Heufkens 525, 5403 LW Uden

Vraagprijs € 595.000,- 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

THUISKOMEN WAS NOG NOOIT ZO AANTREKKELIJK
Soms stap je een woning binnen en klopt het plaatje meteen. De sfeer, de ruimte, het licht en de afwerking vallen naadloos samen. Deze verrassend ruime geschakelde woning is daar het perfecte voorbeeld van. Hier geniet je van een moderne en luxe afwerking, een open keuken met moderne inrichting, royale leefruimte met sfeervolle gashaard, een exclusieve tuinkamer waar je het hele jaar door buiten kunt zitten én een praktische voormalige garage die volop mogelijkheden biedt. Voeg daar drie slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een “zonnige” en fraai aangelegde tuin én een rustige ligging in een kindvriendelijke woonwijk aan toe en je hebt een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Ben jij op zoek naar een instapklare woning waar comfort, sfeer en ruimte hand in hand gaan? Dan is dit hét moment om een bezichtiging te plannen en de woning zelf te ervaren.

DE HIGHLIGHTS:
• 123 m² gebruiksoppervlakte wonen (exclusief tuinkamer van circa 25 m²)
• Moderne en luxe afgewerkte geschakelde 2-onder-1-kapwoning met een warme, eigentijdse uitstraling
• Open keuken voorzien luxe keukeninrichting met complete inbouwapparatuur en kastenwand
• Royale woonkamer met moderne gashaard, vier elektrisch bedienbare Velux dakramen en schuifpui naar overkapping
• Royale overkapping met lichtstraat en glazen schuifpanelen
• Drie slaapkamers, stijlvolle badkamer, praktische voormalige garage met bijkeuken, berging en eigen oprit
• De woning is voorzien van gevelisolatie, dakisolatie en Hr++ glas
• Energielabel B
• Fraai aangelegde, geheel omsloten tuin met groot terras, gazon, plantenborders en afsluitbare achterom, gelegen in een kindvriendelijke woonwijk.

VOLLEDIGE WONINGOMSCHRIJVING

EEN WONING WAAR SFEER EN COMFORT ELKAAR VINDEN
Vanaf het moment dat je aankomt, voel je dat deze woning met zorg is onderhouden. De rustige ligging aan een woonerf zorgt voor een ontspannen sfeer, terwijl de moderne uitstraling direct nieuwsgierig maakt naar wat zich achter de voordeur bevindt.

Je komt binnen in een verzorgde hal waar de hoogwaardige afwerking meteen opvalt. De moderne toiletruimte is stijlvol uitgevoerd en vormt een smaakvolle eerste kennismaking met de rest van de woning. Alles straalt kwaliteit uit, zonder overdadig te zijn. Precies zoals je het graag ziet.

ETEN, LACHEN EN LEVEN
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken. Hier draait alles om gezelligheid en samen zijn. Terwijl de geur van versgemalen koffie zich door de ruimte verspreidt, zet je moeiteloos een uitgebreid ontbijt of een sfeervol diner op tafel.

De keuken is voorzien van een fornuis met keramische kookplaat en een brede oven, een afzuigkap, koelkast, vaatwasser, Quooker en een kastenwand met wijnklimaatkast. Praktisch, compleet en fraai vormgegeven. Dankzij de open verbinding met zowel de eetkamer als de woonkamer blijf je altijd betrokken bij wat er om je heen gebeurt. Of je nu staat te koken terwijl de kinderen aan tafel kleuren of vrienden genietend aan een goed glas wijn zitten, hier loopt alles vanzelf in elkaar over.

LICHT, RUIMTE EN WARMTE
De woonkamer vormt zonder twijfel het kloppend hart van deze woning. Door de tuingerichte ligging geniet je hier ieder seizoen van een prachtig uitzicht op het groen. Grote raampartijen zorgen voor een zee aan daglicht, terwijl de vier elektrisch bedienbare Velux dakramen de ruimte letterlijk naar een hoger niveau tillen.

Het mooie van deze dakramen is dat ze niet alleen veel extra licht binnenlaten, maar ook zijn uitgerust met screens en een regensensor. Schijnt de zon fel? Dan zorgen de screens voor een aangenaam binnenklimaat. Begint het onverwacht te regenen? Dan sluiten de ramen automatisch. Comfort zit hier in de kleinste details.

Op koudere dagen zorgt de moderne gashaard in de schouw voor een warme en uitnodigende sfeer. Het zachte knisperende geluid van het vuur, een goed boek op de bank en een kop thee binnen handbereik;

sommige momenten wil je gewoon niet meer loslaten.

De hal, keuken en woonkamer zijn bovendien afgewerkt met een prachtige eiken plankenvloer die de ruimtes op natuurlijke wijze met elkaar verbindt en voor een warme uitstraling zorgt.

HET BUITENLEVEN WORDT HIER EEN VERLENGSTUK VAN JE WONING
Via de schuifpui stap je onder een werkelijk indrukwekkende overkapping. Dit is niet zomaar een overkapping, maar een complete tuinkamer waar je vrijwel het hele jaar kunt genieten.
De royale lichtstraat laat het daglicht rijkelijk binnenvallen, terwijl de glazen schuifpanelen beschutting bieden wanneer het buiten wat frisser wordt. Dankzij de pelletkachel creëer je ook op een herfstige avond een behaaglijke plek waar je urenlang kunt blijven zitten.

Je hoort de vogels fluiten terwijl de geur van vers gegrild eten zich verspreidt tijdens een zomerse barbecue. Op een frisse wintermiddag geniet je juist van een warme kop koffie terwijl de regen zachtjes op het glazen dak tikt. Dit is een plek waar elk seizoen zijn eigen charme heeft.

PRAKTISCHE EXTRA RUIMTE
Vanuit de tuinkamer bereik je de voormalige garage. Deze is slim ingedeeld in twee praktische ruimtes. Allereerst kom je in de bijkeuken met een complete kastenwand en aansluitingen voor de wasmachine. Alles is netjes weggewerkt waardoor de leefruimtes rustig blijven.

Aansluitend bevindt zich de berging met houten openslaande deuren naar de eigen oprit. Ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinmeubilair of hobbyspullen. Een praktische toevoeging die je iedere dag opnieuw waardeert.

EEN VERDIEPING VOL RUST
Op de eerste verdieping valt direct de fraaie vide op, die zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een speelse indeling. Vanaf de overloop bereik je de hal met vervolgens twee comfortabele slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakopbouw waardoor extra ruimte en licht zijn ontstaan. De ouderslaapkamer beschikt over een charmant balkon aan de zijgevel.

BADKAMER MET HOTELUITSTRALING
De badkamer is modern, luxe en volledig betegeld. Hier geniet je iedere dag van een comfortabele start of juist een ontspannen afsluiting.

De ruimte beschikt over een ruime douchecabine, een dubbele wastafel met stijlvol meubel, een wandcloset en een designradiator. De hoogwaardige afwerking zorgt voor een luxe hotelsfeer waarin comfort centraal staat.

EEN EXTRA VERDIEPING VOL MOGELIJKHEDEN
Via een afsluitbare trapopgang bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, ideaal als tienerkamer, logeerkamer of rustige thuiswerkplek.

Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig en bevindt zich hier ook de opstelling van de combiketel. Een verdieping die de woning nog veelzijdiger maakt.

EEN TUIN WAAR JE IEDER SEIZOEN VAN GENIET
Ook buiten is het genieten. De geheel omsloten achtertuin biedt volop privacy en is met veel zorg aangelegd. Het ruime terras vormt de ideale plek voor een gezellige barbecue, terwijl het gazon ruimte biedt om te spelen of heerlijk in de zon te ontspannen.

De kleurrijke plantenborders zorgen ieder seizoen voor een ander decor en geven de tuin een levendige uitstraling. Dankzij de afsluitbare achterom zijn fietsen en tuinspullen eenvoudig bereikbaar.
Het is een tuin waarin je de eerste zonnestralen van het voorjaar voelt, de geur van bloeiende bloemen opsnuift en op warme zomeravonden nog lang buiten blijft zitten.

COMFORTABEL EN DUURZAAM WONEN
Niet alleen de uitstraling is aantrekkelijk, ook achter de schermen is goed nagedacht over wooncomfort. Zowel de gevels als het dak zijn geïsoleerd en de gehele woning is voorzien van HR++ beglazing. Dat resulteert in een comfortabel binnenklimaat én een energielabel B. Een fijne gedachte, zowel voor het wooncomfort als voor de energierekening.

RUSTIGE LIGGING MET ALLES BINNEN HANDBEREIK
De woning ligt aan een rustig woonerf met openbare parkeergelegenheid. Hier woon je in een prettige, kindvriendelijke omgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en buren elkaar nog kennen.

Scholen, speelvoorzieningen, sportaccommodaties en een wandelpark liggen allemaal op korte afstand. Of je nu een rondje wilt hardlopen, de kinderen naar school brengt of in het weekend een wandeling maakt; alles bevindt zich binnen handbereik. Je woont hier rustig, maar met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

DIT MOET JE GEWOON ZELF BELEVEN
Een woning als deze laat zich moeilijk vangen in foto's alleen. Het warme licht dat door de dakramen naar binnen valt, de gezellige sfeer rond de gashaard, het comfort van de luxe keuken, de rust onder de overkapping en het gevoel van thuiskomen ervaar je pas écht wanneer je hier binnenstapt.

Zoek je een instapklare woning waar sfeer, ruimte, luxe en praktisch wooncomfort samenkomen? Dan is dit misschien wel precies de plek waar jouw volgende hoofdstuk begint. Wacht niet te lang en plan een bezichtiging. Grote kans dat je je hier al vanaf de eerste stap meteen thuis voelt.

Kenmerken

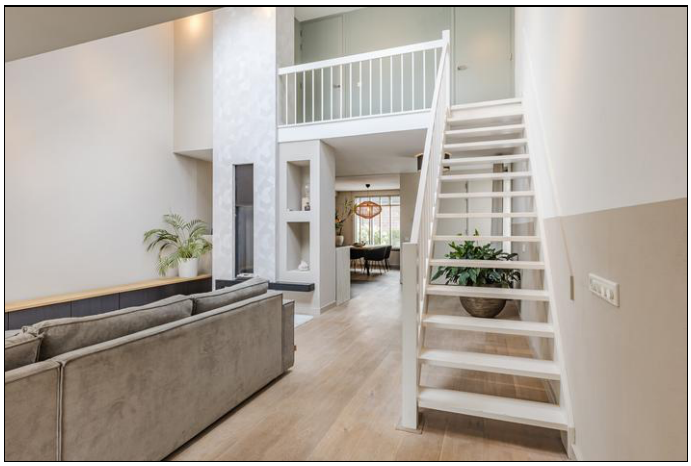
Vraagprijs	€ 595.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	401 m^3
Perceel oppervlakte	255 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1979
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 78 m^2
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Heufkens 525
5403 LW UDEN

Foto's

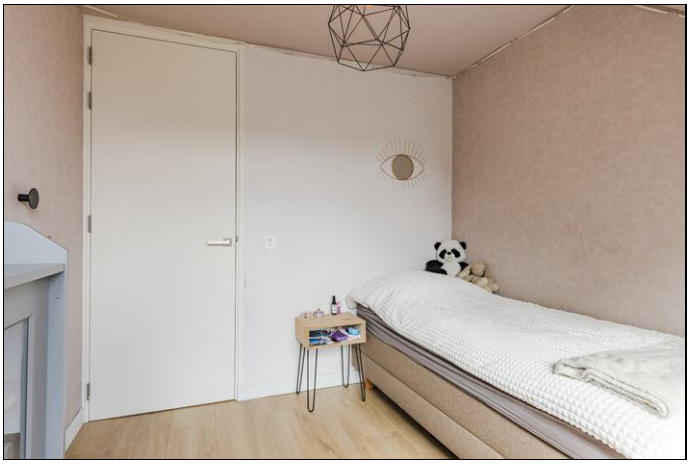
Foto's



Foto's

Foto's

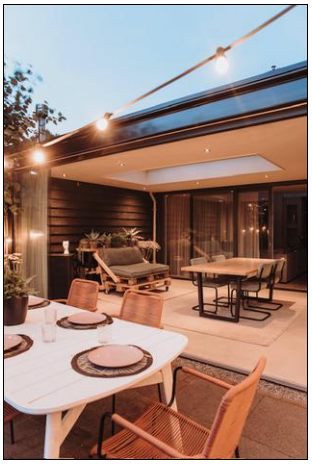
Foto's



Foto's

Foto's

Foto's



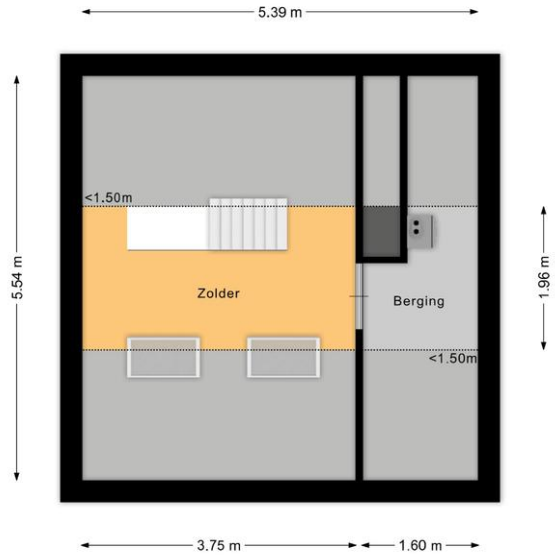
Foto's

Vergroot
je kans op
succes!
Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.
NVM
Zeker weten.

Begane grond

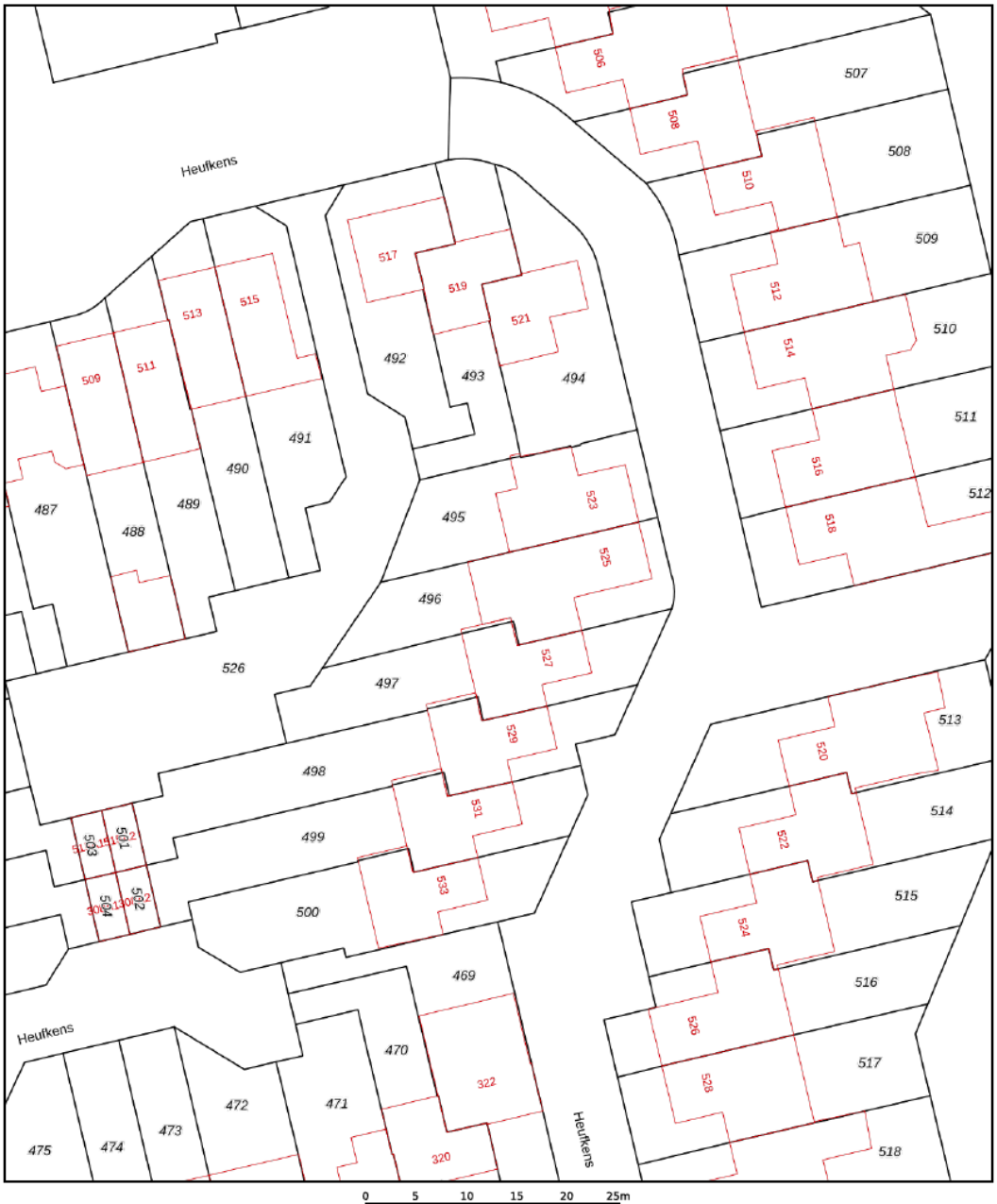
Eerste verdieping

Tweede verdieping



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Heufkens 525
Postcode / Plaats	5403 LW Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	S / 496
Oppervlakte	255 m^2
Soort	Volle eigendom



Heufkens 525 - 5403 LW Uden

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 clausule.

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 bieders 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