



LANGENHOF 64 5071 TP UDENHOUT

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.



GerritseMakelaardij

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 139 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	312 M²
INHOUD	CIRCA 492 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUIDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2017, OPEN HAARD, HOUTKACHEL
BOUWJAAR	1969
ISOLATIE / ENERGIELABEL	MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 550.000,- KOSTEN KOPER

Instapklare 2-onder-1-kapwoning met garage, ruime oprit en luxe overkapping

Op een rustige, groene locatie in Udenhout ligt deze zeer goed onderhouden en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met garage, eigen oprit voor meerdere auto's én een prachtige overkapping waar je het hele jaar door kunt genieten. De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd en biedt een fijne combinatie van comfort, ruimte en sfeer.

Wonen met sfeer en comfort

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal geeft toegang tot het moderne toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping. De L-vormige woonkamer is ruim en sfeer- vol, met een fraaie houten vloer en een centraal geplaatste houthaard die zorgt voor een warme, gezellige uitstraling. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een royale zithoek, terwijl aan de achterzijde de keuken is gesitueerd.

De uitgebreide keuken (2023) is modern en praktisch ingericht in een hoekopstelling met een separate koffiecorner. Hier beschik je over alle gewenste apparatuur, waaronder een Boretti-fornuis met inductiekookplaat, vaatwasser, grote koelkast, Quooker met bruisend water en veel kastruimte. Via de loopdeur heb je direct toegang tot de tuin.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer (2017). De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en nette afwerking. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn eveneens keurig afgewerkt, waarvan één met twee vaste kasten. De badkamer is compleet uitgevoerd met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet en designradiator.







Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte dankzij de grote dakkapel. Hier vind je een voorzolder met wasmachineaansluiting, bergruimte en een ruime vierde slaapkamer met vaste kast en wastafelmeubel — ideaal als master bedroom, werkruimte of logeerkamer.





Heerlijk genieten in de tuin

De verzorgde achtertuin biedt volop privacy en verschillende plekken om te ontspannen. Direct aan de woning ligt een terras, daarnaast is er beplanting, bergruimte voor haardhout en toegang tot de garage en berging, beide voorzien van elektra.

Achter in de tuin bevindt zich de absolute blikvanger: de ruime overkapping (2021) over de volle breedte van de tuin. Dankzij de glazen schuifwanden, elektra, water en afvoer is dit een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten. Ook is er de mogelijkheid om een kachel aan te sluiten, waardoor je hier zelfs in de koudere maanden comfortabel kunt verblijven.

Pluspunten op een rij:

- zeer goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning
- eigen oprit voor meerdere auto's
- moderne keuken (2023) en badkamer (2017)
- vier slaapkamers inclusief dakkapel
- luxe overkapping met glazen schuifwanden (2021)
- garage en separate berging met elektra
- 12 zonnepanelen
- airco's in keuken, 1e en 2e verdieping
- Cv-ketel vernieuwd in 2017
- rustige ligging in groene woonomgeving

De woning ligt gunstig ten opzichte van winkels, scholen en voorzieningen in Udenhout. Daarnaast zijn uitvalswegen naar omliggende dorpen en steden eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een instapklare, sfeervolle gezinswoning met verrassend veel ruimte en een heerlijke tuin waar je direct van kunt genieten.









PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



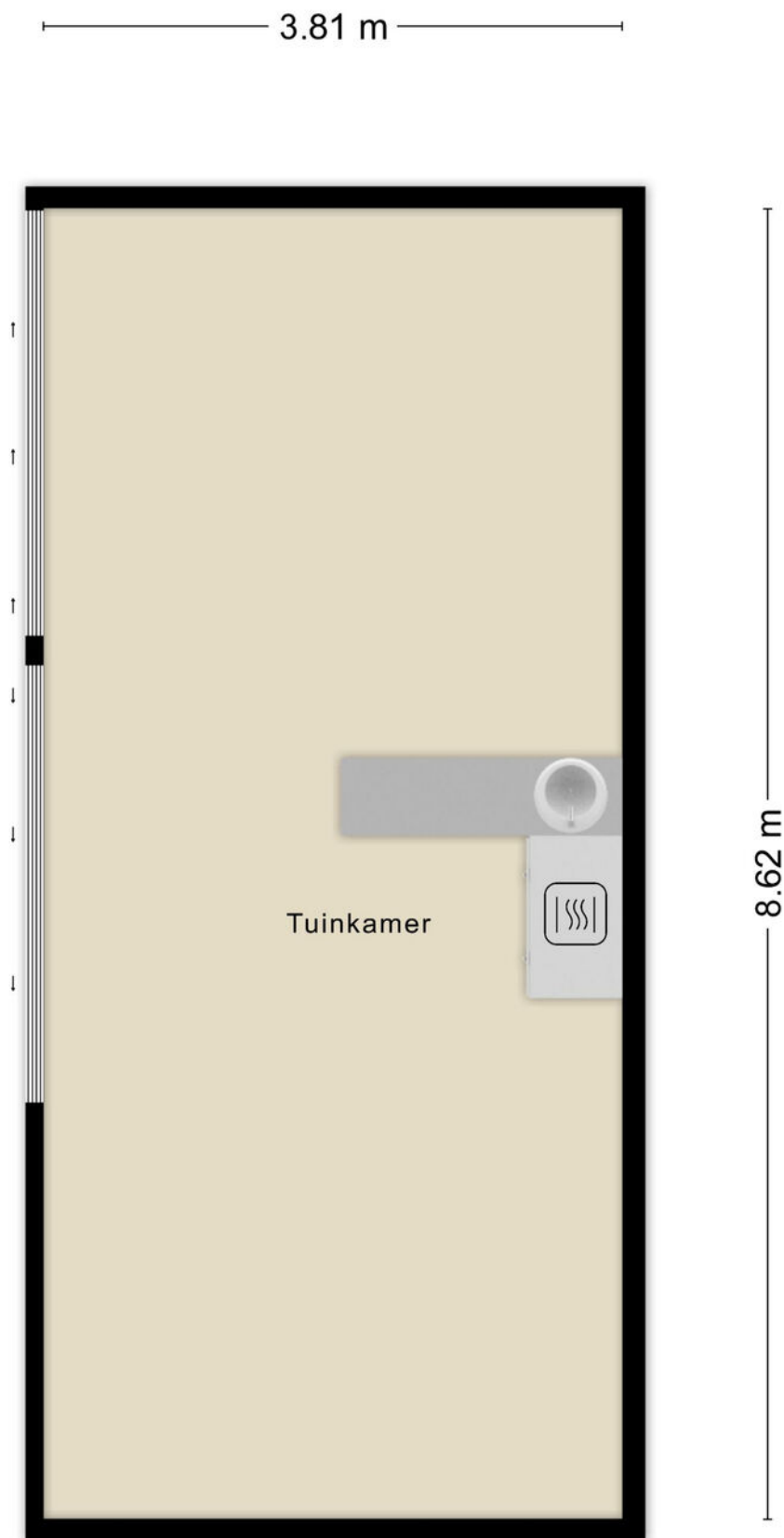
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



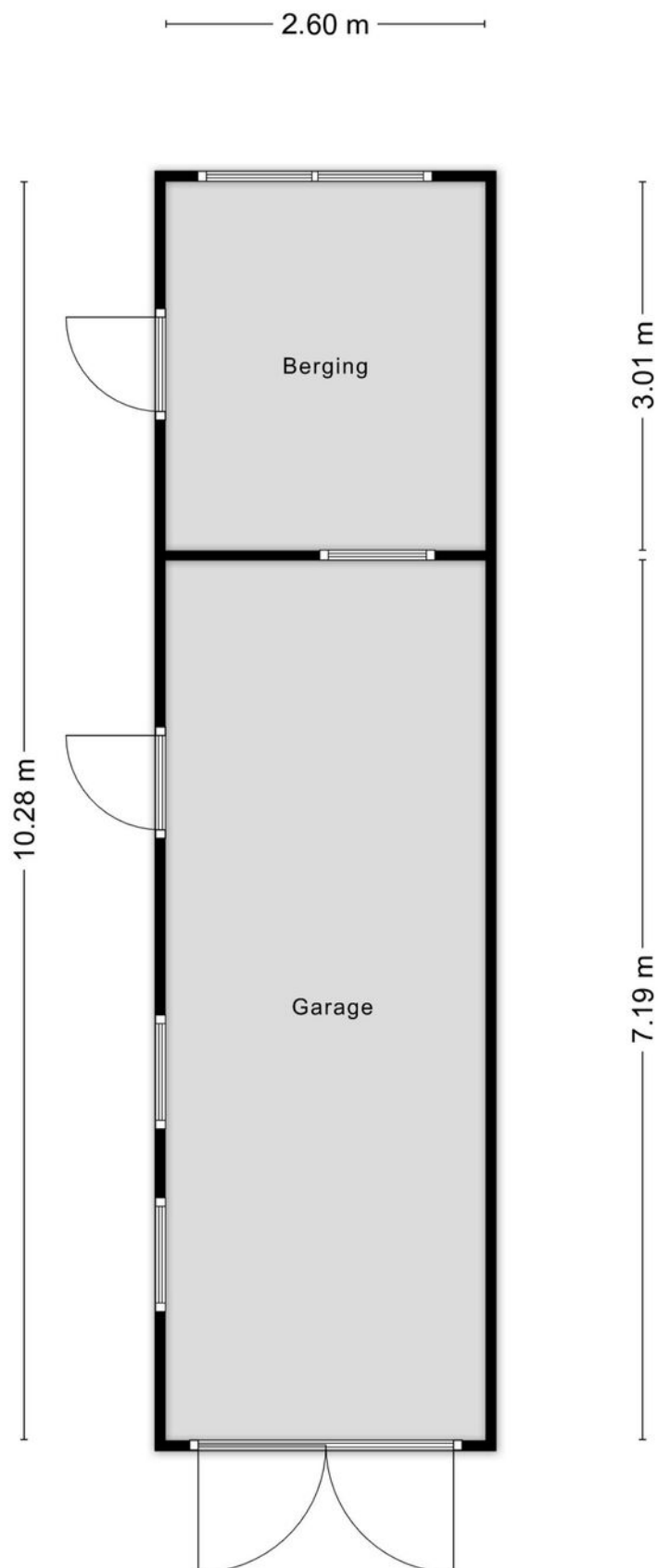
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND TUINKAMER



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

PLATTEGROND GARGAGE+BERGING




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

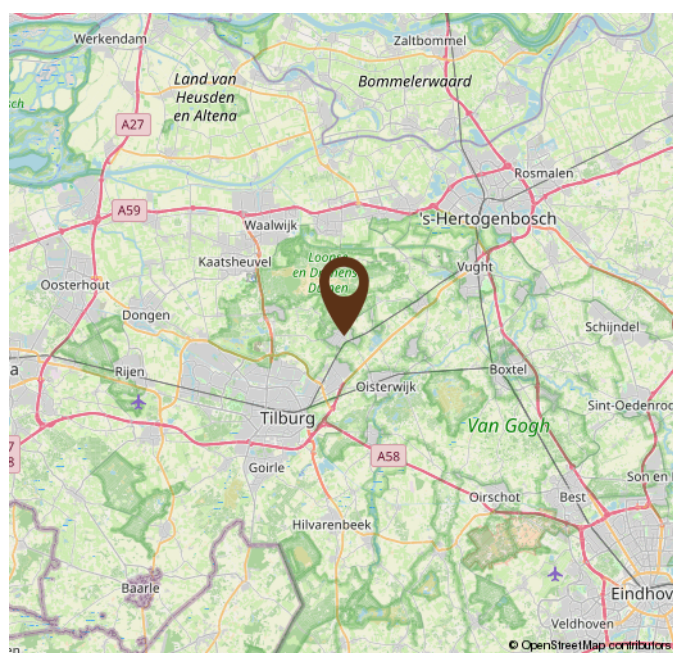
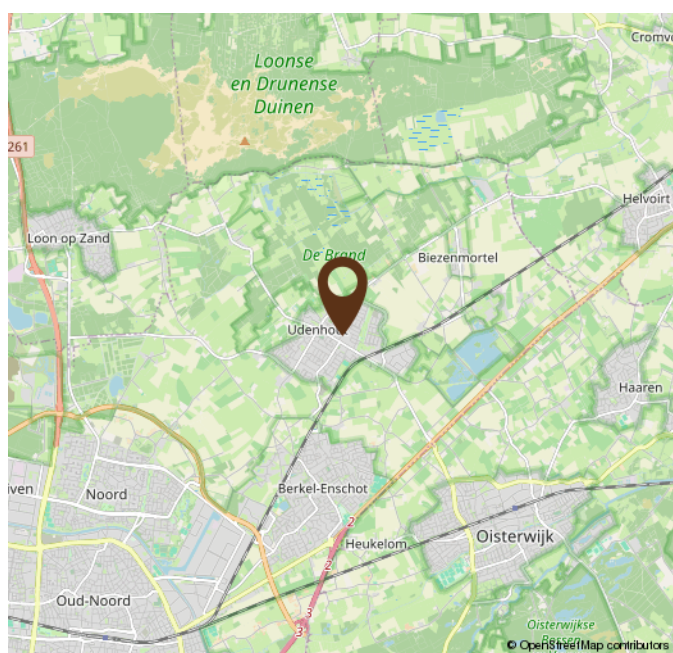
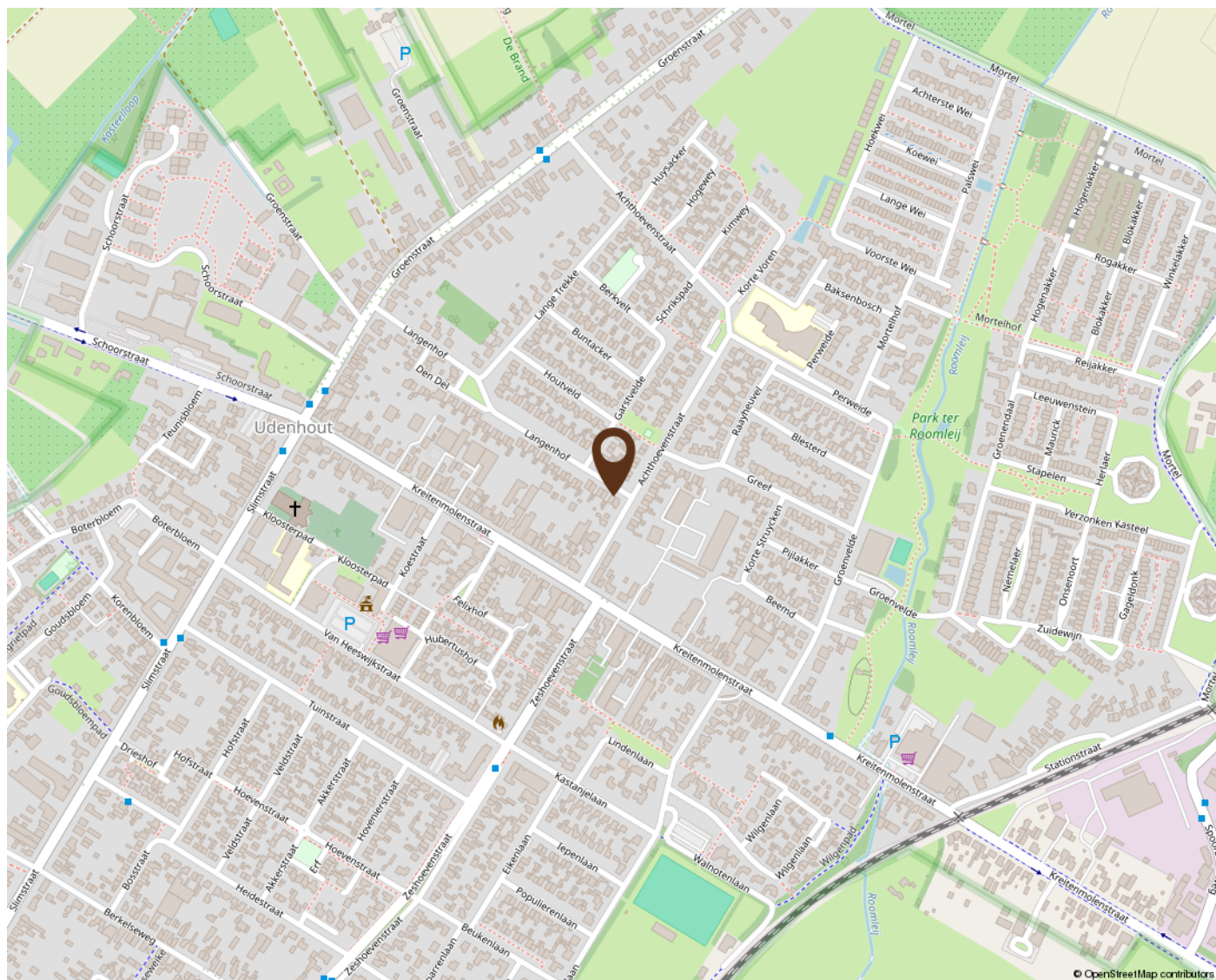
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>34 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een versluisdend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Udenhout</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2226</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Gerritse Makelaardij heeft naast het kantoor in Tilburg een tweede vestiging in Berkel-Enschot geopend. Al jaren helpen we mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- **de datum van aanvaarding**
- **evt. overname roerende zaken**
- **evt. ontbindende voorwaarde(n)**

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

RHIJKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL