Uden, Wijsthoek 609

Aan kindvriendelijk en rustig woonerf gelegen, ruime tussenwoning met stenen berging in de grotendeels bestrate achtertuin.



Bouwjaar: 1975
Inhoud woonhuis: circa 386 $m^3$
Perceeloppervlakte: 114 $m^2$

Begane grond:

Via de bestrate voortuin bereikt u de entree/hal. De hal met toiletruimte, meterkast, garderobe en trapopgang naar de verdieping, geeft u toegang tot de living. De living, met sfeervolle houtkachel en trapkast, is onderverdeeld in een zitgedeelte, eetgedeelte en een halfopen keuken. De aan de voorzijde gesitueerde keuken, met veel bergmogelijkheden en granieten blad, is ingericht met een koelkast, combimagnetron, oven, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. De living wordt middels meerdere grote ramen en een deur naar de achtertuin van veel daglicht voorzien. De onderhoudsvriendelijke tuin, met voldoende privacy en achterom, biedt plaats aan een stenen berging.

Eerste verdieping:

De overloop, met praktische hoek voor de wasmachine, geeft u toegang tot twee grote slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is ontstaan door twee kamers samen te voegen. Indien gewenst is dit met een eenvoudige aanpassing terug te brengen naar de originele situatie. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een hangtoilet, ligbad, douchehoek, vloerverwarming en een wastafel in meubel.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap komt u op de ruime voorzolder met aansluitend een grote derde slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam en een separate berging met cv-combiketel.

Algemeen:

De begane grond en verdieping zijn afgewerkt met een tegelvloer. In de directe omgeving heeft u voldoende parkeermogelijkheden. Door zijn gunstige ligging in de nabijheid van park, waterpartij, scholen en winkels is dit woonhuis uitermate geschikt voor gezinsbewoning.



Aanvaarding : in overleg

Vraagprijs : € 209.000,- kosten koper



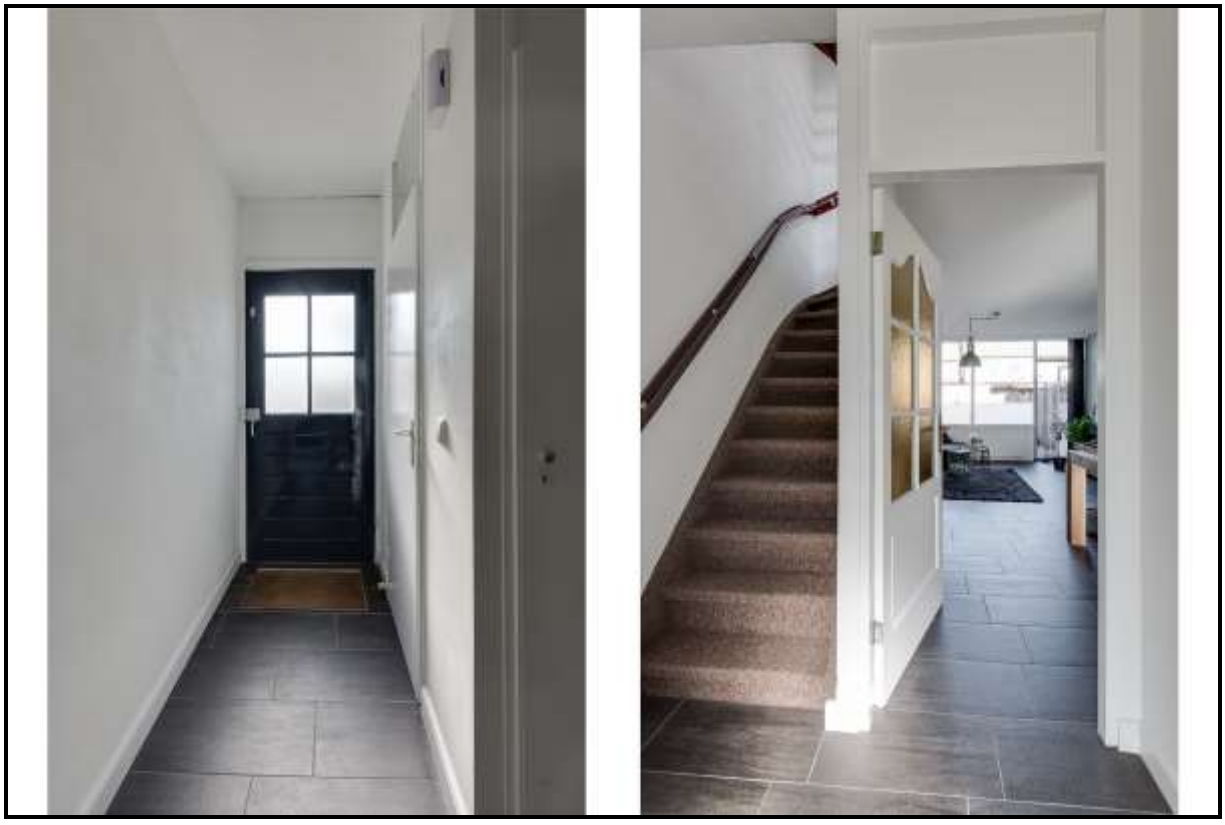
VOORZIJDE (1)



VOORZIJDE (2)



VOORZIJDE (3)



ENTREE/HAL



TOILETRUIMTE



LIVING (1)



LIVING (2)



HOUTKACHEL



LIVING (3)



LIVING (4)



KEUKEN



SLAAPKAMER 1



SLAAPKAMER 2



BADKAMER (1)



BADKAMER (2)



SLAAPKAMER 3 (1)



SLAAPKAMER 3 (2)



ACHTERTUIN (1)



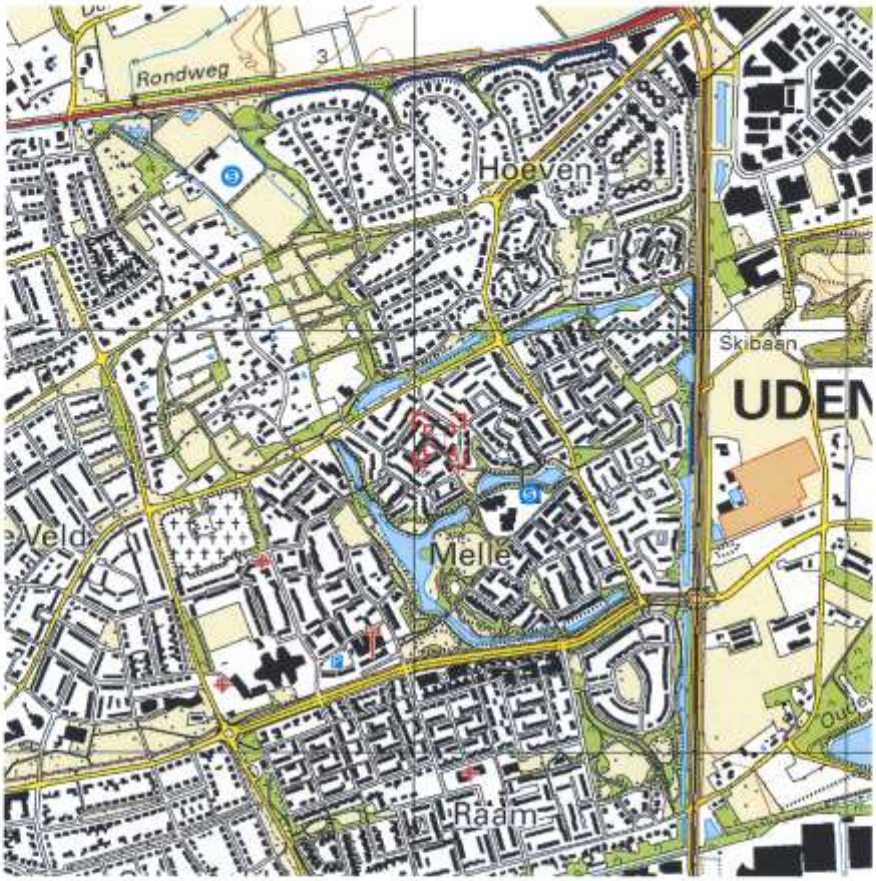
ACHTERTUIN (2)



ACHTERTUIN (3)

Omgevingskaart

Klantreferentie: ---

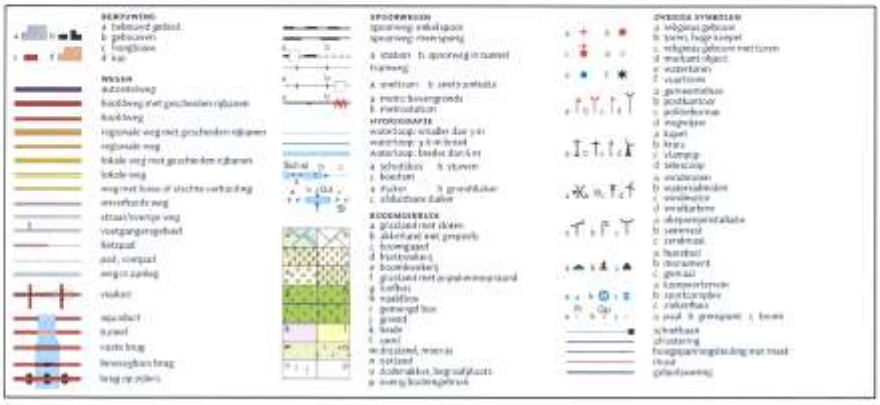



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object UDEN N 2102
Wijsthoek 609, 5403 RE UDEN
CC-BY Kadaster.



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

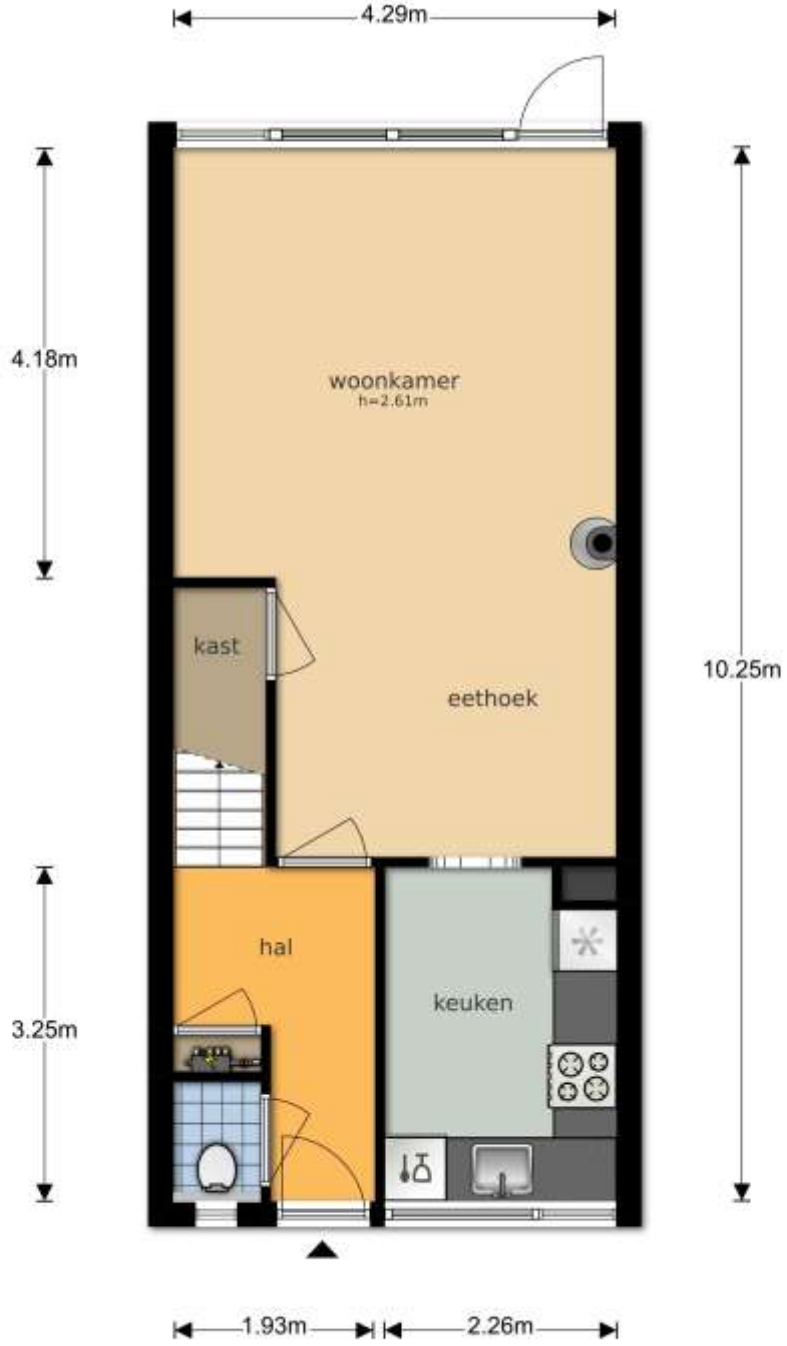
Voor een eenluidend uittreksel. Apeldoorn, 28 augustus 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente UDEN
Sectie N
Perceel 2102

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.

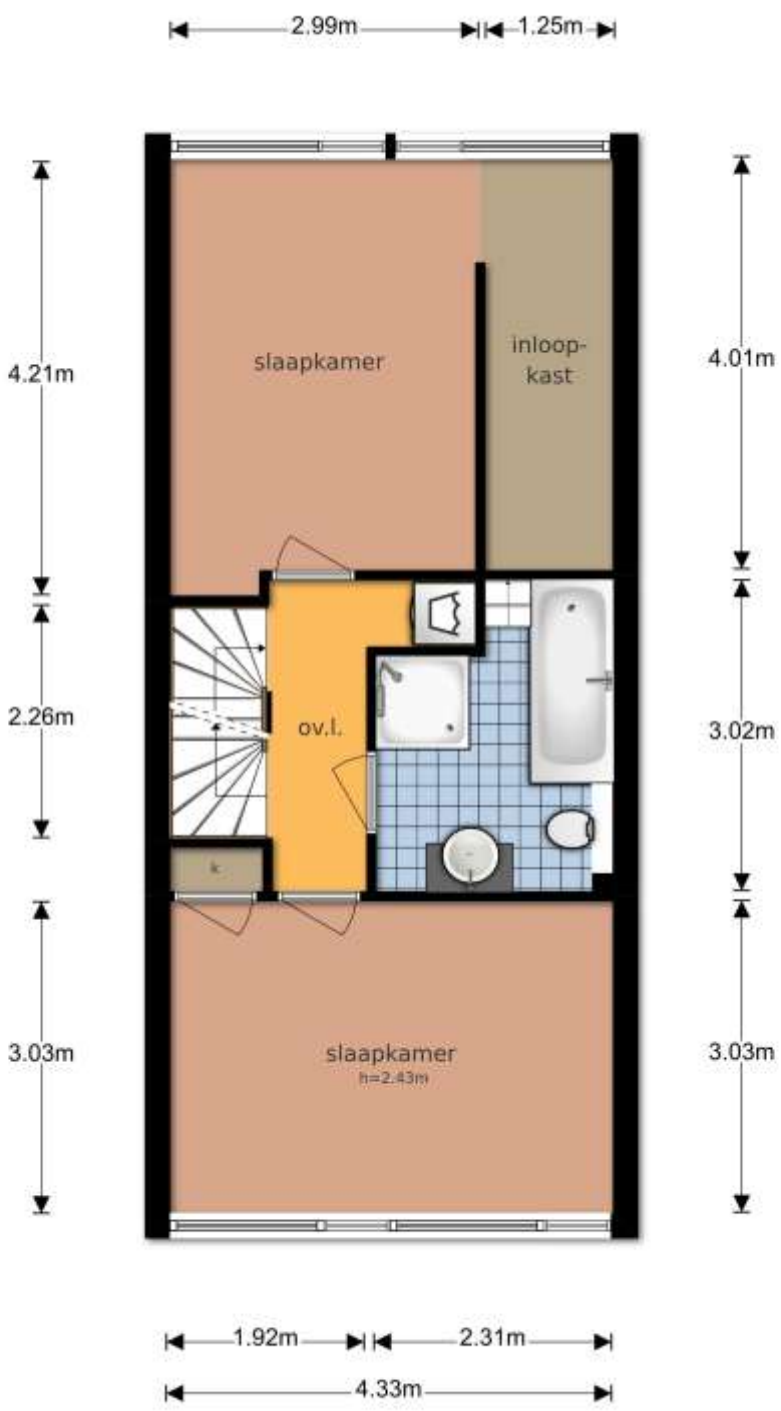
**Wijsthoek 609 - Uden**
**Begane Grond**



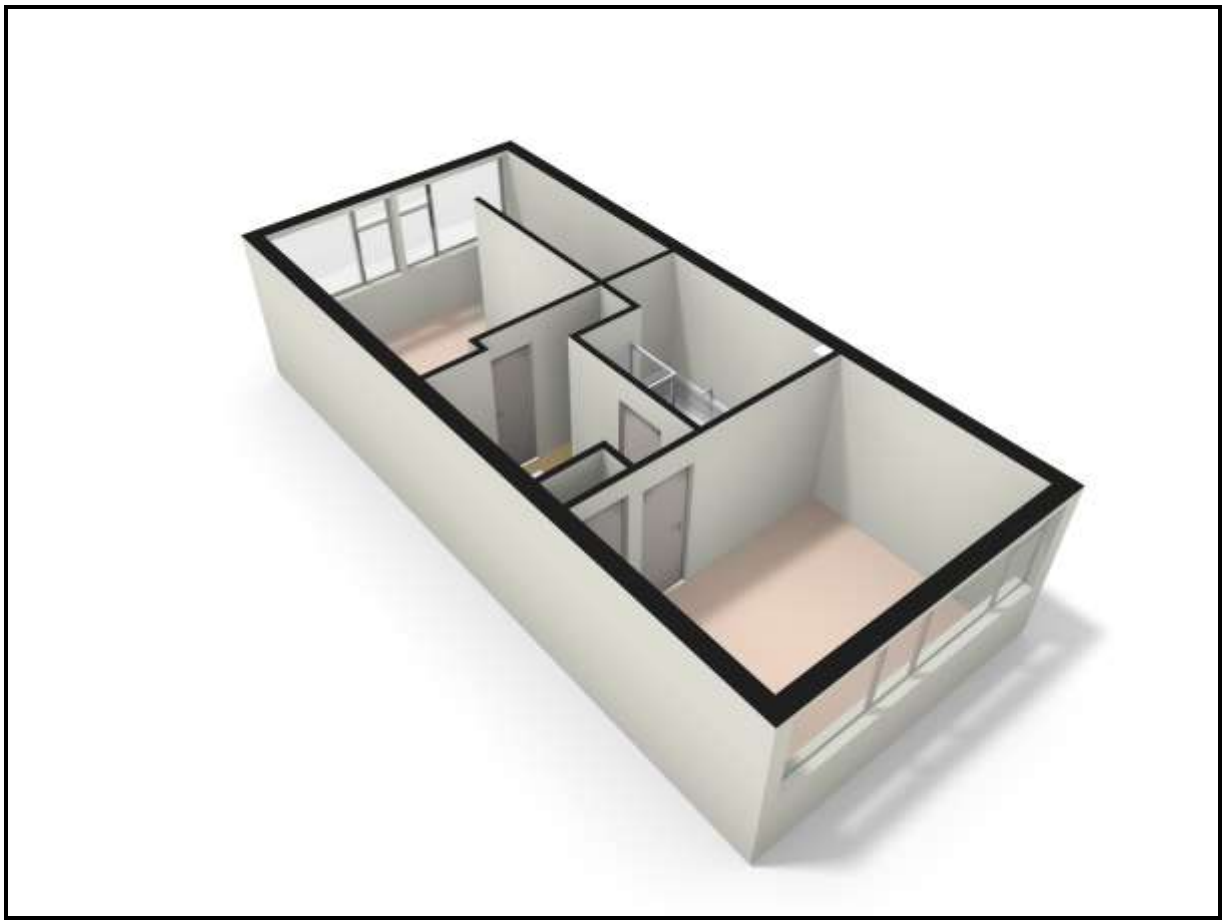

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



**Wijsthoek 609 - Uden**
**Eerste Verdieping**




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



**Wijsthoek 609 - 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

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**

# Droomwoning gevonden? Hypotheek Visie Uden helpt je bij het vinden van de juiste financiering




Een hypotheek staat niet op zich. Het is van grote invloed op je financiële leven. Hypotheek Visie neemt daarom uitgebreid de tijd om u en uw wensen te leren kennen. Alleen zo krijgt u een goed advies, waarop u kunt vertrouwen. Uiteindelijk gaat het erom dat u een hypotheek kiest, die aansluit bij uw wensen, tegen zo laag mogelijke maandlasten. Hypotheek Visie Uden zoekt precies uit welke hypotheek het beste bij uw huidige situatie past, maar ook bij uw toekomst.

**Onafhankelijk advies**
Hypotheek Visie werkt samen met vrijwel alle banken, verzekeraars en pensioenfondsen in Nederland. De adviseurs van Hypotheek Visie zijn onafhankelijk. We zijn volledig vrij in het kiezen van de geldverstrekker of bank die het beste bij u past. Zo garanderen we u een objectief en kwalitatief advies.

**Maak een afspraak**
Wilt u weten wat uw mogelijkheden zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met Hypotheek Visie Uden. Bel (0413) 256 111.

HYPOTHEEK VISIE

Je woont toch tijn te leven!

Monnikenplein 61-63 5401 HX Tel (0413) 256 111
Kijk ook eens op hypotheekvisie.nl