

Wordt dit jouw droomhuis?



Breukrand 413

Uden

In een mooie en geliefde woonomgeving gelegen halfvrijstaande woning met vrijstaande garage, berging en mooi aangelegde tuin rondom.

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Alle dagelijkse voorzieningen liggen in de directe nabijheid. Deze goed onderhouden woning is gebouwd in 1979, beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van 147 m² en een inhoud van circa 535 m³. Het perceel is 413 m². Vanuit de bouw is de woning voorzien van dak- en vloerisolatie. Later zijn in de woning vele ramen uitgevoerd met HR++ beglazing. Er ligt vloerverwarming op de begane grond bij de leisteen vloeren. De gasgestookte HR combiketel is in 2021 vernieuwd.

Vraagprijs € 600.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1979

Inhoud	535 m ³
Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	413 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	101 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

In een mooie en geliefde woonomgeving gelegen halfvrijstaande woning met vrijstaande garage, berging en mooi aangelegde tuin rondom. Alle dagelijkse voorzieningen liggen in de directe nabijheid.

Deze goed onderhouden woning is gebouwd in 1979, beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van 147 m² en een inhoud van circa 535 m³. Het perceel is 413 m². Vanuit de bouw is de woning voorzien van dak- en vloerisolatie. Later zijn in de woning vele ramen uitgevoerd met HR++ beglazing. Er ligt vloerverwarming op de begane grond bij de leisteenvloeren. De gasgestookte HR combiketel is in 2021 vernieuwd. In dat jaar zijn ook maar liefst 4 airco's geplaatst, waarmee de woning zowel te koelen als verwarmen is. Keuken en sanitair zijn niet nieuw, maar wel goed verzorgd, netjes en zeker nog een tijdje bruikbaar. Verder is de tuin enkele jaren terug nog opnieuw aangelegd en is het voegwerk van de woning vernieuwd. **EEN VERRASSENDE LEUK INGEDEELDE WONING DIE ER ZEKER NETJES BIJ STAAT!**

Begane grond:

Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden valt veel natuurlijk daglicht binnen, waardoor een aangename en lichte leefruimte ontstaat. Ook is er vanuit de woonkamer zicht naar de volledige tuin rondom de woning en zijn aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. De karakteristieke spiltrap geeft de woonkamer een speels karakter en vormt een echte blikvanger. De leisteenvloer zorgt voor een verzorgde uitstraling en vormt een praktische basis voor de leefruimte. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met voldoende werk- en bergruimte. Deze landelijke keuken beschikt over een inductiekookplaat, koelkast, combi oven/magnetron en de nodige laden. Het aanrechtblad is in graniet uitgevoerd. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, ideaal voor de witgoed aansluitingen, extra provisieruimte en de dagelijkse boodschappen. De originele inpandige garage is verbouwd tot een werk-/speelkamer en het resterende deel is nog als berging in gebruik en vanuit de oprit bij de entree bereikbaar.

Verdiepingen:

De overloop biedt toegang tot vier goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer en 3 slaapkamers hebben een airco. De badkamer is modern afgewerkt en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel en een wandcloset. Bij de grote slaapkamer met dakraam is ook nog een vliering gemaakt in de nok van de woning ten behoeve van extra bergruimte. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping biedt praktische bergruimte en is als zolder in gebruik.

Tuin:

De verzorgde voor- en achtertuin bieden volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. De achtertuin is ingericht met een combinatie van terras, gazon en volwassen beplanting. Ook de voortuin is mooi aangelegd en als tuin in gebruik. Naast de woning staat een houten tuinberging met grote overkapping. Aan de berging is een houten bijgebouw geplaatst, dat gebruikt wordt als garage en hobby-/klusruimte. Deze ruimte is ook vanuit de openbare weg toegankelijk door de openslaande deuren.

KORTOM, ECHT EEN LEUKE WONING VOOR EEN GEZIN MET EEN MOOIE LIGGING

























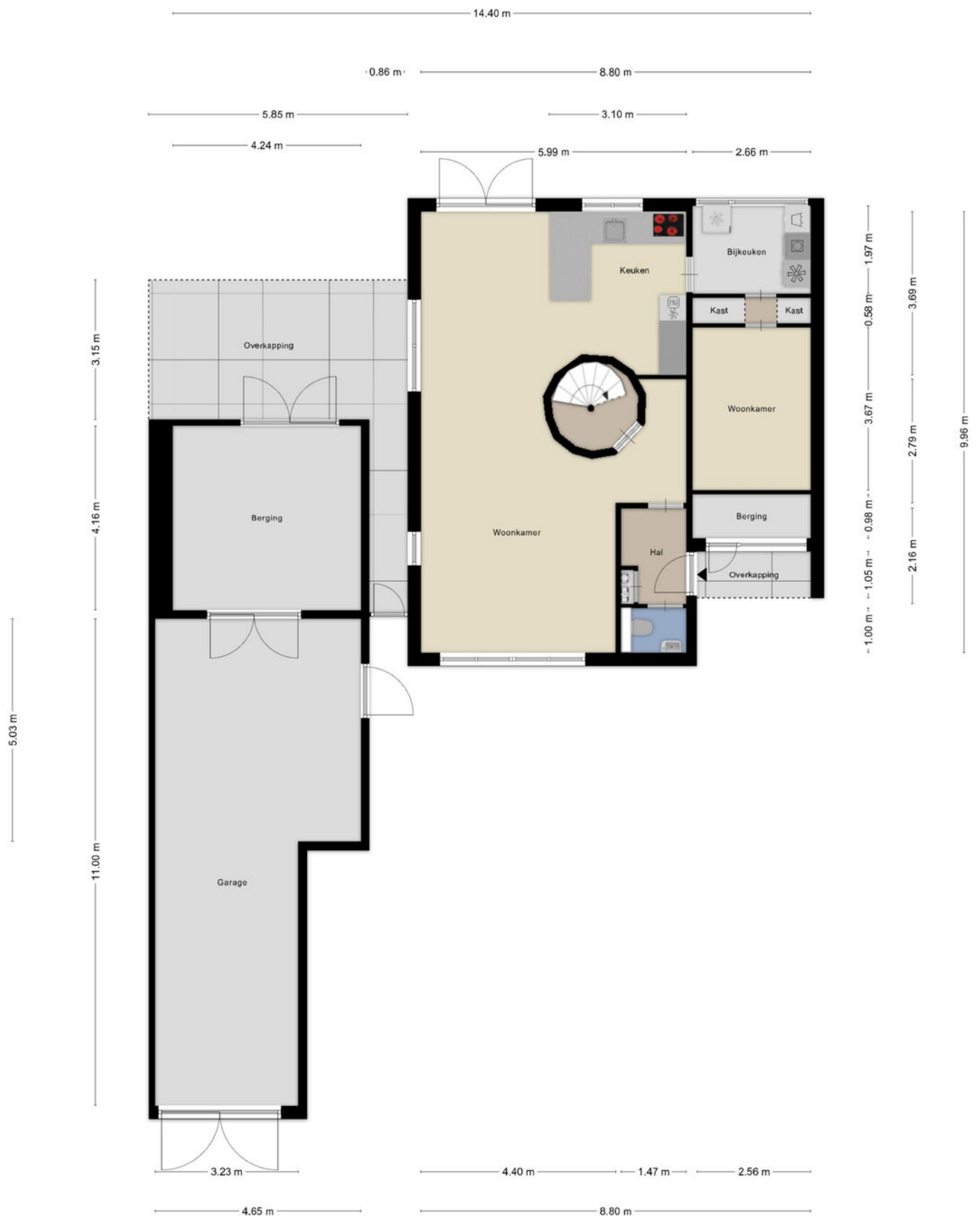




Plattegrond

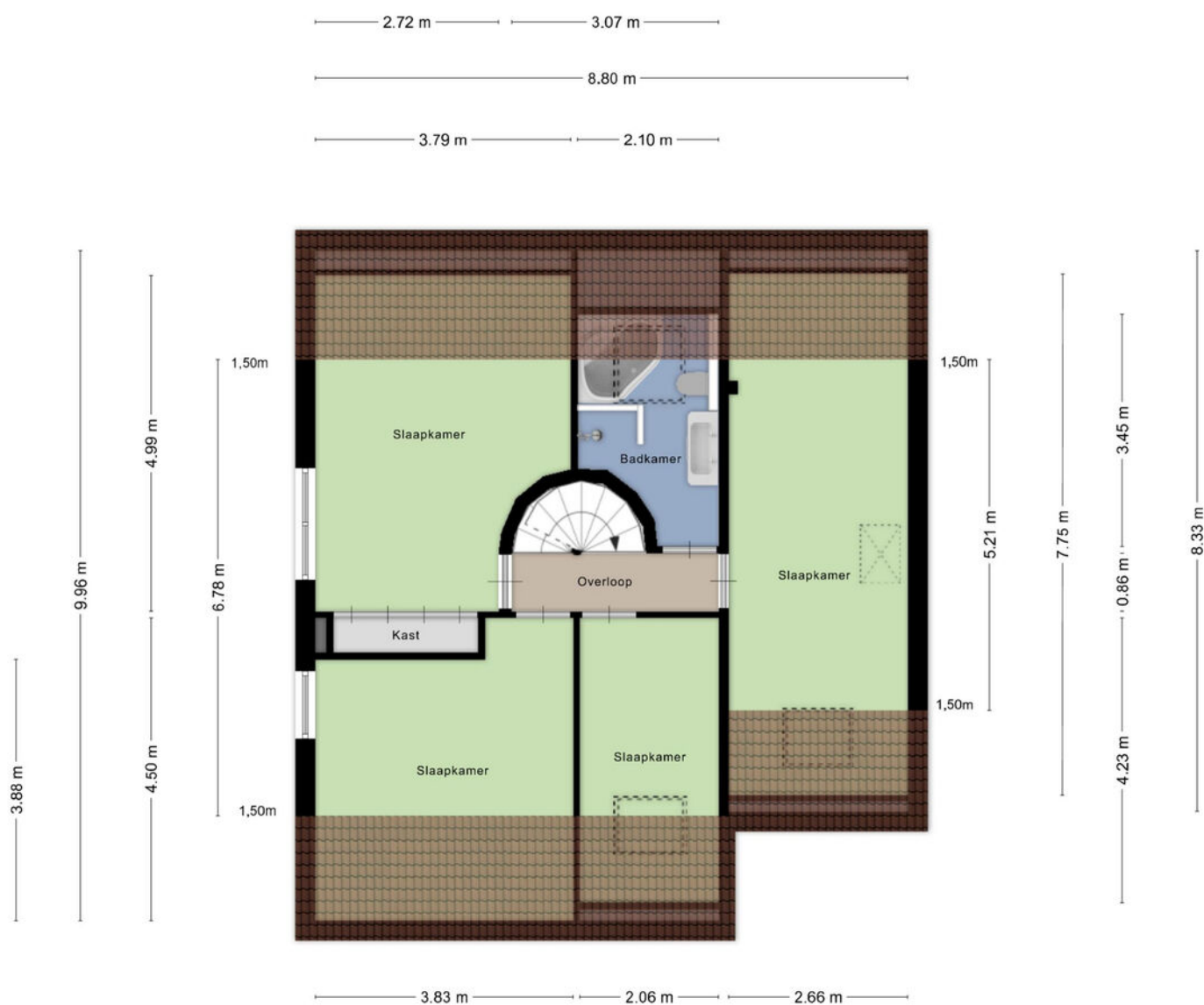


Plattegrond



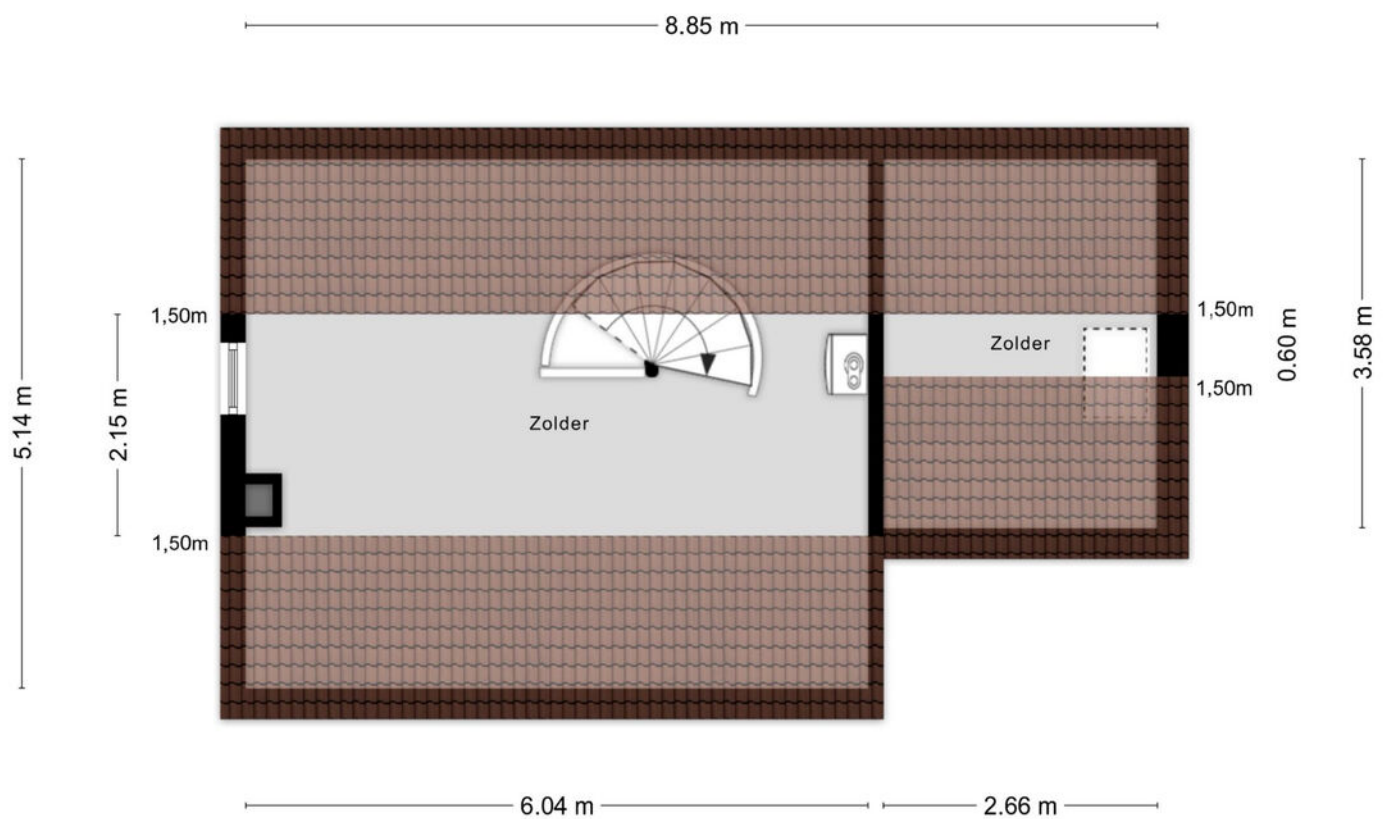
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Uden

S

361

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.

kadaster



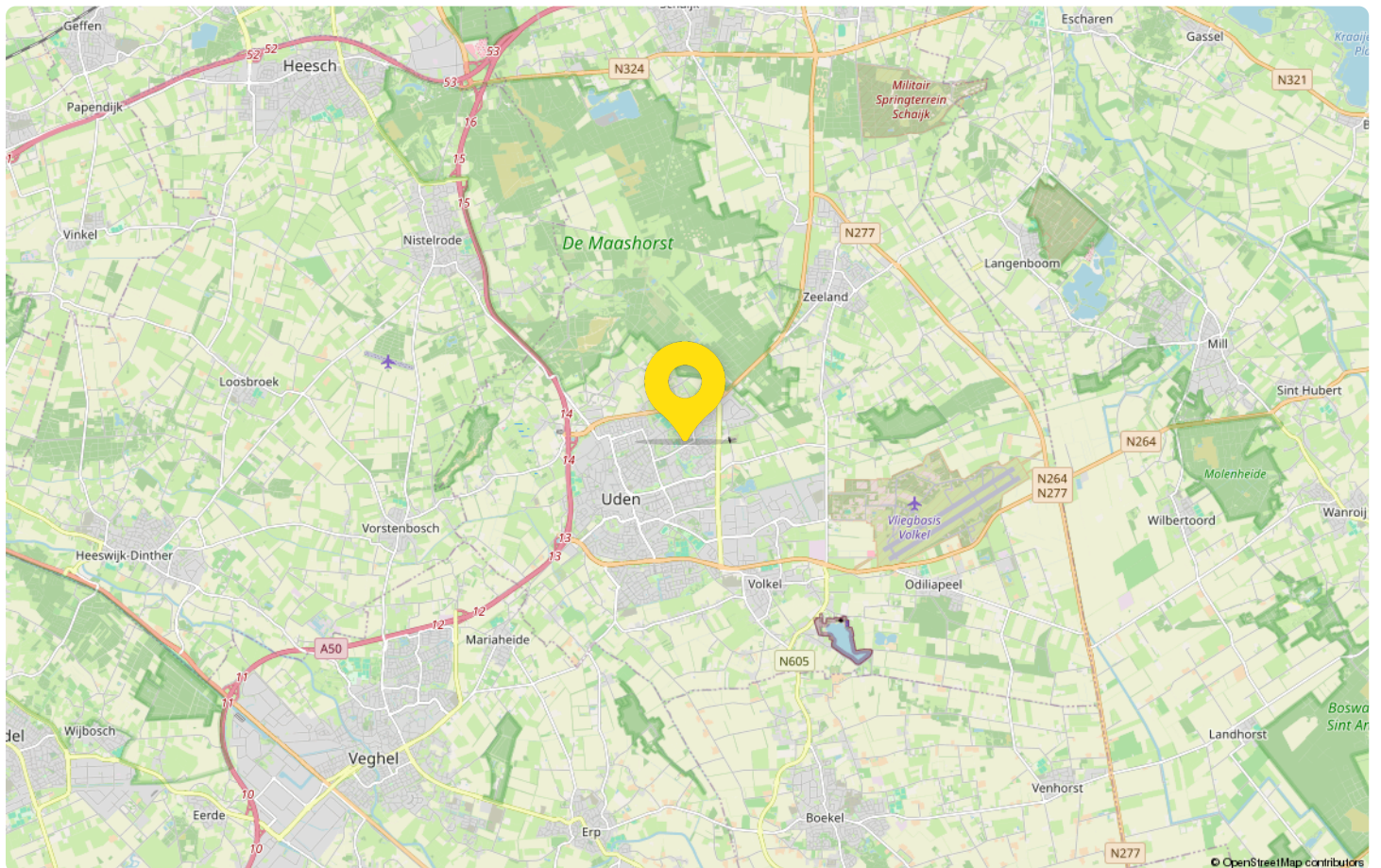
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

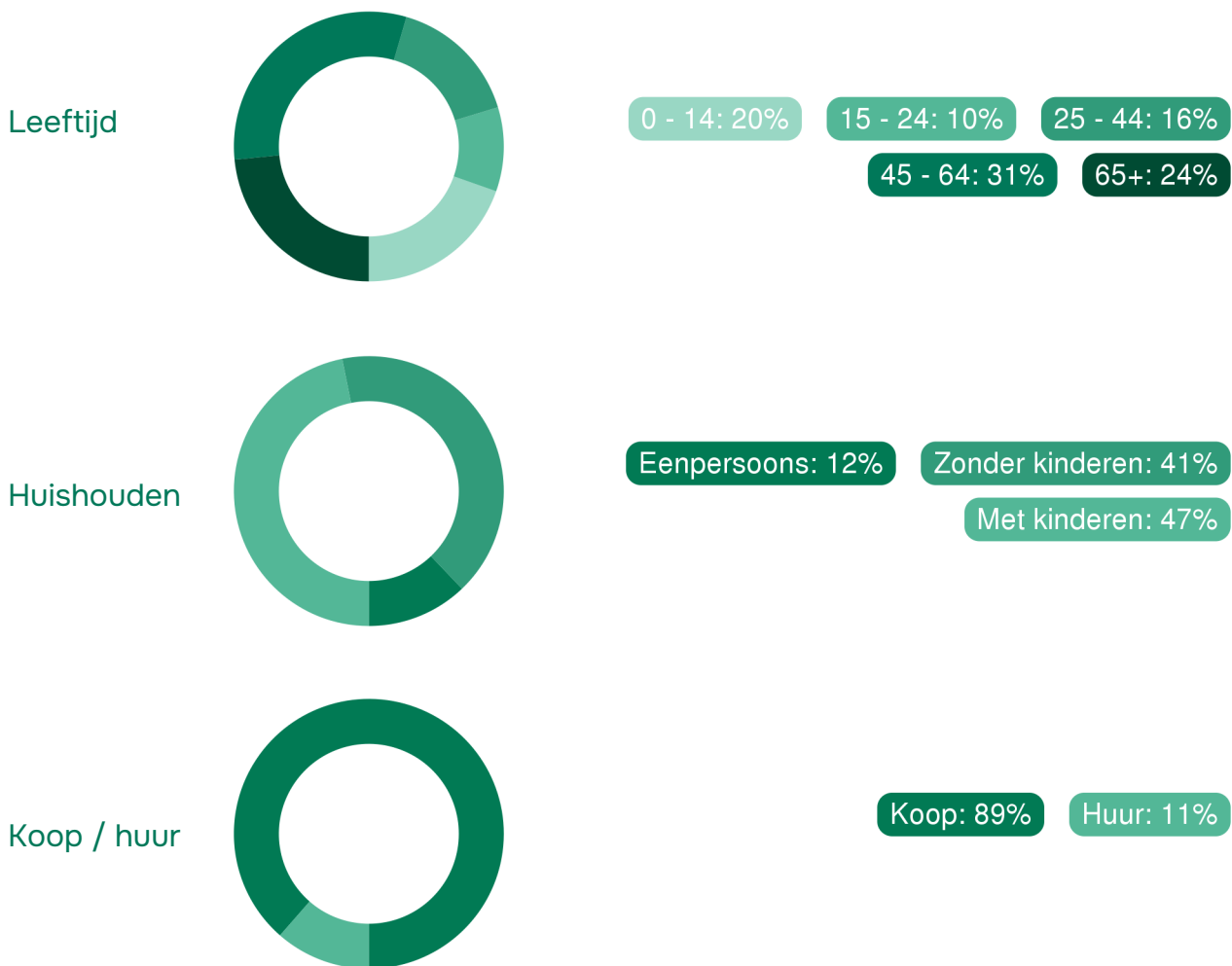
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Maashorst / Buurtschap Hoeven



54%
man

46%
vrouw



1,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 889.000



Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Marcel van den Bergh
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Monique Schippers-van den Bungelaar
(register makelaar en taxateur Wonen)

Jan Casteleijn
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart
(register makelaar en taxateur Wonen)

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

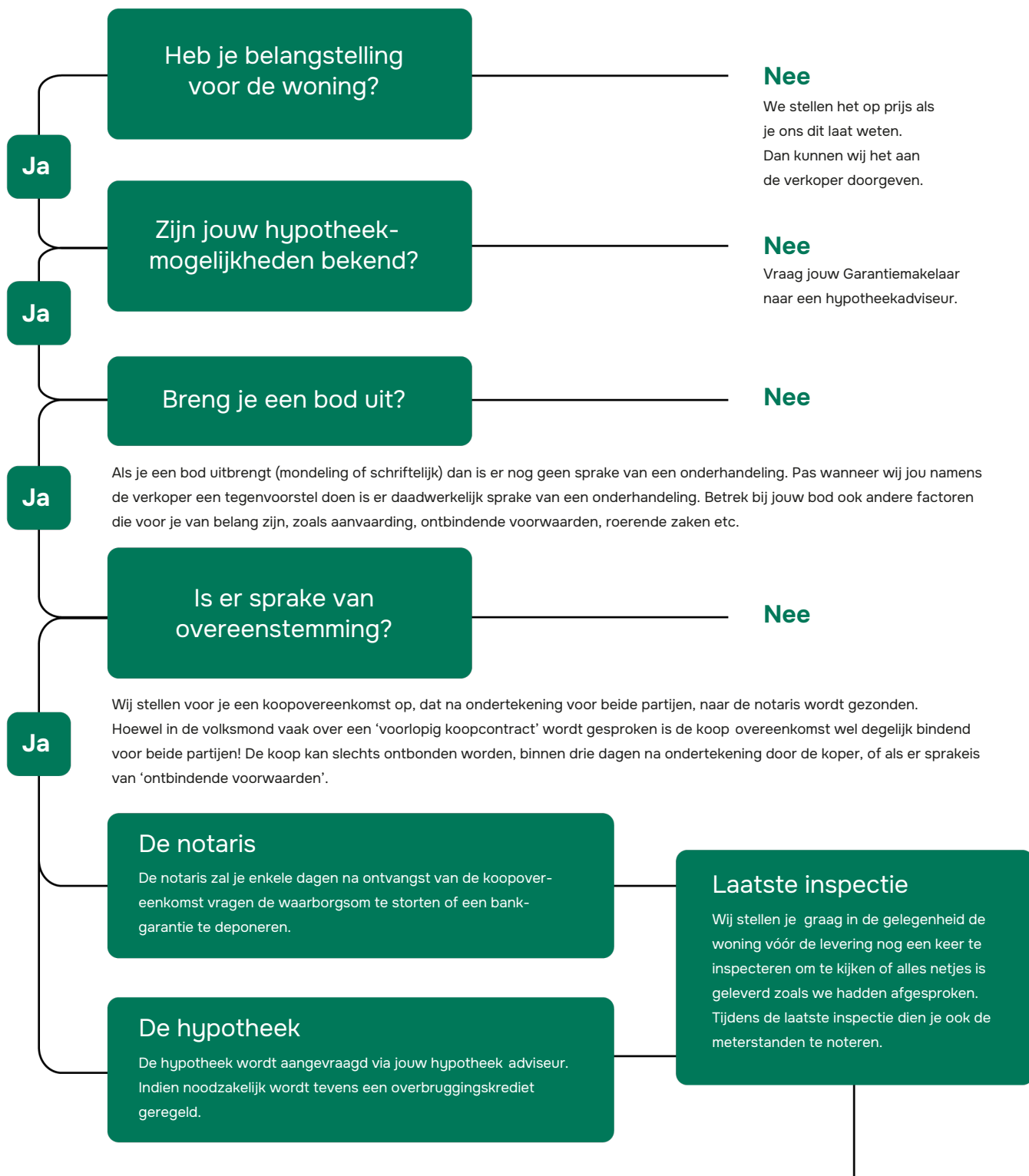
President Kennedylaan 153
5402 KC, Uden

Wij zijn bereikbaar via:

0413-261905
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 transportakte 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 bieder 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 bidingproces, 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.

0413-261905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl