

# Broekmorgen 4, 5401 PK Uden

## Vraagprijs € 509.000,- 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**

**VERRASSEND RUIME GEZINSWONING MET 5 SLAAPKAMERS, 13 ZONNEPANELEN EN EEN PRIVACY BIEDENDE ACHTERTUIN!**

Op zoek naar ruimte, comfort én een fijne plek voor het hele gezin? Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning in de groene en kindvriendelijke wijk Zoggel heeft het allemaal! Met vijf slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een sfeervolle woonkamer met airconditioning, een praktische bijkeuken en een eigen oprit met carport is dit een bijzonder complete gezinswoning. Ook buiten is het heerlijk genieten in de omsloten achtertuin met twee overkappingen. Met energielabel B en 13 zonnepanelen is bovendien aan energiezuinigheid gedacht. En dat alles op korte afstand van het centrum van Uden en de A50!

DE HIGHLIGHTS
• 119 m² gebruiksoppervlakte wonen en maar liefst vijf slaapkamers.
• Moderne keuken en badkamer, airconditioning en vloerverwarming.
• Privacy biedende achtertuin met kunstgras, plantenborders en twee overkappingen.
• Energielabel B, 13 zonnepanelen en dubbele beglazing.
• Eigen oprit met carport, gelegen aan een rustig woonerf in de wijk Zoggel.

VOLLEDIGE WONINGOMSCHRIJVING

BEGANE GROND
Via de overdekte entree kom je in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereik je de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Via de tuindeur stap je rechtstreeks het overdekte terras op. De woonkamer is voorzien van airconditioning en vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort tijdens zowel warme als koude dagen.

De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een moderne/luxe keukeninrichting in hoekopstelling. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, kokend waterkraan, oven, magnetron, grote koelkast en vaatwasser. Ook vanuit hier heb je via een tuindeur toegang tot het overdekte terras. De keuken is eveneens voorzien van vloerverwarming.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken/berging, voorheen de garage. Deze ruimte beschikt over een eenvoudige keukeninrichting, een loopdeur naar de eigen oprit met carport en een vlizotrap naar de bergzolder.

EERSTE VERDIEPING
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en bieden diverse gebruiksmogelijkheden.

De geheel betegelde badkamer is compleet ingericht met een royale douchecabine, dubbele wastafel met meubel, wandcloset en designradiator.

TWEEDE VERDIEPING
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de wasmachineaansluiting en de combiketel (Atag, 2015). Daarnaast zijn hier nog twee extra slaapkamers aanwezig. Met in totaal vijf slaapkamers biedt de woning volop ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

ACHTERTUIN EN PARKEERGELEGENHEID
De geheel omsloten achtertuin biedt volop privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en plantenborders. Direct aan de achtergevel bevindt zich een overkapping met twee lichtkoepels, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Achter in de tuin is bovendien een tweede overkapping aanwezig. Twee fijne plekken om te ontspannen, buiten te eten of gezellig samen te komen.

Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit met carport, zodat je de auto gemakkelijk op eigen terrein kunt parkeren.

COMFORT EN ENERGIEZUINIGHEID
De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing en beschikt over energielabel B en 13 zonnepanelen. Daarnaast zorgen de airconditioning in de woonkamer en de vloerverwarming in de woonkamer en keuken voor een aangenaam wooncomfort. De woning is aan de achterzijde gedeeltelijk uitgebouwd.

DE OMGEVING
De woning ligt aan een rustig woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer in de groene en kindvriendelijke wijk Zoggel. Het gezellige centrum van Uden is zowel te voet als met de fiets bereikbaar. Hier vind je diverse winkels, supermarkten, cafés, restaurants en gezellige terrassen.

Ook het openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand. Voor wie regelmatig onderweg is, ligt de A50 op circa vijf minuten rijden, met goede verbindingen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

BROEKMORGEN 4 – KOM KIJKEN EN LAAT JE VERRASSEN!
Een complete gezinswoning met vijf slaapkamers, moderne voorzieningen, een fijne tuin en een rustige ligging. Hier combineer je comfortabel wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

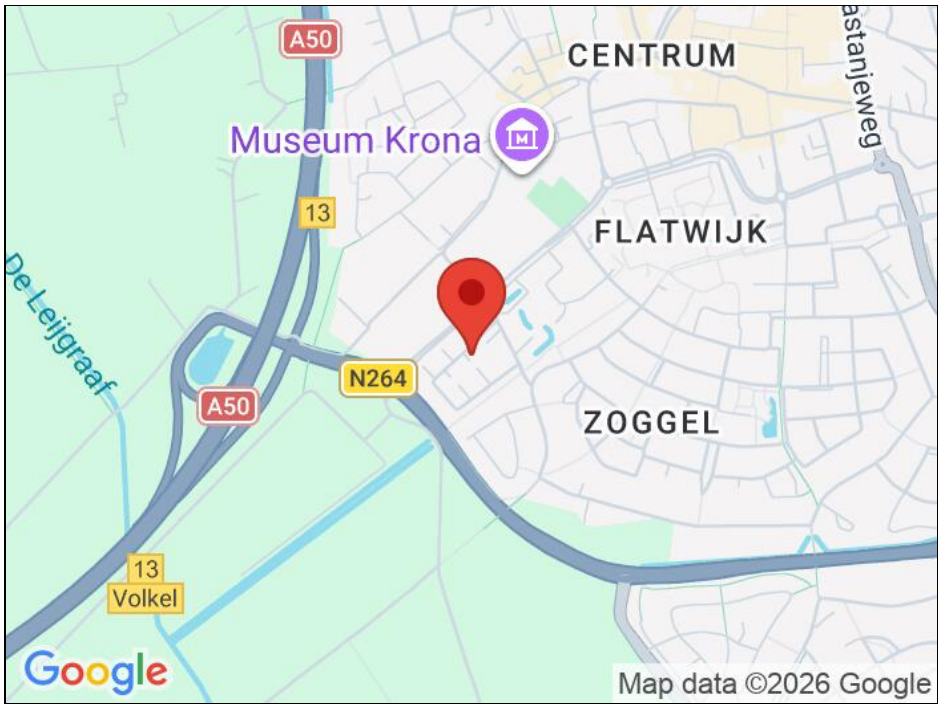
Benieuwd naar de ruimte en mogelijkheden van deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je Broekmorgen 4 graag persoonlijk zien!

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | € 509.000,00 |
| **Soort** | Woonhuis |
| **Type woning** | Geschakelde 2-onder-1-kapwoning |
| **Aantal kamers** | 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | 509 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | 225 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | 119 $m^2$ |
| **Soort woning** | Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | 1987 |
| **Ligging** | Aan rustige weg, in woonwijk |
| **Tuin** | Achtertuin, voortuin |
| **Hoofdtuin** | Achtertuin 104 $m^2$ |
| **Garage** | Geen garage |
| **Energielabel** | B |
| **Verwarming** | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| **Isolatie** | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |

## Locatie

Broekmorgen 4
5401 PK UDEN



# Foto's





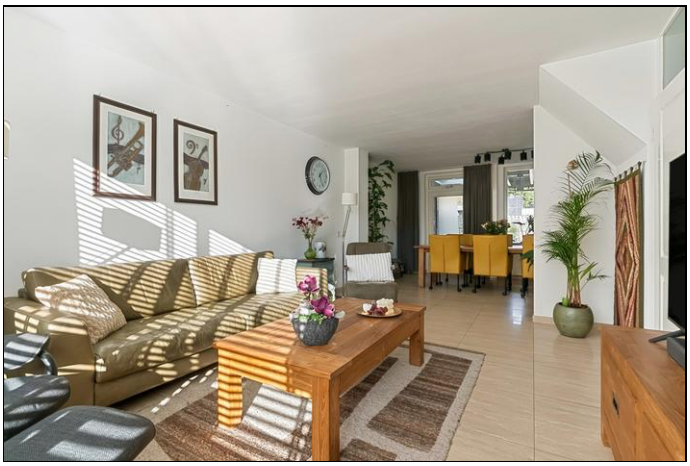








## Foto's













## Foto's













## Foto's













## Foto's













## Foto's













## Foto's













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

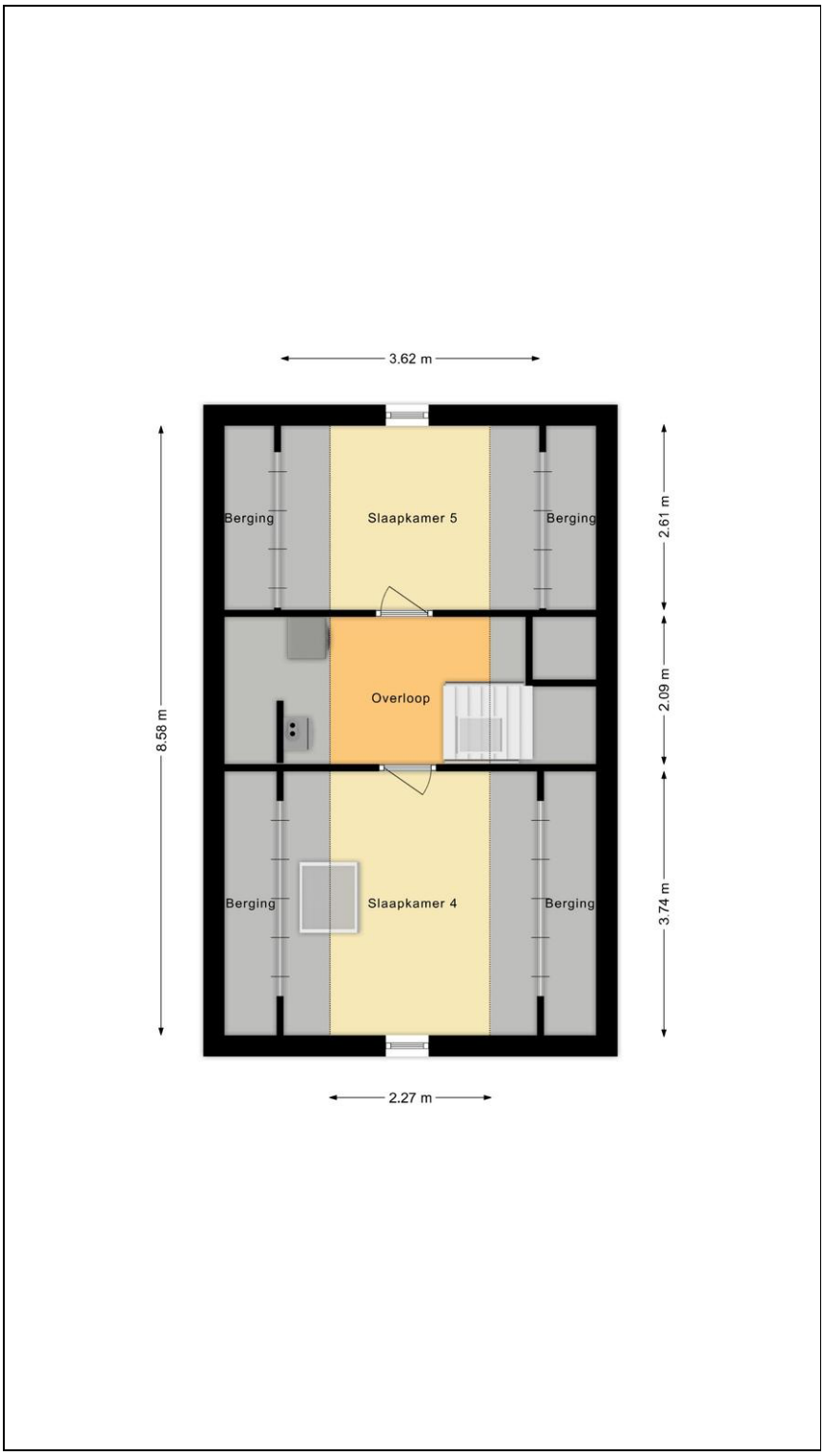
# Begane grond



# Eerste verdieping

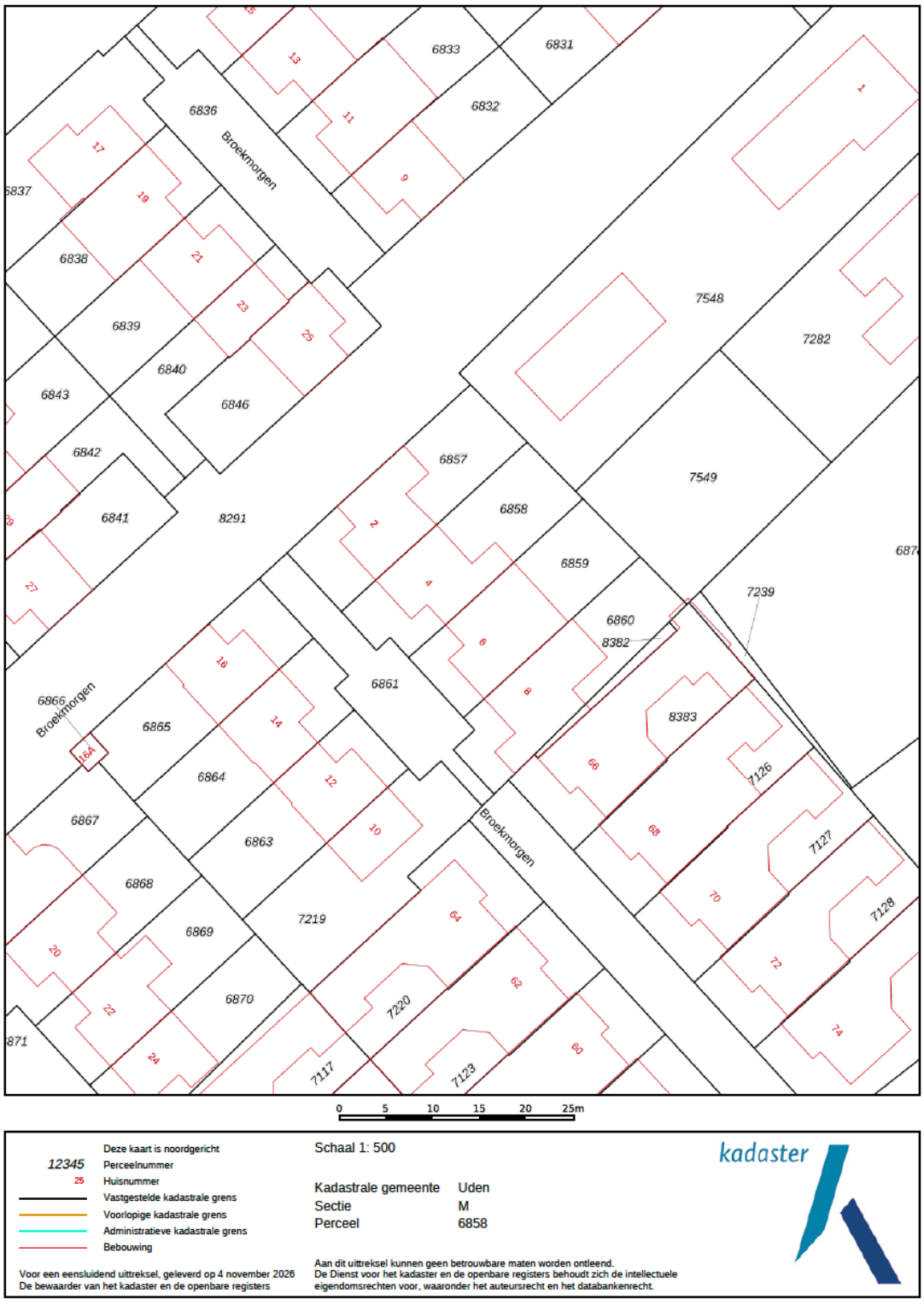


# Tweede verdieping



# Kadaster

| Kadastrale gegevens | |
|---|---|
| Adres | Broekmorgen 4 |
| Postcode / Plaats | 5401 PK  UDEN |
| Gemeente | Uden |
| Sectie / Perceel | M / 6858 |
| Oppervlakte | 225 $m^2$ |
| 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