

Wordt dit jouw droomhuis?



Gruttostraat 15

Odiliapeel

Nabij de bossen gelegen goed onderhouden vrijstaande semibungalow met garage, carport en mooi aangelegde tuin met vrije ligging, tuinberging, stallingsruimte en overkapping.



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!

Levensloopbestendig wonen is mogelijk in deze bungalow met slaapkamer en badkamer op de begane grond, maar door de aanwezigheid van twee slaapkamers en een 2e badkamer op de verdieping, kan ook een gezin hier prima wonen. De woning is gelegen aan een rustige straat op loopafstand van supermarkt, basisschool, enkele winkels, horeca en de Peelse bossen.

Vraagprijs € 645.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Bungalow
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1973

Inhoud	692 m ³
Woonoppervlakte	162 m ²
Perceeloppervlakte	576 m ²
Tuin	Zijtuin
Tuin oppervlakte	225 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3











Omschrijving van de woning

Nabij de bossen gelegen goed onderhouden vrijstaande semibungalow met garage, carport en mooi aangelegde tuin met vrije ligging, tuinberging, stallingsruimte en overkapping. Levensloopbestendig wonen is mogelijk in deze bungalow met slaapkamer en badkamer op de begane grond, maar door de aanwezigheid van twee slaapkamers en een 2e badkamer op de verdieping, kan ook een gezin hier prima wonen. De woning is gelegen aan een rustige straat op loopafstand van supermarkt, basisschool, enkele winkels, horeca en de Peelse bossen.

Oorspronkelijk is de woning gebouwd in 1973. In de afgelopen 10 jaar is de woning flink verbouwd, extra geïsoleerd en gemoderniseerd. Zo zijn 16 zonnepanelen gelegd, zijn spouwmuren geïsoleerd, zijn de platte daken vernieuwd en geïsoleerd, zijn airco's geïnstalleerd, is de woning vrijwel volledig opnieuw gestukadoord, is een nieuwe luxe keuken geplaatst, een lichtstraat gemaakt in de woonkeuken, zijn de voor-/achterdeur en garagedeur vernieuwd en is de meterkast vervangen. Het schuine dak van de woning was al vernieuwd met isolatieplaten. Rondom de woning zijn rolluiken aanwezig en vele ramen in de woning zijn vervangen door HR++ beglazing. en door de jaren heen op stijlvolle wijze gemoderniseerd, met onder meer een luxe keuken uit 2022, twee complete badkamers, 16 zonnepanelen en een fraaie aangebouwde garage met carport. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 162 m² en een inhoud van 692 m³. Het perceeloppervlakte is 576 m².

Indeling begane grond:

Ruime hal met moderne toiletruimte en stalen spiltrap naar de verdieping. De hal geeft toegang tot de woonkamer en slaapkamer op de begane grond met laminaatvloer. Bij binnenkomst in de ruime woonkamer valt ook gelijk op dat dit een heerlijk lichte leefruimte is, die ook beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Op de vloer ligt een mooie lamelparketvloer en de wanden zijn strak gestuukt. Er is een airco aanwezig, waarmee ook de woonkamer te verwarmen is. De aanwezige houtkachel is eventueel over te nemen. Een doorgang tussen woonkamer en keuken beschikt over een vaste (provisie)kast en toegang tot de badkamer op de begane grond met een grote inloopdouche, wastafel met meubel en vloerverwarming.

De grote woonkeuken is circa 32 m² groot en ook hier is een veel lichtinval door de verschillende aanwezige ramen en fraaie lichtstraat. In de keuken is een luxe inrichting geplaatst compleet met inbouwapparatuur zoals vaatwasser, Quooker, Amerikaanse koel-/vriescombinatie en een fraai zwart steel fornuis met inductiekookplaat en ovens. In de keuken is voldoende ruimte voor een grote eettafel. Ook in de keuken hangt een airco, waarmee te verwarmen is. Bij de keuken is een praktische kast-/bergruimte, deur naar de garage en toegang tot een portaal met buitendeur naar de oprit met carport. De garage is ruim van opzet en voorzien van een elektrische paneeldeur. Voor de garage staat een carport, die volop ruimte biedt om comfortabel op eigen terrein te parkeren.

Eerste verdieping:

Overloop met dakraam en cv.-ruimte. Er zijn op de verdieping twee ruime slaapkamers met zijramen. De slaapkamers zijn open tot de nok, wat een mooi ruimtelijk effect geeft. De 2e badkamer in de woning is voorzien van een dakkapel en heeft zodoende veel lichtinval. Op de badkamer zijn een ligbad, wastafel en toilet. Er is ook elektrische vloerverwarming aanwezig.

Tuin:

Achter het huis is een verharde binnenplaats. Dit is een beschutte ruimte die rechtstreeks vanuit de keuken bereikbaar is. Een overkapping met aansluitend tuinberging geeft een doorloop naar de mooi aangelegde tuin op het zuiden voorzien van een zwembad, gazon, verschillende bomen en planten. Er is volledige privacy in de tuin en het overdekte terras is een heerlijk plekje om te zitten. In de berging, voorzien van elektrische vloerverwarming, is een leuk buitenverblijf te maken voor bij het overdekte terras. Een deel van de berging is geschikt voor het tuingereedschap en er is nog een stallingsruimte in de tuin, welke vanuit een eigen oprit toegankelijk is.

KORTOM, HEERLIJK GELIJKVLOERS WONEN IN EEN MODERN AFGEWERKTE WONING OP LOOPAFSTAND VAN VOORZIENINGEN EN DE BOSSEN.

















Plattegrond

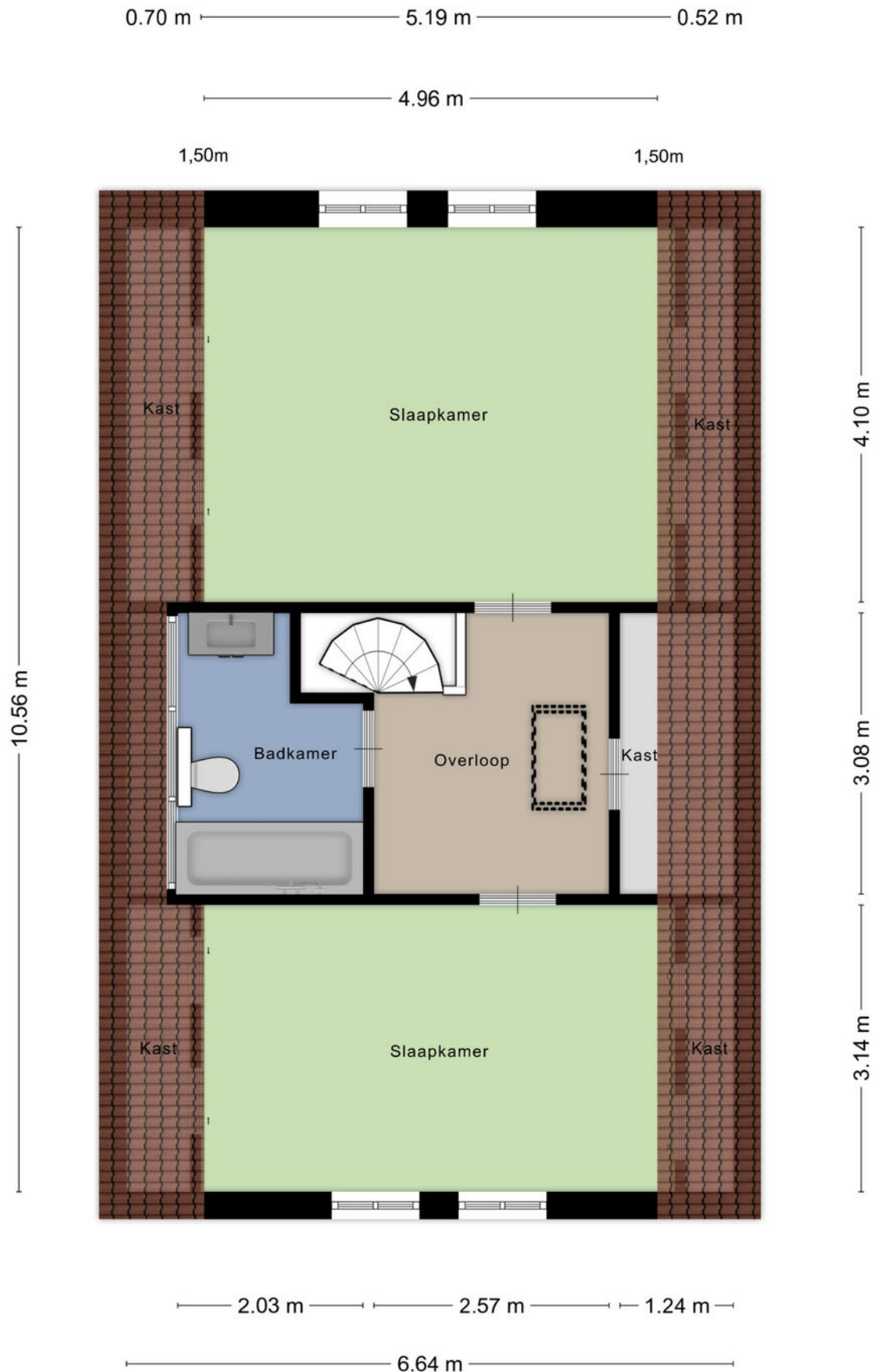


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zücker www.zucker.nl

Plattegrond

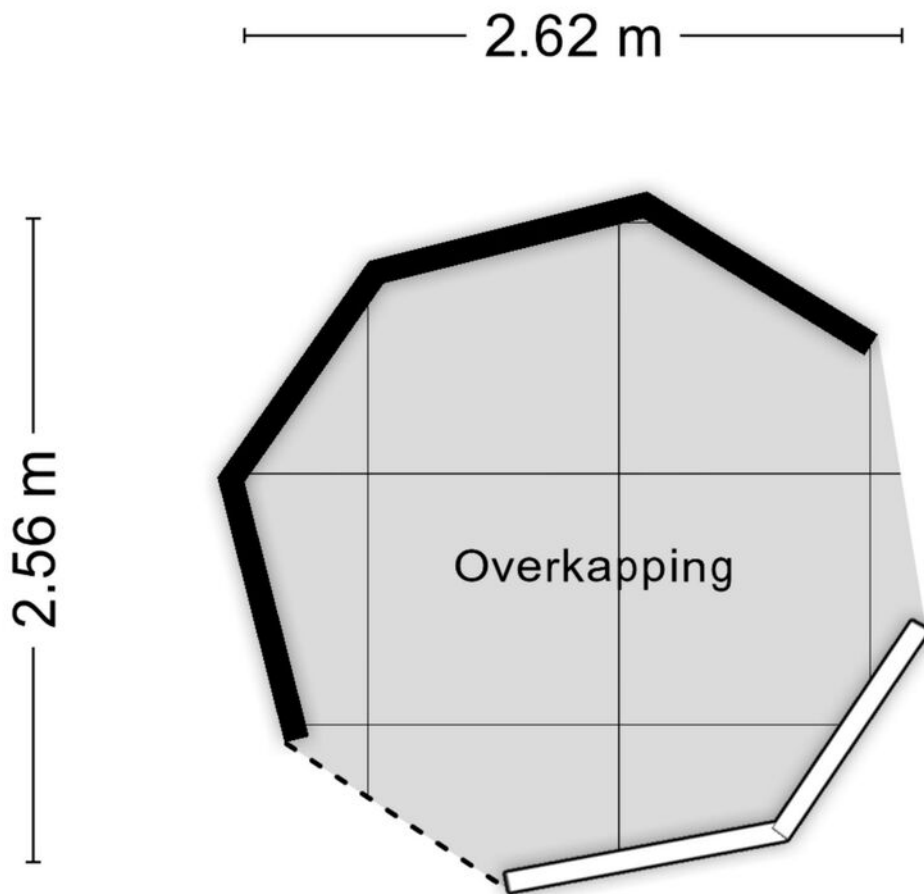


Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Gruttostraat 15



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Schaal 1:500	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	UDEN D 2526	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 13 januari 2014 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.		

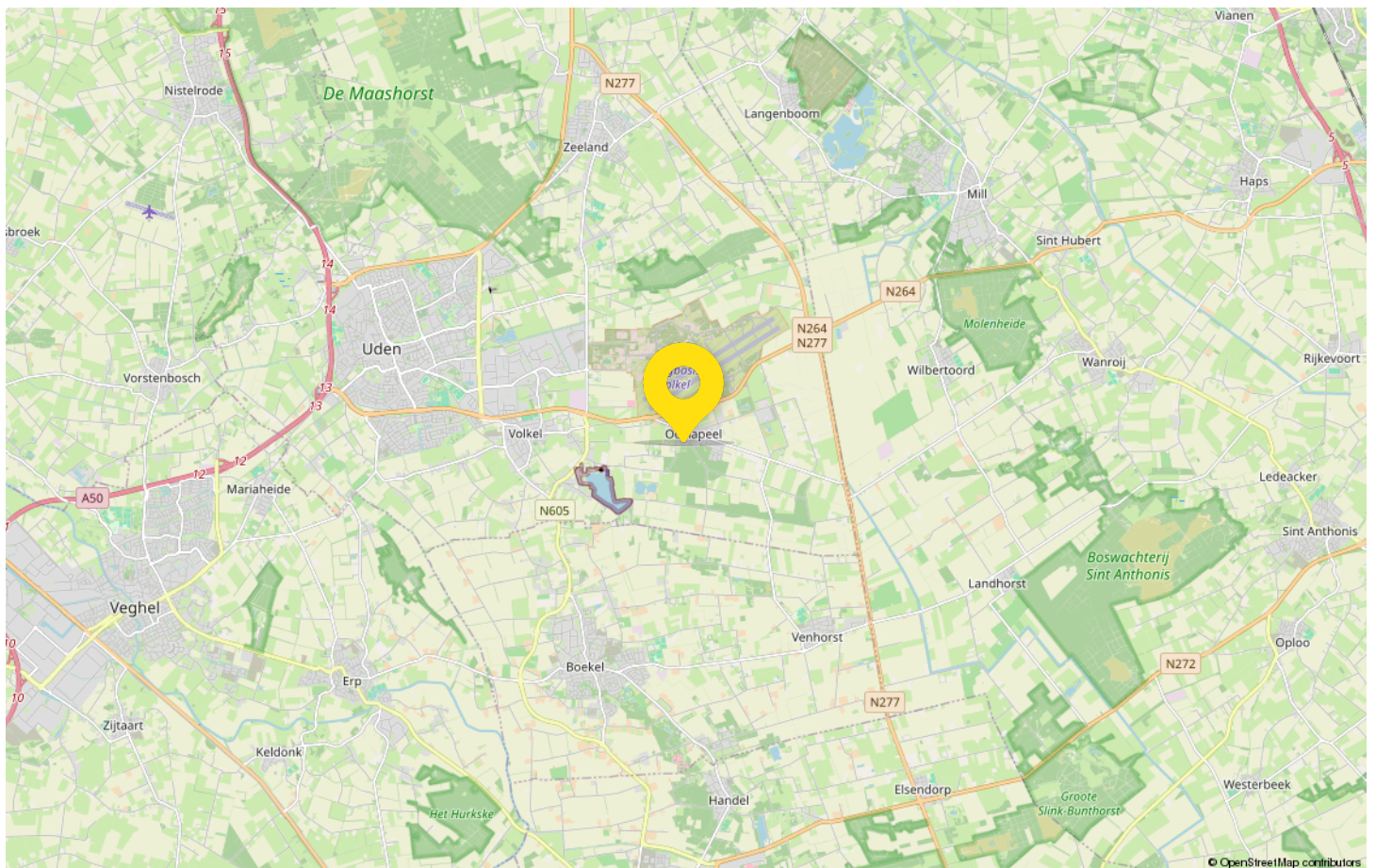
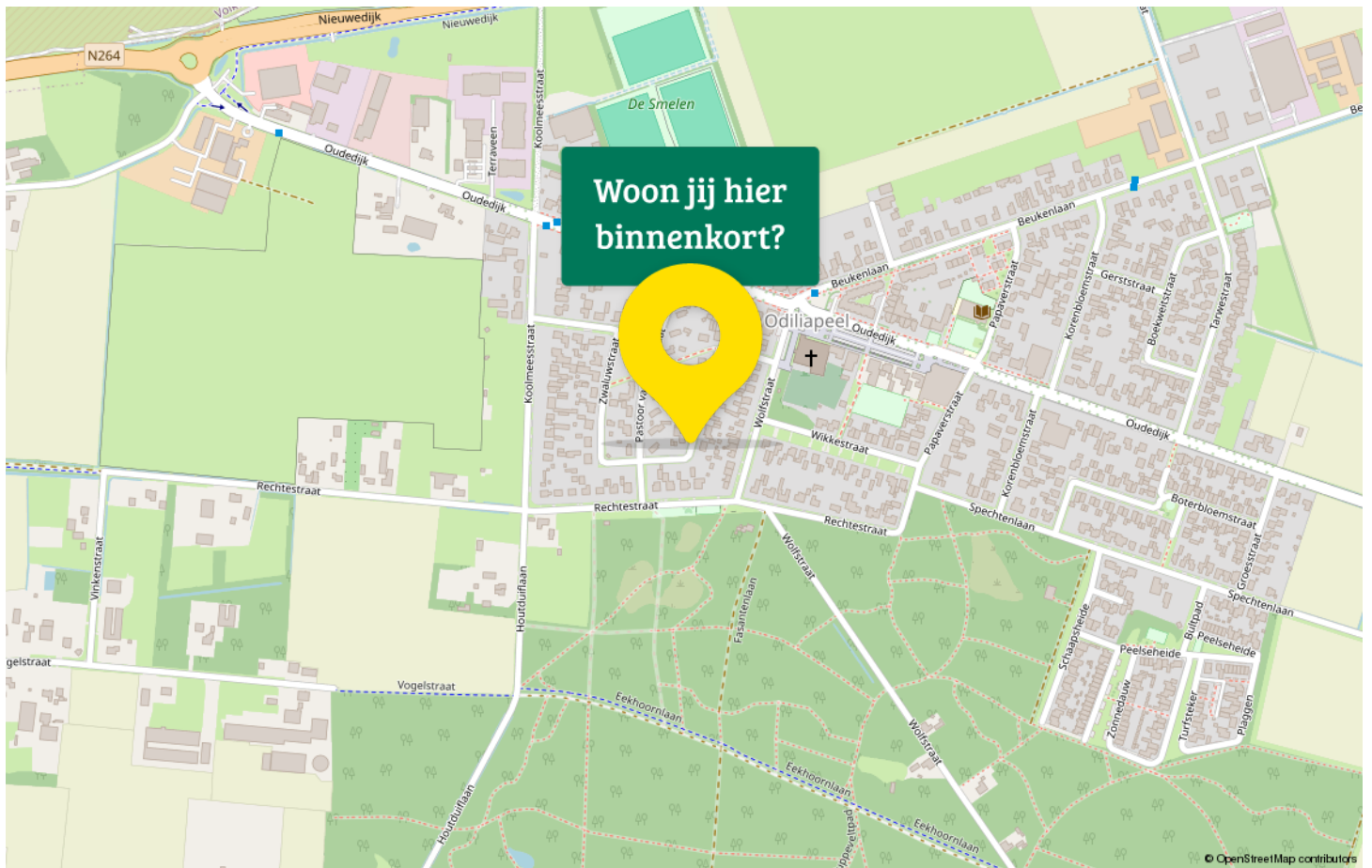
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			X
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van zaken

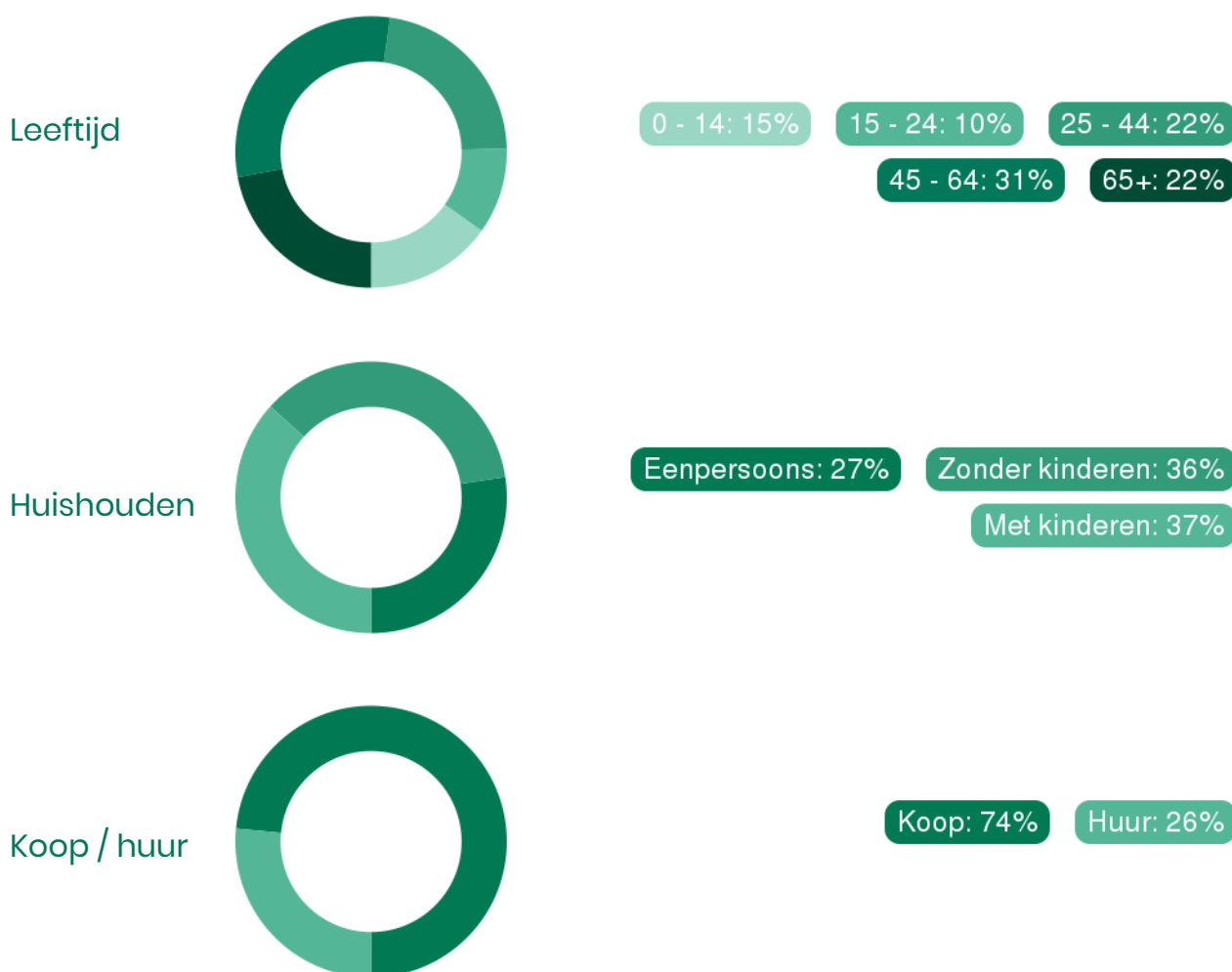
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Barbecue en Haardhout			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:

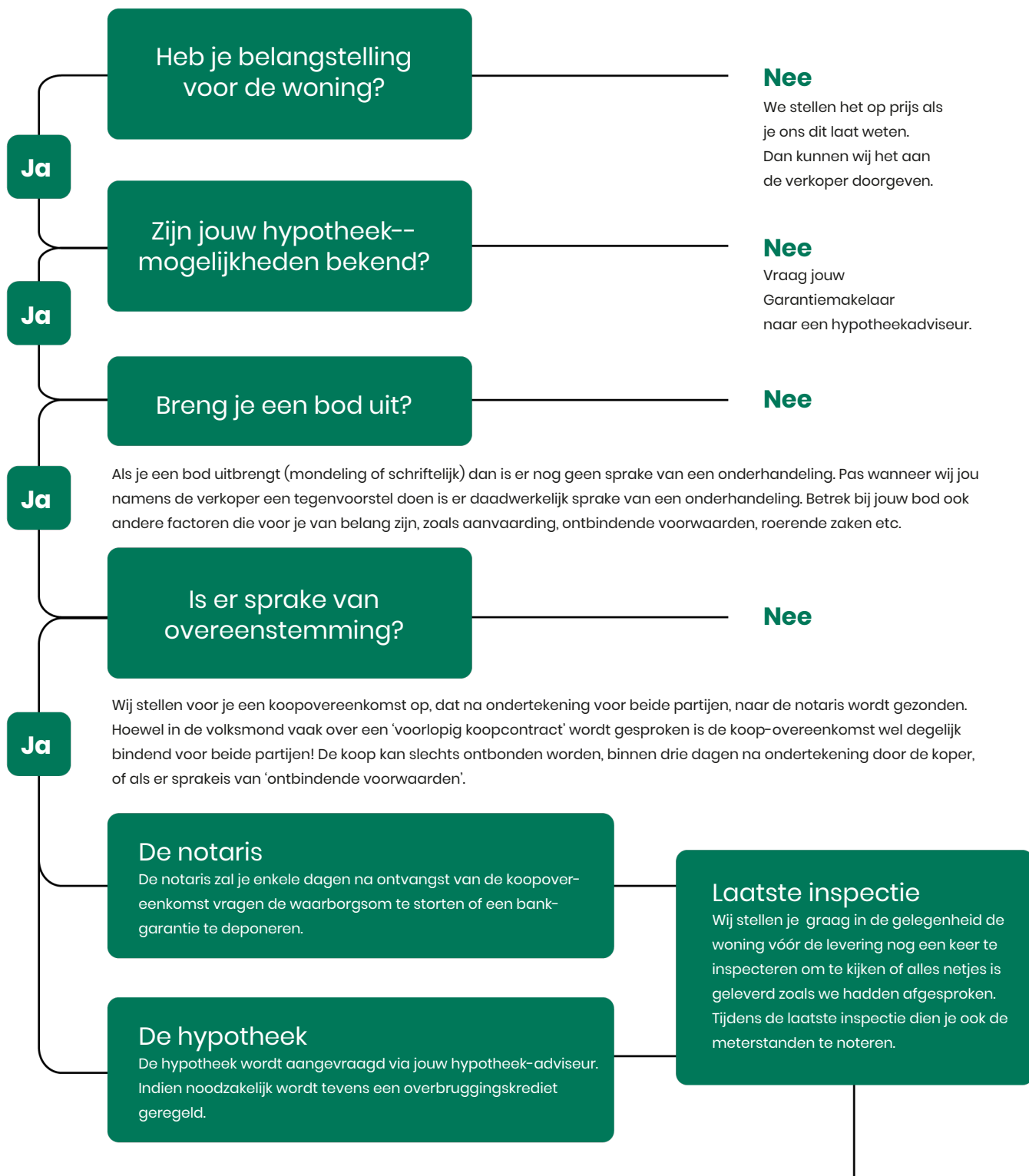
0413 – 261 905

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@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl