

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te Koop

UDEN | Violierstraat 15 C | Vraagprijs € 598.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2025
Soort:	galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	302 m ³
Woonoppervlakte:	85 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	17 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	vollendig geïsoleerd

Omschrijving

Droom je ervan om als allereerste de sleutel om te draaien van een splinternieuw, luxe en volledig instapklaar appartement? Dan is dit een unieke kans die je niet wilt laten lopen! Aan de Violierstraat in Uden wacht een gloednieuw droomappartement op de begane grond, met een adembenemend vrij uitzicht over het Bevrijdingspark én op wandelafstand van het bruisende centrum. Hier combineer je het comfort van topkwaliteit met de luxe van duurzaam wonen anno 2025. Dit is méér dan een appartement, dit is een leefervaring.

Met circa 85 m² aan woonplezier, twee royale slaapkamers, een schitterende badkamer met separaat toilet en een stijlvolle woonkamer met high-end open keuken, is dit een thuis dat je normaal alleen in woonmagazines ziet. Alles is splinternieuw en met oog voor detail afgewerkt: vloerverwarming door het hele appartement (ook koeling!), airco, warmtepomp, hoogwaardige isolatie én vijf zonnepanelen. En alsof dat nog niet genoeg is, beschik je over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder én een separate berging. Instappen, wonen, genieten, het kan nu meteen.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan: kom snel kijken en ontdek de luxe, het comfort en de warmte van dit prachtige appartement.

Ligging

Wil je wonen op een plek waar comfort en gemak elkaar ontmoeten? Dan zit je hier perfect. Vanuit de Violierstraat loop je binnen een paar minuten naar de winkels, supermarkten, gezellige horeca en alle voorzieningen van het centrum van Uden. Aan de voorkant kijk je vrij weg over het prachtige Bevrijdingspark: een groene oase voor een ontspannende wandeling of een koffiemoment in de zon.

Het busstation ligt om de hoek, ideaal als je reist richting Nijmegen, Den Bosch of Eindhoven. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A50 en rijd je zo naar omliggende dorpen en steden. Deze plek biedt het perfecte evenwicht tussen rustig wonen en optimaal bereikbaar zijn.

Het wooncomplex

Dit moderne, kleinschalige complex (slechts twee woonlagen) biedt veel privacy. Appartement 15C ligt op de begane grond en heeft daardoor een eigen voordeur aan de straat. Verder beschik je over een afgesloten parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage van het complex en een separate (fietsen)berging. Comfort, veiligheid en gemak komen hier naadloos samen.

Indeling van het appartement

Via de voordeur stap je binnen in een stijlvolle entree die direct leidt naar de riante, sfeervolle woonkamer. De lichte 'honey' houtlook plavuizen springen in het oog en vormen de perfecte basis voor elke interieurstijl. Dankzij de vloerverwarming (met koeloptie) geniet je hier het hele jaar van een aangenaam klimaat, aangestuurd door een hypermoderne warmtepomp.

De open keuken is een absolute eyecatcher: een luxe Häcker-keuken met een robuust granieten werkblad, afgewerkt met topkwaliteit inbouwapparatuur van A-merken. Je kookt op een high-end Bora inductiekookplaat of met de Bora stoom- en heteluchtoven, terwijl de Quooker-kraan met koperen look zowel praktisch als stijlvol is. De Liebherr-koelkast en -vriezer maken deze keuken helemaal af, alles straalt klasse en verfijning uit.

Omschrijving

Aan de achterzijde liggen twee ruime, rustige slaapkamers. Vanuit de centrale hal bereik je ook de fenomenale badkamer. Deze ruimte voelt als een privé-spa: voorzien van handgemaakte LoooX-meubelen, unieke riviersteen waskommen, elegante spiegels, luxe kranen en een regendouche in koperkleur. Het separate toilet heeft dezelfde hoogwaardige stijl en beschikt eveneens over een stijlvol LoooX-wastafelmeubel.

Daarnaast is er een praktische technische ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, de warmtepomp en de omvormer van de zonnepanelen.

Buitenruimten

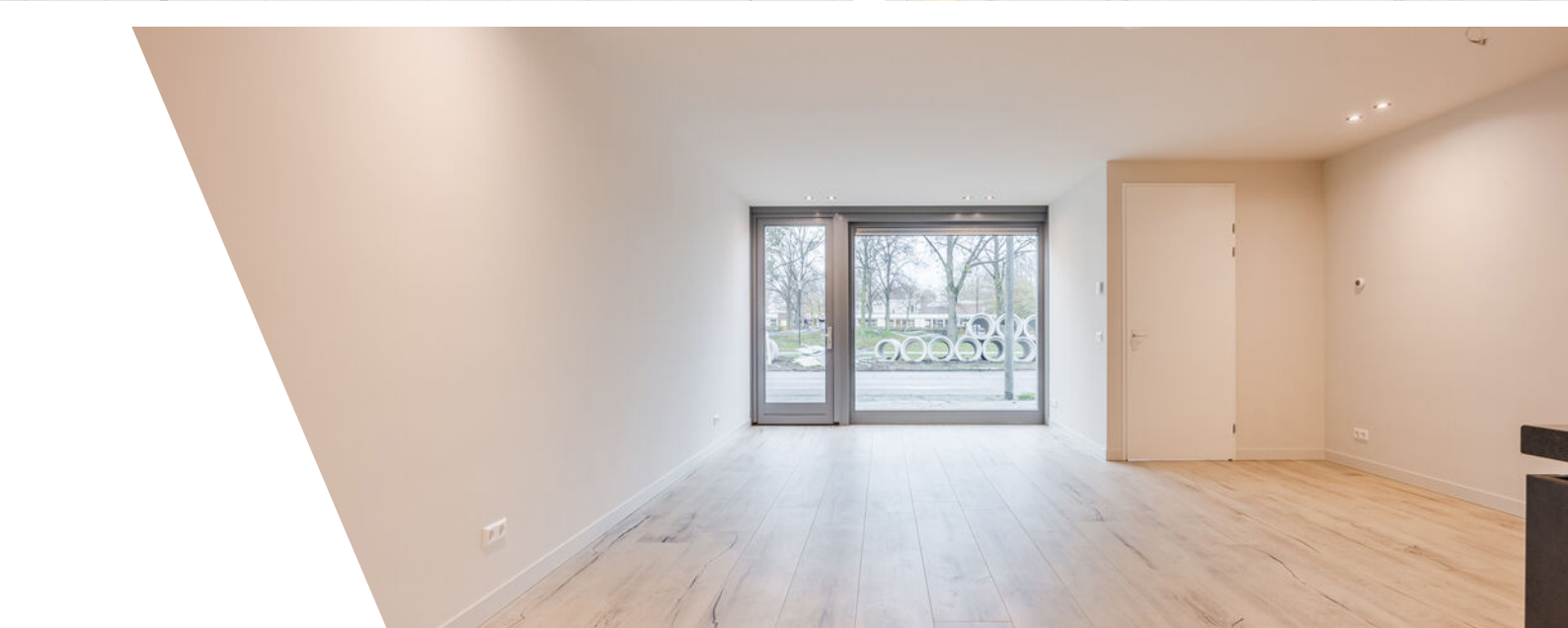
Het appartement beschikt zowel aan de voor- als aan de achterzijde over een heerlijk, volledig aangelegd terras. Hier kun je genieten van de zon, het uitzicht op het Bevrijdingspark en de frisse lucht, of rustig buiten zitten met familie en vrienden. De terrassen bieden een fijne uitbreiding van de woonruimte en maken het appartement helemaal af.

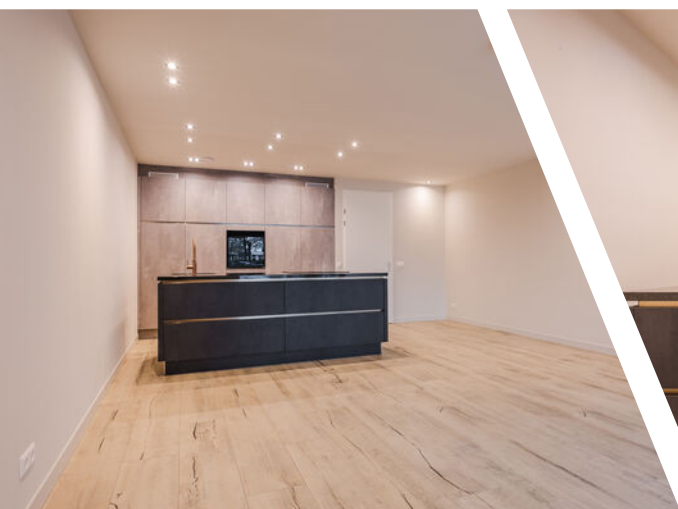
Kenmerken

- Hagelnieuw, luxe driekamerappartement (2025) op centrale locatie in Uden
- Adembenemend vrij uitzicht over het Bevrijdingspark
- Hoogwaardige afwerking en uitstekende isolatie
- Compleet voorzien van vloerverwarming met koelmogelijkheid
- Warmtepomp en vaste airco-unit
- Vijf zonnepanelen met parallel geschakelde omvormer
- Sfeervolle woonkamer met luxe open keuken (Häcker + top A-merken apparatuur)
- Twee ruime slaapkamers
- Adembenemende badkamer met luxe LoooX-meubels en koperen accenten
- Separate toiletruimte in dezelfde hoogwaardige stijl
- Technische ruimte met aansluitpunten voor wasapparatuur
- Separate (fietsen)berging
- Overdekte privéparkeerplaats in afgesloten parkeerkelder
- Volledige eigendom

Wil jij dit waanzinnige appartement als eerste bewonen? Maak vandaag nog een afspraak, dit is jouw kans om midden in Uden te genieten van luxe, comfort en duurzaam wonen op topniveau!





















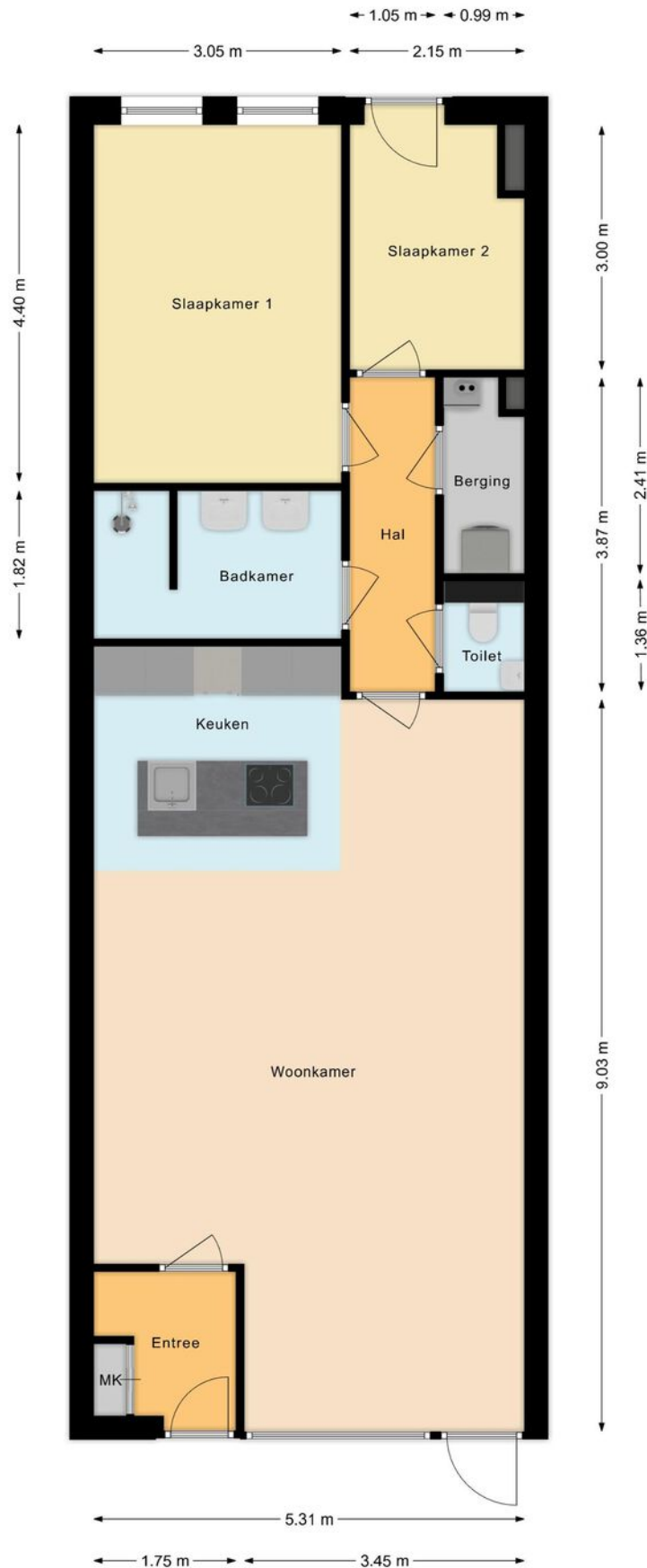




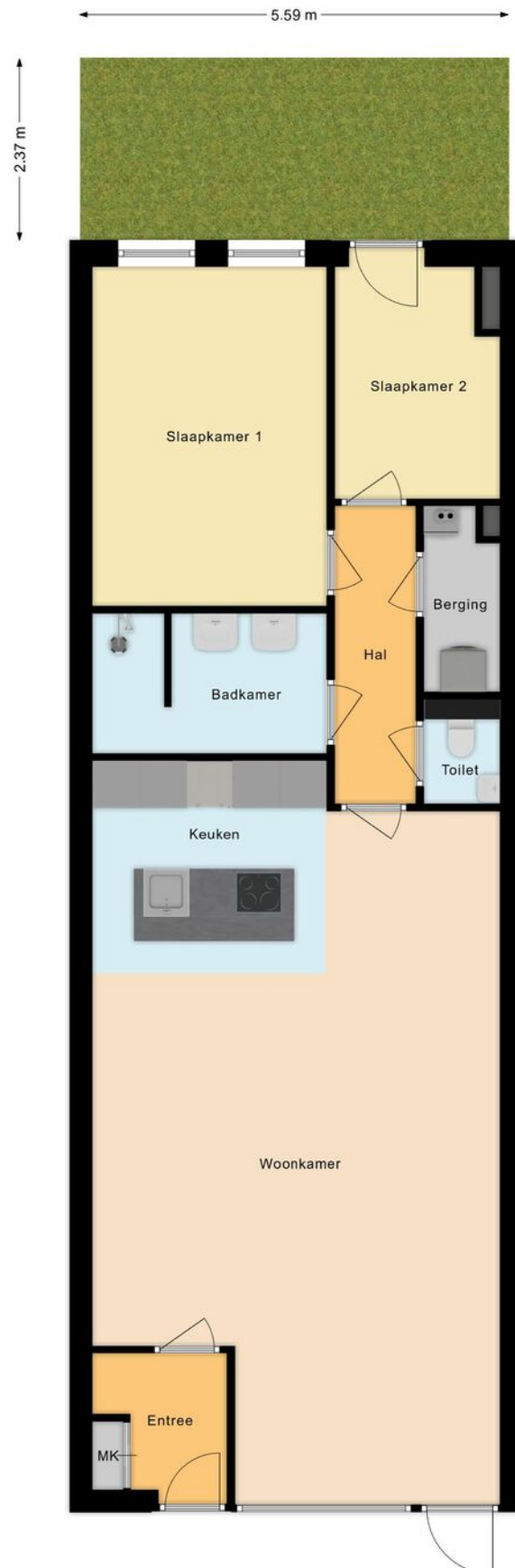




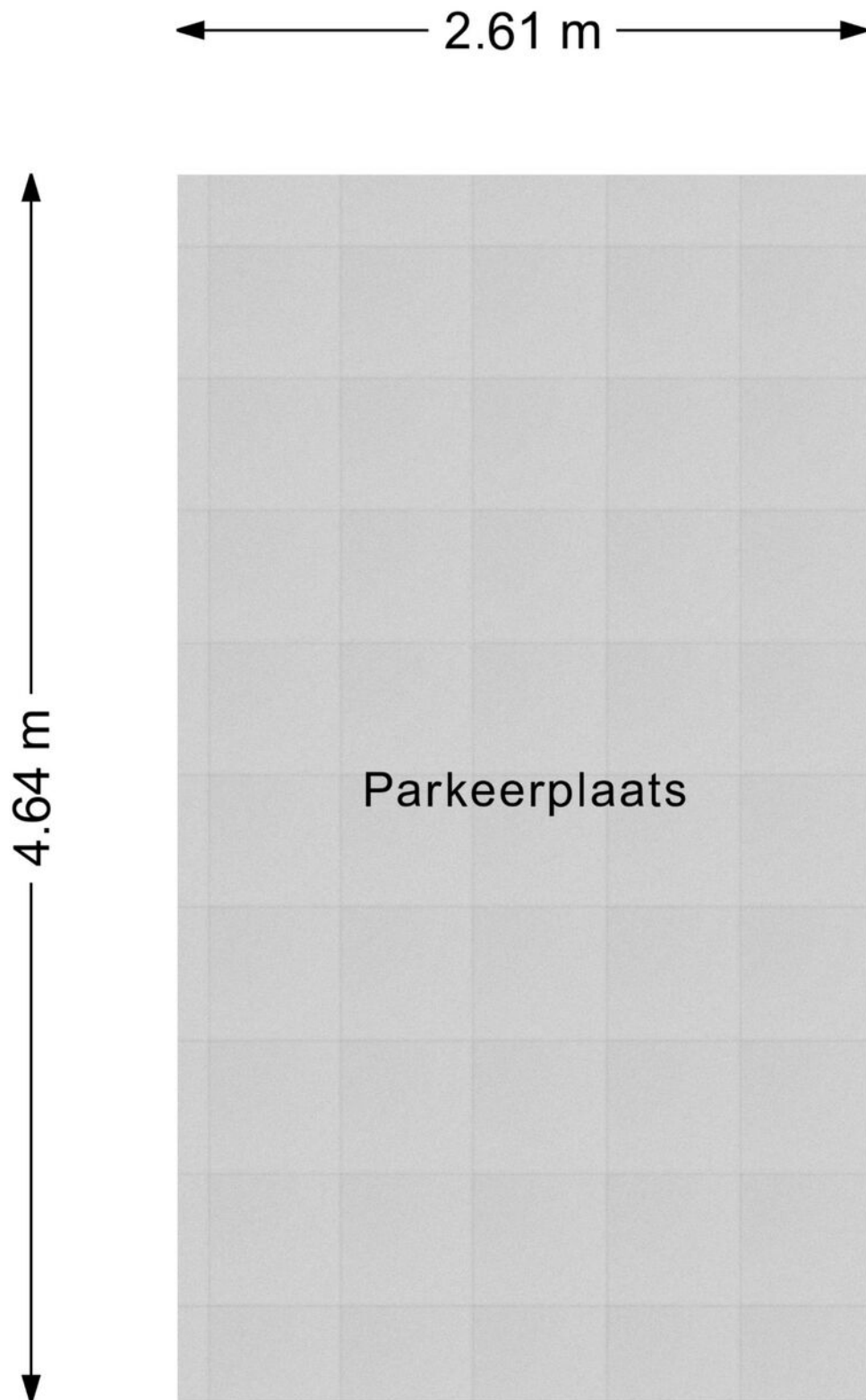
Plattegrond



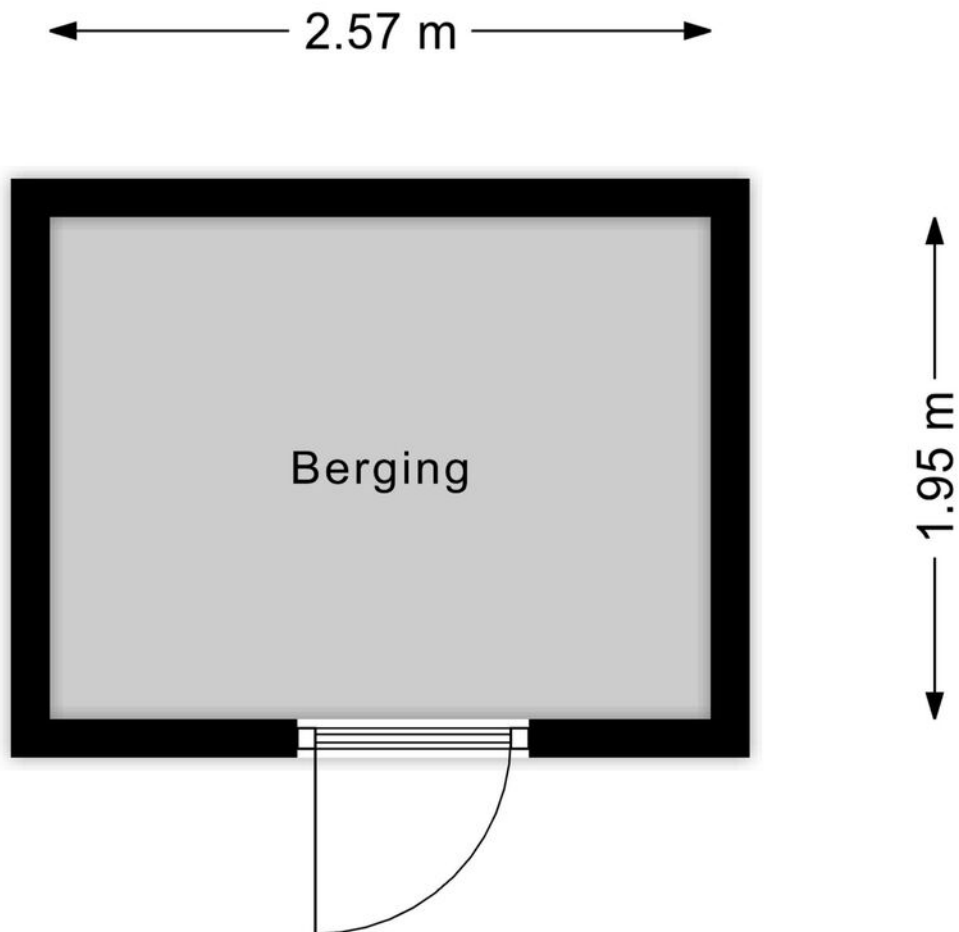
Plattegrond



Plattegrond

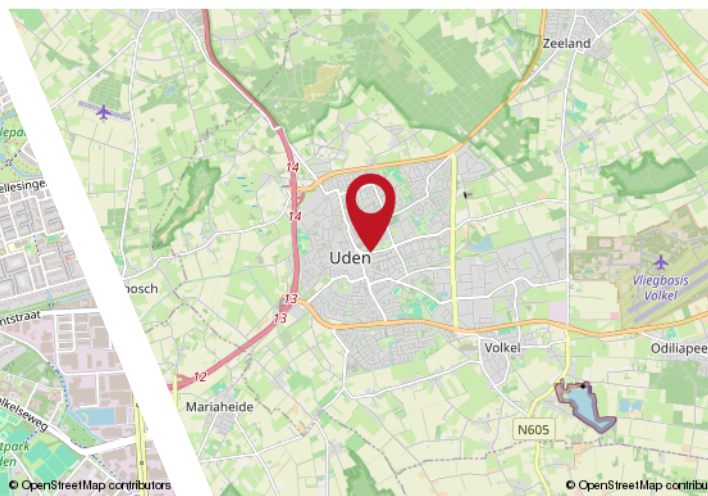
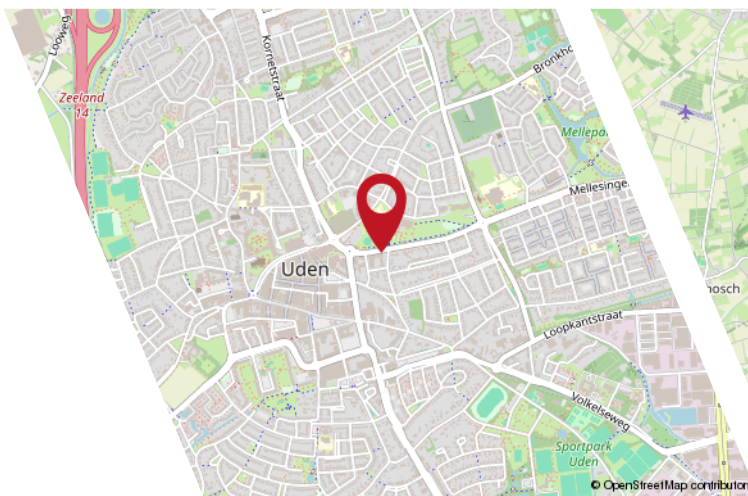
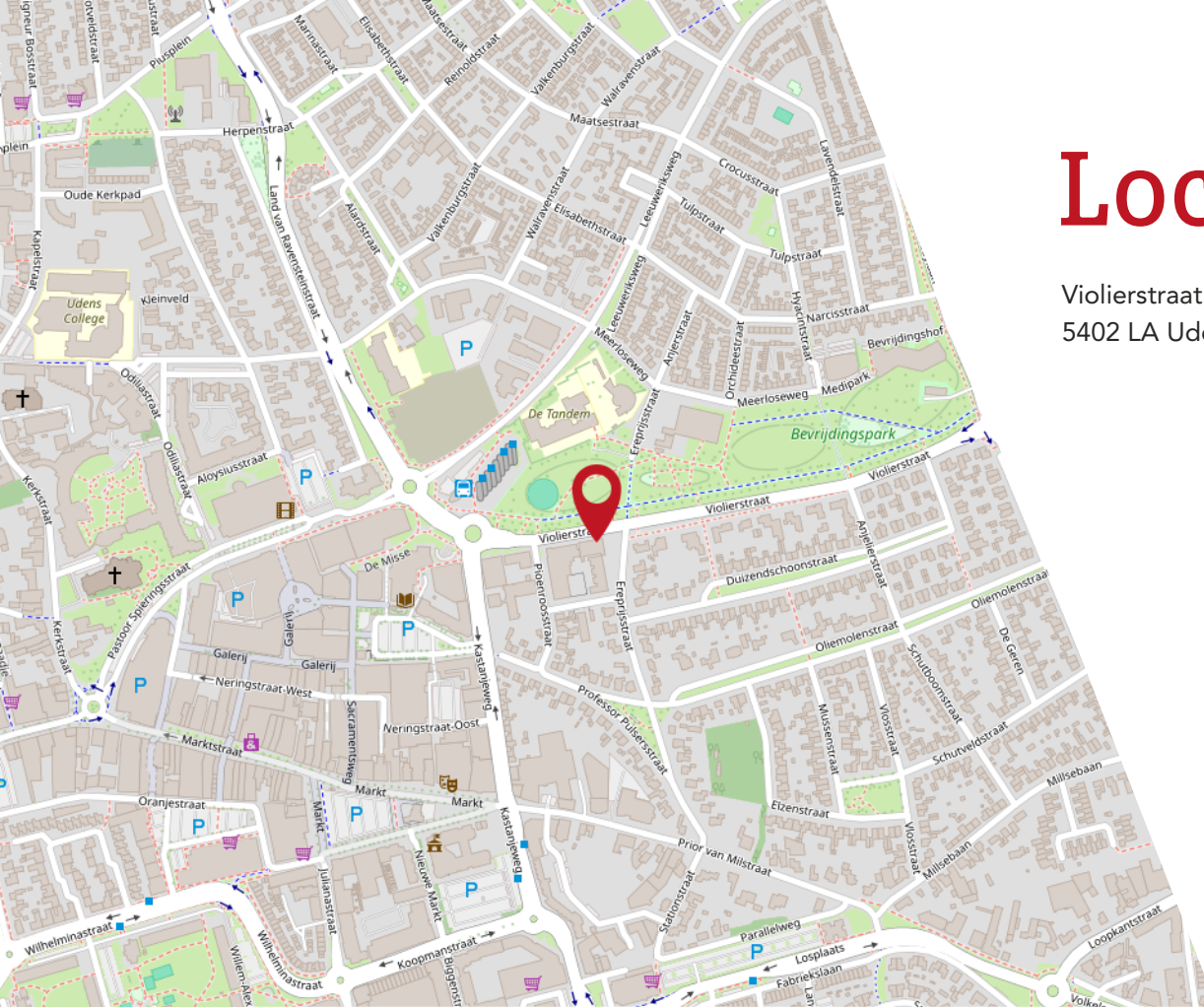


Plattegrond



Locatie

Violierstraat 15 c
5402 LA Uden



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- BORA X BO stoom- heteluchtoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Looox toiletmeubel	X		
- Looox organische spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Looox organische 2 spiegels	X		
- Regendouche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
Onderhoudscontract 2 jarig warmtepomp sinds oplevering	Moet worden overgenomen		

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

