

Wordt dit jouw droomhuis?



Vuurijzer 19

Uden

Luxe afgewerkte en verduurzaamde 2/1 kapwoning met garage, 6 slaapkamers en fraai aangelegde tuin gelegen aan rustige woonstraat in de wijk Uden-Zuid.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is gebouwd in 1998 en vanuit de bouwperiode volledig geïsoleerd. In 2024 is een hybride warmtepomp geplaatst. Op het dak van de woning liggen 12 zonnepanelen. Ook zijn in 2023 twee airco's geplaatst in de woning. Enkele jaren terug zijn de platte daken volledig vernieuwd en eveneens geïsoleerd bij de garage en bijkeuken. Door deze aanpassingen beschikt de woning een actueel energielabel A++, geldig tot juli 2036!

Vraagprijs € 610.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1998
Inhoud	573 m ³
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	245 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	131 m ²
Energie label	A++
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6





Omschrijving van de woning

De woning is gebouwd in 1998 en vanuit de bouwperiode volledig geïsoleerd. In 2024 is een hybride warmtepomp geplaatst. Op het dak van de woning liggen 12 zonnepanelen. Ook zijn in 2023 twee airco's geplaatst in de woning. Enkele jaren terug zijn de platte daken volledig vernieuwd en eveneens geïsoleerd bij de garage en bijkeuken. Door deze aanpassingen beschikt de woning een actueel energielabel A++, geldig tot juli 2036! Verder is de woning aan de binnenzijde modern en luxe afgewerkt. In de woonkamer is nog een mooie houtkachel geplaatst. De gebruiksoppervlakte wonen bedraagt 146 m² en daarnaast is er nog de garage van 16 m². Het perceel bij de woning is 245 m² en de woning heeft een totale inhoud van circa 573 m³. Aan de achterzijde is nog een veranda/overkapping aangebouwd.

Indeling begane grond:

Via de overdekte entree bereikt u de hal met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en is afgewerkt met een fraaie massief houten vloer. Aan de voorzijde bij de woonkamer zijn screens aanwezig voor eventuele zonwering. De sfeervolle houtkachel vormt een echte blikvanger en zorgt tijdens de wintermaanden voor extra warmte en sfeer. Dankzij de royale afmetingen biedt de woonkamer volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eethoek. De openslaande tuindeuren zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten en geven direct toegang tot de overkapping en de achtertuin.

Aan de achterzijde is een open keuken met een luxe inrichting voorzien van een U-opstelling met gezellig bar. De keuken uit circa 2021 is compleet voorzien van inbouwapparaten zoals een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vaatwasser en een ingebouwd koffiezetapparaat. Dit koffieapparaat en de koelkast zijn nog recent nog vernieuwd. Ook is in 2024 een Quooker geplaatst in de keuken. Dankzij de praktische indeling is er verder de nodige werk- en bergruimte aanwezig. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed. Vanuit de bijkeuken is direct toegang tot de tuin met overkapping evenals de garage. Deze garage is

ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het uitoefenen van een hobby. De overkapping aan de achterzijde van de woning zorgt voor een heerlijk beschutte plek om te zitten en van de tuin te genieten.

Indeling verdiepingen:

Op de 1e verdieping geeft een overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt, voorzien van nette laminaatvloeren en beschikken over (elektrische) rolluiken. De moderne badkamer is in 2021 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche met glazen deur, een wastafelmeubel met twee mengkranen en een tweede toilet. Bovendien is de badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De grote raampartijen op de badkamer zorgen voor daglicht en extra ventilatiemogelijkheid. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping is eveneens volwaardig ingericht, waarbij de overloop toegang geeft tot nog eens drie slaapkamers voorzien van een laminaatvloer en bergruimte achter vaste kasten. Dankzij de dakkapel en de dakramen beschikken de kamers over een prettige lichtinval en zijn ze uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Bij de dakkapel aan de voorzijde is een rolluik aanwezig. Er is bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Vanuit de overloop is nog toegang tot een technische ruimte met daarin de mechanische afzuigunit en de hybride warmtepomp.

Tuin:

De tuin is volledig vernieuwd in de afgelopen jaren en fraai aangelegd. Er zijn enkele zonneterrassen aanwezig, er ligt keurig kunstgras in de tuin en verder is het geheel prachtig aangelegd met mooie beplanting. De overkapping direct achter de woning vormt een verlengstuk van de leefruimte. In de ochtendzon kunt u hier heerlijk een kop koffie drinken en in de avond is dit een comfortabele plek om beschut buiten te zitten. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast zijn er direct voor de woning voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.





















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



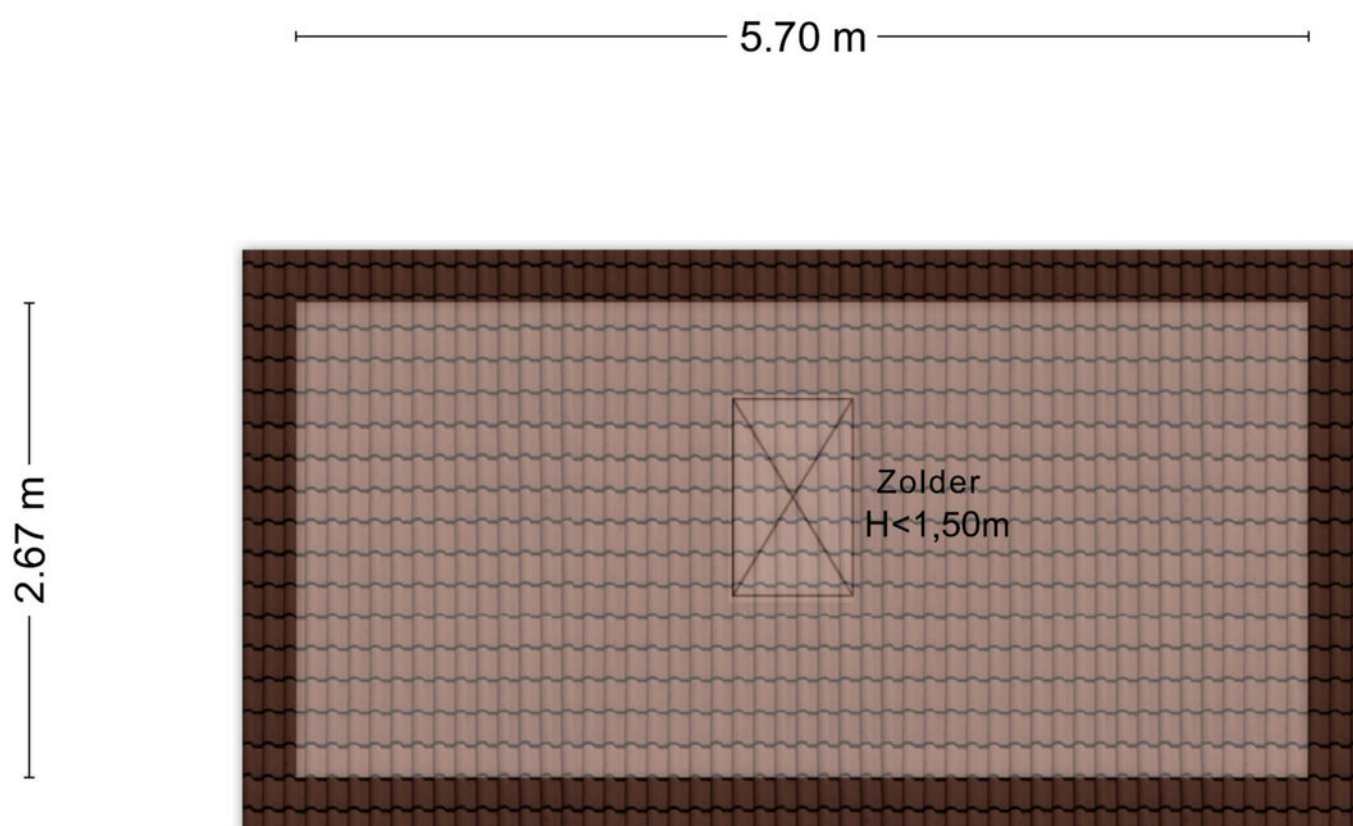
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vuurijzer 19



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Uden Sectie P Perceel 1394	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 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.

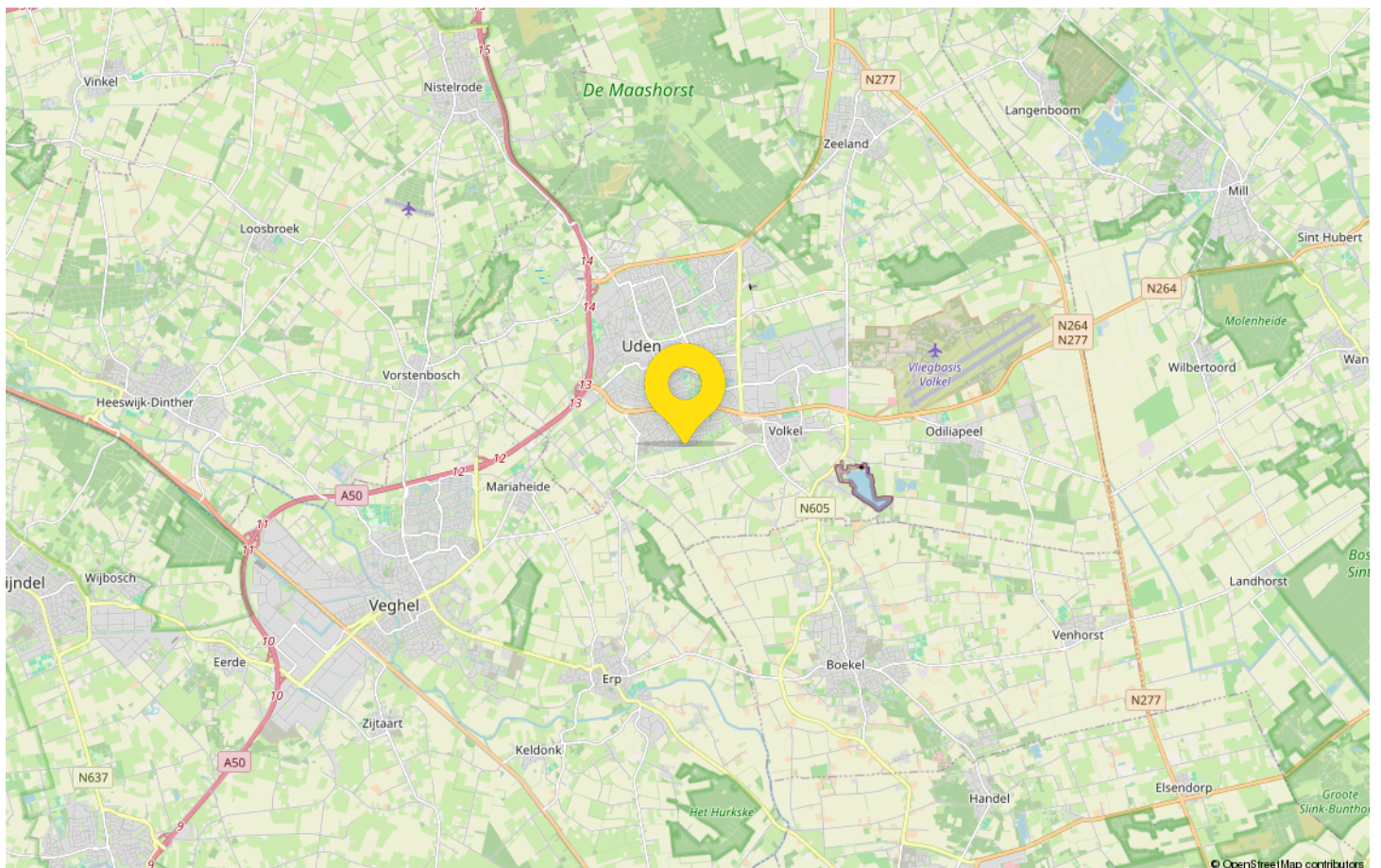
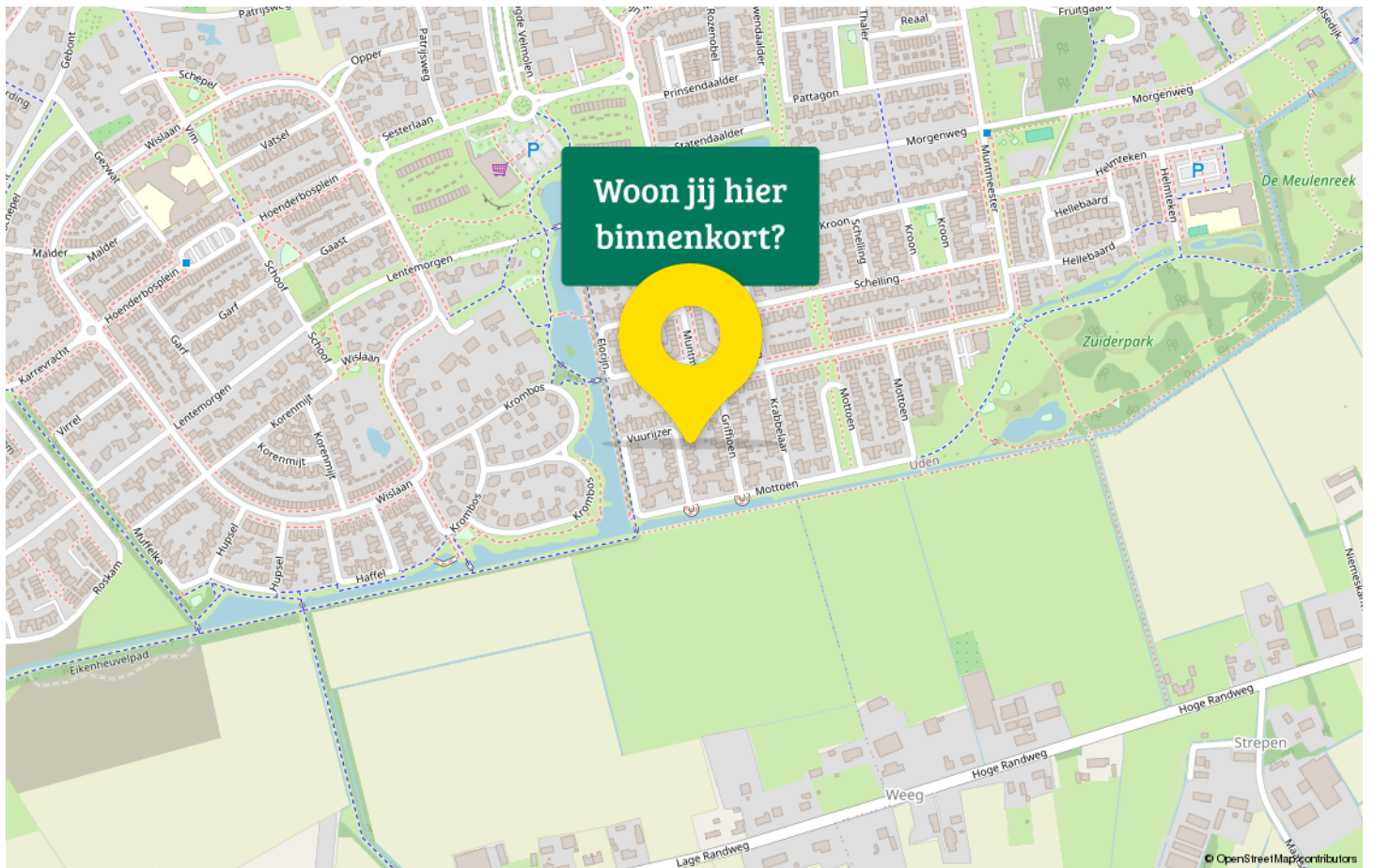
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Kast slaapkamer ouders	X		
- Tuinverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer ouders (2x2 deuren wit)			X
- Kasten (2x wit) kantoor zolder tuinkant			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Inbouwkast bijkeuken (wit 3 deuren)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

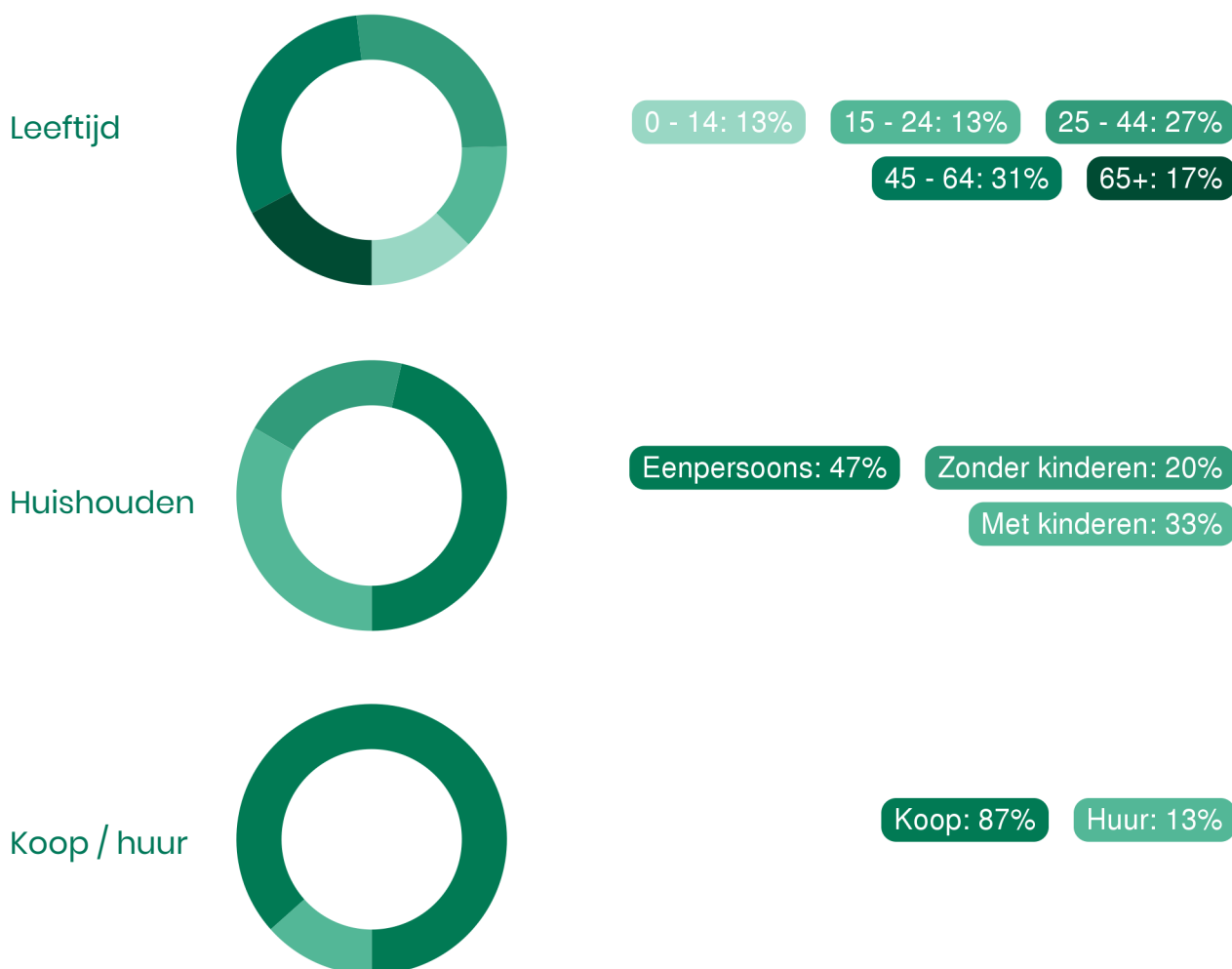
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse stenen in tuin (verzameling bij overkapping) en nijlpaard		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Olijfboom		X	
Tuinset/ meubels/ BBQ		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Naambord en huisnummer/ tegeltjes (met citroen)		X	

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Buitengebied Uden-Zuid



42%

man

58%

vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 672.000



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:

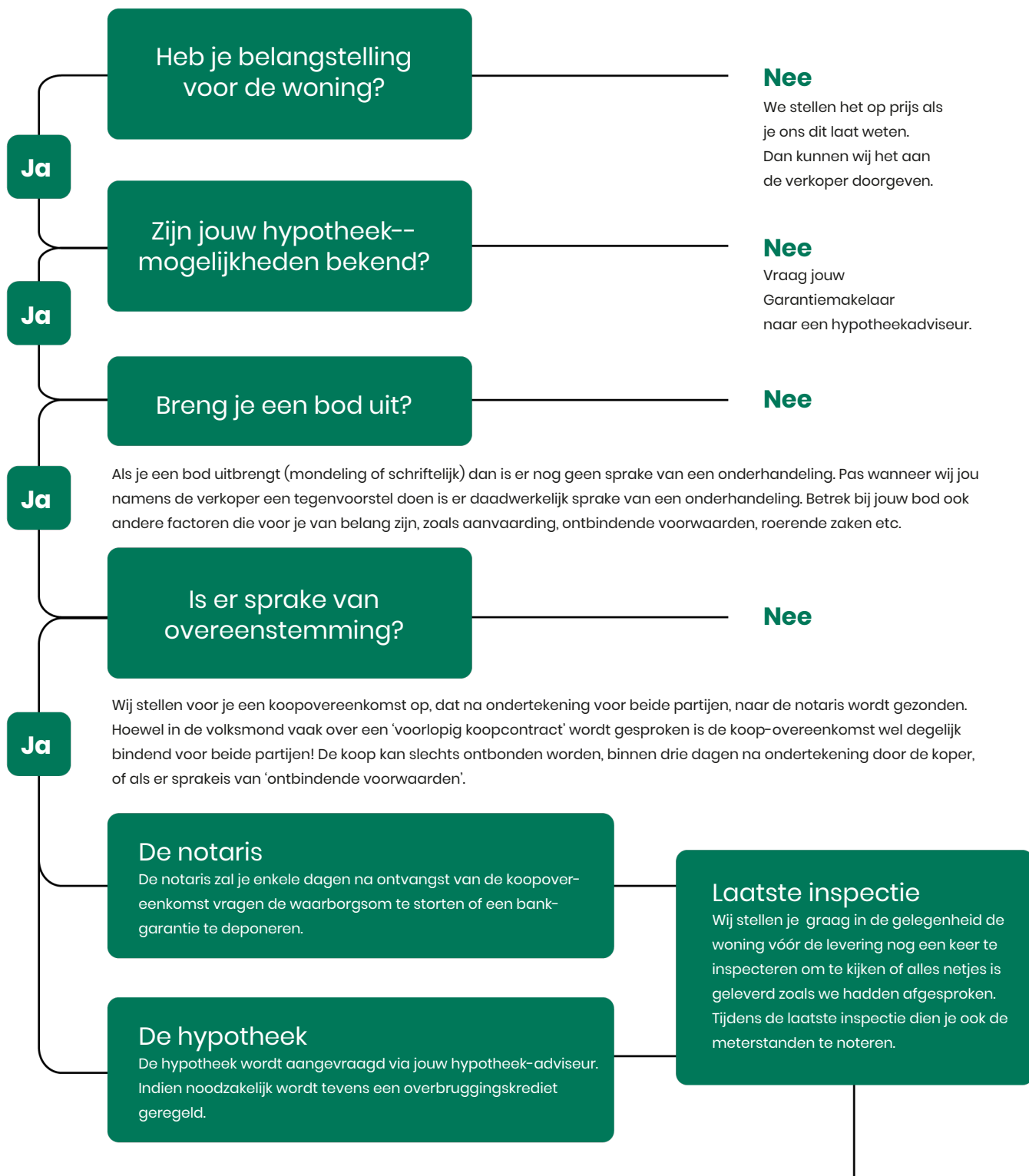
0413 – 261 905

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