

TE KOOP



Vogelwikke 4
Udenhout

Vraagprijs
€ 445.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Vogelwikke 4 te Udenhout. Deze brochure is onder voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

Aan een rustige woonstraat gelegen goed onderhouden en heerlijke lichte tussenwoning met vrijstaande stenen berging, drie (mogelijk 4) ruime slaapkamers en een privacy biedende achtertuin op het noordwesten.

Deze verzorgde woning ligt aan de rand van Udenhout in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk 'De Kuil' met diverse speel- en groenvoorzieningen en op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen zoals winkels, basisscholen en horeca.

Udenhout ligt gunstig ten opzichte van Tilburg en biedt een uitstekende balans tussen rust en bereikbaarheid. De steden 's-Hertogenbosch, Breda en Eindhoven zijn goed bereikbaar. De directe omgeving wordt gekenmerkt door veel groen en natuur zoals Nationaal Park "de Loonse en Drunense Duinen" waar het heerlijk is om te wandelen, fietsen en recreëren.

Vogelwikke



- Bouwjaar ca. 1995
- Inhoud woning ca. 371 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 90 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 15 m²
- Externe bergruimte ca. 7 m²
- Perceel ca. 125 m²
- Energielabel B

Keurig
afgewerkte
ontvangsthal



Via de verzorgd aangelegde voortuin en entree met bovenlicht in de voorgevel betreedt men de nette ontvangsthal van de woning.

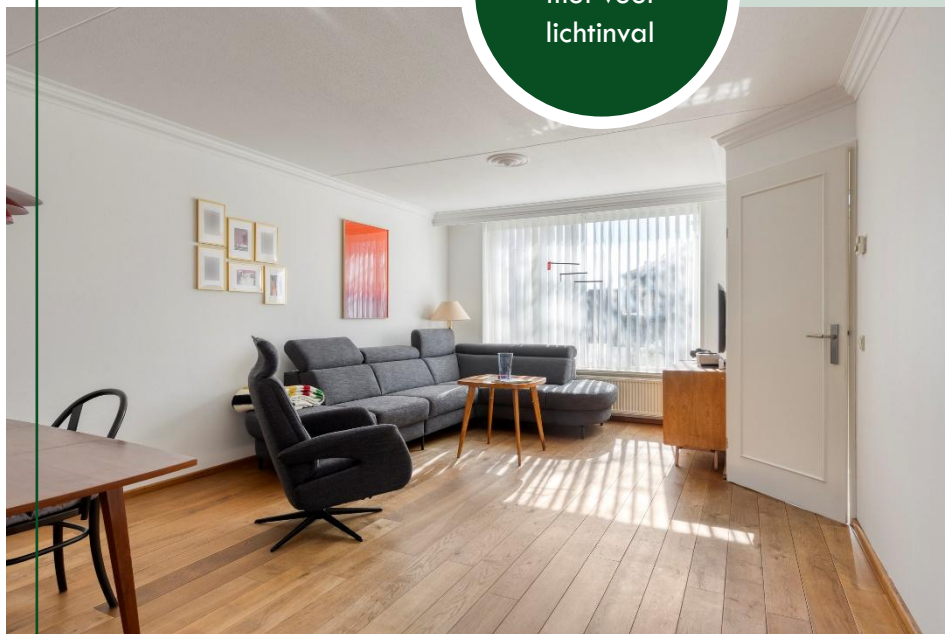
De hal is keurig afgewerkt met een eikenhouten vloer welke mooi is doorgelegd naar de woonkamer, wit stucwerk op de wanden en een wit spuitwerk plafond.



Nette, moderne
toiletruimte

De hal met garderobe-mogelijkheden biedt toegang tot de woonkamer, de meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, 2 slimme meters en glasvezel-aansluiting) en tot de deels betegelde, keurige toiletruimte met wandcloset en fontein. De toiletruimte beschikt over mechanische ventilatie.

Woonkamer
met veel
lichtinval



De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en is ruim van opzet. Het is tevens een fijne lichte ruimte met een brede raampartij (met elektrisch bedienbaar screen) in de voorgevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorziet.

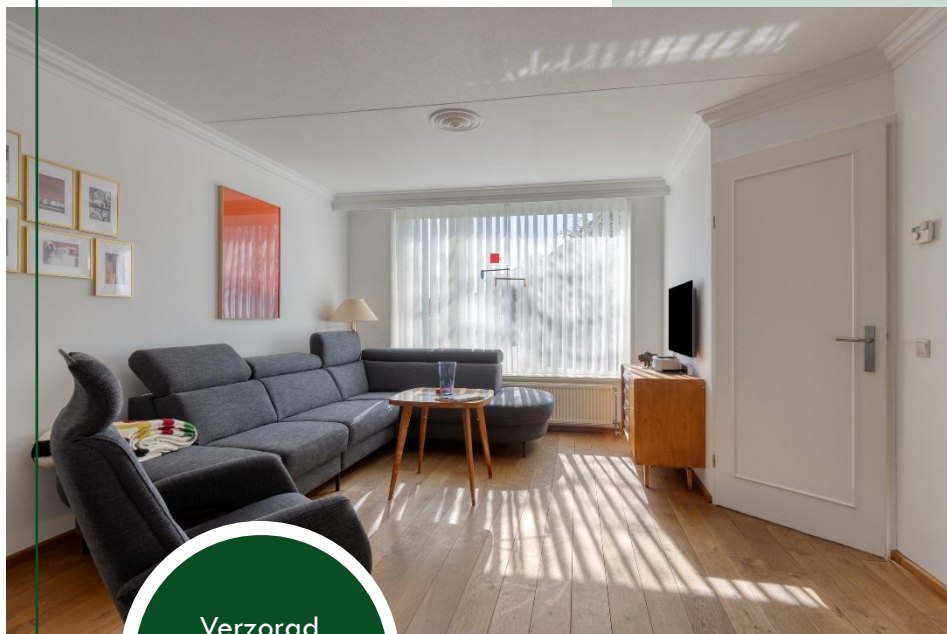


Verzorgd
afgewerkte
woonkamer

De ruimte is verzorgd en smaakvol afgewerkt met stucwerk wanden in een lichte tint, een wit gestuct plafond met rozet en fraaie sierlijst en een eikenhouten vloer.

Vanuit de woonkamer is een klein portaal toegankelijk met daarin de trapopgang naar de 1^e verdieping.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning met mooi zicht op de voortuin en rustige woonstraat.



In het middengedeelte, nabij de keuken bevindt zich de eethoek. Hier is voldoende ruimte voor een vrijstaande opstelling van de eettafel.

Middels een sfeervolle toeg betreed men de keuken.



Keuken in
lengte-opstelling
met inbouw
apparatuur

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Het brede raamkozijn (met elektrisch bedienbaar rolluik) biedt vanuit hier zicht op de achtertuin. De keuken, met keukeninrichting in een lengte-opstelling in een lichte kleurstelling beschikt over veel kastruimte met crème witte geprofileerde deuren, soft-close lades en over een natuurstenen werkblad met een spatwand van keramische wandtegels.



De keuken is ingericht met anderhalve rvs gootsteen (Franke) met mengkraan, een 4-pits gaskookplaat (Atag), een afzuigkap, een vaatwasser (Bosch), een koelkast (Bosch) en een oven (Inventum).

De keuken met voldoende ruimte voor een keukentafel is afgewerkt met een eiken houten vloer, wit stucwerk op de wanden en een wit stucwerk plafond met sierlijst.

Bijkeuken met
toegang tot de
achtertuin



Vanuit de keuken komt men in de praktische bijkeuken aan de achterzijde van de woning.

Deze ruimte is afgewerkt met een gemêleerde, keramische tegelvloer, stucwerk op de wanden en een spuitwerk plafond, dit alles in lichte kleurstellingen. Een loopdeur (met handmatig bedienbaar rolluik) biedt vanuit hier toegang tot de achtertuin.



Vaste kast met veel
opberg-
mogelijkheden

De bijkeuken is voorzien van een praktische vaste kast met veel hang- en legmogelijkheden achter grote schuifdeuren.

Overloop



De overloop en slaapvertrekken op de 1^e verdieping zijn alle afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook. De wanden en de plafonds zijn daarbij voorzien van spuitwerk in lichte kleurstellingen.

Vanuit de overloop zijn de 3 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trapopgang de zolder op de 2^e verdieping bereikbaar.



Ruime en lichte
ouderslaapkamer

De ruime en keurig afgewerkte ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Het Velux dakraam met verduistering brengt hier heel wat prettig daglicht binnen.

Deze kamer is voorzien van een vaste kast met volop hang- en legmogelijkheden. Ook bevindt zich onder de schuine van de kap nog heel wat bergruimte.



Slaapkamer 2+3

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet. Ook hier zorgt de grote raampartij (met handmatig bedienbaar rolluik) voor een heerlijke lichtinval en tevens mooi zicht op de rustige woonstraat.

Ook deze kamer heeft eenzelfde nette afwerking in lichte kleurstellingen als de overige ruimtes op deze verdieping.



Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een Velux dakraam met verduistering en veel bergruimte onder de schuine van de kap.

Een nette kamer in lichte tinten op de wanden en het plafond.

Compleet
ingerichte
badkamer met
natuurlijk
daglicht



De aan de voorzijde van de woning gelegen badkamer is volledig betegeld met een lichte keramische wandtegel, een keramische vloertegel in houtlook en beschikt over prettig natuurlijk daglicht door het raamkozijn met handmatig bedienbaar rolluik.

Deze ruimte is verder afgewerkt met een stucwerk plafond met inbouwverlichting en voorzien van elektrische en natuurlijke ventilatie.



Deze ruimte is compleet ingericht met een design radiator, een wastafel in meubel met twee soft-close lades, mengkraan (Grohe) en spiegelkast met elektra en verlichting, een wandcloset, een kunststof ligbad met whirlpoolfunctie, douchegelegenheid in bad met thermostaatkraan (Grohe), handdouche, regendouche en glazen wand.

Ruime open
zolder met
dakraam



De zolder op de 2^e verdieping biedt toegang tot de opstelruimte voor de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De hele verdieping is netjes afgewerkt en belegd met een laminaatvloer in houtlook.



Mogelijkheid een 4^e
slaapkamer te
realiseren

De zolder is een fijne grote ruimte waar het vrij eenvoudig is om een 4^e slaapkamer te realiseren. Uiteraard hoort een hobbyruimte of werkplek ook tot de mogelijkheden.

Een klein kunststof dakraam zorgt voor een natuurlijke lichtinval.

Privacy biedende achtertuin



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een privacy biedende achtertuin met oriëntatie op het noordwesten.

De tuin beschikt over een vorstvrije buitenkraan en gevelverlichting.

Een heerlijke, goed onderhouden tuin om rustig in te kunnen verblijven.



Verzorgd aangelegde achtertuin

De tuin is groen en verzorgd aangelegd met onder andere borders met vaste beplanting, steen met houten erfafscheidingen met afsluitbare achterom en sierbestrating.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische, geïsoleerde tuinberging. Deze berging met keramische tegelvloer is voorzien van licht en elektra en uitstekend geschikt voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinmateriaal.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Groen ingerichte voortuin



De voortuin van de woning is mooi groen aangelegd met borders met vaste beplanting.

Deze verzorgde voortuin is verder voorzien van tegelbestrating, een vorstvrije buitenkraan en gevelverlichting.



Straatbeeld Vogelwikke

De woning is gelegen aan een prettige rustige woonstraat in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk met diverse diverse speel- en groenvoorzieningen.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Het Raadhuis in
het hart van
Udenhout



Udenhout ligt gunstig ten noordoosten van Tilburg en biedt een uitstekende balans tussen rust en bereikbaarheid. Via diverse uitvalswegen zijn omliggende steden zoals 's-Hertogenbosch, Breda en Eindhoven goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer zijn er goede verbindingen richting Tilburg en de regio.



Prachtig wandelen
bij de "Drunense
Duinen"

Binnen het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder een gevarieerd winkelaanbod, supermarkten, basisscholen, kinderopvang en diverse sport- en recreatiefaciliteiten. Daarnaast kent Udenhout een actief verenigingsleven en meerdere horecagelegenheden waar bewoners elkaar ontmoeten. Voor een uitgebreid aanbod aan winkels, cultuur en onderwijs ligt het centrum van Tilburg op korte afstand.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning ca. 1995.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 371 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 90 m², overige in pandige ruimte ca. 15 m², externe bergruimte ca. 7 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 125 m², Sectie F, nummer 5157.
- **Woningtype:** tussenwoning, eengezinswoning.
- **Verblijfsruimtes:** ruime en lichte woonkamer, toiletruimte, tuingerichte keuken, bijkeuken, 3 slaapkamers, badkamer, nette toiletruimte en zolder.
- **Onderhoud en afwerking:** goed en verzorgd.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordwesten, rustige ligging, verzorgd/groen aangelegd, meerdere zitplekken, vrijstaande stenen tuinberging, eigen achterom.
- **Bijgebouw:** geïsoleerde, stenen berging met houten kozijnen en dubbele beglazing.
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.
- **Ligging:** aan de rand van Udenhout (gemeente Tilburg) in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk 'De Kuil' met diverse speel- en groenvoorzieningen.
- **Voorzieningen:** op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen zoals winkels, basisscholen, horeca en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes.
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Breda en Tilburg.
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Tilburg op ca. 7 km afstand met directe verbinding naar o.a. Breda, Utrecht, Eindhoven en Den Bosch.
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, type Nefit Smartline Basic.
- **Warm water:** cv ketel.
- **Energielabel:** B.
- **Meterkast:** 7 groepen, 2 aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters.
- **Kozijnen en beglazing:** grotendeels houten kozijnen met dubbele beglazing, m.u.v. het dakraam op de 2^e verdieping.
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- **Mechanische ventilatie:** elektrische ventilatie in de badkamer.
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbaar keuken, handmatig bedienbaar in de bijkeuken en slaapkamer en badkamer aan de voorzijde.
- **Screens:** elektrisch bedienbaar middels afstandsbediening, voorzijde woonkamer.
- **Schilderwerk:** buitenzijde en binnenzijde in goede staat.
- **Glasvezelvoorziening:** tot in de meterkast.



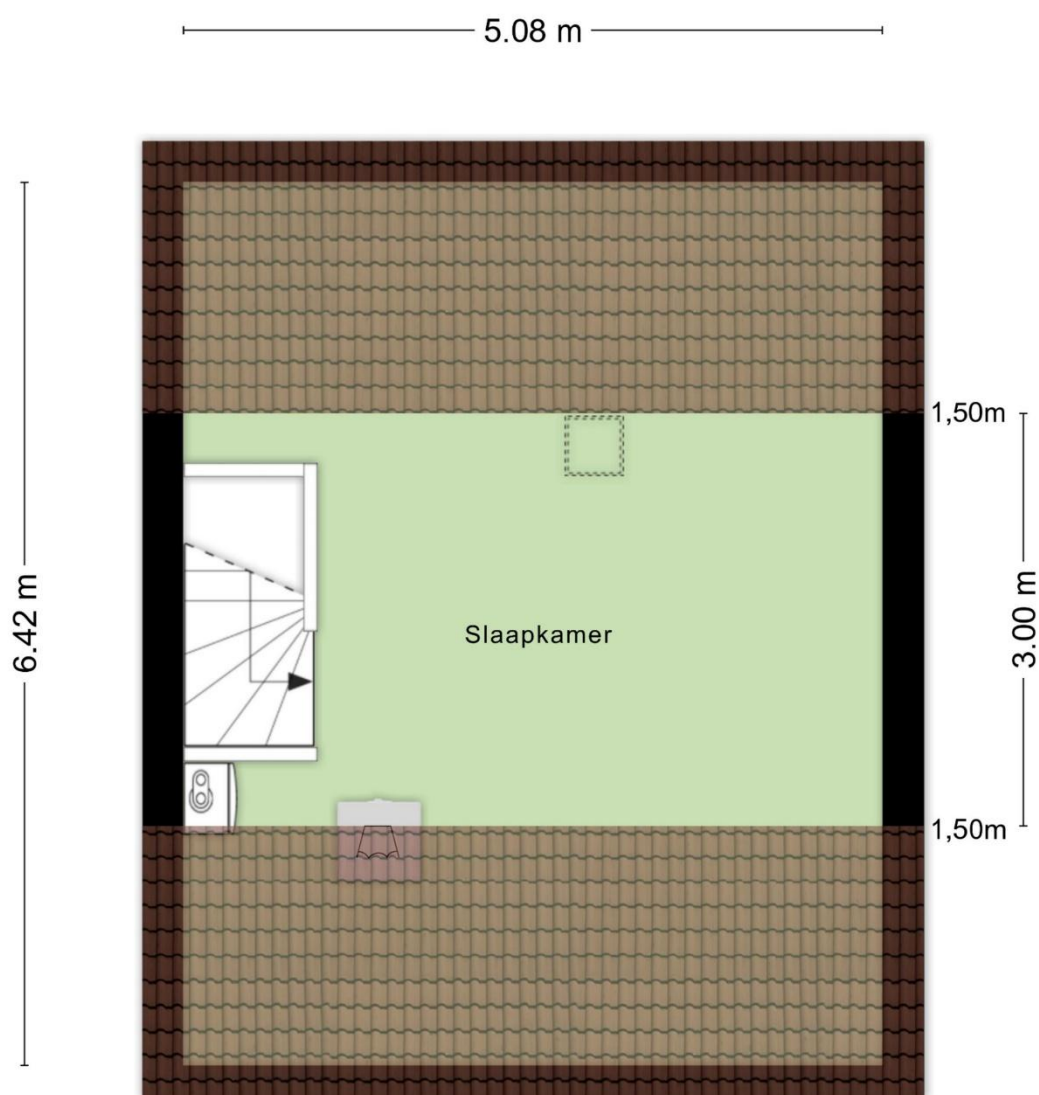
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE
GROND



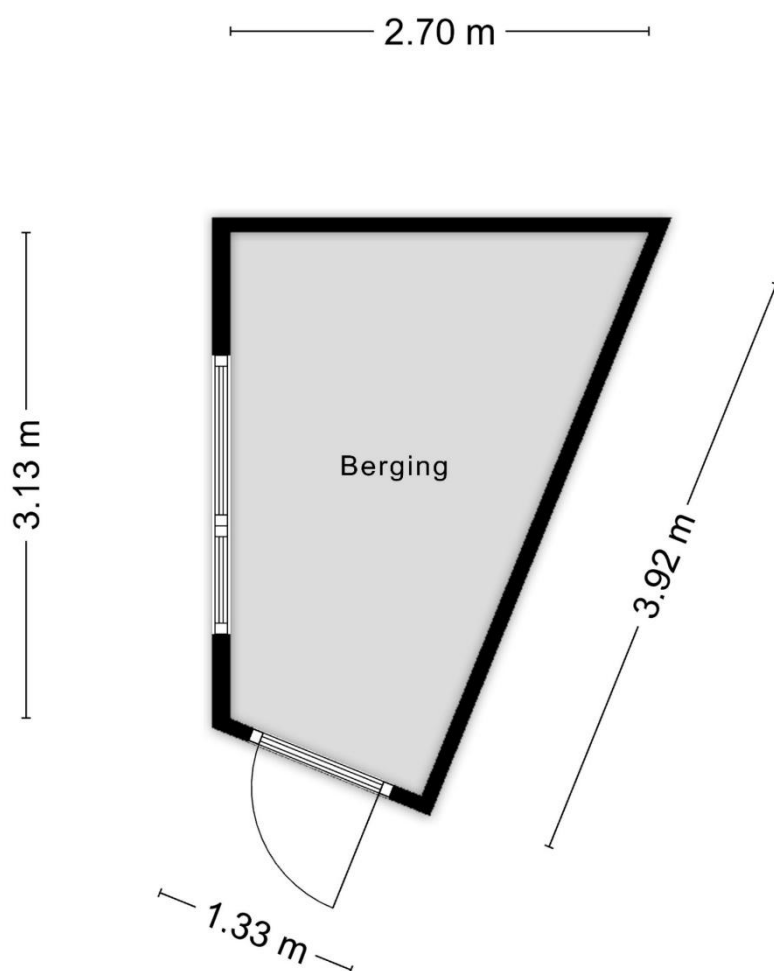
**EERSTE
VERDIEPING**

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



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

TWEEDE
VERDIEPING



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

VRIJSTAANDE
BERGING



**KADASTRALE KAART
SECTIE F
PERCEEL 5157**

Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
Toegestelde kadastrale grens
Vrije kadastrale grens
Vrije kadastrale grens

Schaal 1: 500

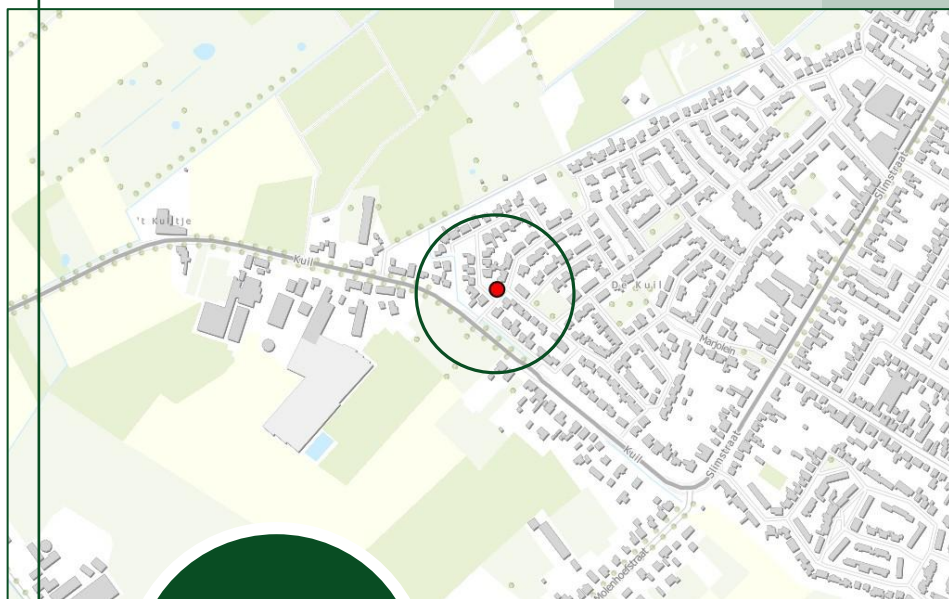
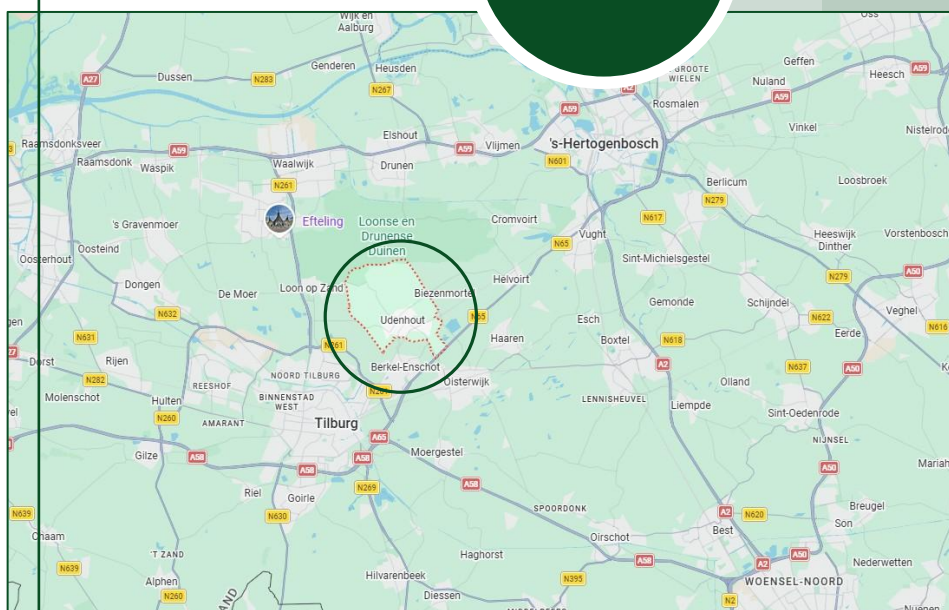
Kadastrale gemeente Udenhout
Sectie F
Perceel 5157

kadaster



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 databankrecht.

Udenhout (gemeente Tilburg)



Vogelwikke 4

Udenhout is een sfeervol en groen Brabants dorp, gelegen in de gemeente Tilburg. Met circa 8.800 inwoners combineert het dorp een gemoedelijke dorps sfeer met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad op korte afstand. In het levendige dorpscentrum vindt u diverse winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De omgeving van Udenhout staat bekend om haar prachtige natuur. Op korte afstand ligt het uitgestrekte natuurgebied Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen, een van de grootste stuifzandgebieden van West-Europa. Hier kunt u eindeloos wandelen, fietsen en genieten van rust en ruimte. Naast de groene omgeving heeft Udenhout ook een rijk historisch karakter. In het dorp bevinden zich diverse monumentale panden en karakteristieke langgevelboerderijen. Zo is de statige Sint-Lambertuskerk een herkenbaar middelpunt van het dorp en herinnert het historische Raadhuis van Udenhout aan de tijd dat Udenhout nog een zelfstandige gemeente was. In totaal telt het dorp meerdere rijksmonumenten, wat bijdraagt aan de charmante en authentieke uitstraling.

GEMEENTE UDENHOUT

VOORWAARDEN

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als een kijker binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons laat weten wat zijn of haar ervaringen zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afpraak gemaakt
worden via ons
kantoor

Koopakte	Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Vastgoed PRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
Notaris	De koper is vrij in zijn keuze voor een notaris.
Waarborgsom	Binnen ca. 6 weken na overeenstemming dient koper in handen van de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.
Financierings- voorbehoud	Het is gebruikelijk dat een koper, voor een bod gedaan wordt op een woning, zich van zijn financieringsmogelijkheden op de hoogte heeft gesteld. In de koopovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.
Oplevering	De woning zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
Baten / lasten	Bij de notariële overdracht worden baten, lasten en canons verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. De meest voorkomende zijn de onroerend zaakbelasting en milieuheffingen. Bij appartementen wordt ook de bijdrage van de Vereniging van Eigenaren verrekend.
Algemeen	Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding. De overeenkomst is pas geldig als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben.