

WAARDIJN 2, UDEN

€ 572.500 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: waardijn2.nl

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

Op allerlei manieren weet deze markante, vrijstaand geschakelde woning, gelegen in de jonge woonwijk Uden-Zuid, indruk te maken. Op de eerste plaats is dat vanwege de bijzondere locatie aan een rustige weg rond een groen speelveld met speeltoestellen. Dit typeert meteen het gezins- en kindvriendelijke karakter van deze buurt. Deze aangename omgeving wordt nog versterkt door het nabijgelegen park. Verder zijn er basisscholen, supermarkten en een bushalte met verbindingen naar Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen op loopafstand en rijd je via de N264 binnen een paar minuten naar de opritten van de A50.

Het volgende wat zeker in het oog springt, is het speciale silhouet van het woonhuis. De solide hoge uitstraling heeft de belofte van royale ruimte in zich. Iets wat achter de voordeur ruimschoots bevestigd wordt. Aan de robuuste uitstraling van de woning voegt het glazen trappenhuis - tussen woning en aanpandige garage - een opvallend accent toe.

Binnenshuis valt de beschikbare ruimte direct op. De riante afmetingen van de tuingerichte woonkamer en luxe leefkeuken met zicht op het speelveld, gaan gepaard met een stijlvolle, eigentijdse afwerking en rijkelijke lichtinval door grote ramen. Ook op de twee verdiepingen met maar liefst vijf multifunctioneel te gebruiken kamers en een fraaie vide gaan ruimte, rijkelijke lichtinval en een eigentijdse afwerking hand in hand. De beschutte en groen vormgegeven achtertuin met veel privacy rondt het geheel op een fraaie manier af.

De royale, lichte woonruimtes, rustige ligging aan een speelveld, voorzieningen op loopafstand, en het toegekende energielabel A, maken deze woning tot een fijn thuis met een aangenaam woongevoel.

Pluspunten

- + Parkeren op de eigen oprit met plaats voor meerdere auto's en in de aanpandige garage.
- + De zeer ruime, geïsoleerde garage is aan de voorzijde toegankelijk via een elektrische sectionaaldeur en vanuit de achtertuin via een buitendeur. Een tussendeur geeft een doorgang naar de woning en een brede kastenwand zorgt voor veel bergruimte.
- + Binnenkomst in de hal met garderobe, meterkast, trap en de geheel betegelde toiletruimte met wandtoilet en fonteintje. Fraaie parketvloer in de hal gaat verder in de woonkamer.
- + Tuingerichte woonkamer heeft een helder karakter door ramen tot op de vloer en de lichte tinten op wanden en plafond. Een in de wand geïntegreerde haard geeft de kamer een warm accent. Openslaande deuren voorzien van plisséhordeuren zorgen voor een fijne verbinding met het terras in de achtertuin.
- + In de stijlvolle leefkeuken aan de voorzijde staat bij twee grote vensters een kookeiland met geïntegreerde eettafel. Tegen de wand is een keukenblok met aansluitend keukenmeubel geplaatst. De keuken is luxe uitgevoerd met een dik werkblad, 5-pits gaskookplaat, vrijhangende roestvrijstalen schouwafzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.
- + In de achtertuin ervaar je veel vrijheid en privacy door de mooie, groene omlijsting. De tuin is ingericht met een groot verhard terras, kunstgazon, grindperken, hagen en een border met hoge heesters en bomen achterin. Boven het terras bij de woning is een brede elektrische zonneluifel gemonteerd.
- + Een echte blikvanger is het ruimtelijke trappenhuis met de vaste trappen naar de twee verdiepingen. Het is omgeven door huishoge glasgevels met deelramen, welke zijn voorzien van elektrische buitenjaloezieën.
- + Op de eerste verdieping biedt de verrassende, zeer lichte overloop met fraaie vide toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

+ De drie slaapkamers op de eerste verdieping hebben royale afmetingen en een prettige lichtinval door grote vensters, welke voorzien zijn van horren. In de grootste kamer is achter een vrijstaande tussenwand een ruime inbouwkast gerealiseerd.

+ De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, inloofdouche, designradiator en badkamermeubel met dubbele wastafel. De separate, geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een wandtoilet en fonteintje.

+ Op de tweede verdieping is een vierde ruime slaapkamer met tussendeur naar een vijfde kamer. In beide kamers zorgen grote ramen voor een rijkelijke inval van daglicht. Boven de vijfde kamer bevindt zich een ruime bergzolder, welke te bereiken is via een vlizotrap. Deze verdieping is flexibel in te richten als bijvoorbeeld slaapkamer met kastenkamer, maar ook gebruik als werk- of hobbykamers is zeker een mogelijkheid.

+ Op de tweede verdieping bevindt zich tevens een ruimte die plaats biedt aan de wasmachine en droger. In deze zelfde ruimte bevinden zich ook de cv-ketel (bouwjaar 2022), de wtw-installatie (bouwjaar 2021) en de zonneboiler.

+ Beide verdiepingen zijn uitgevoerd met een lichte laminaatvloer.

+ Op beide verdiepingen zijn de kamers aan de voorzijde voorzien van screens en de kamers aan de achterzijde voorzien van rolluiken. Zowel de screens als de rolluiken worden bediend met een afstandsbediening.

+ De goed onderhouden, instapklare woning is in 2022 zowel binnen als buiten volledig geschilderd.

Aanvaarding

In nader overleg.



UW MAKELAAR

Dave de Jongh (RM-RT)

NVM register makelaar - taxateur wonen
& bedrijfsmatig vastgoed (Partner)

Kantoor Uden

d.dejongh@krabben.nl
0650420658

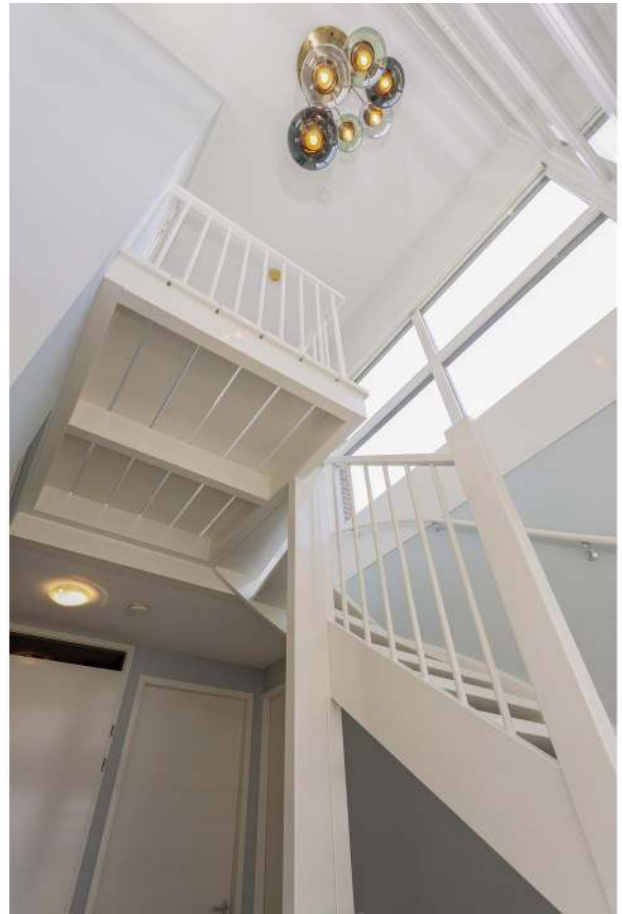
















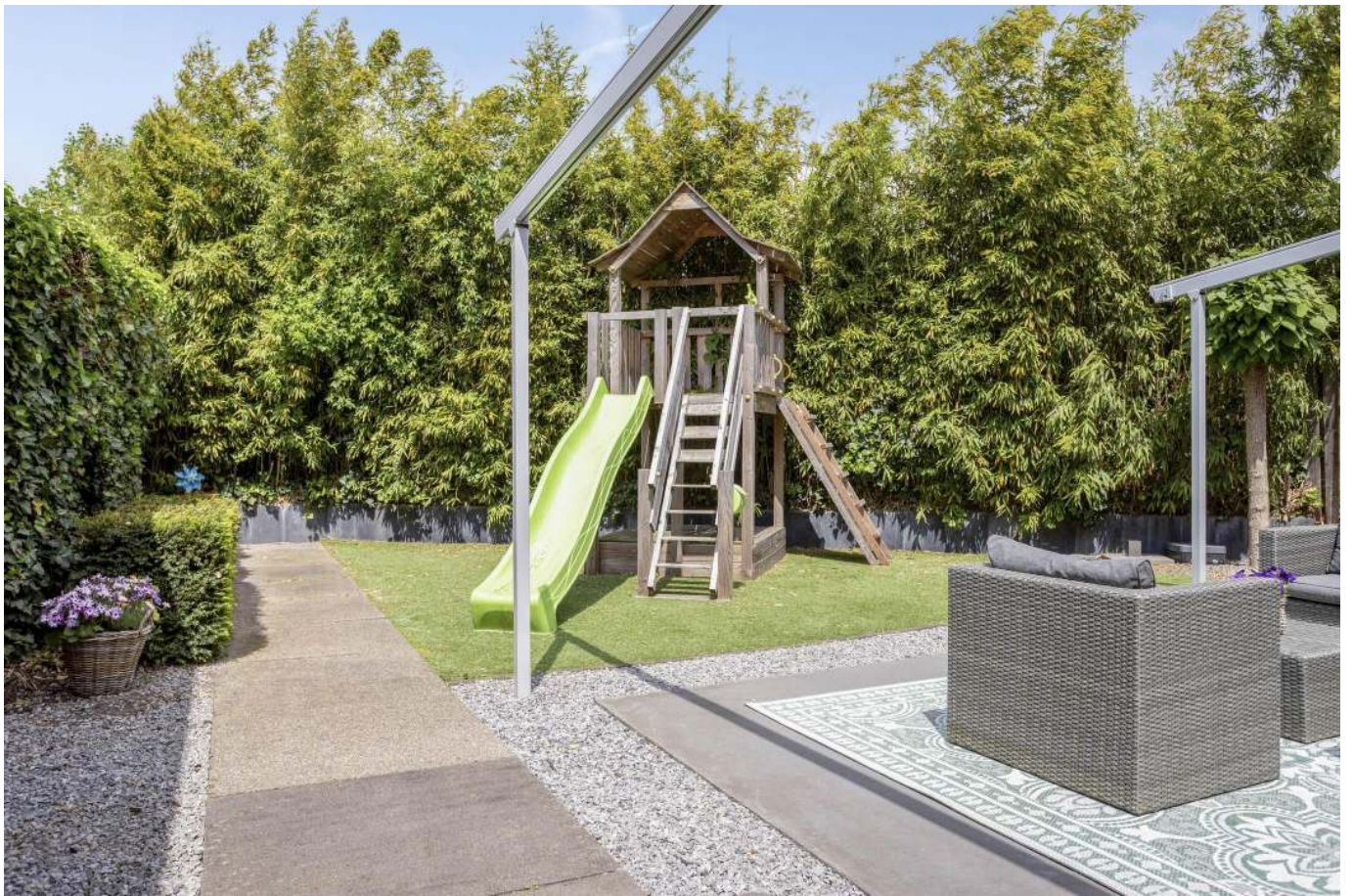












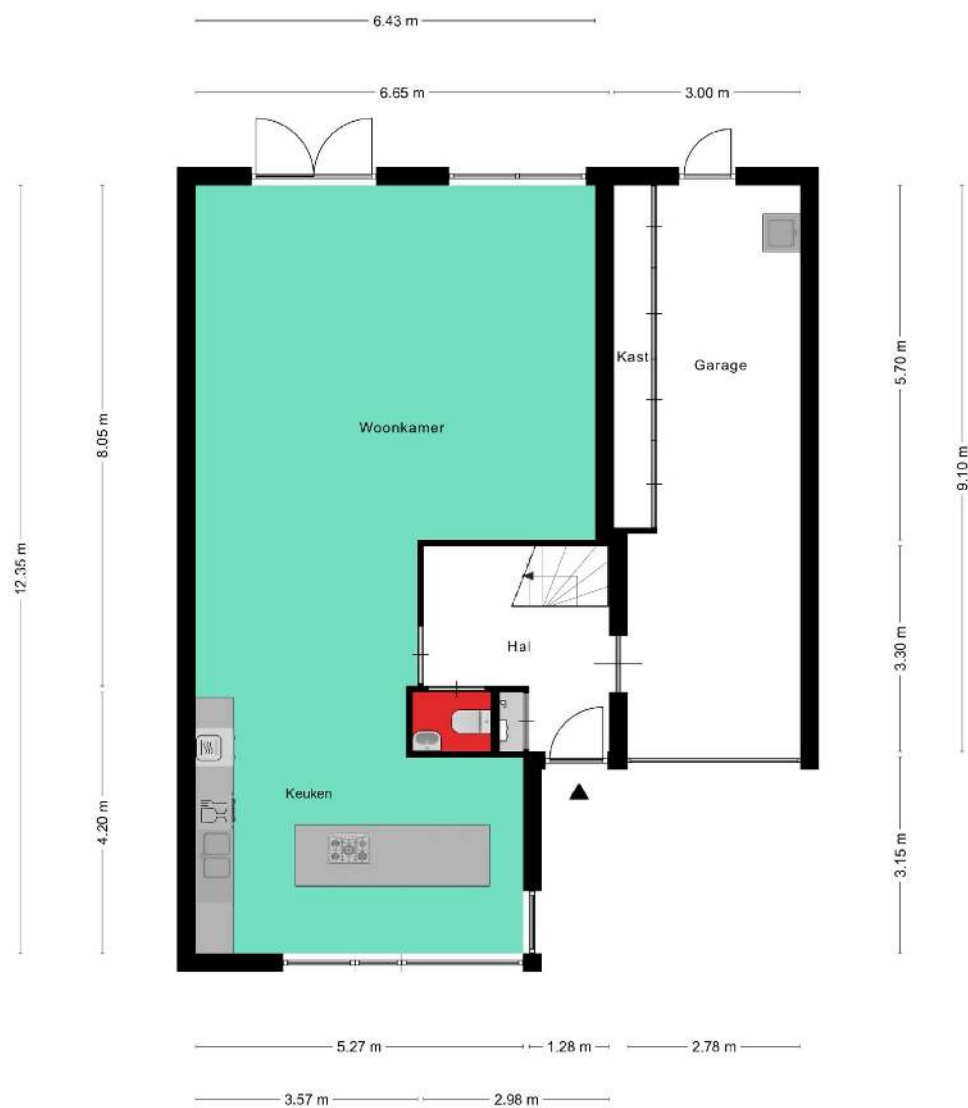








PLATTEGROND



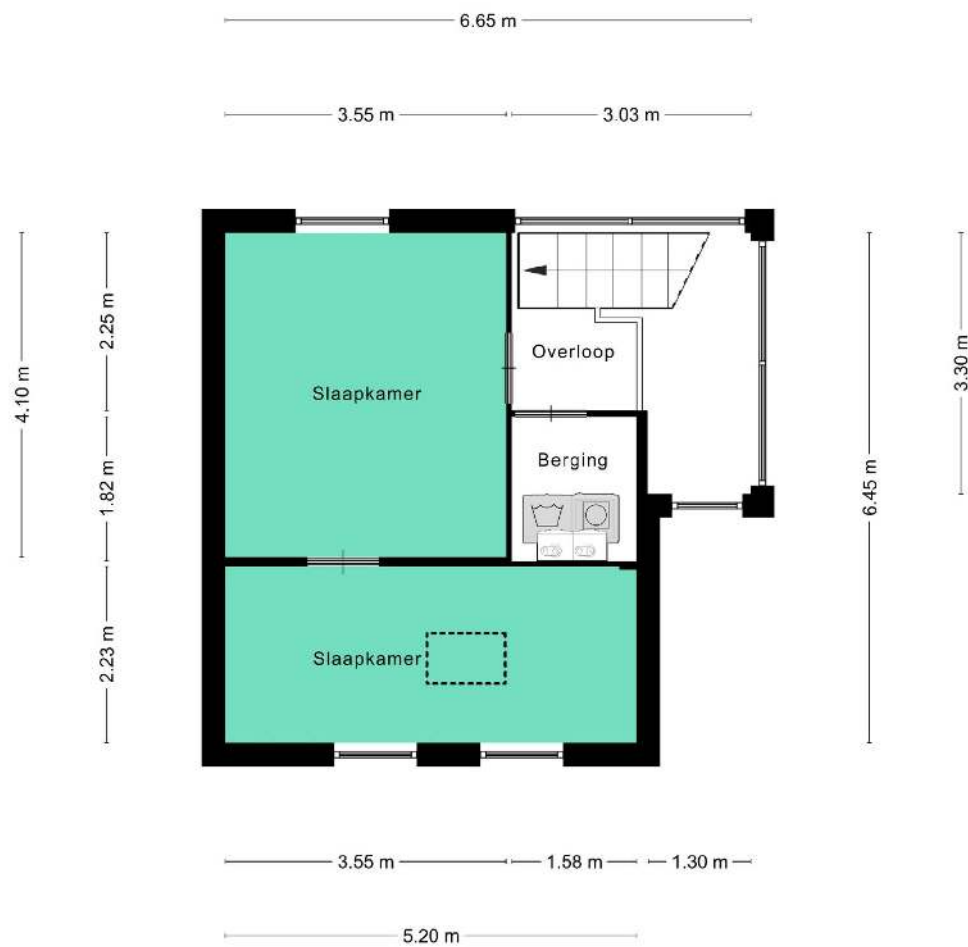
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

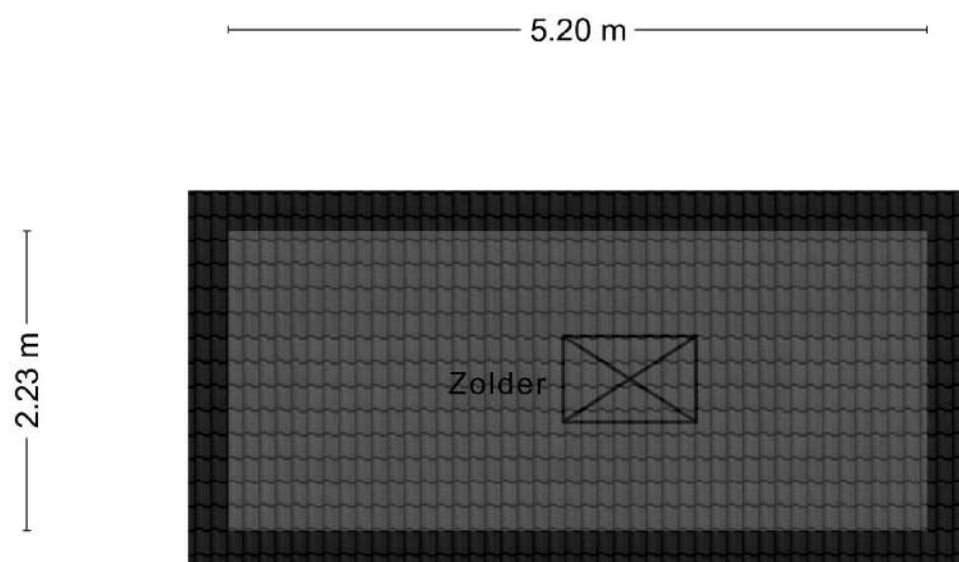


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

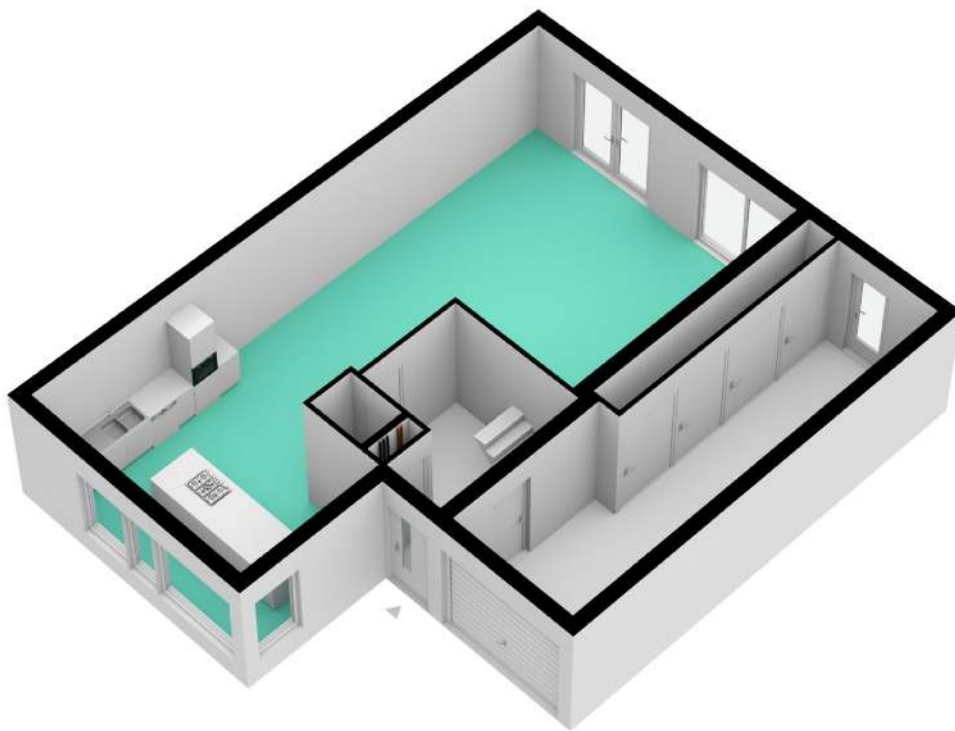


PLATTEGROND

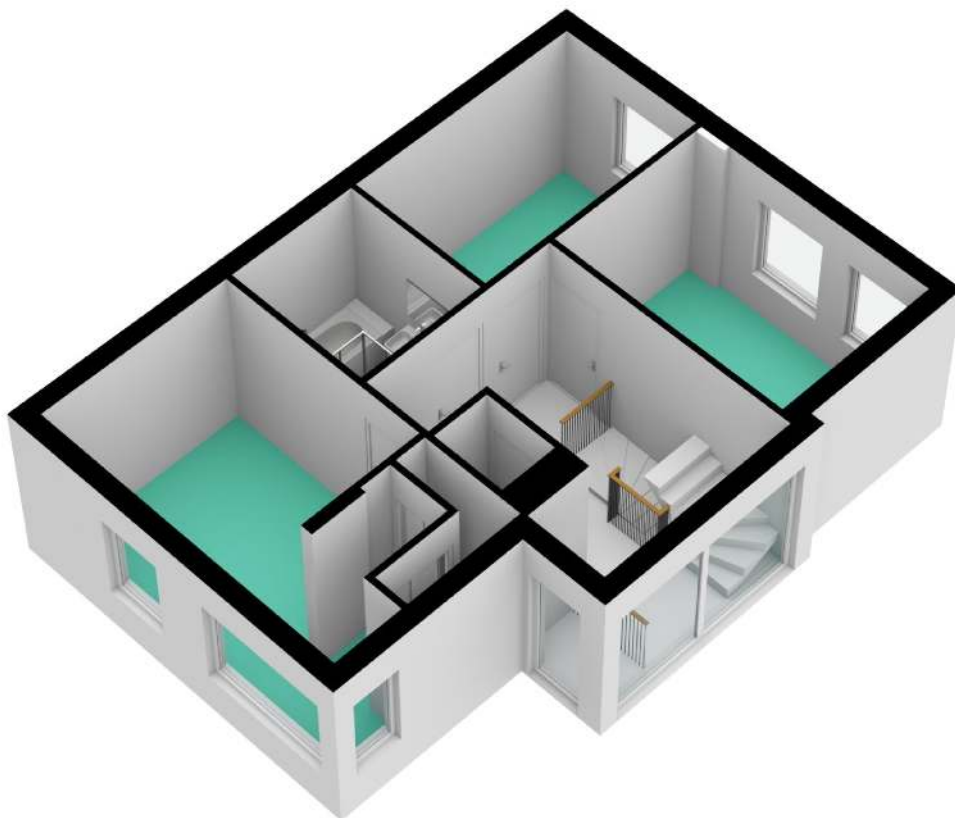


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

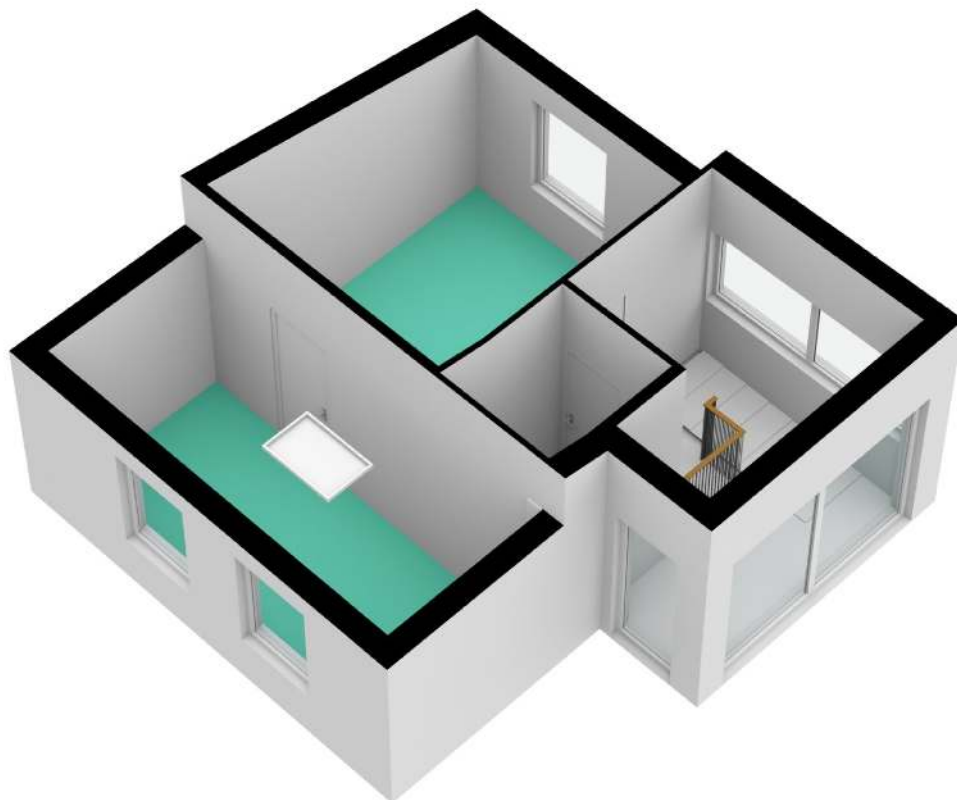
PLATTEGROND 3D



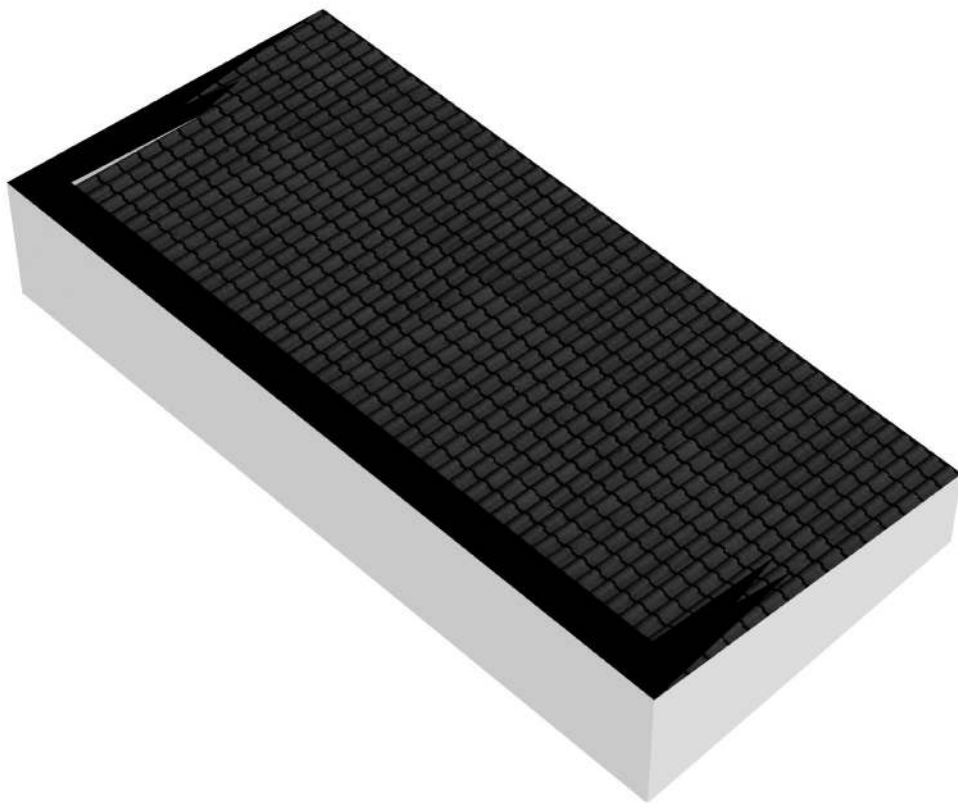
PLATTEGROND 3D



PLATTEGROND 3D



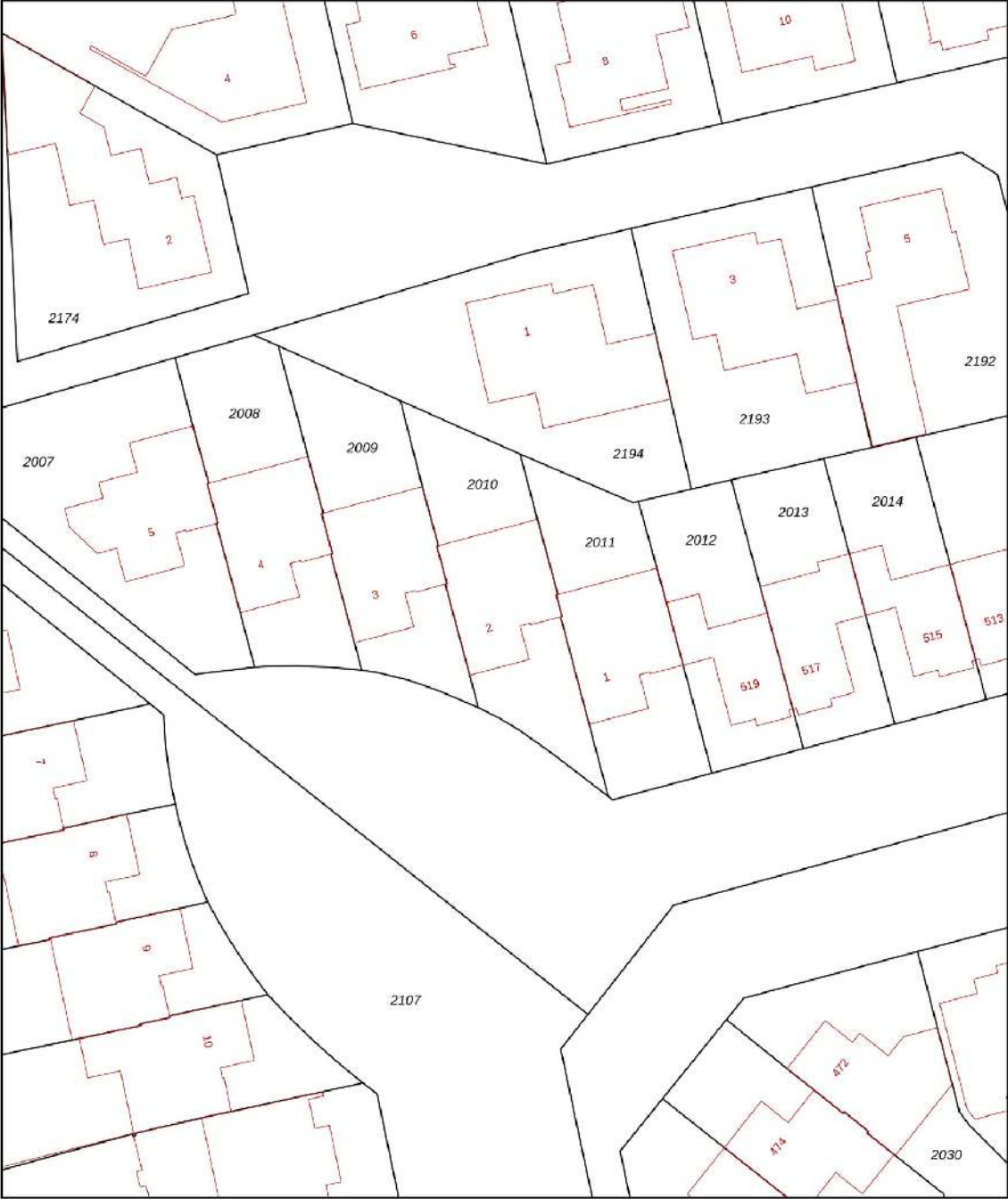
PLATTEGROND 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waardijn 2



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortloppige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden
Sectie P
Perceel 2010

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtingen 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. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

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 toe-zegging 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. Wij zullen in deze periode bij andere ge-interesseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt 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.

Mondelinge overeenstemming

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'.

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.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabben.nl)



MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

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. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn gesloten.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd dat ook een opsomming van (eventuele) gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBen.NL



ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVt).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

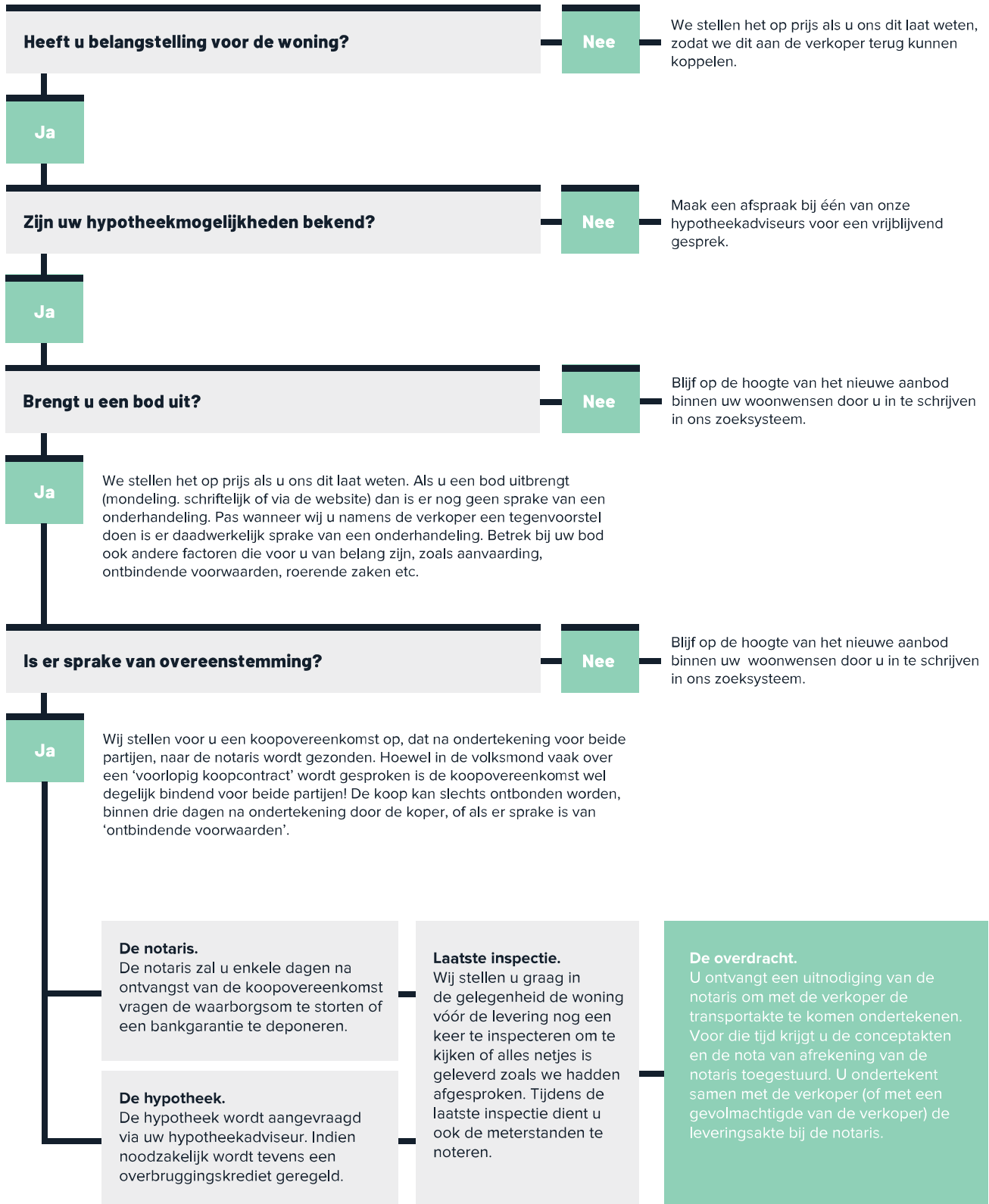
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBen.NL



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://krabben.nl)

MAASHORST IN CIJFERS

Maashorst is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Zij is op 1 januari 2022 ingesteld door een fusie van de voormalige gemeenten Landerd en Uden. De fusiegemeente heeft circa 58.000 inwoners en bestaat uit zes kernen: Uden, Volkel, Odiliapeel, Reek, Schaijk en Zeeland. Daarvan is Uden met bijna 37.000 inwoners verreweg de grootste plaats binnen de gemeente. Het gemeentehuis van Maashorst bevindt zich in Uden

Inwoners



58.108

Geboorten (gem. per jaar)



145

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



25.568

WOZ-waarde (€1.000)



€ 307,5

Vestigingen regulier basisonderwijs



23

Leerlingen per vestiging



170

Aantal restaurants



54

Aantal drink- gelegenheden



26

Aantal bioscopen en theaters



6

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



4,5 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://krabben.nl)

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via
0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

