

Wordt dit jouw bedrijfswoning?



Volkelseweg 26

Uden

**Tegenover het sportpark aan
doorgaande weg gelegen
bedrijfswoning met bedrijfs-/
winkelruimte, erf en bijgebouwen.**



Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl

www.vandevengarantiemakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Dit verrassende multifunctionele object is gelegen aan een ventweg naast de doorgaande weg richting het centrum van Uden. In de directe nabijheid ligt het Udense sportpark, verschillende kleinschalige bedrijven, woningen en het bekende Retraitehuis. Het pand is origineel rond 1900 gebouwd, maar in 1996 grootschalig verbouwd waarbij de gehele bovenverdieping is vernieuwd en extra entree is gemaakt voor de bovenwoning.

Vraagprijs € 495.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	-1906
Inhoud	1073 m ³
Woonoppervlakte	234 m ²
Perceeloppervlakte	circa 567 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	270 m ²
Energie­label	D
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Tegenover het sportpark aan doorgaande weg gelegen bedrijfswoning met bedrijfs-/winkelruimte, erf en bijgebouwen.

Dit verrassende multifunctionele object is gelegen aan een ventweg naast de doorgaande weg richting het centrum van Uden. In de directe nabijheid ligt het Udense sportpark, verschillende kleinschalige bedrijven, woningen en het bekende Retraitehuis. Het pand is origineel rond 1900 gebouwd, maar in 1996 grootschalig verbouwd waarbij de gehele bovenverdieping is vernieuwd en extra entree is gemaakt voor de bovenwoning. Het dak van de woning is voorzien van isolatieplaten en de kozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing. Nieuwe gevels zijn in spouw gebouwd, maar de originele (voor) gevel is nog een steense muur. Vloeren zijn niet geïsoleerd. In 2002 is aan de achterzijde een fraaie serre/tuinkamer aangebouwd en een groot magazijn, beide ruimtes zijn wel geïsoleerd.

De gebruiksoppervlakte wonen inclusief huidige winkel-/bedrijfsruimte op de begane grond, is 234 m² groot. Het aangebouwde magazijn is 56 m². Totale inhoud van woning, bedrijfsruimte en magazijn is maar liefst 1.073 m³. Het perceel is circa 567 m² groot..

Indeling:

De entree aan de voorzijde geeft toegang tot de huidige winkelruimte bestaande uit een portaal, ontvangstruimte en winkel-/showroom. Via openslaande halfronde deuren is toegang tot een woonkeuken met nette rechte keukenopstelling voorzien van Boretti fornuis met oven en inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser. Er is toegang tot een heuse provisiekelder en aansluitend bij de woonkeuken is een open opkamer. Achter de woonkeuken is een portaal/hal met buitendeuren, toiletruimte en toegang tot de verdieping, badkamer en serre/tuinkamer. De badkamer is uitgevoerd met een douche, ligbad en twee wastafels. Achter de badkamer is een was-/cv.-ruimte met opstelling van een Nefit HR combiketel. De serre/tuinkamer is mooie ruimte gericht op de tuin. Er zijn rondom ramen en een lichtstraat/glazen dak. In de serre ligt vloerverwarming en zijn openslaande deuren naar de tuin.

Op de 1e verdieping is een overloop met bergruimte en toiletruimte. Vanuit de overloop is toegang tot een ruime woonkamer met open keuken en 3 slaapkamers. Er zijn dakkapellen op de verdieping aanwezig zodat alle ruimtes voorzien zijn van daglichttoetreding en extra loopruimte. De open keuken heeft aan twee zijden een opstelling voorzien van oven, gaskookplaat, vaatwasser en koelkast. Er is via een luik toegang tot een kleine vliering.

Het aangebouwde magazijn is verdeeld in een kleine bergruimte en een grote opslag-/stallingsruimte met openslaande deuren naar de tuin/oprit. In dit gedeelte is ook grotendeels een zoldervloer aanwezig, dit zorgt voor extra opslagruimte. De magazijnruimte is voorzien van een vloestofdichte betonvloer, volledig geïsoleerd, voorzien van een zadeldak met gebakken pannen en er is elektra/kracht en water aanwezig.

Achter het huis ligt erfverharding met gebakken klinkers. Voor het pand liggen enkele parkeerplaatsen en naast de woning ligt een lange oprit die ook ruimte biedt om enkele auto's op eigen terrein te parkeren. Vanuit de oprit is via een poort toegang tot de tuin. Aansluitend bij de oprit staat een houten garage/berging van circa 40 m². Dit gebouw is voorzien van gevel-/dakisolatie en elektra. Een prima hobby-/werkruimte annex garage. Aan de tuinzijde is tot slot nog een veranda gebouwd aan deze houten garage.

De bedrijfsruimte met bedrijfswoning is binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden 2022', wat is vastgesteld op 20 oktober 2022, bestemd als "bedrijf" met functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'dienstverlening'. De bestemmingsplan informatie is in te zien via het omgevingsloket.

EEN OBJECT MET VEEL MOGELIJKHEDEN VOOR COMBINATIE WONEN EN WERKEN.















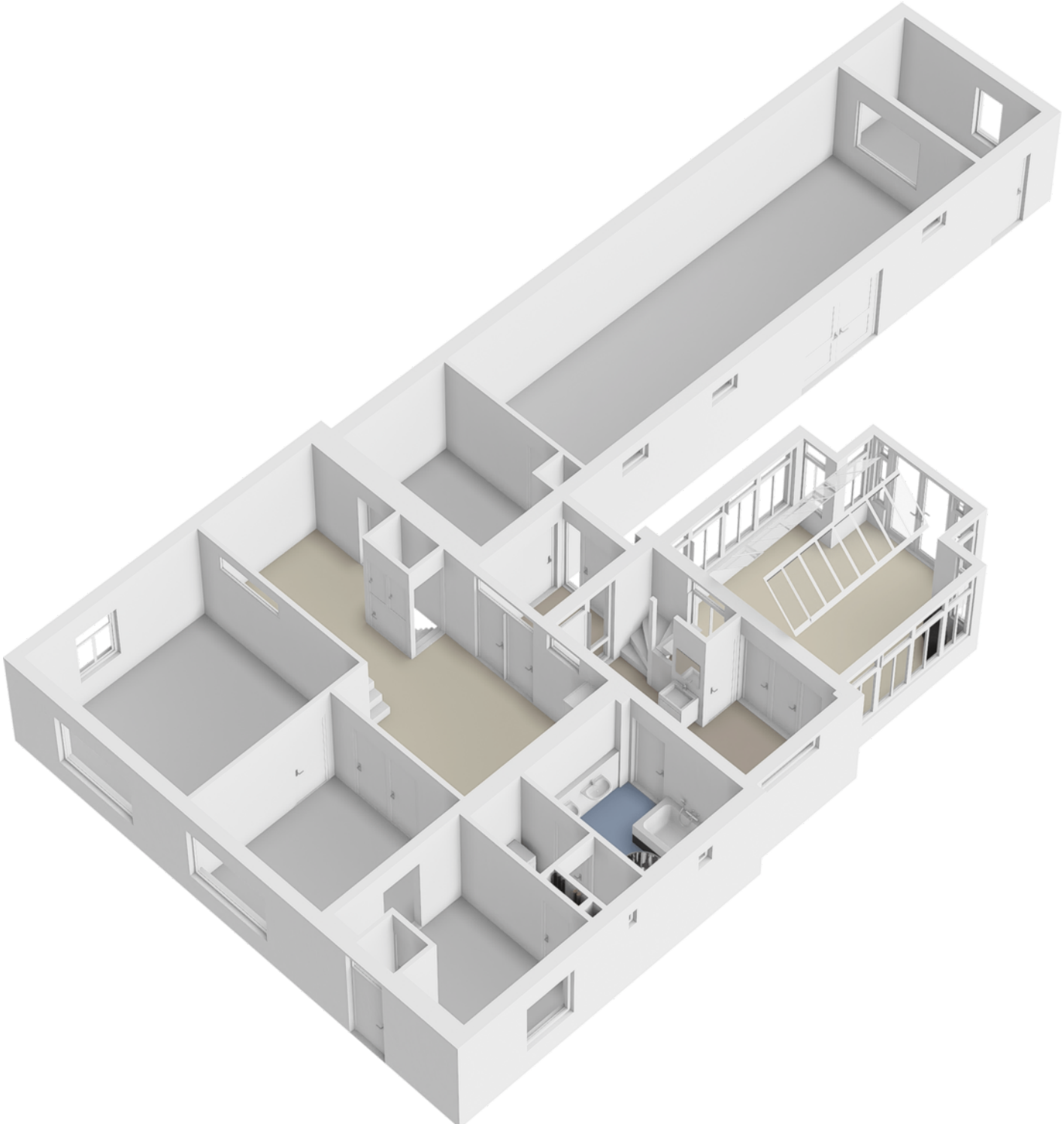


Plattegrond

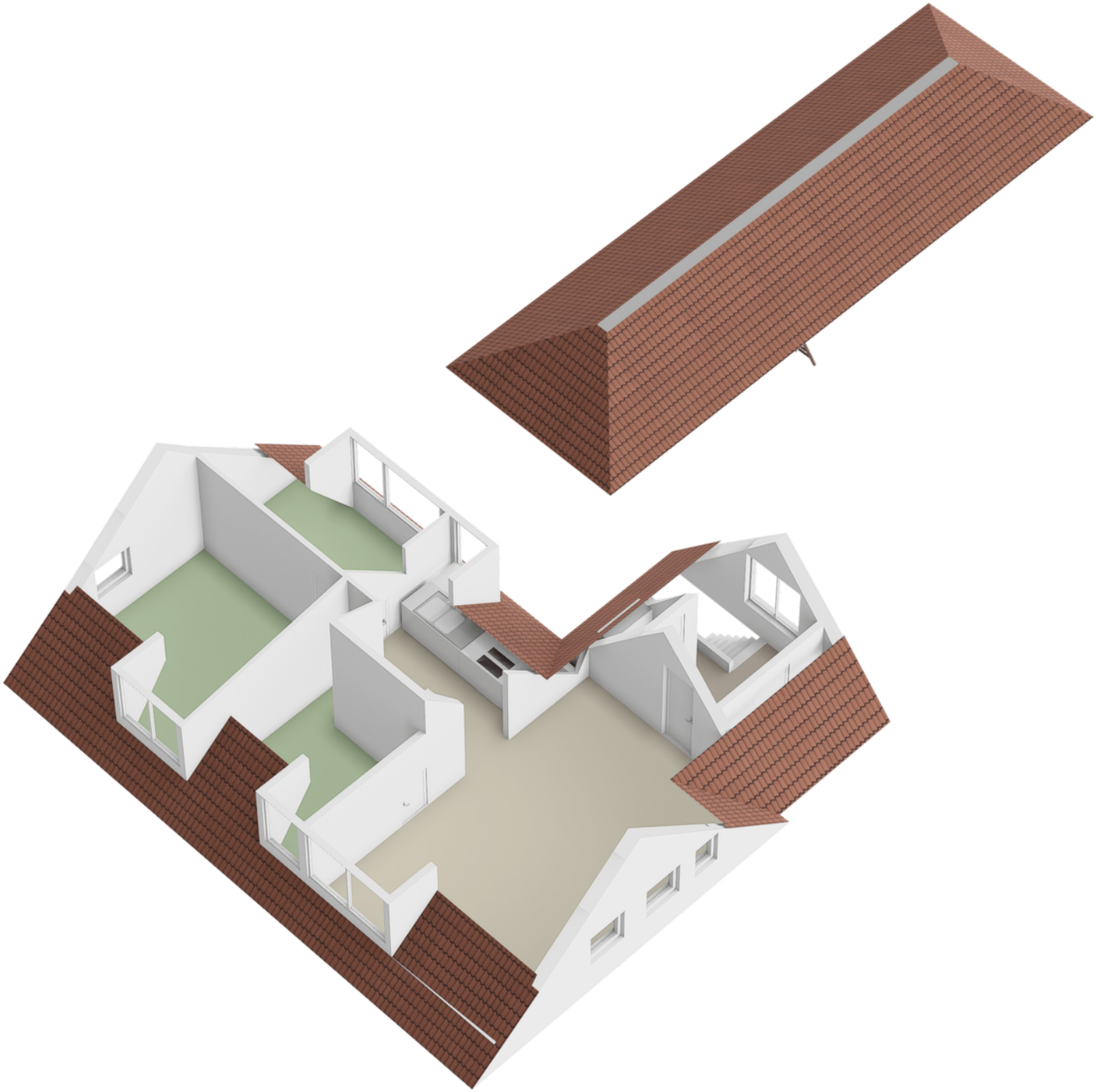


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

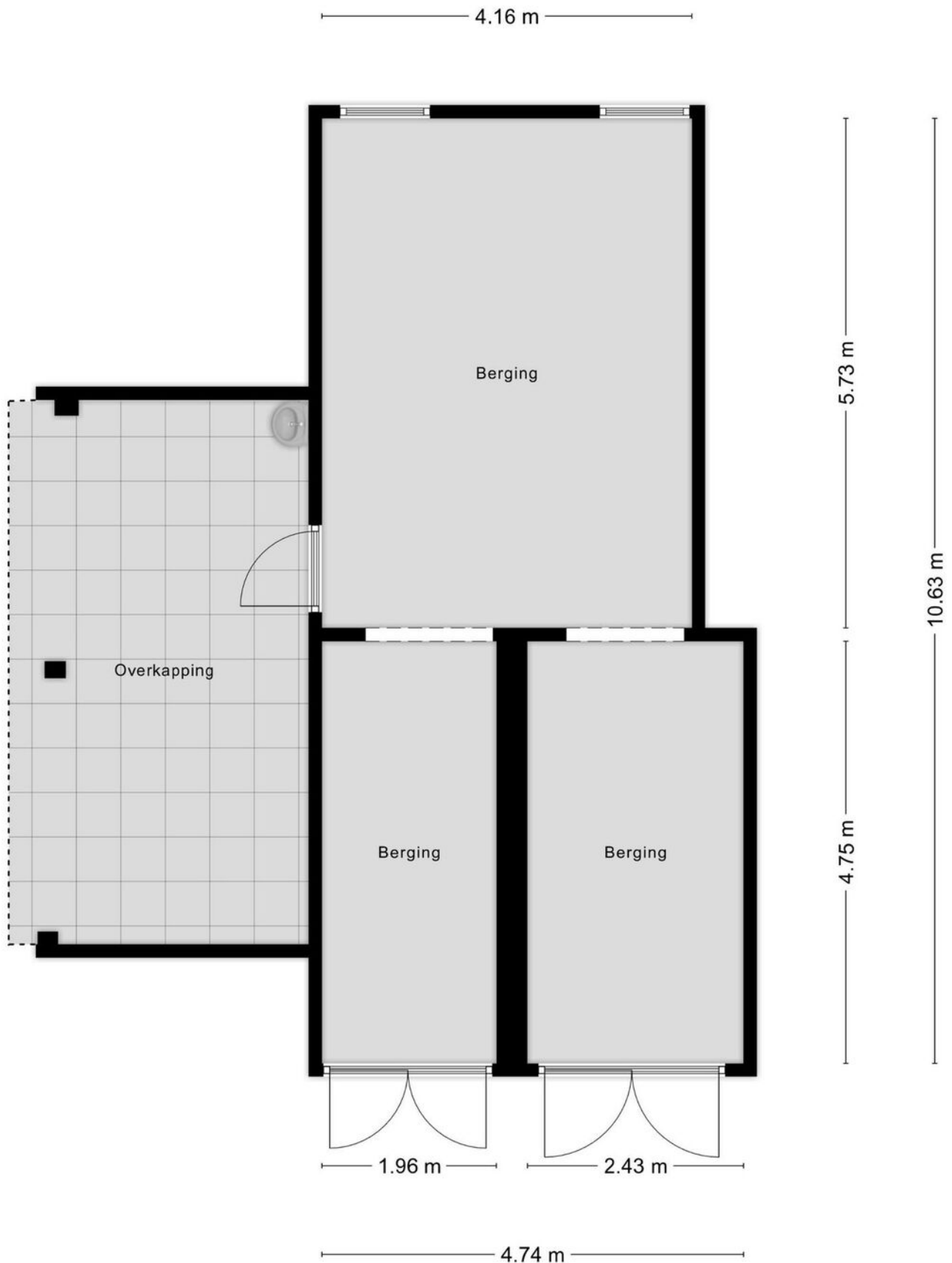
Plattegrond



Plattegrund

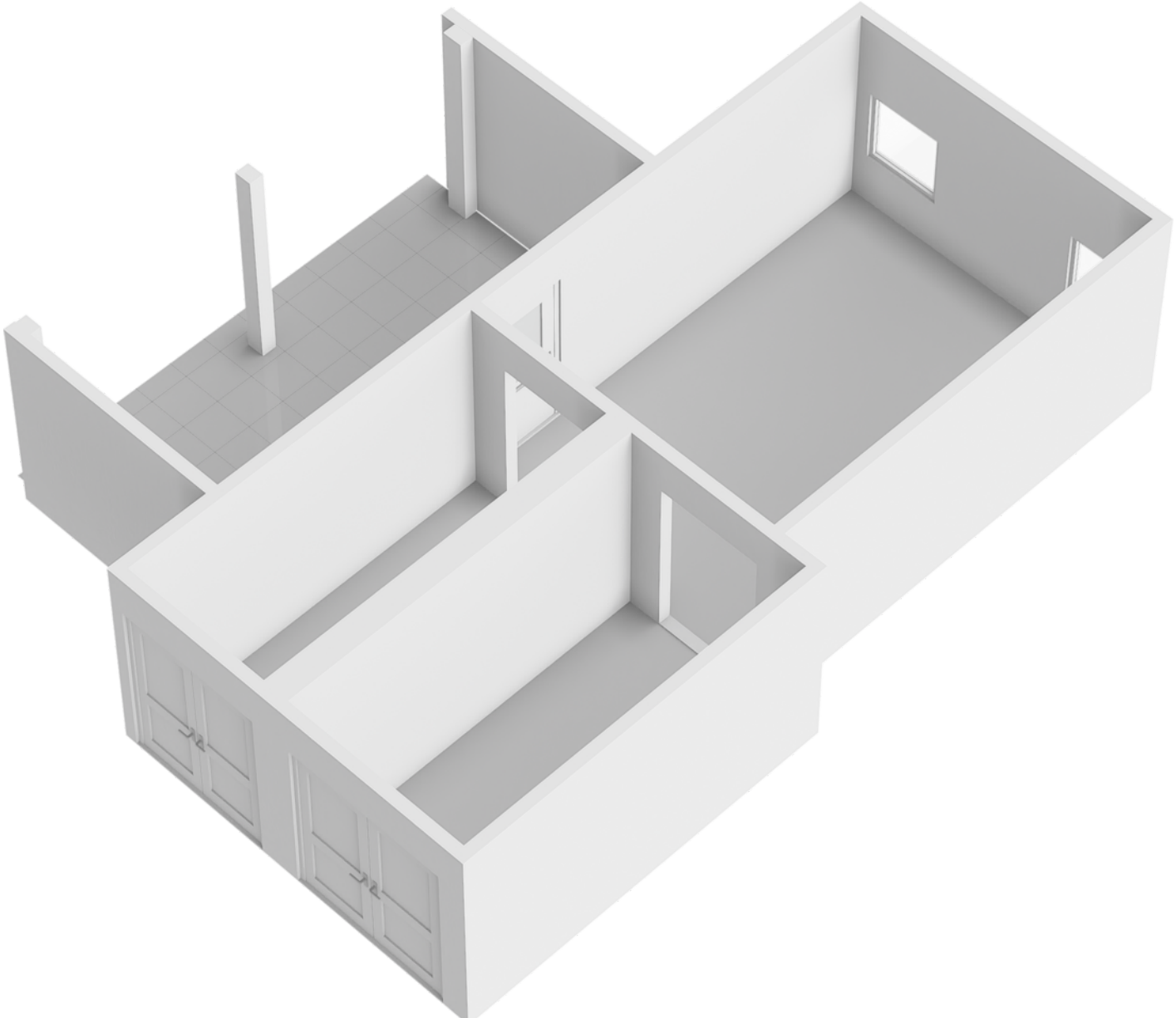


Plattegrond



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

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Volkelseweg 26



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4656</p>	
--	--	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

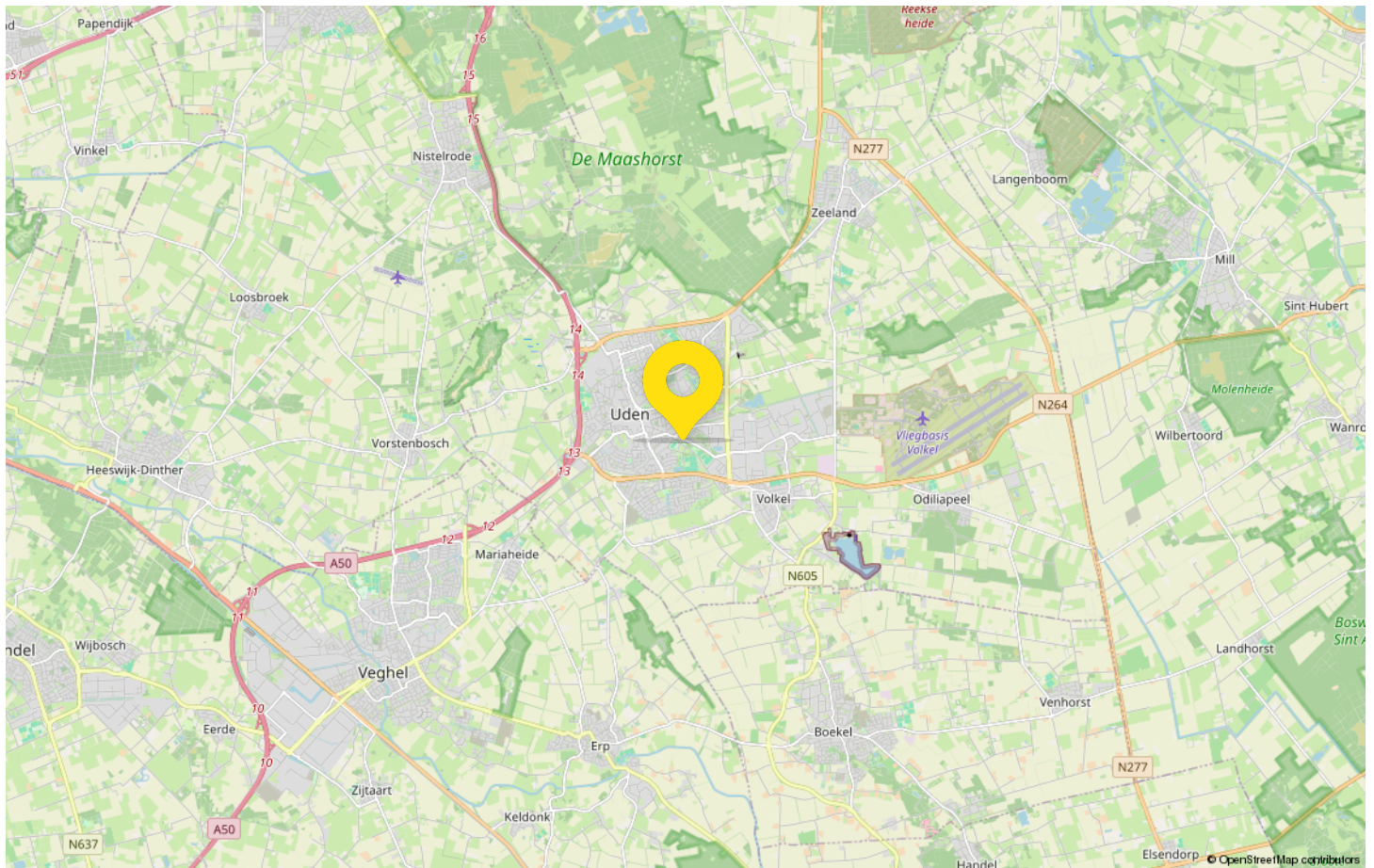
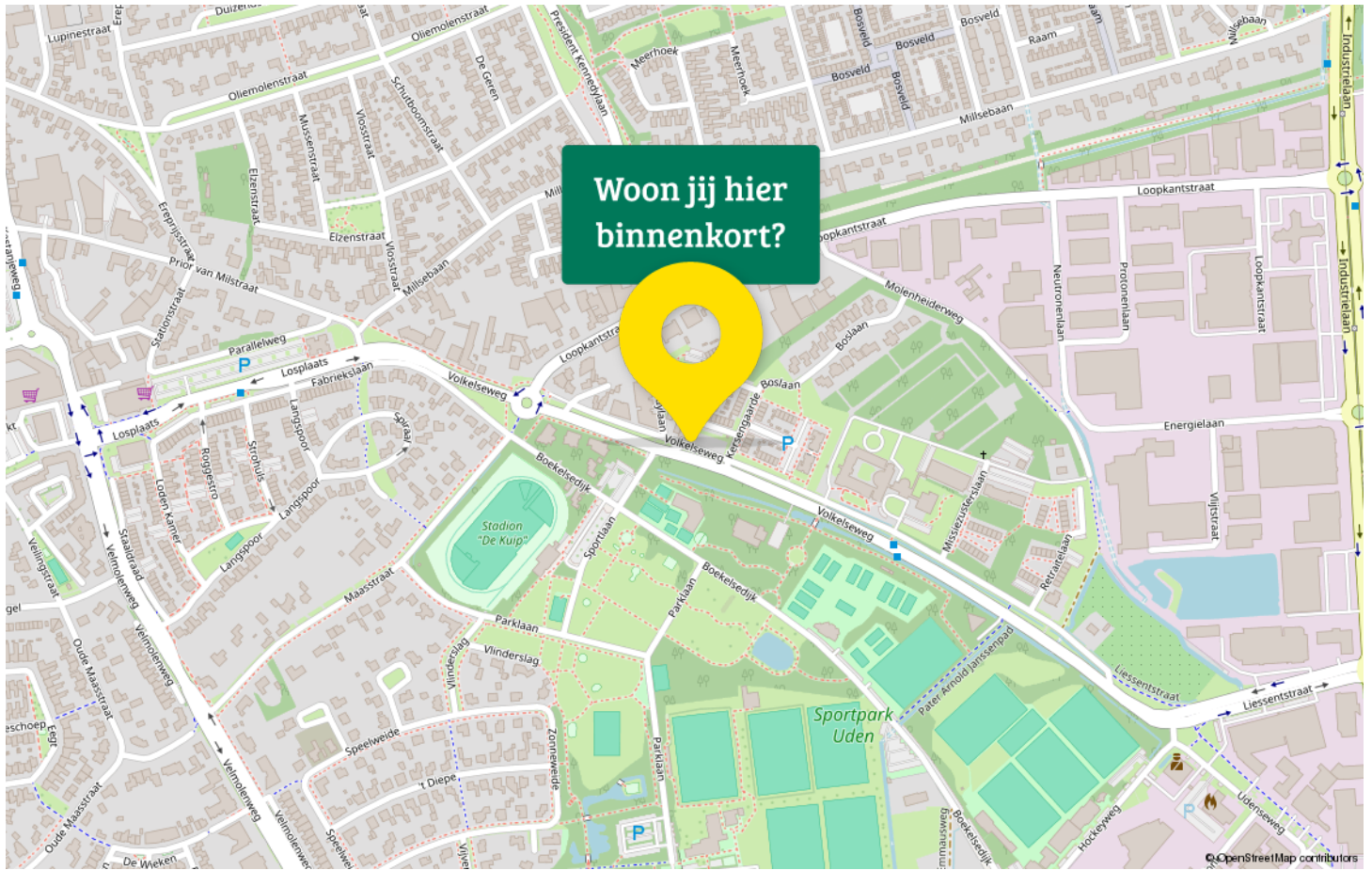
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten en legplanken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- pelletkachels		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		

Lijst van zaken

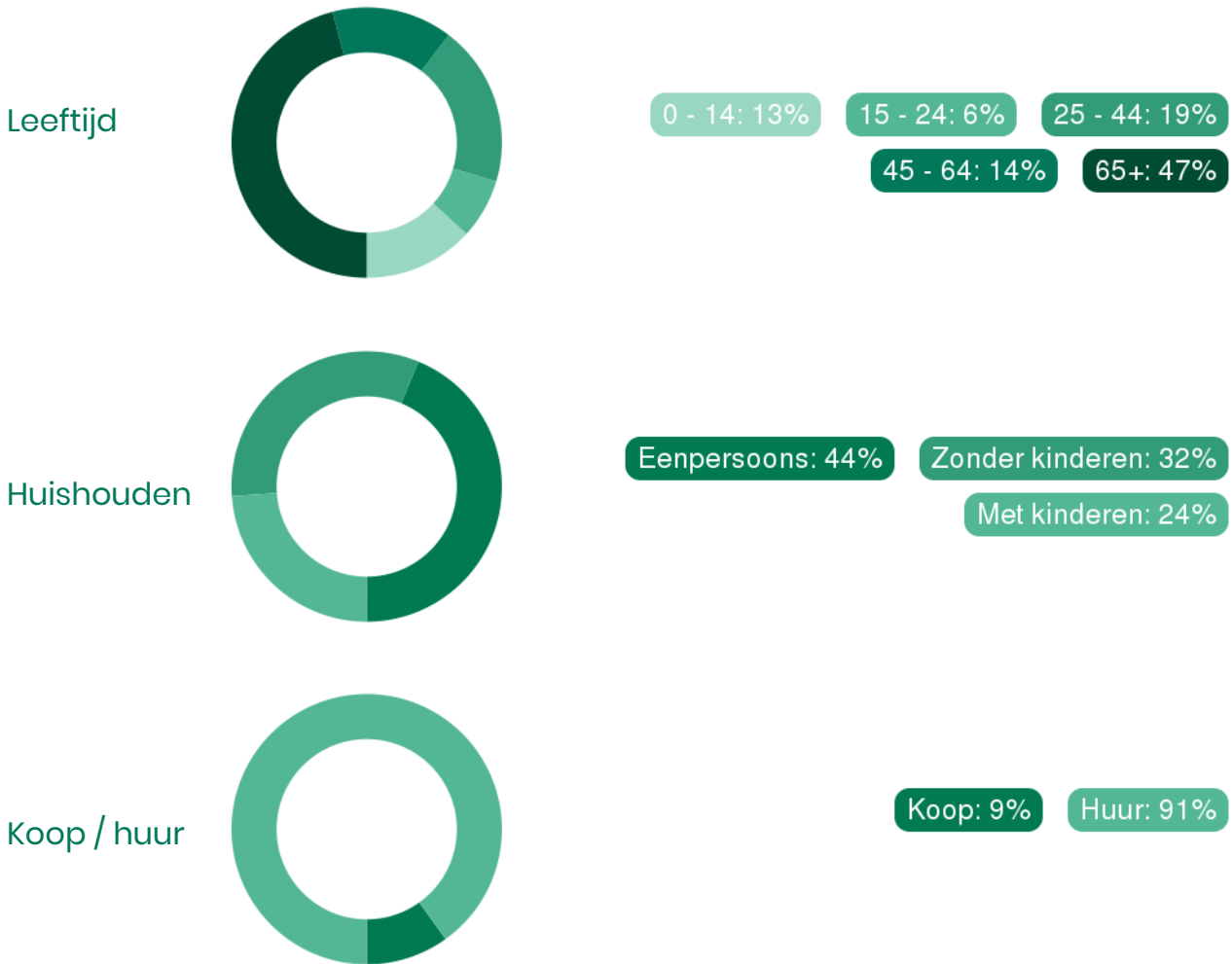
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X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

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Maashorst / Sportpark



43%
man

57%
vrouw



1,3 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@vandevengarantiemakelaars.nl
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 deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0413 - 261 905

info@vandeengarantiemakelaars.nl

www.vandeengarantiemakelaars.nl