

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te koop

UDEN | Ereprijsstraat 38 | Vraagprijs € 875.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1965
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	671 m ³
Woonoppervlakte:	184 m ²
Perceeloppervlakte:	544 m ²
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	71 m ²
Externe bergruimte:	68 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op zoek naar een grote familiewoning met lekker veel woonruimte in en rond het huis? Kom dan snel eens langs bij deze karaktervolle vrijstaande woning aan de Ereprijsstraat in Uden. Je woont hier vlak bij het levendige centrum en het centrale busstation van dit Noord-Brabantse dorp, maar toch op een betrekkelijk rustige plek. Het mooie Bevrijdingspark ligt bovendien op steenworp afstand.

Deze prachtige villa staat op een groot perceel, waardoor je profiteert van een forse hoeveelheid buitenruimte. De tuin rondom is ook nog eens schitterend aangelegd. Twee overkappingen en vrijstaande bergingen achter en een grote parkeerinrit aan de voorkant zijn hierbij niet vergeten. Buitenruimte is er bovendien in de vorm van een ruim dakterras en twee balkons, waarvan één van aanzienlijke omvang. Binnen biedt deze goed geïsoleerde familiewoning onder meer vier grote slaapkamers, een moderne badkamer, een flexibel inzetbare kamer (beneden), een comfortabele keuken en een royale woonkamer. Opslagruimte heb je volop dankzij een volwaardig te benutten kelder en een grote garage, die via de fraaie serre bereikbaar is. Verder gaat het hier om een toekomstbestendige woning, met zeventien eigen zonnepanelen en in totaal drie vaste airco-units verspreid.

Ligging

De Ereprijsstraat in Uden biedt een optimale balans tussen rust en levendigheid. Je woont hier namelijk in een ruim opgezette buurt met relatief weinig verkeer én met het groene Bevrijdingspark praktisch om de hoek. Tegelijkertijd sta je binnen enkele minuten wandelen al bij het centrale busstation of midden in het sfeervolle centrum. Winkels, supermarkten en diverse horecagelegenheden zijn daardoor altijd dichtbij. Ook gezinnen zitten hier goed, want meerdere basiss- en middelbare scholen bevinden zich op korte wandel- of fietsafstand. Wat bereikbaarheid betreft scoort deze locatie eveneens uitstekend. Het busstation ligt zoals gezegd op steenworp afstand en met de auto bereik je binnen ongeveer vijf minuten de oprit van de A50.

Begane grond en kelder

Na binnenkomst via de voordeur kom je eerst terecht in een zeer ruime entree. Hier vind je onder andere de trapopgang en, in de hoek, de meterkast en een aparte toiletruimte, die is voorzien van keurige betegeling, een vrij hangend closet en een fontein.

De entree biedt uiteraard ook toegang tot het woongedeelte. De woonkamer van dit huis is royaal van omvang en straatgericht, met grote ramen op het westen, goed voor lekker veel inval van zonlicht in de avond. Verder is deze sfeervolle living uitgerust met een mooie houten vloer. De muren en plafonds zijn intussen in rustgevende kleuren afgewerkt. Blikvanger van de woonkamer is ook de authentieke houtkachel met fraaie schouw. Mede dankzij een vaste airco-unit houdt je het binnenklimaat het hele jaar door prettig.

Richting de achterkant van het woongedeelte vind je de moderne keuken die deze woning rijk is. De in gebroken wit afgewerkte kastfronten steken hier netjes af bij de betegeling op de vloer. Groot pluspunt is ook het hoogwaardige marmeren aanrechtblad. Moderne inbouwapparatuur is er natuurlijk ook, en wel in de vorm van bijvoorbeeld een vaatwasser, oven, magnetron, inductiekookplaat en koelkast.

In de keuken zit ook een tussendeur, waarachter zich een trap naar beneden bevindt. Deze trap komt uit in de kelder, waar je profiteert van dik acht vierkante meter aan opslagruimte. Daarnaast vind je in de hoek van de keukenruimte de toegangsdeur tot een multifunctioneel inzetbare ruimte. Maak je hier

Omschrijving

Eerste verdieping

Zodra je aankomt op de eerste verdieping, beland je eerst op een langwerpige overloop. Zowel links als rechts van de overloop zitten twee ruime slaapkamers. Al deze vier kamers zijn uitgerust met vloerbedekking. Bovendien heb je in iedere kamer minstens één op maat gemaakte inbouwkast, zijn in twee slaapkamers vaste airco-units geplaatst en profiteer je in twee van de kamers van een eigen wastafel. Beide kamers aan de voorkant hebben verder een eigen toegangsdeur tot een mooi balkon op het westen.

Op de tussenverdieping vind je daarnaast een stijlvol betegelde badkamer. Hier is in de hoek een drempelvrije inloofdouche aangelegd. Door een glazen douchewand en -deur wordt deze mooie douchehoek gescheiden van de rest van de badkamer, waar ook nog een fraai wastafelmeubel en een zwevend toilet met inbouwreservoir voorhanden zijn.

Tweede verdieping

Vanuit de overloop van de eerste verdieping loopt een vaste trap verder omhoog, tot aan een ruime zolderkamer. Hier vind je onder andere de cv-ketel en een extra spoelbak. Verder dient de zolderkamer als voorportaal tot een ruim dakterras aan de achterzijde en een nog veel groter dakterras aan de voorkant. Dit is ook de plek waar de zeventien zonnepanelen van deze woning zijn geplaatst.

Serre en garage

Aan de achterkant van het woongedeelte vind je een toegangsdeur tot aan de prachtige serre die aan deze woning is gebouwd. Deze serre wordt helemaal omringd door ramen en dient als verlengstuk van de woonkamer óf juist van de tuin – afhankelijk van het weer en uiteraard van je eigen voorkeuren. Hoe dan ook, gunstig is sowieso dat je vanuit de serre droog en beschermt kunt doorlopen tot in de garage, waar aansluitpunten zitten voor wasapparatuur, en waar je profiteert van dik 26 vierkanter meter aan opslagruimte.

Tuin

Bij deze woning hoort een prachtige tuin, die bijna helemaal rond het huis loopt. Zowel voor als achter is er sprake van een ontwerp met veel variatie en creativiteit. Hierdoor is er een mooie mix aan afwisselende beplanting, een gazon (achter) en keurig betegelde padjes en terrassen. De achtertuin is bovendien verrijkt met twee vrijstaande bergingen en overkappingen. In de voortuin is tenslotte een eigen oprit gecreëerd, met parkeergelegenheid voor drie à vier personenauto's.

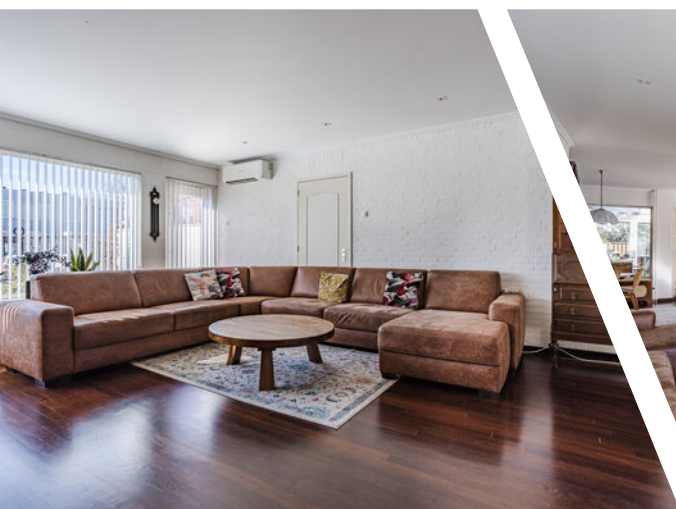
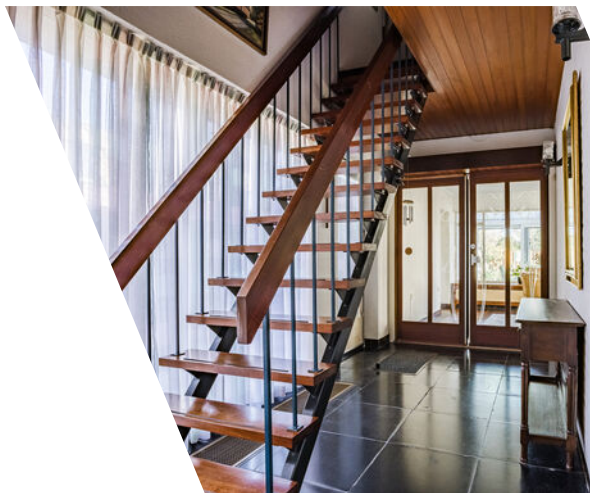
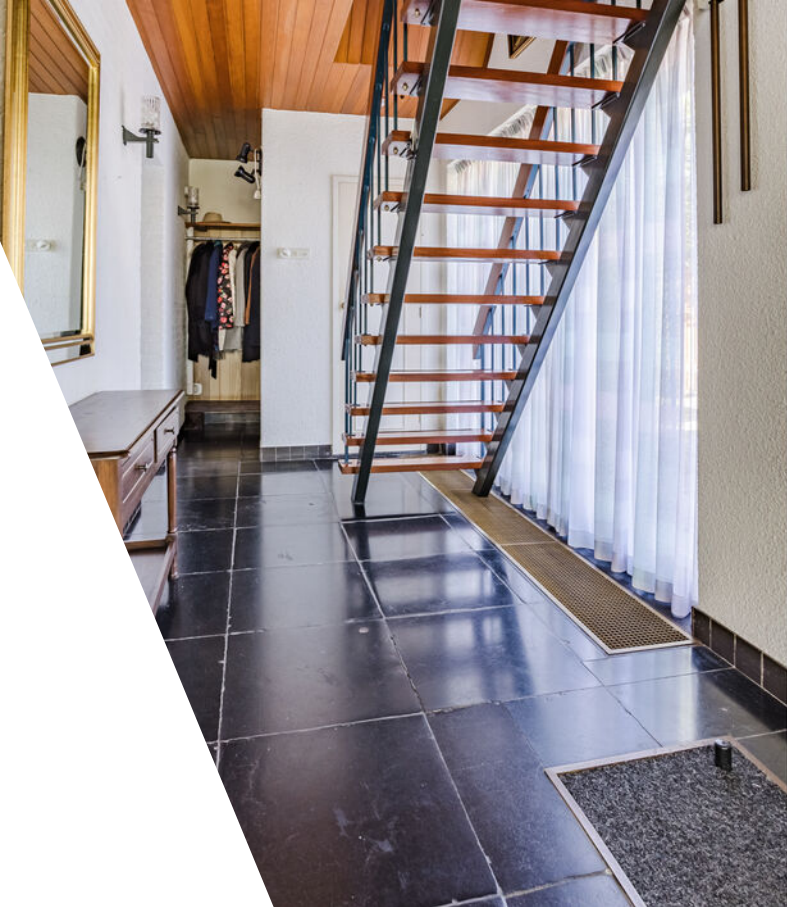
Kenmerken

- Prachtige, karaktervolle vrijstaande woning op ideale woonlocatie, net buiten het gezellige stadscentrum van Uden (Noord-Brabant), maar toch op een betrekkelijk rustige plek.
- 17 eigen zonnepanelen.
- Drie vaste airco-units.
- Royale woonkamer met sfeerverhogende houtkachel en schouw.
- Fraaie serre als verlengstuk van de woonkamer.
- Comfortabele keuken met marmeren blad en volop moderne inbouwapparatuur.
- Vier volwaardige slaapkamers op eerste verdieping.
- Flexibel inzetbare (werk)kamer beneden.
- Moderne badkamer met drempelvrije inloofdouche.
- Volop inpanidige opslagruimte in kelder en garage.

Omschrijving

- Drie ruime balkons/dakterrassen.
- Prachtig aangelegde voor- en achtertuin. Laatstgenoemde met twee overkappingen en vrijstaande bergingen.
- Parkeergelegenheid voor zeker drie auto's op inrit in de voortuin.
- Bouwjaar: 1965
- Energielabel: A
- Volledige eigendom.



































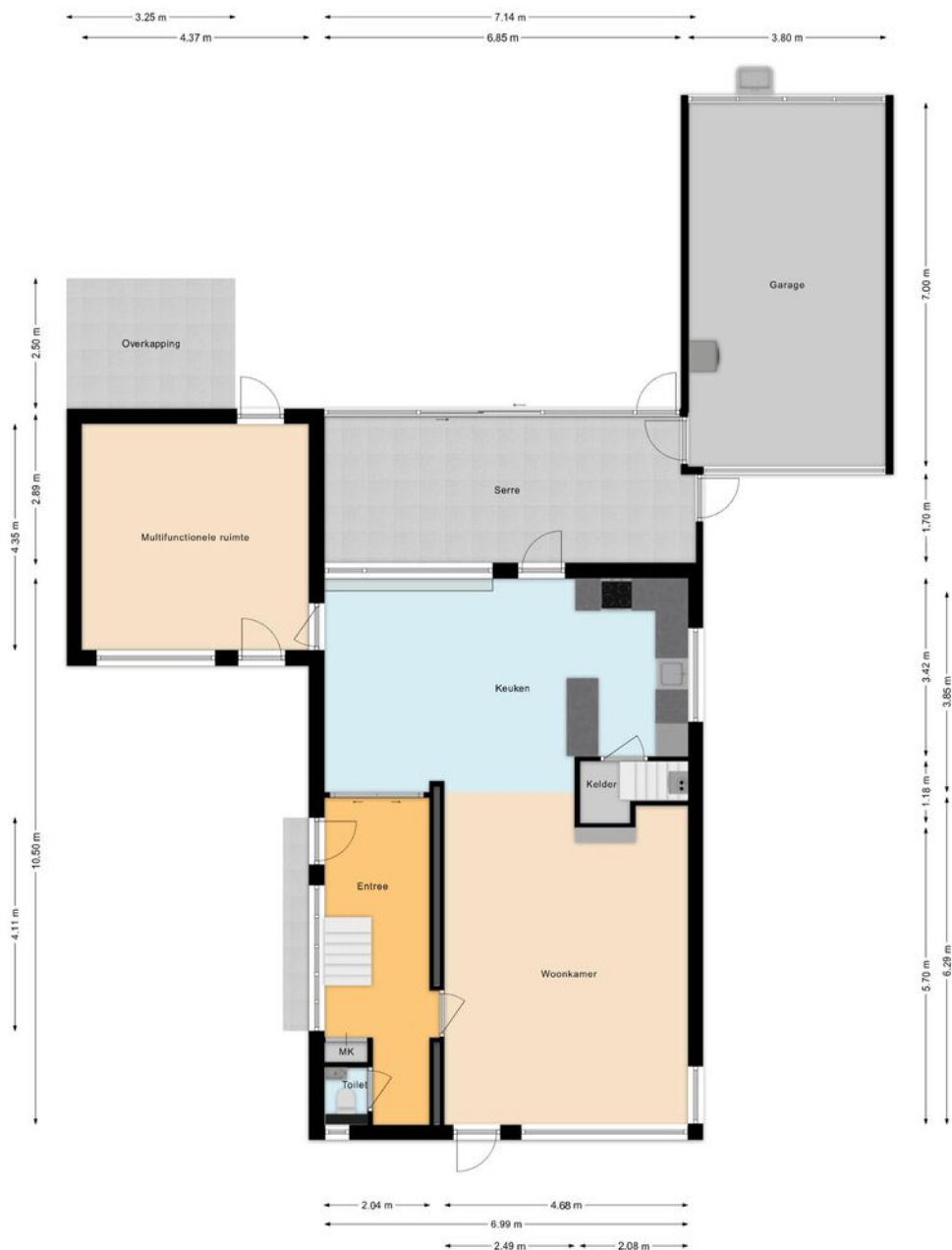




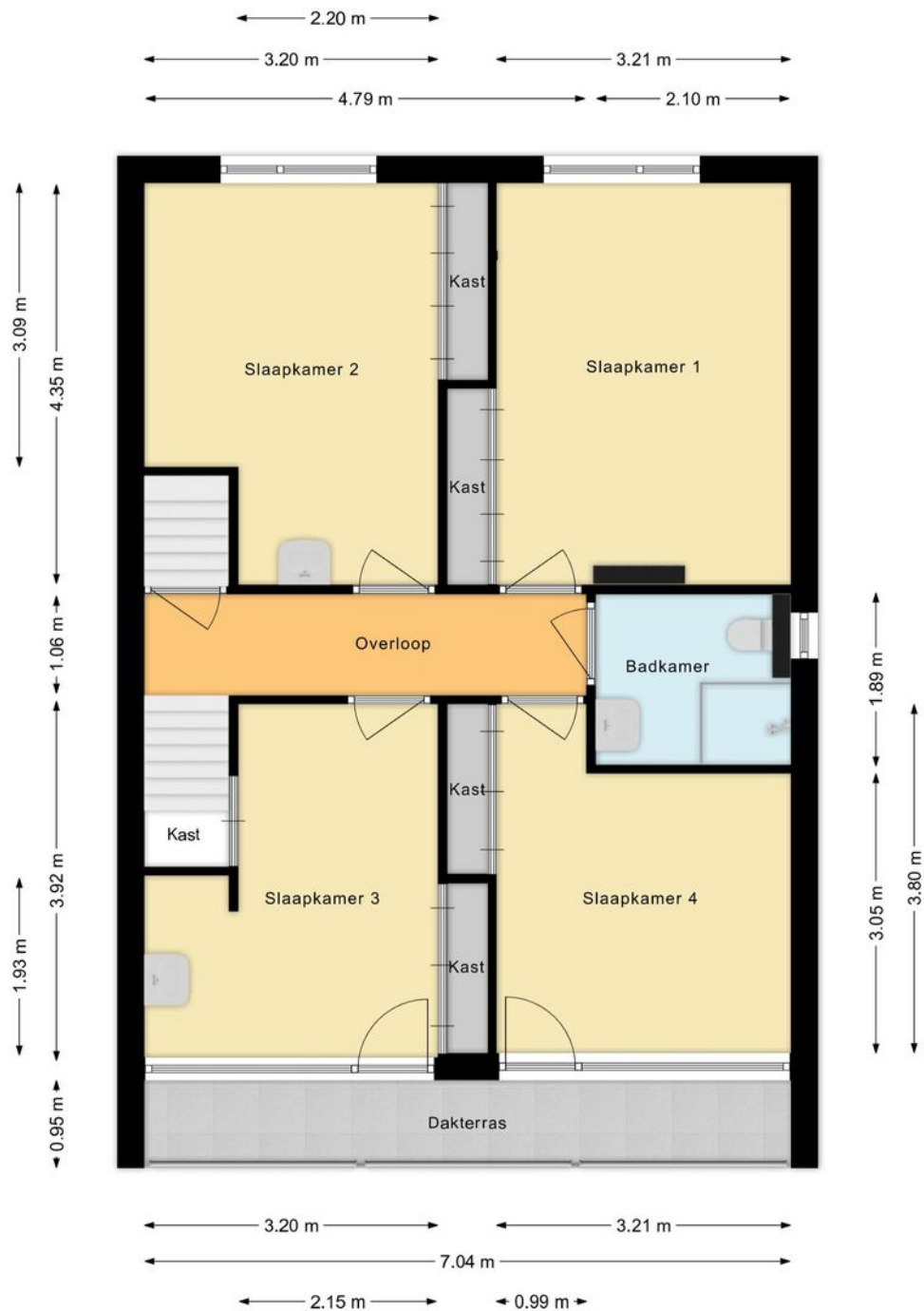




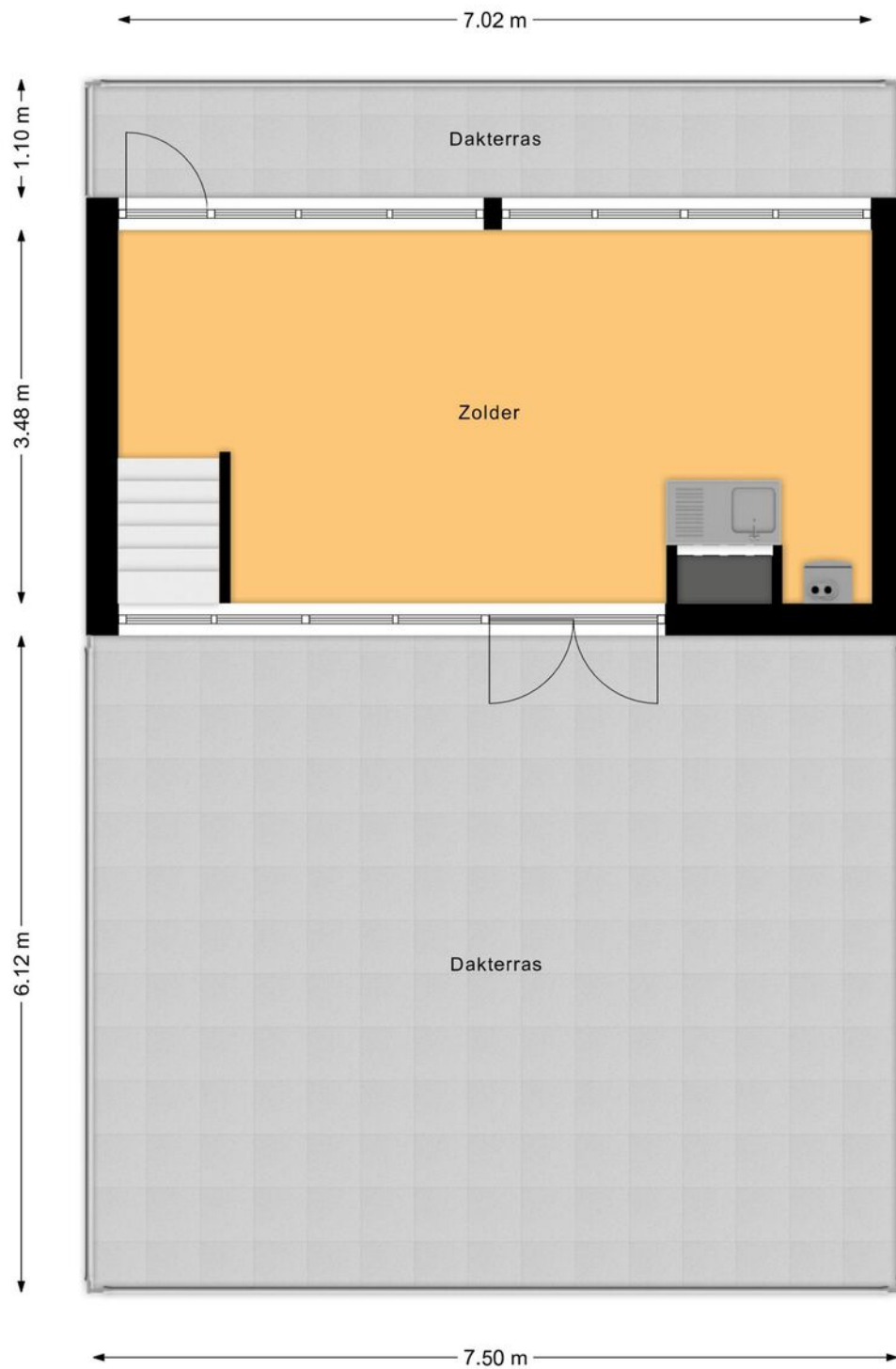
Plattegrond



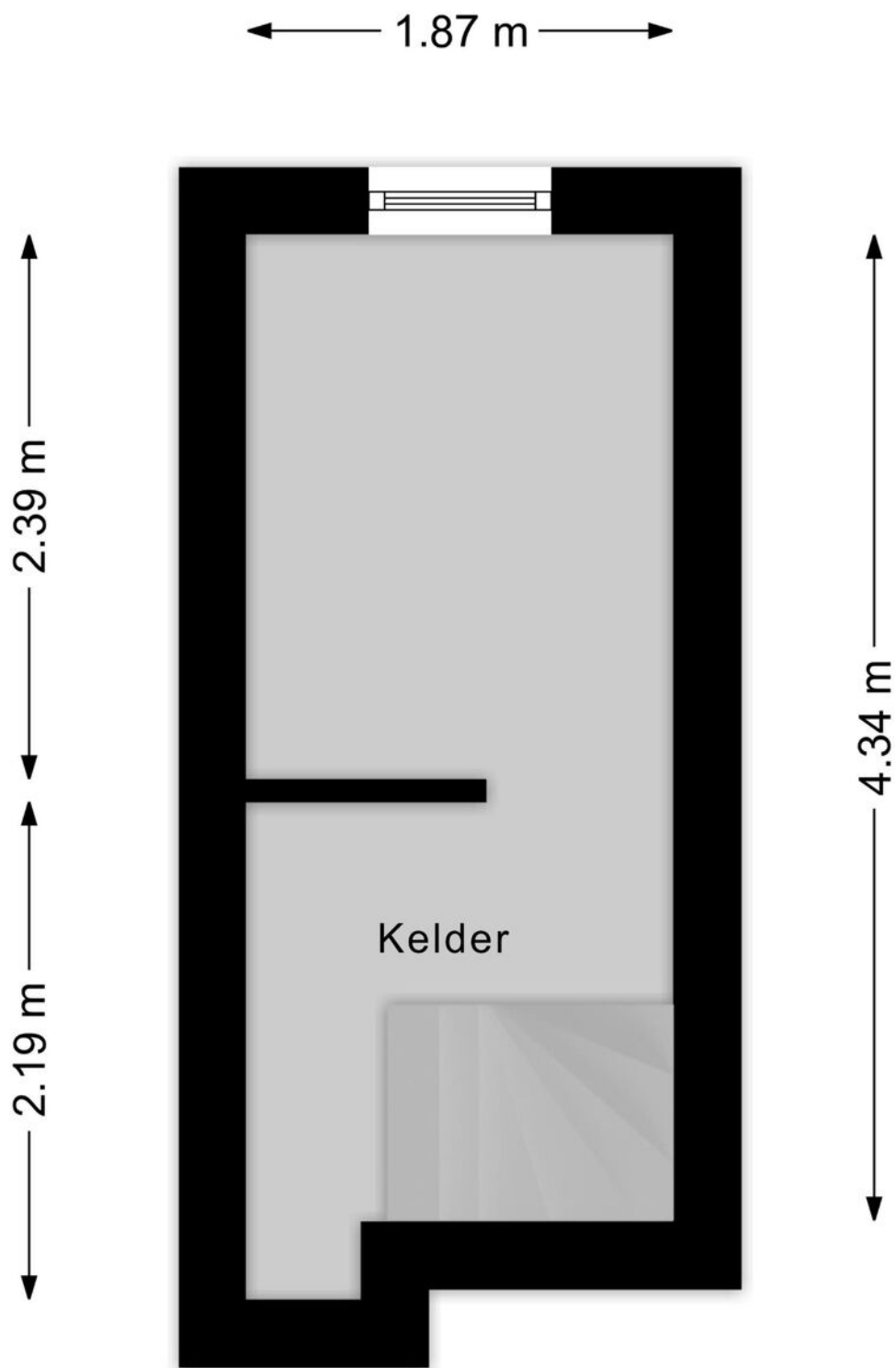
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Architectural floor plan of a house with the following dimensions and room labels:

- Overall Dimensions:**
 - Top: 2.90 m, 4.43 m, 4.13 m, 1.75 m
 - Left: 2.94 m, 8.72 m
 - Right: 3.40 m, 2.90 m
 - Bottom: 11.82 m, 15.95 m
- Rooms and Features:**
 - Berging:** Two outdoor areas, one in the top left and one in the top center.
 - Overkapping:** Two covered areas, one on the left and one on the right.
 - Garage:** A large rectangular area on the right side.
 - Serre:** A sunroom or conservatory area in the center.
 - Multifunctionele ruimte:** A large orange-colored room on the left.
 - Keuken:** A light blue kitchen area in the center.
 - Kelder:** A small room or basement area adjacent to the kitchen.
 - Entree:** An orange-colored entrance area.
 - Woonkamer:** A large orange-colored living room area.
 - MK:** A small room, likely a kitchenette or storage room.
 - Toilet:** A small bathroom area.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mvl



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie M

Perceel 3177

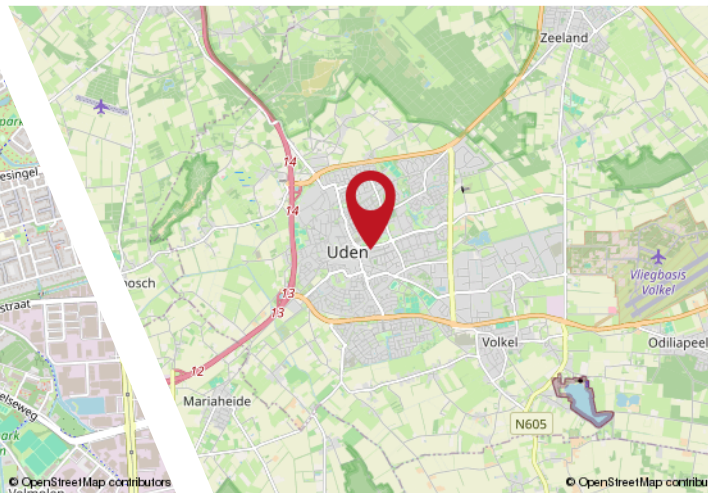
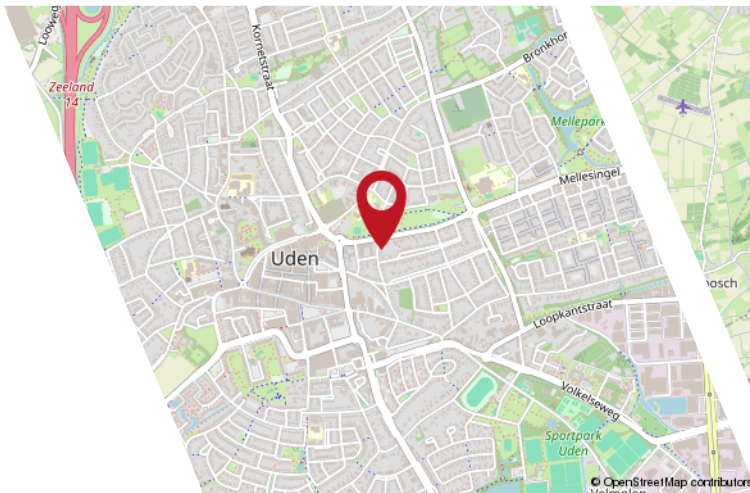
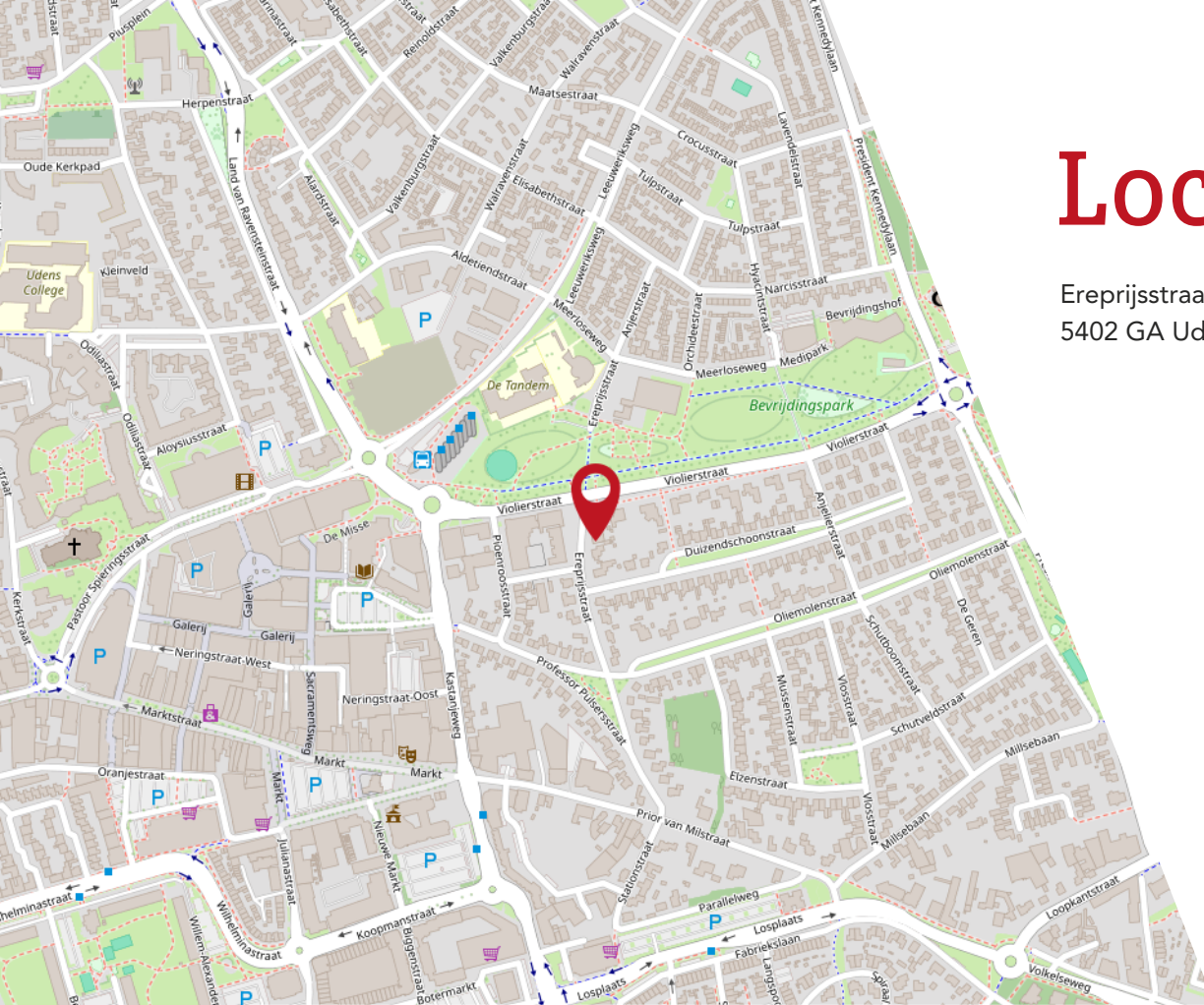
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Erepijsstraat 38
5402 GA Uden



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast op zoler	X		
- legplanken keler	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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**

