# Wordt dit
## jouw droomhuis?



## Salmstraat 31

Uden

Ruime en uitgebouwde hoekwoning met carport, bijkeuken, stenen berging en royale achtertuin op het zuidwesten met een grote terrasoverkapping.

VAN DE VEN GARANTIEMAKELAARS

**Van de Ven Garantiemakelaars**
President kennedylaan 153
5402 KC, Uden

0413-261905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
**www.vandevengarantiemakelaars.nl**

# Wat leuk dat je interesse hebt
## in deze woning!

De woning is gelegen in een rustige woonomgeving met het centrum van Uden, winkelcentrum Drossaard en speeltuin "De Wiebert" op korte afstand. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1958 en in 1992 uitgebouwd aan de achterzijde, waardoor een royale woonkeuken is ontstaan. In 1995 is een dakkapel geplaatst en in 1998 zijn de carport en berging gerealiseerd. De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 124 m² en een inhoud van circa 441 m³. Dit alles staat op een royaal perceel van 291 m².

Vraagprijs € 450.000,- k.k.





# Kenmerken
## van deze woning

| | |
|---|---|
| **Soort woning** | Eengezinswoning |
| **Type woning** | Hoekwoning |
| **Bouwjaar** | 1958 |
| | |
| **Inhoud** | 441 m³ |
| **Woonoppervlakte** | 124 m² |
| **Perceeloppervlakte** | 291 m² |
| **Tuin** | Achtertuin |
| **Tuin oppervlakte** | 130 m² |
| | |
| **Energielabel** | C |
| **Aantal kamers** | 6 |
| **Aantal slaapkamers** | 3 |

# Omschrijving van de woning

Ruime en uitgebouwde hoekwoning met carport, bijkeuken, stenen berging en royale achtertuin op het zuidwesten met een grote terrasoverkapping. De woning is gelegen in een rustige woonomgeving met het centrum van Uden, winkelcentrum Drossaard en speeltuin "De Wiebert" op korte afstand.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1958 en in 1992 uitgebouwd aan de achterzijde, waardoor een royale woonkeuken is ontstaan. In 1995 is een dakkapel geplaatst en in 1998 zijn de carport en berging gerealiseerd. De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 124 m² en een inhoud van circa 441 m³. Dit alles staat op een royaal perceel van 291 m². De woning is voorzien van houten kozijnen met volledig dubbele beglazing, dakisolatie en gedeeltelijke gevel- en vloerisolatie. In 2022 zijn 9 zonnepanelen met individuele optimizers geplaatst en is bij het vernieuwen van de keuken tevens de meterkast aangepast. Verder beschikt de woning over een Remeha combiketel van bouwjaar 2024. De woning heeft energielabel C.

Indeling begane grond:
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een eigen oprit met ruime carport. Via de entree van de woning is toegang tot de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping. Tevens beschikt de woning over een praktische provisiekelder. De ruime L-vormige woonkamer heeft een gezellige en huiselijke uitstraling met een sfeervolle gaskachel. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is toegang tot de royale woonkeuken aan de achterzijde van de woning. Hier is volop ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel en is er een mooi contact met de achtertuin.

De luxe keukeninrichting is in 2022 geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. In 2025 is een plintboiler geplaatst ten behoeve van direct warm water in de keuken. Vanuit de woonkeuken is middels een buitendeur toegang tot de achtertuin. Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich een ruime en praktische bijkeuken met extra kastruimte en de witgoedaansluitingen. Deze ruimte kan ook prima dienst doen als speel-/werkkamer op de begane grond. Vanuit de bijkeuken is zowel de carport als de achtertuin bereikbaar.

Indeling 1e en 2e verdieping:
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn royaal van formaat en de derde slaapkamer is kleiner,, maar ook een mooie ruimte die geschikt kan zijn als werk- of hobbykamer. De grootste slaapkamer beschikt over een kast welke achterblijft. De badkamer is voorzien van een douchecabine en wastafel. Vanuit de kleinste slaapkamer is middels een vaste trap de tweede verdieping bereikbaar. Hier is een overloop met toegang tot een separate bergruimte met de opstelling van de cv.-ketel (Remeha, 2024) en een ruime 4e slaapkamer. Dankzij de dakkapel beschikt deze slaapkamer over extra ruimte en een fijne lichtinval. Onder de schuine dakvlakken is volop bergruimte aanwezig.

Tuin
De woning beschikt over een circa 13 meter diepe en bijna 10 meter brede achtertuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, diverse terrassen en borders met vaste beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een royale terrasoverkapping van ruim 7 meter breed, waar het ook bij minder mooi weer heerlijk vertoeven is. Verder bevinden zich achter in de tuin twee stenen bergingen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 17 m². De grootste berging beschikt tevens over een bergvliering, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor het opbergen van spullen. De voortuin is eveneens verzorgd aangelegd en de ruime oprit met carport biedt volop gelegenheid om op eigen terrein te parkeren.

KORTOM; EEN SFEERVOLLE HOEKWONING MET CARPORT, LUXE KEUKEN EN ZONNIGE ACHTERTUIN IN FIJNE WOONOMGEVING GELEGEN.





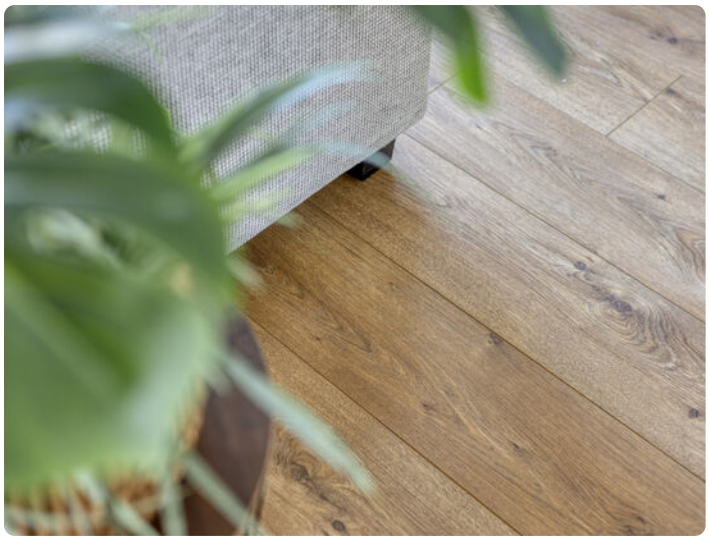







































































Thailand
BANGKOK













































# Plattegrond



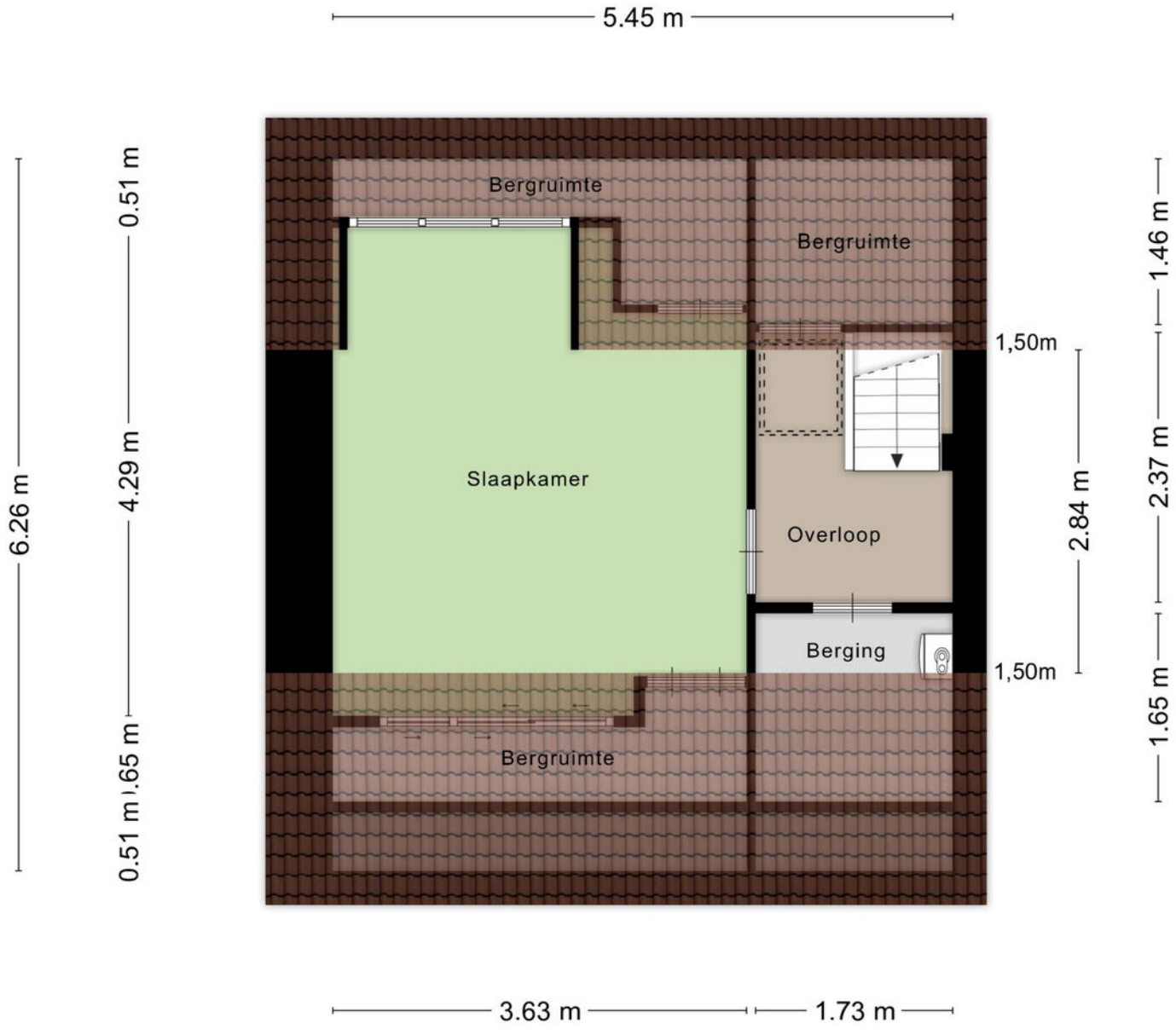

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



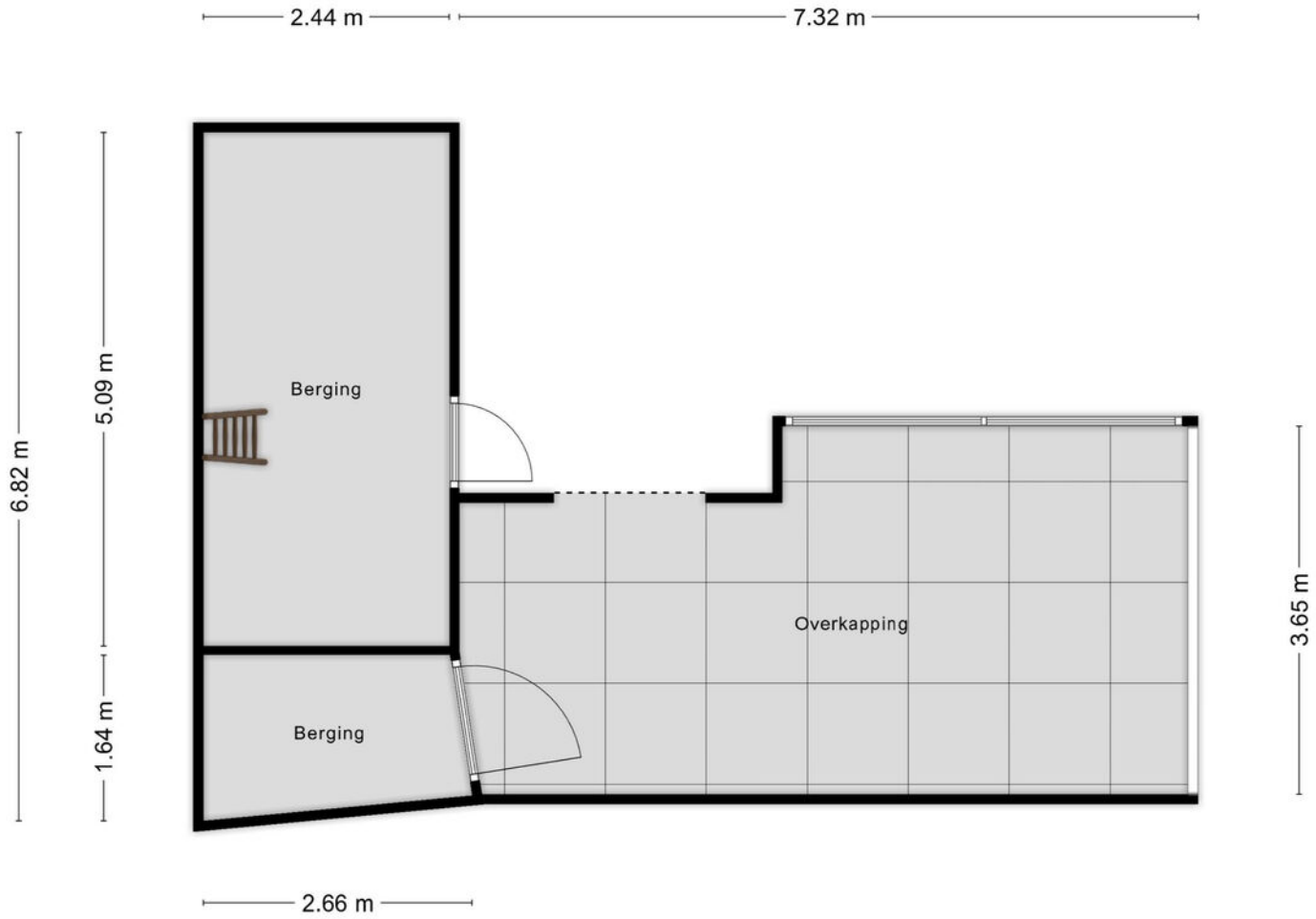

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



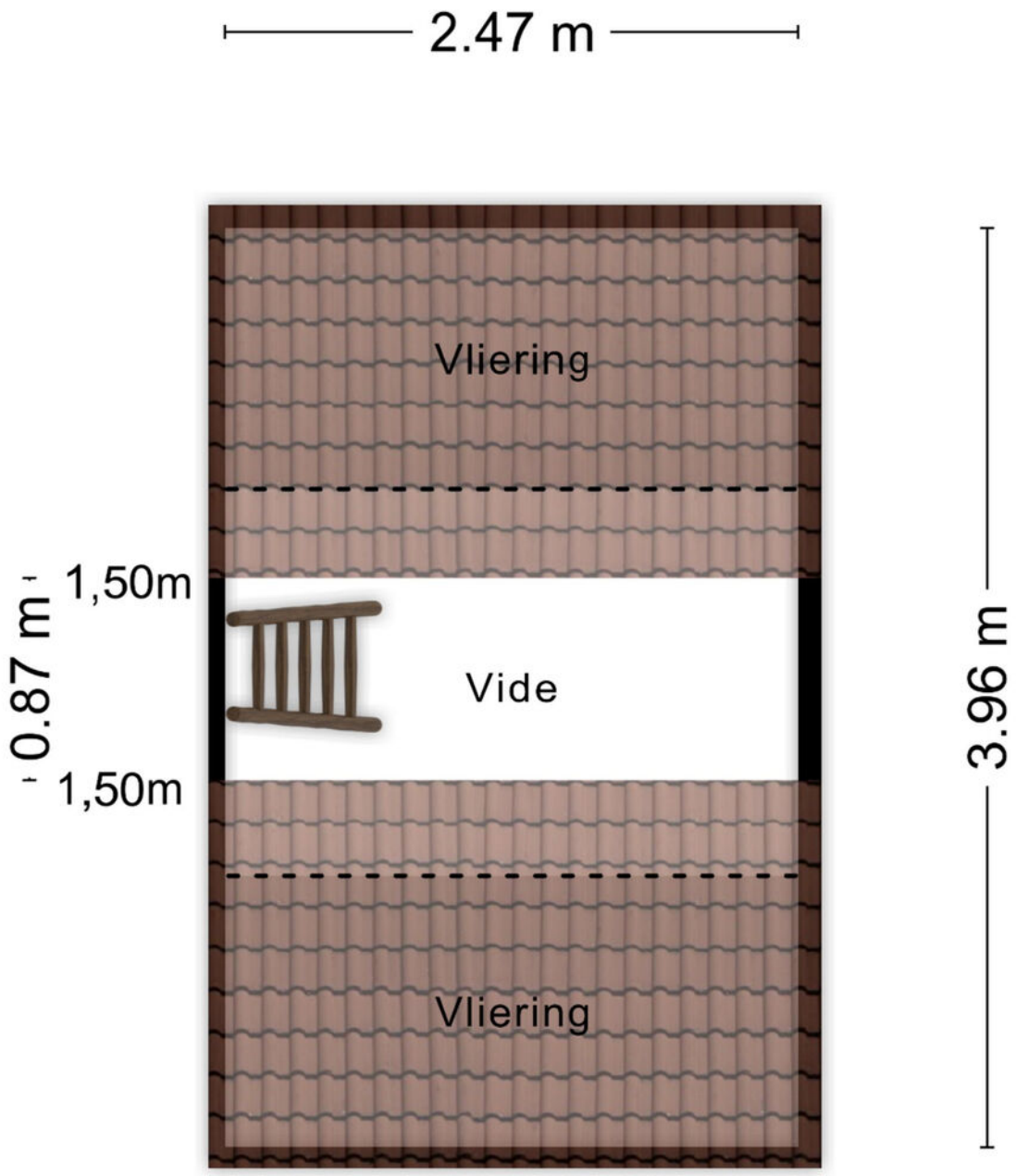

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# 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

# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Salmstraat 31




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Uden |
| Sectie | M |
| Perceel | 6656 |

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

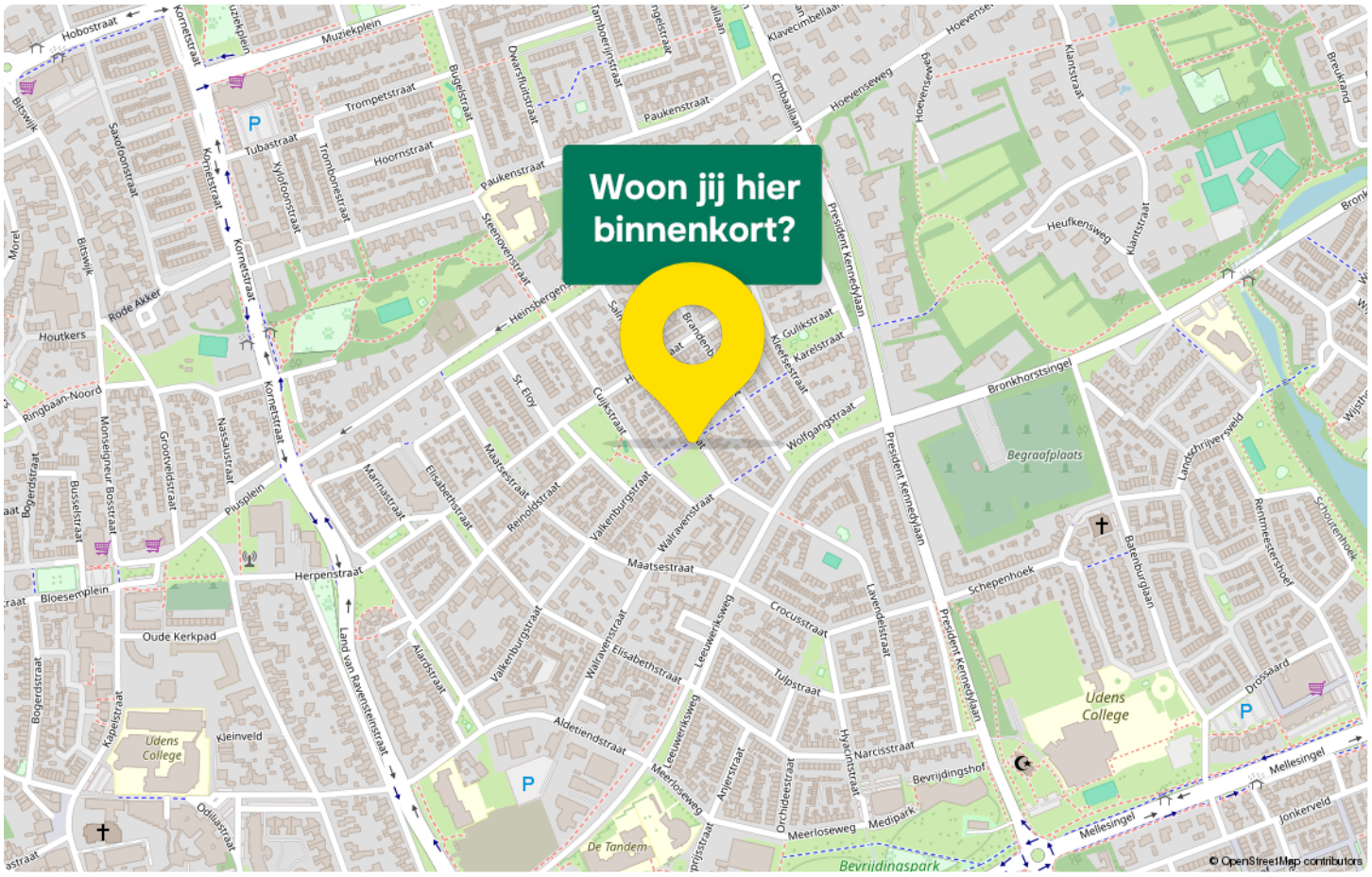
# Lijst van zaken

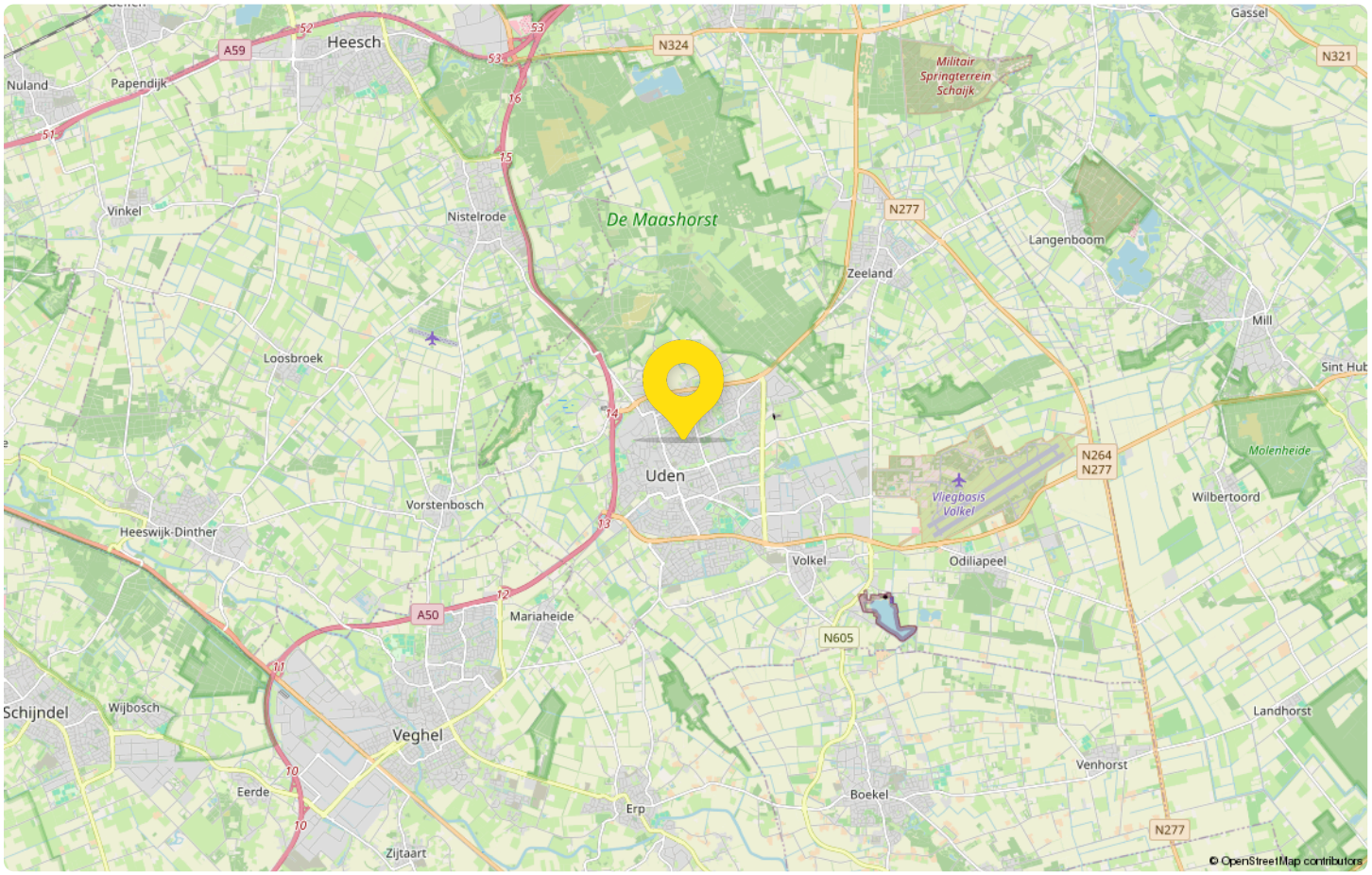
| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| **Verlichting** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | x | |
| Losse (hang)lampen | | x | |
| | | | |
| **(Losse) kasten, legplanken** | | | |
| legplanken kelder | x | | |
| keukenblokje schuur | x | | |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | x | | |
| Overgordijnen | x | | |
| Vitrages | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Laminaat | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| (Gas)kachels | x | | |
| | | | |
| **Overige** | | | |
| boekenkast, schuifdeurkast | | | x |
| eettafel en stoelen in keuken | | | x |
| kast grote slaapkamer | x | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| | | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| BORA inductie met afzuiging | x | | |
| plintboiler t.b.v. warm water | x | | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Rolluiken | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| Waterslot wasautomaat | x | | |
| Zonnepanelen | x | | |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| **Warmwatervoorziening** | | | |
| CV-installatie | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| tuinstel, loungeset en gaskachel | | | x |
| Buitenverlichting | x | | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | x | | |

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Maashorst / Hoevenseveld

Leeftijd



0 - 14: 16%
15 - 24: 11%
25 - 44: 27%
45 - 64: 25%
65+: 21%

Huishouden



Eenpersoons: 34%
Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 65%
Huur: 35%

50% man

50% vrouw

1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 355.000



# Van de Ven
## jouw Garantiemakelaar

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.

VAN DE VEN
GARANTIEMAKELAARS

**Adresgegevens**

President kennedylaan 153

5402 KC, Uden

**Wij zijn bereikbaar via:**

0413-261905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

**www.vandevengarantiemakelaars.nl**

# Van bezichtiging tot aankoop
## Volg de route met de vragen

**Heb je belangstelling voor de woning?**

**Nee**
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

**Ja**

**Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?**

**Nee**
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

**Ja**

**Breng je een bod uit?**

**Nee**

**Ja**

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

**Is er sprake van overeenstemming?**

**Nee**

**Ja**

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

### De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

### De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

### Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

### 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.

# Gefeliciteerd!

# 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 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. 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 bieders 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@vandevengarantiemakelaars.nl

**www.vandevengarantiemakelaars.nl**

VAN DE VEN GARANTIEMAKELAARS

**Van de Ven Garantiemakelaars**
President kennedylaan 153
5402 KC, Uden

0413-261905
info@vandevengarantiemakelaars.nl
**www.vandevengarantiemakelaars.nl**

NVM