

TE KOOP



Vraagprijs € 549.000,- k.k.

# VAN WASSENBERGSTRAAT 8 GILZE





# INHOUD

**Kenmerken**  
**Omschrijving en foto's**  
**Kadastrale kaart**  
**Plattegronden**  
**Wonen in Gilze**  
**Extra toelichting over het kopen van een huis**  
**Kin Makelaars**

## WELKOM!

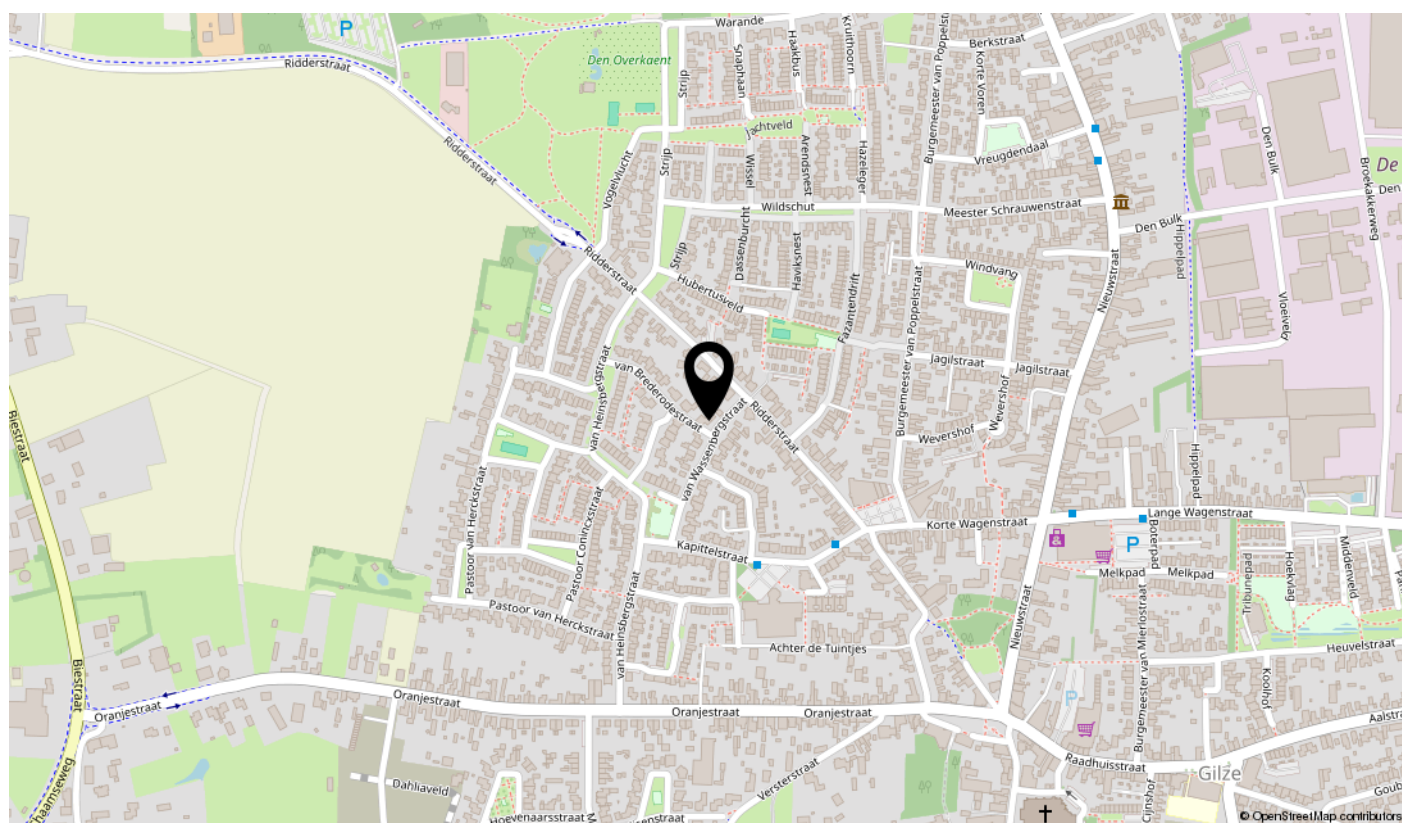
Heb je vragen over van Wassenbergstraat 8?  
Bel of mail ons gerust!

**Kin Makelaars Gilze en Rijen**  
**Tel: 0161 244 844**  
**[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)**



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	van Wassenbergstraat 8
Plaats	Gilze
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1983
Energielabel	A
Inhoud	672 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	320 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	in woonwijk
<b>Installaties</b>	
Verwarming	c.v.-ketel 2011
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd



## VAN WASSENBERGSTRAAT 8, GILZE

Deze goed onderhouden, instapklare en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met energielabel A is voorzien van onder meer een moderne woonkeuken met kookeiland, modern sanitair, een ruime woonkamer, 4 slaapkamers en een heerlijke achtertuin. De tuin beschikt over een terrasoverkapping, een achterom, praktische berging(en) en een oprit.





## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte van maar liefst 182 m<sup>2</sup>;
- 15 meter brede achtertuin;
- Goed geïsoleerd, 22 zonnepanelen en voorzien van energielabel A;
- Woonkeuken met modern kookeiland;
- Voorzien van een moderne badkamer;
- Gelegen nabij de dorpskern van Gilze en gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen;
- De beneden verdieping is voorzien van houten kozijnen en de eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen.



**OMGEVING**



## BEGANE GROND

### Entree/hal

Entree/hal met hierin de trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast (15 groepen plus aardlekschakelaars) en toegang tot de woonkamer.



# ENTREE/HAL



### Woonkamer

De sfeervolle en ruime woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd. De woonkamer van ca. 35 m<sup>2</sup> is voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming. Verder is de woonkamer voorzien van strak stucwerk en geeft deze toegang tot de bijkeuken en provisieruimte. Vanuit de woonkamer beschikt de woning over direct tuincontact middels een schuifpui.



# WOONKAMER





**WOONKAMER**



## Keuken

Aan de achterzijde, in de aanbouw, is de ruime woonkeuken van ca. 28 m<sup>2</sup> gesitueerd. De woonkeuken beschikt over een heerlijk kookeiland en een grote kastenwand. De keuken is in 2019 gemoderniseerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt de keuken over een 4-pits inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, Quooker-kraan, combi-oven/magnetron, combi-oven/stoomoven, koelkast en vaatwasser. Verder beschikt de keuken over voldoende opbergruimte en direct tuincontact middels een loopdeur.



# KEUKEN





**KEUKEN**



### **Bijkeuken**

De woonkamer staat middels een loopdeur in verbinding met de praktische bijkeuken. Hier zijn vanzelfsprekend de aansluitpunten voor de was- en droogapparatuur gesitueerd. Vanuit de bijkeuken is de multifunctionele ruimte toegankelijk.



# BIJKEUKEN



### Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte is momenteel in gebruik als berging, maar zou ook goed bruikbaar kunnen zijn als hobbyruimte. De ruimte heeft zowel aan de voor- als achterzijde een loopdeur.

### Achterhal en toiletruimte

De hal aan de achterzijde geeft toegang tot de toiletruimte. De toiletruimte is half betegeld in een neutrale kleurstelling en voorzien van strak stucwerk. Ook de hal beschikt over direct tuincontact middels een loopdeur.

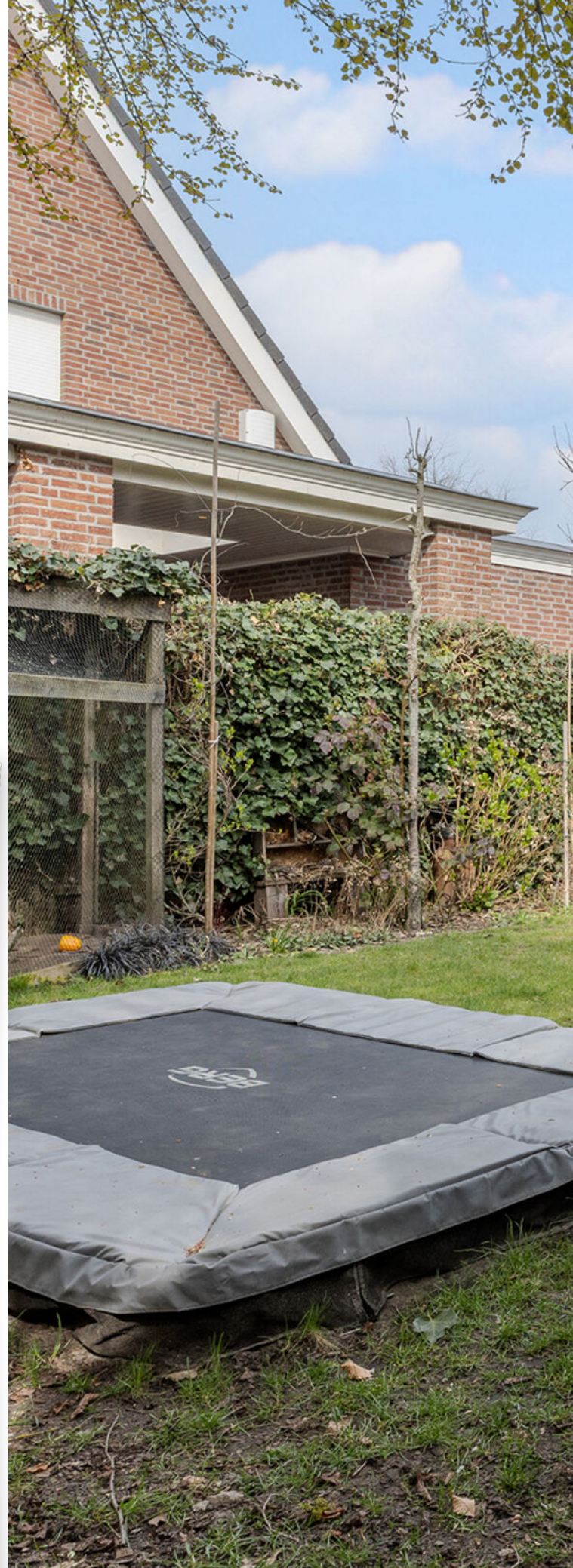


# MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



## Tuin

De verzorgd aangelegde achtertuin is gelegen op het noordwesten. De tuin beschikt over een heerlijk gazon, meerdere terrassen en diverse vaste beplantingen. Eén terras is gesitueerd onder een heerlijke overkapping, waardoor je tot in de late uurtjes van de tuin kunt genieten. Verder beschikt de achtertuin over een buitenkraan en een achterom.



# TUIN



## EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Vanuit de overloop is tevens de tweede verdieping middels een vaste trap te bereiken.

### Slaapkamer 1

Aan de achterzijde van de woning gelegen royale ouderslaapkamer van ca. 3.60 m x 3.48 m, voorzien van een fraaie laminaatvloer, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, hor en draaikiepfunctie.

### Slaapkamer 2

De aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer van ca. 3.48 m x 3.48 m is eveneens voorzien van een laminaatvloer en kunststof kozijnen met dubbele beglazing, hor en draaikiepfunctie.

### Slaapkamer 3

De eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer van ca. 2.66 m x 2.59 m is voorzien van een laminaatvloer en kunststof kozijnen met dubbele beglazing, hor en draaikiepfunctie.



# EERSTE VERDIEPING





**SLAAPKAMER**



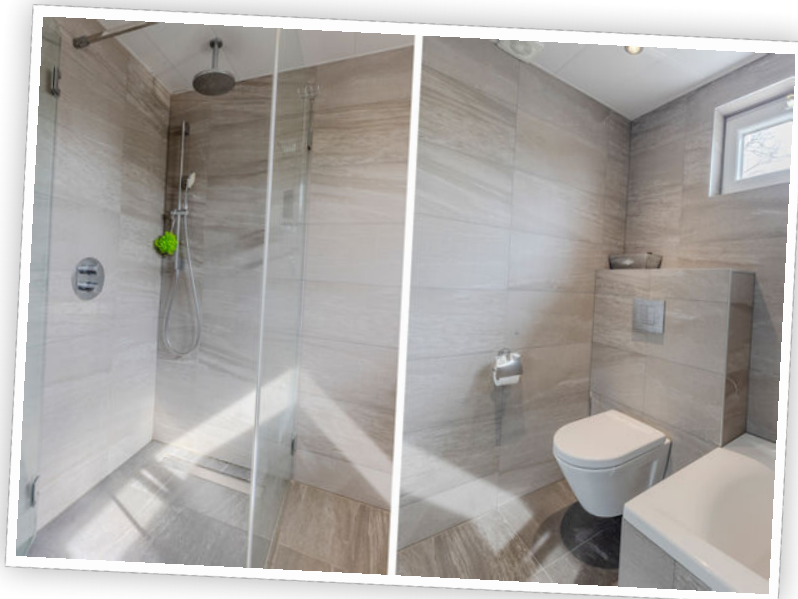


**SLAAPKAMER**



### Badkamer

De moderne en geheel betegelde badkamer is in 2016 gemoderniseerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt de badkamer over een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en tweede vrijhangend closet. De badkamer is verder voorzien van mechanische ventilatie, inbouwspots en een kunststof kozijn met dubbele beglazing en tevens voorzien van een hor.



# BADKAMER



## TWEEDE VERDIEPING

Door middel van een vaste trap is de voorzolder te bereiken. De voorzolder geeft toegang tot de vierde slaapkamer en beschikt over verrassend veel bergruimte achter de knieschotten. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de HR-combiketel (merk: Daalderop, bouwjaar 2011).

### Slaapkamer 4

De op de bovenste verdieping gelegen slaapkamer van ca. 3.07 m x 4.02 m is voorzien van een laminaatvloer, houten kozijn met dubbel glas en een Velux dakvenster. Verder beschikt de slaapkamer over bergruimte achter de knieschotten.



# TWEEDE VERDIEPING







# BEGANE GROND



**EERSTE VERDIEPING**



## TWEEDE VERDIEPING



# SITUATIE

# KIN MAKELAARS

## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

### Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

### De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

### Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

### Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

### Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

### Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



# EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

## Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

## Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

## Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

## Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

## Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

## Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

## Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

### Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

### Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte, maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

### Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

### Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?  
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Gilze en Rijen  
Hoofdstraat 27, 5121 JA RIJEN  
Tel: 0161 244 844  
rijen@kinmakelaars.nl**



## WONEN IN GILZE

Met haar rijke verenigingsleven en onderlinge verbondenheid is Gilze een sfeervolle plek om te wonen. Met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand. Bovendien liggen de bruisende steden, Breda en Tilburg, in de directe nabijheid.

Primaire voorzieningen zoals een supermarkt, de basisscholen en de sportvelden vind je in het dorp zelf.

Even te voet de boodschappen doen is in een handomdraai gebeurd, de kinderen op de fiets of zelfs te voet naar school brengen is zo gepiept en in het weekend even snel naar het voetbalveld om de plaatselijke trots aan te moedigen wordt er alleen maar leuker op!







# KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of  
in jouw toekomstige woning!

[www.kinmakelaars.nl](http://www.kinmakelaars.nl)

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
MAKELAARS

#### Breda

Korte Ploegstraat 19  
4818 EM BREDA  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
5104 JC DONGEN  
Tel. 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Korte Kerkstraat 6A  
5664 HG GELDROP  
Tel. 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
5126 CK GILZE  
Tel. 0161 - 244 844  
[gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
5121 JA RIJEN  
Tel. 0161 - 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
5038 NE TILBURG  
Tel. 013 - 5 339 339  
[tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)

#### Waalwijk

Grotestraat 299  
5141 JT WAALWIJK  
Tel. 0416 - 724888  
[waalwijk@kinmakelaars.nl](mailto:waalwijk@kinmakelaars.nl)