

Makelaardij **Ton van Lanen** & Partner



Te Koop

UDEN | Raam 532 | Vraagprijs € 450.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1971
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	472 m ³
Woonoppervlakte:	133 m ²
Perceeloppervlakte:	187 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijne eengezinswoning die helemaal instapklaar is, en waar je dus zo in kunt? En eentje die dankzij een mooie uitbouw extra veel woonruimte biedt? Deze fraaie hoekwoning in het oosten van het Noord-Brabantse Uden moet je dan echt even gezien hebben. Je woont hier in een rustige, kindvriendelijke buurt, met pal voor het huis een openbaar plantsoen met speeltoestellen, en met een groter park op steenworp afstand. Het gezellige stadscentrum ligt op ongeveer vijf minuten fietsen. De uitstekend onderhouden woning zelf biedt onder meer vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een op prachtige wijze uitgebouwde woonkamer met open keuken. Beneden is sprake van vloerverwarming in de aanbouw en vaste airco-units zijn er in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Buitenruimte is er in de vorm van een keurig aangelegde voor- en achtertuin. Laatstgenoemde ligt op het noordwesten en is verrijkt met een overkapping en een grote vrijstaande garage.

Ligging

De straat Raam is onderdeel van de gelijknamige wijk aan de oostkant van het Noord-Brabantse stadje Uden. Je woont hier in een rustige buurt met een ruime opzet en veel groen. Voor het huis ligt een mooi openbaar plantsoen en op steenworp afstand is er een groter park waar je heerlijk kunt wandelen. Verder liggen basisscholen en supermarkten op korte loop- of fietsafstand en zit je in dik vijf minuten fietsen in het gezellige stadscentrum, waar tal van winkels, gezellige horecagelegenen én het centrale busstation liggen. De bereikbaarheid voor autoreizigers is eveneens zeer goed. Dit huis staat immers op een goeie vijf minuten rijden van de dichtstbijzijnde afrit van de snelweg A50.

Begane grond

Een keurig betegeld paadje door de verder overwegend groene voortuin leidt tot aan de voordeur, die onder een handige overkapping zit. Na binnenkomst beland je eerst in een ruime entree, waar je rechts de toegangsdeur tot een aparte toiletruimte (met vrij hangend closet en fonteintje) en de trapopgang vindt.

De fraaie tegelvloer die in de entree ligt, loopt netjes door tot in het woongedeelte. Onder deze betegeling ligt een vloerverwarmingssysteem, waarvan je dus over de hele benedenverdieping profiteert. Zo ook in de prachtige woonkeuken, waar je vanuit de entree eerst terechtkomt. Het gaat hier om een keuken van het kwaliteitsmerk Grando Keukens. Er is sprake van een groot keukenblok in wandopstelling en een fraai, sfeerverhogend keukeneiland, dat ook meteen als eet- of bartafel kan worden benut. Verspreid over deze twee blokken is er moderne inbouwapparatuur aangebracht in de vorm van een vaatwasser, een gasfornuis, een koel-vriescombinatie en een combimagnetron.

Op de benedenverdieping vind je verder een sfeervolle woonkamer, die dankzij een uitbouw aan de achterkant riant van omvang is. Zowel aan de voor- als aan de achterkant heb je ruimschoots de gelegenheid een gezellige zithoek te creëren. In het uitgebouwde deel profiteer je dankzij grote raampartijen én een mooie lichtstraat in het platte dak van extra veel inval van zonlicht. Bovendien zijn aan die kant een vaste airco-unit en een even mooie als praktische kastenwand geplaatst.

Eerste verdieping

Zodra je op de eerste verdieping aankomt, beland je eerst op een centrale overloop, van waaruit drie ruime slaapkamers bereikbaar zijn. In al deze kamers is gebruikgemaakt van mooi laminaat voor de vloeren. De hoofdslaapkamer is ook nog eens verrijkt met een vaste airco-unit, terwijl de minst ruime kamer een eigen, op maat gemaakte inbouwkast heeft. Aan de voorkant van de tussenverdieping vind je ook nog een moderne badkamer, die met zijn betegeling in houtlook en in taupe bijzonder stijlvol

Omschrijving

douchewand en -deur wordt afgebakend van de rest van de badkamer, waar ook nog een fraai wastafelmeubel en een zwevend toilet voorhanden zijn.

Tweede verdieping

Vanuit de overloop van de eerste verdieping loopt een vaste trap naar boven, naar de overloop op zolder. Op deze plek zijn aansluitpunten aanwezig voor zowel een wasmachine als een wasdroger. Opbergruimte is er hier in verschillende bergingen, onder andere achter knieschotten. Verder biedt de overloop toegang tot een ruime, volwaardig inzetbare zolderslaapkamer. Hier zijn aan de voorkant nog eens twee bergingen gecreëerd, waarvan eentje achter knieschotten.

Tuin

Bij deze woning hoort een fraai aangelegde achtertuin, die op het noordwesten is gericht. Op verschillende plekken in deze tuin met veel variatie kun je lekker op het terras zitten. Dat kan bijvoorbeeld onder de mooie overkapping die tegen de berging aan is gebouwd. Die berging betreft overigens een vrijstaande stenen garage, die goed is voor dik zestien vierkante meter aan opslagruimte. De garage is ook toegankelijk vanaf de straat, en wel door de moderne garagedeur open te rollen.

Kenmerken

- Ruime, uitstekend onderhouden hoekwoning in rustige buurt in het oosten van Uden (Noord-Brabant), nabij diverse parkjes, scholen en supermarkten.
- Vloerverwarming in de aanbouw.
- Vaste airco-unit in woonkamer en hoofdslaapkamer.
- Riante, uitgebouwde woonkamer met fraaie lichtstraat aan de achterzijde.
- Sfeervolle woonkeuken met volop moderne inbouwapparatuur.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Stijlvolle badkamer met heerlijk ruime inloopdouche.
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin. Laatstgenoemde op het noordwesten en met overkapping.
- Grote vrijstaande garage in achtertuin.
- Bouwjaar: 1971
- Energielabel C























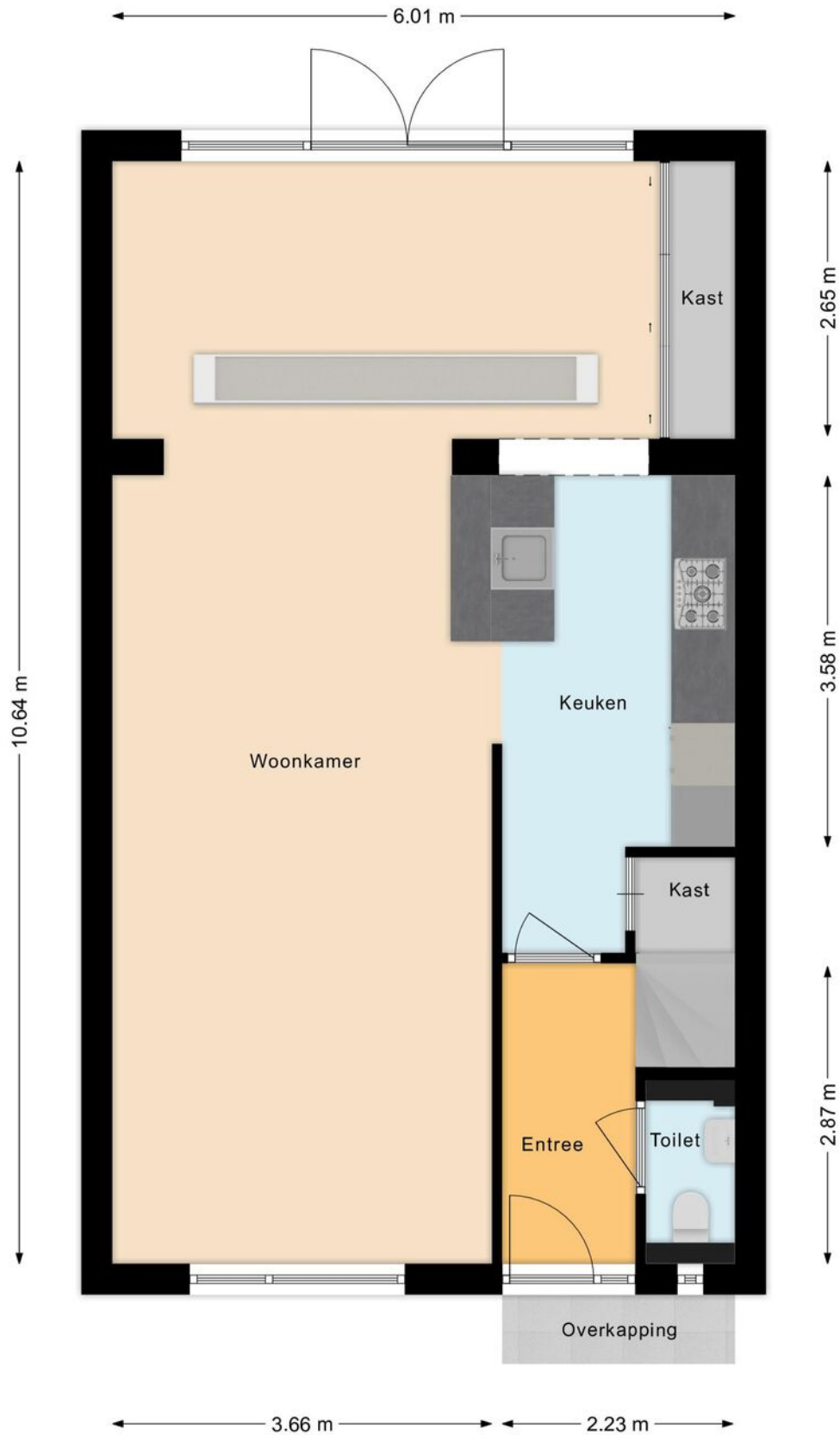








Plattegrond



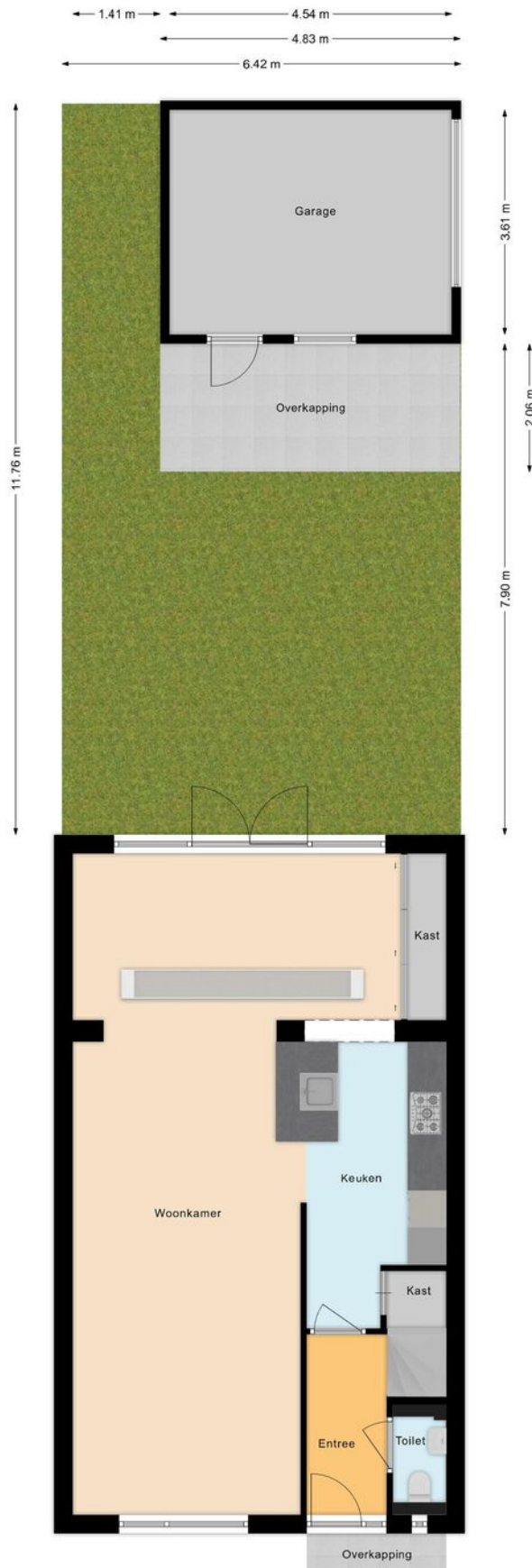
Plattegrond



Plattegrond



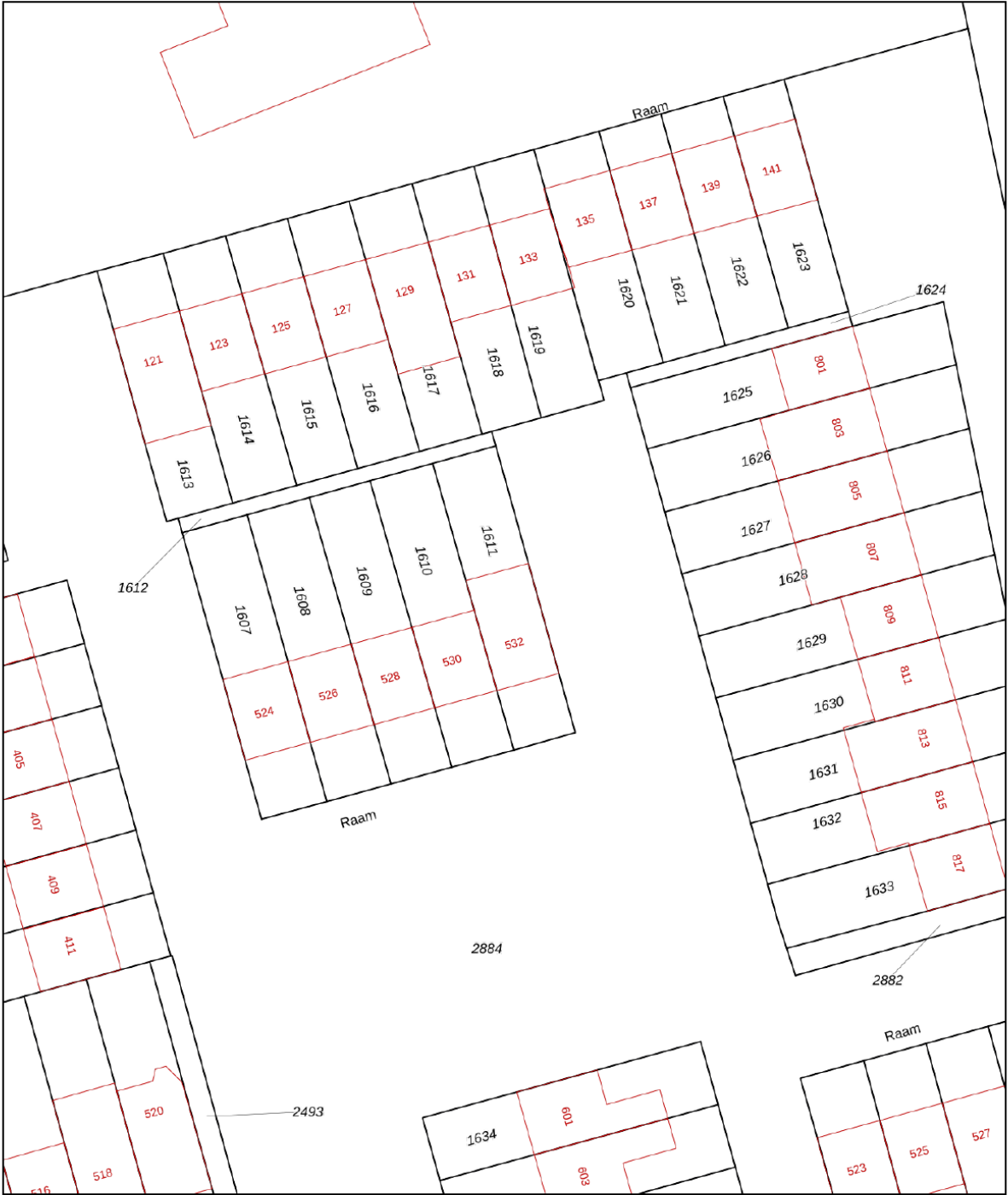
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mirjam



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente Uden

Sectie N

Perceel 1611

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.

Schaal 1: 500

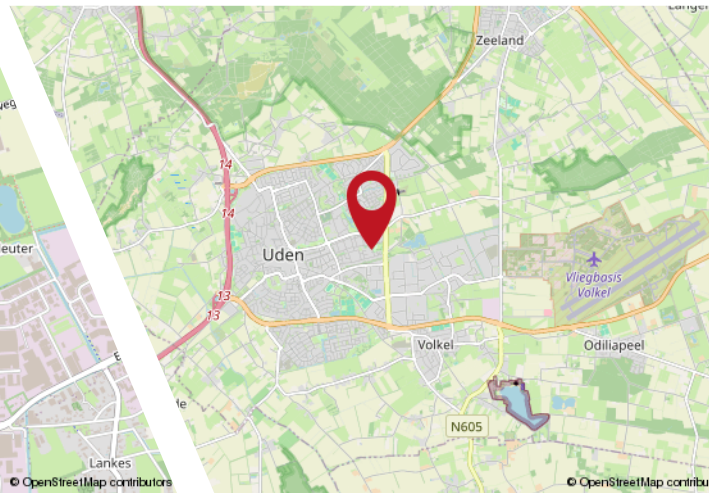
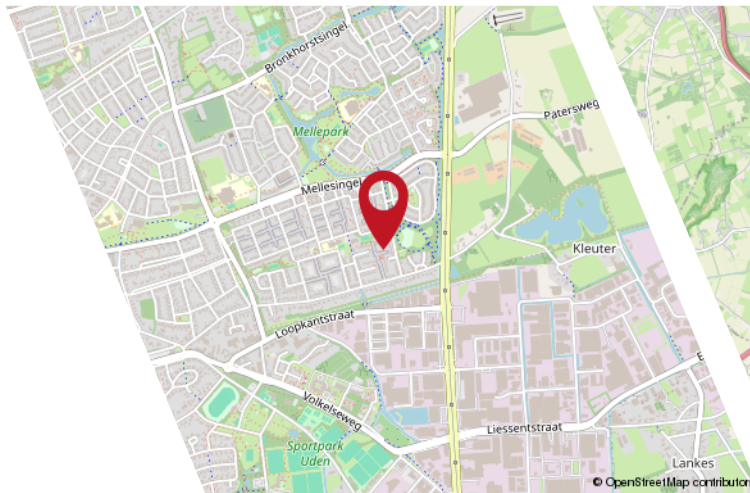
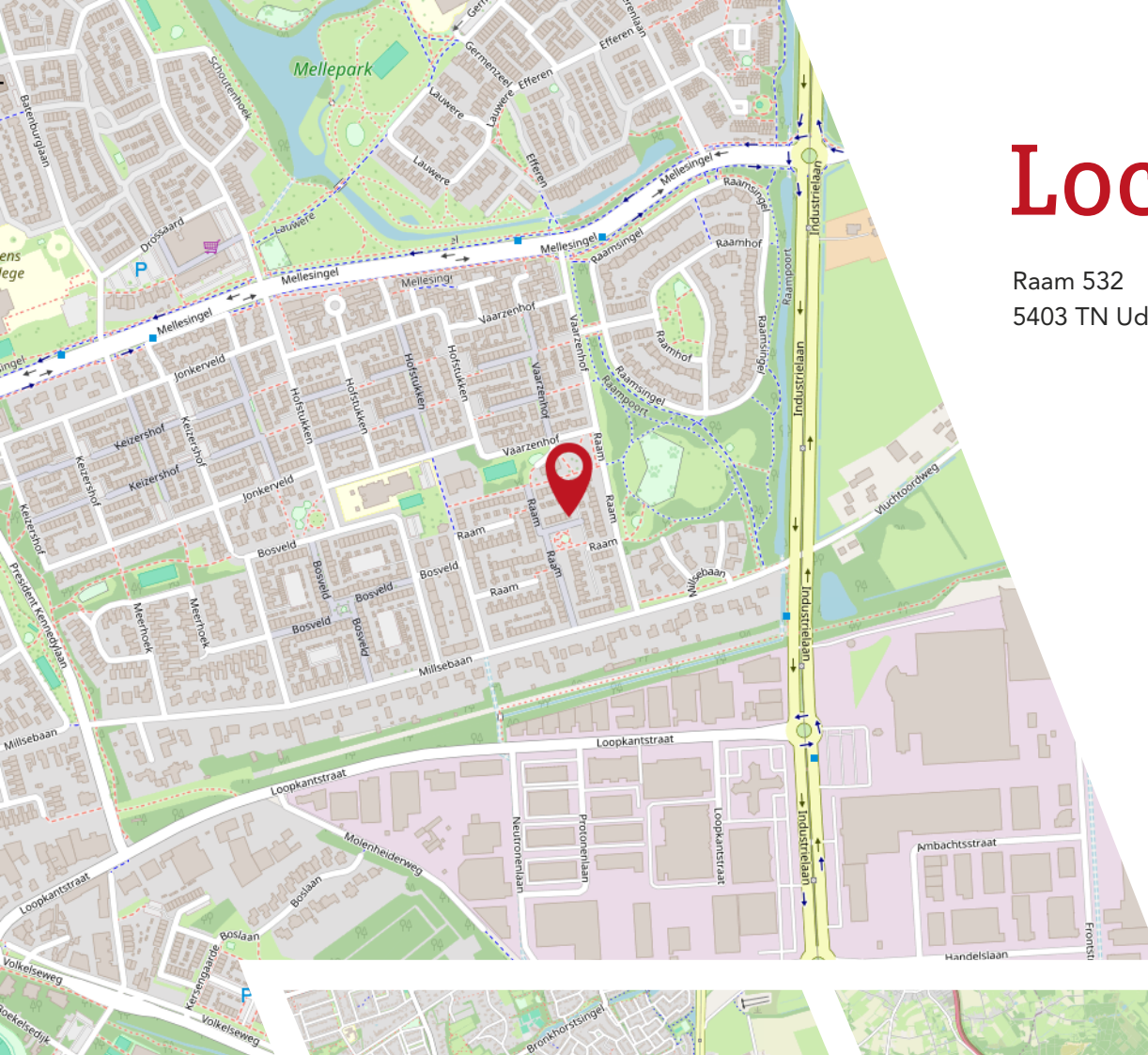
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie

Raam 532
5403 TN 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

