Uden, Gruunsel 13

Gunstig in groene kindvriendelijke omgeving gelegen, uitstekend onderhouden vrijstaand woonhuis met multifunctionele werk/slaapkamer, badkamer op de begane grond en keurig aangelegde zonnige achtertuin. De goed geïsoleerde woning (energielabel B) is uitgevoerd met hardhouten kozijnen, dubbele beglazing en 15 zonnepanelen.



Bouwjaar: 1989
Woonoppervlakte: circa 205 m^2
Inhoud: circa 722 m^3
Perceeloppervlakte: 500 m^2

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin en oprit, met veel parkeermogelijkheden, zijn de entree/hal, bijkeuken en de achtertuin bereikbaar. De hal, met meterkast, toiletruimte en fraaie vide met trapopgang naar de verdieping, geeft u toegang tot de living. De royale living is onderverdeeld in een zitgedeelte met open haard, speel/werkhoek en een eetgedeelte met een open keuken. De keuken, met voldoende bergmogelijkheden, is ingericht met een vaatwasser, koelkast, boiler, combi-oven en inductiekookplaat met afzuiging. De living wordt middels grote ramen en openslaande deuren en een loopdeur naar de tuin van veel daglicht voorzien. Vanuit de keuken zijn een multifunctionele werk/slaapkamer en de praktische bijkeuken met separate wasruimte te bereiken. De werk/slaapkamer is uitgevoerd met openslaande deuren naar de tuin en een

eigen badkamer, die is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. De keurig aangelegde zonnige tuin, met veel privacy en zij-ingang, is voorzien van een terrassen, gazon, houten berging en diverse bomen en planten.

Eerste verdieping:

De overloop geeft u toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer. Deze moderne badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet, vloerverwarming en een wastafel in meubel. De grote hoofdslaapkamer is uitgevoerd twee inbouwkasten en via beide slaapkamers is een terras bereikbaar.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap komt u in een multifunctionele ruimte met aansluitend een berging, die plaats biedt aan de cv-combiketel (bouwjaar 2024).

Algemeen:

De verrassende woning is uitstekend onderhouden en wordt gekenmerkt door zijn fraaie leefruimten met diverse indelings- en gebruiksmogelijkheden. De woning is rustig in een groene omgeving gelegen op korte afstand van het centrum, park, sportvelden, buitengebied en de oprit van de A50. Aan de achterzijde van het perceel wordt een strook grond van circa 120 m^2 gebruikt van de Gemeente Uden.



Aanvaarding : in overleg

Vraagprijs : € 799.000,- kosten koper



ACHTERTUIN (1)



VOORZIJDE (1)



VOORZIJDE (2)



VOORZIJDE (3)



ACHTERTUIN (2)



ACHTERTUIN (3)



ACHTERTUIN (4)



ACHTERTUIN (5)



ACHTERTUIN (6)



ENTREE/HAL



LIVING (1)



LIVING (2)



LIVING (3)



LIVING (4)



LIVING (5)



LIVING (6)



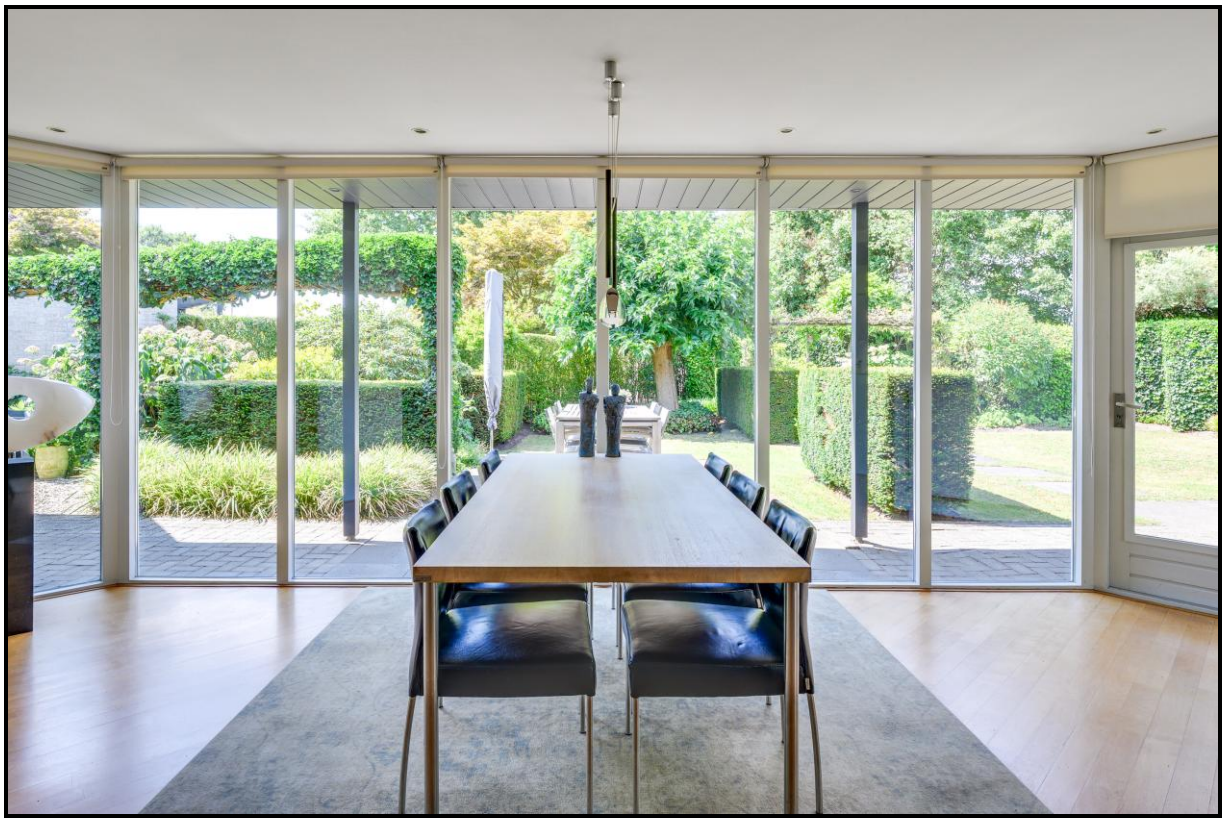
LIVING (7)



LIVING (8)



KEUKEN (1)



KEUKEN (2)



KEUKEN (3)



KEUKEN (4)



KEUKEN (5)



WERK/SLAAPKAMER (1)



WERK/SLAAPKAMER (2)



WERK/SLAAPKAMER (3)



BADKAMER 1 (1)



BADKAMER 1 (2)



BIJKEUKEN (1)



BIJKEUKEN (2)



TRAPOPGANG



TOILETRUIMTE



OVERLOOP (1)



OVERLOOP (2)



SLAAPKAMER 1 (1)



SLAAPKAMER 1 (2)



SLAAPKAMER 2 (1)



SLAAPKAMER 2 (2)



TERRAS



BADKAMER 2 (1)



BADKAMER 2 (2)



BADKAMER 2 (3)



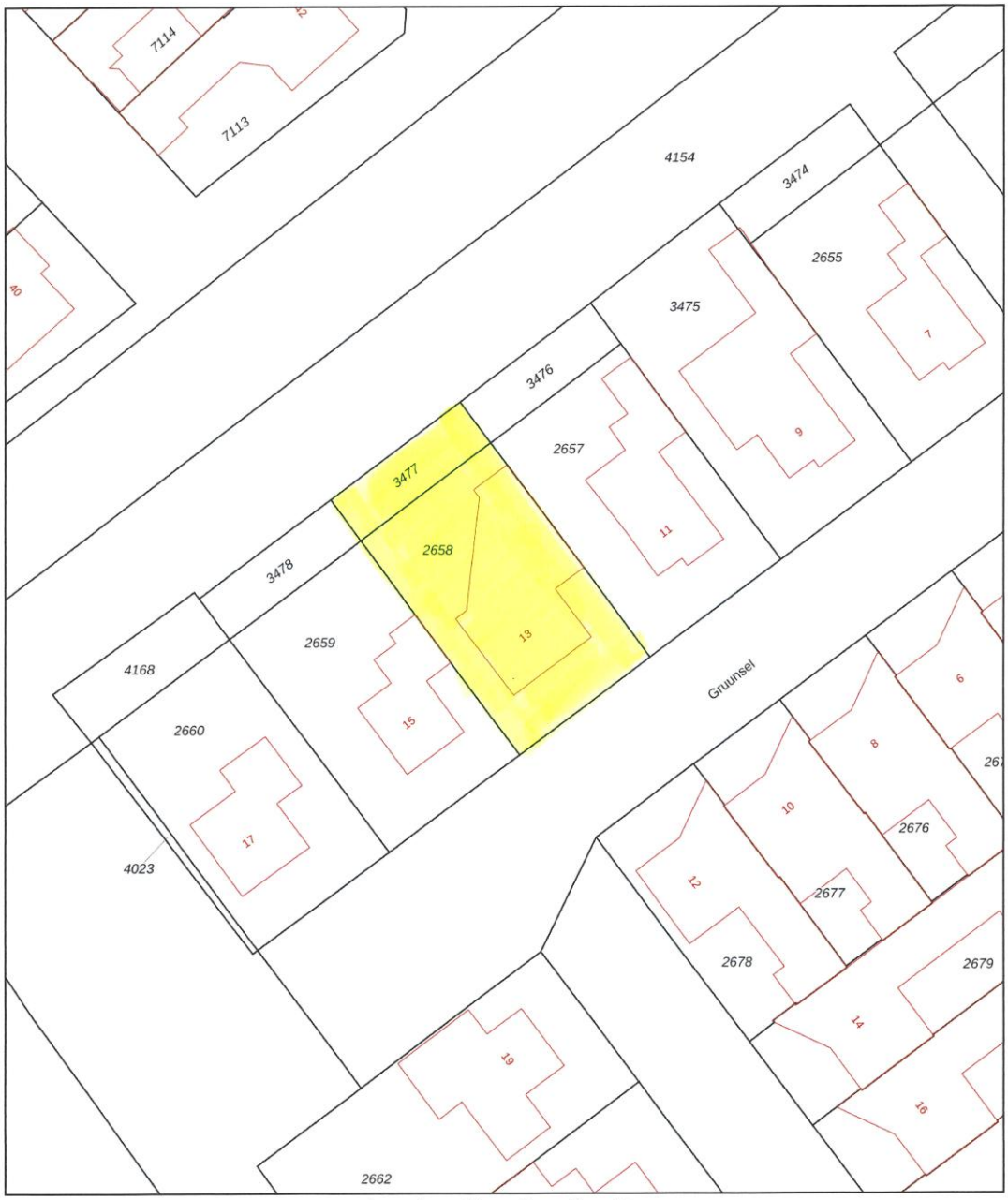
MULTIFUNCTIONELE RUIMTE (1)



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE (2)

Kadastrale kaart

Uw referentie: LAN



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Uden
Sectie	I
Perceel	2658

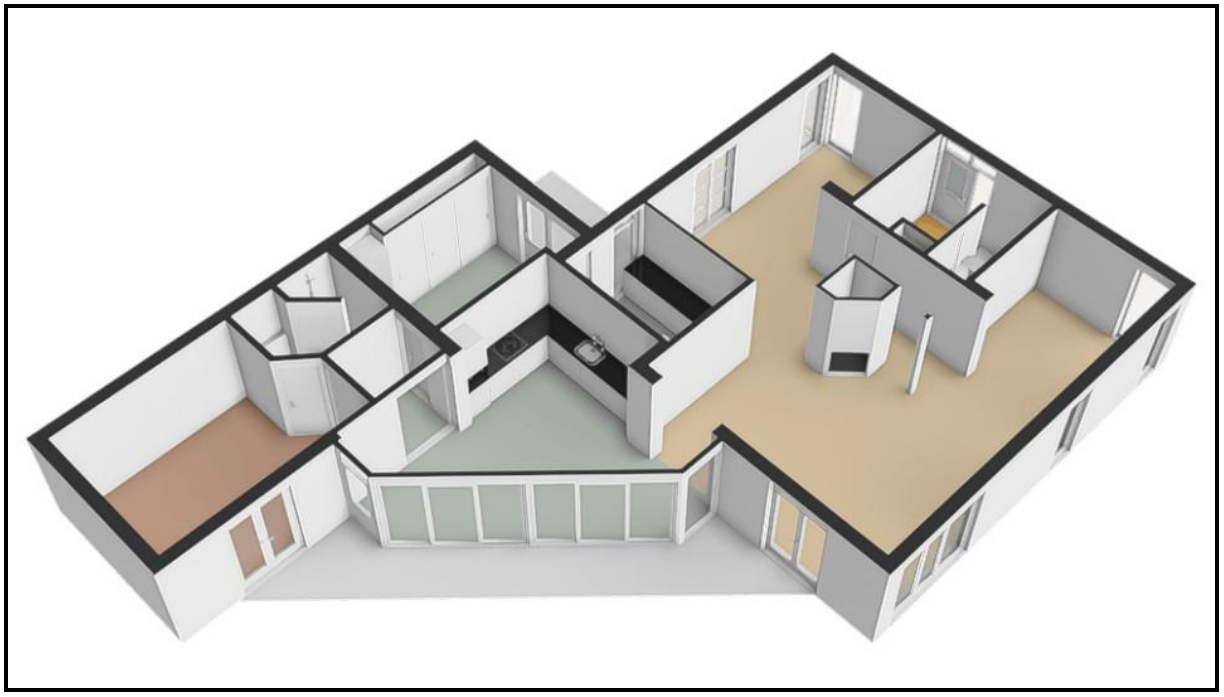
kadaster

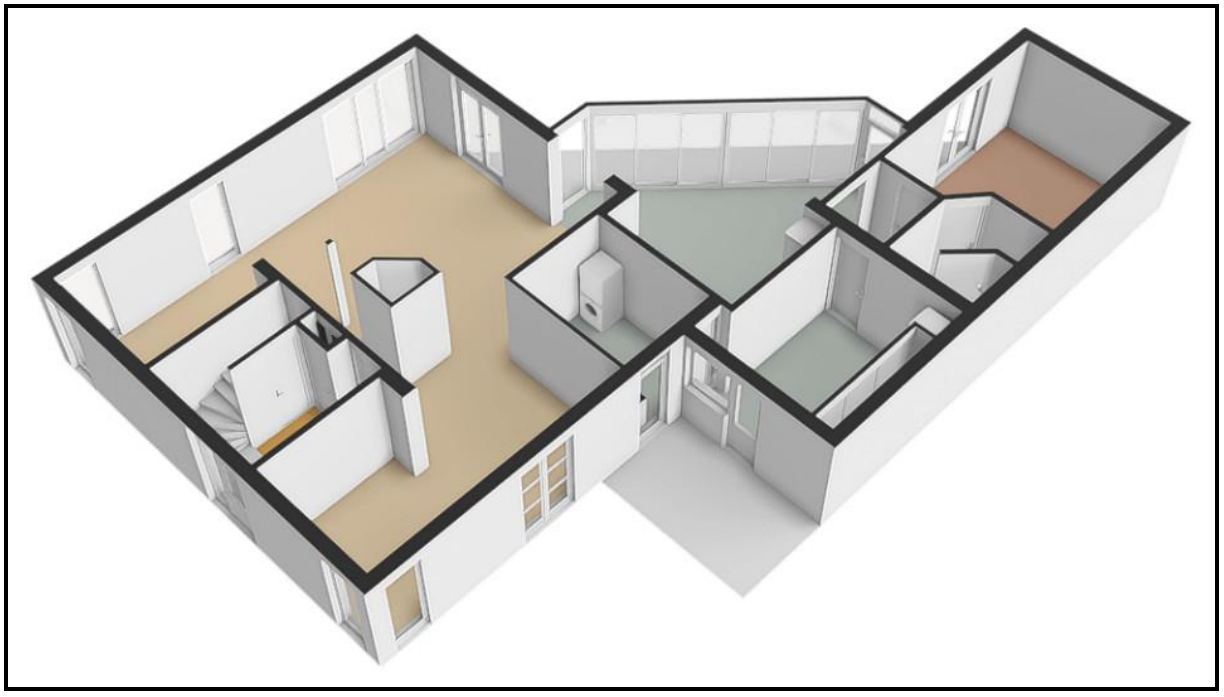
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gruunsel 13 - Uden
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

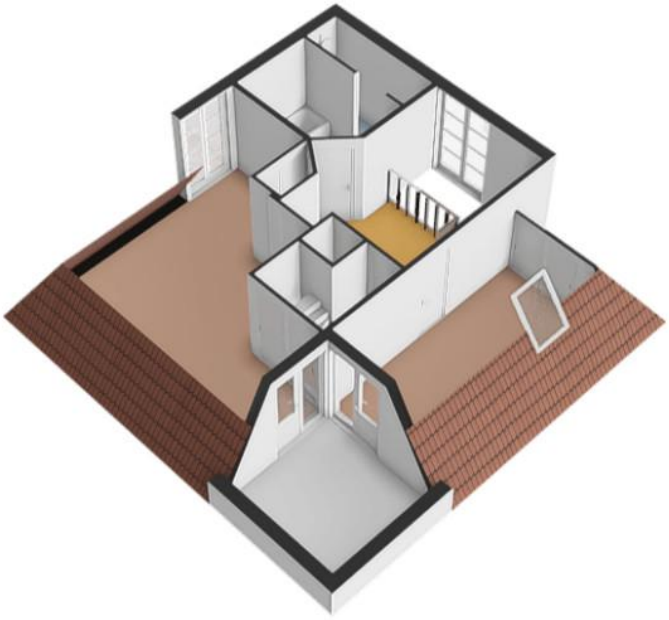


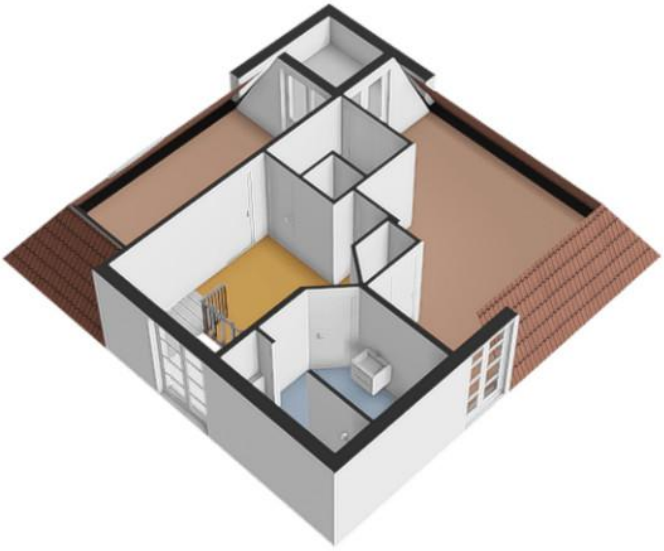


Gruunsel 13 - Uden
Eerste Verdieping

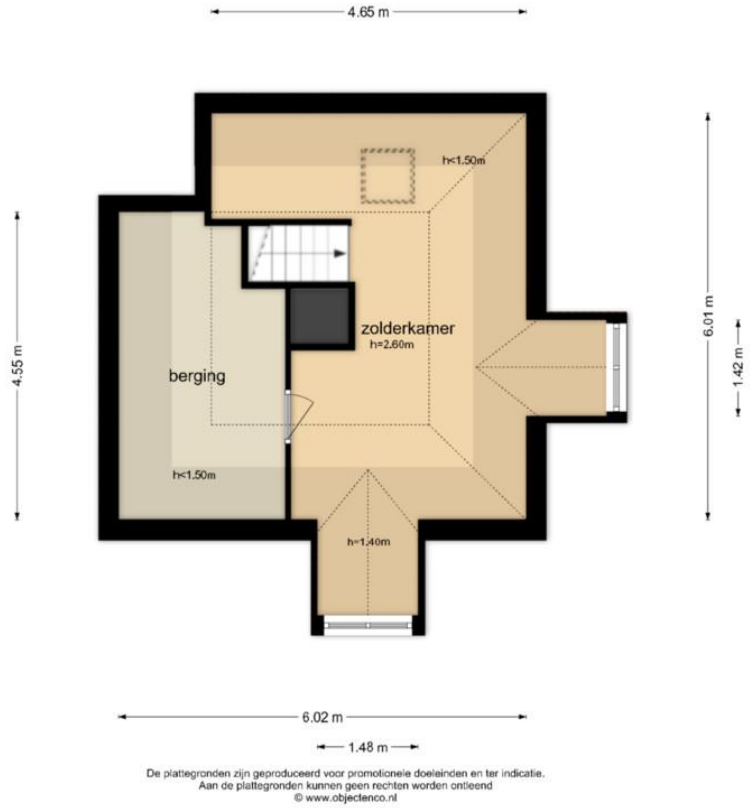


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

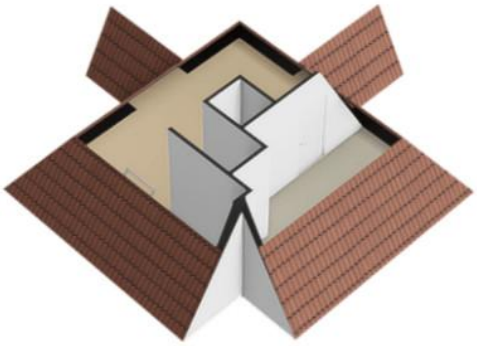


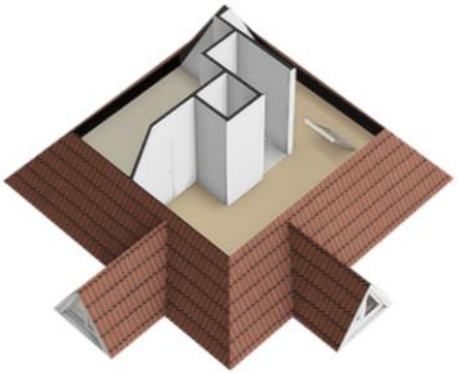


Gruunsel 13 - Uden
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Woning- en Bedrijfsmakelaardij
VAN LANEN
NVM
0413-262160 violierstraat 23 uden
www.vanlanenmakelaardij.nl

Toelichting op de brochure:

Deze brochure is door ons kantoor met zorg samengesteld om u een indruk te geven van deze woning. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen er afwijkingen zijn ten opzichte van de werkelijke situatie. Derhalve mogen aan de inhoud van deze brochure geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging:

Indien u verder geïnteresseerd bent in deze woning, dan nodigen wij u uit om de woning te bezichtigen. Voor deze bezichtiging kunt u met ons kantoor een afspraak maken. Tijdens de bezichtiging zal één van onze makelaars u nader over de woning informeren en heeft u de mogelijkheid om eventuele vragen te stellen.

Reactie na bezichtiging:

De verkoop van een woning is voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Als makelaar doen wij graag ons best om de verkoper te informeren over reacties tijdens en na bezichtigingen. Daarom vernemen wij graag uw bevindingen, ook als er geen verdere belangstelling voor de woning is.

Belangrijke aspecten bij de koop van een woning:

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u de koopovereenkomst van uw nieuwe woning tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Om onduidelijkheid te voorkomen hebben wij voor u de meest voorkomende vragen op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U ben echter niet in onderhandeling als verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in een

Woning- en Bedrijfsmakelaardij
VAN LANEN
NVM
0413-262160 violierstraat 23 uden
www.vanlanenmakelaardij.nl

koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning te koop aanbiedt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper beslist in overleg met zijn makelaar of in een onderhandelingsproces bepaalde toezegging worden gedaan.

9. Moet een makelaar eerst met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven bij het kadaster. Indien van toepassing dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak van inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervoor voor zijn rekening. De verkopend makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Woning- en Bedrijfsmakelaardij
VAN LANEN
NVM
0413-262160 violierstraat 23 uden
www.vanlanenmakelaardij.nl

Zoekersbestand:

Als uw keus niet op deze woning is gevallen dan bieden wij u de mogelijkheid om u vrijblijvend in te schrijven in ons zoekersbestand. Als zoeker informeren wij u over het nieuwe aanbod van panden die via ons kantoor te koop worden aangeboden en voldoen aan het door u opgegeven zoekprofiel. Dit profiel bestaat onder andere uit; type woning, prijsklasse, plaats etc. Het voordeel voor u als zoeker is dat wij u gericht en snel kunnen informeren zodra er een woning in verkoop komt, welke bij uw zoekprofiel past. Om u in te schrijven in ons zoekersbestand kunt u contact opnemen met ons kantoor of uw gegevens invullen op onze website: www.vanlanenmakelaardij.nl.

Overige dienstverlening:

Van Lanen Woning en Bedrijfsmakelaardij B.V. is sinds de start in 1962 één van de toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Als specialisten op het gebied van verkoop, aankoop, verhuur en beheer van woningen en bedrijfspanden bieden wij een breed pakket aan dienstverlening. Ook het initiëren van nieuwbouw, begeleiding bij onteigening en het uitvoeren van taxaties behoort tot onze dagelijkse werkzaamheden. Onze dienstverlening bij verkoop, aankoop en taxatie van een woning zullen wij hieronder verder toelichten.

Verkoopbegeleiding:

Uw woning verkopen is geen alledaagse bezigheid, maar wel een belangrijke stap in uw leven waarbij deskundigheid en een goede begeleiding van groot belang zijn. Het begint natuurlijk allemaal met een vrijblijvend en informerend gesprek, met één van onze makelaars, waarin hij met u duidelijke afspraken maakt. De betreffende makelaar zal u bij de verkoop van uw woning van begin tot eind persoonlijk begeleiden. Uiteraard met als doel een vlotte verkoop en een optimaal verkoopresultaat. Graag komt hij vrijblijvend bij u thuis om de verschillende mogelijkheden met u te bespreken.

Aankoopbegeleiding:

Ook het aankopen van een woning is een spannende aangelegenheid die vraagt om professionele begeleiding. In een persoonlijk gesprek zal een van onze makelaars met u onder andere de volgende onderwerpen inventariseren; wat zijn uw woonwensen? In welke regio zoekt u een woning? Wat zijn uw financiële mogelijkheden? De betreffende makelaar zal u bij de aankoop van uw woning van begin tot eind begeleiden. Uiteraard met als doel uw droomhuis te vinden en dit tegen een zo gunstig mogelijke prijs aan te kopen. Graag bespreekt hij vrijblijvend de verschillende mogelijkheden met u.

Taxatie:

Om verschillende redenen kunt u een taxatierapport nodig hebben voor een woning:

-financieringsaanvraag (nieuwe hypotheek, oversluiting)
-verkoopbeslissing
-aankoopbeslissing
-echt- of boedelscheiding
-herbouwwaarde
-belastingdienst (successie, inkomstenbelasting, etc)
-onteigening

Onze ervaren gecertificeerde NVM makelaars zijn onafhankelijk en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert. Zij kunnen op korte termijn een professioneel NVM taxatierapport voor u uitbrengen. Dit taxatierapport wordt door alle financiële instellingen geaccepteerd.

Voor meer informatie over genoemde zaken kunt u bij ons kantoor terecht. Uw belang staat bij ons voorop! Met een enthousiast team van medewerkers zullen wij u daarom op een informele en persoonlijk betrokken wijze van dienst zijn.



Van Lanen Woning- en Bedrijfsmakelaardij B.V.

Violierstraat 23, 5402 LA Uden
Postbus 33, 5400 AA Uden
Telefoonnummer 0413-262160
Faxnummer 0413-261170
E-mailadres: info@vanlanenmakelaardij.nl

Ook kunt u voor verdere informatie terecht op onze website:
www.vanlanenmakelaardij.nl

Taxaties - beheer - dienstverlening bij aan- en verkoop van onroerende zaken. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven is het bovenstaande enkel informatief.