



# Heerlijk veel ruimte!

**UDENHOUT**, Margriet 11

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1987
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	450 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	128 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	160 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	19 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	B

# Omschrijving

**Valt het u ook op dat deze woning hoger is dan de overige woningen in de straat?**

**Wat een ruimte in dit pand! En dan ook nog een flinke tuin op het zuidoosten én een grote berging die niet onder doet voor een garage.**

**Locatie al bekeken? Zeer fraai aan het groenrijke speelplein bij de Margriet, Anemoon en Melde.**

**Zonder directe overburen aan het sfeervolle en ruime speelplein gelegen, volledig van kunststof kozijnen voorziene, uitgebouwde tussenwoning met voortuin, ruime achtertuin en grote, stenen berging met brede achterom, ideaal voor motoren en/of scooters.**

**Woonwijk 'De Kuil' kenmerkt zich door de kindvriendelijkheid en de faciliteiten die in de wijk aanwezig zijn of direct nabij de wijk gelegen zijn.**

**Zo is er op loopafstand een basisschool en kinderdagverblijf en ligt het centrum van Udenhout op 3 fietsminuten.**

**De wijk ligt aan de rand van Udenhout, waardoor uitvalswegen ook direct en snel te bereiken zijn.**

**De omgeving is zeer groenrijk met natuurgebied 'De Brand' en de Loonse en Drunense Duinen in de buurt.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1986.
- Perceeloppervlakte is 160 m<sup>2</sup>.
- Inhoud van de woning is 450 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Woonoppervlakte is 128 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Gehele woning is v.v. kunststof kozijnen en dubbel glas.
- Verwarming en warm water worden geleverd via een Remeha Tzerra Ace 39c uit 2022.
- Sloten zijn politiekeurmerk I sloten.
- Woning is volledig geïsoleerd.
- Energielabel is een B label en is geldig tot 14-10-2035.

**INDELING:****BEGANE GROND:**

Via de voortuin is de entree van de woning te bereiken.

In de hal is de meterkast, garderobe en het toilet.

Het toilet is gemoderniseerd, volledig betegeld en v.v. wandcloset en fontein.

Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

De L-woonkamer is afgewerkt met een fraaie visgraat pvc vloer, deels spachtelputz wanden, deels wandpanelen en deels behang en schuurwerk plafond.

In de woonkamer is een afgesloten tussenhal met trapopgang en een ruime voorraadkast.

Via de woonkamer is de riante uitbouw te bereiken.

De uitbouw met fraaie lichtstraat, openslaande tuindeuren en loopdeur, is in gebruik als een grote woonkeuken.

Keuken is in een hoekopstelling, heeft een apothekerskast, vaatwasser, koelkast, afzuigschouw en 5-pits Smegg gaskookplaat met brede oven en is afgewerkt met een granieten blad.

Aan de uitbouw is een kunststof overkapping gemaakt.

### **1e VERDIEPING:**

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.  
De kamers aan de achterzijde hebben beide een dakkapel.

De kamers hebben de volgende afmetingen:

Kamer 1 aan de voorzijde: 2,96 x 3,78 m.

Kamer 2 aan de achterzijde: 2,68 x 3,95 m.

Kamer 3 aan de achterzijde: 2,35 x 3,00 m.

De kamers zijn alle afgewerkt met laminaat vloeren, structuur-, behang en spachtelputz wanden en spuitwerk plafonds.

Kamers aan de achterzijde hebben beide elektrisch bedienbare rolluiken.

De badkamer is volledig betegeld en heeft een ligbad, aparte douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel.

### **2e VERDIEPING:**

Via een vaste trap is een grote zolder te bereiken.

De zolder is ingedeeld in een voorzolder en zolderkamer.

De voorzijde van de zolder is v.v. een dakkapel, deels bij de voorzijde en grotendeels bij de zolderkamer.

Op de voorzolder is de aansluiting voor de wasapparatuur, de CV-opstelling, bergingen in de knieschotten en via een vlizotrap, toegang tot een bergvlieving.

De kamer is ruim, heeft dus de dakkapel aan de voorzijde en een kastenwand in de schuine van de kap aan de achterzijde.

De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer, pleisterwerk wanden en MDF systeemplafond.

Via de zolder is ook nog een bergvlieving te bereiken.

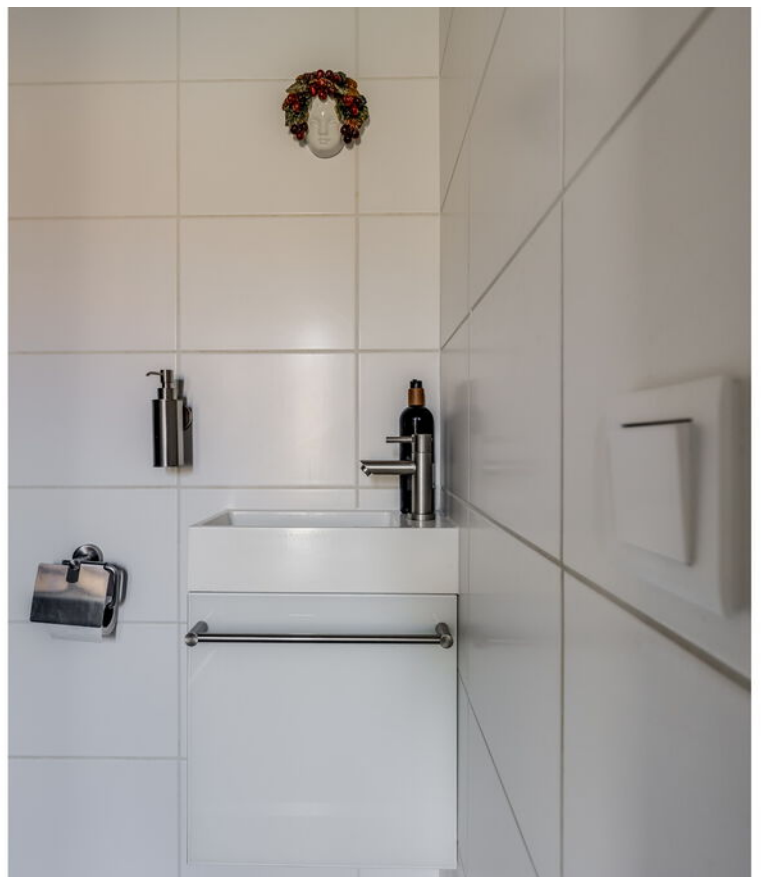
**BUITEN:**

De achtertuin ligt op het zuidoosten is nu nog (zonder uitbouw en berging meegeteld) ruim 10 meter diep.

De stenen berging, achter op het perceel, is van binnen 3,27 x 5,33 m en dus erg ruim.

Aan de berging is nog een stenen tuinberging gebouwd.

\* 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.









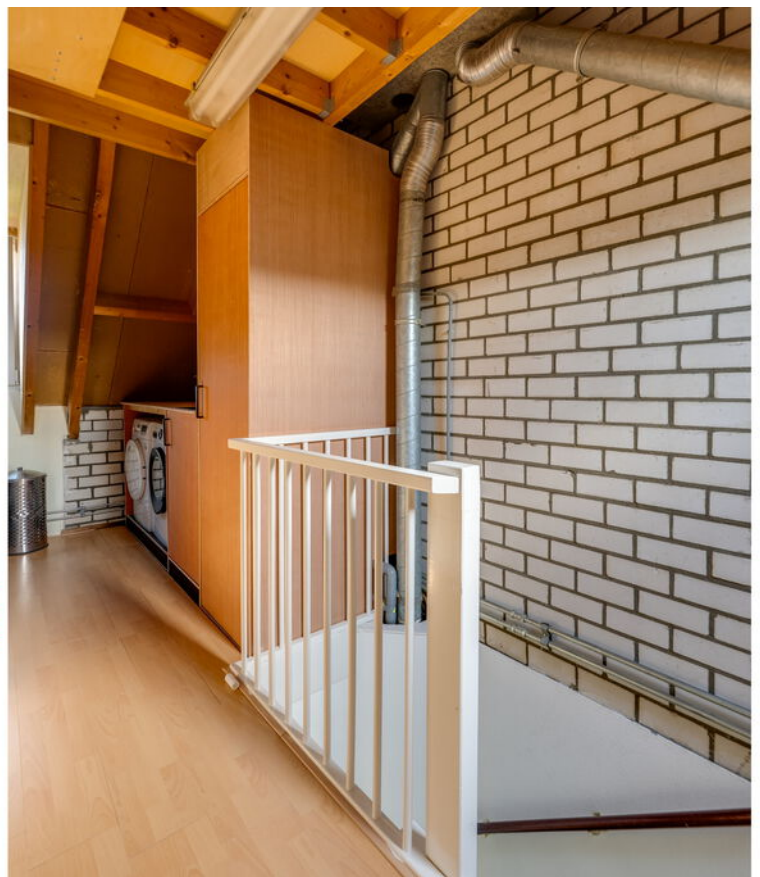


























# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



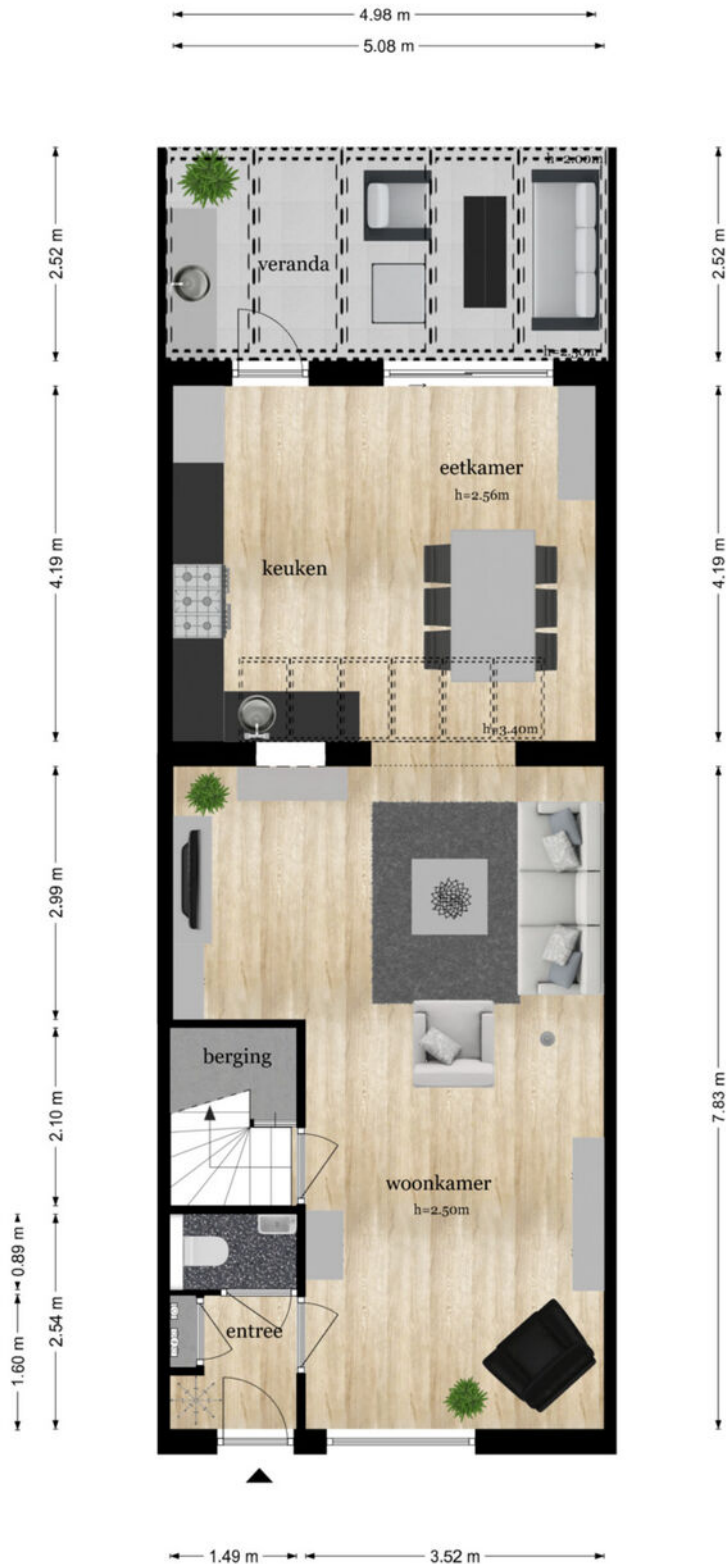
## EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

# Plattegrond

Margriet 11 - Udenhout  
Begane Grond



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

# Plattegrond



# Plattegrond

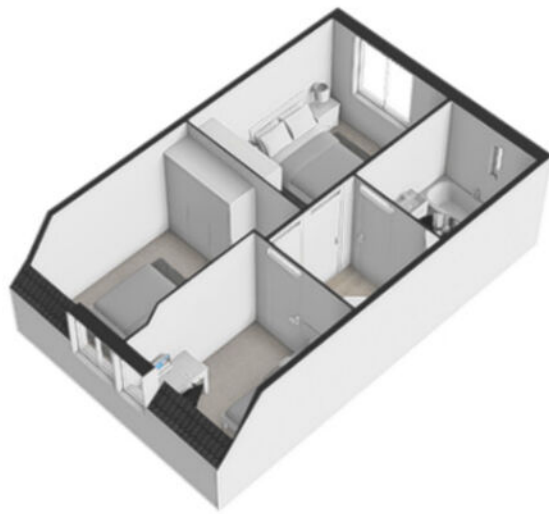


# Plattegrond



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

# Plattegrond

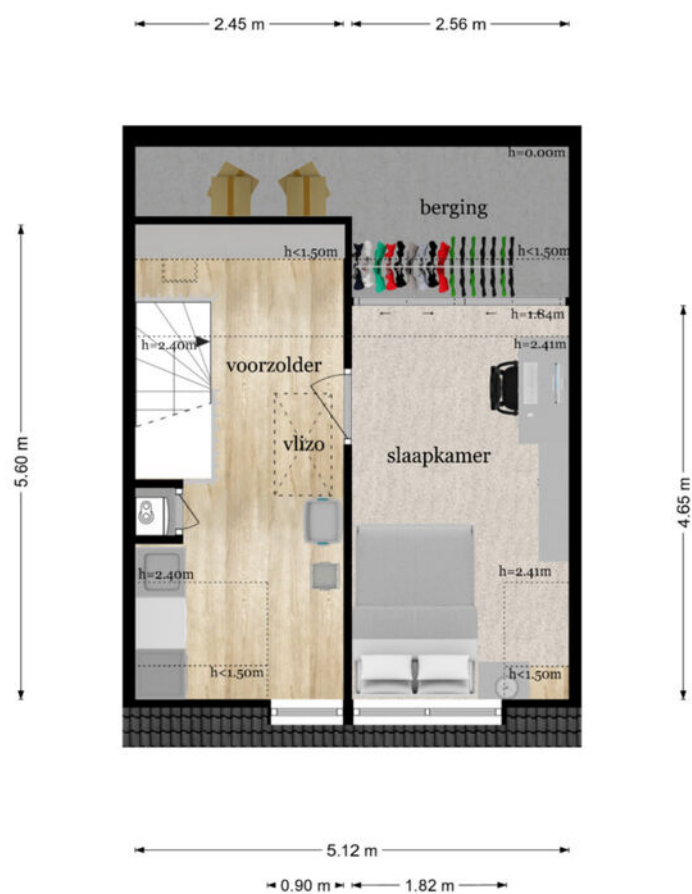


# Plattegrond



# Plattegrond

Margriet 11 - 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

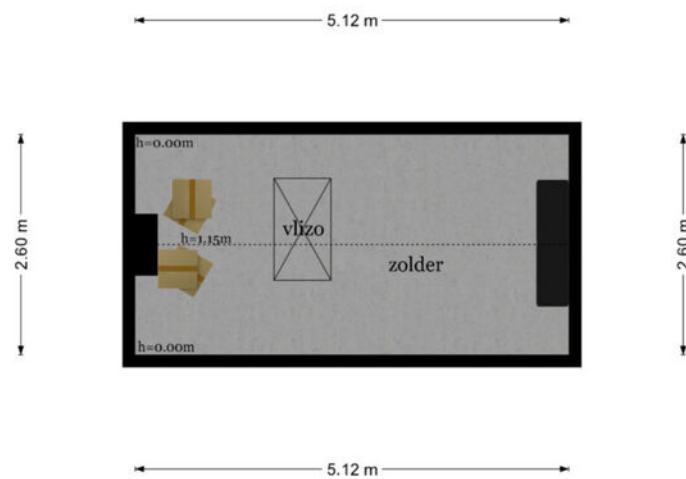


# Plattegrond



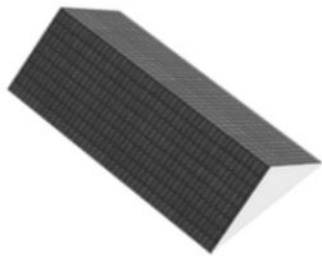
# Plattegrond

Margriet 11 - Udenhout  
Zolder

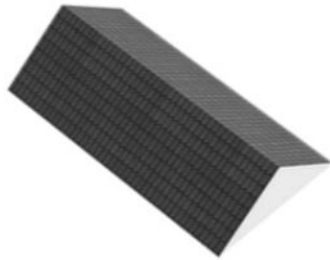


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

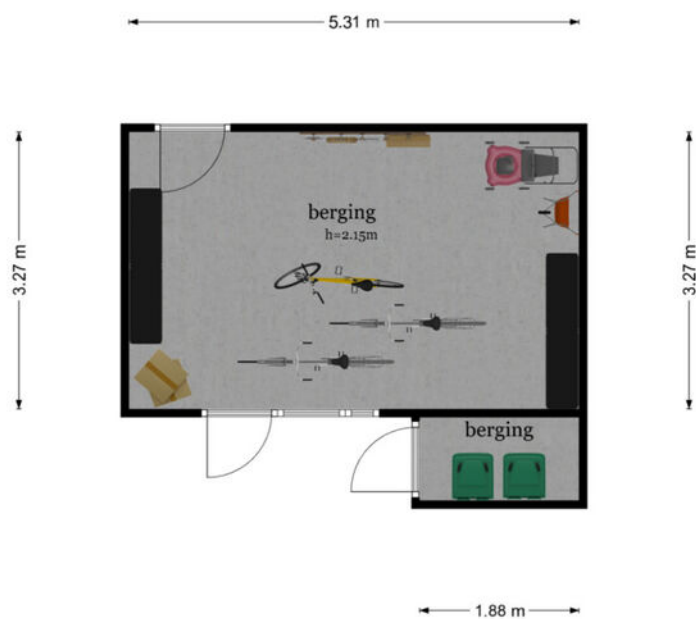


# Plattegrond



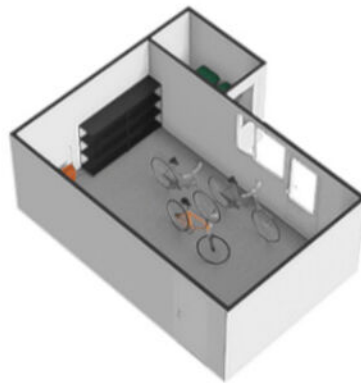
# Plattegrond

Margriet 11 - Udenhout  
Berging

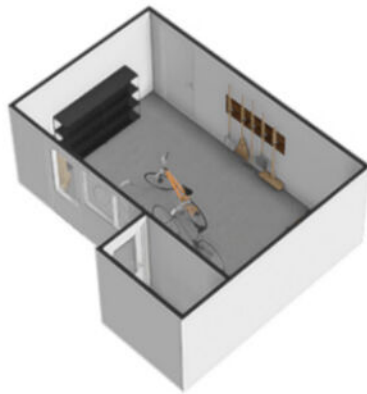


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

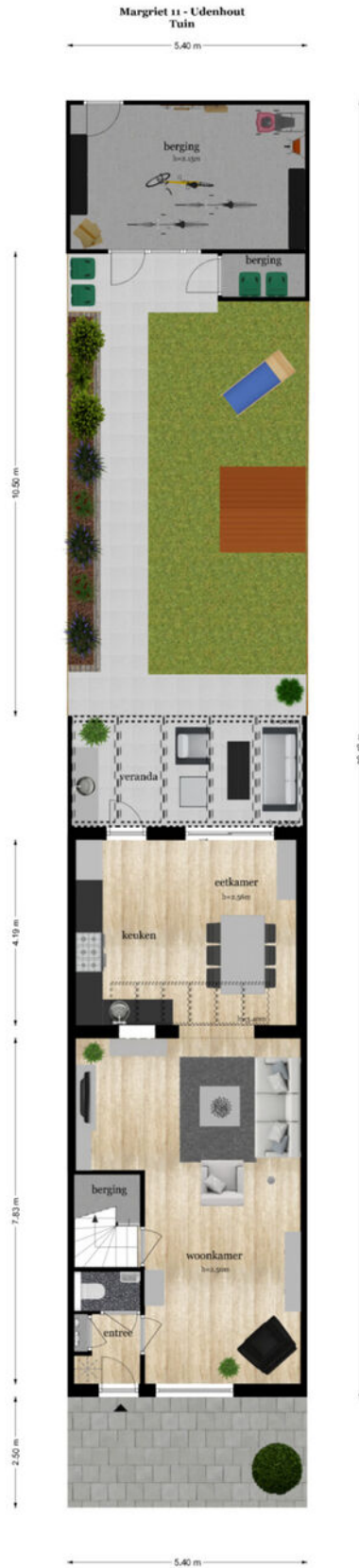
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrond



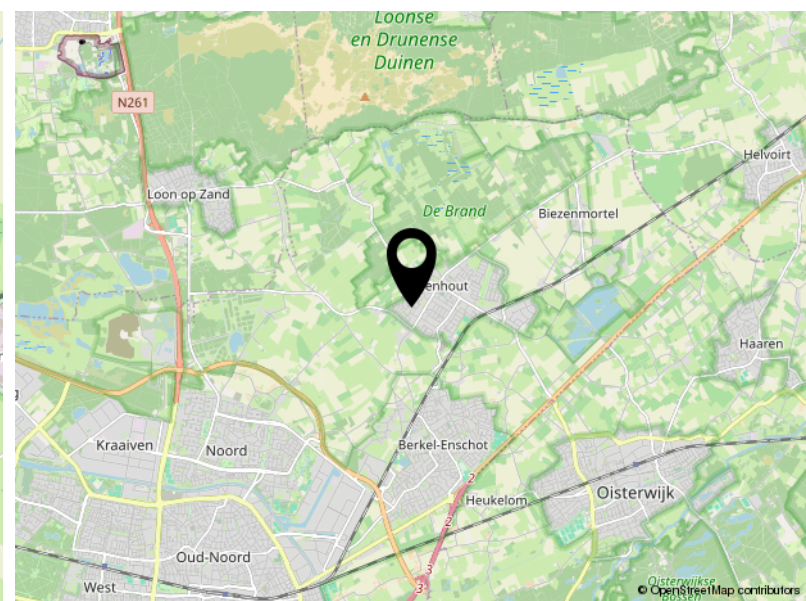
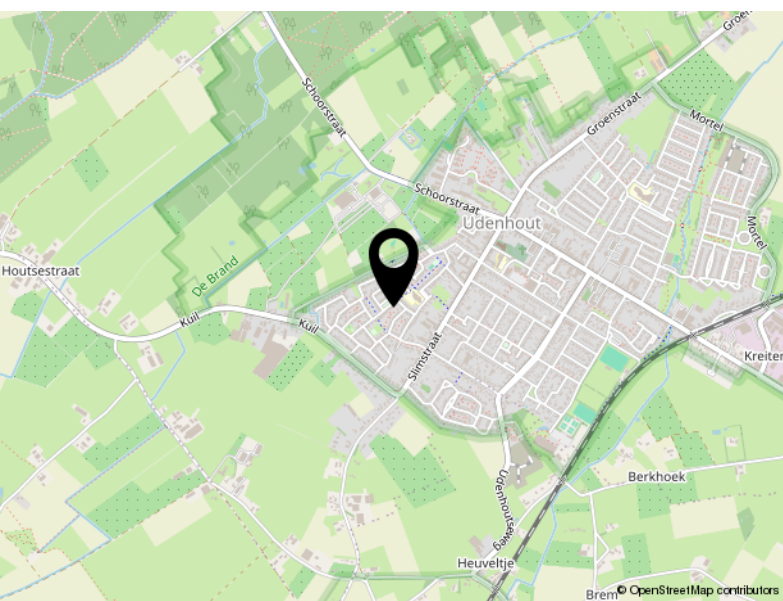
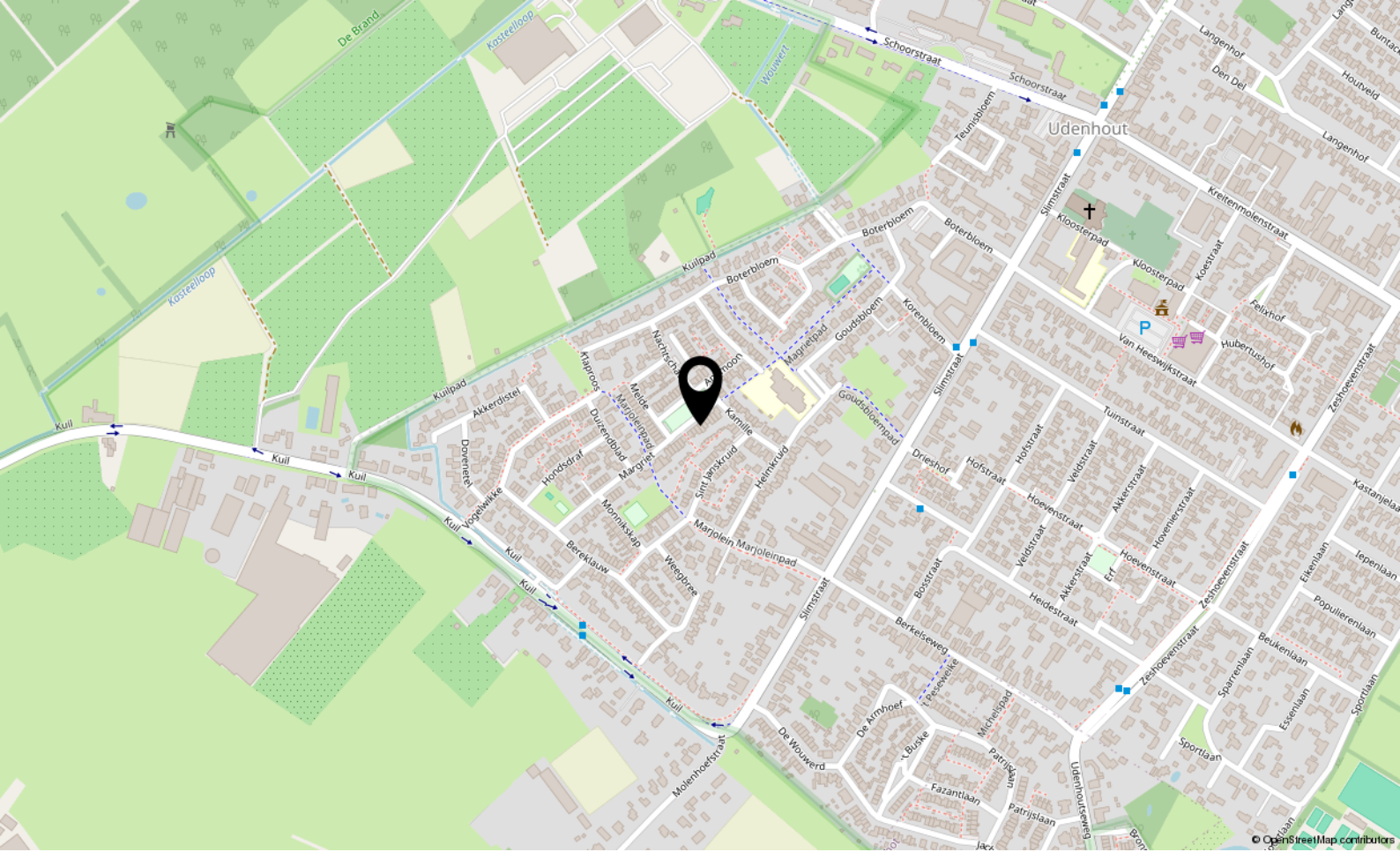
# Plattegrond



# Plattegrond







# Locatie

MARGRIET 11

Udenhout

**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;** alsieder 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)