



Gording 97, Uden | € 945.000 k.k.

Bekijk de digitale brochure:
www.gording97.nl



UW MAKELAAR

JEFFREY GREMMEN

Makelaar - taxateur wonen & bedrijfsmatigvastgoed.
(Directeur Uden / Partner)

Kantoor Uden

j.gremmen@krabben.nl
06 212 648 55



Het sfeervolle wooncomfort lees je gewoon van deze markante, goed geïsoleerde vrijstaande woning af. Dat heeft absoluut te maken met de authentieke uitstraling van de gevel. Die roept herinneringen op aan de bouwstijl van de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. De tijd dat stijl en knusse leefruimte hand in hand moesten gaan. Iets wat je dan ook zeker achter de voordeur zult aantreffen.

Maar dit is ook overduidelijk een woning van deze tijd! Goed geïsoleerd met vloerverwarming over de gehele verdieping, voorzien van een laadpaal met krachtstroom aansluiting én voorbereid op plaatsing van zonnepanelen op de overkapping, zodat dit niet ten koste gaat van de authentieke kap. Op alle plekken binnenshuis komt de krachtige combinatie van een stijlvolle afwerking, royale ruimte en kwalitatief woongemak terug.

Op de begane grond vindt je de ruime living met daarnaast de tuingerichte, ruimtelijke, lichte leefkeuken met openslaande tuindeuren. Direct daarnaast ligt de bijkeuken. Op de verdieping zijn vier grote slaapkamers gesitueerd die samen met een luxe badkamer een fraai geheel laat zien. Eén van de slaapkamers is uitgevoerd met een inloopkast en airco. Via een riante trap bereikt men de zolder, welke is voorzien van een riante wasruimte. Daarnaast bevindt zich een hobbyruimte met grote spiegelwand, die momenteel wordt ingezet als dansstudio. Deze kan desgewenst omgebouwd worden tot een tweetal slaapkamers.

Als aanvullende kwaliteiten biedt de woning nog de extra's van een aparte speelkamer en een fraai ontworpen werkruimte achter de garage, weg van eventuele drukte in huis. Daardoor wordt het je heel gemakkelijk gemaakt om werken en wonen op een vloeiende manier te combineren. Bovendien krijgt het gezinsleven hier bijzonder veel mogelijkheden. Bij al deze invullingen kan trouwens de garage een multifunctionele rol spelen. In elk geval vervult de mooie kastenwand hiervoor al een nuttige functie.

Op al dit woonplezier vormt natuurlijk de prachtige, onder architectuur aangelegde, achtertuin een aangename aanvulling. Onder de overkapping van de houten veranda en op de diverse terrassen vind je prettige zon- of schaduwplekken. Naast het huis (uit het zicht van de woonkeuken) ligt de speelhoek met trampoline, schommel en glijbaan. Of je kiest voor een plaats op het gazon bij het elegante (kindveilige) vijverbassin met waterval. Op alle plekken kan men genieten van een muziekje door het met de tuin geïntegreerde audiosysteem. Heel duidelijk gaat het woongenot buiten dus onverminderd verder.

Al deze woonkwaliteiten gaan samen met een fijne locatie aan een rustige woonstraat in de gewilde woonwijk Uden-Zuid. Je woont hier op loopafstand van kinderopvang, scholen en een supermarkt. Verder rijd je in één minuut naar de N264, die je direct naar de opritten van de A50 leidt.

Bijzonderheden

+ Jaren 30 woning, gebouwd volgens moderne normen en waarden. Een ideale gezinswoning met veel wooncomfort op een prima locatie.

+ Riante woonkamer met knusse gashaard.

+ Riante hobbyruimte op zolder die desgewenst omgebouwd kan worden tot 2 slaapkamers.

+ Zeer complete werkruimte met airco.

+ Parkeren op royale oprit en in garage met dubbele deuren.

+ Stijlvol vormgegeven achtertuin met veel ruimte en privacy. Ingericht met beregening installatie, gazon, verharde terrassen, vijverbassin, veranda, houten bergingen, aparte fietsberging en een achterom.

+ Zonnepanelen voorbereid op dak van overkapping.

Aanvaarding
In nader overleg.

We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.nl

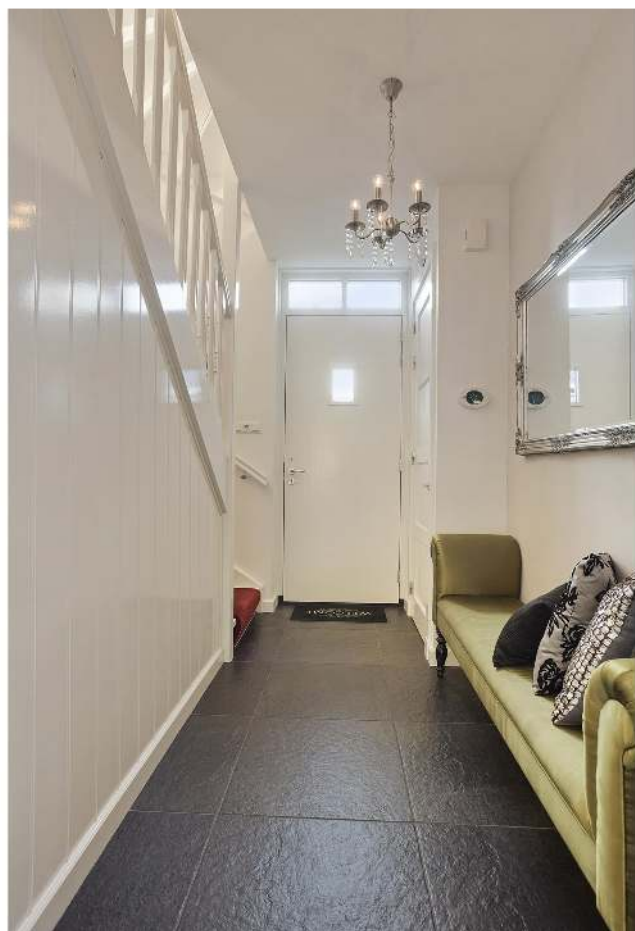




THUIS IN DE REGIO!

De geborgenheid van thuis, weten dat daar je plek is. Dát is wat wij hebben met het woon- en werkgebied in Oss en Uden. Het is onze regio, we voelen ons er thuis. We weten wat er leeft, kennen alle ins en outs die het wonen en leven hier zo prettig maken en dragen dat graag uit.





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





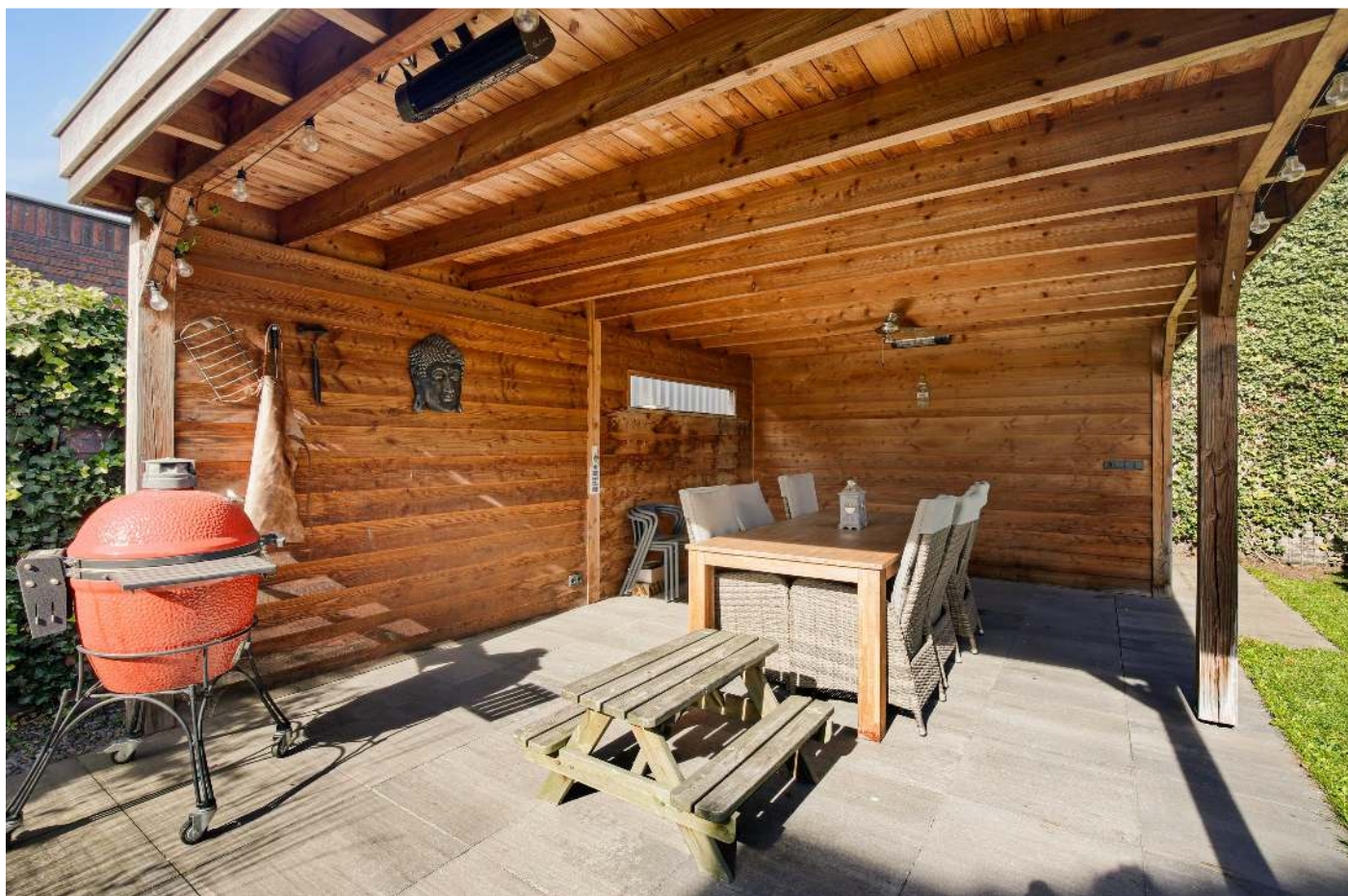
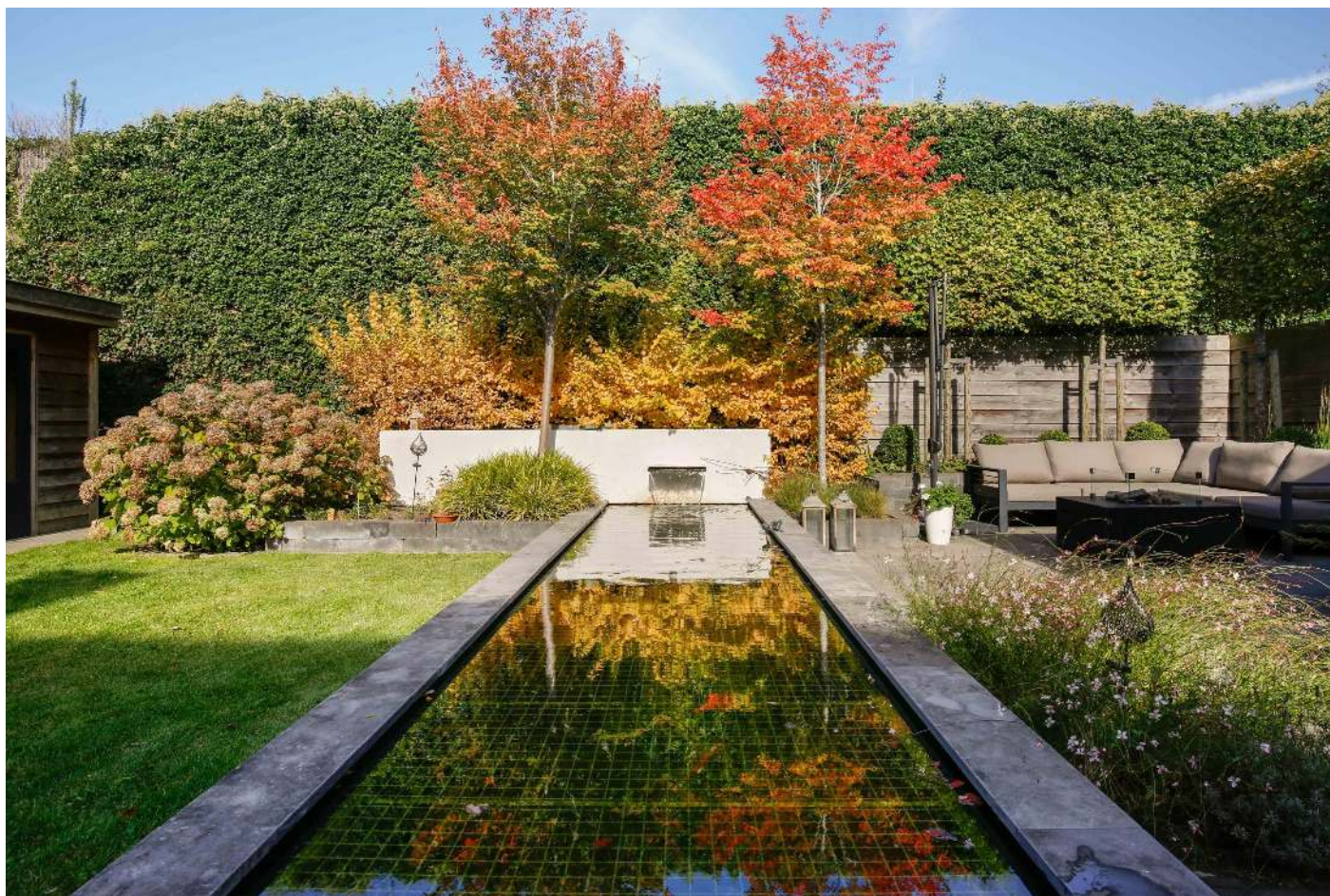
We zijn ook te vinden op social media!





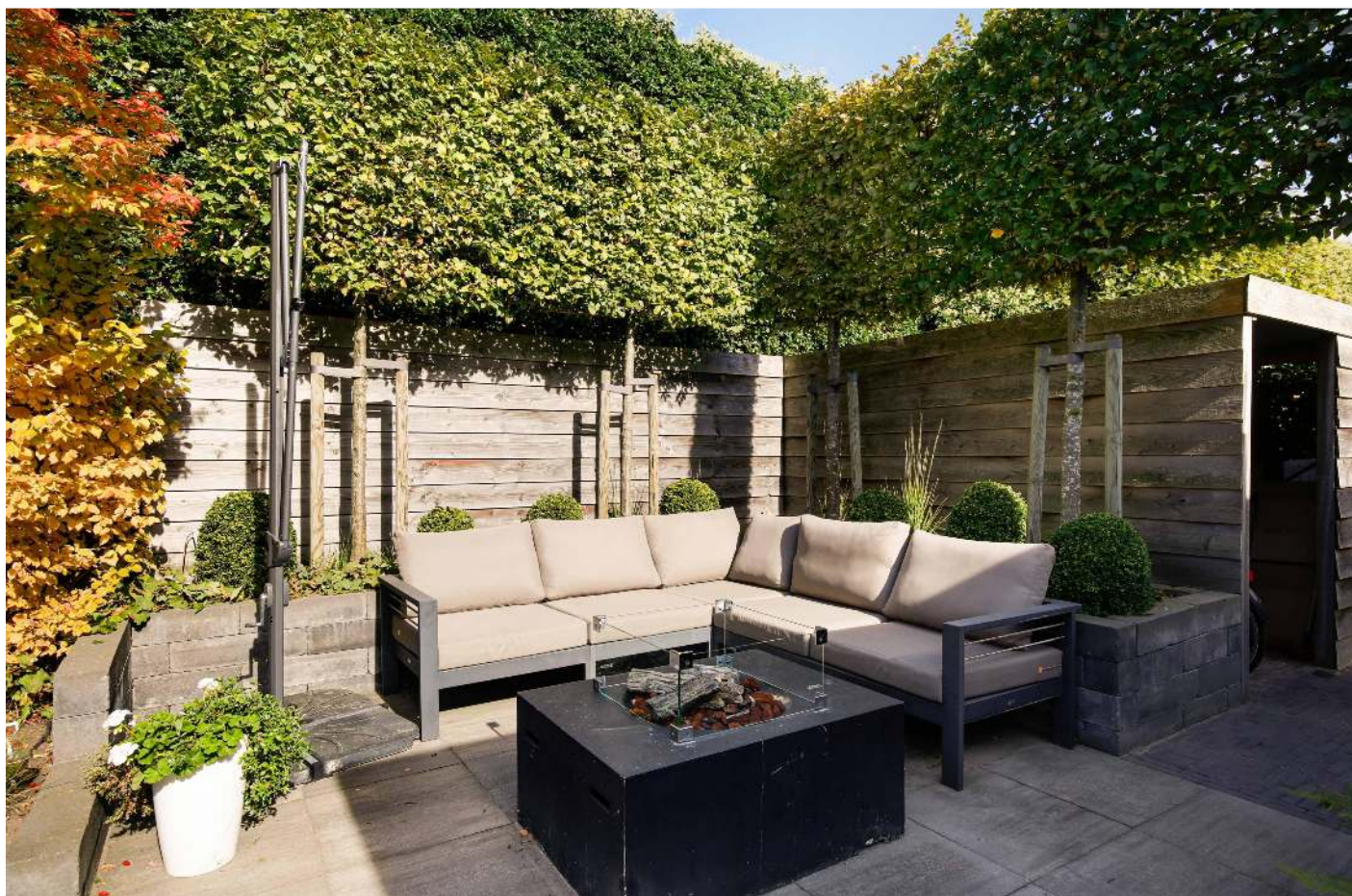
We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





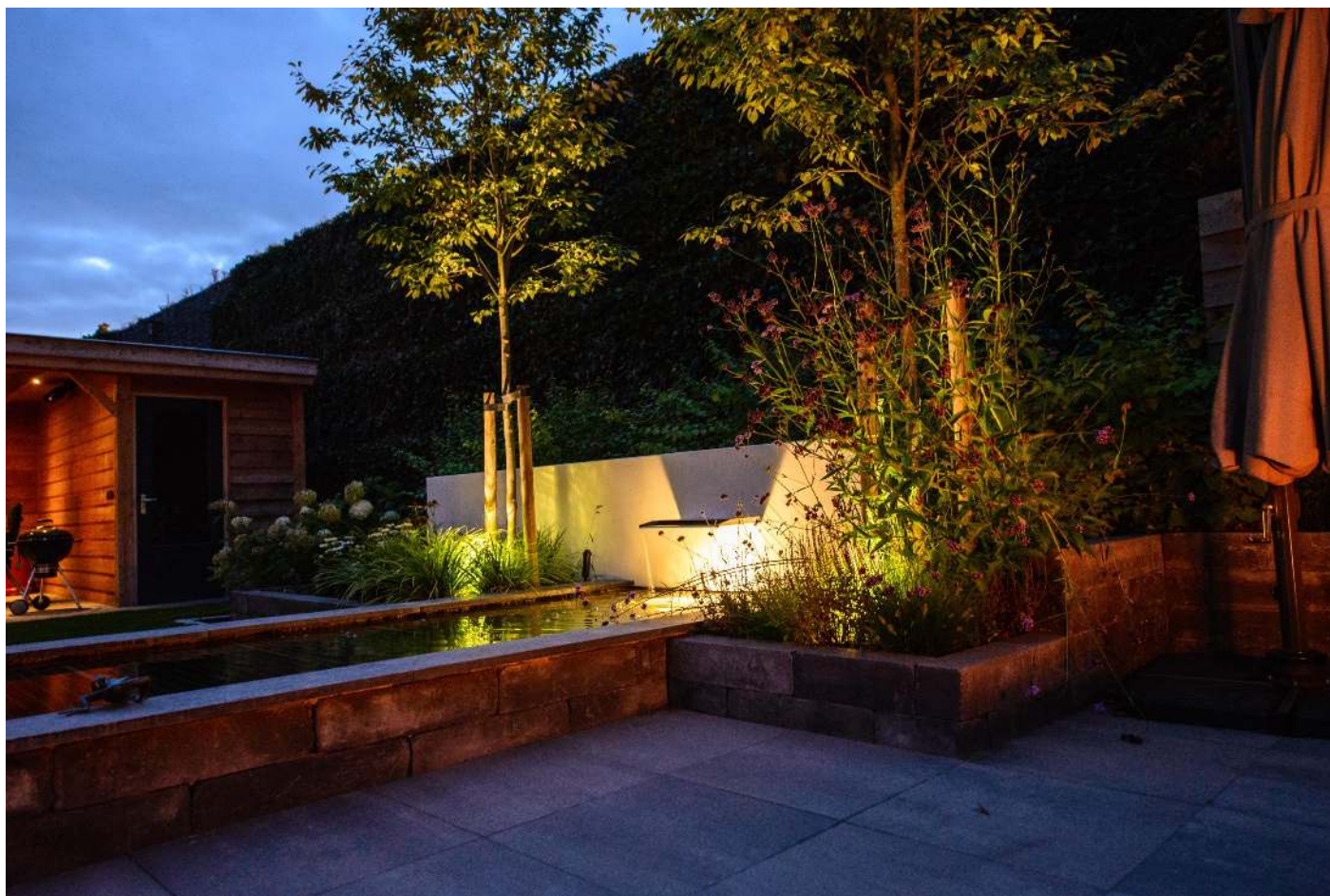
We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!





We zijn ook te vinden op social media!

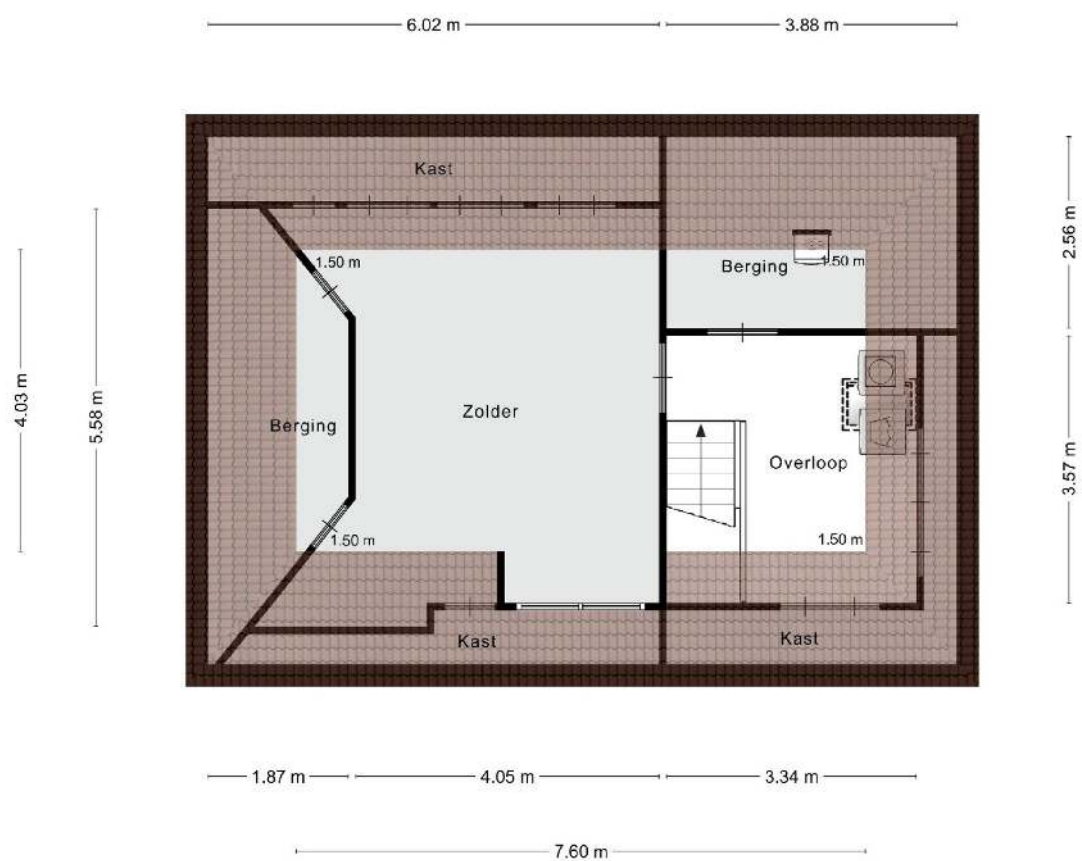




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

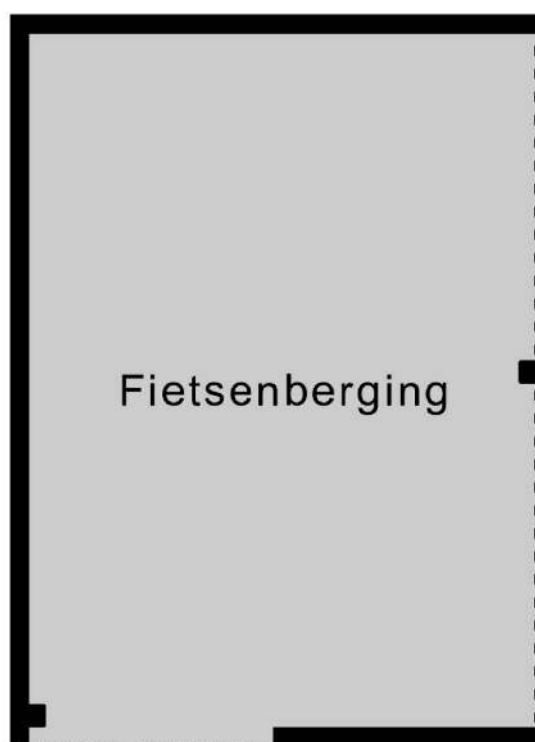


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



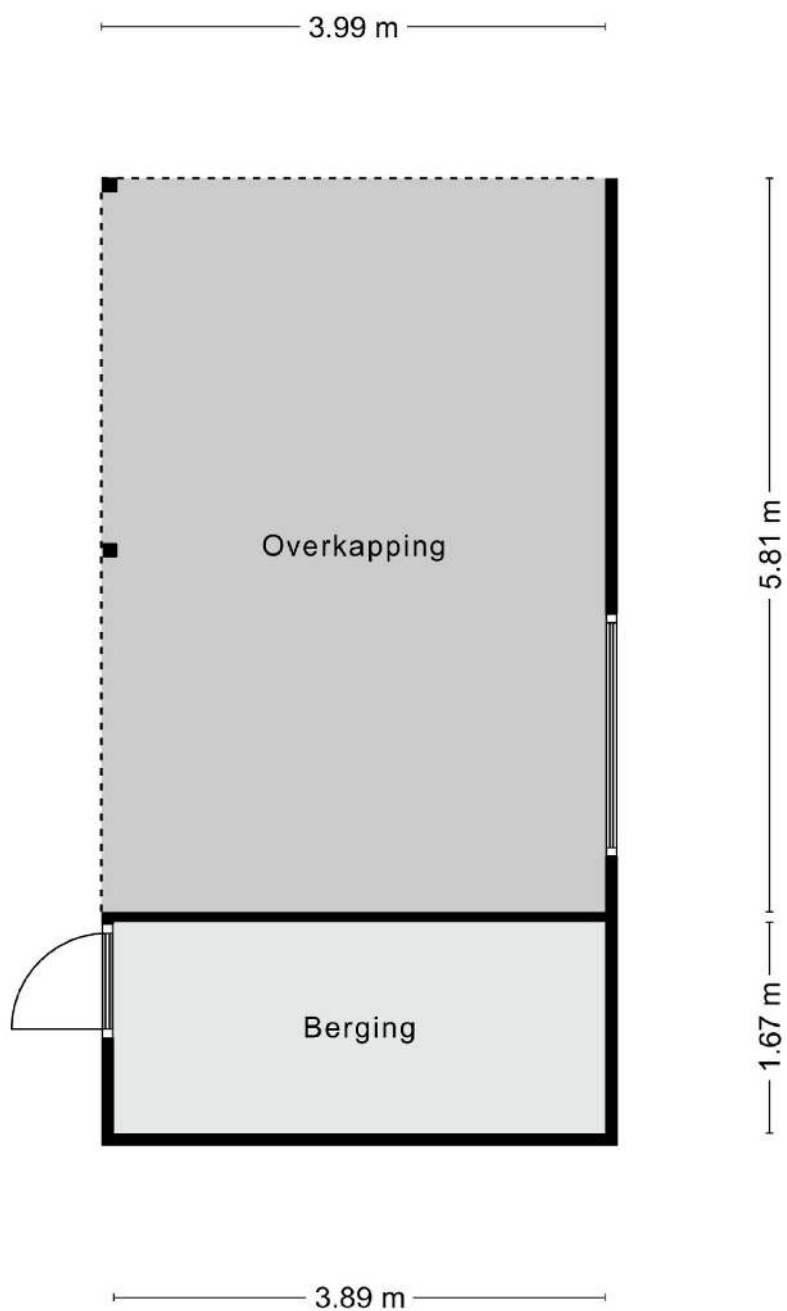
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

2.65 m

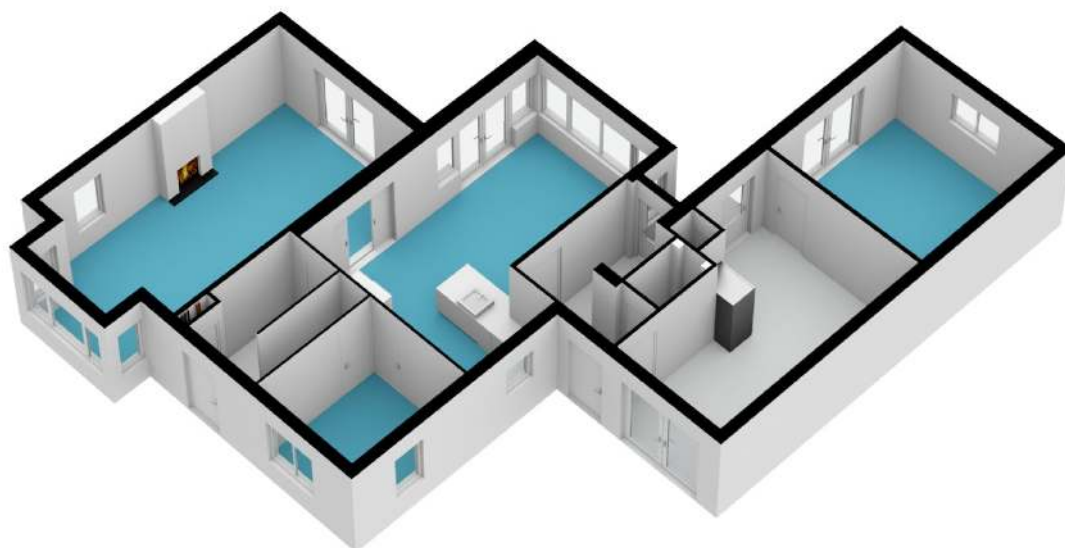


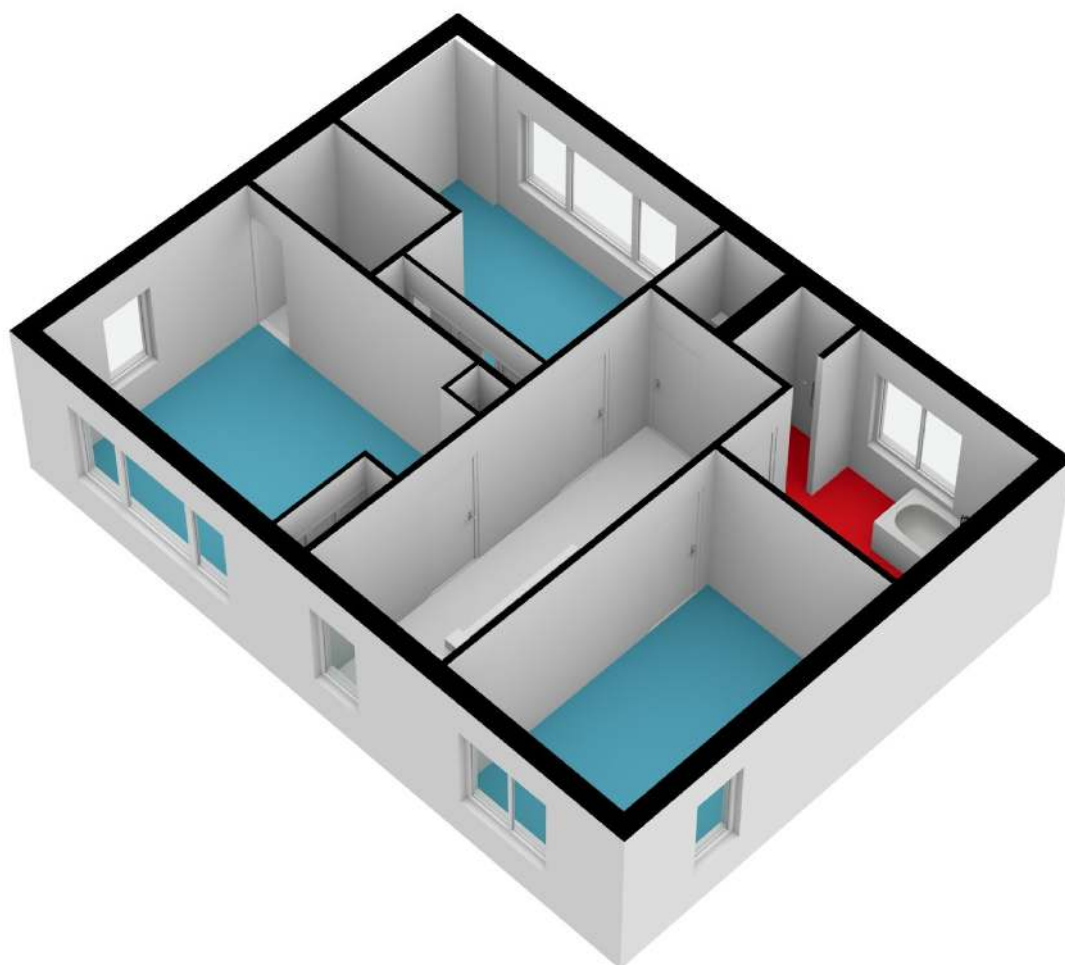
3.62 m

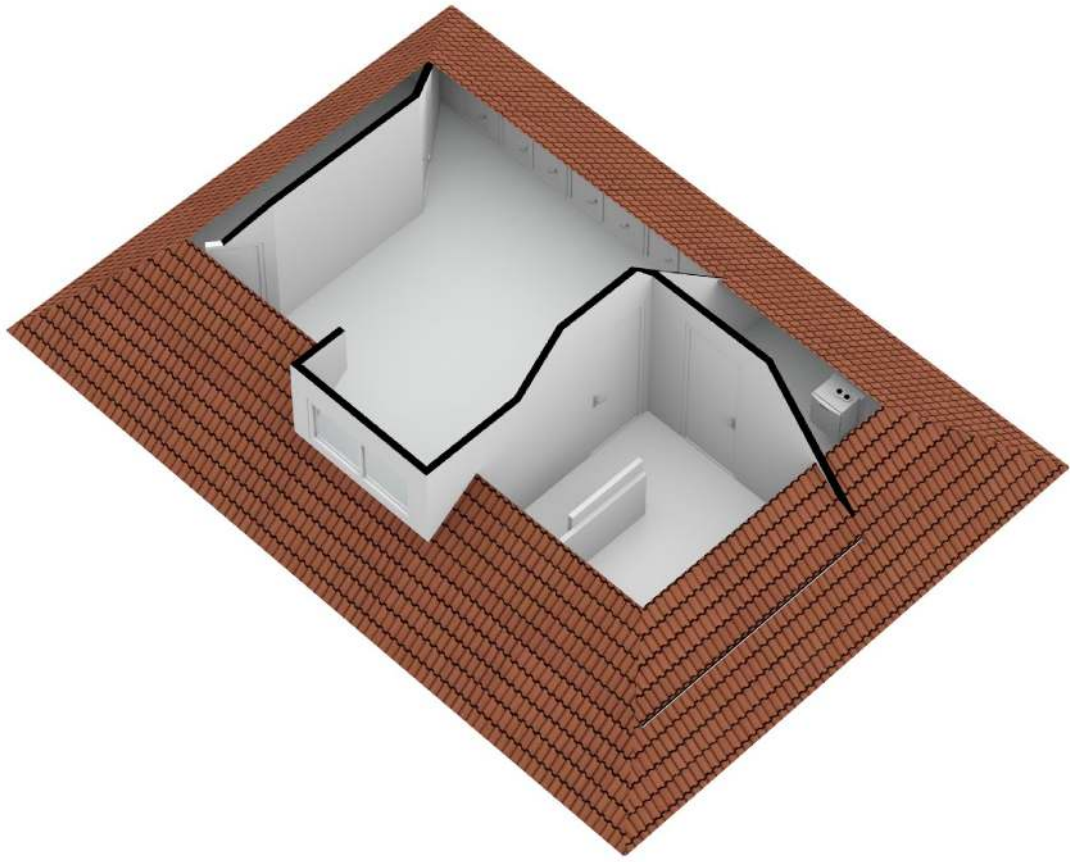
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

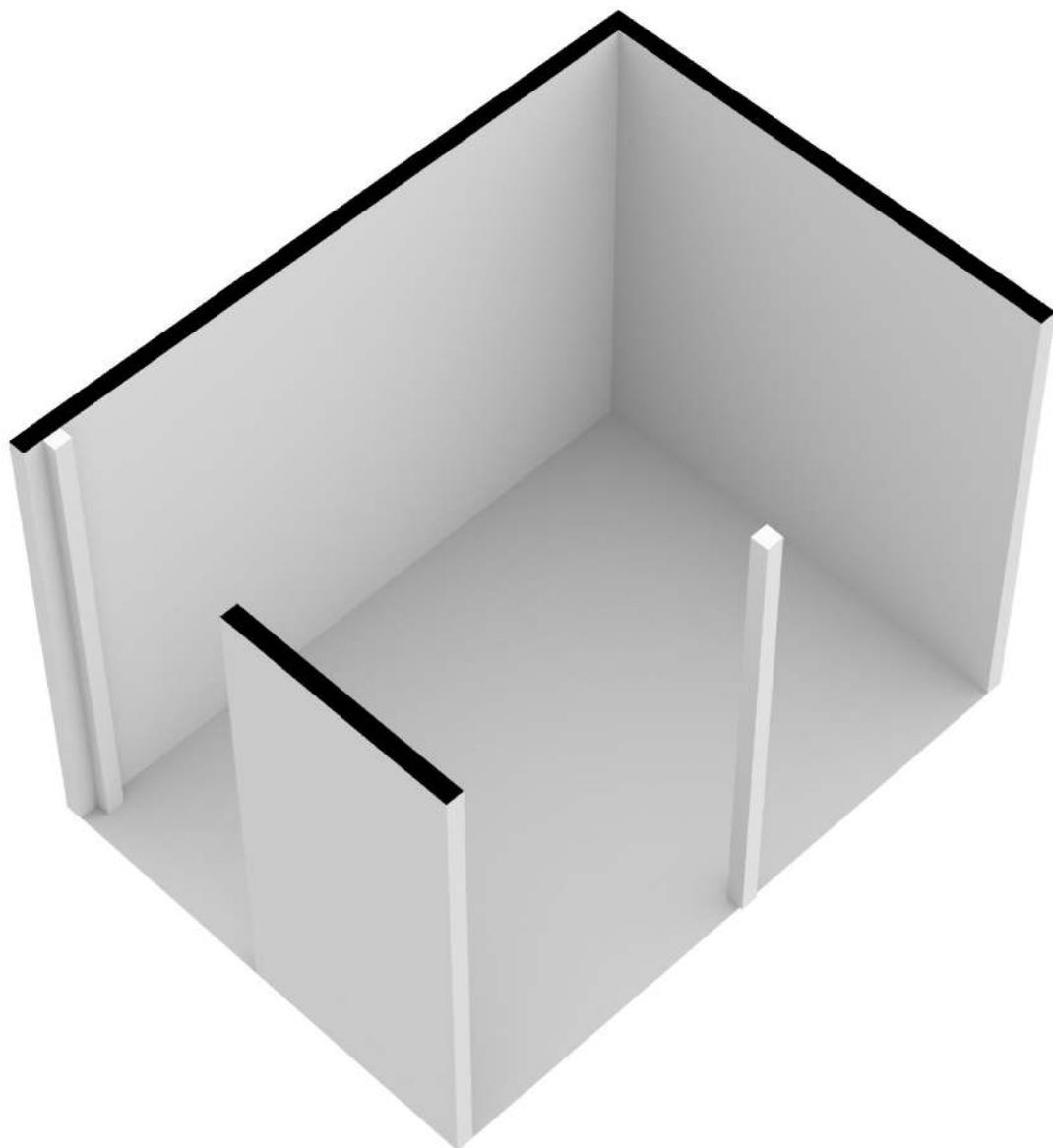


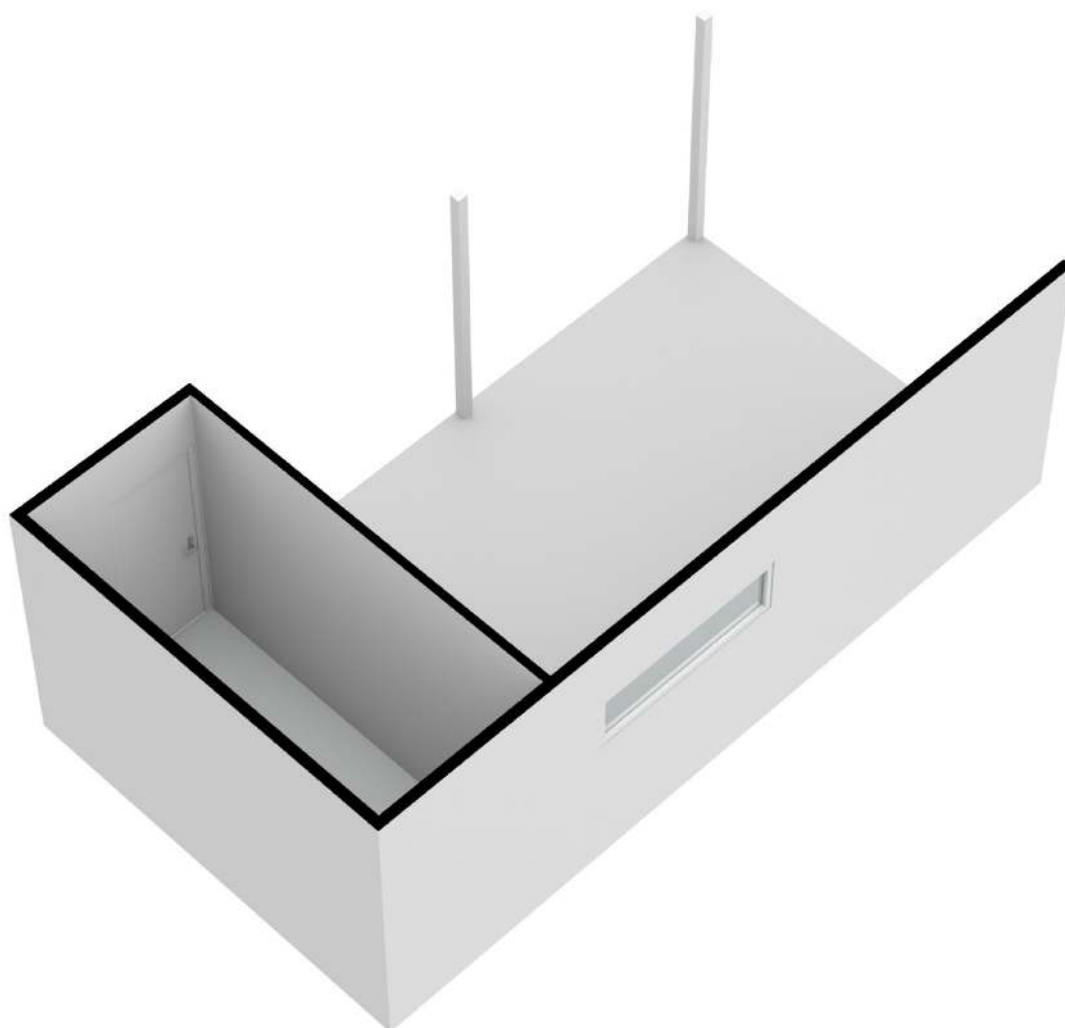
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

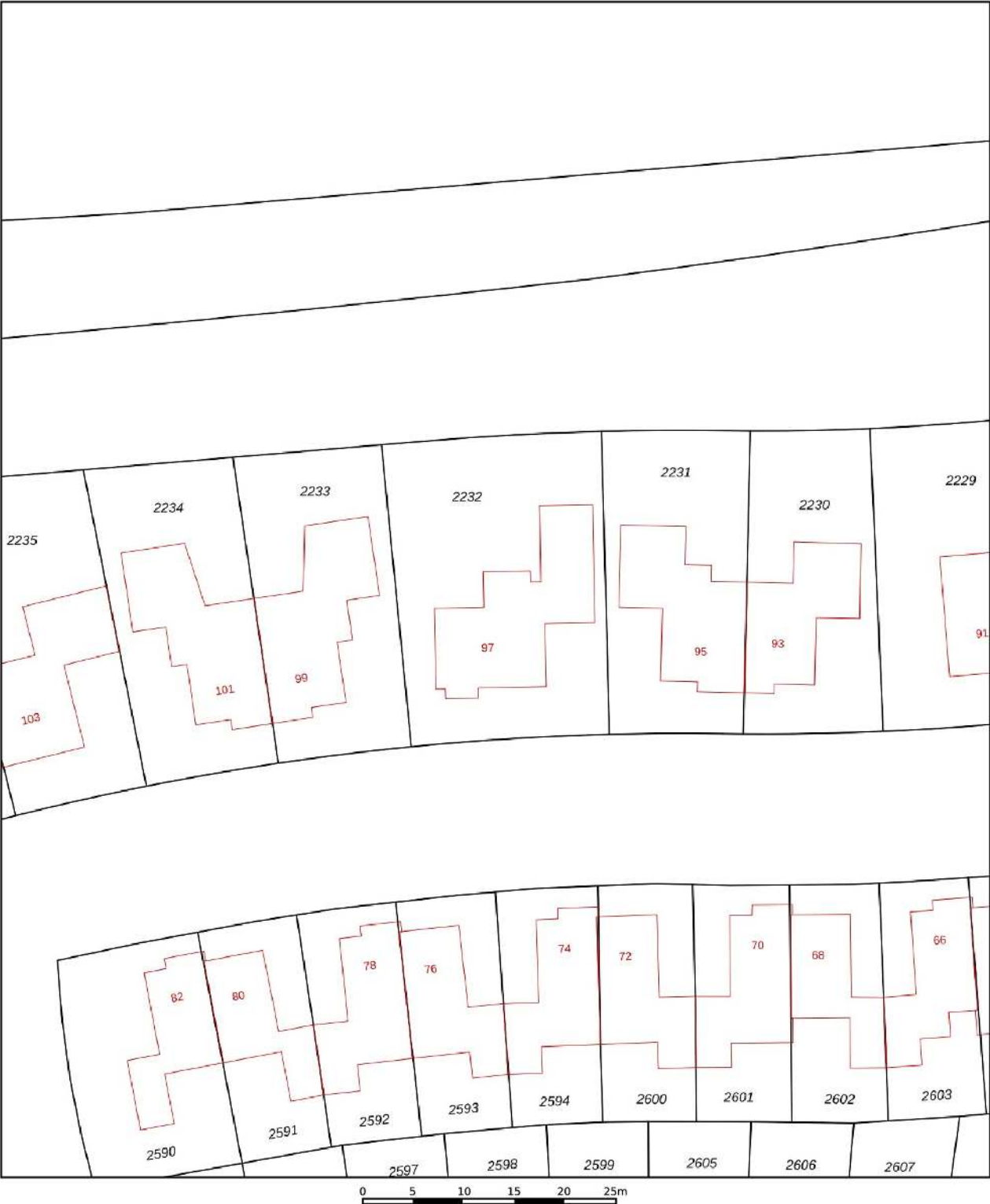












12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uden

Sectie P

Perceel 2232

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2022

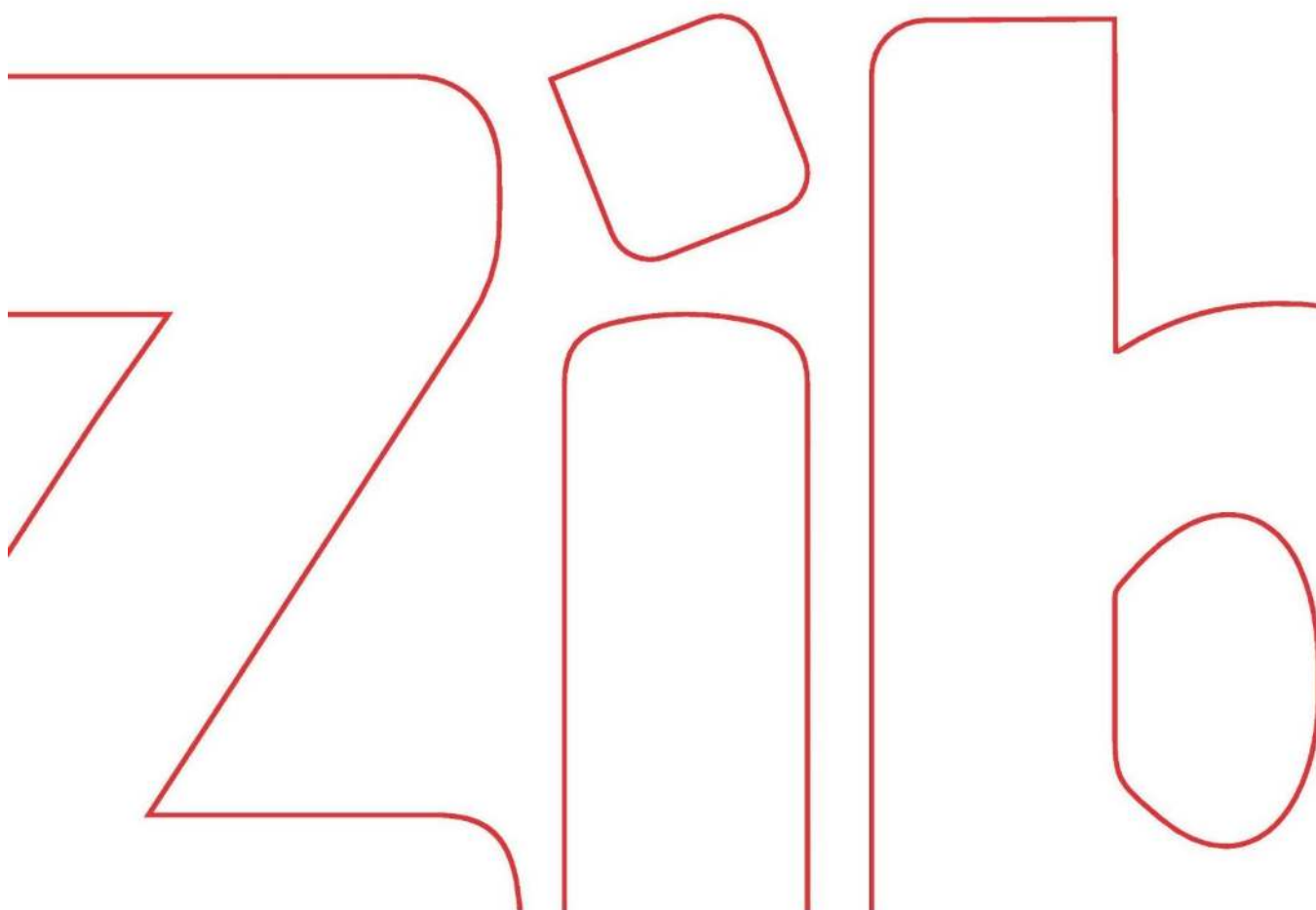
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



van der krabben

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Gording 97
Postcode, plaats	5406cn, Uden
Opdrachtgever	Van der Krabben KANTOOR UDEN
Datum Meetrapport	13-12-2022
Certificaatnummer	362730



Inhoud

Meetcertificaat	3
Toelichting bij rapport	4
Informatie over het rapport	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader	4
Bruto vloeroppervlak (BVO)	4
Bruto inhoud	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5
Gebouwgebonden buitenruimte	5
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & Aannames	6
Vlakkentekening	7
Meetstaat	8

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van der Krabben KANTOOR UDEN dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Gording 97
Postcode/plaats	5406cn, Uden
Meetcertificaat type	Op locatie gecontroleerd en gemeten
A	
Certificaatnummer	362730
Status	Definitief
Datum meetopname	12-12-2022
Datum meetrapport	13-12-2022

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	253,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,00	M ²
Externe bergruimte	6,50	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	334,80	M ²
Bruto inhoud woning	962,55	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 13-12-2022

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNC, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping; overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Vorbehouden & aannames

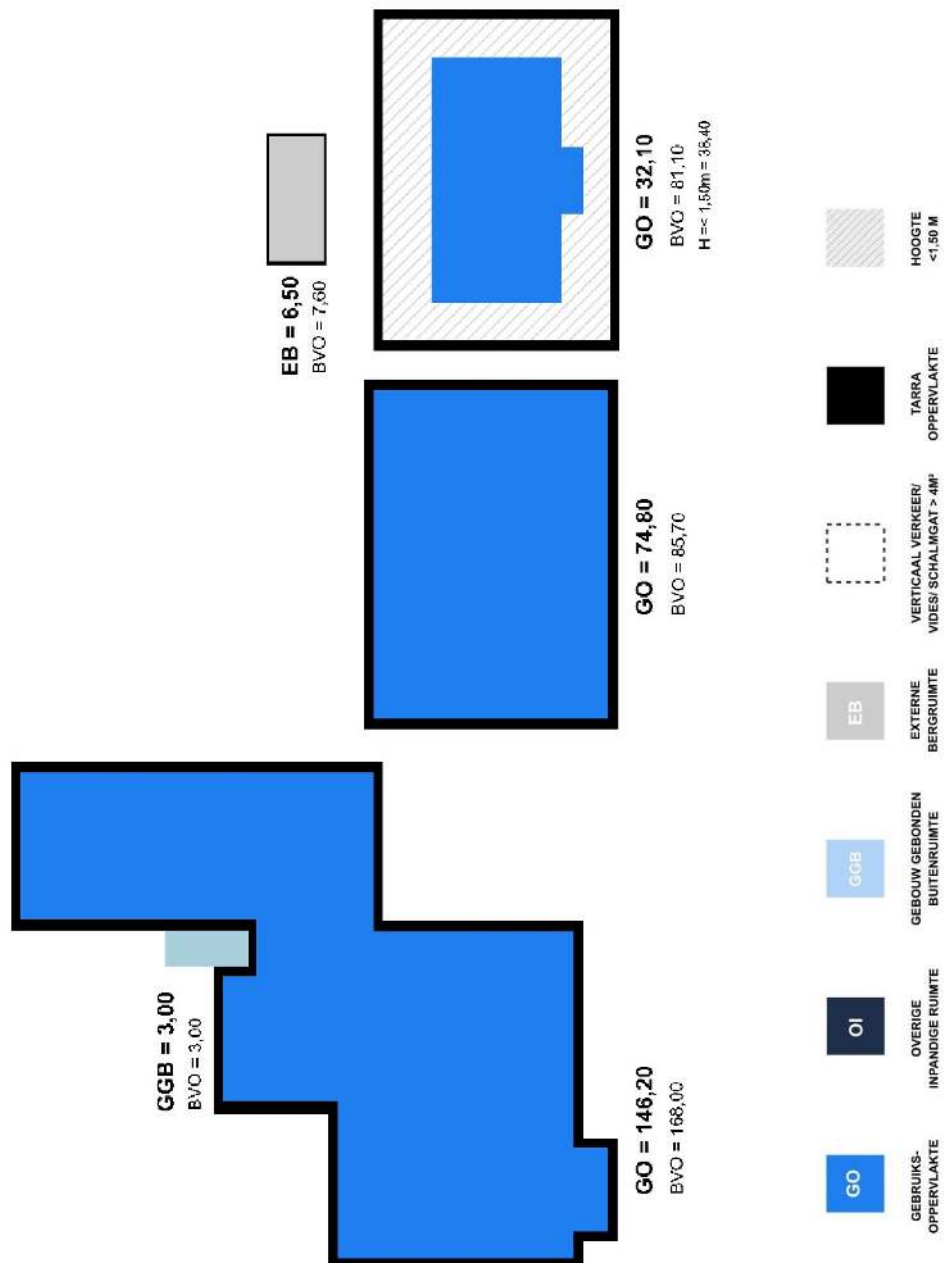
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- / breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Gording 97, 5406cn, Uden en meetcertificaat 362730 met datum: 13-12-2022



Meetstaat

Zibber	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	VW	h < 1.50m	Vide	BI
	Bruto vloeroppervlakte	Totaal oppervlakte	Gebruiksoppervlakte wonen	Overige inwendige ruimte	Gebouwsgebonden buitenruimte	Externe Bergruimte	Verticaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Vides/ Schalinggat > 4 m2	Bruto inhoud m3
Begane Grond	171,00	21,80	146,20	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	583,62
	Woon-/werkruimte	21,80	146,20	-	-	-	-	-	-	574,56
	Terras (Overdekt)	3,00	-	-	3,00	-	-	-	-	9,06
Eerste Verdieping	85,70	10,90	74,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252,82
	Woon-/werkruimte	10,90	74,80	-	-	-	-	-	-	252,82
Tweede Verdieping	81,10	10,60	32,10	0,00	0,00	0,00	0,00	38,40	0,00	135,18
	Woon-/werkruimte	10,60	32,10	-	-	-	-	38,40	-	135,18
Extra	7,60	1,10	0,00	0,00	0,00	6,50	0,00	0,00	0,00	19,76
	Berging (Ext)	1,10	-	-	-	6,50	-	-	-	19,76
Totaal (incl. bijgebouwen)		44,40	253,10	0,00	3,00	6,50	0,00	38,40	0,00	991,37
Procentueel tov BVO		100%	12,85%	0,00%	0,87%	1,88%				
Totaal (alleen woning)		334,80								962,55



Zibber Nederland
Flight Forum 92
5657DC, Eindhoven

info@zibber.nl
www.zibber.nl
+31 85 040 21 31

KvK 65172216
BTW NL856006701B01
IBAN NL85 ABNA 0811 2255 50

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.

We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

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. Financieringsvoorbehoud.
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 opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende 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 gekomen 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, afwijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn geslopen.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd 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.

We zijn ook te vinden op social media!



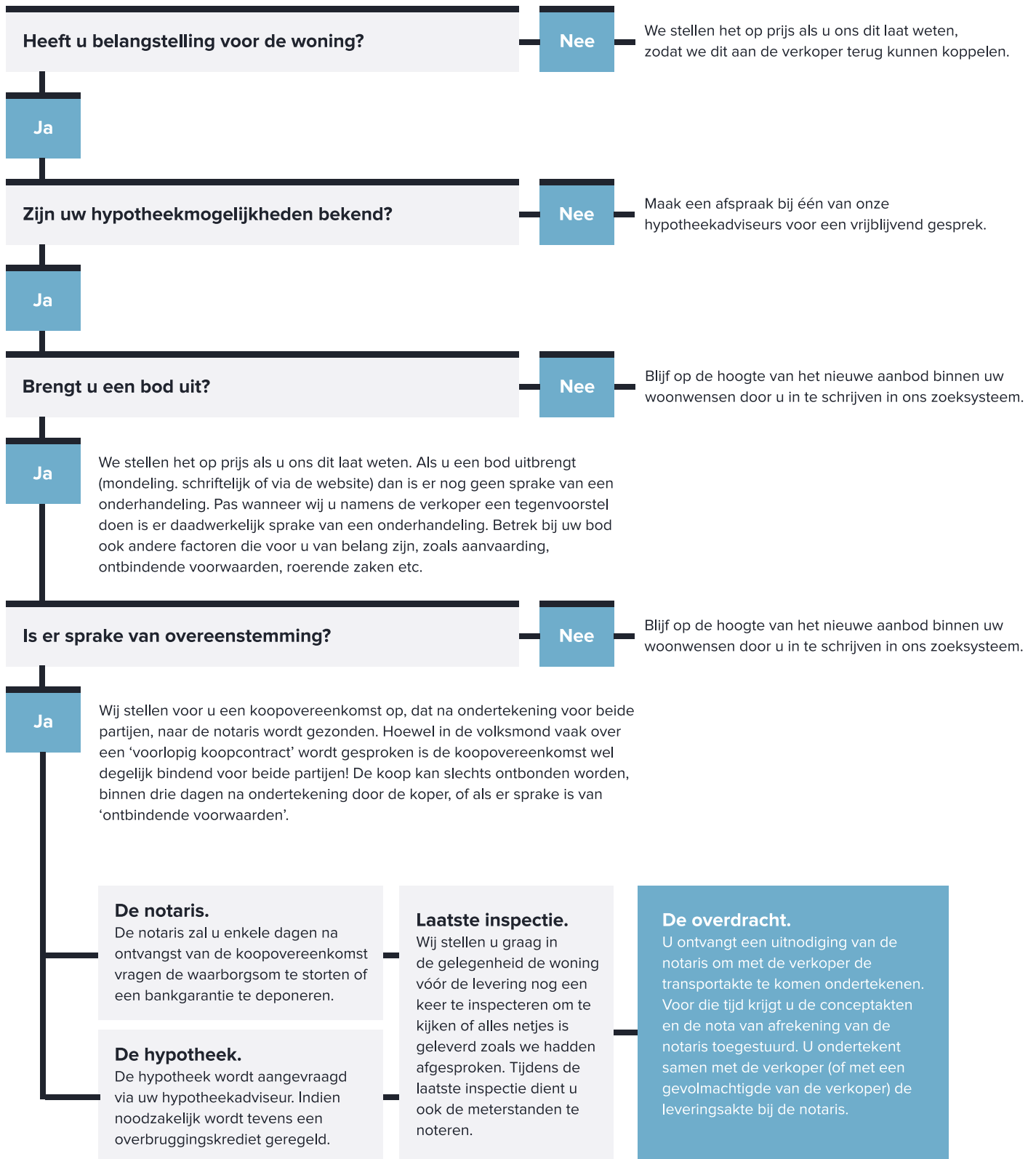
Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.nl



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.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

We zijn ook te vinden op social media!



Oss 0412 63 29 28

Uden 0413 25 70 33

www.krabben.nl



DE GEMEENTE 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



QUALIS



van der krabben



**DE GROOTSTE, VEELZIJDIGSTE EN
MEEST ERVAREN MAKELAAR IN DE REGIO**

KANTOOR OSS

Kruisstraat 21, 5341 HA Oss
Telefoon: 0412 63 29 28
Postbus 330, 5340 AH oss
E-mail: oss@krabben.nl

OPENINGSTIJDEN

Open van 8.30 – 18.00 uur, op zaterdag van 09.30 – 12.30 uur.
Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.

KANTOOR UDEN

Velmolenweg 165, 5404 LC Uden
Telefoon: 0413 – 25 70 33

E-mail: uden@krabben.nl

OPENINGSTIJDEN

Open van 08.30 – 17.30 uur, op zaterdag van 09.30 – 12.30 uur.
Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.