

Wordt dit jouw droomhuis?



Eeuwsels 39

Volkel

Aan de rand van het dorp op riant perceel van 968 m² gelegen vrijstaande woning met inpandige garage, carport en tuin op het zuiden met tuinberging en overkapping.



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!

Dorpsvoorzieningen zoals basisschool, supermarkt en enkele winkels liggen op korte afstand evenals de sportvelden en tennisbaan. Het centrum van Uden met alle voorzieningen ligt op 3 kilometer afstand evenals snelweg A50. Deze splitlevel woning uit 1973 is degelijk gebouwd. Het totale gebruiksoppervlakte van de woning is maar liefst 232 m² inclusief het souterrain en de inhoud van de woning is circa 856 m³. De woning is gelegen op een groot perceel.

Vraagprijs € 798.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1973
Inhoud	856 m ³
Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	968 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	437 m ²
Energie­label	B
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Aan de rand van het dorp op riant perceel van 968 m² gelegen vrijstaande woning met inpandige garage, carport en tuin op het zuiden met tuinberging en overkapping. Dorpsvoorzieningen zoals basisschool, supermarkt en enkele winkels liggen op korte afstand evenals de sportvelden en tennisbaan. Het centrum van Uden met alle voorzieningen ligt op 3 kilometer afstand evenals snelweg A50.

Deze splitlevel woning uit 1973 is degelijk gebouwd. Het totale gebruiksoppervlakte van de woning is maar liefst 232 m² inclusief het souterrain en de inhoud van de woning is circa 856 m³. De woning is gelegen op een groot perceel. Door de situering van de woning in combinatie met dit perceel, zorgt dat voor een vrij gevoel van wonen met veel privacy rondom het huis. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van meerdere auto's. In de straat is verder veel openbare parkeergelegenheid aanwezig. Verder zijn bij de woning een carport en garage aanwezig. De carport heeft voldoende hoogte voor het eventueel stallen van een caravan of camper aan huis. Het onderhoud van de woning is goed en daarbij is de woning voorzien van dak- en muurisolatie alsmede isolerende beglazing. De woning beschikt over aluminium kozijnen. Bij de achterzijde en rechterzijde van de woning zijn rolluiken geplaatst (deels elektrisch). Ook zijn er gedeeltelijk horren aanwezig. Er zijn 15 zonnepanelen gelegd bij de woning en er is een airco geplaatst. De woning beschikt over een energielabel B. In de woning vindt de verwarming plaats door een gasgestookte cv.-ketel met radiatoren en vloerverwarming. Er is ook een open haard aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en sfeer.

Indeling begane grond:

Via de entree kom je binnen in een fraaie lichte hal. Hier zijn ook de trappartijen naar de half verhoogde verdieping met slaapkamers en trap naar de benedenverdieping. De woonkamer met open keuken zijn in totaal ruim 50 m² groot. Er zijn grote raampartijen gericht op de mooie tuin. Deze ramen zorgen ook voor veel lichtinval en daardoor een prettig woonklimaat. Een schuifpui biedt direct toegang tot de tuin. De open keuken is voorzien van een nette inrichting met inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en is geheel afgewerkt met een granieten blad.

Bovenverdieping:

Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers en de geheel betegelde badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en hebben een goed formaat. Twee slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en één slaapkamer is voorzien van een airco. De luxe badkamer is compleet met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Benedenverdieping:

De benedenverdieping maakt de woning extra interessant en biedt verrassend veel ruimte. Allereerst is hier de toiletruimte, wasruimte, cv.-ruimte en een tuinkamer met ramen en deur richting de tuin. Ook de inpandige garage is hier gelegen met een houten kanteldeur.

Souterrain:

Aansluitend bij de benedenverdieping is het souterrain met een vierde (slaap-)kamer, provisieruimte en een multifunctionele ruimte.

De benedenverdieping met het souterrain lenen zich uitstekend voor diverse doeleinden, zoals werken aan huis, hobbyruimte, praktijkruimte of het creëren van extra woonruimte.

Tuin:

De tuin is rondom de woning gelegen en verzorgd aangelegd. Daarbij is de achtertuin gelegen op het zuiden, maar door de ligging is er altijd een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin biedt veel privacy en ruimte voor ontspanning. In de tuin bevinden zich nog een stenen berging (in spouw gebouwd en voorzien van krachtstroom) met aansluitend een overdekt terras/overkapping met een open haard. Aan het huis ligt een fraai terras, welk direct vanuit de leefruimte te bereiken is. Doordat het leefgedeelte en terras iets hoger zijn gelegen, is er een fraai uitzicht over de gehele tuin. Rondom is de tuin voorzien van hoge hagen, borders met struiken, planten, beregening en een groot gazon. De woning ligt aan het begin van de straat met een geheel vrije ligging aan de linkerzijde en overzijde.

GRAAG LATEN WIJ U DEZE BIJZONDER MOOIE WONING ZIEN.



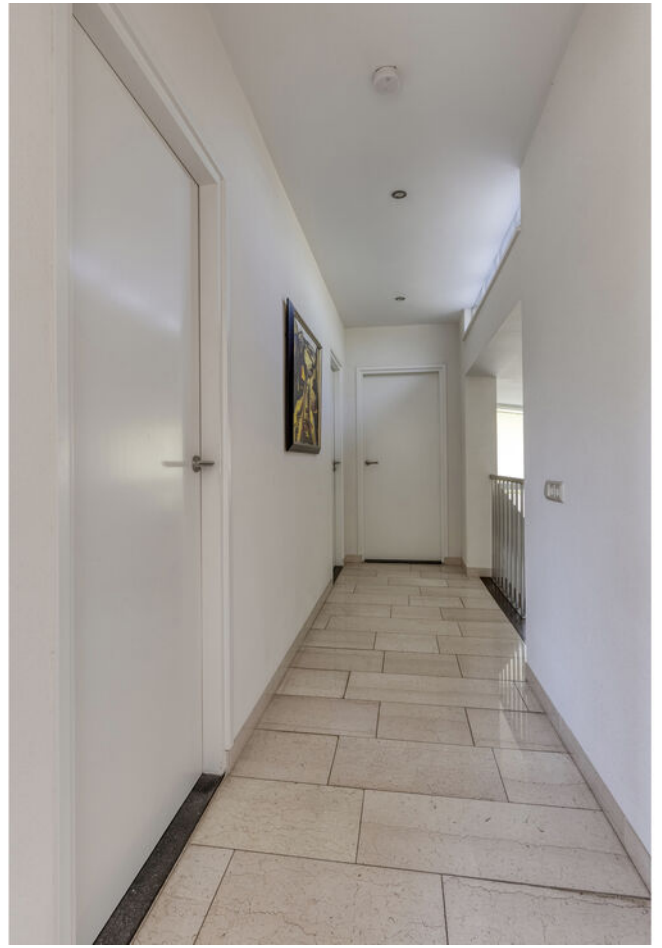


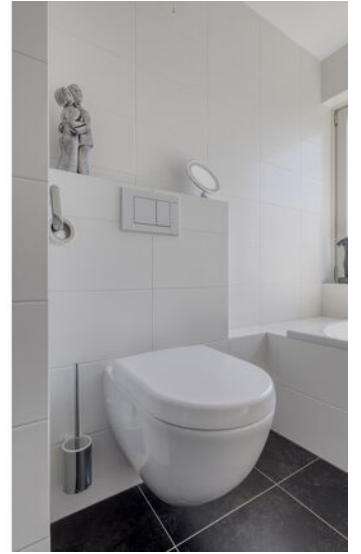






















Plattegrond



37,22 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.vivax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zilver www.zilver.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: Eeuwsels 39



<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 F</p> <p>Perceel 4249</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

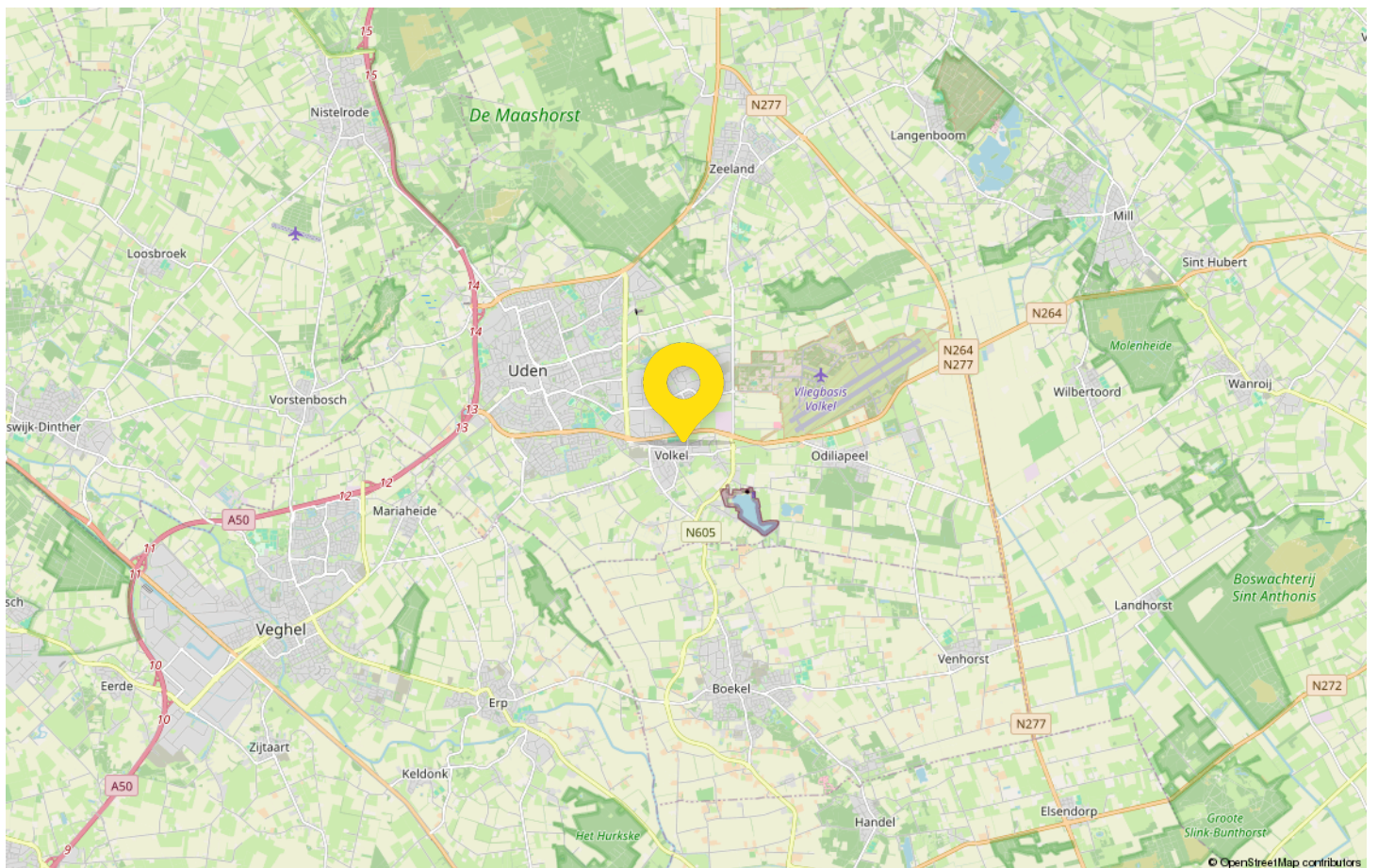
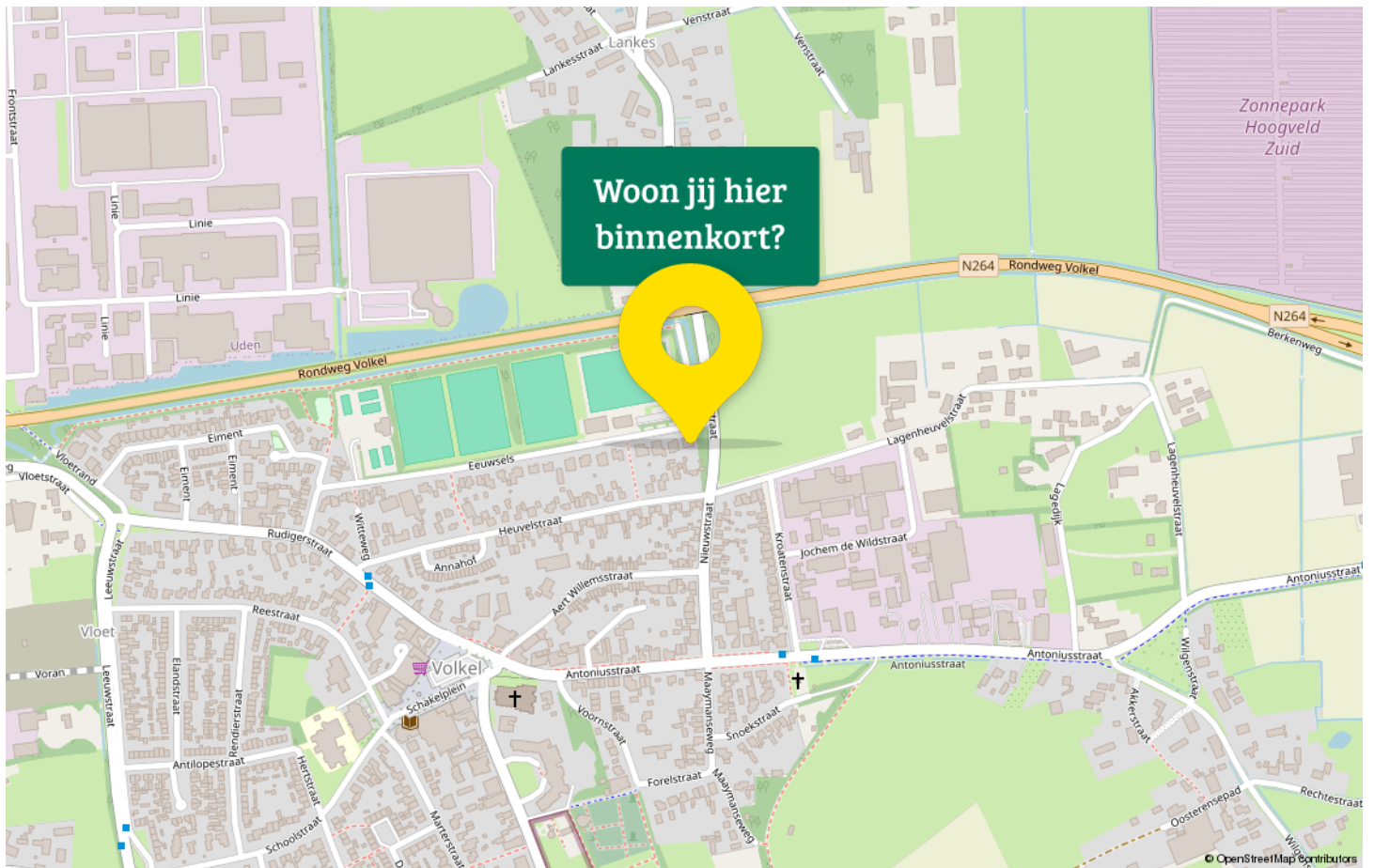
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast hoofdslaapkamer			X
- overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- IJzeren kunstwerk in woonkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- IJzeren kunstwerken aan gevels			X
- beregeningspomp			X

Locatie op de kaart





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

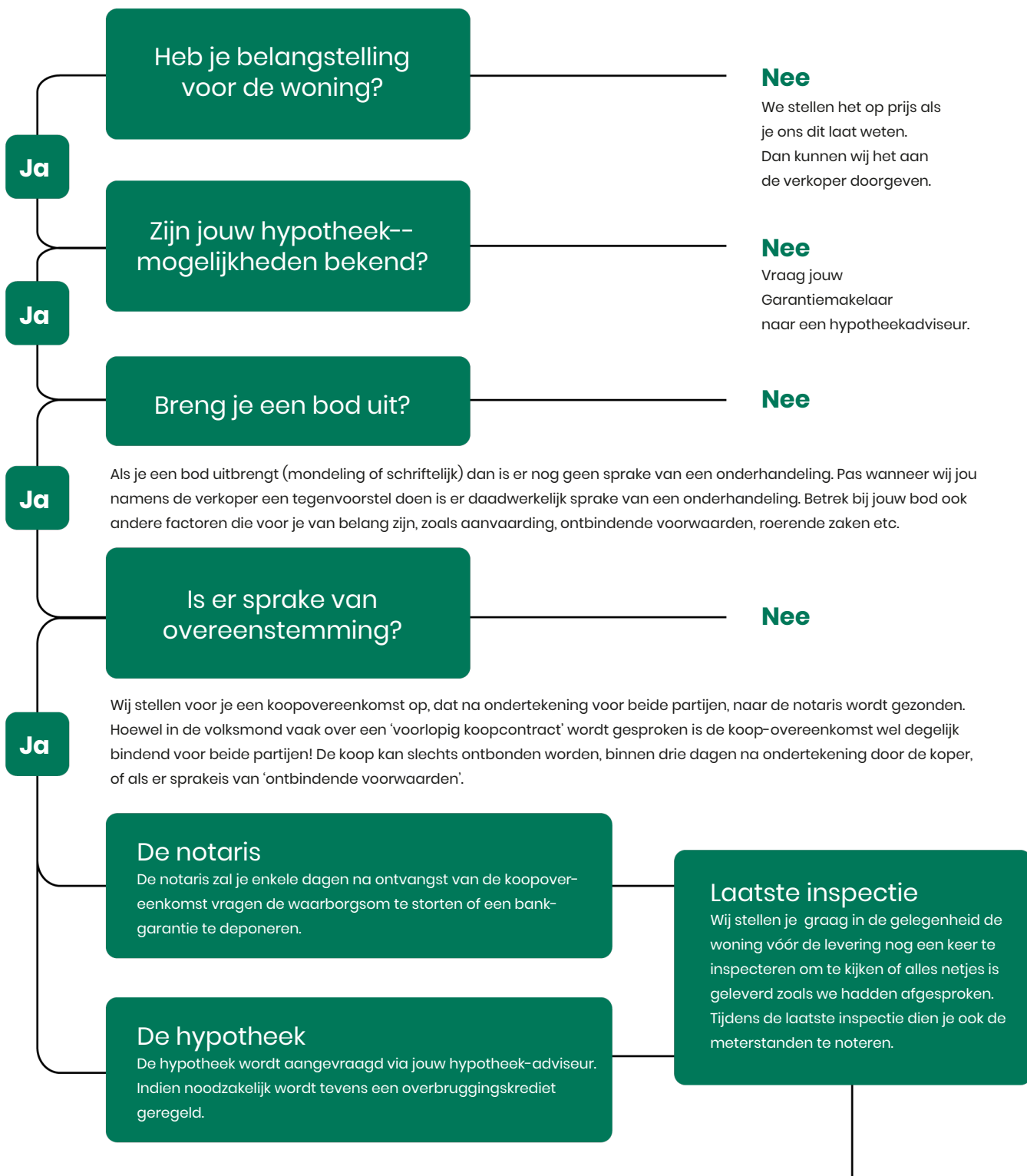
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

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



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl

