



# Toffe woning!

**UDENHOUT**, De Wouwerd 10

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



013-5114888 | [info@p-bmakelaars.nl](mailto:info@p-bmakelaars.nl) | [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)





# Kenmerken & specificaties

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Bouwjaar:                    | 1983                   |
| Soort:                       | eengezinswoning        |
| Kamers:                      | 5                      |
| Inhoud:                      | 429 m <sup>3</sup>     |
| Woonoppervlakte:             | 114 m <sup>2</sup>     |
| Perceeloppervlakte:          | 190 m <sup>2</sup>     |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 15 m <sup>2</sup>      |
| Externe bergruimte:          | 17 m <sup>2</sup>      |
| Verwarming:                  | c.v.-ketel, open haard |
| Isolatie:                    | volledig geïsoleerd    |
| Energie label:               | C                      |

# Omschrijving

**Mooi gelegen op een hoek, eigen parkeerplaats onder een carport, fraaie tuin op het zuiden, grote berging, ruime woonoppervlakte en mogelijkheden om naar eigen smaak en wens in te richten.....**

**Zomaar enkele punten van deze toffe woning die ook nog eens qua prijs-kwaliteit goed in de markt gezet is.**

**Aan de rand van Udenhout, in het begin van woonwijk De Besterd gelegen, aan de voorzijde met keuken uitgebouwde hoekwoning met voortuin, carport, achtertuin op het zuiden en met een grote vrijstaande berging met daaraan aangebouwde veranda. De achterzijde kijkt uit over akkerland, dus geen directe achterburen!**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1983.
- De woonoppervlakte bedraagt 114 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud van het geheel is 429 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 190 m<sup>2</sup>.
- Verwarming en warm water woning worden geleverd door een Remeha combiketel uit 2006.
- Dakkapel aan de voorzijde is zeer recent volledig gerenoveerd.
- De woning is volledig geïsoleerd en v.v. dubbel glas alsmede volledig v.v. kunststof kozijnen.
- Het energielabel is een C label en is geldig tot 11 november 2030.

## **INDELING:**

### **BEGANE GROND (beton vloer):**

Via de naastgelegen poort / gang is aan de zijkant van de woning de entree te bereiken.

De hal heeft een garderobenis, meterkast en een geheel betegelde toiletruimte met fontein. De voordeur is voorzien van een elektrisch bediend rolluik.

Vanuit de hal is de U-vormige woonkamer te bereiken en vanuit de woonkamer, via schuifdeuren, de keuken aan de voorzijde.

De semi-open keuken is dus, na de uitbouw, aan de voorzijde gecreëerd en heeft extra veel lichtinval door de lichtkoepel.

De keurige U-opstelling dateert van 2016 en is v.v. een combi-oven, inductie kookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast, vriezer en close-in boiler. Het geheel is afgewerkt met een granieten werkblad.

De ruime, tuingerichte en U-vormige living met sfeervolle haardkachel, is voorzien van een lichtkleurige marmeren vloer, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond is v.v. spuitwerk.

In de woonkamer is de afgesloten trapopgang naar de 1e verdieping. Aan de achterzijde van de trapopgang is een ruime berg-/trapkast.

Via de vernieuwde loopdeur of via de eveneens vernieuwde, openslaande tuindeuren is de achtertuin te bereiken.

### **1e VERDIEPING (beton vloer):**

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer, structuurverf wanden en spuitwerk plafonds. (november 2007).

2 slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen, zijn voorzien van rolluiken en hebben een fraai uitzicht over het achterliggende akkerland. De kleinste kamer aan de achterzijde is ingericht als kastenkamer met fraaie, op maat gemaakte kasten aan beide zijden van de kamer. De (ouder)slaapkamer aan de voorzijde is ruim en licht door de dakkapel (voorzien van rolluiken). De badkamer is volledig betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel, toilet en design radiator.

### **2e VERDIEPING (beton vloer):**

Overloop/voorzolder met opstelling CV-combiketel (2006), aansluiting wasapparatuur en bergruimte. Vanuit de voorzolder is er toegang tot een zolderkamer met nieuw kunststof Velux dakraam en veel bergruimte.

**BUITENLEVEN:**

De woning heeft aan de voorzijde een voortuin en eigen parkeerplaats onder een aan de woning aangebouwde carport.

De achtertuin is op het zuidwesten gelegen en is, net als de voortuin, keurig aangelegd. Tot aan de berging heeft de tuin een diepte van ruim 12 meter. Aan de stenen berging is een sfeervolle veranda gebouwd van ca. 3 x 4 m met een houten vlonderterras onder de veranda..

De grote, vrijstaande, stenen berging heeft een breedte van 5,49 m en is 3,00 meter diep. De berging is v.v. elektra, geïsoleerd en v.v. dubbel glas.

\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.



























































# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



## EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond



# Plattegrond





# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



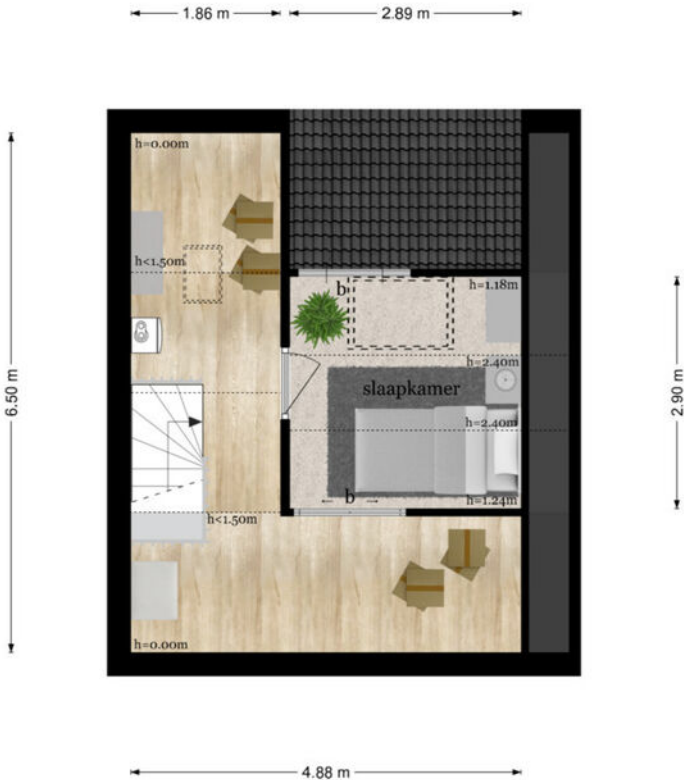


# Plattegrond



# Plattegrond

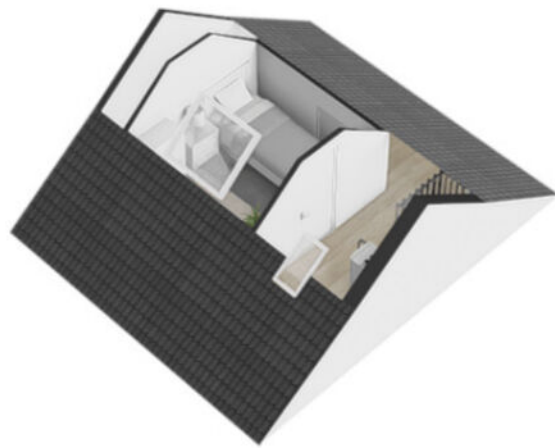
**De Wouwerd 10 - Udenhout  
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond

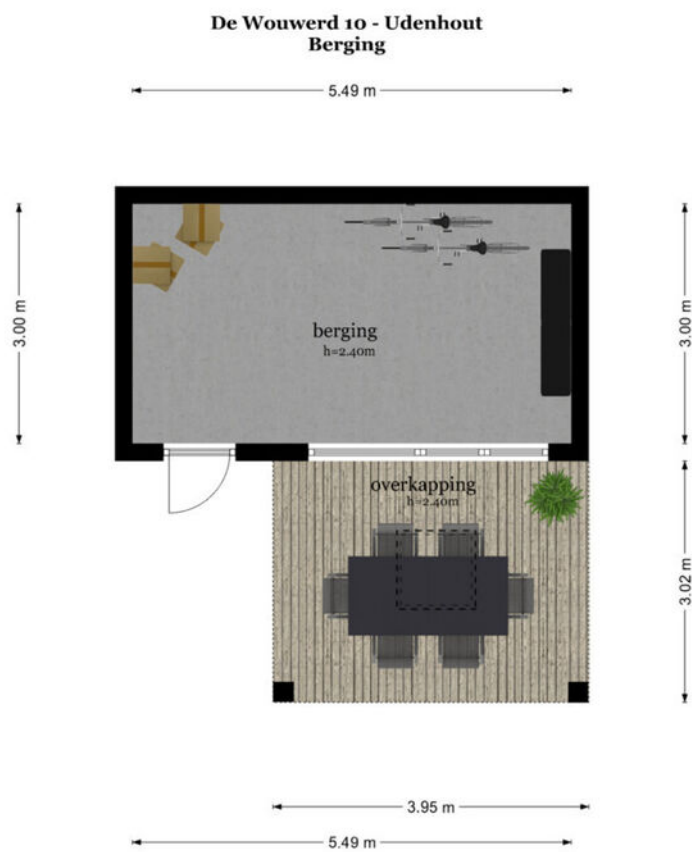


# Plattegrond



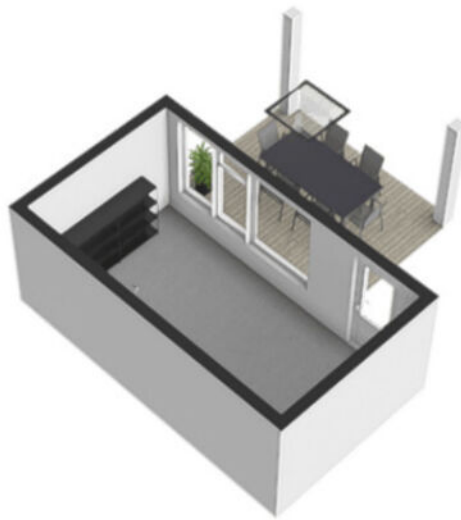


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond





# Plattegrond



# Plattegrond





# Plattegrond

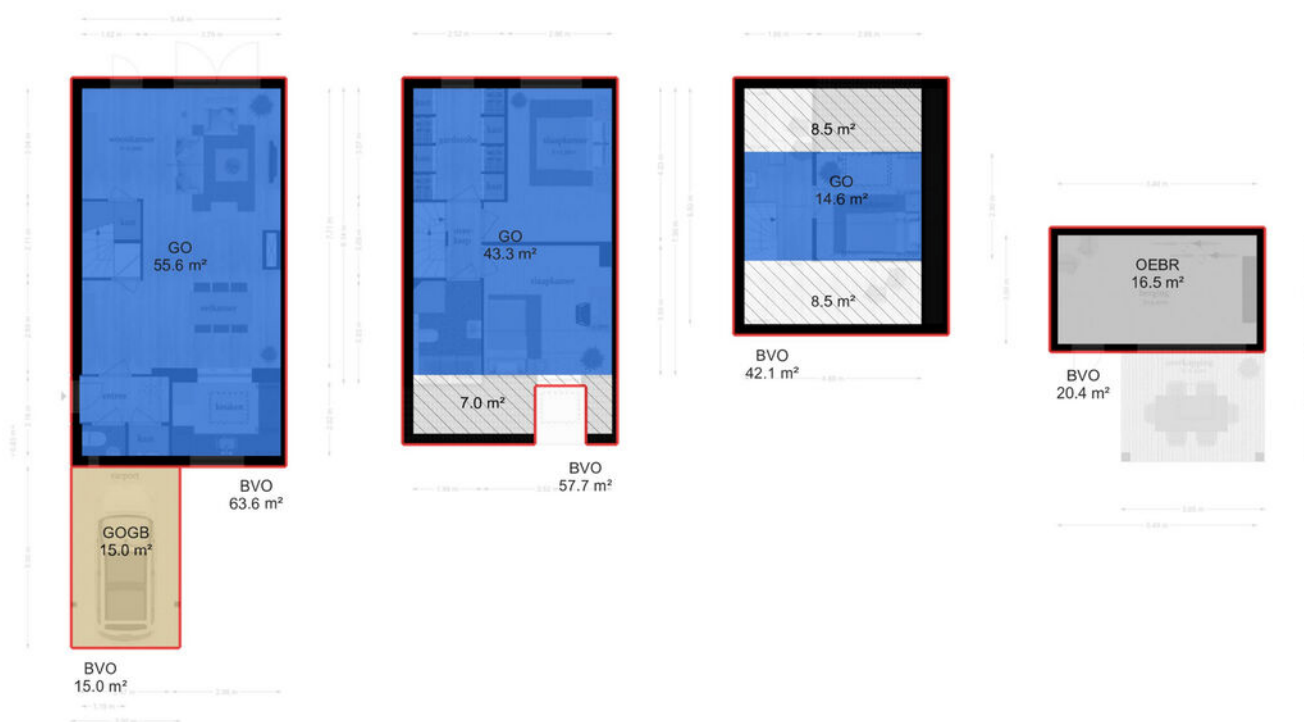


# Plattegrond





# Plattegrond



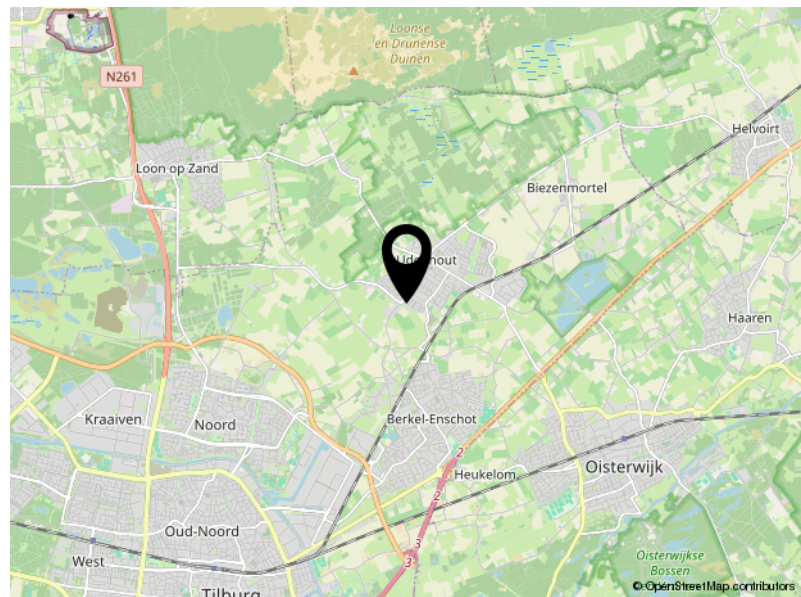
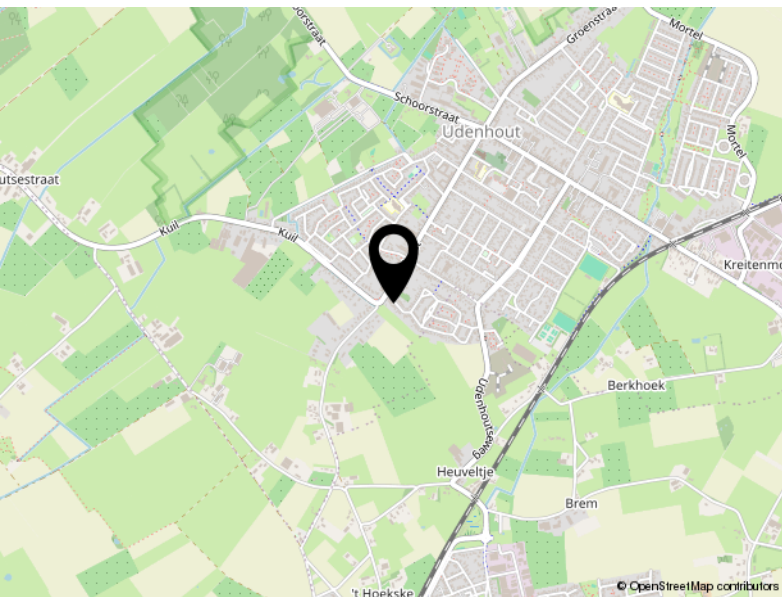
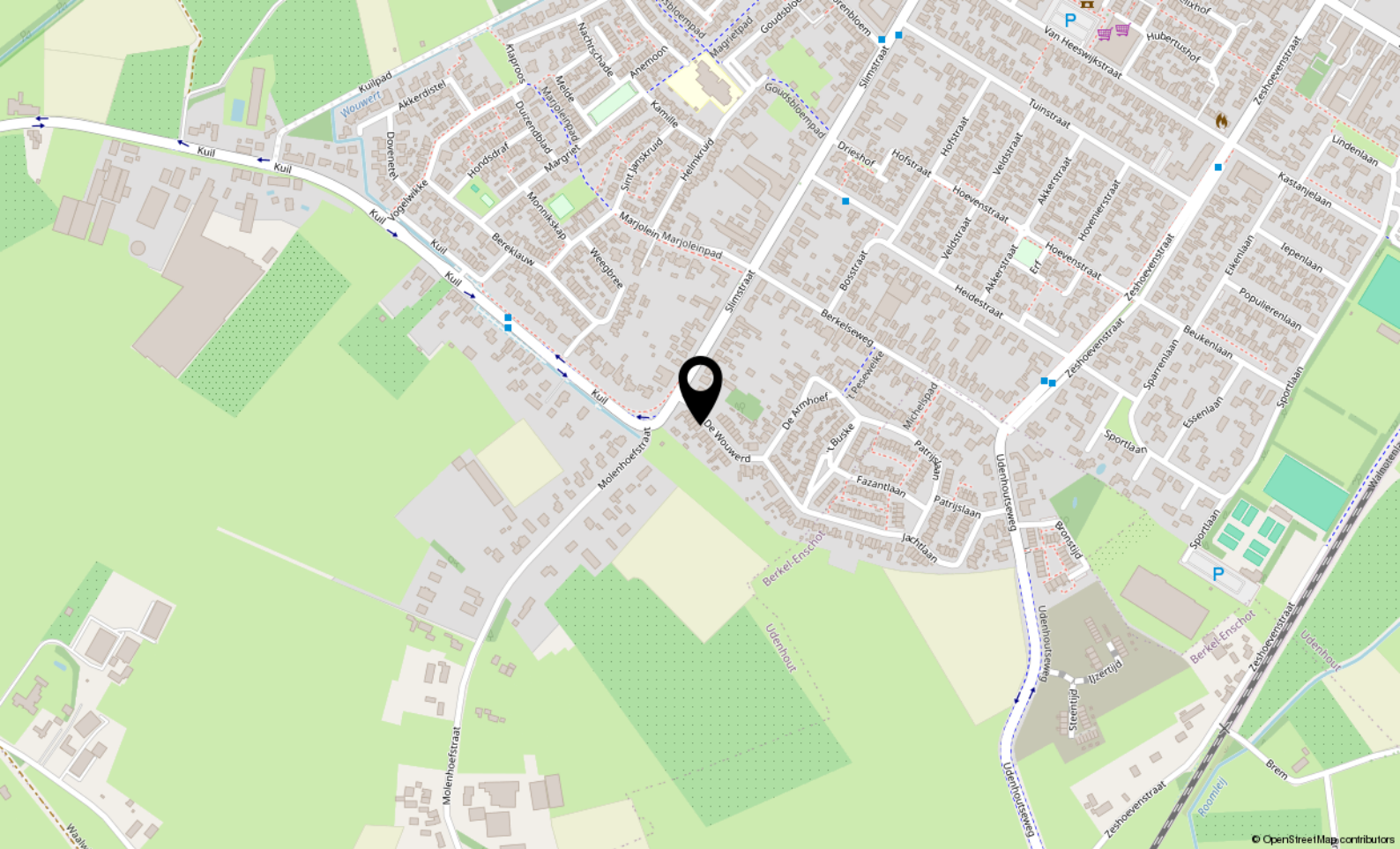
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



|                                                                                                                        |                                  |                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Deze kaart is noordgericht                                                                                             |                                  | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 12345                                                                                                                  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Udenhout                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                       |
| 25                                                                                                                     | Huisnummer                       | Sectie F                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                       |
|                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4398                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                       |
|                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |  |                                                                                       |
|                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens |                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                       |
|                                                                                                                        | Bebouwing                        |                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  |                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                       |



# Locatie

DE WOUWERD 10  
Udenhout



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - Rolluiken                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| - Tangenset voor houtkachel              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - Kleine heetwater boiler                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                           | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - ligbad                                                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                            | X             |          |              |
| - wastafel                                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |
| - planchet                                                          | X             |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toilethouder                                                      | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                          | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | X             |          |              |
| Rolluiken                                                           | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie                                                    | X             |          |              |
| - boiler                                                            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | X             |          |              |
| Beplanting                                                          | X             |          |              |
| Kachelhout voor kachel                                              | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                   | X             |          |              |
| Klik aan klik uit systeem.                                          | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - Bankje               | X             |          |              |



## **Peeters-Bouckaert Makelaars: Persoonlijk Beter!**

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

### **Onze diensten:**

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.  
Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.  
013-5114888 of [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het aankopen van een woning.  
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.  
013-5114888 of [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het taxeren van woningen.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl).

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

## **Informatie voor de aspirant-koper**

### **Bezichtiging**

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

### **Onderzoeksplicht**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Bevestiging geaccepteerd bod**

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur per mail) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

**Let op;** als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

**Belangrijk:** een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## **Koopovereenkomst**

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

## **Drie dagen bedenktijd**

### **Wat houdt dat in?**

#### **Hoofdpijnen:**

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

## **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.



## **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

## **Tenslotte**

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

## **Udenhout/Berkel-Enschot**

Slimstraat 24b  
5071 EK Udenhout  
013 – 511 48 88  
[info@p-bmakelaars.nl](mailto:info@p-bmakelaars.nl)

## **Tilburg**

Moerdijkerf 7  
5045 JR Tilburg  
013 – 511 48 88  
[info@p-bmakelaars.nl](mailto:info@p-bmakelaars.nl)



Slimstraat 24 B  
5071 EK Udenhout

013-5114888  
[info@p-bmakelaars.nl](mailto:info@p-bmakelaars.nl)  
[www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)