Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner

Titel

ODILIAPEEL | Papaverstraat 3 | Vraagprijs € 690.000,- k.k.

NVM

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1966
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	540 m³
Woonoppervlakte:	143 m²
Perceeloppervlakte:	720 m²
Overige inpandige ruimte:	5 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	21 m²
Externe bergruimte:	127 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geisoleerd

3

Omschrijving

VRIJSTAANDE WONING OP EEN RUIM PERCEEL MET GROTE SCHUUR/WERKPLAATS

Gelegen op een rustige locatie te Odiliapeel mogen wij deze keurig onderhouden vrijstaande woning aanbieden. De woning is ideaal voor ondernemers die willen werken vanuit huis: de woning heeft een inpandige (multifunctionele) kantoorruimte en op het ruime perceel is niet alleen parkeergelegenheid voor meerdere auto's aanwezig, maar ook een grote schuur/werkplaats. De woning zelf beschikt tevens over alles wat je nodig hebt voor een fijn thuis, is modern afgewerkt en heeft 4 slaapkamers.

Ben jij benieuwd geworden naar de mogelijkheden van deze fijne plek? Plan dan snel een bezichtiging!

Over de ligging en de buurt:
De woning is gelegen aan een rustige straat in het dorp Odiliapeel. Dit kleine maar saamhorige en vriendelijke dorp bevindt zich op korte afstand van de grotere plaats Uden en heeft ook eigen voorzieningen waaronder een supermarkt en een basisschool. Tevens heeft het dorp diverse bushaltes die zorgen voor een goede openbaar vervoerverbinding met Uden, wat ook goed per fiets bereikbaar is.

Indeling van de woning:
Begane grond:
Ruime voortuin met rechts van het huis een ruime oprit richting de werkplaats en links een pad naar de voordeur.

Ruime entree met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de keuken.

De moderne keuken is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast, oven en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime eetkamer met suite schuifdeuren naar de daaraan geschakelde woonkamer. Beide ruimtes zijn gelegen op een hoek, genieten zodoende van veel lichtinval en zijn netjes afgewerkt met een PVC-laminaatvloer.

Tevens is er vanuit de keuken toegang tot een ruime hal die toegang biedt tot een separaat toilet, een badkamer (wastafel + inloopdouche) en een multifunctionele ruimte aan de tuinzijde van het huis. Ook heeft deze hal een achterdeur naar buiten en biedt deze hal plaats aan de witgoedopstelling.

De multifunctionele ruimte is zeer geschikt als kantoor, maar ook als gezellige tuinkamer of slaapkamer. De vele ramen (+ een daklicht) zorgen voor een prettige lichtinval en openslaande deuren bieden toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop is er toegang tot 4 slaapkamers en een separaat toilet met fonteintje. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een PVC-laminaatvloer.

Vliering:
Een vlizotrap biedt toegang tot een handige bergzolder.

Tuin:
De woning is gelegen op een ruim perceel met een grote tuin op het oosten. Direct achter het huis is

Omschrijving

een mooie veranda met daklicht gerealiseerd, met daarachter een groot grasveld en diverse groene borders. Achterin de tuin staat een grote stenen berging/werkplaats met dubbele garagedeur, elektriciteit, uitstortgootsteen en een separaat toilet met fonteintje. Geschakeld aan deze stenen berging zit tevens nog een ruime houten schuur.

Parkeren:
Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kenmerken van de woning:
• Vrijstaande woning op een ruim perceel
• Modern afgewerkt en instapklaar
• Veel (leefruimte) + veel mogelijkheden voor werken vanuit huis
• Grote schuur/werkplaats
• 4 slaapkamers
• Fijne ligging in een rustig dorp met basisschool en supermarkt, op korte afstand van Uden
• Volledige eigendom

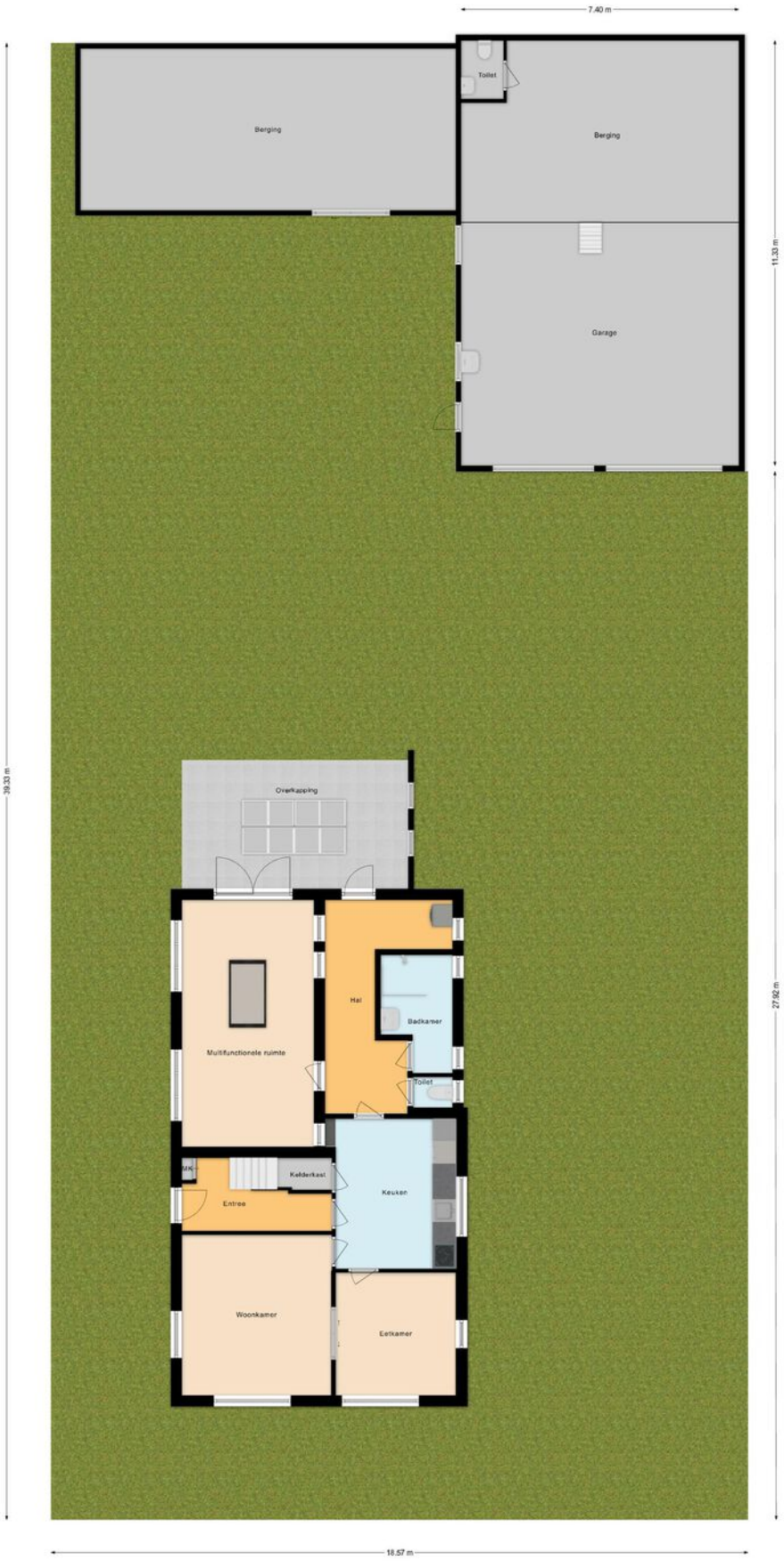
14:29
SIEMENS

Plattegrond

Plattegrond

Plattegrond

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mvl

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

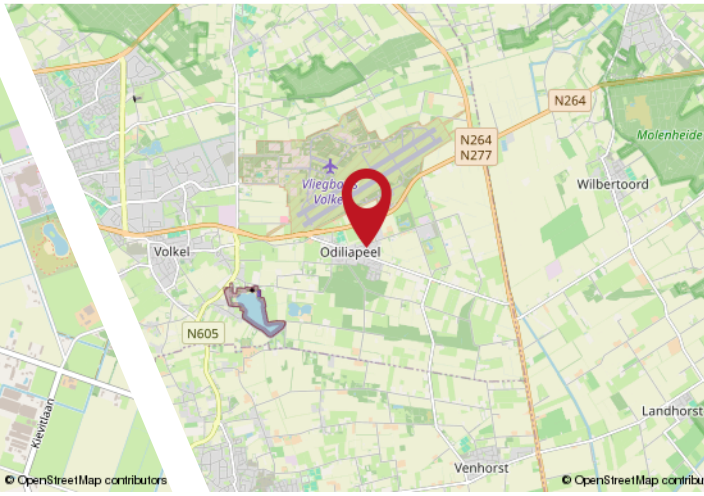
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Uden
Sectie	D
Perceel	2033

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.

Locatie

Papaverstraat 3
5409 AV Odiliapeel



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U 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 uit-brengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhande-ling 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 rechts-college, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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 eventu-eel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingspro-cedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 belang-stellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toe-zegging 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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verko-pende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft
de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleur-stelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Overige informatie

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
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 koopovereen-komst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge over-eenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring
Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule
Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Interesse?

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner

Kerkstraat 6
5401 BE Uden

0413 250258
info@vanlanen.nl
www.vanlanen.nl

NVM NIEUWBOUW SPECIALIST REGISTER TAXATEUR vastgoedcert gecertificeerd funda NWWI