



President Kennedylaan 163, 5402 KC Uden

Vraagprijs € 545.000,- 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 luxe, verrassend ruim én comfortabel 3-kamer appartement met een royaal dakterras, loggia, eigen parkeerplaats onder een carport én een hoogwaardige afwerking? Dan verdient dit unieke appartement aan de President Kennedylaan 163 absoluut jouw aandacht. Met een woonkamer van maar liefst 44 m², hoge plafonds, vloerverwarming, moderne keuken, airco's én 10 zonnepanelen is dit een thuis waar je direct verliefd op wordt.

Geschikt voor zowel jonge mensen als ouderen (mogelijkheid voor een traplift) én gelegen op loopafstand van het centrum en aan de rand van het sportpark.

Nieuwsgierig? Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf hoe comfortabel dit appartement voelt!

DE HIGHLIGHTS

- 130 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Woonkamer van circa 44 m² met airco (2025) en schuifpui naar een dakterras van circa 22 m²
- Luxe open keuken met granieten blad, inductiekookplaat en inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met ligbad en douchcabine
- Twee royale slaapkamers, waarvan één met loggia en airco (2025)
- Hoogwaardige afwerking: vloerverwarming gehele verdieping, PVC vloer, HR++ glas, akoestische wandpanelen, videofoon, screens
- Het (binnen)schilderwerk heeft recent plaats gevonden
- Zonnepanelen (10 stuks), eigen parkeerplaats onder carport, energielabel A

Elke keuze ademt comfort en afwerking op hoog niveau.

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

Wanneer je aankomt bij President Kennedylaan 163 merk je meteen dat dit geen standaard appartement is. De gezamenlijke entree brengt je in een tochtportaal, waar alles netjes en verzorgd oogt. Vanuit hier kom je óf in een kantoorruimte óf via een aparte deur in de eigen entree van de woning.

In de hal voel je meteen de warme uitstraling van de laminaatvloer, die ook in het portaal ligt. Deze hal biedt toegang tot de royale inpandige berging met trapkast. Hier kun je echt álles kwijt: fietsen, gereedschap, voorraad, noem maar op. Via de achterdeur loop je rechtstreeks naar je eigen parkeerplaats onder de royale carport. Nooit meer zoeken naar een plekje.

VERDIEPING

Via een rechte luie trap (ideaal voor een traplift) bereik je de woonverdieping. De overloop voelt door het hoge plafond van circa 3 meter heerlijk ruim. Vanuit hier heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, het toilet, een berging en natuurlijk de woonkamer met open keuken.

WOONKAMER & DAKTERRAS

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt het licht als een warm deken over je heen. Grote raampartijen, een royale schuifpui, akoestische wandpanelen en een plafondhoogte die je niet vaak in appartementen tegenkomt: dit voelt direct luxe. Met maar liefst 44 m² heb je hier eindeloze mogelijkheden voor een riante zithoek, grote eettafel en misschien zelfs een werk- of leeshoek.

De airco houdt het hier altijd aangenaam, zomer én winter.

Via de schuifpui stap je zó het dakterras van circa 22 m² op. Zie je het al voor je? Een zomerse avondborrel, de geur van versgemalen koffie in de ochtend, of juist een rustige plek om met een boek in de zon te verdwijnen. De hoogte geeft privacy én een prachtig vrij gevoel.

KEUKEN

De keuken vormt een sfeervolle open verbinding met de woonkamer en heeft door de speelse raamerker verrassend veel licht. Met circa 9 m², twee parallelle keukenblokken van elk circa 3,60 meter én een moderne hoogglans afwerking is dit een plek waar koken geen "moetje" meer is, maar een feestje. Je geniet hier van een granieten aanrechtblad, inductiekookplaat met rvs-afzuigschouw, vaatwasser, koelkast, vriezer en combimagnetron. Alles binnen handbereik, alles luxe en vooral: alles met een moderne uitstraling.

SLAAPKAMERS & LOGGIA

Aan de achterzijde bevinden zich twee fijne slaapkamers van circa 14 en 15 m².

De grootste slaapkamer heeft een kastenwand, airco én een schuifpui naar de loggia van circa 5 m². Een heerlijke plek om even te ontsnappen aan de drukte van de dag. Met een kop thee, een briesje buitenlucht en het geluid van het sportpark in de verte voelt dit als je eigen mini-buitenruimte.

De tweede slaapkamer is voorzien van een groot raam met uitzicht richting het sportpark. 's Ochtends word je er wakker met zacht daglicht, terwijl je 's avonds geniet van een rustige, beschutte sfeer.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een screen.

BADKAMER, TOILET & TECHNISCHE RUIMTE

De badkamer is volledig betegeld en luxe uitgerust: een heerlijk ligbad, aparte douche, wastafelmeubel, spiegel met verlichting en een wandkast voor al je spulletjes. Hier kun je je dag ontspannen starten en nóg ontspanener eindigen.

Het separate toilet is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje—netjes, fris en praktisch.

De berging op deze verdieping herbergt de wasmachineaansluiting, de mechanische ventilatie-unit, de omvormer van de zonnepanelen en de Nefit HR-combiketel uit 2022. Alles overzichtelijk, netjes en goed bereikbaar.

LOCATIE

Je woont hier heerlijk centraal: aan de rand van het sportpark, met veel groen om je heen, en toch op loopafstand van het bruisende centrum van Uden. Een ideale ligging voor wie graag alles binnen handbereik heeft, maar wel wil genieten van rust en ruimte.

KLAAR VOOR JOUW NIEUWE THUIS?

President Kennedylaan 163 is zo'n appartement dat je pas écht waardeert als je er doorheen loopt. De ruimte, de lichtinval, het terras, de afwerking, het comfort... het klopt gewoon allemaal. Of je nu jong bent en luxe zoekt, of juist wat ouder en graag gelijkvloers woont (met de mogelijkheid voor een traplift): dit appartement voelt als een warm, stijlvol en zorgeloos thuis.

Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen, dit is er één die je niet wilt missen.

Kenmerken

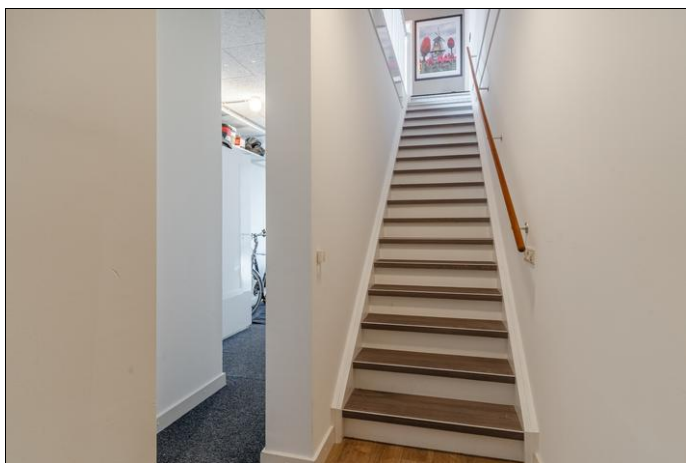
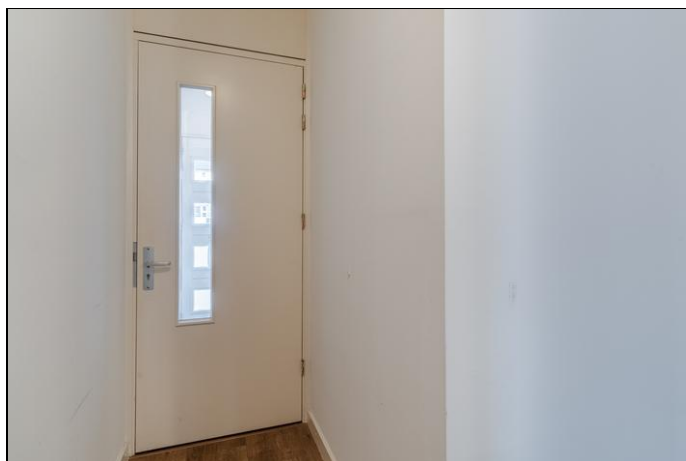
Vraagprijs	€ 545.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	505 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	130 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	2006
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Geen tuin
Garage	Carport
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

President Kennedylaan 163
5402 KC UDEN



Foto's



Foto's



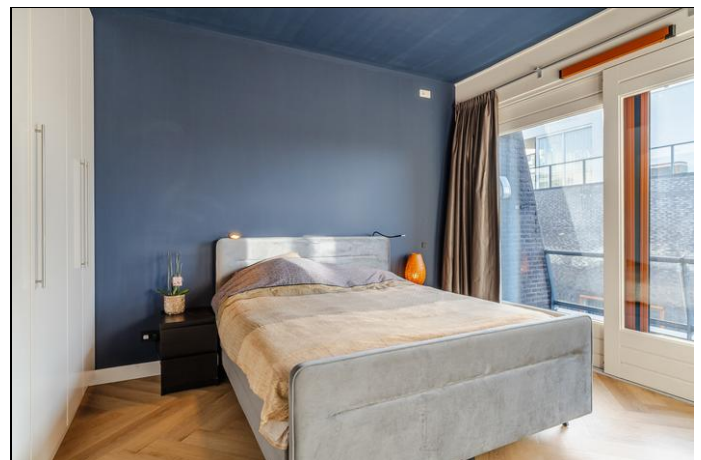
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



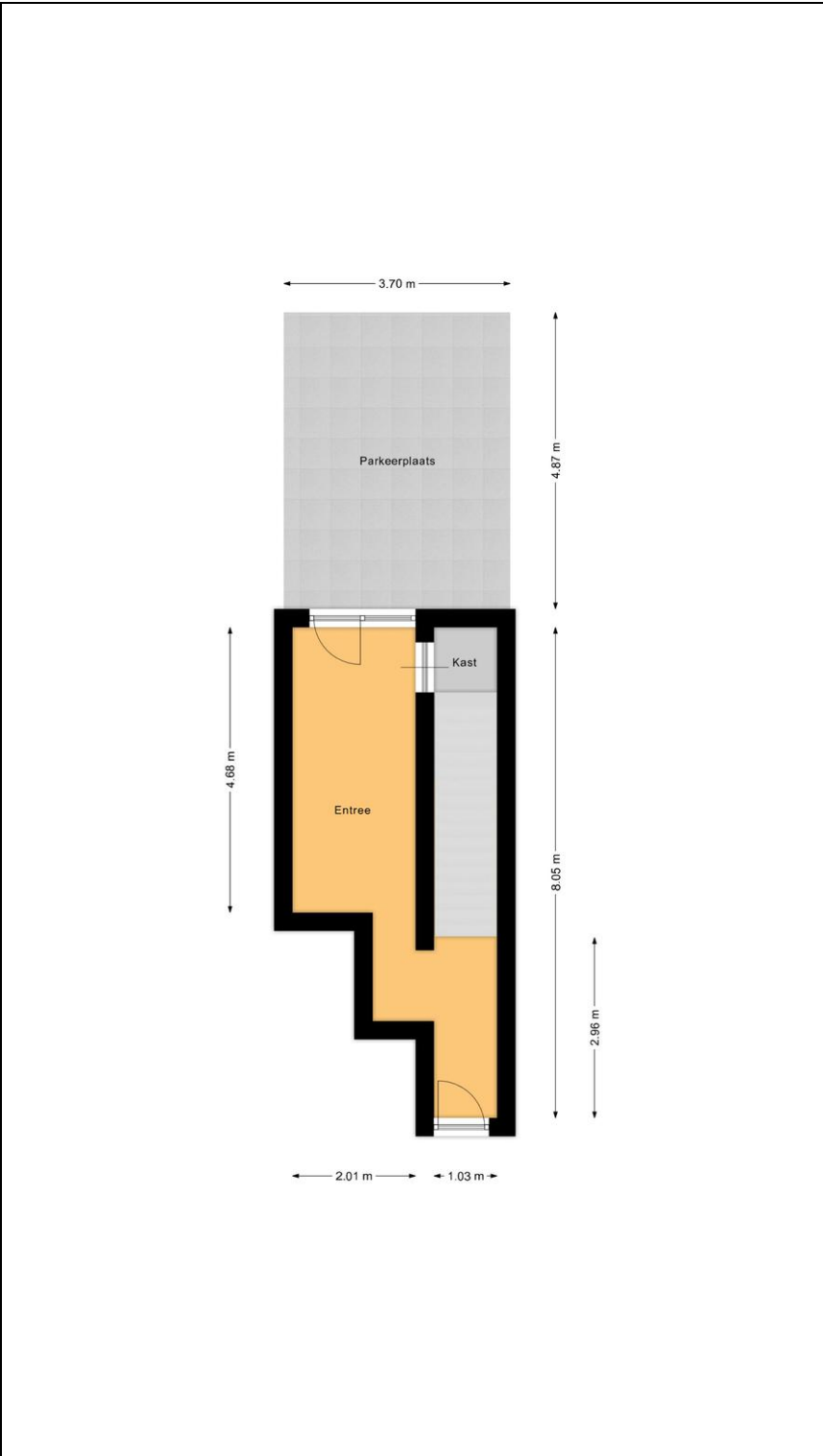
Foto's



Foto's



Begane grond

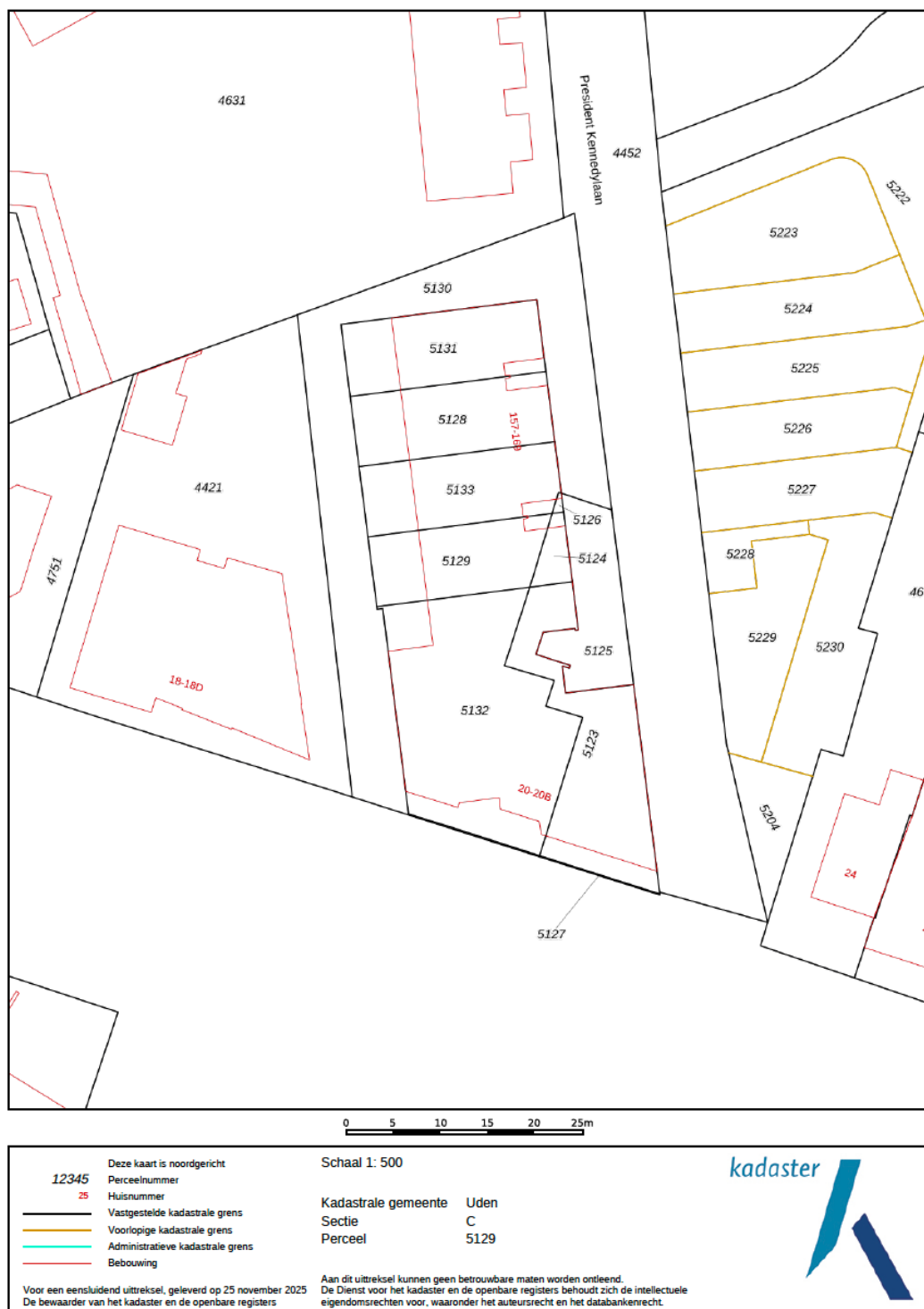


Verdieping



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	President Kennedylaan 163
Postcode / Plaats	5402 KC Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	C / 5135
Oppervlakte	m ²
Soort	Volle eigendom



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