

Wordt dit jouw droomhuis?



Toetimmerke 3

Uden

Modern afgewerkt en verrassend ruime vrijstaand/geschakelde woning met berging, parkeerplaatsen op eigen terrein, een heerlijke tuin op het zuiden met veel privacy.

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is gelegen aan een rustige straat in de wijk Zoggel op loopafstand van het centrum van Uden. In de wijk zijn verschillende speelvoorzieningen, een basisschool en veel parkeergelegenheid. Ook de ontsluitingswegen, waaronder de A50, zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Vraagprijs € 585.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1988

Inhoud	609 m ³
Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	318 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	190 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Modern afgewerkt en verrassend ruime vrijstaand/geschakelde woning met berging, parkeerplaatsen op eigen terrein een heerlijke tuin op het zuiden met veel privacy. De woning is gelegen aan een rustige straat in de wijk Zoggel op loopafstand van het centrum van Uden. In de wijk zijn verschillende speelvoorzieningen, een basisschool en veel parkeergelegenheid. Ook de ontsluitingswegen, waaronder de A50, zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Deze woning is gebouwd in 1988 en vanuit de bouwperiode voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie. De kozijnen in de woning zijn van hout en kunststof met grotendeels HR beglazing. Recent zijn de platte daken bij de woning vernieuwd. Ook de geveldelen van de woning zijn vernieuwd en uitgevoerd met onderhoudsvriendelijke gevelpanelen. In de woning ligt vloerverwarming bij de woonkamer, keuken en badkamer. De werkkamer op de begane grond beschikt over airco. Enkele jaren terug zijn maar liefst 31 zonnepanelen geplaatst. Toen is ook de meterkast vernieuwd en is een laadpaal geplaatst voor het laden van elektrische auto op eigen terrein. In de periode 2007-2010 is de woning uitgebouwd op de begane grond en 1e verdieping. Hierdoor is het totale gebruiksoppervlakte wonen maar liefst 172 m². De woning beschikt over een energielabel B uit 2020, echter waren toen de zonnepanelen nog niet geplaatst! Verder zijn in woning moderne vloer-/wandafwerkingen, keukeninrichting en sanitair aanwezig. KORTOM, EEN WONING DIE MAKKELIJK TE BETREKKEN IS ZONDER GROTE INVESTERINGEN.

Indeling begane grond:

Ruime hal met garderobekast, toilet en trapopgang naar de verdieping. Bij binnenkomst in de woonkamer met open keuken valt direct de ruimte op. Er is een leefruimte van maar liefst ruim 55 m². Aan de voorzijde van de woning is de keuken met een nette inrichting voorzien van inbouwapparatuur zoals een 5-pits gasfornuis, combi oven/magnetron, koelkast, vrieskast en vaatwasser. De keukenruimte wordt door een gezellige barretje gescheiden van de woonkamer, maar er is wel een prettige verbinding. De woonkamer is een groot met ruimte voor een grote eettafel en een gezellig zithoek aan de tuinzijde. In de zithoek is een gashaard aanwezig en via een schuifpui kun je direct naar de tuin..

Een portaal/doorgang verbindt de leefruimte met de berging/bijkeuken en werkkamer. Vanuit deze doorgang is ook direct toegang tot de tuin. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor het witgoed. Aan de tuinzijde is een werkkamer van 10 m² groot. Dit is een ideale ruimte om vanuit thuis te werken, maar ook kan ook dienst doen als speelruimte of eventueel slaapkamer. Bij de bijkeuken zijn ook aansluitingen voor het realiseren van een badkamer, waardoor het goed mogelijk is om de woning aan te passen en levensloopbestendig te wonen. De berging aan de voorzijde van de woning is een multifunctionele ruimte. Niet alleen is hier ruimte voor het stallen van fietsen, maar de ruimte kan ook goed dienst doen voor een kantoor-/praktijkruimte aan huis. Er is een lichtkoepel voor extra daglichttoetreding, een grote schuifkast en een keukenblokje.

Verdiepingen:

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een kastenwand. Twee slaapkamers beschikken over een airco en elektrische rolluiken. De badkamer is voorzien van een groot ligbad met douchemogelijkheid en douchescherm, een toilet en een dubbele wastafel met wastafelmeubel. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is een overloop met toegang tot een bergzolder en een 4e slaapkamer met dakraam.

Tuin:

De zonnige achtertuin is fraai aangelegd, gelegen op het zuiden en biedt volop privacy. In de tuin ligt een ruim terras met elektrisch zonnescherm, kunstgras en mooi aangelegde borders. Deze borders zijn voorzien van een druppelsysteem ten behoeve van de watervoorziening van de planten. Achter in de tuin is een houten tuinhuis gebouwd met aansluitend een overdekt terras. Dit terras beschikt over terrasverwarming waardoor je lange tijd van het jaar heerlijk buiten kunt zitten.

EEN FIJNE GEZINSWONING MET GROTE LEEFRUIMTE, 4 SLAAPKAMERS, VRIJE TUINLIGGING EN MOOIE LOCATIE IN GEWILDE WOONWIJK.

























Plattegrond



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

Plattegrond



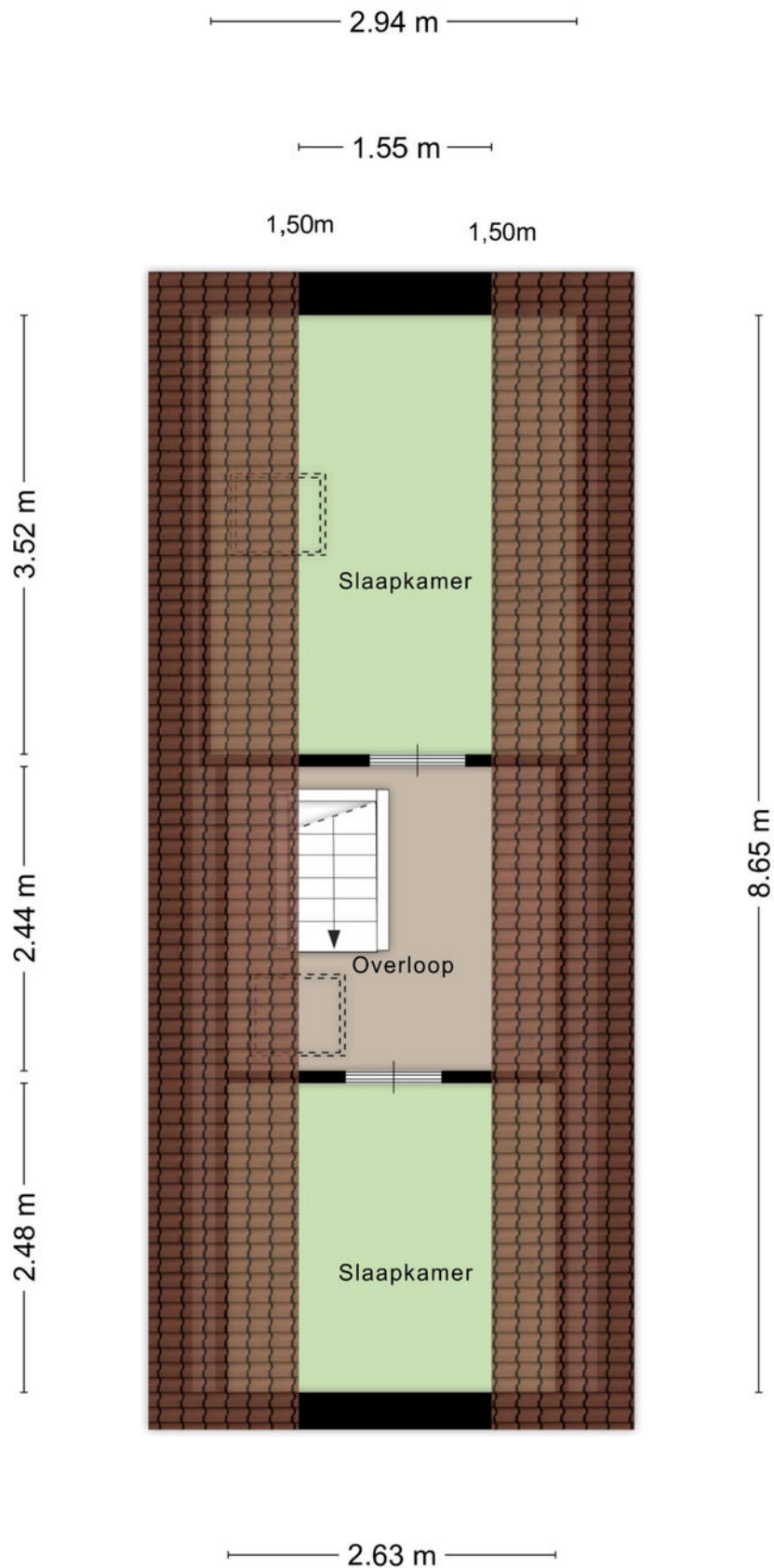
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



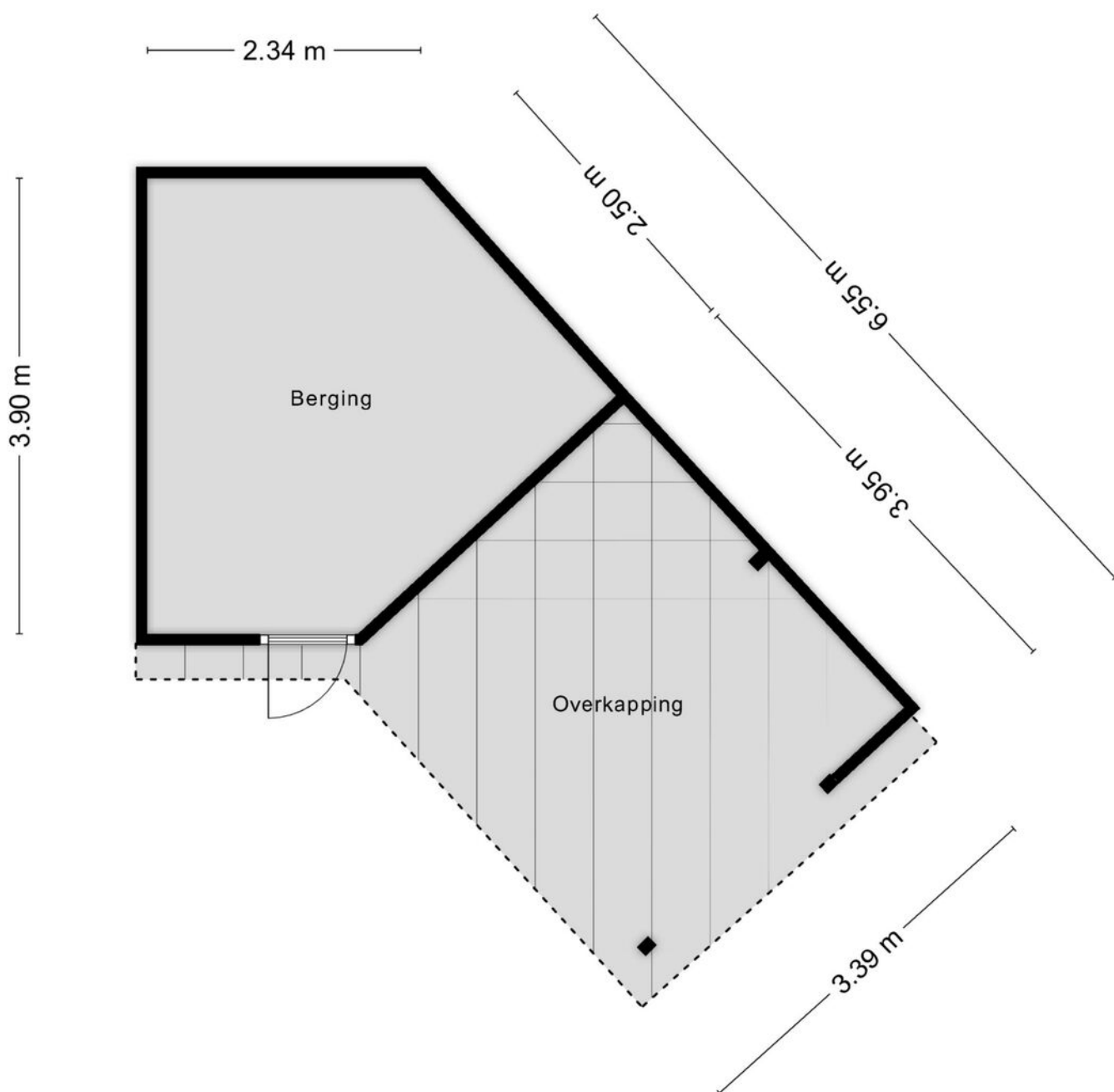
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

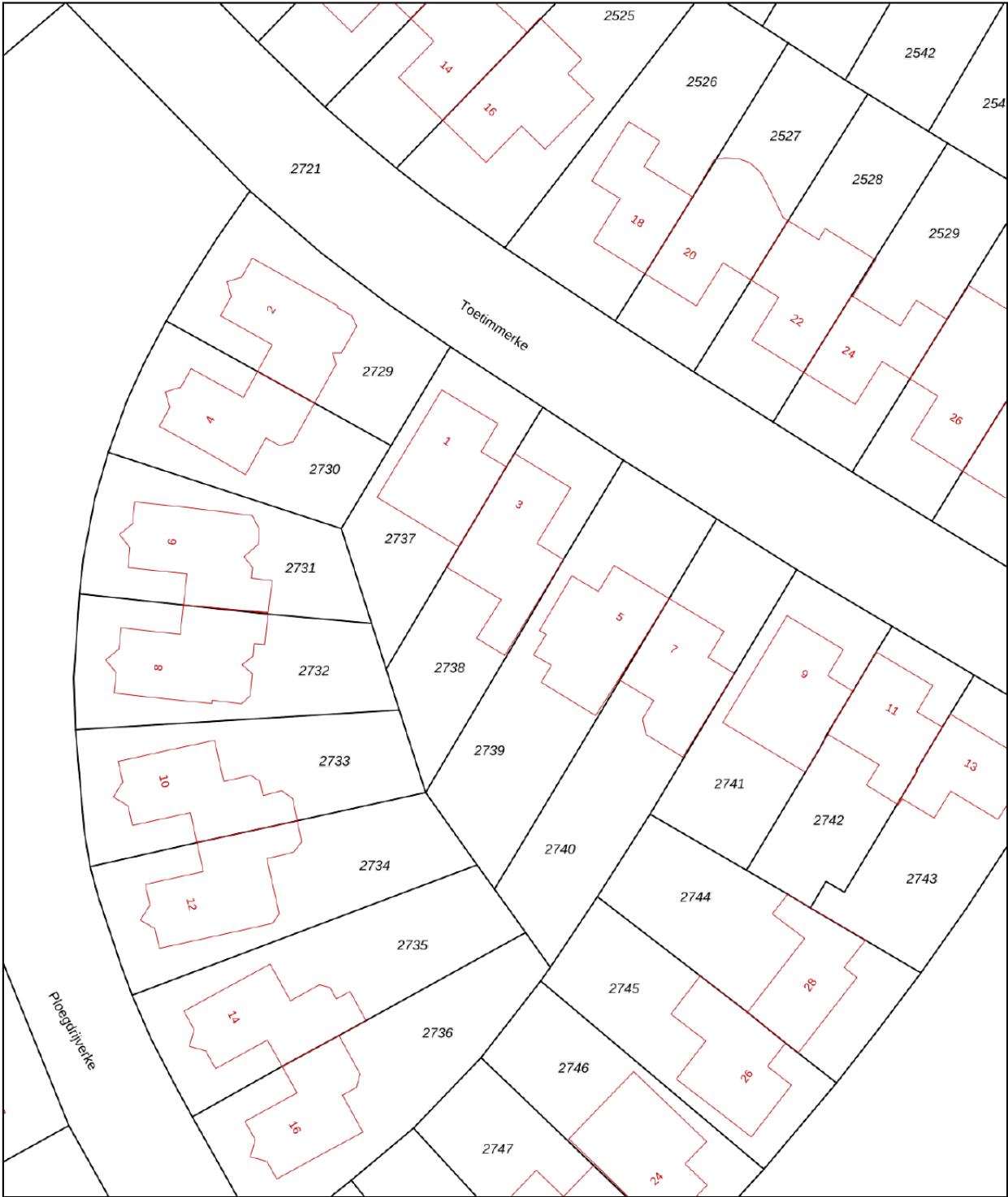


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie I

Perceel 2738

kadaster

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.

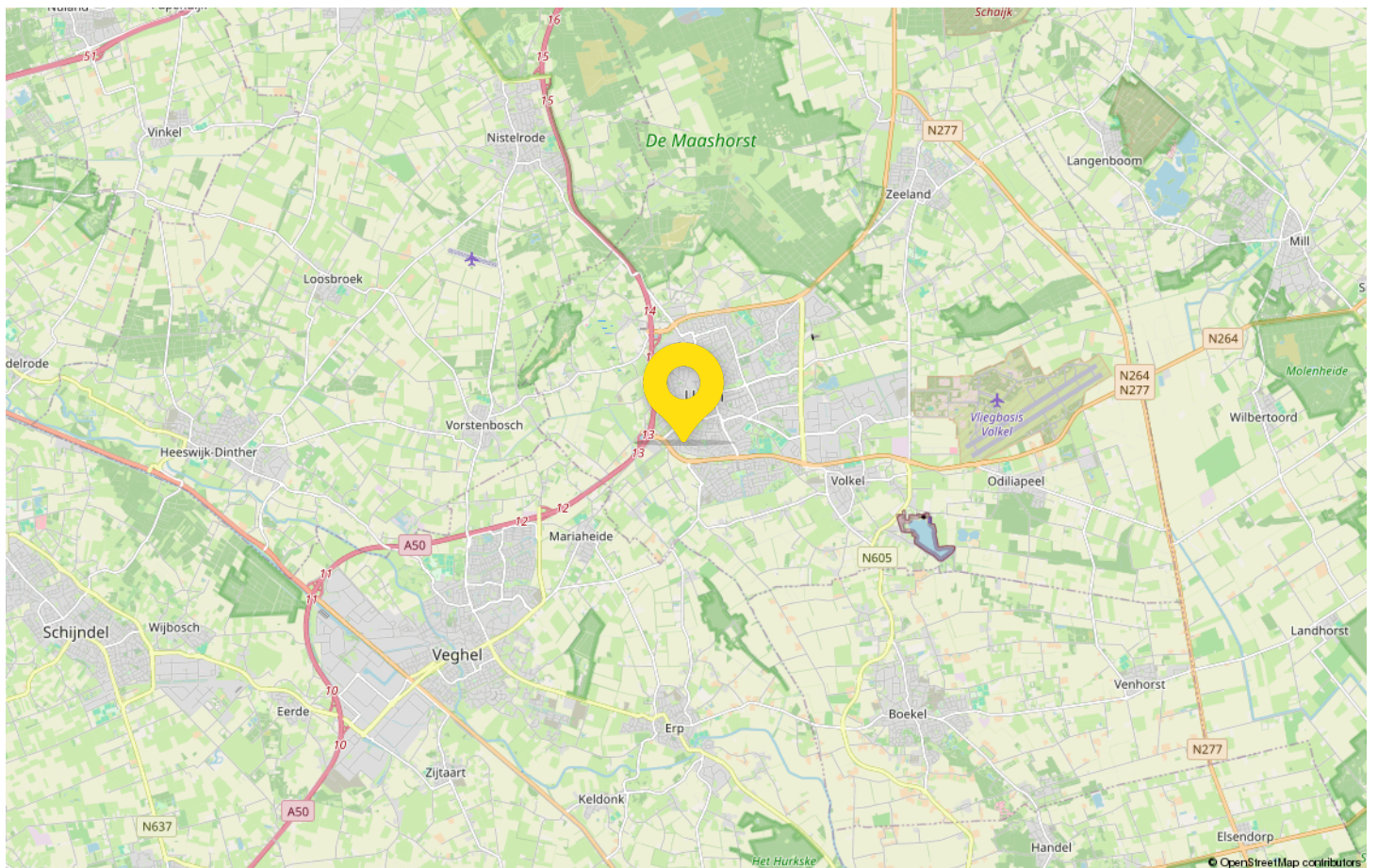
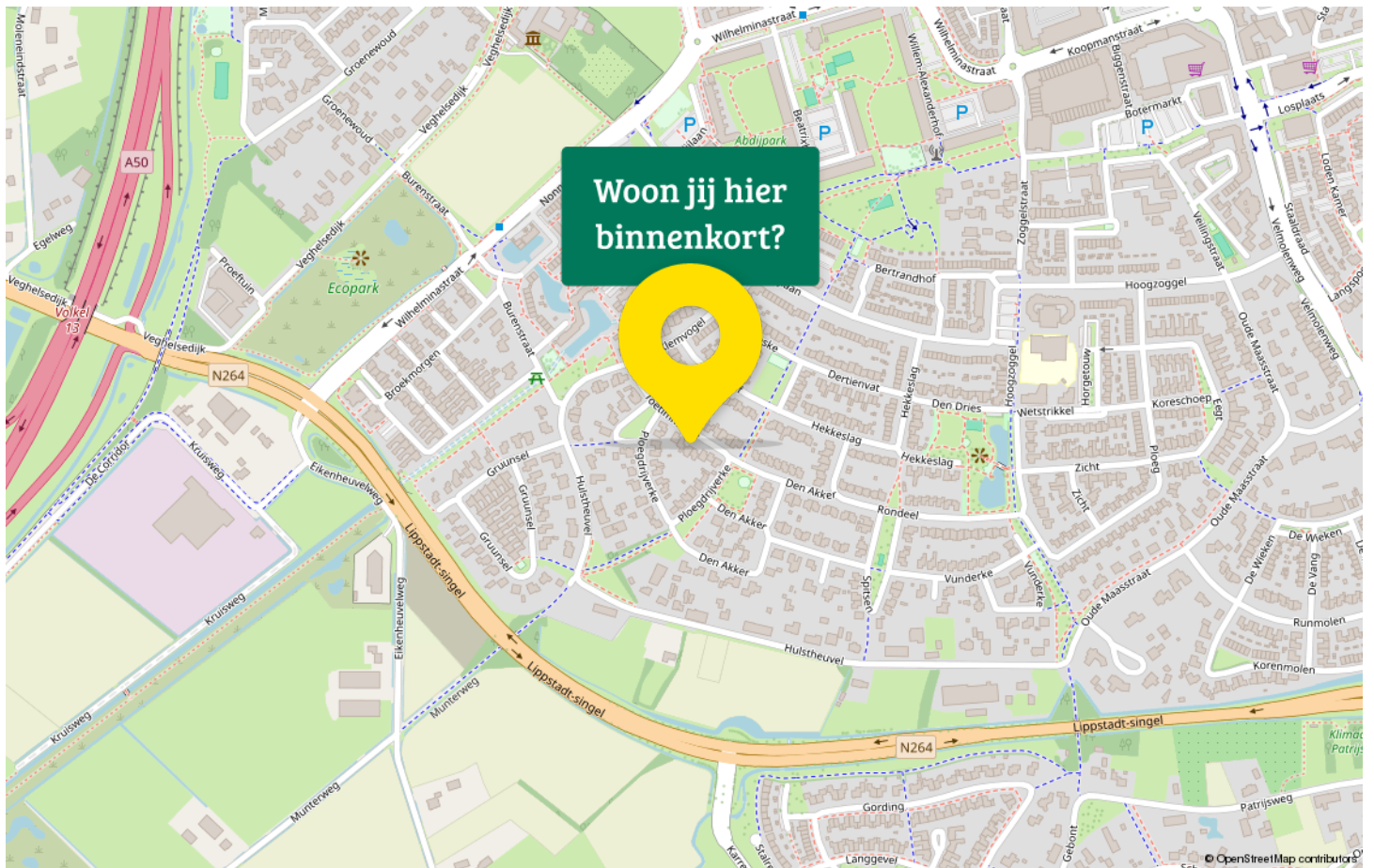
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

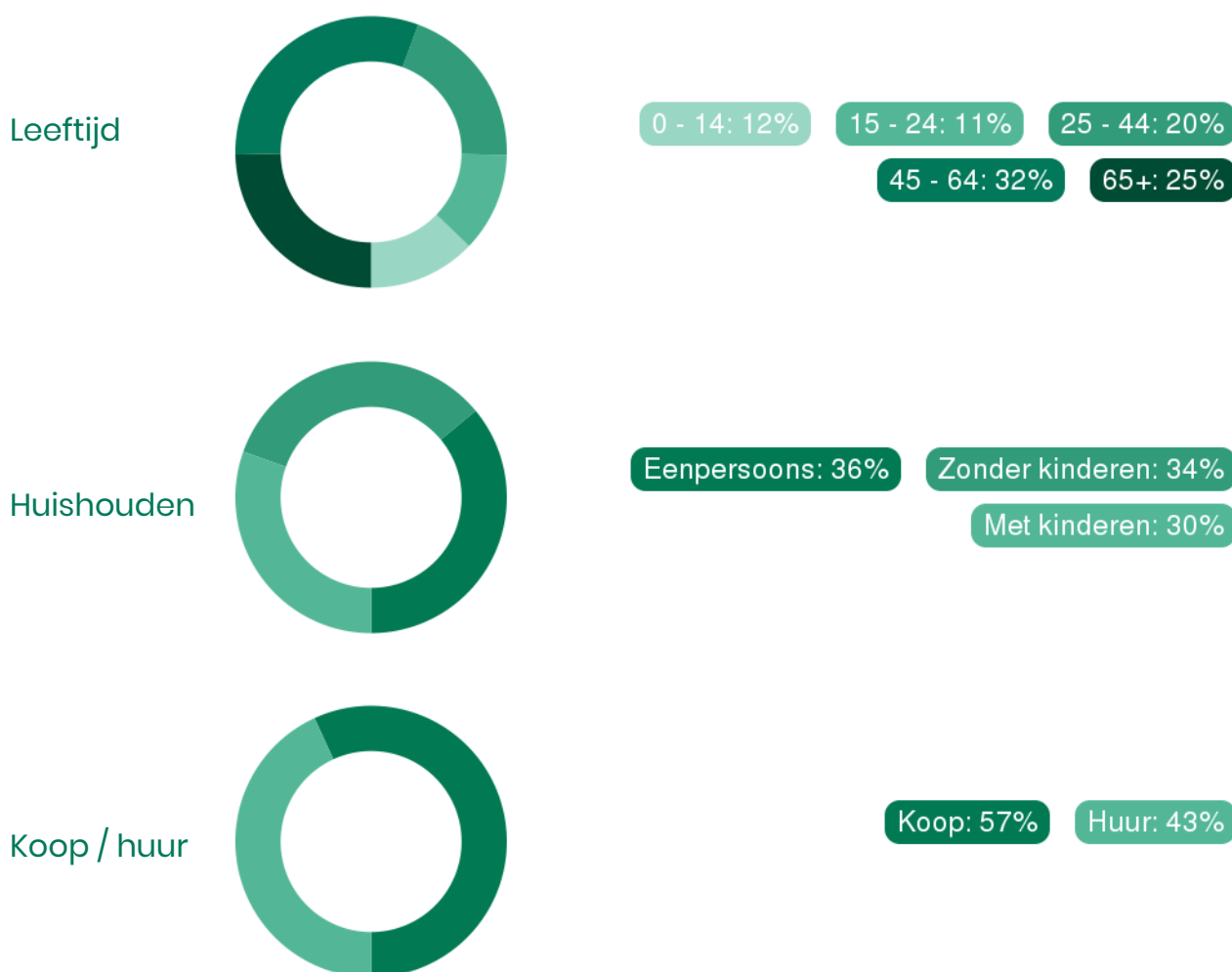
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Uden / Zoggel



50%
man

50%
vrouw



1,2 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@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl