

# Wordt dit jouw droompand?



**Julianastraat 6**

Uden

**Winkel-/kantoorruimte of groot  
appartement van circa 177 m<sup>2</sup> in  
hartje centrum van Uden.**



**Van de Ven Garantiemakelaars**

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandevengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevengarantiemakelaars.nl)

[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in dit pand!

Dit appartement maakt onderdeel uit van een appartementencomplex uit 1981. De afgelopen jaren is het appartement in gebruik geweest als winkelruimte en afhaalzaak in de horeca. Er is sprake van een "centrum"-bestemming ter plaatse volgens het bestemmingsplan "Uden Centrum 2013" (vastgesteld 27-6-2013), waarbij het ook mogelijk is om het appartement te bewonen. Ook in de splitsingsakte is hier rekening mee gehouden.

Vraagprijs € 329.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Benedenwoning
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1981
<b>Inhoud</b>	500 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Plaats
<b>Tuin oppervlakte</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2

# Omschrijving van het pand

## APPARTEMENT

Groot appartement (circa 177 m<sup>2</sup> GBO wonen) met buitenplaats in hartje centrum gelegen.

Dit appartement maakt onderdeel uit van een appartementencomplex uit 1981. De afgelopen jaren is het appartement in gebruik geweest als winkelruimte en afhaalzaak in de horeca. Er is sprake van een "centrum"-bestemming ter plaatse volgens het bestemmingsplan "Uden Centrum 2013" (vastgesteld 27-6-2013), waarbij het ook mogelijk is om het appartement te bewonen. Ook in de splitsingsakte is hier rekening mee gehouden.

Momenteel betreft het één open geheel, waardoor kopers het het appartement volledig naar eigen inzicht kunnen inrichten. Er zijn nog wel enkele lichte scheidingswanden aanwezig in het pand vanwege het laatste gebruik als bedrijfsruimte en een gedeeltelijk systeemplafond. Verder is er sanitair aanwezig en een cv.-ketel. Aan de achterzijde is een buitenruimte van circa 18 m<sup>2</sup> aanwezig. Servicekosten bedragen € 251,25 per maand. Voor het ombouwen van een winkelruimte naar een woning zal er wel toestemming/vergunning bij de gemeente moeten worden aangevraagd.

Meer informatie is verkrijgbaar bij de verkopende makelaar.

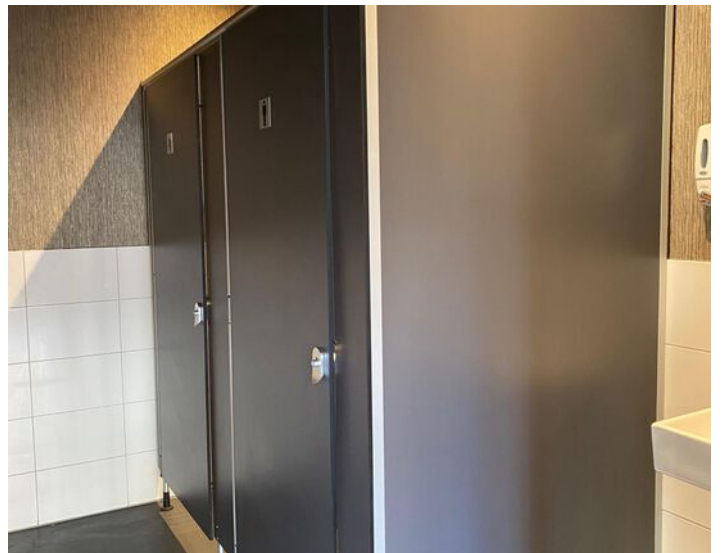
## WINKEL- EN/OF KANTOORRUIMTE

Winkel- en/of kantoorruimte van circa 177 m<sup>2</sup> in hartje centrum van Uden. Tevens interessant als beleggingspand.

Deze winkel-/kantoorruimte met een frontbreedte van 10 meter is gelegen op circa 150 meter van de Udense Markt. Het totale vloeroppervlakte is circa 177 m<sup>2</sup> en aan de achterzijde is een buitenplaats van circa 18 m<sup>2</sup>. Door het brede front aan de straatzijde is er een mogelijkheid om de ruimte fysiek te splitsen in twee winkel-/kantoorruimtes. Juridisch gezien blijft wel sprake van één appartementsrecht. Aan de binnenzijde is momenteel een open winkel-/kantoorruimte met toilet en systeemplafond. Achterin is een pantry/magazijn met cv.-ketel.

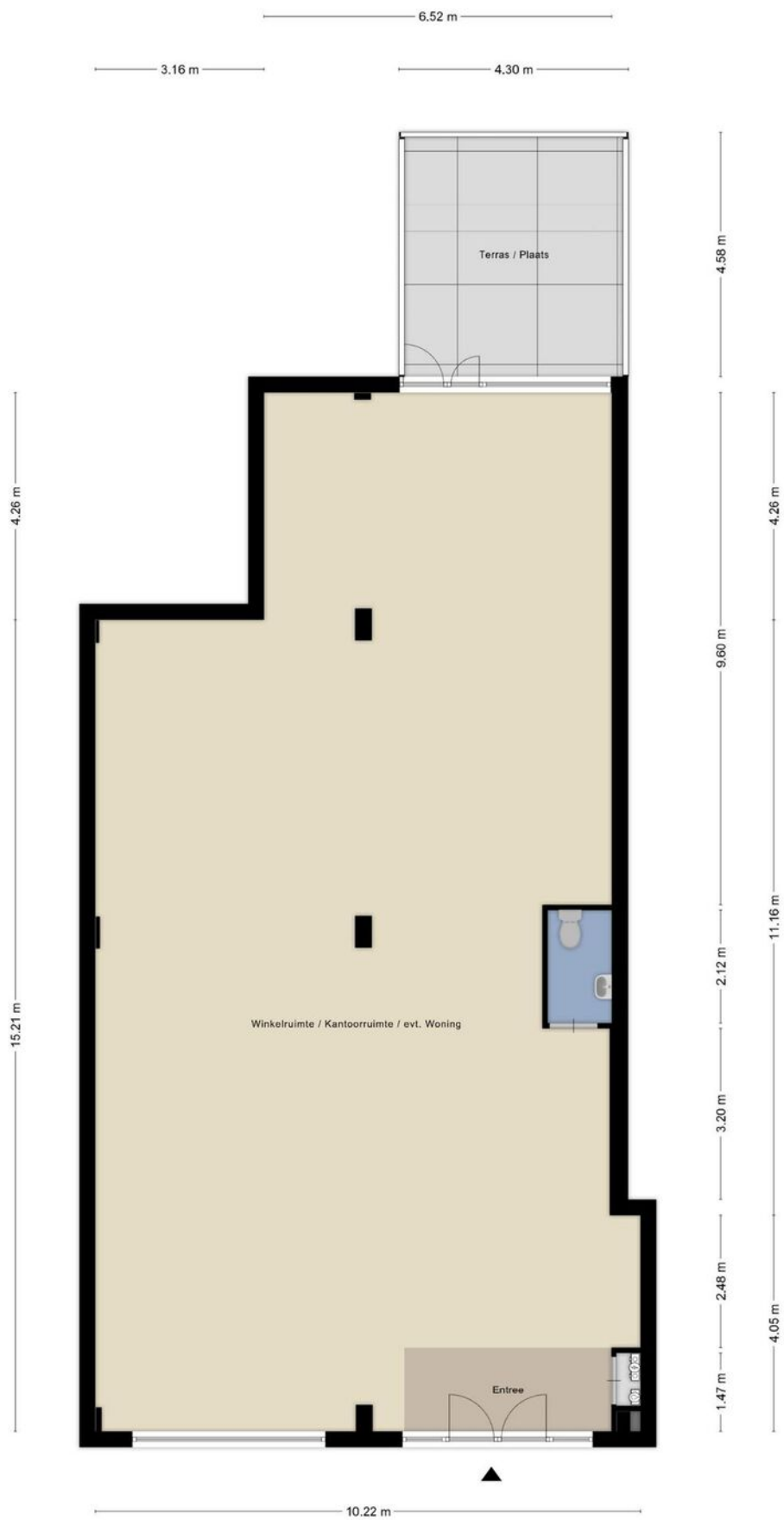
Volgens het bestemmingsplan "Uden Centrum 2013" (vastgesteld 27-6-2013) en de splitsingsakte van de VVE zijn o.a. detailhandel, kantoor én eventueel wonen toegestaan. HORECA IS NIET TOEGESTAAN. De volledige informatie is terug te vinden via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl) of bij de verkopende makelaar. Servicekosten bedragen € 242,28 per maand.







# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: julianastraat 6



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5982	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2024  
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.

# Bestemmingsplan

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond, met uitzondering van een supermarkt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel op de begane grond, in afwijking van het bepaalde onder a, niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig' is grootschalige detailhandel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens voor een supermarkt op de begane grond;
- e. wonen;
- f. kantoren op de begane grond;
- g. kantoren op de verdiepingen, uitsluitend ten behoeve van de aanwezige functie op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping' tevens voor zelfstandige kantoren op de verdieping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verdieping' tevens voor detailhandel op de verdieping;
- j. een horecabedrijf op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - verdieping' tevens voor horeca van categorie 1 op de verdieping;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'casino' tevens voor een casino op de begane grond;
- m. dienstverlening op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - verdieping' tevens dienstverlening op de verdieping;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - trouwlocatie' tevens voor een trouwlocatie;
- q. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie A en B van de [Staat van bedrijfsactiviteiten - centrum](#) op de begane grond, waarbij geldt dat geluidzonderingsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage.

met daarbij behorende:

- s. voorzieningen van algemeen nut;
- t. tuinen en erven;
- u. voorzieningen voor verkeer en verblijf ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- v. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- w. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Het bouwperceel mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander percentage is aangegeven.

### 4.2.2 Gebouwen en overkappingen

# Bestemmingsplan

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden met een minimale doorrijhoogte van 3 meter;
- c. Toevoeging van woningen is niet toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op (één of meerdere) van de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijnen;
- f. Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situeringseisen	Eis
voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	3 m

- g. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan, waarbij de maatvoeringseisen gelden, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Parkeergarage	Eis
maximale diepte parkeergarage	5 m
maximale hoogte parkeergarage	1,5 m

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte <i>erf- afscheidings</i>	Maximale bouwhoogte <i>tuinmeubilair en speeltoestellen</i>	Maximale bouwhoogte <i>vlaggenmasten en antennes</i> <i>(maximaal 1 vlaggenmast per bouwperceel)</i>	Maximale bouwhoogte <i>overige bouwwerken</i>
Voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
Achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder f voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand van minder dan 3 meter tot de achterste perceelsgrens, mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- c. er geen onevenredige parkeerbehoefte ontstaat in het openbare gebied;
- d. er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de artikelen 23.1 (Parkeernormen) en 27.1

# Bestemmingsplan

(Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Algemeen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - verdieping' is tevens horeca op de verdieping toegestaan, mits deze zowel feitelijk als organisatorisch, onderdeel uitmaakt van de horecavestiging op de begane grond en van overeenkomstige categorie is als de horeca op de begane grond;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verdieping' is tevens detailhandel op de verdieping toegestaan, mits deze zowel feitelijk als organisatorisch, onderdeel uitmaakt van de detailhandelsvestiging op de begane grond;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig' mag de bruto vloeroppervlakte aan grootschalige detailhandel niet meer bedragen dan 1.250 m<sup>2</sup>. Overige detailhandel is niet toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mag de bruto vloeroppervlakte met niet meer worden uitgebreid dan 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak, waarbij het aantal supermarkten niet mag toenemen;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bedrijfsvloeroppervlakte bedrijven en kantoren' mag de bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren en bedrijven gezamenlijk niet meer bedragen dan is aangegeven. Indien er sprake is van gekoppelde bouwvlakken, door middel van een relatieteken, geldt het maximum bedrijfsvloeroppervlakte voor de gekoppelde vlakken tezamen;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bedrijfsvloeroppervlakte detailhandel' mag de bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandelsbedrijven op de begane grond gezamenlijk niet meer bedragen dan is aangegeven. Indien er sprake is van gekoppelde bouwvlakken, door middel van een relatieteken, geldt het maximum bedrijfsvloeroppervlakte voor de gekoppelde vlakken tezamen;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bedrijfsvloeroppervlakte horecabedrijven' mag de bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven van categorie 2 gezamenlijk niet meer bedragen dan is aangegeven. Indien er sprake is van gekoppelde bouwvlakken, door middel van een relatieteken, geldt het maximum bedrijfsvloeroppervlakte voor de gekoppelde vlakken tezamen.

### 4.4.2 Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn, mits deze noodzakelijk is uit het oogpunt van de bedrijfsvoering.

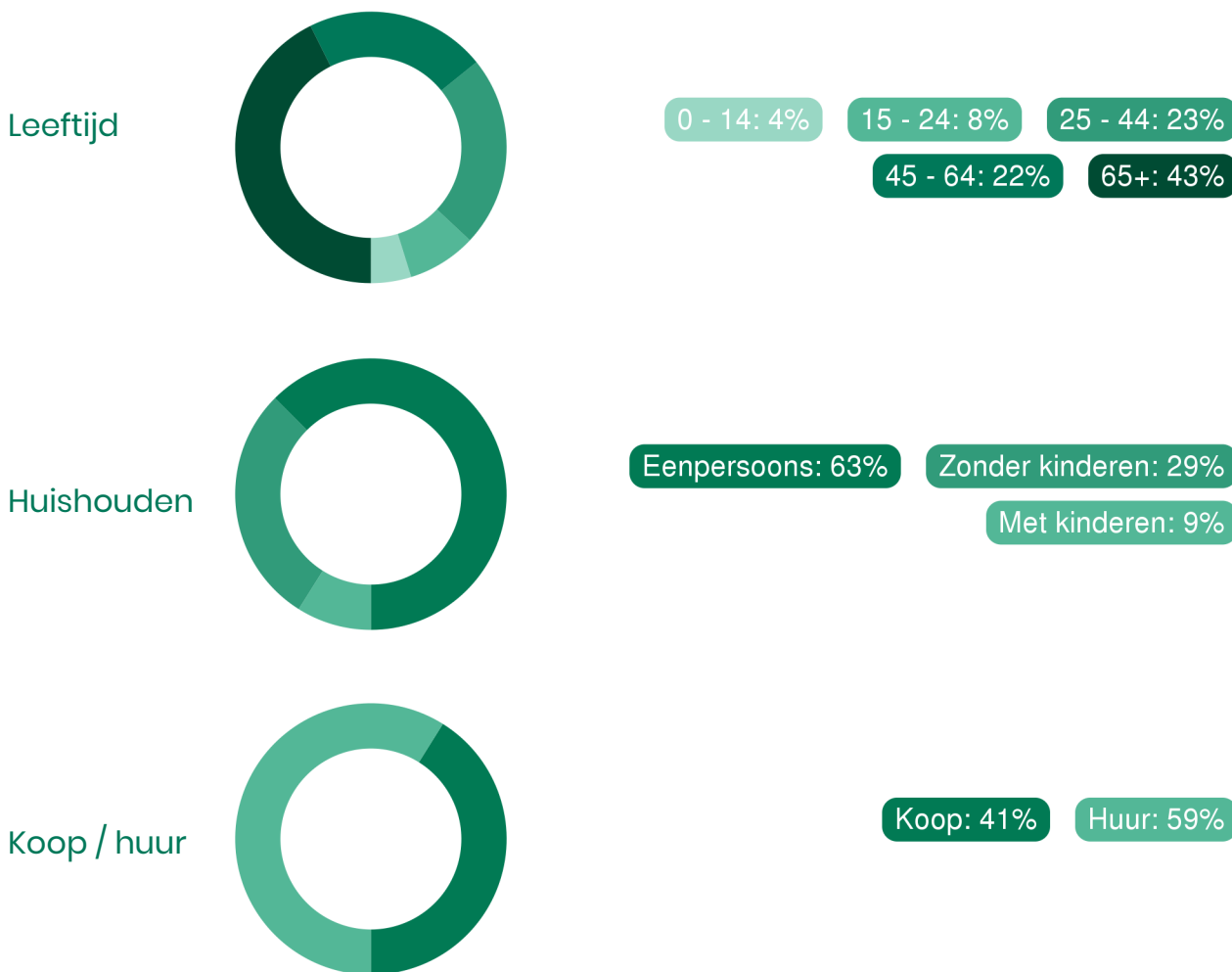
### 4.4.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor:

- a. seksuele dienstverlening;
- b. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

# Statistieken

## Buurtinformatie - Uden / Centrum



46%

man

54%

vrouw



0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 194.000



# 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

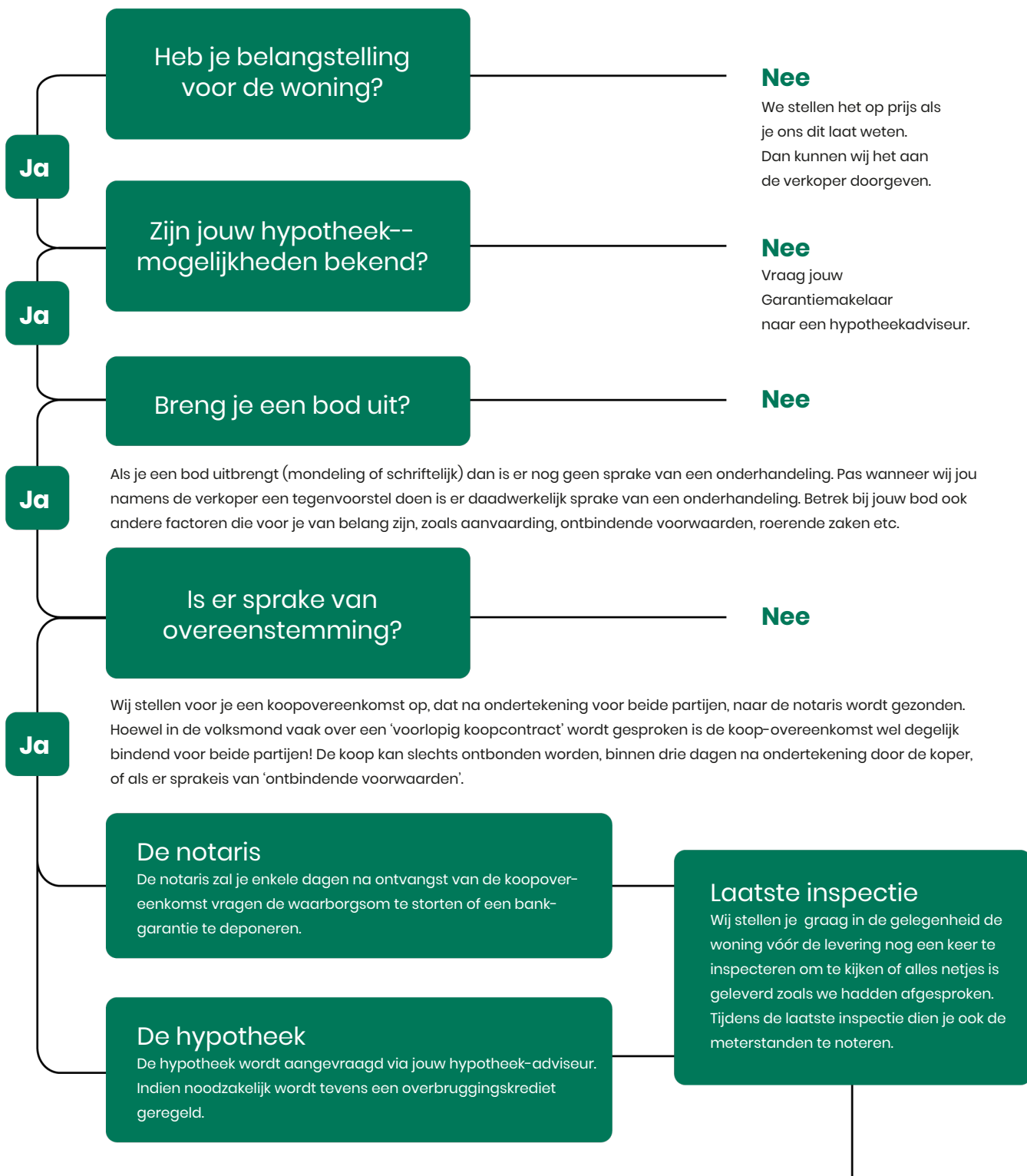
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905  
info@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.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 dit pand?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0413 - 261 905**

[info@vandeengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)