

Kroezel 18, Uden

€ 450.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: kroezel18.nl

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime gezinswoning waar je direct kunt wonen? Deze uitgebouwde tussenwoning biedt een royale woonkamer, vier slaapkamers, een moderne keuken, een verzorgde tuin met overkapping én een garage met carport. Dankzij de vloerverwarming op de begane grond woon je hier bovendien extra comfortabel.

Via de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang kom je in de uitgebouwde woonkamer. Door de grote raampartijen en de lichtstraat is dit een heerlijk lichte leefruimte met voldoende plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De moderne tegelvloer is voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde ligt de keuken in praktische L-opstelling. Deze is uitgerust met een kookplaat (2022), afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en een vaatwasser (2025). Er is volop werk- en bergruimte aanwezig.

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. De slaapkamers en badkamer zijn voorzien van rolluiken. De grote slaapkamer beschikt ook over verduisterende plisségordijnen. Op de tweede verdieping bevindt zich een royale vierde slaapkamer, ideaal als hoofdslaapkamer, werk- of hobbykamer. De zolderramen zijn voorzien van screens en verduisterende rolgordijnen.

De verzorgde achtertuin is aangelegd met een terras en gazon. Het zonnescherf zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Achter in de tuin vind je een gezellige overkapping en daarnaast een garage met roldeur en een carport.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Uden, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.

Belangrijkste kenmerken:

- Uitgebouwde tussenwoning
- Royale en lichte woonkamer
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vier slaapkamers
- Rolluiken op de slaapkamers van de eerste verdieping
- Grote slaapkamer voorzien van verduisterende plisségordijnen
- Zolderramen voorzien van screens en verduisterende rolgordijnen
- Complete badkamer met ligbad
- Verzorgde achtertuin op het zuidwesten, met zonnescherf en overkapping
- Garage met roldeur en carport
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Uden



UW MAKELAAR
Loek van der Linden
Adviseur wonen

Kantoor Uden
I.vanderlinden@krabben.nl



Woning: 105 m²



Perceel: 162 m²



Energie label: A



Kamers: 5 (4
slaapkamers)



Bouwjaar: 1985























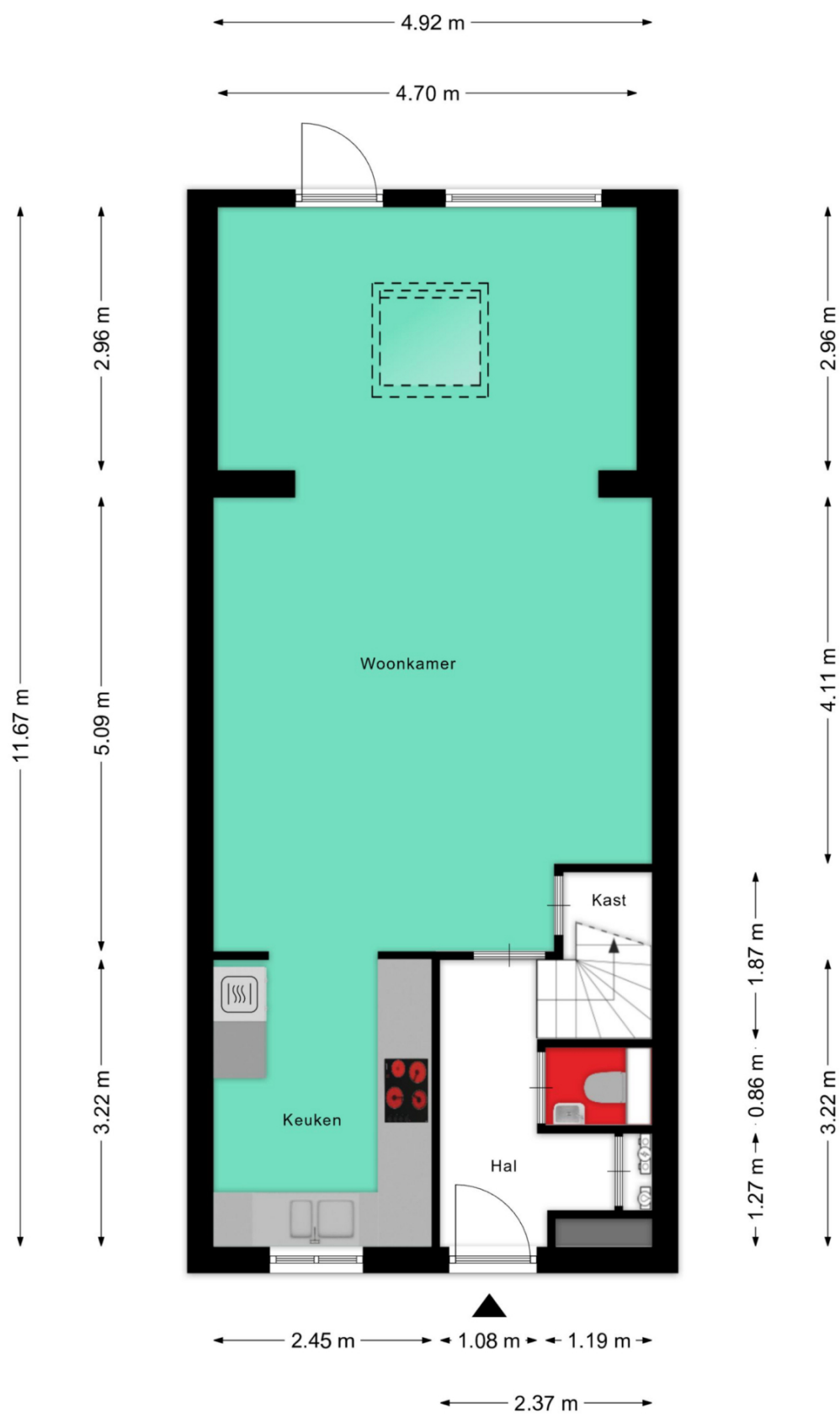






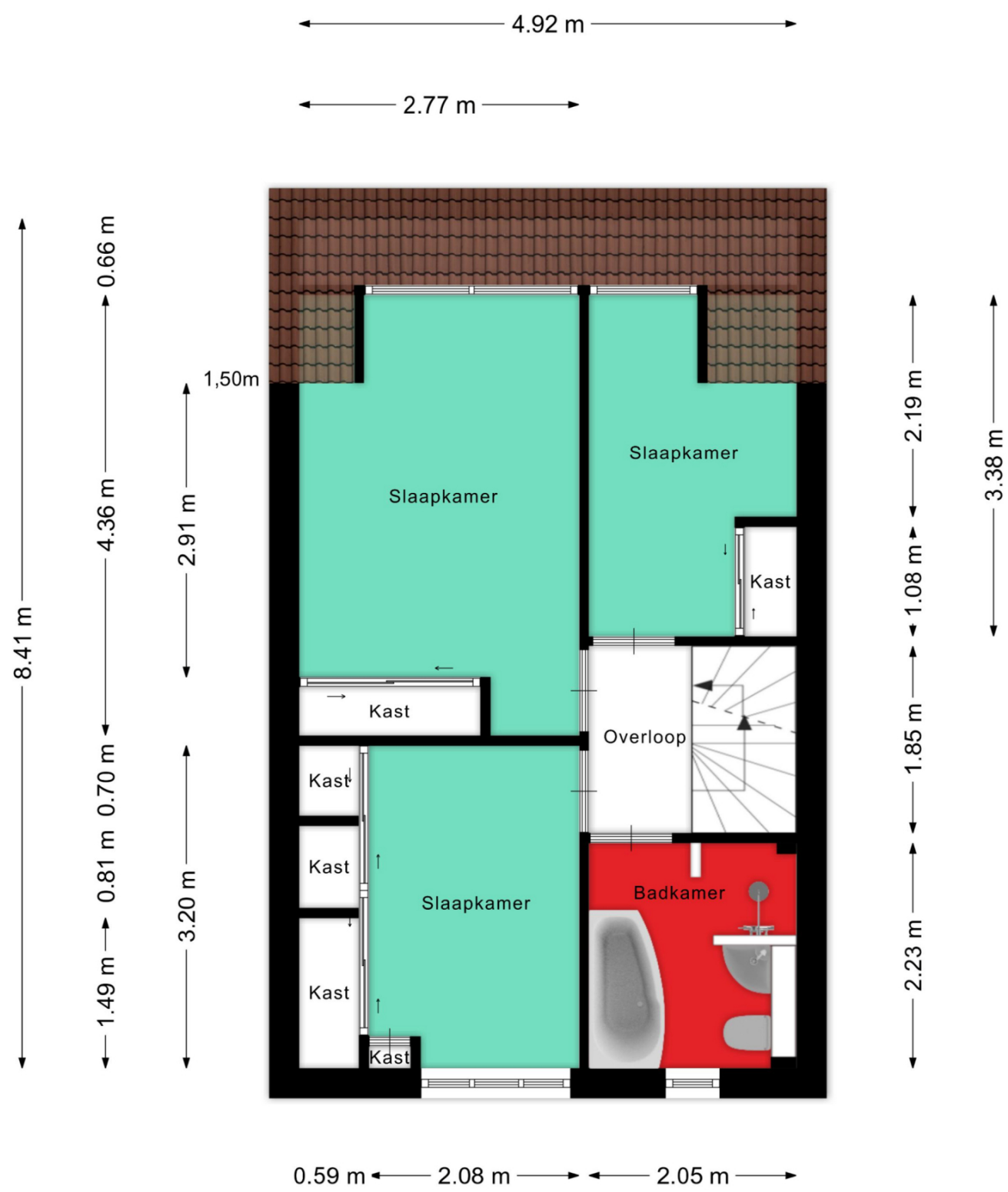


PLATTEGROND



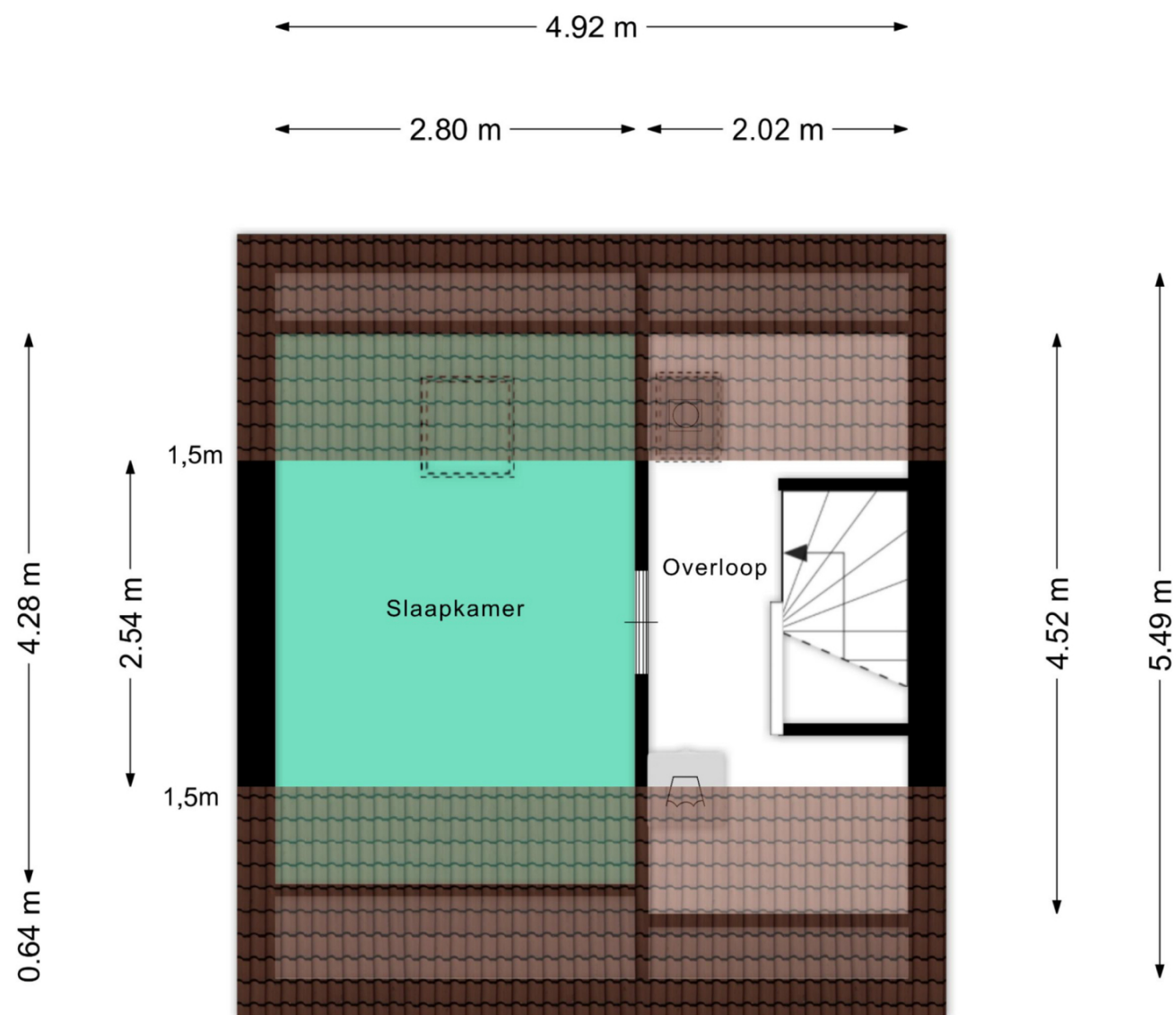
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



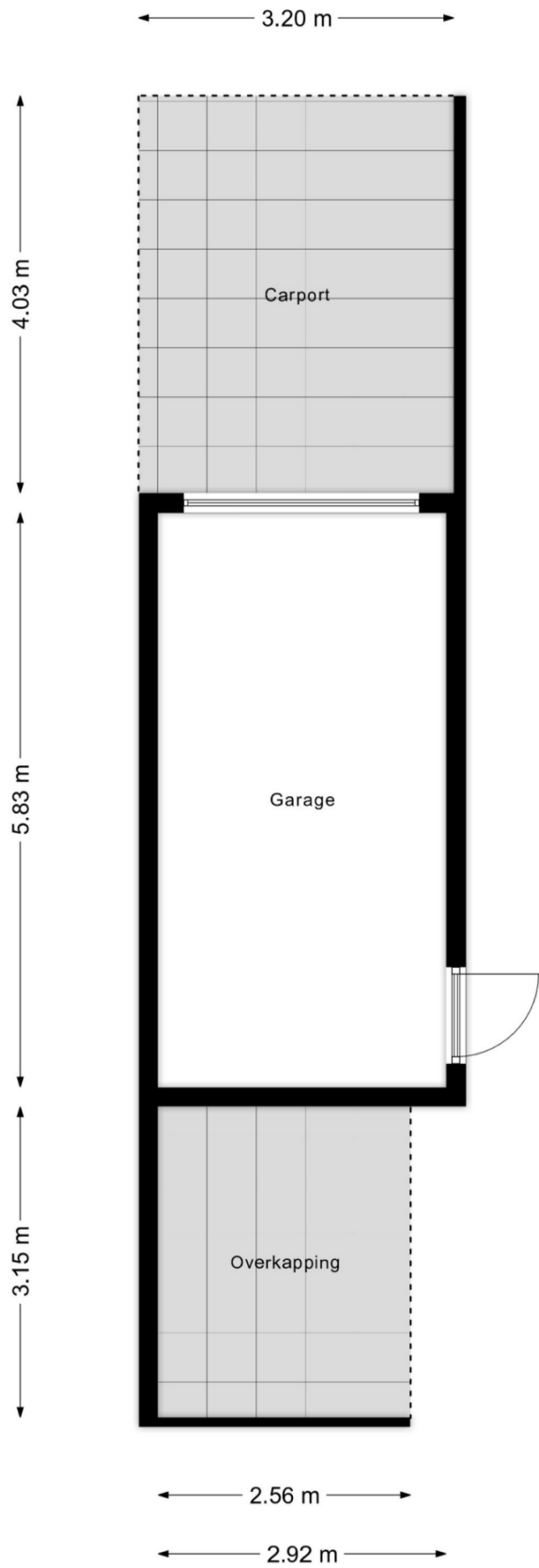
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

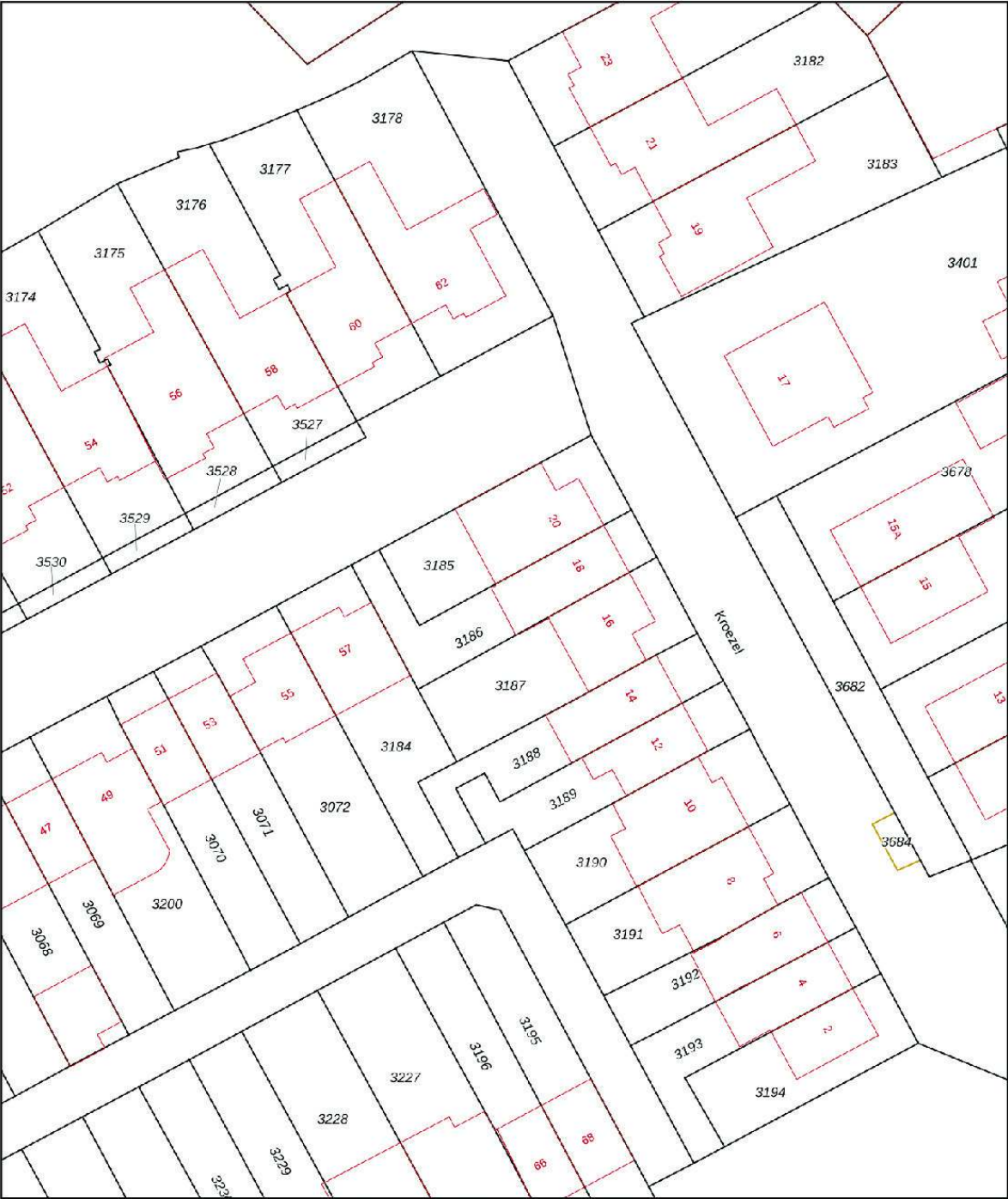


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie L

Perceel 3186

kadaster

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 6 juli 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

Blad1

zolder	blijft	ter overname gratis	weg
bed + lattenbodem, zonder matras			
ladenkast			x
schommel			x
wasmachine + wasdroger			x
wasmachine verhoger	x		
reserve laminaat	x		
reserve dakpannen	x		
waslijn	x		
zeepplateau	x		
1^e verdieping			
kleine kamertje			
kast	x		
bed			x
lamp	x		
zwarte haak aan muur			x
plankje wit	x		
grote slaapkamer			
kast	x		
spiegel	x		
tv			x
nachtkastjes 2x			x
radiator ombouw	x		
bed			x
voorkamer			
kast	x		
lamp	x		
spiegel			x
badkamer			
zwart handdoekrek met zuignap			x
handdoekrek radiator	x		
houten plateau	x		
glazen plateau	x		
wc rolhouder	x		
wc borstel	x		
zeepdispenser	x		
beugel boven bad	x		
beneden verdieping			
gang			
radiator ombouw	x		
kapstok	x		
plank boven kapstok	x		
kledinghangers			x
schoenenkast			x

LIJST VAN ZAKEN

Blad1

kinderkapsok	x	
haak op deur ketel		x
zwarte haak muur		x
spiegel		x
radiator ombouw		x
gordijn + rail	x	
hoedjes ophang		x
lamp	x	
spiegel		x
toilet		
wc borstel	x	
wc rolhouder	x	
handdoek haakje	x	
zeepdispencer		x
spiegel	x	
lamp		x
kelderkast		
diepvries + verhoger		x
lamp	x	
planken	x	
keuken		
handdoek rek	x	
raamplisee	x	
klok		x
spiegeltje	x	
plankje wit	x	
woonkamer		
gordijnen + rails		x
3 houten plankjes	x	
3x muurlamp		x
hanglamp tafel + glazen bij pc		x
computermeubel	x	
tv meubel		x
vliegen gordijn		x
tuin voor		
bankje		x
kliko ombouw	x	
huisnummer	x	
naamplaatje		x
grijze plantenbak	x	
tuin achter		
4 stoelen + tafel onder luifel		x

LIJST VAN ZAKEN

Blad1

schommelbank + kussens		x
loungebank + kussens onder overkapping		x
vloerkleed overkapping	x	
zonspiegel		x
tuinverlichting	x	
tuinlamp bij achterdeur	x	
heldere lampjes onder overkapping		x
gekleurde lantaars overkapping	x	
spiegels onder overkapping	x	
houten blok tafel onder overkapping		x
namen kids hout onder overkapping		x
spiegels tuin	x	
kikker		x
vogelhuisje		x
zonnen		x
budha paars	x	
budha grijs		x
zonnescrm	x	
kussenkist		x
1 zwarte plantenbak	x	
1 zwarte plantenbak		x
grijze plantenbak	x	
bollampje op tafel overkapping		
bollampje tuintafel		x
screen koepel	x	
tuinslang + houder	x	
windvangers	x	
regenton	x	
garage		
ladder		x
tuingereedschap	x	
zachte bezem		x
harde bezem		x
veger + blik		x
houten stellage + klepkast	x	
div ophanghaken + rekjes	x	
reserve tegels binnen	x	
reserve tegels + stenen buiten	x	
ophangblok fietsendrager		x

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere ge-ïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabbenn.nl)



MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn gesloten.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd dat ook een opsomming van (eventuele) gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBen.NL



ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVt).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

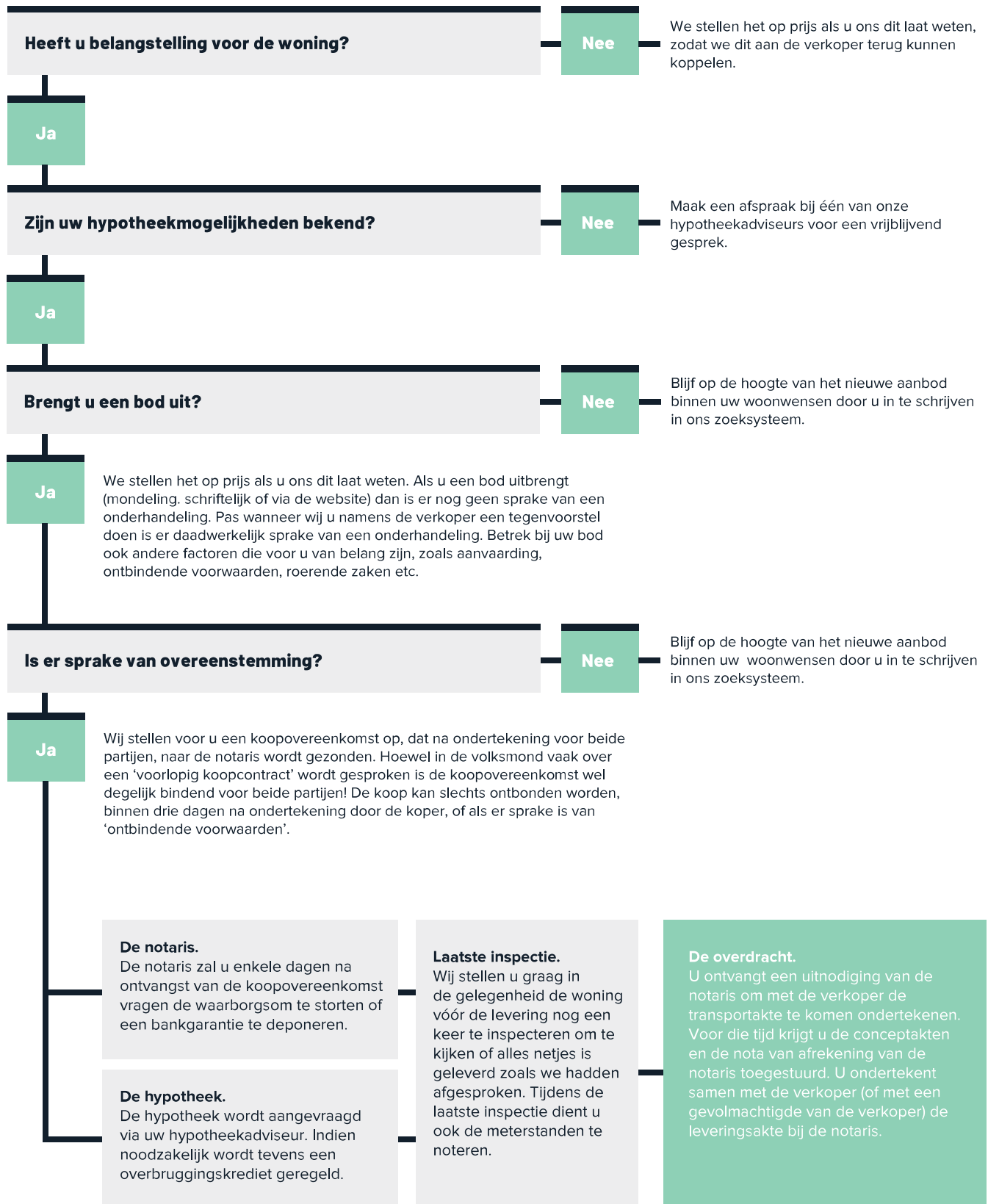
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabbenn.nl)



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://krabbenn.nl)

MAASHORST IN CIJFERS

Maashorst is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Zij is op 1 januari 2022 ingesteld door een fusie van de voormalige gemeenten Landerd en Uden. De fusiegemeente heeft circa 58.000 inwoners en bestaat uit zes kernen: Uden, Volkel, Odiliapeel, Reek, Schaijk en Zeeland. Daarvan is Uden met bijna 37.000 inwoners verreweg de grootste plaats binnen de gemeente. Het gemeentehuis van Maashorst bevindt zich in Uden

Inwoners



58.108

Geboorten (gem. per jaar)



145

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



25.568

WOZ-waarde (€1.000)



€ 307,5

Vestigingen regulier basisonderwijs



23

Leerlingen per vestiging



170

Aantal restaurants



54

Aantal drink- gelegenheden



26

Aantal bioscopen en theaters



6

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



4,5 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabbenn.nl)

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via
0413-257033 / [KRABBen.NL](https://www.krabben.nl)

