



Crocusstraat 13, 5402 ZH Uden

Vraagprijs € 497.000,- k.k.

Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163 a
5402 KC, UDEN
Tel: 0413-25 95 90
Fax: 0413-27 16 70
E-mail: info@aardenmakelaardij.nl
www.aardenmakelaardij.nl

Omschrijving

CROCUSSTRAAT 13 – ZET JE WOONDROMEN IN BEWEGING

Zoek je een woning met karakter, comfort én een flinke dosis praktische ruimte? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning aan de Crocusstraat 13 in Uden echt iets voor jou. Met een gezellige doorzonwoonkamer, nette keuken, moderne badkamer, een royale garage en een fijne ligging in een rustige, kindvriendelijke wijk, vind je hier alles wat je nodig hebt om heerlijk te wonen én te werken.

DE HIGHLIGHTS:

- 91 m² gebruiksoppervlakte wonen (door het dakraam te vergroten krijg je 15 m² extra gebruiksoppervlakte wonen!)
- 2-onder-1-kapwoning met vier slaapkamers
- Moderne lichte badkamer
- De gehele woning is voorzien van dubbel glas (m.u.v. het toilet)
- Het dak is van binnenuit na geïsoleerd, zowel de aanbouw als de garage is volledig geïsoleerd
- Eigen oprit geschikt voor meerdere auto's
- Volledig omsloten tuin met achterom en een royal garage met bergzolder
- Gelegen aan een rustige woonstraat met openbare parkeerplaatsen, vlakbij scholen, medisch centrum en winkels

WOONKAMER EN KEUKEN

Stap binnen en voel je meteen welkom in de lichte doorzonwoonkamer. Dankzij de grote ramen voor én achter stroomt het daglicht naar binnen en krijg je dat heerlijke open gevoel. De eiken plankenvloer geeft de ruimte warmte en karakter, terwijl het plafond met sierlijsten en schuurwerk een stijlvolle afwerking toevoegt. De keuken grenst direct aan de woonkamer en is praktisch ingedeeld in een rechte opstelling. Hier kook je met plezier, want je beschikt over een granieten werkblad, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en een vaatwasser. Handig, praktisch en helemaal compleet.

BIJKEUKEN EN TUIN

Achter de keuken vind je een praktische bijkeuken/berging met wasmachineaansluiting en een deur naar de tuin. Handig voor de was, voorraad of gewoon als extra opbergruimte. De tuin zelf is volledig omsloten en biedt volop privacy. Bovendien is er een achterom, ideaal voor kinderen met fietsen of gewoon voor de boodschappen. Hier geniet je van de zon, maar ook van lange zomeravonden met vrienden en familie.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ruim genoeg voor een gezin, een thuishok of misschien wel een hobbykamer. De moderne badkamer is volledig licht betegeld en voorzien van alles wat je maar kunt wensen: een ligbad om heerlijk in weg te zakken, een douchecabine voor de snelle start van de dag, een wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator die jouw handdoeken lekker voorverwarmt.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelling van de combiketel en extra bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is hier nog een extra kamer (met eveneens bergruimte achter de knieschotten) die je naar eigen smaak kunt inrichten. Denk aan een logeerkamer, een werkplek of misschien een speelruimte voor de kinderen.

GARAGE

De garage mag je gerust royaal noemen. Volledig geïsoleerd, voorzien van krachtstroom, een sectionaaldeur, een eigen tuindeur én een handige bergzolder. Multifunctioneel dus! Ideaal als werkruimte voor een bedrijf aan huis, maar ook perfect voor de hobbyklusser of als extra opslag.

LOCATIE

De woning ligt aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke buurt. Scholen, een medisch centrum met huisartsen en apotheek én het centrum van Uden liggen allemaal op loop- of fietsafstand. Alles wat je dagelijks nodig hebt, vind je dus gewoon om de hoek.

KLAAR OM JOUW NIEUWE THUIS TE WORDEN?

Crocusstraat 13 in Uden is een woning die niet alleen veel te bieden heeft qua ruimte en afwerking, maar ook qua sfeer. Je proeft hier de rust van de buurt, ervaart het comfort van een moderne woning en voelt direct de mogelijkheden van het royale bijgebouw. Zie jij jezelf hier al wonen, werken en genieten? Wacht dan niet te lang en plan vandaag nog een bezichtiging.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 497.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	390 m ³
Perceel oppervlakte	353 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	91 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1964
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint 204 m ²
Garage	Vrijstaand steen 44 m ² (960 bij 455 cm)
Energie label	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Crocusstraat 13
5402 ZH UDEN



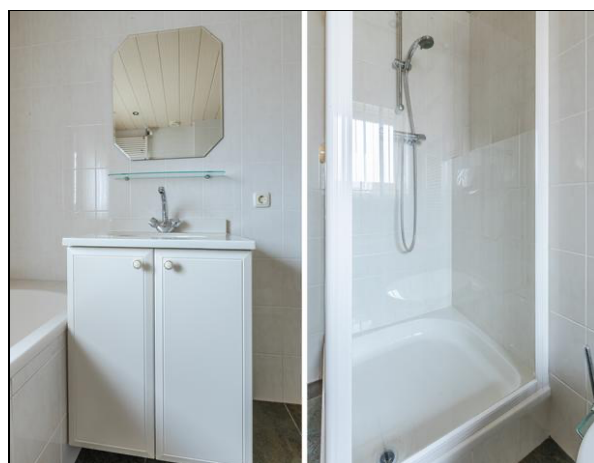
Foto's



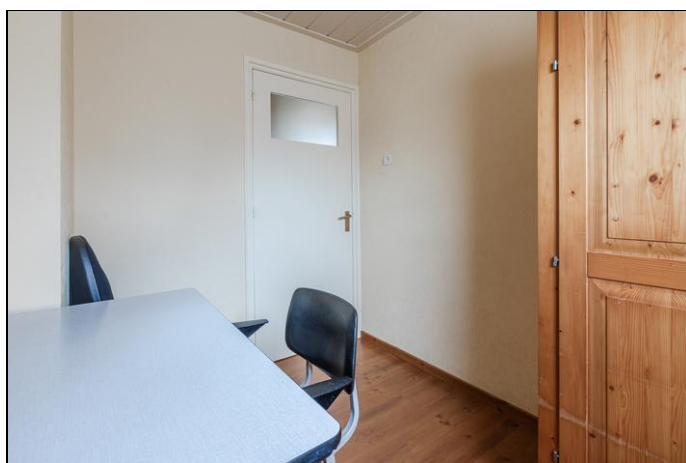
Foto's



Foto's



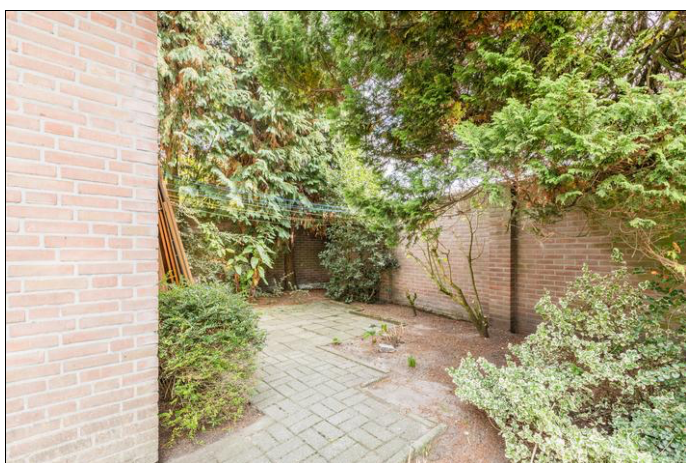
Foto's



Foto's



Foto's



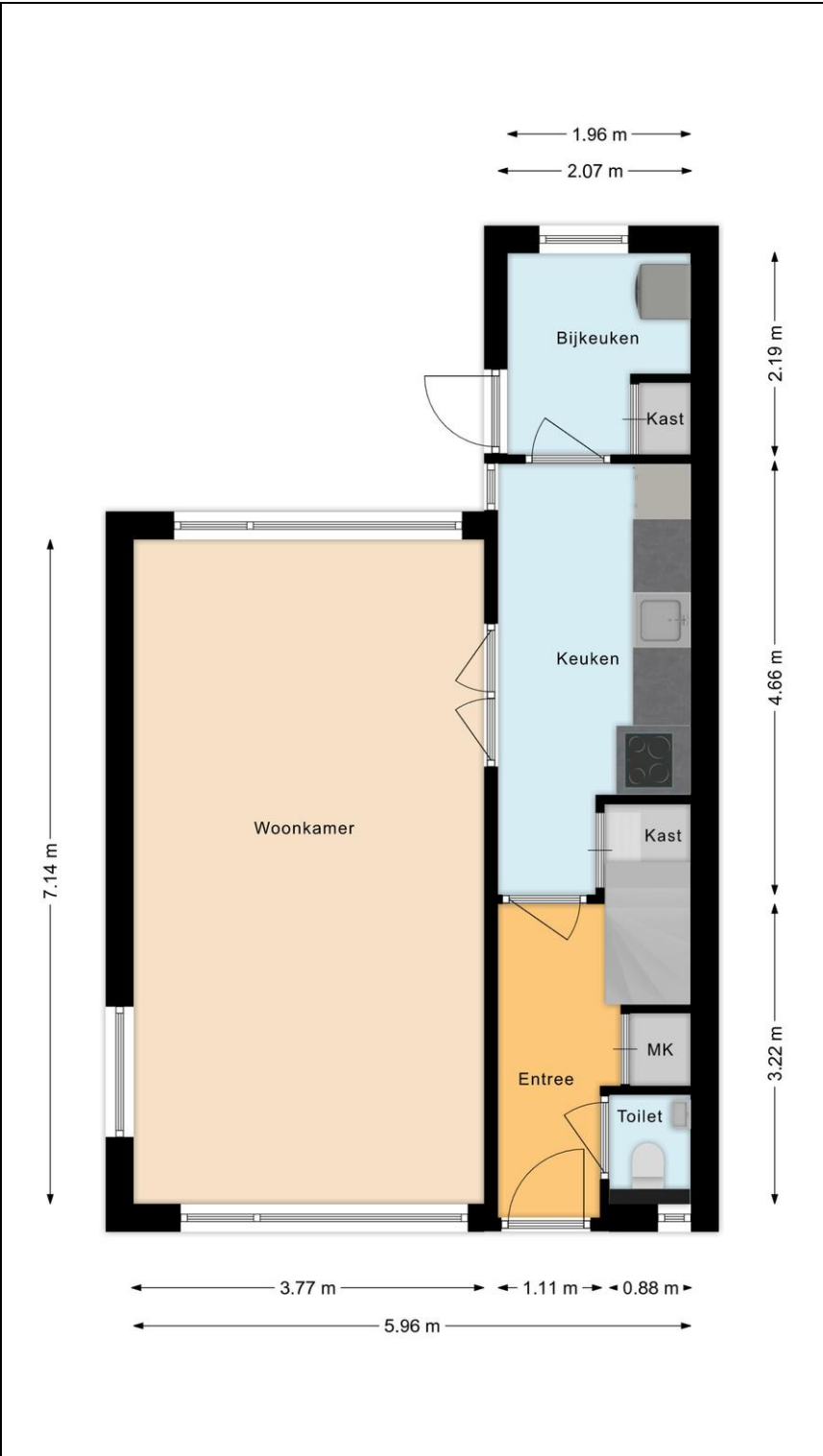
Foto's



Foto's



Begane grond



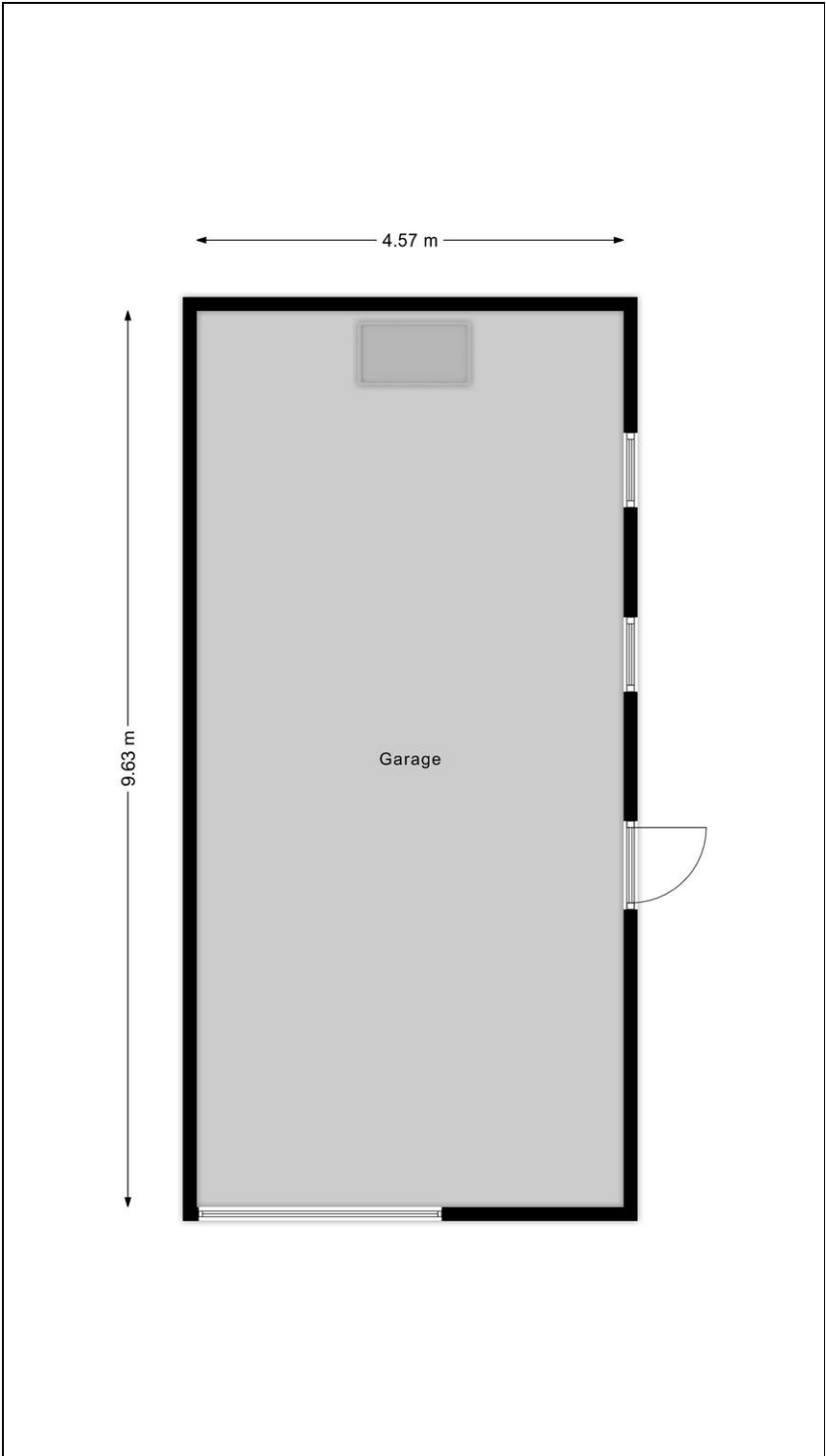
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Garage



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Crocusstraat 13
Postcode / Plaats	5402 ZH Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	M / 3503
Oppervlakte	353 m ²
Soort	Volle eigendom



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 M

Perceel 3503

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 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met



Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163a
5402 KC Uden
Telefoonnummer: 0413-259590
E-mailadres: info@aardenmakelaardij.nl

Bezoek ook onze website: www.aardenmakelaardij.nl