



Morene 303, 5403 KV Uden

Vraagprijs € 500.000,- 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 MORENE 303 UDEN

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar wonen en werken naadloos samenkomen? Deze verrassend ruime geschakelde woning biedt niet alleen een comfortabele gezinswoning met luxe badkamer, drie slaapkamers en moderne keuken, maar ook een volledig ingerichte praktijkruimte met eigen entree. Of je nu droomt van een eigen salon, kantoor of extra slaapkamer op de begane grond of tweede verdieping — hier liggen de mogelijkheden voor het oprapen.

Gelegen in een rustig, kindvriendelijk woonerf, omringd door groen en speelvoorzieningen, vormt deze woning de perfecte combinatie van rust, ruimte en gemak. Pak je kans en ontdek het zelf — bel snel voor een bezichtiging!

De highlights:

- 144 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Deels open keuken met moderne/luxe keukeninrichting in rechte opstelling
- Praktijkruimte met eigen entree – ideaal voor thuis werken of als extra slaap-/speelkamer
- Vergrootte en moderne badkamer
- Inpandig te bereiken berging/hobbyruimte
- Isolatie toegepast in spouwmuur, vloer en dak
- Zowel de eerste als de tweede verdieping is voorzien van kunststof ramen/-kozijnen met HR++ glas en rolluiken. De entree van zowel de woning als van de praktijkruimte is eveneens voorzien van een rolluik
- Verzorgde tuin met royale overkapping en houten tuinhuis
- Eigen oprit
- Goed onderhouden woning (o.a. de schoorsteen is opnieuw gevoegd en geïmpregneerd, de dakgoten zijn vervangen en de achtergevel is opnieuw gevoegd)
- Gelegen aan een rustig woonerf in een kindvriendelijke woonwijk
- Energielabel B

BEGANE GROND – IDEAAAL VOOR WERKEN AAN HUIS OF EXTRA SLAAPKAMER

Je komt aanrijden op je eigen oprit met ruimte voor twee auto's. Meteen valt de rustige, kindvriendelijke sfeer van het woonerf op — met speeltoestellen voor de deur en geen doorgaand verkeer.

Aan de voorzijde bevindt zich de verrassende troef van deze woning: een volwaardige praktijkruimte met eigen entree. Ideaal voor een kapsalon, massagesalon of kantoor aan huis. Geen praktijk nodig? Deze ruimte is ook perfect als extra slaapkamer, speelkamer of chillruimte voor pubers.

Via de oprit heb je ook toegang tot de berging of hobbyruimte — de perfecte plek voor je fiets, gereedschap of hobbyspullen. Deze ruimte is eveneens vanuit de woning bereikbaar!

De woonkamer is op de tuingericht en voorzien van een grote raampartij die zorgt voor een fraai lichtinval. Hier is het heerlijk zitten, met zicht op de tuin. De open trap geeft de ruimte een speels karakter.

De deels open keuken is voorzien van een lichte inrichting in een rechte wandopstelling. De keukeninrichting is modern, strak en functioneel. Denk aan inbouwapparatuur, veel kastruimte, een fijn werkblad en via de achterdeur sta je zo in de tuin!

LUXE BADKAMER EN DRIE SLAAPKAMERS OP DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, allemaal voorzien van rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde heeft bovendien een praktisch verhuisraam, ideaal bij een eventuele herinrichting of verhuizing.

De vergrootte badkamer is een echte blikvanger. Luxe afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, wandcloset en comfortabele vloerverwarming. Hier begin en eindig je de dag in stijl en comfort.

TWEDE VERDIEPING – THUISWERKEN EN EXTRA (ZOLDER)KAMER

Via een vaste trap in de slaapkamer aan de voorzijde kom je op de tweede verdieping, waar je wordt verwelkomd door een ruime vide. Met het daglicht dat binnenvalt via de dakkapel, is dit een heerlijke plek om te werken, studeren of ontspannen.

Aansluitend vind je hier nog een zolderkamer, met de opstelling combiketel en wasmachine aansluiting. Ideaal voor b.v. opslag of als extra slaapkamer!

TUIN – BUITEN ZIJN MET COMFORT

Vanuit de keuken stap je zó de tuin in. Deze is volledig omsloten, grotendeels bestraat en lekker onderhoudsvriendelijk. De aluminium overkapping met verlichting en screens zorgt ervoor dat je ook bij minder weer buiten kunt zitten. Of het nu ochtendzon is of een zomeravond met vrienden: je zit hier altijd goed.

Er zijn plantenborders voor het groen, een houten tuinhuis voor de opslag, en een afsluitbare achterom – praktisch én veilig.

DUURZAAM EN COMFORTABEL WONEN

De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en beschikt over vloer-, dak- en gevelisolatie. Met energielabel B woon je hier comfortabel en energiezuinig.

Rolluiken op alle slaapkamers en de dakkapel zorgen voor een goed binnenklimaat én verduistering als dat nodig is.

IDEALE LOCATIE VOOR GEZINNEN

De woning is gelegen aan een rustig woonerf, met voldoende openbare parkeerplaatsen en in een kindvriendelijke wijk. Op loopafstand vind je een wandelpark met speelveldje, ideaal voor gezinnen met kinderen. Basisscholen, winkelcentrum Drossaard en belangrijke uitvalswegen zijn allemaal binnen handbereik.

INTERESSE? BEL ONS SNEL!

Deze woning biedt zóveel meer dan je aan de buitenkant zou vermoeden. Of je nu ruimte zoekt voor je gezin, voor je werk of gewoon lekker comfortabel wilt wonen — deze woning heeft het allemaal.

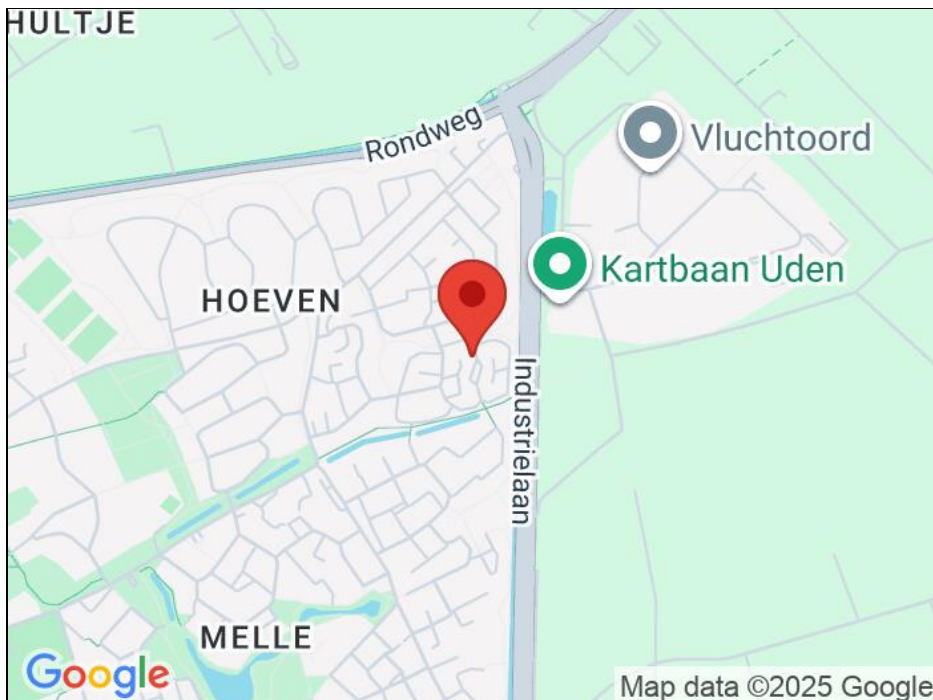
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – je zult aangenaam verrast zijn!

Kenmerken

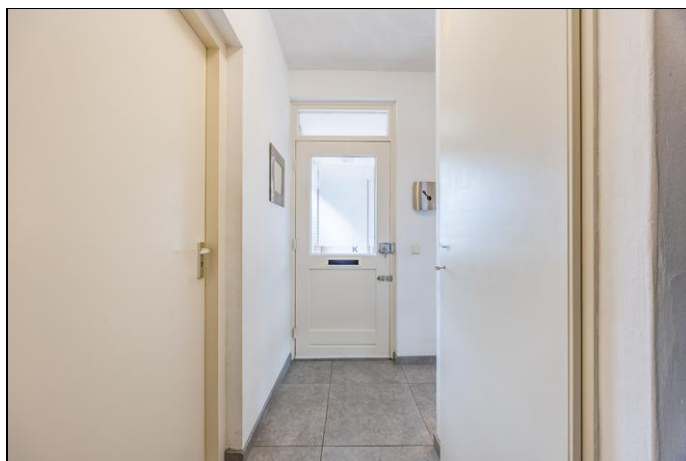
Vraagprijs	€ 500.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	585 m ³
Perceel oppervlakte	279 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	144 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1981
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 120 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Itho Daalderop (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Morene 303
5403 KV UDEN



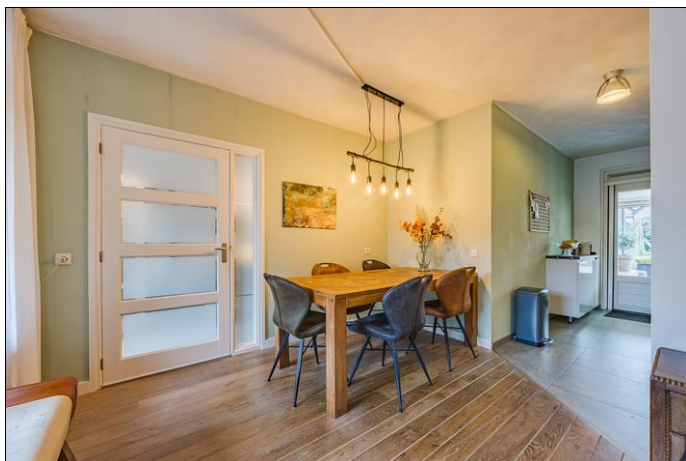
Foto's



Foto's



Foto's



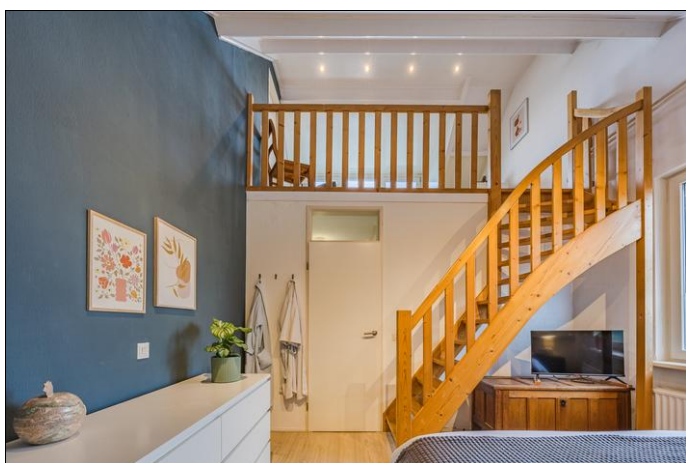
Foto's



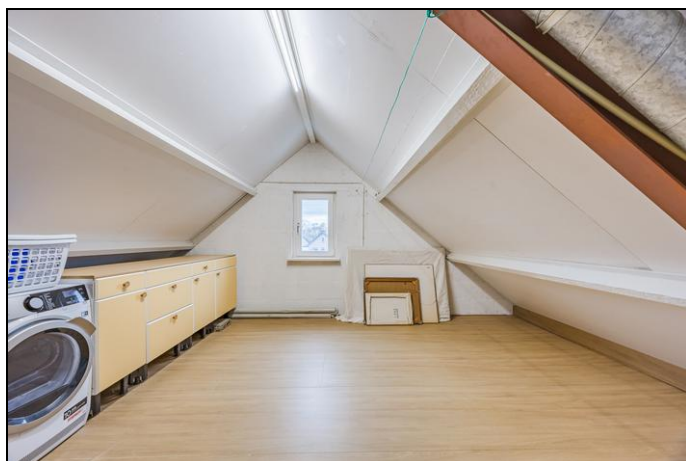
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



**Vergroot
je kans op
succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.

 **NVM** Zeker weten.



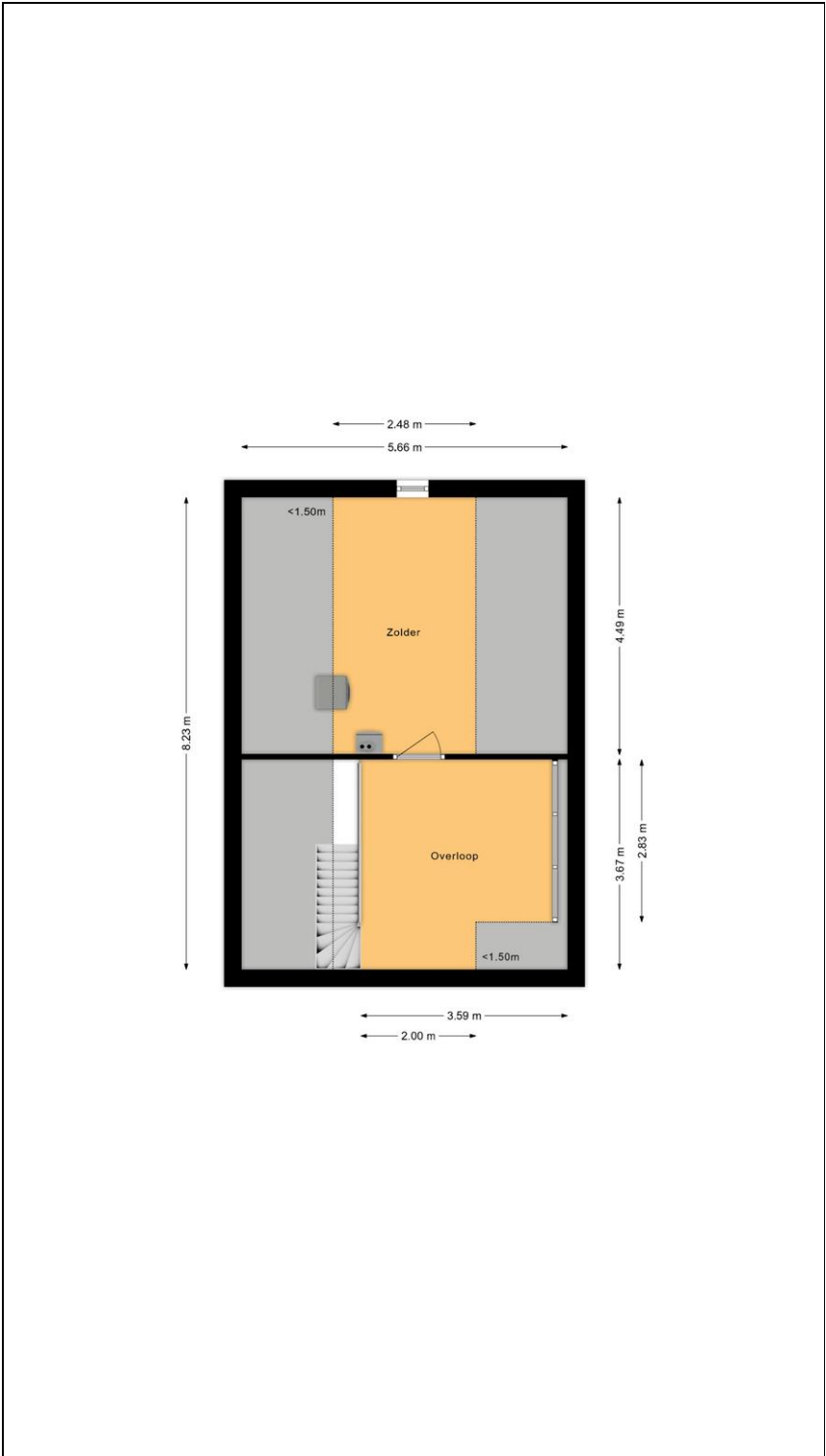
Begane grond



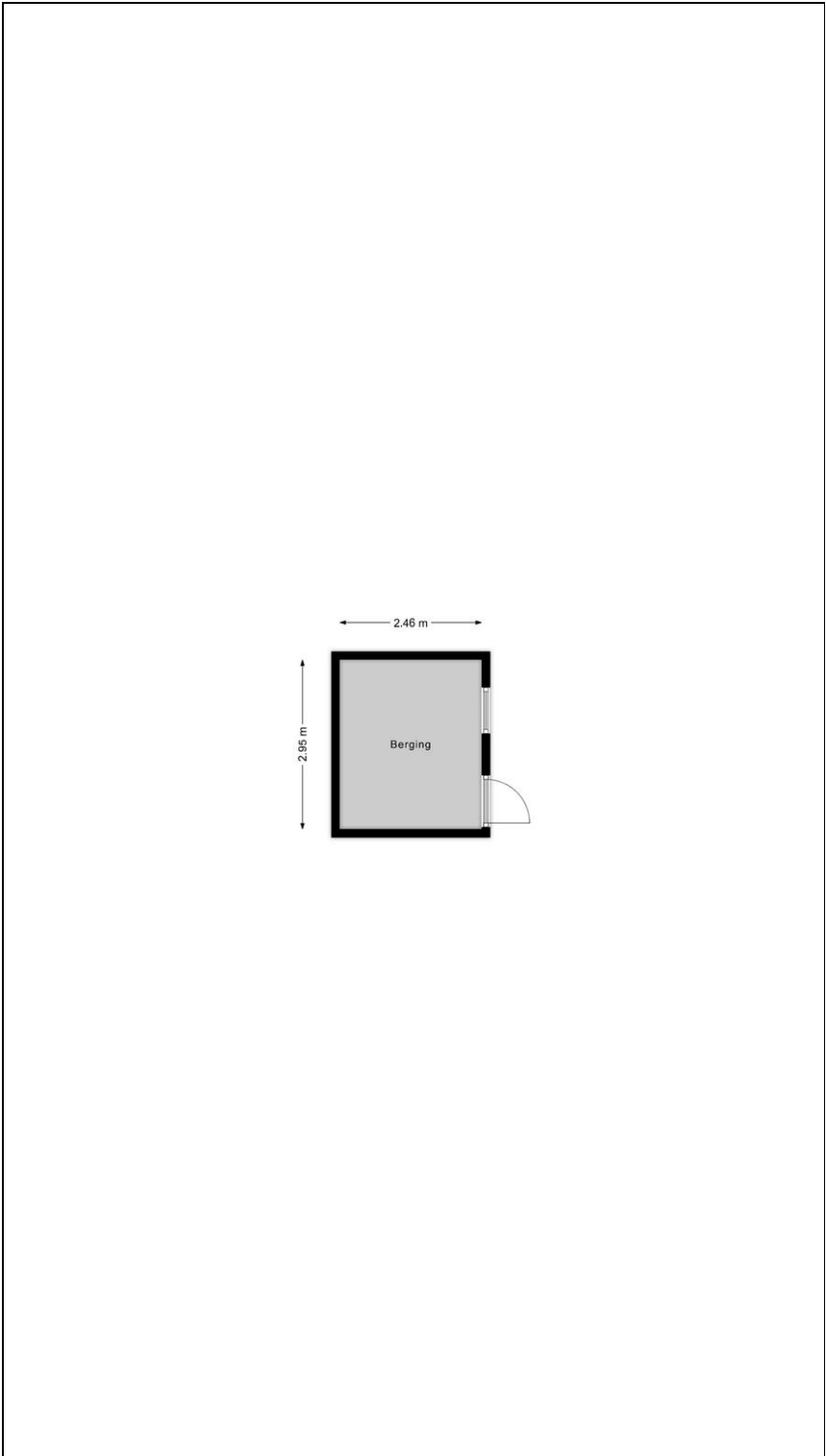
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Houten tuinhuis



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Morene 303
Postcode / Plaats	5403 KV Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	S / 1115
Oppervlakte	279 m ²
Soort	Volle eigendom



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Uden
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1115
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 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.	



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