

Makelaardij  
**Ton van Lanen**  
& Partner



**Te koop**

ODILIAPEEL | Fasantenlaan 2 | Vraagprijs € 450.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1947
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	390 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	69 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	484 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	26 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	52 m <sup>2</sup>
Verwarming:	moederhaard
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

Houd je ervan om dagelijks prachtige boswandelingen te maken? En doe je dat het liefst direct van huis uit? Dan is deze vrijstaande woning aan de Fasantenlaan in het gemoedelijke dorpje Odiliapeel (Noord-Brabant) echt een aanradertje. Dit fijne woonhuis staat namelijk aan de rand van het uitgestrekte bos ten zuiden van het dorp. Bovendien woon je hier aan de rand van de dorpskern, waardoor alle voorzieningen van Odiliapeel binnen handbereik zijn. Deze karaktervolle woning staat op een riant erf, waardoor je ook op eigen grond van zeer veel buitenruimte geniet. De tuin rondom het huis is bovendien fraai en met veel variatie aangelegd. Verder biedt deze woning onder meer twee ruime slaapkamers, volop opbergruimte, een grote serre en een separate inloopdouche, toiletruimte, keukenruimte, bijkeuken en woonkamer.

## Ligging

Dit huis staat aan de Fasantenlaan in het Noord-Brabantse kerkdorpje Odiliapeel. Ideaal is dat je hier aan de rand woont van het uitgestrekte bos ten zuiden van het dorp. Direct vanuit deze woning kun je dan ook heerlijke boswandelingen maken, en genieten van het natuurschoon, de flora en de fauna die dit bos te bieden hebben. Tegelijkertijd woon je hier aan de rand van de dorpskern. Alle voorzieningen van Odiliapeel zijn dan ook op korte wandelafstand. Onder deze voorzieningen vallen een supermarkt, enkele horecagelegenheden, een huisartsenpraktijk en bushaltes. Vanuit Odiliapeel is Uden goed bereikbaar. Als je met de auto reist, dan zit je vanuit de Fasantenlaan in een mum van tijd op de N264, die diverse dorpen en steden in de omgeving met elkaar verbindt. De oprit naar de snelweg A50 is in ongeveer tien minuten autorijden te bereiken.

## Benedenverdieping

Na binnenkomst via de fraaie voordeur, die aan de zijkant van het huis zit, kom je eerst terecht in een ruime entree. Deze keurig betegelde ontvangstruimte biedt toegang tot verschillende vertrekken, waaronder de woonkamer. In de woonkamer is gebruikgemaakt van vloerbedekking. De muren zijn in neutrale kleuren afgewerkt. Verder vind je in de hoek van de woonkamer een authentieke verwarming en een schouw. Door de twee grote raampartijen geniet je van een fijn uitzicht over de rustige Rechtestraat en de Fasantenlaan.

Vanuit de entree is ook de keuken van deze woning te bereiken. Het gaat hier om een L-vormige keuken in een afgezonderde ruimte, die groot genoeg is om ook een eettafel met stoelen in te kunnen plaatsen. De keuken biedt een grote hoeveelheid werk- en opbergruimte. Inbouwapparatuur is er in de vorm van een oven, een gasfornuis, een afzuigkap en een koelkast.

De keuken is vervolgens verbonden met enerzijds een separate berging (met cv-ketel) en aan de andere kant een ruime bijkeuken. In laatstgenoemde tref je aansluitpunten voor zowel een wasmachine als een wasdroger. Aan de achterkant van de bijkeuken zitten de toegangsdeuren tot een aparte toiletruimte (met staand toilet) en een badkamer, waar je in een ruime inloopdouche heerlijk kunt douchen.

Als bewoner van dit huis beschik je verder over twee slaapkamers. Deze bevinden zich allebei op de benedenverdieping. De hoofdslaapkamer is bereikbaar vanuit de woonkamer, terwijl je de andere slaapkamer vanuit de entree kunt betreden. Beide kamers zijn voorzien van vloerbedekking. Daarnaast heeft de kleinere van de twee slaapkamers een vaste inbouwkast.

# Omschrijving

## Vliering

In het plafond boven de entree is een vlizotrap aangebracht. Wanneer je deze uittrekt, heb je toegang tot een grote opslagvliering. Deze vliering is goed voor dik 25 vierkante meter aan opbergruimte.

## Tuin

Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot een omvangrijke serre. Hier zit je overdekt en beschermt, maar kun je toch lekker van het tuinleven genieten. De riante tuin zelf, die helemaal rondom de woning loopt, kent een prettige afwisseling aan betegeling en talrijke soorten beplanting. De tuin is op fraaie wijze aangelegd en verkeert in zeer goede staat van onderhoud. Rond het huis heb je bovendien volop de gelegenheid om op het eigen erf je auto('s) te parkeren. Tenslotte vind je in de tuin verschillende bergingsruimtes. De grootste daarvan is direct vanuit de serre te bereiken.

## Kenmerken

- Karaktervolle vrijstaande woning op riant erf aan de rand van het grote bos ten zuiden van het gemoedelijke dorpje Odiliapeel (Noord-Brabant).
- Sfeervolle woonkamer met grote raampartijen en authentieke verwarming met schouw.
- Separate keukenruimte met aangrenzend een ruime bijkeuken.
- Twee comfortabele slaapkamers.
- Heerlijke inloopdouche en afgezonderde toiletruimte.
- Grote serre als ideaal voorportaal van de tuin.
- Volop opslagruimte, waaronder op de vliering en in aan serre grenzende berging.
- Riante tuin rondom. Fraai aangelegd (met veel variatie) en goed onderhouden.
- Ruimschoots parkeergelegenheid op eigen erf.
- Bouwjaar: 1947
- Volledige eigendom.



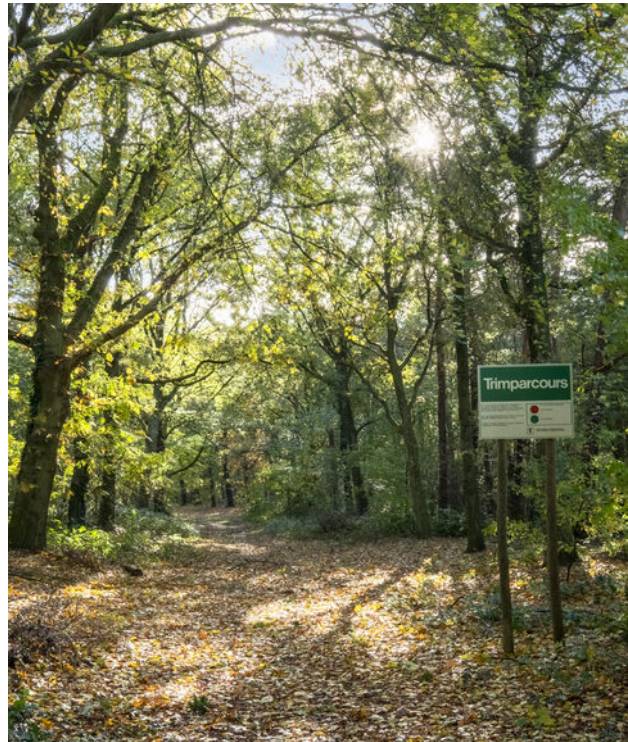










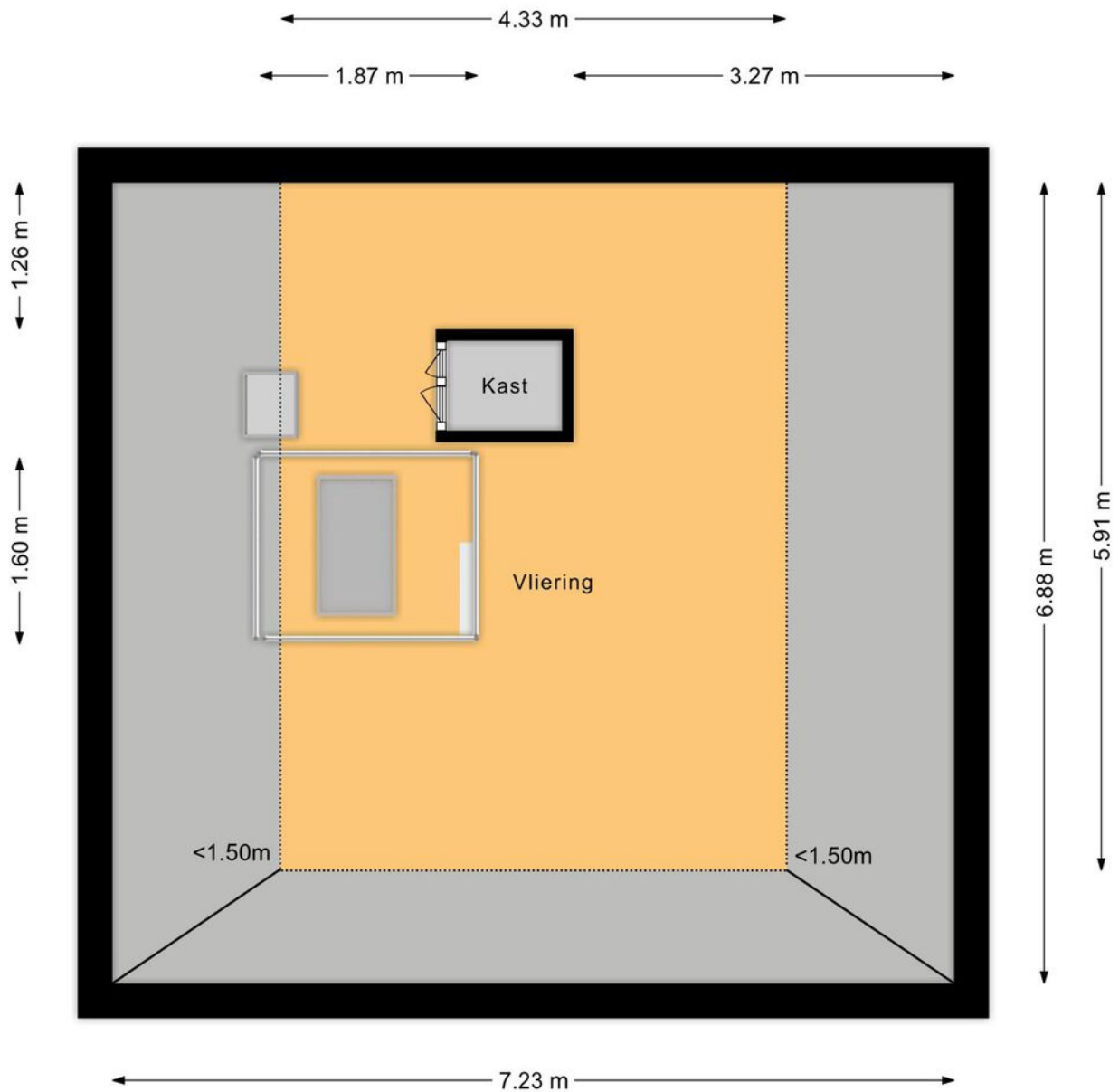




# Plattegrond



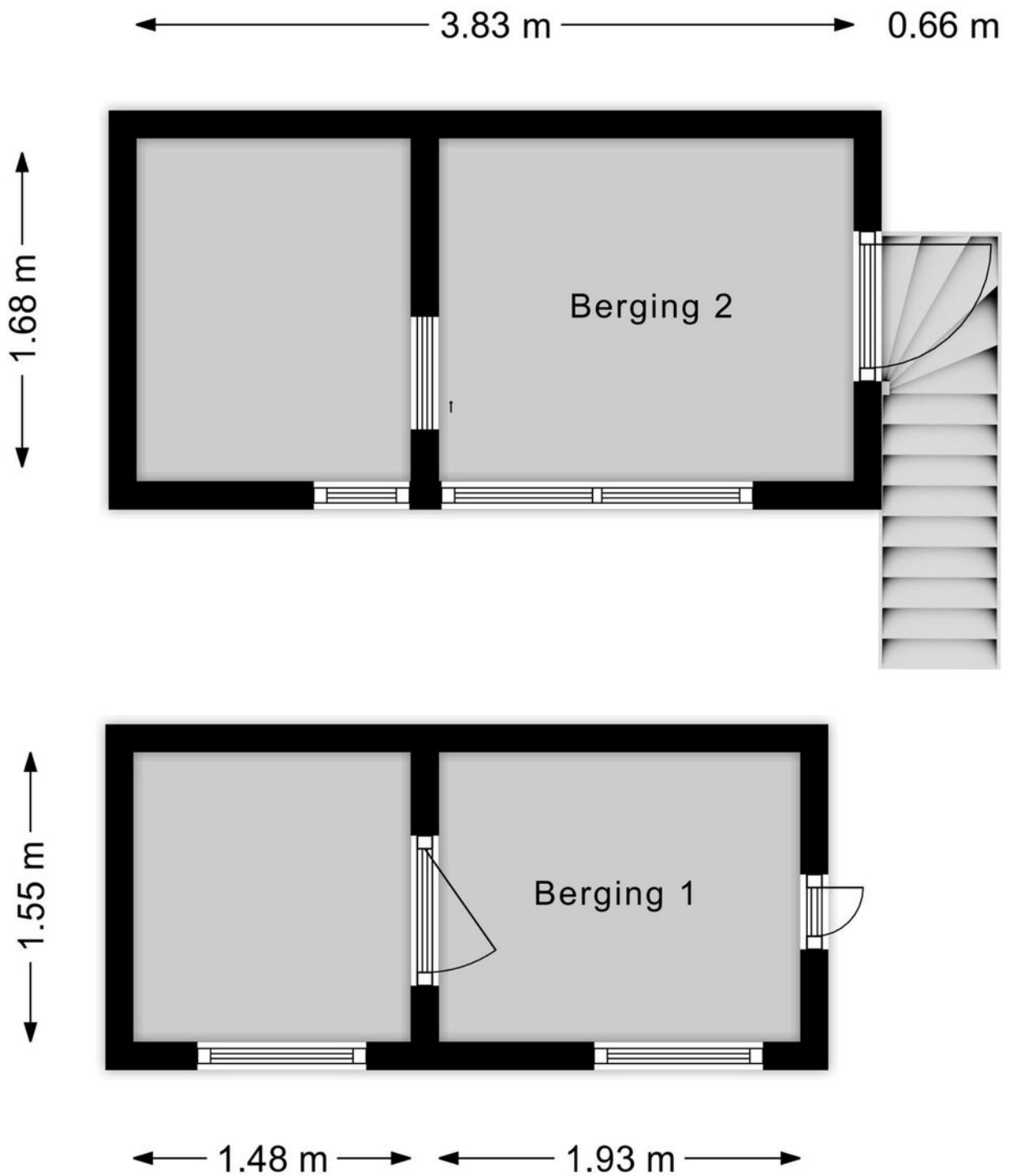
# Plattegrond



# Plattegrond

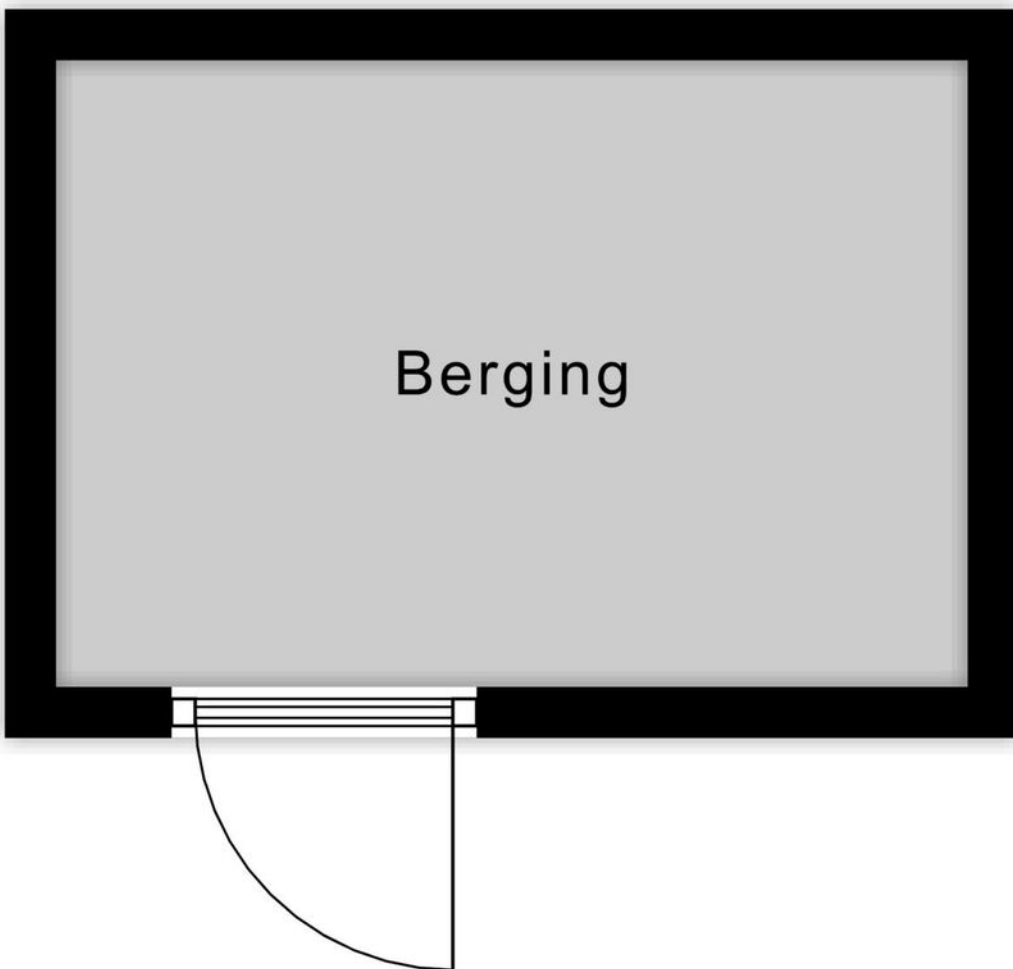


# Plattegrond



# Plattegrond

← 2.69 m →



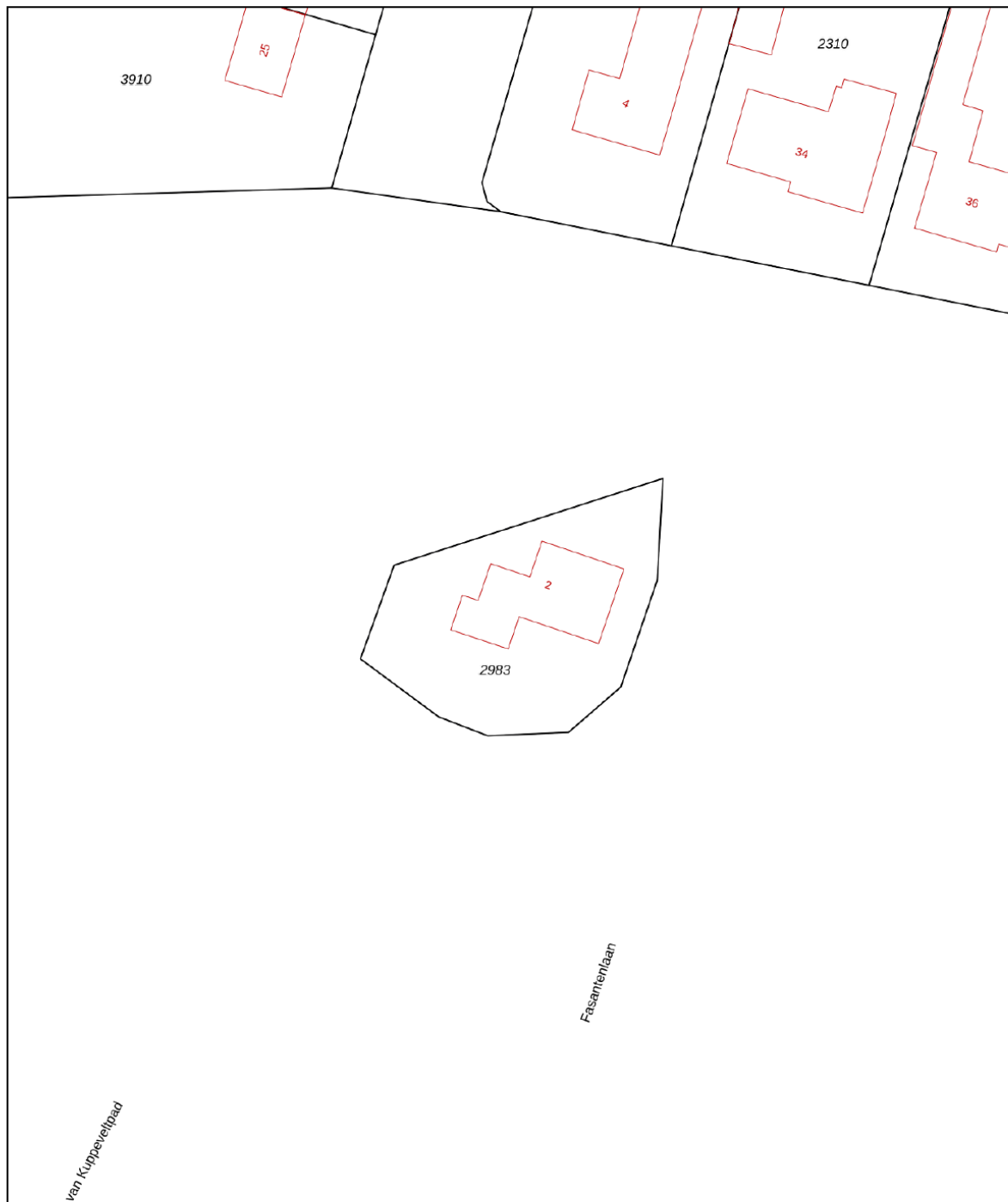
↑ 1.85 m ↓



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Mirjam van Lanen



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Uden
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2983
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

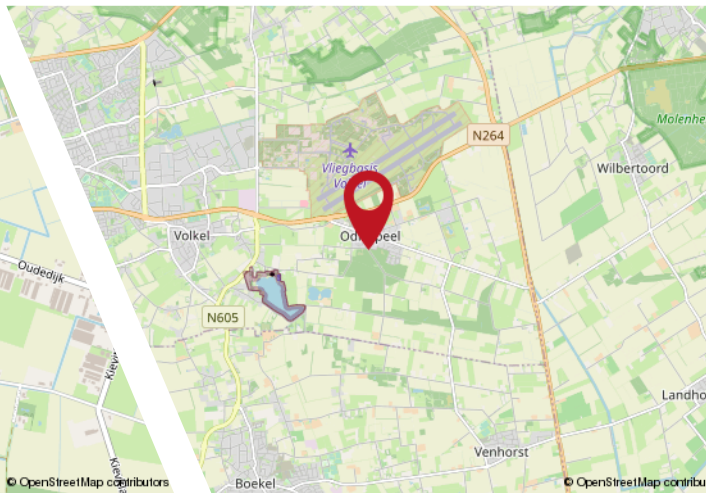
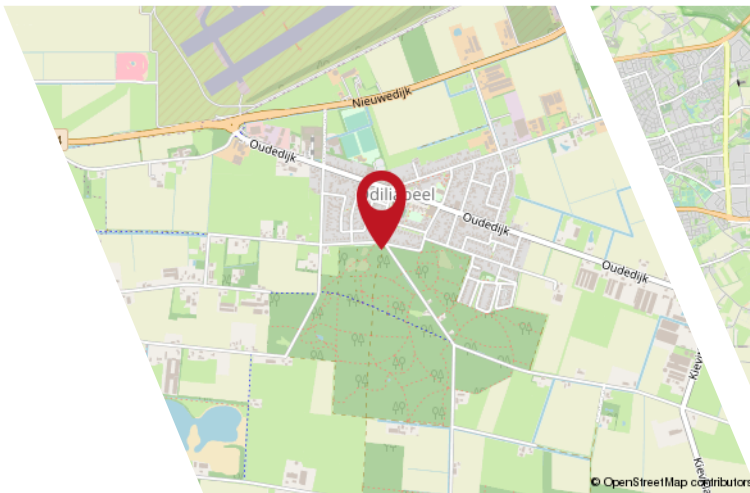
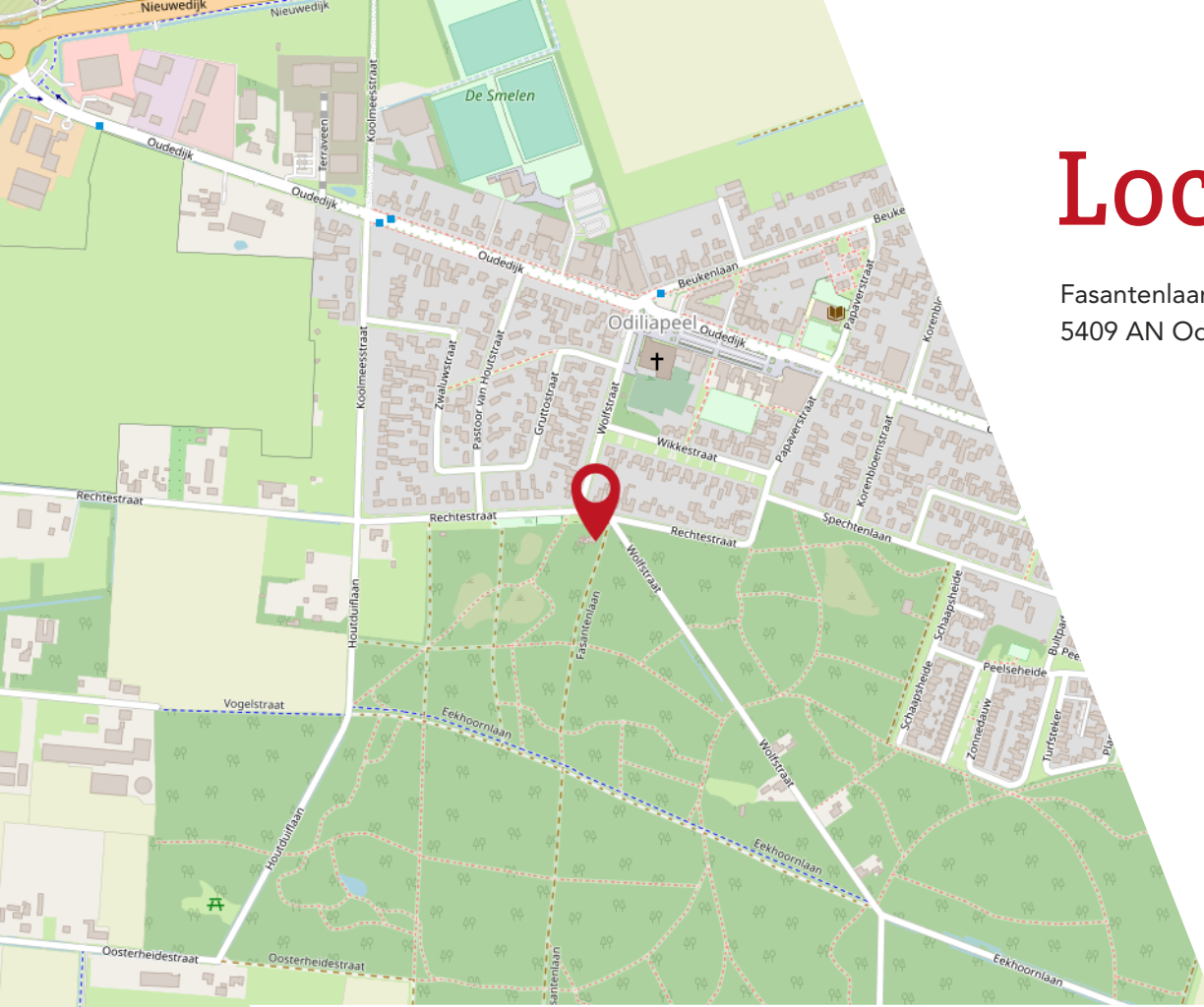
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie

Fasantenlaan 2  
5409 AN Odiliapeel



# Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U 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 eersteieder 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 uit-brengen, 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 rechts-college, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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.

### **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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



# Overige informatie



## **De koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

## **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

## **Bouwtechnische keuring**

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **Ouderdomsclausule**

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

# Interesse?

Makelaardij  
**Ton van Lanen**  
& Partner

Kerkstraat 6  
5401 BE Uden

0413 250258  
info@vanlanen.nl  
www.vanlanen.nl



NIEUWBOUW  
SPECIALIST



vastgoedcert  
gecertificeerd



internet  
makelaars

