Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



# Te koop

UDEN | Crocusstraat 11 | Vraagprijs € 465.000,- k.k.

NVM





# Kenmerken & specificaties

| | |
|---|---|
| Bouwjaar: | 1964 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 4 |
| Inhoud: | 368 m³ |
| Woonoppervlakte: | 86 m² |
| Perceeloppervlakte: | 293 m² |
| Overige inpandige ruimte: | 18 m² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 24 m² |
| Externe bergruimte: | 42 m² |
| Verwarming: | c.v.-ketel |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie |

# Omschrijving

Ruime gezinswoning met 2 badkamers en extra grote garage!

Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie, net buiten het centrum van Uden, mogen wij deze comfortabele eindwoning aanbieden. De gezinswoning profiteert van een mooie hoekligging en heeft hierdoor een extra grote kavel met een grote garage met geschakelde berging. Ideaal voor extra opslagruimte, maar ook voor wie droomt van een kantoor/praktijk aan huis biedt deze ruimte zeker verbouwingsmogelijkheden. De woning beschikt verder over een zonnige doorzonwoonkamer, een gesloten keuken, 3 slaapkamers, 2 badkamers en een handige vlieringzolder. Buiten kan er genoten worden van de ruime tuin op het zuidoosten met een gezellig verandaterras onder een overkapping direct achter het huis.

Kom jij binnenkort thuis op deze fijne plek? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Over de ligging en de buurt:
De woning is gelegen in een rustige straat net buiten het centrum van Uden. Diverse basisscholen bevinden zich op loopafstand en ook het gezellige centrum van Uden is vlakbij, binnen 10 minuten wandel je er al naartoe! In het centrum kun je terecht voor al je dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, horecagelegenheden en het centrale busstation. Met de auto is de woning ook goed bereikbaar en Uden heeft een goede aansluiting op de A50 richting de omringende steden.

Indeling van de woning:
Begane grond:
Via de ruime voortuin met betegeld pad en oprit bereiken we de voordeur van de woning.

Achter de voordeur vinden we de entree met het gastentoilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, en de toegang tot de keuken.

De gesloten keuken bevindt zich aan de tuinzijde van de woning en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en een oven. Er is hier een achterdeur naar de tuin en tevens bereiken we vanuit hier de woonkamer. Wanneer de scheidingswand tussen de keuken en woonkamer zou worden doorgebroken, kun je hier een heerlijke open leefkeuken realiseren.

De zonnige woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en geniet door de grote raampartijen aan beide zijden (+ een extra zijraam dat tussenwoningen moeten missen) van een grote hoeveelheid lichtinval. Het geheel is afgewerkt met een laminaatvloer en een gezellige open haard met schouw heeft een centrale plek in de ruimte.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop is er toegang tot 3 met een laminaatvloer afgewerkte slaapkamers en tot 2 badkamers. Beide badkamers hebben een toilet en een wastafel. 1 badkamer heeft een bad met douche, de andere een douchecabine.

Vliering:
Er is een vlizotrap naar een handige bergzolder.

Tuin:
De woning beschikt over een gezellige achtertuin welke gericht is op het zuidoosten. Direct achter het

# Omschrijving

met een variatie van groene borders en terrassen. Vanuit de achtertuin is er tevens toegang tot zowel de garage als tot de geschakelde berging. Vanuit de garage is er tevens direct toegang tot de berging. In de berging bevinden zich de aansluitingen voor de witgoedopstelling.

Parkeren:
Eigen oprit en garage.

Kenmerken van de woning:
• Lichte eindwoning met 3 slaapkamers en 2 badkamers
• Zonnige tuin op het zuidoosten met een gezellige veranda onder een overkapping direct achter het huis
• Extra grote garage met geschakelde berging
• Vlieringzolder met bergruimte
• Fijne ligging in een kindvriendelijke buurt dichtbij scholen en het centrum
• Centrale ligging vlakbij het centrum van Uden
• Ideaal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A50)
• Energielabel: B
• Volledige eigendom





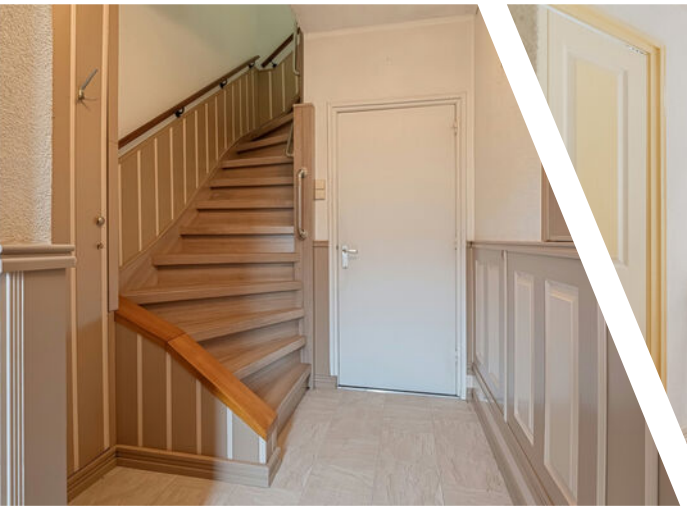


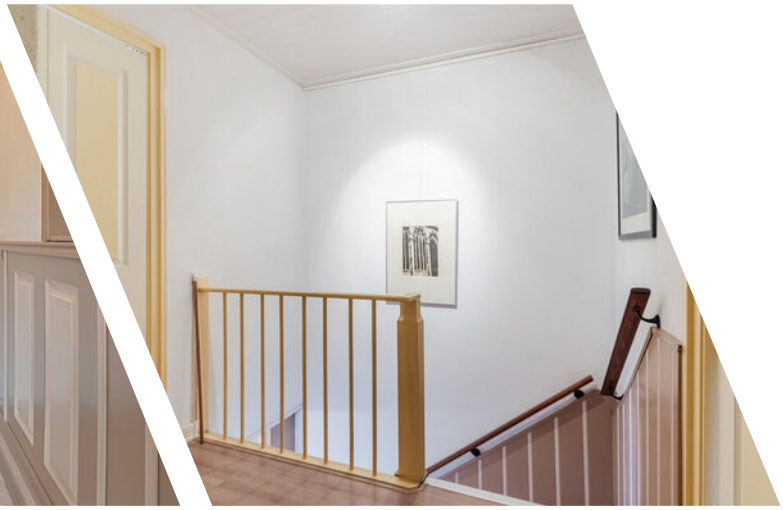









































































Ron's Creatieve Atelier













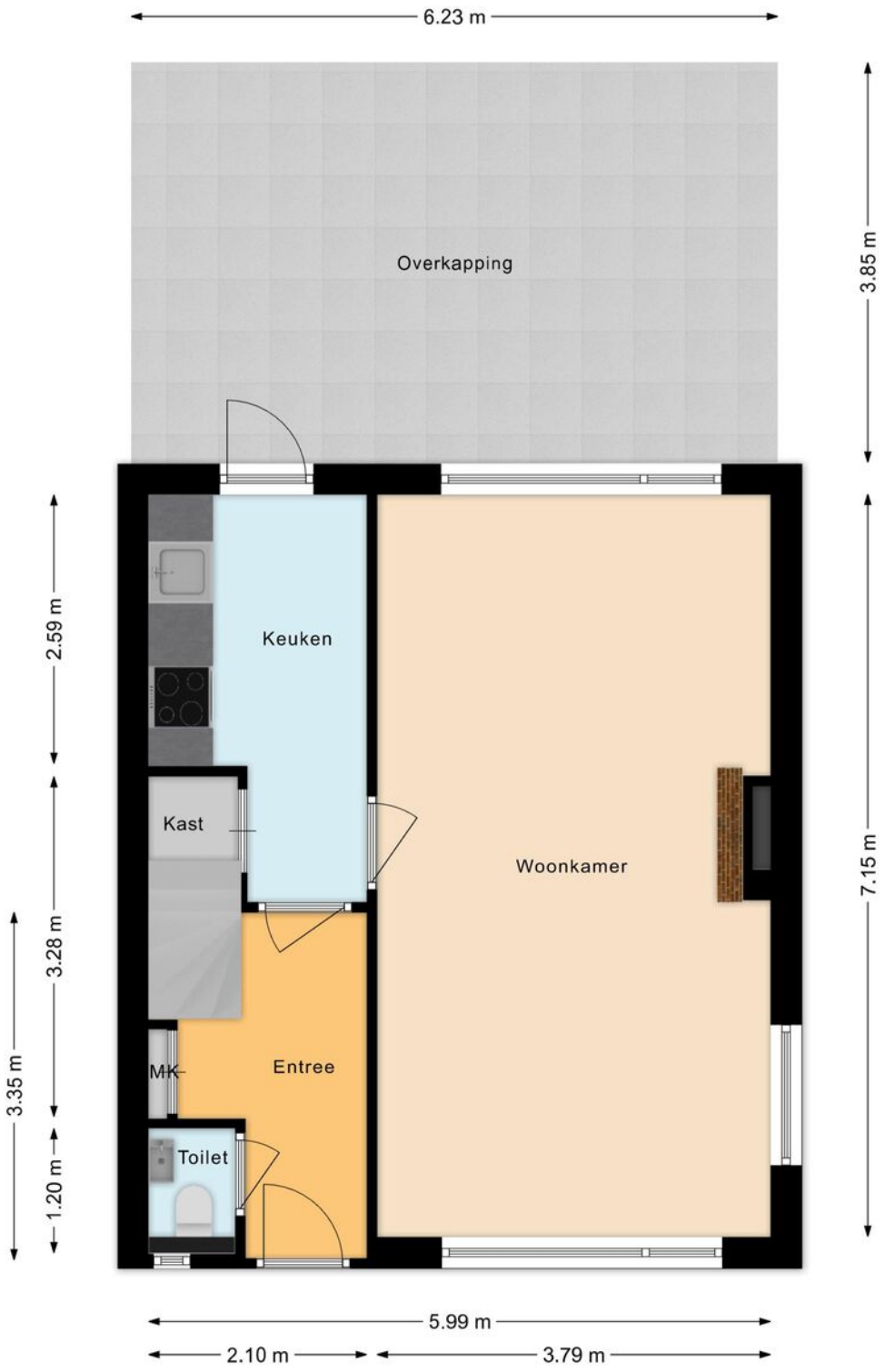

Ron's Grafisch Atelier







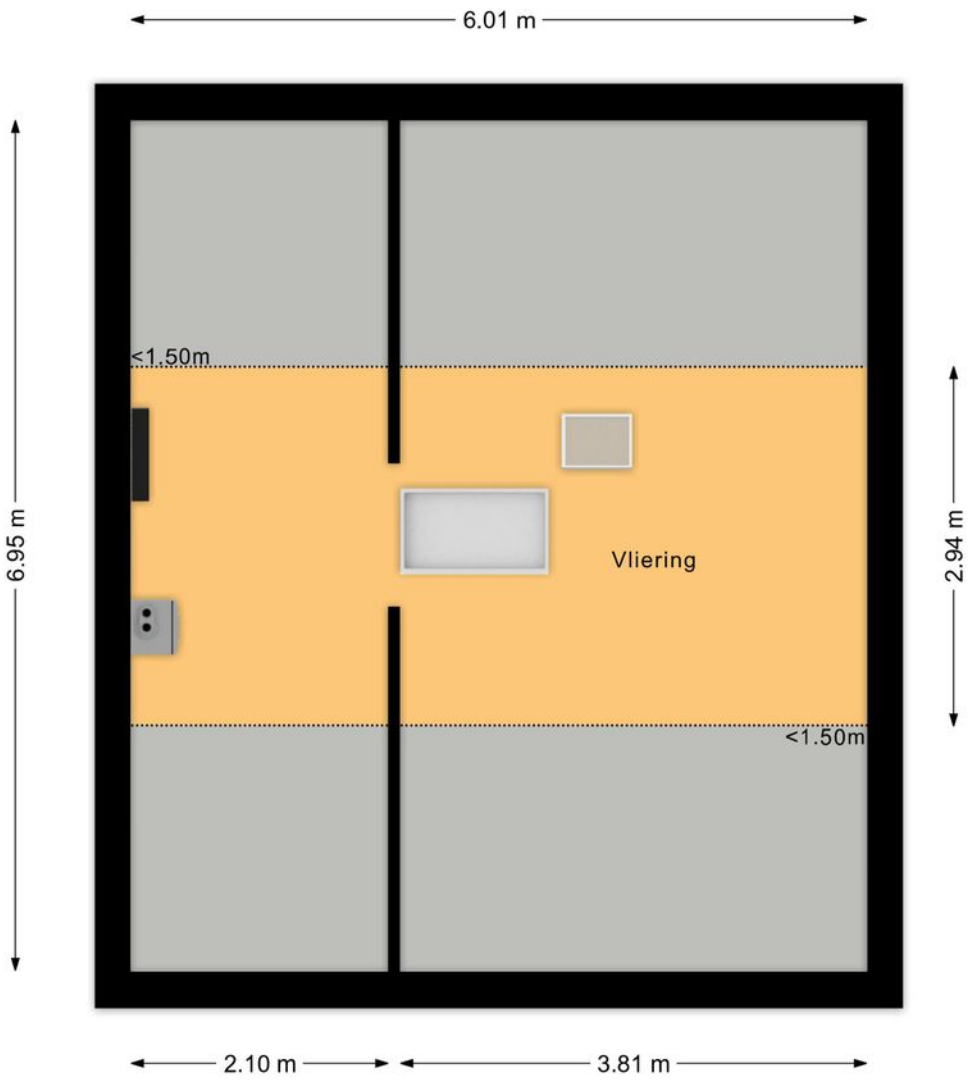
# Plattegrond



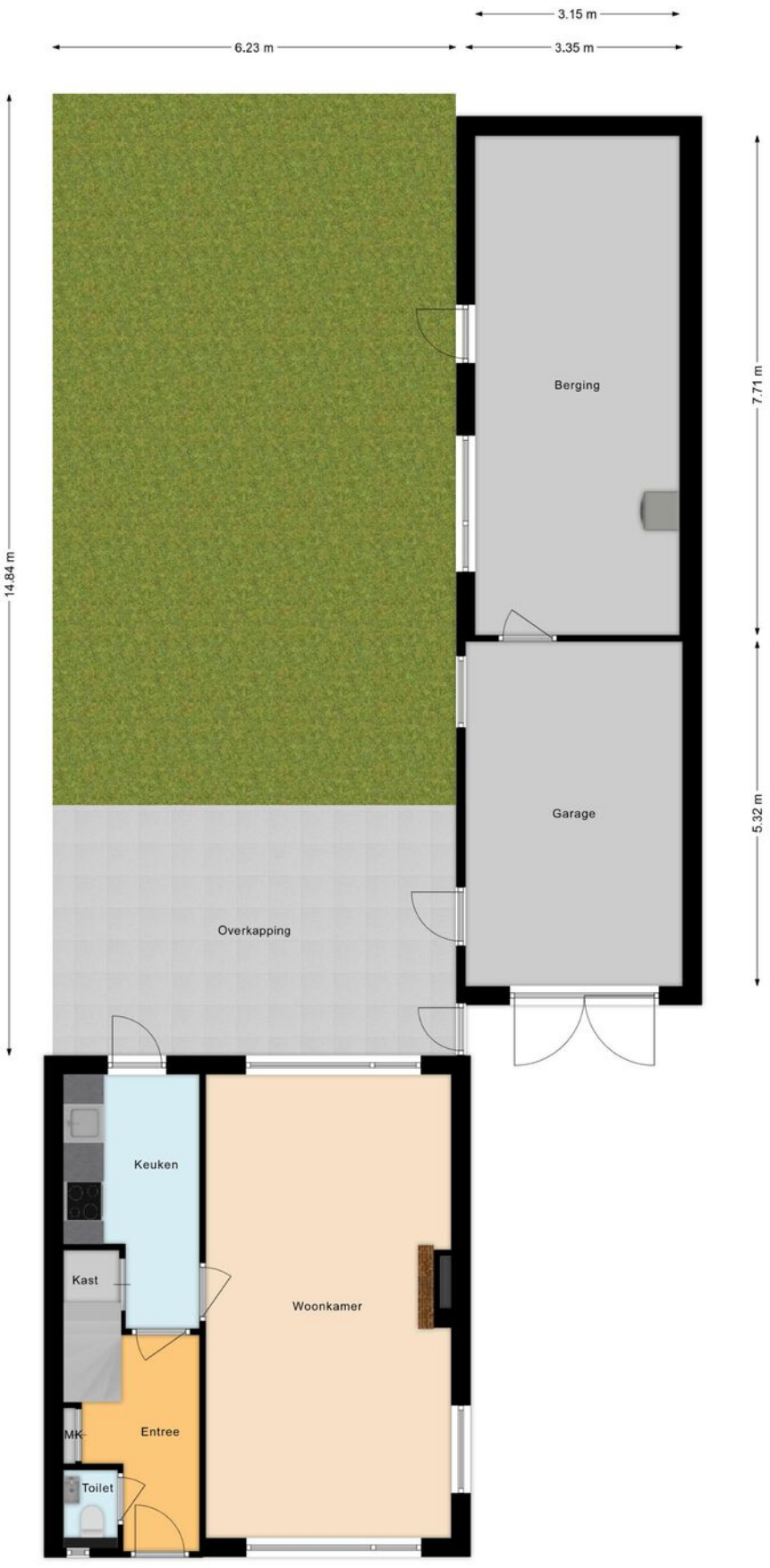
# Plattegrond



# Plattegrond



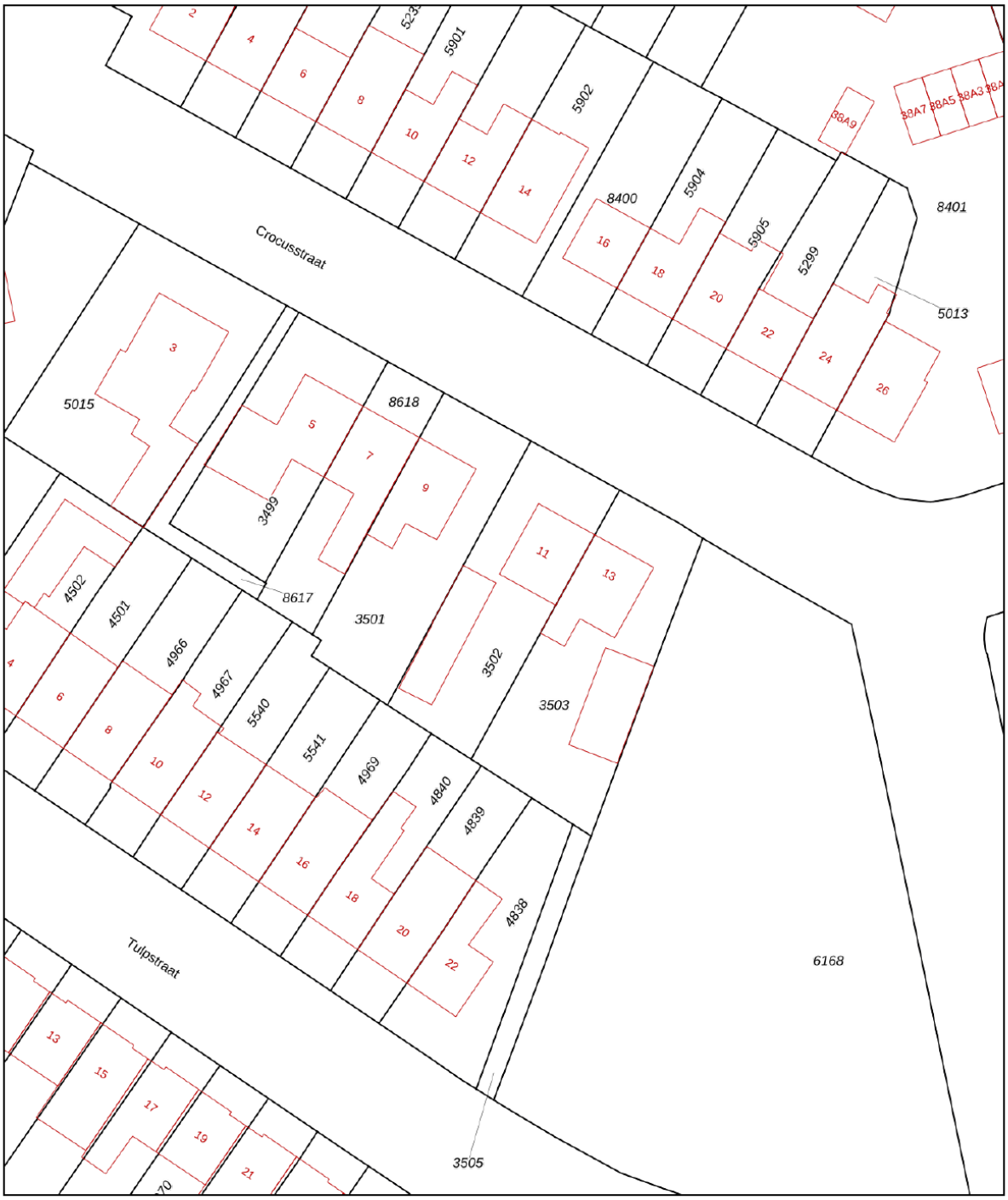
# Plattegrond



# 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 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Uden |
| Sectie | M |
| Perceel | 3502 |

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

# Locatie

Crocusstraat 11
5402 ZH Uden


Udens College
Bevrijdingspark
De Tandem
Medipark
Mellesingel
Violierstraat
Meerloseweg
Duizendschoonstraat
Oliemolenstraat
Maatsestraat
Herpenstraat
Schepenhoek
Bronkhorstsingel
President Kennedylaan
Tulpstraat
Narcisstraat
Bevrijdingshof
Keizershof
Lavendelstraat
Wolfgangstraat
Heinsbergenstraat
Paukenstraat
Hoornstraat
Tubastraat
Trombonestraat
Xylofoonstraat
Kornetstraat
Steenovenstraat
Simonstraat
Filipstraat
Gulikstraat
Karelstraat
Kleefsestraat
Brandenburgstraat
Salmstraat
Herpenstraat
Gulikstraat
St. Eloy
Reinoldstraat
Maatestraat
Elisabethstraat
Marnixstraat
Valkenburgstraat
Walravenstraat
Leeuwerikseweg
Orchideestraat
Anjerstraat
Ereprijsstraat
Aldetiendstraat
Alardstraat
Land van Bavenstenstraat
Aloysiusstraat
Odiliastraat
De Misse
Galerij
Neringstraat-West
Marktstraat
Pioenroosstraat
Angelierstraat
Baronielaan
Batenburglaan
Ketelstraat
Meerhoven
Meerhoven
Meerhoven

# 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