

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Hoornstraat 29**

**Uden**

Rustig gelegen uitgebouwde hoekwoning met garage en tuin. In de directe nabijheid zijn scholen, supermarkt, park en speelveldjes gelegen. Het centrum van Uden is binnen 5 fietsminuten te bereiken.



**Van de Ven Garantiemakelaars**  
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

0413 - 261 905

info@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Kenmerken:

Deze woning is gebouwd in 1964 en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 122 m<sup>2</sup>. Aan de woning is een garage gebouwd van 16 m<sup>2</sup> en in de tuin staat nog een berging van 8 m<sup>2</sup>. Totale inhoud van de woning met garage is circa 487 m<sup>3</sup> en het perceel is 190 m<sup>2</sup> groot. De woning is na de bouw nog geïsoleerd bij gevels, dak en vloer, de kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en hout voorzien van isolatieglas. garage.

Vraagprijs € 460.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1964
<b>Inhoud</b>	487 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4

# Omschrijving van de woning

Rustig gelegen uitgebouwde hoekwoning met garage en tuin. In de directe nabijheid zijn scholen, supermarkt, park en speelveldjes gelegen. Het centrum van Uden is binnen 5 fietsminuten te bereiken en ook de snelweg A50 ligt op korte afstand.

## Kenmerken:

Deze woning is gebouwd in 1964 en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 122 m<sup>2</sup>. Aan de woning is een garage gebouwd van 16 m<sup>2</sup> en in de tuin staat nog een berging van 8 m<sup>2</sup>. Totale inhoud van de woning met garage is circa 487 m<sup>3</sup> en het perceel is 190 m<sup>2</sup> groot. De woning is na de bouw nog geïsoleerd bij gevels, dak en vloer, de kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en hout voorzien van isolatieglas. Er is op de begane grond vloerverwarming aanwezig, behalve in de hal en bij de garage. In de afgelopen jaren hebben de huidige eigenaren het buitenschilderwerk nog laten uitvoeren, de windveer bij het dak vernieuwd, een nieuwe cv.-ketel geplaatst, de meterkast vernieuwd en in de keuken enkele nieuwe apparatuur (koelkast en vaatwasser) geplaatst.

## Indeling begane grond:

Hal met meterkast, trapkast en toiletruimte met wandcloset. De royale living bestaande uit woonkamer met keuken is totaal circa 50 m<sup>2</sup> groot. In de woonkamer ligt een tegelvloer in houtmotief met vloerverwarming, de wanden en plafond zijn gestukadoord. Deze afwerkingen gelden ook voor de aangebouwde woonkeuken. Hier zijn openslaande tuindeuren en een U-opstelling voorzien van keukenapparatuur zoals koelkast, magnetron, oven, 5 pits gaskookplaat en vaatwasser. Vanuit de leefruimte is toegang tot de aangebouwde garage. Dit is een fijne stallingsruimte en gelijk een mogelijkheid om via de garage de woning achterom te bereiken. Voor de garage zijn 2 parkeerplaatsen, er kunnen 2 auto's achter elkaar parkeren.

## Indeling verdiepingen:

Op de 1e verdieping is een overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. In de licht betegelde badkamer is een inloopdouche met cabine, wastafel en wandcloset. De slaapkamers zijn respectievelijk groot circa 7, 11 en 13 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers hebben gestukadoorde wanden en plafonds. Op de vloer van de slaapkamers ligt laminaat.

De grote wandkast met spiegels op de kleinste van de slaapkamers blijft achter. Met een vaste trap is toegang tot de 2e verdieping. Hier zijn op de overloop aansluitingen voor het witgoed, is een praktisch werkblad aanwezig en hier hangt de Remeha combiketel uit 2022. Tot slot is op deze verdieping een ruime 4e slaapkamer met dakkapel. Deze slaapkamer met laminaatvloer is circa 15 m<sup>2</sup> groot.

## Tuin:

De tuin is circa 13 meter diep en aangelegd met klinkerverharding. In de tuin ligt een gazon en achterin staat een stenen tuinberging. De tuin, gelegen op het zuiden, is ook achterom bereikbaar.

IDEALE STARTERSWONING EN GEZINSWONING IN EEN RUSTIGE KINDVRIENDELIJKE WOONOMGEVING.

















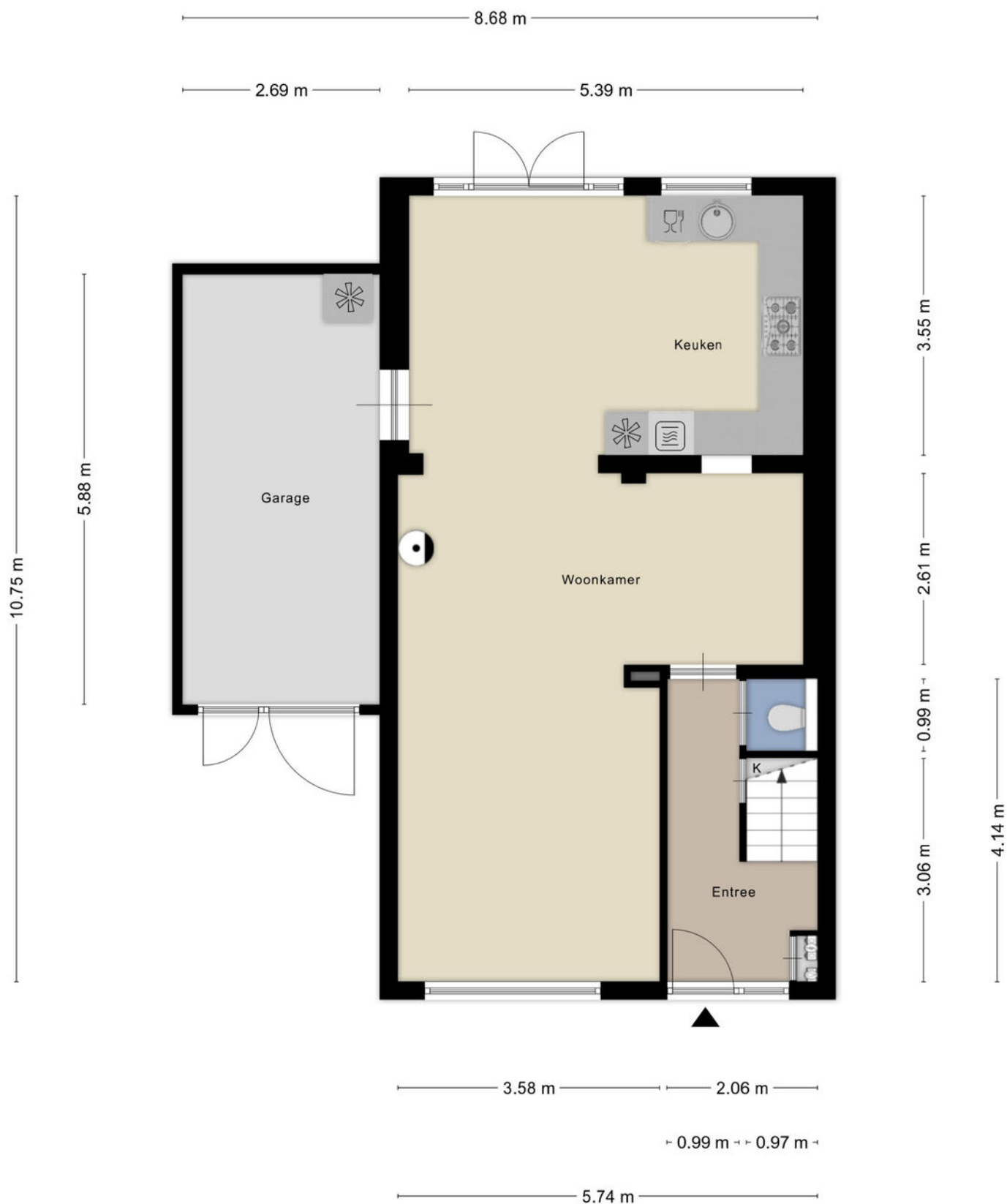




# Plattegrond



# Plattegrond



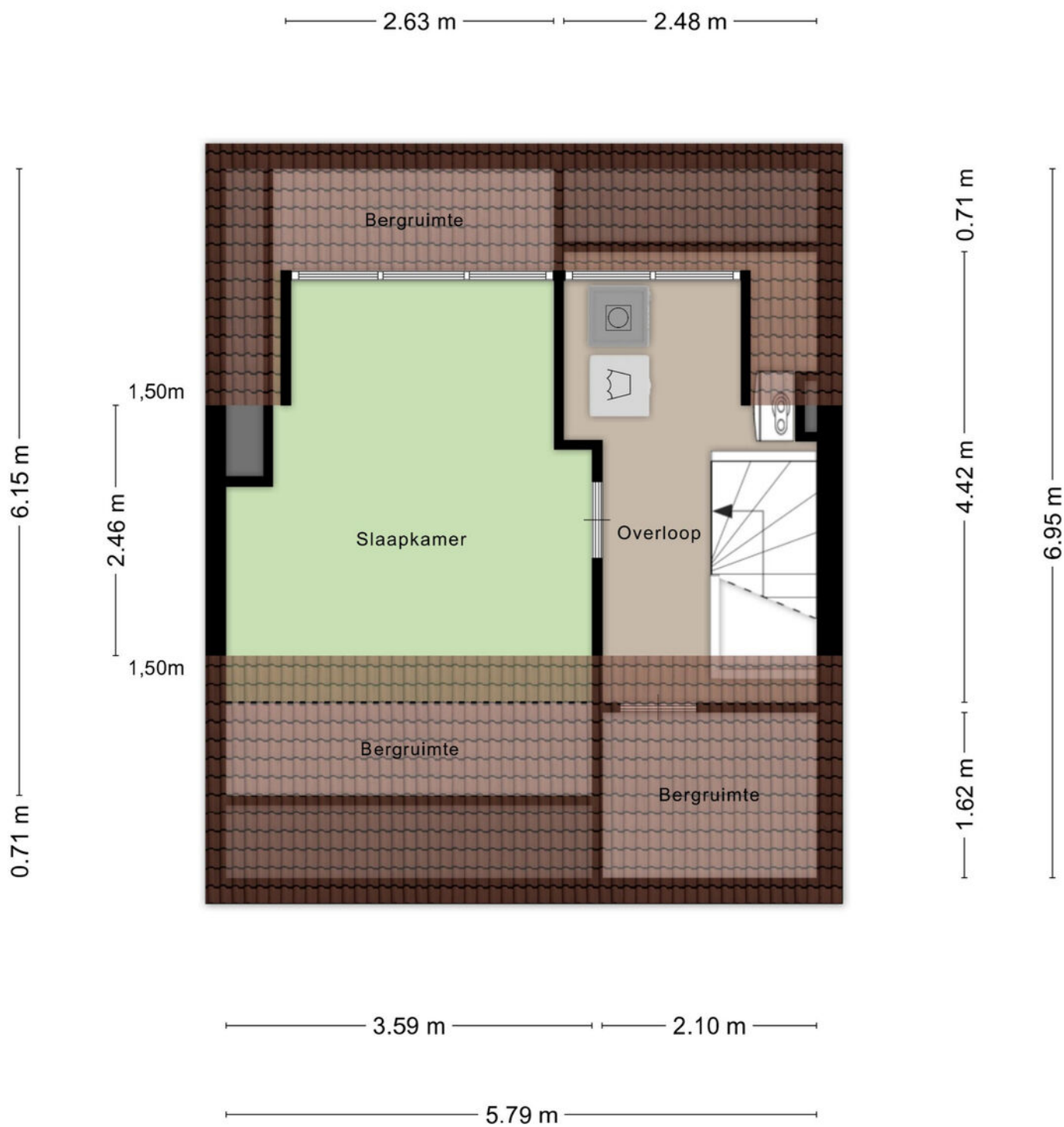
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



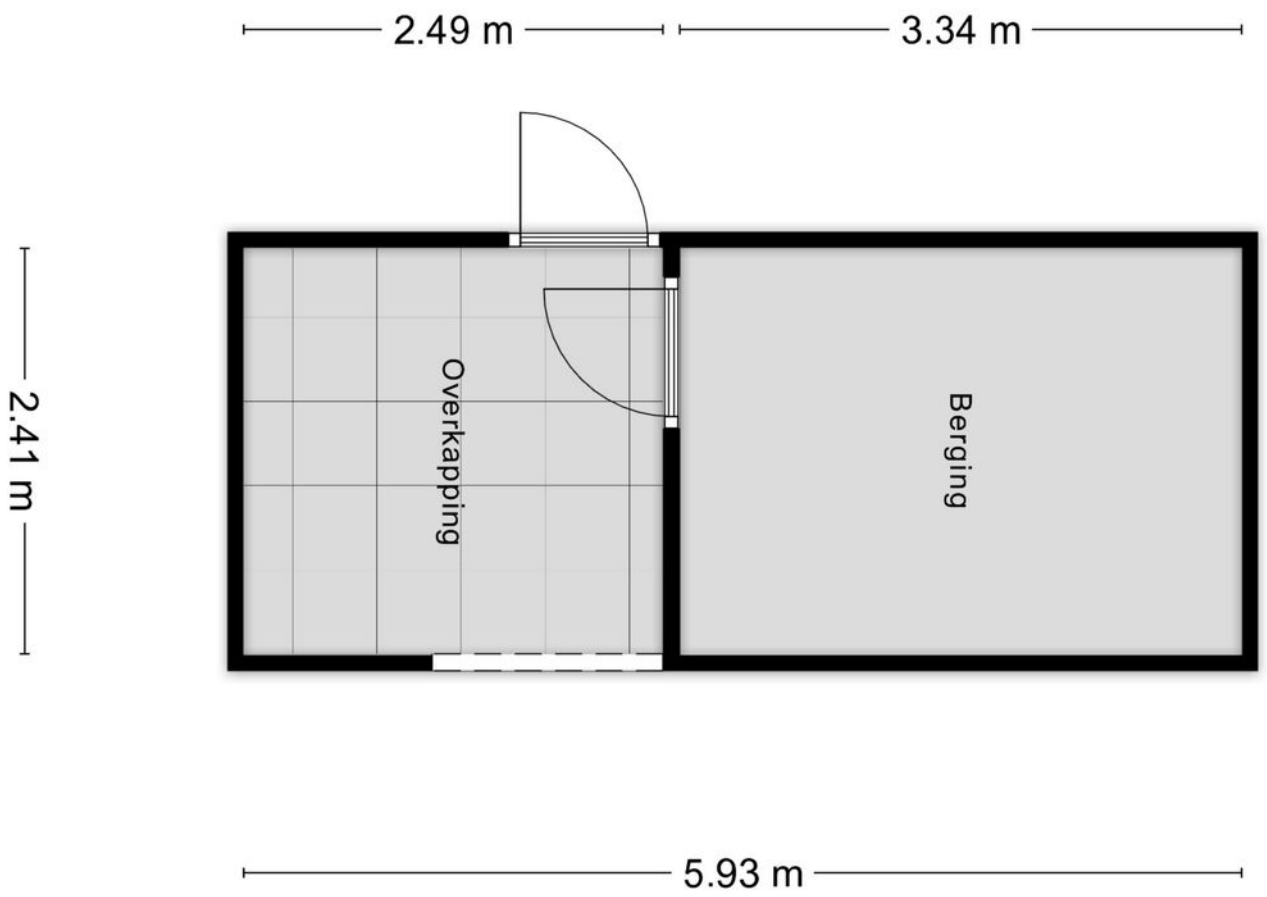
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

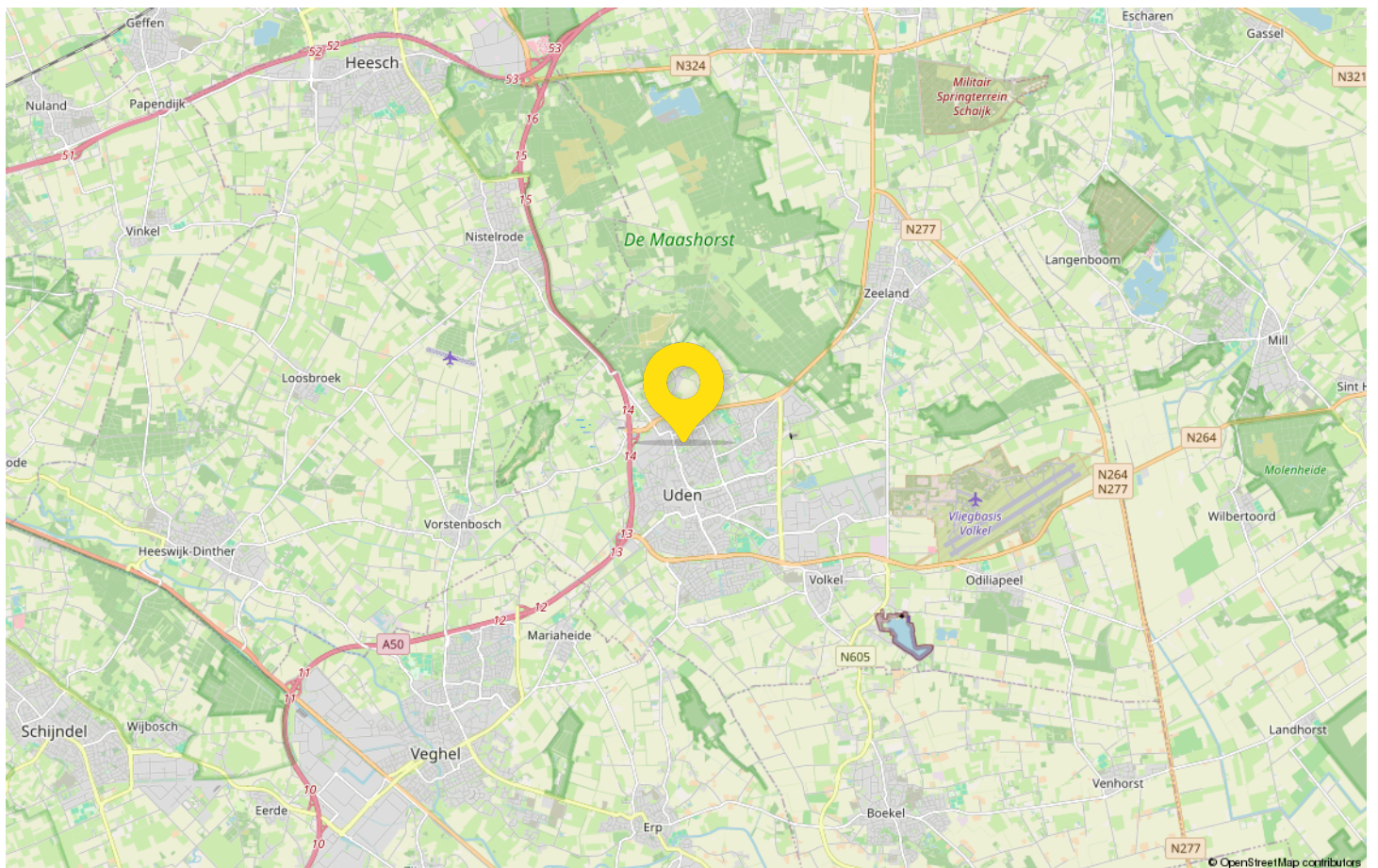
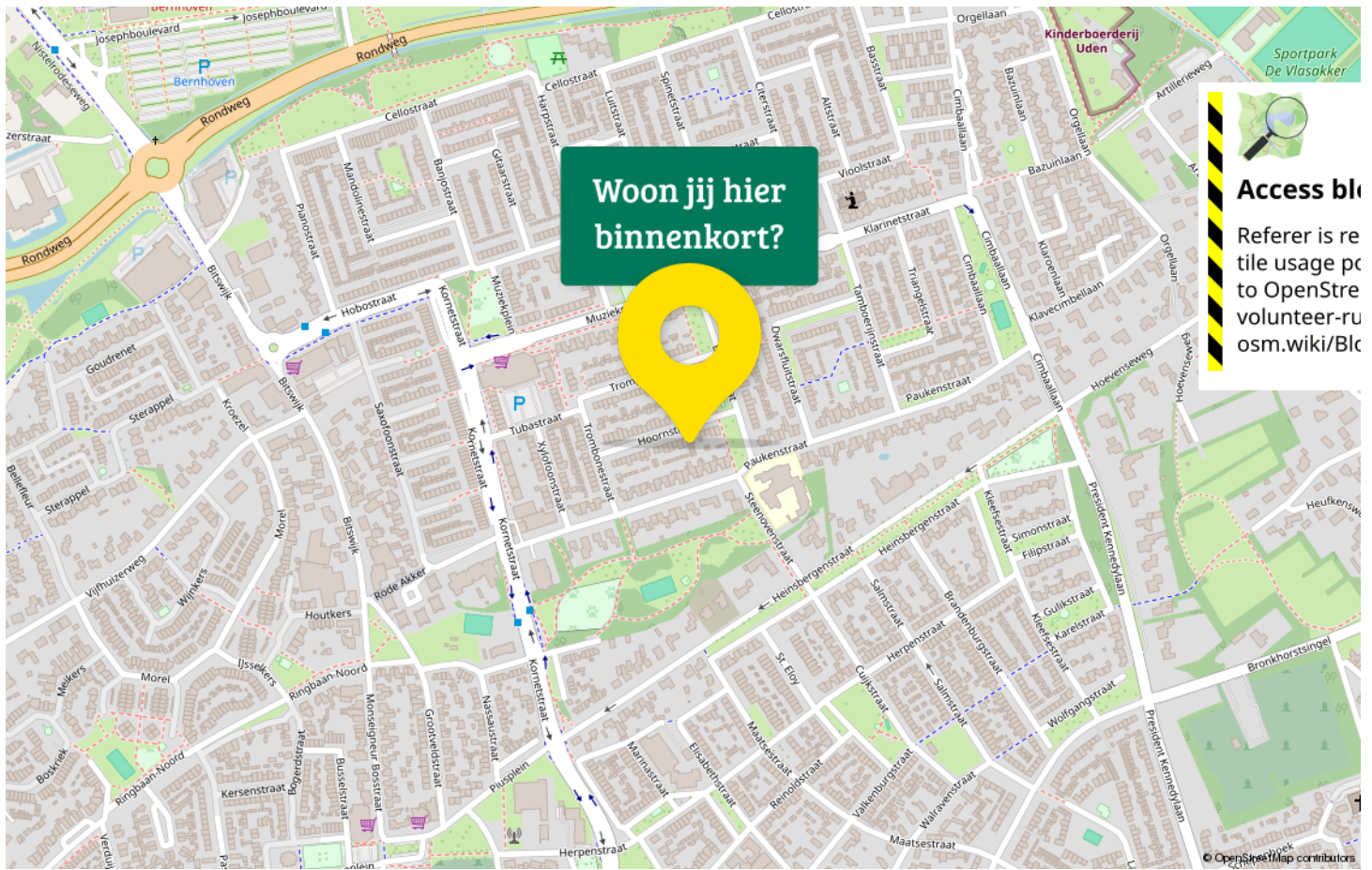
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Allesbrander		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting garage spots en verlichting met extra ledbakken met daglicht. Schakelaar zit aan plafond middenachter	X		
- Tuinverlichting en verlichting in schuurtje	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Grote wandkast slaapkamer 3 (kleinste kamer)	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Alle verduisterrolgordijnen in dakapel 5 stuks	X		
- Alle matte raamfolie tegen inkijk.	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- Tegelvloer in " plankvorm" met vloerverwarming	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- Antracietkleurige stellingen 3 stuks in garage links		X	
- 6 en halve aluminiumkleurige stellingen met planken	X		
- Boekenplanken slaapkamer 3,1e verdieping		X	
- Losse boekenkasten op zolder		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Houten stellingen kleine schuurtje en grote plank achterin	X		
Plantensteunen aan muur voor bloembakken	X		
Alle losse bloempotten met en zonder planten		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- Combiketel CV ook voor warm water!	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Klimrek voor witte jasmijn, Alle hangende decoratie en vogelhuisje		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Beide buitenkranen voorkant en achterkant	X		
- Nieuwe tuinafscheiding(1 jaar oud)	X		

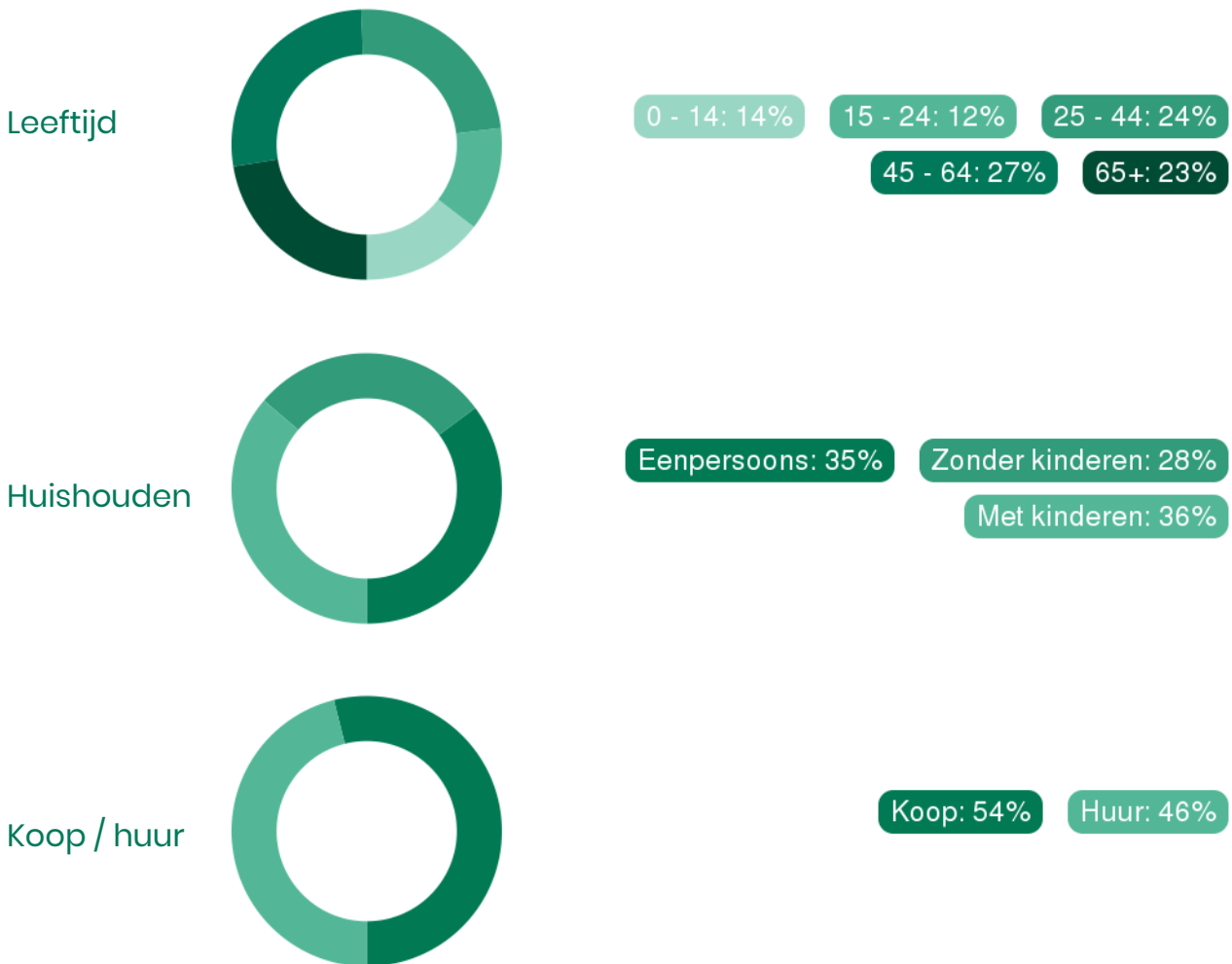


# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Maashorst / Bitswijk



50%  
man

50%  
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 358.000



# Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn  
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart  
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers  
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh  
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden. Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



## Adresgegevens

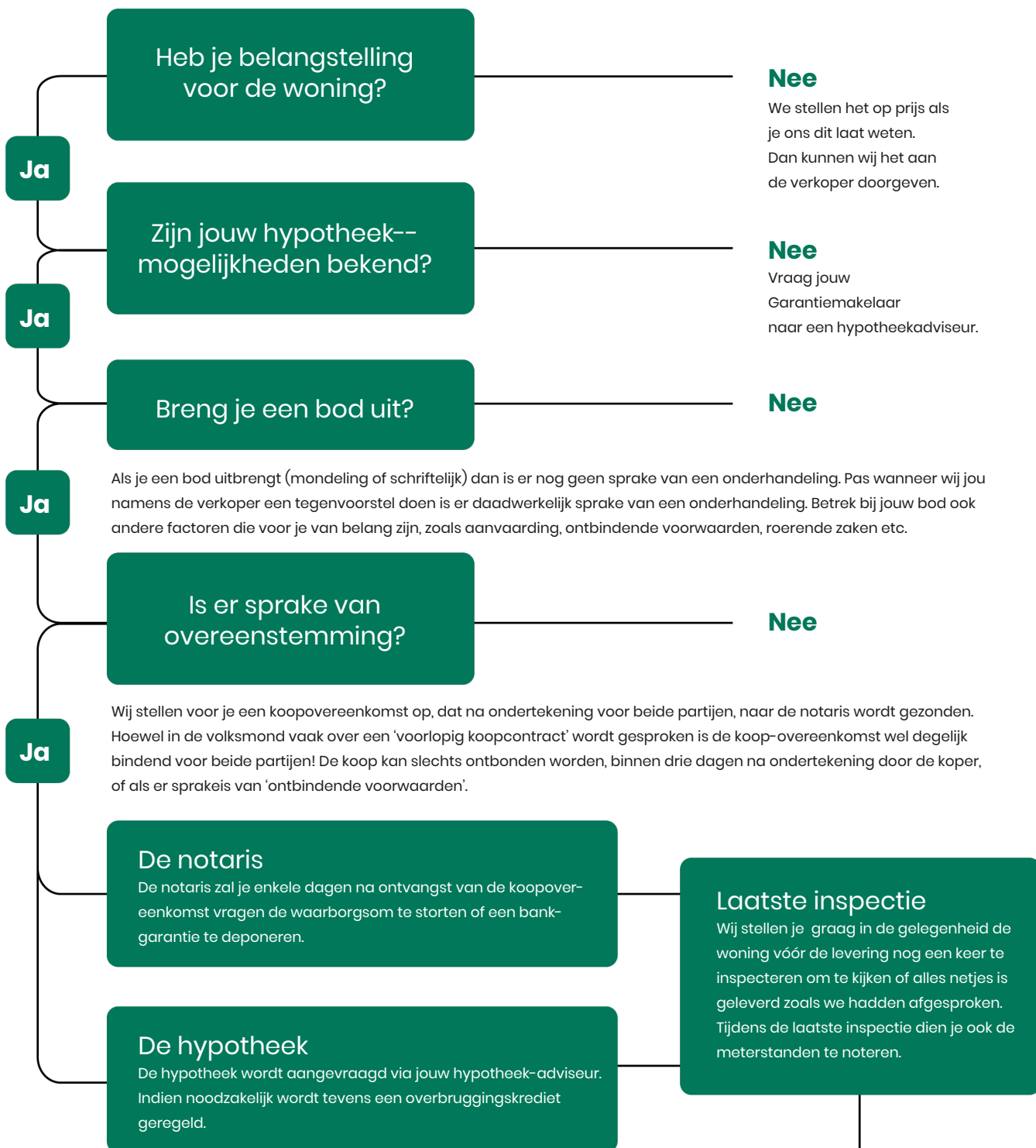
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905  
info@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je 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 bidder 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 uitbrengen, 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw 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 eventueel 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.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 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 kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0413 - 261 905**

[info@vandevengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevengarantiemakelaars.nl)

[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)