



hoe luxe wil je 't hebben

BERKEL-ENSCHOT, Koningsoordlaan 176

Vraagprijs € 210.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2022
Soort:	portiekflat
Kamers:	2
Inhoud:	170 m ³
Woonoppervlakte:	50 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel, aardwarmte
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A++

Omschrijving

Ga maar eens even zitten voor dit speciale appartement!

Het appartement wordt aangeboden met een zeer gunstige vraagprijs van € 210.000,- k.k. en dat is op basis van de DUOKOOP regeling dus met erfpacht (zie uitleg in de tekst hieronder).

BELANGRIJKE KENMERKEN van deze regeling:

- Op basis van DUOKOOP dus met erfpacht is het appartement NIET te financieren. M.a.w., banken verstrekken GEEN hypotheek o.b.v. deze regeling en dus dient de koopsom uit eigen middelen voldaan te worden. MAAR.....**
- De erfpacht is af te kopen, waardoor de grond in eigendom komt en het appartement WEL te financieren is. De koopsom van het appartement inclusief de grond komt dan wel boven de € 300.000,- k.k. te liggen (precieze vraagprijs op aanvraag).**

Hoe luxe wil je het als starter hebben?

Nagenoeg nieuw appartement, perfecte ligging, zeer hoogwaardig en sfeervol afwerkingsniveau, betaalbaar en v.v. de nieuwste verduurzamingstechnieken.

DUOKOOP:

Het appartement wordt verkocht onder Duokoop erfpachtvoorwaarden wat inhoudt dat het appartement in eigendom verkregen wordt en de grond onder het complex als het ware gehuurd wordt. Hiermee blijft de koopsom van het appartement erg laag (de grond wordt immers niet gekocht) en betaal je per maand een huursom voor de grond, de zogenoemde canon. De canon is fiscaal aftrekbaar.

Inmiddels is de erfpacht af te kopen. Verkoper koopt dan de grond, zodat het appartement volledig eigendom wordt en er van erfpacht geen sprake meer is. Vraagprijs wordt dan wel marktconform en aanzienlijk hoger dan de koopsom onder de erfpachtvoorwaarden, maar dan is er wel een hypotheek te verkrijgen. Nogmaals, het grote voordeel is dat de koopsom een stuk lager ligt met erfpacht, maar dat is dus niet te financieren.

In het luxe complex Abdijkwartier, op de 3e verdieping van het woonblok Noon gelegen, uitermate luxe afgewerkte en zeer sfeervol ingerichte appartement met oggia en eigen berging op de begane grond.

Het complex beschikt over een parkeerplaats aan de achterzijde en mogelijk is er t.b.v. het appartement een parkeerplaats te huur. Er is meer dan voldoende openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde van het complex.

Abdijkwartier ligt naast het nieuwe winkelcentrum Koningsoord en direct aan de nieuwe rondweg rond Berkel-Enschot.

Alle denkbare voorzieningen zijn of op loopafstand of fietsafstand te bereiken. Uitvalswegen richting Tilburg en overige grote steden zijn binnen 2 minuten bereikbaar.

KENMERKEN:

- Het complex en dus het appartement is gebouwd in 2022.
- De woonoppervlakte bedraagt 50 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Inhoud van het appartement bedraagt 170 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Verwarming en warm water worden geleverd door een bron warmtepomp, welke verplicht gehuurd wordt.
- Kosten voor huur van de warmtepomp bedragen € 105,- per maand, inclusief onderhoud. Daarentegen heeft het appartement nagenoeg geen energiekosten.
- Het appartement is volledig v.v. vloerverwarming en in de zomer vloerkoeling.
- Ventilatie geschiedt via een WTW systeem, een warmte terugwin installatie die de lucht in het appartement afzuigt en schone buitenlucht, licht verwarmd in het appartement terugbrengt.
- Uiteraard is sprake van volledige isolatie en triple glas in de aluminium kozijnen.
- Energielabel is A++ en is geldig tot 15-09-2032.
- Servicekosten bedragen € 165,00 per maand, inclusief opstalverzekering, reservering groot onderhoud, centraal energieverbruik, algemene schoonmaak en liftonderhoud.
- Rentepercentage 'voor de huur van de grond' is vastgesteld op 3% en werd vanaf 1-1-2023 voor het eerst geïndexeerd. Bruto (dus voor fiscale aftrekbaarheid) betaalt de verkoper nu € 277,95 per maand.

INDELING:**COMPLEX:**

Vanaf de straatzijde is de centrale, overdekte entree met videofooninstallatie en brievenbussen te bereiken. In de gezamenlijke hal is de trap-en liftopgang en is er toegang tot bergingen. De berging van het appartement is eveneens direct bereikbaar via de parkeerplaats aan de achterzijde.

3e VERDIEPING:

Centrale overloop met toegang tot tot het appartement.

APPARTEMENT:

Entree, hal met garderobe, meterkast en toegang tot de technische ruimte met opstelling warmtepomp en unit WTW installatie.

Een zwarte staallook paneeldeur geeft toegang tot het woongedeelte.

Aan de linkerzijde is de open keuken gesitueerd. Deze moderne keuken heeft een rechte opstelling met daarin een combi-oven, koelkast, inductie kookplaat, afzuigschouw en vaatwasser.

Aansluitend aan de keuken is een kleine werkruimte ingericht met daar ook de unit van de airco. Naast de werkplek is er toegang tot de loggia, het overdekte balkon. De woonkamer geeft eveneens toegang tot enerzijds het overdekte balkon / loggia en anderzijds de moderne, volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

Het gehele appartement is afgewerkt met visgraat pvc vloer, strakke pleisterwerk wanden en licht spuitwerk plafonds. In de woonkamer is recent een zeer fraaie kastenwand geplaatst die de afscheiding vormt tussen de woonkamer en de slaapkamer. Deze kastenwand is dusdanig praktisch ingericht dat hier ook de nodige bergruimte is gerealiseerd is.

Alles dateert van 2022 en is nog nagenoeg nieuw, tellen we de uitstekende bewonersmentaliteit daarbij op dan heb je hier een perfect instapklaar appartement!!

* 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 m² 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.













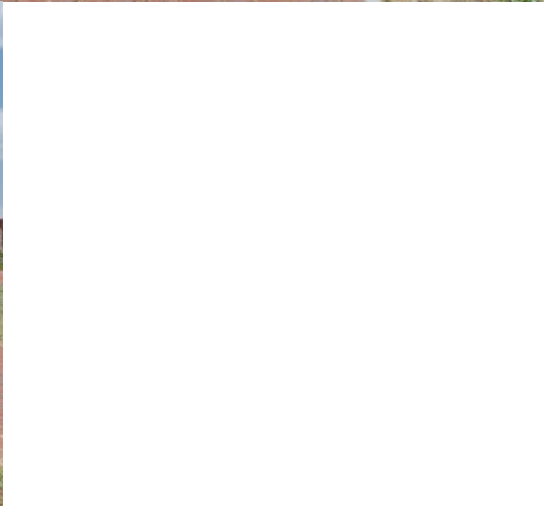












Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

Plattegrond

Koningsoordlaan 176 - Berkel-Enschot Derde Verdieping



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

Plattegrond

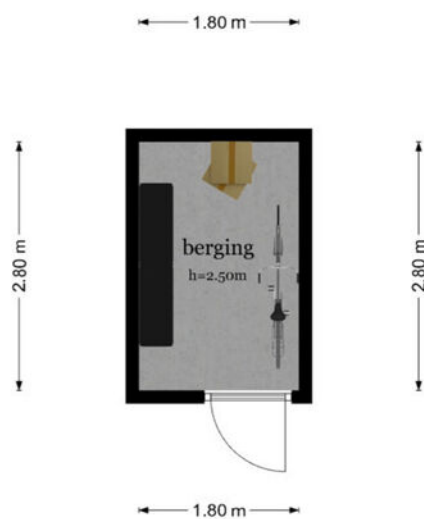


Plattegrond



Plattegrond

Koningsoordlaan 176 - Berkel-Enschot Berging



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

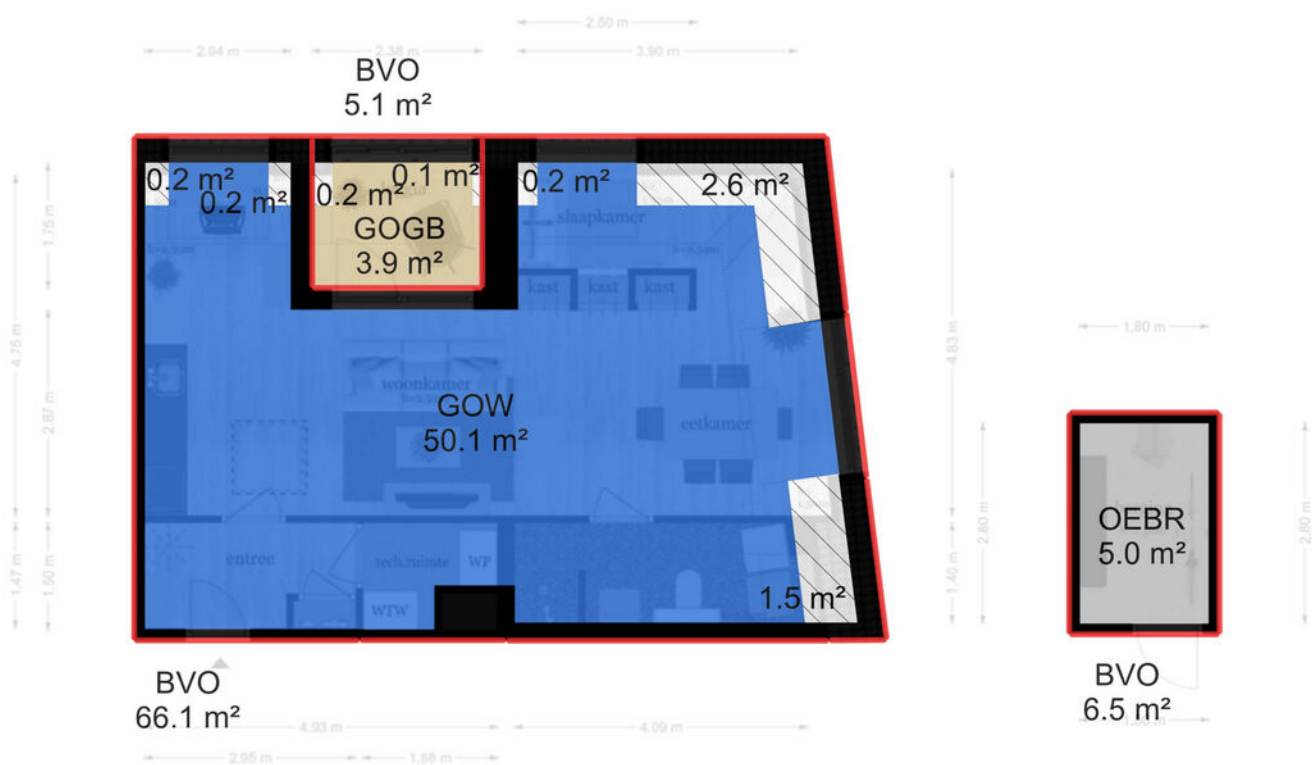
Plattegrond

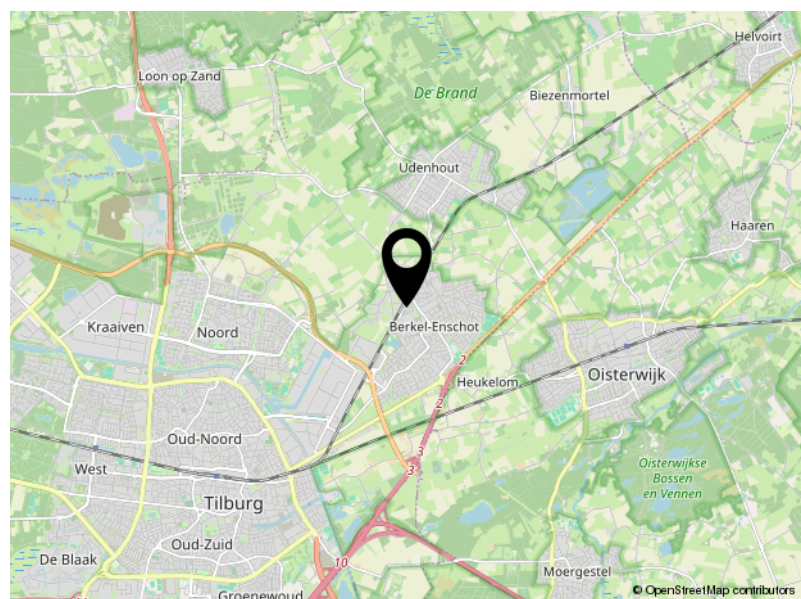
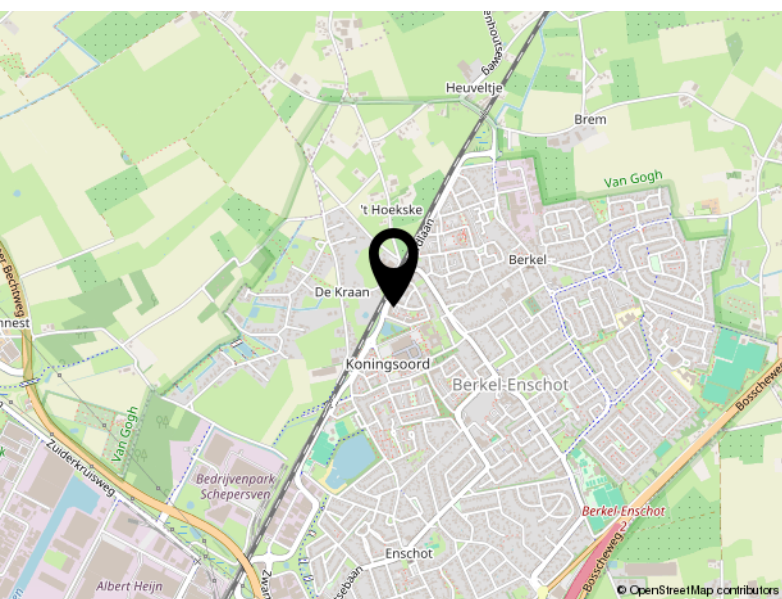
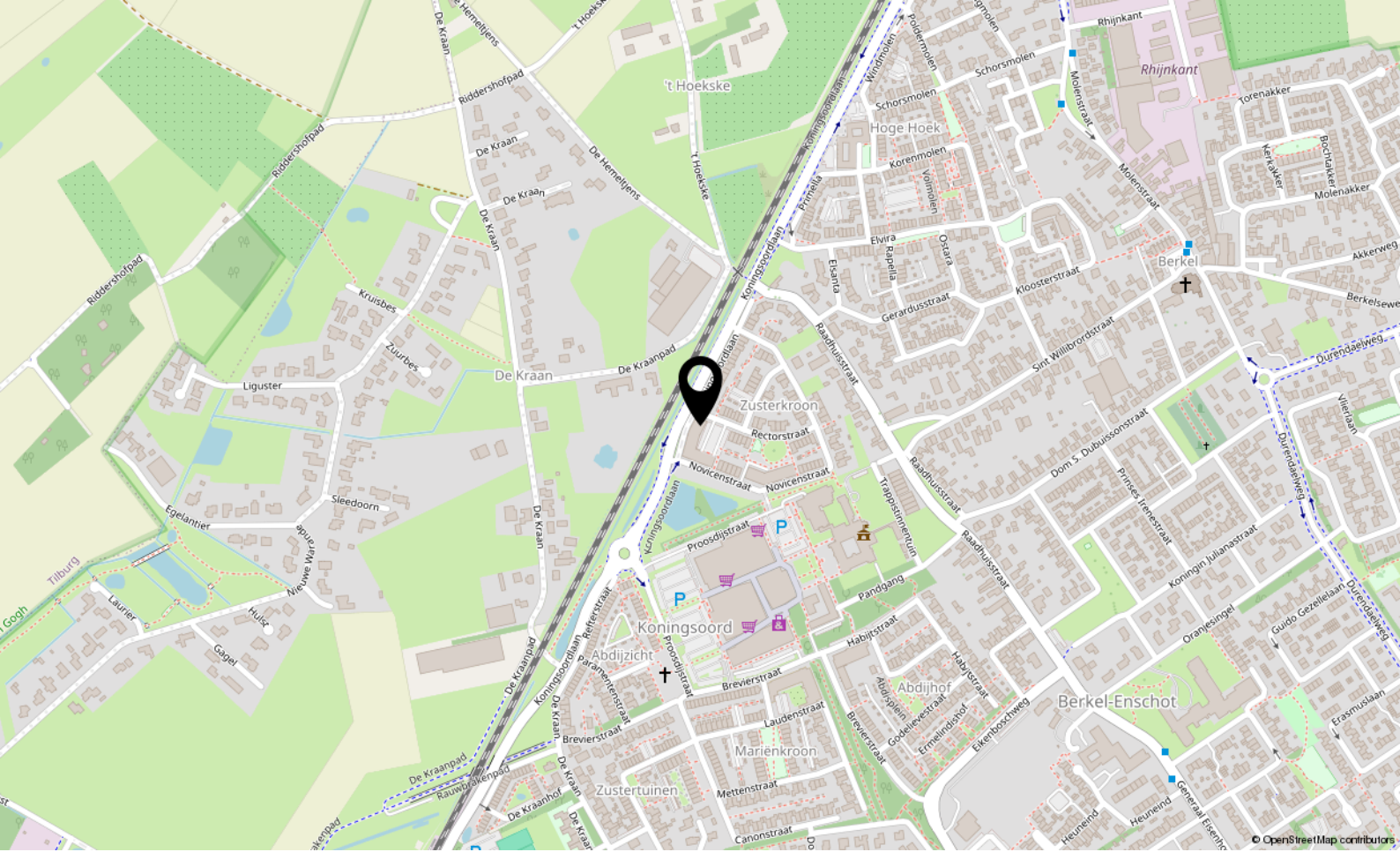


Plattegrond



Plattegrond





Locatie

KONINGSOORDLAAN 176

Berkel-Enschot

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast langs het bed			X
- TV meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC visgraat vloer	X		
Overig, te weten			
- Werkplek bureau incl. kastje			X
- Hoekbank + 2x salontafel			X
- Hangstoel balkon			X
- Bed (ingebouwd)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Elektrische radiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Screens			X
Rolluiken			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Overig - Contracten			
Warmtepomp	Moet worden overgenomen		

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
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of 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.

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, vóórdát 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

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl