

Wordt dit jouw droomlocatie?



Kloosterstraat 5 en 5A

Volkel

**Vrijstaande woning met
kantoorruimte, garage,
berging, oprit en vrij
gelegen achtertuin.**



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning met kantoorruimte!

Een combinatiepand, wat interessant is voor verschillende doeleinden. Door de "centrum"-bestemming is het mogelijk hier te wonen, maar ook een bedrijf, winkel en/of kantoor/praktijk te houden. Daarbij is de ligging erg mooi met een klein pleintje voor de deur en uitzicht op de prachtige kerk. Verder ligt het Schakelplein om de hoek en is het centrum van Uden gelegen op circa 3,5 kilometer afstand.

Vraagprijs € 640.000,- k.k.





Kenmerken

van deze woning en kantoorruimte

Soort woning

Eengezinswoning met kantoorruimte

Type woning

Vrijstaande woning met kantoorruimte

Bouwjaar

1966

Kantoorruimte

circa 76 m²

Woonoppervlakte

circa 195 m²

Perceeloppervlakte

641 m²

Tuin

Achtertuint

Tuin oppervlakte

circa 210 m²

Garage/berging

circa 60 m²

Energie label

D

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

4





Omschrijving van de woning

Oorspronkelijk is de woning met kantoorruimte gebouwd in 1966, later is een tuinkamer aangebouwd, een atelierruimte in de tuin geplaatst en is rond 1994 een opbouw geplaatst, waardoor de woning een volwaardige 2e verdieping heeft. Het geheel is zeker zo'n 1.200 m³ groot en staat op een perceel van 641 m². Het gebruiksoppervlakte wonen is 195 m². De huidige kantoorruimte is 76 m² groot en bereikbaar vanuit de woning. Aan de achterzijde is een ruime berging met garage aangebouwd van 60 m².

Een unieke combinatie van wonen en werken op één perceel, ideaal voor wie een kantoor/praktijk aan huis zoekt of een kleinschalige onderneming wil voeren. Ook is het mogelijk levensloopbestendig te wonen dan wel een ouder te laten inwonen.

Indeling woning:

De overdekte entree ligt aan de voorzijde van de woning. Hier is een hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is toegang tot de leefruimte en de kantoorruimte. De woonkamer is ruim van opzet en heeft een speelse vorm, waarbij een heerlijk zitgedeelte en eetgedeelte is ontstaan. Aan het zitgedeelte is nog een mooi zit-/leeshoekje met ramen op de zonzijde en tuin aan de zijkant. Op de vloer in de woonkamer ligt een parketvloer en er is een schoorsteen met houthaard. Ideaal voor het inbouwen van een moderne houtkachel. De halfopen keuken heeft een houten inrichting met granietenblad en inbouwapparatuur zoals koelkast, gaskookplaat en oven. Via de keuken is ook toegang tot de serre/tuinkamer. Deze ruimte heeft rondom ramen gericht op de tuin en is eveneens voorzien van een schouw met houthaard, zeker geschikt voor een houtkachel. Een heerlijk plekje om te vertoeven.

Indeling kantoorruimte:

De huidige kantoorruimte beschikt over een eigen entree aan de voorzijde, wachtkamer, kantoor-/werkplekken en bijkeuken/berging met toilet en berging met eigen cv.-ketel. Vanuit de woning is ook toegang tot deze kantoorruimte. De kantoorruimte geniet lokaal bekendheid als het voormalig postkantoor van Volkel.

Achter de kantoorruimte is een flinke berging met garage. Naast de nodige opslagruimte hangt hier ook de cv.-ketel. Voor de garage is een lange oprit, waar meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden.

Verdiepingen woning:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers hebben vaste kasten. Aan de voorzijde van de woning hebben beide slaapkamers ook toegang tot een ruim balkon aan de straatzijde. De badkamer is uitgevoerd met een douche, toilet en twee wastafels. Er is één slaapkamer met een vaste trap naar de 2e verdieping. Hier is een grote open zolderruimte. Ideaal voor opslag, maar hier kan ook eenvoudig nog een extra slaapkamer gemaakt worden. Deze extra verdieping is in 1994 opgebouwd en toen ook volledig geïsoleerd.

Buitenruimte:

De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt veel privacy. Aan de linkerkant van de woning is een ruime achterom. In de tuin is het nodige groen aanwezig door verschillende struiken, bomen en een gazon. Achterin is een houten atelierruimte gebouwd. Het atelier heeft achterstallig onderhoud, maar is wel een inspiratieve ruimte die op een leuke plek in de tuin staat. Naast het atelier is een overkapping voor de opslag van haard- en kachelhout.

Op loopafstand liggen verschillende voorzieningen zoals een supermarkt, enkele winkels, de bibliotheek en het gemeenschapshuis. De prachtige kerk aan de overzijde wordt verbouwd tot een gezondheidscentrum waar een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en een oogkliniek worden gevestigd.

VERRASSEND PAND MET VEEL RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN
VOOR COMBINATIE VAN WONEN/WERKEN OP ÉÉN LOCATIE.





















Plattegrond



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

Plattegrond



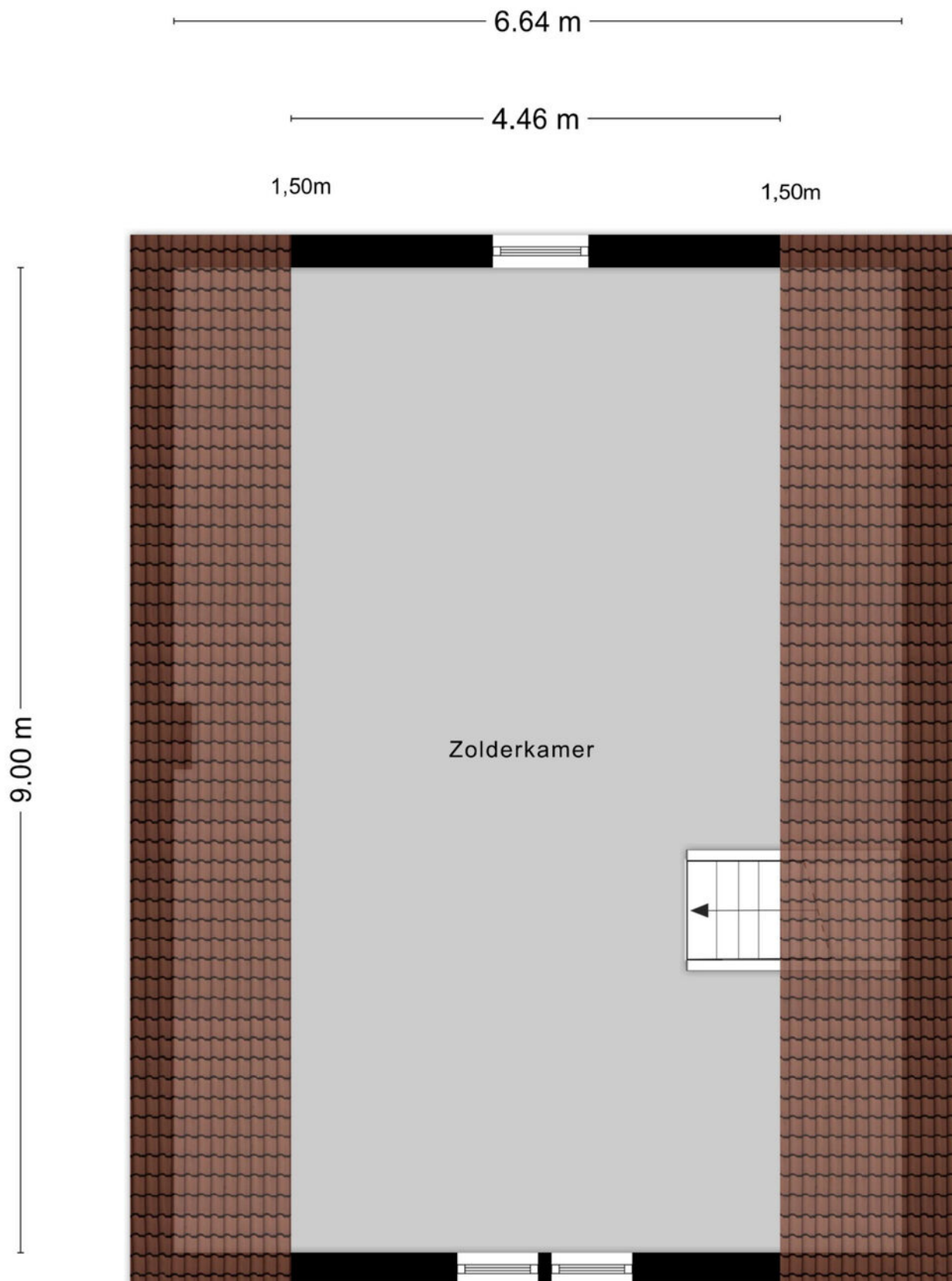
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kloosterstraat 5



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie F

Perceel 3758

kadaster

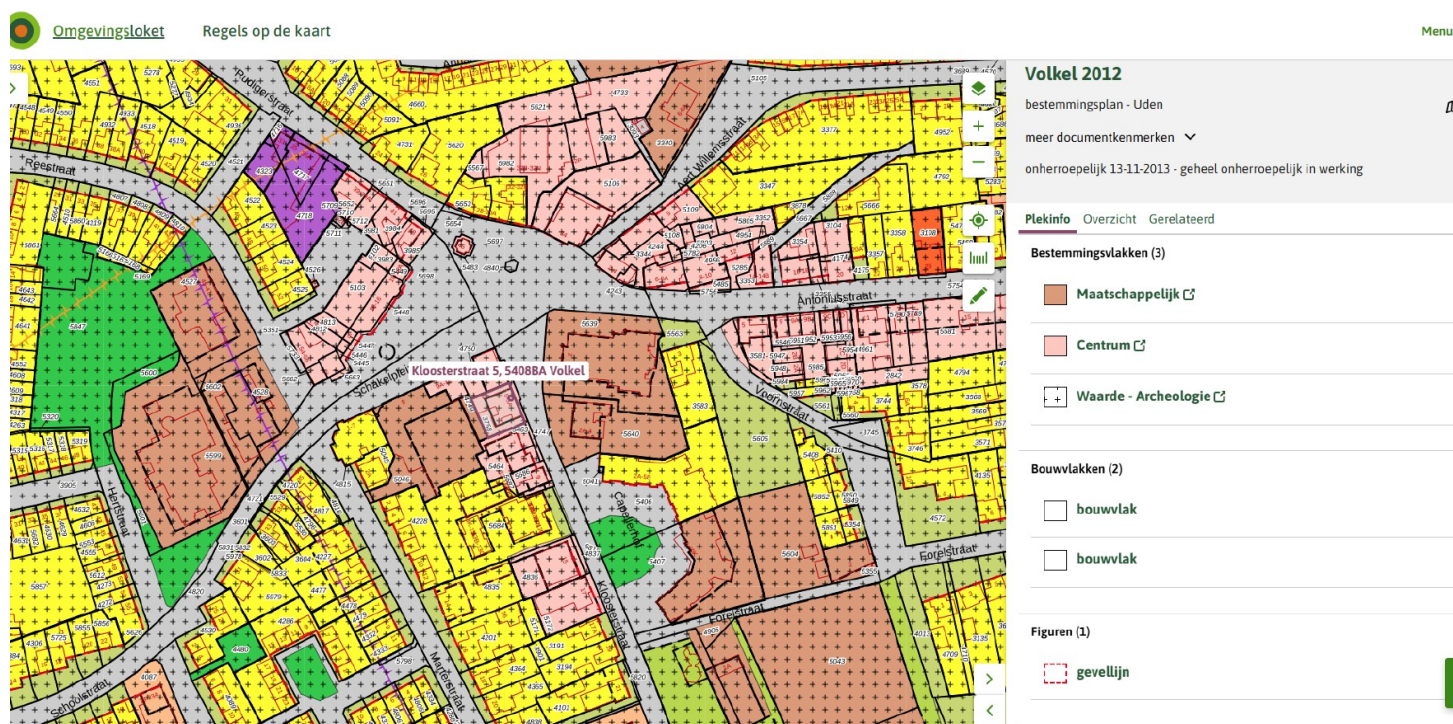
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025

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.

Bestemmingsplankaart



Artikel 8 Centrum

[Terug naar inhoudsopgave](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c detailhandel, met dien verstande dat geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- d dienstverlening;
- e kantoren;
- f maatschappelijk;
- g ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horecabedrijven;
- h ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – rommelmarkt' tevens voor een rommelmarkt;

met daarbij behorende:

- j tuinen en erven;
- k voorzieningen van algemeen nut;
- l wegen en paden;
- m (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- n groenvoorzieningen;
- o water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

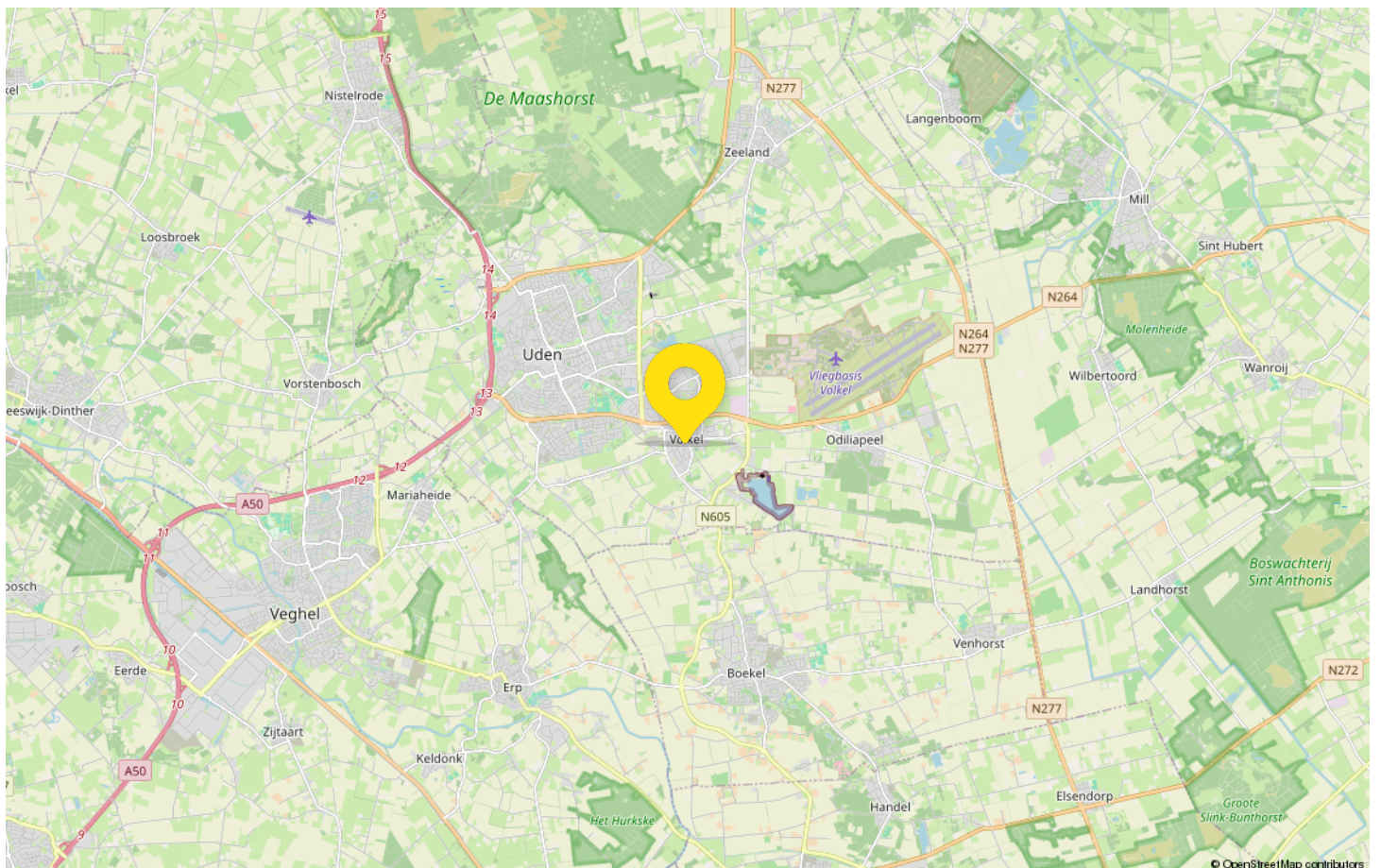
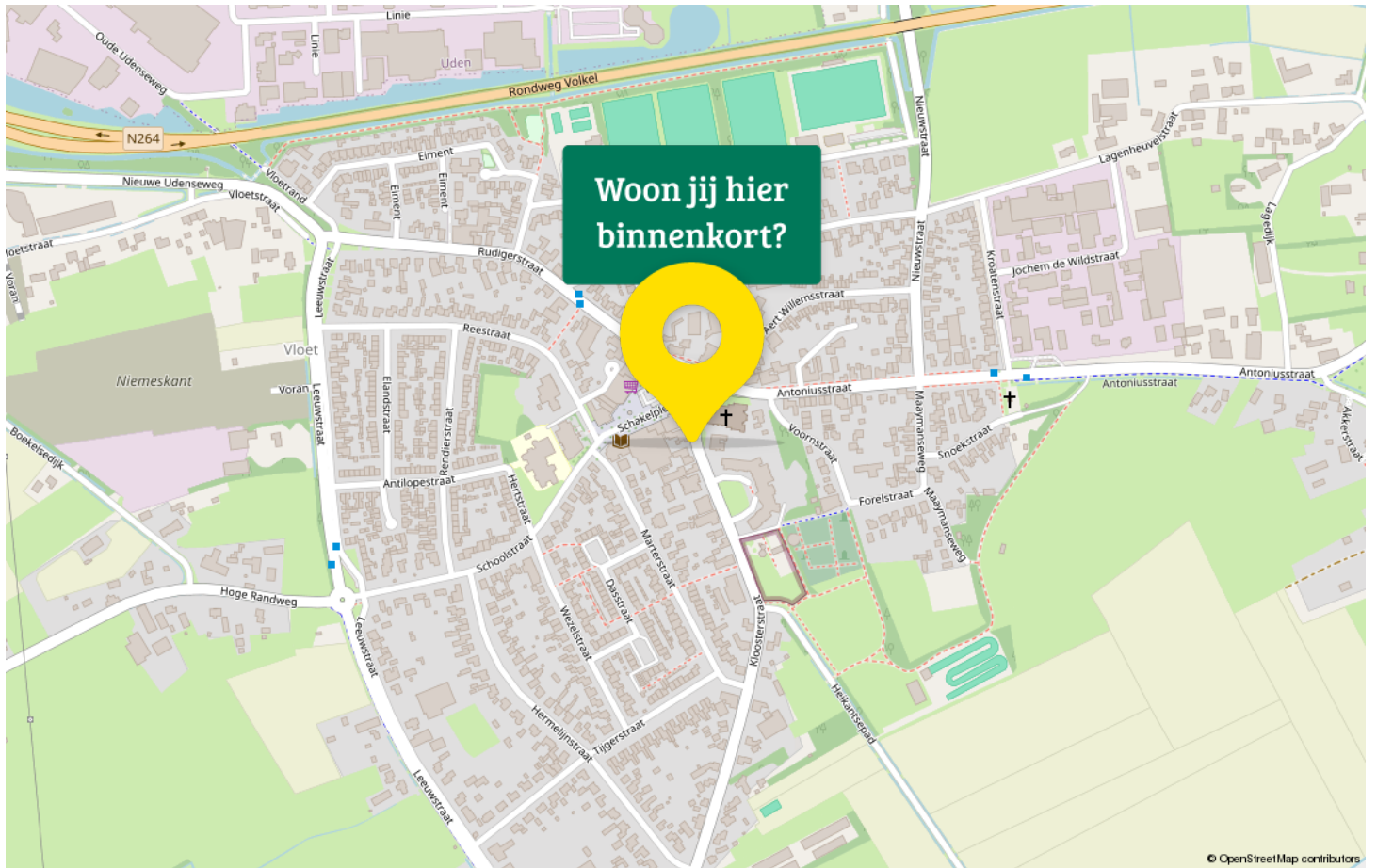
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

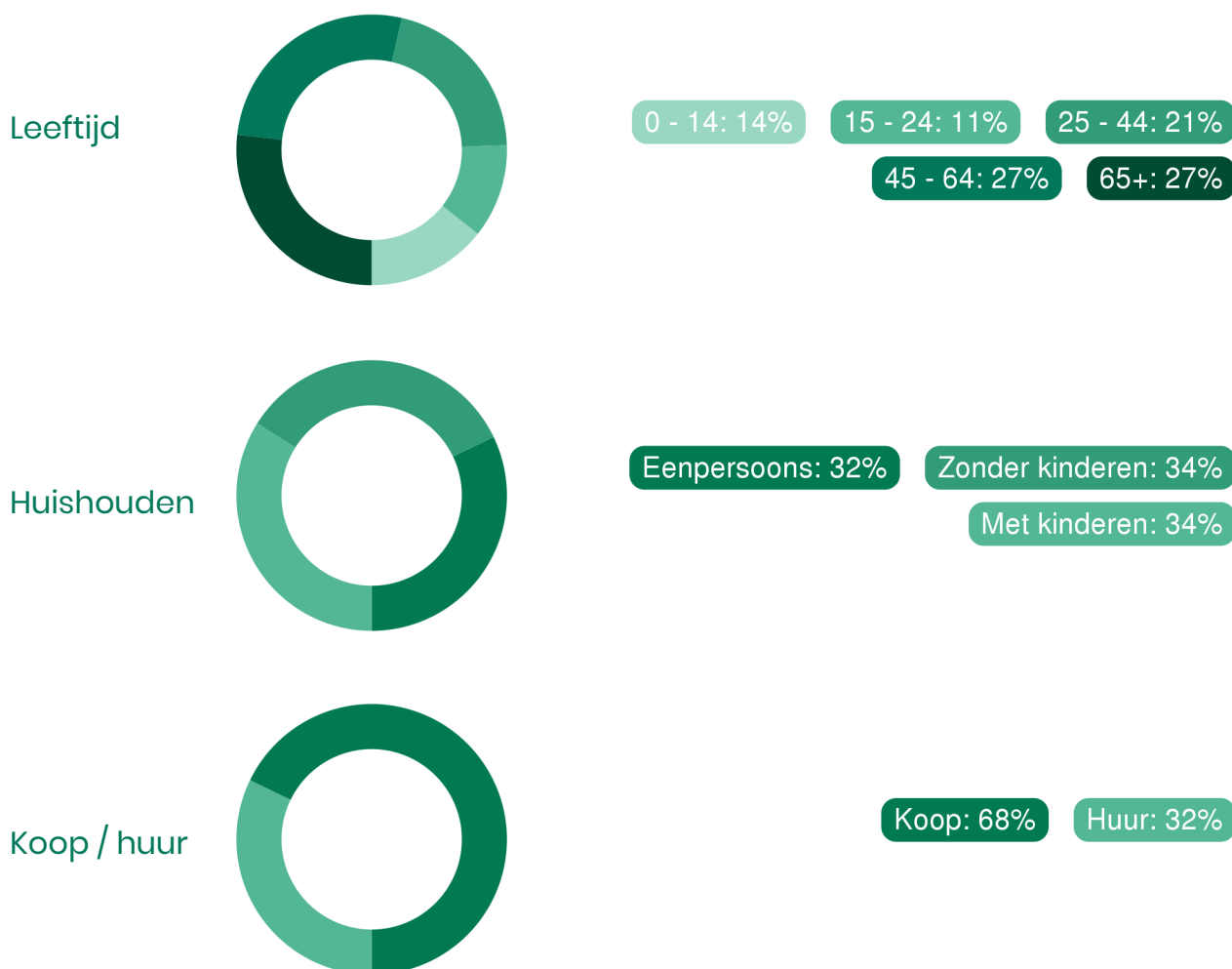
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Kom Volkel



50%
man

50%
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 381.000



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@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 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 met kantoor?

Neem contact met ons op voor meer
informatie.

0413 – 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl