

Wordt dit jouw droomhuis?



Molenheiderweg 18

Uden

Halfvrijstaande woning, type semibungalow, met berging, overkapping en groot perceel gelegen op korte afstand van sportpark, centrum van Uden, bedrijventerrein en verschillende uitvalswegen.



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!

Deze bedrijfswoning is ontstaan door de splitsing van een vrijstaande woning rondom 1960. In 1972 is de woning flink uitgebreid aan de achterzijde op de begane grond met onder andere slaapkamers, badkamer en bijkeuken. De woning heeft een totaal volume van circa 505 m³ en het perceel is 931 m² groot. Er is 138 m² aan gebruiksoppervlakte wonen met daarbij op de begane grond een overkapping voorzien van glaspuien van nog eens 19 m².

Vraagprijs € 525.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Semi-bungalow
Type woning	Halfvrijstaande (bedrijfs-)woning
Bouwjaar	1960
Inhoud	505 m ³
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	931 m ²
Tuin	Zijtuin
Tuin oppervlakte	425 m ²
Energie label	D
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Halfvrijstaande woning, type semibungalow, met berging, overkapping en groot perceel gelegen op korte afstand van sportpark, centrum van Uden, bedrijventerrein en verschillende uitvalswegen.

Deze bedrijfswoning is ontstaan door de splitsing van een vrijstaande woning rondom 1960. In 1972 is de woning flink uitgebreid aan de achterzijde op de begane grond met onder andere slaapkamers, badkamer en bijkeuken. De woning heeft een totaal volume van circa 505 m³ en het perceel is 931 m² groot. Er is 138 m² aan gebruiksoppervlakte wonen met daarbij op de begane grond een overkapping voorzien van glaspuilen van nog eens 19 m².

Indeling:

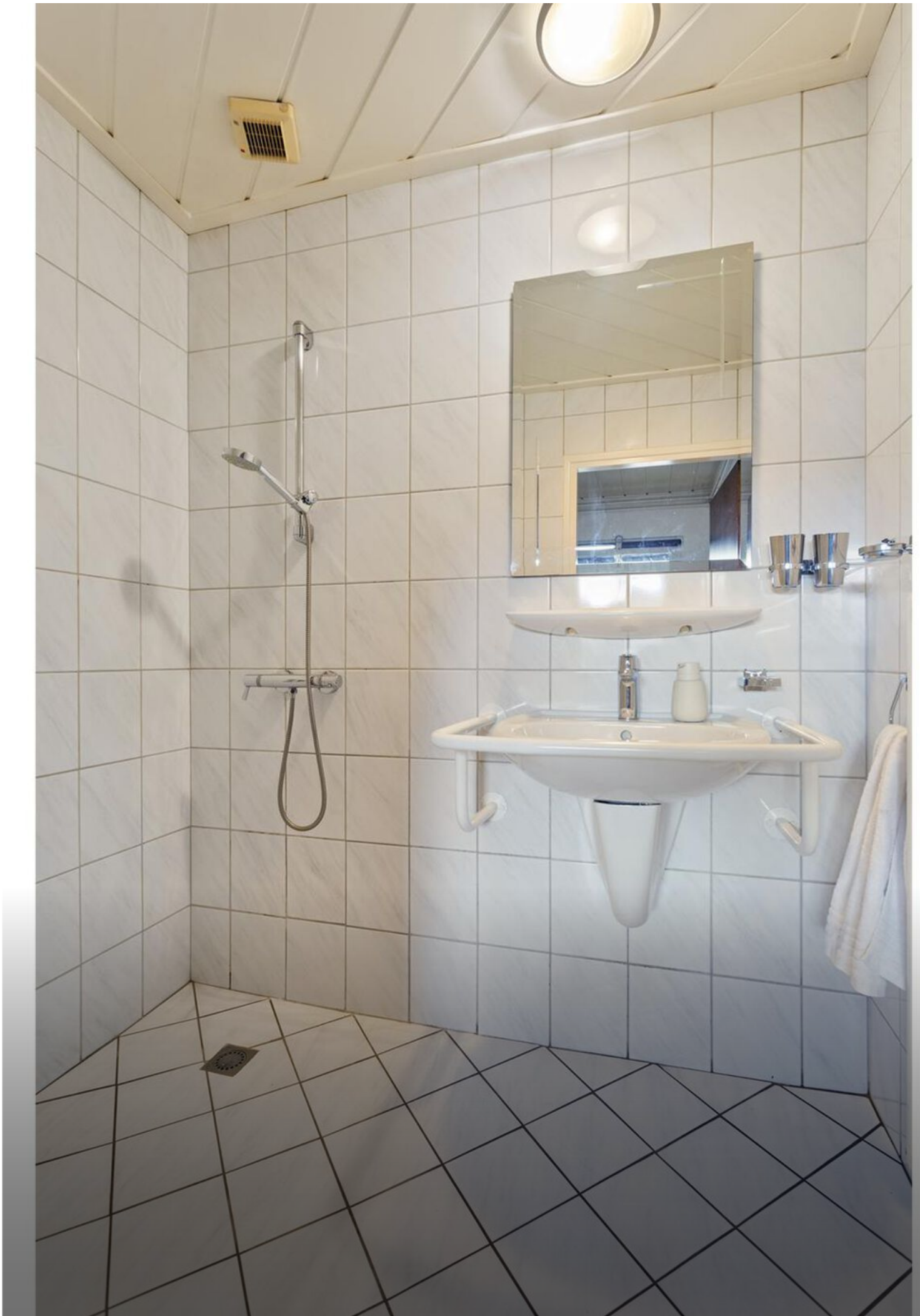
Hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping, dichte keuken met rechte opstelling voorzien van een houten inrichting met oven, elektrische kookplaat, koelkast en vaatwasser (uit 2023), woonkamer met plavuizen vloer en balkenplafond. Achter de keuken is een tochtportaal met toegang tot een nette toiletruimte en badkamer met douche en wastafel. Hier is ook een buitendeur naar de veranda/overkapping aan het huis evenals een deur naar de achterbouw met twee slaapkamers, een bijkeuken en extra bergruimte. Achter in de aanbouw is een separate cv.-ruimte, welke van buitenaf bereikbaar is. Hier hangt de Intergas cv.-ketel uit 2023.

Op de 1e verdieping is een overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een natte ruimte, welke als wasruimte gebruikt wordt. Er is een vliering aanwezig, maar deze ruimte is niet toegankelijk.

De tuin is heerlijk ruim en rondom vrij gelegen. Het grootste gedeelte van de tuin is gelegen aan de zijkant van de woning. Dit gedeelte ligt ook op de zonzijde en is ingericht met een groot gazon, de nodige beplanting en een vijver. Er staat een stenen tuinberging rechts van de woning, ideaal als stallingsruimte voor de fietsen en het tuingereedschap. Vanaf de straatzijde is een lange oprit naar de woning, hier kunnen meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd worden. De tuin is rondom omsloten en aan de straatzijde is een elektrische poort.

Het woonhuis is aan een doodlopende straat voor auto's gelegen. Heerlijk rustig dus. Fietsers en wandelaars kunnen wel voorlangs doorkomen. Tegenover de woning is de diepe tuin van het Retraitehuis en de wijk "Boslaan" gelegen. De woning zelf ligt aan de achterzijde van het industrieterrein Loopkant-Liessent. Daarom ook dat hier sprake is van een bedrijfswoning. De bestemming ter plaatse is "bedrijventerrein", vastgesteld op 16 mei 2013.

RUSTIG GELEGEN WONING MET VEEL LEEFRUIMTE,
GELIJKVLOERSE VOORZIENINGEN EN EEN GROTE TUIN.























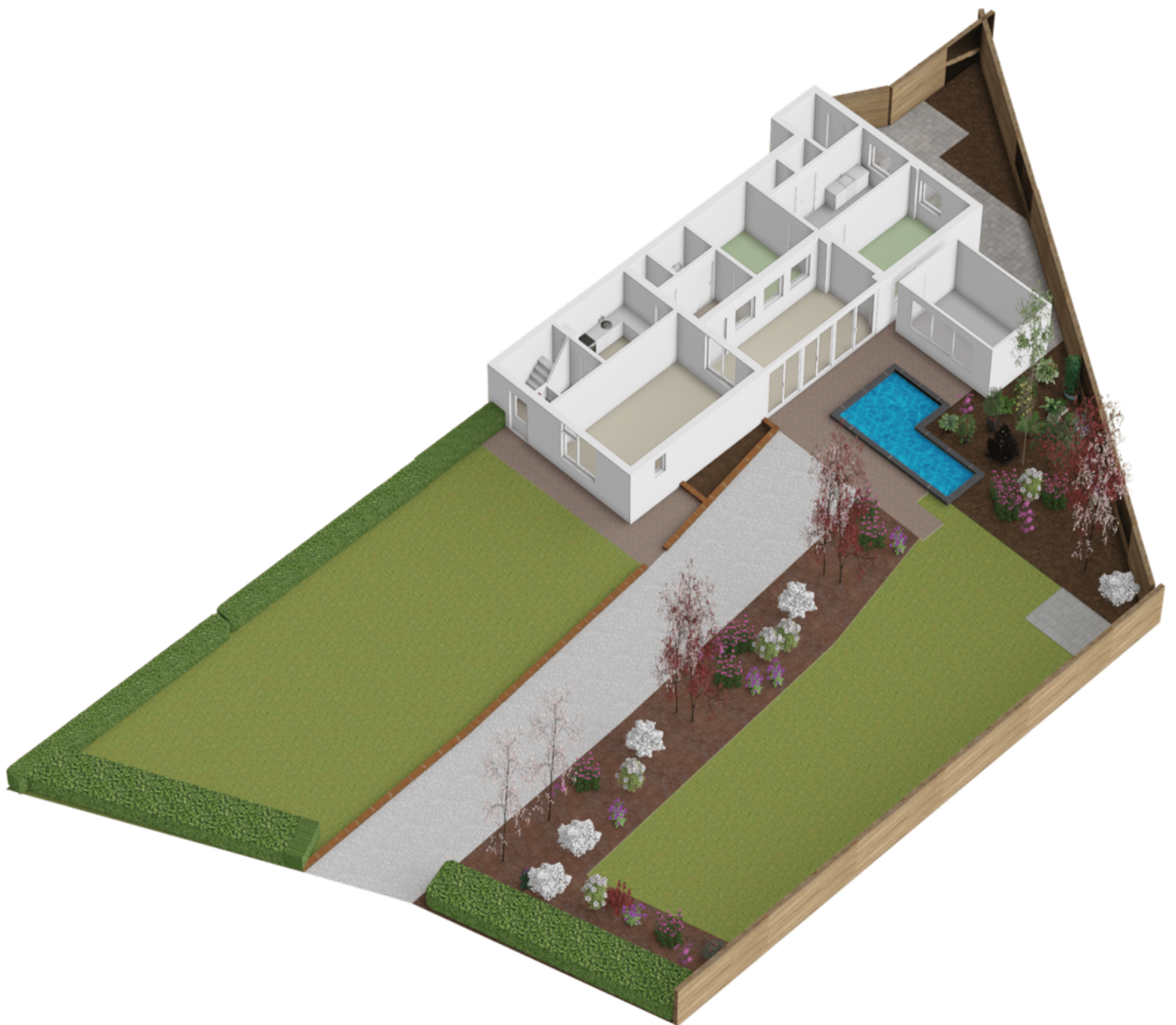




Plattegrond



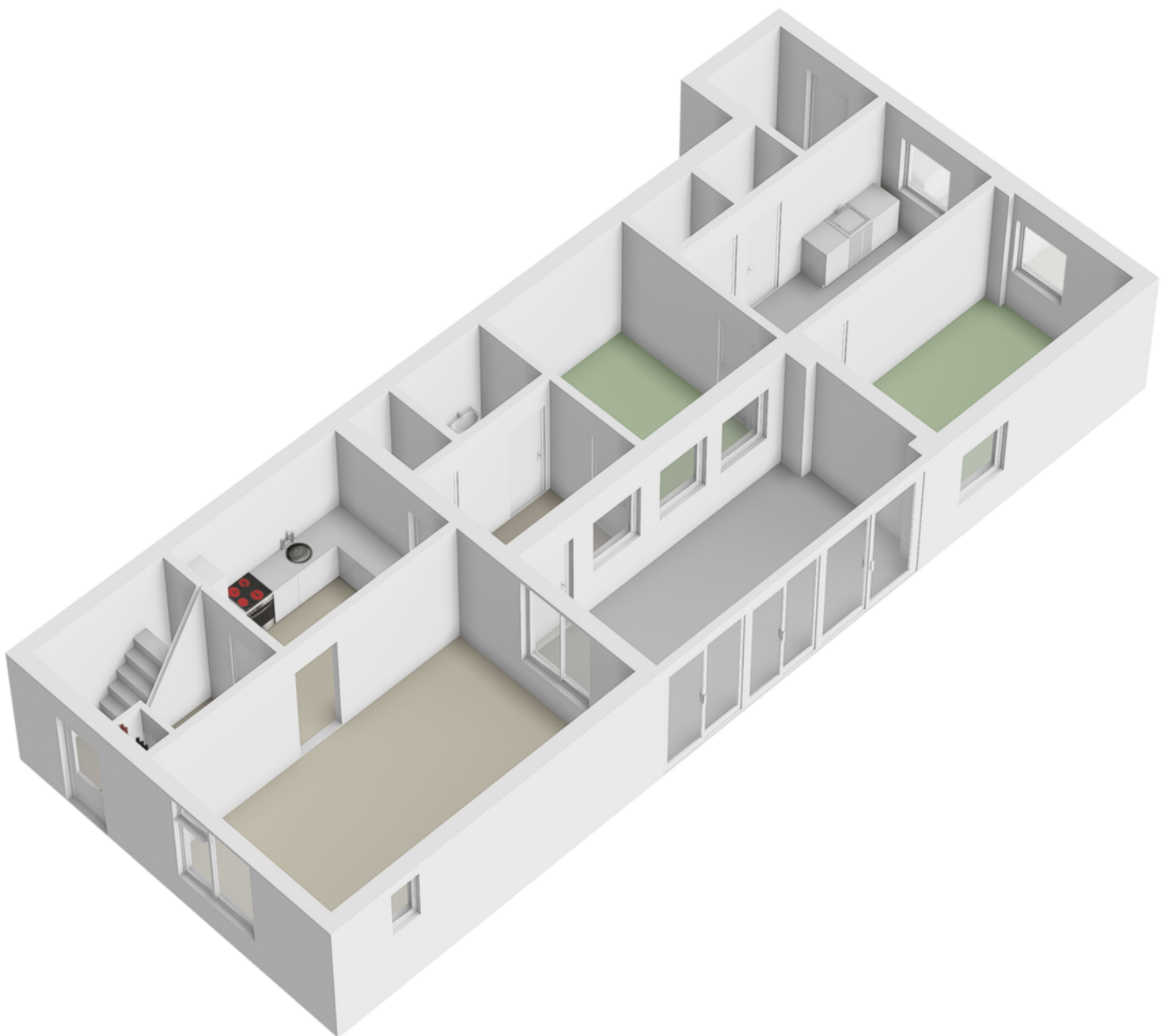
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

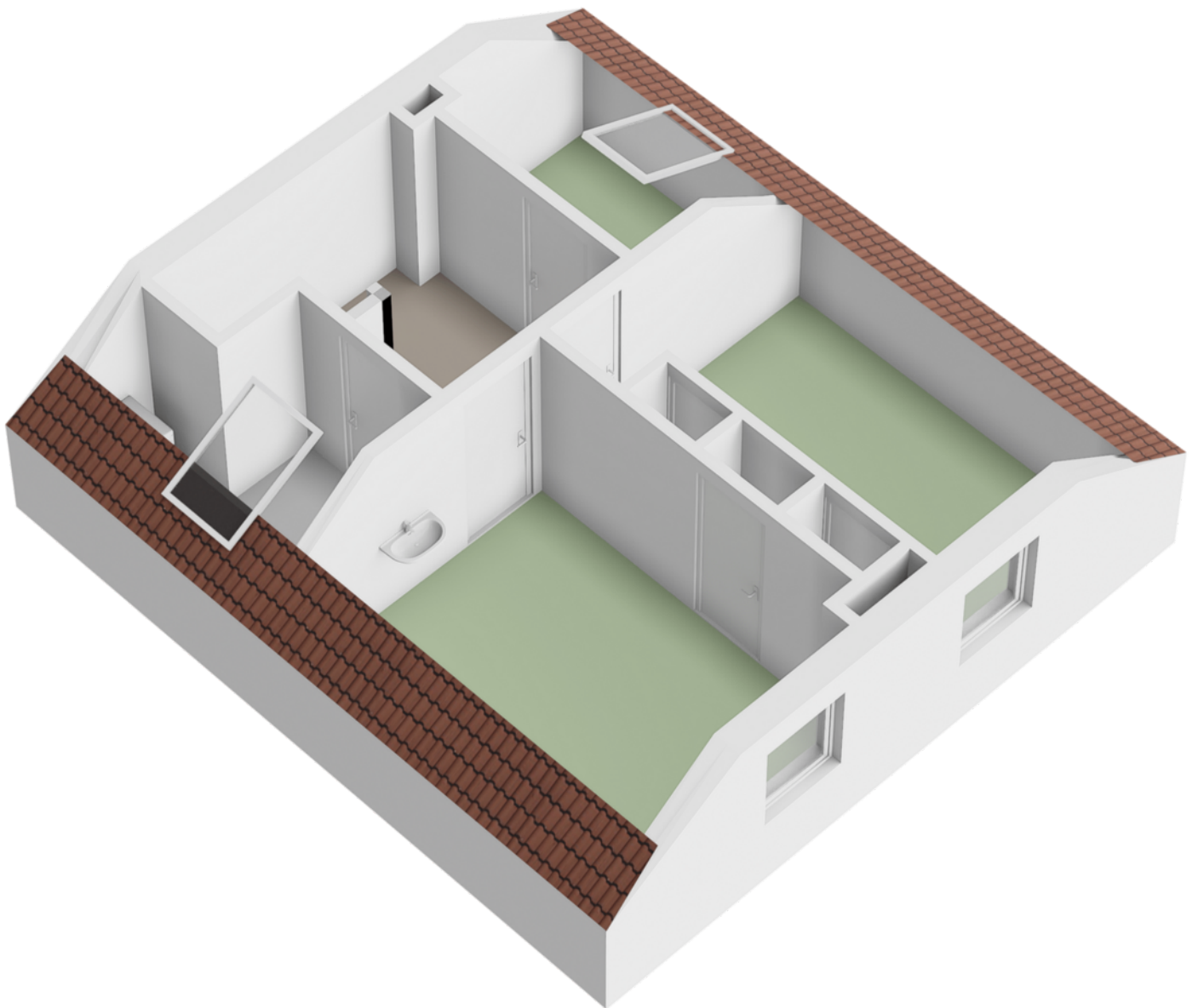


Plattegrond

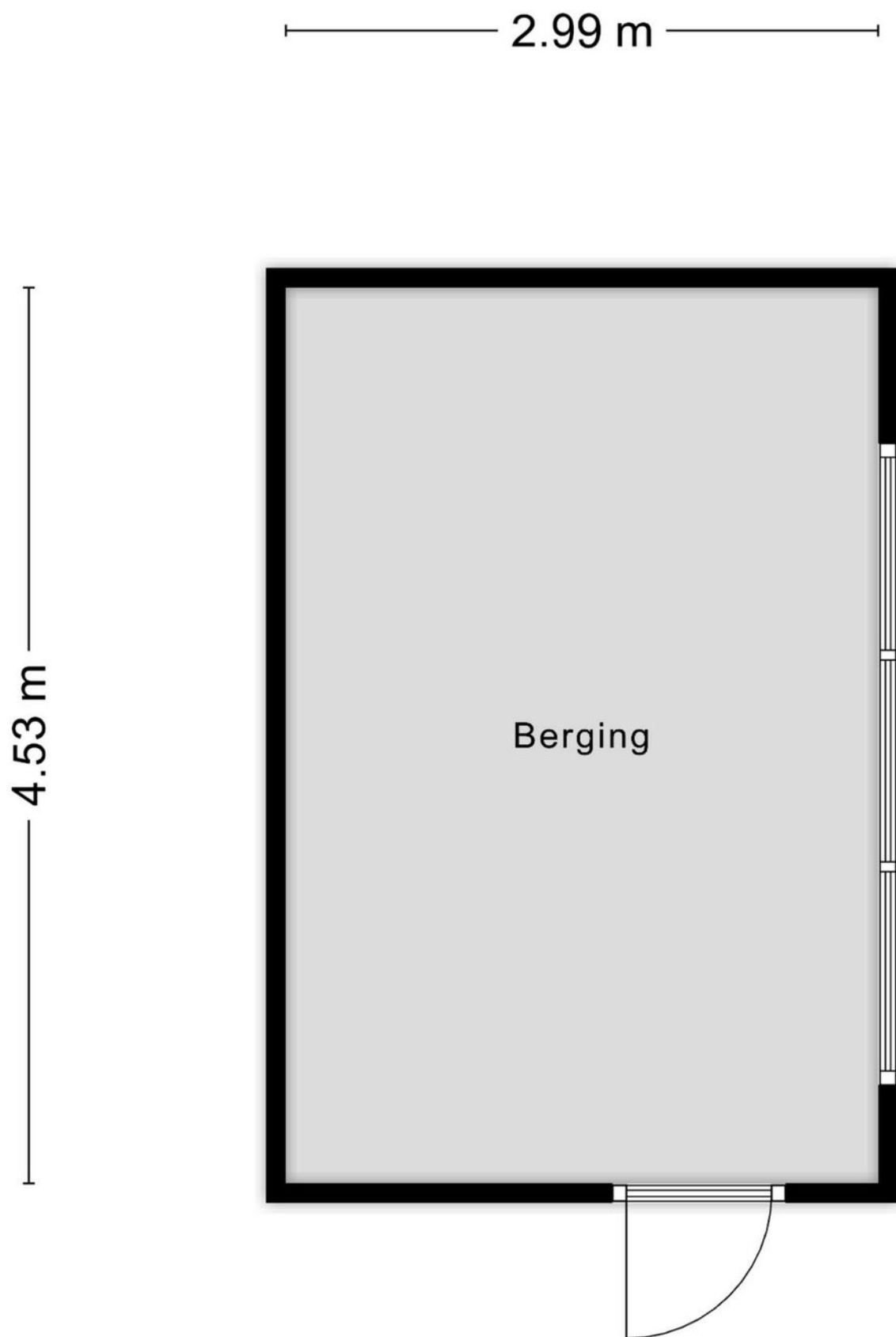


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond

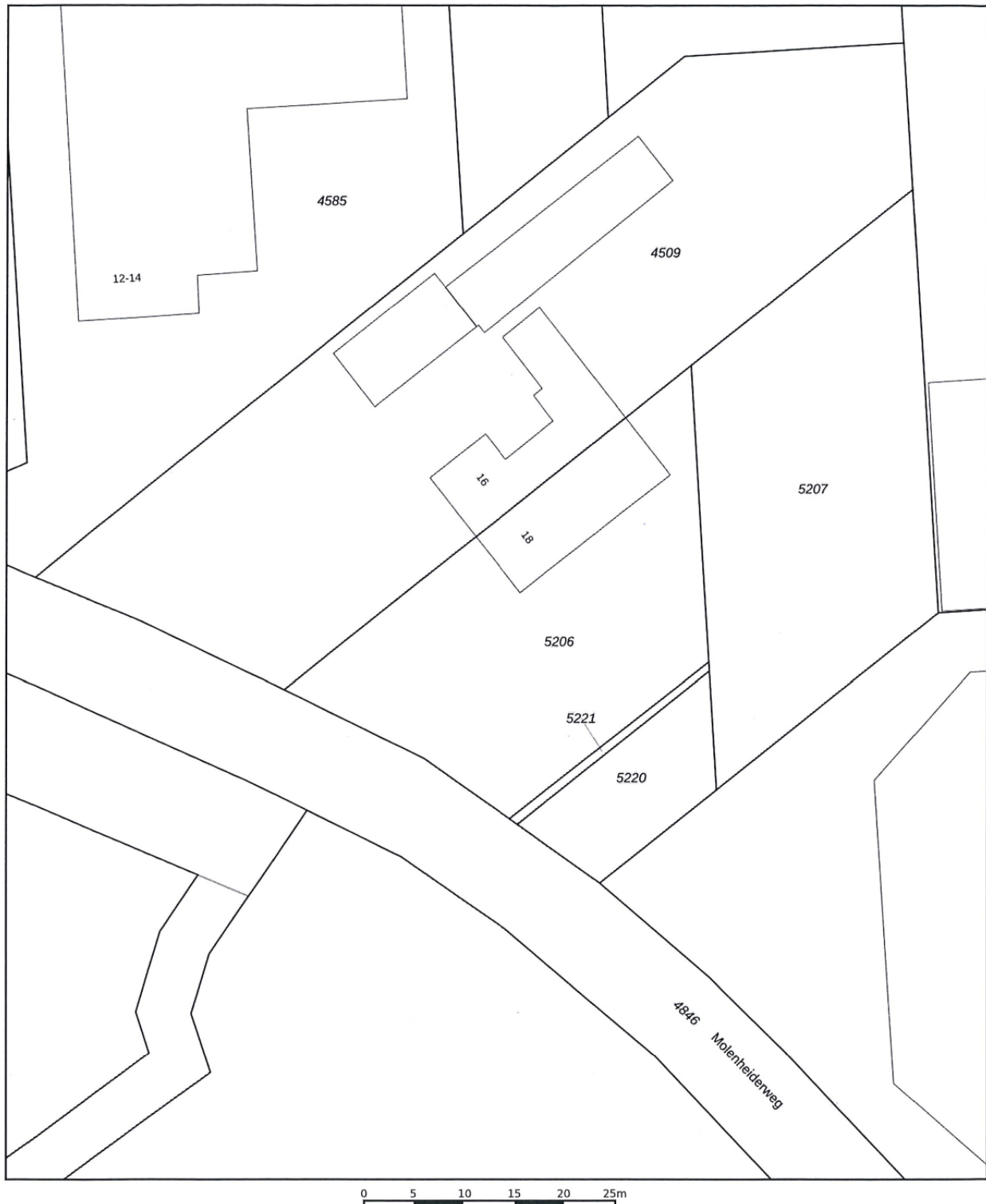


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenheiderweg 18



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Uden	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5206	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 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.			

Bestemmingsplankaart

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Opnieuw zoeken

Moleneiderweg 18, 5405ND Uden

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda

Kaartlagen

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Plankaart

17218, 407535 (RD)

Bedrijventerrein Loopkant-Liessent

Bestemmingsplan Uden

meer kenmerken

vastgesteld 16-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Archeologie

Bedrijventerrein

Verkeer

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (3)

bedrijf tot en met categorie 3.2

bedrijfswoning

bedrijfswoning

27

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven, zoals opgenomen in de bijlage **Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis**, waarbij geldt dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2 en 3.1 zijn toegestaan;
 - 3 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;
 - 4 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1 zijn toegestaan;
 - 5 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.2' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 zijn toegestaan;
- b bedrijven, zoals opgenomen in de bijlage **Staat van Bedrijfsactiviteiten – autohandel** die zijn genoemd in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2, en perifere detailhandel in de vorm van autohandel en autoverkoop met showroom, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied autohandel';
- c ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom;
- d ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' tevens een bedrijf van categorie 1 als bestaand conform de bijlage **Lijst van toegelaten bedrijven categorie 1**;
- e bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' tevens een crematorium;
- g horecabedrijven, categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- h ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' tevens een jeugdopvang;
- i ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een zelfstandig kantoor;
- j ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag;
- k ter plaatse van de aanduiding 'productiegebonden detailhandel' tevens productiegebonden detailhandel al dan niet met showroom;
- l ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' tevens perifere detailhandel en grootschalige detailhandel in kantoorartikelen en witgoed;
- m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' tevens een bedrijfsverzamelgebouw, waarin ook bedrijven in milieucategorie 1 van de onder a en b genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn, en waarin ook horeca categorie 1, met uitzondering van logies, is toegestaan;
- n ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel en reparatie' tevens een autohandel/autoreparatiebedrijf;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemontage' tevens een autodemontagebedrijf met bijbehorende handels- en reparatieactiviteiten;
- p ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – showroom' tevens een showroom;
- q ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – automaterialen' tevens aan de werkplaats gelieerde en ondergeschikte detailhandel in automaterialen en autogerelateerde producten;
- r ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – kringloopwinkel' tevens een kringloopwinkel, inclusief horeca als ondergeschikte functie;
- s ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – zonwering' tevens detailhandel in zonwering en rolluiken;
- t ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – vergaderaccommodatie' tevens een vergaderaccommodatie;
- u ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf' tevens een kinderdagverblijf;
- v ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – thuiszorg' tevens thuiszorg;
- w ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – skihal' tevens een skihal;
- x ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – fitnesscentrum' tevens een fitnesscentrum;
- y ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' tevens een sporthal;
- z ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' tevens een tuincentrum;
- aa ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' tevens een uitvaartcentrum;

- bb ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- cc ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- dd de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning;
- ee opslag en uitstalling;
- ff voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- gg tuinen, erven en verhardingen;
- hh groenvoorzieningen;
- ii voorzieningen van algemeen nut;
- jj (on)gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- kk water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m².
- c De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
- d Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 60%, met dien verstande dat indien het bestaande bebouwingspercentage lager is, dit lagere bebouwingspercentage als minimum bebouwingspercentage geldt.
- e Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 100%, tenzij anders is aangeduid.
- f In afwijking van het bepaalde onder d en e geldt ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied autohandel' dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet minder mag bedragen dan 50% en niet meer mag bedragen dan 80%, met dien verstande dat indien het bestaande bebouwingspercentage lager is, dit lagere bebouwingspercentage als minimum bebouwingspercentage geldt respectievelijk dat indien het bestaande bebouwingspercentage hoger is, dit hogere bebouwingspercentage als maximum bebouwingspercentage geldt.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 5 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
- b De afstand tot één zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
- d De bouwhoogte mag niet meer dan bedragen 10 m.
- e Indien het een in pandige bedrijfswoning betreft mag de bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen niet worden overschreden.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 60 m².
- b De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

3.2.5 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.
- b Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
 - 2 De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 10 m.
 - 3 De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
 - 4 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning

Voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a Deze activiteiten mogen plaats vinden op maximaal 40% van het oppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m².
- b Deze activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.

3.3.2 Ondergeschikte productiegebonden detailhandel

De oppervlakte van ondergeschikte productiegebonden detailhandel mag maximaal 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die bij het betreffende bedrijf op het bouwperceel in gebruik zijn, bedragen met een maximum van 200 m².

3.3.3 Productiegebonden detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'productiegebonden detailhandel' mag maximaal 60% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, die bij het betreffende bedrijf op het bouwperceel in gebruik zijn, ten behoeve van productiegebonden detailhandel worden gebruikt.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a lid 3.1 sub a en b, en bedrijven toestaan die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de Staat van bedrijfsactiviteiten - basis, of ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied autohandel' niet voorkomen in de bij deze regels behorende de **Staat van bedrijfsactiviteiten – autohandel**, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- b Lid 3.1 sub a en b, en bedrijven toestaan in een hogere milieucategorie dan ter plaatse toegestaan, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving, voor zover deze activiteiten passend zijn binnen het karakter van het gebied, gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- c lid 3.1 sub b en perifere detailhandel in de vorm van autohandel en autoverkoop met showroom toestaan op gronden gelegen buiten de aanduiding 'concentratiegebied autohandel', mits:
 - 1 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - 2 de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- d lid 3.1 sub I en perifere detailhandel in bruingoed toestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', mits:
 - 1 aangetoond wordt dat de vestiging van perifere detailhandel in bruingoed niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur;
 - 2 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - 3 de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' deze bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel – Perifeer', mits:

- 1 aangetoond wordt dat de toevoeging van perifere detailhandel niet leidt tot een duurzame ontvricting van de voorzieningenstructuur;
 - 2 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - 3 de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' deze bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel – Perifeer Woongerelateerd', mits:
- 1 aangetoond wordt dat de toevoeging van woongerelateerde detailhandel niet leidt tot een duurzame ontvricting van de voorzieningenstructuur;
 - 2 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - 3 de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van detailhandel in volumineuze artikelen, mits:
- 1 aangetoond wordt dat de toevoeging van detailhandel in volumineuze artikelen niet leidt tot een duurzame ontvricting van de voorzieningenstructuur;
 - 2 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - 3 de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

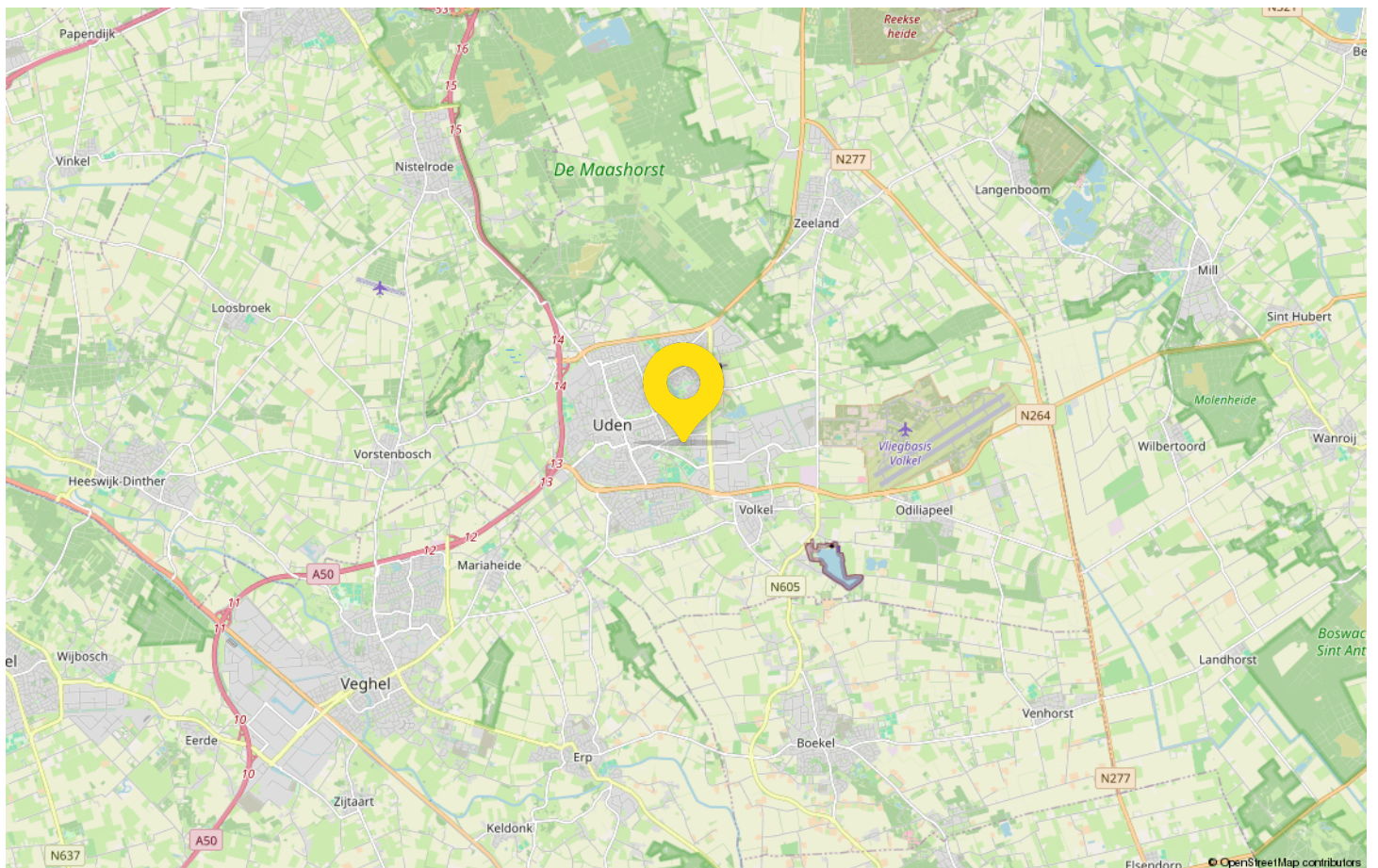
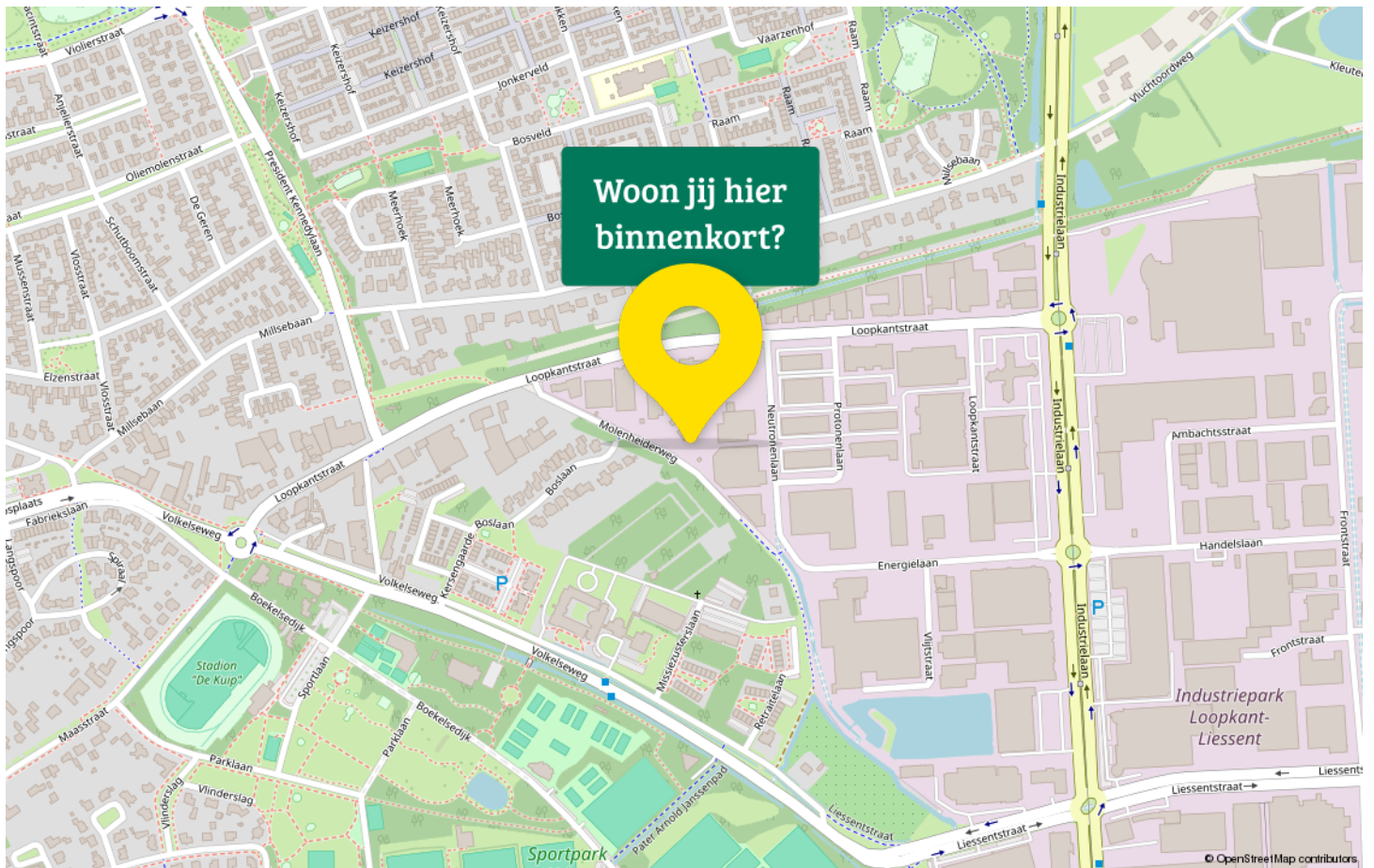
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

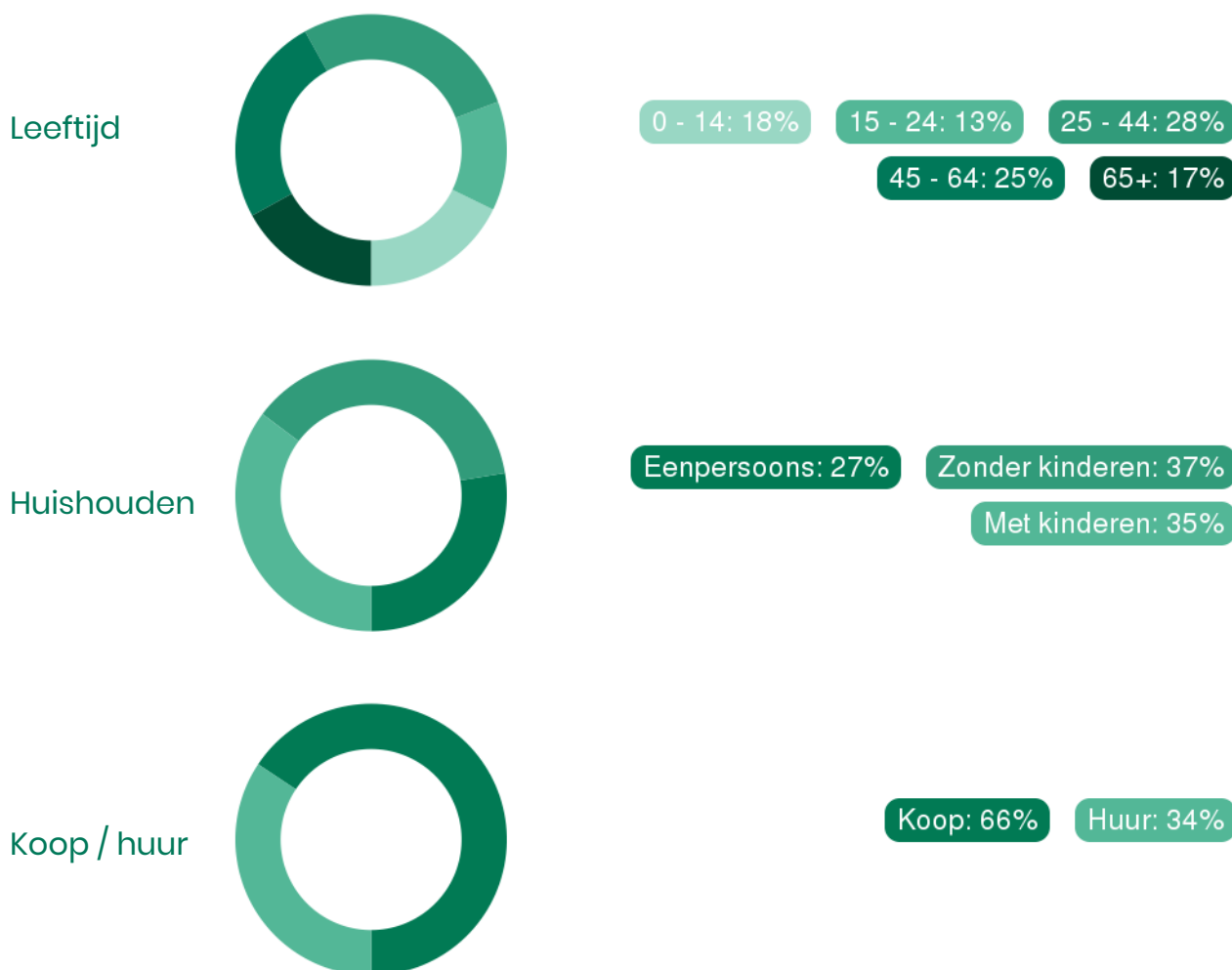
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Uden / Loopkant-Liessent-



51%
man

49%
vrouw



—

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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 – 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl