

Uden, Rooijsestraat 28

Gunstig nabij het centrum op de tweede verdieping gelegen luxe en modern afgewerkt appartement met balkon en berging op de begane grond.



Woonoppervlakte: circa 110 m²

Inhoud: circa 315 m³

Bouwjaar: 2002

Situering en indeling complex:

In een fraaie woonomgeving, op loopafstand van het centrum van Uden, bevindt zich het kleinschalige appartementencomplex "Kloostertuin Zuid". Winkels, restaurantjes, theater, bioscoop, activiteitscentrum, diverse sportfaciliteiten en het busstation liggen allemaal binnen handbereik, maar ook heeft u in enkele minuten aansluiting op de A50, zodat Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen snel bereikbaar zijn. Het appartementengebouw bestaat uit 4 appartementen, waarbij elk appartement een eigen etage heeft. Op de begane grond bevindt zich de centrale ontvangsthal met brievenbussen en bellentableau met video/intercomsysteem. Vanuit de ontvangsthal heeft u toegang tot een trappenhuis, zeer royale lift, gemeenschappelijke berging en fietsenstalling. In de directe omgeving zijn voldoende parkeermogelijkheden op openbaar terrein.

Indeling appartement:

Entree, meterkast, bijkeuken, toilet, badkamer, slaapkamer, living, woonkeuken en balkon.

Afwerking en details appartement:

Het luxe appartement is uitermate smaakvol, door een binnenhuisarchitect, uitgevoerd. In de hal van de centrale ruimte op de verdieping is een grote kast gemaakt, welke u kunt gebruiken als bergruimte. Wanneer u het appartement binnenkomt, ziet u direct de overweldigende luxe die dit appartement biedt. In het gehele appartement is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. De riante hal, met veel daglichtinval, is voorzien van een natuurstenen vloer en is verder afgewerkt met stucwerk wanden en –plafond met mooie sierlijsten. In de hal is ook het alarmsysteem geïnstalleerd. Door de fraaie dubbele openslaande glazen deuren bereikt u de living en woonkeuken. Ook hier ligt een mooie natuurstenen vloer. De woonkeuken (Siematic), met granieten (Star Galaxy) aanrechtblad, is ingericht met een vaatwasmachine, magnetron, oven, 2 koelkasten, ingebouwde keukenmachine/blender, inductiekookplaat, wokbrander en Quooker. De living en woonkeuken worden middels meerdere ramen van veel daglicht voorzien en de ramen aan de zonzijde zijn uitgevoerd met afstandbedienbare sunscreens. Het balkon is voorzien van een natuurstenen vloer, buitenverlichting en elektrapunten. De living heeft een sfeervolle afstandbedienbare gashaard (Boley) en is voorzien van dimbare spotverlichting en wandlampen. Het appartement wordt verwarmd middels vloerverwarming. Het totaal geïntegreerde Bose systeem met Philips plasmascherm behoort mede tot de compleet ingerichte living. Vanuit de hal bereikt u de grote slaapkamer van circa 21 m². De slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk op wanden en plafond. Tevens is er een aansluitpunt voor tv. De luxe badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche, natuurstenen wastafel, douche met stordouche, vloerverwarming, radiator en Bose radiosysteem. De separate toiletruimte is gedeeltelijk voorzien van natuurstenen tegels, fonteintje en een hangtoilet. De meterkast is uitgevoerd met 19 groepen en de bijkeuken biedt plaats aan een keukenblok, wasmachine en -droger aansluitingen, cv-ketel en de mechanische ventilatie unit met warmteterugwinning.

Servicekosten:

De servicekosten bedragen € 165,- per maand. De financiële huishouding van de Vereniging van Eigenaren, evenals het onderhoud van het gehele gebouw is uitstekend op orde.

Optioneel 2 slaapkamers:

Middels een kleine bouwkundige wijziging kan de slaapkamer worden opgesplitst in 2 slaapkamers. Van deze verbouwingssuggestie is een extra plattegrondtekening toegevoegd.

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 329.000,- kosten koper



BUITEN (1)



BUITEN (2)



BUITEN (3)



HOOFDENTREE



TRAPPENHAL + LIFT (1)



TRAPPENHAL + LIFT (2)



ENTREE APPARTEMENT



LIVING (1)



LIVING (2)



LIVING (3)



LIVING (4)



KEUKEN (1)



KEUKEN (2)



SLAAPKAMER (1)



SLAAPKAMER (2)



SLAAPKAMER (3)



BIJKEUKEN



BADKAMER (1)



BADKAMER (2)



TOILETRUIMTE



BALKON



UITZICHT BALKON



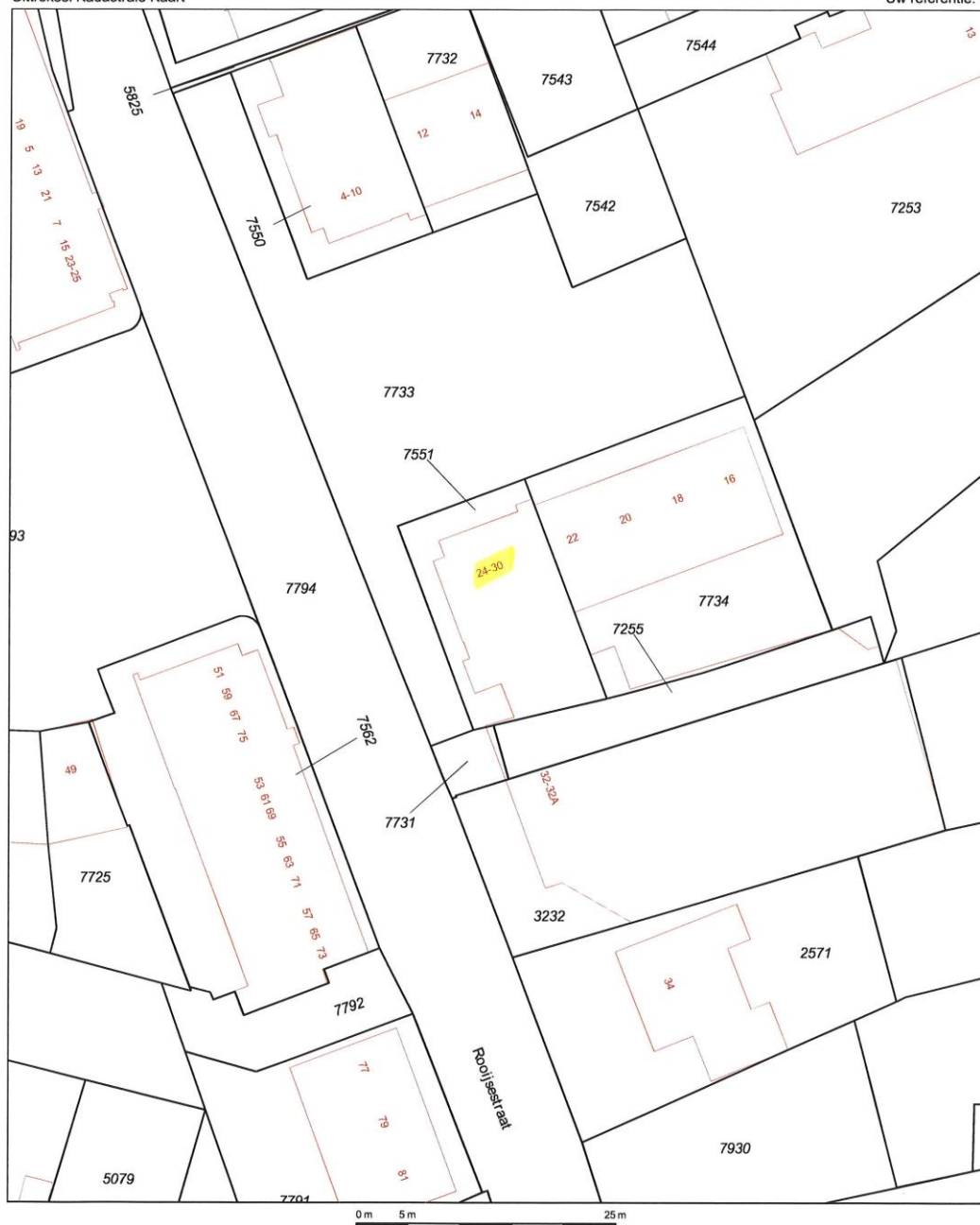
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object UDEN M 7551
Rooijsestraat 28, 5401 AT UDEN
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen regionale weg met gescheiden rijbanen lokale weg met gescheiden rijbanen weg met losse of slechte verharding overharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schuifsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windhuur a oliepominstallatie b seimast c zandmast a hunebed b monument c gemeentehuis a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering
--	---	---



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie
 Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 september 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente UDEN
 Sectie M
 Perceel 7551

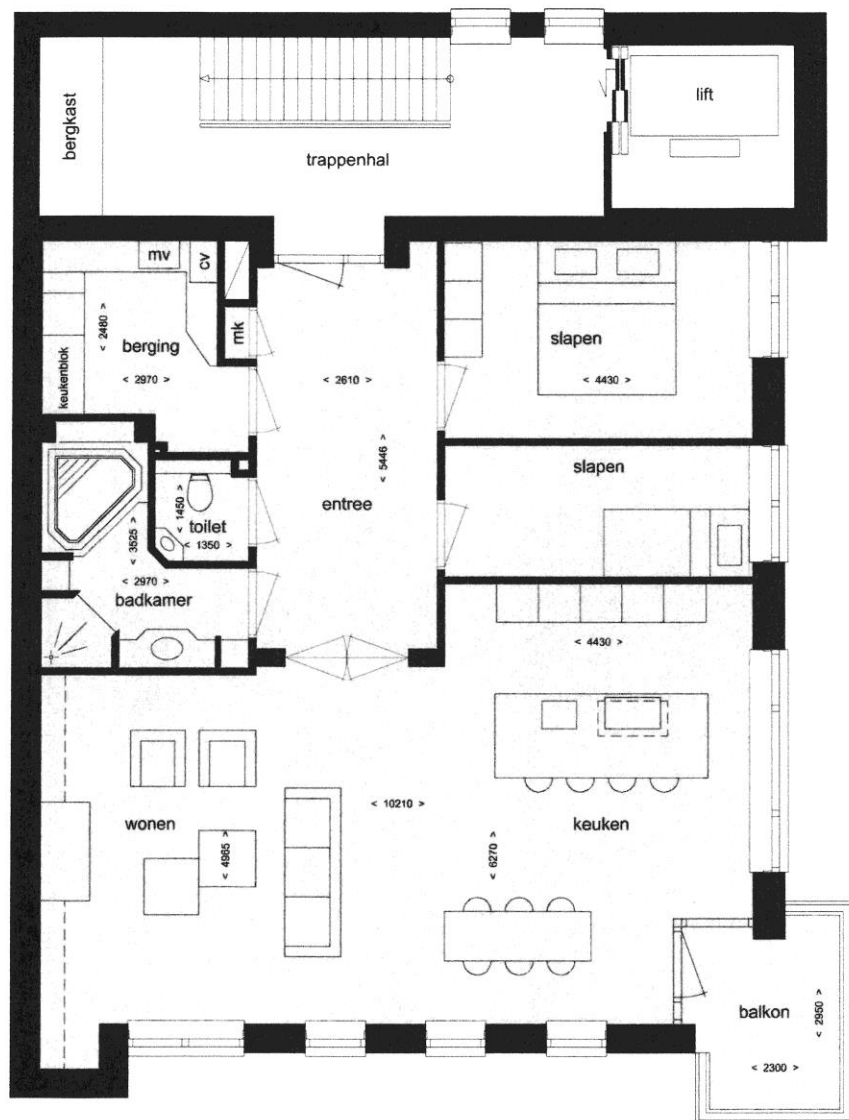


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



plattegrond





plattegrond

VERBOUWINGSSUGGESTIE
TWEESLAAPKAMERS



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 bent 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

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 bidders 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.

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 informeel 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