



## TE KOOP/TE HUUR

**Verlengde Velmolen 32**  
5406 NT Uden

**Bernheze makelaars**

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](http://Bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



# Kenmerken

**Soort object:**

Kantoorruimte

**Totale oppervlakte:**

576 m<sup>2</sup>

**Parkeerfaciliteiten:**

Aanwezig



**Huurprijs:**

€ 115,- per m<sup>2</sup> per maand

**Koopprijs**

€1.700.000,- k.k.

**Aanvaarding**

In overleg

# Omschrijving

## Object

Modern kantoorgebouw, gebouwd in 2004 en gelegen op de kantoorlocatie van Uden. Het pand heeft een nette uitstraling met een formele doch speelse vormgeving door de grote uitstekende raampartijen en gebruik van verschillende kleuren baksteen. In dit kantoorgebouw is ca. 1.041 m<sup>2</sup> beschikbaar.

## Omgeving

Gelegen nabij de rondweg van Uden. In de directe omgeving zijn o.a. gevestigd CSU, Practicom Cloud, Brabant Accountants, Verbossen Assurantiën en Hagen Interim & Advies. Daarnaast is in de directe nabijheid een divers aanbod aan lokale middenstand te vinden, zoals een Plus supermarkt, Van de Ven Bakkerijen en Kwalitaria Uden Zuid.

## Bereikbaarheid

Door de strategische ligging is Uden uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Via de snelweg A50 is er een prima verbinding naar Eindhoven, Oss, Nijmegen en via de A59 naar 's-Hertogenbosch. De kantoorlocatie is via de Lippstadtsingel enerzijds direct ontsloten op de afslag Uden Zuid op de A50 en anderzijds is de locatie ook ten opzichte van de A73 goed bereikbaar.

## Indeling object

Begane grond:

Entree met diverse kantoorruimtes, vergaderruimtes en kantine.

Eerste verdieping:

Traphal met toegang naar lift en trappenhuis, gang met reproductie, diverse kantoorruimten en toiletgroep;

Tweede verdieping:

Traphal met toegang naar lift en trappenhuis, gang met reproductie, diverse kantoorruimten (8) en toiletgroep;

Oppervlakteverdeling

Begane grond : Ca. 383 m<sup>2</sup>

1e verdieping : Ca. 329 m<sup>2</sup>

2e verdieping : Ca. 329 m<sup>2</sup>

**Totaal : Ca. 1.041 m<sup>2</sup>**

## Opleveringsniveau

Kantoren:

- systeemplafonds met geïntegreerde verlichting, ventilatie en audio;
- systeemwanden met glaszet.

Algemene voorzieningen:

- Het object is voorzien van een alarminstallatie;
- Het object is voorzien van ventilatie met topkoeling;
- Het object is voorzien van C.V.-systeem met radiatoren;
- Het object is voorzien van een personenlift;
- Het object is voorzien van kabelgoten met bekabeling.

# Omschrijving

## **Parkeren**

Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich het parkeerterrein die momenteel voorziet in 23 door gebruikers van het kantoorgebouw exclusief te gebruiken parkeerplaatsen. Het is mogelijk het parkeerterrein aan de achterzijde in te richten met 31 parkeerplaatsen. Aan de voorzijde van het gebouw zijn openbare parkeerplaatsen gesitueerd.

## **Huurprijs**

€ 115,- per maand exclusief BTW.

Koopprijs

€ 1.700.000,- k.k.

## **Huurprijsaanpassing**

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het C.B.S.

## **Huurtermijn**

In overleg.

## **Betalingsverplichting**

Huur per maand vooruit, incl. de daarover verschuldigde BTW.

## **Zekerheidsstelling**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur, inclusief servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## **Omzetbelasting**

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject bij ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimum percentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW. Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingdienst wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de terzake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

## **Aanvaarding**

In overleg.

## **Huurcontract en algemene bepalingen**

Door verhuurder zal de huurovereenkomst kantooruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW, met bijbehorende Algemene Bepalingen, zoals die zijn vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken en op 17 februari 2015 zijn gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 15/20, gehanteerd worden.













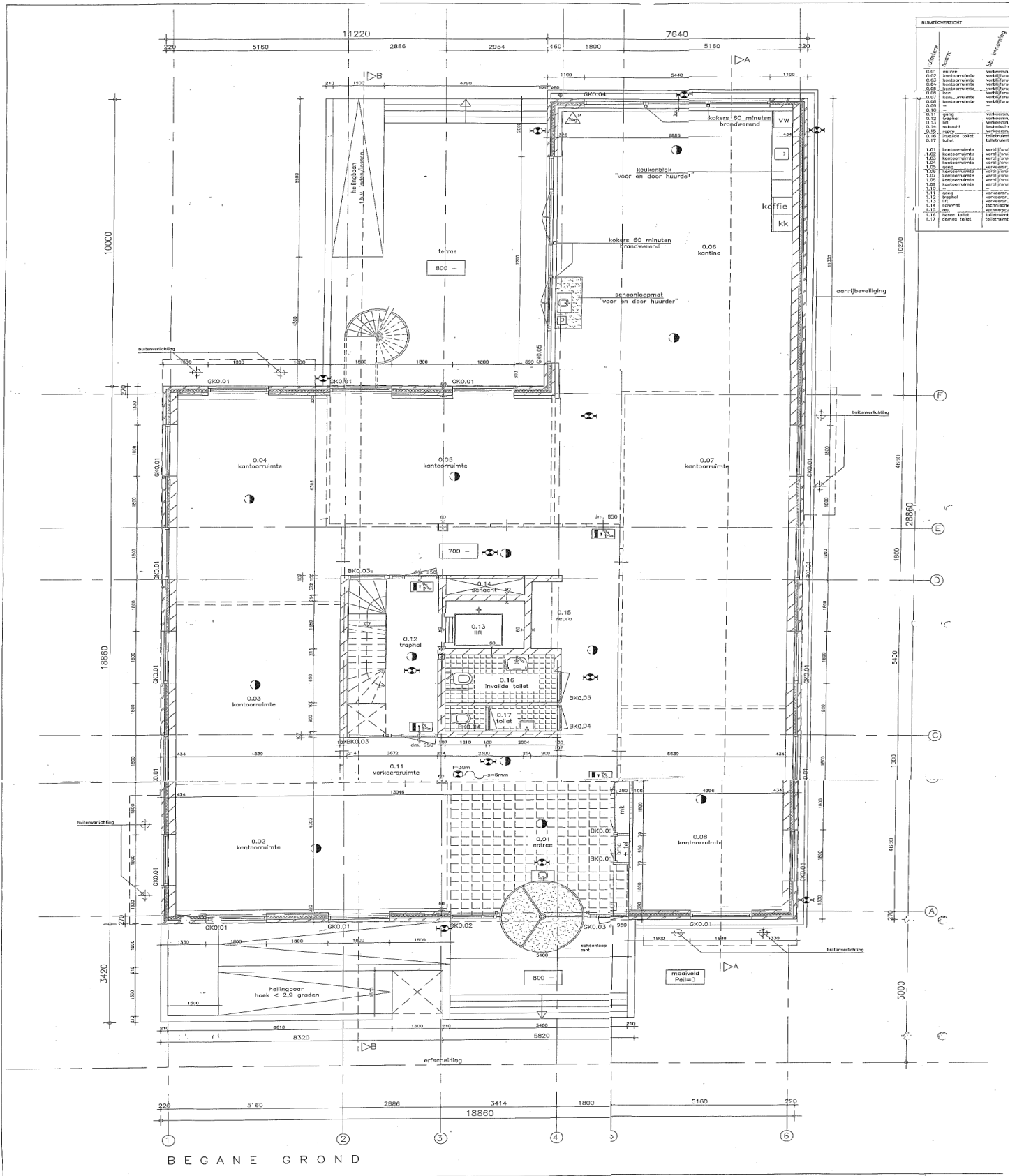






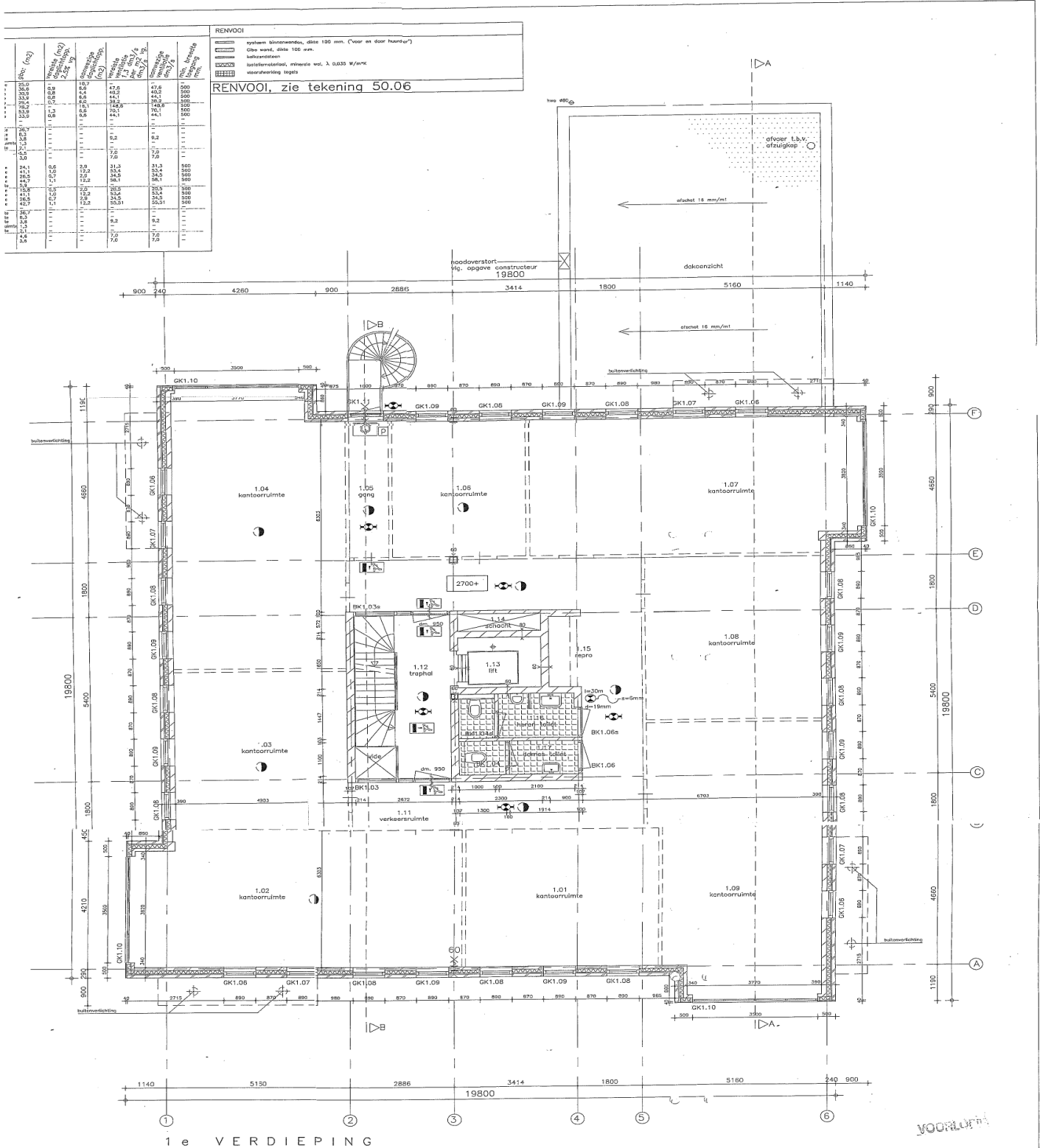
# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

## Eerste verdieping



**NIBAG WERKTEKENING**

project : Villa Voilmoler  
 tekening : Plattegrond Bagane grond en 1e verdieping  
 opdr.gover : TripleNINN Projects III B.V./ IPP Beheer B.V.  
 proj.m. : 3245-6132  
 tek.nr. : 30-02  
 schaal : 1:50

J Bouwprojectmanagement  
 Nibag BV : zuid  
 Cijpe Udenweg : 16  
 Postbus : 760  
 5400 AT : UDEN  
 tel : 0413-914000  
 fax : 0413-645900  
 email : info@nibag.nl

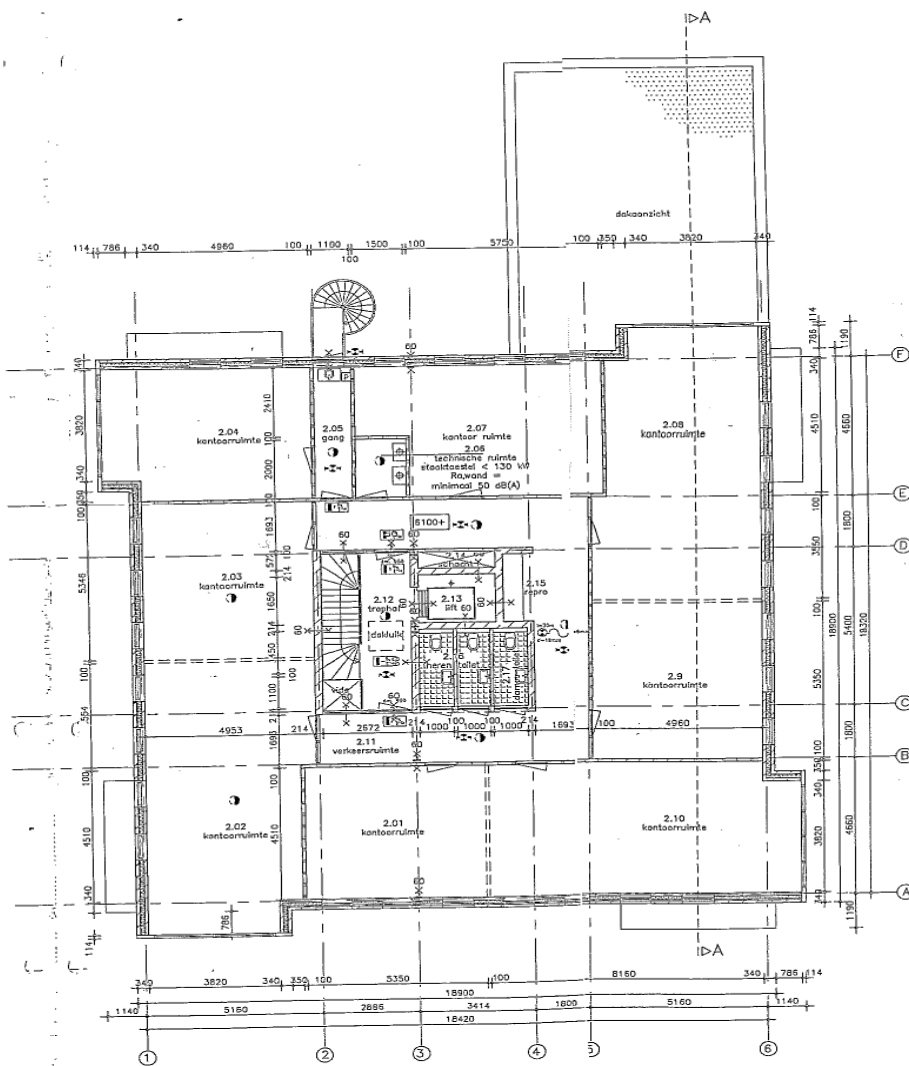
arch. : Ing. R. Haak  
 proj.leider : Ing. E. van den Broek  
 tekenaar : Ing. H. van Gijsselhuizen

wijziging A : : : :  
 wijziging B : : : :  
 wijziging C : : : :  
 wijziging D : : : :  
 wijziging E : : : :

fase : 59  
 datum : 02-03-2004  
 gecontr. : EvdB  
 gecontr. : : : :  
 gecontr. : : : :

# Plattegrond

## Tweede verdieping



2 e VERDIEPING

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verlengde Velmolen



0 5 10 15 20 25m

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 2054

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 februari 2024  
 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.



# Omgevings-/bestemmingsplan

**Omgevingsloket** Regels op de kaart Menu

< Opnieuw zoeken

**Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden**

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden

Sesterpark

171528, 406568 (RD)

### Uden-Zuid 2013

Bestemmingsplan  
Uden  
meer kenmerken ▼  
vastgesteld 16-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen
- Gemengd - 2

**Bouwaanduidingen (2)**

- aaneengebouwd

**Bestemming - Gemend 2**

**Omgevingsloket** Regels op de kaart Menu

< Opnieuw zoeken

**Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden**

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden

Sesterpark

171491, 406346 (RD)

### Uden-Zuid 2013

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

- gestapeld

**Bouwvlakken (2)**

- bouwvlak
- bouwvlak

**Figuren (1)**

- gevellijn

**Gebiedsaanduidingen (3)**

- vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

**Bouwvlak**

# Omgevings-/bestemmingsplan

The screenshot shows the Omgevingsloket interface. At the top left, there is a search bar with the text "Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden". Below the search bar, there is a button "Toon documenten op gekozen locatie". The map shows a residential area with yellow and orange buildings. A purple dashed line indicates the location of "Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden". The map also shows "Sesterpark" and a scale bar of 50m. On the right side, there is a sidebar with the title "Uden-Zuid 2013" and a "Plekinfo" section. Under "Maatvoeringen (8)", there are four entries for "Maximum bouwhoogte (m)": 3,5, 10, 10, and 13. The first entry, 3,5, is highlighted in grey. At the bottom of the screenshot, there is a dark grey bar with the text "Maximum bouwhoogte 3.5 meter".

Omgevingsloket Regels op de kaart

Uden-Zuid 2013

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Maatvoeringen (8)

- Maximum bouwhoogte (m): 3,5
- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bouwhoogte (m): 13

Maximum goothoogte (m) (4)

Maximum bouwhoogte 3.5 meter

This screenshot is identical to the one above, showing the same map and sidebar. However, in the sidebar, the second entry for "Maximum bouwhoogte (m)", which is 10, is now highlighted in grey. At the bottom of the screenshot, there is a dark grey bar with the text "Maximum bouwhoogte 10 meter".

Omgevingsloket Regels op de kaart

Uden-Zuid 2013

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Maatvoeringen (8)

- Maximum bouwhoogte (m): 3,5
- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bouwhoogte (m): 13

Maximum goothoogte (m) (4)

Maximum bouwhoogte 10 meter

# Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

**Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden**

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden

Sesterpark

Uden-Zuid 2013

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bouwhoogte (m): 13

Maximum goothoogte (m) (4)

- Maximum goothoogte (m): 3.5
- Maximum goothoogte (m): 6
- Maximum goothoogte (m): 10

Maximum goothoogte 3.5 meter

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

**Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden**

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Verlengde Velmolen 32, 5406NT Uden

Sesterpark

Uden-Zuid 2013

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

- Maximum bouwhoogte (m): 13

Maximum goothoogte (m) (4)

- Maximum goothoogte (m): 3,5
- Maximum goothoogte (m): 6
- Maximum goothoogte (m): 10
- Maximum goothoogte (m): 13

Maximum goothoogte 3.5 meter

## Artikel 5 Gemengd - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen op de verdiepingen;
- b de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c dienstverlening;
- d kantoren;
- e maatschappelijke voorzieningen;

met daarbij behorende:

- f tuinen en erven;
- g voorzieningen van algemeen nut;
- h wegen en paden;
- i (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j groenvoorzieningen;
- k water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkapping gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d Toevoeging van woningen is niet toegestaan.
- e De voorgevel mag in of op een afstand van maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (m.u.v. overkappingen) gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	<i>erf- afscheidingen</i>	<i>tuinmeubilair en speeltoestellen</i>	<i>vlaggenmasten en antennes</i>	<i>overige bouwwerken</i>
Situering				
voor	de 1 m	1 m	6 m	1 m
voorgevelrooilijn				
achter	de			
voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Uitbouw achterzijde buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het bouwen van een uitbouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a de diepte van de uitbouw buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b de bouwhoogte van de uitbouw buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot maximaal 3,5 m;
- c voldaan dient te worden aan de onder lid 5.4.1 genoemde parkeernormen;
- d de bebouwing mag worden gebruikt als bijgebouw bij de woning;

e de bebouwing niet mag worden bewoond.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

### 5.3.2 Erfafscheidingen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen van erfafscheidingen buiten het bouwvlak en/of voor de voorgevelrooilijn met een bouwhoogte van maximaal 2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie, met achtneming van de volgende bepalingen:

- De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit mag als gevolg van het oprichten van hogere erfafscheidingen niet worden aangetast.
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Algemeen

- Het bruto vloeroppervlak aan bedrijfsmatige functies, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c, d en e, mag niet minder bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.
- Het bruto vloeroppervlak aan dienstverlenende bedrijven mag binnen de gehele bestemming niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>.
- Het bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen mag binnen de gehele bestemming niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.
- Op eigen terrein dient te worden voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak en minimaal 1,3 parkeerplaats per woning.

### 5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- seksuele dienstverlening;
- bewoning van gebouwen, geen woning zijnde;
- het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

### 5.4.3 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

## 5.5 Afwijking van de gebruiksregels

### 5.5.1 Beroepsmatige activiteiten tot 100 m<sup>2</sup>

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3 onder a voor een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a bedoelde vergroting van het oppervlak geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- b het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

### 5.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij de woonfunctie in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- b het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met beroepsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- d maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemmingen 'Gemengd - 2' aan te passen en aangrenzende bouwvlakken te verruimen, mits:

- a het bouwplan passend is in de omgeving;
- b er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c voldaan blijft worden aan de parkeernormen zoals bepaald in lid 5.4.1 onder d;
- d de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Een wijzigingsplan wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

# Disclaimer

## Agrarisch en landelijk vastgoed

### Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrukken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

### Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

### Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoopmakelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Géén schriftelijkheidsvereiste**

De koop komt tot stand door aanbod (van eenieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

### **Koopovereenkomst**

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

### **Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.



# Over Bernheze Makelaars

## Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

