

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Titel

ODILIAPEEL | Heidehof 8 | Vraagprijs € 615.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Bouwjaar: | 2012 |
| Soort: | herenhuis |
| Kamers: | 5 |
| Inhoud: | 497 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 125 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 294 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 6 m ² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | - |
| Externe bergruimte: | 25 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | volledig geïsoleerd |

Omschrijving

Op een geliefde locatie, aan de rand van het bos, mogen wij deze instapklare woning met heerlijke tuin aanbieden! Dit huis is van alle gemakken voorzien en biedt veel woonplezier. Binnen vind je een lichte woonkamer, fraaie keuken, drie slaapkamers en uitstekend sanitair. Niet alleen binnen is het volop genieten, ook buiten kom je niets tekort dankzij de grote tuin met privacy!

Ook over parkeren hoef je je hier geen zorgen te maken, want je beschikt over een eigen garage. Dit alles op een rustige locatie, nabij het bos en de dorpskern. Hier is het fantastisch wonen!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de netjes verzorgde voortuin bereik je de voordeur van de woning. Na binnenkomst word je verwelkomd in een entreehal met meterkast, trap naar de eerste verdieping, een bergkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis. In deze ruimte ligt een fraaie parketvloer en zijn de wanden strak afgewerkt in een warme tint. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen geniet de woonkamer van een geweldige lichtinval. De woonkamer en keuken worden gescheiden door moderne glazen schuifdeuren. De keukenruimte is voorzien van een gietvloer en biedt genoeg ruimte voor een grote eettafel.

De moderne keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft een fraai design met houtkleurige fronten en een grijs werkblad. Er is hoogwaardige apparatuur aanwezig, waaronder een vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, magnetron, oven, Quooker en koelkast. De magnetron en oven zijn strak in de wand geïntegreerd.

De keukenruimte geeft toegang tot de achtertuin, een kleine hal en een kantoor. Via de kleine hal bereik je een toiletruimte en een praktische bergkast. Het kantoor is lekker ruim en biedt genoeg ruimte voor een comfortabele werkplek. Aan het kantoor grenst een berging voor extra opslagruimte.

Eerste verdieping:

Deze verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt, voorzien van een parketvloer en genieten van veel natuurlijk licht. De kamer aan de achterzijde is uitgerust met een eigen inloopkast.

De ruime badkamer is afgewerkt met donkere vloertegels en grijze wanden en straalt veel luxe uit. Hier tref je een zwevend toilet, badmeubel met wastafel, ligbad en inloopdouche aan. Inbouwspots zorgen hier voor de verlichting.

Tweede verdieping:

Er is een bergverlating aanwezig.

Tuin:

Wat een heerlijke tuin! De netjes aangelegde achter- en zijtuin zijn ingericht met een combinatie van groen en bestrating. Er is ruimte voor meerdere gezellige zitjes om optimaal van het lekkere weer te genieten. Dat doe je in alle rust, want de tuin is rondom uitstekend beschermd en biedt veel privacy. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het creëren van speelgelegenheid voor kinderen. In deze tuin is

Omschrijving

Via de tuin heb je toegang tot de royale garage. Hier is naast parkeergelegenheid ook voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en het inrichten van een werk- of hobbyruimte.

Parkeren:
Eigen garage.

Over de ligging en de buurt:

Deze comfortabele eengezinswoning (2012) met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg aan de rand van het bos. Het huis bevindt zich in een jonge en kindvriendelijke wijk. Dankzij de ligging nabij het bos zijn er volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de buurt.

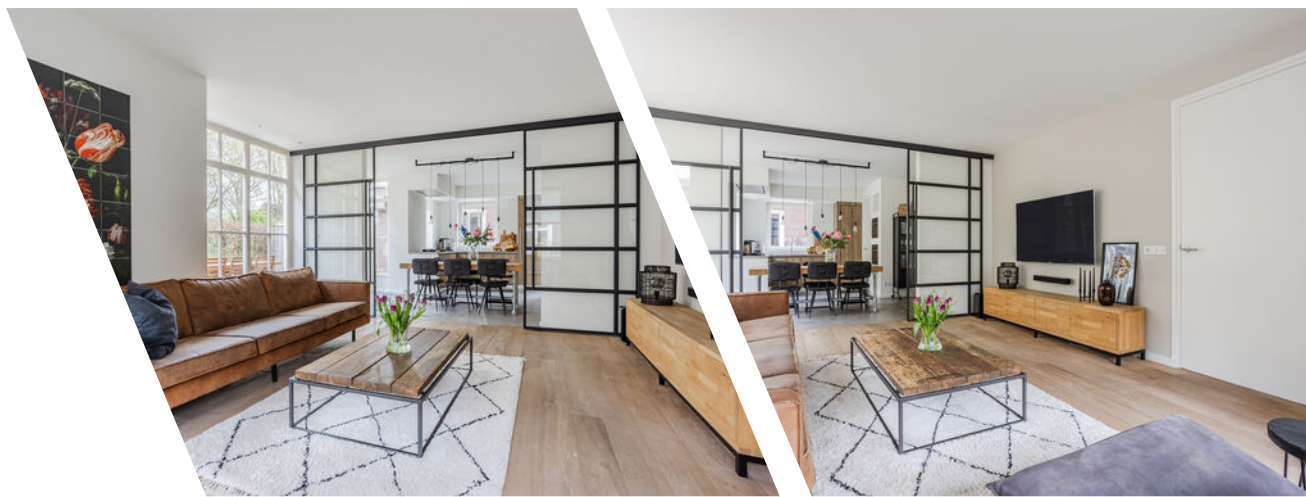
Je woont op loopafstand van diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool en kinderopvang. Voor een uitgebreid winkelaanbod en gezellige horecagelegenheden ligt het bruisende centrum van Uden op slechts 10 minuten rijafstand. Ook met het openbaar vervoer is Uden snel bereikbaar. Er liggen meerdere bushaltes op loopafstand van de woning.

Kenmerken van de woning:

- Instapklare woning met geweldige tuin
- Prettige lichtinval
- Ruime en lichte woonkamer
- Moderne keuken met hoogwaardige apparatuur
- Drie volwaardige slaapkamers
- Ruime en keurig verzorgde badkamer met toilet, ligbad, wastafel en inloopdouche
- Vloerverwarming op de begane grond
- Rustig gelegen
- Uitzicht op het bos
- Bushaltes, supermarkt en basisschool op loopafstand
- Volle eigendom

































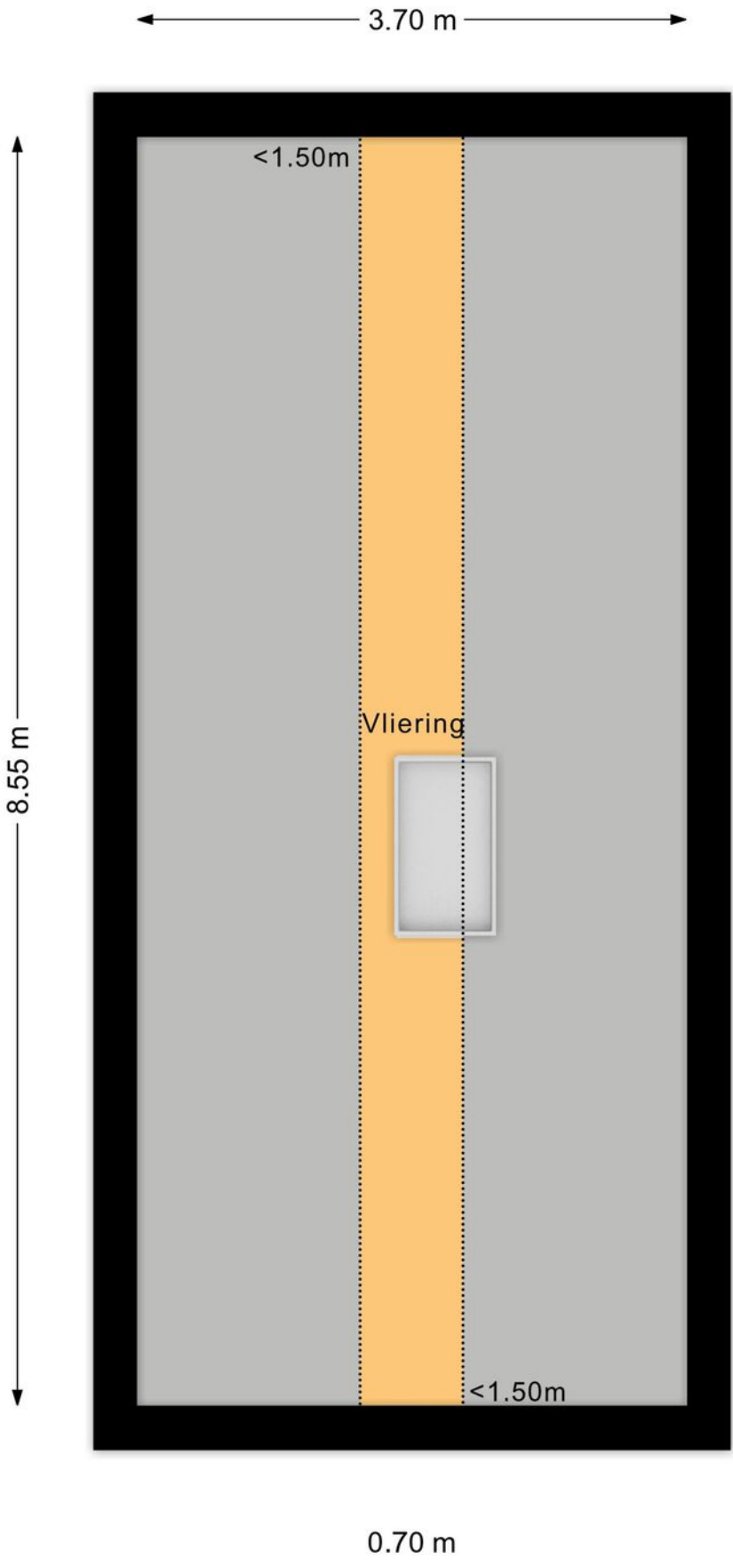
Plattegrond



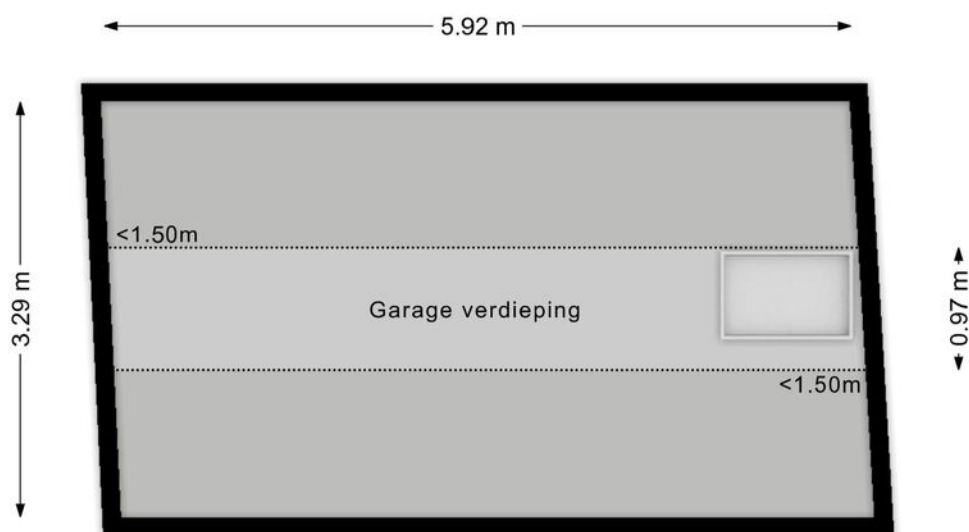
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mvl



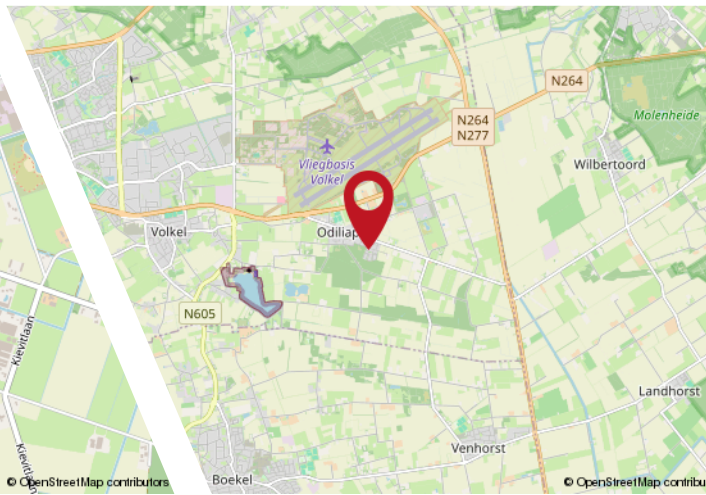
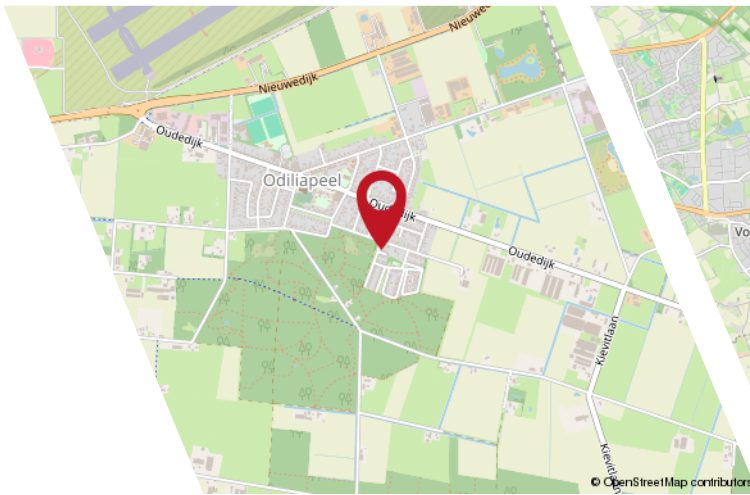
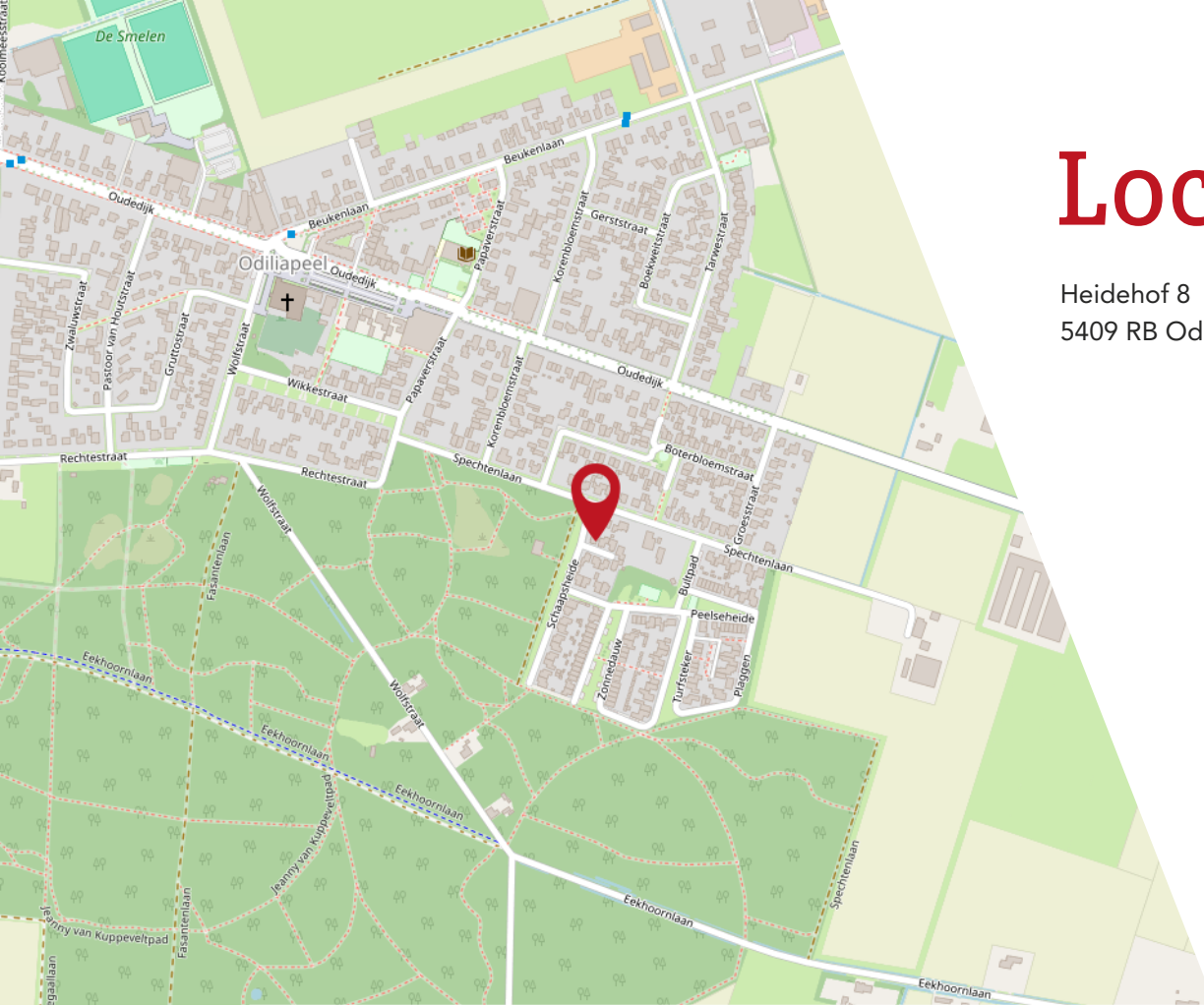
| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Uden | |
| — | Huisnummer | Sectie D | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3587 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 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.

Locatie

Heidehof 8
5409 RB Odiliapeel



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 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 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 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.

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



NIEUWBOUW
SPECIALIST



vastgoedcert
gecertificeerd

