

Wordt dit jouw droomhuis?



Oudedijk 77

Odiliapeel

Aan doorgaande weg nabij de dorpskern van Odiliapeel gelegen vrijstaande woning met grote aangebouwde werk-/hobbyruimte, vrijstaande garage en groot perceel van 941 m².

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning en vrijstaande garage zijn gebouwd in 1962 en in de jaren '86 en '89 is er een grote bedrijfsruimte aangebouwd. Dit is jaren als bakkerij in gebruik geweest. Er is sprake van een 'centrum'-bestemming op locatie, waardoor wonen en werken op één locatie mogelijk is, maar ook alleen wonen kan hier prima. De woning heeft gedeeltelijk dubbele beglazing en de aangebouwde bedrijfsruimte is voorzien van spouwisolatie.

Vraagprijs € 595.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1962

Inhoud	1087 m ³
Woonoppervlakte	225 m ²
Perceeloppervlakte	941 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	375 m ²

Energie label	G
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5





Omschrijving van de woning

Aan doorgaande weg nabij de dorpskern van Odiliapeel gelegen vrijstaande woning met grote aangebouwde werk-/hobbyruimte, vrijstaande garage en groot perceel van 941 m². Een basisschool, supermarkt, enkele winkels en de bossen liggen allen op loopafstand.

De woning en vrijstaande garage zijn gebouwd in 1962 en in de jaren '86 en '89 is er een grote bedrijfsruimte aangebouwd. Dit is jaren als bakkerij in gebruik geweest. Er is sprake van een 'centrum'-bestemming op locatie, waardoor wonen en werken op één locatie mogelijk is, maar ook alleen wonen kan hier prima. De woning heeft gedeeltelijk dubbele beglazing en de aangebouwde bedrijfsruimte is voorzien van spouwisolatie. Verder zijn de opstellen gedateerd en dienen kopers met modernisering rekening te houden.

Het totale gebruiksoppervlakte (wonen en overig inpandig) is circa 293 m² en als volgt in gebruik:

- woning op begane grond: 66 m²
- woning op de 1e verdieping: 53 m²
- woning op de 2e verdieping: 21 m²
- voormalige bakkerij/bedrijfsruimte op de begane grond: 153 m²

Binnen de "centrum"-bestemming zijn veel mogelijkheden op deze locatie. Naast wonen is het ook mogelijk dienstverlening, een kantoor of praktijkruimte dan wel een winkelruimte te beginnen. Een ideale mogelijkheid dus om wonen en werken op één locatie te combineren. Maar ook de mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen dan wel enkel te wonen met een flinke hobby-/werkruimte aan huis, zijn mogelijkheden die hier kunnen!

Indeling begane grond:

Hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is toegang tot een eetkamer. Dit is een centrale ruimte die toegang geeft tot de keuken aan de achterzijde, de woonkamer en de hobby-/bedrijfsruimte. In de woonkamer is een schouw aanwezig, die geschikt is voor een houtkachel. De keukeninrichting is in de achterbouw gesitueerd. Hier is een rechte opstelling met enkele inbouwapparaten. Verder is hier een buitendeur naar de tuin en een portaal met toiletruimte.

De aangebouwde bedrijfsruimte is in gebruik geweest als winkelruimte aan de voorzijde, met een grote bakkerij erachter. De winkelruimte is vanaf het verharde voorterrein direct toegankelijk. In de bakkerij is een grote open ruimte met volop ramen en daglicht. Dit is een heerlijke werkruimte. Aan de achterzijde is nog een grote berging/opslagruimte aangebouwd met eveneens ramen en deuren naar de tuin. Totale oppervlakte van deze bedrijfsruimte is ruim 150 m².

Indeling verdiepingen:

Op de 1e verdieping van de woning zijn een overloop, 4 slaapkamers en een badkamer. Deze nette badkamer is in 2012 gemoderniseerd en voorzien van een toilet, wastafel met meubel en inloopdouche. Met een vlizotrap is toegang tot een bergzolder. Hier staat ook de verouderde Radson cv.-ketel.

Buitenruimte en bijgebouwen:

Aan de voorzijde is een geheel verhard voorterrein, waardoor parkeren op eigen terrein erg gemakkelijk is. Rechts van de woning is de opgang naar de bedrijfsruimte en aan de linkerzijde is een oprit naar de tuin met vrijstaande garage. Deze garage heeft een kanteldeur en loopdeur. Dit is een eenvoudige maar verder prima stallingsruimte. Aan de achterzijde is nog een schuur/berging aangebouwd. Samen zijn deze ruimtes circa 57 m² groot. Het erf tussen de woning en de bijgebouwen is grotendeels verhard. Aan de achterzijde is in de tuin nog ruimte voor een grote moestuin, speelruimte en/of bijvoorbeeld een kippenren. Het perceel is behoorlijk diep en gelegen op het zuiden.

KORTOM EEN INTERESSANT OBJECT VOOR WONEN EN WERKEN OP ÉÉN LOCATIE EN GELEGEN NABIJ ALLERLEI VOORZIENINGEN.



















Plattegrond Begane grond



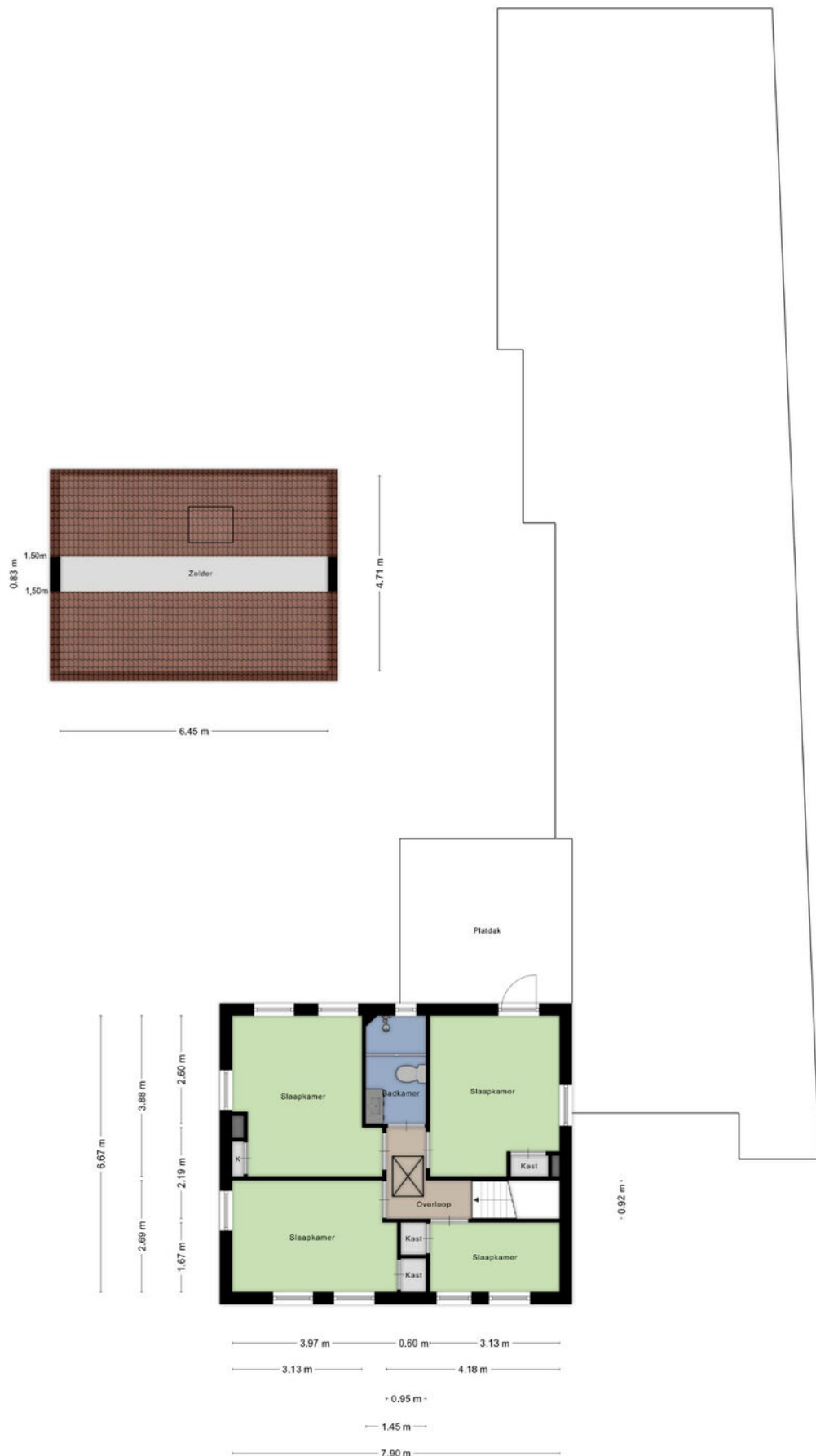
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
© 2008 www.ubw.nl

Plattegrond



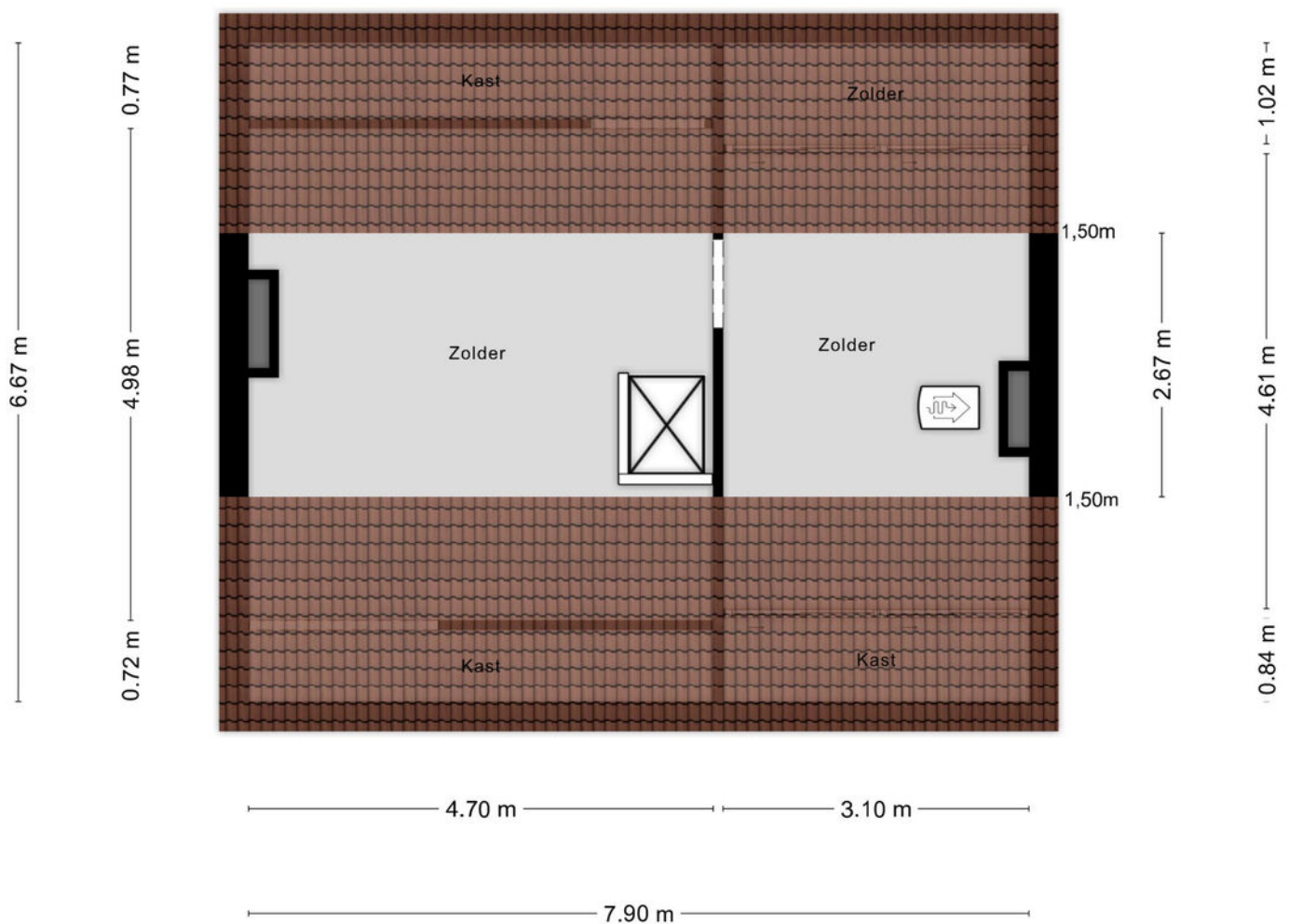
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

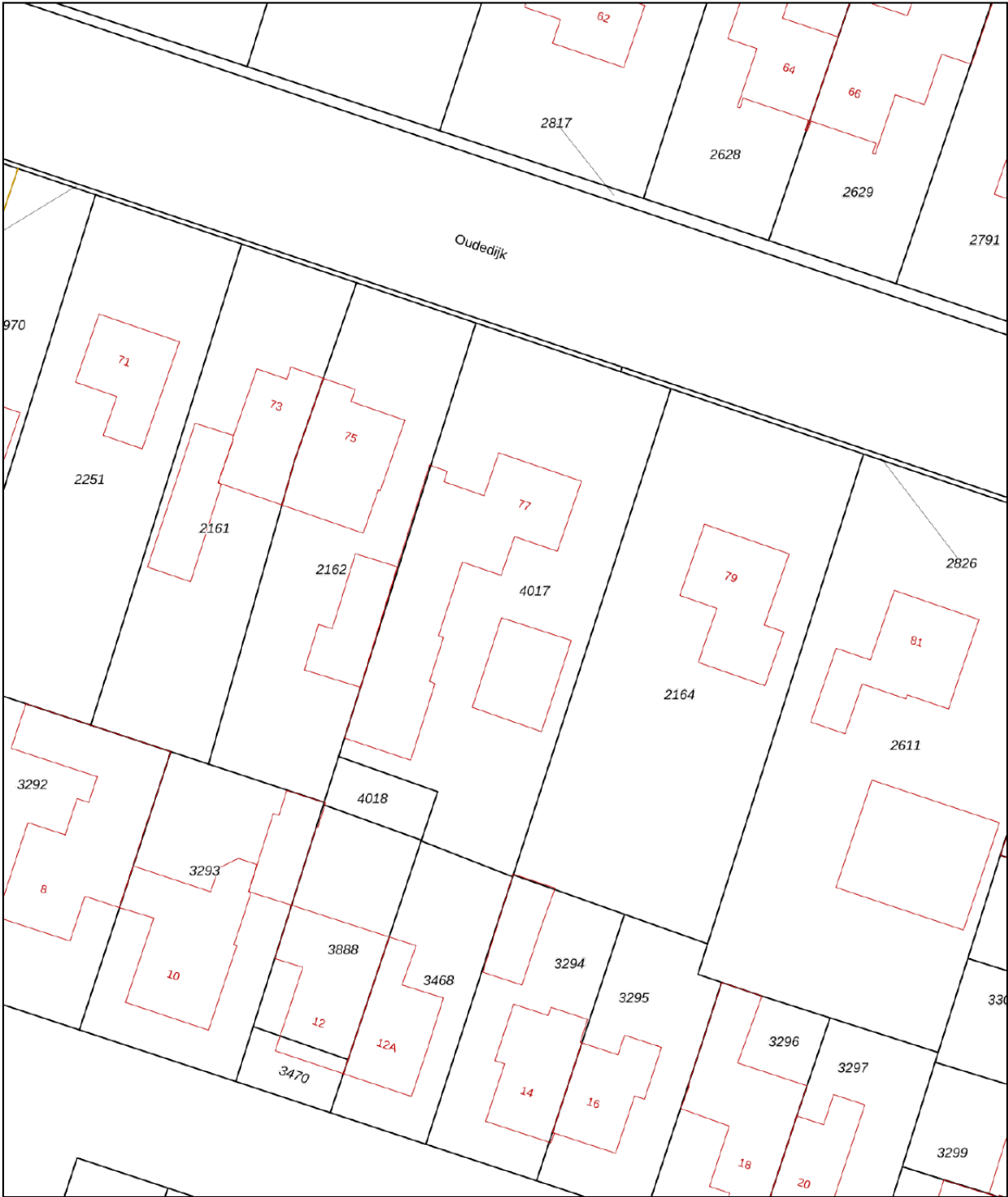


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

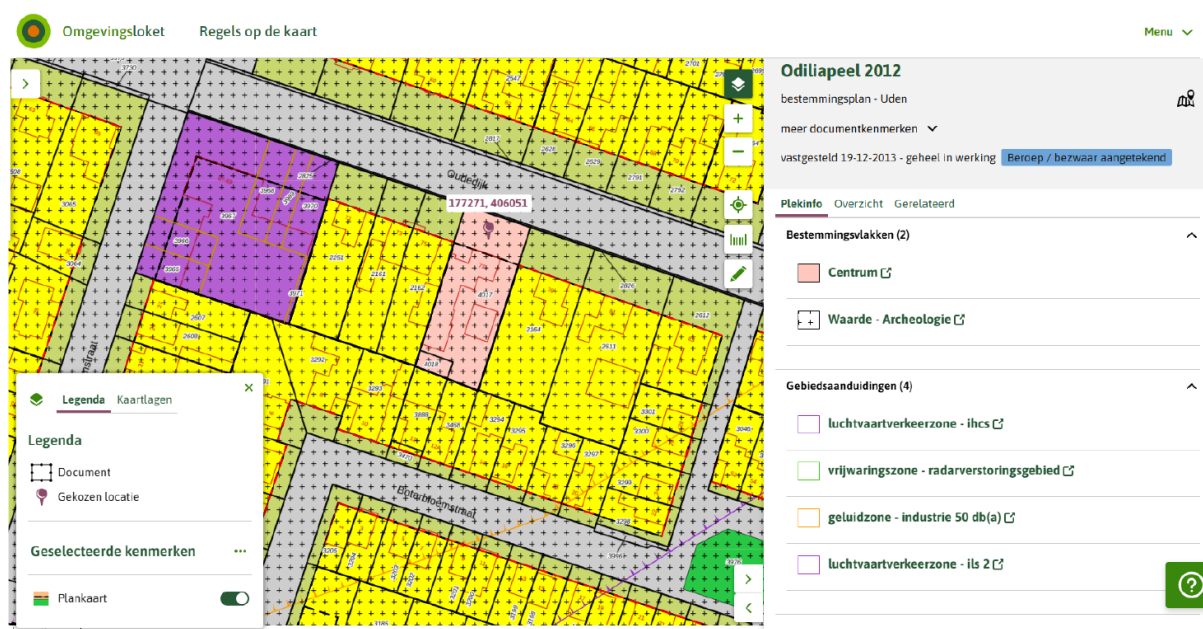
Uw referentie: Oudedijk 77



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4017	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 26 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Plattegrond Bestemmingsplankaart



5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c detailhandel;
- d dienstverlening;
- e kantoren;
- f maatschappelijk;
- g horecabedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- h een recreatie-inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- i bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- j voorzieningen van algemeen nut;
- k de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen;
- l water, waterbergingen en watergangen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70%;
- c gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;
- d voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale oppervlakte	15 m ²

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maximale bouwhoogte	erf-afscheidings	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Voor de voorgevellijn	1 m	1 m	6 m	1 m
Achter de voorgevellijn:				
- binnen bouwvlak	2 m	3 m	6 m	3 m
- buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie	3 m	6 m	3 m

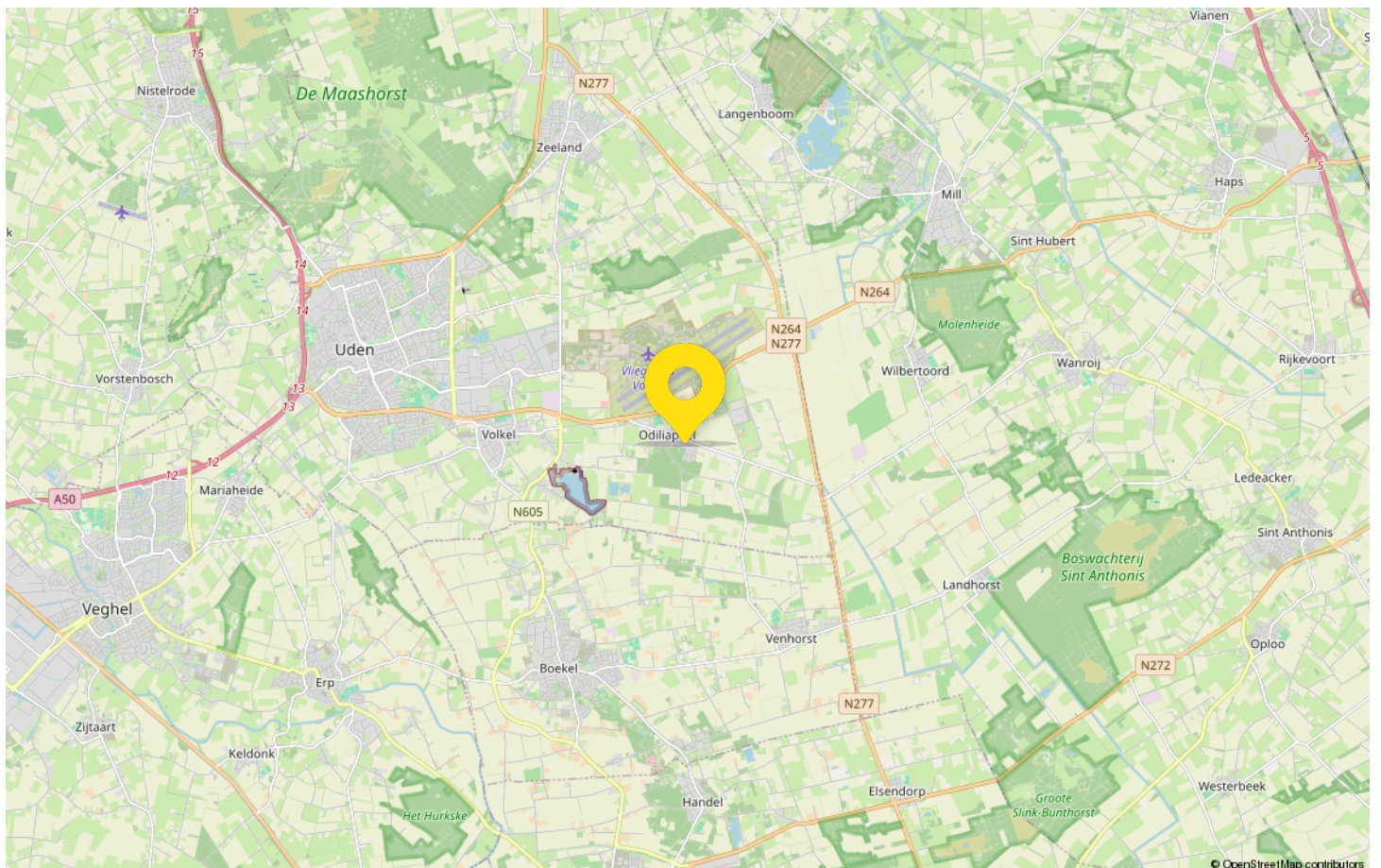
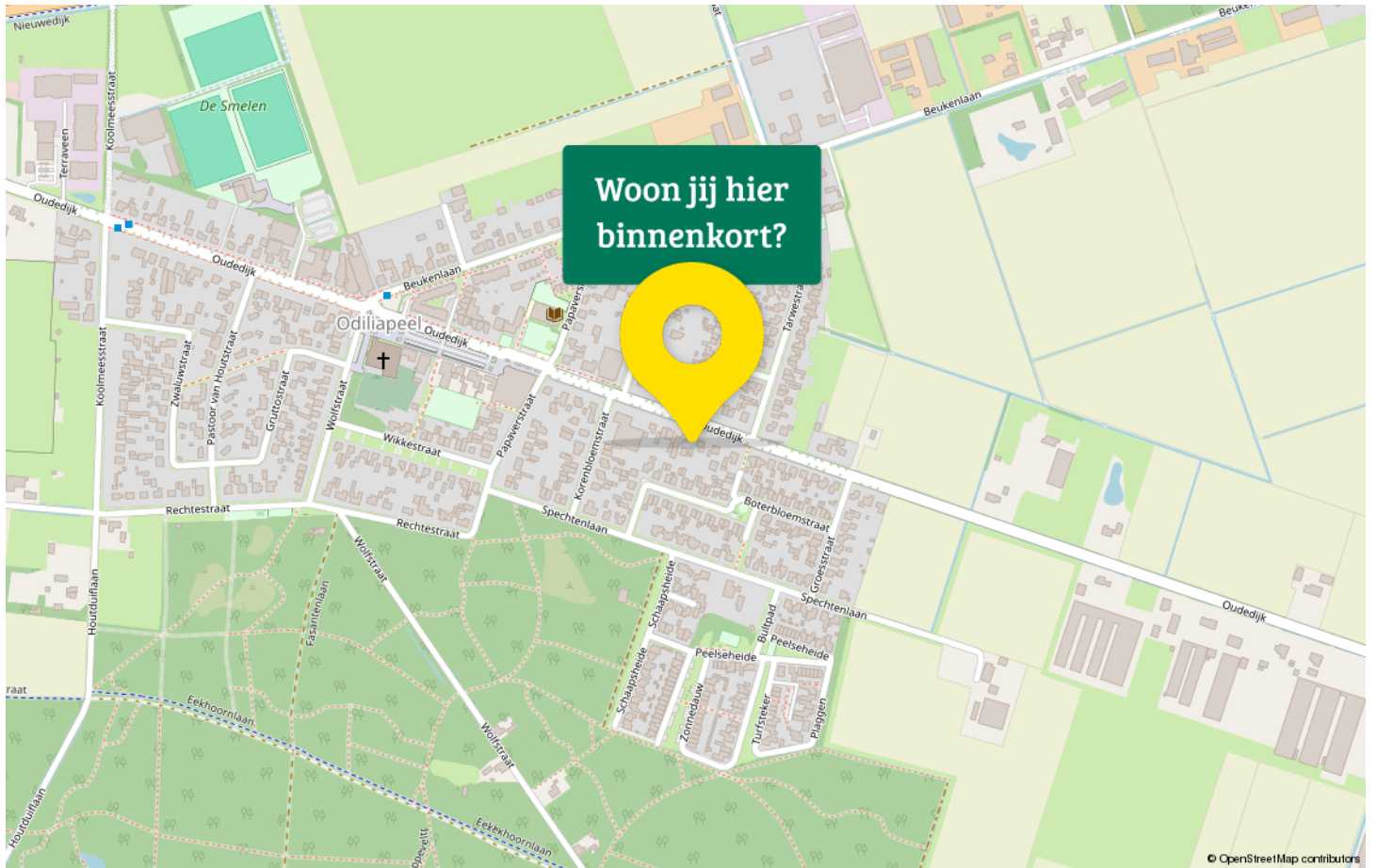
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

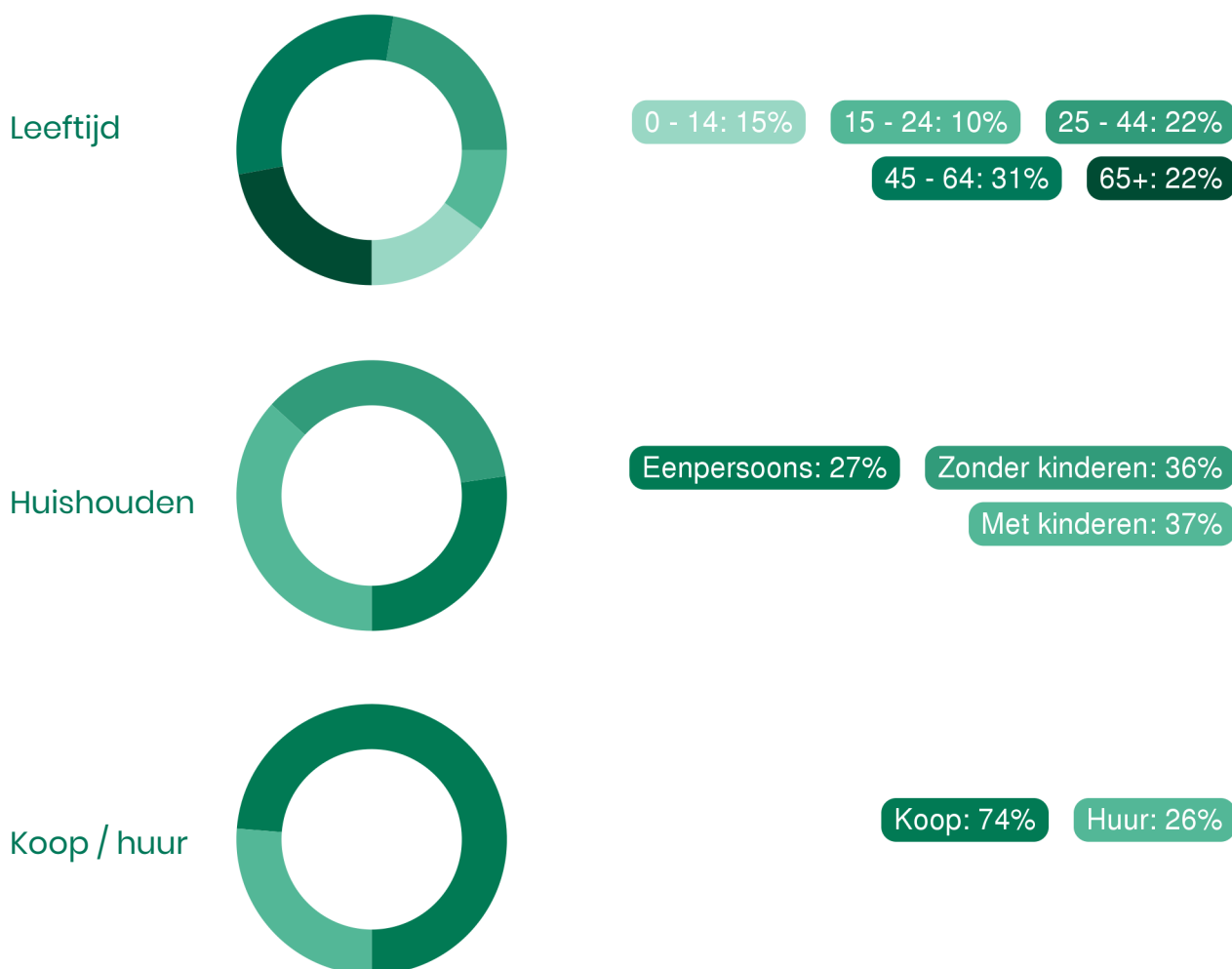
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Odiliapeel



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

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