

Wordt dit jouw droomhuis?



Eikenheuvelweg 16

Uden

Op prachtige locatie gelegen
vrijstaande woonboerderij met
inpendige garage en groot
perceel van 3.567 m².



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

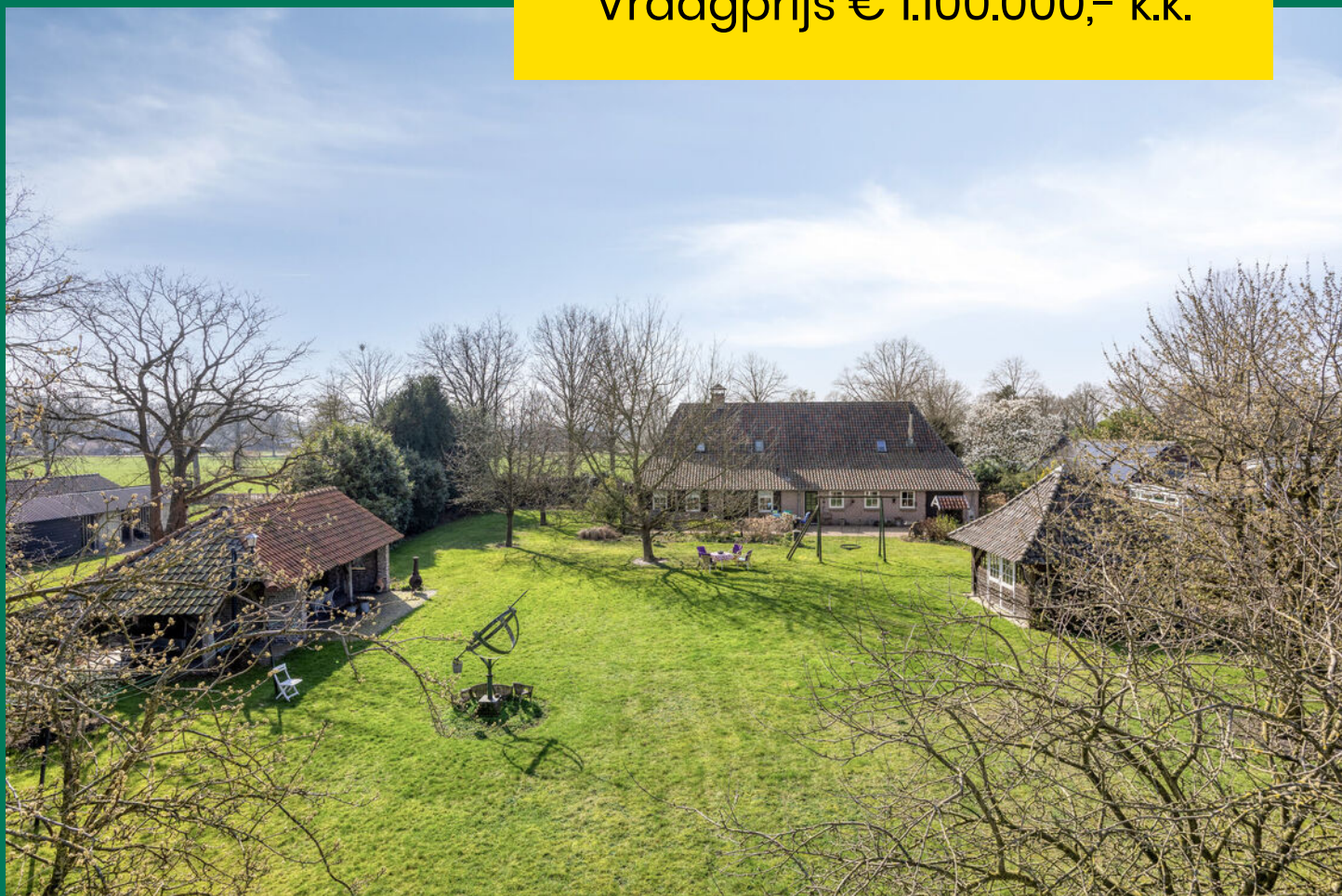
info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze boerderij is oorspronkelijk circa 150 jaar oud, maar sinds 2005 grotendeels verbouwd/herbouwd met behoud van authentieke onderdelen zoals verschillende oude eiken spanten en gebinten. Verder heeft de huidige eigenaar het dak vervangen en geïsoleerd, spouwmuren gerealiseerd met grotendeels gevelisolatie en veelal nieuwe vloeren met vloerisolatie. De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en uitgevoerd met isolatieglas.

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1874
Inhoud	1403 m ³
Woonoppervlakte	281 m ²
Perceeloppervlakte	3567 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	2475 m ²
Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4





Omschrijving van de woning

Op prachtige locatie gelegen vrijstaande woonboerderij met inpandige garage en groot perceel van 3.567 m². De woning is gelegen op korte afstand van de bebouwde kom, nieuwbouwwijk Uden-Zuid met enkele scholen en een supermarkt. Verder liggen verschillende ontsluitingswegen waaronder de snelweg A50 op korte afstand.

Deze boerderij is oorspronkelijk circa 150 jaar oud, maar sinds 2005 grotendeels verbouwd/herbouwd met behoud van authentieke onderdelen zoals verschillende oude eiken spanten en gebinten. Verder heeft de huidige eigenaar het dak vervangen en geïsoleerd, spouwmuren gerealiseerd met grotendeels gevelisolatie en veelal nieuwe vloeren met vloerisolatie. De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en uitgevoerd met isolatieglas. Er is een energielabel C van toepassing op de woning, geldig tot 10 maart 2036. De boerderij heeft een totale inhoud van circa 1.400 m³, waarbij het gebruiksoppervlakte wonen 281 m² is en een overige inpandige ruimte (veelal de inpandige garage/hobbyruimte) van 98 m².

Indeling begane grond:

De entree van de woning is aan de voorzijde. Hier betreedt u een grote hal met vide. Op de vloer in de hal ligt een hardstenen vloer en is een prachtige eikenhouten trap naar de 1e verdieping. In de hal is verder de toiletruimte. Vanuit de hal is toegang tot de woonkeuken, woonkamer en slaapkamer op de begane grond. Deze grote slaapkamer heeft een mooie eikenhouten vloer. Op dit moment is deze kamer als atelierruimte in gebruik. De ruimte is 25 m² groot en kan multifunctioneel worden ingezet als slaapkamer, werkkamer of eventueel als kantoor/praktijk aan huis.

De woonkeuken is een centrale ruimte in de boerderij en ruim van opzet. Ook in de keuken ligt een hardstenen vloer en is een rechte keukenopstelling geplaatst met inbouwapparatuur zoals een vaatwasser en een fraai 6 pits Boretti fornuis met oven. Er zijn openslaande deuren naar de tuin vanuit de keuken en in de keuken zijn fraaie eiken spanten zichtbaar. De woonkamer is maar liefst 58 m² groot. Op de vloer ligt een eikenhouten vloer en er is in de woonkamer een mooie schouw met houtkachel aanwezig.

De berging/bijkeuken heeft een buitendeur naar het terras aan de achterzijde van de woning. In deze bijkeuken zijn de aansluitingen van het witgoed en hier hangt de Nefit cv.-ketel uit circa 2022. Vanuit de bijkeuken is direct toegang tot de inpandige garage, maar ook is er een vaste trap naar de verdieping. Maar liefst 89 m² is de inpandige garage/schuur groot. Dit is een prachtige hobby-/klus-/stallingsruimte die door iedereen op eigen wijze gebruikt kan worden. Er zijn ook mogelijkheden om een gedeelte als leefruimte in gebruik te nemen. De schuur/garage heeft openslaande deuren naar de oprit aan de voorzijde.

Indeling 1e verdieping:

Vanuit de hal van de woning is een grote overloop toegankelijk. Er is toegang tot twee slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer heel makkelijk is te verdelen in twee ruime slaapkamers. Deuren hiervoor zijn reeds aanwezig. Verder is er een complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel met waskom.

Via de trap vanuit de bijkeuken is ook toegang tot de 1e verdieping. Hier is een grote open hobbyruimte/slaapkamer met dakramen. Bijzonder is dat deze kamer open is tot de nok, waardoor dit een zeer ruimtelijk gevoel geeft. Vanuit deze kamer is een vaste trap naar een vliering/bergzolder.

Tuin en bijgebouwen:

De tuin is rondom de woning gelegen en keurig aangelegd. Er zijn een tweetal inritten aan weerszijde van de boerderij, zodat de toegankelijk groot is. Achter de boerderij ligt een groot terras voorzien van gebakken klinkers met prachtig uitzicht over de tuin. Een tuin die veel groen bevat door volwassen borders, veel gazon en verschillende bomen. Zo staan in de tuin zeker zo'n 15 fruitbomen, is een moestuin aanwezig en kan een broeikas natuurlijk niet ontbreken om zelf bloemen/groenten te kweken. Rechts van de boerderij staat een grote overkapping/stallingsruimte. Verder staat er in de tuin nog een tuinhuis/hooiberg. Deze ruimte is voorzien van elektra en biedt een heerlijke extra buitenruimte.

KORTOM; EEN PRACHTIGE BOERDERIJ OP EEN MOOI RUIM KAVEL EN AAN EEN MOOIE WOONSTRAAT GELEGEN.



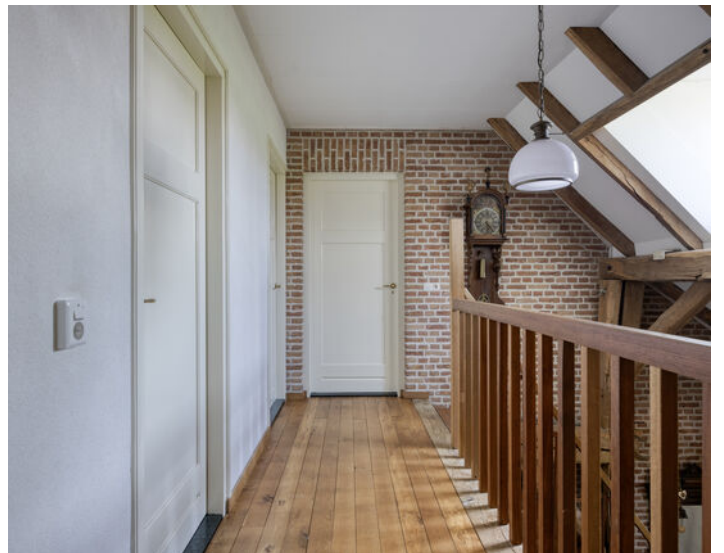


















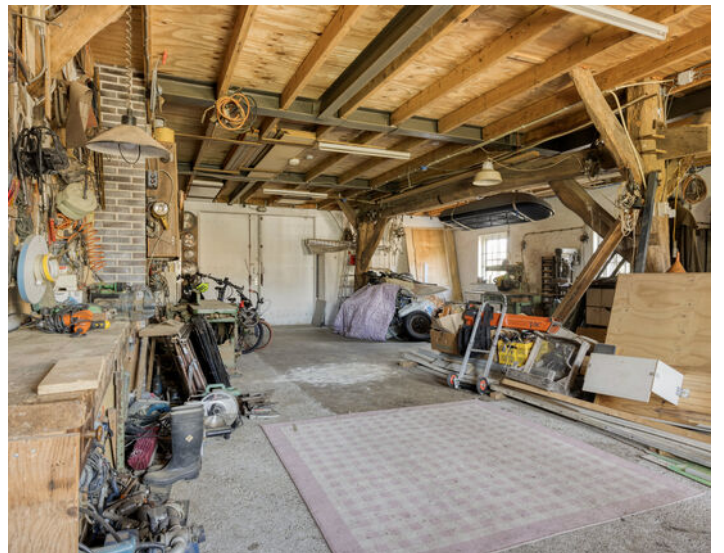
















Plattegrond



Plattegrond



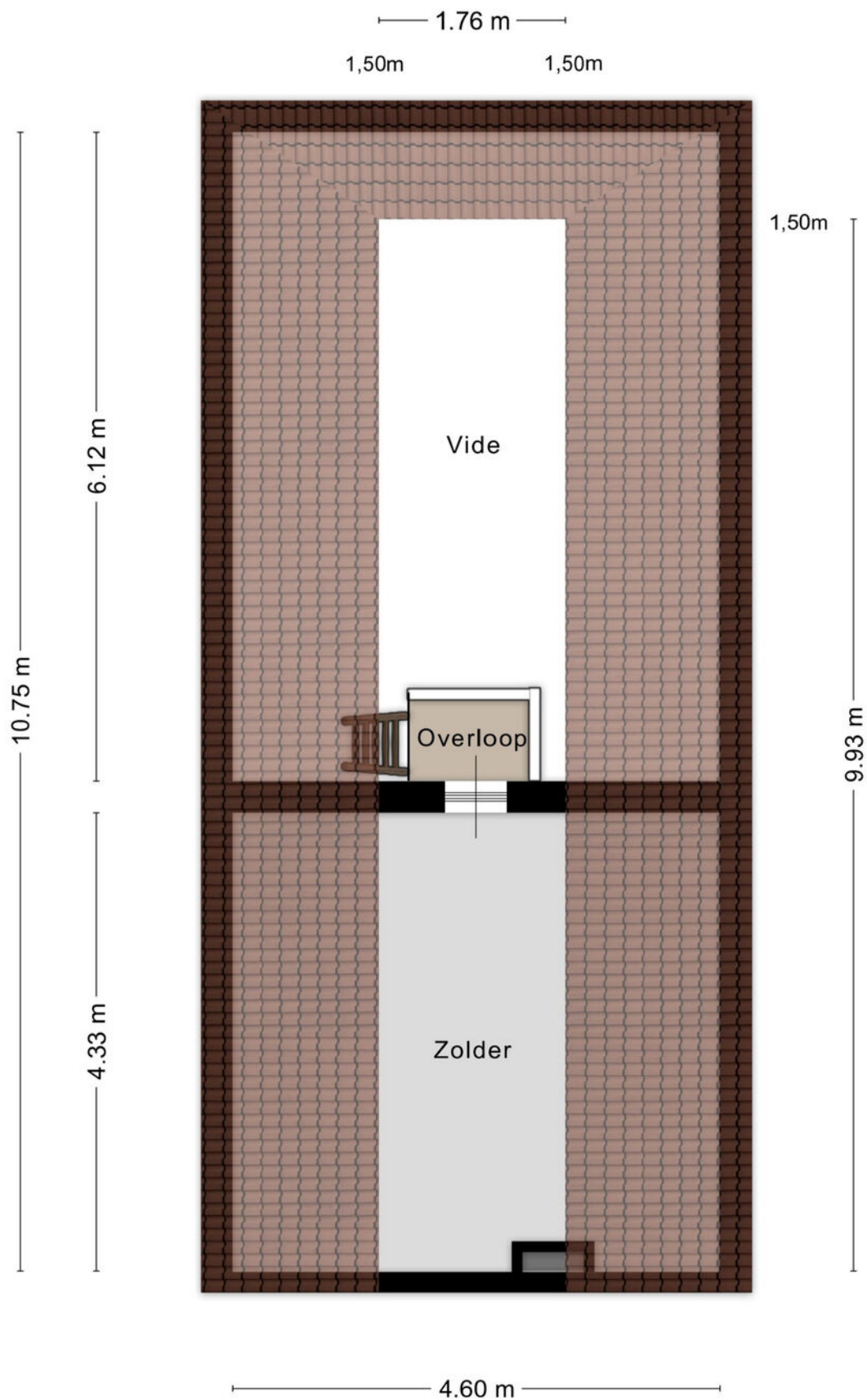
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



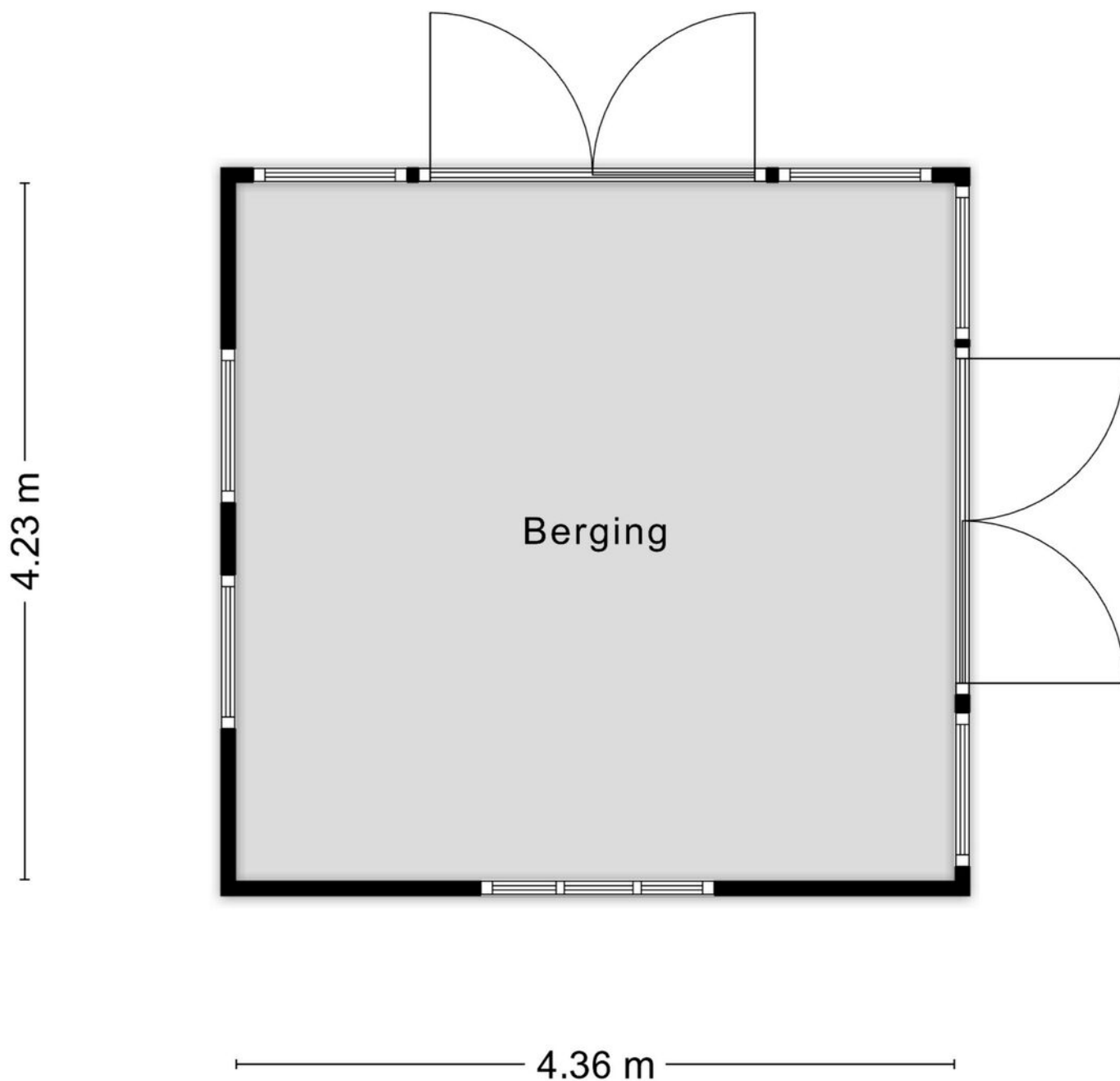
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



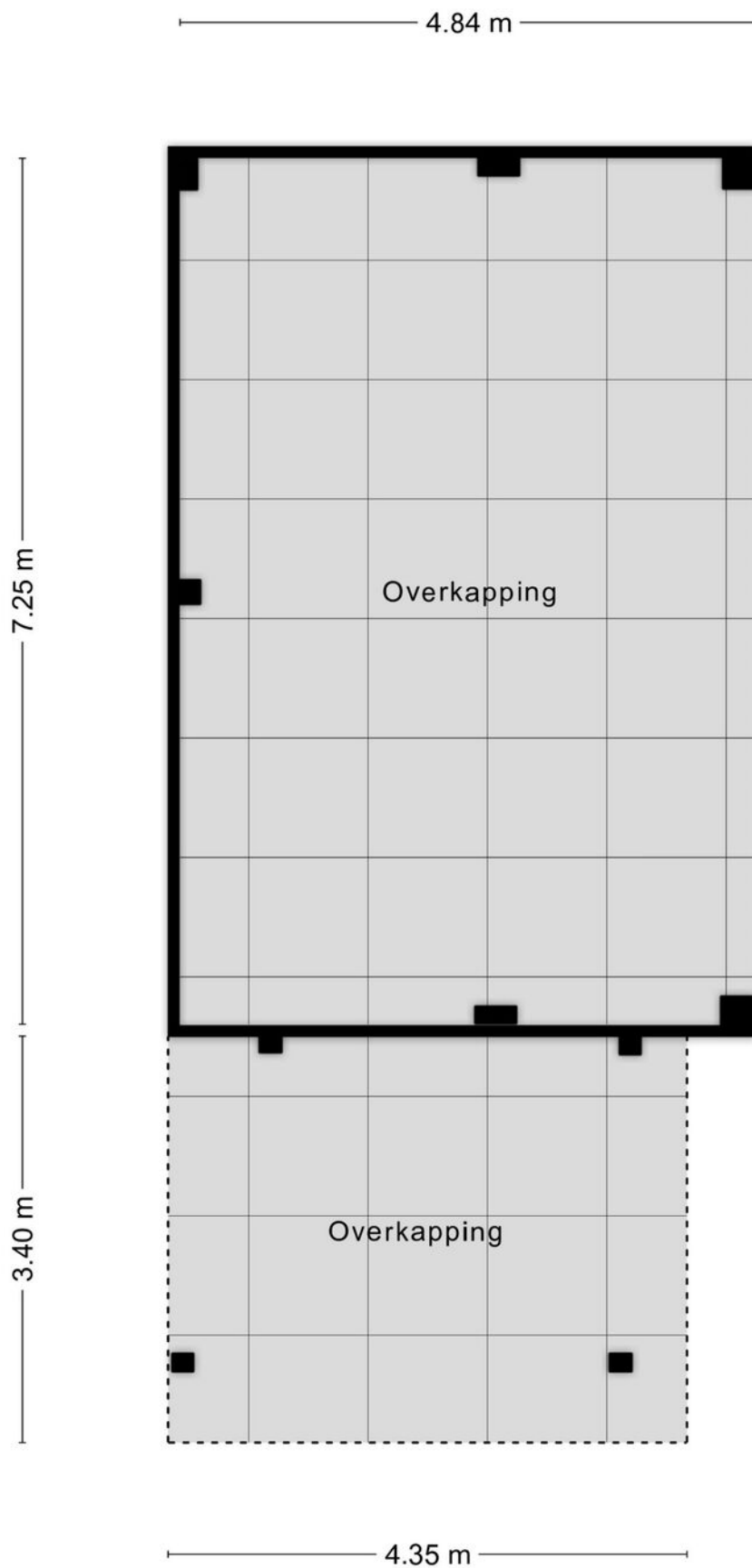
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 3737</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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.

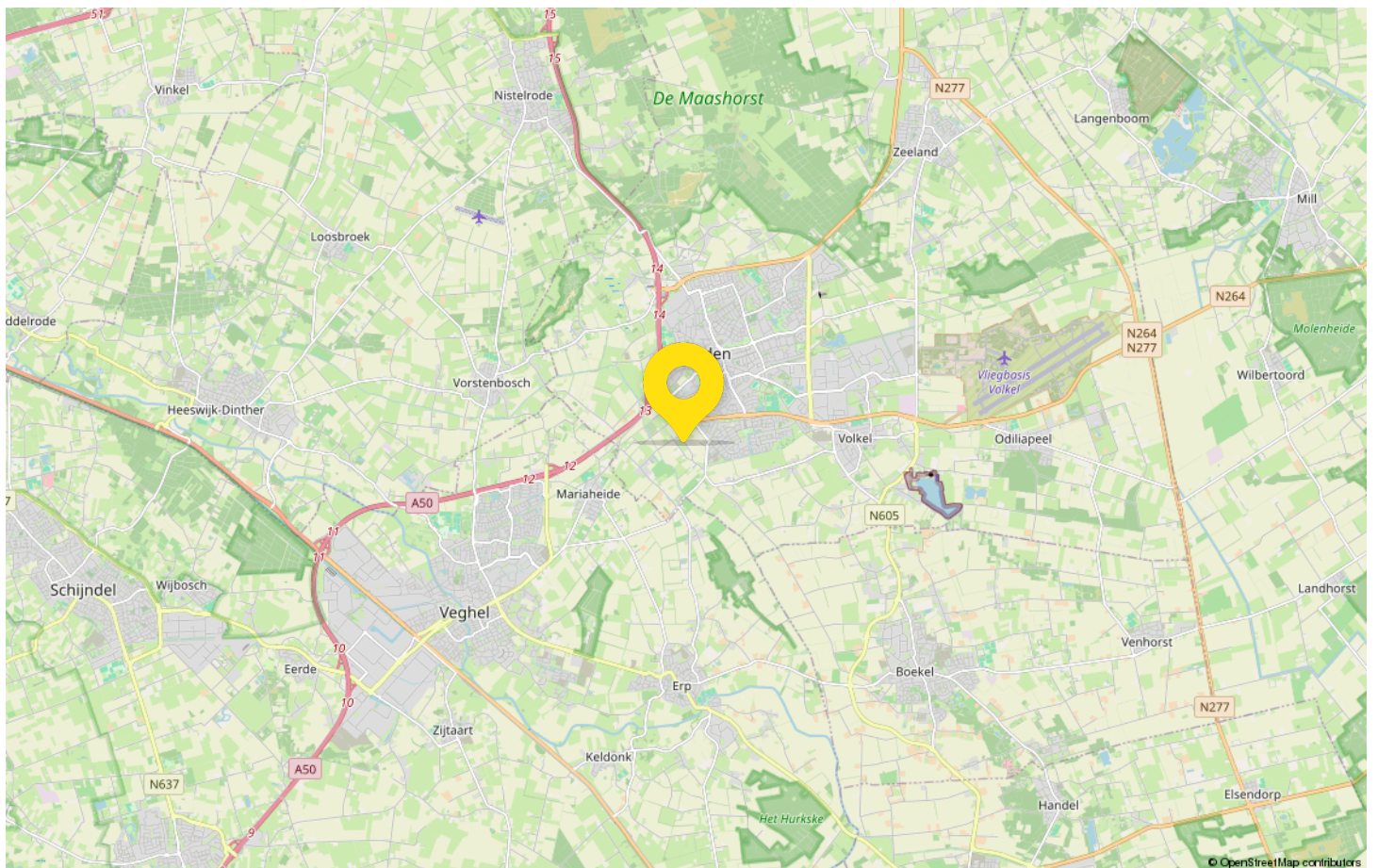
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

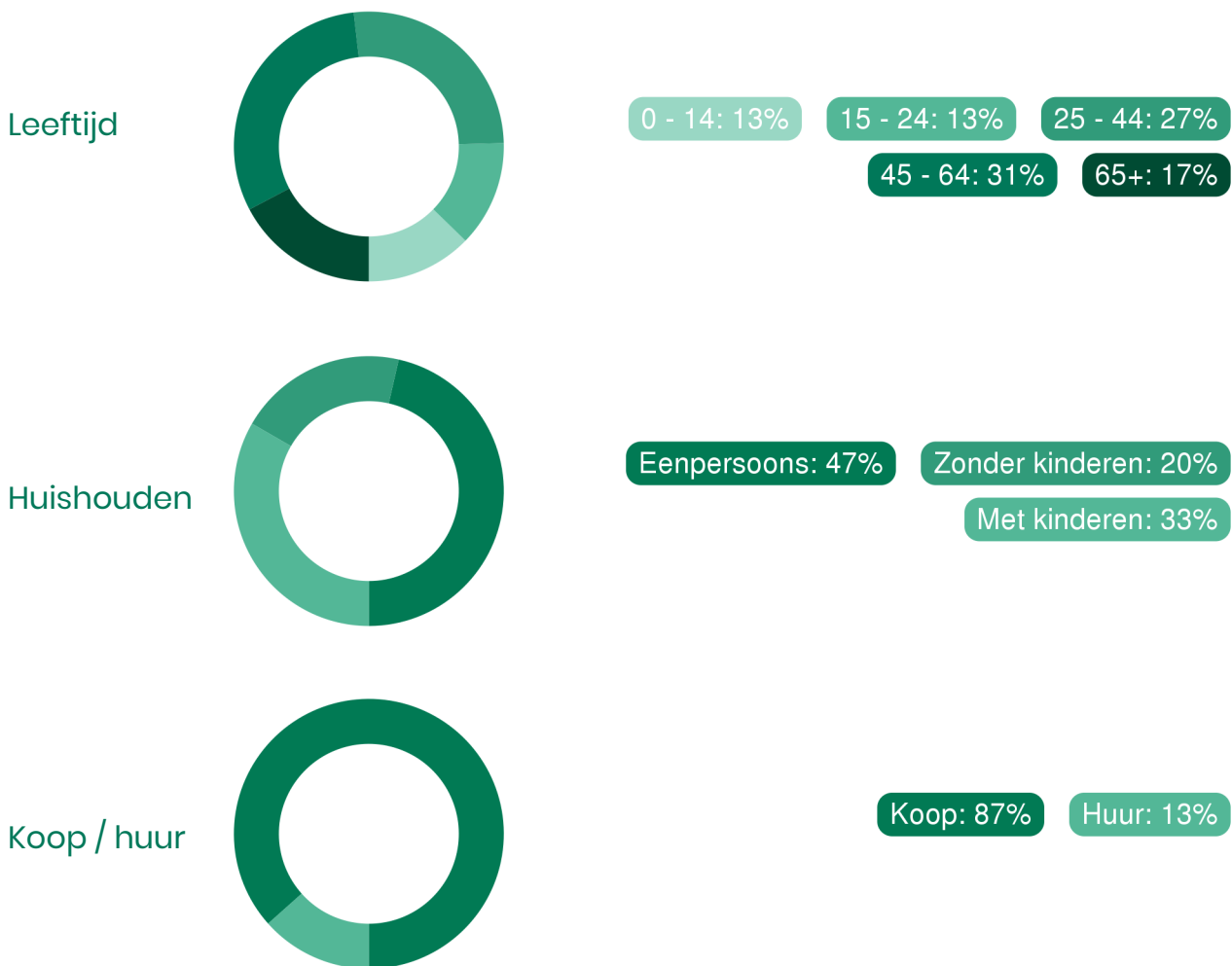
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Maashorst / Buitengebied Uden-Zuid



42%

man

58%

vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 672.000



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@vandevengarantiemakelaars.nl
www.vandevengarantiemakelaars.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 eersteieder 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