



Bijland 206, 5403 VJ Uden

Vraagprijs € 389.000,- 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

BIJLAND 206 – RUIM WONEN, MODERN AFGEWERKT EN TUIN GELEGEN OP HET ZUIDWESTEN

Sommige huizen voelen meteen goed. Bijland 206 in Uden is daar een perfect voorbeeld van. Deze verrassend ruime tussenwoning combineert een moderne, luxe afwerking met een slimme indeling en volop leefruimte. Denk aan een extra werk-/speelkamer op de begane grond, vier slaapkamers op de verdieping, airco, een stijlvolle keuken en badkamer én een zonnige tuin op het zuidwesten met een royale overkapping. Alles klopt, alles voelt af.

DE HIGHLIGHTS:

- 100 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Moderne keuken in U-opstelling met inbouwapparatuur
- Tuingerichte woonkamer met airco (2021) en directe toegang tot buiten
- Extra werk-/speel- of slaapkamer op de begane grond met tuindeur
- Zowel de begane grond als de verdieping is in 2024 voorzien van een PVC visgraat vloer
- Vier slaapkamers op de verdieping, waaronder een kleedkamer
- Moderne badkamer met inloopdouche en designradiator
- In 2018 is de werk-/speelkamer en de slaapkamer op de verdieping voorzien van een pui met HR++ glas
- Zonnige tuin op het zuidwesten met fraaie, royale overkapping (2021) voorzien van elektra, water en internet
- Rustige, kindvriendelijke wijk nabij scholen, park en winkelcentrum
- Energielabel B

LEVEN – LICHT, RUIMTE EN EEN FIJN THUISGEVOEL

Je stapt binnen en merkt het meteen: dit huis is met zorg en smaak ingericht. De PVC visgraat vloer op de begane grond geeft direct warmte en karakter, terwijl de strakke afwerking zorgt voor een moderne uitstraling. De woonkamer, gericht op de tuin, voelt ruim en comfortabel aan. Dankzij de grote ramen en de tuindeur stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Zet de airco aan op warme dagen, plof neer op de bank en geniet van de rust – hier kom je echt tot jezelf.

Een groot pluspunt is de extra kamer op de begane grond. Met een eigen tuindeur is dit een ideale plek voor een thuishkantoor, speelkamer, hobbyruimte of zelfs een slaapkamer. Flexibel, praktisch en helemaal van deze tijd.

In de hal vind je het toilet, modern en luxe uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. Netjes, fris en passend bij de rest van de woning.

KOKEN – SAMENKOMEN AAN DE VOORKANT VAN HET HUIS

De open keuken ligt aan de straatzijde en is uitgevoerd met een moderne keukeninrichting in U-opstelling. Hier kook je met plezier. De geur van verse koffie in de ochtend of een pan die zachtjes staat te pruttelen aan het einde van de dag – dit is zo'n plek waar het huis tot leven komt.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt veel werkruimte en opbergmogelijkheden. Of je nu snel iets op tafel zet of uitgebreid kookt voor vrienden, deze keuken doet moeiteloos met je mee.

SLAPEN – VERRASSEND VEEL RUIMTE

Via de afsluitbare trapopgang bereik je de verdieping, waar rust en privacy centraal staan. Hier beschik je over maar liefst vier slaapkamers – een zeldzaamheid in deze prijsklasse.

Eén kamer is ingericht als kleedkamer en voorzien van een wasmachineaansluiting: praktisch én comfortabel. De ouderslaapkamer beschikt over airco (2023), zodat je ook tijdens warme zomernachten heerlijk slaapt.

De badkamer is modern en luxe afgewerkt met een inloopdouche, een strak wastafelmeubel, wandcloset en een designradiator. Alles voelt fris, ruime en verzorgd – een plek waar je de dag ontspannen begint en afsluit.

BUITENLEVEN – ZON, OVERKAPPING EN PRIVACY

De achtertuin is volledig omsloten, strak aangelegd met natuursteen en perfect gelegen op het zuidwesten. Hier geniet je volop van de zon. Onder de royale en fraai uitgevoerde overkapping zit je beschut, of het nu hoogzomer is of een frisse herfstdag. Dit is een tuin waar geleefd wordt: borrels, lange avonden en

ontspannen weekenden.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een stookkast met de Nefit Topline HR-combiketel (2008) en een vrijstaande, stenen (in spouw opgetrokken) berging met elektra – ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslag.

GOED ONDERHOUDEN EN COMFORTABEL

De woning is volledig voorzien van dubbel glas (deels HR++), met isolatie in gevels en dakvlak. In 2014 is bovendien de volledige toplaag van het dak van de hoofdbouw vernieuwd door een erkend bedrijf. De combinatie van kunststof en houten kozijnen zorgt voor een prettige balans tussen uitstraling en onderhoud. Met energielabel B woon je hier comfortabel én efficiënt.

FIJNE LIGGING

Je woont hier in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, direct nabij een plein met openbare parkeerplaatsen. Scholen, een park met groenvoorzieningen en winkelcentrum De Drossaard liggen op korte afstand. Alles wat je dagelijks nodig hebt, is dichtbij – wel zo prettig.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis is? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen.

Kenmerken

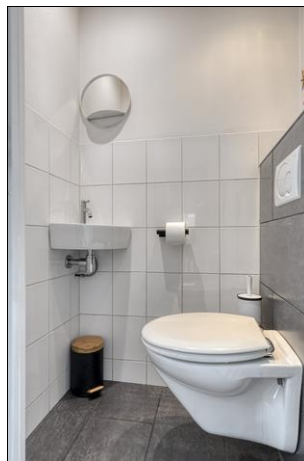
Vraagprijs	€ 389.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	357 m ³
Perceel oppervlakte	153 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	100 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1972
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 59 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	HRC 25/CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Locatie

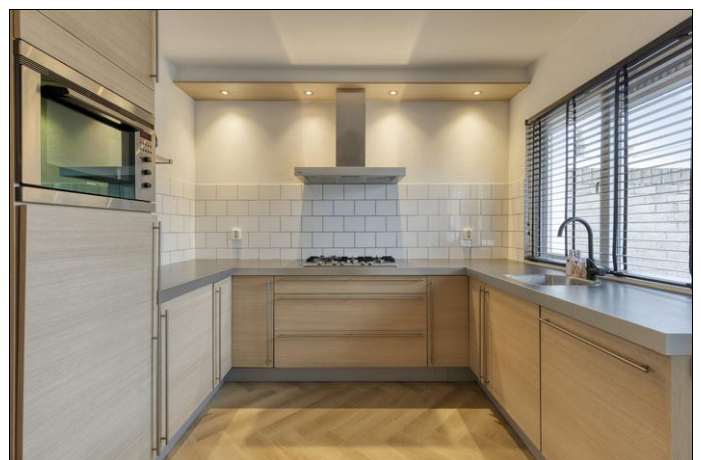
Bijland 206
5403 VJ UDEN



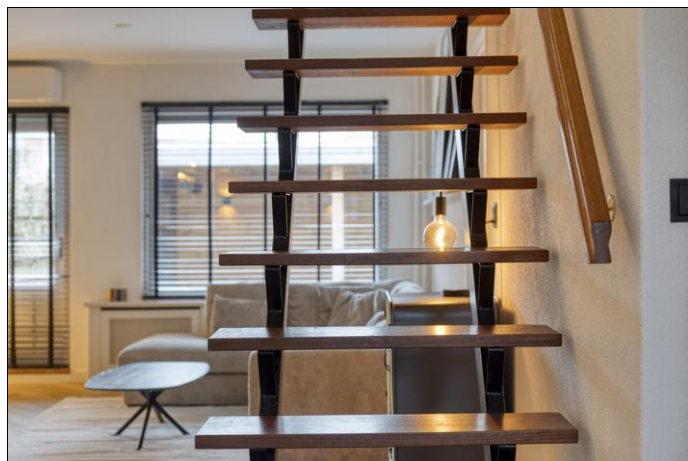
Foto's



Foto's



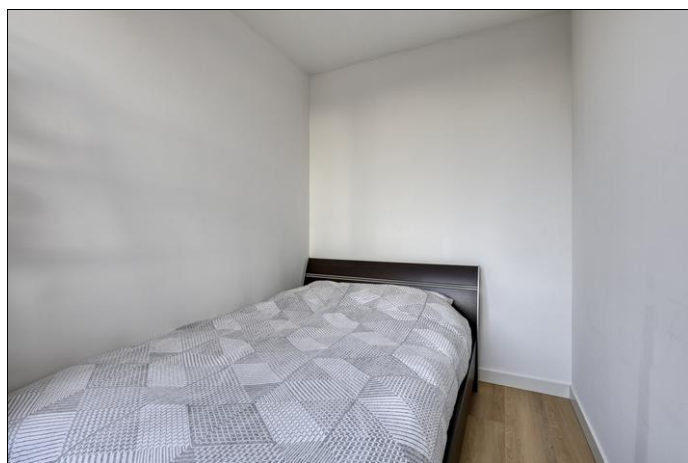
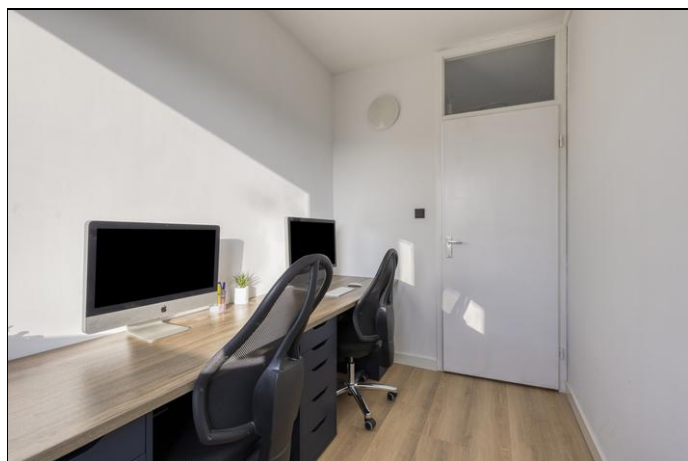
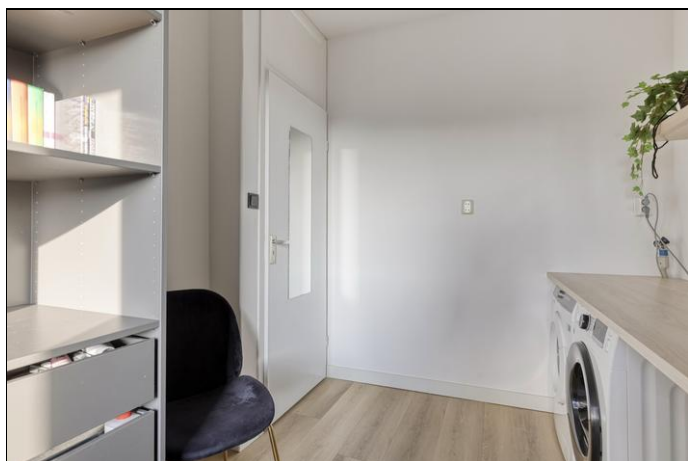
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



**Vergroot
je kans op
succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.

 **Zeker weten.**



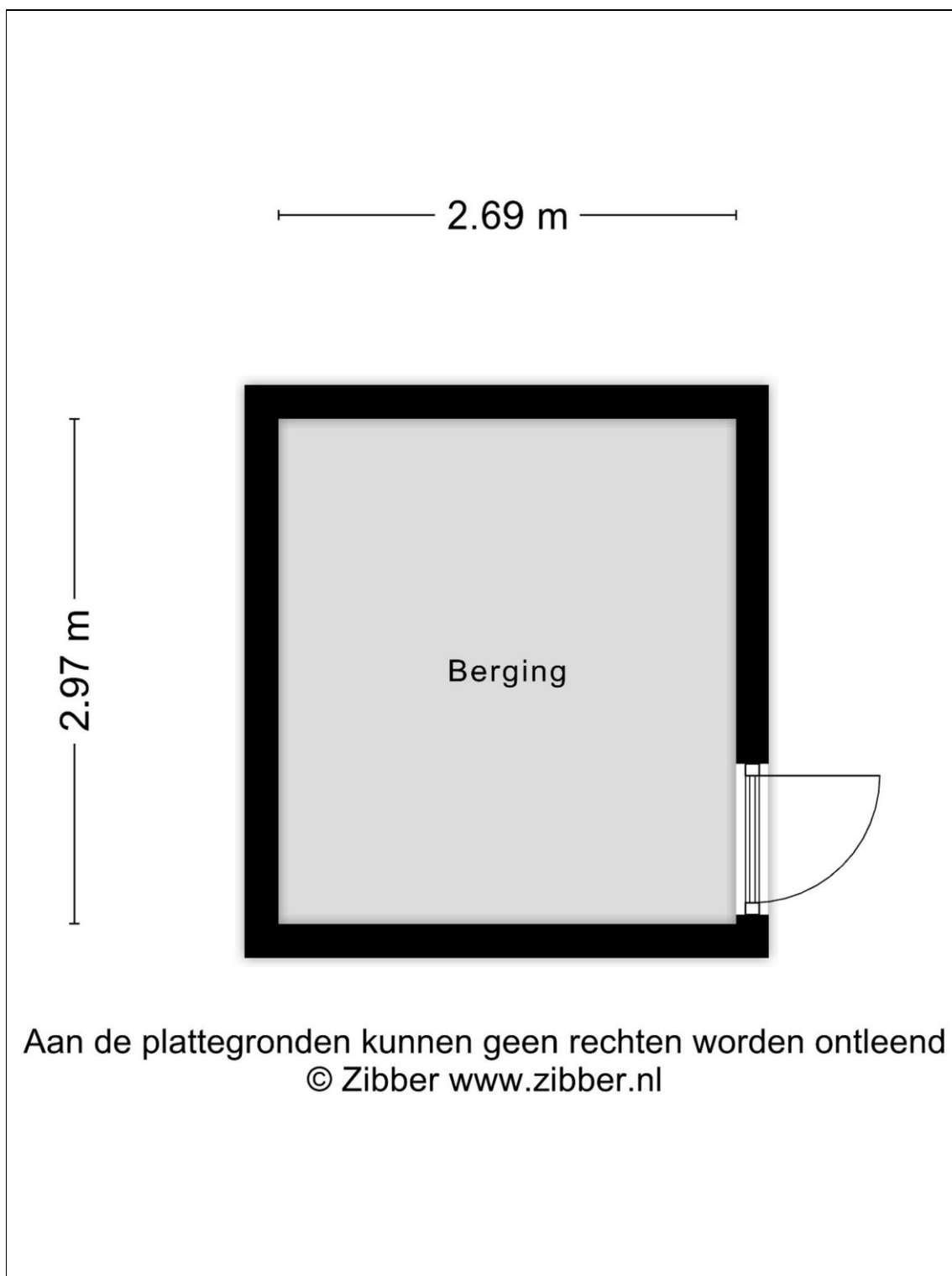
Begane grond



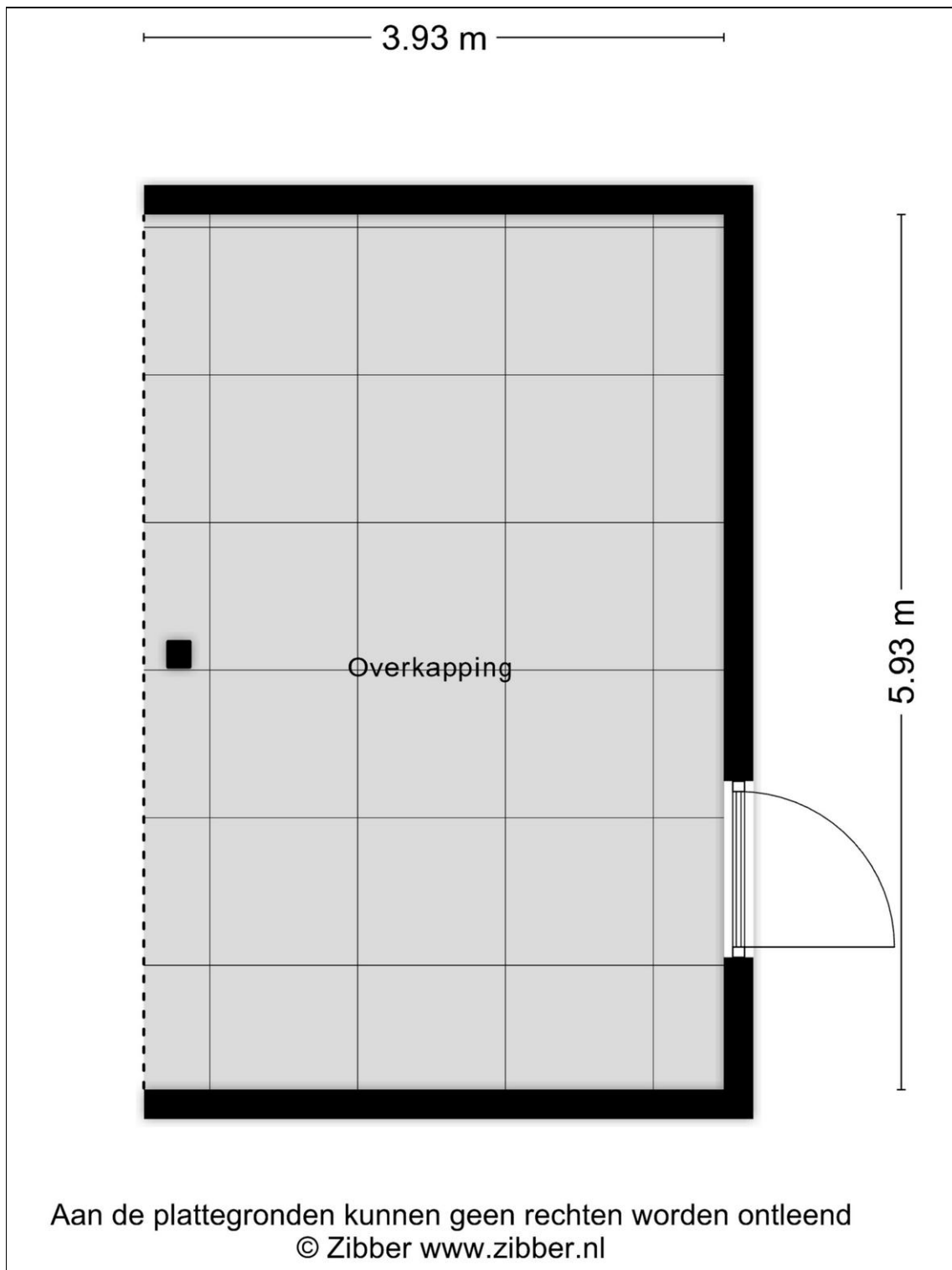
Verdieping



Berging



Overkapping



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Bijland 206
Postcode / Plaats	5403 VJ Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	N / 2673 en 2566
Oppervlakte	139 m ² en 14 m ²
Soort	Volle eigendom



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uden	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2673	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

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