

Wordt dit jouw droomhuis?



Papaverstraat 36

Odiliapeel

Verrassend ruime en speels ingedeelde 2/1 kapwoning met garage en vrij gelegen achtertuin. De mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen is aanwezig vanwege een slaapkamer en badkamer op de begane grond.



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!

Deze woning is gebouwd in 1966 en heeft een totale inhoud aan woning met garage van circa 534 m³. Het gebruiksoppervlakte wonen is 124 m² met daarnaast nog 27 m² overige inpandige ruimte aan garage en zolderruimte. De totale perceeloppervlakte is maar liefst 448 m². In de afgelopen jaren zijn de nodige investeringen gedaan aan de woning in het kader van energiezuinigheid.

Vraagprijs € 465.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1966

Inhoud	534 m ³
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	448 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	135 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Verrassend ruime en speels ingedeelde 2/1 kapwoning met garage en vrij gelegen achtertuin. De mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen is aanwezig vanwege een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning is gelegen aan een rustige woonstraat op loopafstand van de bossen, basisschool, supermarkt en andere dorpsvoorzieningen. Aan de achterzijde ligt de woning volledig vrij aan een groot speelveld.

Deze woning is gebouwd in 1966 en heeft een totale inhoud aan woning met garage van circa 534 m³. Het gebruiksoppervlakte wonen is 124 m² met daarnaast nog 27 m² overige inpandige ruimte aan garage en zolderruimte. De totale perceeloppervlakte is maar liefst 448 m². In de afgelopen jaren zijn de nodige investeringen gedaan aan de woning in het kader van energiezuinigheid. Alle gevels zijn in 2016 geïsoleerd en in 2023/2024 zijn de kap van de woning geïsoleerd en de platte daken bij de keuken en badkamer op de begane grond. In 2023 zijn een groot aantal kozijnen in de woning vernieuwd door kunststof kozijnen met triple beglazing (HR+++), de overige raamkozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig bij de keuken, bijkeuken en badkamer. Ook zijn in 2023 nog 8 zonnepanelen geplaatst met een capaciteit van circa 455 WP. Afgelopen jaar is op de verdieping een airco gehangen. Ook zijn in de afgelopen twee jaar een aantal zaken opgeknapt. Zo zijn beide badkamers gerenoveerd met nieuwe wastafelmeubels, is het toilet op de verdieping vernieuwd, zijn op de badkamer beneden kranen vervangen en is een afzuiging gemaakt. De keukeninrichting is in 2023 qua kleur aangepast en er is een nieuwe combi oven/magnetron geplaatst. Verder zijn in de woonkamer de wanden geheel strak gestukadoord. KORTOM; EEN SFEERVOLLE WONING DIE ZAL VERRASSEN QUA LEEFRUIMTE OP DE BEGANE GROND.

Indeling begane grond:

Hal met meterkast, de woonkamer is circa 27 m² met houten vloer, sfeervol balkenplafond en lichte strak gestuukte wandafwerkingen. In de aangebouwde keuken ligt een mooie tegelvloer met vloerverwarming en is een modern keukeninrichting compleet voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combi oven/magnetron, inductiekookplaat en Amerikaanse koelkast.

Vanuit de keuken is de bijkeuken/berging bereikbaar. In deze ruimte zijn buitendeuren naar de oprit en tuin met veranda. Verder beschikt de bijkeuken over een grote kastenwand met aansluitingen voor het witgoed.

Op de begane grond zijn verder nog een badkamer en slaapkamer gelegen. De badkamer is ook vanuit de bijkeuken toegankelijk en uitgevoerd met een ligbad, douche, wandcloset en wastafel met meubel. Deze complete badkamer is voorzien van afzuiging. De slaapkamer op de begane grond is circa 13 m² groot en momenteel in gebruik als werk-/speelkamer. Hier is ook nog een grote kastruimte en zijn ramen gericht op de tuin.

De garage van 20 m² groot is van binnenuit bereikbaar en heeft openslaande deuren naar de oprit. In de garage is elektra aanwezig, een uitstortgootsteen en smeerput. Een mooie klus-/stallingsruimte.

Indeling 1e en 2e verdieping:

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een 2e badkamer. Deze badkamer is voorzien van een douche, toilet en kleine wastafel met meubel. Alle slaapkamers hebben laminaatvloeren en de raamkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met HR+++ beglazing. Met een vlizotrap is open zolderruimte te bereiken. Deze zolder is volledig geïsoleerd en is geschikt voor de nodige bergingruimte. Op zolder hangt ook de Nefit HR combiketel uit 2010.

Tuin:

De tuin is uitgevoerd met een terras en gazon. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een groot speelveld en biedt daarom volop privacy. Direct achter de woning is een veranda gebouwd. Dit is een eenvoudige overkapping, maar zorgt wel voor een beschutte plek om te zitten en van de tuin te genieten. Achter de slaap-/werkkamer staat in de tuin een grote pergola. De voortuin is zeer ruim, naast de nodige planten zijn hier ook enkele parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt.

























Plattegrond



Plattegrond



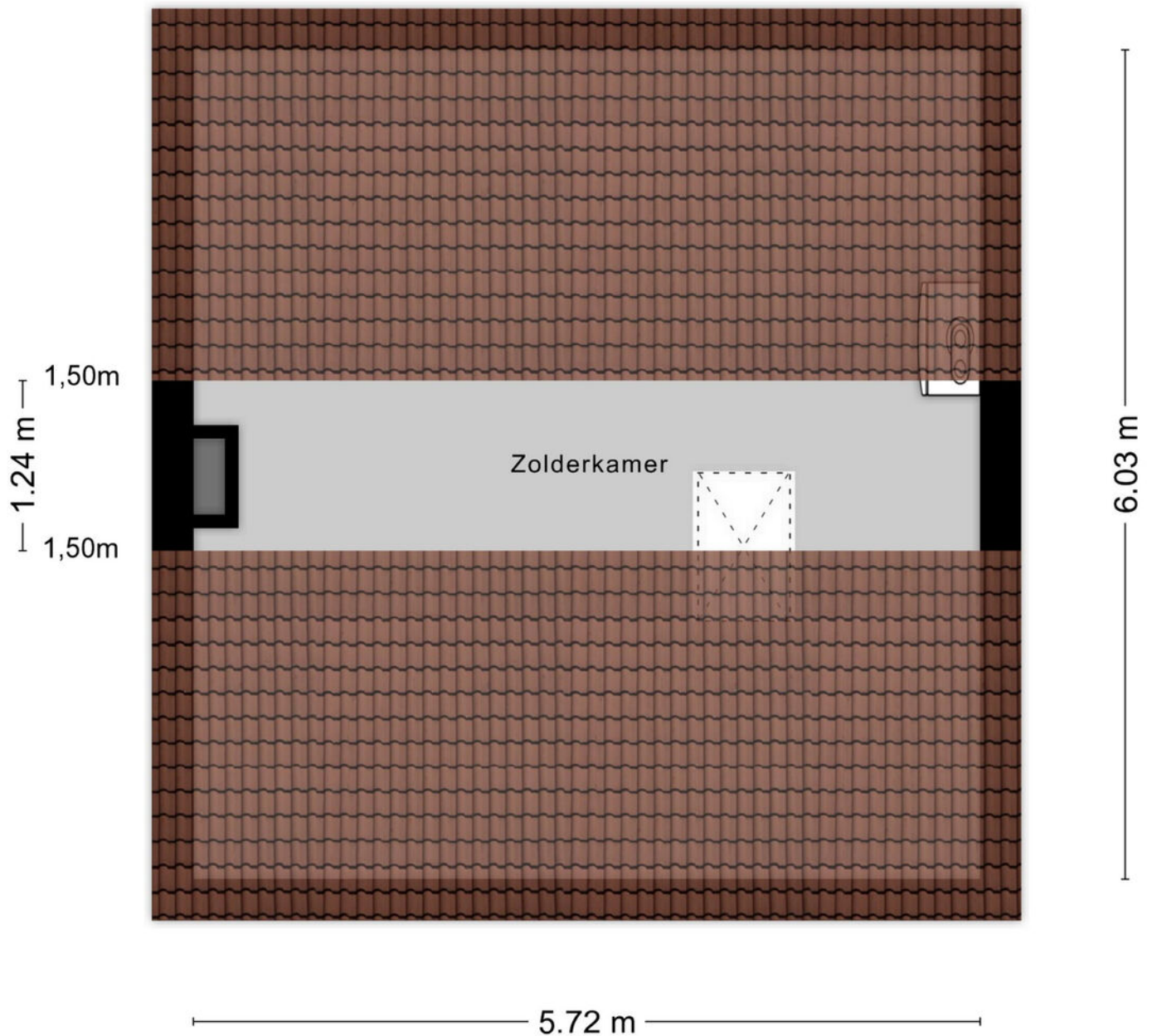
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöbe www.zoeb.nl

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: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2329	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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.

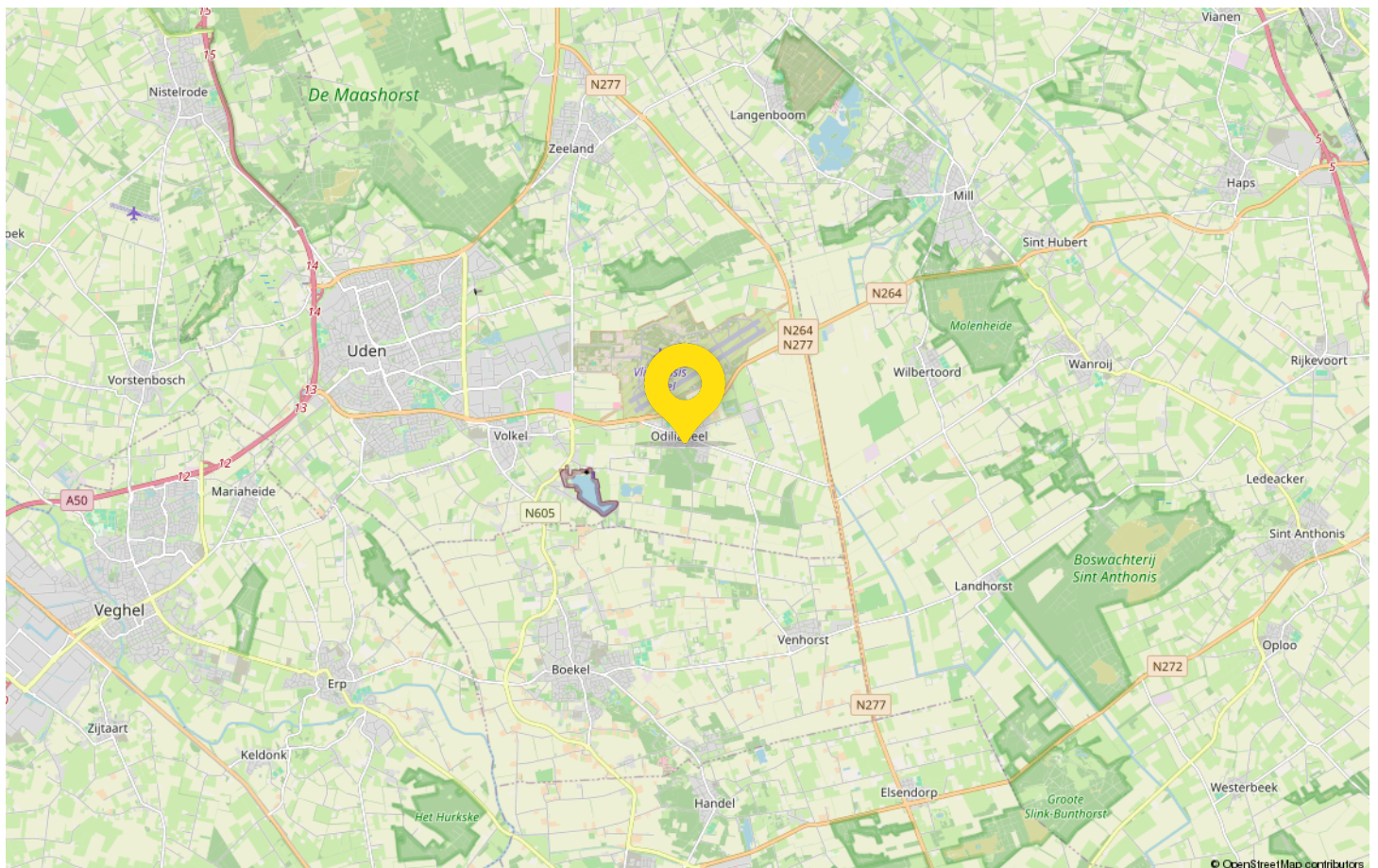
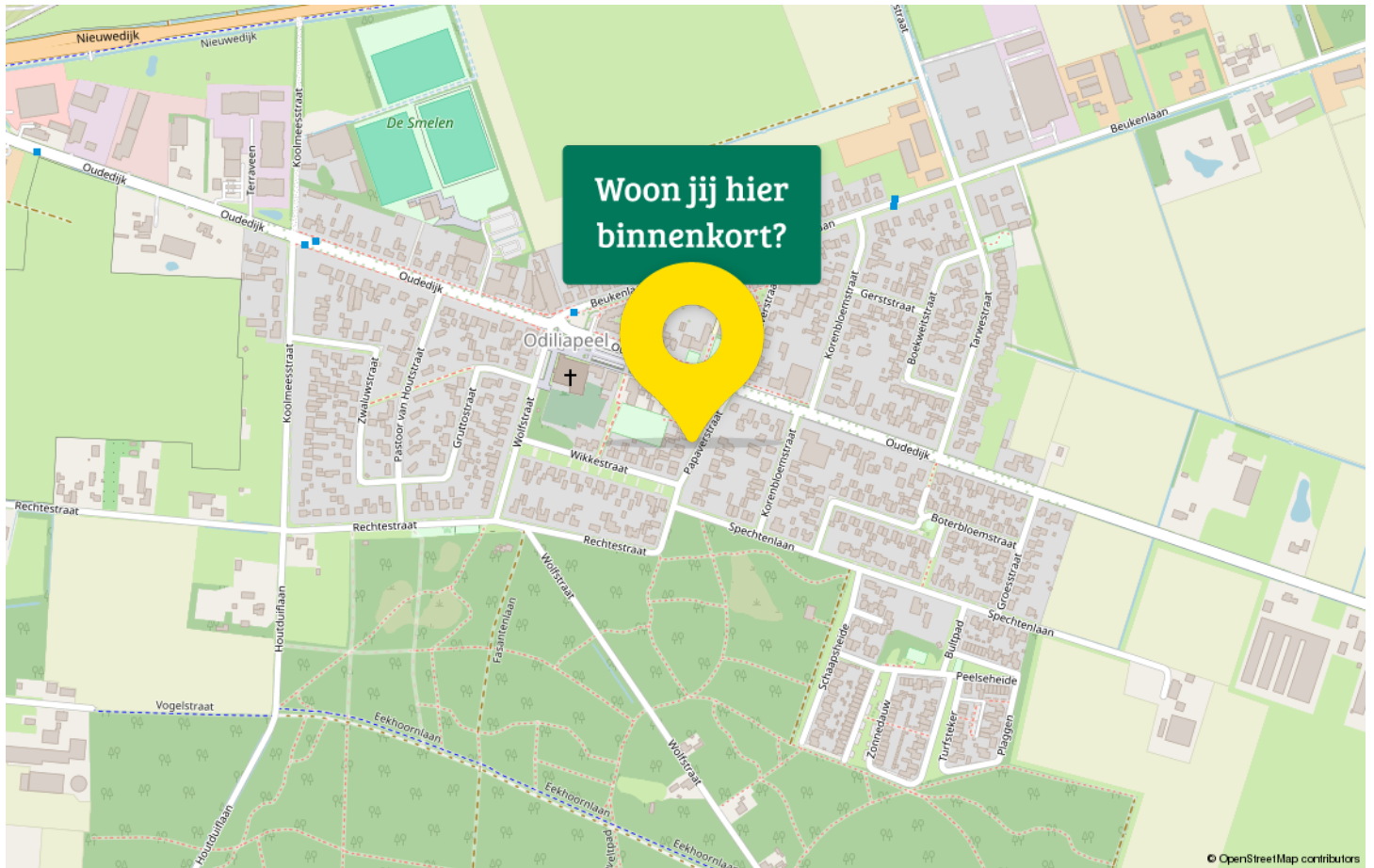
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer + logeerkamer	X		
- Kastenwand bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboompje rechts van voordeur		X	
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Odiliapeel

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 28%

65+: 23%

Huishouden



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

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!

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?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl