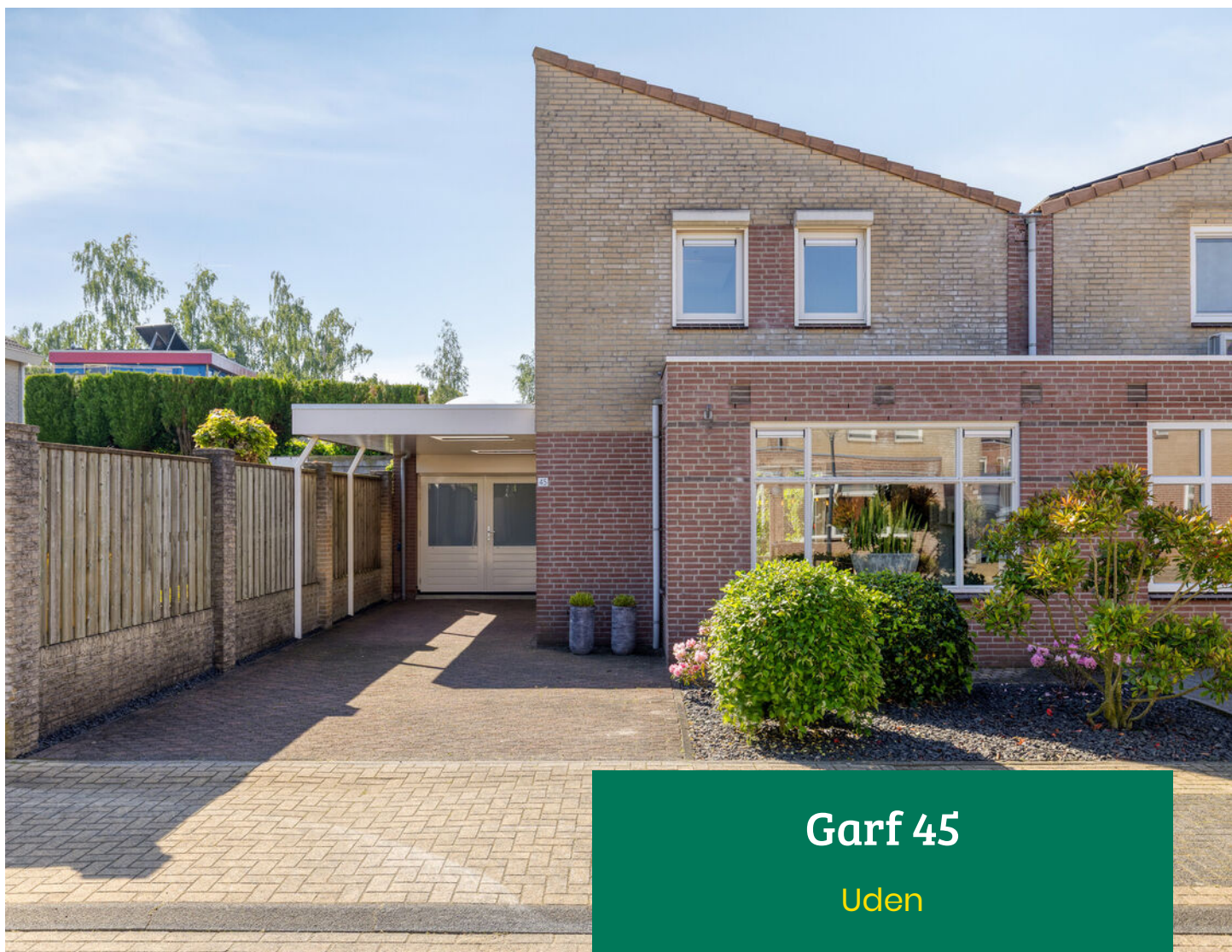


Wordt dit jouw droomhuis?



Garf 45

Uden

Op Uden-Zuid gelegen 2/1 kapwoning met eigen oprit, carport, garage en aanbouw met werkkamer op de begane grond. Deze aanbouw maakt de woning ook geschikt om eventueel levensloopbestendig te kunnen wonen.

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ook geschikt om eventueel levensloopbestendig te kunnen wonen of voor de combinatie van wonen met kantoor/praktijk aan huis. Deze goed onderhouden woning is gelegen op loopafstand van basisscholen, supermarkt en verschillende speelveldjes.

Vraagprijs € 545.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1997

Inhoud	469 m ³
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	254 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	119 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

Op Uden-Zuid gelegen 2/1 kapwoning met eigen oprit, carport, garage en aanbouw met werkkamer op de begane grond. Deze aanbouw maakt de woning ook geschikt om eventueel levensloopbestendig te kunnen wonen of voor de combinatie van wonen met kantoor/praktijk aan huis. Deze goed onderhouden woning is gelegen op loopafstand van basisscholen, supermarkt en verschillende speelveldjes.

De woning is gebouwd in 1997 en vanuit de bouwperiode geïsoleerd bij gevels, dak en vloeren. Er zijn houten kozijnen in de woning aanwezig welke zijn voorzien van HR-beglazing. In 2018 heeft de eigenaar 14 zonnepanelen geplaatst. De woning heeft een energielabel A. Er is in de afgelopen jaren het nodige veranderd aan de woning. Zo zijn de keukeninrichting en meterkast in 2020 vernieuwd. Is de badkamer gerenoveerd in 2022 en zijn in 2024-2025 de platte daken vernieuwd en is een 'sedum'-dak aangebracht bij de werkkamer. Ook is in 2025 de tuin opgeknapt. Naast zonnepanelen beschikt de woning ook over airco op de verdieping.

Indeling begane grond:

Hal met meterkast en toiletruimte. De woonkamer is ruim van opzet, waarbij momenteel aan de voorzijde van de woning een groot zitgedeelte is en de eettafel staat bij de keuken aan de achterzijde van de woning. Hier zijn ook openslaande tuindeuren aanwezig. Op de vloer in de woonkamer ligt parket. De erker aan de voorzijde van de woning geeft de leefruimte een extra dimensie. Bij het zitgedeelte is ook een ingebouwde kastenwand.

Aan de achterzijde van de woning is een open keuken met spoeleiland en kastenwand. Deze luxe keukeninrichting in antracietkleur is voorzien van onder andere een combi oven/magnetron, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en spoelbak met Quooker. In de kastenwand is nog een 'koffielade' aanwezig, zodat het koffieapparaat niet altijd in het zicht hoeft te staan.

Bij de keuken is via een portaal toegang tot de garage en werkkamer op de begane grond. De garage is naast stallingsruimte ook in gebruik als bijkeuken met witgoedaansluitingen en hier is een gootsteen aanwezig

De werkkamer is een ideale en multifunctionele ruimte. Heerlijk om aan huis te kunnen werken, maar ook als speelkamer of praktijkruimte geschikt. Het is ook mogelijk om hier een slaapkamer van te maken en mogelijk zelfs levensloopbestendig te kunnen wonen door een sanitaire ruimte in de garage te maken.

Indeling 1e verdieping:

Overloop met grote vaste kast, 3 slaapkamers en een badkamer. In de vaste kast op de overloop hangt de Vaillant combiketel en de omvormer van de zonnepanelen. De badkamer is netjes en compleet ingericht met douchecabine, ligbad, wastafel met meubel en toilet. In de badkamer is een dakraam aanwezig. Fijn voor daglicht en een extra ventilatiemogelijkheid. Op de grootste slaapkamer is een schuifkast aanwezig en een luik naar een vliering/bergzolder, daarnaast is er ook een vliering/bergzolder aanwezig op de 2de slaapkamer. Alle slaapkamers hebben laminaatvloeren en rolluiken/screens.

Tuin:

De keurig aangelegde tuin is gelegen op het zuidoosten. In de tuin ligt een terras, gazon en staat een houten overkapping om beschut te kunnen zitten. Aan het huis is nog een houten tuinberging gebouwd. Naast het huis ligt een grote oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Daarvoor is natuurlijk ook de carport uitermate geschikt.

KORTOM; EEN FIJNE GEZINSWONING AAN EEN RUSTIGE STRAAT IN DE GELIEFDE WOONWIJK UDEN-ZUID.





























Plattegrond



Plattegrond



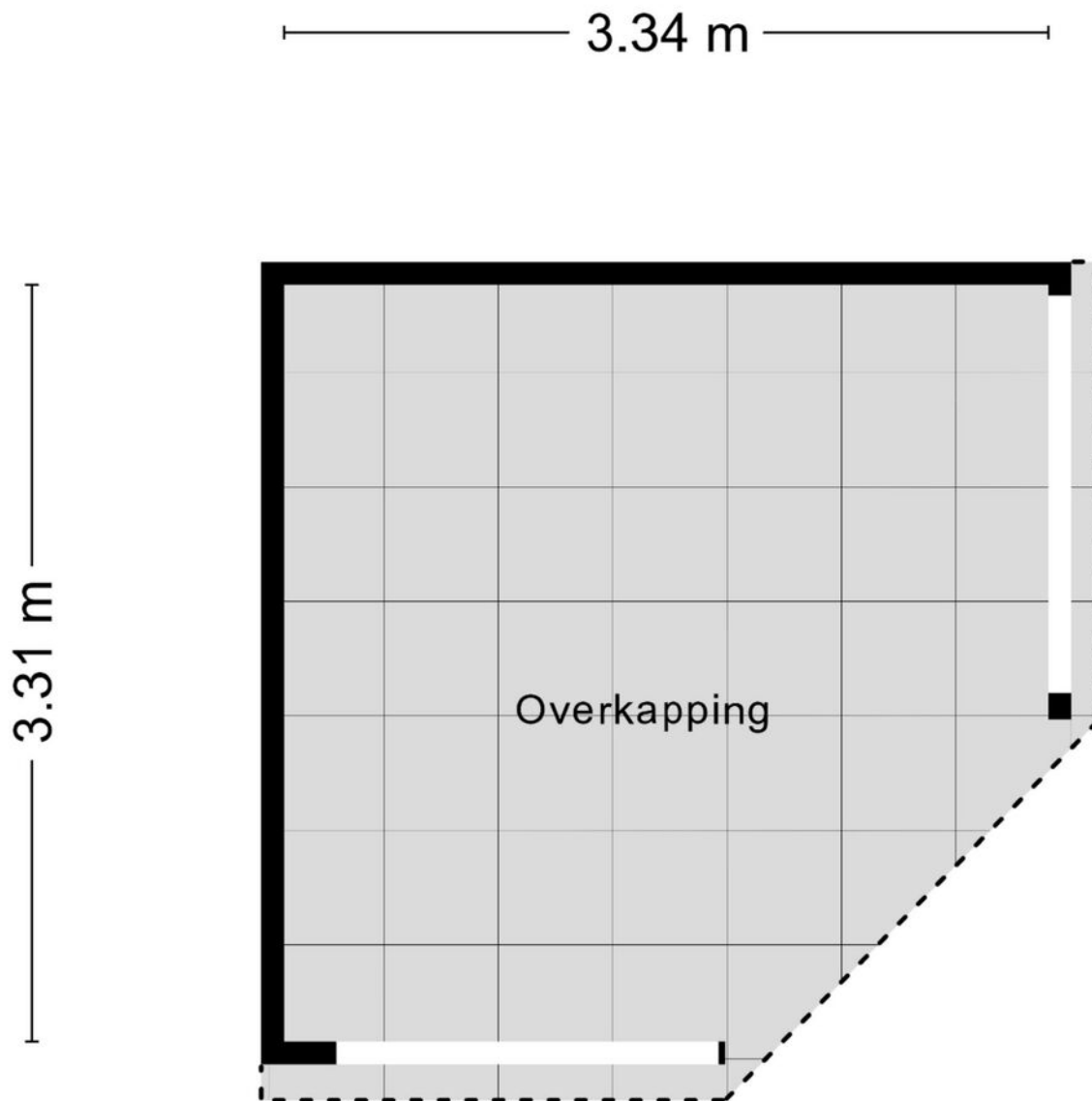
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



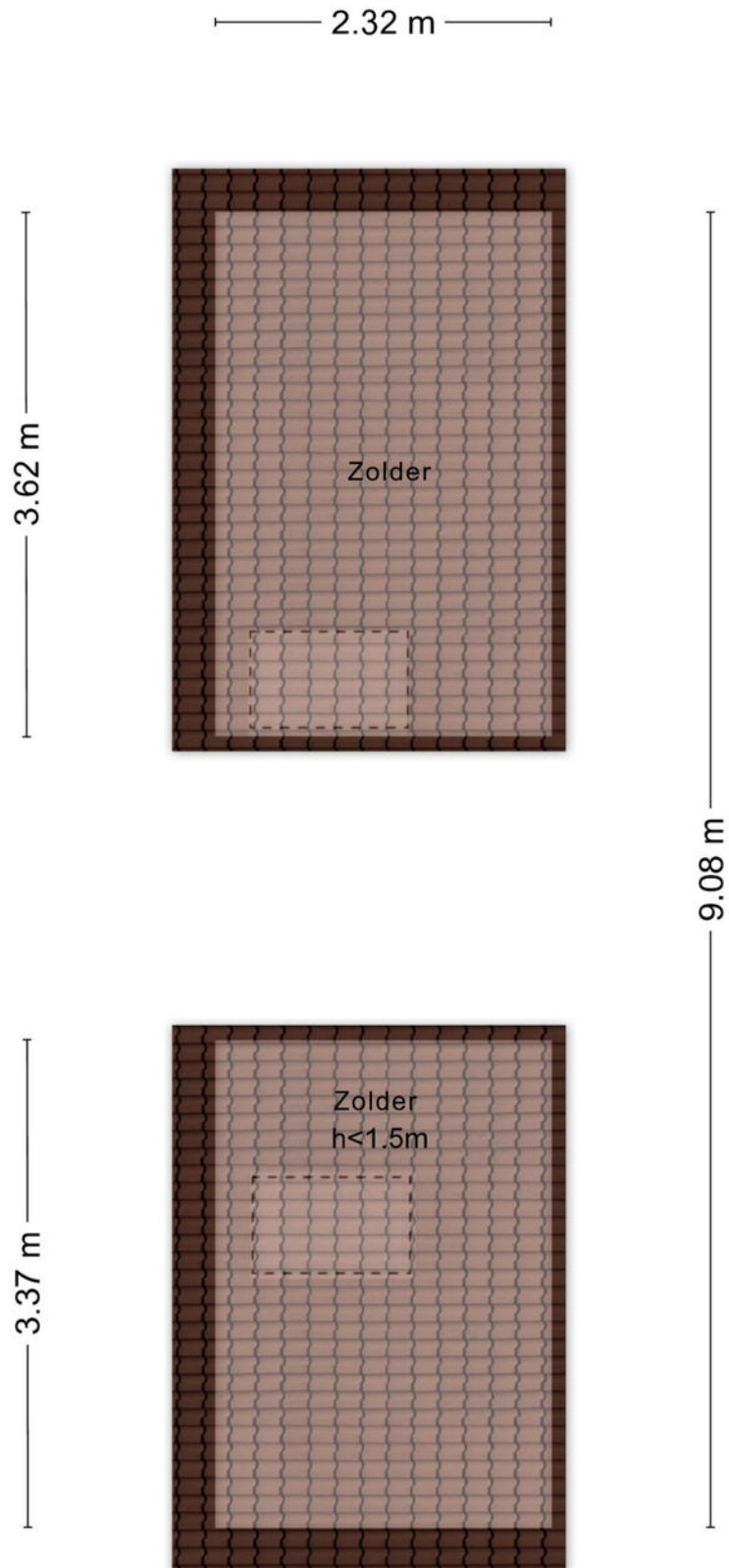
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Garf 45



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie P

Perceel 1116

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

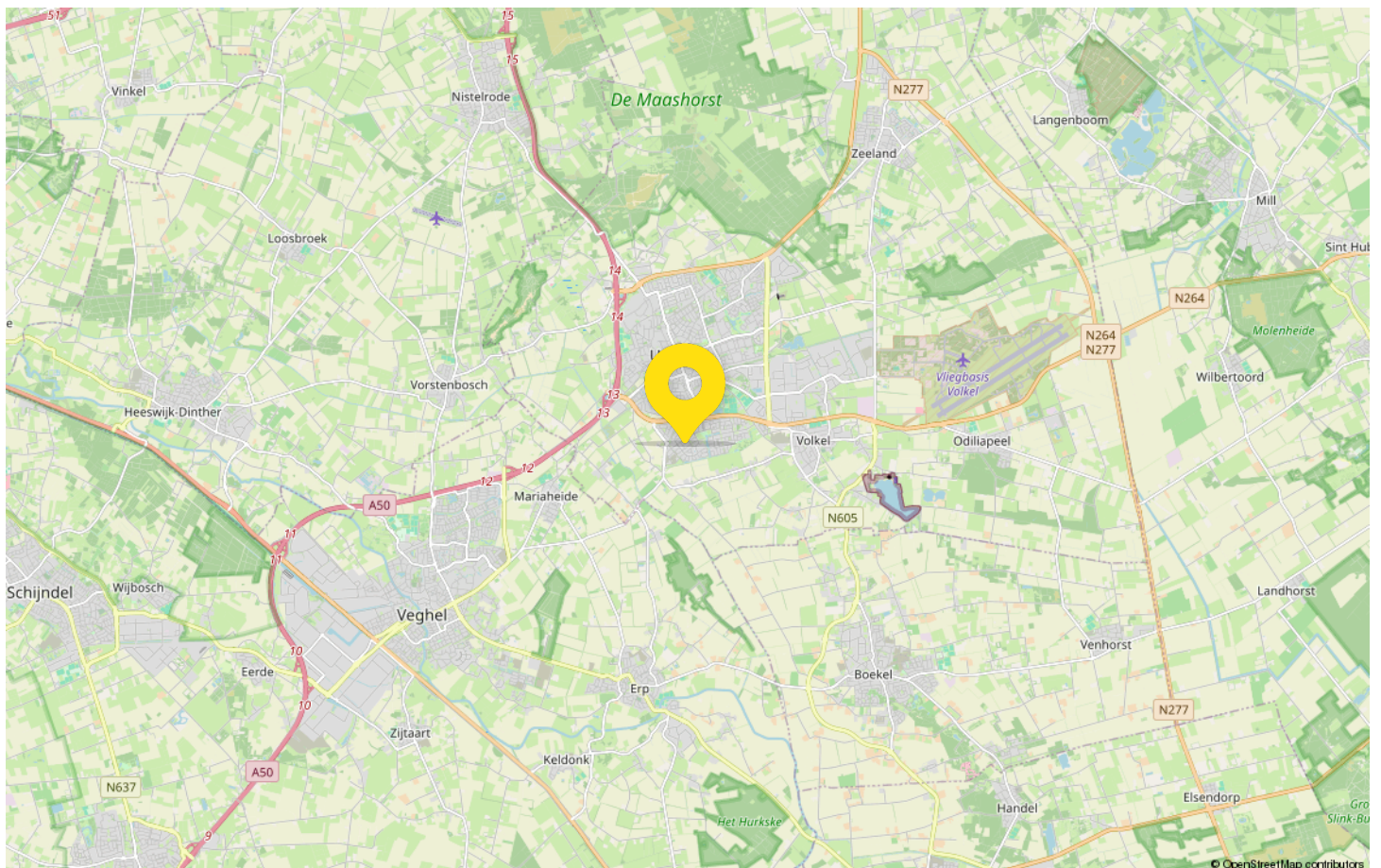
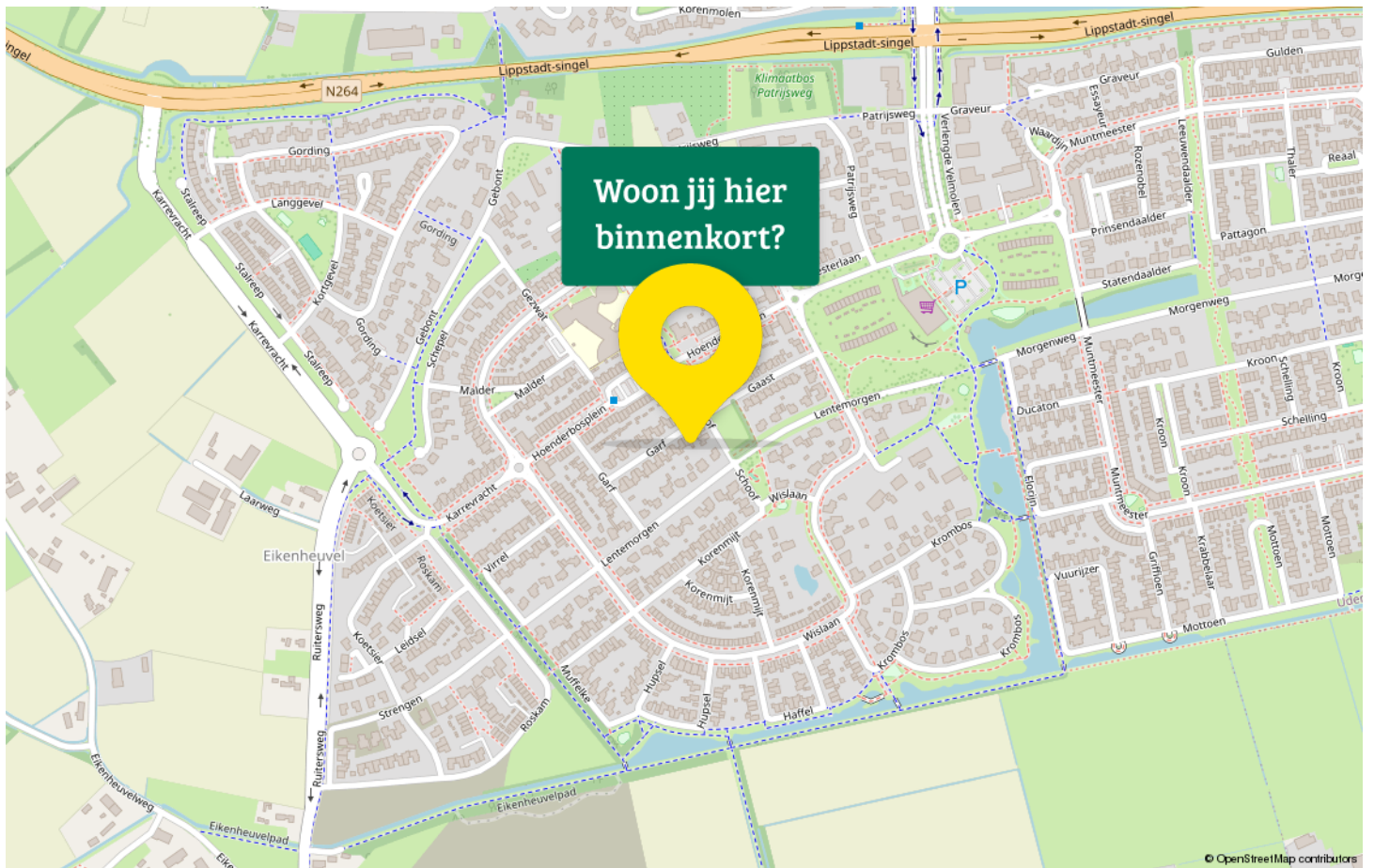
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte vaste kast woonkamer	X		
- twee witte en 1 houtkleurige kast kantoortje		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolgordijnen kleine ramen woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- Grote spiegelkast slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Tweede koelkast in garage		X	
- Airfryer in garage		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

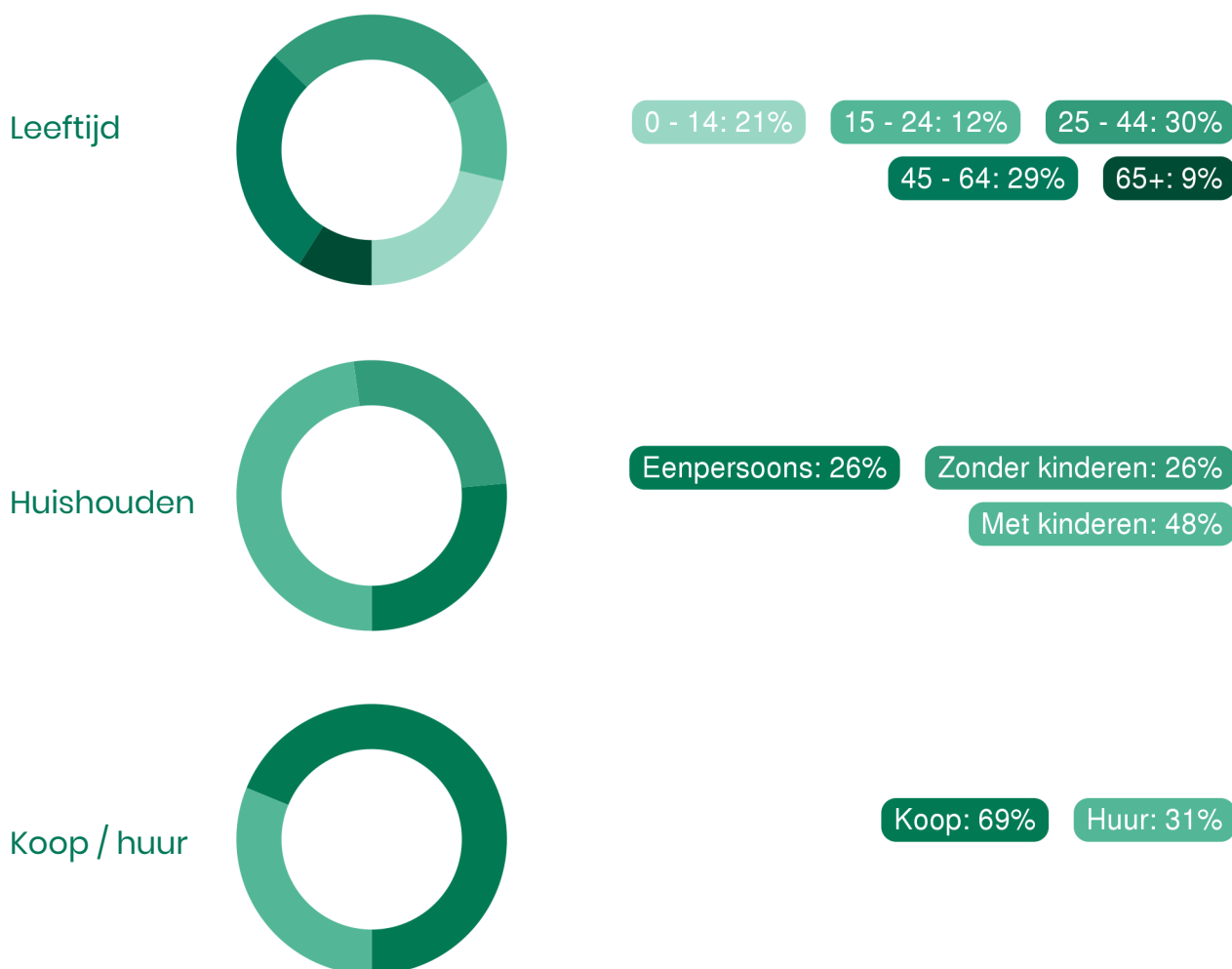
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegelkast boven wastafel		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Wandkachel kantoor	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Infraroodlamp overdekt terras + buitenlamp schuur		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overdekt terras	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tramponile	X		
- Schommel + duikelrek	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@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.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