

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner



Te koop

UDEN | Millsebaan 89 | Vraagprijs € 895.000,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1971
Soort:	bungalow
Kamers:	5
Inhoud:	1055 m ³
Woonoppervlakte:	226 m ²
Perceeloppervlakte:	1252 m ²
Overige inpanidige ruimte:	41 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	36 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning met een royale hoeveelheid leefruimte, zowel binnen als buiten het huis? En stel je prijs op een hoge mate van comfort en luxe? Dan is deze vrijstaande bungalow aan de Millsebaan in Uden (Noord-Brabant) echt een aanrader. Deze nagenoeg gelijkvloerse woning is volledig geïsoleerd, heeft overal vloerverwarming en is voorzien van diverse vaste airco-units. Verder beschik je als bewoner van dit hoogwaardig afgewerkte huis over vier grote slaapkamers, twee luxe badkamers, een moderne keuken en een uiterst sfeervolle woonkamer. Laatstgenoemde is als het ware om een heuse patio heen gebouwd; een waar architectonisch hoogstandje! Opbergruimte heb je eveneens volop, onder andere dankzij een inpandig bereikbare garage. Tenslotte horen een riante voor-, zij- en achtertuin bij deze instapklare bungalow. De achtertuin heeft een mooie veranda en in de voortuin is er ruimschoots parkeergelegenheid.

Ligging

Dit huis staat aan de Millsebaan, aan een rustige woonstraat in het oosten van Uden. Je woont hier in een ruim opgezette buurt met talrijke kleine en grotere groenstroken en parkjes. Van hieruit heb je verschillende basisscholen en middelbare scholen op loopafstand of (korte) fietsafstand. Dat kan ook gezegd worden van supermarkten en winkelgebieden. Het gezellige stadscentrum bereik je al na vijf minuten fietsen. Het centrale busstation ligt op vergelijkbare afstand. Je profiteert daar van goede busverbindingen met bijvoorbeeld Cuijk, Oss, Rosmalen, Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen. Met de auto ben je tenslotte al in een paar minuten bij de oprit naar de N264 of de snelweg A50.

Indeling woning

Aan de zijkant van de woning vind je voordeur. Na binnenkomst beland je vervolgens eerst in een ruime entree. Hier vind je om het hoekje links de toegangsdeur tot een separate toiletruimte, die is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

In de entree zit tegenover de voordeur de transparante toegangsdeur tot de woonkamer. Deze woonkamer is van ronduit royale omvang. Dankzij de speelse vormgeving kun je hier echter toch op verschillende plekken een knus zithoekje creëren, bijvoorbeeld bij de authentieke houtkachel. Hét pronkstuk is evenwel de prachtige patio die zich midden in de woonkamer bevindt. Dit architectonische hoogstandje geeft de toch al luxe woonkamer veel extra cachet. Bovendien komt via het dakraam boven de patio, die je zelf via een glazen schuifdeur kunt betreden, veel extra zonlicht naar binnen.

Een halfopen keuken maakt ook deel uit van het woongedeelte. In de keuken ligt dezelfde keurige gietvloer die ook in de woonkamer ligt. De witte kastfronten van de keuken steken daar mooi bij af. Deze moderne Brugman-keuken heeft verder een halfhoog keukenblok als afscheiding tussen keuken en woonkamer. Dit blok kun je ook meteen als bar- en/of eettafel gebruiken. Inbouwapparatuur is er in de keuken ook volop, en wel in de vorm van een vaatwasser, oven, magnetron, inductiefornuis, koelkast, vriezer, heetwaterkraan en koffiezetapparaat.

Naast de keuken zit een deur die toegang biedt tot een centrale hal. Daarvandaan bereik je vervolgens één van de twee badkamers die deze woning rijk is. Het gaat hierom een luxe badkamer die als het ware bij de hoofdslaapkamer van het huis betrokken is. Deze badkamer biedt onder meer een prachtig ligbad, een zeer ruime inloopdouche, een fraai wastafelmeubel en een zwevend toilet. De andere badkamer is bereikbaar via een toegangsdeur in de hoek van de woonkamer. Ook hier kun je gebruikmaken van een groot ligbad, een mooi badmeubel, een zwevend toilet en een grote doucheruimte, die zelfs is voorzien van twee regendouches.

Omschrijving

Als bewoner van deze bungalow beschik je verder over vier ruime slaapkamers. Hiervan zit de hoofdslaapkamer aan de achterkant van het huis. Deze master bedroom sluit zoals gezegd aan op de eerstgenoemde badkamer. Bovendien profiteer je hier van een grote inloopkast. De andere drie volwaardige slaapkamers zitten aan de voorkant van de woning. Ook in deze kamers maak je steeds gebruik van ingebouwde kastruimte. Alle slaapkamers zijn daarnaast uitgerust met een keurige gietvloer.

Tenslotte is deze woning voorzien van een grote hoeveelheid opbergruimte. Spullen opslaan kan bijvoorbeeld in de garage, die via de centrale hal inpandig bereikbaar is. In de garage zijn ook aansluitpunten te vinden voor een wasmachine en een wasdroger. Verder zijn er via de achtertuin nog eens twee ruime bergingen te bereiken.

Tuin

Bij dit huis hoort een royale buitenruimte, die onder te verdelen is in een achtertuin, een zijtuin en een voortuin. Hiervan is de overwegend groene achtertuin op het zonnige zuiden gericht. Er zijn hier derhalve altijd zonnige plekjes te vinden. In de schaduw zitten kan evenwel ook, bijvoorbeeld op de fraaie veranda die tegen de bungalow aan is gebouwd.

De voortuin heeft deels hetzelfde groene karakter als de achtertuin. Naast het gazon is er evenwel ook ruimte om een of meerdere auto's te parkeren. Het tuingedeelte aan de zijkanten is tenslotte grotendeels uitgerust met keurige betegeling.

Kenmerken

- Luxe, volledig instapklare bungalow op rustig woonerf in het oosten van Uden (Noord-Brabant), dicht bij scholen, winkelgebieden, uitvalswegen en het busstation.
- Vloerverwarming overal in huis.
- Vaste airco-units in woonkamer en alle slaapkamers.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Royale woonkamer met sfeervol karakter.
- Uniek detail: een heuse patio midden in de woonkamer.
- Kwaliteitskeuken met volop moderne inbouwapparatuur.
- Vier grote slaapkamers.
- Twee luxe badkamers en in totaal drie toiletten.
- Veel opbergruimte, waaronder in inpandig bereikbare garage.
- Riant voor-, zij- en achtertuin. Achtertuin met mooie veranda en in de voortuin is er parkeergelegenheid.
- Bouwjaar: 1971
- Energielabel: D (geldig tot 22-10-2028)
- Volledige eigendom.































Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

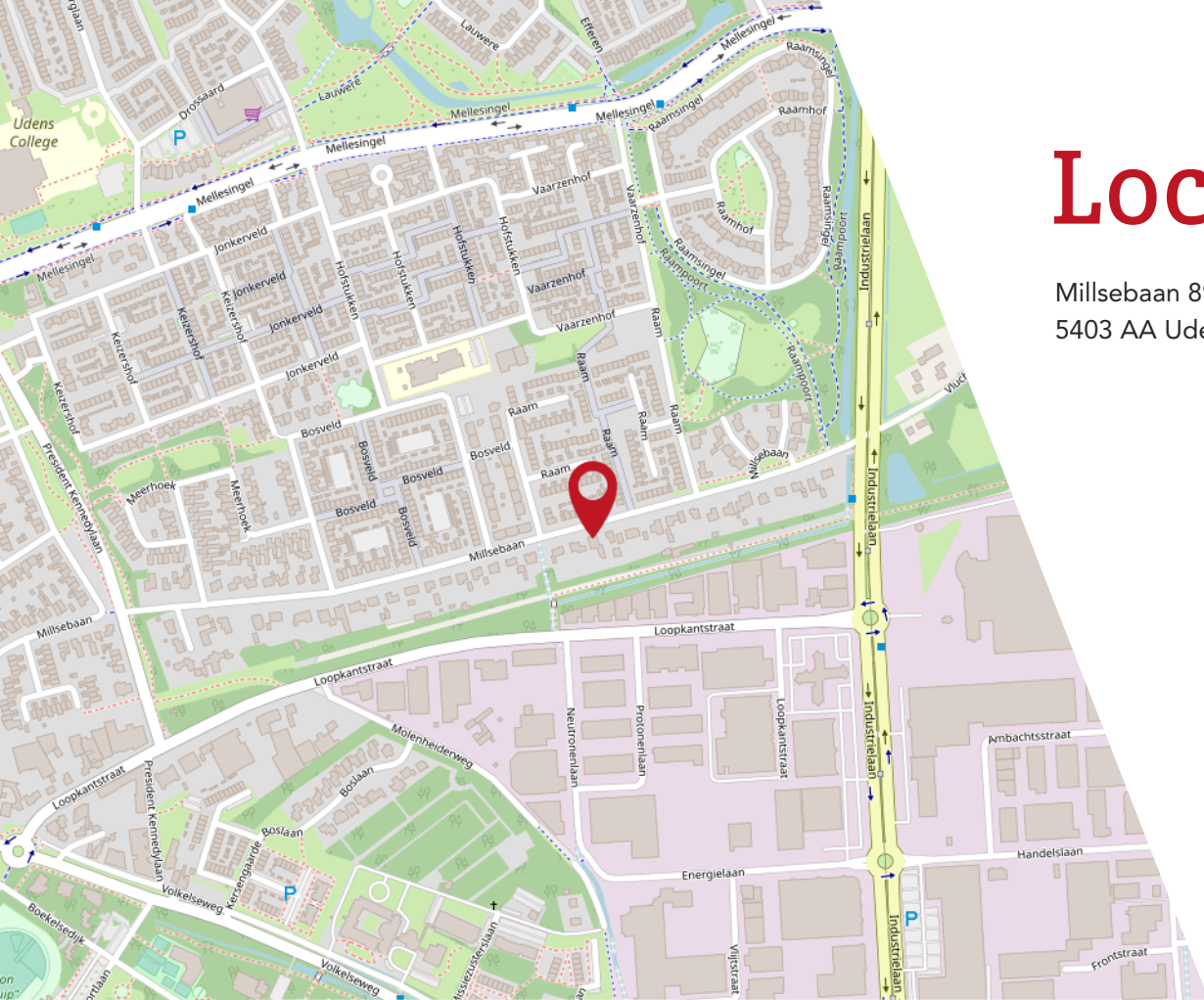
Uw referentie: Mirjam van Lanen



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Uden	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3237	
— (red line)	Bebouwing		

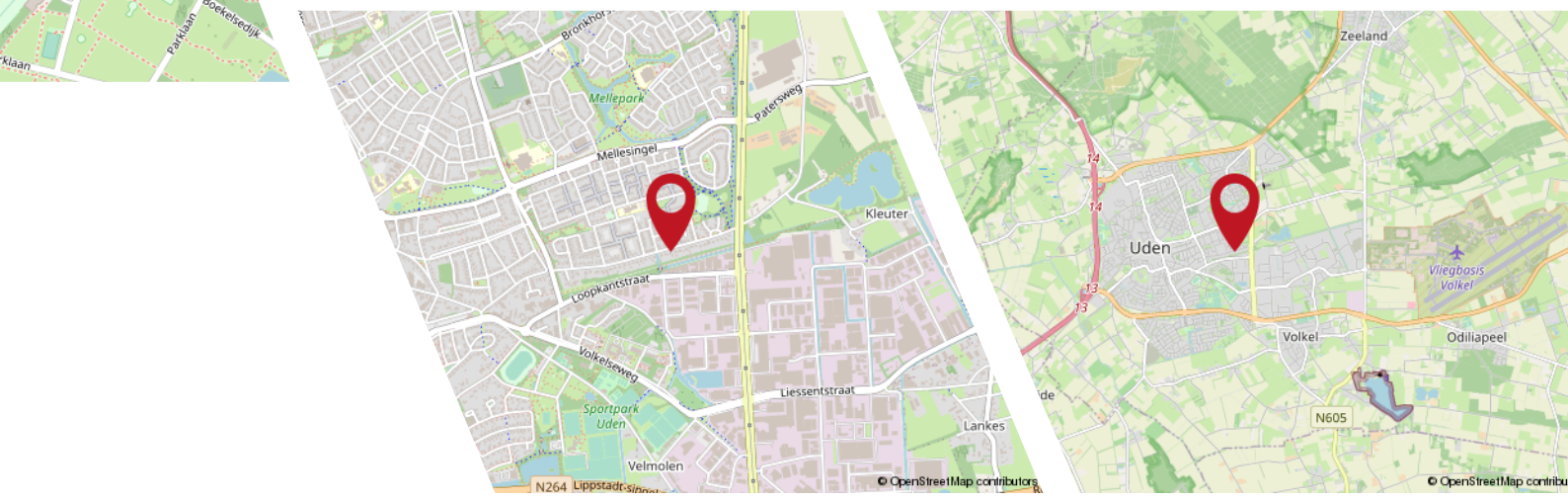
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie

Millsebaan 89
5403 AA Uden



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uit-brengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.



5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechts-college, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 verkopende NVM-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 NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Overige informatie



De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

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 gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Interesse?

Makelaardij
Ton van Lanen
& Partner

Kerkstraat 6
5401 BE Uden

0413 250258
info@vanlanen.nl
www.vanlanen.nl



NIEUWBOUW
SPECIALIST



vastgoedcert
gecertificeerd



internet
makelaars

