

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te koop

UDEN | Orgellaan 17 | Vraagprijs € 589.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1971
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	undefined m ³
Woonoppervlakte:	143
Perceeloppervlakte:	295 m ²
Overige inpandige ruimte:	20
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2
Externe bergruimte:	0
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijn gezinshuis met lekker veel ruimte in en rond de woning? Dan is deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning aan de Orgellaan in het noorden van Uden (Noord-Brabant) echt een aanradertje. Je woont hier in een ruim opgezette, groene buurt met weinig verkeer. Er is een park om de hoek en winkels, scholen en de uitvalswegen zijn allemaal binnen handbereik. Deze ruime tweekapper biedt onder meer vier volwaardige slaapkamers, een royale woonkamer, een comfortabele keuken en een luxe badkamer met vloerverwarming. Opslagruimte heb je hier in ruime mate, vooral dankzij de aangebouwde garage van dik twintig vierkante meter groot. Daarnaast horen bij deze woning een keurig aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin ligt op het zonnige zuiden, terwijl de voortuin een eigen parkeeroprit bevat.

Ligging

In dit huis aan de Orgellaan in Uden woon je op een heerlijk rustig plekje, aan de noordelijke rand van dit Brabantse dorp. De buurt zelf is verkeersluw, ruim van opzet en rijk aan groen. Bovendien vind je een mooi park op steenworp afstand en liggen de Slabroekse Heide en de omringende bossen maar een paar kilometer verderop.

Dagelijkse voorzieningen zijn intussen ook allemaal gewoon binnen handbereik. Zo zijn er diverse basisscholen en middelbare scholen op korte fietsafstand, iets dat ook gezegd kan worden voor verschillende supermarkten en winkels. Het gezellige stadscentrum en het centrale busstation van Uden liggen op een goede vijf minuten fietsen. De bereikbaarheid voor autoreizigers is zo mogelijk nog beter. Aan de Orgellaan woon je namelijk praktisch om de hoek van de Rondweg, die in directe verbinding staat met de oprit naar de snelweg A50.

Begane grond

Als je deze woning via de voordeur betreedt, kom je eerst terecht in een ruime entree. Hier vind je onder andere de meterkast, een aparte toiletruimte (met vrij hangend closet en fonteintje) en de trapopgang met daaronder een handige trapkast.

De keurige tegelvloer loopt vanuit de entree netjes door tot in het woongedeelte. De woonkamer concentreert zich vooral aan de straatkant. Daar geniet je door de grote ramen van een vrij uitzicht over de straat en de plantsoenen tegenover. Er zijn geen directe overburen, dus in je ruime living geniet je van volop privacy. De woonkamer is bovendien verrijkt met een authentieke, sfeerverhogende houtkachel.

Richting de achterkant van het woongedeelte is een fraaie, halfopen keuken te vinden. Er is hier sprake van twee goed verzorgde keukenblokken, allebei in wandopstelling. Je maakt er gebruik van moderne inbouwapparatuur als een vaatwasser, oven, magnetron, gasfornuis en koelkast en vriezer.

Eerste verdieping

Na aankomst op de eerste verdieping beland je eerst op een centrale overloop. Hiervandaan zijn vervolgens drie ruime slaapkamers te bereiken, die allemaal van een keurige laminaatvloer zijn voorzien. De master bedroom aan de voorkant van het huis heeft twee op maat gemaakte inbouwkasten, waaronder een volwaardige inloopkast. De kamer ernaast heeft op zijn beurt een eigen toegangsdeur tot een fijn balkon op het noorden. Verder vind je op deze etage een luxe badkamer met stijlvolle betegeling, vloerverwarming, een heerlijke inloopdouche, een zwevend toilet en een fraai badmeubel met een dubbele wastafel.

Omschrijving

Op de bovenste verdieping van het huis kom je ook eerst terecht op een overloop. Hier vind je aansluitpunten voor wasapparatuur en de toegangsdeuren tot een ruime berging en een volwaardige zolderslaapkamer. Ook hier is gebruikgemaakt van keurig laminaat voor de vloer. Boven de trapopgang richting zolder is overigens een vaste airco-unit geplaatst. Hiermee houdt je het binnenklimaat op de bovenste verdieping altijd comfortabel.

Tuin

In de keuken zit een naar buiten openslaande tuindeur, die toegang biedt tot een heerlijke achtertuin op het zonnige zuiden. Deze goed onderhouden tuin is fraai en met veel variatie aangelegd, met gebruikmaking van een gazon, sierbestrating, afwisselende beplanting en een houtopslag. Die variatie zien we ook in de voortuin terug. Daar zijn voor het huis mooie borders met beplanting aangelegd, met ernaast een grote oprit waar je je auto kunt parkeren. Tenslotte bereik je vanuit de voor- en achtertuin een grote, aangebouwde garage. Deze is goed voor zo'n twintig vierkante meter aan opslagruimte.

Kenmerken

- Ruime, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning in rustige, ruim opgezette buurt in het noorden van Uden (Noord-Brabant), vlak bij bossen, parken, winkels, scholen en de uitvalswegen.
- Royale woonkamer met vrij uitzicht en privacy aan de voorzijde.
- Comfortabele keuken met volop moderne inbouwapparatuur.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Luxe badkamer met vloerverwarming en heerlijke inloopdouche.
- Veel opslagruimte, bijvoorbeeld in aangebouwde garage en in berging op zolder.
- Heerlijke achtertuin op het zonnige zuiden.
- Keurig aangelegde voortuin met eigen parkeeroprit.
- Bouwjaar: 1971
- Volledige eigendom.





































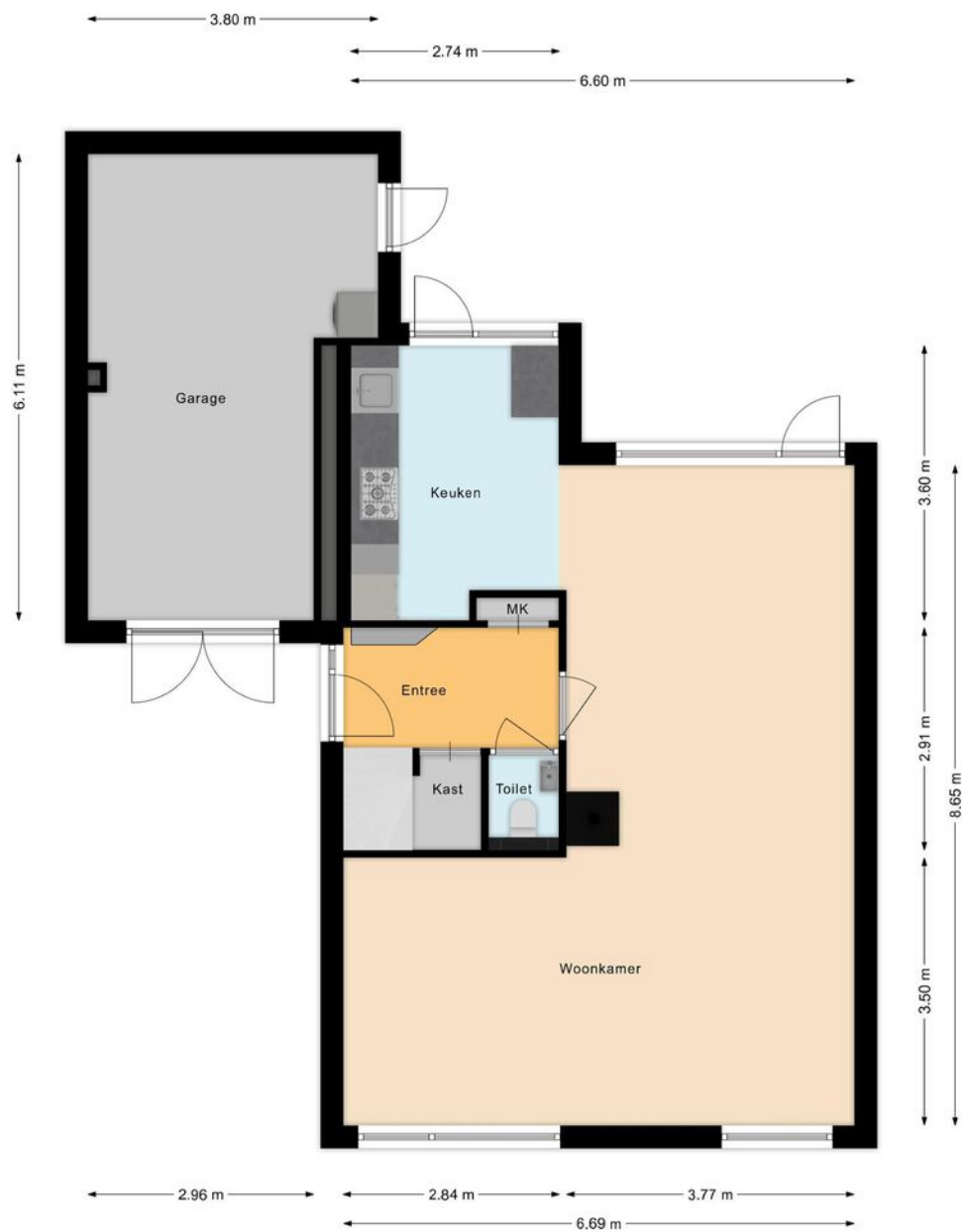








Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mvl



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 B

Perceel 3719

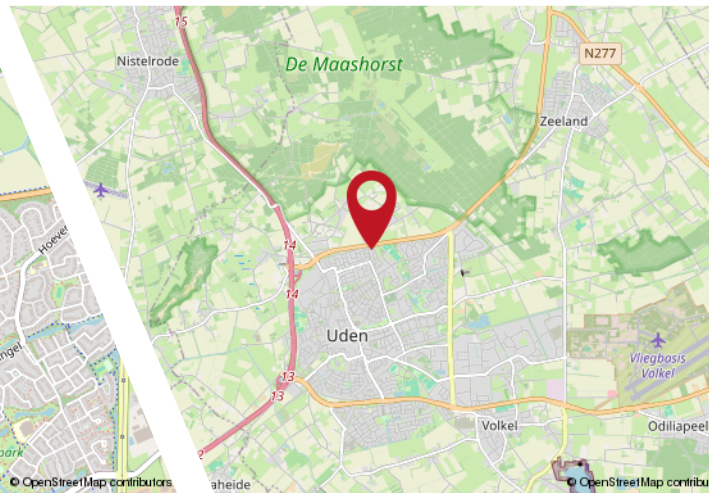
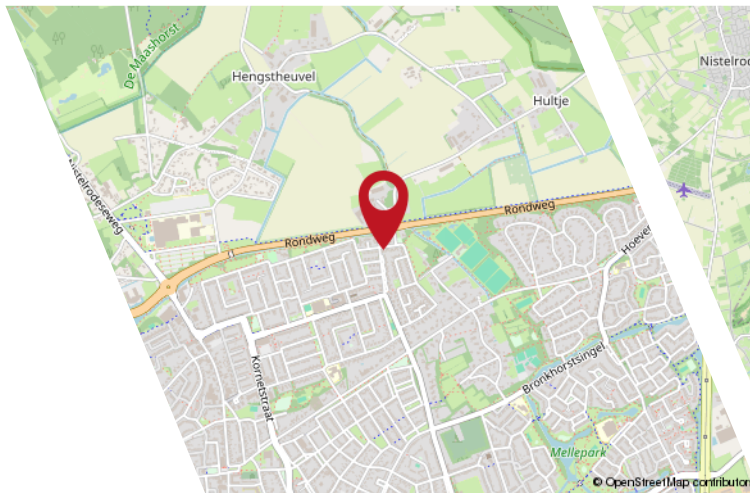
kadaster

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 20 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Orgellaan 17
5402 PD Uden



Titel

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
www.vanlanen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



