

Wordt dit jouw droomhuis?



Keizershof 208

Uden

In een mooie groene straat gelegen grotendeels gemoderniseerde uitgebouwde 2/1 Kapwoning met hobbyruimte (voormalige garage), serre, tuinhuis en leuke tuin.



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!

Deze woning is rustig gelegen met uitzicht op een groenzone en ligt bovendien centraal, binnen 5 minuten bent u in het centrum van Uden!

De woning is uitgebouwd met een erker aan de voorzijde en aan de achterzijde met een keuken, bijkeuken en serre. De voormalige garage is thans in gebruik als hobbyruimte en zou ook als slaapkamer omgebouwd kunnen worden.

Vraagprijs € 500.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Inhoud	599 m ³
Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	287 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	98 m ²
Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

In een mooie groene straat gelegen grotendeels gemoderniseerde uitgebouwde 2/1 Kapwoning met hobbyruimte (voormalige garage), serre, tuinhuis en leuke tuin.

Het parkeren van meerdere auto's kan op de eigen inrit. De woning is uitgebouwd met een erker aan de voorzijde en aan de achterzijde met een keuken, bijkeuken en serre. De voormalige garage is thans in gebruik als hobbyruimte en zou ook als slaapkamer omgebouwd kunnen worden. De tuin is achterom bereikbaar via een pad naast de garage en deze is heerlijk vrij gelegen. Door de mooie centrale ligging en ruimte in en om de woning is dit een ideale gezinswoning maar ook zeer geschikt voor senioren.

Kenmerken:

Bouwjaar 1972. De woning is in de loop van de jaren grotendeels gemoderniseerd en altijd keurig onderhouden.

De inhoud bedraagt ca. 599 m³ met een woonoppervlakte van maar liefst 155 m². De overige inpandige ruimte bedraagt 14 m², dit betreft de aangebouwde serre. Ook is er nog een tuinhuis van 8 m² bergruimte. Het perceel is 287 m² groot.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en deels van hard houten kozijnen met dubbele beglazing. De spouw en het dak zijn na geïsoleerd. In 2022 zijn er 7 zonnepanelen geplaatst op het platte dak en tevens is de dakbedekking eronder toen vernieuwd. Inmiddels heeft de woning dan ook energielabel B. Dakgoten en regenpijpen zijn omstreeks 2020 vernieuwd en het buitenschildderwerk is recent nog gedaan. Kortom een keurige woning om zo te betrekken!

Indeling:

U komt binnen in de hal. De toiletruimte is gemoderniseerd, geheel betegeld en voorzien van wandcloset en fontein. Ook de meterkast is vernieuwd en voorzien van een glasvezelaansluiting. De trapopgang bevindt zich ook in de hal. Vervolgens komt u in de woonkamer. Deze is extra groot (ca. 41 m²) omdat de keuken is verplaatst naar de aanbouw aan de achterzijde en omdat er een erker aan de voorzijde is aangebouwd. U heeft vanuit hier een mooi groen uitzicht over het straatbeeld. In de woonkamer treft u verder een houthaard en openslaande tuindeuren. De vloer is

afgewerkt met een eiken houten vloer welke een jaar geleden nog opnieuw is geschuurd en gelakt.

De aangebouwde keuken is in 2008 voorzien van een moderne inrichting met inbouwapparatuur zoals een combimagnetron, koelkast en vaatwasser en in 2021 nog vernieuwde afzuigkap en inductiekookplaat. Vanuit de keuken is er toegang naar de bijkeuken en de serre. De serre is een heerlijke plek om te vertoeven, licht en op de tuin gericht en via een glazen schuifpui is de tuin toegankelijk. In de praktische bijkeuken vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is er ook rechtstreeks toegang naar de tuin en de voormalige garage. Deze ruimte is thans in gebruik als kantoor/hobbyruimte. Ook is er een douche en wastafel aanwezig en is de ruimte na geïsoleerd waardoor deze voor meerdere doeleinden geschikt te maken is. Denk bijvoorbeeld aan een praktijkruimte aan huis of extra slaapkamer op de begane grond.

Verdiepingen:

Via de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 9.1 - 13.4 en 13 m² groot en afgewerkt met een laminaatvloer. De ouderslaapkamer is voorzien van een balkon. De in 2014 vernieuwde luxe badkamer is geheel betegeld en voorzien van een klein ligbad, douche, wandcloset en wastafelmeubel. Via een vaste trap komt u op de 2e Verdieping. De voorzolder biedt u volop bergruimte en tevens treft u hier de opstelling van de combiketel (Atag bj. ca. 2012). Vervolgens komt u in een ruime 4e slaapkamer (ca. 15 m²) welke is voorzien van een dakraam en verwarming.

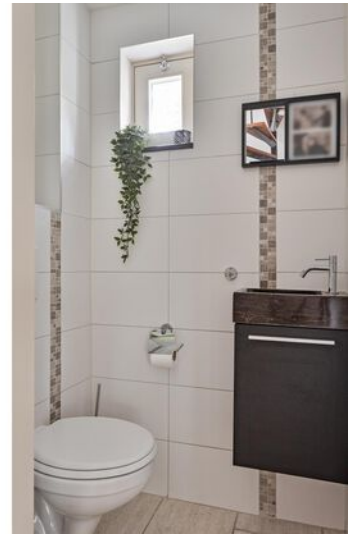
De tuin:

De voortuin is lekker groen aangelegd en parkeren kan dus op eigen terrein. Ideaal is ook het pad naast de voormalige garage zodat de tuin achterom toegankelijk is. Hier treft u een tuinschuurtje en een fraai aangelegde tuin met rondom houten schuttingen.

Deze keurige ruime tweekapper is zo te betrekken en ligt aan de rand van een gewilde woonwijk zeer centraal in Uden zodat scholen, winkels en openbaar vervoer op loopafstand bereikbaar zijn.

Aanvaarding in overleg

















Plattegrond



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

Plattegrond

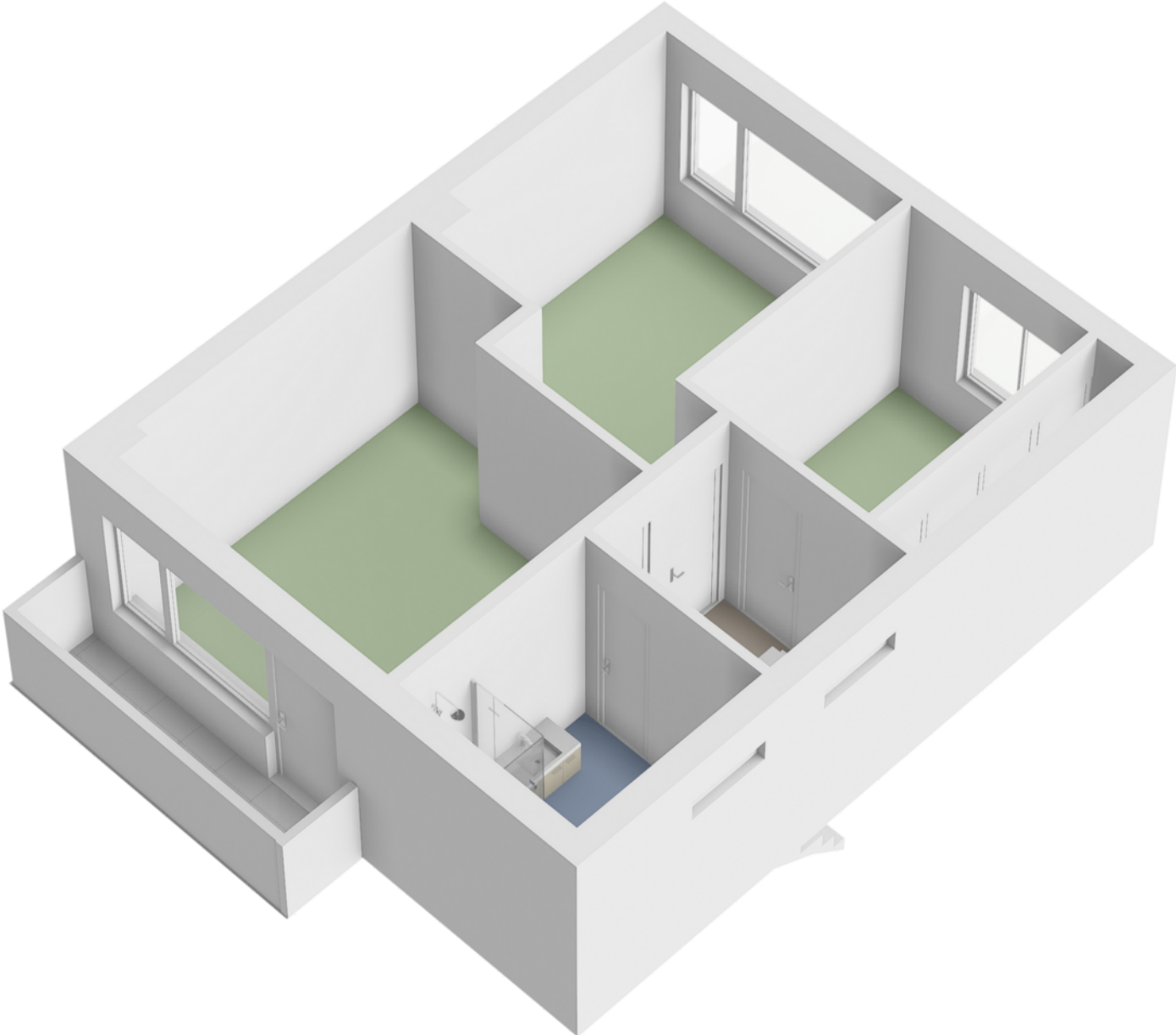


Plattegrond

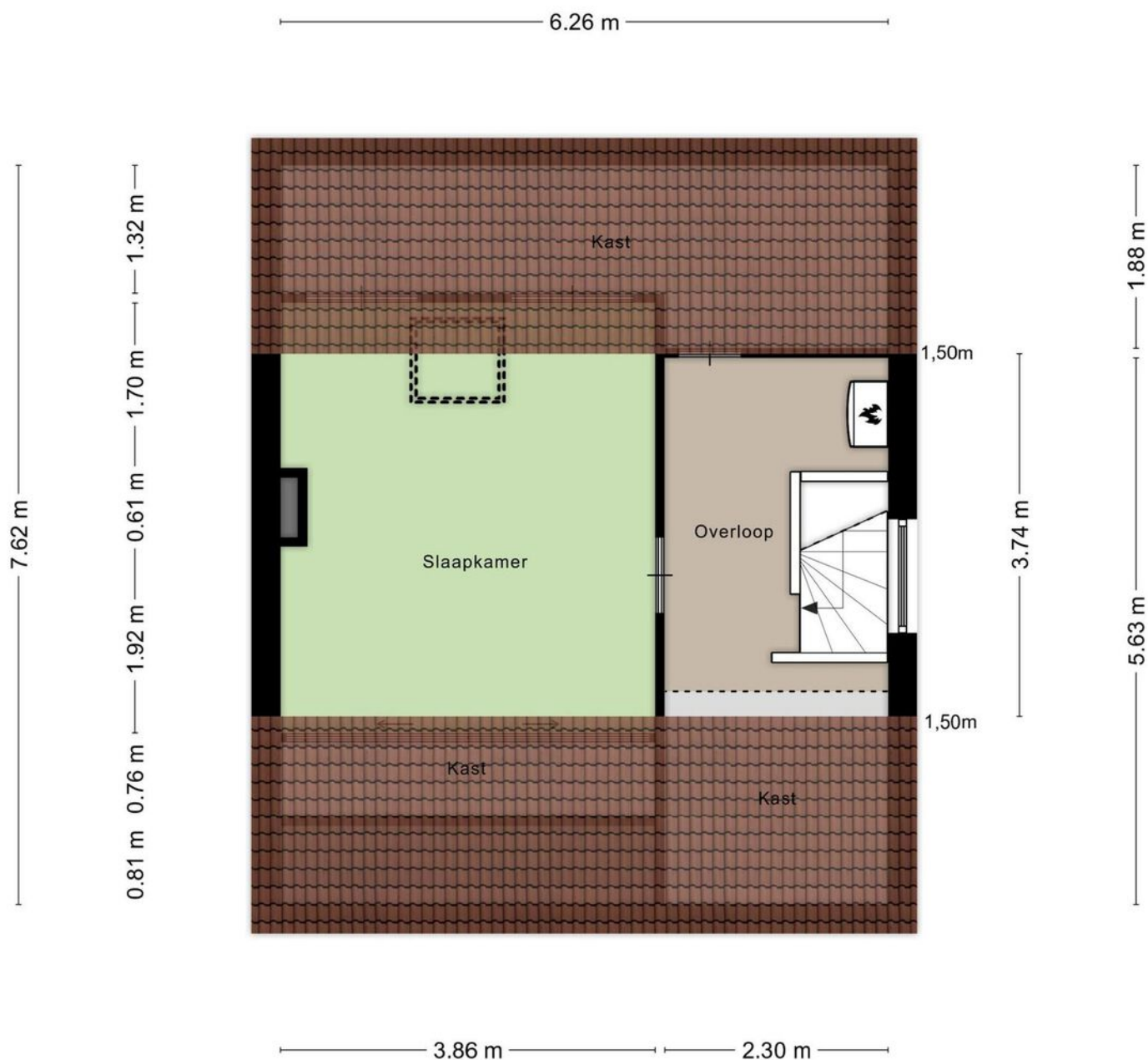


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

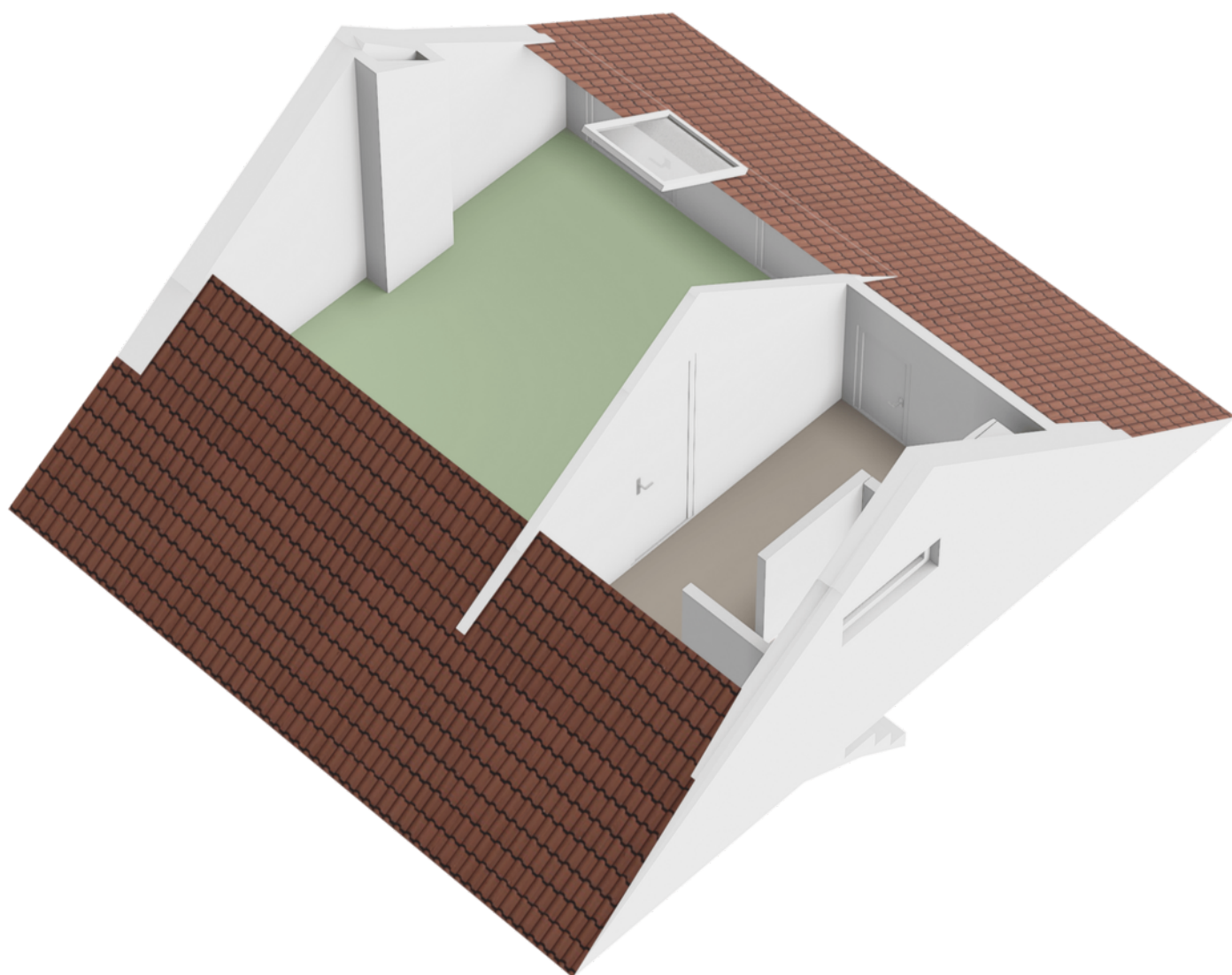


Plattegrond

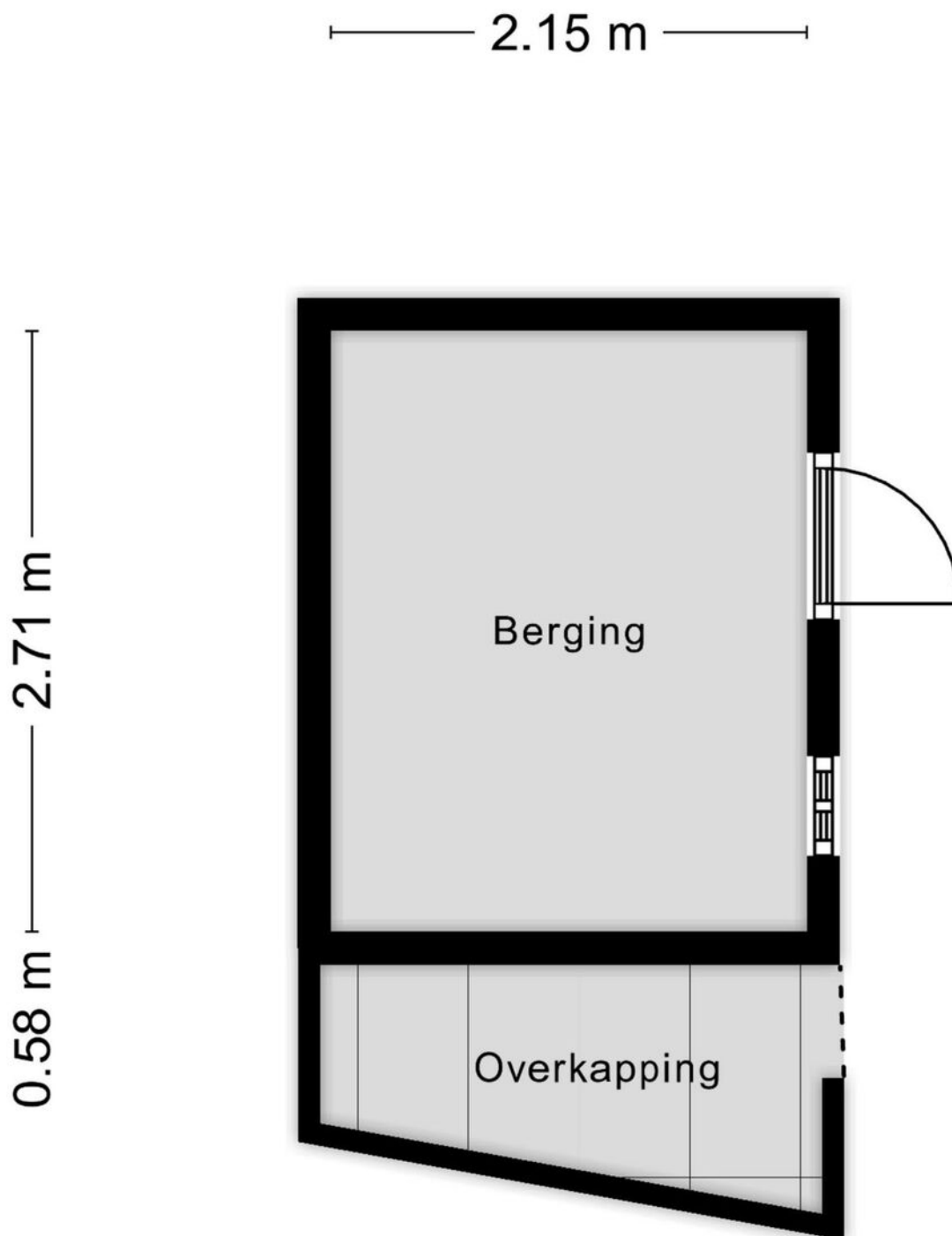


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond

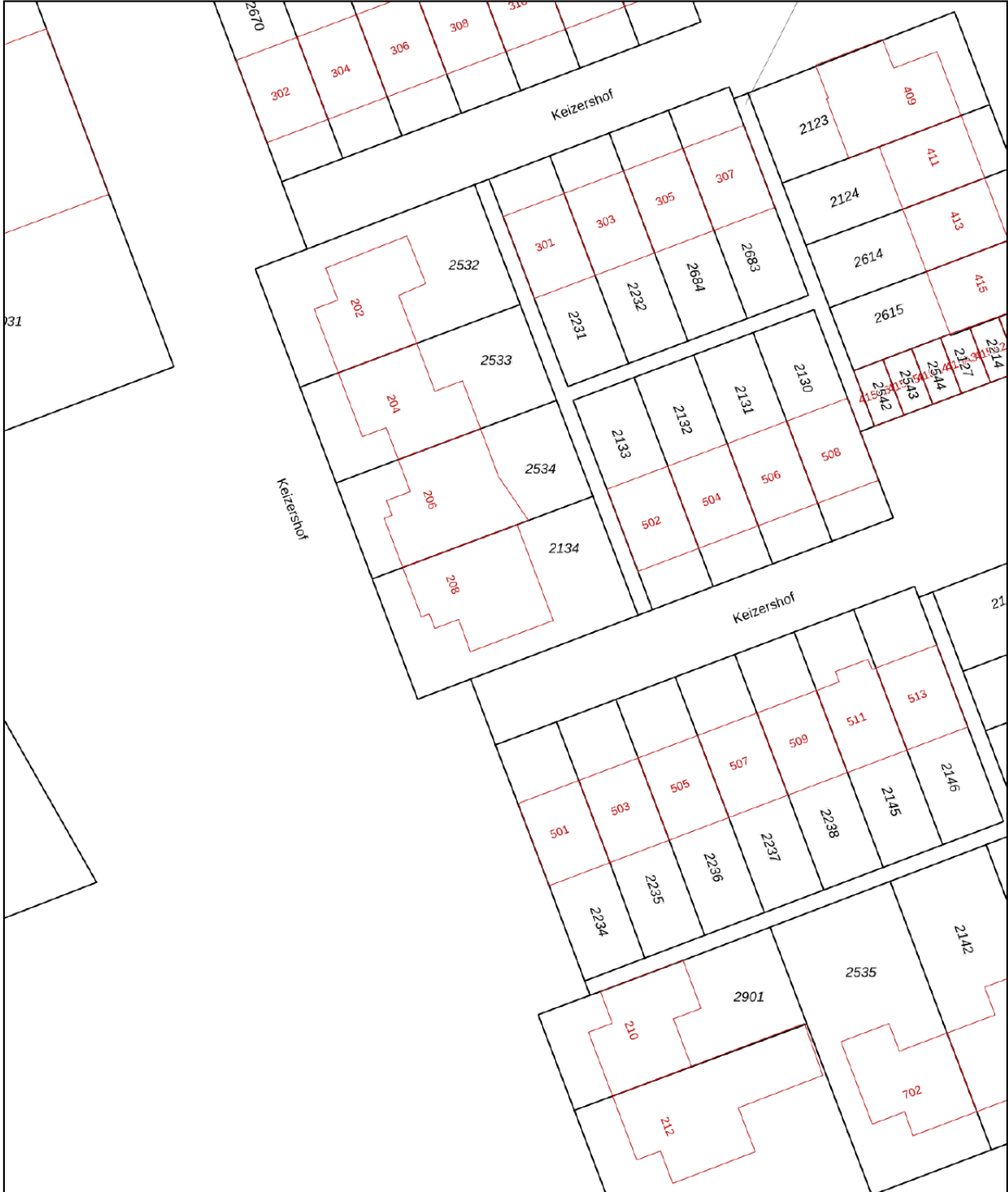


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Keizershof 208



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 N</p> <p>Perceel 2134</p>	
---	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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.

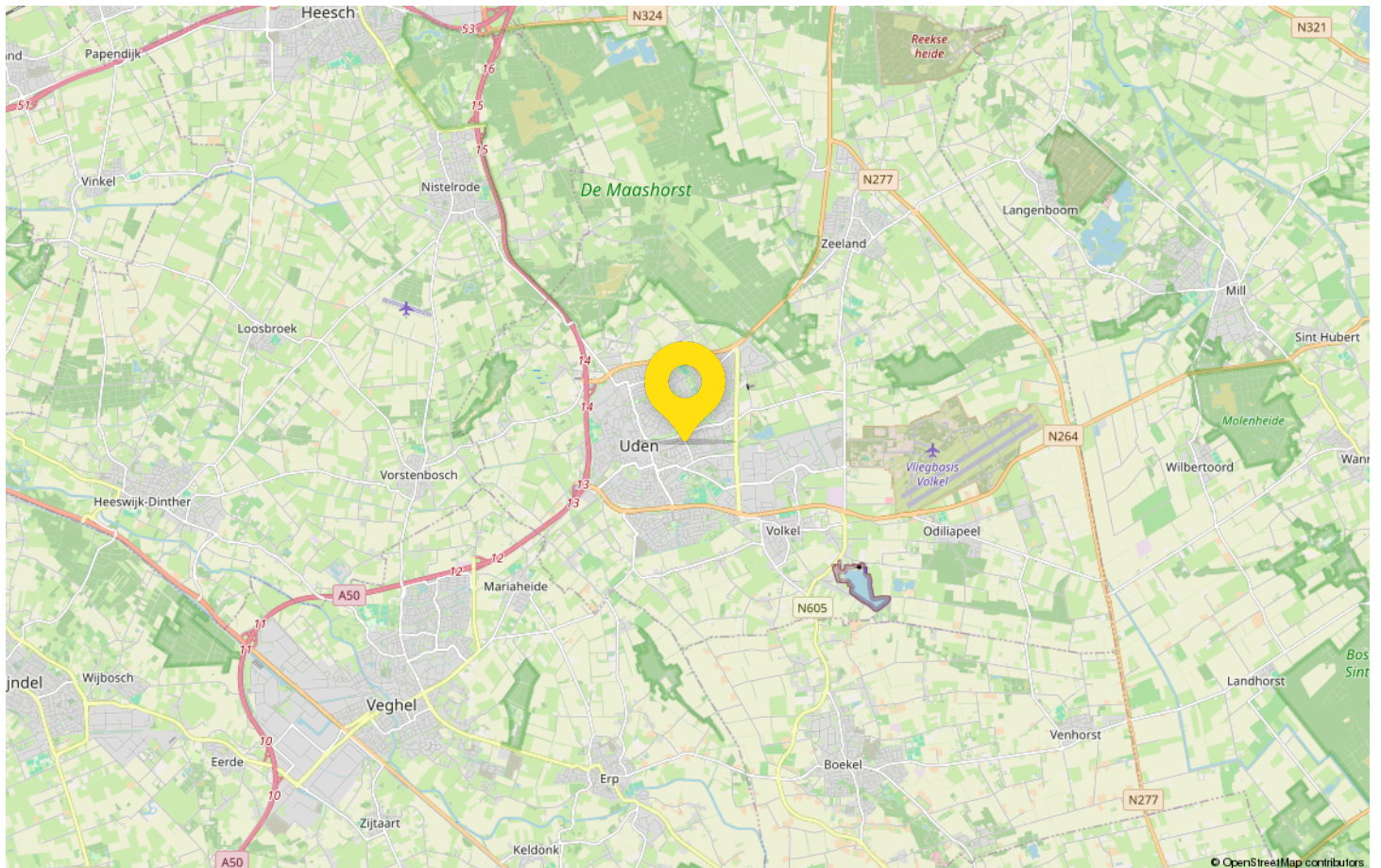
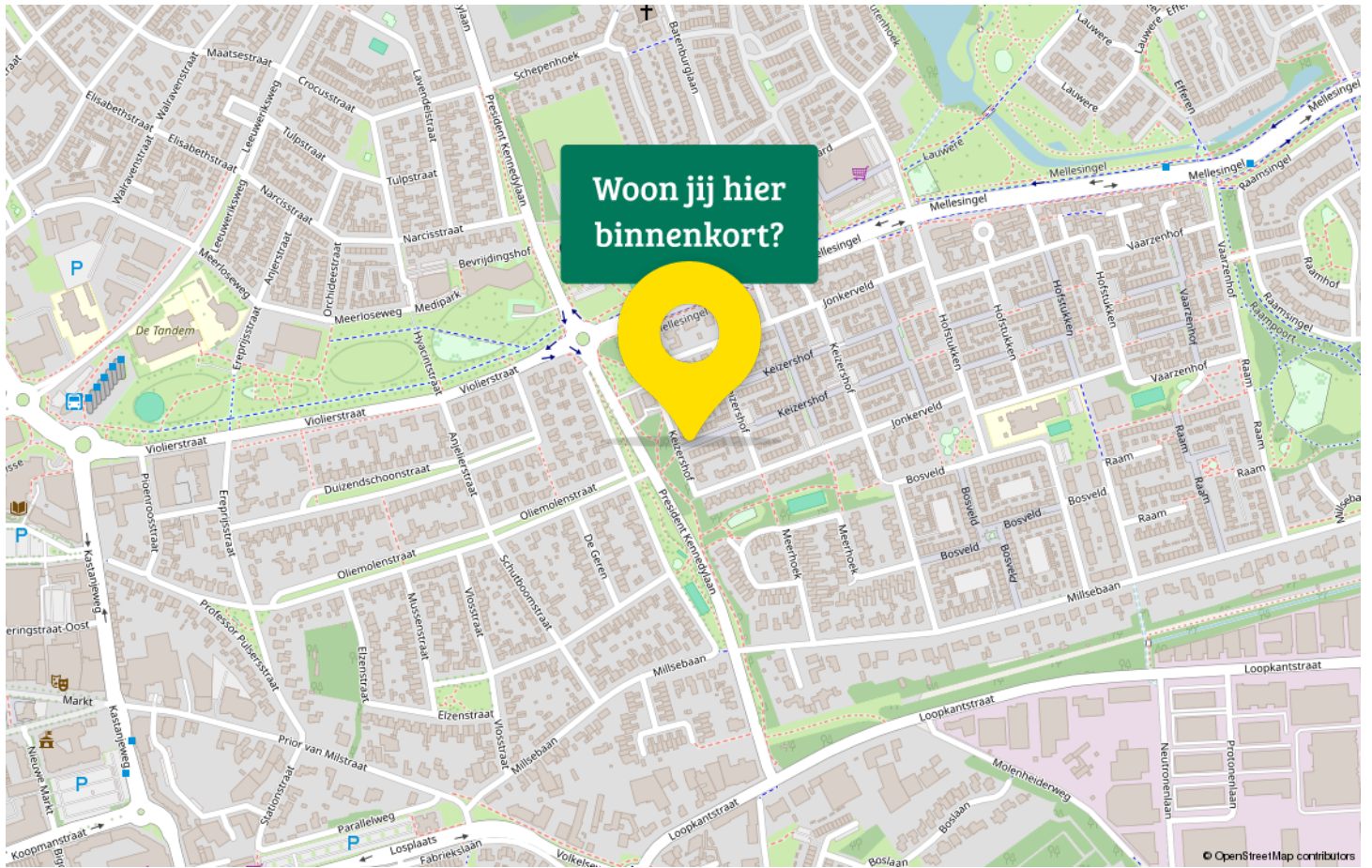
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
- sommige kasten/planken in overleg	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren		X	
- gordijnroeden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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		

Lijst van zaken

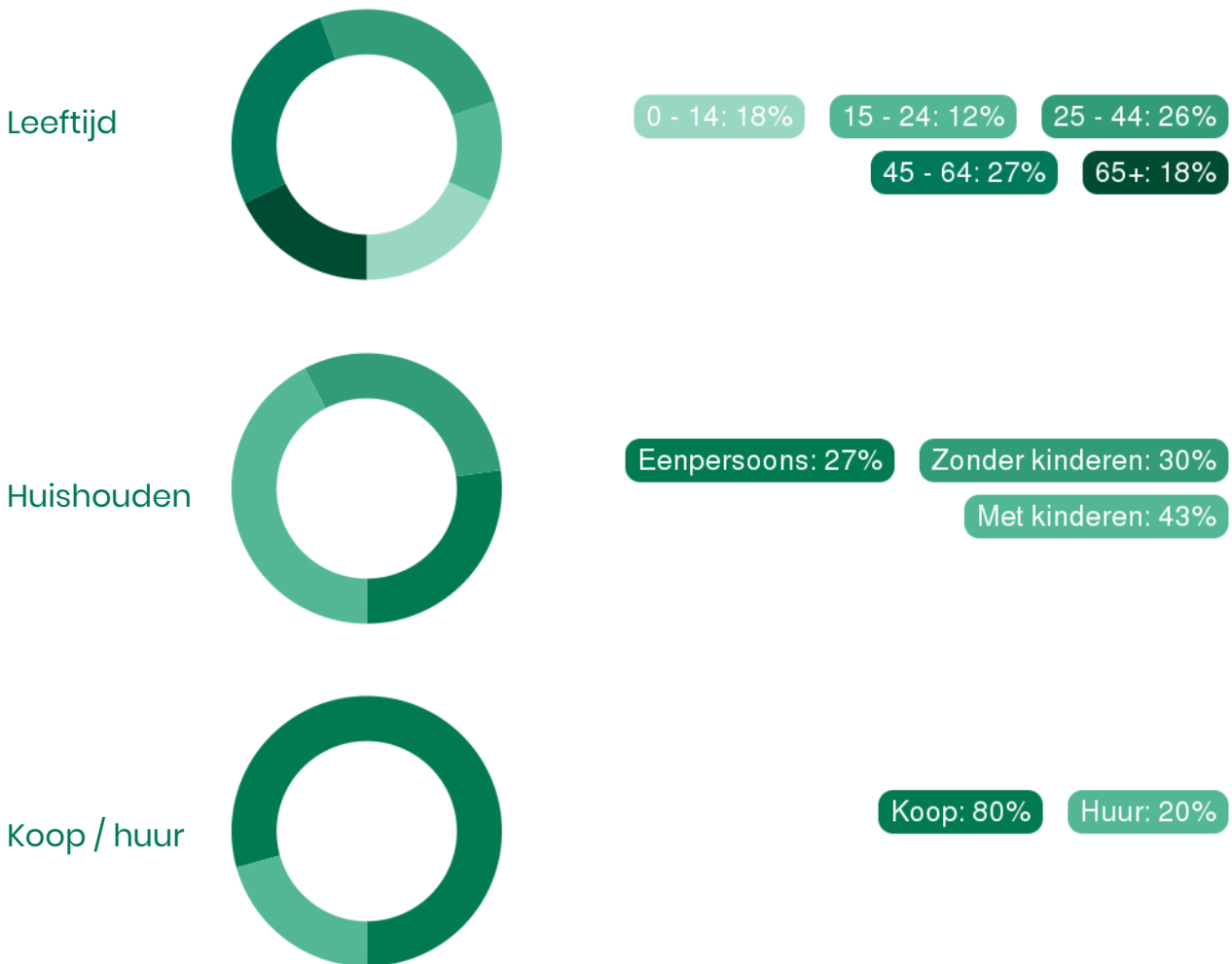
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
(losse) tuinbel en perenboom (achtertuin)		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			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Uden / Raam



50%
man

50%
vrouw



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 240.000



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

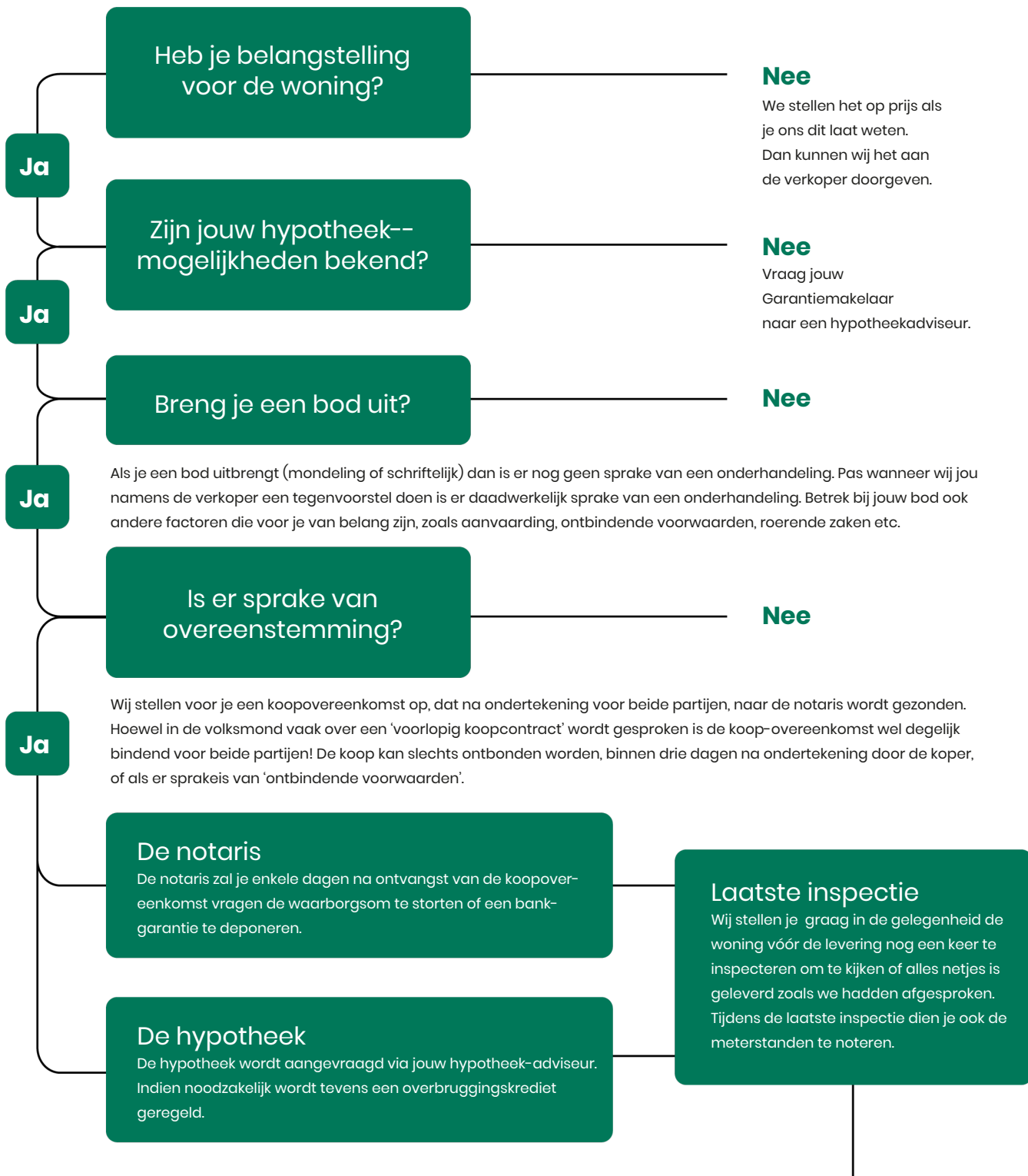
President Kennedylaan 153
5402 KC Uden

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 eersteieder 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