



ALM 60 5172 CW KAATSHEUVEL

VRAAGPRIJS € 525.000 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	GESCHAKELDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 142 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	226 M ²
INHOUD	CIRCA 570 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL HRE INTERGAS 2023, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
BOUWJAAR	1989
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS/ LABEL B
VRAAGPRIJS	€ 525.000,- KOSTEN KOPER

Aan een rustig plantsoen in woonwijk de Draaiboom ligt deze goed onderhouden geschakelde hoekwoning met inpandige garage.

Deze verrassend ruime woning heeft een sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht, semi open keuken, bijkeuken, moderne badkamer, liefst 5 slaapkamers en veel privacy biedende achtertuin op het zuiden gelegen. Kortom een echte gezinswoning met indien gewenst ruimte voor een hobby en of werkkamer. De Draaiboom staat bekend als een geliefde en kindvriendelijke woonwijk.

De woning ligt op gunstige afstand van het gezellig centrum van Kaatsheuvel, attractiepark "de Efteling" en nationaal park "De Loonse en Drunense duinen".

Oprit

De oprit biedt plaats aan twee auto's.



Hal

Via de overdekte entree komen we in de hal. Deze is voorzien van een tegelvloer en geeft toegang tot het toilet met fontein, de trap naar de verdieping en de woonkamer.

Woonkamer

De lichte woonkamer met vrij zicht aan de voorzijde is voorzien van een eikenhouten vloer. Aan de achterzijde geeft een schuifpui (2022) toegang tot de achtertuin. De wanden zijn voorzien van spachtelputz. De woonkamer heeft een ruim leefgedeelte aan de voorzijde met vrij uitzicht over het plantsoen voor de woning. Het eetgedeelte vinden we aan de tuinzijde bij de keuken. Hier is plaats voor een 6 persoons eettafel.

Keuken

De keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van een inductie kookplaat (2021), afzuigkap, vaatwasser, oven en voldoende bergruimte in de laden en boven- en onderkastjes. Via de keuken kunnen we naar de bijkeuken.

Bijkeuken

In de betegelde bijkeuken vinden we de aansluitingen voor een wasmachine/ droger en eventueel vriezer. Er is toegang tot de inpandige garage en een loopdeur naar de achtertuin.

Garage

De garage is prettig ruim en voor meerdere doeleinden geschikt. Opslag is een voor de hand liggende maar een praktijkruimte is ook goed denkbaar. De garage is voorzien van de vernieuwde meterkast (2022) Via een loopdeur in de tuin kunt u te voet of met de fiets makkelijk achterom. De garage is aan de voorzijde voorzien van een kanteldeur.









eerste verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot de 4 slaapkamers, de moderne badkamer en de trap naar de zolder.

Slaapkamers 1,2,3,4

De slaapkamers zijn alle vier ruim, met name de ouderslaapkamer aan de achterzijde en de slaapkamer boven de garage heeft een speels hoog plafond wat het geheel erg ruimtelijk maakt. Het heeft een mogelijkheid voor een vloering met bergruimte.

Badkamer

De moderne badkamer is in 2022 geheel vernieuwd, volledig betegeld en ingericht met een inloofdouche, wastafel met ombouwmeubel en vrij hangend toilet. De vloer is voorzien van een elektrische vloerverwarming en u treft er natuurlijke en mechanische ventilatie aan.

Tweede verdieping

Voorzolder

Middels de vaste houten trap komen we op de ruime zolder. Op de overloop hangt de HR c.v.-combiketel 2023, u treft bergruimte achter de kapschuimte aan en er is toegang tot de vijfde slaapkamer welke is voorzien van een velux dakraam. Het dak van de verdieping is geïsoleerd.











Tuin

Voortuin en oprit. De mooi omsloten achtertuin is gelegen op het zuiden en voorzien van een terras, gevarieerd groen met onder andere leibomen, beukenhaag, lavendel, varens, hortensia's witte- en blauwe regen. Er is een eigen achterom.

Algemeen:

- Geschakelde hoekwoning met oprit en garage
- Rustige en kindvriendelijke ligging
- Vernieuwde meterkast 2021/ Glasvezel aangesloten
- 5 slaapkamers, eventueel optie voor 6
- Tuin op het zuiden
- 11 zonnepanelen
- Moderne badkamer
- Veel privacy biedende zonnige achtertuin.
- Energie label B
- Cilindersloten rondom







PLATTEGROND BEGANE GROND

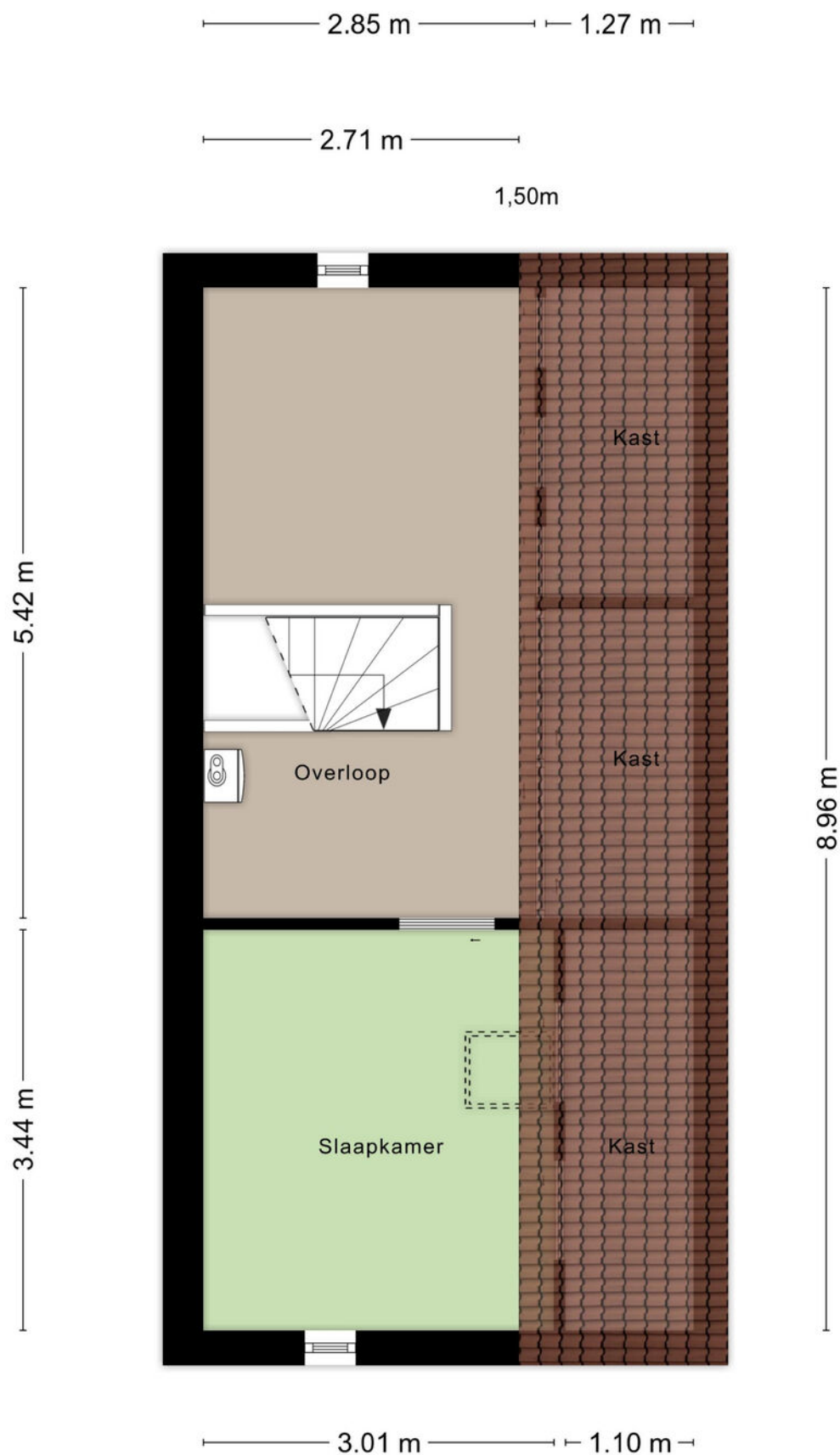


PLATTEGROND 1E VERDIEPING



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

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

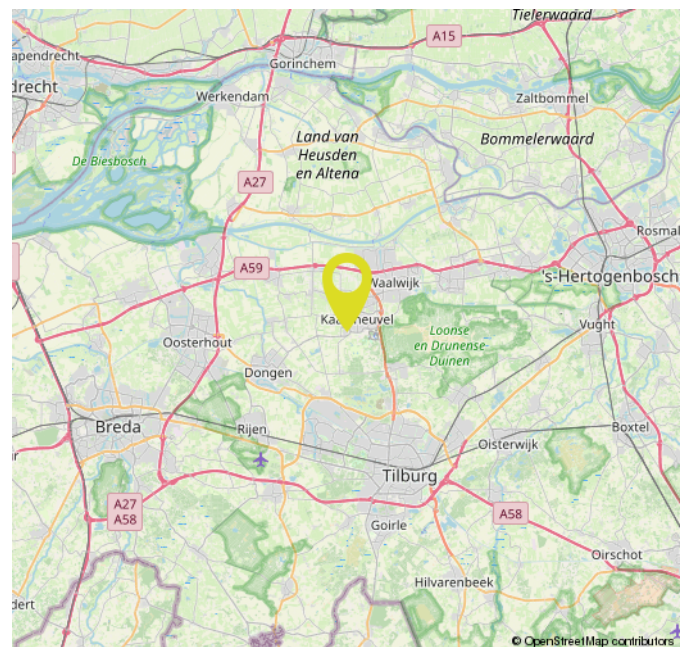
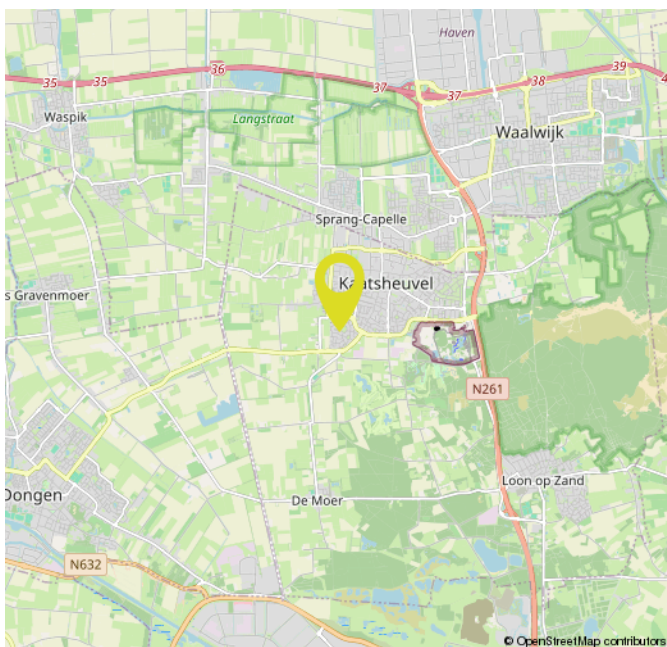
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Alm 60



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Loon op Zand
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4252
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 10 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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