

Wordt dit jouw droomhuis?



Tijgerstraat 39

Volkel

Verrassend ruime 2/1 kapwoning met garage, kantoor/werkruimte en tuin op zuidoosten met volledige privacy. Deze woning is gelegen aan een mooie brede woonstraat in de dorpskern met basisschool en supermarkt.



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 1964 is de woning oorspronkelijk gebouwd, maar in de loop der jaren meermaals verbouwd en uitgebreid. De laatste grote verbouwingen zijn in 2015 uitgevoerd, waarbij de keuken op de begane grond is vergroot en op de verdieping een grote extra slaapkamer is bijgebouwd. Hierdoor is de inhoud van de woning met garage maar liefst circa 687 m³ groot. Het gebruiksoppervlakte wonen is 163 m² en daarnaast is er nog 22 m² garage/berging aanwezig op de begane grond.

Vraagprijs € 460.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1964
Inhoud	687 m ³
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	310 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	95 m ²
Energie label	B
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4











Omschrijving van de woning

Verrassend ruime 2/1 kapwoning met garage, kantoor/ werkruimte en tuin op zuidoosten met volledige privacy. Deze woning is gelegen aan een mooie brede woonstraat in de dorpskern met basisschool, supermarkt en dorpspark op loopafstand.

In 1964 is de woning oorspronkelijk gebouwd, maar in de loop der jaren meermaals verbouwd en uitgebreid. De laatste grote verbouwingen zijn in 2015 uitgevoerd, waarbij de keuken op de begane grond is vergroot en op de verdieping een grote extra slaapkamer is bijgebouwd. Hierdoor is de inhoud van de woning met garage maar liefst circa 687 m³ groot. Het gebruiksoppervlakte wonen is 163 m² en daarnaast is er nog 22 m² garage/berging aanwezig op de begane grond, welke van binnenuit bereikbaar is. De perceeloppervlakte is 310 m² groot. Het dak van de woning is geïsoleerd en ook alle gevels van de woning zijn geïsoleerd. Er zijn overwegen houten kozijnen aanwezig met isolatieglas. De woning beschikt over een energielabel B. Door de aanwezigheid van een badkamer en werk-/slaapkamer op de begane grond is het ook eenvoudig om de woning levensloopbestendig te maken. KORTOM EEN ECHTE GEZINSWONING MAAR OOK GESCHIKT VOOR SENIOREN.

Indeling:

Hal met trapopgang, provisiekast, meterkast en toiletruimte. De ruime L-woonkamer biedt voldoende ruimte voor een grote zithoek en eventuele eethoek of werkplek. Door de ligging aan de voorzijde is er uitzicht over de groenvoorziening aan de voorzijde. Op vloer ligt een pvc vloer die doorloopt over de gehele benedenverdieping.

Centraal in de woning ligt de woonkeuken. Hier is een L-inrichting met inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, koelkast, oven en afzuigkap. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een grote eettafel. Er is veel lichtinval door het grote raam aan de zijkant van de woning. Achter de keuken is een bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed en een kast waar de Nefit combiketel hangt. De badkamer is van hieruit toegankelijk. Deze badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche en wastafel met meubel. Er is afzuiging op de badkamer aanwezig.

Een gang met buitendeur naar de oprit biedt toegang tot de tuinkamer en garage/berging met aansluitend een kantoor/werkkamer. Deze tuinkamer is een ideaal verlengstuk van de leefruimte en gericht op de tuin. Hier is groot vast bureau gemaakt, waardoor dit een fijne speel-/hobbyruimte is. Er is een schuifpui naar de tuin aan de achterzijde. De garage/berging is inpandig bereikbaar en biedt veel opslag-/stallingsruimte. Er is een stalen kanteel-/loopdeur naar de oprit van de woning. Achter deze ruimte is een kantoor/werkkamer aangebouwd. Een fijne plek om rustig thuis te kunnen werken. In deze kantoorruimte is airco aanwezig om te koelen en/of te verwarmen.

Op de 1e verdieping is een overloop met toegang tot 4 slaapkamers en een toiletruimte. De grootste slaapkamer is aan de achterzijde gemaakt door uitbouw in 2015. Met een schuiftrap is toegang tot een bergzolder. Hier is een dakraam voor daglichttoetreding.

De tuin is gelegen op het zuidoosten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en rubberen tegels. Achterin staat een overkapping met buitenkast. Dit is een heerlijk beschutte plek om in de tuin te zitten. Rondom is de tuin verder voorzien van nette afscheiding en is er veel privacy.

BENT U OP ZOEK NAAR EEN RUIME WONING MET MOGELIJKHEDEN VOOR WERK/KANTOOR AAN HUIS, DAN NODIGEN WIJ U GRAAG UIT VOOR EEN BEZOEK AAN DEZE WONING.







Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zicor- www.zicor.nl

Plattegrond



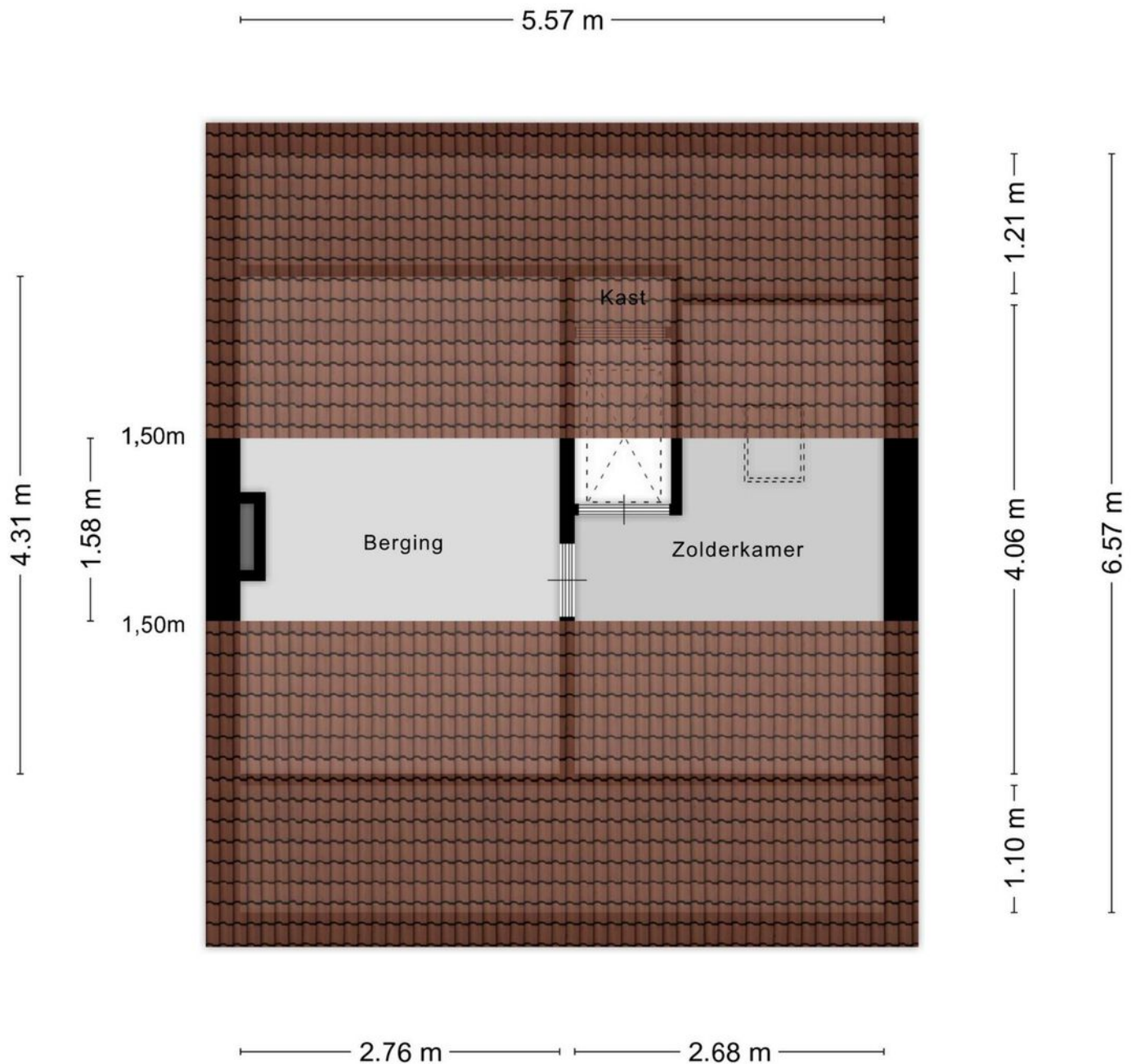
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



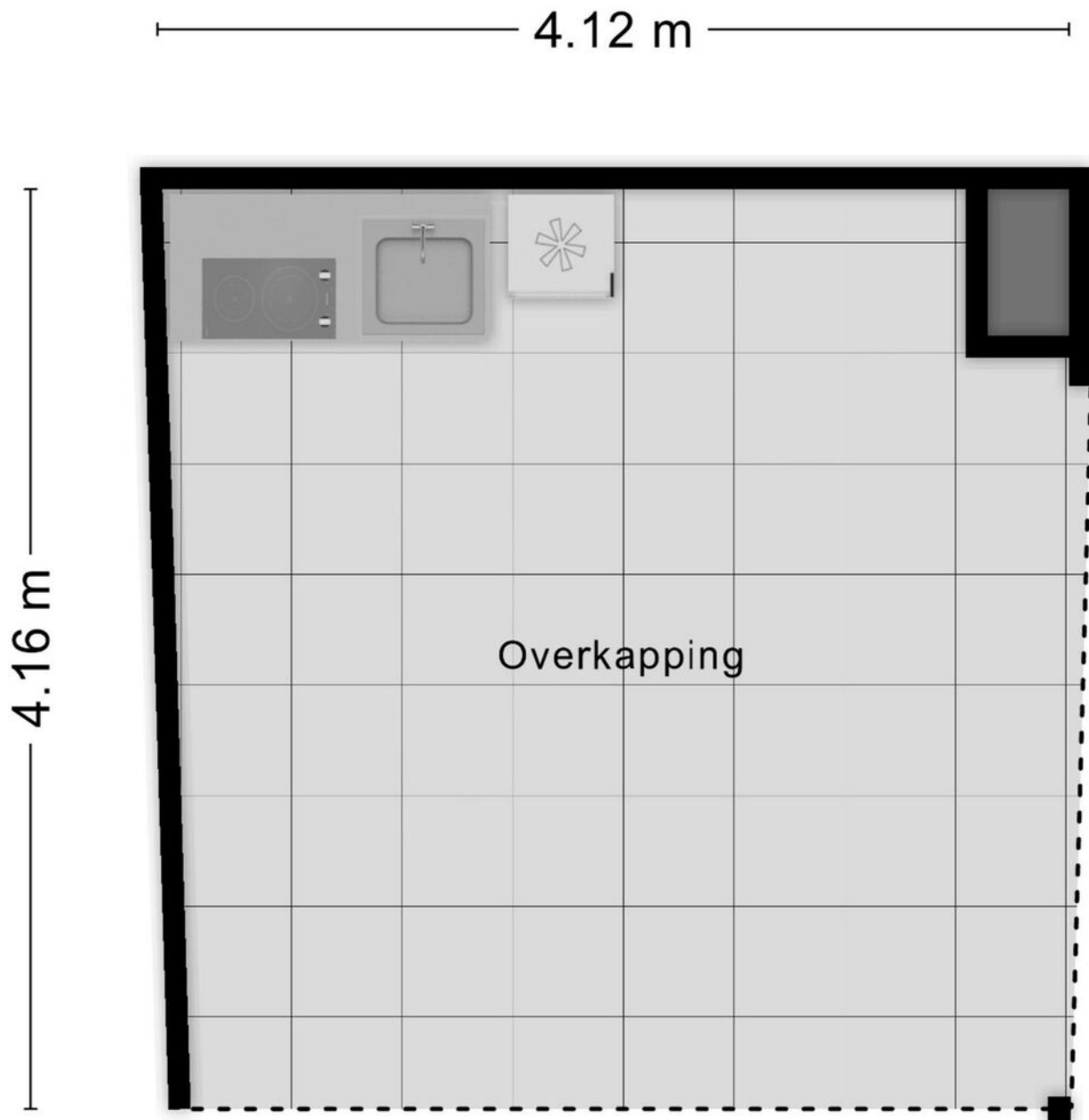
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

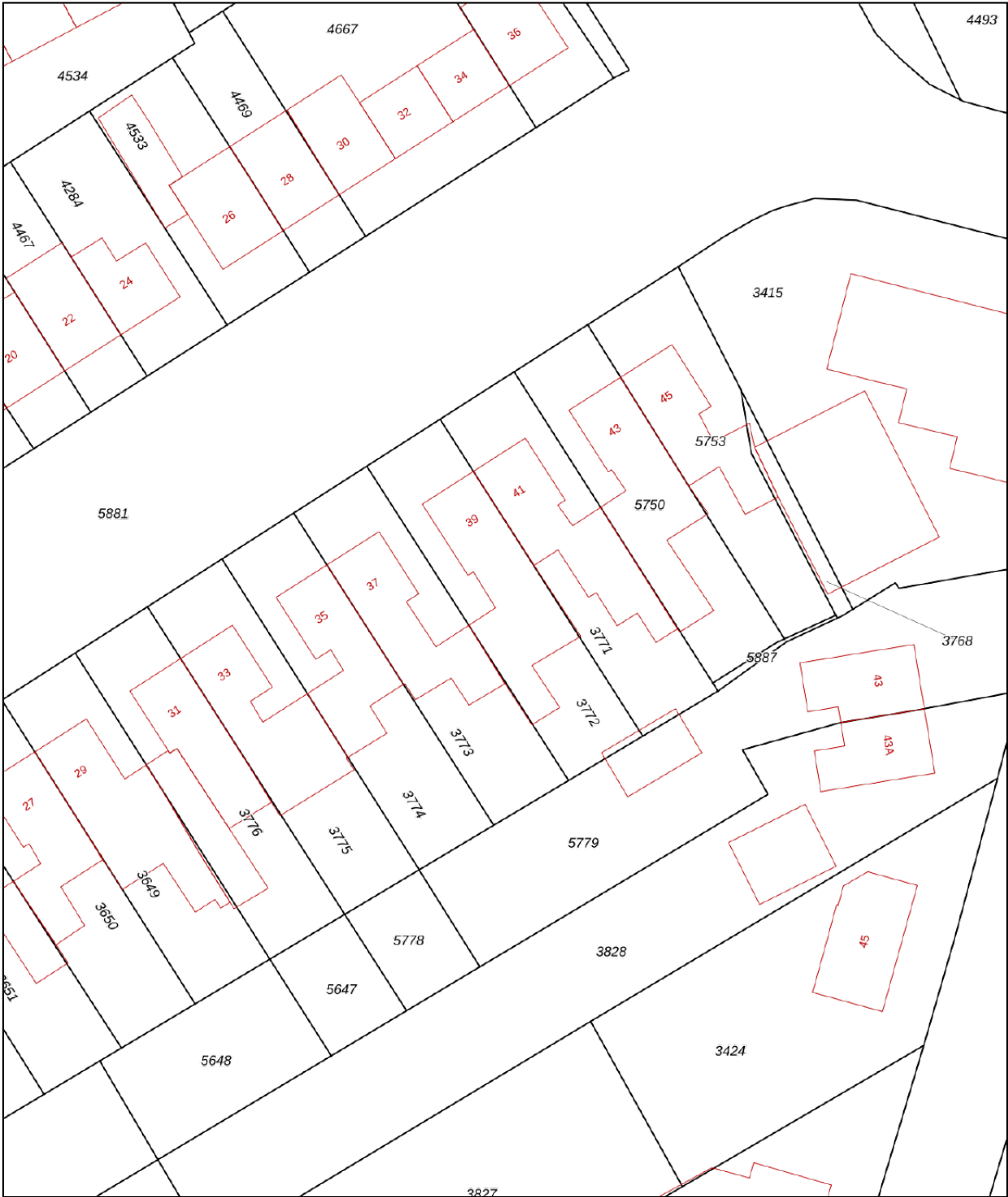


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tijgerstraat 39



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden
Sectie F
Perceel 3772

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

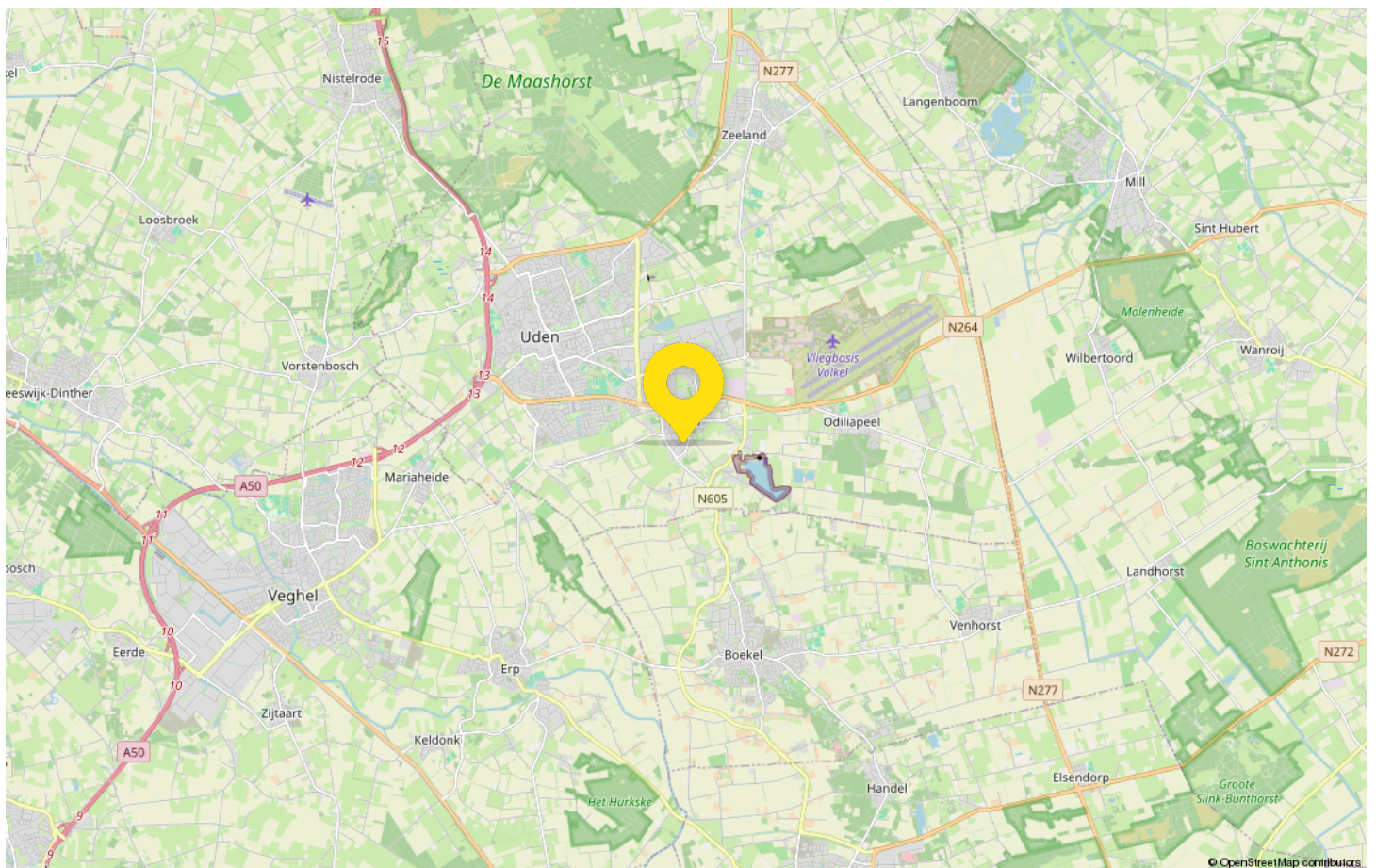
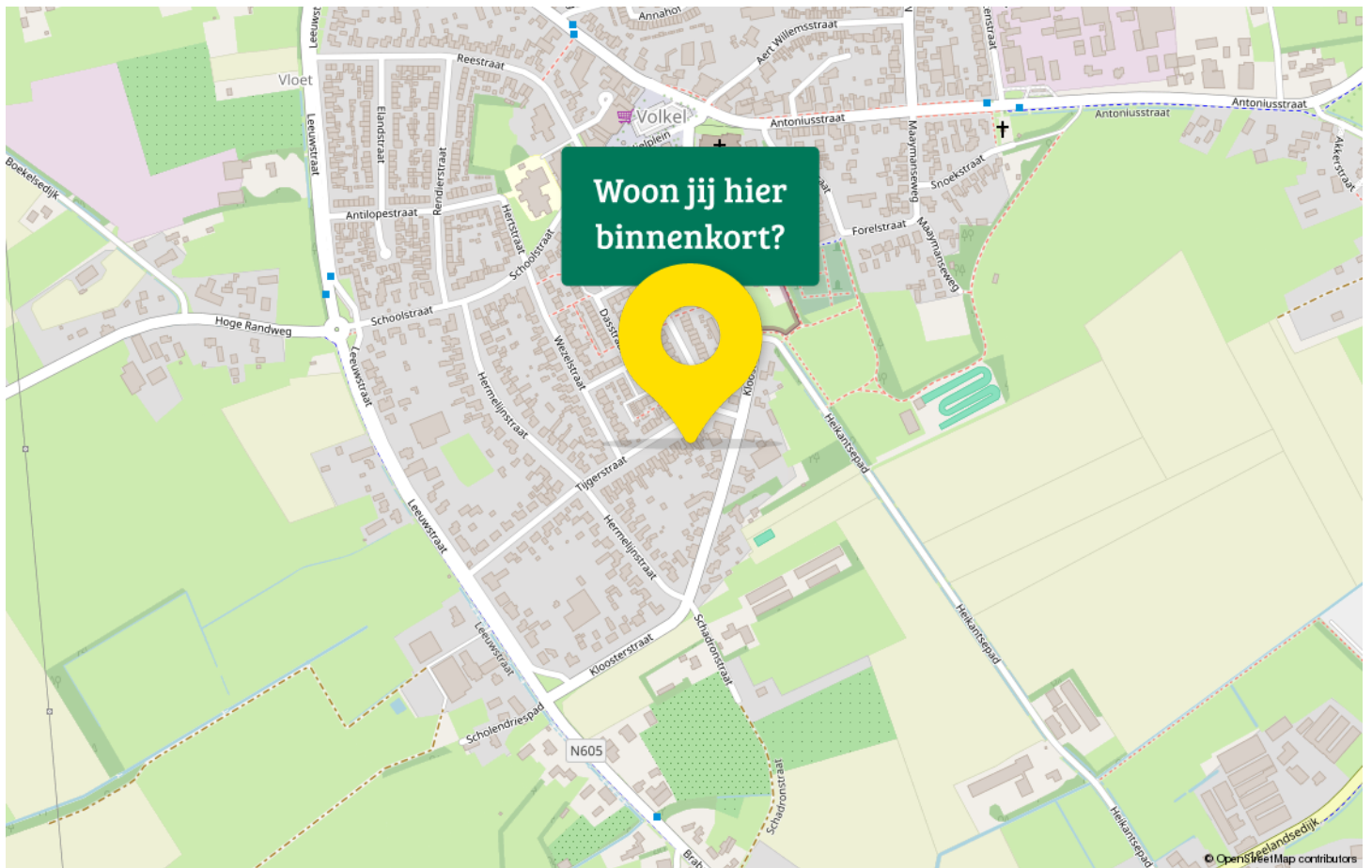
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
- Domotica		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC Laminaat beneden en boven	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Domtica		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Zonne/wind scherm afdak		X	
- Koelkast		X	

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Vliegbasis Volkel

Leeftijd

0 - 14: NaN%

15 - 24: NaN%

25 - 44: NaN%

45 - 64: NaN%

65+: NaN%

Huishouden

Eenpersoons: NaN%

Zonder kinderen: NaN%

Met kinderen: NaN%

Koop / huur

NaN%

man

NaN%

vrouw



–

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

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

www.vandeengarantiemakelaars.nl