



Koopmanstraat 30, 5401 GX Uden

Vraagprijs € 495.000,- 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

KOOPMANSTRAAT 30 – UDEN

Wakker worden terwijl het centrum langzaam tot leven komt, genieten van een kop koffie in je eigen afsluitbare loggia en vervolgens binnen enkele minuten naar je favoriete bakker, speciaalzaak of terras wandelen. Aan de Koopmanstraat 30 woon je midden in het levendige hart van Uden, zonder in te leveren op rust, comfort of privacy. Dit verrassend speels ingedeelde 3-kamerappartement combineert een lichte woonkamer met hoge raampartijen, een moderne keuken, een complete badkamer, twee slaapkamers, een eigen parkeerplaats én een eigen berging. Dankzij de volledige isolatie, het energielabel B en de gezonde Vereniging van Eigenaren woon je hier bovendien comfortabel én zorgeloos.

Ben je op zoek naar een appartement waar je direct kunt genieten van alles wat het centrum te bieden heeft? Dan is dit jouw kans. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen.

DE HIGHLIGHTS

- 103 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Speels ingedeeld 3-kamerappartement met veel lichtinval dankzij de hoge raampartijen
- Afsluitbare loggia, oppervlakte circa 9 m², waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel “buiten” zit
- Moderne open keuken en complete badkamer met ligbad én inloofdouche
- Twee slaapkamers, oppervlakte respectievelijk circa 8,5 en 14 m²
- Eigen parkeerplaats en eigen berging in de kelder
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel B
- Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren
- Gelegen midden in het bruisende centrum van Uden

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING

EEN PRETTIGE ONTVANGST

Via de nette centrale entree bereik je het appartement. Zodra je binnenkomt, ervaar je direct de verzorgde afwerking. De hal is voorzien van een fraaie laminaatvloer die doorloopt in de woonkamer en beide slaapkamers, waardoor het appartement een rustige en moderne uitstraling krijgt.

In de hal bevindt zich tevens een praktische berging met de aansluitingen voor de wasmachine, de box van de mechanische ventilatie en de opstelling van de combiketel. Alles netjes uit het zicht, zodat de leefruimtes overzichtelijk en opgeruimd blijven.

Daarnaast vind je hier een deels betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.

EEN WOONKAMER DIE BLIJFT VERRASSEN

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het appartement. Dankzij de speelse indeling en het niveauverschil ontstaat een bijzonder karakter dat je niet vaak tegenkomt.

Via enkele treden bereik je het straatniveau, waar de woonkamer zich bevindt. De hoge raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. Zodra de zon binnenvalt, krijgt de ruimte een warme en uitnodigende sfeer. Op bewolkte dagen blijft het appartement dankzij de royale glaspartijen opvallend licht.

Hier ontstaat vanzelf een fijne plek om te ontspannen. Zie jezelf al zitten met een goed boek op de bank terwijl het daglicht de woonkamer vult. Of nodig vrienden uit voor een gezellige borrel waarbij iedereen zich vanzelf verzamelt rondom de zithoek.

De open verbinding met de keuken maakt het bovendien een heerlijke leefruimte waarin koken, eten en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen.

EEN KEUKEN DIE ER MAG ZIJN

De open keuken is niet alleen modern uitgevoerd, maar ook bijzonder praktisch ingericht. Het fraaie granieten aanrechtblad geeft de keuken een luxe uitstraling en biedt volop werkruimte.

De keuken beschikt over een keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast is er een separate wandkast waarin de combimagnetron, koelkast en vriezer netjes zijn geïntegreerd. Zo blijft de keuken ruimtelijk ogen en heb je alles binnen handbereik.

Of je nu uitgebreid kookt voor vrienden of snel een doordeweekse maaltijd bereidt; deze keuken maakt het iedere dag prettig om aan de slag te gaan.

TWEE SLAAPKAMERS MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. Eén van de kamers is voorzien van een praktische schuifkastenwand die volop beruimte biedt zonder kostbare vierkante meters in te leveren.

De tweede slaapkamer leent zich uitstekend als logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Juist die extra kamer maakt dit appartement aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Of je nu alleen woont, samenwoont of regelmatig vanuit huis werkt; de indeling groeit eenvoudig met jouw woonwensen mee.

MODERNE BADKAMER

De moderne badkamer voelt als een plek waar je de dag rustig begint én ontspannen afsluit.

Na een drukke werkdag stap je onder de ruime inloopdouche of kies je juist voor een warm bad waarin je de dag letterlijk van je af laat glijden. De designradiator zorgt voor heerlijk warme handdoeken, terwijl het wastafelmeubel voldoende ruimte biedt voor alle dagelijkse behoeften.

EEN LOGGIA DIE HET HELE JAAR DOOR PLEZIER GEEFT

Vanuit de woonkamer stap je direct de afsluitbare loggia op. Dit is zo'n ruimte waar je ieder seizoen opnieuw plezier van hebt.

Dankzij de aluminium pui kun je de ruimte eenvoudig afsluiten, waardoor je ook op frisse dagen comfortabel buiten zit. Geniet van een rustig ontbijt terwijl het centrum langzaam ontwaakt, lees een krant in de middagzon of sluit de dag af met een goed glas wijn terwijl de avondverlichting het centrum een gezellige sfeer geeft.

De loggia vormt eigenlijk een extra leefruimte waar binnen en buiten op een prettige manier samenkomen.

EXTRA GEMAK DAT JE ELKE DAG WAARDEERT

Comfort zit vaak in de praktische details. Zo beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. Geen rondjes rijden op zoek naar een vrije plek, maar gewoon thuiskomen en parkeren op je eigen vaste plaats.

Daarnaast is er een eigen berging aanwezig. Ideaal voor fietsen, koffers, seizoensspullen of gereedschap.

Midden in het appartementencomplex ligt bovendien een verzorgde gezamenlijke binnentuin. Een rustige groene plek die zorgt voor een prettige woonomgeving en een mooie balans vormt met de levendigheid van het centrum.

DUURZAAM EN ZORGELOOS WONEN

Ook op technisch vlak is dit appartement helemaal van deze tijd. Het appartement is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B. Dat zorgt niet alleen voor een comfortabel binnenklimaat, maar draagt ook bij aan lagere energiekosten.

Daarnaast is er sprake van een gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren.

HIER BEGINT ELKE DAG MET EEN GOED GEVOEL

Koopmanstraat 30 is veel meer dan een appartement alleen. Het is een plek waar je de dynamiek van het centrum combineert met het comfort van een modern en goed onderhouden appartement. Je woont hier licht, ruim en praktisch, met alle voorzieningen letterlijk om de hoek.

Begin de dag met een wandeling naar je favoriete koffiezaak, haal verse bloemen op de markt, werk ontspannen vanuit huis, geniet van de middagzon in de loggia en sluit de avond af in een van de gezellige restaurants in de buurt. Hier hoef je nauwelijks plannen te maken; het leven speelt zich vanzelf om je heen af.

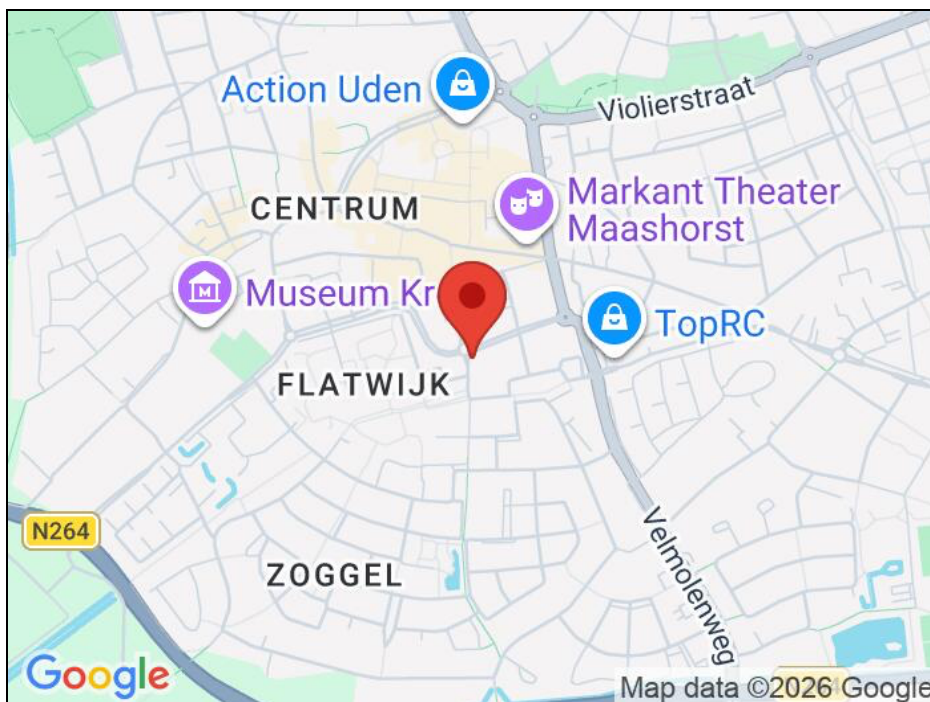
Ben jij op zoek naar een appartement met een verrassende indeling, veel licht, een eigen parkeerplaats, een afsluitbare loggia en een toplocatie midden in het centrum van Uden? Dan is dit hét moment om kennis te maken met Koopmanstraat 30. Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf waarom je hier vanaf de eerste stap direct thuis voelt.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 495.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	370 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	2008
Ligging	In centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	AWB (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Locatie

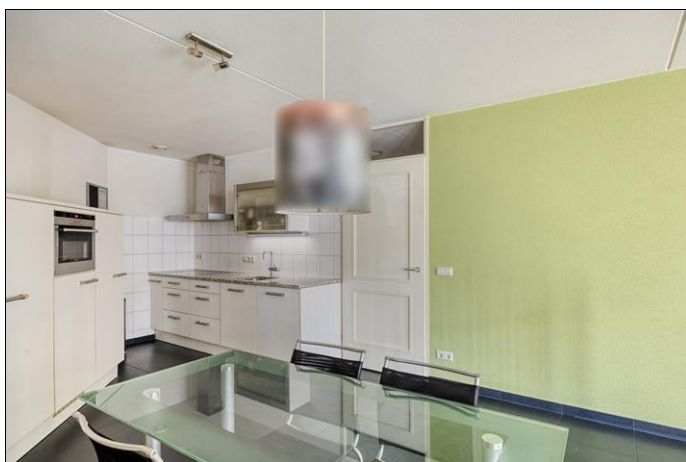
Koopmanstraat 30
5401 GX UDEN



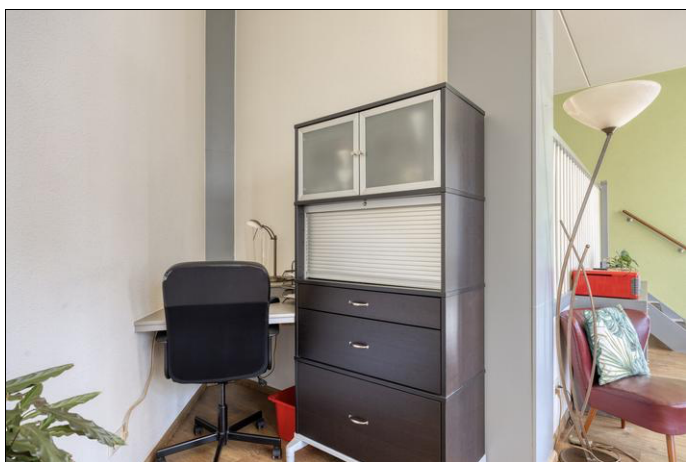
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



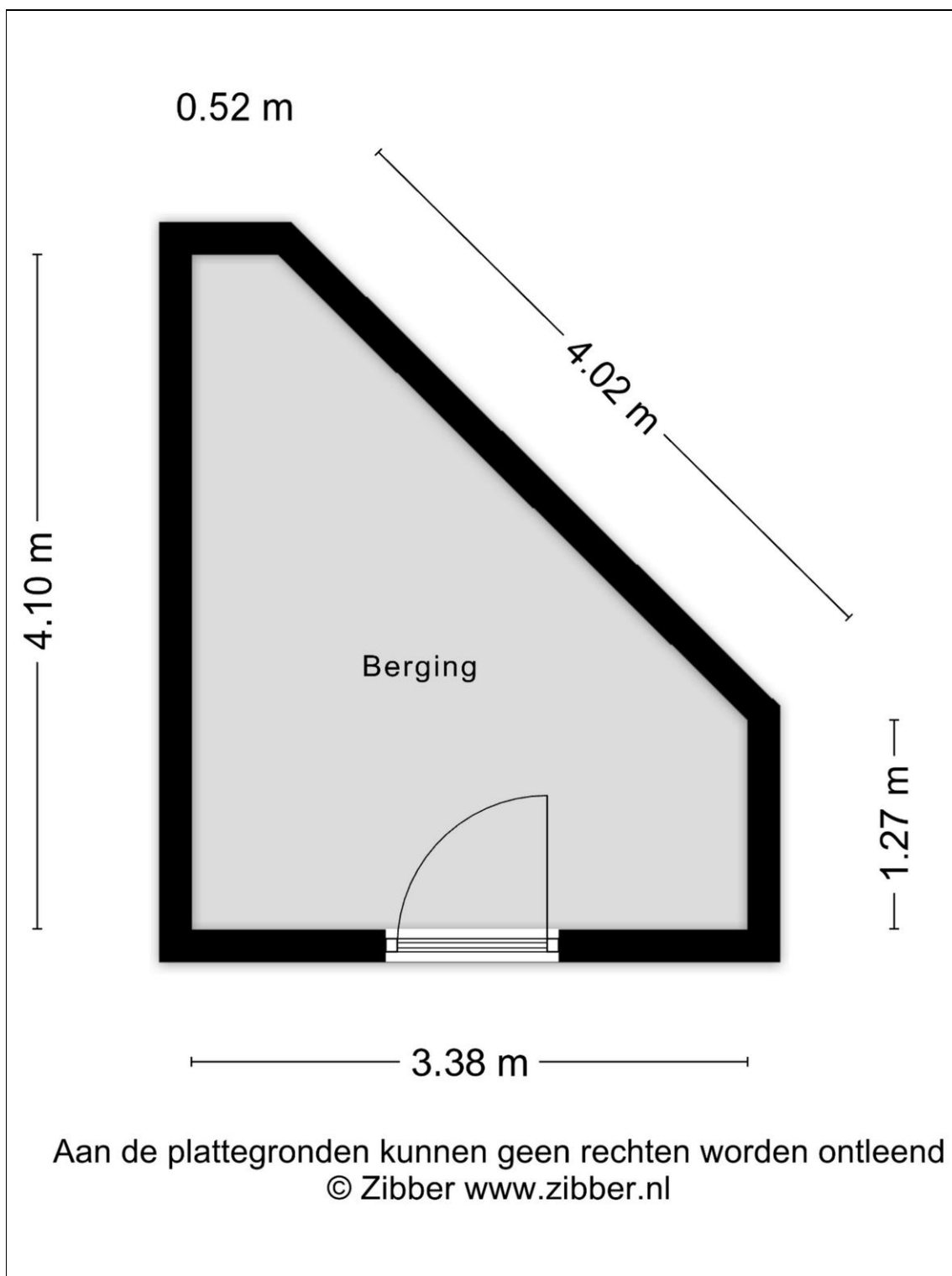
Foto's



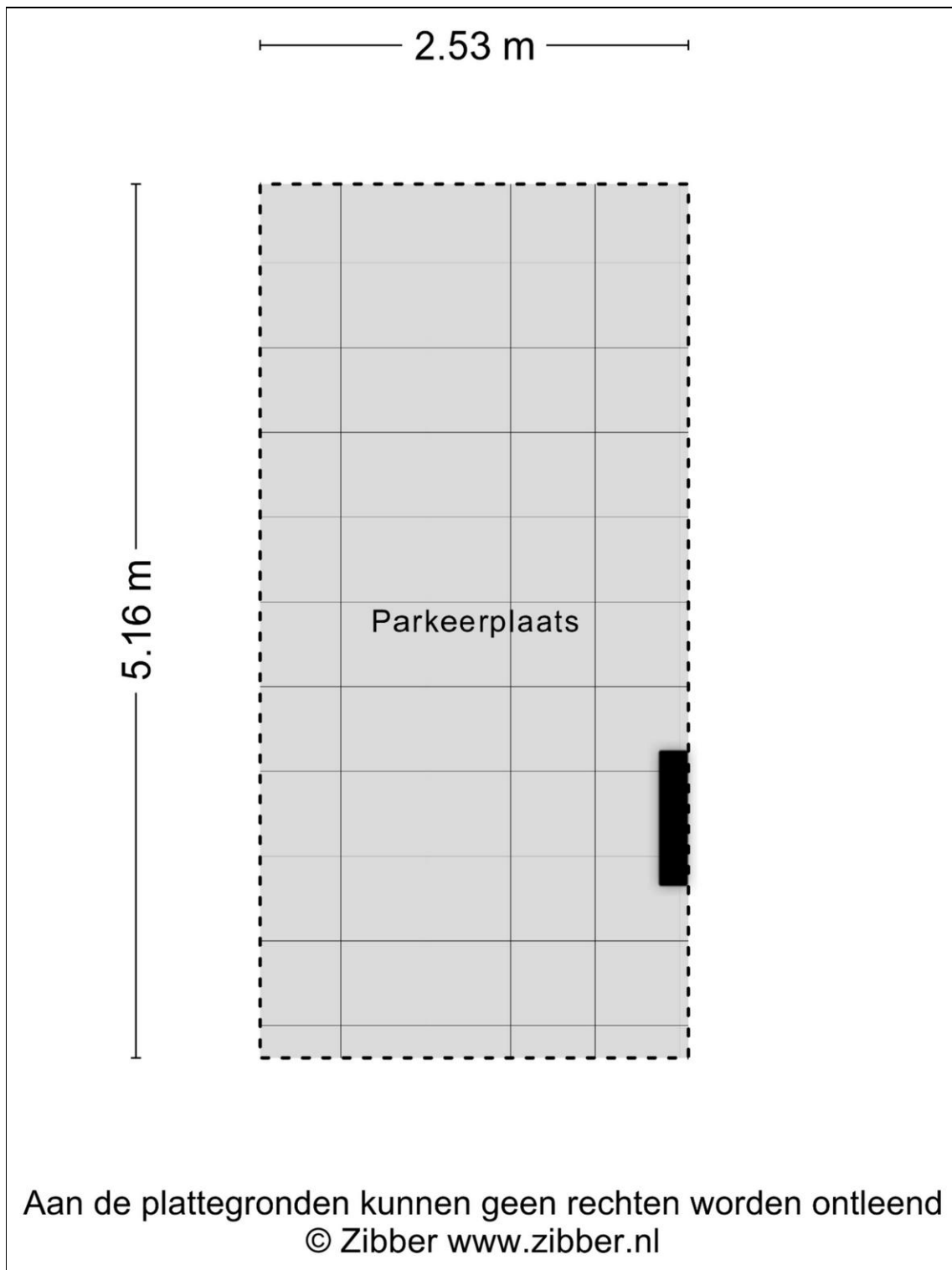
Appartement



Berging

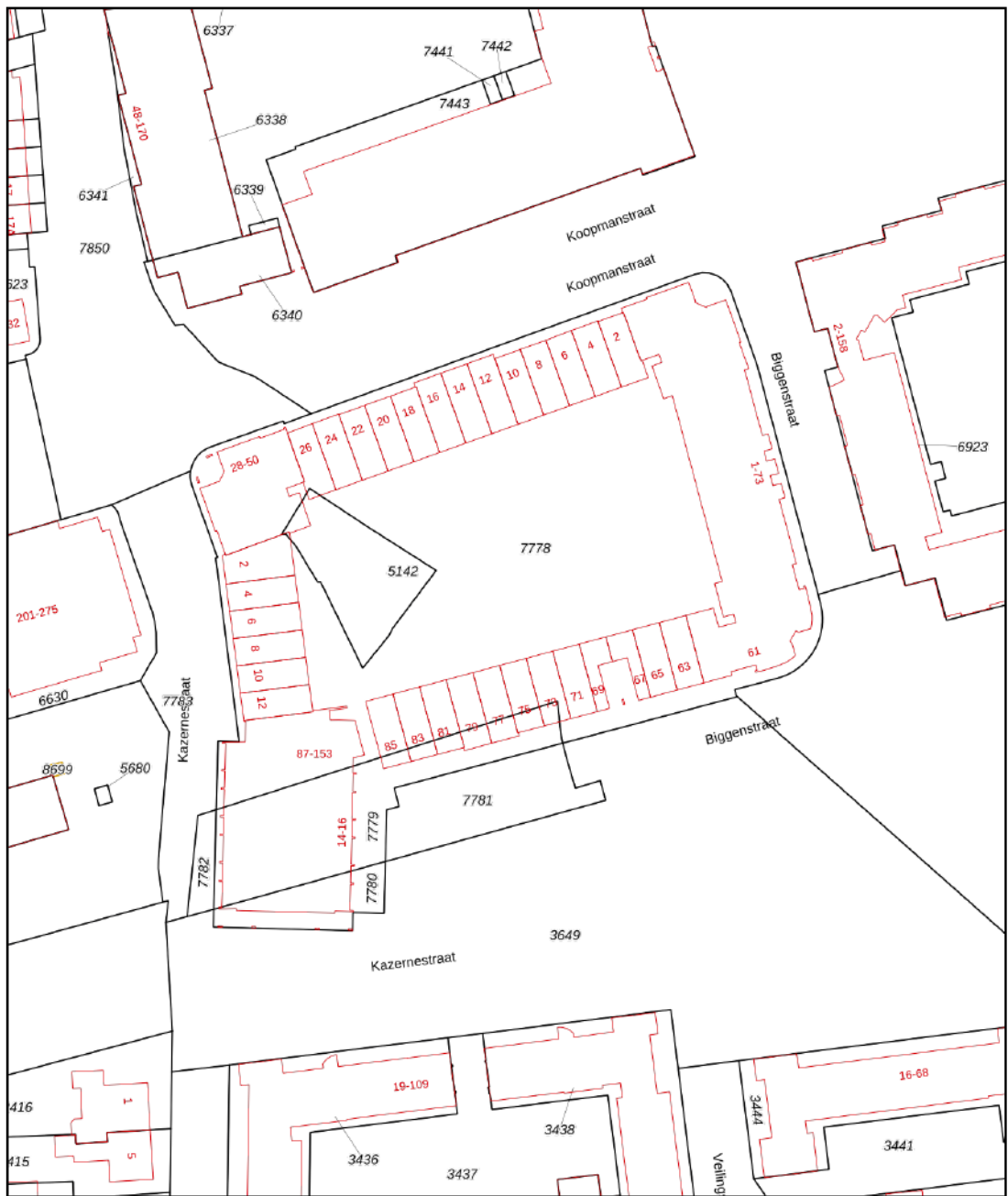


Parkeerplaats



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Koopmanstraat 30
Postcode / Plaats	5401 GX Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	M / 7811 A1 en A151
Oppervlakte	- m ²
Soort	Volle eigendom



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Uden

Sectie M

Perceel 5142

kadaster

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 eenskluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van 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