

TE KOOP

Ereprijsstraat 45

Ilden



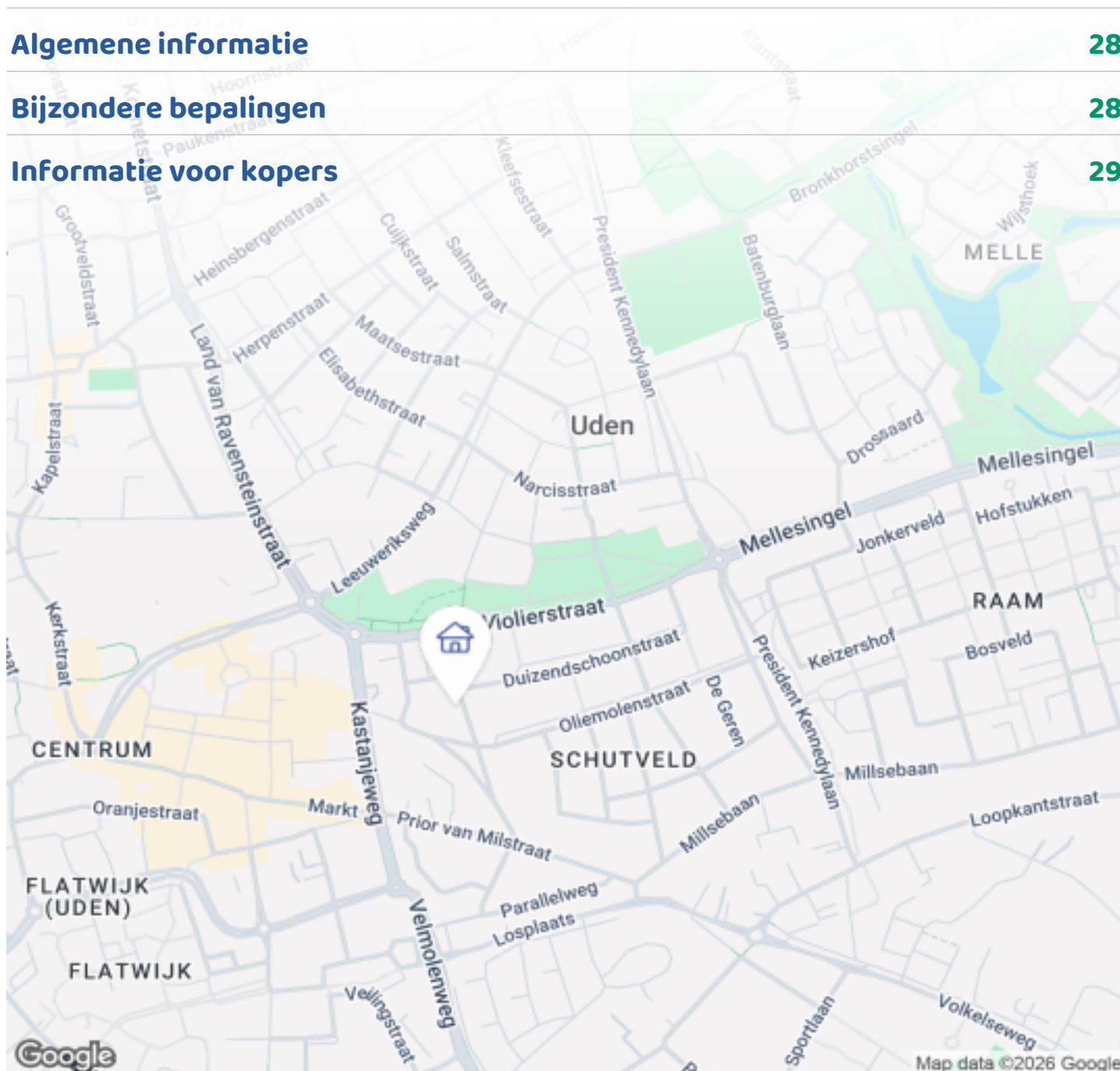
Vraagprijs

€ 850.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Erepreisstraat 45, Uden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Dit royale, vrijstaande huis staat in het centrum van Uden.

Het bevindt zich op een van de mooiste percelen van de charmante, lommerrijke Ereprijsstraat.

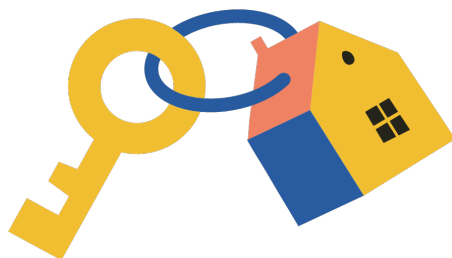
De tuin van meer dan 800 vierkante meter is omzoomd door prachtige 75 jaar oude bomen, waardoor u zich eerder in het buitengebied dan in het centrum waant.

De begroeiing met bomen en struiken en een luxe scheidingsmuur creëren een geweldige privacy. Er is een kleine vijver met goudvissen. Met uitzondering van de voortuin is het perceel volledig afgesloten door een stalen hek of muur. Heel veilig voor kleine kinderen en huisdieren.

De tuin is zo groot dat u op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon of schaduw.

Binnen enkele minuten kunt u te voet naar het marktplein, het winkelcentrum, meerdere supermarkten, het centrale busstation en de scholengemeenschap Udens College.

Ook het schitterende natuurgebied De Maashorst ligt op een steenworp afstand.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Binnen een straal van 35 km zijn Eindhoven, s'Hertogenbosch en Nijmegen via de A50 snel bereikbaar.

Het huis is in 1958 door de architect ontworpen voor een groot gezin.

Bij de bouw is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen, waardoor een tijdloze en karaktervolle uitstraling werd verkregen.

Ramen en kozijnen zijn inmiddels vervangen door de beste kwaliteit kunststof ramen en kozijnen. De ramen zijn HR++ en de kozijnen hebben fraaie houtnerf verbindingen. Samen met vloer- en spouwmuurisolatie en 4.6kWp zonnepanelen op het zuiden heeft dit een energielabel C opgeleverd.

De grootste kamer beneden heeft met een raampartij van bijna acht meter een uniek uitzicht op de zijtuin in zuidelijke richting. Wijziging van de beplanting maakt het mogelijk zicht te hebben op de Ereprijsstraat.

Via een raampartij met schuifdeur is het overdekt terras en de achtertuin toegankelijk.

In deze kamer treft u een zeer luxe design open haard aan van de firma Boley. Deze kan met gas worden ontstoken.

Op de eerste etage bevindt zich een balkon over de volle breedte van het huis. Dit balkon is toegankelijk vanaf twee slaapkamers.

Het huis bevat 3 grote en 2 kleine slaapkamers. Twee grote en twee kleine slaapkamers bevinden zich op de eerste etage. De grote hebben dubbele, openslaande deuren naar een balkon van 900 x 120 cm. Eén daarvan heeft bovendien een open verbinding naar een kleedkamer van ruim 6 vierkante meter. Via een deur is een badkamer met douche toegankelijk.

Heel verrassend is een derde, grote slaapkamer. Deze bevindt zich op de begane grond. Omdat aansluitend een eetkamer en een badkamer zijn gerealiseerd, is het mogelijk uitsluitend op de begane grond te wonen. Naast deze badkamer bevindt zich een inloopkast en een berging.

De originele Bulthaup, massief eiken, keuken bleek onverwoestbaar te zijn. Hij bevat moderne elementen zoals een Siemens stoomoven, een Bosch inductie kookplaat en een AEG vaatwasser, maar moet toch als gedateerd worden beschouwd.

De hal geeft, behalve toegang tot de grootste kamer,

de keuken, en de trap ook toegang tot een kleine kamer, die is ontworpen als kantoor. Ideaal voor de thuiswerker.

De tweede etage omvat een grote zolder met overal stahoogte. Hij is rondom afgetimmerd met kasten en aangesloten op de centrale verwarming. Daarom niet alleen geschikt voor opslag, maar ook voor het realiseren van twee slaapkamers. De zolder wordt niet meegeteld als slaapkamer.

Voor een camper of caravan is een ruime carport aanwezig.

Samenvattend kan worden gesteld dat het een huis betreft met eindeloze mogelijkheden.

Bijzondere kenmerken:

- Ligging op een fraaie locatie in het centrum van Uden.
- Uitzonderlijk groot perceel
- Unieke privacy
- Geschikt voor een groot gezin.
- Twee opritten met parkeerplaatsen voor meer dan vier auto's.



FOTO'S



Woningbrochure: Erepreisstraat 45, Uden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



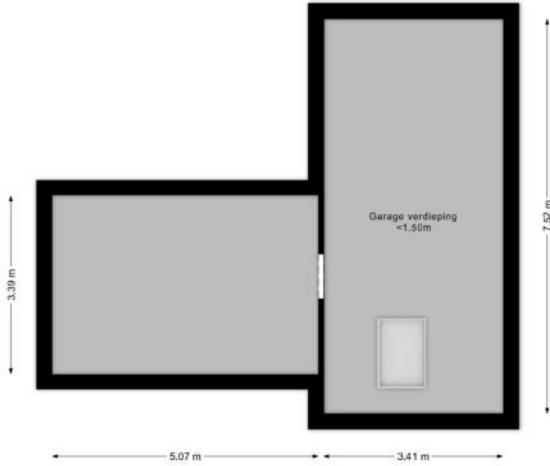
PLATTEGROND



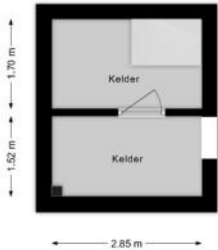
PLATTEGROND



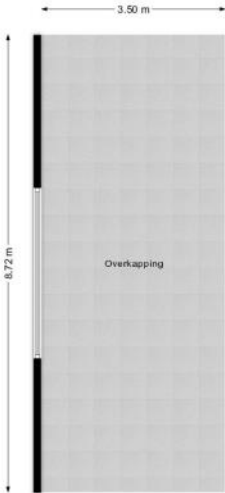
PLATTEGROND



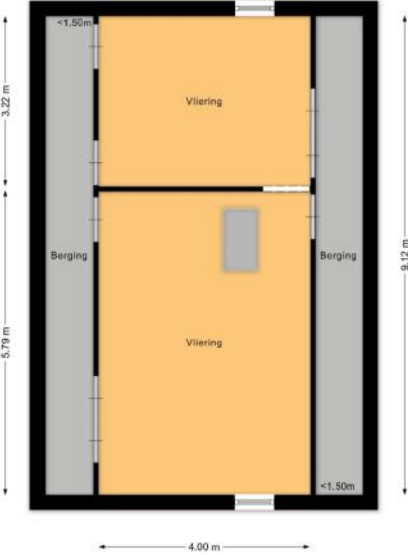
PLATTEGROND



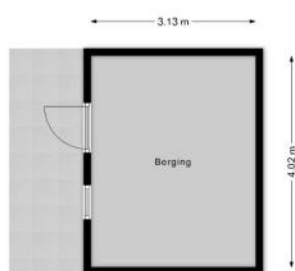
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1957
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1054 m ²
Inhoud	897 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	181 m ²
Overige inpandige ruimte	59 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
Externe bergruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze 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.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, 2 wastafelmeubels, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	Rolluiken, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard
Warm water	Cv-ketel, Gasboiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Nefit HR + ander merk buiten werking gesteld
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	900 m²
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Uden M 6475

Oppervlakte	1054 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Mogelijk aanwezig binnen de moffen van gres rioolbuizen, mogelijk ook in rookkanaal.

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> Hoekje van perceel noordwest grens afwijkend afgebakend wegens boom in de tuin van de burens bij huisnummer 43.

Er is sprake van een (ver)bouw(ing) zonder meldingsplicht en/of omgevingsvergunning.

> Devroegere kinderkamer, zoals gerealiseerd in ca. 1963, is dieper uitgebouwd dan ter inzage gekregen bouwtekeningen. Zal niet vergunningplichtig zijn geweest maar voor de taxateur niet 100% duidelijk, want betreft een uitbouw aan een eerdere uitbouw.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Gebouw ten noordwesten van het object (bestemming Bedrijf, nutsvoorzieningen) zal worden omgebouwd tot kantoor architectenbureau. Het bestrate gedeelte van dat perceel, westzijde, zal gebruikt gaan worden als parkeerplaats.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Antenne/Schotel	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

CV installatie op zolder is 10 jaar geleden afgesloten en vervangen door een installatie op de begane grond. Badkamer boven is sindsdien niet meer gebruikt. Nu geen geiser aangesloten. Alle aansluitpunten en leidingen voor een nieuwe zijn echter aanwezig.

In het kantoor blijft de grote kast, die exact op maat is voor deze kamer.




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden Sectie M Perceel 6475</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.