

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te koop

UDEN | Jonkerveld 415 | Vraagprijs € 398.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1972
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	424 m ³
Woonoppervlakte:	133 m ²
Perceeloppervlakte:	146 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijne eengezinswoning op een rustige locatie, maar wel dicht bij alle belangrijke voorzieningen? Vraag dan een bezichtiging aan bij deze fraaie hoekwoning aan het Jonkerveld in het oosten van Uden (Noord-Brabant), niet ver van het centrum van dit gezellige dorp. Je woont hier op een verkeersluw woonerf, en dan ook nog eens in een voetgangerszone, zodat kinderen geheel veilig op straat kunnen spelen. Dit heerlijke woonhuis biedt onder meer vier volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer en een sfeervol woongedeelte met een halfopen, moderne keuken. Buitenruimte is er in de vorm van een keurig aangelegde voor- en achtertuin. Laatstgenoemde is op het zuidwesten gericht en verrijkt met een mooie overkapping, een vrijstaande stenen berging en een achterom.

Ligging

Het Jonkerveld hoort bij de buurt Raam, in het oosten van het gemoedelijke Uden in Noord-Brabant. Je woont hier op een rustige locatie. Deze hoekwoning staat namelijk op een verkeersluw (en dus kindvriendelijk) woonerf, en ook nog eens op een deel van het woonerf dat alleen voor voetgangers en (brom)fietsers toegankelijk is. Groenstroken, parkjes en speeltoestellen zijn ook volop te vinden in deze buurt. Bovendien bereik je de dichtstbijzijnde supermarkten, winkels en basisscholen in vijf minuten wandelen. In het gezellige stadscentrum vind je nog veel meer winkels, en uiteraard ook horecagelegenheden en het centrale busstation. Dit centrum bereik je in een minuut of vijf per fiets. Met de bereikbaarheid per auto zit het tenslotte ook wel goed, want vanuit het Jonkerveld zit je in nog geen tien minuten rijden bij de oprit naar de N264 of de snelweg A50.

Begane grond

Na binnenkomst via de voordeur kom je eerst terecht in een ruime entree, waar je naast de meterkast ruimschoots voldoende garderoberuimte vindt. De entree loopt vervolgens over in een hal. Van daaruit zijn een compleet betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en twee inbouwkasten te bereiken.

De ruime woonkamer van dit huis is eveneens vanuit de entree bereikbaar. De woonkamer strekt zich uit over de hele lengte van de woning en is voorzien van dezelfde fraaie tegelvloer als die je in de entree al had zien liggen. De muren en plafonds zijn in bijpassende, rustgevende kleuren afgewerkt. Verder profiteer je hier van het feit dat dit een hoekwoning is. Behalve forse raampartijen aan de voor- en achterkant is er immers ook een groot zijraam; goed voor veel extra lichtinval!

Aan de achterzijde van de woonkamer is er een open doorgang naar de keuken, die een efficiënte indeling in hoekopstelling heeft. Er is hier sprake van lichtere vloerbetegeling dan in de woonkamer. De matzwarte kastfronten steken hier mooi bij af. Daarnaast is de keuken voorzien van volop moderne inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, inductiekookplaat en koelkast.

Eerste verdieping

In de entree zit de vaste trap die leidt tot de overloop van de eerste verdieping. Van hieruit heb je toegang tot drie volwaardige slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van een keurige laminaatvloer in een zachte, rustgevende kleur. In de twee grootste slaapkamers van deze woonlaag maak je bovendien gebruik van vaste, op maat gemaakte inbouwkasten. Op de tussenverdieping vind je verder een luxe badkamer. Deze is uitgerust met een fraai wastafelmeubel (met twee wasbakken) en het tweede zwevende toilet van het huis. Pronkstuk van de badkamer is evenwel het prachtige hoekbad, waar je heerlijk kunt ontspannen, ook dankzij de aanwezigheid van een regendouche.

Omschrijving

Vanuit de overloop van de eerste verdieping loopt een vaste trap tot aan de bovenste woonlaag, waar je eerst belandt op een ruime voorzolder. Naast de trapopening vind je de cv-ketel en aansluitpunten voor wasapparatuur. De voorzolder biedt bovendien toegang tot een grote, volwaardige zolderslaapkamer, waar je dankzij een dakkapel zelfs van extra veel ruimte profiteert. Deze vierde slaapkamer van het huis biedt ook een eigen wastafel en toegang tot een ruime berging.

Tuin

Via een naar buiten openslaande buitendeur bereik je vanuit de keuken de achtertuin, die een mooie mix bevat aan betegeling, beplanting en een keurig gazon. Tegen de woning aan kun je heerlijk op het terras zitten, en wel onder een fraaie, lichtdoorlatende overkapping. Verder biedt deze op het zuidwesten gerichte achtertuin een vrijstaande stenen berging en een achterom. Tenslotte hoort bij dit huis nog een mooie voortuin, eveneens keurig aangelegd en met een goede variatie aan 'groen' en 'grijs'.

Kenmerken

- Fraaie hoekwoning op kindvriendelijke woonlocatie, in voetgangerszone op rustig woonerf in het oosten van Uden (Noord-Brabant), dicht bij winkels, scholen en de uitvalswegen.
- Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud en is smaakvol afgewerkt.
- Ruime woonkamer met veel lichtinval.
- Sfeervolle keuken met volop moderne inbouwapparatuur.
- Vier volwaardige slaapkamers, waaronder grote zolderslaapkamer met dakkapel.
- Luxe badkamer met prachtig hoekbad.
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin.
- Achtertuin op het zuidwesten en met overkapping, vrijstaande stenen berging en achterom.
- Bouwjaar: 1972
- Energielabel: C
- Volledige eigendom.





























Plattegrond



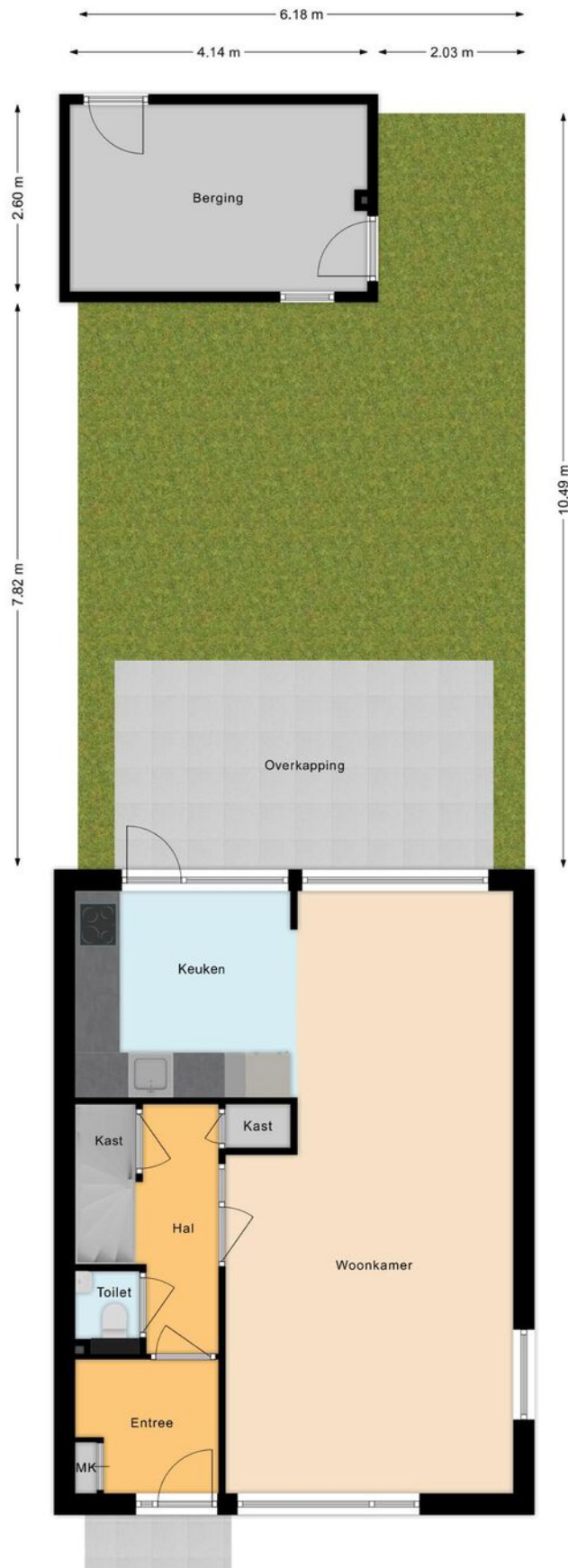
Plattegrond



Plattegrond



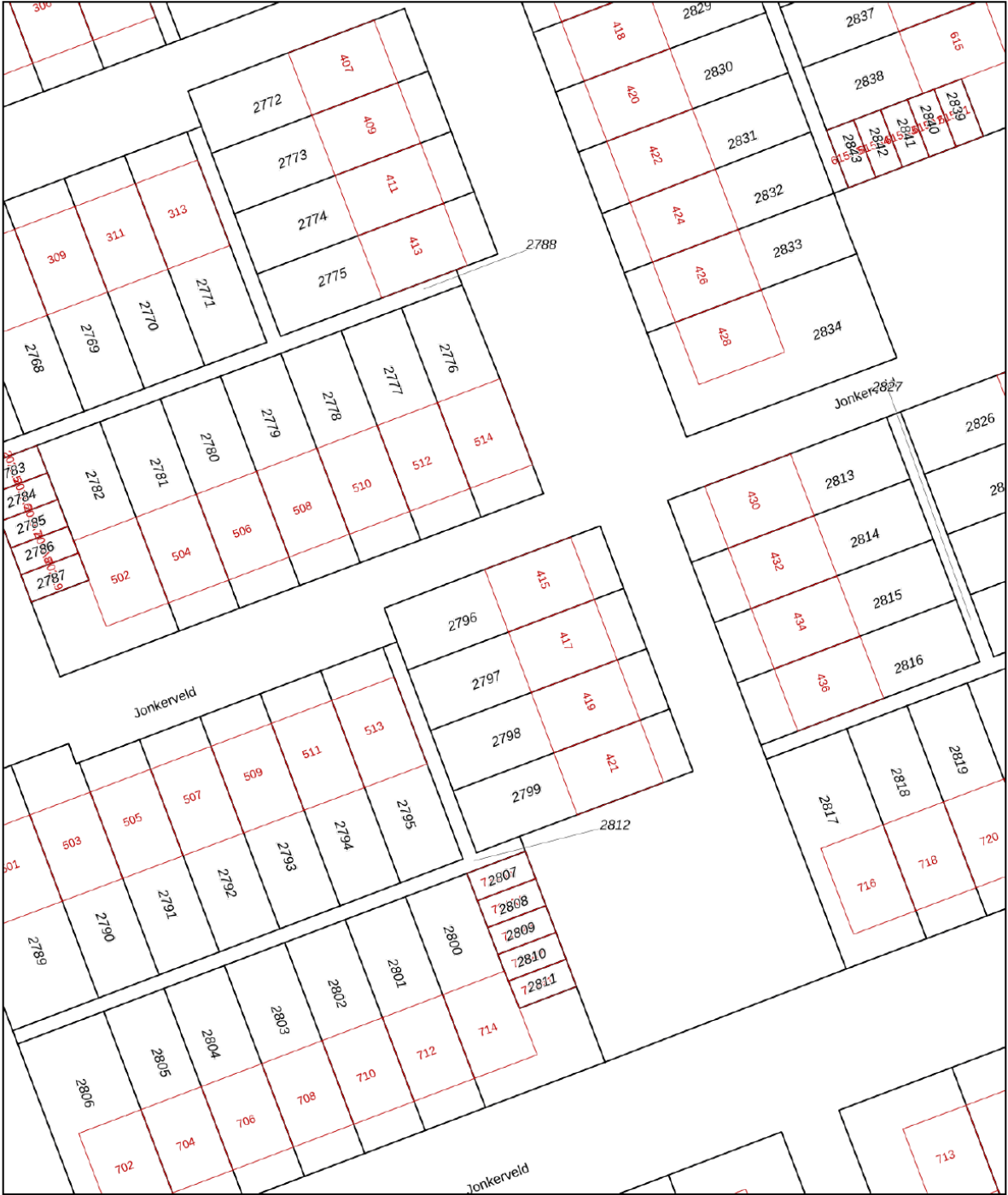
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mirjam



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 N

Perceel 2796

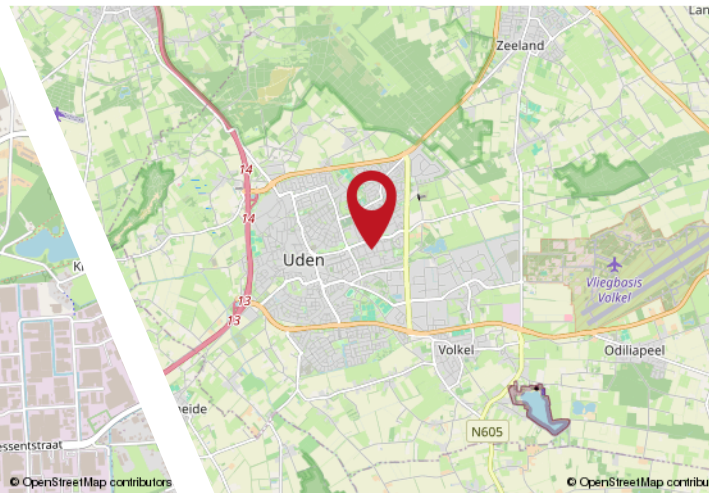
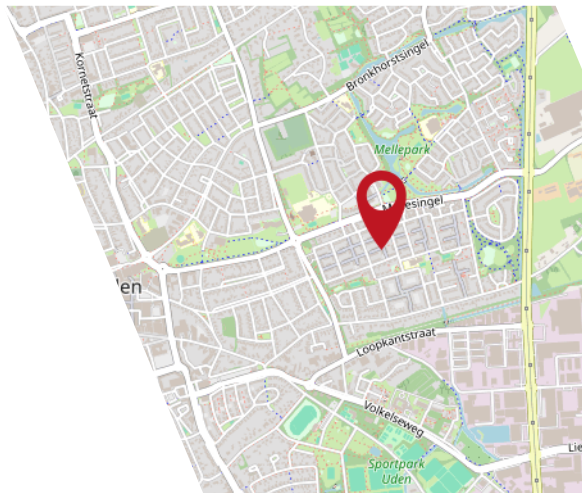
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Jonkerveld 415
5403 BN Uden



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U 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 bieder 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 uit-brengen, 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 rechts-college, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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 eventuele 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.

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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Overige informatie



De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Interesse?

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner

Kerkstraat 6
5401 BE Uden

0413 250258
info@vanlanen.nl
www.vanlanen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

