



GROENPLEIN 9 5076 EL HAAREN

VRAAGPRIJS € 1.895.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 509 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	4572 M ²
INHOUD	CIRCA 2027 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	11
LIGGING TUIN	RANDOM
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL, BOILER, WTW-INSTALLATIE VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
BOUWJAAR	1903
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAK-, MUUR- EN VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS, VOLLEDIG GEISOLEERD
VRAAGPRIJS	€ 1.895.000,-

WONEN & WERKEN...

Wonen in alle rust, midden in het groen én met ruimte voor een eigen praktijk? Dat kan aan het Groenplein 9 & 9a in Haaren. Deze voormalige boerderij uit 1903 is in 2006 volledig opnieuw opgebouwd met behoud van karakter en gebruik van hoogwaardige materialen. Alleen de buitenmuren en eikenhouten spanten zijn blijven staan – alles daarbinnen is modern, comfortabel en duurzaam.

De woning ligt op een prachtig perceel van 4.572 m², direct aan natuurgebied De Ruysbossche Loop én op loopafstand van de dorpskern van Haaren. Daarmee geniet je hier van optimale privacy, rust en natuur, terwijl voorzieningen als winkels, basisscholen en horeca binnen enkele minuten bereikbaar zijn. Het alom bekende natuurgebied “de Campina”, uitgestrekte bossen, heide en vennen gebied, is op kwartiertje lopen evenals de “Loonse en Drunense duinen” op kwartiertje fietsen. De uitvalswegen zijn binnen handbereik. Haaren ligt tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch in, beide op 15 minuten afstand met de auto.

De woning is opgedeeld in twee volledig zelfstandige delen: een royaal woonhuis en een professioneel ingerichte praktijkruimte. Beide hebben een eigen entree en zijn volledig van elkaar gescheiden – wel is er een mogelijkheid voor een interne doorgang tussen het woon- en praktijkgedeelte. Dit zorgt voor maximale privacy en gebruiksgemak in welke vorm dan ook!

Een zeldzaam compleet object op een unieke locatie. Luxe, comfort, natuur en functionaliteit komen hier moeiteloos samen. Neem contact met ons op voor een bezichtiging – deze plek moet je ervaren!





BEGANE GROND
WONING



Het woonhuis beschikt over een royale entree aan de straatzijde. Via de ruime hal met trappartij en een toilet met fontein bereikt men een comfortabele werkkamer.

Vanuit de hal komt men tevens in de sfeervolle living voorzien van een panorama gashaard en dubbele openslaande tuindeuren naar de terrassen; een overdekt terras aan de achterzijde en een tweede terras aan de zijkant van de woning.

Centraal in het huis ligt de lichte, moderne woonkeuken met royaal kookeiland voorzien van dubbele spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, hogedruk stoomoven, oven en vaatwasser (allen Miele) geheel voorzien van een stijlvol marmeren aanrechtblad. Via een loopdeur toegang tot het overdekt terras.

Aansluitend bevindt zich de functionele bijkeuken, voorzien van een uitstortgootsteen, toegang tot een provisiekamer en een vaste trap naar een royale prefab-kelder van ca. 6 x 2,5 meter – kurkdroog en ideaal voor opslag of wijnvoorraad. De bijkeuken biedt tevens toegang tot het praktijkgedeelte.









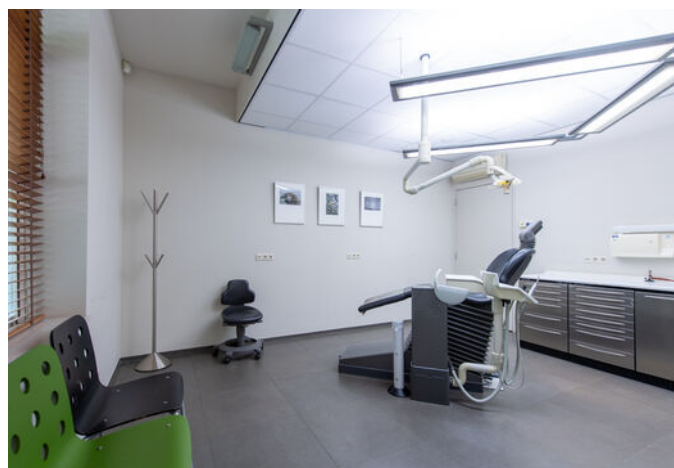


De praktijkruimte met toegang aan de zijkant bestaat uit twee ruime behandel- of werkruimten, een secretariaat en een aparte technische ruimte.

Deze technische ruimte bevat onder andere de opstelling van het centraal stofzuigsysteem, dat in 2024 volledig is vernieuwd en in gebruik is voor zowel de praktijk als het woonhuis.

Daarnaast is de praktijk voorzien van een pantry, airconditioning en een moderne toiletunit met invalidentoilet en fontein.







Eerste verdieping

Royale overloop met toegang tot vijf ruime slaapkamers, wasruimte, separaat toilet en twee badkamers.

De overloop is dermate groot dat hier een gemeenschappelijke ruimte ('chillruimte') voor de kinderen aanwezig is.

De eyecatcher is zonder meer de schitterende hoofdslaapkamer mede dankzij de plafondhoogte tot in de nok, de originele spanten in 't zicht en een adembenemend uitzicht over het uitgestrekte beekdal van de Ruysbossche waterloop.

Verder beschikt de hoofdslaapkamer over een zeer royale walk-in closet ruimte met alle mogelijkheden voor (kleding-) kasten en een luxe badkamer voorzien van een twee persoons ligbad, inloopdouche met twee regenshowers en een dubbele wastafel met marmeren blad.

Aansluitende tweede complete badkamer voorzien van urinoir, inloopdouche en wastafel in marmer meubel. Beide badkamers beschikken over meubelmaatwerk vaste kasten alsmede vloerverwarming.

Tot slot tref je, naast alle originele spanten die over de gehele verdieping zichtbaar zijn, nog vier royale slaapkamers.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met de technische installaties: WTW-systeem, CV-ketel, boiler, mechanische ventilatie en royale extra bergruimte.









UITENRUIMTE



De tuin is in 2006 aangelegd en met veel zorg en aandacht ontworpen. Deze groene oase is volledig omheind en biedt een combinatie van luxe, rust en functionaliteit.

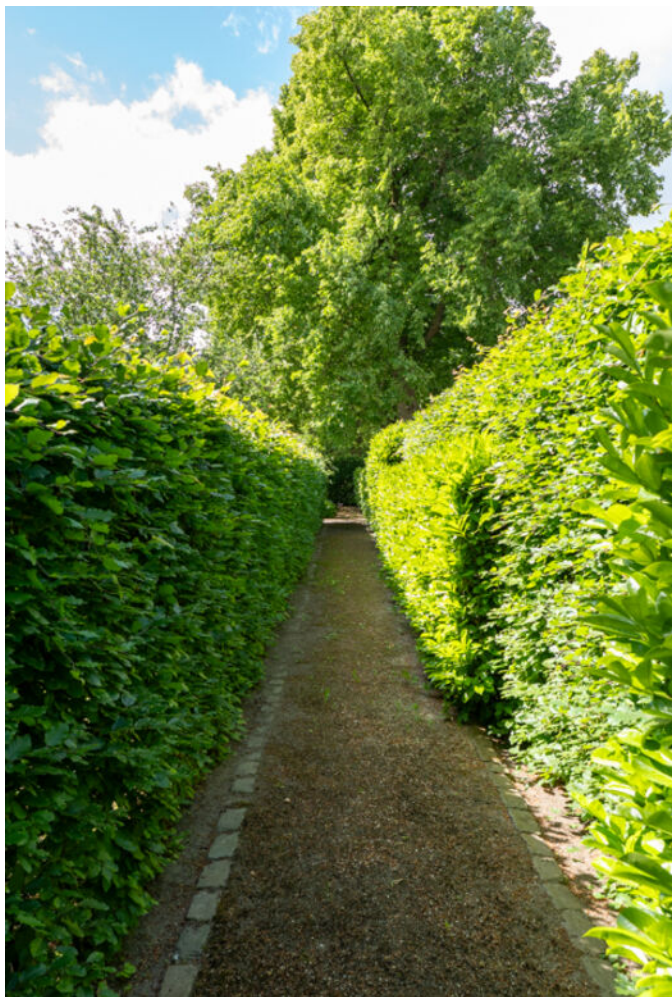
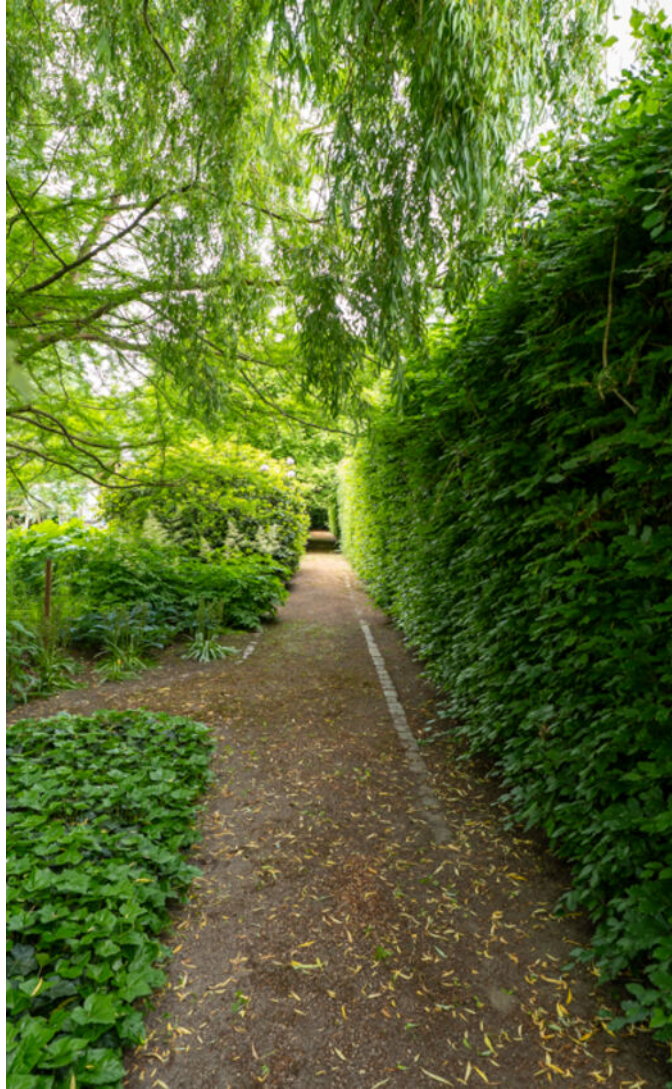
De tuin bevat een mix van sier- en nutsgroen: noten-, kastanje-, beuken-, appel en pruimenbomen alsmede een groentetuin en een kippenren. Langs de randen zorgen laurier- en beukenhagen voor privacy, terwijl een grindpad met beukenhagen een route vormen die uitmondt in de (aangelegde) natuurvijver met fontein en verlichting alwaar het op de vlinder in de zomeravonden goed toeven is. Een heerlijk gazon en voornamelijk een ongekend fraai vergezicht maken dit tot een sprookjesachtig geheel.

Daarnaast staat op het perceel een multifunctioneel bijgebouw, dienstdoend als volledig geïsoleerde garage met vliering en een aan de tuinzijde gelegen overdekt terras met open haard. De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een betonvloer alsmede elektrisch bedienbare sectionaaldeuren. De ruime en volledig bestraatte oprit biedt meer dan voldoende parkeer gelegenheid voor zowel privé als professioneel gebruik.

Kenmerken in het kort

- Volledig herbouwd en gemoderniseerd in 2006
- 50 zonnepanelen (2021)
- Gescheiden praktijk- en woongedeelte, welke desgewenst gekoppeld kunnen worden.
- Airconditioning in praktijkruimte
- Invalidentoilet met fontein in praktijk
- Centraal stofzuigsysteem vernieuwd in 2024 (voor woning én praktijk)
- Vloerverwarming gehele begane grond, rieten kap voorzien van isolerende en brandwerende dakplaten; waardoor de verzekering niet extra duur is..
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Domotica, LED-verlichting, alarm







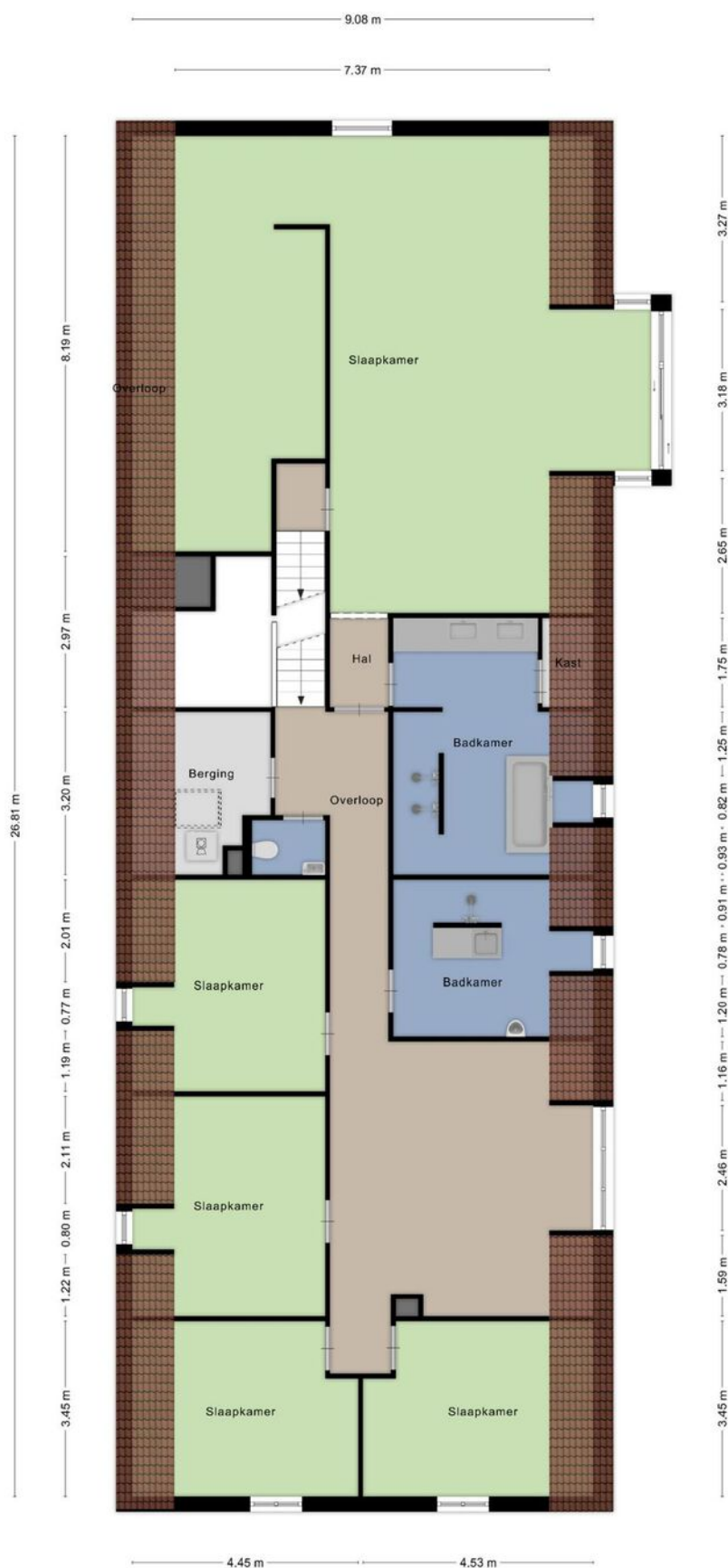




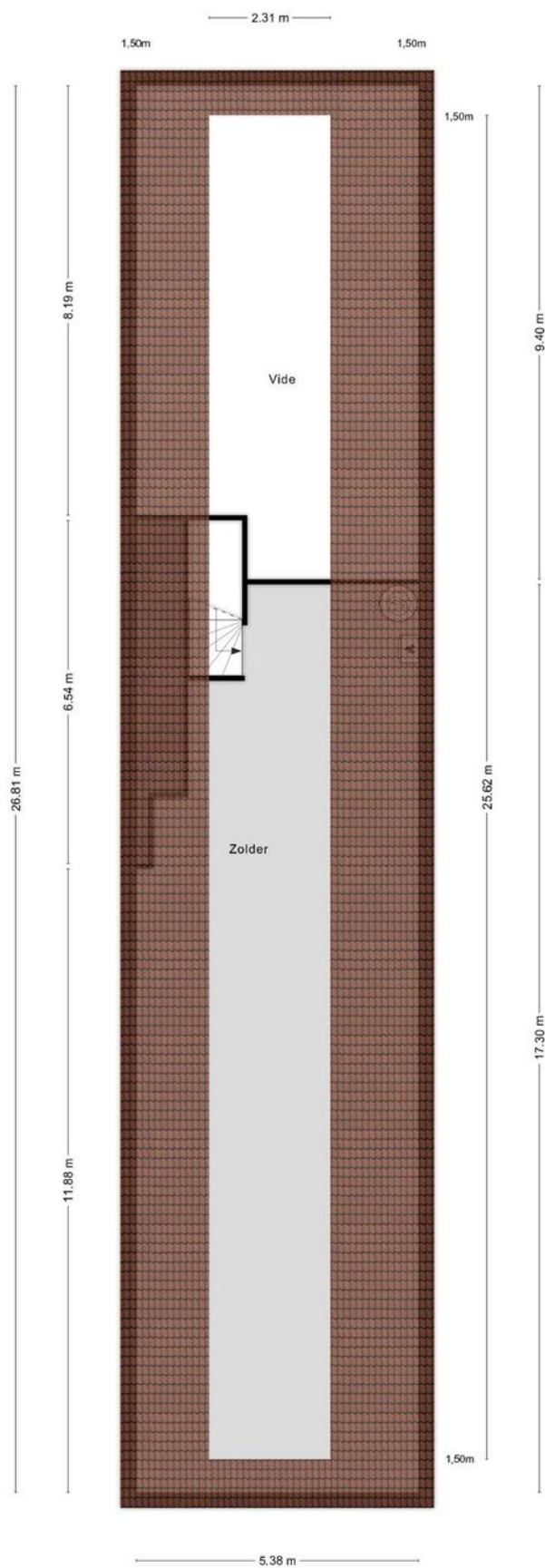
PLATTEGROND



PLATTEGROND

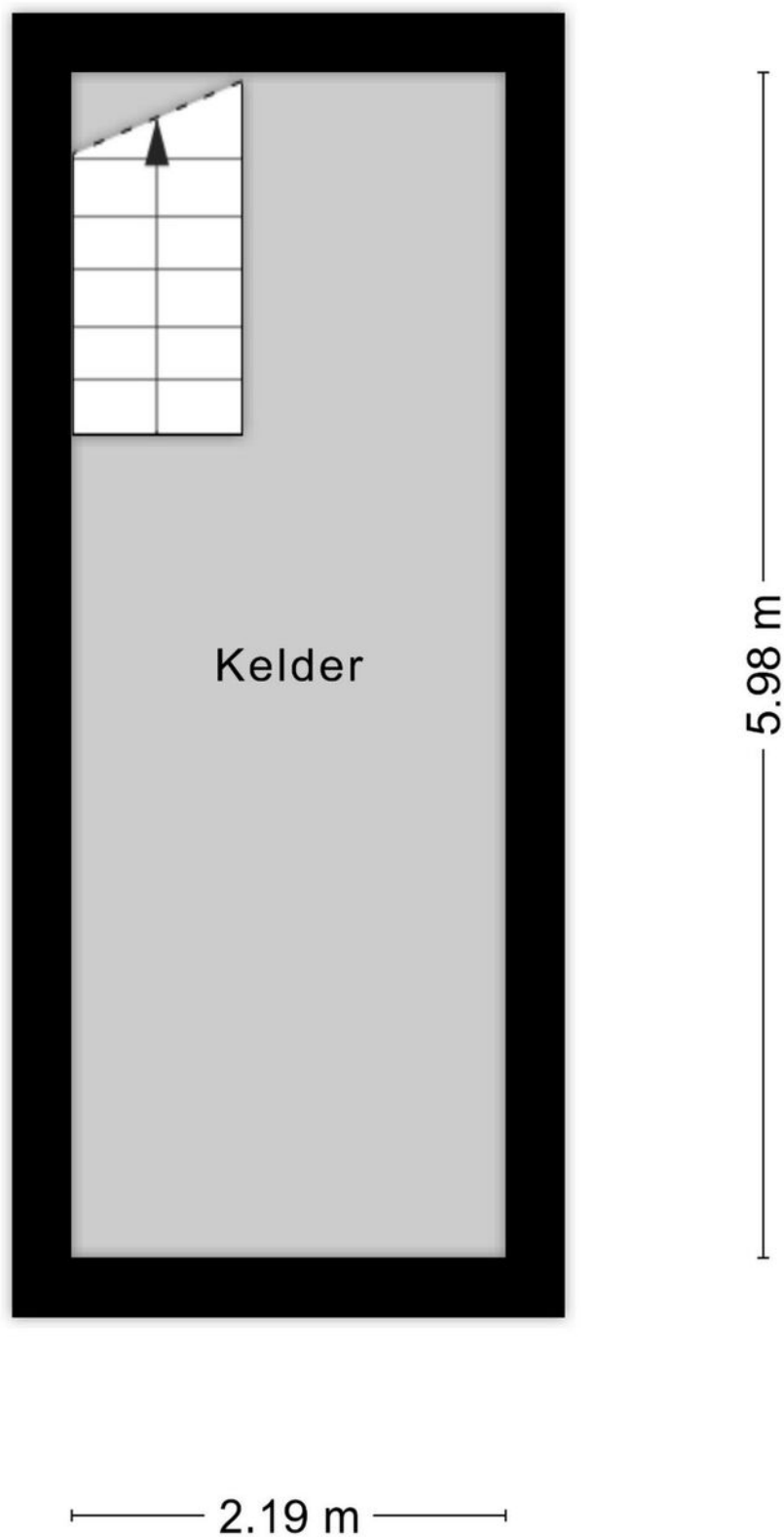


PLATTEGROND



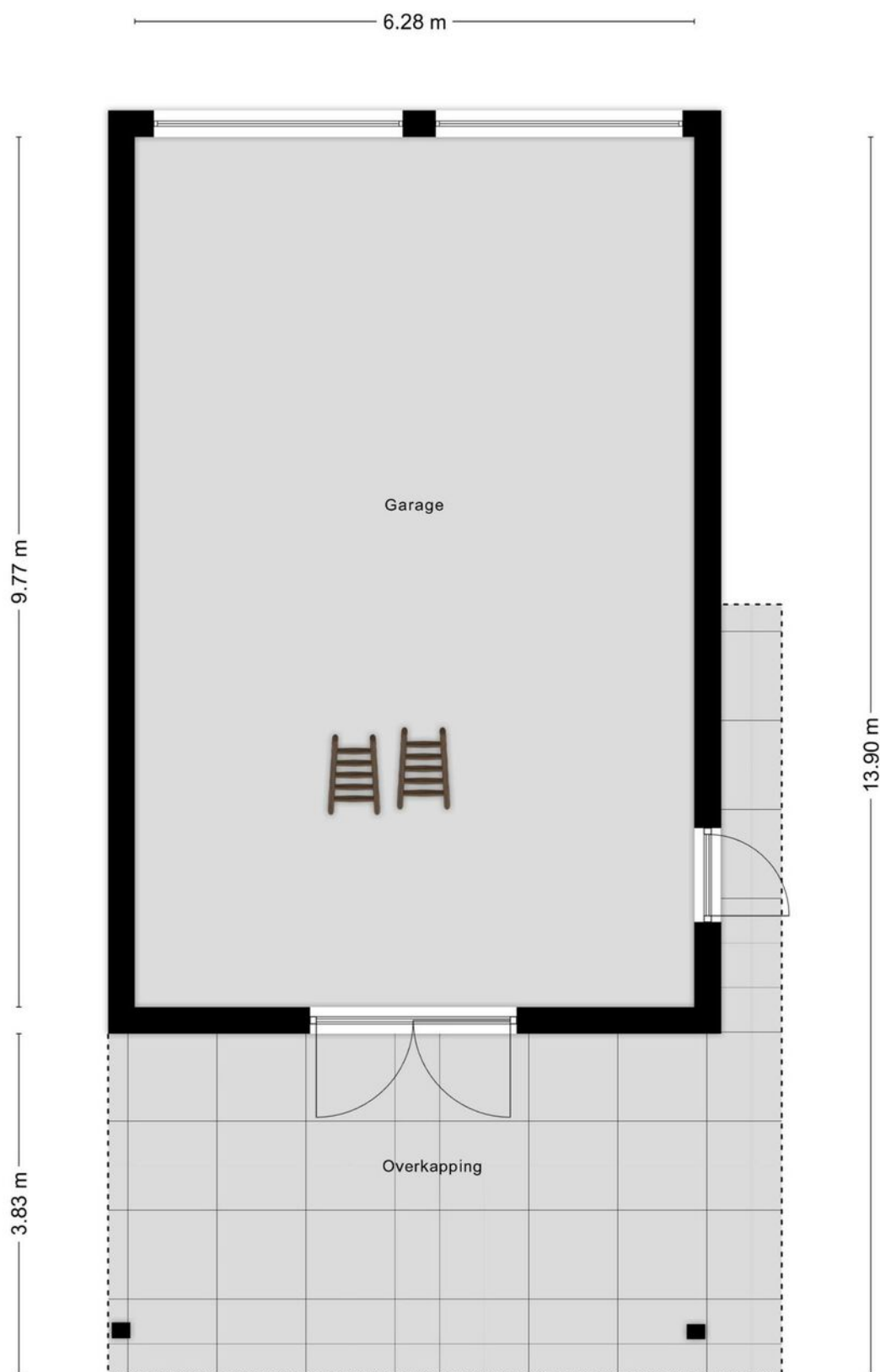
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

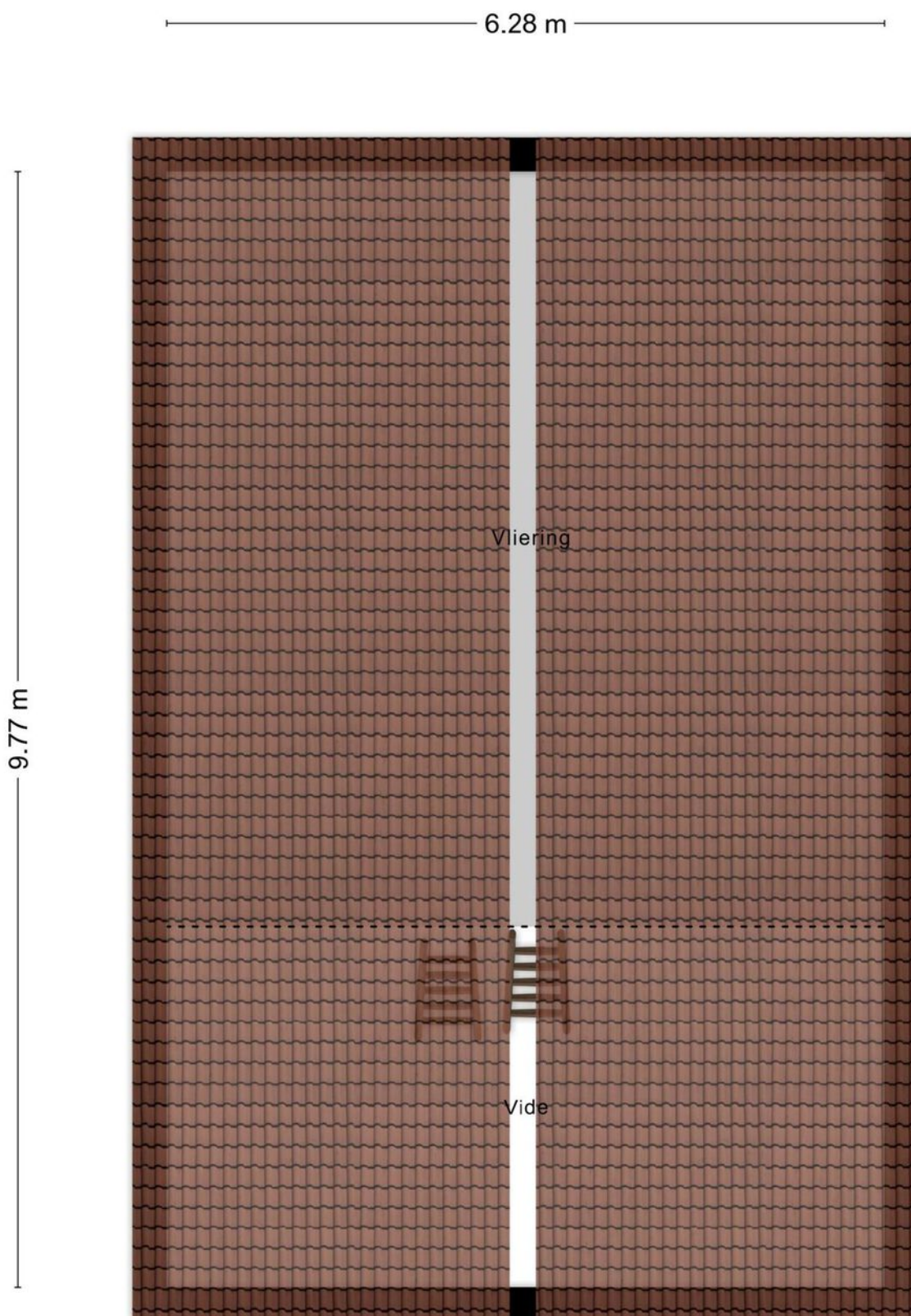


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

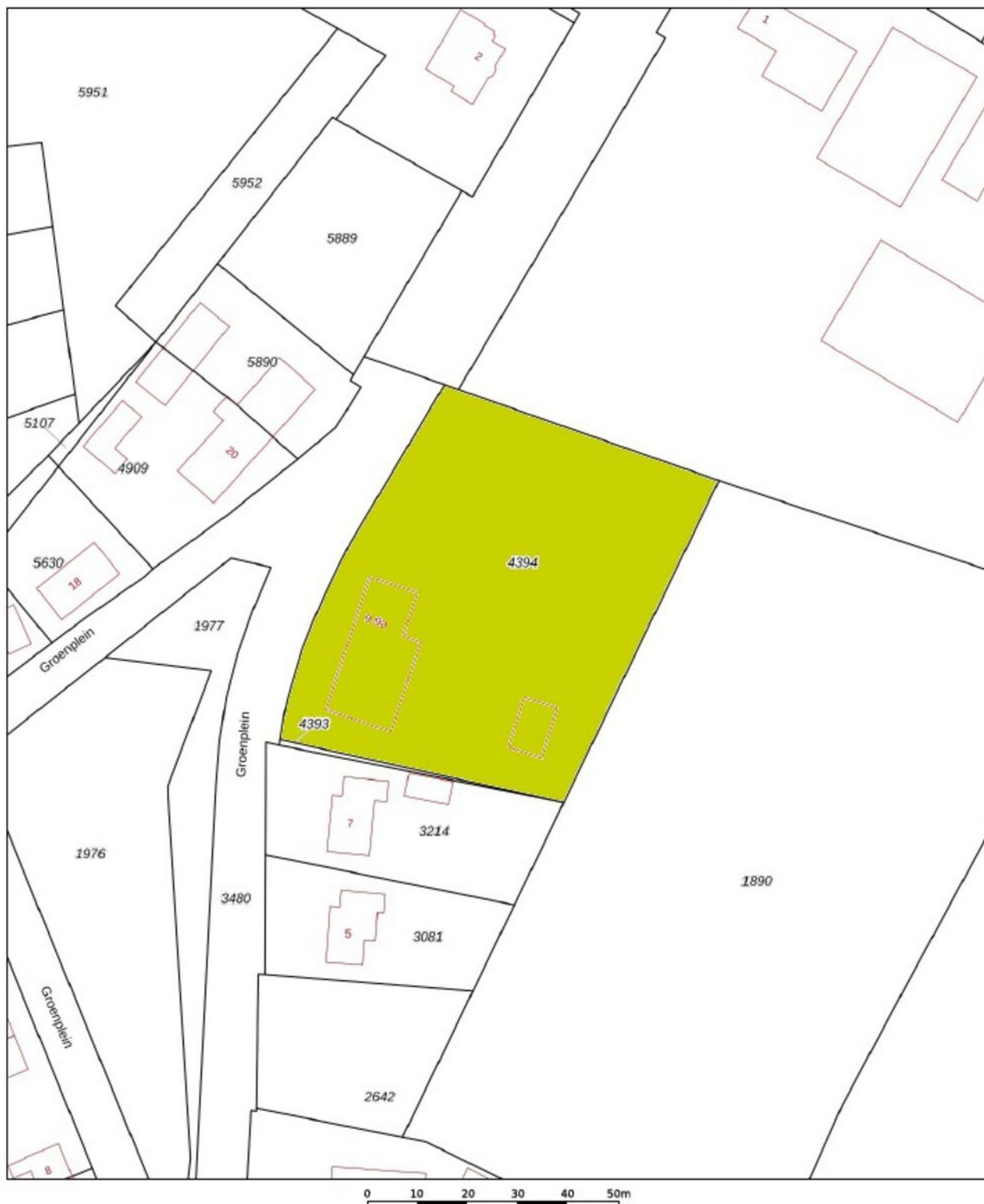


PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, galeverd op 14 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

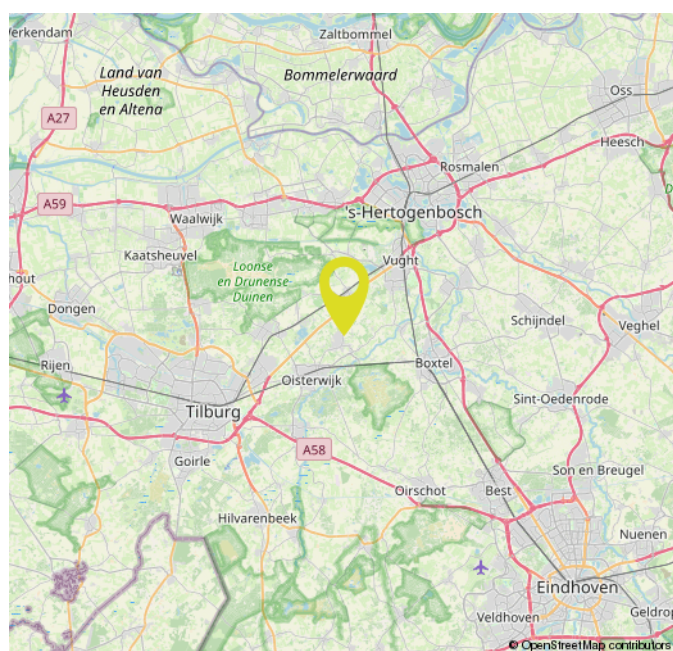
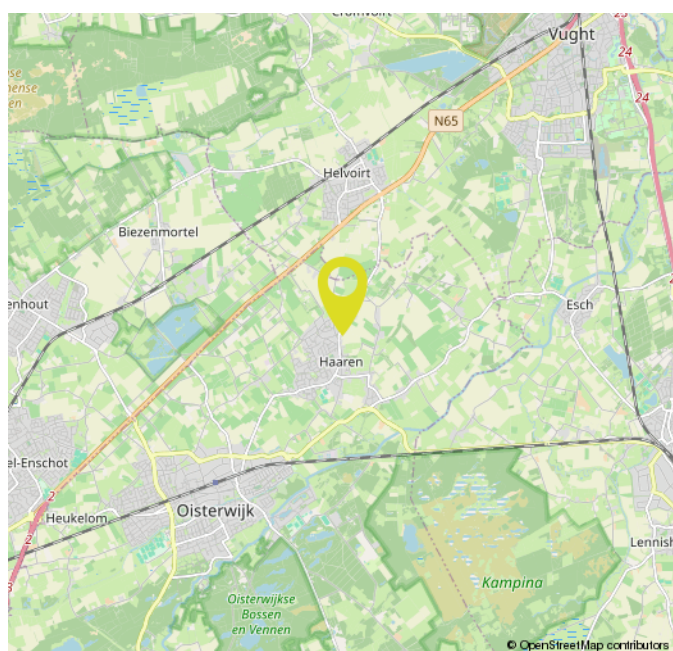
Kadastrale gemeente Haaren
Sectie E
Perceel 4394

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



LOCATIE OP DE KAART





OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. 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'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

EIKENBOSCH 2
5056 GB BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL