

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te Koop

UDEN | Narcisstraat 24 | Vraagprijs € 385.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1958
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	undefined m ³
Woonoppervlakte:	74
Perceeloppervlakte:	187 m ²
Overige inpandige ruimte:	8
Gebouw gebonden buiten ruimte:	0
Externe bergruimte:	7
Verwarming:	airco's
Isolatie:	muurisolatie, HR++ glas



Omschrijving

Starters, opgelet! Nieuw in de verkoop bieden wij aan: een volledig verduurzaamde en instapklare gezinswoning met 2 slaapkamers nabij het centrum van Uden!

Deze leuke tussenwoning is ideaal voor wie op zoek is naar een duurzame gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie net buiten het centrum van Uden. De woning is volledig gasvrij, heeft een warmtepompboiler en 2 airconditioning units. In 2023/2024 is de woning bijna volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en ook de elektra is gemoderniseerd in 2022. De nieuwe meterkast is voorzien van 17 groepen met o.a. voor de zolder en tuin een eigen groep. Niet alleen in het huis is het volop genieten, maar ook buiten, want de woning heeft een heerlijke, grote tuin van bijna 20 meter diep!

Wij zouden zeggen: spullen pakken en verhuizen maar naar deze fijne plek!

Over de ligging en de buurt:

De woning is gelegen in een rustige straat net buiten het centrum van Uden. Diverse basisscholen bevinden zich op loopafstand en ook het gezellige centrum van Uden is vlakbij, binnen 10 minuten wandel je er al naartoe! In het centrum kun je terecht voor al je dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, horecagelegenheden en het centrale busstation. Met de auto is de woning ook goed bereikbaar en Uden heeft een goede aansluiting op de A50 richting de omringende steden.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de ruime voortuin met betegeld pad bereiken we de voordeur van de woning.

Achter de voordeur vinden we de ruime entree met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping (incl. handige trapkast), het gastentoilet en de toegang tot zowel de doorzonwoonkamer als tot de gesloten keuken.

De zonnige woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en geniet door de grote raampartijen aan beide zijden van een grote hoeveelheid lichtinval. Er is sprake van een nette afwerking met een laminaatvloer.

De keuken bevindt zich in een aparte ruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, oven, combinatie koelkast/vriezer en een vaatwasser. In de keuken bevindt zich tevens de achterdeur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot 2 keurig met een laminaatvloer afgewerkte slaapkamers, een aparte wasruimte en tot de nette en complete badkamer met een tweede toilet, wastafel met meubel en een douchecabine met regendouche.

Zolder:

Er is een vlizotrap naar een ruime vlieringzolder met bergruimte.

Tuin:

De woning beschikt over een ontzettend diepe tuin welke gericht is op het noordoosten. De tuin is aangelegd met een variatie van tegels, groen en gras en tevens beschikt de tuin over een handige

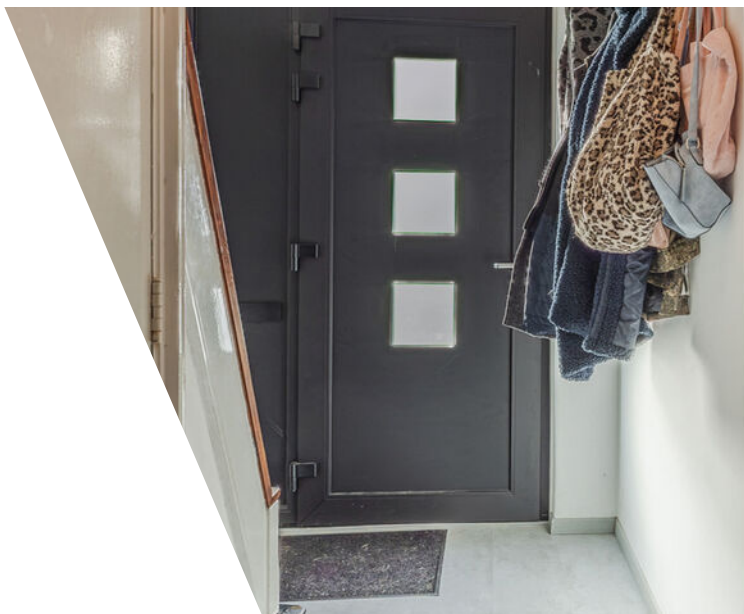
Omschrijving

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Kenmerken van de woning:

- Instapklare en verduurzaamde tussenwoning (bijna 70 m² woonoppervlak)
- Volledig gasvrij
- 2 slaapkamers + aparte wasruimte
- Grote achtertuin van bijna 20 meter diep
- Vrijwel volledig kunststof kozijnen met HR++ glas (2023/2024)
- Nieuwe elektra (2022) en nieuwe meterkast met 17 groepen
- Fijne ligging in een kindvriendelijke buurt dichtbij scholen en het centrum
- Centrale ligging vlakbij het centrum van Uden
- Ideaal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A50)
- Energielabel: B
- Volledige eigendom























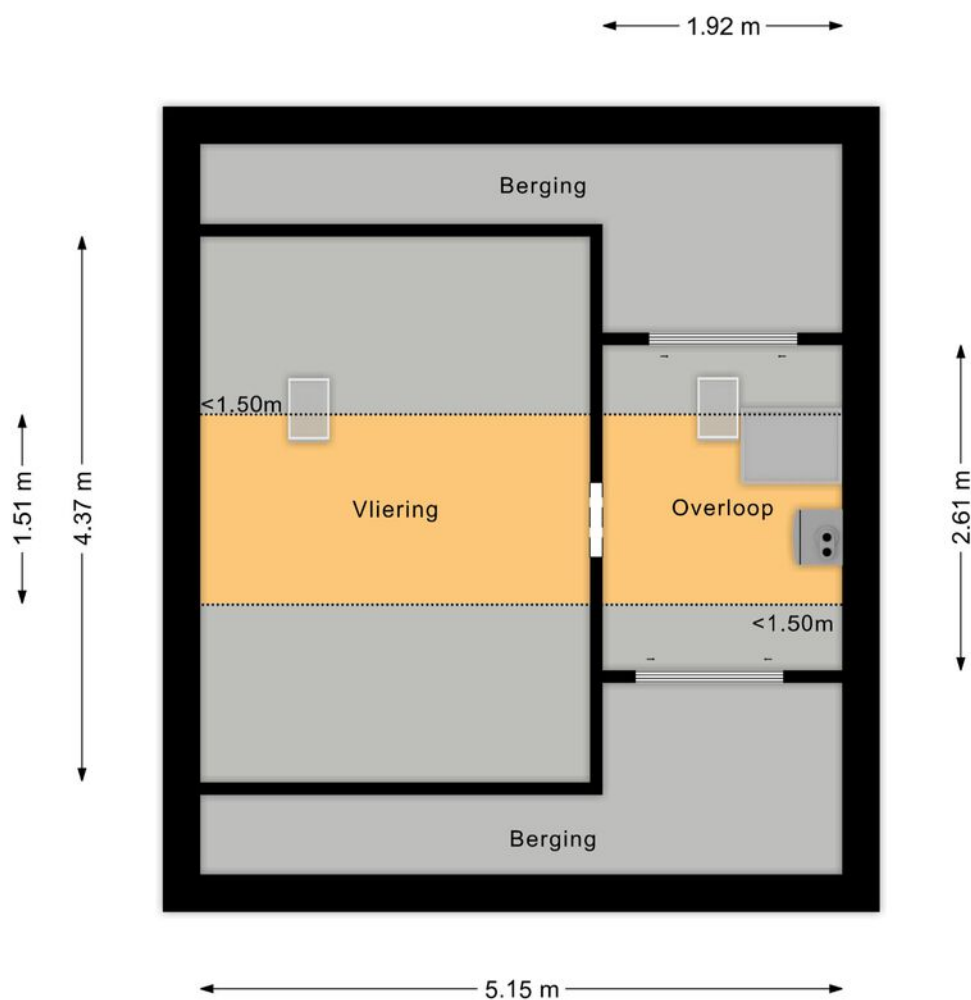
Plattegrond



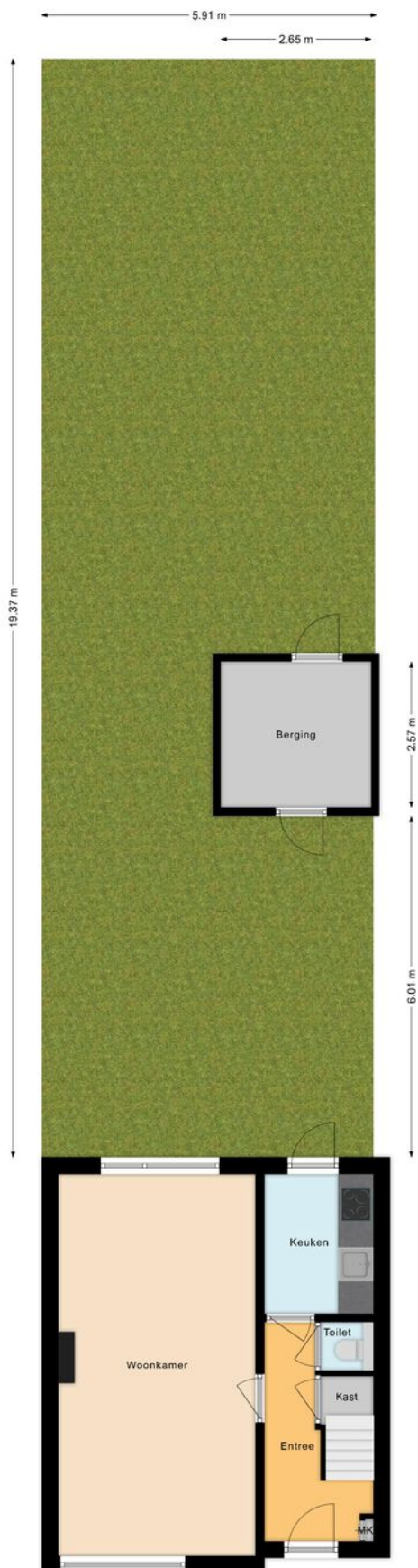
Plattegrond



Plattegrond



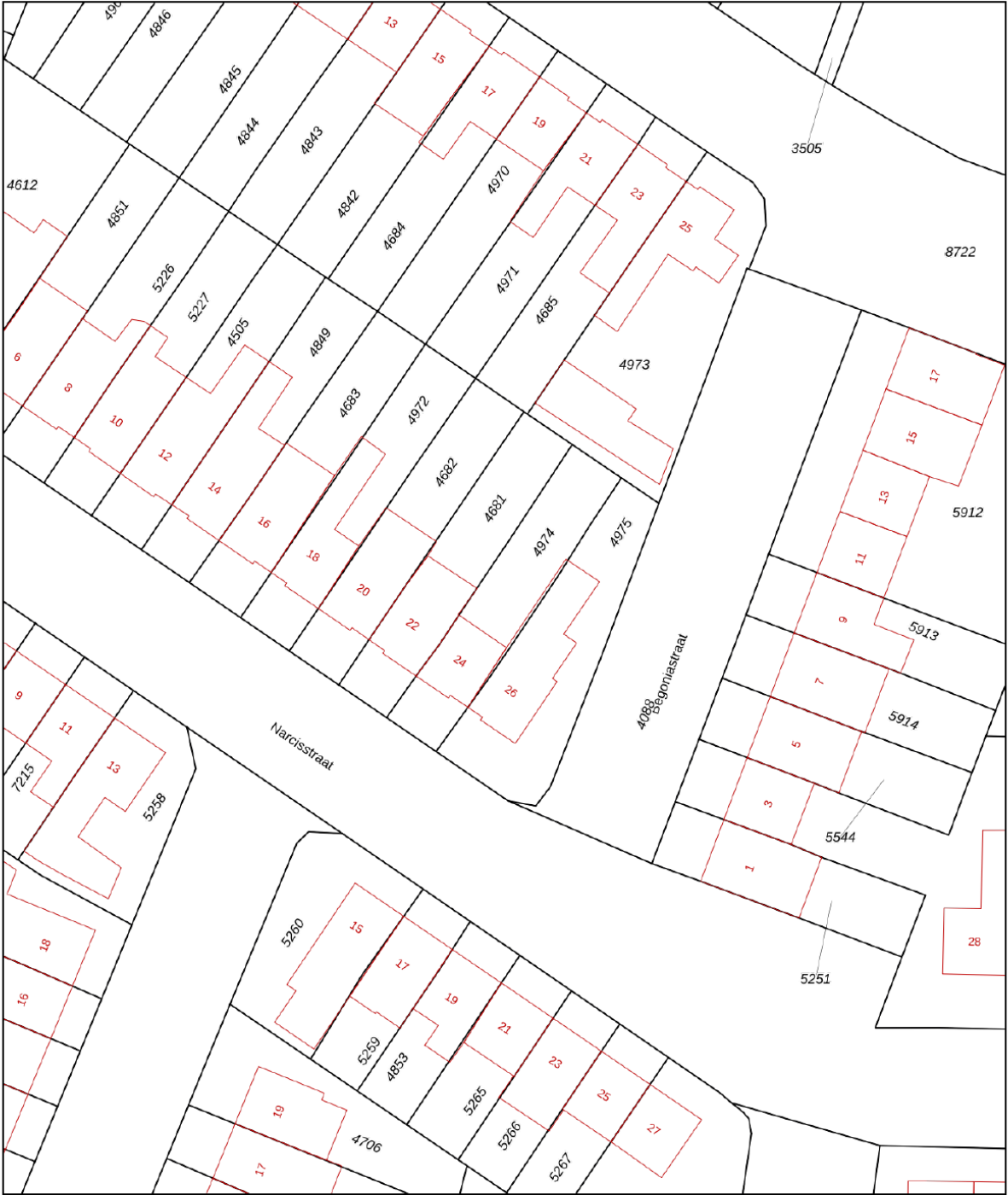
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mirjam



0 5 10 15 20 25m

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

M

Perceel

4974

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

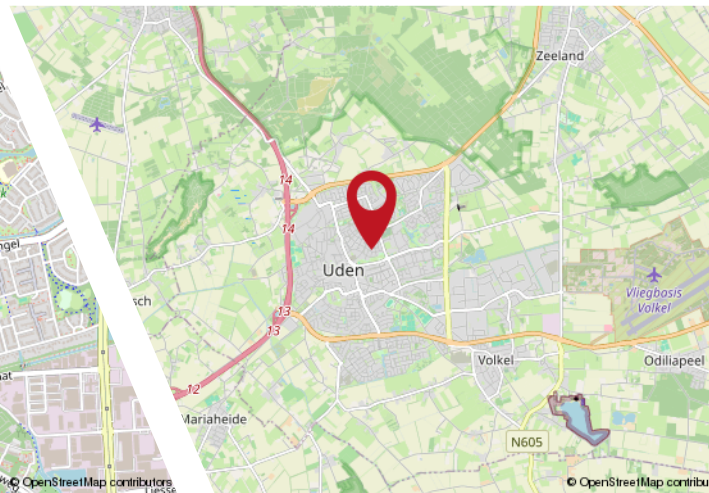
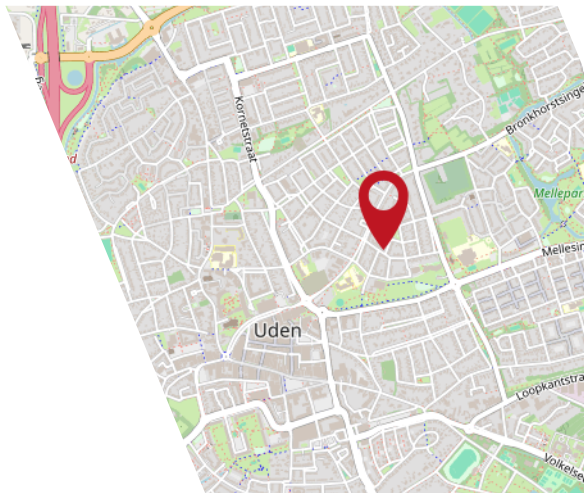
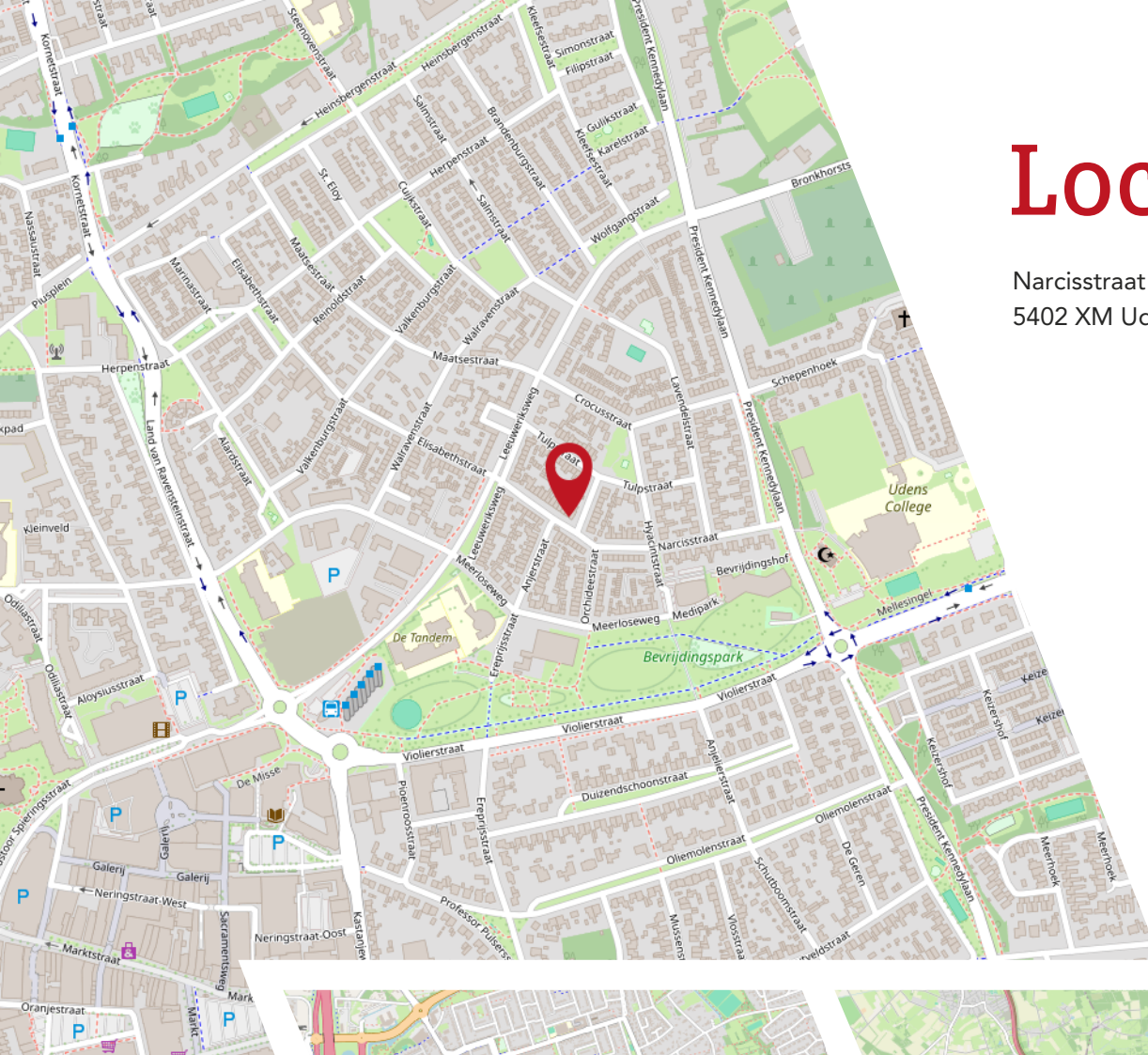
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie

Narcisstraat 24
5402 XM 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



NIEUWBOUW
SPECIALIST



vastgoedcert
gecertificeerd

