

TE KOOP

Gording 48

Uden



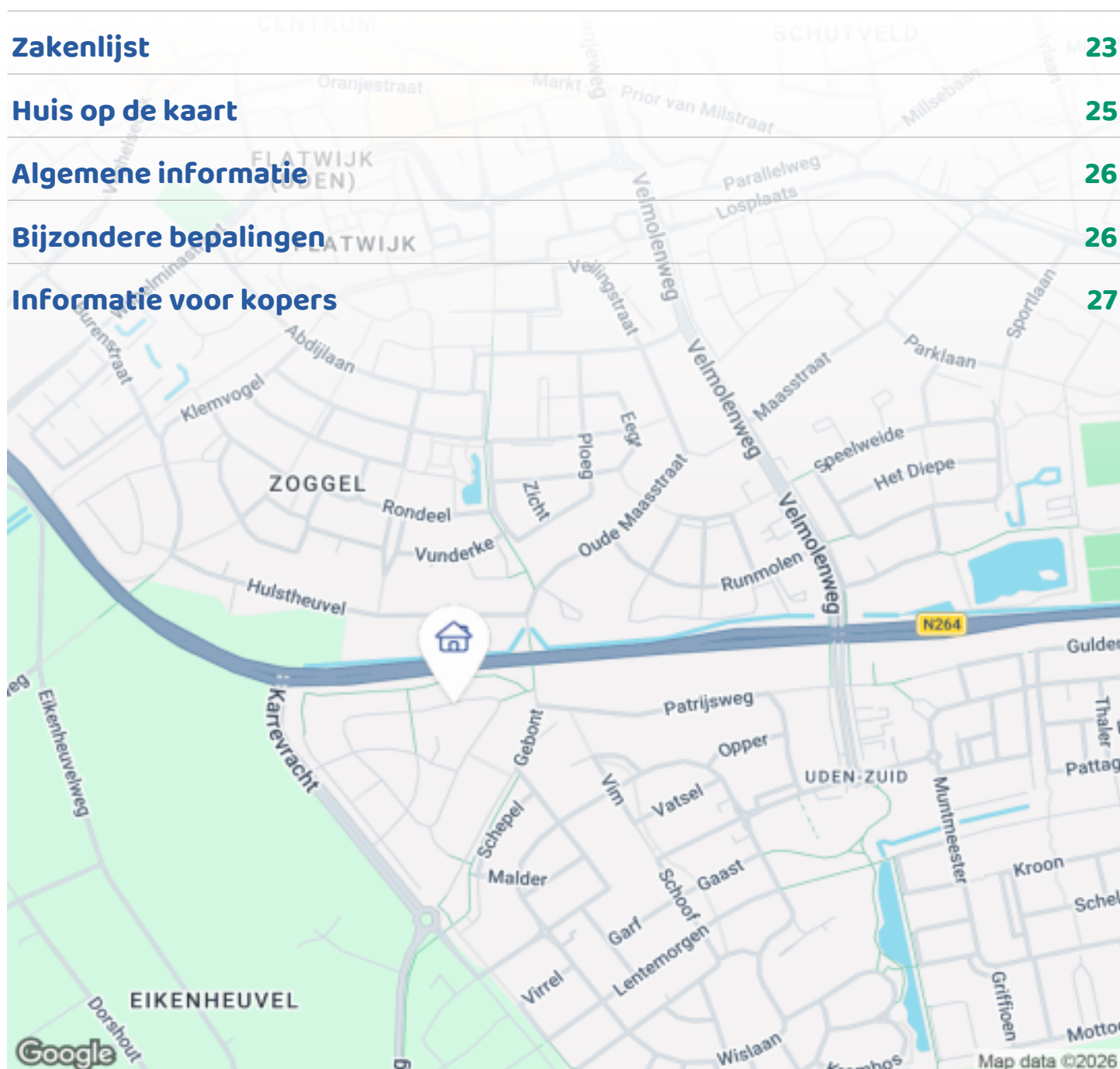
Vraagprijs

€ 729.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Gording 48, Uden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



RUIIME GESCHAKELDE TWEE ONDER EEN KAP
GEZINSWONING MET GARAGE EN ENERGIELABEL A IN
HOENDERBOS-III

Ben je op zoek naar een ruime, comfortabele gezinswoning in een rustige, kindvriendelijke wijk, met alle voorzieningen binnen handbereik? Aan de Gording 48 in Uden woon je in een royale twee-onder-een-kapwoning met flink wat leefruimte, een ruime woonkamer met uitbouw mogelijkheden, vloerverwarming, een eigen garage en een fijne achtertuin. De woning is opgeleverd in 2009 heeft een woonoppervlakte van ca. 169 m² en staat op een perceel van ca. 331 m² met energielabel A.

De buurt Hoenderbos-III staat bekend als een rustige, groene woonomgeving met veel gezinnen. Het centrum van Uden ligt op loop- en fietsafstand, een supermarkt bevindt zich op loopafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je zo onderweg richting de omliggende plaatsen.



Woningbrochure: Gording 48, Uden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

WONING

Gording 48 is een twee-onder-een-kapwoning met een praktische, ruime indeling. Je komt binnen in de hal met ruimte voor garderobe, meterkast en toilet, en toegang tot de woonkamer en de eerste verdieping.

De woonkamer is gericht op de tuin, welke aansluit op een ruime overkapping, (overkapping 4 x 6 meter). Veel ramen en tuindeur zorgen voor veel daglicht en direct contact met de achtertuin. Op de begane grond ligt comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een gelijkmatige warmte en een opgeruimd aanzicht zonder zichtbare radiatoren.

Aansluitend vind je de keuken. Deze is praktisch ingericht en voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiefornuis van SMEG deze is later geplaatst, een inbouwkoelkast en afzuigkap uit 2009 en een Miele-vaatwasser. De opstelling biedt veel kastruimte en een prettig werkblad, waardoor je hier zowel voor het gezin als voor gasten uitstekend kunt koken.

Op de verdiepingen is volop ruimte voor slaapkamers en werk-/hobbykamers. Dit is echt een huis waar iedereen zijn eigen plekje kan hebben, met daarnaast nog vele mogelijkheden op de bovenste verdieping. Hier zijn nog ruimtes te maken, of eventueel een vide in te bouwen.

De badkamer is functioneel ingedeeld met onder andere douche, toilet en wastafel(meubel). Qua stijl is deze grotendeels functioneel, wat de mogelijkheid biedt om de ruimte bij een toekomstige modernisering helemaal naar eigen smaak in te richten.

TUIN

Aan de achterzijde ligt een fijne, verzorgde tuin met terras. Dankzij de overkapping is er een mooie verbinding ontstaan tussen binnen en buiten: je loopt zo vanuit de woonkamer de tuin in. Er is ruimte voor een loungehoek, een grote eettafel en bijvoorbeeld een speelplek voor kinderen of een groene hoek met planten en potten. Hier kun je op mooie dagen het

dagelijkse leven naar buiten verplaatsen: ontbijten in de zon, borrelen met vrienden of gewoon rustig een boek lezen.

GARAGE & PARKEREN

Naast de woning bevindt zich een stenen garage. De garage is ideaal voor het stallen van fietsen, motor, seizoensspullen en gereedschap, en biedt bovendien mogelijkheden als hobbyruimte of werkplaats. In de straat en directe omgeving zijn voldoende parkeermogelijkheden. Er is géén parkeervergunning nodig, wat parkeren voor jou en je bezoekers eenvoudig maakt.

ENERGIE & TECHNIEK

De woning is bouwkundig én technisch goed doordacht:

De gevels zijn tijdens de bouw geïsoleerd en de woning is voorzien van isolatieglas in de gehele woning.

Verwarming en warm water worden verzorgd door een Remeha cv-ketel die in oktober 2025 voor het laatst onderhoud heeft gehad door een erkend installateur. Er is bovendien een doorlopend onderhoudscontract aanwezig. Naast de vloerverwarming op de begane grond beschikt de woning over een mechanisch ventilatiesysteem, dat zorgt voor een gezond binnenklimaat. Dankzij de combinatie van isolatie, vloerverwarming en een relatief moderne installatie is het energieverbruik voor een woning van deze omvang gunstig. Bij twee bewoners ligt het recente jaarverbruik rond 834 m³ gas, circa 3.076 kWh stroom en 164 m³ water.

LOCATIE

Gording 48 ligt in de wijk Hoenderbos-III in Uden: een groene, volwassen woonomgeving met voornamelijk gezinswoningen. De wijk is rustig qua verkeer en heeft een prettig, ruimtelijk karakter.

- Supermarkt en dagelijkse voorzieningen: op loopafstand.

- Basisscholen en kinderopvang: in de directe omgeving, goed bereikbaar per fiets.

- Centrum van Uden: op fietsafstand, met volop winkels, horeca en overige voorzieningen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

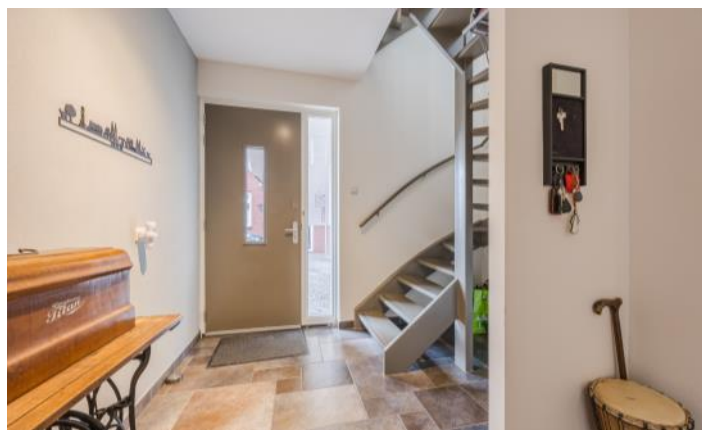
- Uitvalswegen: de eerste uitvalsweg ligt op slechts enkele minuten rijden, waardoor plaatsen als Veghel, Oss en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn.
- Hier woon je rustig, maar ben je nooit ver weg van alles wat je dagelijks nodig hebt.

KENMERKEN

- Type: twee-onder-een-kapwoning
- Woonoppervlakte: ca. 162 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 331 m²
- Bouwjaar: 2009
- Keuken: inductiekookfornuis
- Verwarming: Remeha cv-ketel (2016) met onderhoudscontract, vloerverwarming begane grond
- Mechanische ventilatie
- Energielabel: A
- Garage: stenen garage
- Parkeren: voldoende openbare parkeergelegenheid, geen vergunningplicht



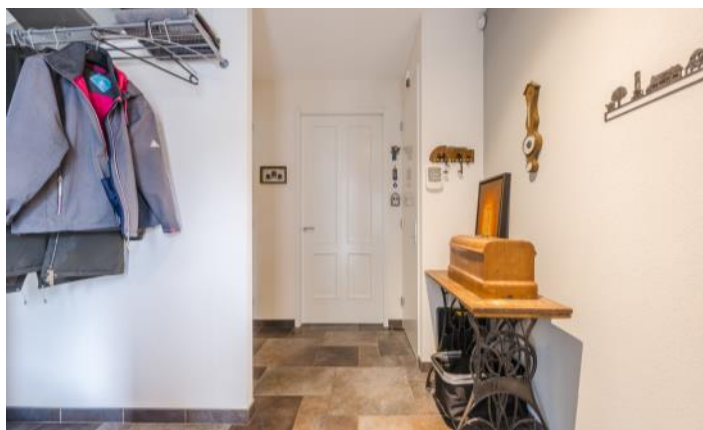
FOTO'S



Woningbrochure: Gording 48, Uden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



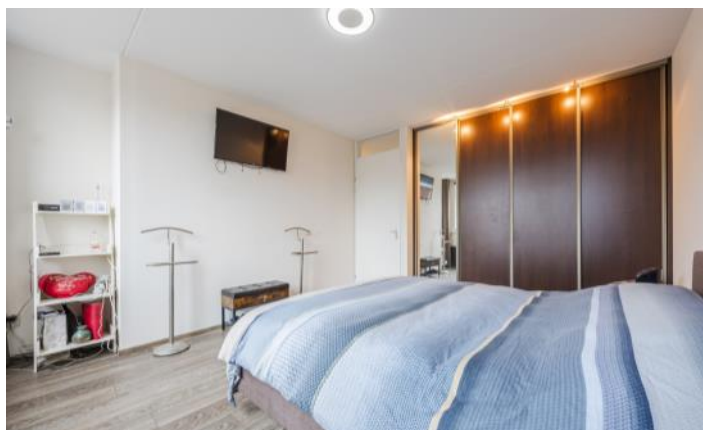
Woningbrochure: Gording 48, Uden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S

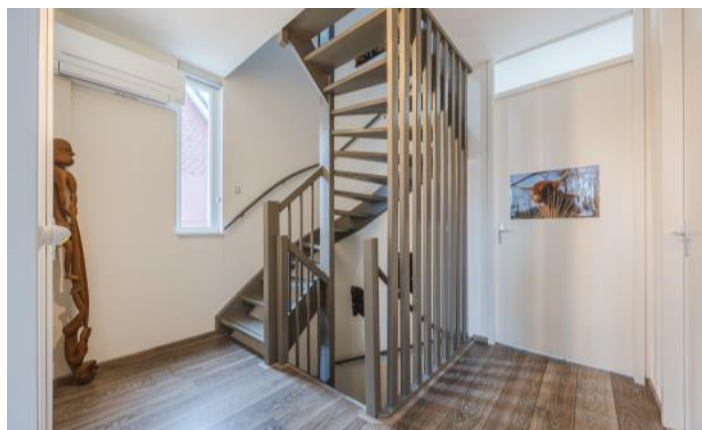
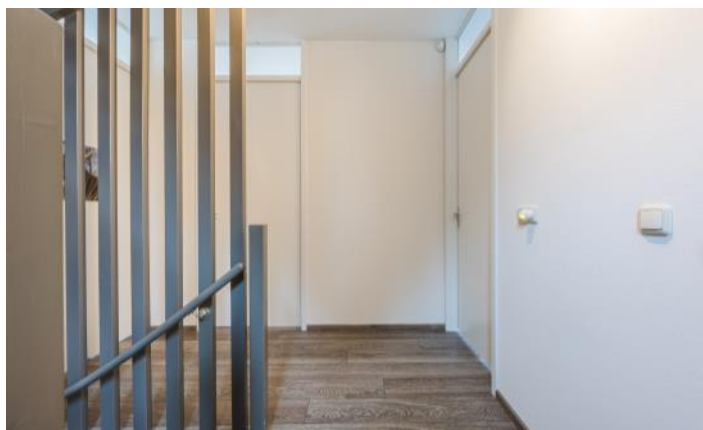








FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



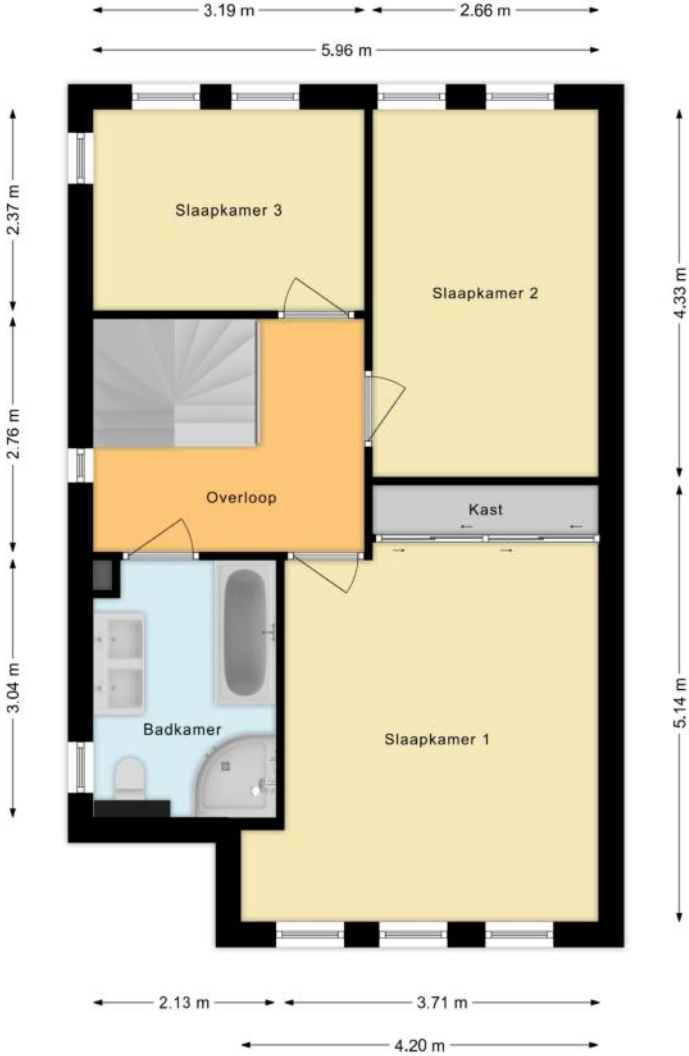
FOTO'S



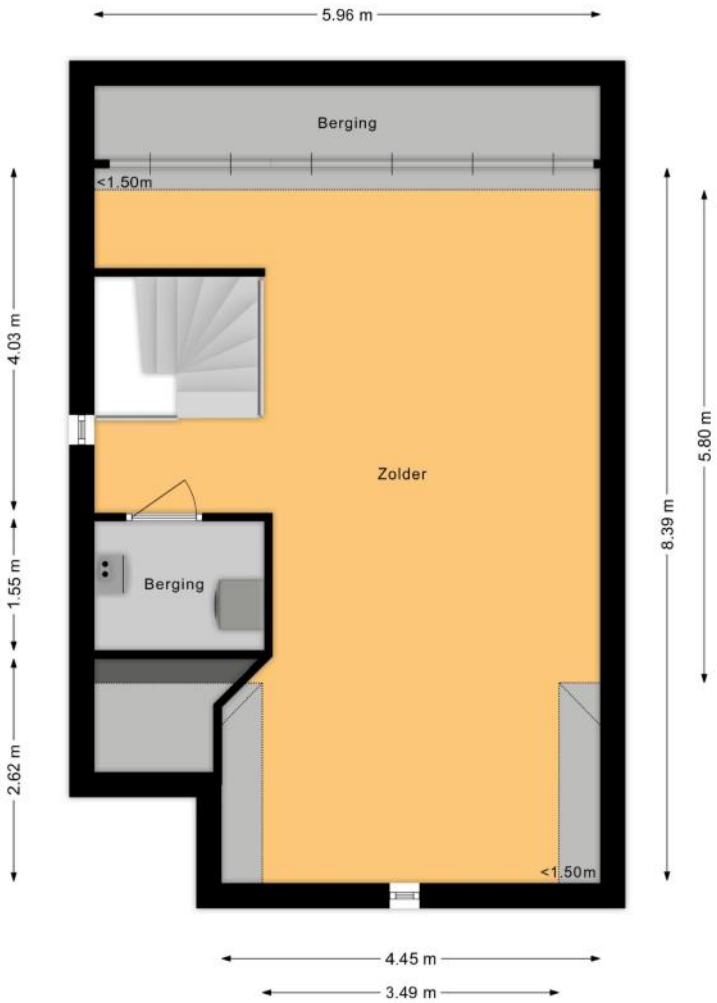
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2009
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	331 m ²
Inhoud	720 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	162 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze 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.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	HR Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	172 m ² (18m diep en 9,6m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Uden P 2159

Oppervlakte

331 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Boeken-, legplanken			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.