

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Bosveld 311**

**Uden**

**Zoekt u een duurzame, moderne en instapklare tussenwoning met een tuin op het zuiden, dan is deze met energielabel A+++ bekroonde tussenwoning misschien wel uw droomhuis.**



**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!

Deze gasloze woning is recent gerenoveerd en voorzien van elektrische warmtepomp met boiler, 7 zonnepanelen, vloerverwarming en goede isolatievoorzieningen, u bent dus klaar voor de toekomst en verzekerd van lage maandlasten! Deze woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met aan de voorzijde een autovrij hofje met speelvoorzieningen in de nabijheid.

Vraagprijs € 440.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Inhoud</b>	401 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	141 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A+++
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4

# Omschrijving van de woning

Zoekt u een duurzame, moderne en instapklare tussenwoning met een tuin op het zuiden, dan is deze met energielabel A+++ bekroonde tussenwoning misschien wel uw droomhuis.

Deze gasloze woning is recent gerenoveerd en voorzien van elektrische warmtepomp met boiler, 7 zonnepanelen, vloerverwarming en goede isolatievoorzieningen, u bent dus klaar voor de toekomst en verzekerd van lage maandlasten!

Deze woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met aan de voorzijde een autovrij hofje met speelvoorzieningen in de nabijheid. Aan de achterzijde grenst de woning aan een grote parkeerplaats waardoor u direct achter de woning uw auto kunt stallen en geen directe achterburen heeft. Het centrum van Uden, scholen en snelweg A50 zijn binnen 5 minuten bereikbaar.

## Kenmerken en duurzaamheid

De woning is gebouwd in 1971, heeft een woonoppervlakte van 117 m<sup>2</sup> en een tuinschuurtje van 8 m<sup>2</sup> aan externe bergruimte. Het perceel is 141 m<sup>2</sup> groot met een heerlijke vrij gelegen achtertuin op het zonnige zuiden.

Met energielabel A+++ is het duidelijk dat alle grote investeringen voor de toekomst al zijn gedaan. Naast de verduurzaming is de woning ook vanaf 2022 grotendeels gemoderniseerd met o.a. een splinternieuwe luxe keukeninrichting met kookeiland, een eigentijdse badkamer, sfeervolle tuininrichting en algehele nette afwerking. U kunt deze woning dan ook zonder grote investeringen betrekken.

## Indeling

Entree, meterkast, trapopgang met daaronder een provisieruimte (hier treft u ook de pomp van de vloerverwarming). De toiletruimte is voorzien van wandcloset en fonteintje. Vervolgens komt u in de ruime woonkamer (ca. 29 m<sup>2</sup>) met aansluitend een luxe open keuken met kookeiland. Er is veel lichtinval mede door de schuifpui aan de tuinzijde. De moderne keuken heeft een gewaagde eigentijdse kleurstelling en is voorzien van veel opbergruimte en alle inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een kokend waterkraan, koelkast, diepvries, vaatwasser en

combimagnetron. De begane grondvloer is afgewerkt met een moderne pvc-vloer voorzien van vloerverwarming.

## Verdiepingen

Via de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De slaapkamers zijn ca. 12.5 - 14.5 en 9.1 m<sup>2</sup> groot en allemaal afgewerkt met een nieuwe laminaatvloer. De badkamer (vernieuwd in 2022) is ingericht met een inloopdouche, een wandcloset en luxe badmeubel met 2 wastafels. Via een vaste trap is er toegang naar de royale 2e verdieping. Op de overloop is genoeg ruimte voor de wasmachine en opstelling van de warmtepomp met 200 liter boiler. Ook is er bergruimte achter de schotten en een grote 4e slaapkamer voorzien van dakkapel.

## Tuin

De achtertuin is sfeervol aangelegd met twee mooie terrassen, een gazon met staptegels en enkele plantenborders met kleurrijke beplanting. Rondom zijn de houten schuttingen ook vernieuwd. Achter in de tuin staat een schuurtje voor uw fietsen en tuingereedschap en via een poort is de tuin achterom bereikbaar. U heeft veel privacy in de tuin door de vrije ligging aan de achterzijde.

## Algemeen

De renovatieslag naar een duurzame toekomst is bij deze woning al gerealiseerd met optimale isolatie (vloer,- spouw,- en dakisolatie en vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een gasloos verwarmingssysteem. Deze kant en klare woning is dan ook ideaal voor starters en gezinnen.



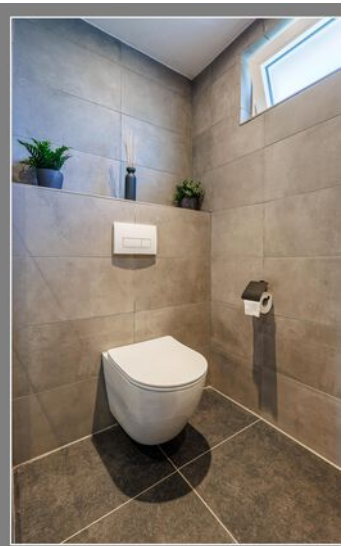






















# Plattegrond

## Bosveld 311 - Uden Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

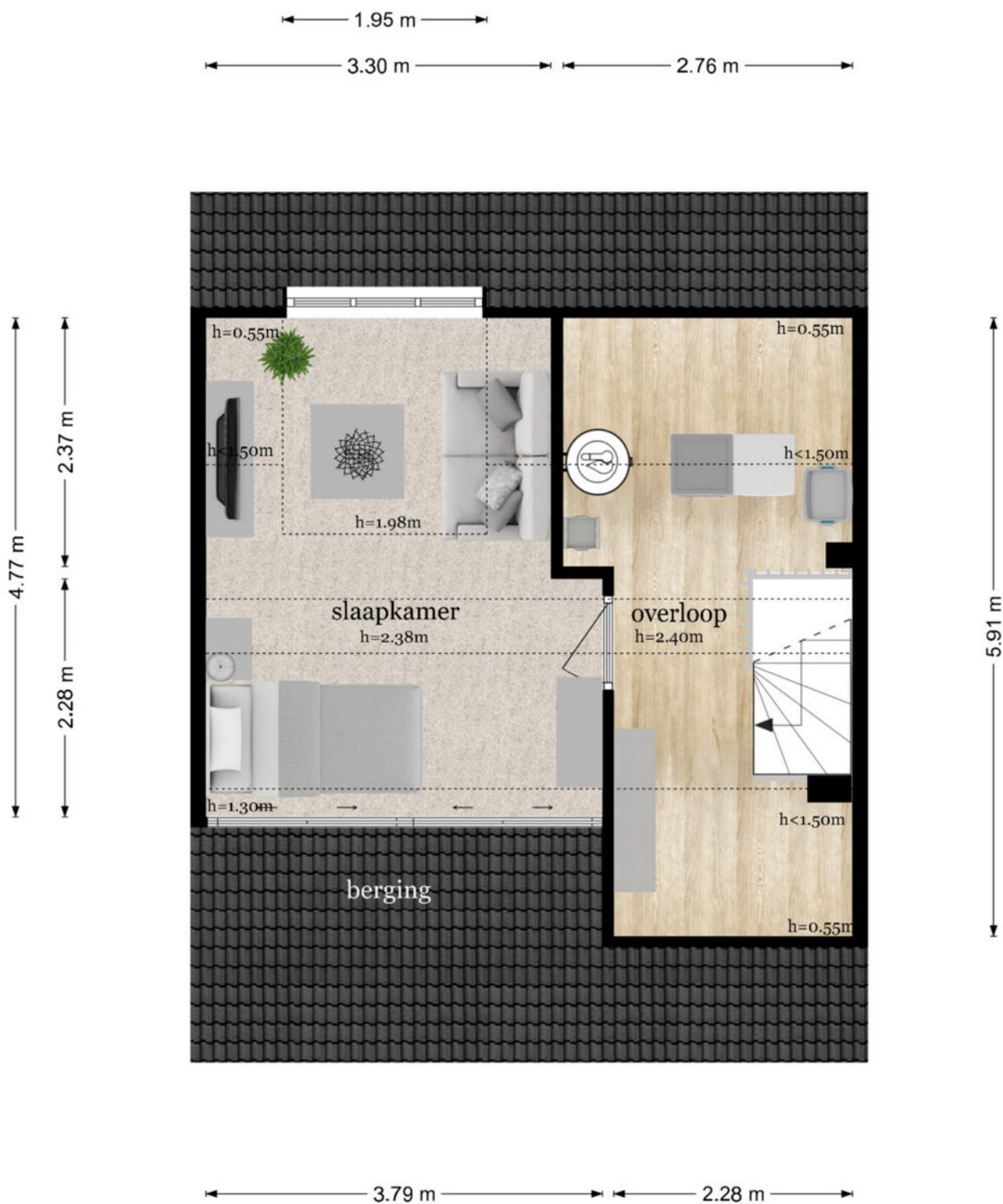
## Bosveld 311 - Uden Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

## Bosveld 311 - Uden Tweede Verdieping

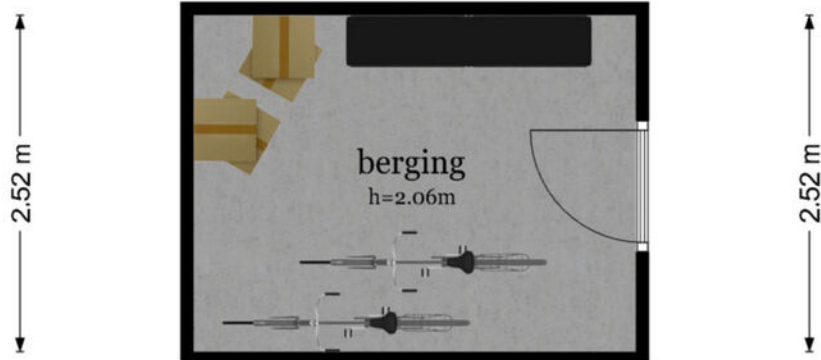


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

## Bosveld 311 - Uden Berging

3.31 m



3.31 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



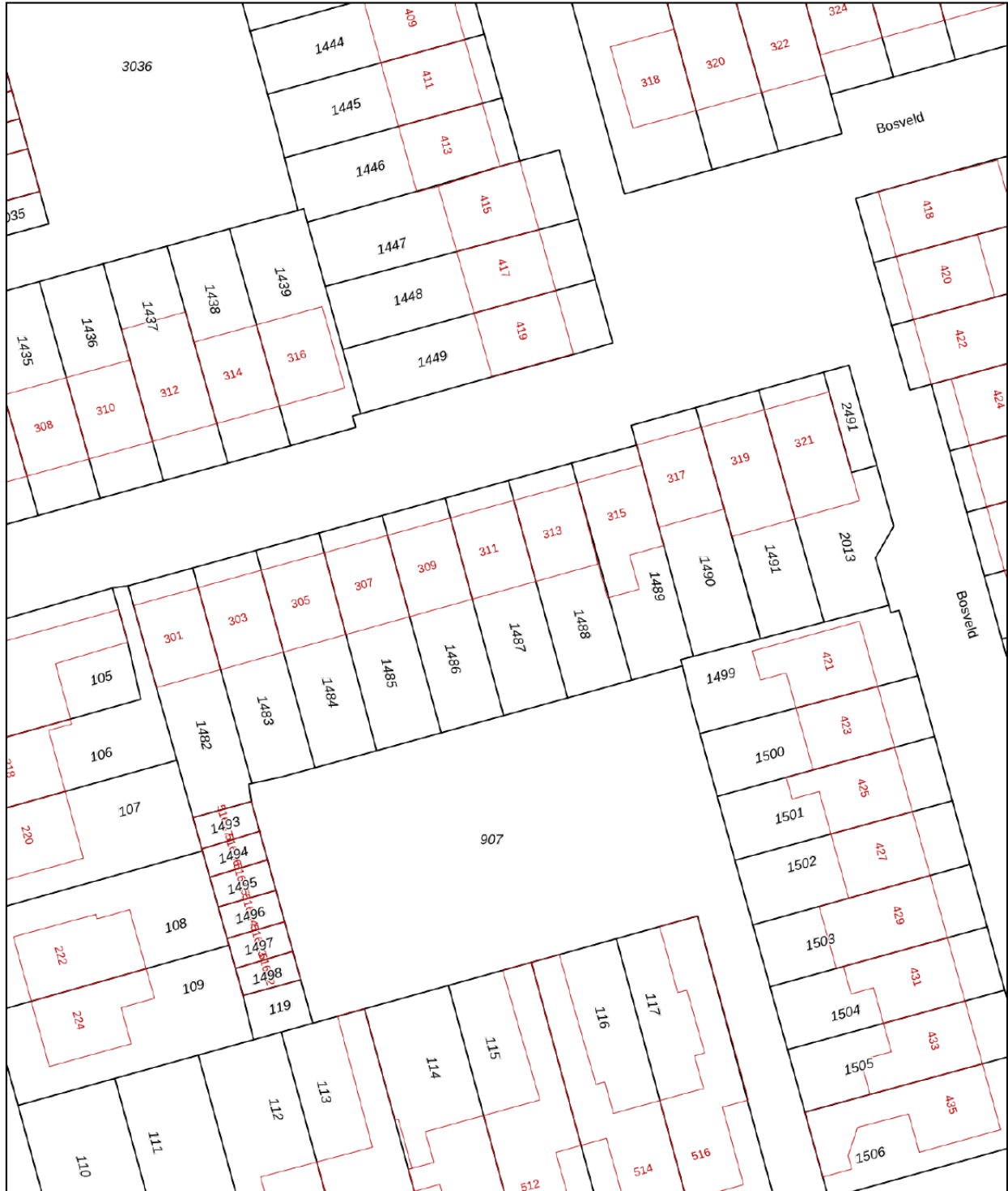
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bosveld 311



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1487</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

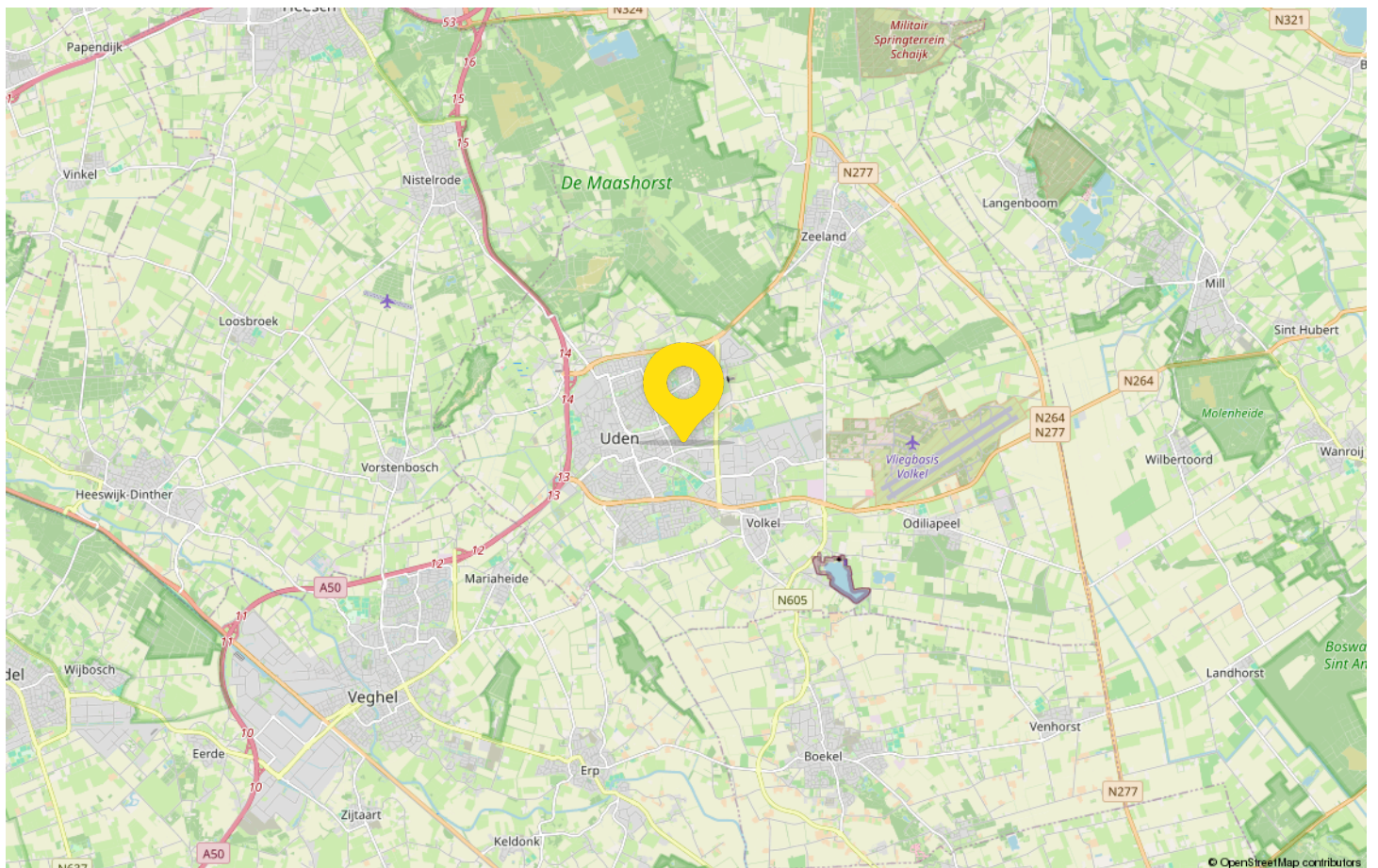
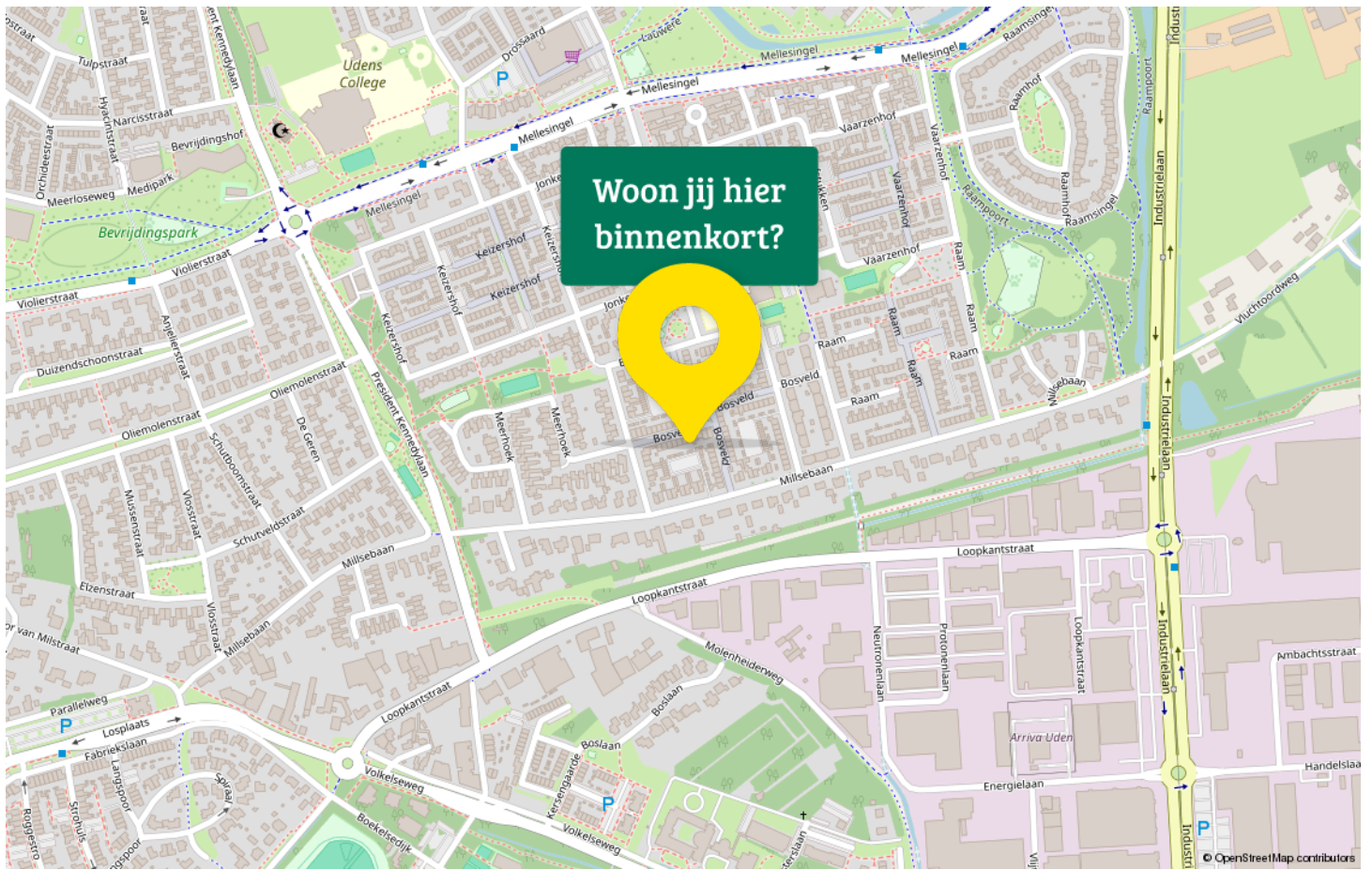
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

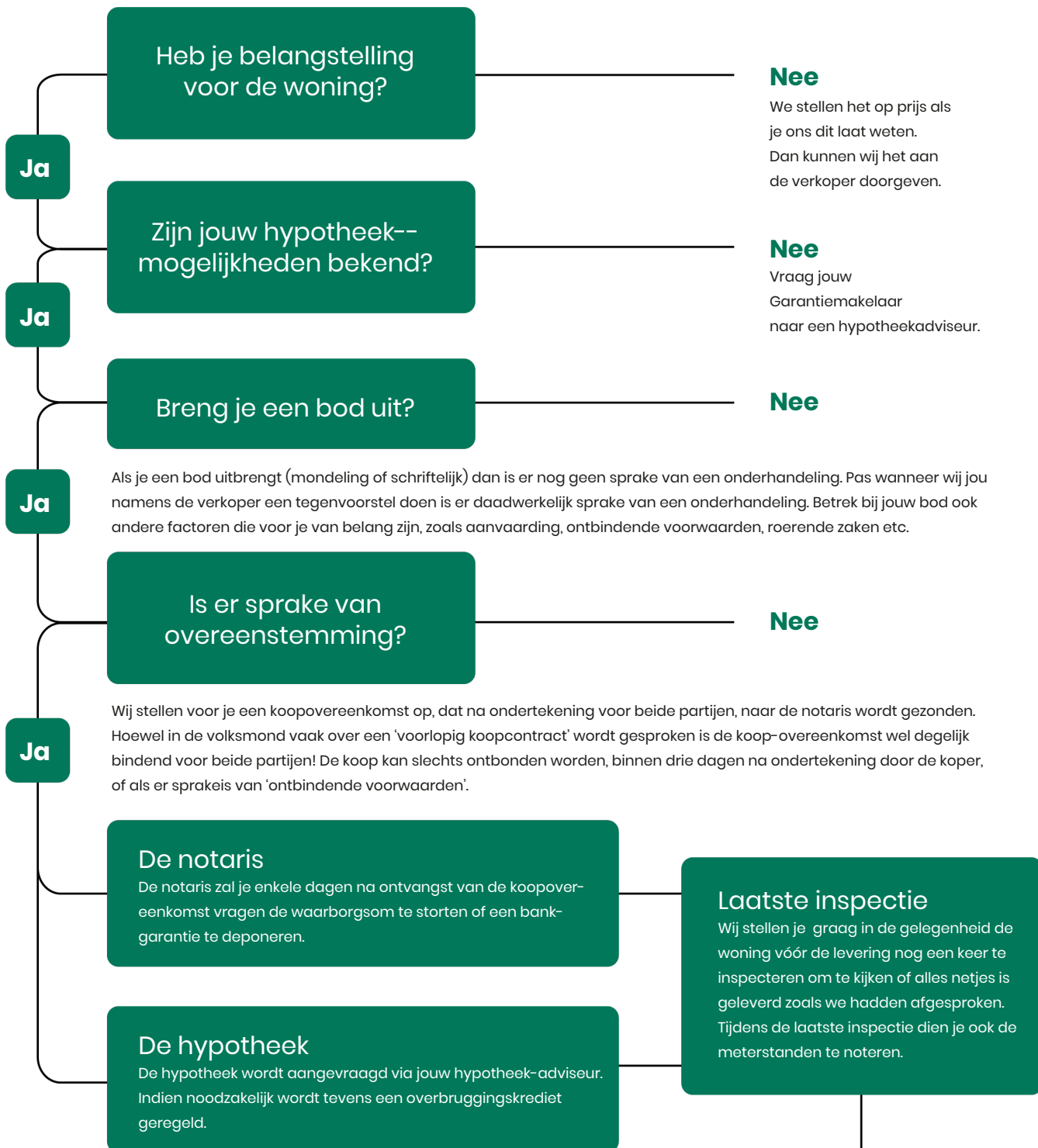
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905  
info@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](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)