

Broekmorgen 73, 5401 PJ Uden

Vraagprijs € 337.500,- 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

BROEKMORGEN 73 UDEN – LICHT, RUIMTE EN EEN FIJNE PLEK OM THUIS TE KOMEN

Ben je op zoek naar een comfortabel 3-kamerappartement op een prettige locatie in Uden, met volop daglicht, twee slaapkamers, een balkon/wintertuin én een eigen berging? Dan is Broekmorgen 73 absoluut een bezichtiging waard. Dit appartement ligt op de tweede verdieping van een verzorgd complex in de geliefde woonwijk Zoggel en biedt alles wat je nodig hebt voor ontspannen wonen. De praktische indeling, de royale lichtinval en de gunstige ligging nabij het centrum en de A50 maken dit een woning waar je direct mogelijkheden ziet.

DE HIGHLIGHTS:
• 76 m² gebruiksoppervlakte wonen
• Eenvoudige afwerking
• 3-kamerappartement met twee slaapkamers
• Gelegen op de tweede verdieping met liftinstallatie aanwezig
• Lichte woonkamer dankzij grote raampartijen
• De woonkamer is grotendeels voorzien van op afstand bedienbare zonnescreens
• Balkon/wintertuin met glazen schuifpanelen en zonnescreens
• Eigen berging op de begane grond
• Gunstige ligging in woonwijk Zoggel nabij centrum en A50

VOLLEDIGE BESCHRIJVING

BEGANE GROND
Al bij aankomst merk je dat het complex een verzorgde indruk maakt. Via de gezamenlijke entree met brievenbussen en bellentableau kom je binnen in de centrale hal. Hier bevinden zich de trapopgang en de liftinstallatie, waardoor het appartement comfortabel bereikbaar is.

Op de begane grond beschik je bovendien over een eigen berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van seizoensspullen of alles wat je liever uit het zicht houdt. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig, waardoor je vrijwel altijd dichtbij kunt parkeren.

TWEEDE VERDIEPING
Met de lift of via de trap bereik je de tweede verdieping. Achter de voordeur ontvouwt zich een praktische woning die slim is ingedeeld en prettig aanvoelt.

De hal vormt het centrale punt van het appartement en geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken. Hier vind je tevens de intercominstallatie, zodat je eenvoudig contact hebt met bezoekers.

Direct vanuit de hal bereik je de berg-/stookkast. Hier bevinden zich de combiketel (Nefit/2015) en de unit voor de mechanische ventilatie. Handig weggewerkt en toch goed bereikbaar.

WOONKAMER
De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Zodra je binnenstapt, valt direct op hoeveel natuurlijk licht hier naar binnen stroomt. De grote raampartijen zorgen gedurende de dag voor een aangename sfeer waarbij het zonlicht zacht door de ruimte danst. Op zonnige dagen geniet je van een lichte en uitnodigende leefomgeving, terwijl enkele ramen zijn voorzien van op afstand bedienbare zonnescreens waarmee je eenvoudig voor extra comfort zorgt.

Hier is meer dan voldoende ruimte voor een gezellige zithoek waar je na een lange werkdag neerploft met een goed boek, een favoriete serie of een ontspannen avond met vrienden. Stel je voor: een kop verse koffie in de ochtend terwijl het daglicht langzaam de woonkamer vult, of juist een rustige avond waarbij de laatste zonnestralen naar binnen vallen. Dit is zo'n ruimte die meteen vertrouwd aanvoelt.

KEUKEN
Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de deels open keuken. De keuken is uitgevoerd in een eenvoudige, rechte opstelling en beschikt over een 4-pits gaskookplaat en een (motorloze) afzuigkap. Hoewel de afwerking eenvoudig is gehouden, biedt de ruimte een prima basis om direct te gebruiken of naar eigen smaak verder te moderniseren.

Vanuit de keuken stap je rechtstreeks het balkon annex wintertuin op.

BALKON / WINTERTUIN
Een van de verrassende pluspunten van dit appartement is zonder twijfel het afsluitbare balkon. Dankzij de glazen schuifpanelen ontstaat een veelzijdige ruimte waar je een groot deel van het jaar plezier van hebt. Op frisse voorjaarsdagen geniet je hier van het eerste zonnetje terwijl de ramen deels geopend staan. In de zomer zet je de panelen lekker open en voel je een aangenaam briesje. Wanneer het weer omslaat, sluit je de panelen eenvoudig en behoud je toch het uitzicht en het ruimtelijke gevoel. De aanwezige zonnescreens dragen daarbij bij aan een prettig binnenklimaat.

Het is een plek waar je rustig kunt ontbijten, een goed glas wijn kunt drinken of simpelweg even kunt genieten van een moment voor jezelf.

SLAAPKAMERS
Het appartement beschikt over twee slaapkamers.
De grootste slaapkamer van circa 14,5 m² biedt volop ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een kledingkast.
De tweede slaapkamer van circa 7,5 m² is multifunctioneel inzetbaar. Denk aan een logeerkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of inloopkast. Juist die extra kamer maakt het appartement flexibel en geschikt voor verschillende woonwensen.

BADKAMER EN TOILET
De badkamer is eveneens eenvoudig, volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel en wasmachineaansluiting.
Daarnaast beschikt de woning over een separate, deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje. Praktisch voor bewoners én bezoekers.

WONEN IN ZOGGEL
De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Broekmorgen 73 bevindt zich in de populaire woonwijk Zoggel, een rustige en prettige woonomgeving met voorzieningen binnen handbereik.
Voor dagelijkse boodschappen, winkels, horeca en andere voorzieningen fiets je binnen ongeveer vijf minuten naar het centrum van Uden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de korte afstand tot de oprit van de A50 ben je snel onderweg richting Eindhoven, Nijmegen, Den Bosch en omliggende plaatsen.

Of je nu graag de levendigheid van het centrum opzoekt of juist de rust van je eigen woonomgeving waardeert, hier profiteer je van beide werelden.

EEN APPRTEMENT MET MOGELIJKHEDEN
Broekmorgen 73 is een appartement dat je de kans biedt om er helemaal je eigen thuis van te maken. De basis is praktisch, de indeling is prettig, de lichtinval is uitstekend en de ligging bijzonder gunstig. Voeg daar de twee slaapkamers, het afsluitbare balkon/wintertuin, de lift en de eigen berging aan toe en je hebt een woning die verrassend compleet is.

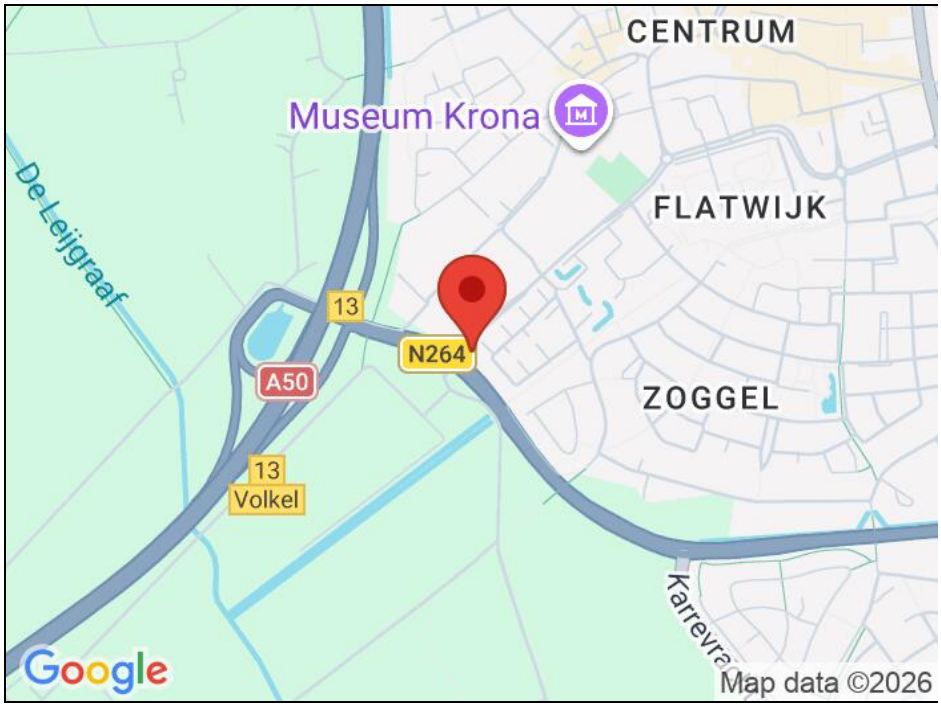
Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht dan niet te lang. Kom de sfeer proeven, ervaar het licht, ontdek de ruimte en laat je verrassen door de mogelijkheden van dit appartement. Neem contact op voor een bezichtiging en beleef Broekmorgen 73 in Uden zelf.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 337.500,00 k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	241 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	76 m^2
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1995
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Nefit HRC 25 CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Broekmorgen 73
5401 PJ UDEN



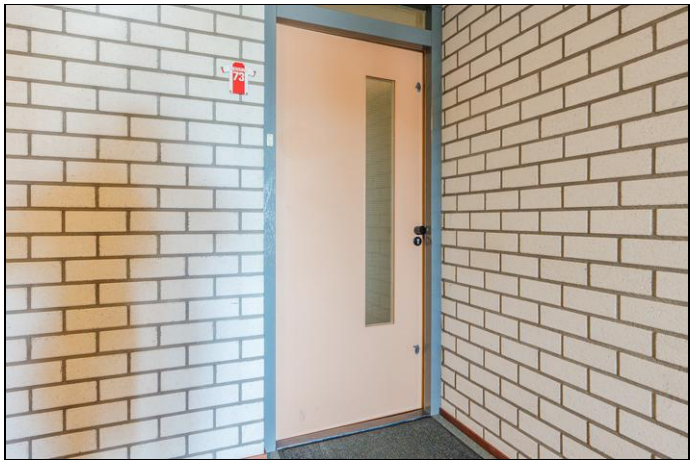
Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's

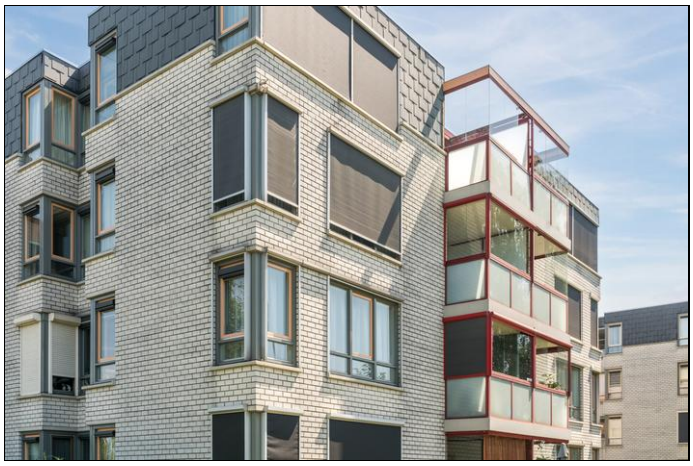












Foto's





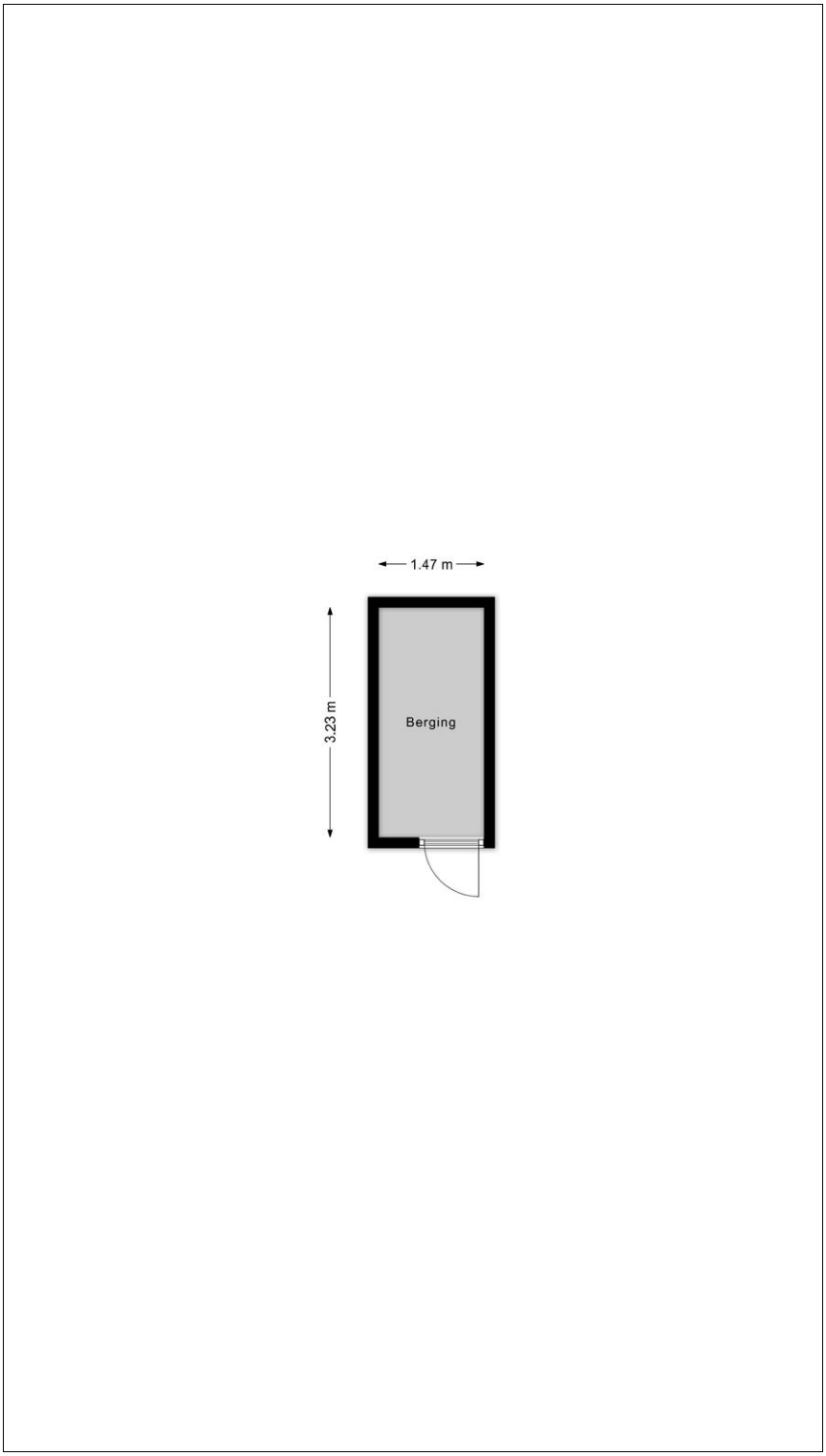



Vergroot
je kans op
succes!
Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.
NVM
Zeker weten.

Plattegrond



Berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Broekmorgen 73
Postcode / Plaats	5401 PJ Uden
Gemeente	Uden
Sectie / Perceel	M / 6934
Oppervlakte	m^2
Soort	Volle eigendom



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