

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Land v Ravensteinstr. 73**

Uden

Op een zeer mooie locatie gelegen keurig onderhouden en grotendeels gemoderniseerde half vrijstaande woning met 4 slaapkamers, grote garage met carport en oprit.



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

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

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

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is gebouwd in 1968, heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 133 m<sup>2</sup> exclusief overige inpandige ruimte (inpandige garage) van 31 m<sup>2</sup> met carport van 26 m<sup>2</sup>. De woning is 578 m<sup>3</sup> groot en achter in de tuin staat een vrijstaand multifunctioneel bijgebouw van 60 m<sup>2</sup>. Het geheel is gelegen op een perceel van 391 m<sup>2</sup>. Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd en is de woning voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en is het dak geïsoleerd.

Vraagprijs € 600.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1968
<b>Inhoud</b>	578 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	391 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	153 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	E
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

Op een zeer mooie locatie gelegen keurig onderhouden en grotendeels gemoderniseerde half vrijstaande woning met 4 slaapkamers, grote garage met carport en oprit, zonnige en ruime achtertuin met groot (60 m<sup>2</sup>) multifunctioneel bijgebouw op loopafstand van het centrum van Uden.

De woning is gebouwd in 1968, heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 133 m<sup>2</sup> exclusief overige inpandige ruimte (inpandige garage) van 31 m<sup>2</sup> met carport van 26 m<sup>2</sup>. De woning is 578 m<sup>3</sup> groot en achter in de tuin staat een vrijstaand multifunctioneel bijgebouw van 60 m<sup>2</sup>. Het geheel is gelegen op een perceel van 391 m<sup>2</sup>. Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd en is de woning voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en is het dak geïsoleerd.

## Begane grond

Hal met trapkast, trapopgang naar verdieping, portaal met toiletruimte met toilet en fontein en toegang tot de woonkamer en keuken. De royale woonkamer is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming, gestukadoorde wanden en plafonds en beschikt over veel lichtinval door grote raampartijen. Tevens beschikt de woonkamer over een sfeervolle haard. De eethoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning waar middels tuindeuren toegang tot de tuin is. De half open keuken is voorzien van een moderne en luxe keukeninrichting voorzien van een hardstenen werkblad, inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, Amerikaanse koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is rechtstreeks toegang tot de inpandige garage. Deze garage beschikt over de meterkast, krachtstroom, witgoed aansluitingen, opstelling cv-ketel, elektrische deur naar de oprit en een loopdeur naar de tuin. De oprit voor de garage beschikt over een carport en biedt ruimte voor het plaatsen van meerdere auto's op eigen terrein.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is een overloop voorzien van airco met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van tapijt en stucwerk wanden. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast en een balkon. De ruime en moderne badkamer is compleet ingericht met ligbad,

inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en wandcloset. Via de kleinste slaapkamer is er middels een vaste trap toegang tot de tweede verdieping.

## Tweede verdieping

Via de ruime overloop is er toegang tot de grote zolderkamer. Deze vierde slaapkamer met dakkapel beschikt over een vaste bergkast en een modern wastafelmeubel.

## Tuin

De mooie tuin is gelegen op het zuidwesten en biedt veel zon en beschikt over veel privacy door de vrije ligging aan de achterzijde. Er is een groot terras aan huis met zonneluifel, gazon, vijvervak, planten borders en beschikt over een achterom. Achter in de tuin staat een bijgebouw van maar liefst 60 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is bijvoorbeeld te gebruiken als kantoor/praktijkruimte, chill ruimte voor opgroeiende kinderen of mantelzorgwoning. Dit bijgebouw is voorzien van elektra en water, beschikt over een gecoate betonvloer, houten kozijnen met dubbel glas en middels een vlizotrap is een ruime bergzolder te bereiken. Via een elektrische deur met loopdeur is er toegang tot de openbare weg met om de hoek een groot parkeerterrein. Tevens is het centrum van Uden gelegen op loopafstand. Kortom een ideale ruimte gezien de grootte, toegankelijkheid en locatie!

Kortom een verrassend mooie woning met een uniek bijgebouw op een prachtige plek in Uden!

















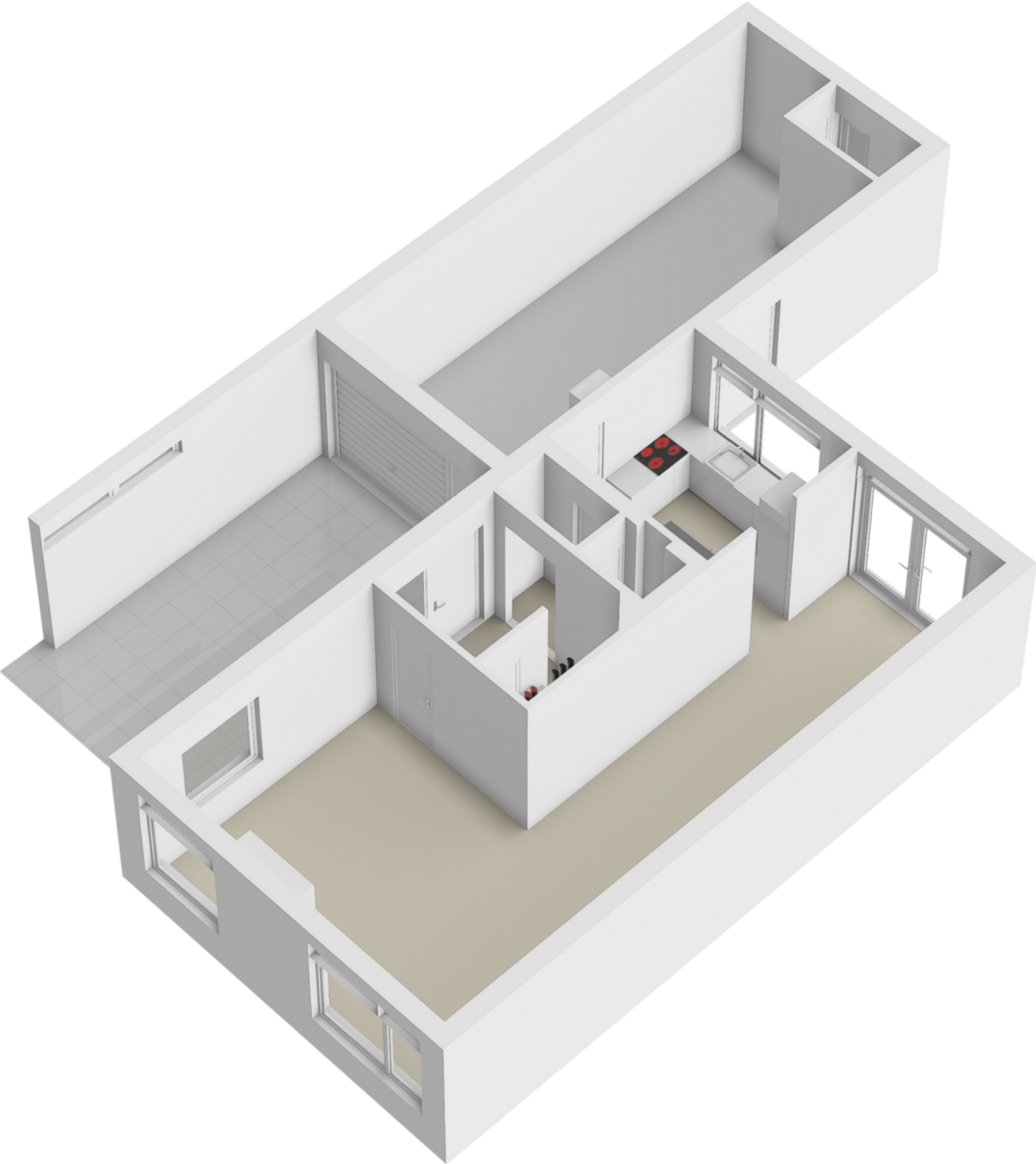




# Plattegrond



# Plattegrund



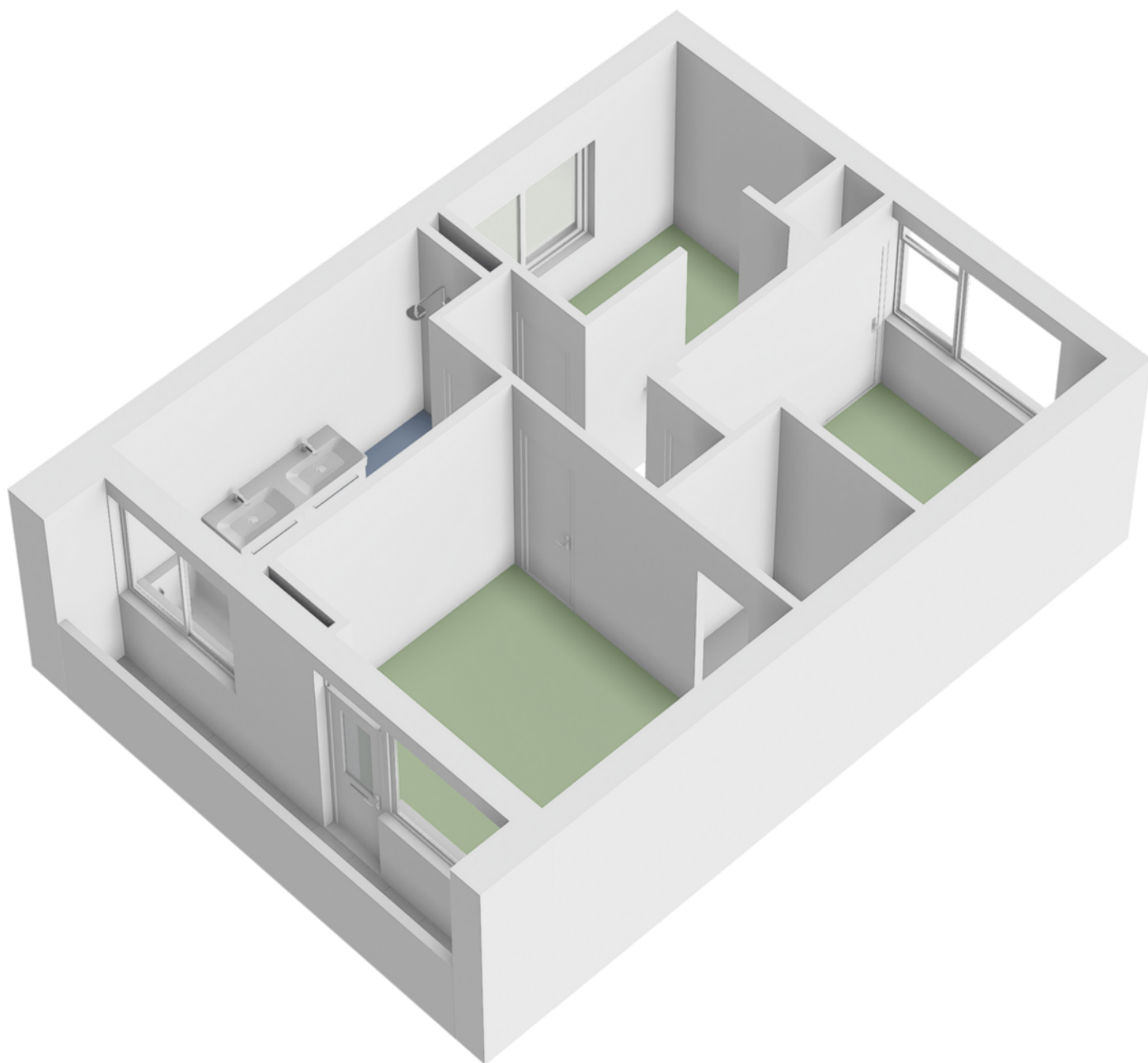


# Plattegrond



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

# Plattegrond

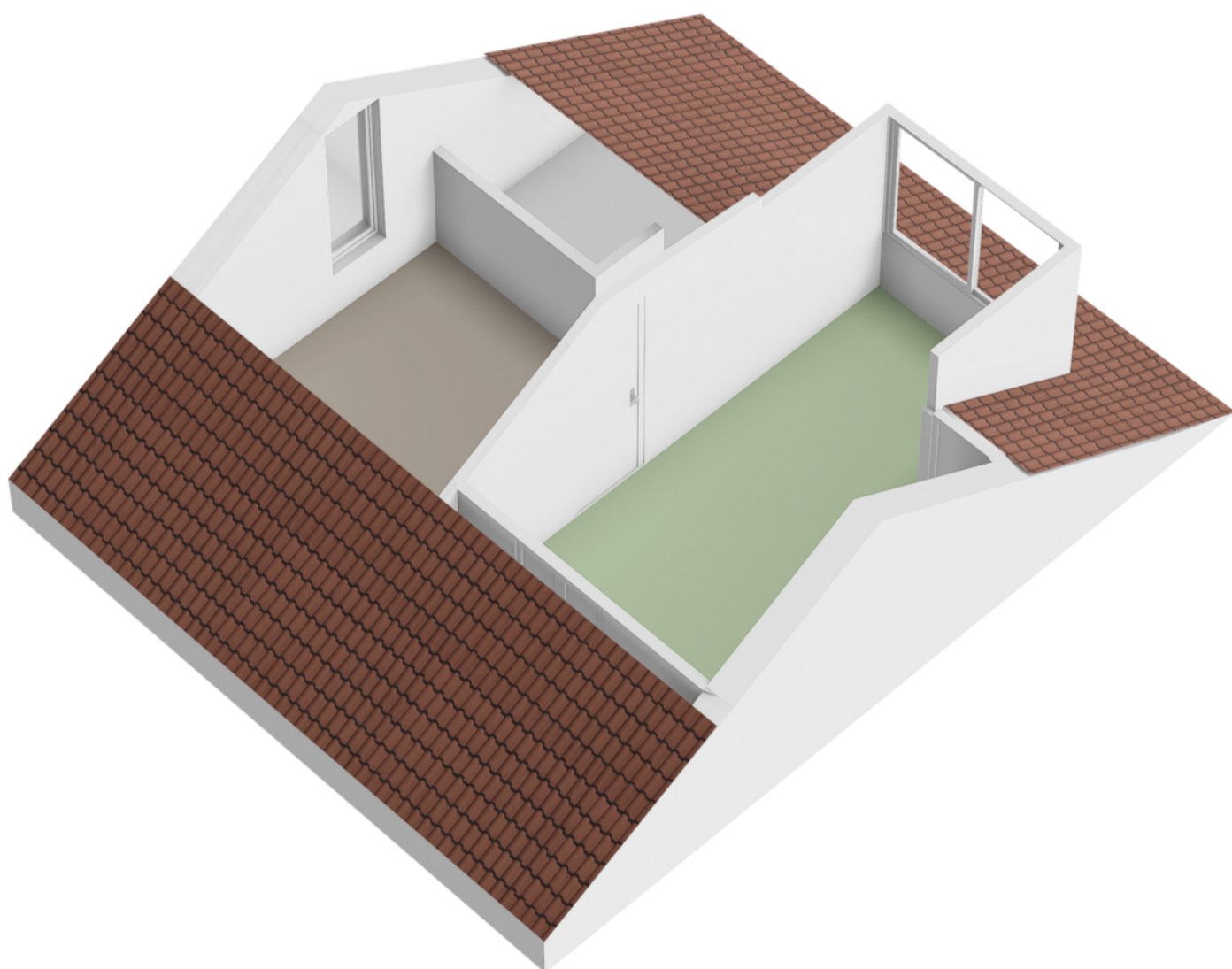


# Plattegrond

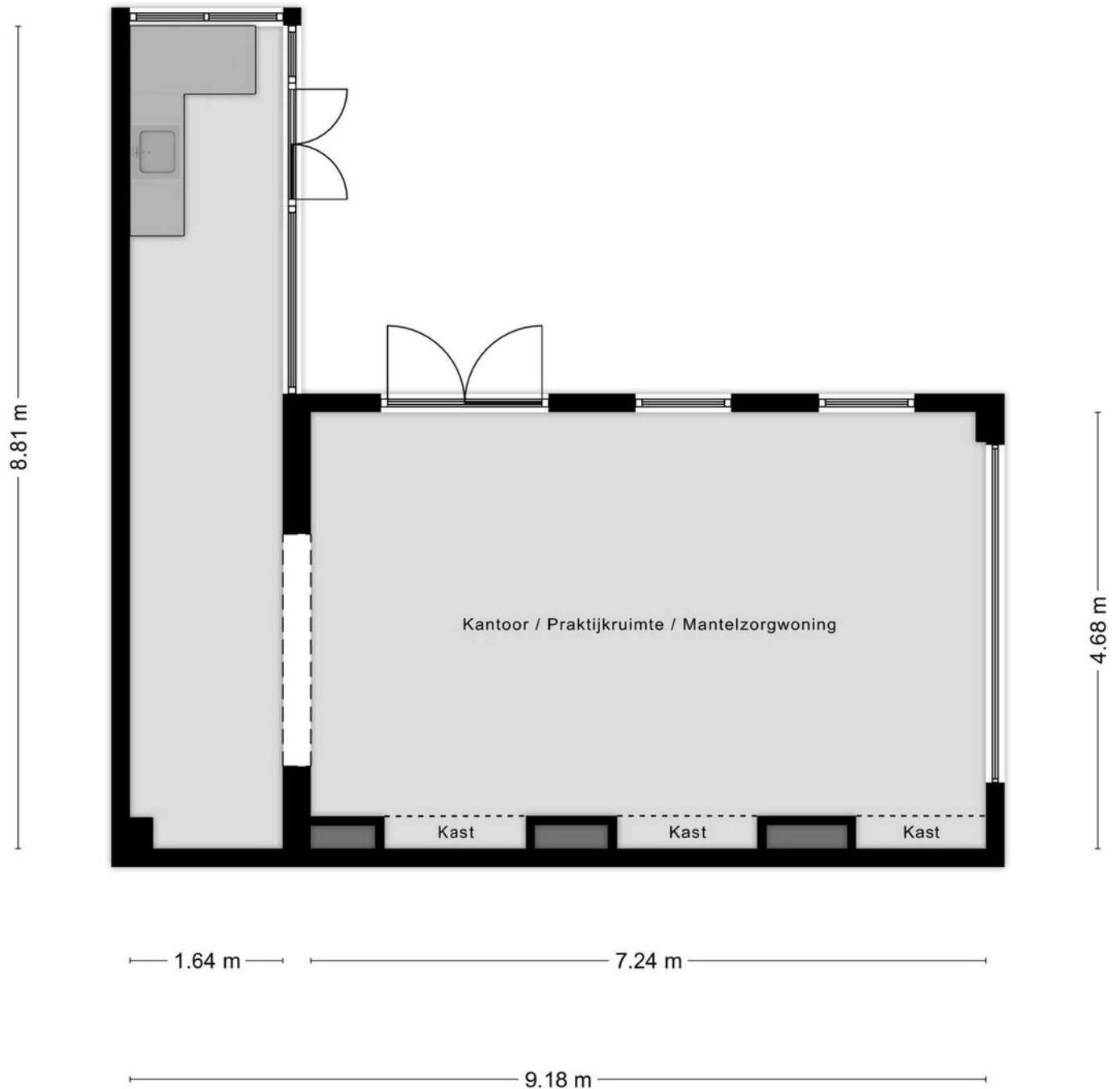


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

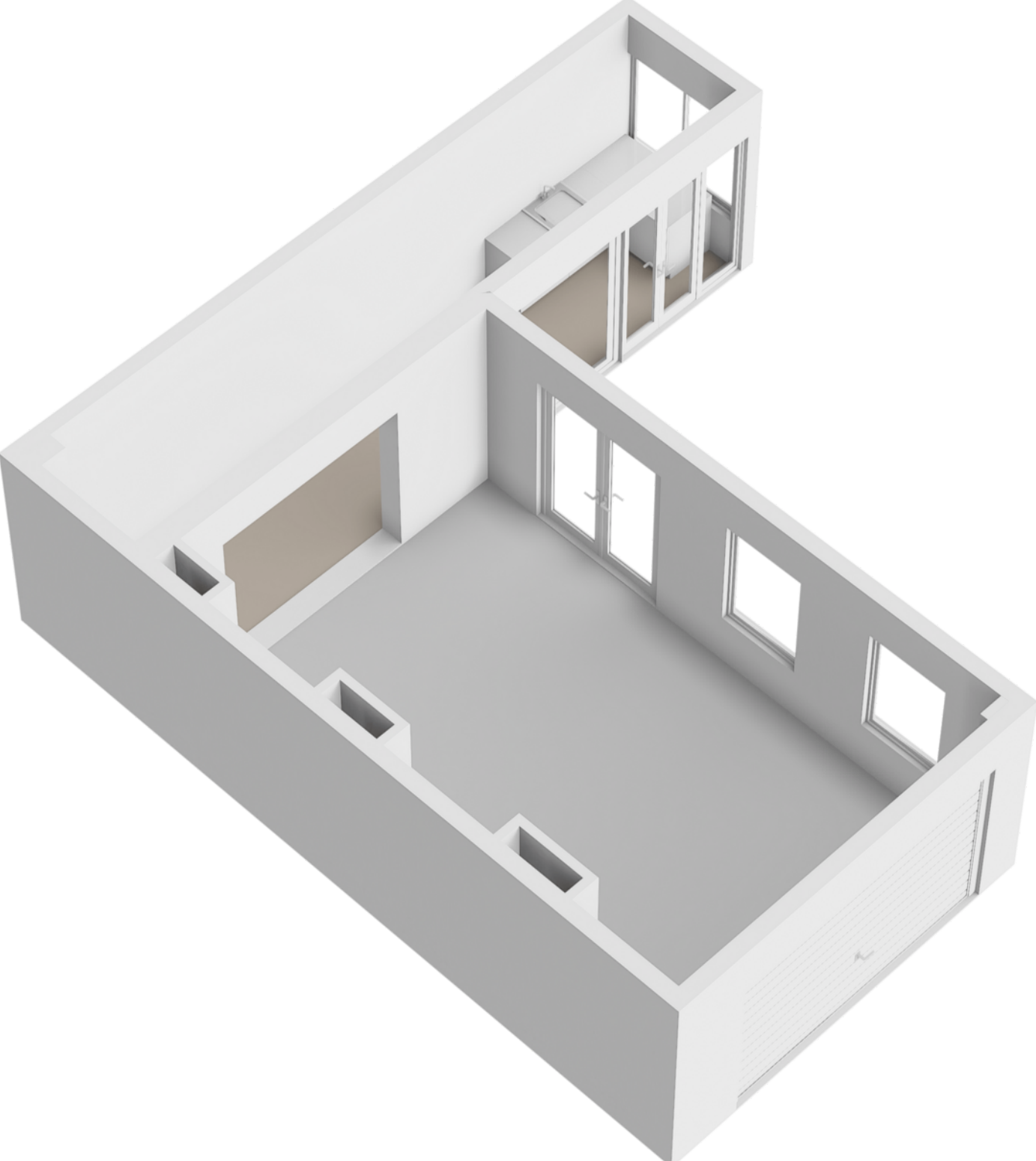


# Plattegrond

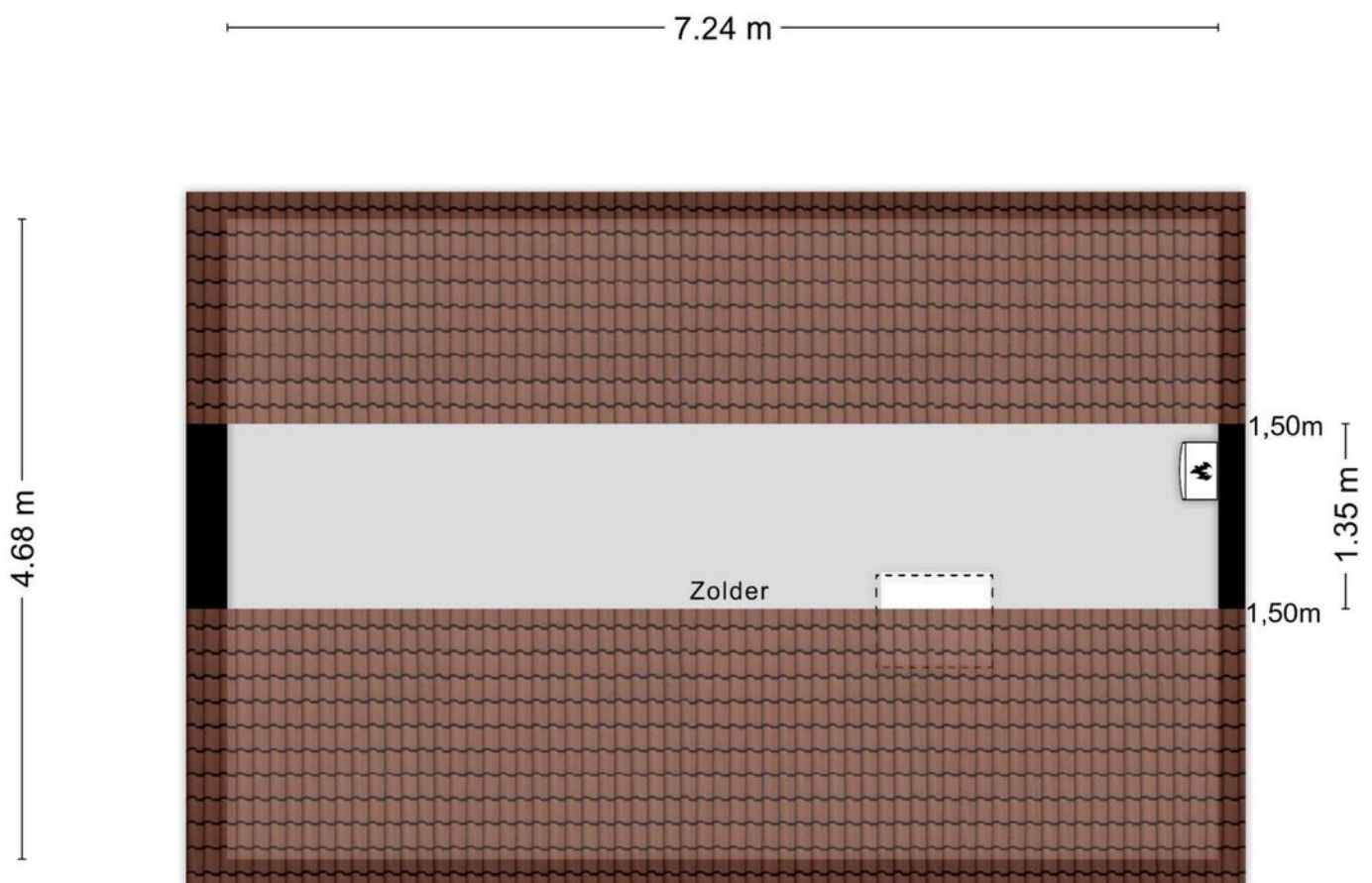


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrund

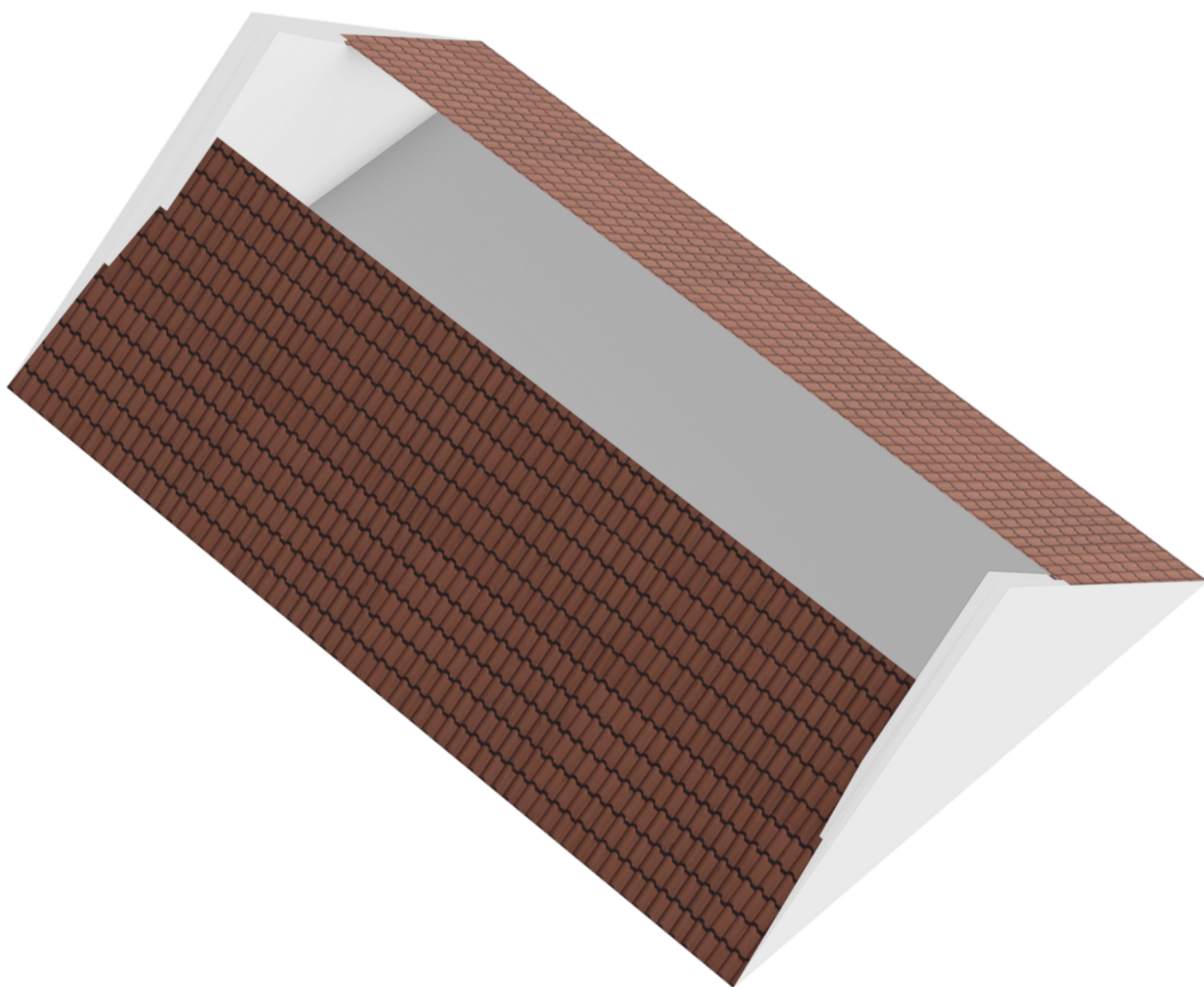


# Plattegrond



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

# Plattegrond



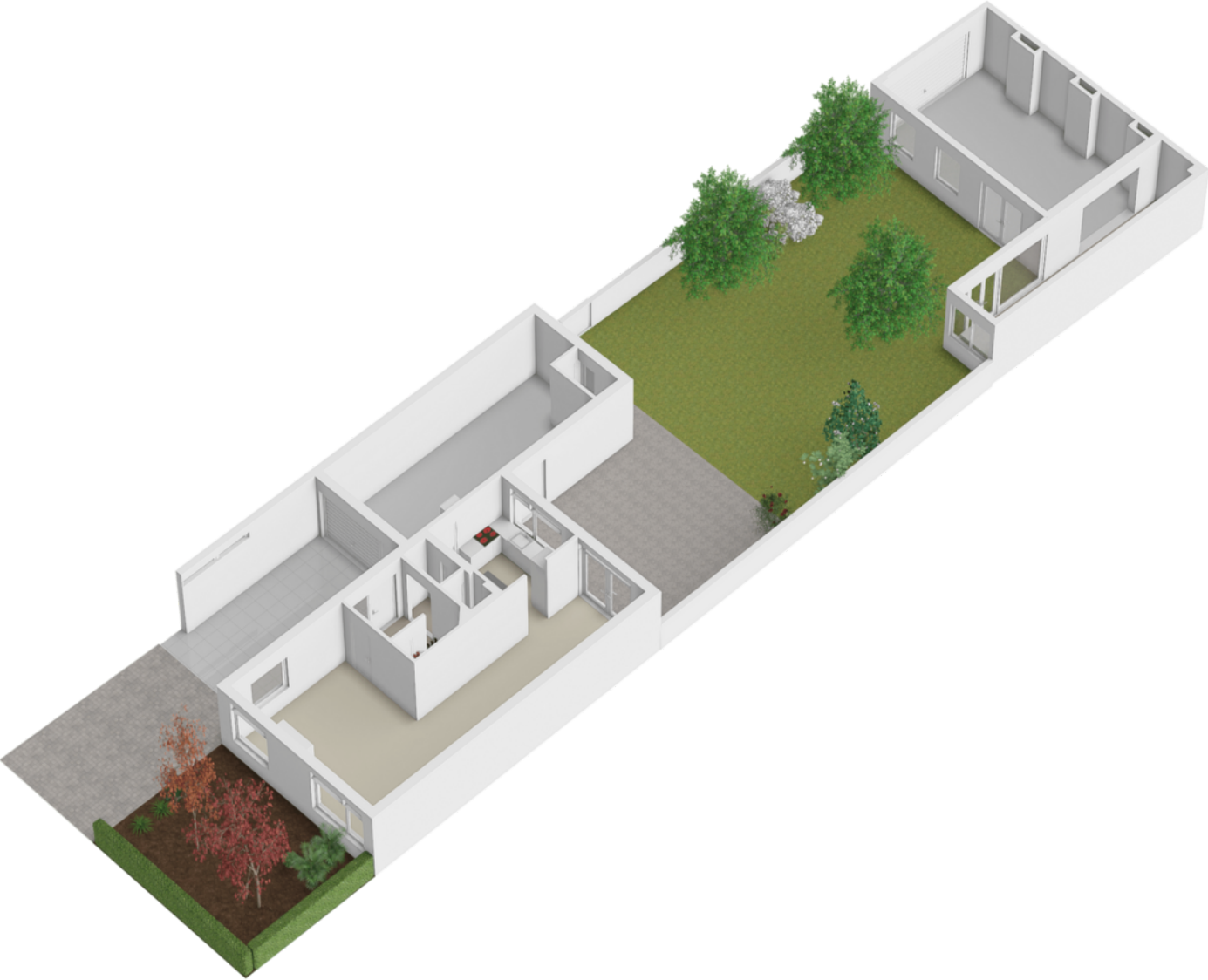


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Z&Bor www.z&b.nl

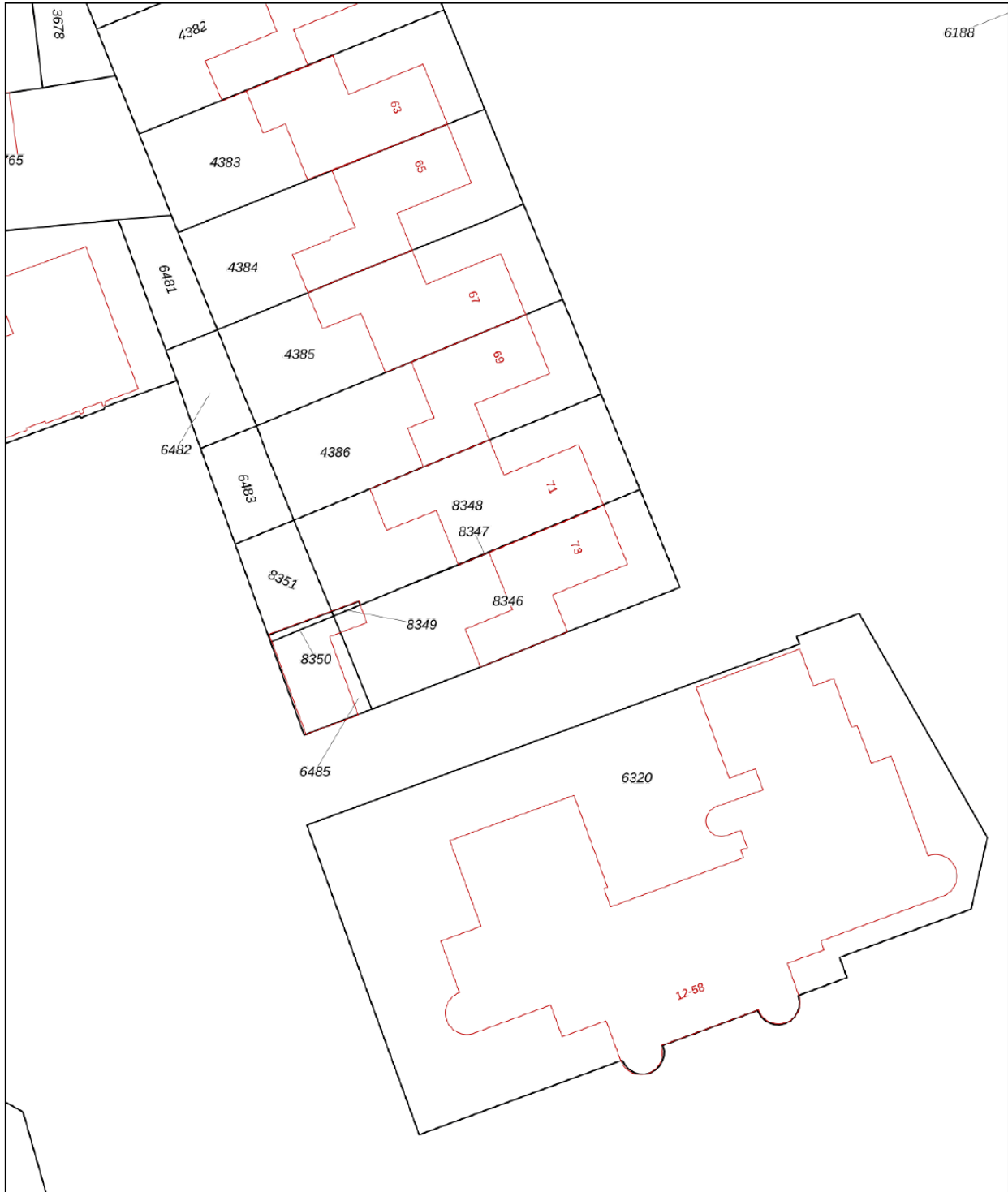
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: L. v. Ravenstein 73



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 8346</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	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>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING

Buitenverlichting

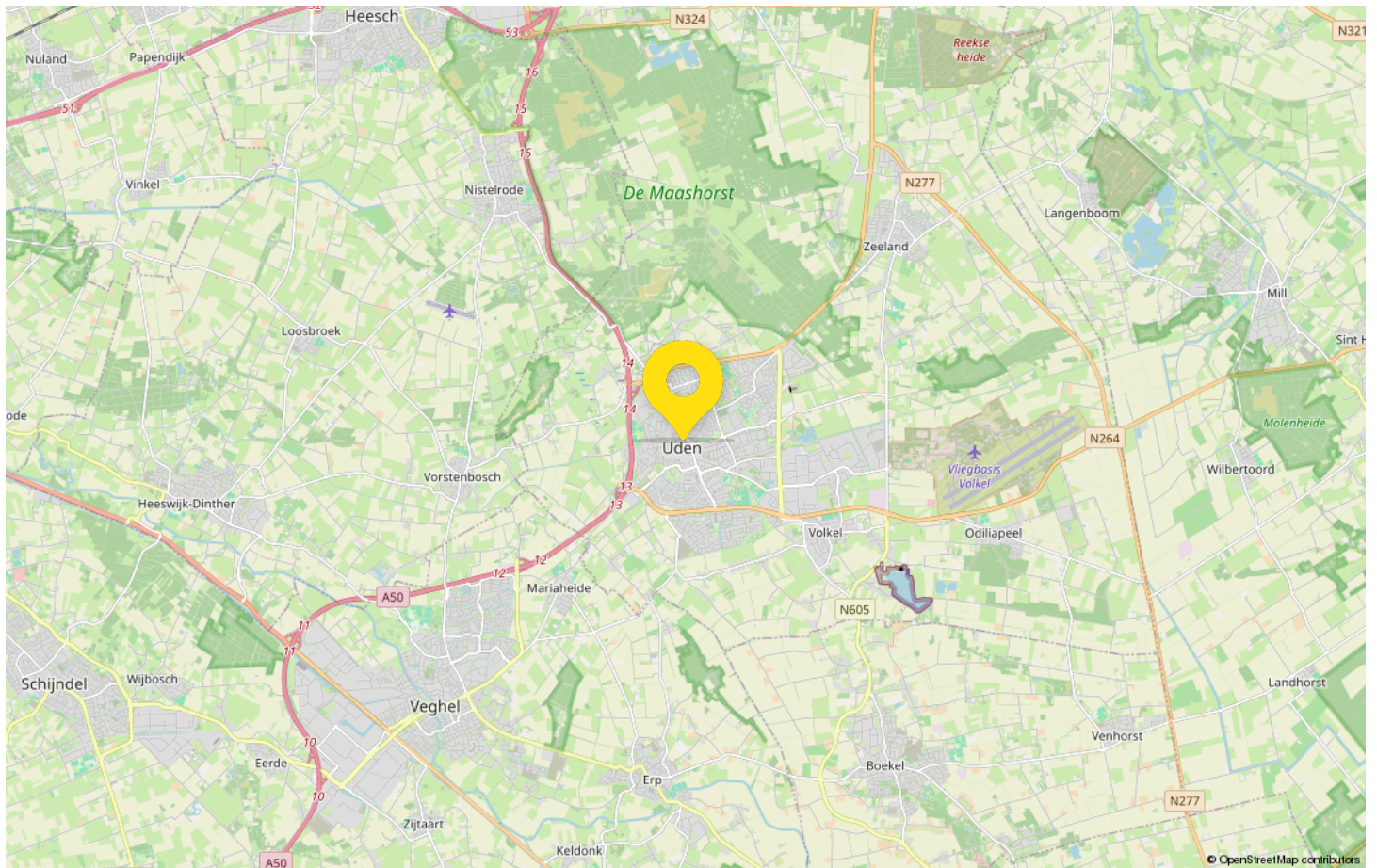
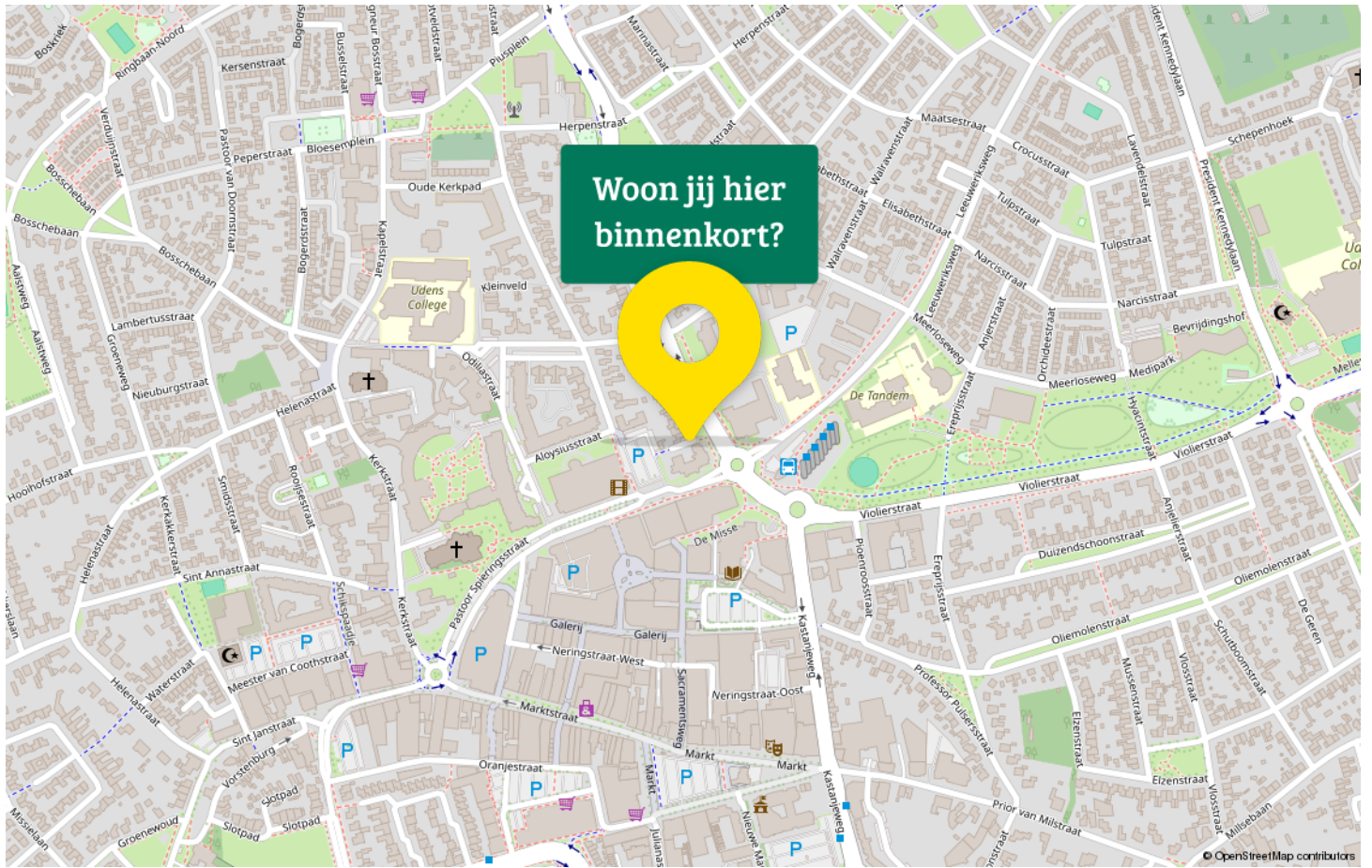
BLIJFT ACHTER

X

GAAT MEE

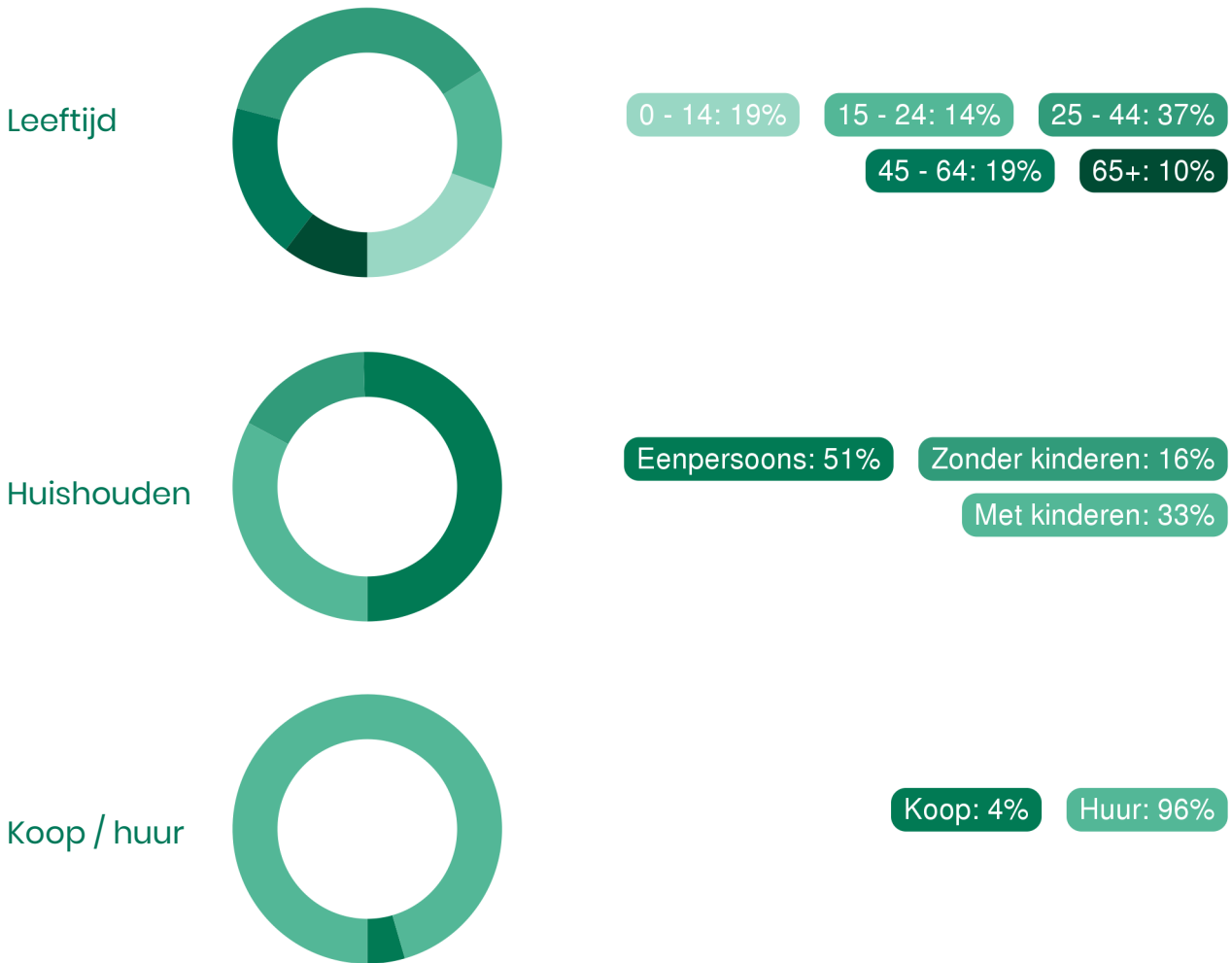
TER OVERNAME

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Maashorst / Centrum



46%  
man

54%  
vrouw



0,8 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](http://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 eersteieder 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)