



## Hulstheuvel 6 - Uden

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Van der Loo Makelaardij oz.  
Hoogzoggel 1  
5404 LM UDEN  
Tel: 0413-71 20 60  
E-mail: [info@vanderloomakelaardij.nl](mailto:info@vanderloomakelaardij.nl)  
Website: [www.vanderloomakelaardij.nl](http://www.vanderloomakelaardij.nl)

# Omschrijving

## **Altijd al in een karakteristieke boerderij willen wonen met veel charme en authentieke elementen en toch in de bebouwde kom?**

Nou, dan is dit uw kans!

Karakter, ruimte en een verrassende indeling komen samen in deze royale halfvrijstaande woonboerderij.

In deze sfeervolle woonboerderij wordt landelijke charme met comfortabel wonen gecombineerd. De woning valt direct op door het karakteristieke riet- en pannendak en de authentieke binnenarchitectuur, waarin bijzondere vormen en een speelse indeling zorgen voor een uniek en ruimtelijk karakter.

“Vanuit de woonkamer kijk ik -door de grote glaspartij van de openslaande deuren- heerlijk uit over de Hulstheuvel. De vloerverwarming maakt het comfortabel warm en voor de sfeer is er ook nog een gaskachel, die uiteraard ook extra kan verwarmen als je wilt.” Zo omschrijft bewoonster haar aangename woonbeleving.

“Wat ik ook ideaal vind, is dat er een aparte wasruimte bij de keuken is, die tegelijkertijd ook als voorraadkast en bijkeuken dient.”

Op de eerste verdieping is een kamer (aan de voorzijde) op dit moment ingericht als inloopkast. “Een interieurbedrijf heeft er een kast op maat in gemaakt. Maar als je liever een extra slaapkamer hebt, kun je de kast uiteraard verwijderen” vertelt ze. “Er is overigens ook een inloopkast aan de achterzijde, die vanuit de masterbedroom bereikbaar is”.

In de beschutte en ruime achtertuin staan twee houten bijgebouwen.

“In de zomer zitten we graag onder de overkapping (gericht op het zuiden) met een heerlijk glaasje wijn tijdens de barbecue. Het is immers van de nodige gemakken voorzien, zelfs een toiletruimte! Zo kunnen we zo lang mogelijk en optimaal genieten van de tuin” vertelt eigenaresse. “Natuurlijk kunnen we gedurende de hele dag wel een zonnige plek opzoeken in de grote tuin, als we dat willen”.

Achterin de tuin staat nog een vrijstaande berging.

Het gebouw waar de overkapping deel van uitmaakt, bestaat verder uit een afsluitbare fietsenberging en een carport voor de auto.

De woonwijk “Zoggel” is een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. In de buurt zijn scholen, winkels, sportverenigingen en horeca aanwezig. Het buitengebied van Uden is op korte afstand bereikbaar, waardoor wandel- en fietsmogelijkheden altijd binnen handbereik zijn. De combinatie van privacy, ruimte en het groen van de omgeving maakt dit een plek waar je zowel kunt ontspannen als genieten van actieve buitenmomenten.

De indeling van de woning is als volgt:

- **begane grond** - entree/hal, garderobe, meterkast, toilet, woonkamer, verlaagd en verhoogd zitgedeelte, keuken, bijkeuken;
- **eerste verdieping** - overloop, drie slaapkamers waarvan een met inloopkast, badkamer.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 850.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaand
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 786 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 618 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 184 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1890
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin 594 m <sup>2</sup>
Garage	: Carport
Verwarming	: C.V.-Ketel en gashaard
Isolatie	: Muur-, dak- en vloerisolatie, grotendeels glasisolatie

## Locatie

Hulstheuvel 6  
5404 PP UDEN



## **Begane grond**

- keuken vernieuwd circa twee jaar geleden en voorzien van vaatwasser, fornuis met oven, afzuigkap, magnetron en koelkast;
- bijkeuken voorzien van witgoedaansluitingen;
- royale woonkamer van circa 60 m<sup>2</sup> met sfeervolle gashaard;
- woonkamer heeft ook een verhoogd en verlaagd zitgedeelte;
- begane grond voorzien van vloerverwarming behalve de keuken.

## **Eerste verdieping**

- alle slaapkamers voorzien van een dakvenster;
- masterbedroom met inloopkast;
- badkamer uitgerust met een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

## **Algemeen**

- hoogrendements cv-combiketel merk Nefit Ecomline bouwjaar 2005;
- energielabel G (opgesteld circa 9 jaar geleden);
- tuinhuis met carport, berging, toilet en spoelbak;
- puls om met grondwater de tuin te sproeien;
- voorzien van muurisolatie, vloerisolatie en grotendeels isolatieglas;
- achtertuin van circa 600 m<sup>2</sup>;
- aan voorzijde is nog een strookje grond van de gemeente in bruikleen voor € 76,- per jaar.

# Foto's



# Foto's



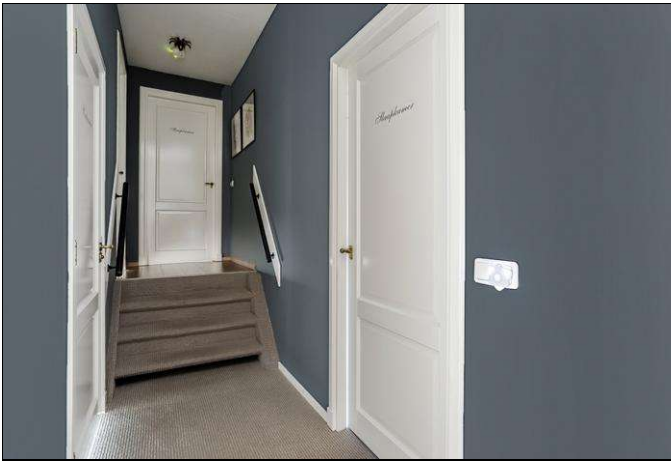
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



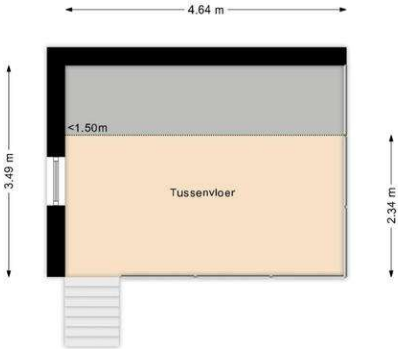
# Begane grond



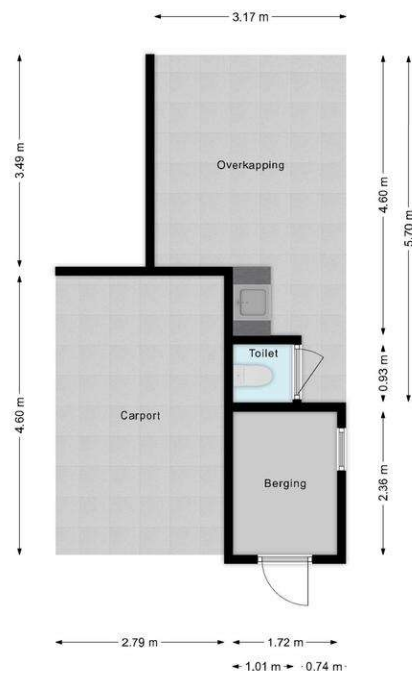
# Eerste verdieping



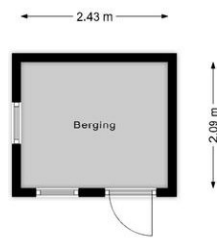
# Tussenvloer



# Bijgebouw 1



# Bijgebouw 2



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hulstheuvel 6



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3644	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 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.

# Algemene informatie

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop/verhuur, hetgeen voor u geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden van de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

## Mededelingsplicht/onderzoekplicht

Los van het feit dat de verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekplicht heeft met betrekking tot hetgeen voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle potentiële kopers een eigen NVM-makelaar of bouwkundige in te schakelen.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen vier weken na het bereiken van de overeenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris ter grootte van 10 % van de koopsom. Een bankgarantie stellen bij de notaris voor een gelijk bedrag is ook mogelijk.

## Ouderdomsclausule

Indien van toepassing, wordt een ouderdomsclausule opgenomen omdat een woning meer dan twintig jaar oud is. Dit houdt in dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water, gas en verwarming, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

## 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**Voor nadere informatie over onder andere de spelregels van het onderhandelingsproces verwijzen wij u naar de website: [nvm.nl/wonen/woning\\_kopen/vraag\\_en\\_antwoord](http://nvm.nl/wonen/woning_kopen/vraag_en_antwoord). Hier vindt u de meest gestelde vragen van kopers met bijbehorende antwoorden.**

## **Waardebepaling van uw eigen woning?**

De opbrengst van uw eigen woning speelt meestal ook een rol in het proces van uw koopbeslissing. Wij zijn u graag van dienst met een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw eigen woning, zodat u weer een stap verder kunt in uw aankoopproces. Hiernaast bieden wij de volgende diensten:

- aankoopbegeleiding;
- marktwaardetaxaties (NWWI) en herbouwwaardetaxaties;
- aanhuurbegeleiding;
- verhuurbegeleiding;
- advies.