

Wordt dit jouw droomhuis?



De Geren 13

Uden

**HEERLIJKE GEZINSWONING MET VEEL
LEEFRUIMTE EN PRACHTIGE TUIN IN
EEN RUSTIGE WOONOMGEVING.**



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!

Zeer verrassend en prachtig uitgebouwde 2/1 kapwoning met grote vrij gelegen achtertuin op het zuidwesten voorzien van vrijstaand bijgebouw. De woning is gelegen in de gewilde wijk "Schutveld" op korte afstand van het centrum, sportpark, Bevrijdingspark, supermarkten en verschillende scholen.

Vraagprijs € 625.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1966
Inhoud	666 m ³
Woonoppervlakte	188 m ²
Perceeloppervlakte	526 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	350 m ²
Energie­label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

De woning is gebouwd in 1966, maar niets doet meer denken aan deze bouwperiode. In 2003 is de woning fors uitgebreid met een prachtige aanbouw en grote tuinkamer welke zijn voorzien van rondom glaspuien gericht op de tuinzijde. Zodoende heeft de woning alleen op de begane grond al een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 113 m². Totale gebruiksoppervlakte van de woning is 188 m² groot en de inhoud is circa 666 m³. Het perceel bij de woning is maar liefst 526 m². De woning beschikt over een energielabel A. Dit komt doordat zowel vloeren, dak als gevels zijn geïsoleerd, de ramen zijn voorzien van isolatieglas en er 18 zonnepanelen aanwezig zijn. Deze zonnepanelen zijn in 2022 geplaatst en leveren op jaarbasis circa 4.500 kWh op. Het complete dak van de woning is in 2012 vernieuwd met nieuwe isolatieplaten en dakpannen. Ook zijn in dat jaar de gevels opnieuw gevoegd. Afgelopen jaar is het buitenschilderwerk nog volledige uitgevoerd. KORTOM, NIET ALLEEN EEN VERRASSEND RUIME EN FRAAI INGEDEELDE WONING, MAAR OOK VERDUURZAAMD EN GOED ONDERHOUDEN.

Indeling:

De entree van de woning is aan de opritzijde. Bij binnenkomst in de woning is de hal met toiletruimte, trapkast en vernieuwde meterkast. De woonkamer is voorzien van een duurzame parketvloer, gestuukte wanden en schouw met open gashaard. Tussen de hal en de woonkamer is een glazen deur. De half open keuken heeft een moderne inrichting met inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, oven en is afgewerkt met een granieten blad. Aan de achterzijde van de woning is over de volle breedte uitgebreid met een grote lichtstraat en raampartijen. Dit is een fantastische plek in de woning voor een grote eettafel met prachtig zicht op de tuin. Aansluitend bij de aanbouw is een grote tuinkamer aangebouwd. Ook bij de tuinkamer zijn rondom ramen gericht op de tuin en is een sfeervolle gashaard aanwezig. Deze ruimte kan ook voor vele andere functies dienen zoals bijvoorbeeld een prachtige eetkamer, werk-/hobbykamer of speelkamer. Tot slot is er op de begane grond nog een praktische bijkeuken/berging met openslaande deuren naar de oprit. In deze ruimte zijn de aansluitingen voor het witgoed en hangt de Nefit combiketel. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig bij de tegelvloeren.

Op de 1e verdieping zijn de overloop, 3 slaapkamers en een badkamer. De grootste slaapkamers hebben vaste kasten en bij de slaapkamer aan de voorzijde is toegang tot een balkon. Er is een separaat toilet met wandcloset op de overloop. De badkamer is uitgevoerd met een groot hoekbad, douchecabine en wastafel met meubel. Bij de 1e verdieping zijn grotendeels nieuwe hardhouten raamkozijnen geplaatst in 2003 met HR beglazing. Verder zijn hier elektrische screens aangebracht. Een vaste trap geeft toegang tot de 2e verdieping. Op de overloop zijn bergkasten en er is een grote 4e slaapkamer met dakraam en dakkapel voorzien van een screen.

De tuin is circa 35 meter diep, gelegen op het zuidwesten en prachtig aangelegd met onder andere een groot terras aan het huis. Achter het terras ligt een mooie vijverpartij met glazen brug en waterpartij. Aansluitend is een groot gazon met aan de zijkanten van het perceel maar liefst 11 steeneiken, deze bomen blijven ook in de winterdag groen en zijn prachtig uitgelicht met grondspots. In de tuin ligt een sproei-installatie en verder biedt de tuin veel privacy. Achter in de tuin is rond 2010 een groot bijgebouw gezet bestaande uit een hobby-/ontspanningsruimte met daarvoor een grote overkapping uitgevoerd in eikenhout. Aan de achterzijde is nog een tuinberging aangebouwd voor o.a. het tuingereedschap en opslagruimte.









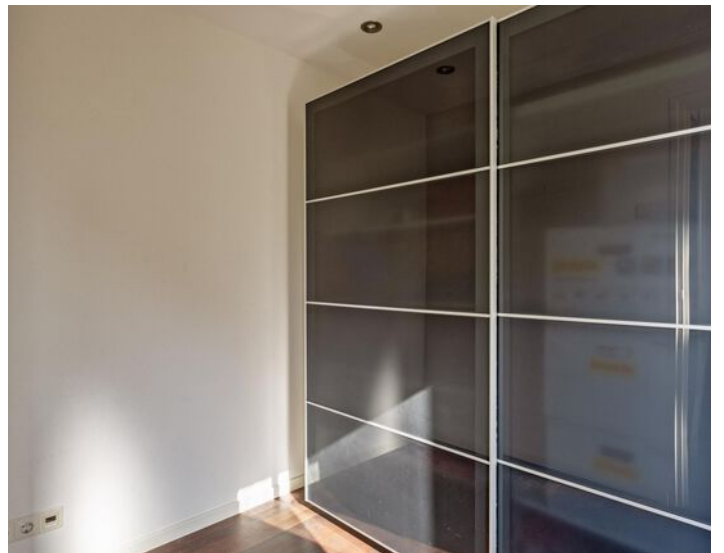
















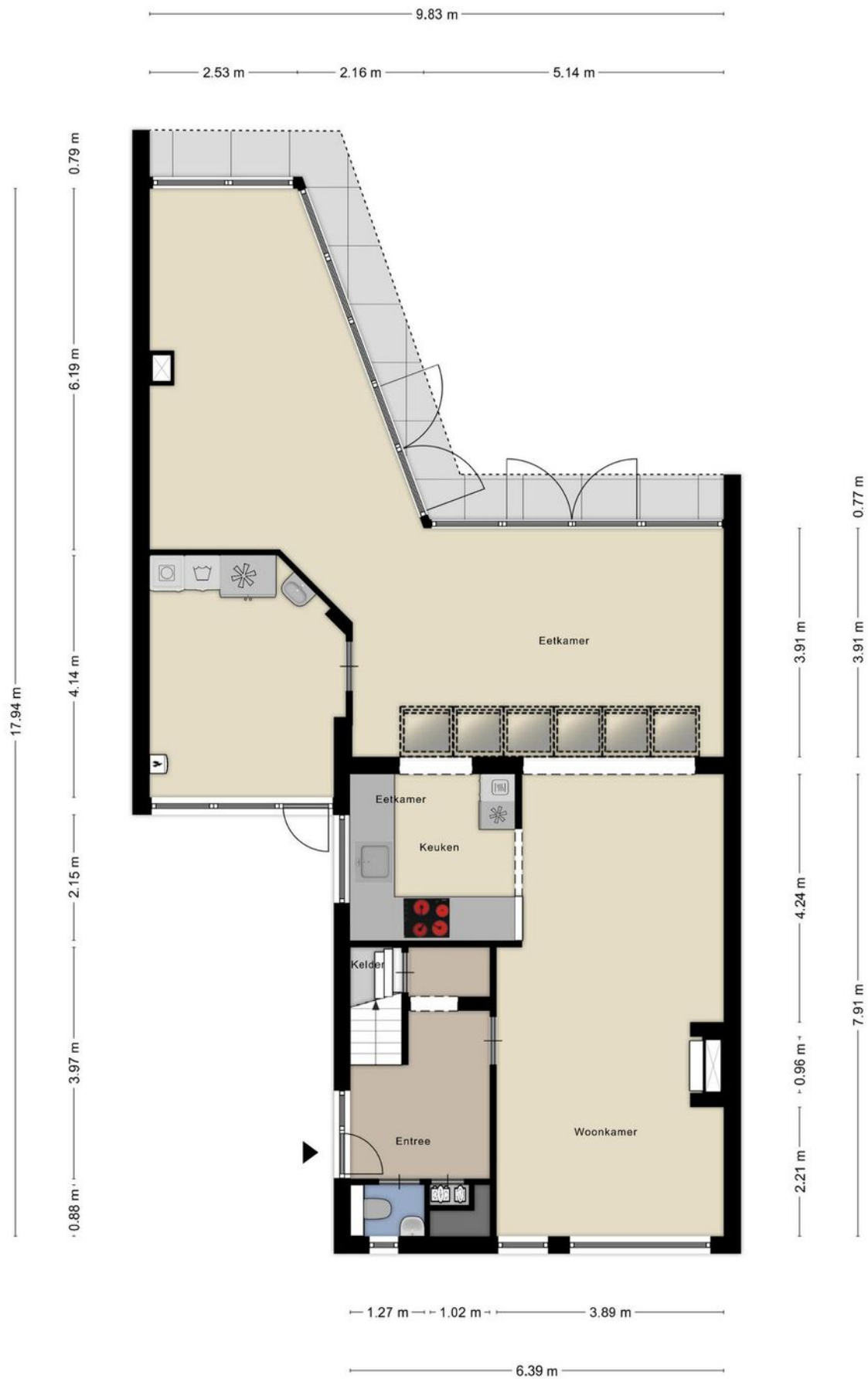








Plattegrond



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

Plattegrond

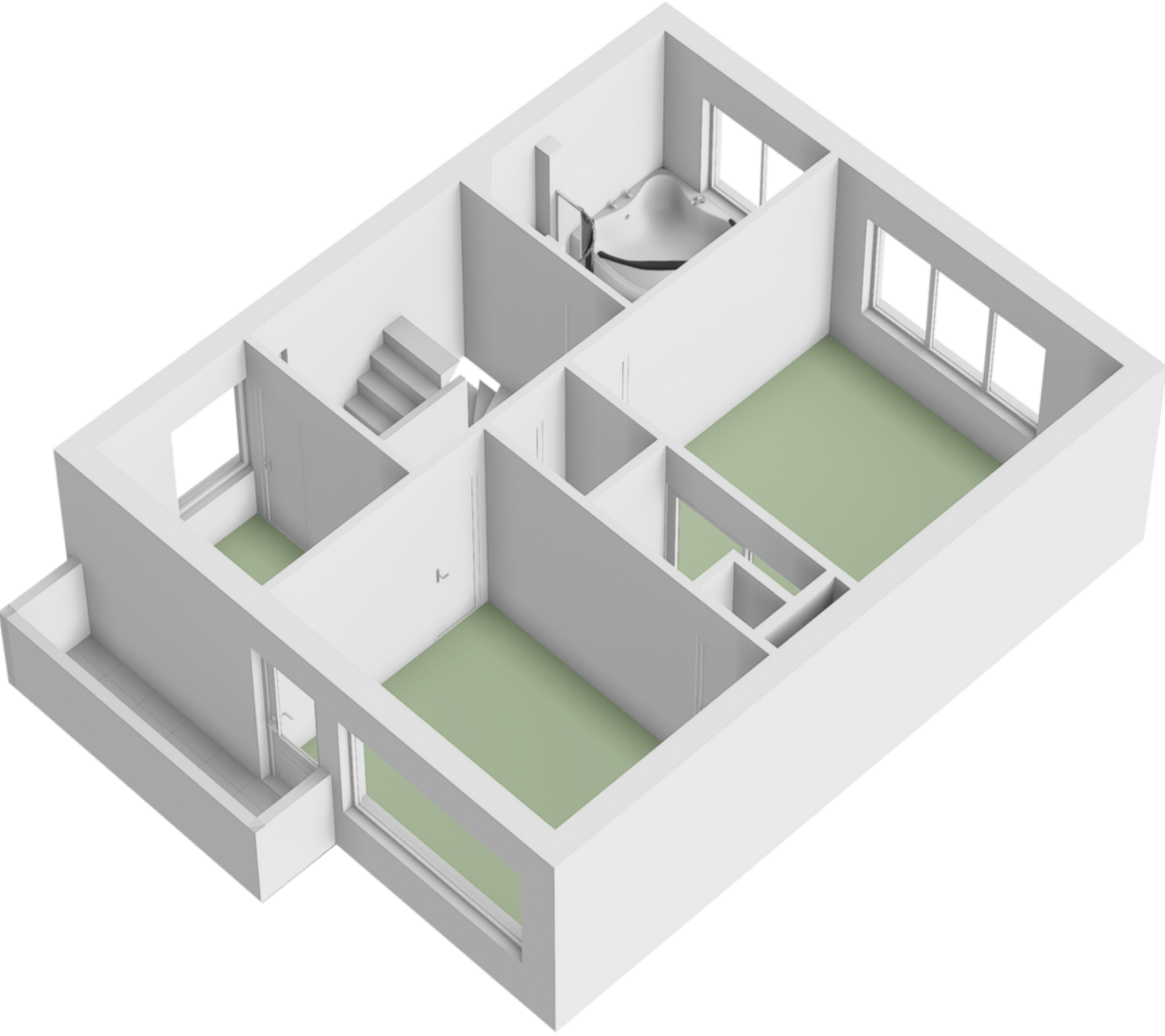


Plattegrond

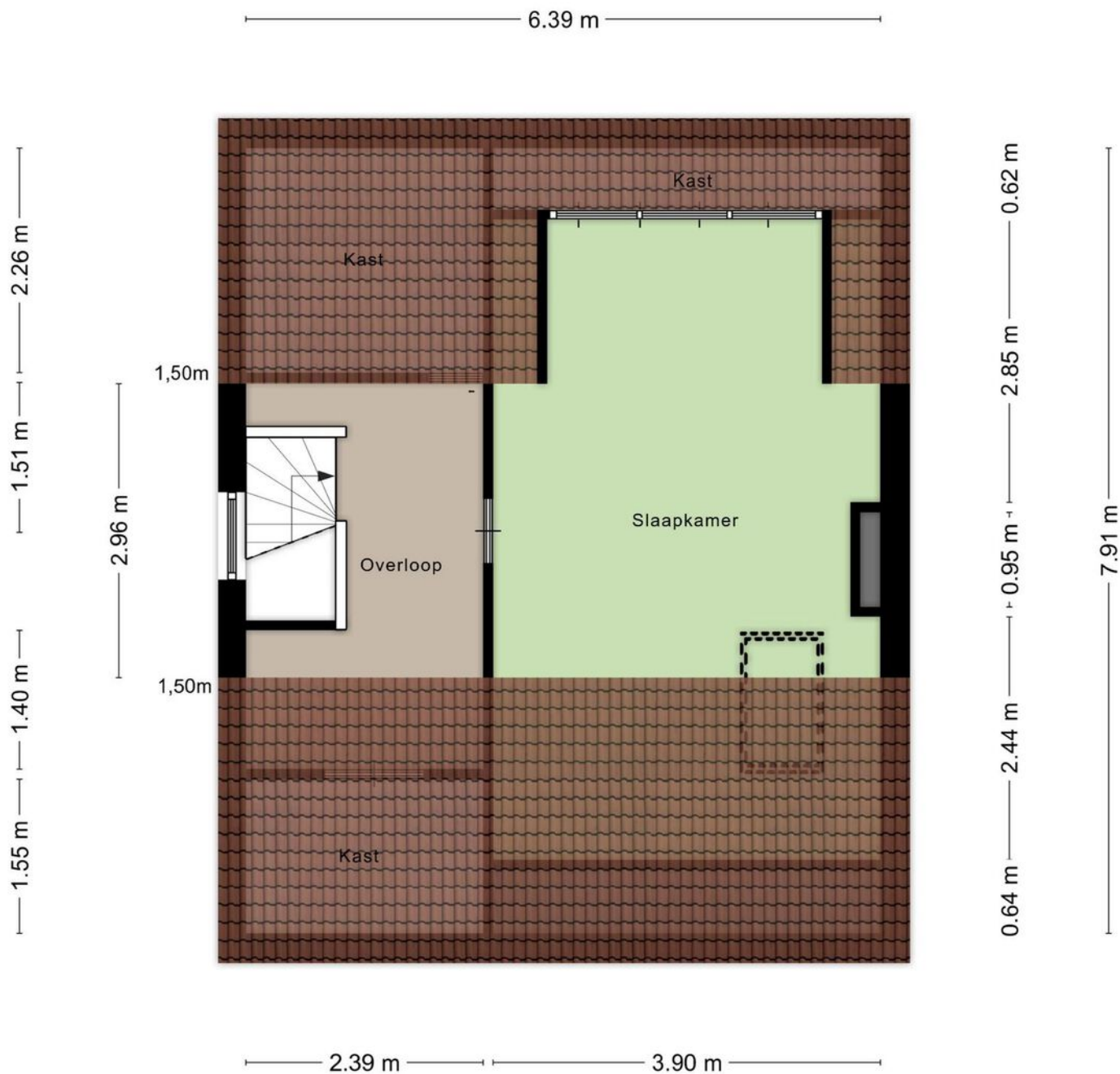


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

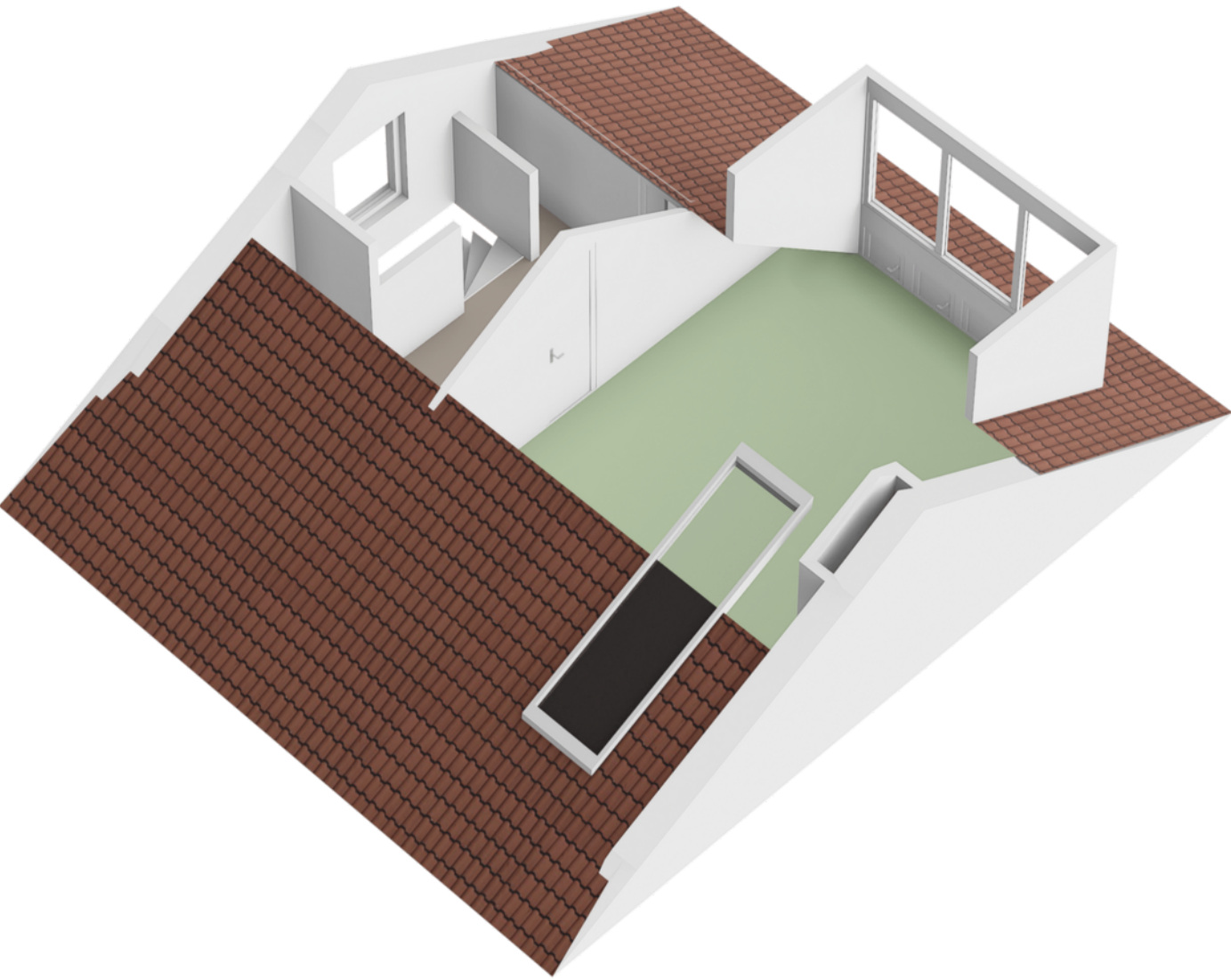


Plattegrond

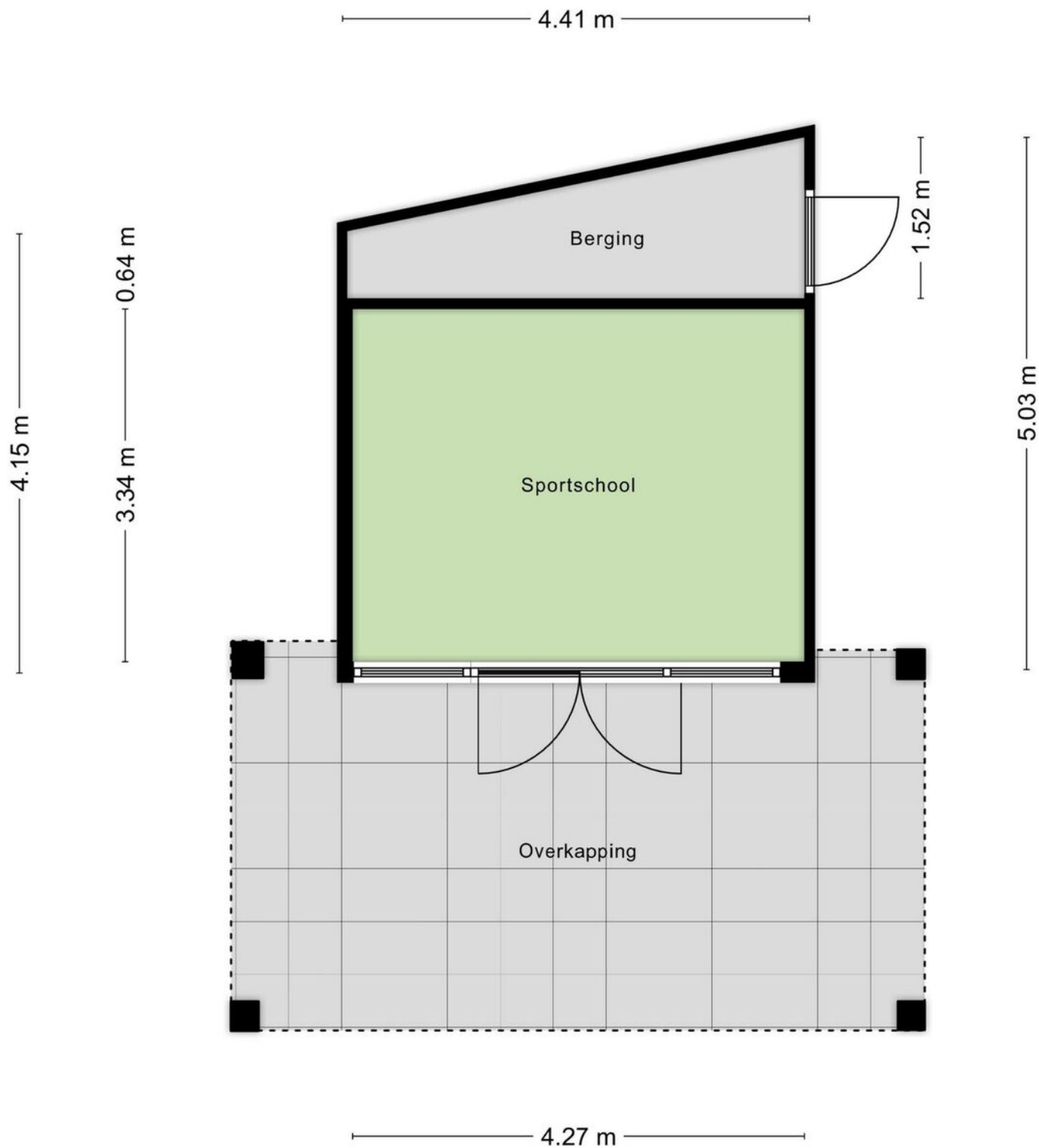


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

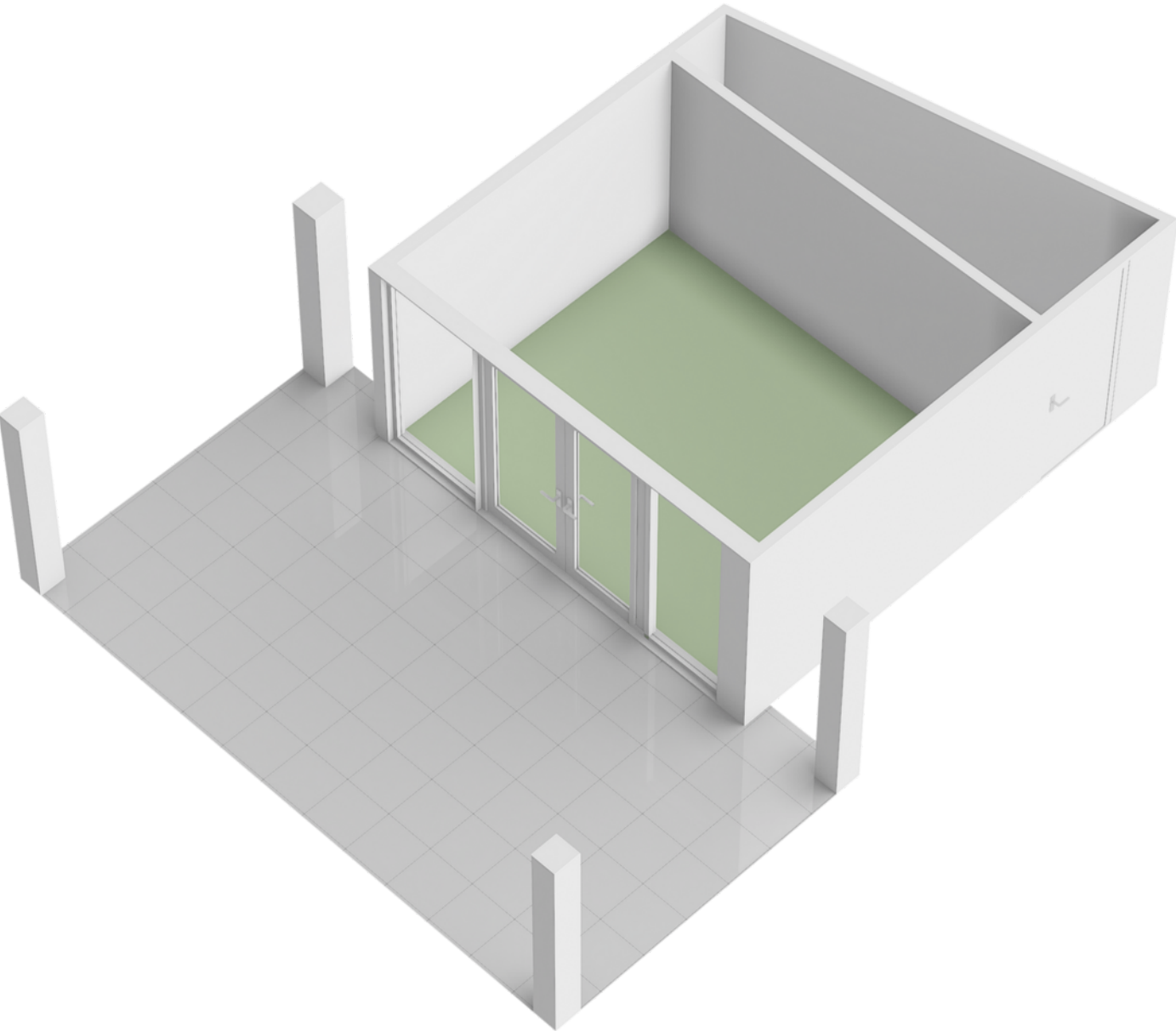


Plattegrond



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

Plattegrond

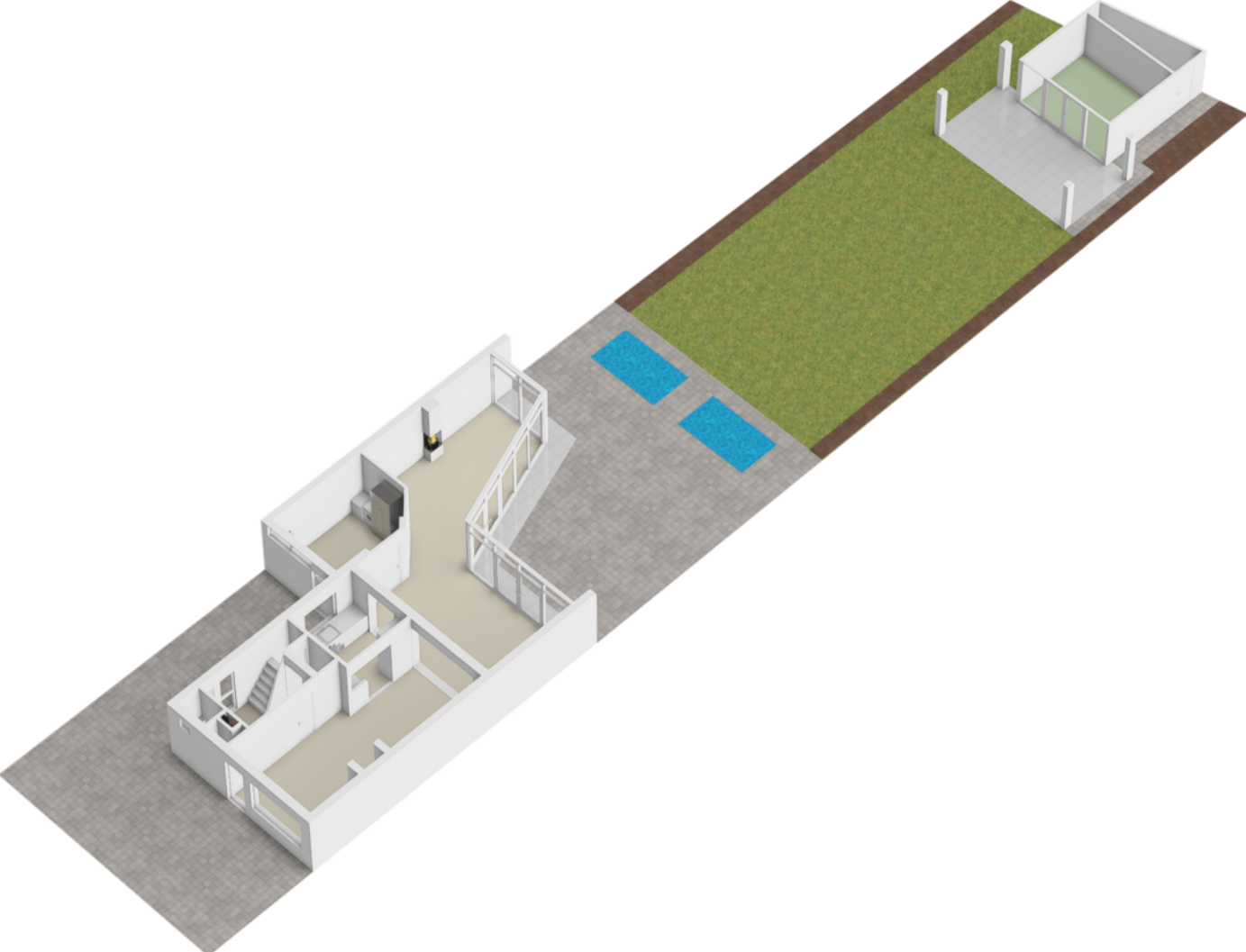


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2016, www.2020.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: De Geren 9



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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>— Overige topografie</p> <p>Geleverd op 10 mei 2019</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Uden</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3922</p>	
---	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

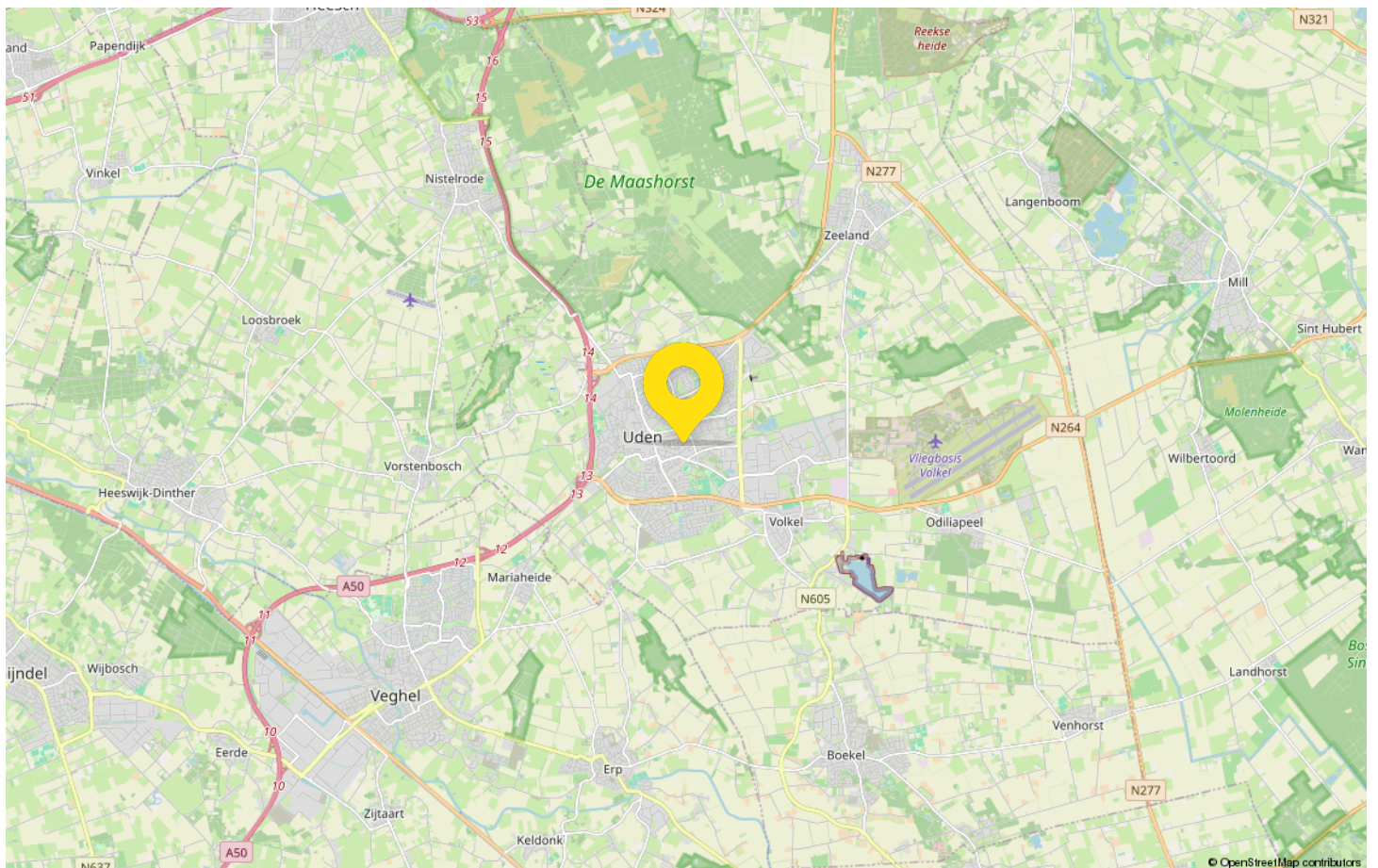
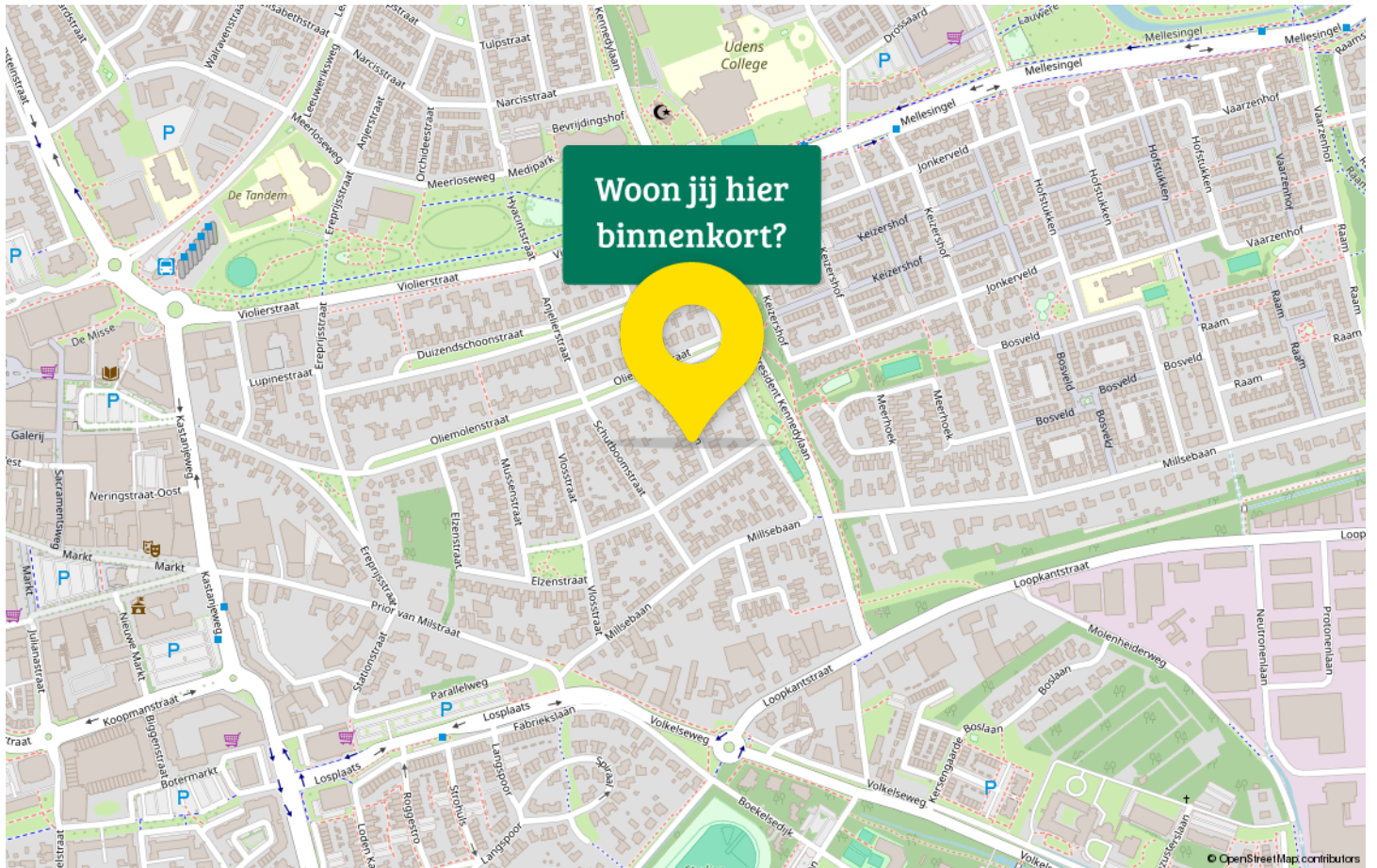
Lijst van zaken

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kaste		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koelvries combinatie bijkeuken		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		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

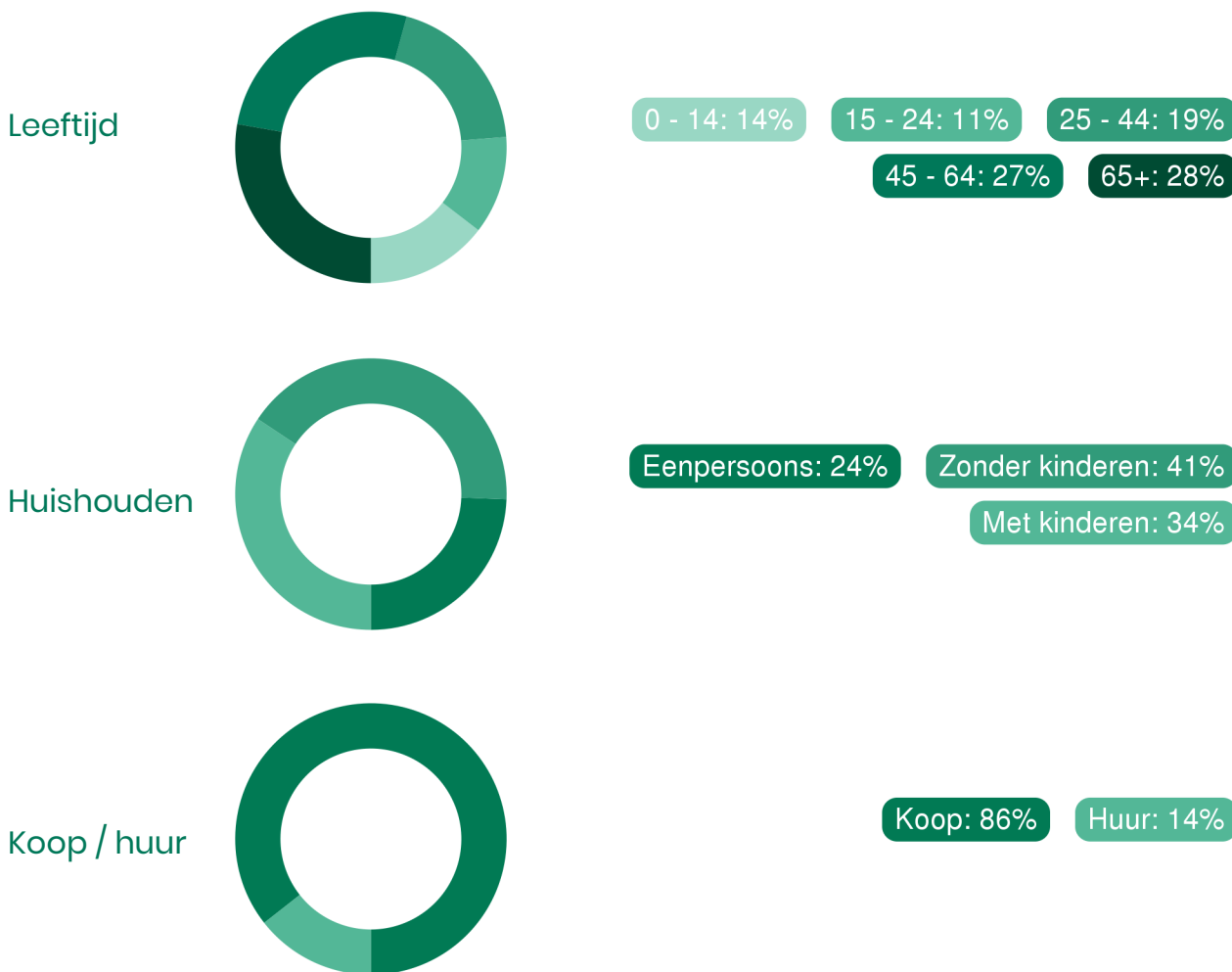
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- verlichting	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Uden / Schutveld



50%
man

50%
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 309.000



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

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