

Wordt dit jouw droomhuis?



Boekweitstraat 50

Odiliapeel

**Op de hoek van Tarwestraat met
Boekweitstraat gelegen ruime 2/1
kapwoning met overkapping, garage,
carport en tuin.**



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!

De woning ligt op loopafstand van de dorpsvoorzieningen zoals basisschool, supermarkt, enkele winkels en ook de bossen zijn op korte afstand gelegen. De woning is gebouwd in 1976 en netjes onderhouden. Er is isolatie aanwezig bij de vloer, het dak en de gevels zijn ook na de bouw nog geïsoleerd. De houten kozijnen zijn grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Op de slaapkamers is nog enkel glas aanwezig, maar hier zijn wel rolluiken geplaatst. In 2019 zijn er 16 zonnepanelen gelegd.

Vraagprijs € 485.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1976

Inhoud	488 m ³
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	287 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	75 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Op de hoek van Tarwestraat met Boekweitstraat gelegen ruime 2/1 kapwoning met overkapping, garage, carport en tuin. De woning ligt op loopafstand van de dorpsvoorzieningen zoals basisschool, supermarkt, enkele winkels en ook de bossen zijn op korte afstand gelegen.

De woning is gebouwd in 1976 en netjes onderhouden. Er is isolatie aanwezig bij de vloer, het dak en de gevels zijn ook na de bouw nog geïsoleerd. De houten kozijnen zijn grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Op de slaapkamers is nog enkel glas aanwezig, maar hier zijn wel rolluiken geplaatst. In 2019 zijn er 16 zonnepanelen gelegd. Er is vloerverwarming aanwezig in de woning bij de keuken, toilet, bijkeuken en badkamer. De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 138 m² en er is nog een aparte garage van 24 m². Tussen de woning en garage is in 2007 een fraaie overkapping gebouwd van circa 19 m². Het perceel is 287 m² groot en de tuin is daarbij gelegen op het zuiden. KORTOM; EEN NETTE WONING MET ZONNIGE TUIN.

Indeling:

Hal met tegelvloer, meterkast en keurige toiletruimte met wandcloset en fontein. In de hal is ook de trapopgang naar de eerste verdieping. Er is een gezellige en ruime L-vormige woonkamer met eikenhouten vloer, strak gestuukte wanden en een schouw ten behoeve van een houtkachel. Deze woonkamer is ruim 37 m² groot. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een woonkeuken van ruim 16 m². In de keuken ligt een mooie tegelvloer voorzien van vloerverwarming en is een massief houten keukeninrichting geplaatst in een rechte opstelling met inbouwapparaten zoals een gaskookplaat, afzuigkap, oven (2023) en vaatwasser (2023). Achter de keuken is een portaal met buitendeur naar de tuin en de bijkeuken met witgoedaansluitingen en Nefit HR combiketel.

1e en 2e verdieping:

Op de 1e verdieping is een overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers en een badkamer. Zowel de overloop als slaapkamers hebben laminaatvloeren. De slaapkamers zijn respectievelijk groot ca. 8, 12 en 15,5 m² groot. In 2005 is badkamer verbouwd en keurig uitgevoerd met een inloopdouche voorzien van regendouche, een wandcloset en een fraai houten

wastafelmeubel met granieten blad. In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig. Ook de 2e verdieping is met een vaste trap bereikbaar. Hier is een flinke open zolderruimte, welke als slaapkamer in gebruik is. Onder de schuine kanten is de nodige bergruimte. Een dakraam zorgt voor daglicht op de zolder.

Tuin:

De tuin is netjes aangelegd met terras en paden van gebakken stenen. Verder is een gedeelte van de tuin voorzien van kunstgras. Er is een mooie houten veranda gebouwd. Dit geeft een heerlijk beschutte plek om van de tuin te genieten. Bij de veranda is nog een eenvoudig buitentoilet gerealiseerd. Er is een hottub in de tuin aanwezig, compleet met installatie. Voor de liefhebbers is deze over te nemen. De tuin is gelegen op het zuiden en goed omsloten. Er is veel privacy in de tuin. Achter op het perceel staat de garage, welke is gebouwd in spouw en is voorzien van elektra. Voor de garage is een carport. Ideaal voor stalling van de auto.

EEN HEERLIJKE GEZINSWONING MET VEEL LEEFRUIMTE. KOM GEWOON KIJKEN.



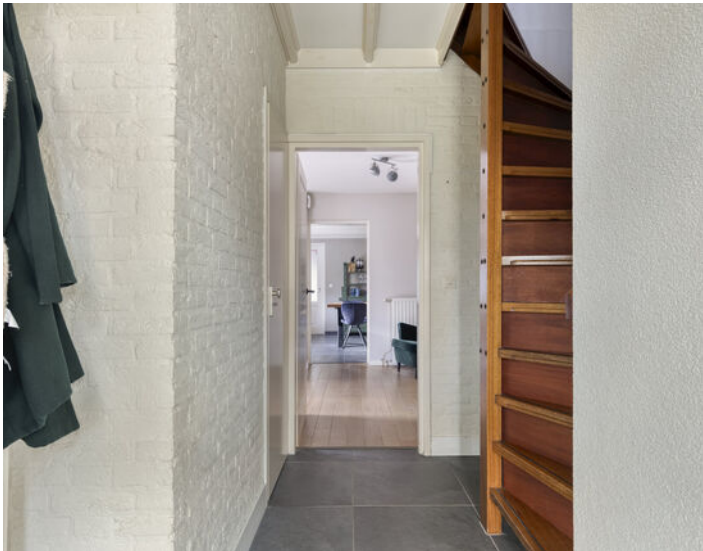






















Plattegrond



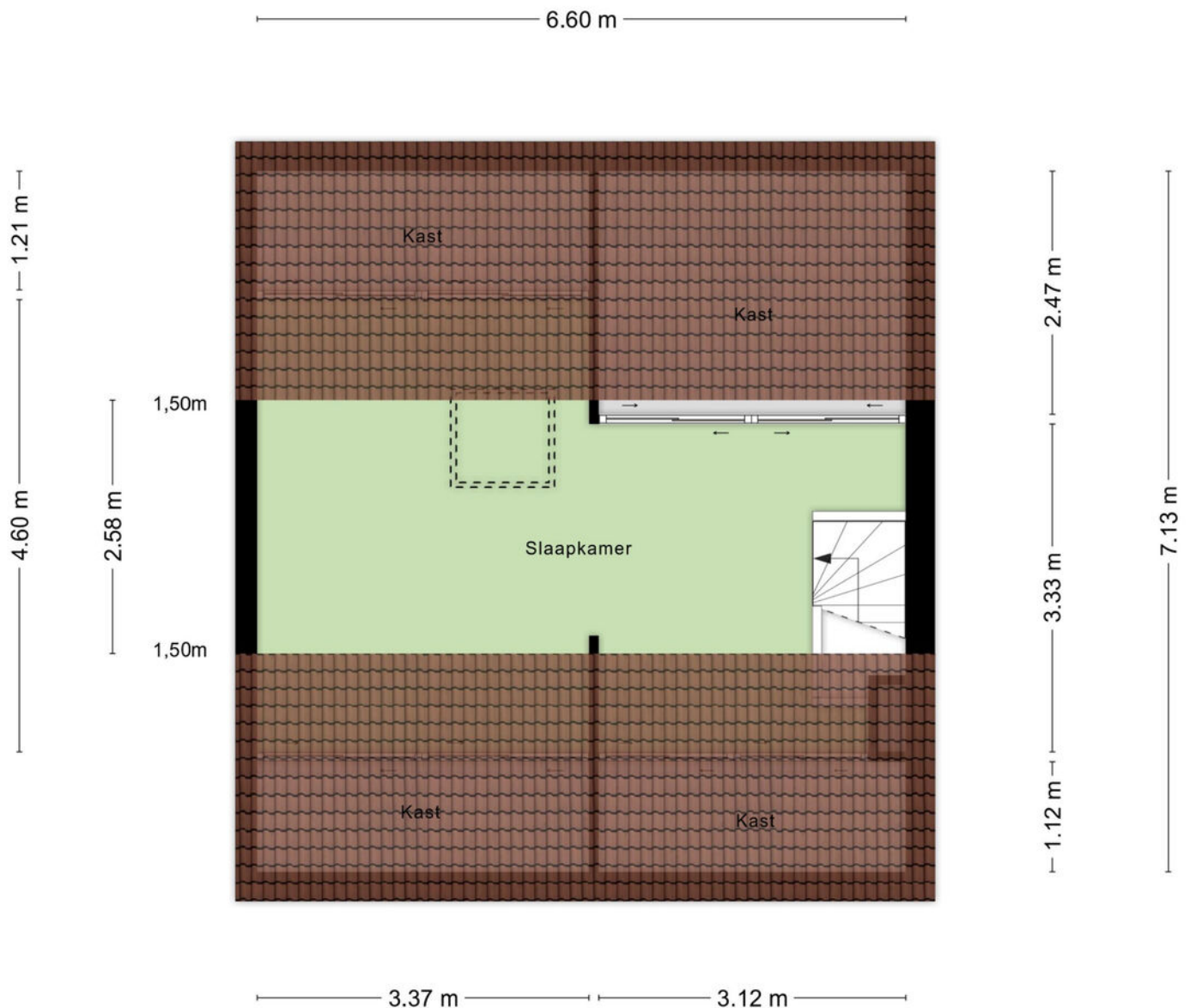
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boekweitstraat 50



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2763	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026
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.

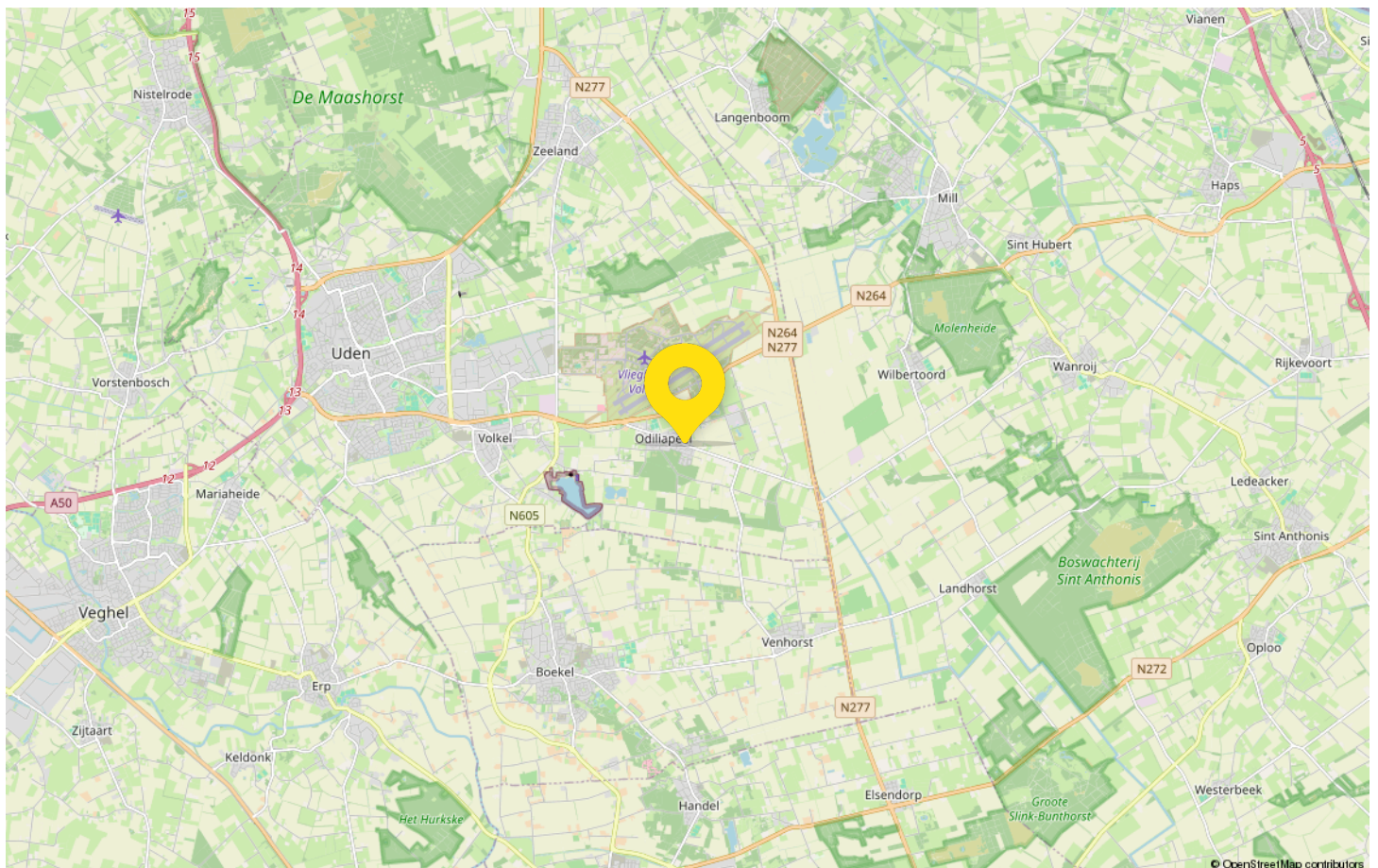
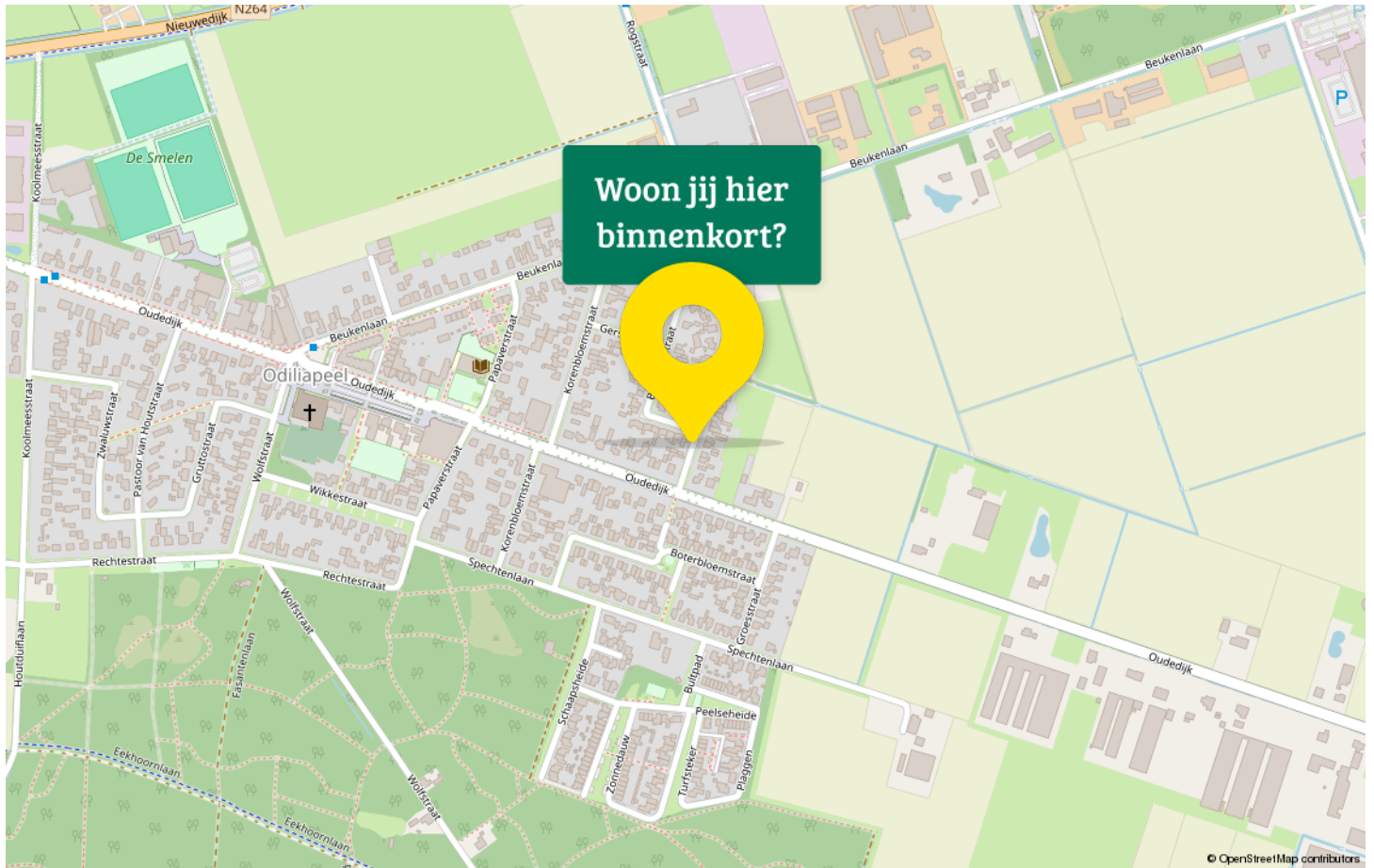
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast washok	X		
- Garagekast wit	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kapstokken	X		
- 2 pers. Bed zolder			X
- Sierboog kinder slaapkamer	X		
- Klamboe ophangstelsysteem slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

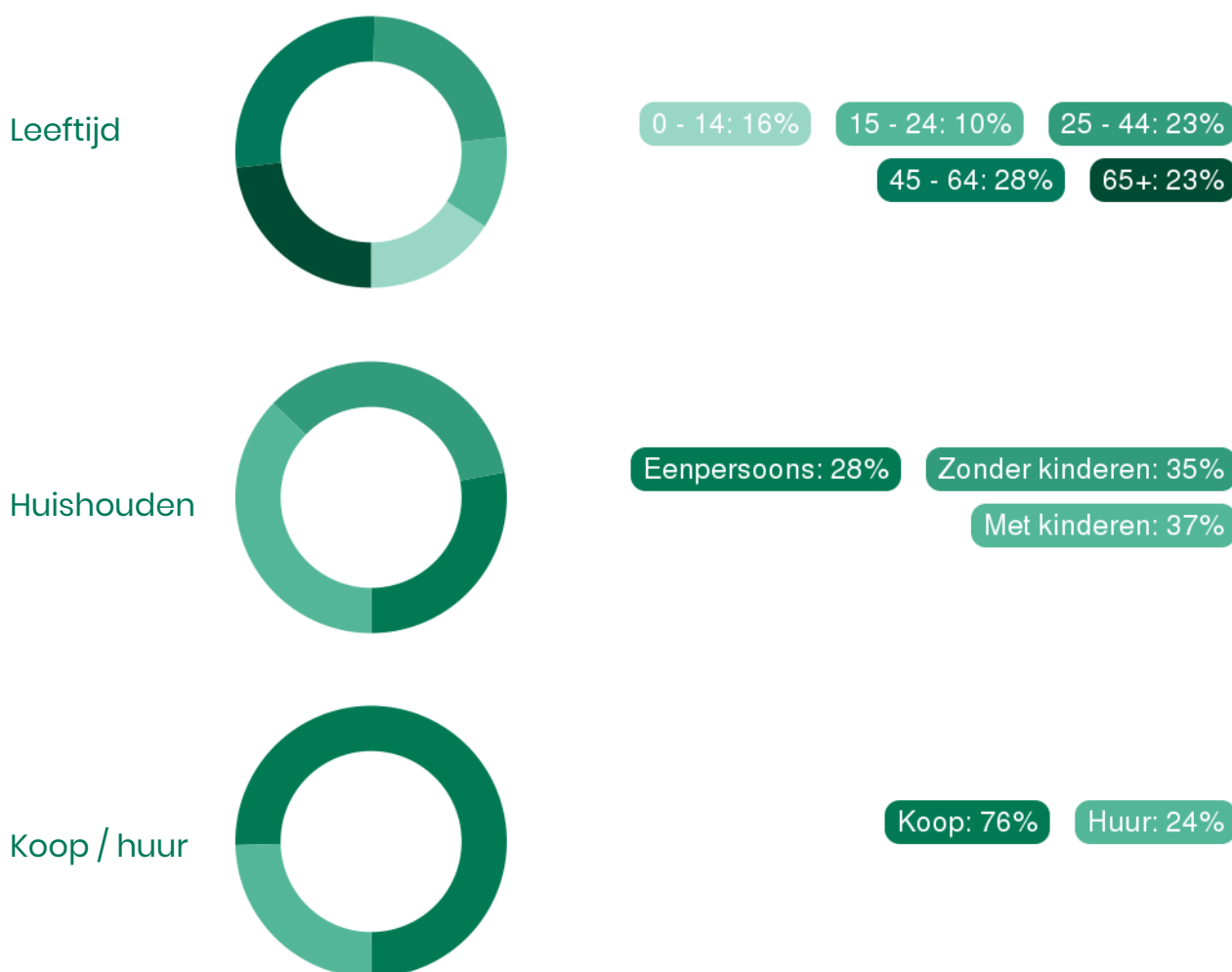
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Hottub			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Heaters		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bbq uitklapbare tafel		X	
- Wandplanken buiten	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Odiliapeel



51%
man

49%
vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 408.000



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:

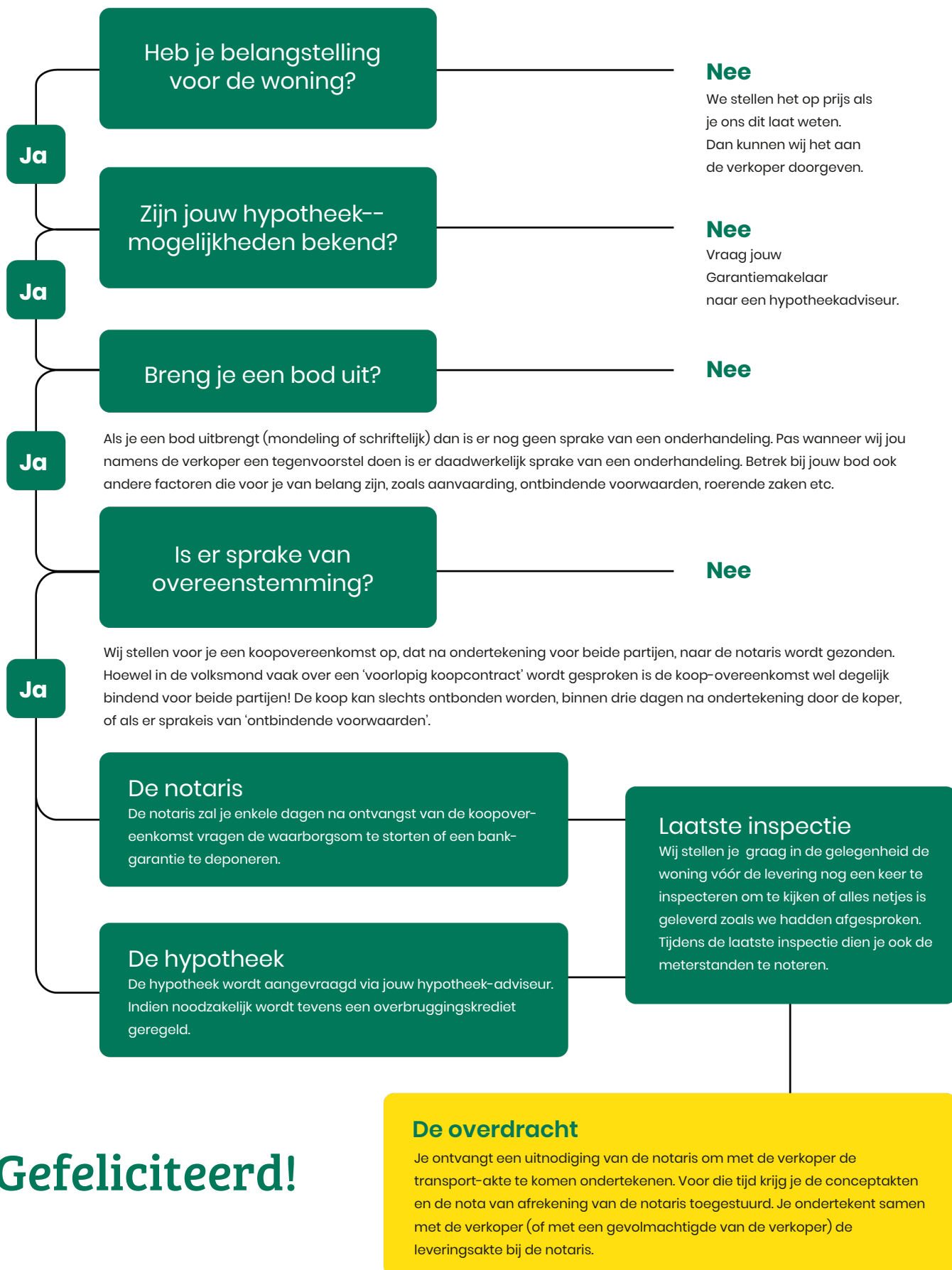
0413 – 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

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?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 – 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl