

Wordt dit jouw droomhuis?



Rouwstraat 1

Odiliapeel

**EEN STIJLVOLLE MODERNE WONING
DIE VOLLEDIG VOLDOET AAN DE
HUIDIGE WOONWENSEN. VOOR
LIEFHEBBERS VAN RUIMTE, PRIVACY
EN LUXE EEN GEWELDIGE KANS!**

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Zeer luxe en kwalitatief hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning met bijgebouw/gastenverblijf en groot perceel. De woning ligt rondom volledig vrij met weids uitzicht.

Voorzieningen zoals winkels, bossen, basisscholen etc. liggen op circa 5 fietsminuten, verder ligt de woning nabij uitvalswegen en militaire vliegbasis Volkel.

Vraagprijs € 850.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1941 (gerenoveerd/herbouwd vanaf 2019)
Inhoud	983 m ³
Woonoppervlakte	239 m ²
Perceeloppervlakte	4185 m ²
Tuin	Tuin rondom
Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2 (extra kamer is eenvoudig te realiseren)







Omschrijving van de woning

Zeer luxe en kwalitatief hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning met bijgebouw/gastenverblijf en groot perceel. De woning ligt rondom volledig vrij met weids uitzicht. Voorzieningen zoals winkels, bossen, basisscholen etc. liggen op circa 5 fietsminuten, verder ligt de woning nabij uitvalswegen en militaire vliegbasis Volkel.

Deze stijlvolle woning met grote raampartijen en strak gestuukte gevels is oorspronkelijk gebouwd in 1941 maar vanaf 2019 volledig gerenoveerd/herbouwd en modern/luxe uitgevoerd. Naast luxe afwerkingen is de woning ook optimaal geïsoleerd bij gevels, vloer en dak (waarbij het dak zelfs een dubbel isolatiepakket is aangebracht). Alle hardhouten kozijnen zijn uitgevoerd met HR++ beglazing waarbij aan de achterzijde bij de grote pui ook nog extra zonwerend glas is toegepast. De woning heeft dan ook een energielabel A. Het gehele woonhuis is uitgevoerd met uitgebreide domotica van het merk 'Casambi'. Hiermee is een compleet lichtplan aangebracht. Alle wanden en plafonds zijn strak gestukadoord in de woning, waarbij massief eiken balken zijn gebruikt om het geheel te accentueren. Ook de vloeren in de leefruimtes en slaapkamers zijn uitgevoerd met fraaie houten vloeren (op de begane grond in visgraat motief). In de woning is volledig vloerverwarming aanwezig met eigen thermostaten per ruimte en de installatie is voorbereid voor het aansluiten van een warmtepomp. Nu wordt de woning verwarmd door middel van een pellet cv.-installatie. Daarbij een combinatie met een 1000 liter buffervat ten behoeve van het warme water in de woning. Verder zijn kwalitatief hoogwaardige materialen gebruikt en is de woning luxe afgewerkt bij keuken en sanitair. Het gebruiksoppervlakte wonen is 239 m² waarvan 55 m² in gebruik als bijgebouw/gastenverblijf. De totale inhoud van de woning en bijgebouw is circa 983 m³ en het perceel is maar liefst 4.185 m² groot. EEN STIJLVOLLE MODERNE WONING DIE VOLLEDIG VOLDOET AAN DE HUIDIGE WOONWENSEN.

Indeling woning:

Via de entree van de woning komt u in een ruime hal met toegang tot de technische ruimte. Hier staan de pellet cv.-installatie en het buffervat. Verder is hier ook de meterkast van de woning. Vanuit de hal is een open doorgang naar de woonkamer. Dit is een werkelijk fantastische grote ruimte met veel lichtinval en prachtige pui gericht op de tuin. Aan de achterzijde zijn openslaande tuindeuren naar een groot terras. In de woonkamer is een prachtige vide naar de verdieping welke via een zeer fraaie trappartij te bereiken is. Deze open stalen trap met hardhouten treden is een echte blikvanger in de leefruimte. Ook de open keuken heeft een prominente plek in deze leefruimte en dat is volledig terecht. Deze fantastische keuken is een walhalla voor de echte kookliefhebber. Er is een groot kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging. Verder zijn inbouwapparaten zoals een vaatwasser, koelkast met 0-gradenvak, vriezer, combi oven/magnetron en combi stoomoven aanwezig. Bij de keuken is ook een glaspui met loopdeur aanwezig naar het terras aan de rechterzijde van de woning. Vanuit de keuken is ook een doorloop naar de berging bijkeuken met buitendeur naar de tuin. In deze bijkeuken is een mooi maatwerkmeubel geplaatst met wastafel. Verder is er nog een luxe toiletruimte.

Omschrijving van de woning

1e Verdieping: De royale overloop staat in open verbinding met de leefruimte en er is een prachtig uitzicht via de grote pui aan de achterzijde van de woning richting de tuin en de achterliggende weilanden. Op de verdieping zijn momenteel twee grote slaapkamers, waarbij het eenvoudig mogelijk is om hier drie slaapkamers van te maken door de grootste slaapkamer te splitsen. Er is een separate toiletruimte en een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Dan is er nog een prachtige luxe badkamer met fraai meubel voorzien van twee waskommen, een ligbad en een riante doucheruimte met twee grote regendouches. Bijzonder is ook het grote raam met vrij uitzicht vanuit de badkamer.

Bijgebouw: Achter de woning staat een gastenverblijf, welke is voorzien van een woonkamer met open keuken, slaapkamer, berging en badkamer. Ook is er nog een zolderruimte. De eigenaren hebben in het bijgebouw gewoond tijdens de verbouwing van het woonhuis. Nu doet het vooral dienst als ontspannings-/hobbyruimte. Ideaal voor feestjes, het uitvoeren van een hobby maar ook geschikt te maken als kantoor-/praktijkruimte dan wel mantelzorgwoning. Het onderhoud van dit bijgebouw vraagt wel enige aandacht.

Tuin: De tuin is rondom de woning gelegen en bestaat uit meerdere terrassen, een groot gazon, gezellige stookplaats en een heuse speelruimte voor kinderen. Links van de woning is elektrisch bedienbare stalen toegangspoort met aansluitende een grote oprit. Op het verharde erf is veel parkeergelegenheid. Aan de rechterzijde van het perceel is nog een groot terrein met eigen toegangspoort. Het terrein is voorzien van een groot grasveld en verder staan hier verschillende fruitbomen, een grote koepel voliëre en de nodige overkappingen. Dit terrein is uitermate geschikt voor het houden van dieren/vogels op eigen terrein en/of een grote moestuin. Er is zelfs ook nog een klein bosje op eigen terrein. Bijzonder is verder de volledige vrijheid rondom de woning.

VOOR LIEFHEBBERS VAN RUIMTE, PRIVACY EN LUXE EEN GEWELDIGE KANS!



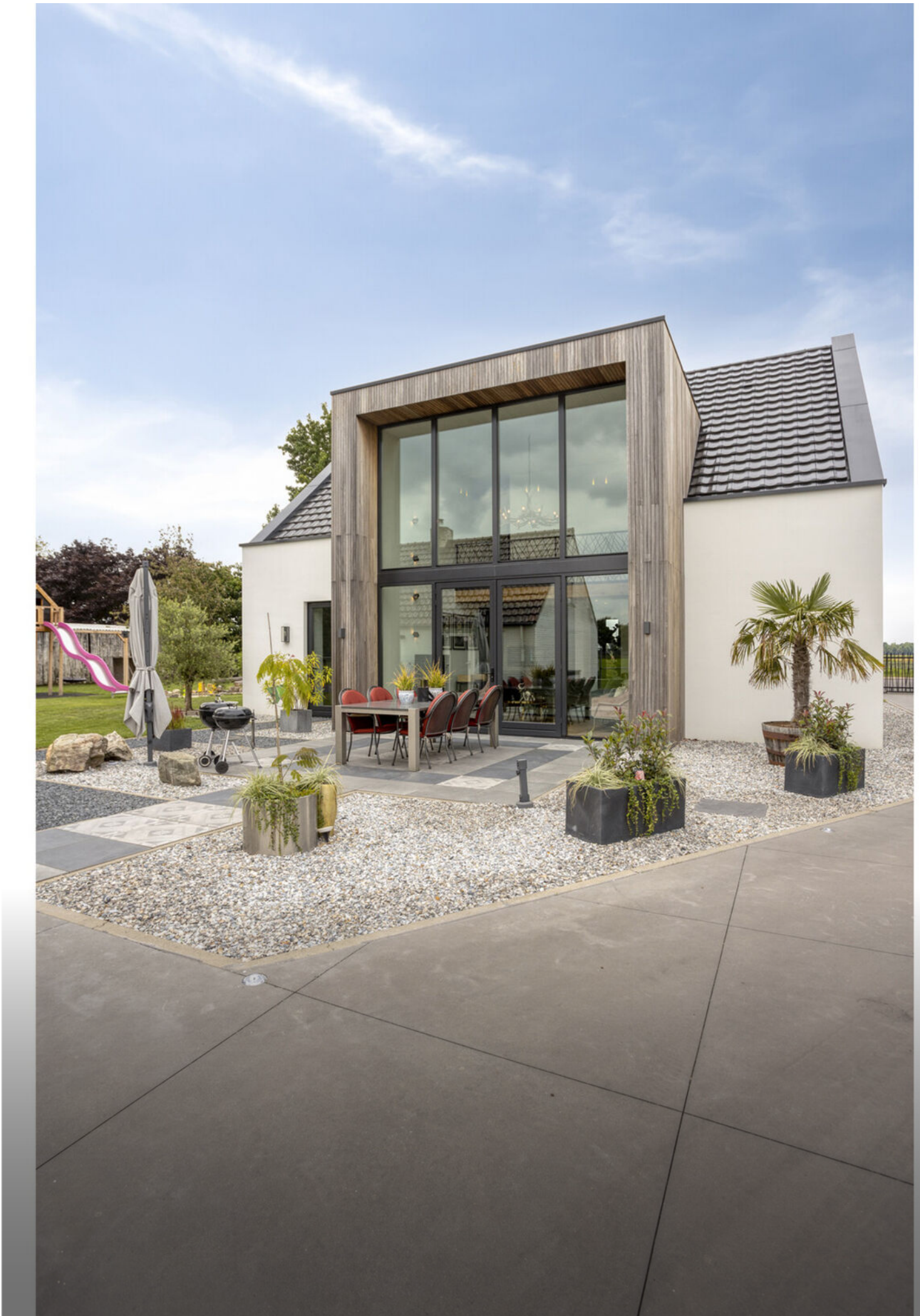


























Plattegrond



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

Alternatieve plattegrond met 3 slaapkamers

Alternatieve indeling extra slaapkamer



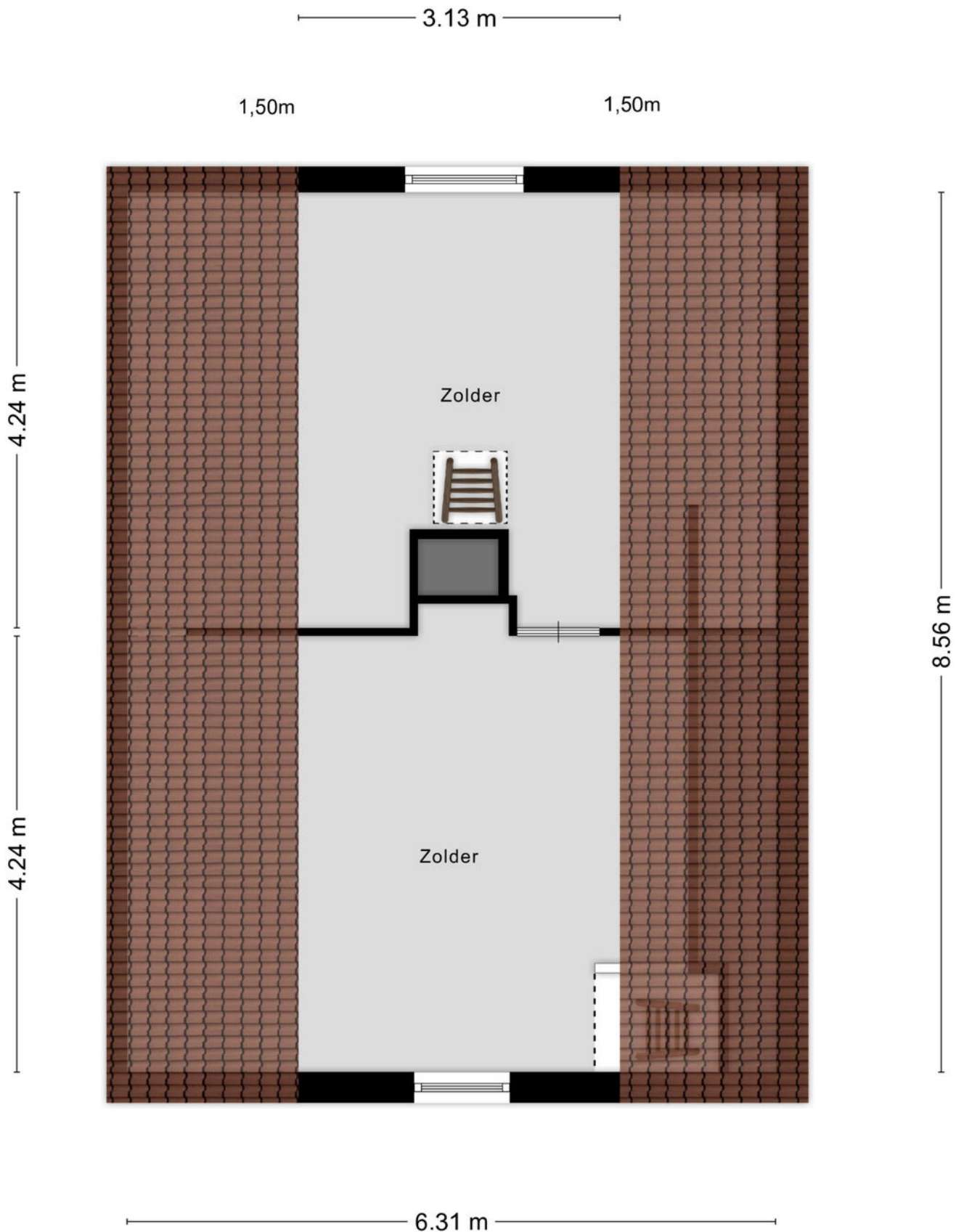
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bijgebouw



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

Plattegrond verdieping bijgebouw

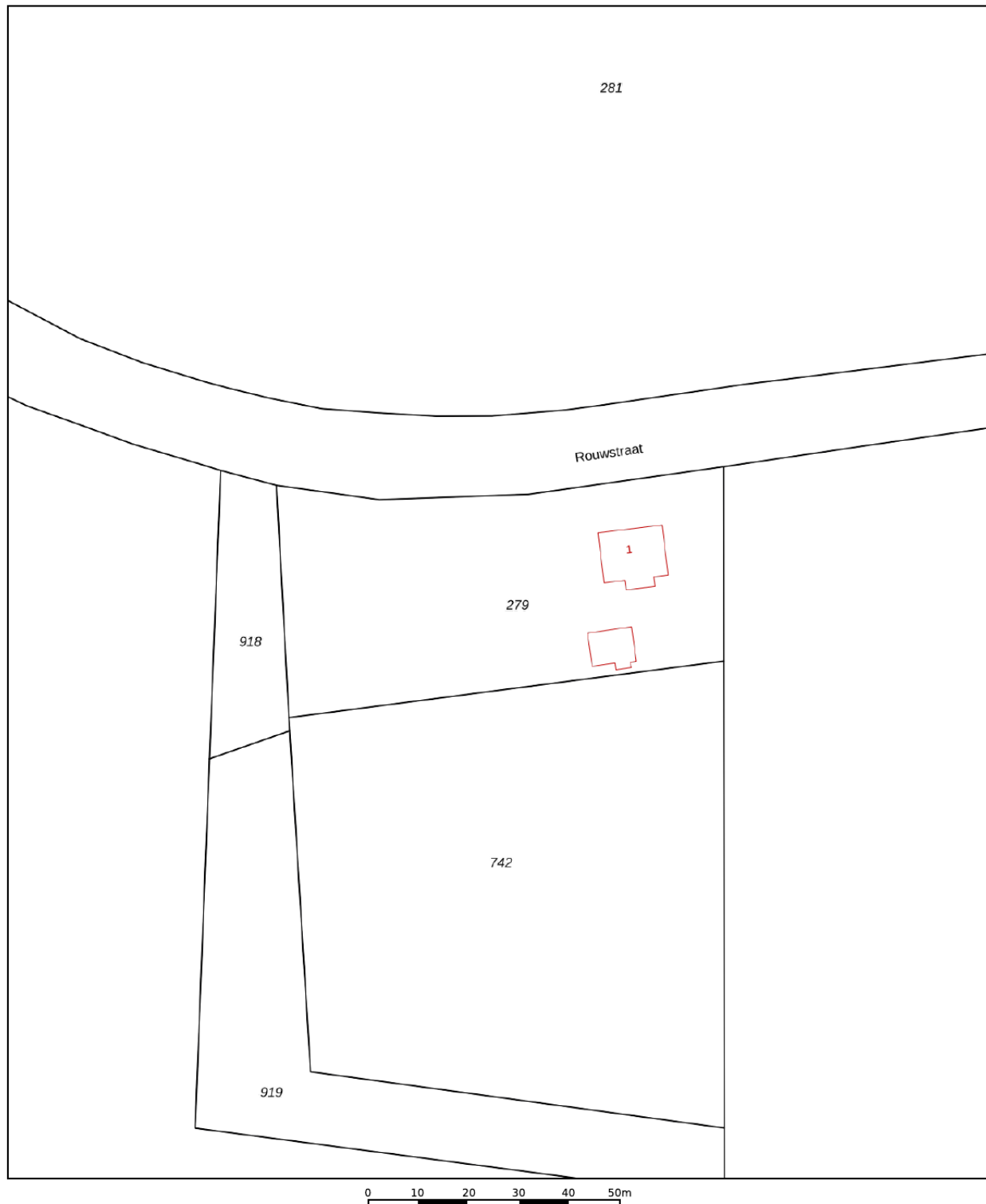


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rouwstraat 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Uden
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	279
	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 10 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



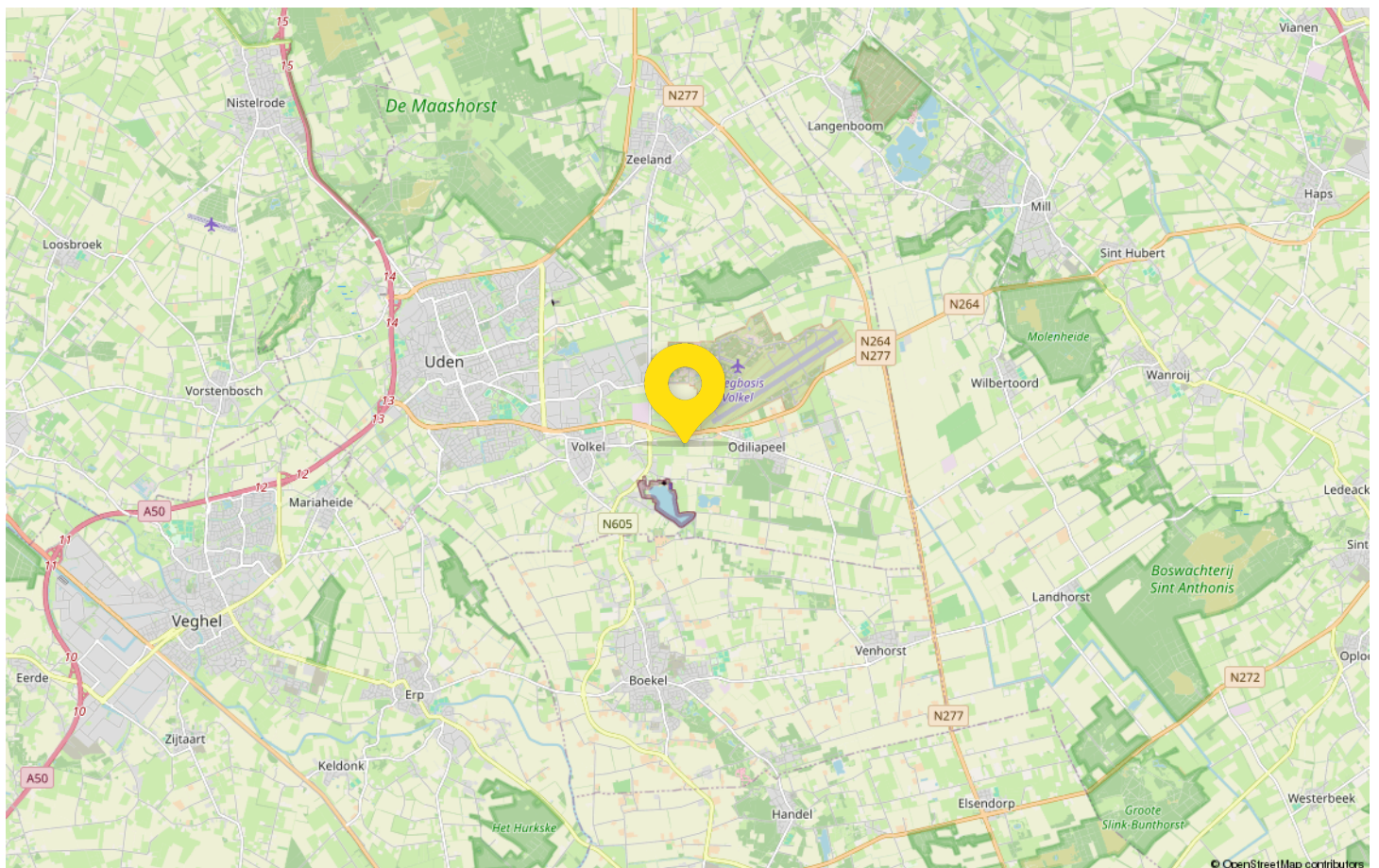
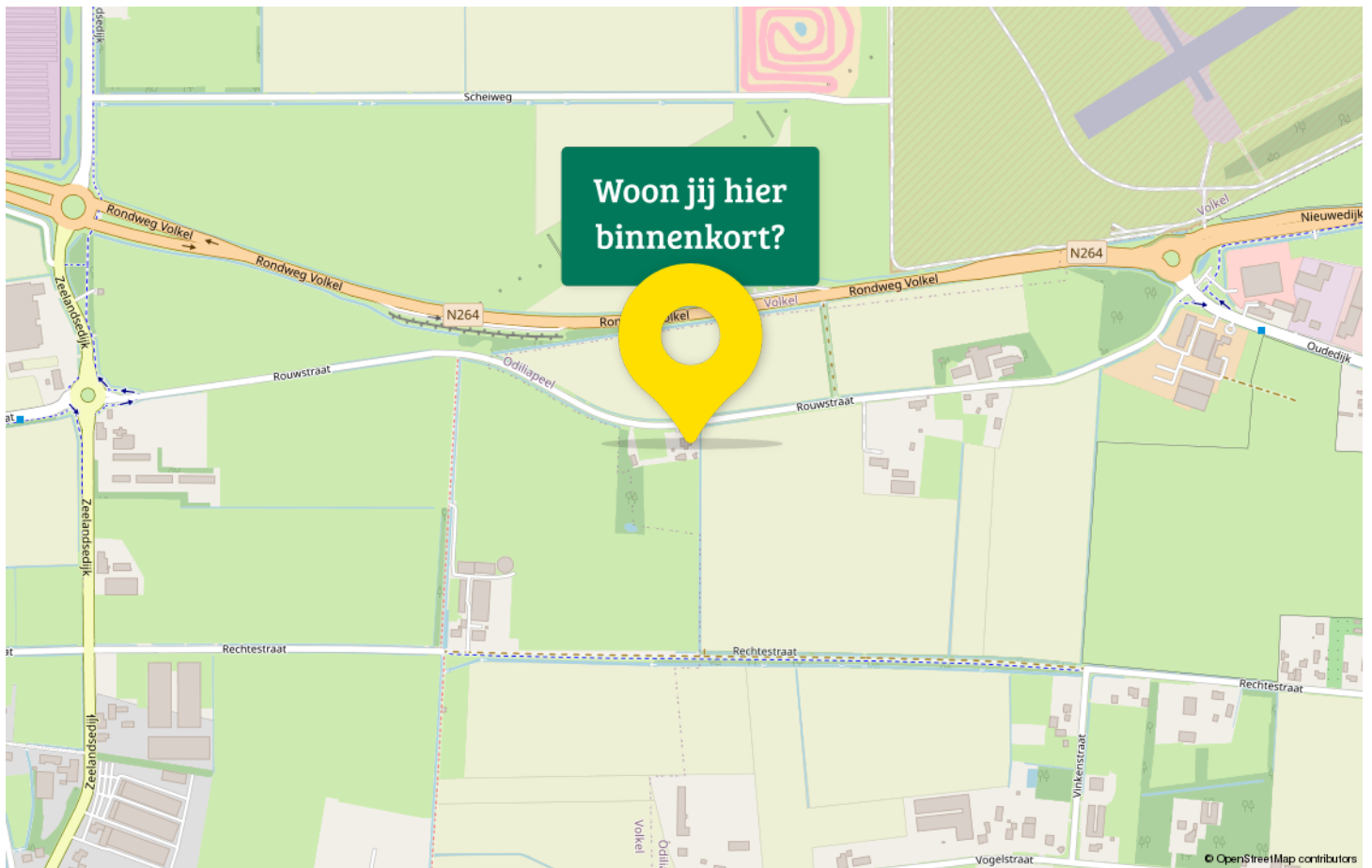
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Combi oven/steamer	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Koffie automaat (staat los)			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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Elektrische poort met intercom / camera	X		
Poort achter	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Buitenverlichting	X		
Speeltuin	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Palletkachel (in schuur)		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Hondenhok	X		
Koepel voliere en fruitbomen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- pakketten brievenbus		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

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@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl