

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Cellostraat 105**

Uden

Leuk gelegen starters-/gezinswoning met 4 slaapkamers en grote zonnige tuin. Dit woonhuis is gelegen in de Bitswijk en op korte afstand gelegen van winkels, scholen en park.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandevengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevengarantiemakelaars.nl)

[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Het bouwjaar van de woning is 1967, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt 89 m<sup>2</sup>, exclusief zolderverdieping van 15 m<sup>2</sup> en de woning is 368 m<sup>3</sup> groot. Het perceeloppervlakte is circa 216 m<sup>2</sup>. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en de gevel en het dak zijn na geïsoleerd. Tevens zijn er 9 zonnepanelen aanwezig.

Vraagprijs € 365.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1967
<b>Inhoud</b>	368 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	387 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4

# Omschrijving van de woning

Leuk gelegen starters-/gezinswoning met 4 slaapkamers en grote zonnige tuin. Dit woonhuis is gelegen in de Bitswijk en op korte afstand gelegen van winkels, scholen en park.

Het bouwjaar van de woning is 1967, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt 89 m<sup>2</sup>, exclusief zolderverdieping van 15 m<sup>2</sup> en de woning is 368 m<sup>3</sup> groot. Het perceeloppervlakte is circa 216 m<sup>2</sup>. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en de gevel en het dak zijn na geïsoleerd. Tevens zijn er 9 zonnepanelen aanwezig.

## Begane grond

Hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de verdieping en trapkast. De hal biedt toegang tot de woonkamer en de dichte keuken. De woonkamer beschikt over veel lichtinval door de grote raampartijen. De dichte keuken is voorzien van een eenvoudig recht keuken blok voorzien van een enkele apparaten. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is er via de overloop met twee vaste kasten toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers hebben vaste kasten. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

## Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereikbaar. De overloop is voorzien van de opstelling van de Vaillant combiketel uit 2017, mechanische ventilatie unit en omvormer van de zonnepanelen. De zolderkamer is voorzien van een klein dakraam.

## Tuin

De tuin is gelegen op het zuidwesten en voorzien van een overkapping, planten borders en houten schuttingen. Achter in de tuin staat een stenen tuinberging welke is voorzien van elektra en is er de beschikking over een eigen achterom.

## Algemene informatie

- grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas
- de gevel en het dak zijn na de bouw nog geïsoleerd
- eenvoudige afwerkingen, keuken, sanitair etc.

- mogelijk asbest aanwezig in riolering, leidingen, (rook)kanalen
- bestemming ter plaatse is "wonen"
- bouwmogelijkheden zijn na te vragen bij gemeente Uden
- koper accepteert woning nadrukkelijk in huidige staat van onderhoud en situatie
- verkoper bepaalt notaris: SVN te Uden
- de woning dient nog kadastraal ingemeten te worden, de kosten hiervan zijn voor de koper!
- koper dient woning zelf te gaan bewonen, verhuren is niet toegestaan

















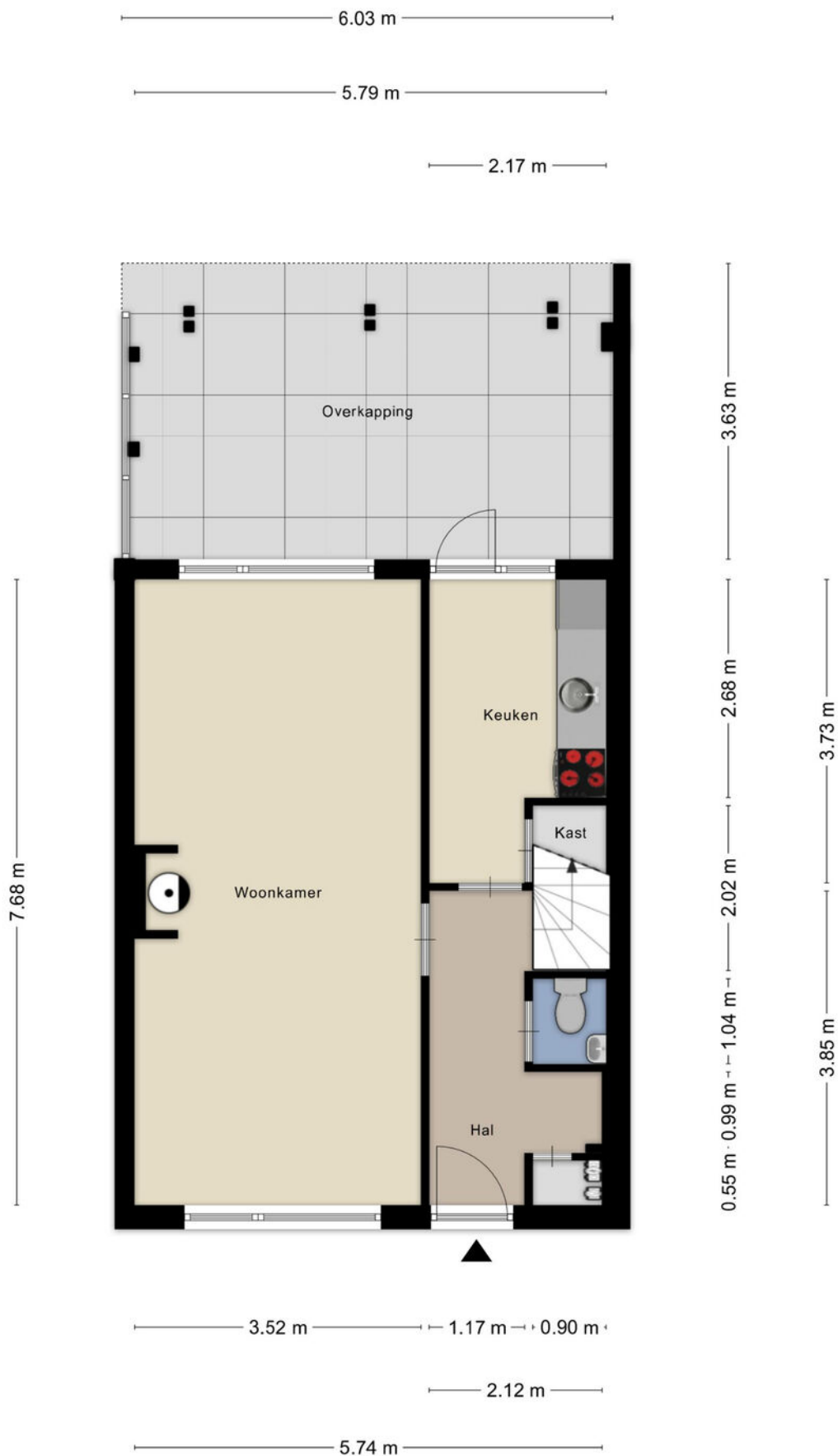








# Plattegrond



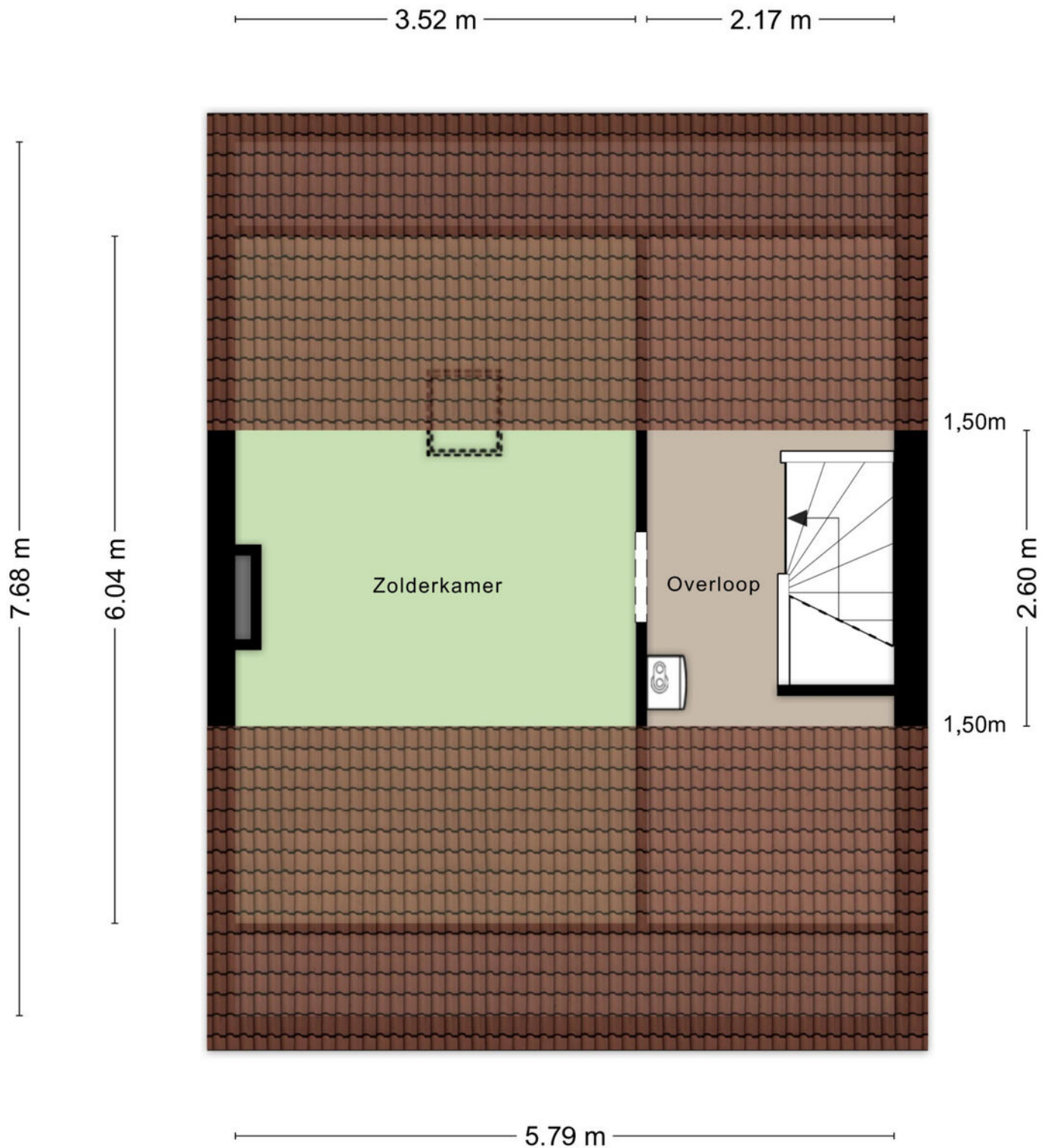
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



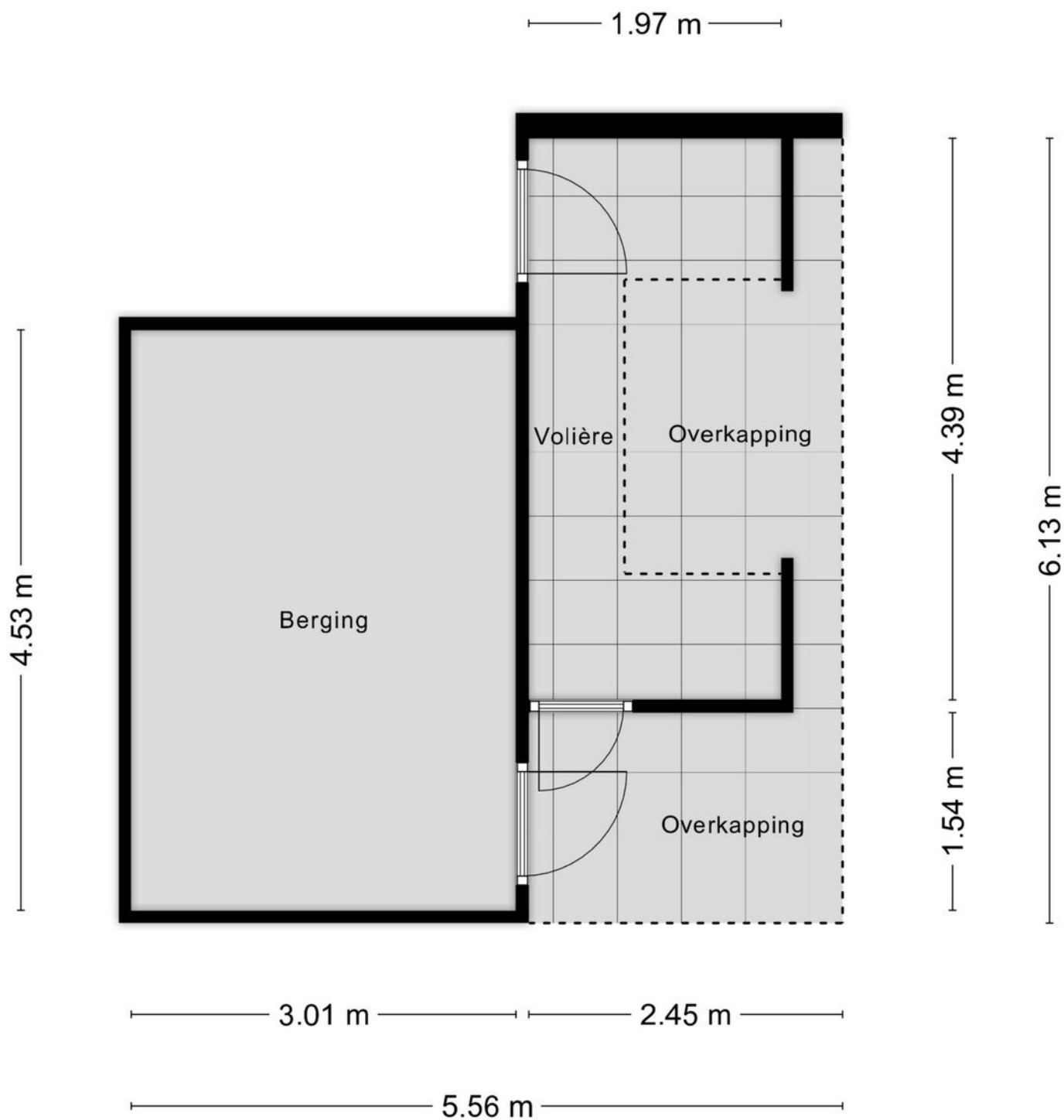
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



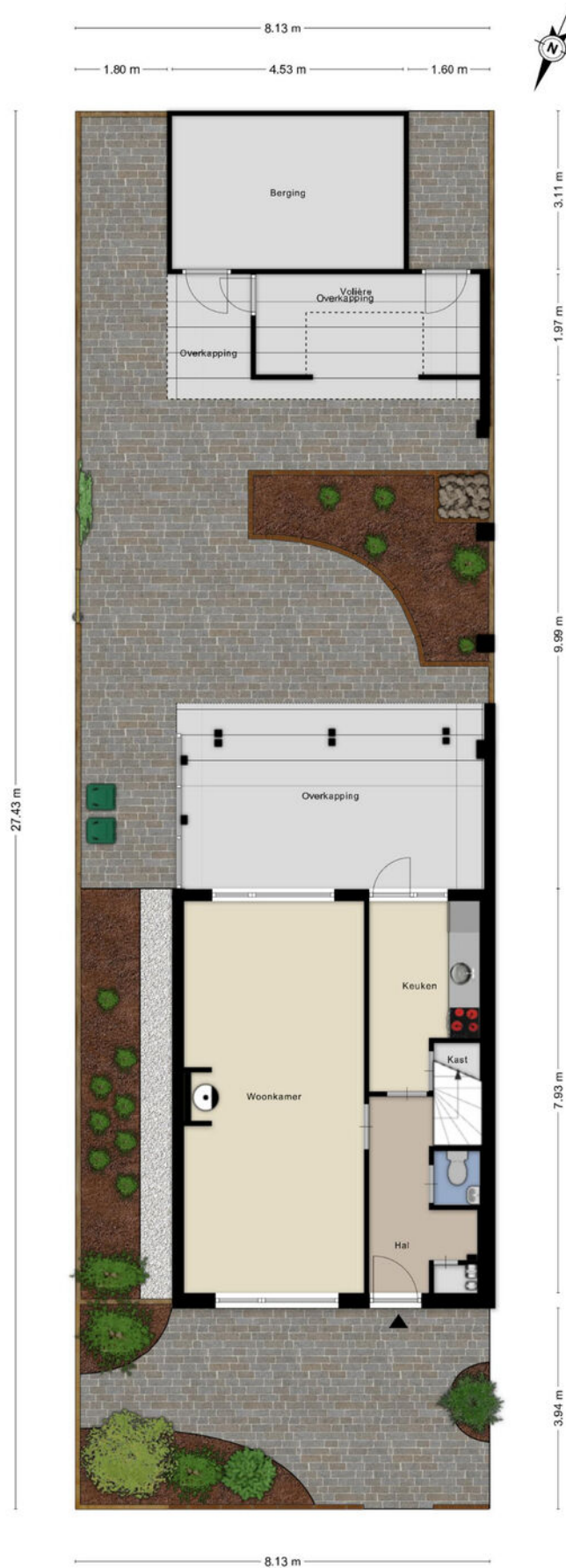
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

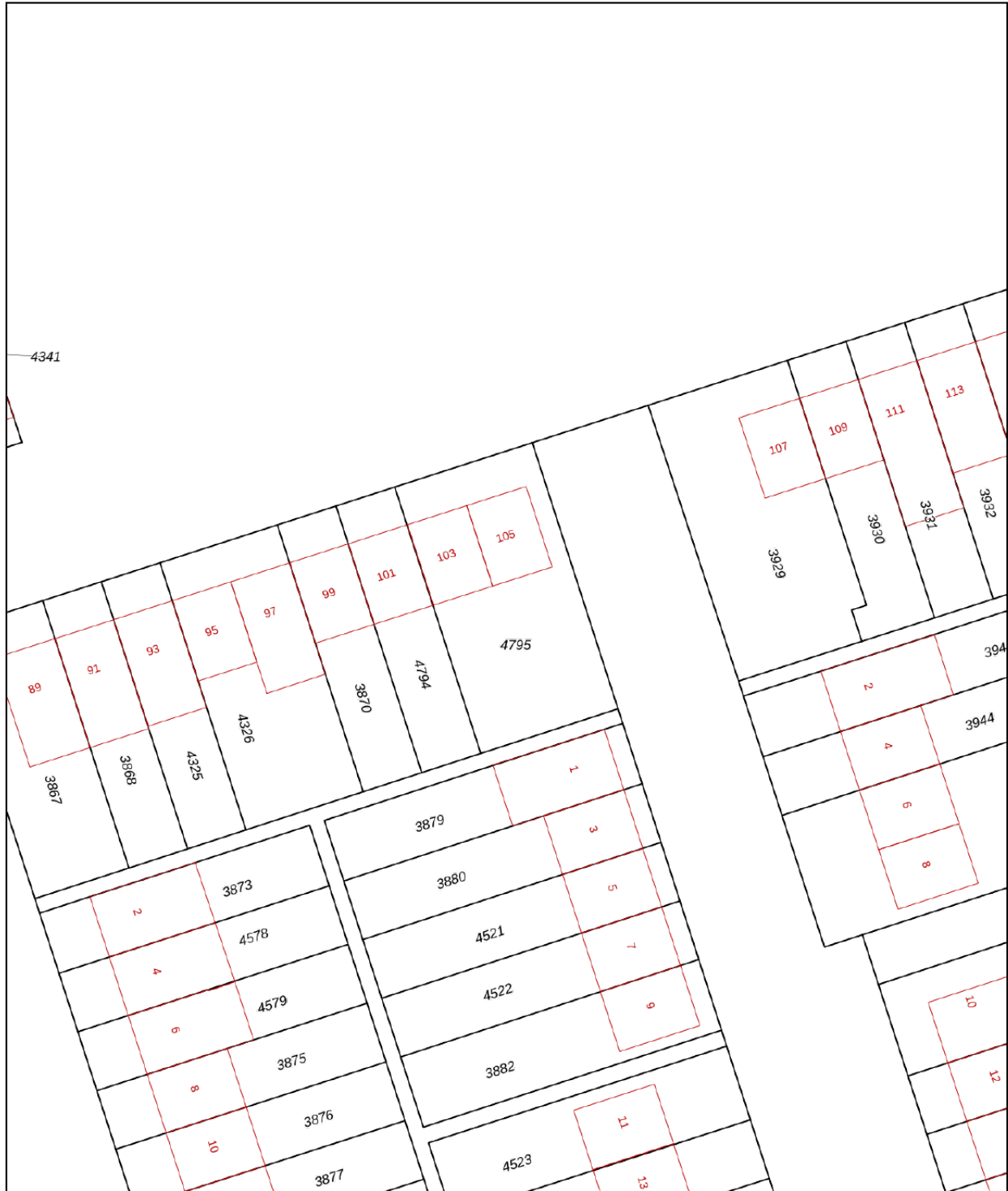



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cellostraat 105



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens - - - Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4795</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>	
--	---	---

## **Aanvullende artikelen verkoop voormalig huur- en koopgarant woningen**

*Onderstaande artikelen kunnen onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst die u aangaat met Area. Mogelijk zijn niet alle artikelen van toepassing op het betreffende woonhuis dan wel kunnen er nog aanvullende artikelen komen*

- **Notariskeuze**

Koper is ervan in kennis gesteld dat de in dit artikel vermelde notariskeuze door verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst vormt en daarom aan verkoper is voorbehouden. De hiervoor bedoelde leveringsakte zal worden verleden bij SVN Notarissen te Uden, Velmolenweg 145 Uden, 0413-262926;

- **Verplichting tot zelfbewoning en verhuurverbod**

Koper is, verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Bij overtreding hiervan verbeurt de koper ten behoeve van de verkoper een dadelijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,--, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn. Daarnaast behoudt Stichting Area het recht om bij niet-nakoming van enige verplichtingen nakoming te vorderen. Bovenstaande verplichting vervalt bij doorverkoop van het "gekochte" door koper of deze verplichting zal gelden tot 3 jaar na juridische levering van de woning.

- **Feitelijke staat en het gebruik van het gekochte**

Het gekochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Deze staat mag niet minder zijn dan die ten tijde van de koop. De verkoper heeft de koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve de koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van dan wel gebreken aan het registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen dan wel gebreken voor risico en rekening van de koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

De onderzoekplicht van de koper geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte speciaal voor wat betreft overtreding(en) van het Bouwbesluit, de vigerende bouwverordening, verstrekte bouwvergunning(en) door de vertrekkende of voormalige huurder(s) of opgelegd(e) handhavingsbesluit(en). Het gekochte was het laatst in gebruik als

woonhuis. De koper gaat het gekochte voor hetzelfde doel gebruiken. Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen het voorgenomen gebruik van koper verzetten. Koper heeft het recht om voor de bezitsverschaffing en/of aflevering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren. Vanaf het moment van ondertekenen van het koopcontract komen per direct ook alle eventuele rechten op (gepland) onderhoud vanuit Area betreffende de hierbij verkochte woning te vervallen. Verkoper verklaart dat in het gekochte niet is begrepen datgene waarop huurders op basis van hun wettelijk wegneemrecht uit het gekochte mogen meenemen.

- **Erfdienstbaarheden**

Over en weer ten behoeve en ten laste van het gekochte en het bij verkoper in eigendom blijvend resterend gedeelte van het perceel worden bij deze gevestigd, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon- of (centrale) antenne-aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking en inankering, toevoer van licht en lucht en uitzicht; hieronder is evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven; De muren en verdere afscheiding tussen de op het bij deze akte gekochte perceel gebouwde opstal(len) en de belendende opstal(len) alsmede de verdere perceelsscheidingen zullen als gemeenschappelijk bestemd worden in de zin van artikel 62 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Ingeval van eventueel verder nodig blijkende erfdienstbaarheden/bijzondere bepalingen, dit uitsluitend ter beoordeling van de notaris, zullen deze gevestigd worden bij de akte van levering van het gekochte.

- **Mandelig voetpad**

Achter en naast de woning kan een zogenaamd mandelig voetpad liggen, welk pad erin voorziet om met een aan de hand te voeren voertuig te komen en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd. Dit voetpad dient op kosten van de gezamenlijke eigenaren te worden onderhouden. Bij het hierbij verkochte perceel kan een onverbrekelijk een onverdeeld aandeel in dit voetpad behoren.

- **Erfafscheiding**

Verkoper en koper kunnen elkaar niet verplichten tot het meewerken aan het oprichten van een scheidsmuur op de erfgrans als bedoeld in artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek en zij kunnen elkaar evenmin verplichten tot het bijdragen in de kosten en onderhoud van een dergelijke erfafscheiding. Deze verplichting vervalt indien en zodra het desbetreffende naburige perceel geen eigendom meer is van de verkoper. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het gekochte moet -zolang de verkoper eigenaar is van tenminste één van de aangrenzende percelen- deze verplichting aan elke rechtsopvolger worden opgelegd en bedongen, dit op straffe van een dadelijk opeisbare boete ten bate van verkoper van vijfduizend euro (€ 5.000,-), verschuldigd door het enkele feit van overtreding, zonder dat van de zijde van verkoper enige ingebrekestelling

- **Kadastrale uitmeting**

Het gekochte is schetsmatig aangegeven op de aan deze koopakte gehechte situatietekening. De aan deze koopakte te hechten tekening is niet anders bedoeld dan om daarmee een globale situering aan te geven, zodat eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geen aanleiding zullen kunnen geven tot wijziging van deze akte, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening en in dat geval de door partijen gedane aanwijzing van de grenzen tussen hen bindend zal zijn. De kosten van deze kadastrale uitmeting van het gekochte komen volledig ten laste van de koper (met uitzondering het eventueel mandelig maken van het voetpad). Indien bij meting meerdere percelen ontstaan, geldt voor koper een maximum van twee uitgemeten percelen, welke in rekening worden gebracht. Verkoper en koper zijn gezamenlijk overeengekomen dat het uitmeten van het perceel/ de percelen door het Kadaster voorafgaande aan de notariële overdracht dient plaats te vinden. Verkoper zal hieraan dan ook zijn volledige medewerking verlenen. Indien er sprake is van ontbinding van de koopovereenkomst nadat uitmeting door het kadaster heeft plaatsgevonden, zullen de kosten van deze uitmeting in rekening worden gebracht bij de partij die de ontbinding inroept. De ter plaatse waarneembare afscheiding van het terrein vormt in beginsel de grens van het gekochte. Deze grens valt - voor zover verkoper bekend en behalve geringe verschillen - samen met de (toekomstige) kadastrale grens, tenzij hierna anders is gemeld of de situatie ter plaatse zichtbaar reden geeft tot twijfel. Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering voor zover hierna niet anders is bepaald. Kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.

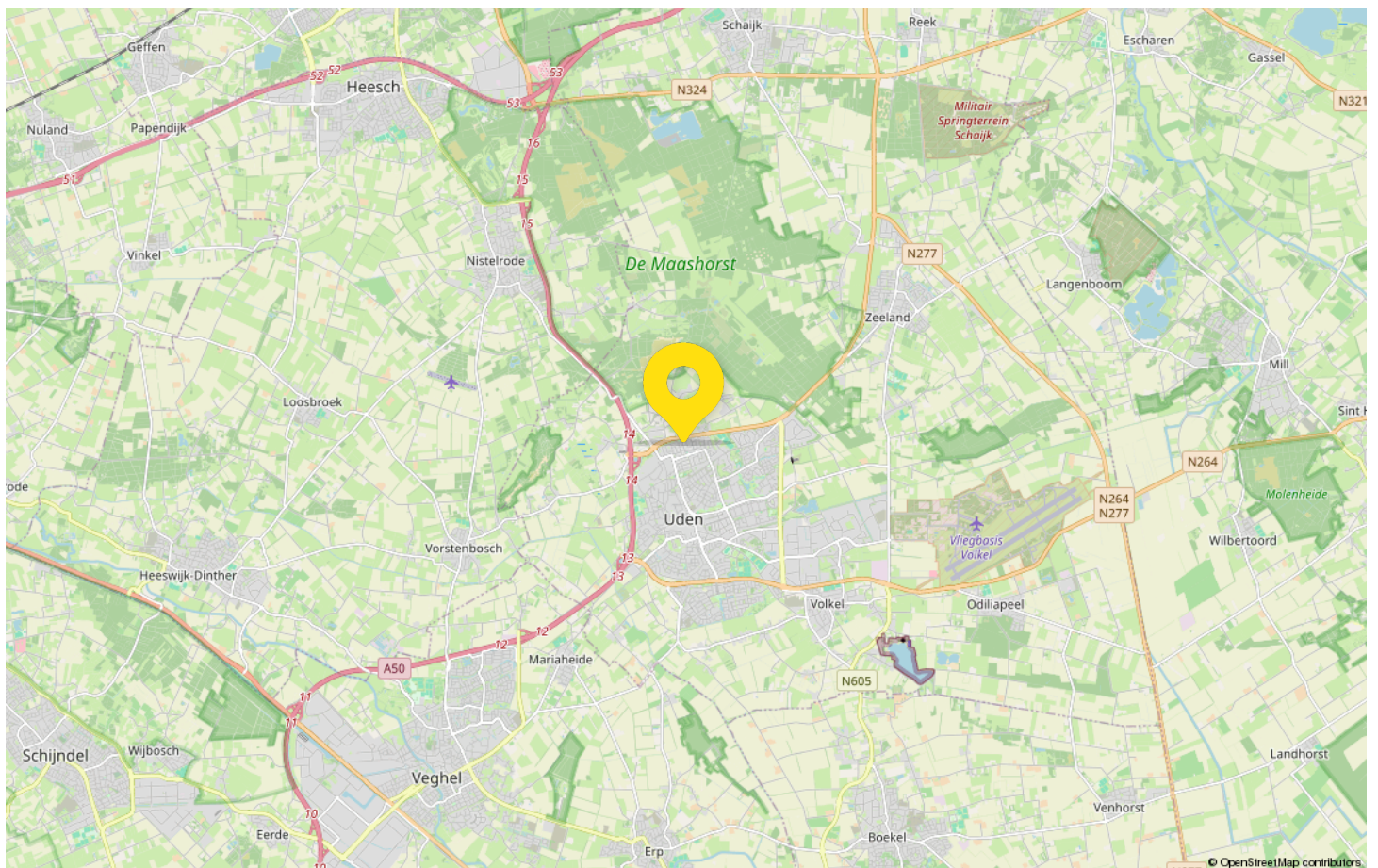
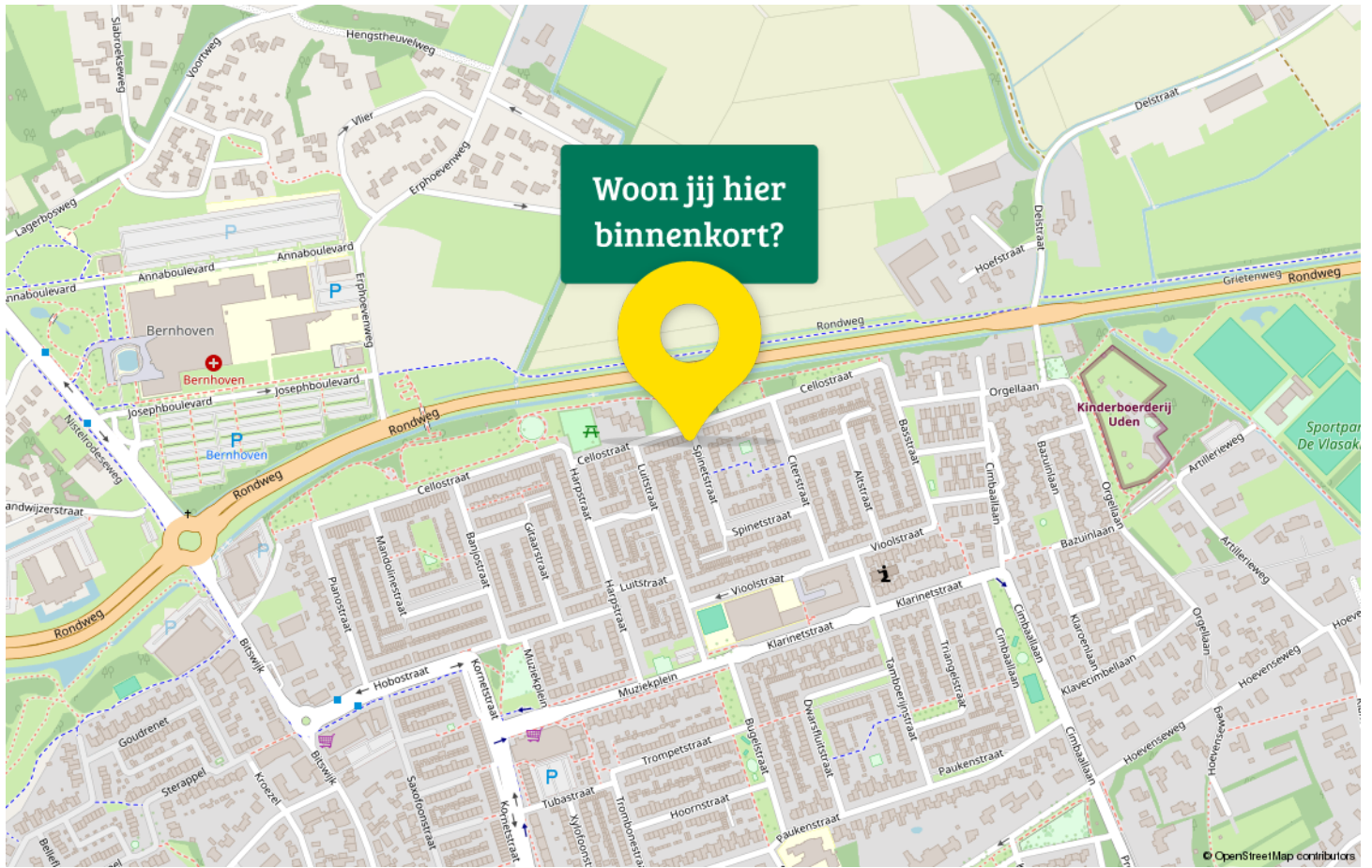
- **Energielabel aanwezig**

Bij de totstandkoming van deze overeenkomst is een energielabel aanwezig conform de regeling energieprestatie gebouwen. Verkoper zal zorgdragen dat het energielabel overgedragen wordt aan koper. Verkoper is richting koper niet verantwoordelijk voor de uitkomst dan wel het advies van dit energielabel.

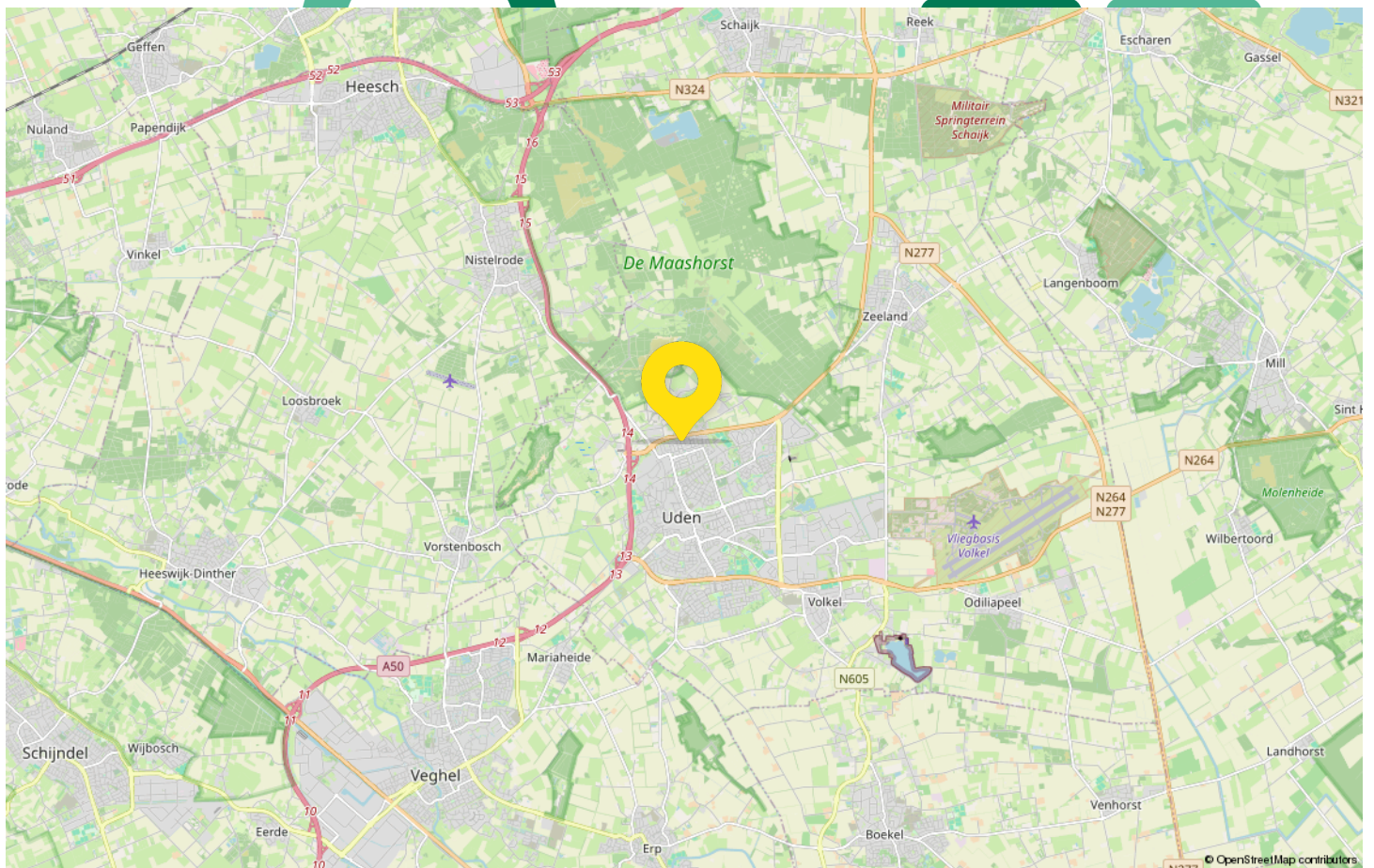
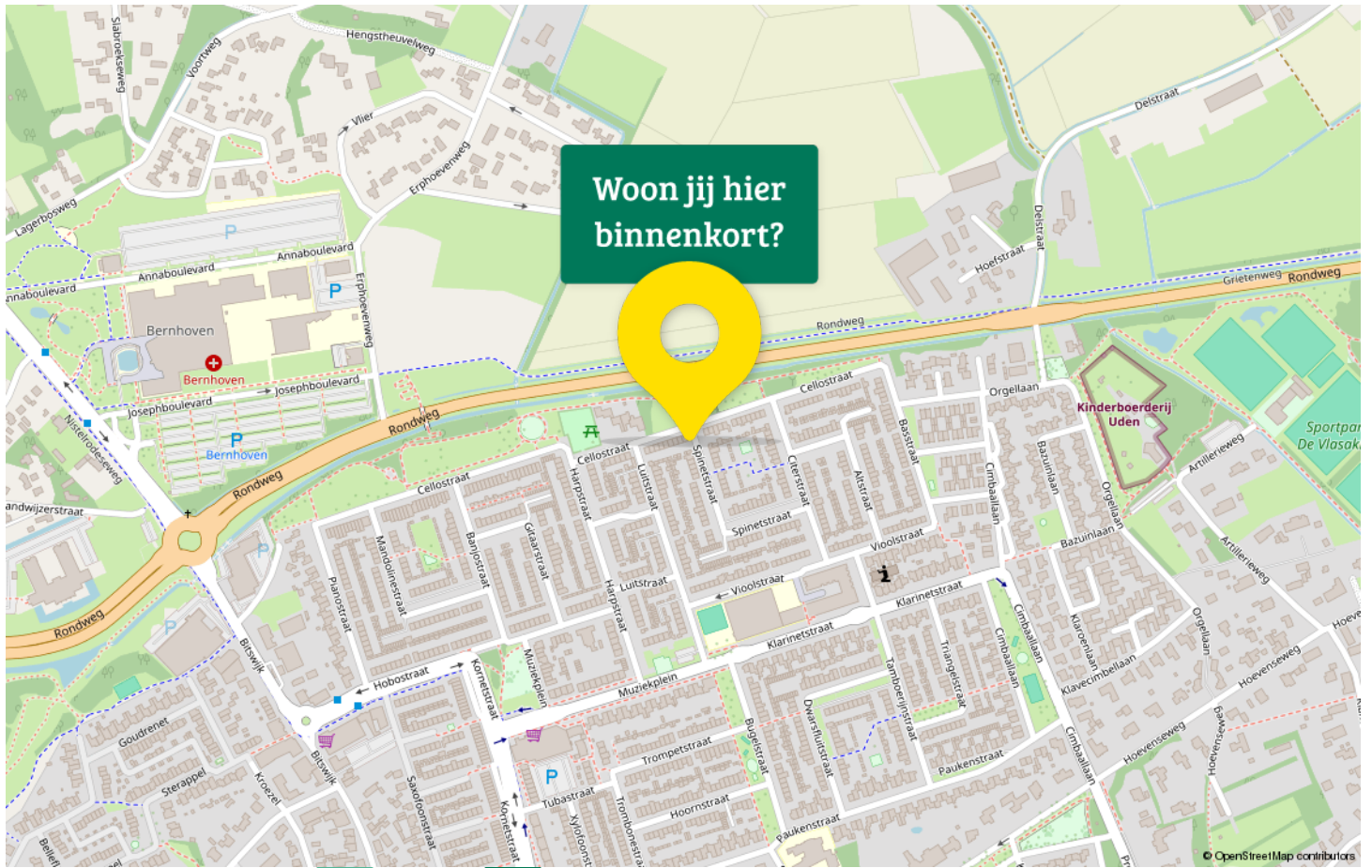
- **Eventueel aanwezige roerende zaken**

Bij de koop is inbegrepen de eventueel nog aanwezige roerende zaken in de woning. Verkoper is niet verantwoordelijk voor de staat van onderhoud dan wel montage/aanleg van deze roerende zaken richting koper. Er is geen lijst van roerende zaken aanwezig voor deze woning. Hiermee zijn koper en verkoper bekend en akkoord.

# Locatie op de kaart



# 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](http://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](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandeengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)

