

Wordt dit jouw droomhuis?



Oudedijk 64

Odiliapeel

Grote grotendeels
gemoderniseerde 2/1 kapwoning
met 5 slaapkamers, kantoor/
praktijkruimte, ruime garage en
carport.



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!

De woning is gebouwd in 1974, beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van 177 m² en 66 m² aan externe bergruimte (garage), in totaal is de woning exclusief garage circa 626 m³ groot. Naast de woning staat een carport en achter in de tuin een overkapping. De woning is deels voorzien van houten en deels van kunststof kozijnen, grotendeels voorzien van dubbel glas / HR ++ beglazing.

Vraagprijs € 575.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1974

Inhoud	626 m ³
Woonoppervlakte	177 m ²
Perceeloppervlakte	495 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	88 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5





Omschrijving van de woning

Grote grotendeels gemoderniseerde 2/1 kapwoning met 5 slaapkamers, kantoor/praktijkruimte, ruime garage en carport gelegen op een perceel van 495 m² in de dorpskern van Odiliapeel met de dorpsvoorzieningen op loopafstand.

De woning is gebouwd in 1974, beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van 177 m² en 66 m² aan externe bergruimte (garage), in totaal is de woning exclusief garage circa 626 m³ groot. Naast de woning staat een carport en achter in de tuin een overkapping. De woning is deels voorzien van houten en deels van kunststof kozijnen, grotendeels voorzien van dubbel glas / HR ++ beglazing, beschikt over gevel- en dakisolatie, er zijn 2 airco's uit 2021 en 9 zonnepanelen aanwezig.

Begane grond

Hal met pvc vloer voorzien van vernieuwde en uitgebreide meterkast, moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein, ruime kelder, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer met pvc vloer en gestukadoorde wanden beschikt over veel lichtinval door de grote raampartijen en is voorzien van een airco. De open keuken is voorzien van een ruime hoekinrichting voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Achter de keuken is een portaal welke toegang geeft tot de kantoor/praktijkruimte. Deze multifunctionele ruimte is circa 20 m², is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een airco. Deze ruimte is vanuit de oprit met carport bereikbaar middels een eigen toegangsdeur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is een overloop welke toegang geeft tot 3 slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers zijn respectievelijk circa 16.5, 13.7 en 9.6 m² groot, allen uitgevoerd met nette laminaatvloeren. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste schuifkast en zowel aan de voor- als achterzijde is over de volledige breedte een balkon aanwezig. De geheel betegelde moderne badkamer is uitgevoerd met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. De kleinste slaapkamer beschikt over de opstelling van de elektrische boiler en geeft middels een vaste trap

toegang tot de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is in 2024 volledig verbouwd tot volwaardige verdieping. Aan de voor- en achterzijde zijn twee ruime kunststof dakkapellen met rolluiken geplaatst waardoor er twee slaapkamers zijn gecreëerd. Tevens is er een ruime overloop en is er een bergruimte aanwezig.

Tuin

De keurig aangelegde tuin is gelegen op het noordoosten, voorzien van terras aan huis, gazon, planten borders en een gezellige overkapping achter in de tuin. Vanuit de tuin is er toegang tot de garage en berging. De garage en berging zijn tezamen 66 m² groot. De garage is voorzien van openslaande deuren naar de oprit en beschikt over een toiletruimte. Aansluitend aan de garage is een berging gelegen voorzien van witgoedaansluitingen en opstelling CV-ketel (niet in gebruik).

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een zeer ruime oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden en voor de praktijkruimte bevindt zich een carport.

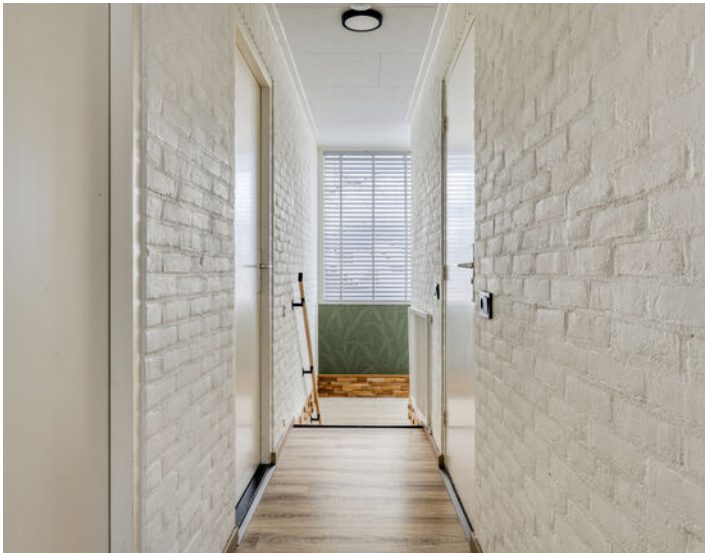
Een zo goed als instapklare eengezinswoning met verrassend veel ruimte, een multifunctionele ruimte en een grote garage!





















Plattegrond



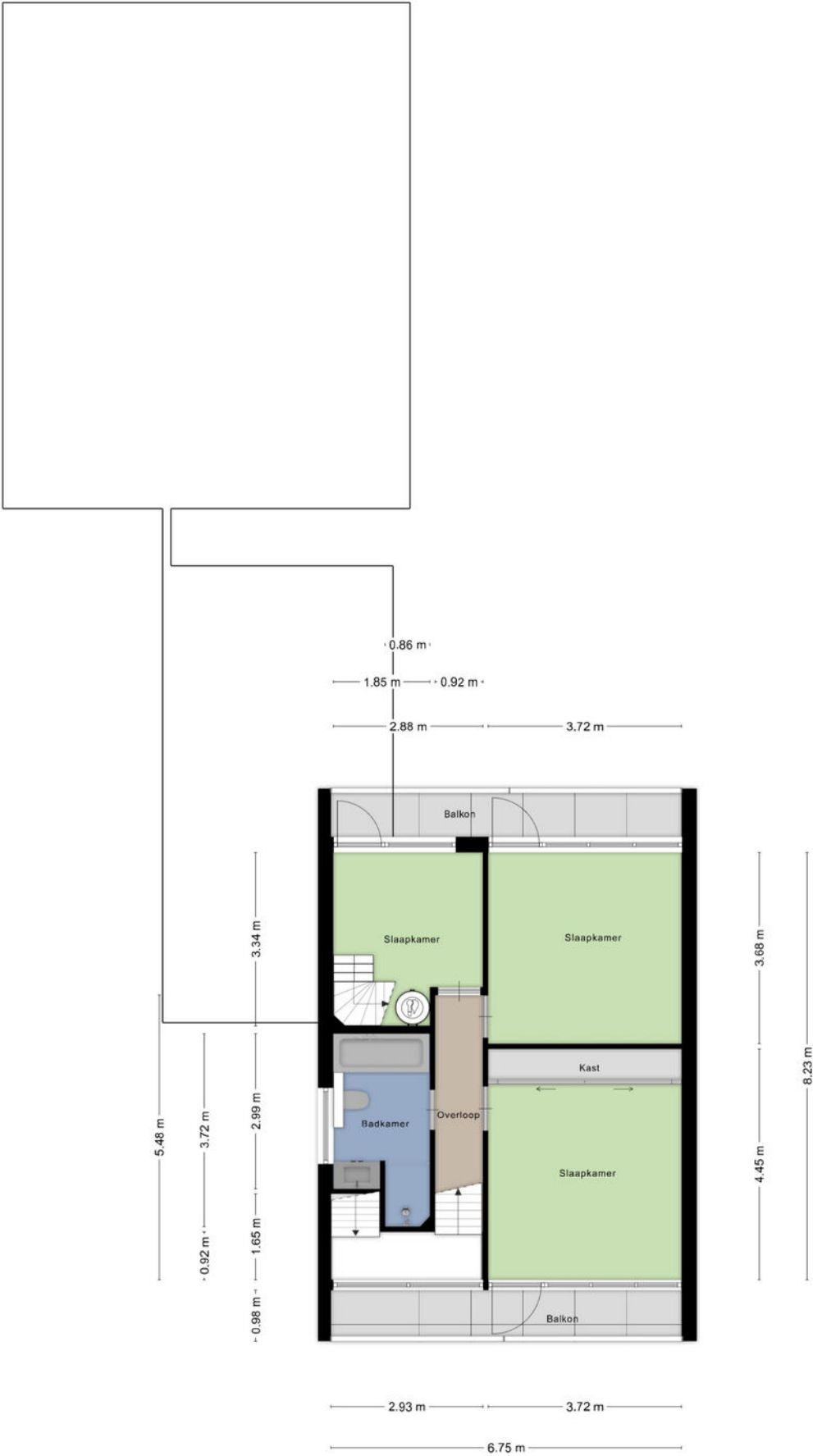
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



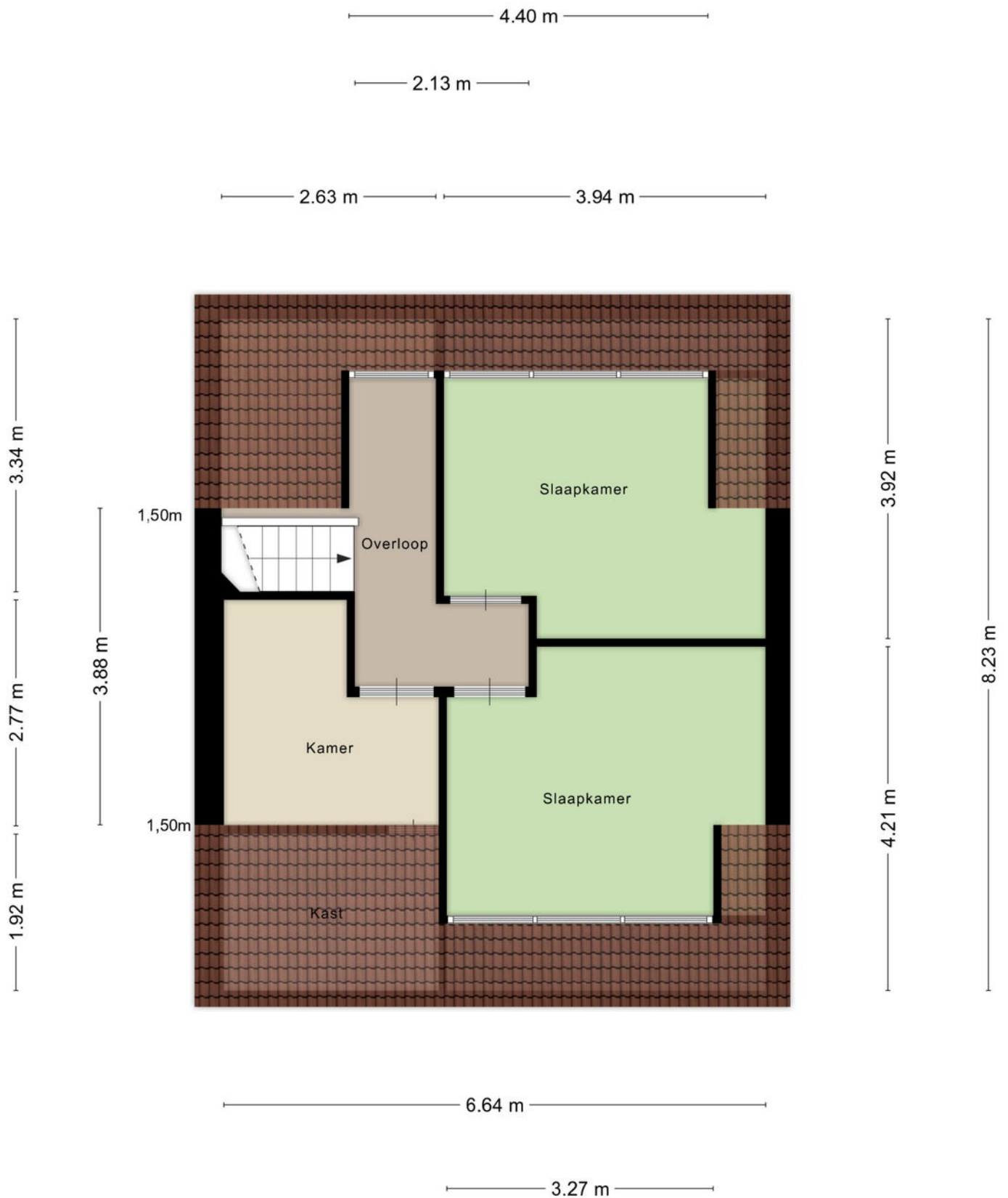
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöbet www.zoebet.nl

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 64



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Uden D 2628	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025 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.			

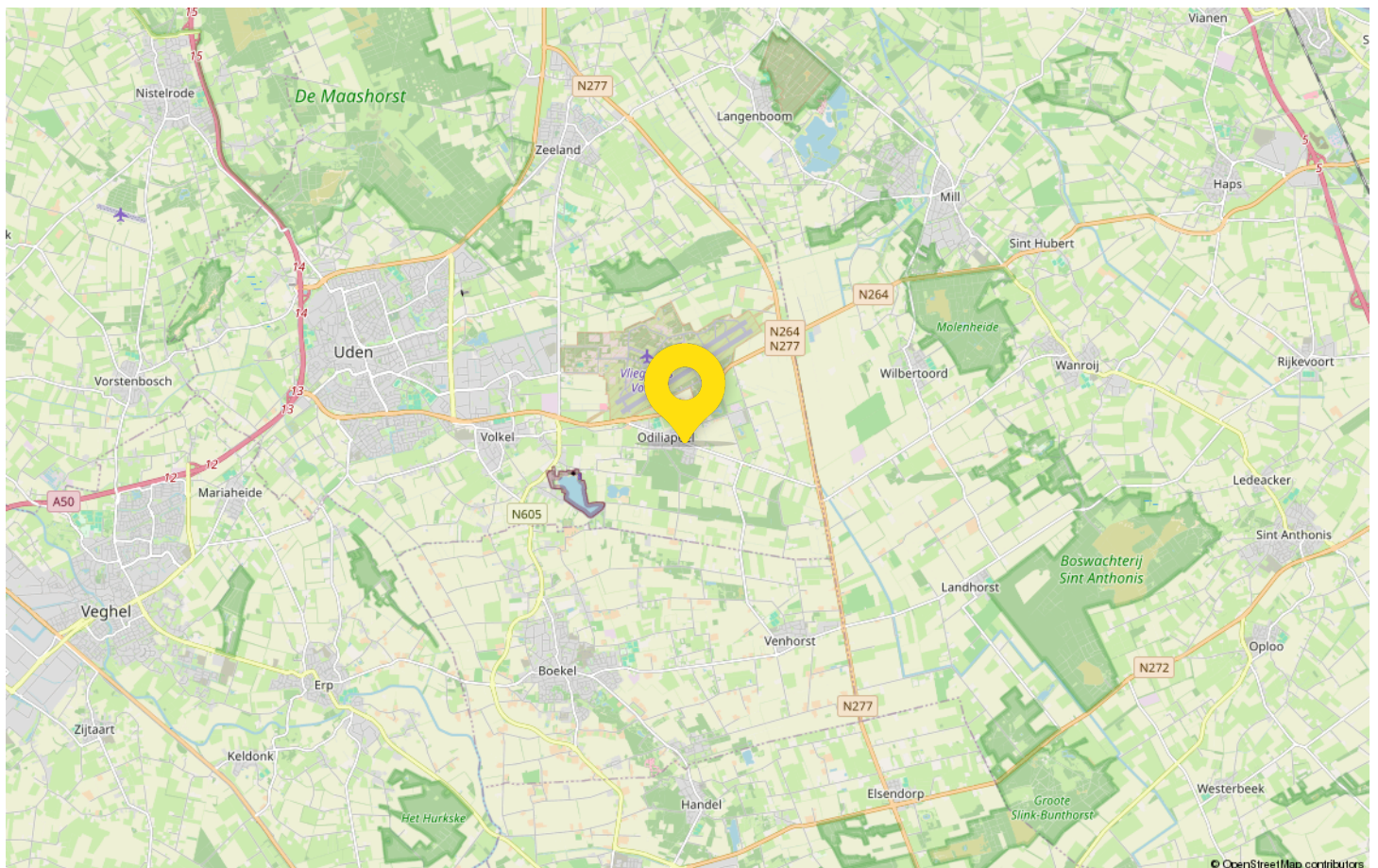
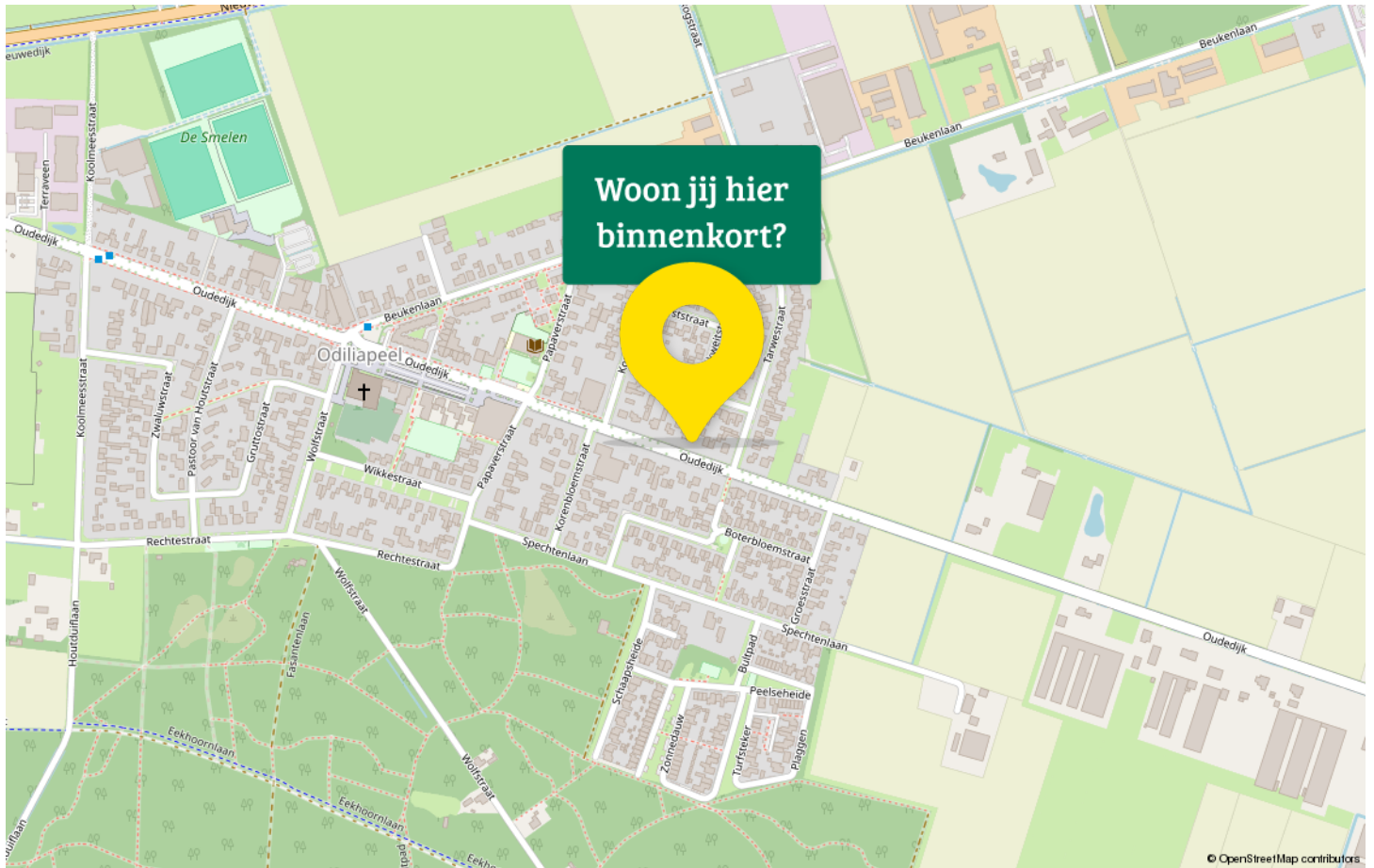
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers 2e verdieping	X		
- Kastenwand slaapkamer 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen woonkamer en atelier	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc vloer woonkamer keuken	X		
- Vloerbedekking tegels garage		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Spiegel en gordijnroede pasruimte atelier		X	
- Spiegel achter schuifdeur atelier	X		
- Kapstok gang			X
- Traphekje 1e verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat		X	
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- 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		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houten regenton en houten ronde planten bak		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Reclamebord Atelier DMM		X	
- Gereedschap haakjes garage		X	

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Odiliapeel

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 28%

65+: 23%

Huishouden



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%

51%

man

49%

vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 395.000



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