



# Sfeer én ruimte!!!

**UDENHOUT**, Nemelaer 11

Vraagprijs € 550.000,- 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:	1997
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	540 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	157 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	224 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	18 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

# Omschrijving

**Als er één woning uitblinkt in sfeer dan is het deze wel.**

**Naast een gezellige sfeer, biedt deze woning ook een zee aan ruimte met maar liefst 4 slaapkamers, een carport, een grote garage/berging en woonkamer van ca. 40 m<sup>2</sup>.**

**De bewonersmentaliteit (lees: consequent onderhoud) is perfect en de woning zou dan ook instapklaar kunnen zijn.**

**Fraai, aan een groenrijk en uitermate rustig plantsoen in woonwijk De Mortel gelegen, uitstekend onderhouden en sfeervol afgewerkte, geschakelde twee-onder-een kapwoning met voortuin, carport, aangebouwde, inpandig te bereiken garage/berging en zonnige achtertuin met daarin een houten chaletberging.**

**Ligt de woning zelf al aan een breed plantsoen, binnen een minuut lopen ligt het grote, groene speelplein aan het Verzonken Kasteel en de Stapelen.**

**Udenhout kenmerkt zich als een volwassen dorp met de noodzakelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand, zoals o.a. 2 supermarkten, diverse winkels, restaurants, basisscholen, sportvoorzieningen als o.a. voetbal, hockey, tennis en indoor sporten in sporthal De Roomley.**

**Verder de natuur in de omgeving niet te vergeten zoals natuurgebied De Brand en de Loonse en Drunense duinen binnen enkele fietsminuten.**

**Uitvalswegen naar Tilburg, Den Bosch en Eindhoven zijn binnen luttele autominuten te bereiken.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1997.
- De woonoppervlakte bedraagt 157,4 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud van het geheel is 540,4 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 224 m<sup>2</sup>.
- Verwarming en warm water woning worden geleverd door een zeer recente Intergas HR CW 5 uit 2024.
- De woning is volledig v.v. isolatie en dubbel glas.
- Het energielabel is een gunstig A label en is geldig tot 15-10-2035.

**BEGANE GROND:**

Via de voortuin is de naar voren uitgebouwde, overdekte entree / hal te bereiken.

In de hal is de meterkast, garderobe en is er toegang tot de woonkamer.

De ca. 40 m<sup>2</sup> grote L-vormige woonkamer heeft een zitgedeelte aan de voorzijde met daar een zeer sfeervolle gashaard.

Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd met daar dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

Dezelfde openslaande tuindeuren zijn ook in de keuken geplaatst, waardoor een fraai geheel ontstaat als toegang naar de achtertuin.

De keuken is ruim van opzet met een grootte van ca. 11 m<sup>2</sup> en is v.v. een keurige hoekopstelling met daarin een vaatwasser, combi-oven, koelkast, 5 pits gaskookplaat en afzuigschouw. Het geheel is afgewerkt met een granieten aanrechtblad.

Naast de keuken is er toegang tot de ruime bijkeuken.

De bijkeuken geeft enerzijds toegang tot de achtertuin en anderzijds toegang tot de inpandig te bereiken garage / berging.

De bijkeuken heeft de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en er is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een extra koel-/vriescombi of bergkasten.

De ca. 20 m<sup>2</sup> grote garage / berging is voor meerdere doeleinden geschikt.

Uiteraard berging, maar tevens ideaal als kantoor- en/of praktijkruimte aan huis of extra speelruimte voor de kinderen. Zelfs slapen en baden op de begane grond zou tot de mogelijkheden behoren.

In deze ruimte is nu een lange kastenwand geplaatst, de CV is er opgesteld en er is toegang tot een ruime trapkast.

Via openslaande garagedeuren is aan de voorzijde de carport te bereiken.

Halverwege de woonkamer is een tussenhal geplaatst met daarin de trapopgang naar de verdieping alsmede het toilet. Het toilet is grotendeels betegeld en v.v. een fontein.

De woonkamer is afgewerkt met een massief eiken, planken vloer, de keuken heeft een tegelvloer en de gehele begane grond is verder afgewerkt met pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafonds.

**VERDIEPING:**

De L-vormige overloop is het hart van deze verdieping en van hieruit zijn de 4 slaapkamers en de badkamer te bereiken.

Het gave van de slaapkamers is dat deze een extra ruimtelijk gevoel geven, doordat de kap van de woning in het zicht is.

De ouderkamer is extra ruim, deze is gesitueerd boven de onderliggende garage / berging, maar heeft ook een walk-in closet in de schuine van de kap met een vloeroppervlakte van 3,22 x 2,00 m.

De kamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde 2,66 x 3,19 m;

kamer 2 aan de voorzijde 2,63 x 4,19 m;

kamer 3 aan de achterzijde 3,14 x 5,00 m en

kamer 4 boven de garage / berging 3,18 x 4,50 m en dus de walk in van 3,22 x 2,00 m.

Ook de badkamer is ruim van opzet met een breedte van 2,16 m en lengte van 3,25 m.

De badkamer is grotendeels betegeld, van alle gemakken voorzien met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, design radiator en 2e toilet. Ook hier is de kap in het zicht.

Ook de slaapkamers zijn fraai afgewerkt met de massief eiken, planken vloer, pleisterwerk wanden en derhalve overal de kap in het zicht.

**BUITENLEVEN:**

De woning ligt aan een groenrijk plantsoen, waardoor de woningen aan de overzijde verder weg staan.

Aan de voorzijde heeft de woning een strak aangelegde voortuin met taxushagen, lage borders met planten en grind, sierbestrating pad en bolcatalpa.

Naast de voortuin ligt de eigen oprit en carport.

De carport volgt de schuinite van de kap en is met pannen gedekt, waardoor ook hier een ruimtelijk effect ontstaat.

Aan de achterzijde ligt de zonrijke achtertuintuin.

Ook de achtertuintuin is strak ingedeeld en afgewerkt met sierbestrating terrassen, houten vlonder terras, gazon, dakplatanen en houten chaletberging.

Het geheel is omheind met een groen begroeide, houten schutting.

Aan de achterzijde zorgen leibomen voor de nodige privacy.

\* 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.













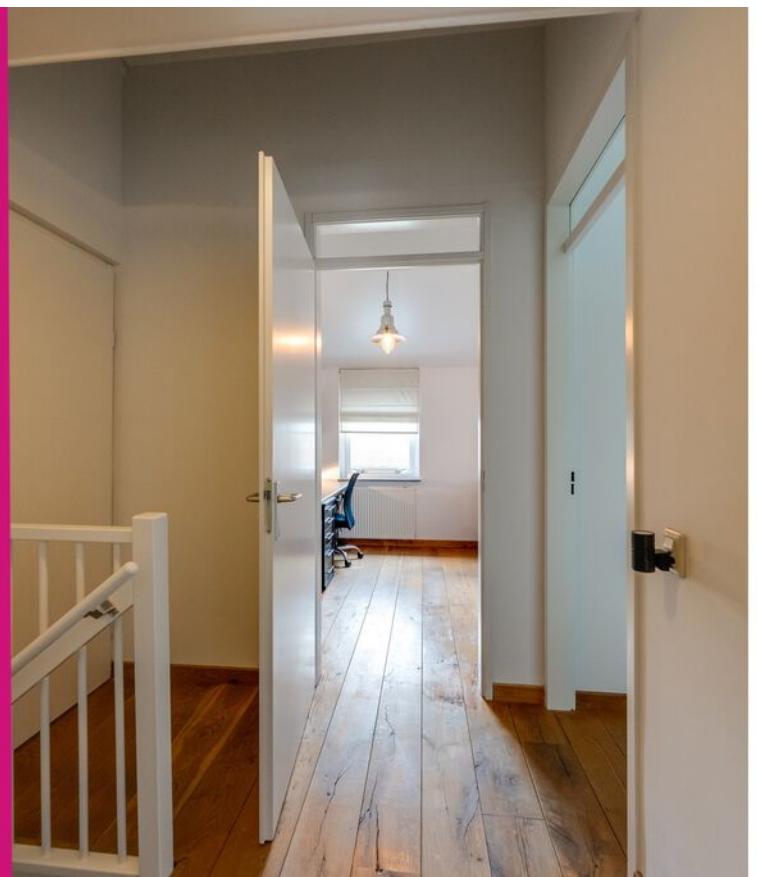
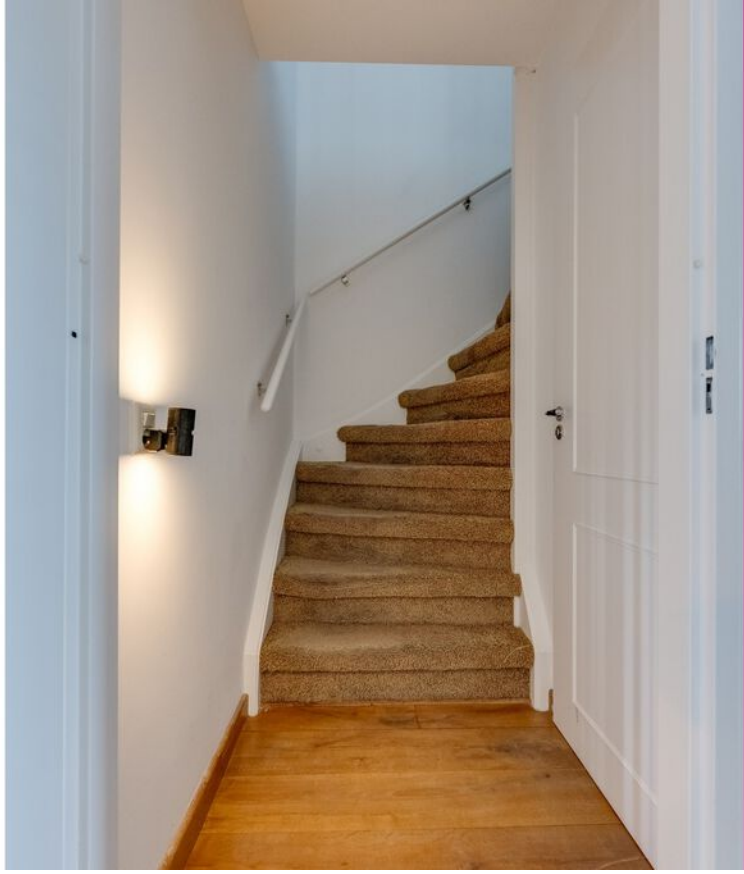






























# EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

**Vergroot  
je kans op  
succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



# 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

Nemelaer 11 - Udenhout  
Eerste 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



# Plattegrond

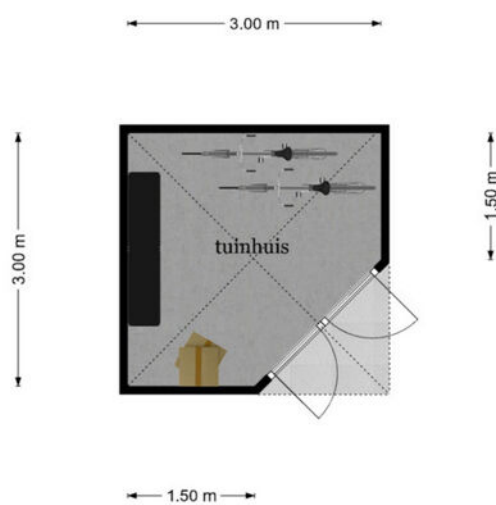


# Plattegrond



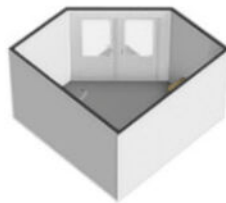
# Plattegrond

**Nemelaer 11 - Udenhout  
Tuinhuis**



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

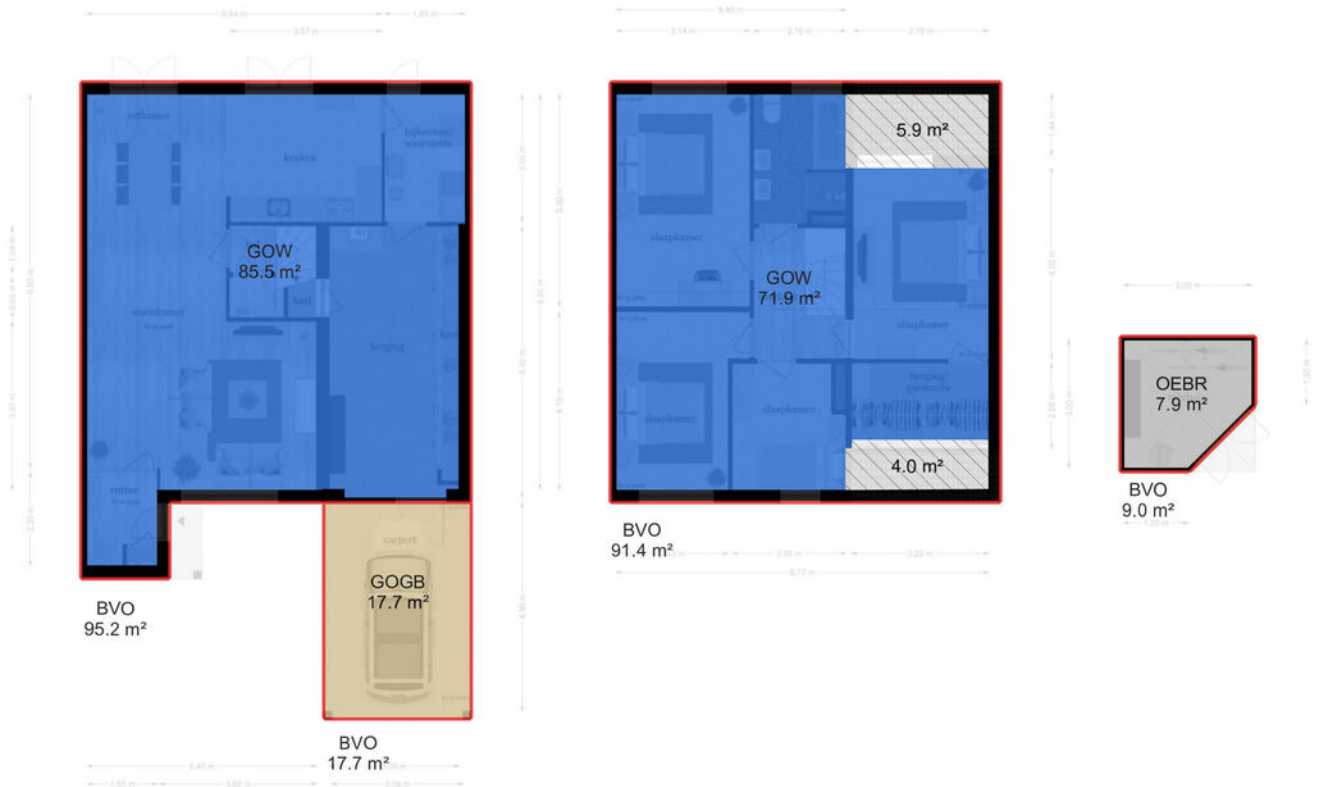
# Plattegrond



# Plattegrond



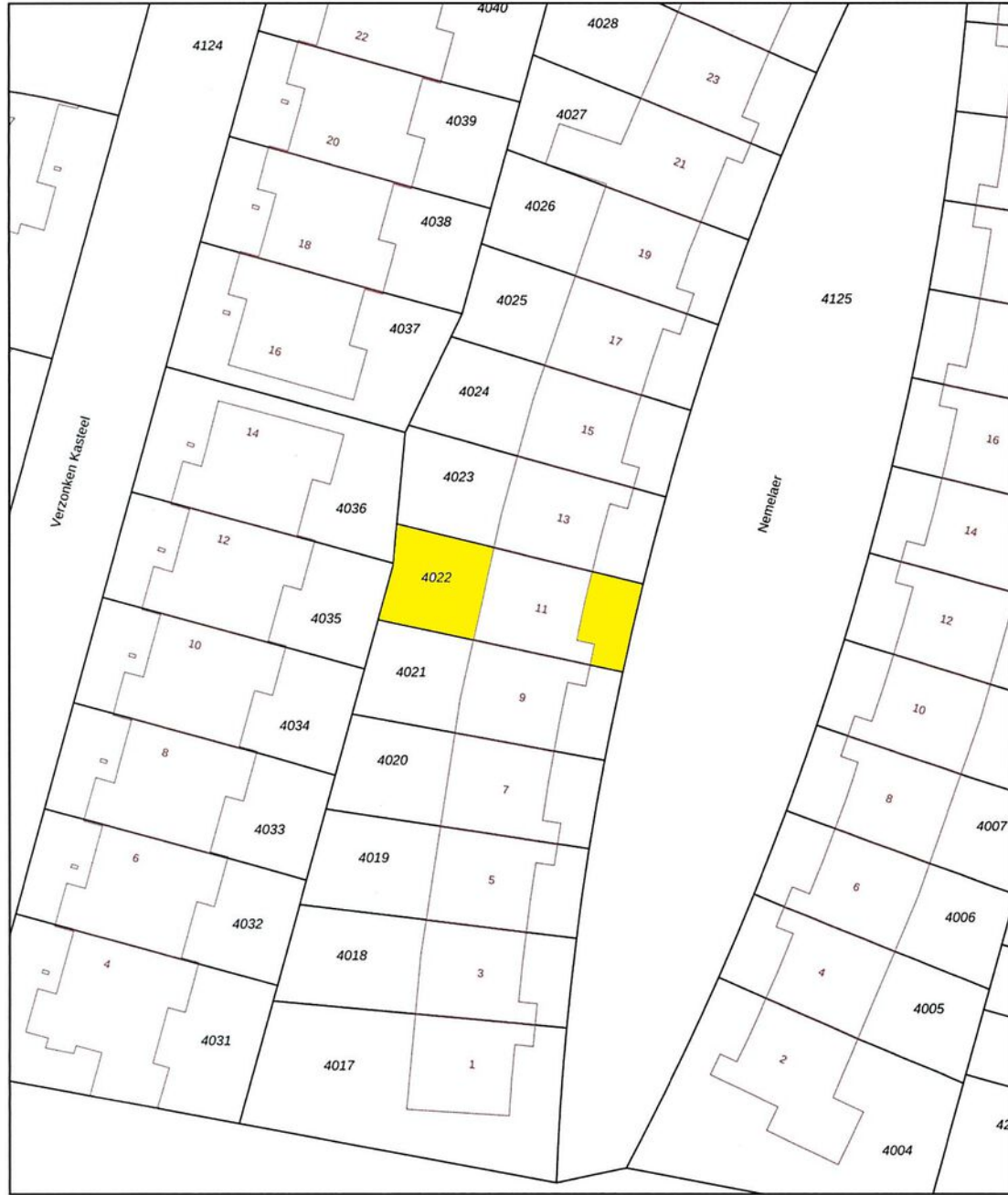
# Plattegrond



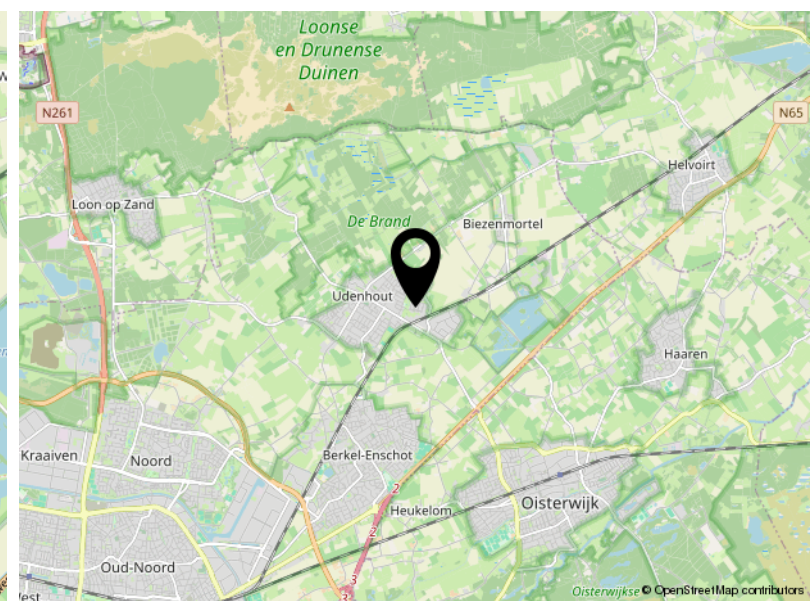
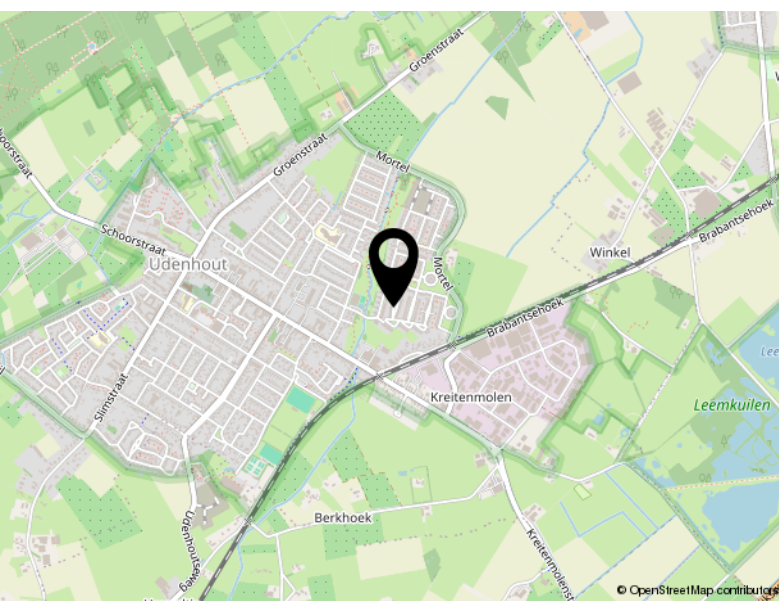
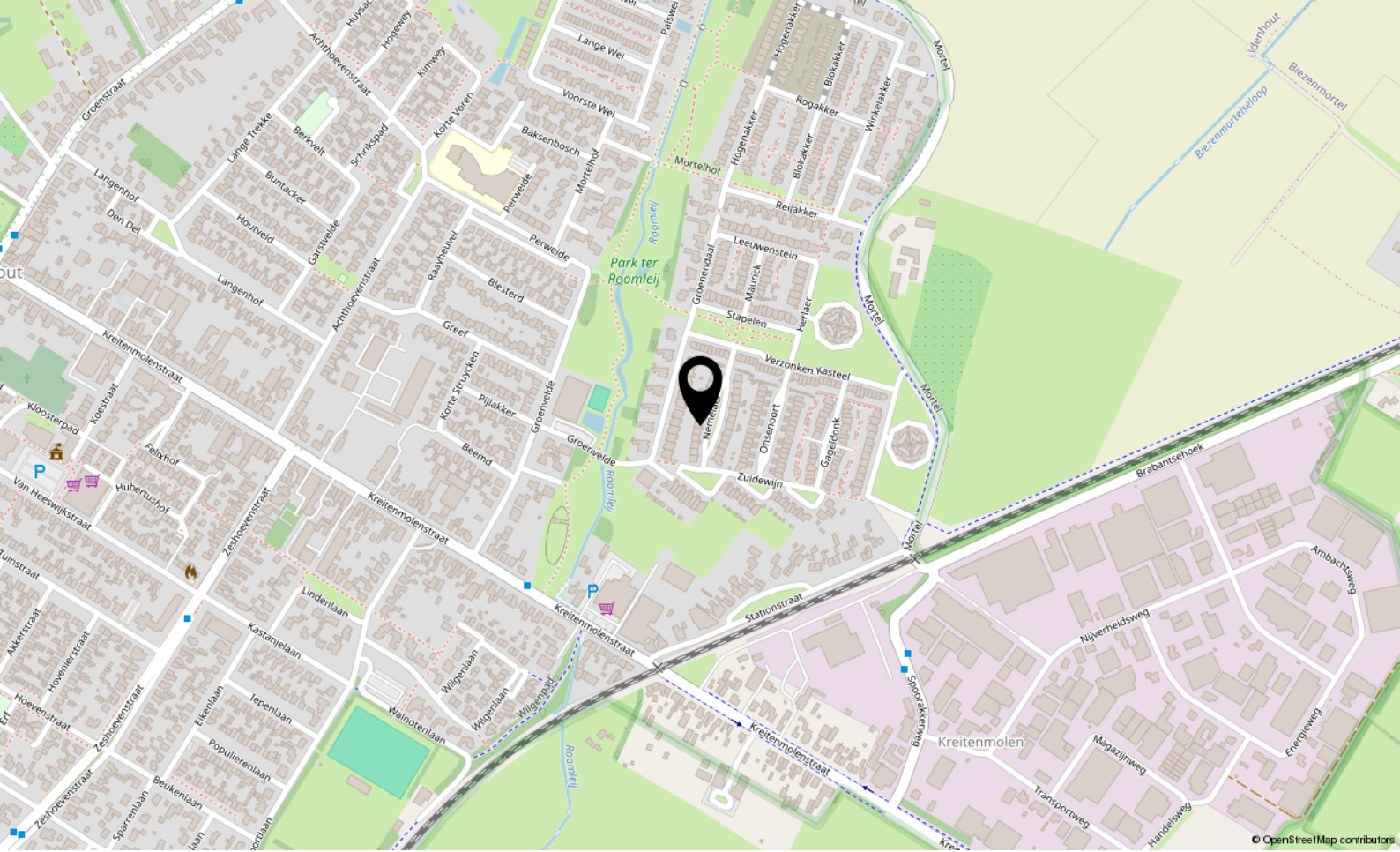
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Udenhout	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4022	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	



# Locatie

NEMELAER 11

Udenhout

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting blijft achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken keuken, bijkeuken, garage en kantoor blijven achter	X		
- Kasten garage en legplanken garage blijft achter, inbouwkast kleding planken blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- shutters beneden			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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.
- Het adviseren bij hypotheke.

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