

Makelaardij  
**Ton van Lanen**  
& Partner



**Titel**

UDEN | Griffioen 9 | Vraagprijs € 475.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Bouwjaar:                      | 1998                |
| Soort:                         | eengezinswoning     |
| Kamers:                        | 4                   |
| Inhoud:                        | 423 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte:               | 98 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte:            | 253 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte:      | 24 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | -                   |
| Externe bergruimte:            | 25 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel          |
| Isolatie:                      | volledig geïsoleerd |

# Omschrijving

Op zoek naar een fijne familiewoning in een rustige, kindvriendelijke buurt in een landelijke setting? Kom dan een kijkje nemen bij deze ruime twee-onder-een-kapwoning in het uiterste zuiden van Uden, vlak bij het mooie landelijke buitengebied, waar je van huis uit altijd even een lekkere wandeling of fietstocht kunt maken. Intussen zijn belangrijke voorzieningen als winkels, scholen en de uitvalswegen ook vlakbij. Deze goed onderhouden tweekapper zelf biedt onder meer drie ruime slaapkamers, een lichte woonkamer en een comfortabele keuken en badkamer. Bovendien heb je op de grote zolder volop mogelijkheden tot het creëren van één of twee extra slaapkamers. Buiten geniet je tenslotte van een fraai aangelegde, zonnige tuin op het zuidwesten, met vrijstaande garage en berging. In de voortuin heb je een eigen oprit waar je met gemak twee auto's kunt parkeren.

## Ligging

Als je houdt van een rustige woonlocatie in een landelijke omgeving, dan woon je hier aan de Griffioen in Uden-Zuid op de juiste plek. Deze woning staat op een verkeersluw woonerf in een rustige buurt aan de rand van de stad. Van huis uit maak je zo even een fijne wandeling of fietstocht door het mooie landelijke buitengebied. Dankzij het vele openbare groen en de nabijheid van diverse basisscholen is dit bovendien een kindvriendelijke woonlocatie. Daarnaast zijn er verschillende supermarkten en winkels op korte wandel- of fietsafstand, zijn de dichtstbijzijnde bushaltes zo'n negenhonderd meter verderop en fiets je in tien minuten naar het gezellige stadscentrum van Uden. Tenslotte is de bereikbaar per auto uitstekend, want aan de Griffioen woon je op maar vijf minuten rijden van de dichtstbijzijnde oprit naar de snelweg A50.

## Begane grond

Wanneer je via de voordeur deze woning betreedt, kom je eerst terecht in een mooie entree, waar je ruimschoots genoeg plek hebt om een garderoberuimte te creëren. In de entree vind je ook de meterkast, de trapopgang en de toegangsdeur tot een afgezonderde toiletruimte. Laatstgenoemde is uitgerust met volledige betegeling, een staand toilet en een fonteintje.

De keurige, rustgevend ogende tegelvloer van de entree loopt door tot in de riante woonkamer die dit huis rijk is. Dankzij grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterkant profiteer je hier van veel inval van zonlicht. De muren en plafonds van deze sfeervolle living zijn in neutrale kleuren afgewerkt.

Aan de achterkant van het woongedeelte vind je een halfopen keuken van het kwaliteitsmerk Bruynzeel. De keukeninrichting is in een efficiënte hoekopstelling aangebracht. Je maakt hier gebruik van volop moderne inbouwapparatuur, waaronder een hoogwaardige koelkast en vriezer van Liebherr. Daarnaast zijn een gasfornuis, een afzuigsysteem en een combimagnetron voorhanden.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping biedt een centrale overloop toegang tot drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer zit aan de achterkant van de woning en bestrijkt de volledige breedte van het huis. Twee van de kamers zijn voorzien van vloerbedekking, terwijl voor de vloer van de derde kamer is gebruikgemaakt van fraai pvc-laminaat. Verder vind je op de tussenverdieping een volledig betegelde badkamer met een heerlijke instapdouche, een wastafel en het tweede toilet van de woning.

## Tweede verdieping

Vanuit de overloop van de eerste verdieping loopt een vaste trap tot aan de bovenste woonlaag. Deze etage bevat een grote, multifunctioneel inzetbare zolderruimte, die groot genoeg is om één of zelfs twee afgezonderde (slaap)kamers te creëren. Op zolder vind je ook de cv-ketel en aansluitpunten voor

# Omschrijving

## Tuin en garage

Bij dit huis hoort een fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten. Tegen de woning aan kun je heerlijk op het terras zitten, terwijl verder naar achteren sprake is van een keurig gazon omringd door gevarieerde beplanting. In de achtertuin staat ook een ruime houten berging en een nog veel grotere stenen garage. Samen zijn deze goed voor dik 24 vierkante meter aan opslagruimte. De garage is ook te bereiken via de voortuin, waar je op de lange oprit op het eigen perceel genoeg ruimte hebt om twee auto's te parkeren. Naast deze oprit is tenslotte nog sprake van een mooie border met afwisselende beplanting.

## Kenmerken

- Ruime twee-onder-een-kapwoning in rustige buurt in het uiterste zuiden van Uden (Noord-Brabant), vlak bij het mooie landelijke buitengebied.
- Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud.
- Royale woonkamer met veel lichtinval.
- Comfortabele keuken met moderne inbouwapparatuur.
- Drie volwaardige slaapkamers.
- Grote, flexibel inzetbare zolderruimte.
- Compleet betegelde badkamer met heerlijke instapdouche.
- Veel extra opslagruimte in vrijstaande garage en berging in achtertuin.
- Prachtig aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten.
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen oprit in de voortuin.
- Bouwjaar: 1998
- Energielabel: B
- Volledige eigendom.



















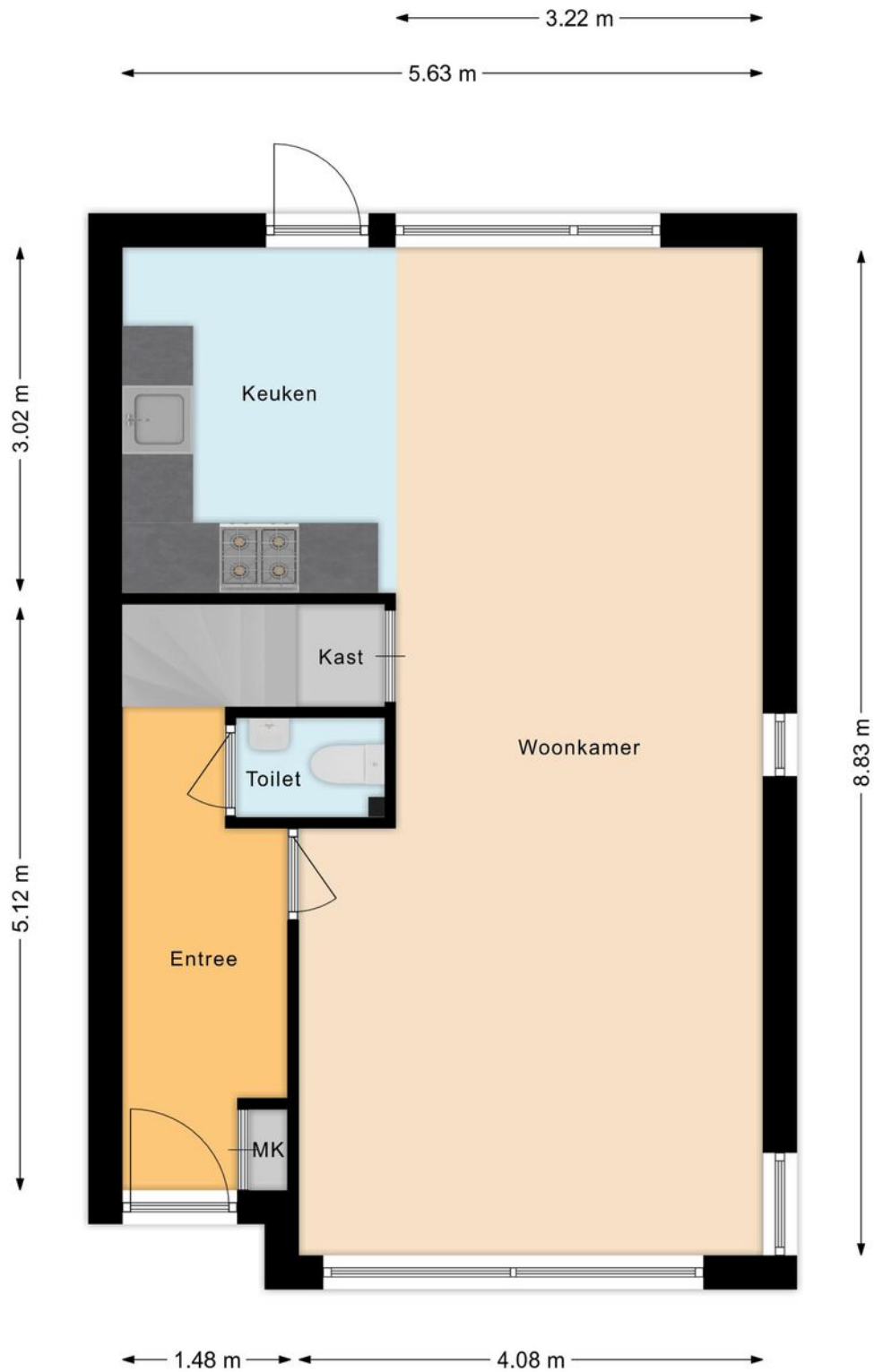




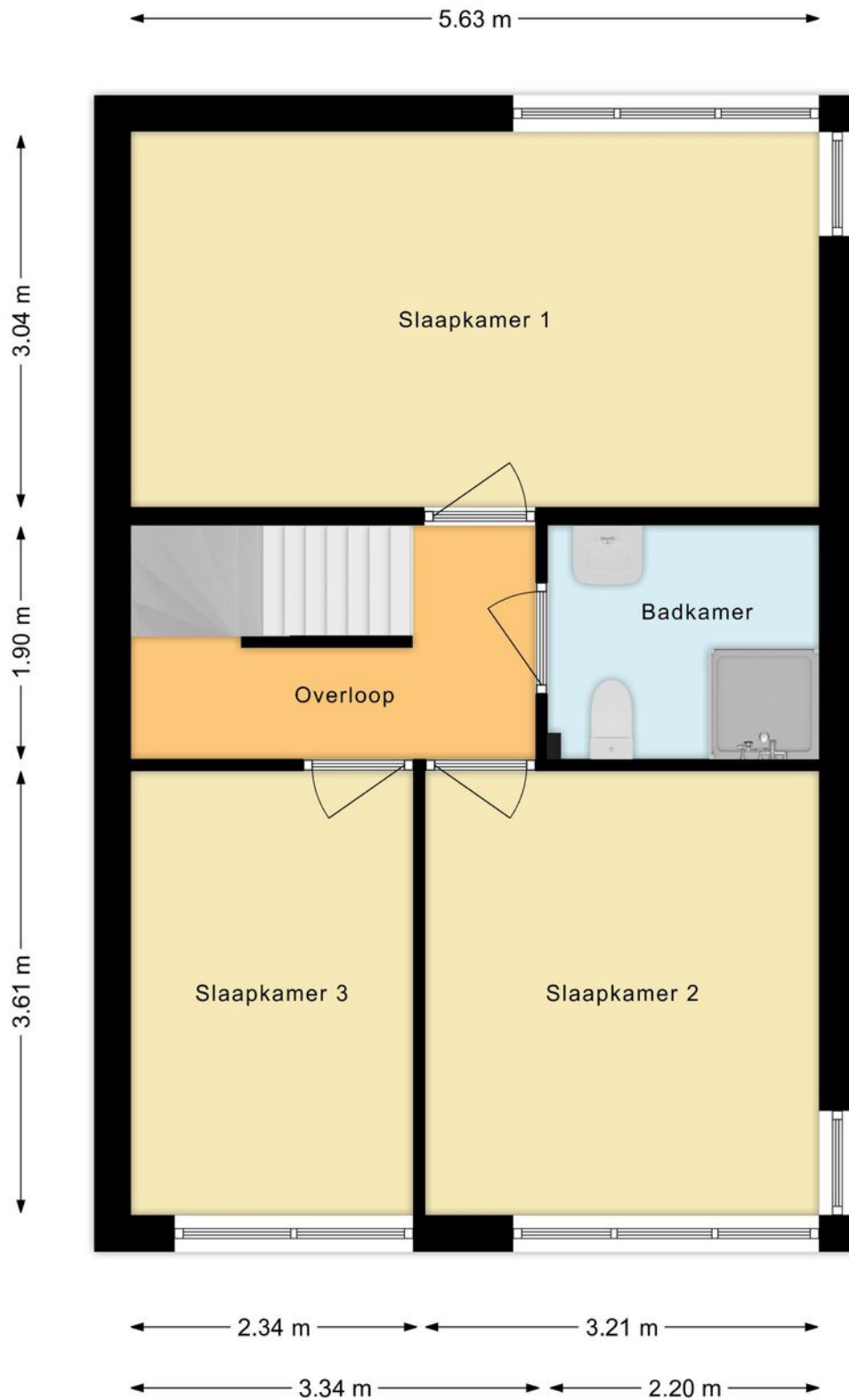




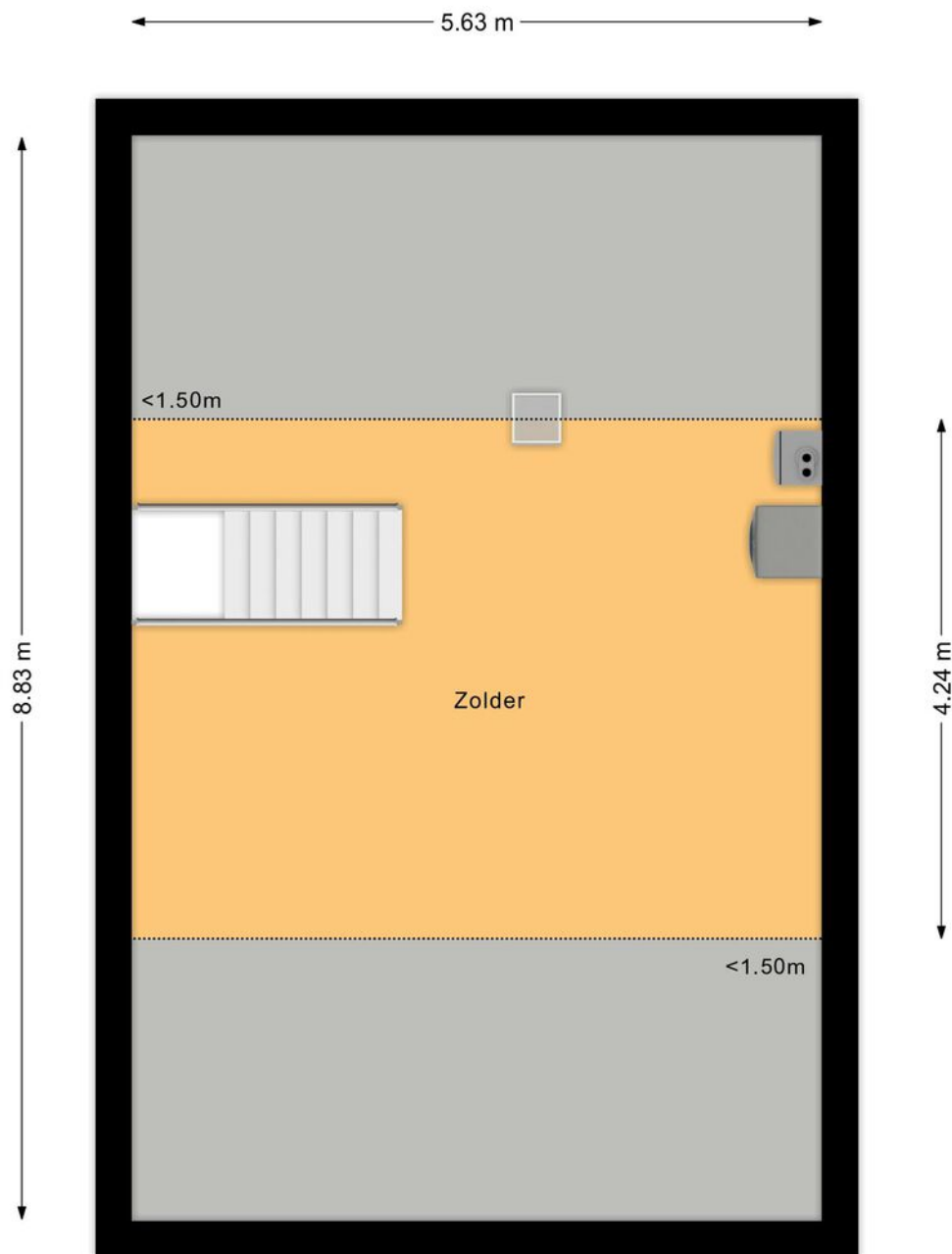
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mirjam



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie P

Perceel 1401

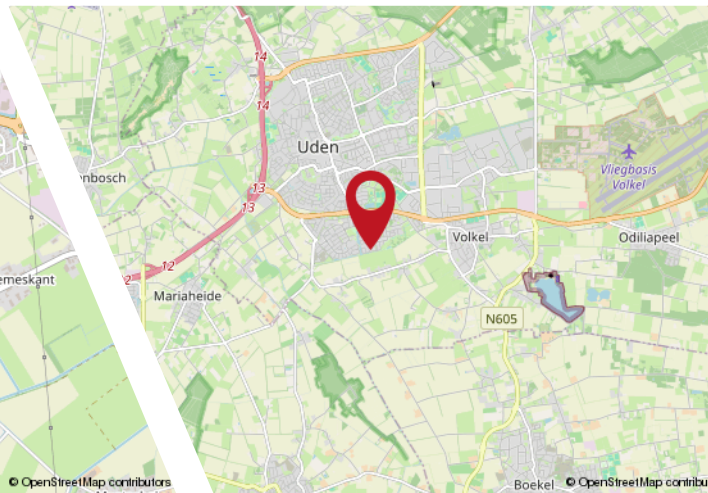
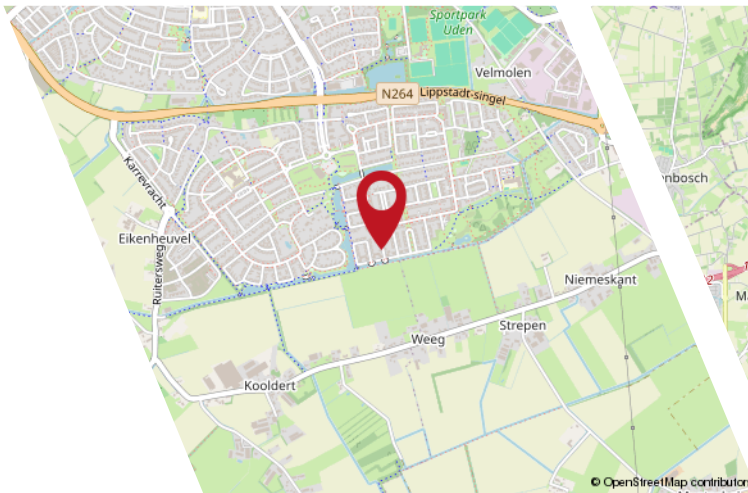
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie

Griffioen 9  
5406 BB Uden



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - planchet                               | X             |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Kluis                                                       | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                           | 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             |          |              |

# Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U 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 uit-brengen, 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. 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 rechts-college, 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 eventuele 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.

### **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 gebruiks-oppervlakte. 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.

# Interesse?

Makelaardij  
**Ton van Lanen**  
& Partner

Kerkstraat 6  
5401 BE Uden

0413 250258  
[info@vanlanen.nl](mailto:info@vanlanen.nl)  
[www.vanlanen.nl](http://www.vanlanen.nl)



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**

