

Odiliapeel, Papaverstraat 11

Gunstig in het centrum op fraai perceel gelegen, modern afgewerkte vrijstaande woning met vrijstaand multifunctioneel bijgebouw en berging in de keurig aangelegde tuin. De uitstekende geïsoleerde gasloze woning (Energie label A+) is uitgevoerd met kunststof kozijnen, HR++ beglazing, 15 zonnepanelen, rolluiken, airco, warmtepomp, elektrische boiler en vloerverwarming op de begane grond en badkamer.



Bouwjaar: 1958 en in fases verbouwd en gemoderniseerd

Woonoppervlakte: circa 191 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: circa 75 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 795 m<sup>2</sup>

Begane grond:

Via de bestrate voortuin en ruime oprit, met veel parkeermogelijkheden, zijn de entree/hal, achtertuin en het multifunctionele bijgebouw bereikbaar. De hal, met meterkast en trapopgang naar de verdieping, geeft u toegang tot een hobby/werkkamer en de keuken met serre. De moderne luxe keuken, met veel bergmogelijkheden, is ingericht met een combi-oven, vaatwasser, koelkast, quooker en inductiekookplaat met afzuiging. Vanuit de keuken zijn de kelder, bijkeuken, woonkamer en

achtertuintje te bereiken. De praktische bijkeuken biedt naast extra bergruimte plaats aan een uitstortgootsteen, toiletruimte, warmtepomp, elektrische boiler en de wasmachineaansluitingen. Aansluitend aan de bijkeuken komt u in de grote achtertuin. De keurig aangelegde tuin, met veel privacy, is voorzien van zonneterras, overdekte terras, vrijstaand multifunctioneel bijgebouw, gazon, berging, diverse bomen en planten en een beregeningsinstallatie met grondwaterpomp. Het royale goed geïsoleerde multifunctionele bijgebouw is uitgevoerd met een toiletruimte, keukenblok, twee elektrische roldeuren en openslaande deuren.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft u toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en een berging. De moderne badkamer is uitgerust met een hangtoilet, ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel in meubel.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap komt u op vanuit slaapkamer 3 op een grote zolder, die veel extra bergmogelijkheden biedt.

Algemeen:

De gezinswoning is rustig in een groene omgeving gelegen op loopafstand van diverse openbare voorzieningen. Het multifunctionele bijgebouw biedt veel mogelijkheden voor hobby/werk aan huis en kan ook worden ingericht als mantelzorgwoning.



Aanvaarding : in overleg

Vraagprijs : € 865.000,- kosten koper



BUITEN (1)



BUITEN (2)



BUITEN (3)



BUITEN (4)



BUITEN (5)



BUITEN (6)



BUITEN (7)



BUITEN (8)



BUITEN (9)



BUITEN (10)



BUITEN (11)



ENTREE/HAL



WOONKAMER (1)



WOONKAMER (2)



WOONKAMER (3)



WOONKAMER (4)



SERRE



KEUKEN (1)



KEUKEN (2)



SERRE (2)



SERRE (3)



HOBBY/WERKKAMER



BIJKEUKEN (1)



BIJKEUKEN (2)



TOILETRUIMTE



OVERLOOP



SLAAPKAMER 1



SLAAPKAMER 2



SLAAPKAMER 3



BADKAMER (1)



BADKAMER (2)



BADKAMER (3)



BADKAMER (4)



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (1)



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (2)




MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (3)



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (4)



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3412	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

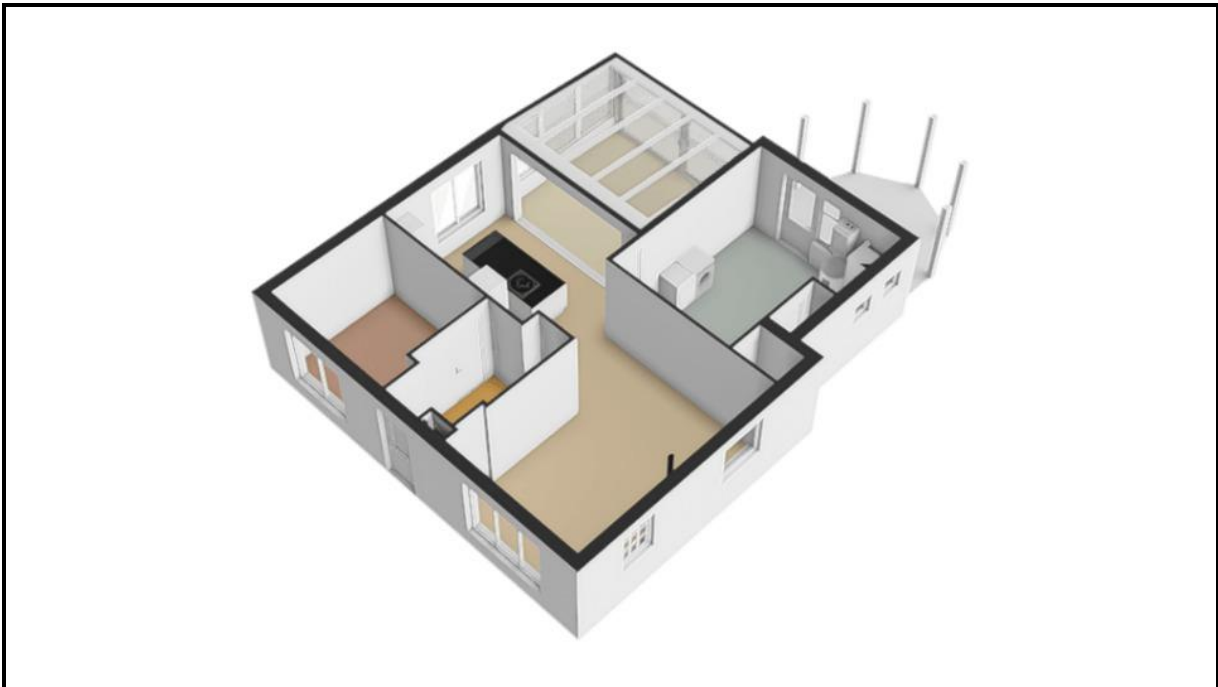
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Papaverstraat 11 - Odiliapeel  
Begane Grond



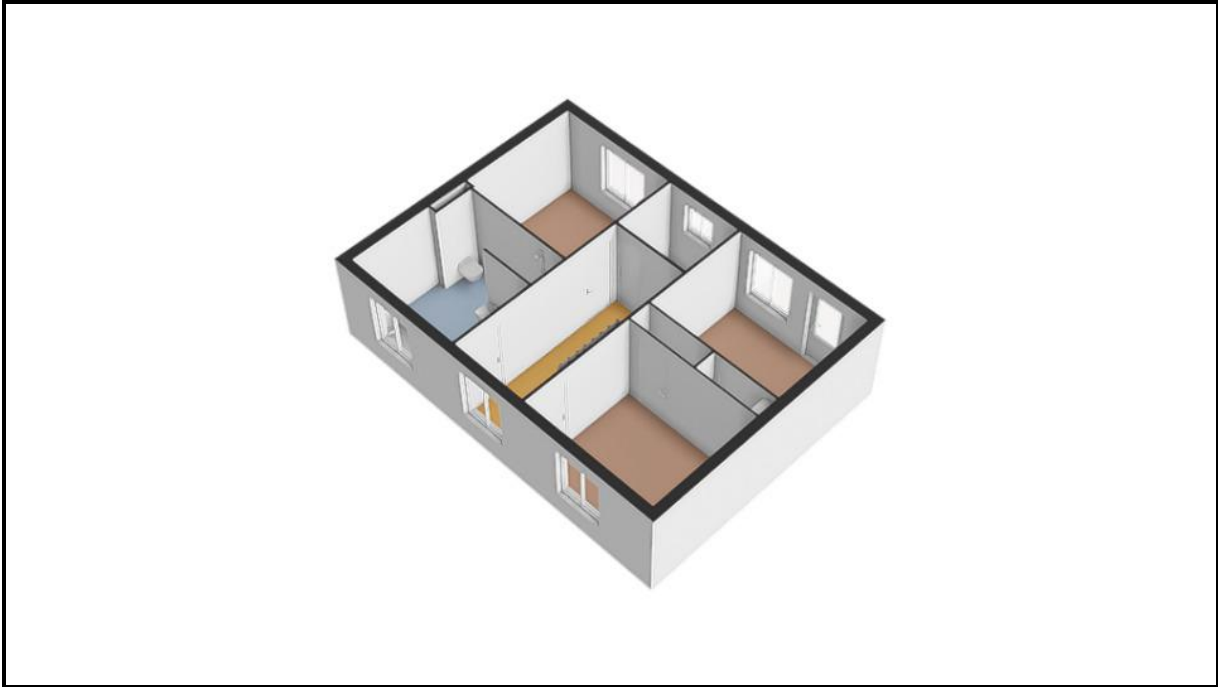
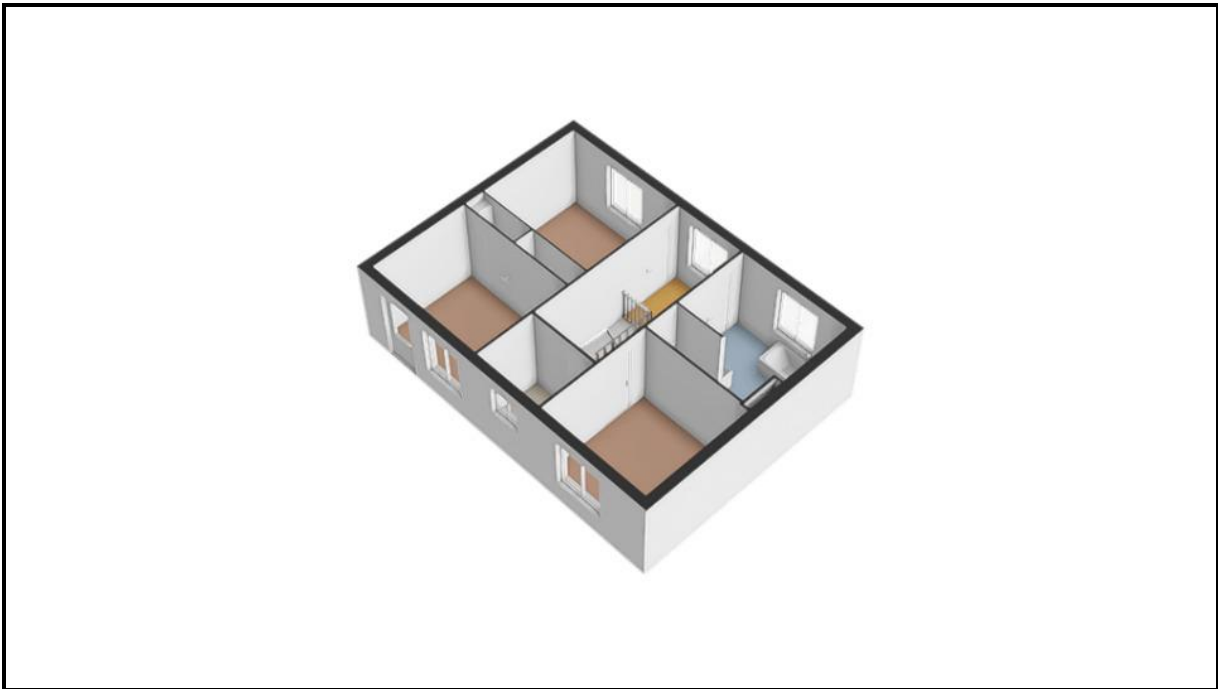
De plattegronden zijn geproduceerd voor projectieve doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl



Papaverstraat 11 - Odilapeel  
Eerste Verdieping



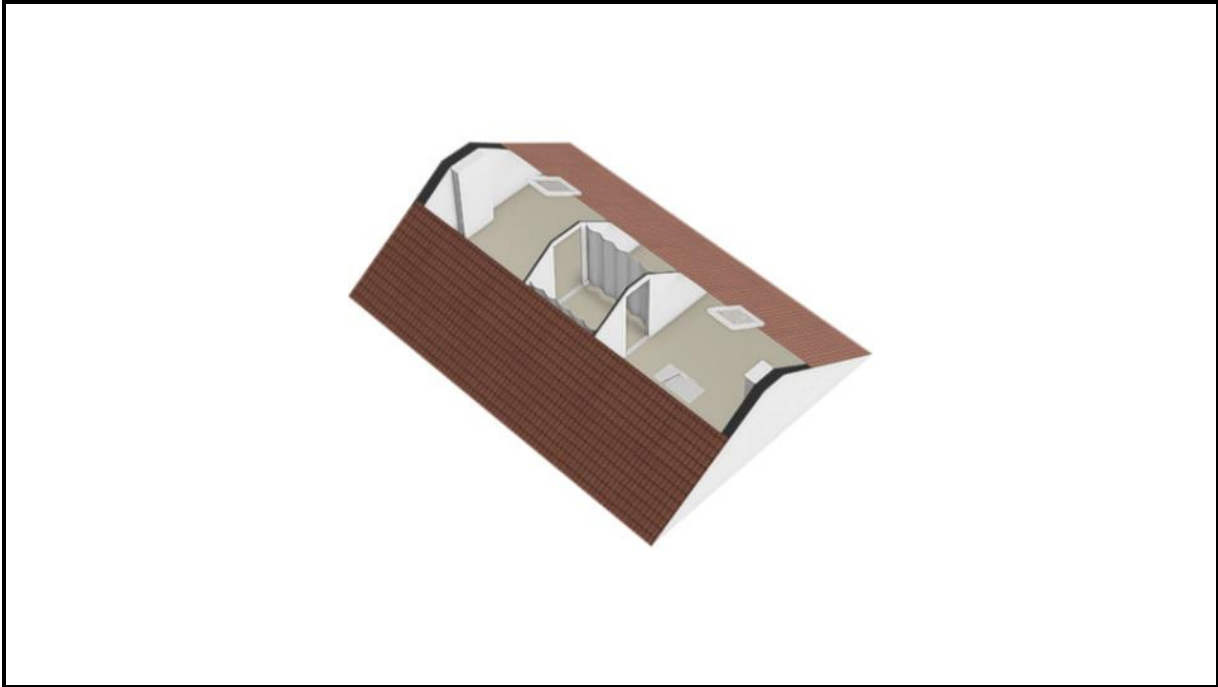
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.stijgden.nl



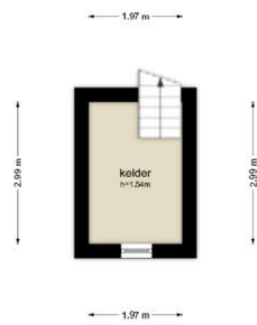
Papaverstraat 11 - Odiliapeel  
Tweede Verdieping



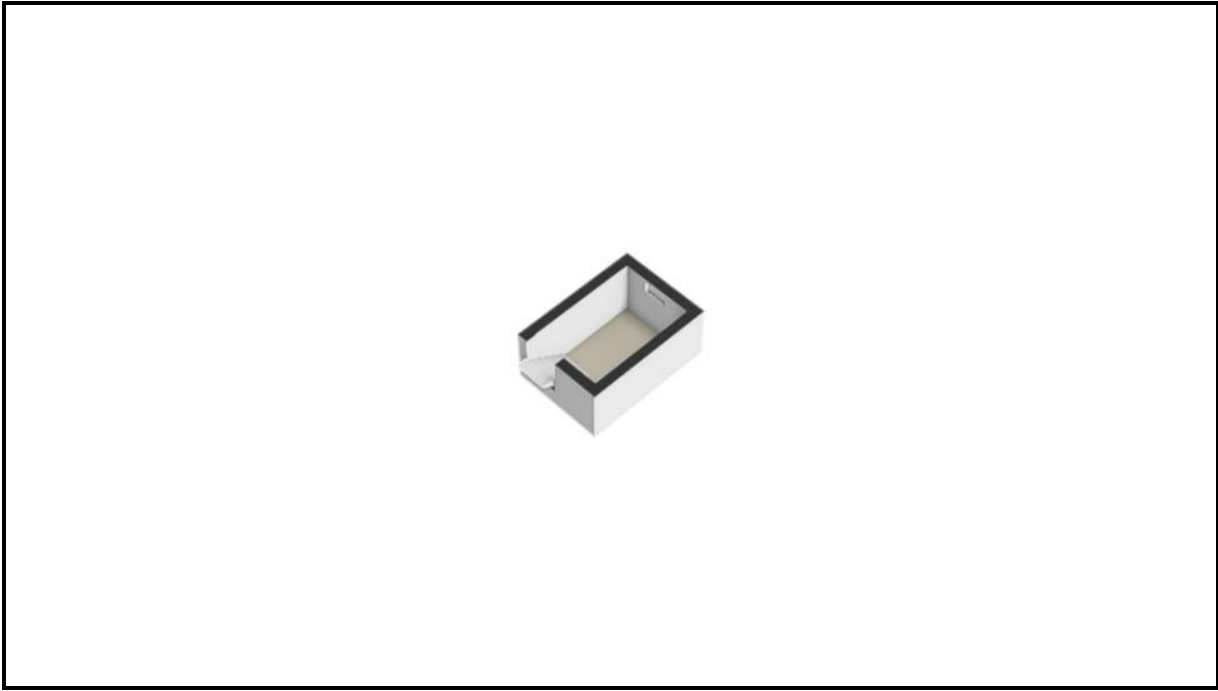
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl



Papaverstraat 11 - Odillapeel  
Kelder



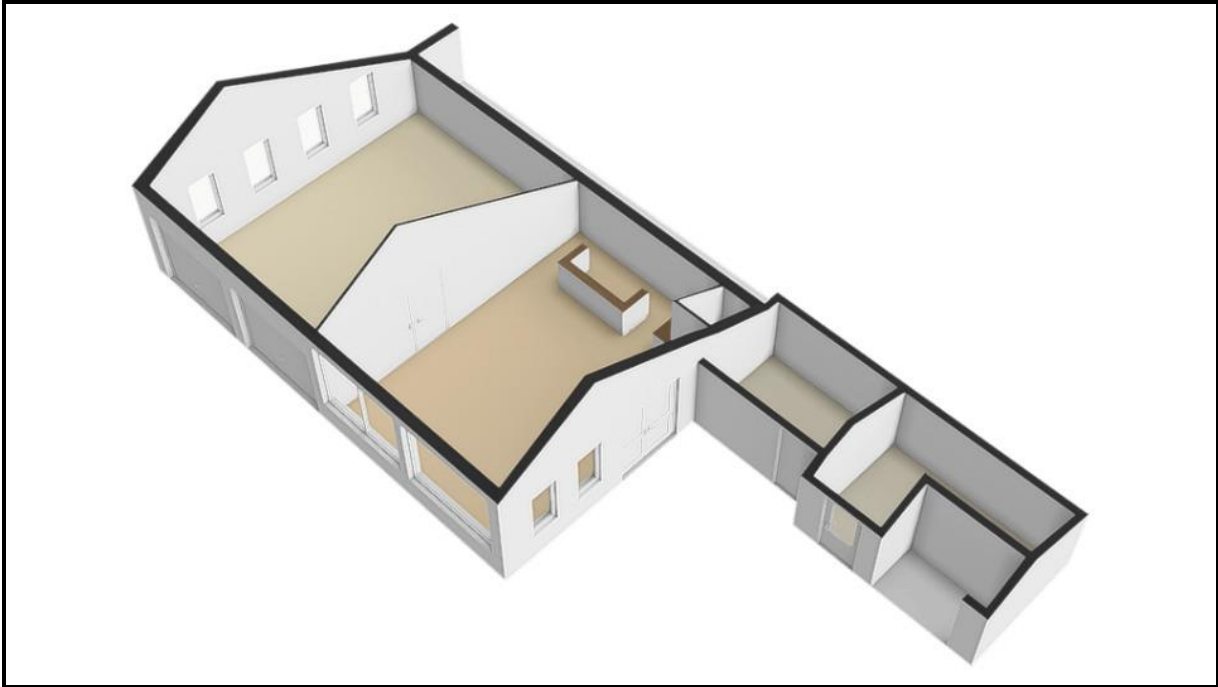
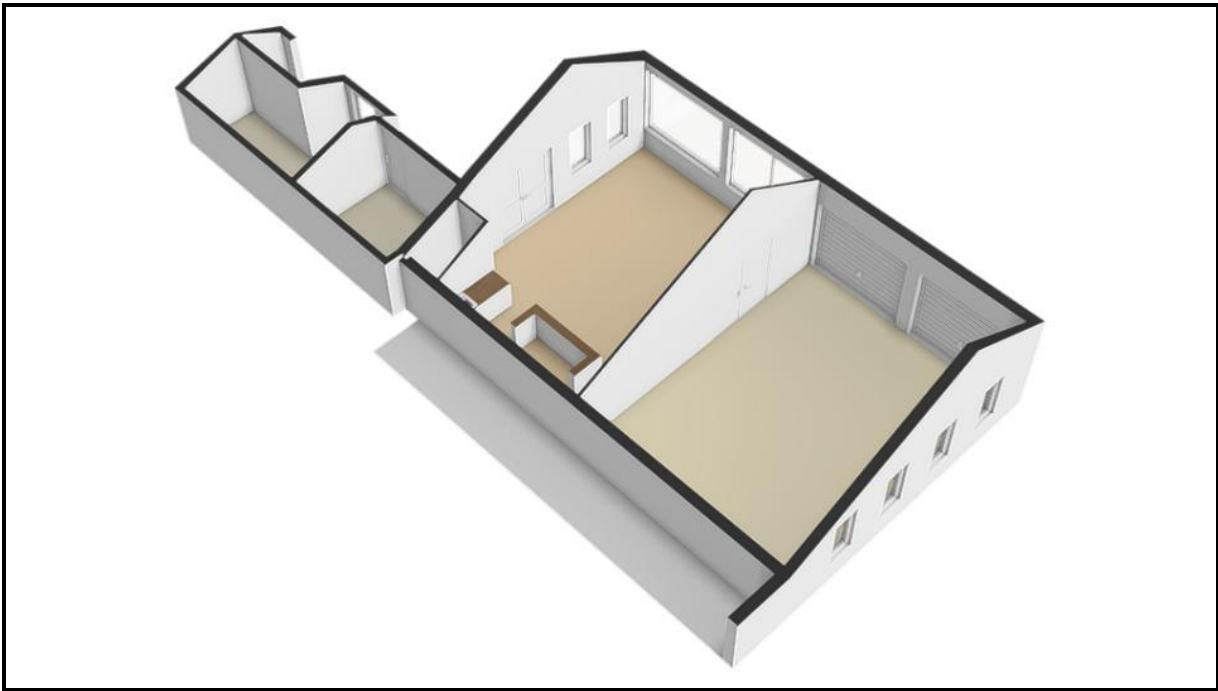
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.dtbjeteroo.nl



Papaverstraat 11 - Odiliapeel  
Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectico.nl



## **Toelichting op de brochure:**

Deze brochure is door ons kantoor met zorg samengesteld om u een indruk te geven van deze woning. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen er afwijkingen zijn ten opzichte van de werkelijke situatie. Derhalve mogen aan de inhoud van deze brochure geen rechten worden ontleend.

## **Bezichtiging:**

Indien u verder geïnteresseerd bent in deze woning, dan nodigen wij u uit om de woning te bezichtigen. Voor deze bezichtiging kunt u met ons kantoor een afspraak maken. Tijdens de bezichtiging zal één van onze makelaars u nader over de woning informeren en heeft u de mogelijkheid om eventuele vragen te stellen.

## **Reactie na bezichtiging:**

De verkoop van een woning is voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Als makelaar doen wij graag ons best om de verkoper te informeren over reacties tijdens en na bezichtigingen. Daarom vernemen wij graag uw bevindingen, ook als er geen verdere belangstelling voor de woning is.

## **Belangrijke aspecten bij de koop van een woning:**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u de koopovereenkomst van uw nieuwe woning tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Om onduidelijkheid te voorkomen hebben wij voor u de meest voorkomende vragen op een rij gezet.

### ***1. Wanneer ben ik in onderhandeling?***

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter niet in onderhandeling als verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### ***2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er over een bod onderhandeld wordt?***

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### ***3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?***

Nee. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### ***4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?***

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### ***5. Hoe komt de koop tot stand?***

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een

koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

**6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning te koop aanbiedt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. 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 voorwaarden 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 verkopend 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 makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper beslist in overleg met zijn makelaar of in een onderhandelingsproces bepaalde toezegging worden gedaan.

**9. Moet een makelaar eerst met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven bij het kadaster. Indien van toepassing dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak van inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervoor voor zijn rekening. De verkopend makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

### **Zoekersbestand:**

Als uw keus niet op deze woning is gevallen dan bieden wij u de mogelijkheid om u vrijblijvend in te schrijven in ons zoekersbestand. Als zoeker informeren wij u over het nieuwe aanbod van panden die via ons kantoor te koop worden aangeboden en voldoen aan het door u opgegeven zoekprofiel. Dit profiel bestaat onder andere uit; type woning, prijsklasse, plaats etc. Het voordeel voor u als zoeker is dat wij u gericht en snel kunnen informeren zodra er een woning in verkoop komt, welke bij uw zoekprofiel past. Om u in te schrijven in ons zoekersbestand kunt u contact opnemen met ons kantoor of uw gegevens invullen op onze website: [www.vanlanenmakelaardij.nl](http://www.vanlanenmakelaardij.nl).

### **Overige dienstverlening:**

Van Lanen Woning en Bedrijfsmakelaardij B.V. is sinds de start in 1962 één van de toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Als specialisten op het gebied van verkoop, aankoop, verhuur en beheer van woningen en bedrijfspanden bieden wij een breed pakket aan dienstverlening. Ook het initiëren van nieuwbouw, begeleiding bij onteigening en het uitvoeren van taxaties behoort tot onze dagelijkse werkzaamheden. Onze dienstverlening bij verkoop, aankoop en taxatie van een woning zullen wij hieronder verder toelichten.

#### *Verkoopbegeleiding:*

Uw woning verkopen is geen alledaagse bezigheid, maar wel een belangrijke stap in uw leven waarbij deskundigheid en een goede begeleiding van groot belang zijn. Het begint natuurlijk allemaal met een vrijblijvend en informeren gesprek, met één van onze makelaars, waarin hij met u duidelijke afspraken maakt. De betreffende makelaar zal u bij de verkoop van uw woning van begin tot eind persoonlijk begeleiden. Uiteraard met als doel een vlotte verkoop en een optimaal verkoopresultaat. Graag komt hij vrijblijvend bij u thuis om de verschillende mogelijkheden met u te bespreken.

#### *Aankoopbegeleiding:*

Ook het aankopen van een woning is een spannende aangelegenheid die vraagt om professionele begeleiding. In een persoonlijk gesprek zal een van onze makelaars met u onder andere de volgende onderwerpen inventariseren; wat zijn uw woonwensen? In welke regio zoekt u een woning? Wat zijn uw financiële mogelijkheden? De betreffende makelaar zal u bij de aankoop van uw woning van begin tot eind begeleiden. Uiteraard met als doel uw droomhuis te vinden en dit tegen een zo gunstig mogelijke prijs aan te kopen. Graag bespreekt hij vrijblijvend de verschillende mogelijkheden met u.

#### *Taxatie:*

Om verschillende redenen kunt u een taxatierapport nodig hebben voor een woning:

- financieringsaanvraag (nieuwe hypotheek, oversluiting)
- verkoopbeslissing
- aankoopbeslissing
- echt- of boedelscheiding
- herbouwwaarde
- belastingdienst (successie, inkomstenbelasting, etc)
- onteigening

Onze ervaren gecertificeerde NVM makelaars zijn onafhankelijk en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert. Zij kunnen op korte termijn een professioneel NVM taxatierapport voor u uitbrengen. Dit taxatierapport wordt door alle financiële instellingen geaccepteerd.

Voor meer informatie over genoemde zaken kunt u bij ons kantoor terecht. Uw belang staat bij ons voorop! Met een enthousiast team van medewerkers zullen wij u daarom op een informele en persoonlijk betrokken wijze van dienst zijn.



**Van Lanen Woning- en Bedrijfsmakelaardij B.V.**

**Violierstraat 23, 5402 LA Uden**  
**Postbus 33, 5400 AA Uden**  
**Telefoonnummer 0413-262160**  
**Faxnummer 0413-261170**  
**E-mailadres: [info@vanlanenmakelaardij.nl](mailto:info@vanlanenmakelaardij.nl)**

**Ook kunt u voor verdere informatie terecht op onze website:**  
**[www.vanlanenmakelaardij.nl](http://www.vanlanenmakelaardij.nl)**