slaapkamer 4 heeft een oppervlakte van circa 15 m² en biedt middels een grote schuifpui toegang tot het dakterras. In de maatwerk wandkast is een extra wastafel gerealiseerd. Er is tevens volop bergruimte in de schuine van de kap.

Het dakterras heeft een afmeting van circa 7.97 x 5.10 m en is uitgevoerd met vinyl vloerstroken en metalen balustrade met glas. Vanaf hier is er fraai uitzicht richting de achtertuin.

INDELING SOUTERRAIN

Het souterrain is zowel via de neergaande trap en de huislift in de ontvangsthal als via de patio welke te bereiken is via de neergaande stalen trap in de achtertuin.

Momenteel wordt het souterrain grotendeels gebruikt als ontspanningsruimte. Gezien de indeling, het materiaalgebruik, het afwerkingsniveau en het isolatiepakket, is dit multifunctionele souterrain voor vele doeleinden te gebruiken:

- tandem- of kangoeroewoning, ten behoeve van mantelzorg voor inwonende ouders danwel kinderen met extra zorgbehoefte;
- woonruimte kindermisje, au pair;
- atelier- c.q. galerieruimte (kunstenaar, schilder etc.);
- kantoor- c.q. praktijkruimte;
- wellness-/ontspanningsruimte, conform huidig gebruik.

De totale woonoppervlakte bedraagt circa 215 m² en is verdeeld in de volgende ruimtes:

U-vormige gang met toegang tot de multifunctionele ruimte, de ontspanningsruimte en de wasruimte.

- Ontspanningsruimte, uitgevoerd met elektrisch bedienbare zonnebank, stoomcabine en wastafel op meubel.

- Wasruimte, met maatwerk kastenwand in hoekopstelling met spoelbak en in de kast aansluiting wasapparatuur, er is tevens een extra werkblok om bijvoorbeeld de gevouwen was neer te leggen. Tegenover de wasruimte is een droogruimte gesitueerd en vanuit de waskamer is er toegang tot de berging/technische ruimte.

- Berging/technische ruimte, afmeting circa 2.40 x 4.26 m, ten behoeve van opslag en met opstelling cv-combiketel (2010).

Het gehele souterrain is uitgevoerd met een gebrande marmeren tegelvloer (Senia Ducal marmer) met vloerverwarming en marmeren ingelegde plinten, gladde stucwerk wanden en gladde stucwerk plafonds met inbouwspots en plafondkoeling. De massieve taatsdeuren zijn uitgevoerd met metalen beslag.

De buitenpatio is rechthoekig en heeft een oppervlakte van circa 45 m². Deze binnentuin is uitgevoerd met gebrande marmeren tegels (Senia Ducal marmer) en voorzien van een stalen steektrap naar de hoger gelegen achtertuin.

TUIN RONDON

De volwassen achter- en zijtuin is onder architectuur en magnifiek aangelegd. De fraaie zichtlijnen vanuit de diverse hoeken van de achtertuin in combinatie met de beeldbepalende bomen rondom en de volwassen hagen, maken deze tuin een lust voor het oog en meer dan heerlijk om in te vertoeven.

De achtertuin is op het zuiden gelegen. Het geheel is omheind met natuurlijke hagen en bomen. Middels een doordachte aanplant van struiken, bomen en hagen aan de achterzijde van de tuin, is privacy gegarandeerd. Het geheel is uitgevoerd met diverse terrassen voorzien van gebrande marmeren tegels (Senia Ducal marmer) en Bankirai vlonderplanken.

Er is een rechthoekig buitenzwembad met een afmeting van circa 8.00 x 4.00 m x 1.60 m diep, met zwembad verlichting rondom en een elektrisch bedienbaar solardek. De verwarmde lucht van de airco in de villa, wordt gebruikt om het water van het zwembad te verwarmen. Dit alles is te bedienen via de domotica IPad.

Aan de linkerzijde van het zwembad bevindt zich een tuinberging met een oppervlakte van circa 15 m². Er is een extra toilet en een overdekt terras voorzien van inbouwspots.

Er is tevens een overdekt terras bij de achtergevel van de villa met een geheel verborgen en ingebouwde elektrisch bedienbare zonneluifel.

VRIJSTAAND MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW C.Q. GARAGE

Links op het perceel is een vrijstaand bijgebouw gesitueerd. Er is elektra, verwarming en water aanwezig en de afmeting bedraagt circa 3.72 x 8.15 m. Deze multifunctionele ruimte is uitgevoerd met gebrande marmeren tegels (Senia Ducal), diverse maatwerk-kasten en elektrisch bedienbare dubbele openslaande deuren aan de voorzijde. Zowel via de achtertuin als onderdoor via het souterrain, is dit bijgebouw te bereiken.

Gezien de ligging op het perceel, de indeling en het afwerkingsniveau, is dit bijgebouw voor diverse doeleinden te gebruiken (game-/speelruimte, beroep/ praktijk aan huis, atelier, garage etc.)

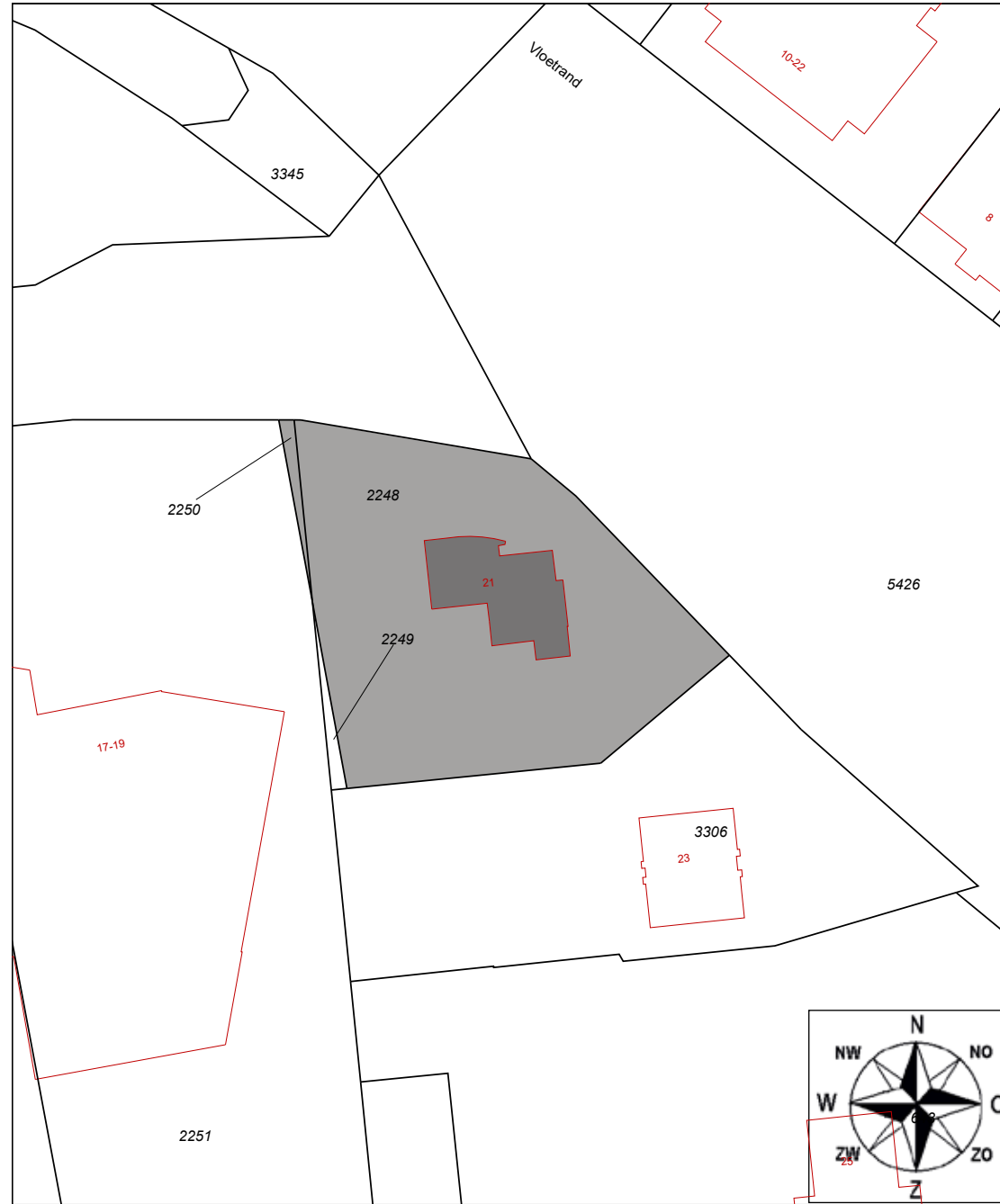
LOCATIE EN UITZICHT

Deze uitzonderlijk fraaie villa met zwembad is gelegen aan de uiterste rand van Volkel, tussen Volkel en Uden.

De Vloetstraat is een doodlopende woonstraat met louter bestemmingsverkeer. De ligging is ideaal, centraal gelegen ten opzichte van het centrum van Uden, nabij de diverse uitvalswegen rondom Uden alsmede scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen.

De woning ligt nabij het dorpscentrum van Volkel met op 5 loopminuten een warme bakker, een slagerij, supermarkt Jumbo en apotheek alsmede diverse eetgelegenheden. Op enkele autominuten zijn de snelwegen naar Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen te bereiken. Er is een bushalte op circa 5 minuten lopen.

Aan de voorzijde heeft u uitzicht naar een weg met daarachter een appartementencomplex en diverse vrijstaande koopwoningen in het hogere segment. Aan de achterzijde kijkt u uit naar de onder architectuur aangelegde achtertuin met zwembad op zonzijde.



12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie
 Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 24 mei 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500
 Kadastrale gemeente UDEN
 Sectie P
 Perceel 2248



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.

AFSTAND TOT NABIJGELEGEN VOORZIENINGEN

Basisschool (De Vlieger)	: ca. 650 meter
Middelbare school (Udens College)	: ca. 3,1 kilometer
Technische Universiteit Eindhoven	: ca. 33 kilometer
Internationale School (Oirschotsedijk)	: ca. 38,3 kilometer
Kinderopvang (De Tijgertjes)	: ca. 400 meter
Huisarts (Huisartsenpraktijk Volkel)	: ca. 850 meter
Tandarts (Tandartspraktijk van Grinsven)	: ca. 700 meter
Ziekenhuis (Bernhoven, Uden)	: ca. 6,4 kilometer
Gemeentehuis Uden	: ca. 3,0 kilometer
Supermarkt (Jumbo)	: ca. 700 meter
Supermarkt (Plus)	: ca. 2,3 kilometer
Restaurant (Humphrey's)	: ca. 1,3 kilometer
Sporthal (De Wervel)	: ca. 650 meter
Voetbalveld	: ca. 750 meter
Tennisvereniging	: ca. 500 meter
Golfbaan (Uden)	: ca. 6,4 kilometer
Vliegveld Eindhoven Airport	: ca. 36 kilometer
NS station (Oss)	: ca. 19,2 kilometer
Bushalte (Rudigerstraat)	: ca. 400 meter
Tankstation (Texaco)	: ca. 550 meter

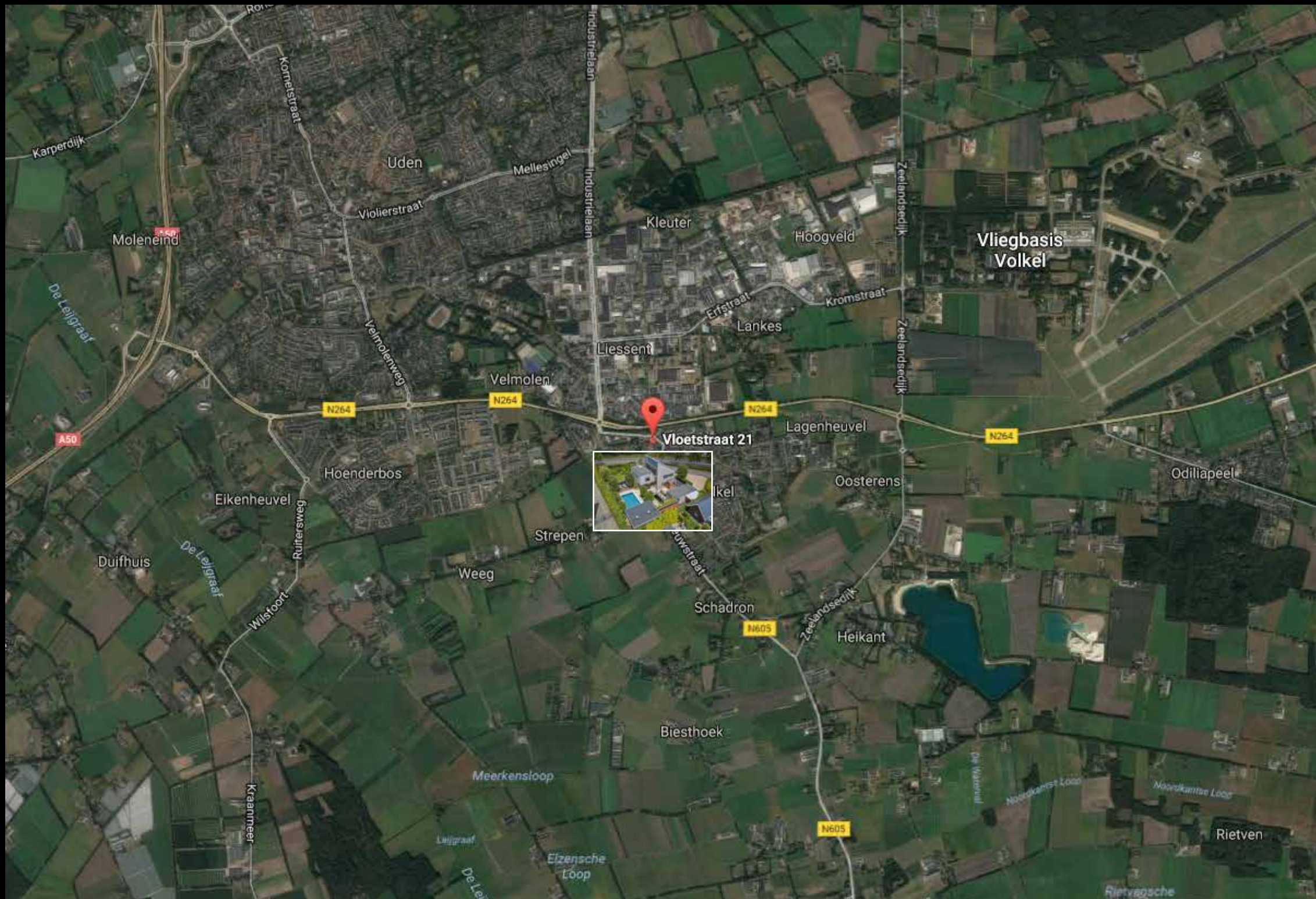
UDEN, VOLKEL EN OMGEVING

Uden, Volkel en Odiliapeel samen vormen de gemeente Uden. Deze drie dorpen liggen aan de rand van natuurgebied De Maashorst, in de zogenaamde Peelrand. Volkel heeft circa 3.430 inwoners, de gemeente Uden telt circa 41.496 inwoners (30 april 2017, bron: CBS).

Volkel was oorspronkelijk een akkerdorp en is met name bekend om de Vliegbasis van de Koninklijke Luchtmacht die hier sinds 1950 gevestigd is.

Jaarlijks heeft het dorp een bruisend evenement 'Volkel in de Wolken', een vliegshow met activiteiten voor kinderen. Volkel staat tevens bekend om BillyBird Park Hemelrijk, dat bestaat uit een groot strandbad, een buitenspeeltuin en twee binnenspeeltuinen. Dit park wordt vooral in de zomermaanden druk bezocht door vakantievierende jongeren en gezinnen. Aan de noordoost-kant van Volkel, langs Vliegbasis Volkel ligt Dierenpark Zie-ZOO, bestaande uit een dierentuin en een kweekcentrum voor exotische dieren. Volkel is een op zich zelf staand en zelfvoorzienend dorp met vele sportfaciliteiten, een bibliotheek, diverse supermarkten, een bakker, een dierenarts en een basisschool.

Uden staat bekend als winkelstad in de regio, shoppers komen hier graag, vanuit Uden en zeker ook van verder weg. Uden heeft een uitgebreid aanbod aan culturele activiteiten, bezienswaardigheden en restaurants. Uden is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een bruisend centrum met alle winkelvoorzieningen en een aantal bekende modeketens. Tevens kunnen de fijnproevers genieten in een van de restaurants en de kinderen kunnen lekker spelen in een attractiepark of op bezoek gaan bij een dierenboerderij.



ALGEMENE INFORMATIE

Verkoopprocedure

Alle door Cato Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenuen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij de aankoop.

Bieding

Indien de geïnteresseerde een bieding doet, dienen de volgende zaken benoemd te worden:

- Geboden koopsom
- Datum sleuteloverdracht
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden, bijv. financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst, zal door Cato Makelaars de koopakte volgens NVM model worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Algemene ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7.7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Energie

Verkoper verklaart dat hij in eerste instantie niet beschikt over een energieprestatie-certificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen. Indien gewenst door de koper, zal verkoper deze documenten voor of tijdens de levering van het verkochte overhandigen aan de koper.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn. Zo ook dient de koper zich te laten informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenkijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenkijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenkijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Indien u als koper, binnen de 3 dagen van de wettelijke bedenkijd de koop ontbindt, zijn wij als kantoor genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratie kosten in rekening te brengen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Het zal u duidelijk zijn dat het voor de eigenaar van deze woning een spannende aangelegenheid is. Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt. Mochten wij niets van u vernemen, dan zullen wij telefonisch contact met u opnemen. Mocht deze woning toch niet geschikt voor u zijn, dan willen wij toch graag iets voor u betekenen. Namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u uit voor een adviesgesprek om u te informeren over de wijze waarop wij u hierbij van dienst kunnen zijn.

WAAROM CATO MAKELAARS?

1. Ons motto “Van Goeden Huize, Voor Goede Huizen”, staat voor een nieuwe, frisse en bevlogen manier van NVM Full Service Makelaardij in onroerend goed. Wij onderscheiden ons met een verkoopportefeuille goede woningen en goede appartementen, door proactiviteit op sales- & marketingvlak en door kennis en kunde middels 20 jaar regio ervaring.
2. Ons team bestaat uit samenwerkende zelfstandige professionals, met elk hun eigen specialisme en elk hun eigen sociale netwerk. Wij presenteren goede woningen op de markt in samenwerking met een professionele stylist, professionele fotograaf en professionele tekenaar om kwaliteit en resultaatgerichte diensten te leveren.
3. Door het bundelen van specialismen, zijn wij in staat om opmerkelijke kwaliteit te leveren bij het verkopen van goed onroerend goed. Door studie en interesse in cultureel erfgoed, hebben wij ons gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden in de regio Eindhoven.
4. Wij leiden allemaal een druk bestaan door ons werk, huishouden, kinderen etc. Het Cato team wil u graag optimaal begeleiden bij het aankopen en verkopen van een goed huis. Wij ontzorgen u totaal tijdens het gehele proces, zodat uw reguliere leven gewoon kan doorlopen.
5. Ons kantoor is makkelijk te bereiken via de nieuwe afslag 31 (Veldhoven - Meerhoven) op de randweg N2 (parallel aan de snelweg A2) aan Beemdstraat 5 te Eindhoven met volop en gratis parkeergelegenheid.

OPENINGSTIJDEN

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.30 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u op zaterdag of zondag te woord te staan.



BEEMDSTRAAT 5

5653 MA EINDHOVEN

WWW.CATOMAKELAARS.NL

T 040 29 00 620

M 06 10 34 56 57

INFO@CATOMAKELAARS.NL