



## Basstraat 1 - Uden

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

# Omschrijving

## **Ruimte, comfort en privacy: moderne hoekwoning met prachtige tuin**

Ben je op zoek naar een ruime en sfeervolle gezinswoning met veel buitenruimte en comfort? Dan is deze verrassend ruime hoekwoning in Uden zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over vier slaapkamers, een royale tuin, een ruime overkapping en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bij binnenkomst valt direct de gezellige sfeer van de woning op. De woonkamer is ruim opgezet en geniet van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op prettige wijze met elkaar verbonden zijn. De keuken sluit aan op de leefruimte en biedt voldoende gelegenheid voor de kookliefhebber.

“Bijna het hele jaar door kunnen we genieten van de megatuin. Er is altijd wel een plekje in de zon of schaduw en bijna de gehele tuin is vrij van inkijk, terwijl het uitzicht overal groen is. Als we in de jacuzzi zitten, hebben we het gevoel alsof we midden in de natuur zitten,” vertellen de huidige bewoners.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ideaal voor gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt om te werken of voor hobby's. Daarnaast beschikt de eerste verdieping over een praktische wasruimte met witgoed aansluiting. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

De zolder biedt extra bergruimte en diverse gebruiksmogelijkheden als slaapkamer, werk- of hobbyruimte. De dakkapel is uitgevoerd met een houten kozijn, terwijl de overige kozijnen van kunststof zijn. De veertien zonnepanelen zorgen voor extra energiezuinigheid en lagere energielasten.

De achtertuin is opvallend ruim en biedt veel privacy. Onder de overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte circa 41 m<sup>2</sup> kun je het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Daarnaast is er een ruime berging aanwezig. De woning beschikt over maar liefst twee parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan één onder de carport en bereikbaar via een elektrische poort.

De ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk, met winkels, scholen, speelvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand, woon je hier comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik.

Ben je op zoek naar een comfortabele en instapklare gezinswoning op een rustige locatie in Uden? Dan is dit een woning die je absoluut gezien moet hebben. Neem gerust contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, ruimte en het wooncomfort van deze fijne woning.?

De indeling van de woning is als volgt:

- begane grond – entree/hal, meterkast, toilet, woonkamer en keuken;
- eerste verdieping – overloop, wasruimte, drie slaapkamers en badkamer;
- zolder – vierde slaapkamer, praktische bergruimte.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 469.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 372 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 440 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 107 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1965
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 240 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Carport, Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Basstraat 1  
5402 AG UDEN



## **Begane grond**

- keuken is voorzien van vaatwasser, fornuis met oven, afzuigkap, magnetron en koelkast;
- woonkamer van circa 27 m<sup>2</sup> met veel lichtinval;
- jacuzzi is ter overname.

## **Eerste verdieping**

- drie slaapkamers waarvan twee kamers voorzien van inbouwkasten;
- badkamer uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet;
- wasruimte met witgoedaansluitingen.

## **Tweede verdieping**

- veel lichtinval door grote dakkapel;
- in te richten als slaapkamer, werk- of hobbykamer.

## **Algemeen**

- voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie;
- kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- cv-combiketel van Nefit bouwjaar 2000;
- energielabel C;
- voorzien van veertien zonnepanelen;
- parkeergelegenheid op eigen terrein waarvan één onder de carport.

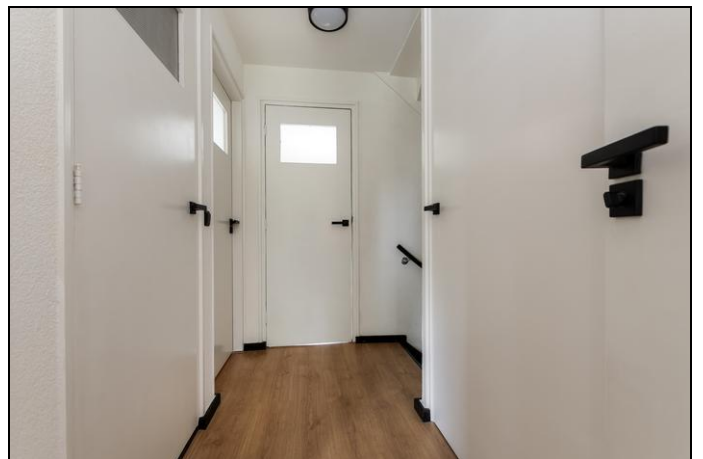
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



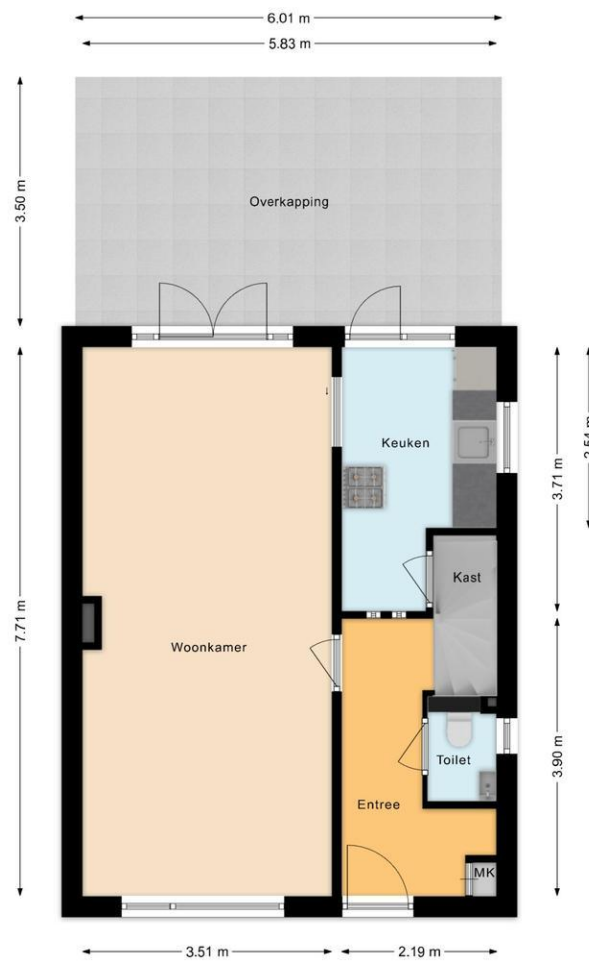
**Zeker weten hoeveel je huis écht waard is?**

Kies voor een NVM-taxateur.

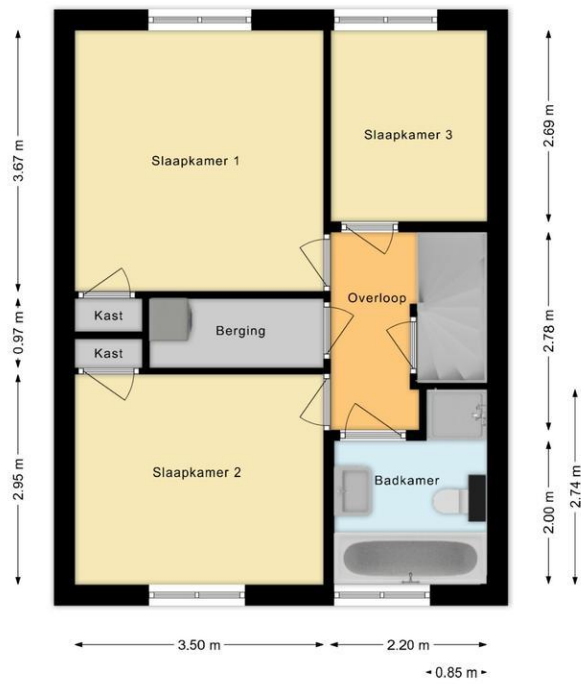
 Zeker weten.



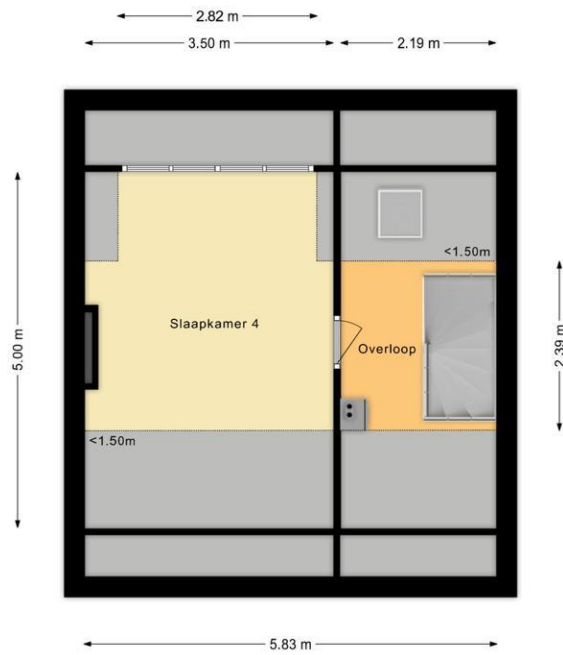
# Begane grond



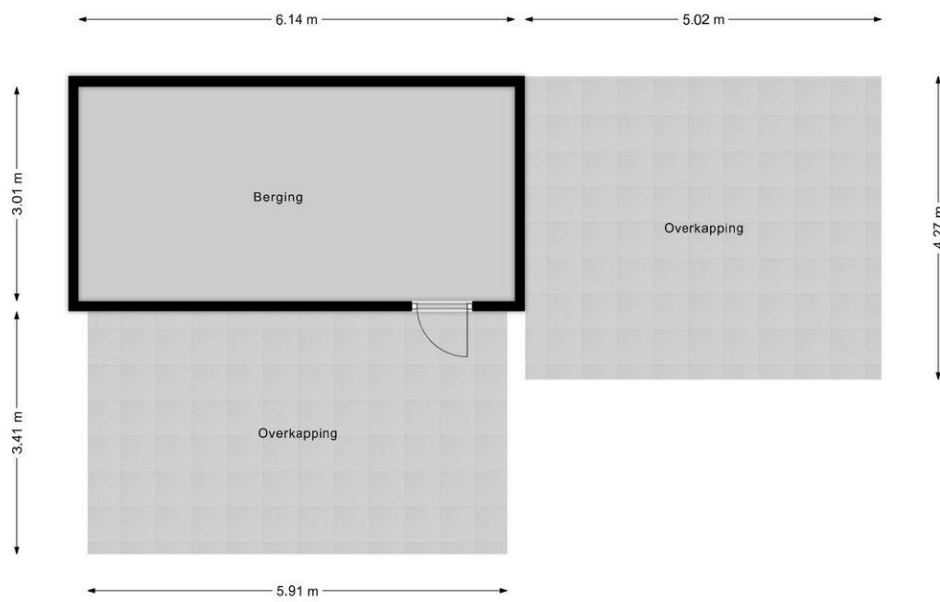
# Eerste verdieping



# Tweede verdieping



# Bijgebouw





# Algemene informatie

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop/verhuur, hetgeen voor u geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden van de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

## Mededelingsplicht/onderzoeksplicht

Los van het feit dat de verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot hetgeen voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle potentiële kopers een eigen NVM-makelaar of bouwkundige in te schakelen.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen vier weken na het bereiken van de overeenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris ter grootte van 10 % van de koopsom. Een bankgarantie stellen bij de notaris voor een gelijk bedrag is ook mogelijk.

## Ouderdomsclausule

Indien van toepassing, wordt een ouderdomsclausule opgenomen omdat een woning meer dan twintig jaar oud is. Dit houdt in dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water, gas en verwarming, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

## 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**Voor nadere informatie over onder andere de spelregels van het onderhandelingsproces verwijzen wij u naar de website: [nvm.nl/wonen/woning\\_kopen/vraag\\_en\\_antwoord](http://nvm.nl/wonen/woning_kopen/vraag_en_antwoord). Hier vindt u de meest gestelde vragen van kopers met bijbehorende antwoorden.**

## Waardebepaling van uw eigen woning?

De opbrengst van uw eigen woning speelt meestal ook een rol in het proces van uw koopbeslissing. Wij zijn u graag van dienst met een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw eigen woning, zodat u weer een stap verder kunt in uw aankoopproces. Hiernaast bieden wij de volgende diensten:

- aankoopbegeleiding;
- marktwaardetaxaties (NWWI) en herbouwwaardetaxaties;
- aanhuurbegeleiding;
- verhuurbegeleiding;
- advies.