

Wordt dit jouw droomhuis?



Krabbelaar 3

Uden

Luxe afgewerkte en instapklare 2/1 kapwoning met garage/berging en zonnige tuin. Deze moderne gezinswoning heeft een ruime leefruimte op de begane grond, 4 slaapkamers en 2 badkamers.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In 2016 is deze woning opgeleverd en vanuit de bouwperiode volledig geïsoleerd bij gevels, dak en vloeren. Er is vloerverwarming aanwezig bij de hal, woonkamer en woonkeuken. De hardhouten kozijnen bij de woning hebben HR++ beglazing. Dit jaar zijn nog 13 zonnepanelen geplaatst met een opbrengstwaarde van circa 440 Wp per paneel. Door de volledige isolatie en aanwezigheid van zonnepanelen beschikt de woning over een energielabel A.

Vraagprijs € 675.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2016
Inhoud	660 m ³
Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	230 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	86 m ²
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4











Omschrijving van de woning

Luxe afgewerkte en instapklare 2/1 kapwoning met garage/berging en zonnige tuin. Deze moderne gezinswoning heeft een ruime leefruimte op de begane grond, 4 slaapkamers en 2 badkamers. Daarbij ligt de woning in de geliefde nieuwbouwwijk Uden-Zuid op loopafstand van het prachtige "Zuiderpark" en in de nabijheid van scholen, supermarkt en speelveldjes.

In 2016 is deze woning opgeleverd en vanuit de bouwperiode volledig geïsoleerd bij gevels, dak en vloeren. Er is vloerverwarming aanwezig bij de hal, woonkamer en woonkeuken. De hardhouten kozijnen bij de woning hebben HR++ beglazing. Dit jaar zijn nog 13 zonnepanelen geplaatst met een opbrengstwaarde van circa 440 Wp per paneel. Door de volledige isolatie en aanwezigheid van zonnepanelen beschikt de woning over een energielabel A. Het gebruiksoppervlakte wonen is maar liefst 170 m², daarnaast is er 10 m² berging op de begane grond. Het perceel is 230 m² groot.

Indeling begane grond:

De entree van de woning is via de ruime oprit te bereiken. Bij binnenkomst in de hal zijn ook gelijk de meterkast, keurige toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Op de vloer ligt een fraaie 'visgraat' PVC vloer met vloerverwarming welke doorloopt in de volledige leefruimte bestaande uit een woonkamer en woonkeuken. De ruime woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. Tussen woonkamer en de woonkeuken zijn prachtige stalen taatsdeuren geplaatst. Dit zorgt ervoor niet alleen voor een prachtige uitstraling, maar ook de leefruimte gemakkelijk is te scheiden.

De grote woonkeuken ligt aan de tuinzijde. In de keuken staat een groot kookeiland met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en RVS spoelbak. De kastenwand biedt volop bergruimte en inbouwapparatuur zoals een koelkast en oven. Er zijn openslaande tuindeuren aanwezig, waardoor rechtstreeks toegang tot de tuin met terras mogelijk is. Ook de bijkeuken is direct vanuit de keuken toegankelijk. In de bijkeuken is een praktische inbouwkast met veel bergruimte. Er zijn deuren naar de tuin en garage/berging aan de voorzijde met toegang tot de oprit.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van respectievelijk circa 8, 9 en 21 m² grootte. Alle slaapkamers hebben laminaatvloeren. Verder is op deze verdieping een moderne badkamer met inloepdouche, wastafel en wandcloset. Dankzij de grote raampartijen is ook deze verdieping heerlijk licht en voelt het ruimtelijk aan.

Tweede verdieping:

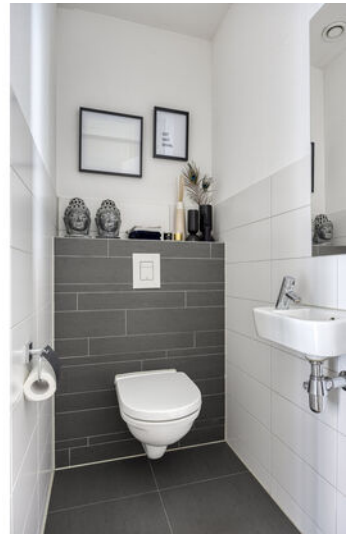
De tweede verdieping is verrassend ruim en in 2021 verbouwd tot een volwaardige verdieping met slaapkamer en badkamer. Op de ruime overloop is een cv.-ruimte en een vlizotrap naar een bergzolder. Er is een ruime 4e slaapkamer van circa 17 m² met een geweldige walk-in closet. Een airco zorgt voor verkoeling in de zomermaanden en kan indien gewenst ook verwarmen. Verder is op deze verdieping nog een prachtige luxe badkamer met fraai ovaal ligbad, inloepdouche, wastafel en wandcloset. Een groot dakraam zorgt voor daglicht in de badkamer.

Tuin:

De fraai aangelegde tuin ligt op het zuidwesten en biedt volop zon en ruimte om te ontspannen. De combinatie van terras, borders en groen maakt het een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen.

KORTOM; DEZE WONING BIEDT ALLES WAT JE VAN EEN MODERNE GEZINSWONING MAG VERWACHTEN: RUIMTE, LUXE, DUURZAAMHEID EN EEN FIJNE LIGGING. IDEALE WONING OM JARENLANG MET VEEL PLEZIER TE WONEN.

















Plattegrond



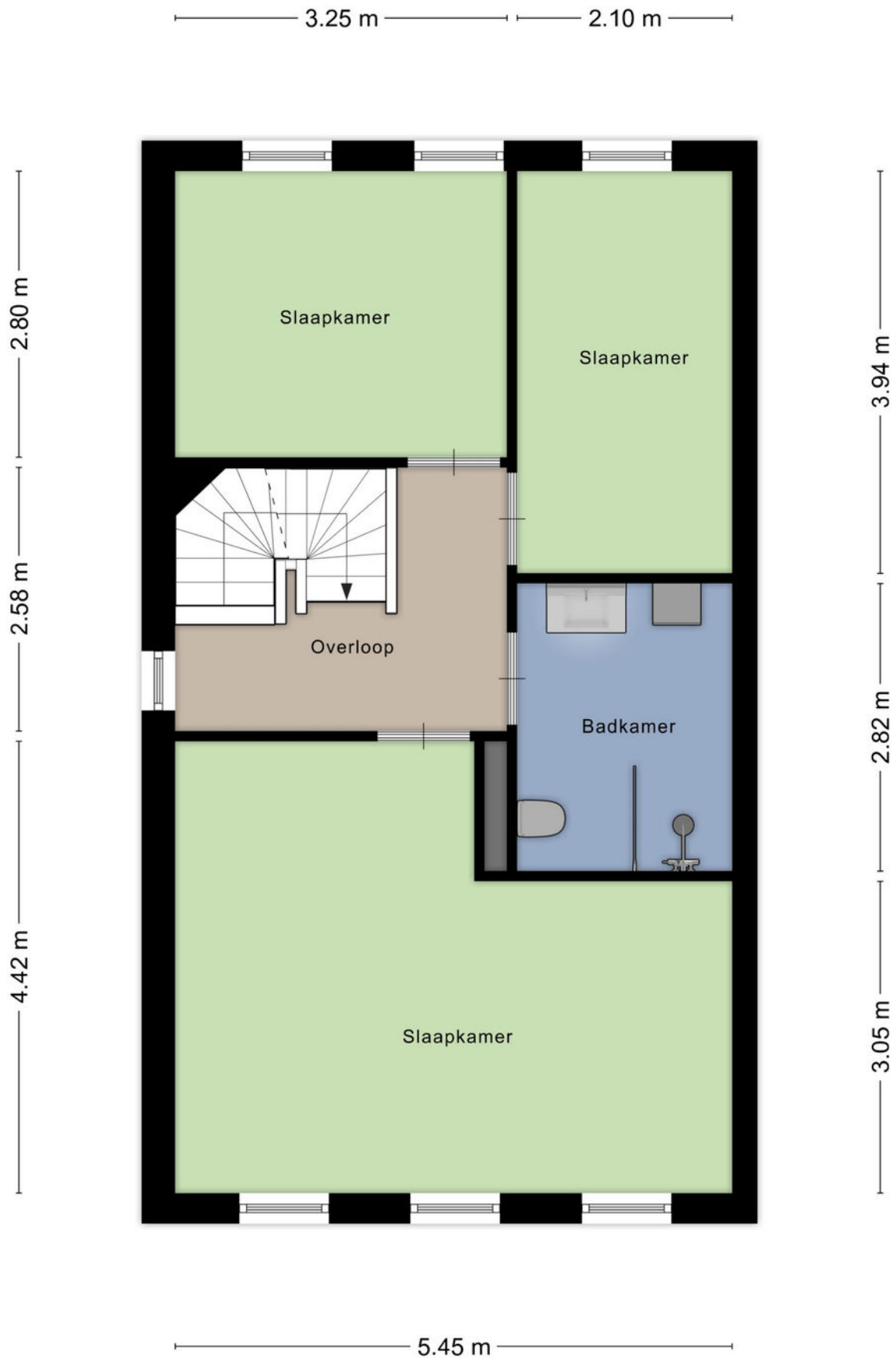
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



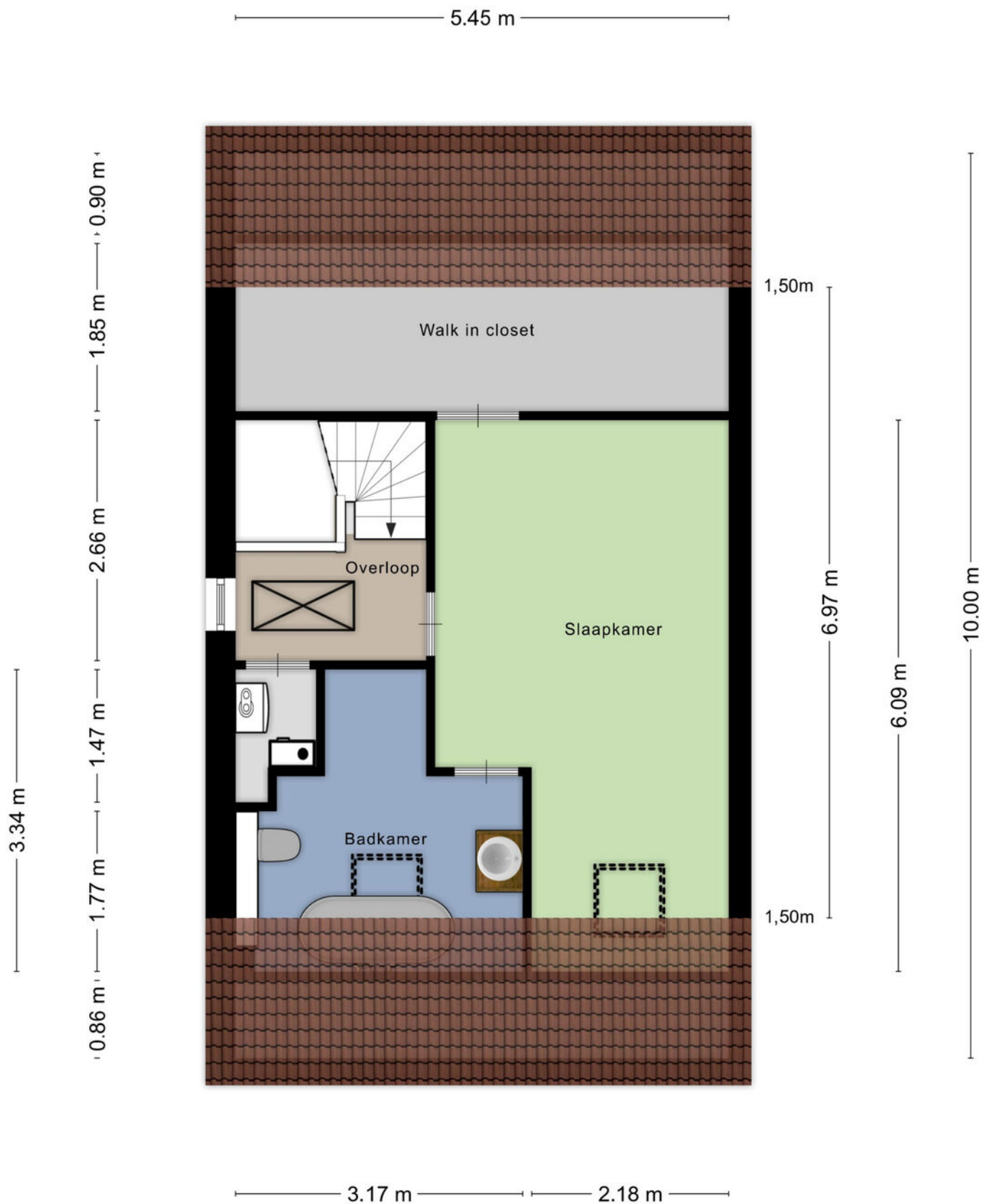
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



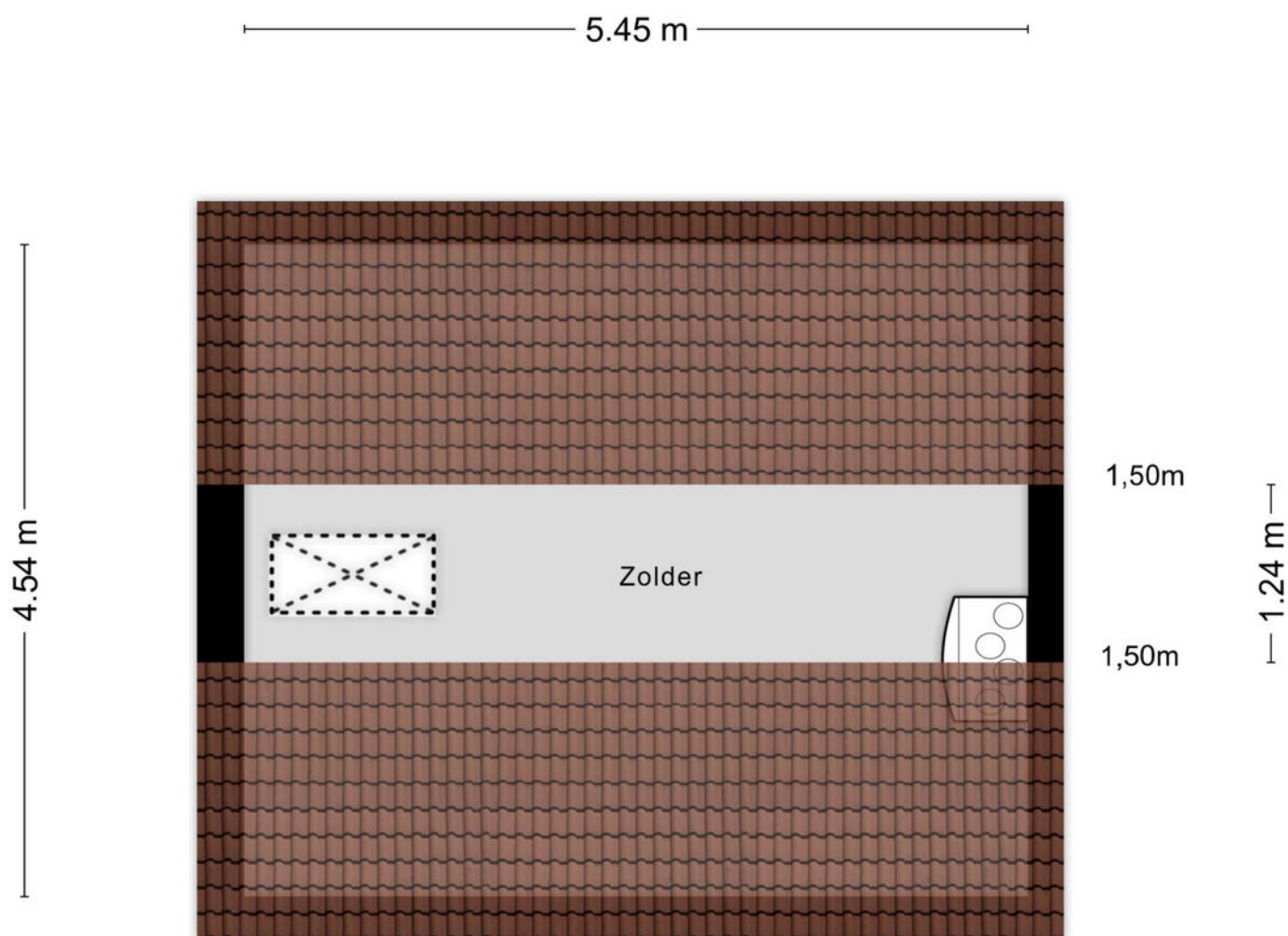
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Krabbelaar 3



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Uden

P

3050

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 25 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



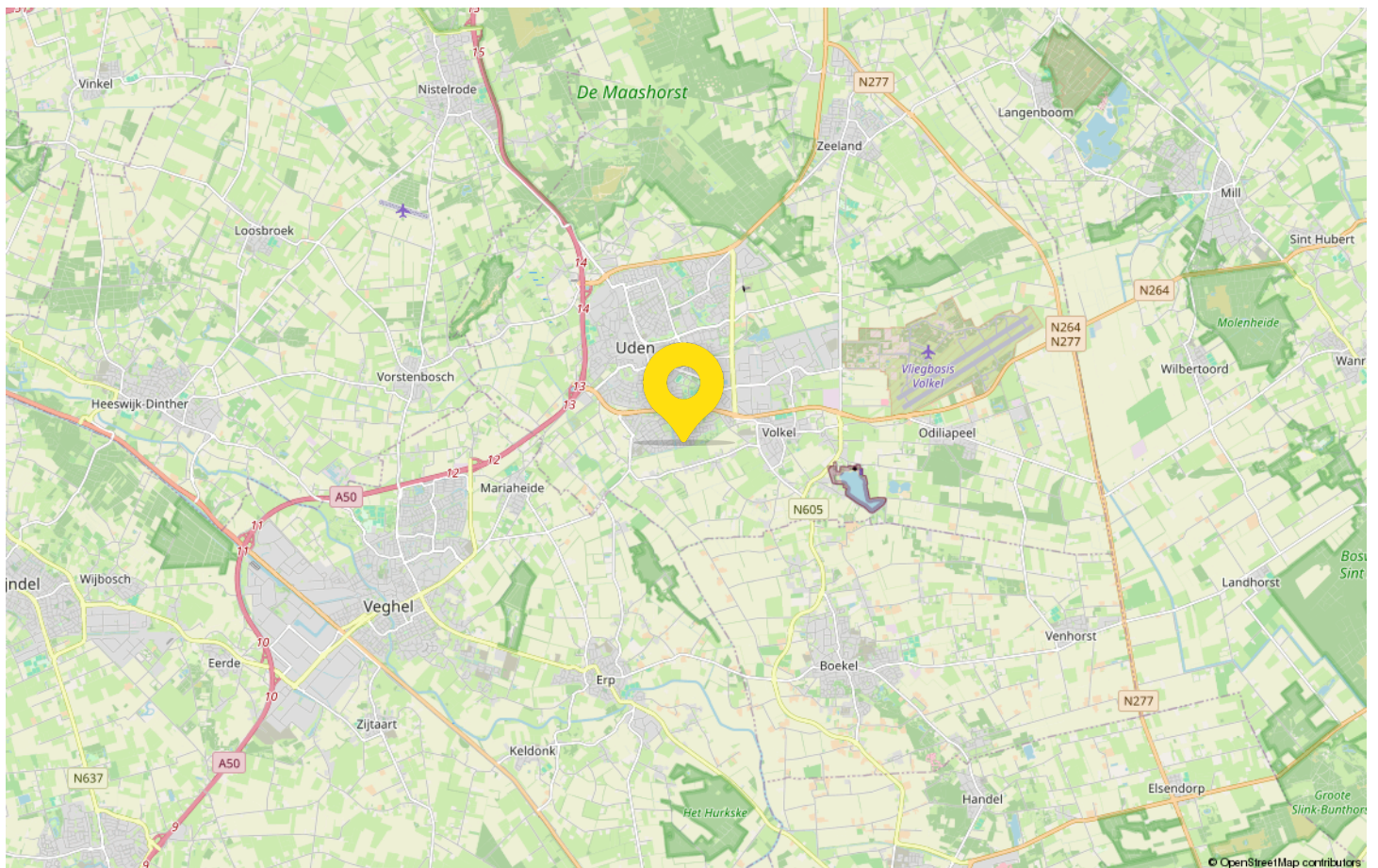
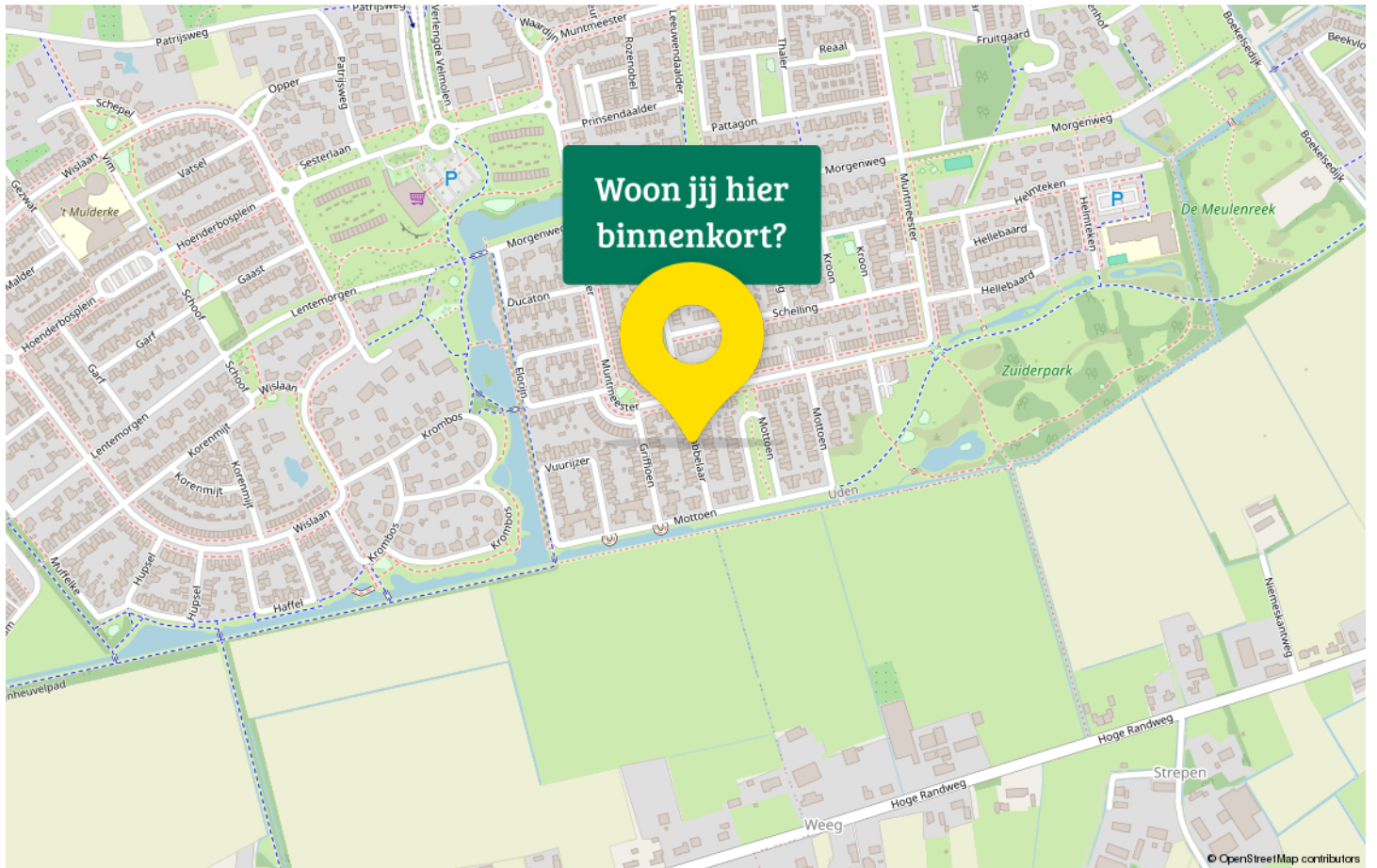
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten zolder in kleedkamer		X	
- Schuifwanden bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Schuifgordijn slaapkamer zolder	X		
- Schuifgordijn badkamer zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC (visgraat)vloer woonkamer en bijkeuken	X		
- PVC vloer garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Bordenwarmhoudsysteem	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegels badkamers	X		
- Handdoekenrek badkamer zolder	X		

Lijst van zaken

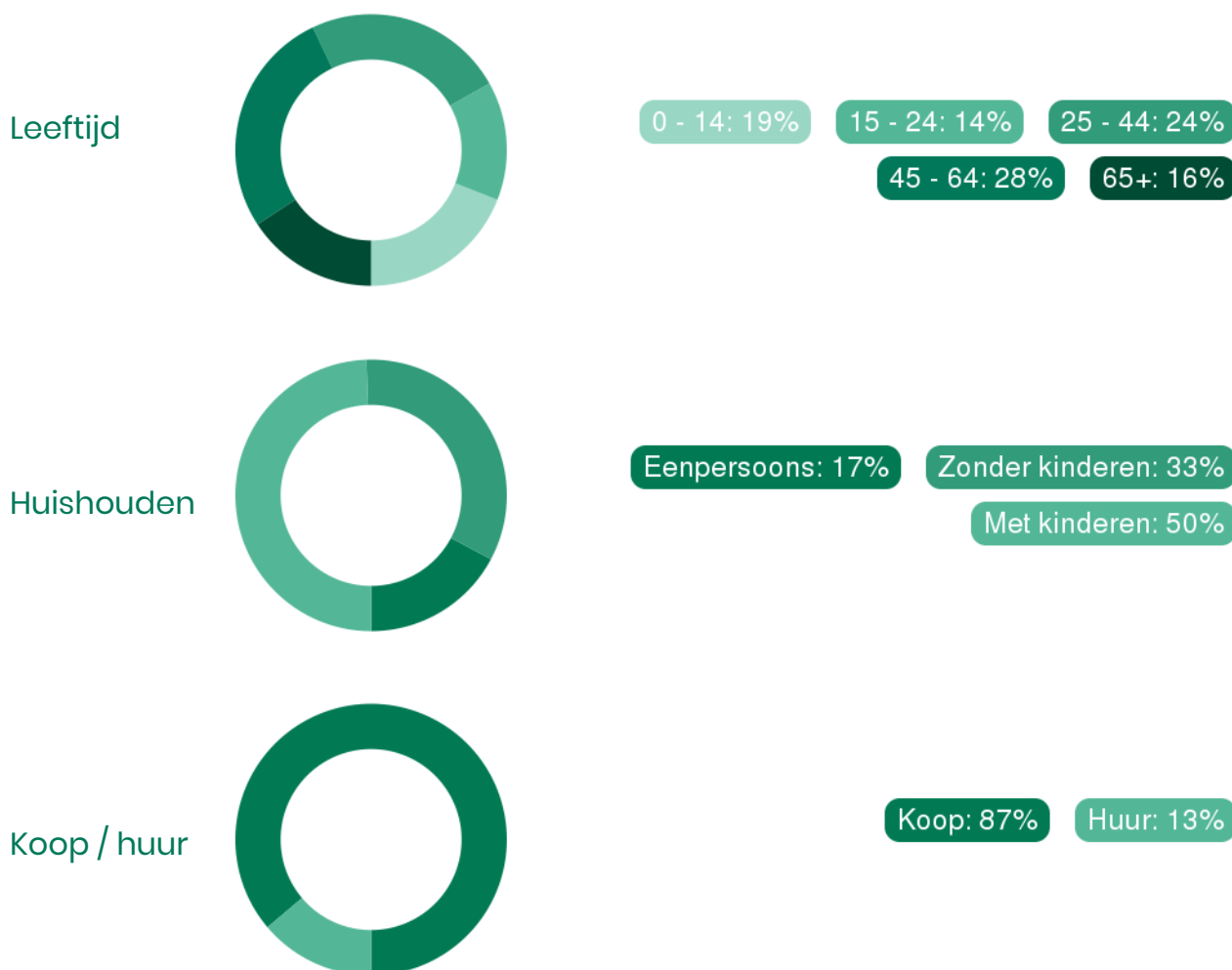
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Loungeset met kussens en (eet+salon)tafel			X
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Losstaande FatBoy verlichtingen (3 vuurpijlen en staande lamp)		X	
Tuin – Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- Losstaande parasol met voet		X	
- 2 grote bomen in witte potten en olijfbom in vierkante pot		X	

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Uden / Buitengebied Uden-Zuid



53%
man

47%
vrouw


1,7 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@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.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

www.vandeengarantiemakelaars.nl