

TE KOOP



Bertrandhof 56, Uden

Vraagprijs € 399.500 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
94 m²

Perceeloppervlakte
140 m²

Inhoud
332 m³

Bouwjaar
1988

Energie label
C

> Omschrijving

Op een rustige plek in Uden staat deze nette tussenwoning met drie slaapkamers, een ruime tweede verdieping met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer, een overkapping en een fijne achtertuin. De woning is goed onderhouden en de afgelopen jaren op meerdere punten vernieuwd. Ook de ligging is prettig. Een basisschool, speeltuin, parkje en huisartsenpraktijk liggen op loopafstand. Ook het centrum van Uden met winkels en horeca is snel bereikbaar.

Via de hal met meterkast kom je binnen in de lichte woonkamer. Dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde voelt deze ruimte prettig en open aan. De U-vormige indeling zorgt voor een gezellige zithoek en een mooie overgang naar de keuken en eetkamer. De begane grond is netjes afgewerkt met een laminaatvloer uit 2024, gestuukte wanden en een gespoten plafond. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze is in 2026 volledig vernieuwd en heeft een frisse, moderne uitstraling. De keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers is momenteel ingericht als inloopkast, maar kan uiteraard ook worden gebruikt als kantoor of als babykamer. De in 2024 vernieuwde badkamer is een echte eyecatcher. Deze is compleet ingedeeld met een inloofdouche, zwevend toilet en een wastafel met bijhorend badmeubel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier wacht een verrassend ruime, open verdieping met twee dakramen. Eén daarvan is in 2023 vernieuwd. Op deze verdieping bevinden zich ook de aansluitingen voor het witgoed, de cv-installatie en de mv-unit. Door de royale afmetingen biedt deze ruimte veel mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, werkplek, hobbyruimte of combinatie daarvan.

De achtertuin is in 2025 opnieuw aangelegd en heeft met een diepte van ca. 10 meter een fijne omvang. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, waardoor je hier op verschillende momenten van de dag prettig buiten kunt verblijven. De overkapping uit 2014 biedt een beschutte plek om langer van het buitenseizoen te genieten. Achter in de tuin staat een praktische berging voor bijvoorbeeld fietsen en tuingeredschap. Verder beschikt de tuin over een achterom en een buitenkraan.





De woning ligt aan een rustige weg in een woonwijk, met onder andere een basisschool, speeltuin, parkje en huisartsenpraktijk op loopafstand. Ook het centrum van Uden is goed bereikbaar. Uden heeft van oudsher een dorps karakter, maar beschikt inmiddels over veel stedelijke voorzieningen. In het centrum vind je een ruim aanbod aan winkels, horeca en gezellige terrassen. Daarnaast zijn er diverse sportaccommodaties, een rijk verenigingsleven, een theater en scholen voor basis- en voortgezet onderwijs. Voor het openbaar vervoer zijn er verschillende busverbindingen en binnen enkele minuten rijd je op de A50. Van daaruit zijn onder meer 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Eindhoven en Oss goed bereikbaar. Ook natuurgebied De Maashorst en de stuifduinen van Bedaf liggen in de omgeving en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Kortom, een fijne woning voor wie comfortabel wil wonen en graag alle voorzieningen binnen handbereik heeft.

Bijzonderheden:

- Verzorgde tussenwoning met praktische en ruime indeling.
- Lichte U-vormige woonkamer met grote raampartijen.
- Nette afwerking met gestuukte wanden en laminaatvloer uit 2024.
- Moderne open keuken uit 2026 met complete inbouwapparatuur.
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping.
- Strakke badkamer volledig vernieuwd in 2024.
- Royale tweede verdieping met twee dakramen.
- Mogelijkheid voor het creëren van een extra slaapkamer of werkruimte.
- Fraai aangelegde diepe achtertuin uit 2024.
- Overkapping en berging.

Locatie:

- Gelegen aan een rustige weg in een woonwijk
- Verscheidene voorzieningen en het centrum van Uden op loopafstand.
- Uden is van oudsher een dorp maar heeft inmiddels de allure van een stad.
- Het beschikt over een gezellig stadscentrum
- Talrijke terrasjes, een rijk verenigingsleven, moderne sportaccommodaties, een theater, basisscholen, voortgezet onderwijs, winkelcentra etc.
- Voor het openbaar vervoer kunt u gebruik maken van busverbindingen.
- Binnen enkele minuten bent u op de A50, vanwaar Den Bosch, Nijmegen, Eindhoven en Oss binnen 15 à 30 minuten te bereiken zijn.
- Uden ligt aan de rand van het natuurgebied "De Maashorst"
- De stuifduinen van "Bedaf" zijn hier ook te vinden
- Men kan hier heerlijk fietsen, wandelen en recreëren.

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel



































> Plattegrond



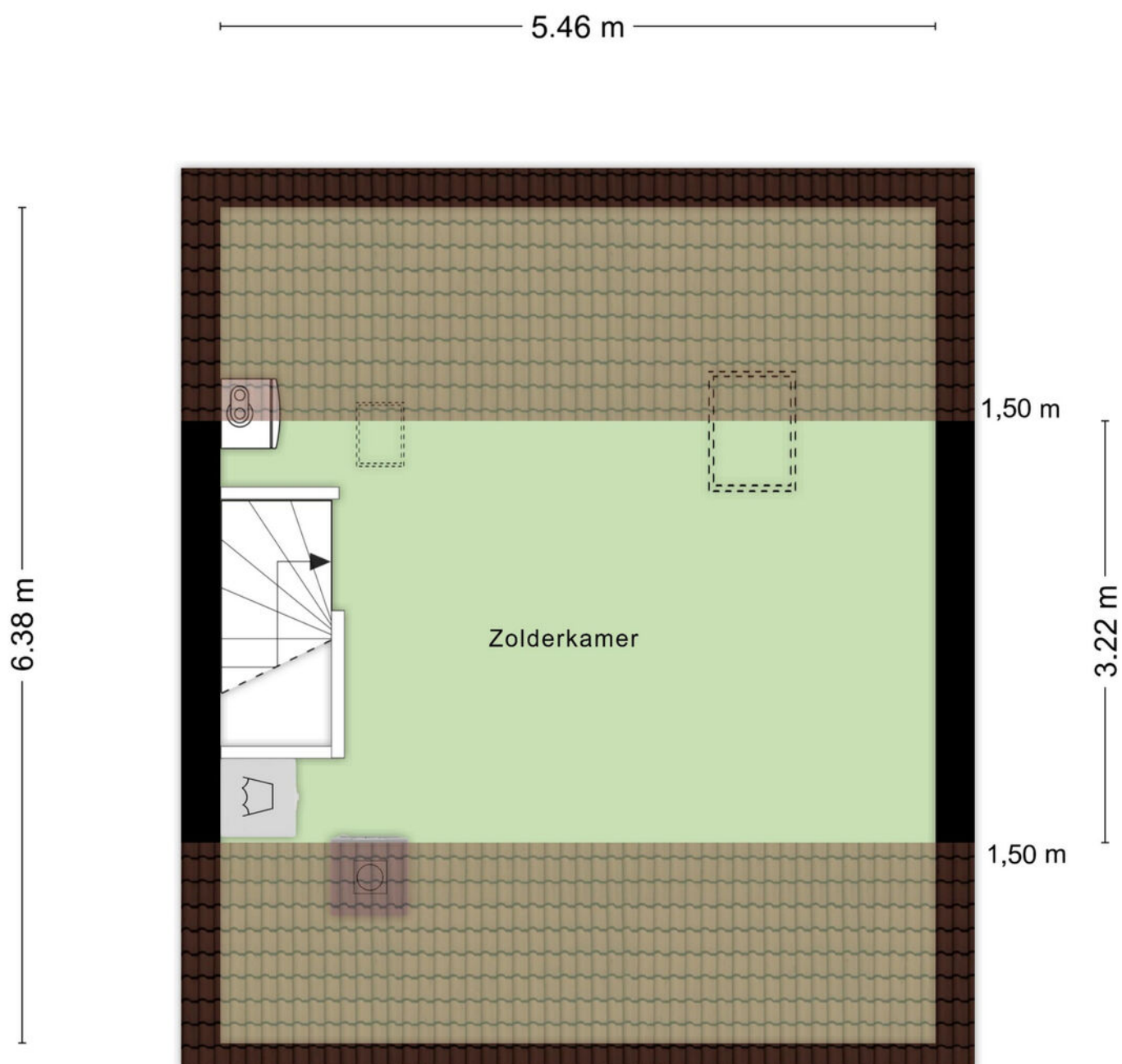
> Plattegrond



> Plattegrond

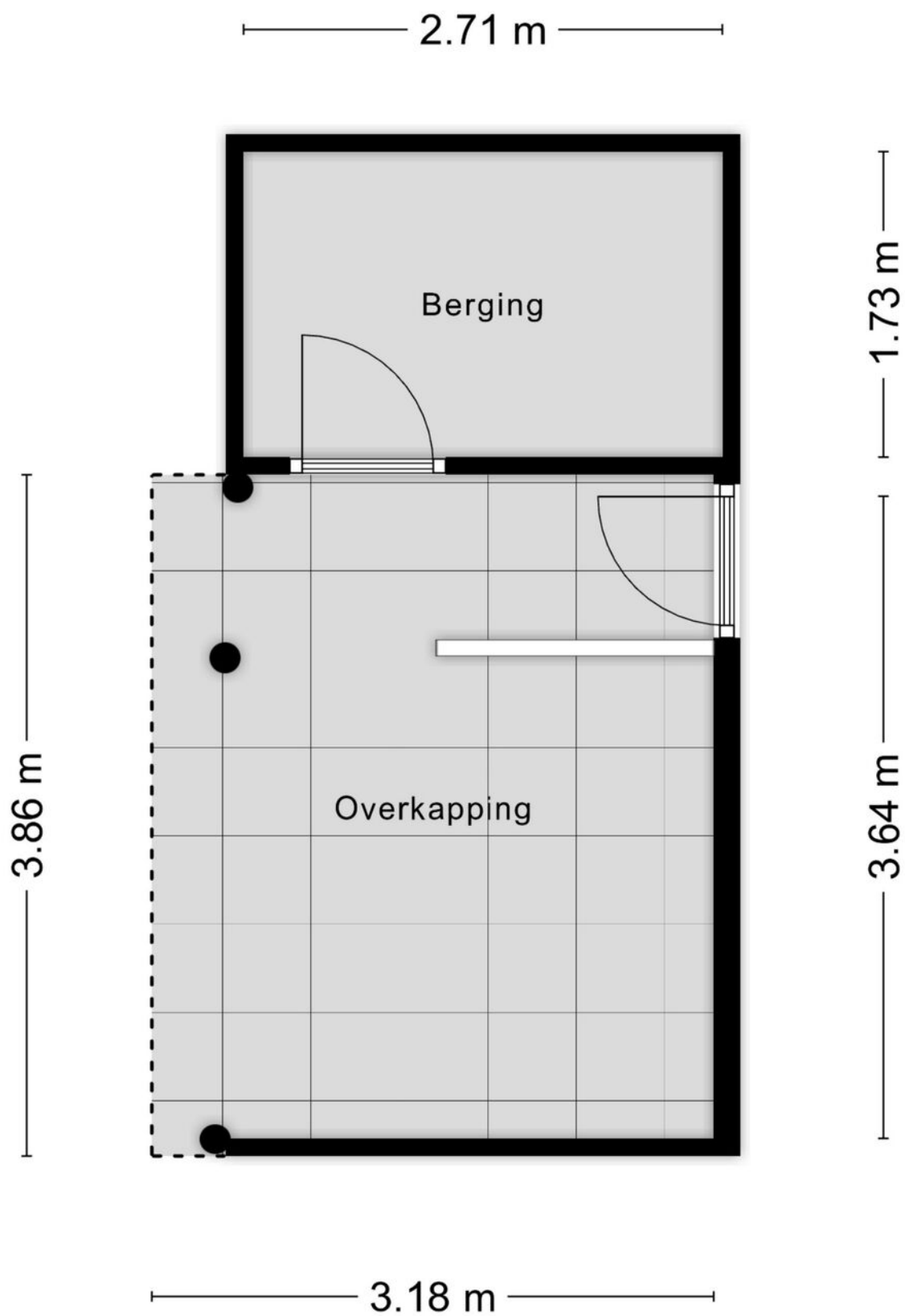


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Bertrandhof 56



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grote witte kast woonkamer.			X	
- Planken kle				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

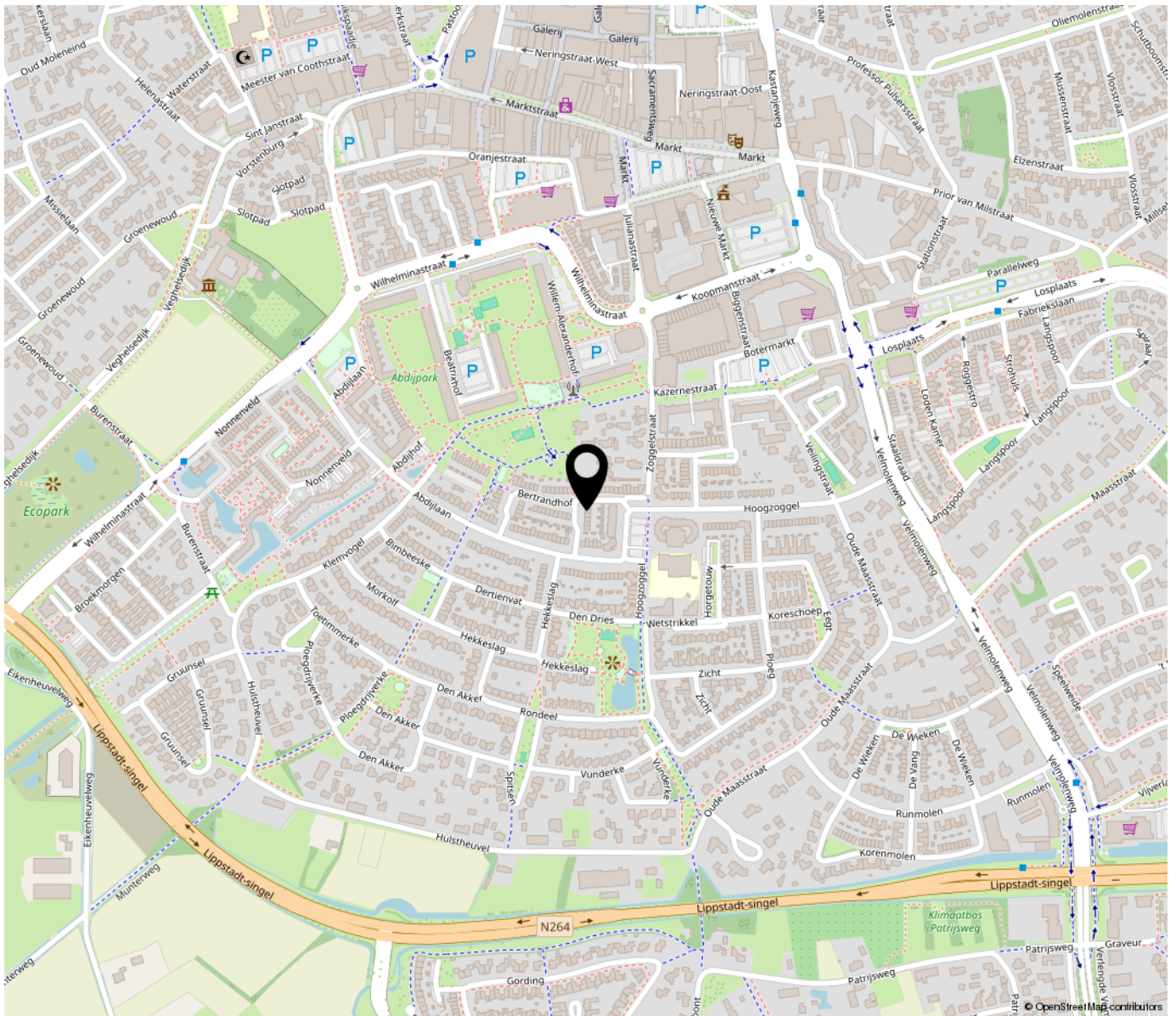
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X

> Lijst van zaken

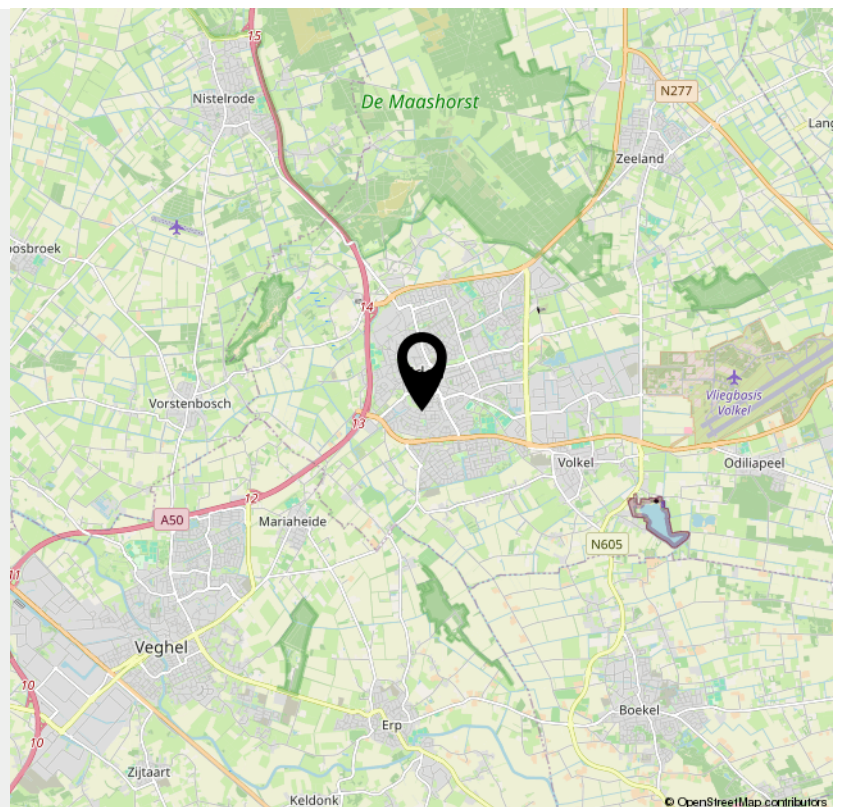
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

