

Wordt dit jouw droomhuis?



Graveur 20

Uden

In de wijk Uden-Zuid aan rustige straat gelegen vrijstaande woning met diepe vrij gelegen achtertuin en mogelijkheden voor wonen-werken op één locatie of heerlijk levensloopbestendig wonen.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Scholen, park, bushalte en supermarkt liggen allen op loopafstand en ook het centrum van Uden is op korte afstand gelegen. Deze woning uit 2007 is stijlvol gebouwd met duidelijke accenten en een bijzondere architectuur. Het perceel is 665 m² groot en biedt veel privacy. Er zijn twee inritten aan weerszijde van de woning, waardoor er voldoende parkeergelegenheid is. Het stallen van een camper/caravan op eigen terrein behoort daarmee ook tot de mogelijkheden.

Vraagprijs € 915.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2007
Inhoud	706 m ³
Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	665 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	394 m ²
Energie­label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

In de wijk Uden-Zuid aan rustige straat gelegen vrijstaande woning met diepe vrij gelegen achtertuin en mogelijkheden voor wonen-werken op één locatie of heerlijk levensloopbestendig wonen. Scholen, park, bushalte en supermarkt liggen allen op loopafstand en ook het centrum van Uden is op korte afstand gelegen.

Deze woning uit 2007 is stijlvol gebouwd met duidelijke accenten en een bijzondere architectuur. Het perceel is 665 m² groot en biedt veel privacy. Er zijn twee inritten aan weerszijde van de woning, waardoor er voldoende parkeergelegenheid is. Het stallen van een camper/ caravan op eigen terrein behoort daarmee ook tot de mogelijkheden.

Uiteraard is de woning vanuit de bouwperiode volledig geïsoleerd. De kozijnen en buitendeuren zijn uitgevoerd in hardhout met HR++ beglazing en de platte daken hebben een pvc dakbedekking met lange levensduur. In 2021 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst. Verder beschikt de woning over airco in de woonkamer, kantoor/ werkkamer en slaapkamer. Er ligt vloerverwarming in de woning op de begane grond (excl. berging) en op de badkamer. In de woning is ook een WTW installatie aanwezig. Het energielabel van de woning is A en geldig tot 6 februari 2036.

Het gebruiksoppervlakte wonen is 165 m² en daarbij is nog de aangebouwd en volledig geïsoleerde berging van nog eens 25 m². Totale inhoud van de woning is circa 706 m³. In de tuinstaat een houten tuinberging van 10 m² en naast de woning staat een carport van 25 m².

De grote werkruimte op de begane grond biedt volop mogelijkheden. Naast de mogelijkheden voor een kantoor/praktijk aan huis, biedt dit ook mogelijkheden om gelijkvloers te wonen of biedt het een extra relaxruimte op de begane grond. Deze ruimte is direct vanuit de hal toegankelijk, dus eventuele bezoekers kunnen gelijk ontvangen worden. Ook beschikt deze ruimte over een eigen toiletruimte, pantry en extra bergkast.

Indeling begane grond:

Via de hal kom je binnen en heb je toegang tot de meterkast, toiletruimte, woonkamer en werkkamer, welke zoals vermeld volop mogelijkheden biedt.

De woonkamer is ruim opgezet en staat via een schuifpui in directe verbinding met het terras, waarbij het realiseren van een serre/veranda tot de mogelijkheden behoort. De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Aansluitend bij de keuken is een portaal met buitendeur naar de tuin, toegang tot de was-/cv.-ruimte en de inpandig te bereiken berging. In de cv.-ruimte hangt de Nefit combiketel, maar ook de WTW installatie en omvormer van de zonnepanelen. Verder is hier ruimte voor de opstelling van het witgoed. De grote berging biedt volop berg-/stallingsruimte met daarvoor de carport voor de auto.

Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers en een badkamer. Eén van de slaapkamers is van een dusdanig formaat dat deze indien gewenst te splitsen is, waardoor een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. Vanuit beide slaapkamers is toegang tot een grote inloop-/kledingkast. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en ingericht met een ligbad, inloopdouche, wandcloset en wastafel.

Tuin:

De tuin is ruim van opzet en verzorgd aangelegd, met een groot terras en grote borders met vele planten. In de tuin zijn verder diverse voorzieningen gericht op comfort en ontspanning. Zo beschikt de woning over een groot opzetzwembad (2021), buitendouche (2022) en een jacuzzi (2025), welke allen achterblijven voor de koper. Prettig daarbij is het houten tuinhuis met overkapping. Dit biedt mogelijkheden om tuinspullen op te slaan maar ook om heerlijk in de tuin te verblijven en te genieten van de aanwezige voorzieningen. Dankzij de situering, in combinatie met de geluidswerende voorziening aan de achterzijde, is er sprake van rust en privacy.

GRAAG LATEN WIJ U DEZE VERRASSENDE WONING ZIEN MET DE VERSCHILLENDE MOGELIJKHEDEN DIE HET BIEDT.

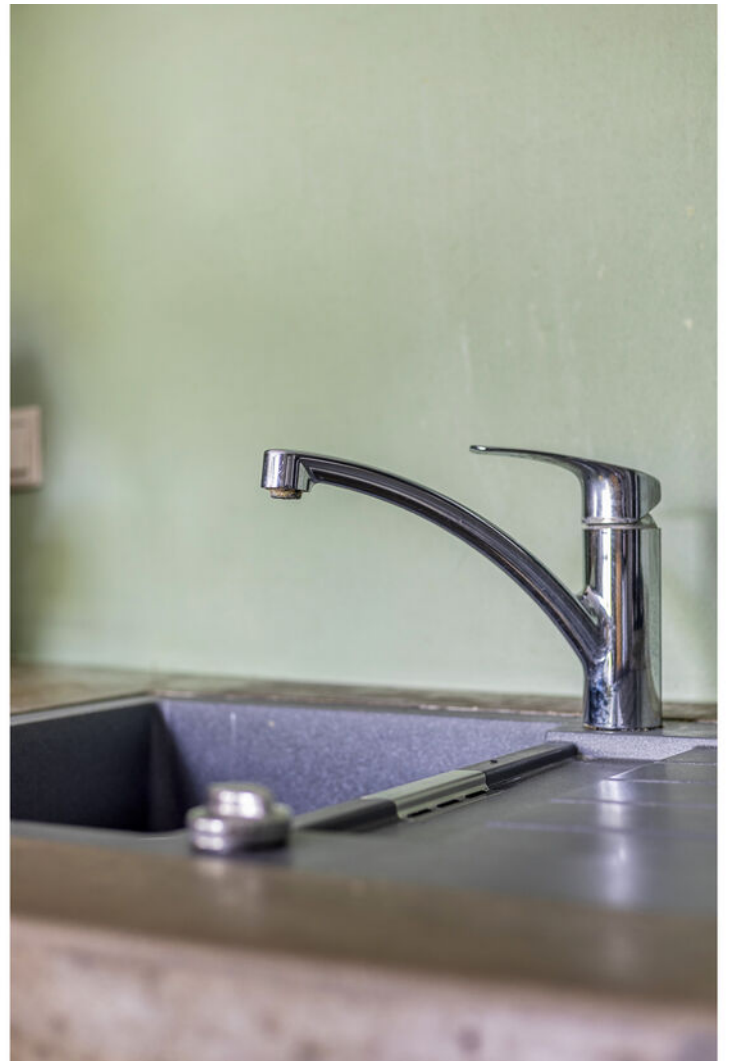




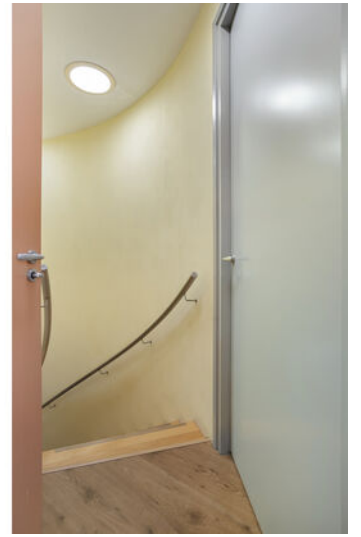












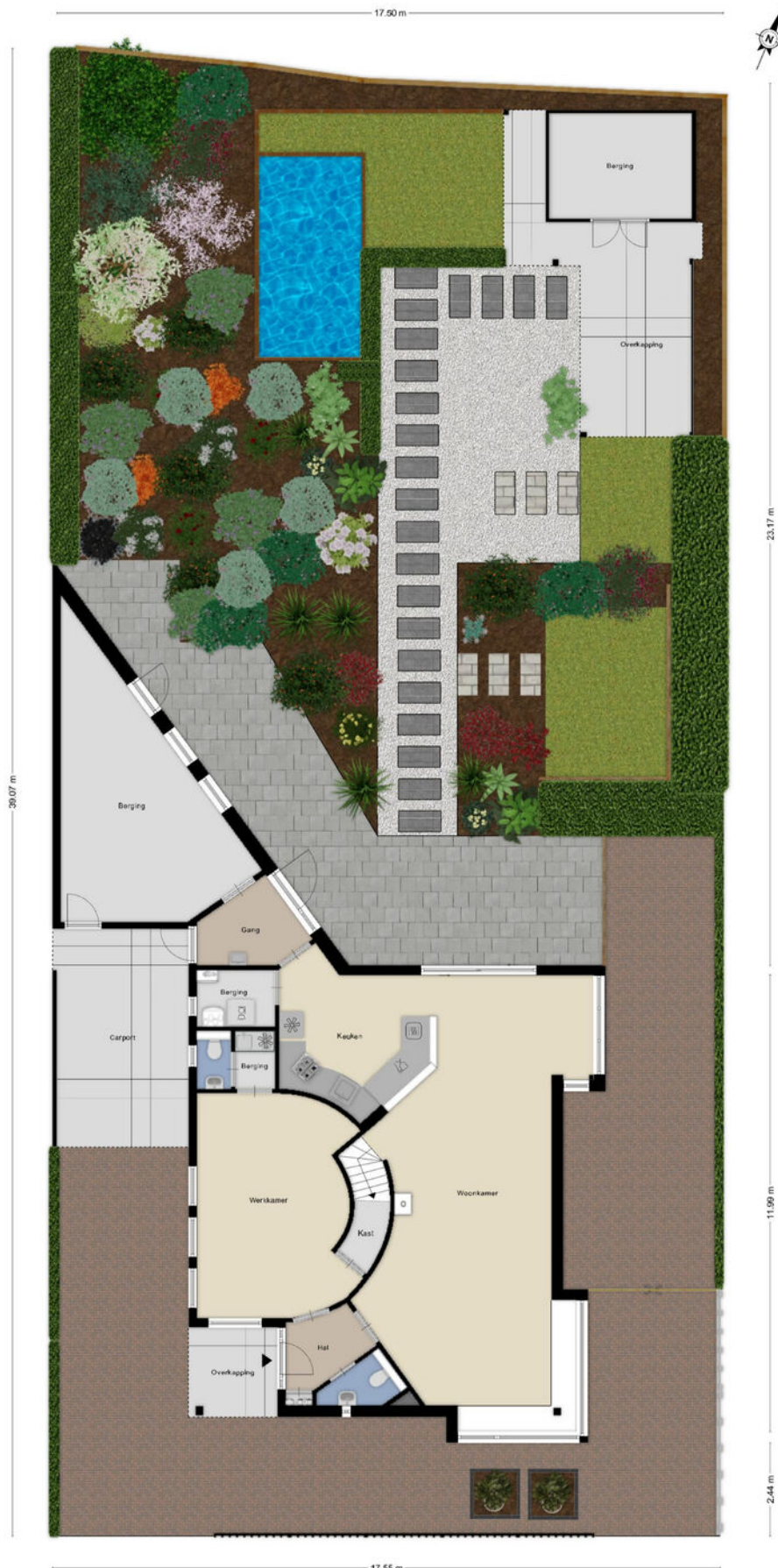






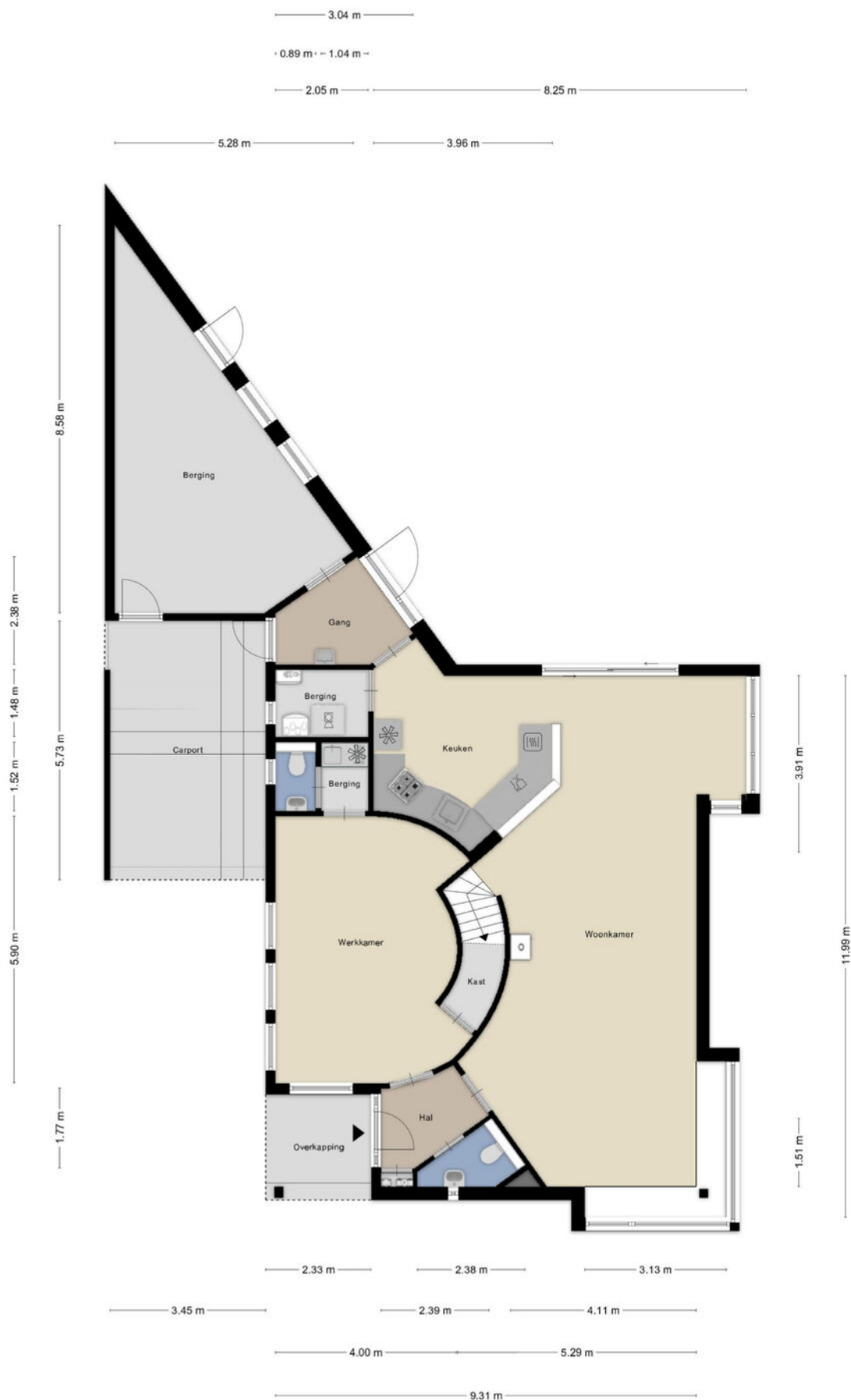


Plattegrond



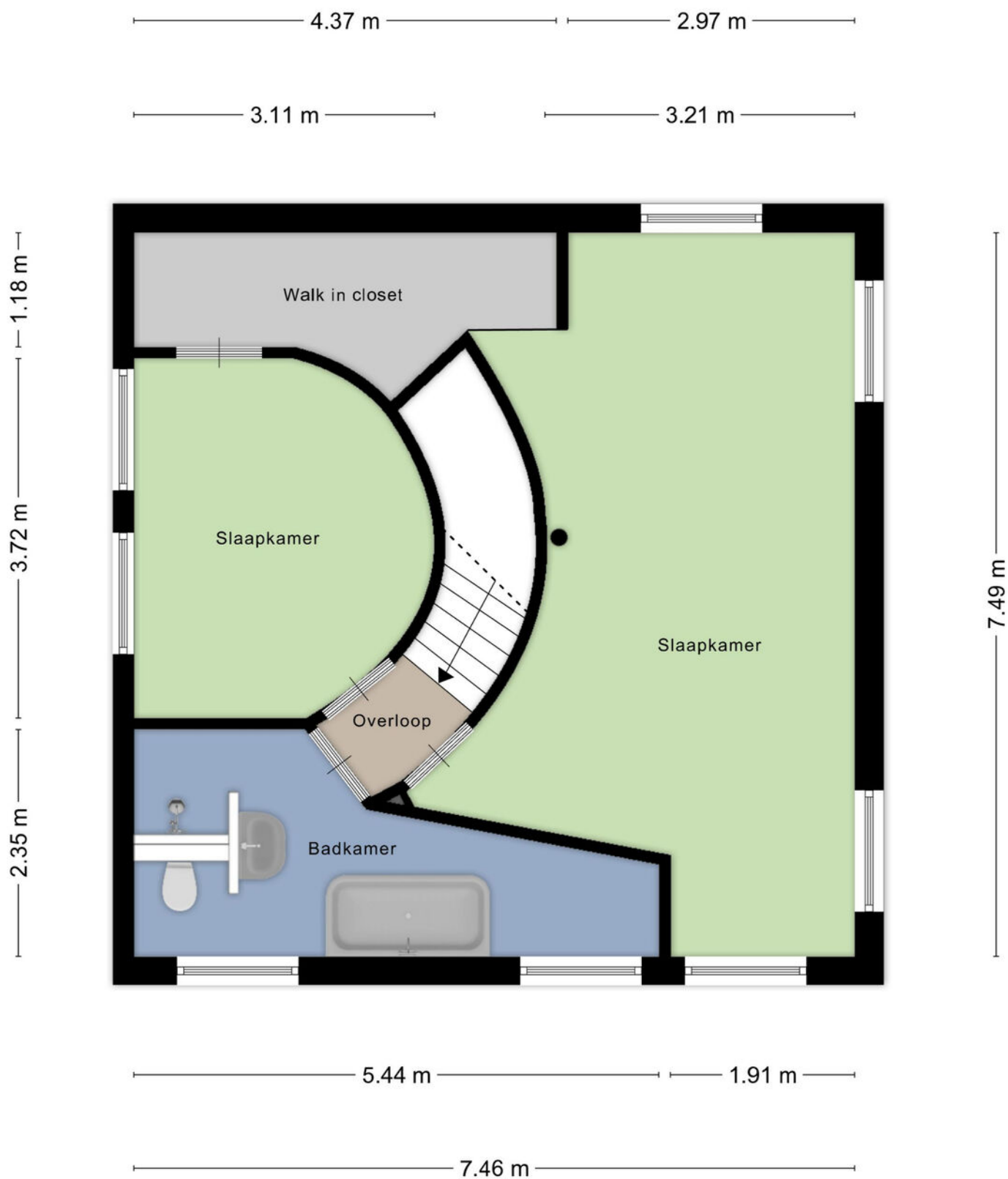
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

Plattegrond



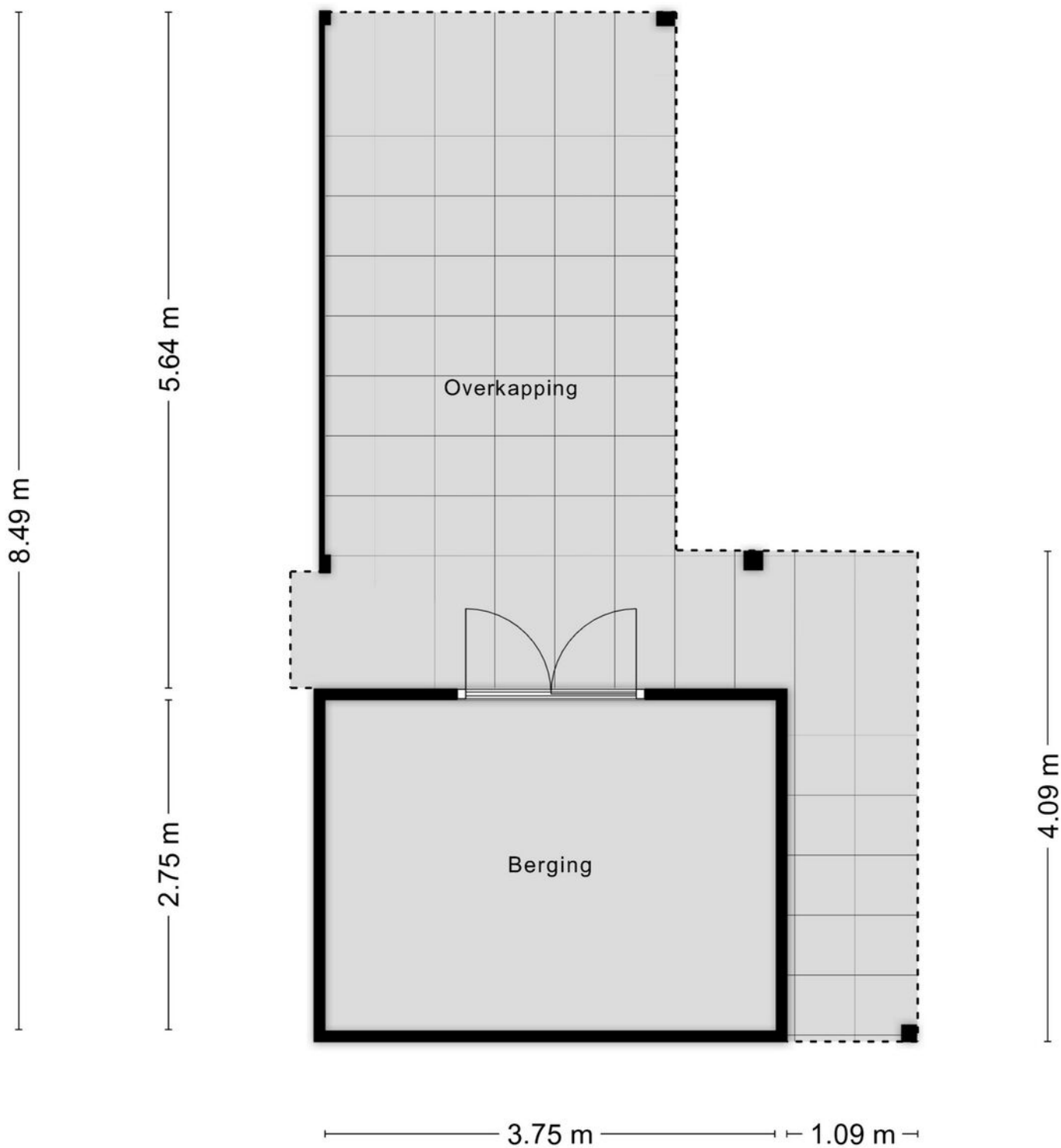
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2182</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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.

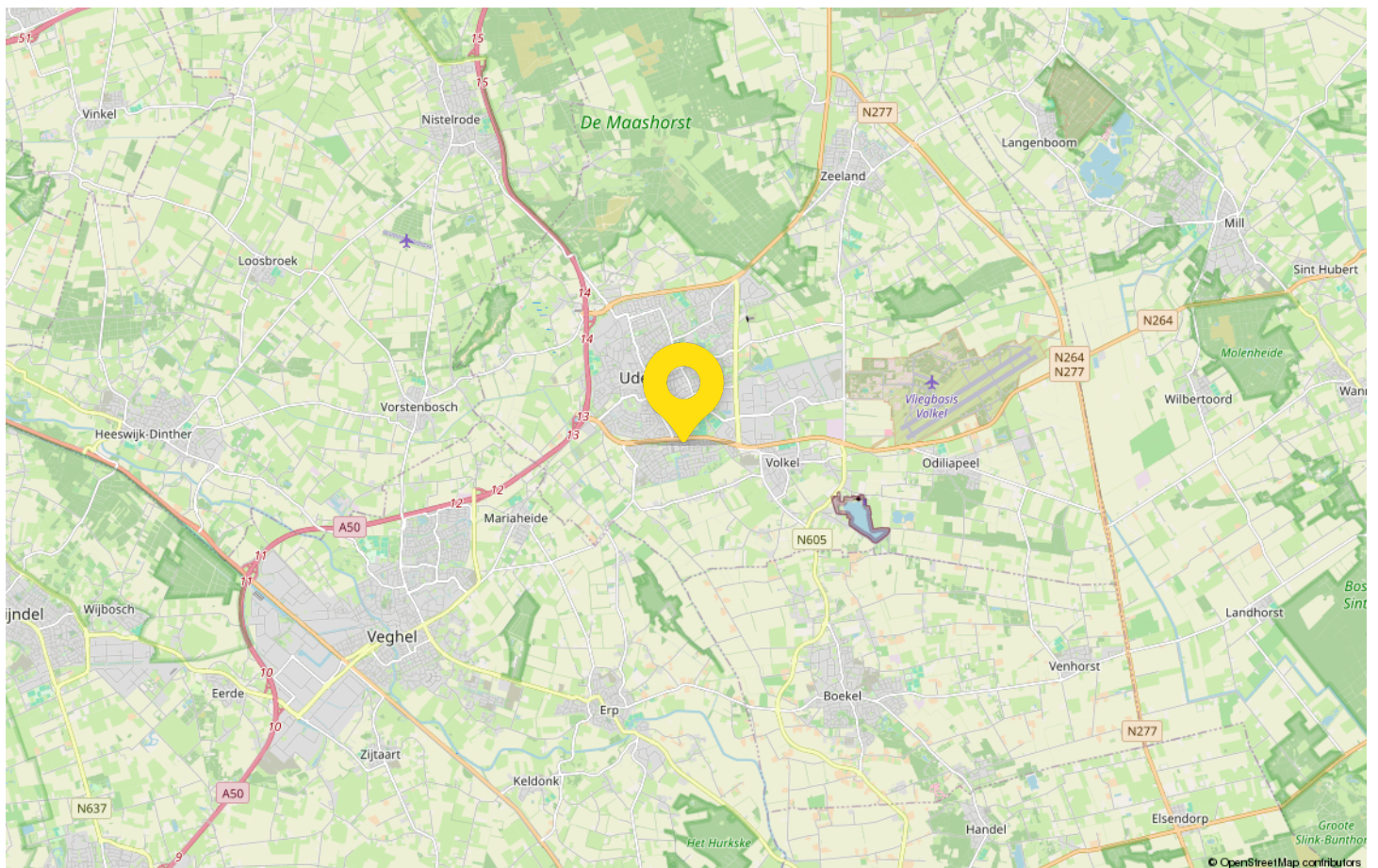
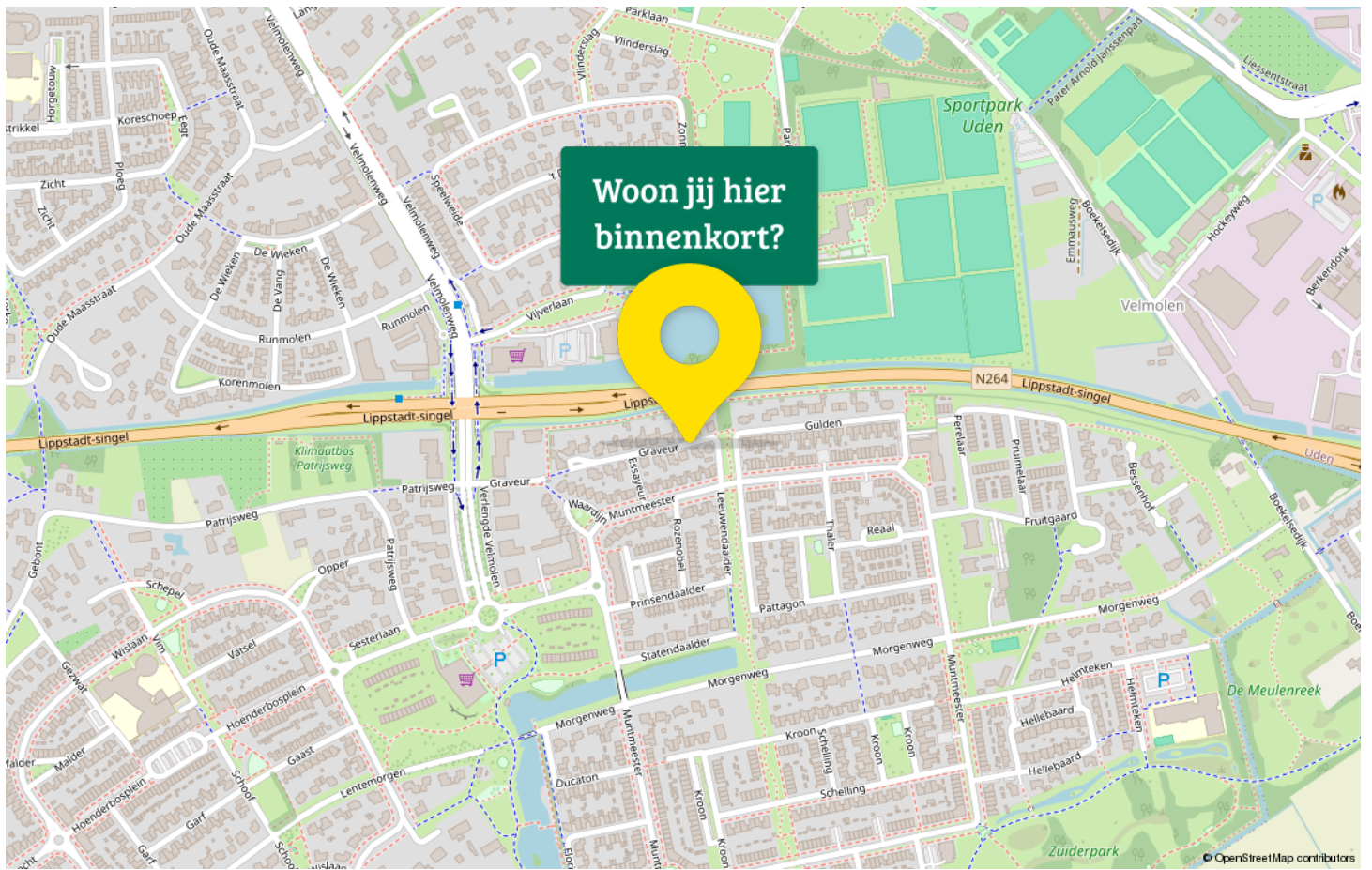
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Woonkamer lampen mee overige blijft achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast met legplanken	X		
- Legplanken berging + legplanken archief onder trap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

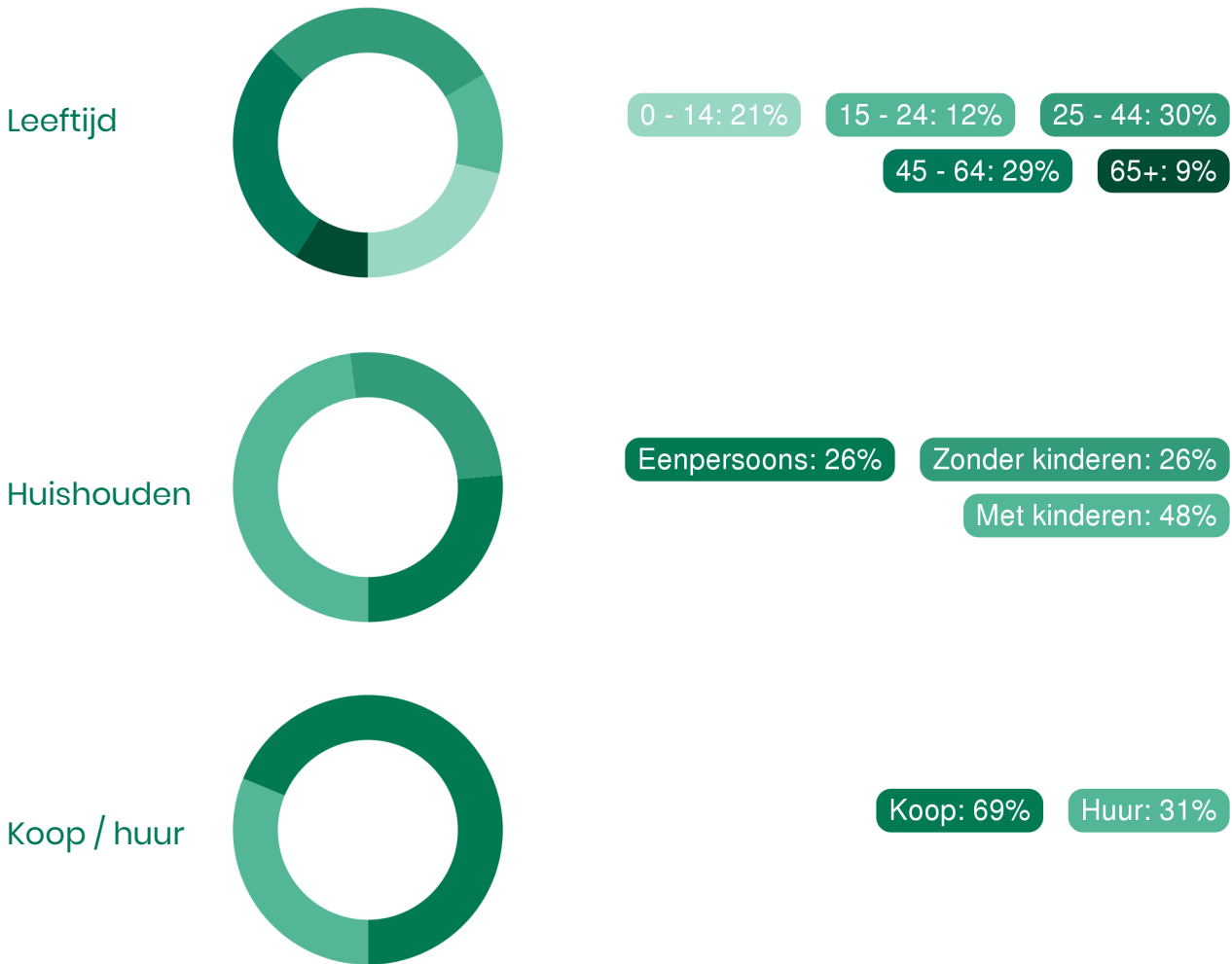
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zwembad, tuindouche en jacuzzi	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Maashorst / Hoenderbos-



49%
man

51%
vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 493.000



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

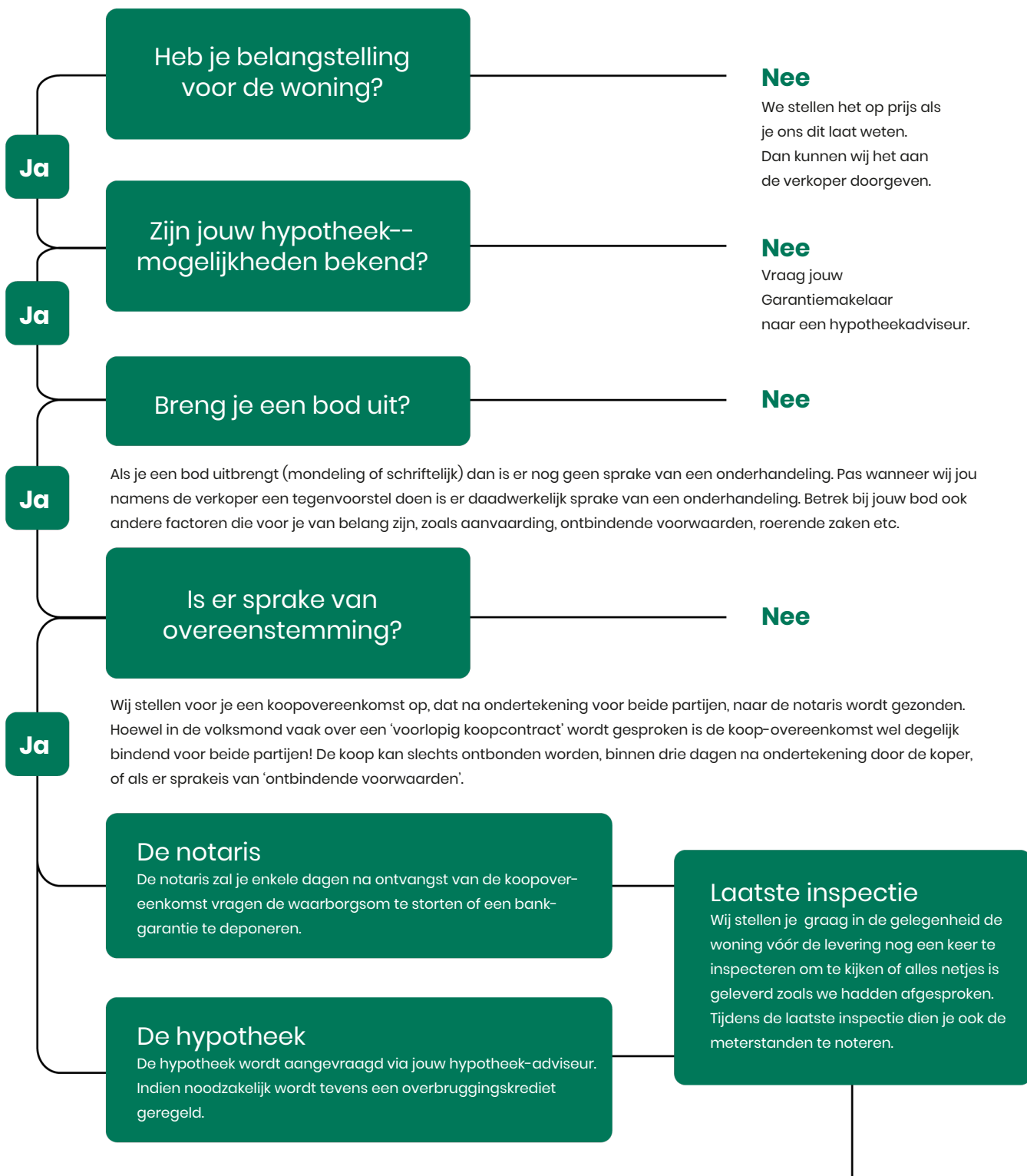
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

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 eerste bidder 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

