



Meerhoek 207, 5403 AD Uden

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163 a
5402 KC, UDEN
Tel: 0413-25 95 90
Fax: 0413-27 16 70
E-mail: info@aardenmakelaardij.nl
www.aardenmakelaardij.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning waar je alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten? Dan is deze geschakelde woning met inpandige garage in de kindvriendelijke woonwijk Raam in Uden precies wat je zoekt. Hier geniet je van comfort, ruimte en duurzaamheid, met energielabel A+++, 16 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een stijlvolle afwerking van top tot teen.

Kom binnen, kijk rond en laat je verrassen – dit huis moet je écht ervaren.

HIGHLIGHTS:

- 145 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Moderne open keuken in U-opstelling met inbouwapparatuur
- Werk-/speelkamer op de begane grond – ideaal voor thuiswerk of hobby
- Tuingerichte woonkamer met veel licht en toegang tot de tuin
- Inpandige garage met elektrisch bedienbaar rolluik en tuindeur
- 3 slaapkamers (waarvan 2 met balkon) en luxe badkamer
- De groepenkast is gemoderniseerd
- De gehele woning is voorzien van HR++ glas, vloer-/gevel- en dakisolatie
- 16 Zonnepanelen, hybride warmtepomp, energielabel A+++
- Geheel omsloten tuin met (deels) overdekt terras, elektrisch bedienbaar zonnescherm, plantenborders, gazon en houten berging
- Gezinsvriendelijke locatie – gelegen aan een woonerf met scholen, winkels en een wandelpark op loopafstand.

WONEN – STIJLVOL EN COMFORTABEL

Zodra je de voordeur opent, voel je het meteen: dit huis is met liefde en oog voor detail afgewerkt. De hal straalt rust en ruimte uit, met een modern toilet voorzien van een wandcloset en fonteintje – een voorproefje van de luxe die je verderop zult ontdekken.

De tuingerichte woonkamer is licht en sfeervol, met een fijne indeling die uitnodigt tot gezellig samenzijn. Grote ramen zorgen voor een natuurlijke lichtinval die de ruimte een warme gloed geeft. Op een zonnige dag schuif je de tuindeur open en hoor je de vogels in de tuin fluiten – het ultieme gevoel van thuis.

De inpandige garage is direct bereikbaar vanuit de woning en voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Handig, veilig en comfortabel, zeker op regenachtige dagen.

En dan is er nog die extra kamer op de begane grond – ideaal als thuishkantoor, speelkamer of hobbyruimte. Multifunctioneel!

OPEN KEUKEN – HET HART VAN HET HUIS

Aan de straatzijde ligt de moderne open keuken in U-opstelling, is voorzien van inbouwapparatuur en biedt volop werkruimte. Het contact met de woonkamer maakt dit de perfecte plek om te koken, te praten en samen te genieten.

SLAPEN – RUST, RUIMTE EN PRIVACY

Via de afsluitbare trapopgang bereik je de eerste verdieping. Daar vind je drie comfortabele slaapkamers, waarvan twee aan de tuinzijde met toegang tot een balkon. 's Ochtends de deuren open, frisse lucht naar binnen en even genieten van het uitzicht over de groene omgeving – beter begin je je dag niet.

De badkamer ademt hotelklasse: strak vormgegeven, met een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, wandcloset en een designradiator. Alles is tot in detail afgewerkt met kwalitatieve materialen.

Op deze verdieping vind je ook een berging, waar de HR ketel, de hybride warmtepomp en de mechanische ventilatie-unit netjes zijn weggewerkt. Slim en duurzaam – precies wat een modern huishouden nodig heeft.

TUIN EN BUITENLEVEN

De achtertuin is een plek waar je het hele jaar door van geniet. De geur van bloeiende planten in de borders, het zachte gras onder je voeten en het geluid van spelende kinderen op de achtergrond – dit is buitenleven op z'n best.

Het terras, deels overdekt en voorzien van elektrische bedienbaar zonnescerm, biedt altijd een plekje in de zon of schaduw. Perfect voor een barbecue met vrienden of een ontspannen zomeravond met een glas wijn. De houten berging zorgt voor extra opbergruimte voor b.v. je tuingereedschap.

PERFECTE LOCATIE VOOR HET GEZIN

Deze woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk (Raam) aan een autoluw woonerf. Er zijn volop openbare parkeerplaatsen beschikbaar, en u woont op loopafstand van scholen, winkels, speelvoorzieningen, een wandelpark en het sportpark. Alles is binnen handbereik!

DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG

Met HR++ glas, na geïsoleerde gevels (2023), 16 zonnepanelen met micro-omvormers, HR ketel en een hybride warmtepomp woon je hier met een gerust hart. Niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam en energiezuinig. Dat voel je in het binnenklimaat én zie je terug in de lage energiekosten.

DIT HUIS WACHT OP JOU

Deze woning is niet zomaar een huis – het is een plek waar comfort, stijl en duurzaamheid samenkomen. Waar elk detail klopt en waar je je meteen thuis voelt. Dus stel het niet uit: maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat wonen in deze moderne parel in Uden écht betekent.

Want voor je het weet, is iemand anders je voor.

Kenmerken

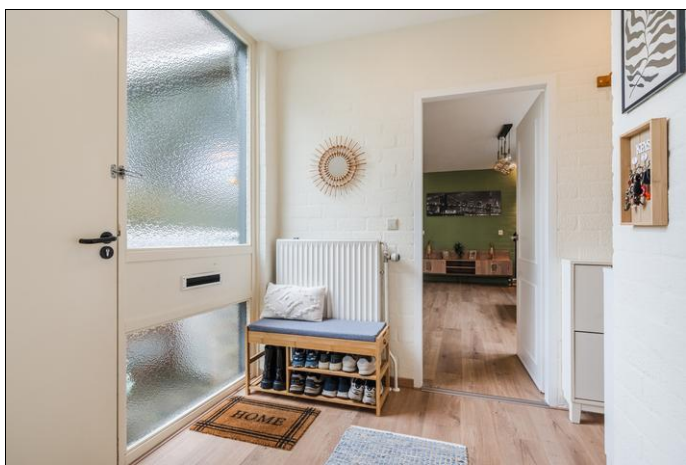
Vraagprijs	€ 535.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	549 m ³
Perceel oppervlakte	226 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	145 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 72 m ²
Garage	Inpandig 16 m ² (635 bij 259 cm)
Energie label	A+++
Verwarming	C.V.-Ketel, Hybride warmtepomp

Locatie

Meerhoek 207
5403 AD UDEN



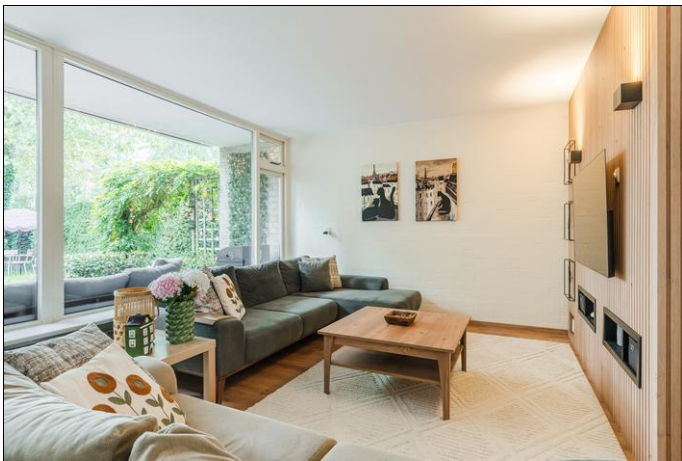
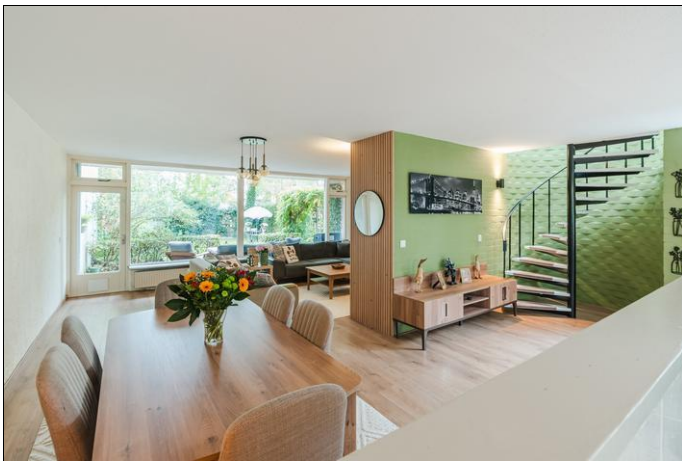
Foto's



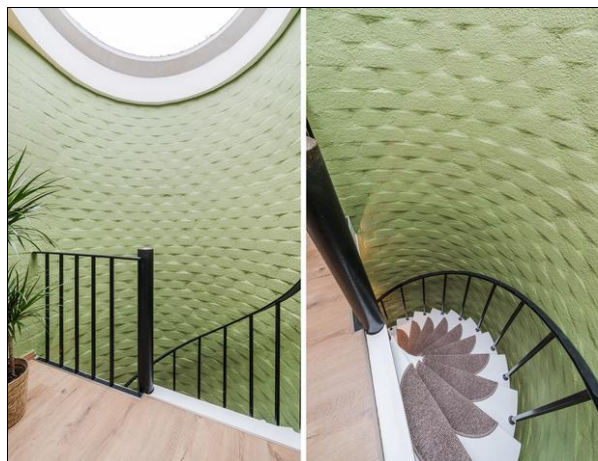
Foto's



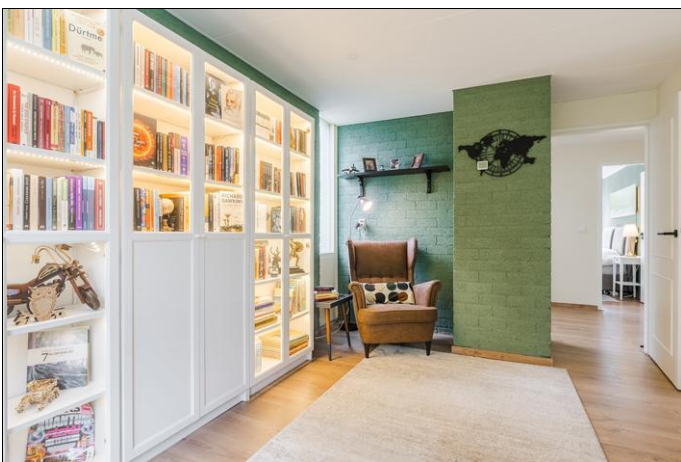
Foto's



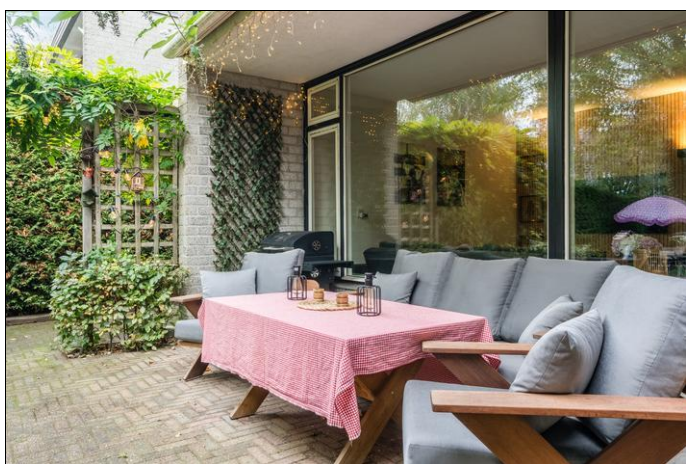
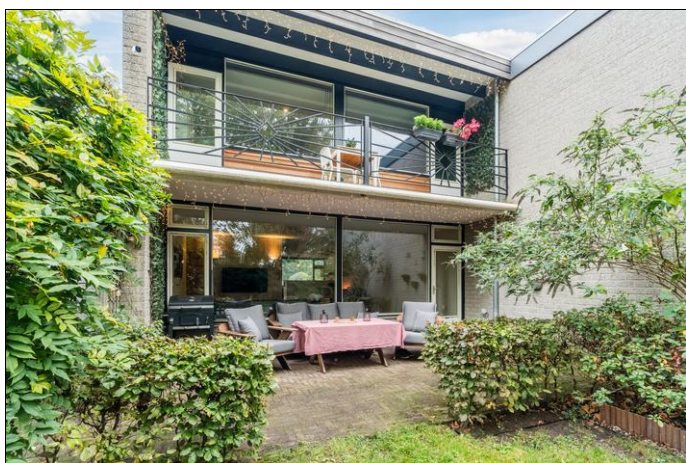
Foto's



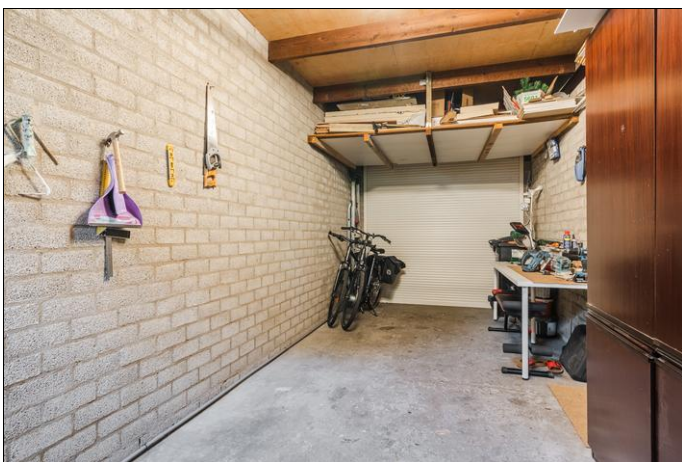
Foto's



Foto's



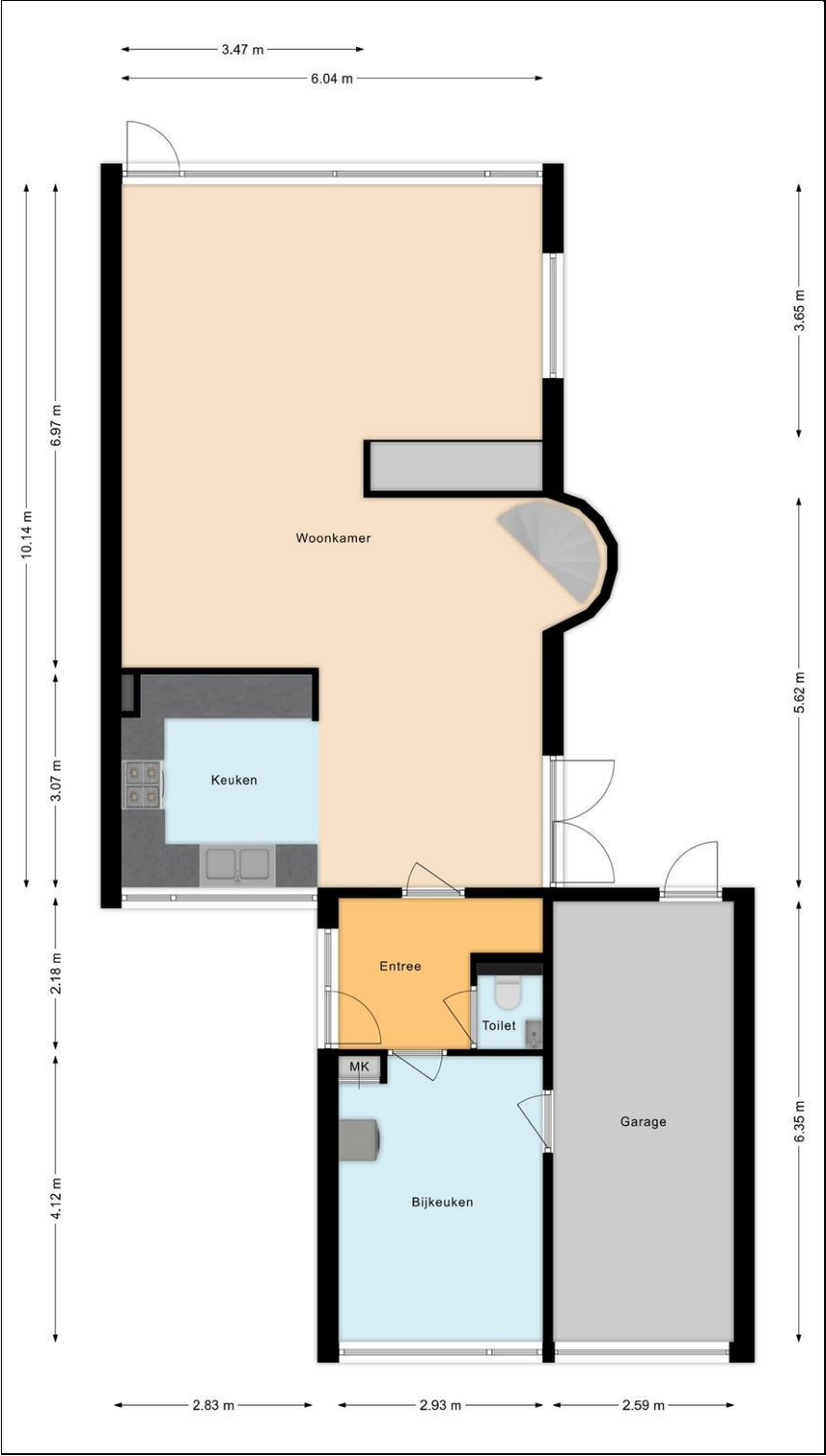
Foto's



Foto's



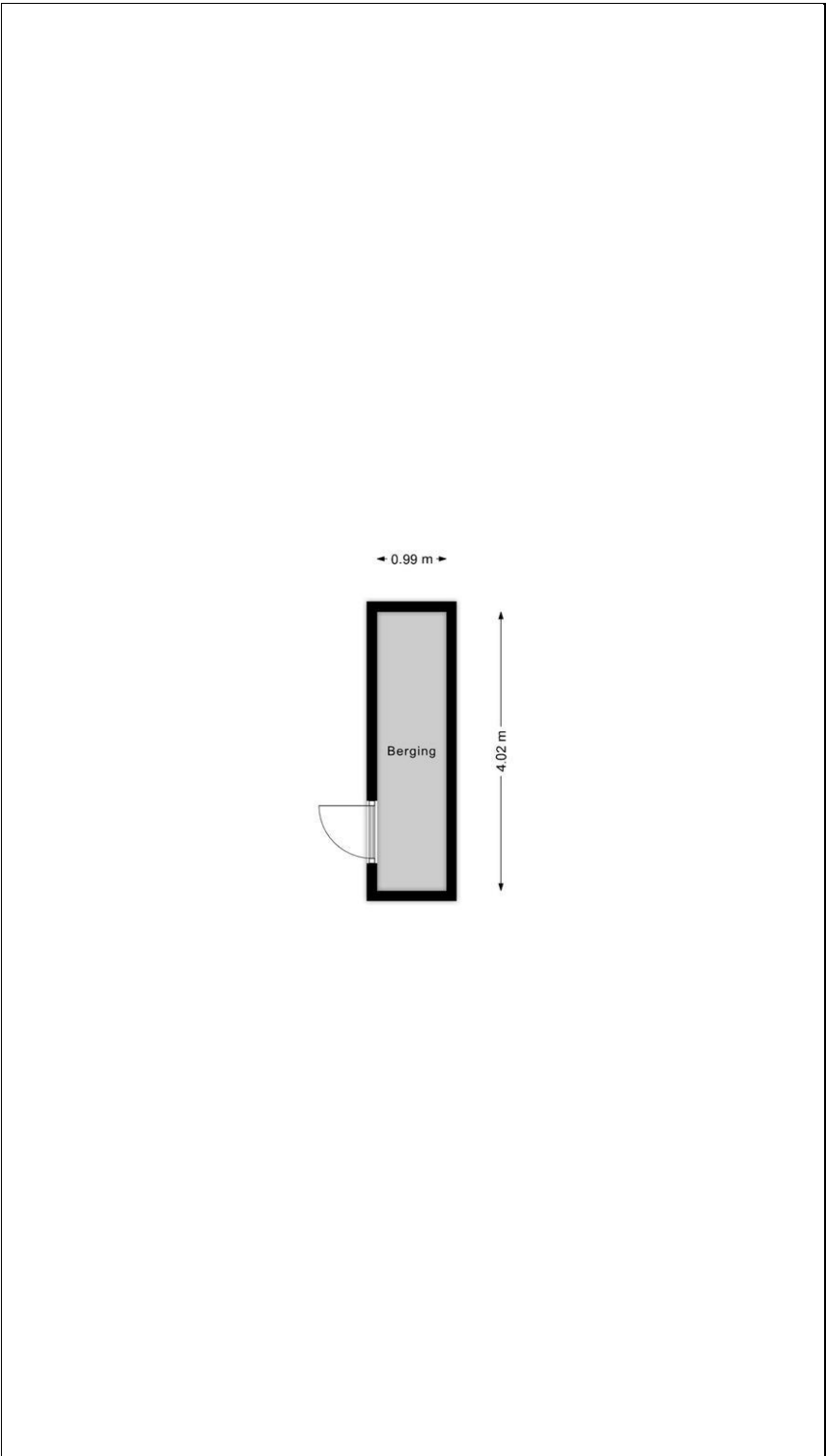
Begane grond



Verdieping

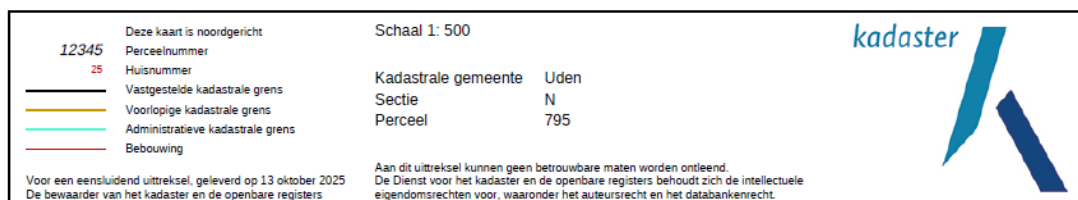


Berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Meerhoek 207
Postcode / Plaats	5403 AD Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	N / 795
Oppervlakte	226 m ²
Soort	Volle eigendom



Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met



Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163a
5402 KC Uden
Telefoonnummer: 0413-259590
E-mailadres: info@aardenmakelaardij.nl

Bezoek ook onze website: www.aardenmakelaardij.nl