

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Oudedijk 91**

**Odiliapeel**

**Vrijstaande woning met royale garage en carport aan de rand van de dorpskern gelegen op loopafstand van de bossen en het plein in de het dorp met supermarkt en basisschool.**



**Van de Ven Garantiemakelaars**

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 – 261 905

[info@vandevingarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevingarantiemakelaars.nl)

[www.vandevingarantiemakelaars.nl](http://www.vandevingarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is gebouwd in 1988 en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 134 m<sup>2</sup>. Vanuit de bouwperiode is de woning voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie. De hardhouten kozijnen zijn deels voorzien van dubbele beglazing. In 2022 zijn 10 zonnepanelen geplaatst. De woning beschikt over een energielabel B. Het perceel is 420 m<sup>2</sup> en naast de woning is een ruime oprit met carport en een grote vrijstaande garage.

Vraagprijs € 525.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1988               |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 707 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 134 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 420 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint        |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 224 m <sup>2</sup> |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | B |
| <b>Aantal kamers</b>      | 6 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 5 |





# Omschrijving van de woning

Vrijstaande woning met royale garage en carport aan de rand van de dorpskern gelegen op loopafstand van de bossen en het plein in de het dorp met supermarkt en basisschool.

De woning is gebouwd in 1988 en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 134 m<sup>2</sup>. Vanuit de bouwperiode is de woning voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie. De hardhouten kozijnen zijn deels voorzien van dubbele beglazing. In 2022 zijn 10 zonnepanelen geplaatst. De woning beschikt over een energielabel B. Het perceel is 420 m<sup>2</sup> en naast de woning is een ruime oprit met carport en een grote vrijstaande garage. Deze garage van 35 m<sup>2</sup> is ook geïsoleerd, voorzien van elektra, water, grote vliering en een elektrische paneeldeur. Een heerlijke ruimte voor iemand die aan huis willen klussen. Totale inhoud van de woning met garage is ruim 700 m<sup>3</sup>.

Indeling:

Aan de voorzijde van de woning is de entree. In de hal is de trapopgang naar de verdieping evenals de nette toiletruimte, slaap-/werkkamer op de begane grond en de luxe badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Deze badkamer is in 2022 gemoderniseerd. Vanuit de hal is toegang tot de ruime woonkamer met eikenhouten vloer. Er is een ruime zithoek en plaats voor een grote eettafel. Aan de achterzijde zijn verschillende ramen met uitzicht op de mooie tuin en aan de voorzijde is vrij uitzicht. Tussen de woonkamer en keuken zijn mooie schuifdeuren met glas-in-lood ramen. De dichte keuken heeft een maatwerk houten inrichting met granieten blad en inbouwapparatuur zoals koelkast, combi oven/magnetron, gaskookplaat en dubbele spoelbak. In de keuken is ook een vaste kast met de opstelling van de Nefit combiketel. Tussen de woning en garage is een serre/tuinkamer gebouwd. Een fijne extra leefruimte op de begane grond met deur naar de tuin, oprit met carport en de garage. De grote garage is van binnenuit bereikbaar en biedt een zee aan ruimte, ideaal voor stalling of te gebruiken als hobby-/klusruimte. Er is extra bergruimte op de vliering. Op de verdieping is een overloop met toegang tot 4 slaapkamers en een toiletruimte met wastafel. De grote slaapkamer heeft een kastenwand.

De tuin is gelegen op het zuiden en zo'n 16 meter diep. In de tuin liggen mooie gebakken klinkers, is een gazon, terras en borders met planten. Rechts van de woning is het mogelijk een achterom te maken naar de tuin. In de tuin is beregenen mogelijk via een grondwaterpomp. Links van de woning ligt de ruime oprit met carport. Ook de oprit is uitgevoerd met gebakken klinkers.

VERRASSENDE WONING MET MOOIE TUIN, VEEL KLUSRUIMTE EN DE MOGELIJKHEID OM LEVENSLOOPBESTENDIG TE WONEN.

















# Plattegrond



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

# Plattegrond

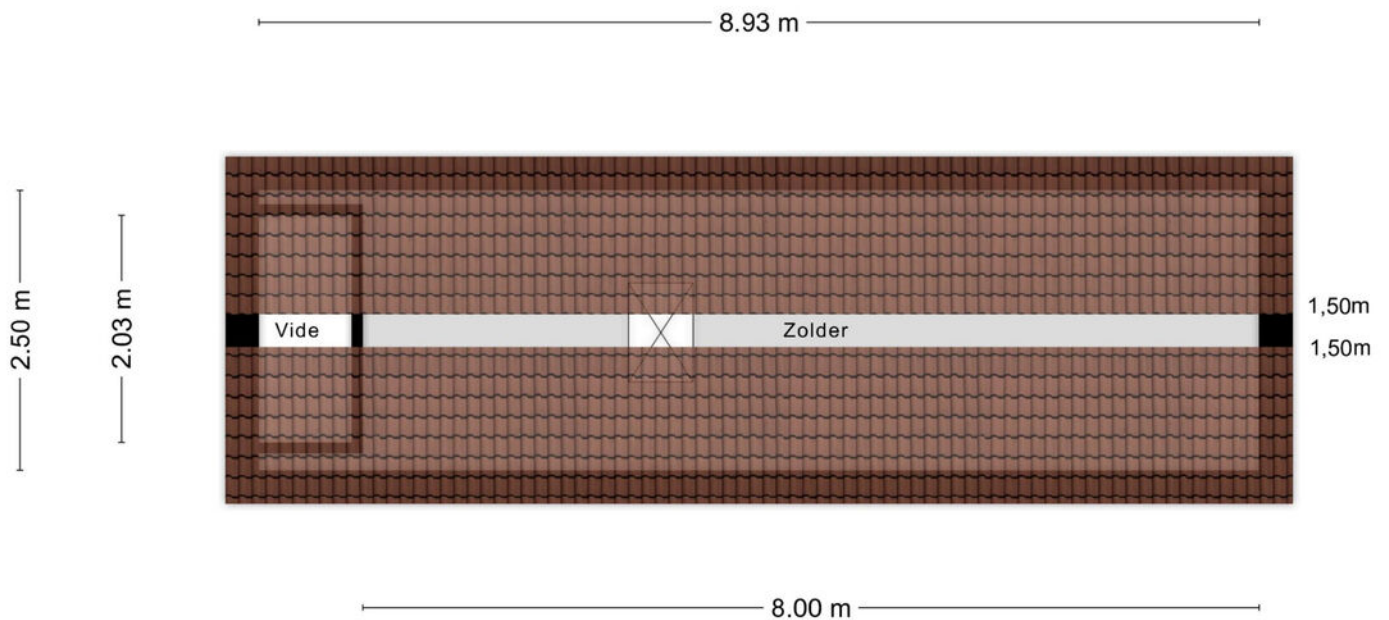


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

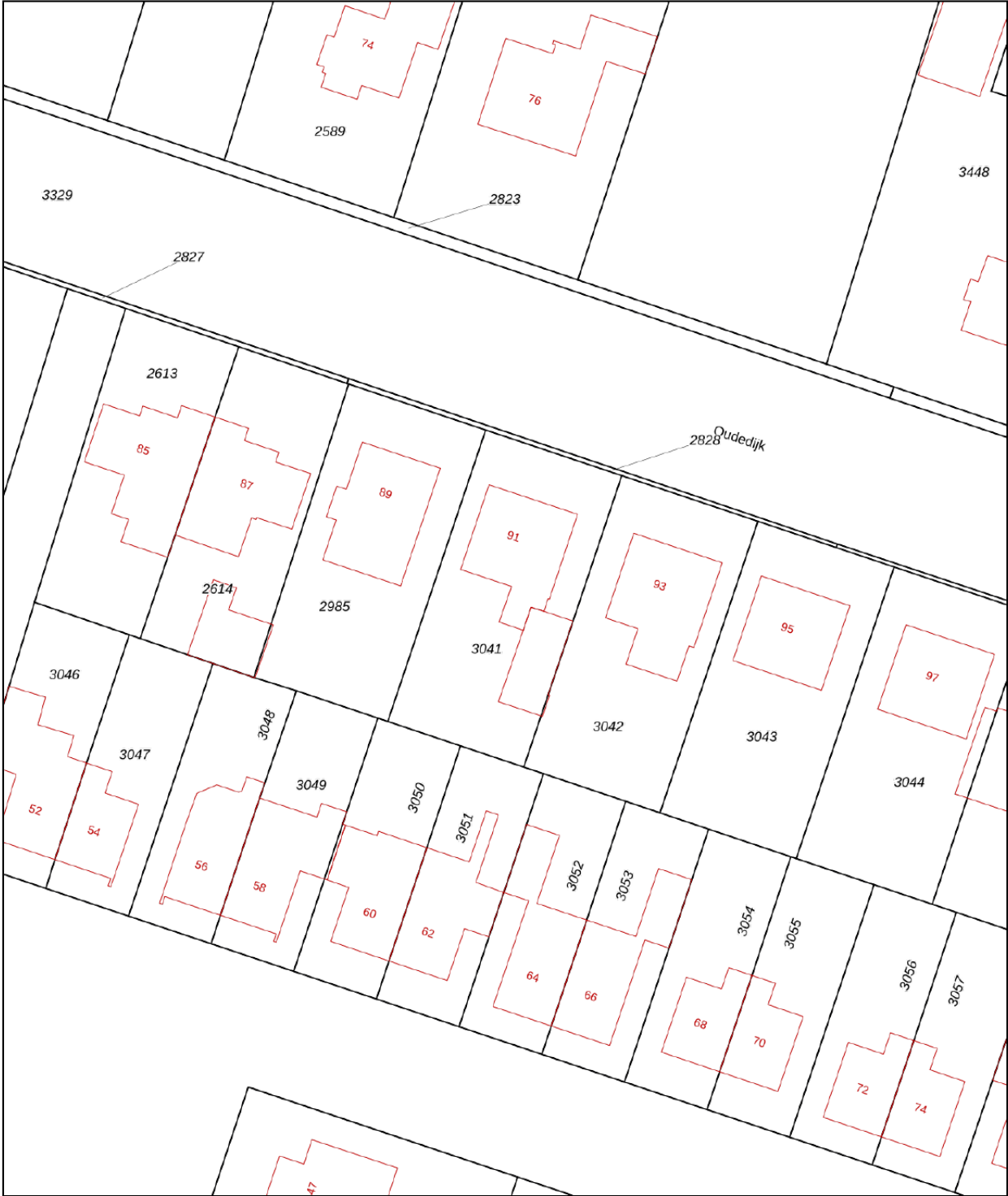


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oudedijk 91



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie D

Perceel 3041

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 20 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

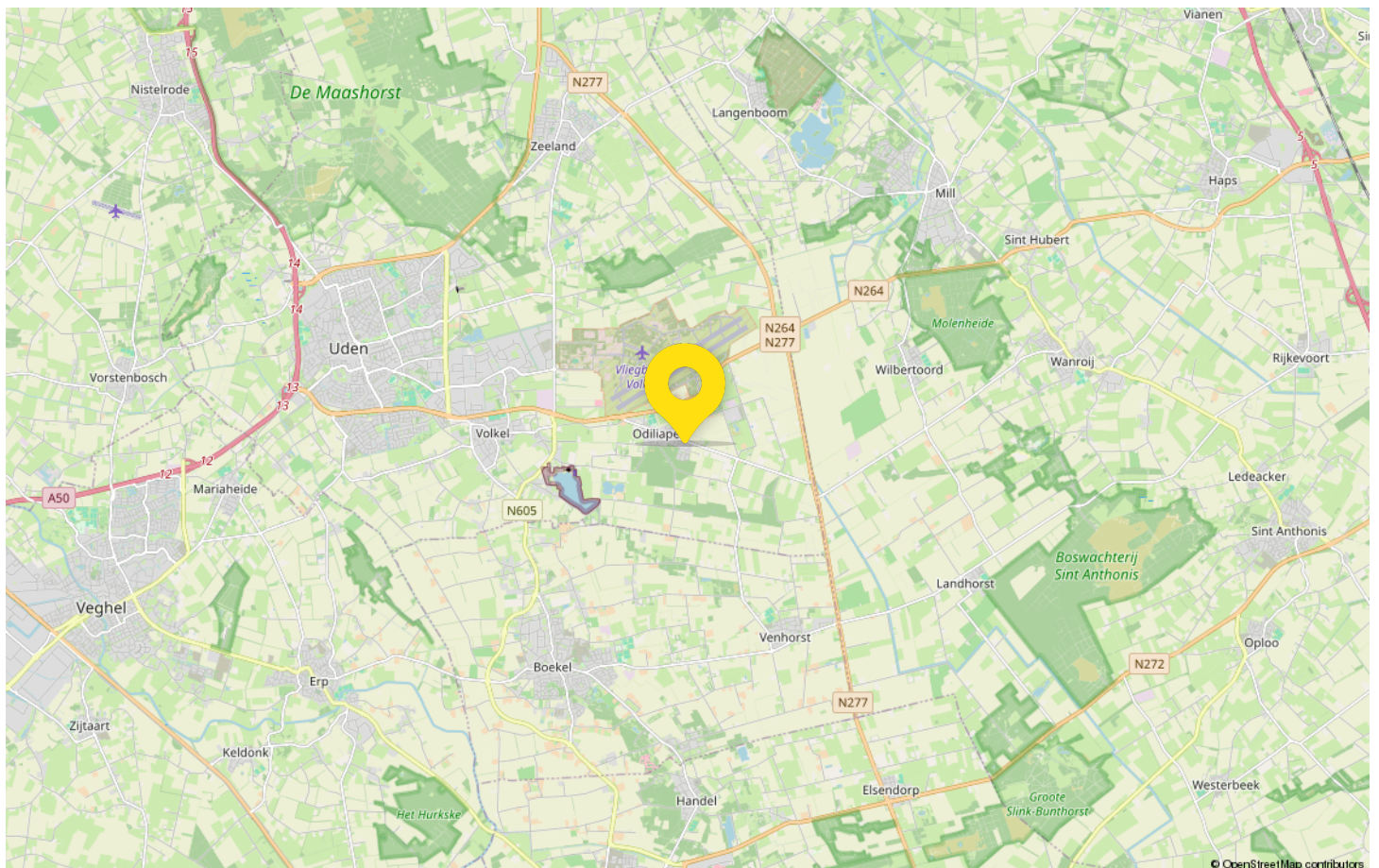
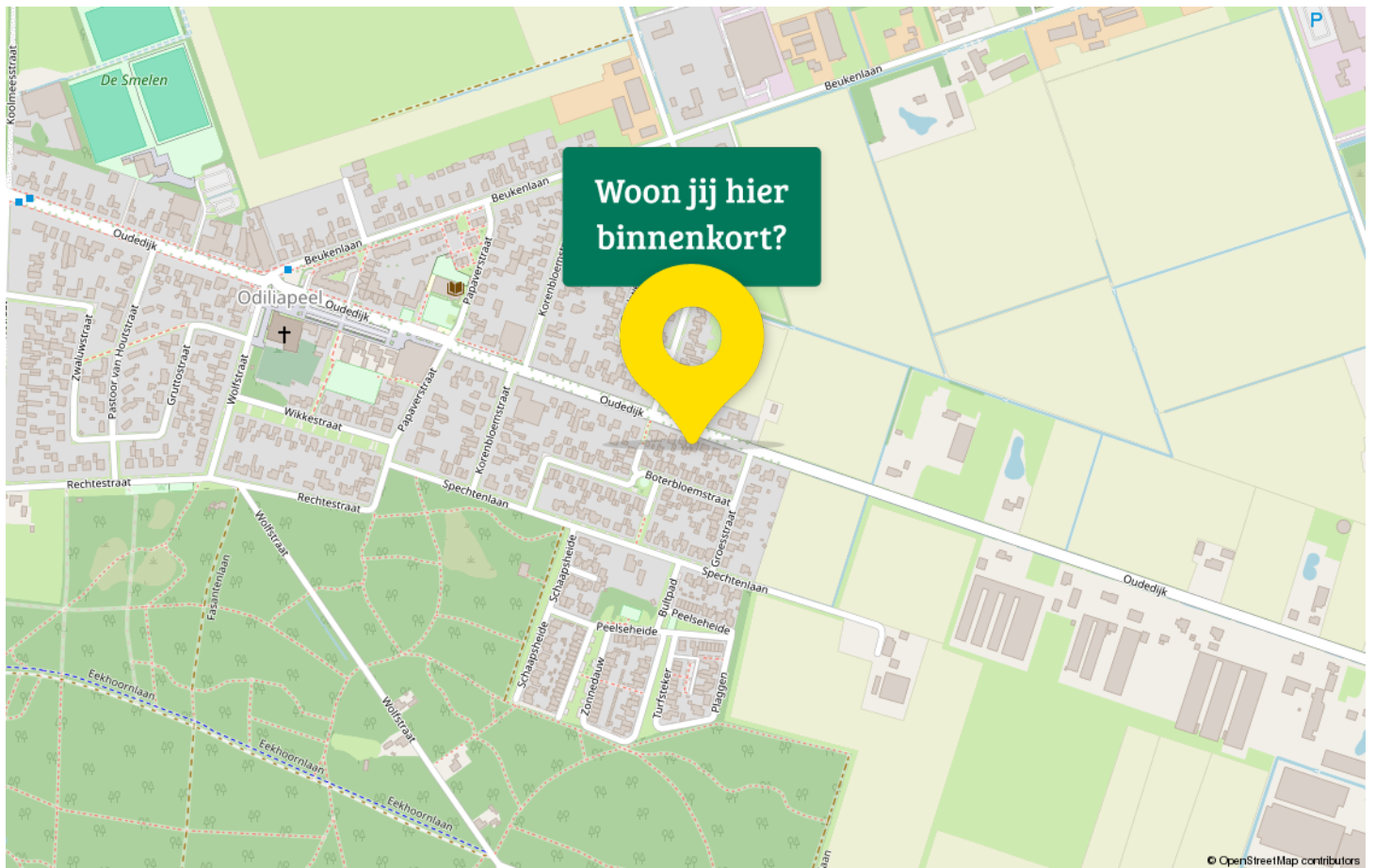
# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                            | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                               |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                      | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                                       | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                            |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                                    |               | X        |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>                              |               |          |              |
| - Inbouwkast op slaapkamer en schuinekant kast afwerking met legplanken | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                         |               |          |              |
| - gordijnrails                                                          |               |          | X            |
| - gordijnen                                                             |               |          | X            |
| - overgordijnen                                                         |               |          | X            |
| - vitrages                                                              |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                                          |               |          | X            |
| - lamellen                                                              |               |          | X            |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                         |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                        | X             |          |              |
| - parketvloer                                                           | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                                   | X             |          |              |
| - laminaat                                                              | X             |          |              |
| - plavuizen                                                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                            | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                              |               |          |              |
| - kookplaat                                                             | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                          | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                             | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                             | X             |          |              |
| - koelkast                                                              | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                            |               |          | X            |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                                |               |          |              |
| - toilet                                                                | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                       | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X             |          |              |
| - fontein                                                               | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                              |               |          |              |
| - wastafel                                                              | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |               |          |              |
| Brievenbus                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                           | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                            | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders                             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                       | X             |          |              |
| Rolluiken                               | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting |               | X        |              |
| Zonnepanelen                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten          |               |          |              |
| - CV-installatie                        | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                       |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | X             |          |              |
| Beplanting                              | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                        |               |          |              |
| Priel                                   | X             |          |              |
| Tuin - Overig                           |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                  |               |          |              |
| - (sier)hek                             | X             |          |              |

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Odiliapeel

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 31%

65+: 22%

Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%

51%

man

49%

vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

—



# Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn  
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart  
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers  
(register makelaar en taxateur Wonen)

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

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 – 261 905

[info@vandevingarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevingarantiemakelaars.nl)

[www.vandevingarantiemakelaars.nl](http://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 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.

# 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 bidder 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 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 – 261 905**

[info@vandeengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)