



# Groot perceel!

**UDENHOUT**, Kreitenmolenstraat 193

Vraagprijs € 400.000,- 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:	1950
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	338 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	91 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	809 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	57 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	G

# Omschrijving

**Een tweekapper op een perceel van maar liefst 809 m<sup>2</sup> en dan voor deze prijs? Addertje onder het gras zeker?**

**Zeker niet! Deze woning is in basis keurig onderhouden, maar is gedateerd. De mogelijkheden zijn, mede door het perceel, groot. Maar ook door de bestemming 'gemengd dorps' biedt de woning de nodige mogelijkheden, waaronder naast 'wonen' ook (lichte) bedrijfsactiviteiten.**

**Kortom, een veelzijdige tweekapper, die aan de achterzijde uitgebouwd is en voorzien is van een voortuin, lange oprit, grote, vrijstaande garage met 2 aangebouwde bergingen, zeer riante en diepe achtertuin met daarin aan de achterzijde een grote tuinkas. De woning ligt aan de rand van Udenhout met vrij uitzicht aan de voorzijde over de landerijen.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1950.
- De woonoppervlakte bedraagt 91 m<sup>2</sup> (excl. zolder) (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud van de woning 338 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 809 m<sup>2</sup>.
- Verwarming en warm water worden geleverd door een CV-combi uit ca. 2011.
- Begane grond is deels v.v. dubbel glas en grotendeels v.v. aluminium kozijnen.
- Het energielabel is een G label en is geldig tot 20 april 2036, waardoor de woning nog vele mogelijkheden tot verduurzaming geeft.
- Bestemming is gemengd dorps en samenvattend mag het volgende:

De voor 'Gemengd - Dorps' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

# bedrijven die zijn genoemd in de bij dit plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;

# kantoren tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per zelfstandige eenheid, met een maximum van 700 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per bestemmingsvlak;

# maatschappelijke voorzieningen;

# dienstverlening;

# wonen, met dien verstande dat sprake is van grondgebonden woningen;

# bed & breakfast tot maximaal 2 kamers;

# bouwwerken van algemeen nut;

# water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat de maximale omvang per functionele eenheid, niet zijnde kantoren of woningen, 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedraagt.

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

Via de voortuin is de overdekte entree te bereiken.

De hal is v.v. de meterkast, de trapopgang en het volledig betegelde toilet met fontein. Vanuit de hal is direct de keuken te bereiken.

De ruime woonkeuken van 6,05 x 2,61 m heeft een lange, rechte opstelling met daarin een keramische kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en close-in boiler. In de keuken is tevens het keldertje onder de trap te bereiken.

Vanuit de keuken is er toegang tot de woonkamer.

De doorzon woonkamer met betonnen verdiepingsvloer en een grootte van 29 m<sup>2</sup> is afgewerkt met een parket vloer, IJsselsteen schoon metselwerk wand alsmede glasvlies behang en een balken plafond. De kamer is tevens v.v. een bruikbare (hout)haardkachel.

**1e VERDIEPING (stenen vloer):**

Via de overloop zijn er 4 slaapkamers en de badkamer te bereiken.

De kamers zijn alle afgewerkt met eiken vloerdelen, behang wanden en schroten plafonds. 2 kamers hebben vaste kasten. Een kamer aan de achterzijde geeft toegang tot een mogelijk dakterras.

De badkamer van 0,89 x 2,15 m is volledig betegeld en is v.v. een douche en wastafel.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:  
kamer 1 aan de voorzijde gelegen (b x l) 2,66 x 2,15 m;  
kamer 2 aan de voorzijde gelegen 2,58 x 3,20 m;  
kamer 3 aan de achterzijde gelegen 3,58 x 2,79 m en  
kamer 4 aan de achterzijde gelegen 2,66 x 2,79 m.

**2e VERDIEPING (houten vloer):**

Via een vlizotrap is de zolder te bereiken. De zolder heeft een hoogte van 1,17 m en is in gebruik als bergzolder. Op de zolder is de CV opgesteld. De mogelijkheid bestaat om de 'kap op te trekken' en dus te verhogen, waardoor een volwaardige zolder ontstaat.

**BUITENLEVEN:**

In de intro van deze tekst is al een tipje van de sluier opgelicht. De woning is gelegen op een zeer riant perceel van 809 m<sup>2</sup> en is als volgt ingedeeld:

De voortuin gaat aan de rechterzijde over in een lange oprit voor meerdere auto's. Via de oprit is de vrijstaande garage te bereiken. Tussen de garage en de woning is een vrije achterom naar de achtertuin.

Aan de garage is een stenen berging gebouwd en naast de stenen berging is nog een houten berging gerealiseerd.

De garage is in spouw uitgevoerd en v.v. verwarming.

De achtertuin is zeer riant met een diepte vanaf de achtergevel van ca. 63 m. Door de ruime achtertuin en de gemengde bestemming zijn er diverse mogelijkheden. De tuin is keurig aangelegd en heeft aan de achterzijde nog een tuinkas.

\* 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

## Kreitemolenstraat 193 - 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

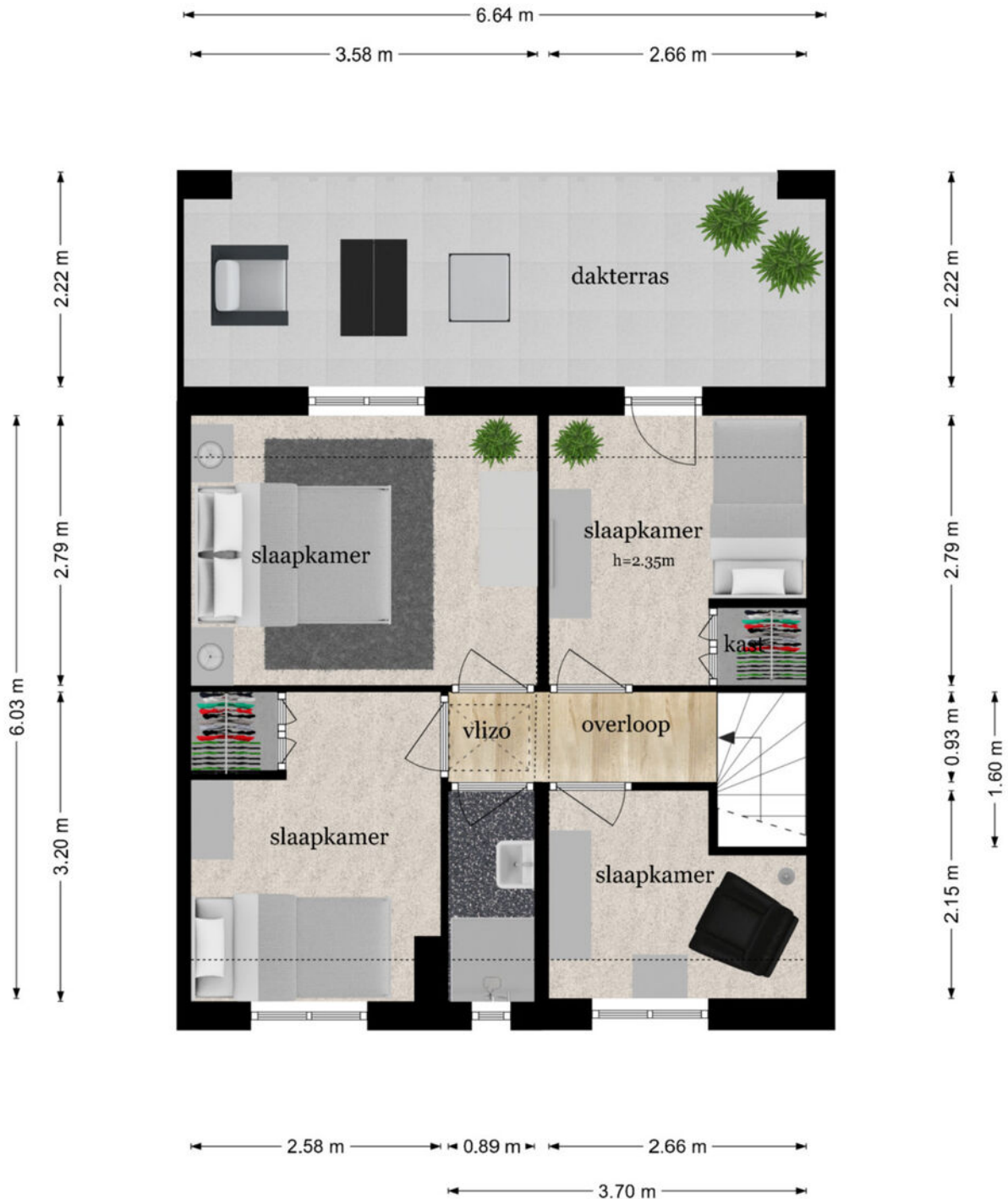


# Plattegrond



# Plattegrond

## Kreitemolenstraat 193 - 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

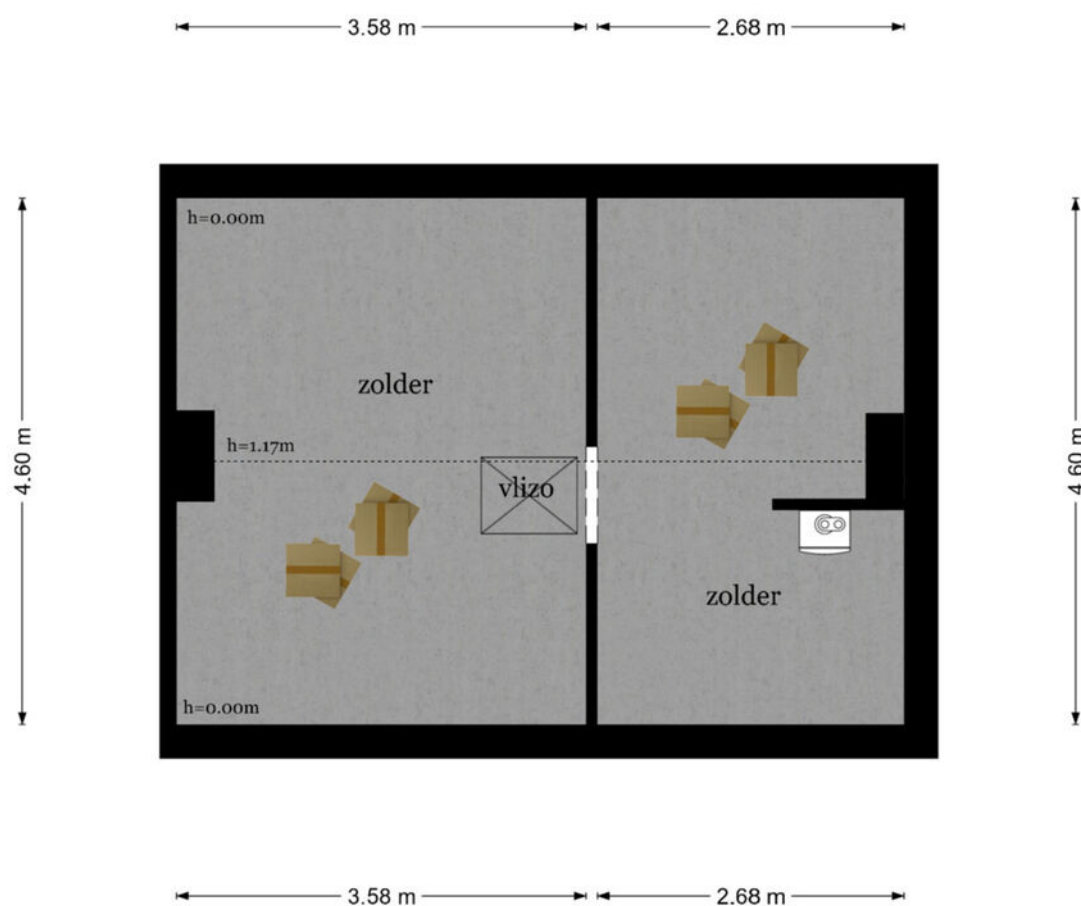


# Plattegrond



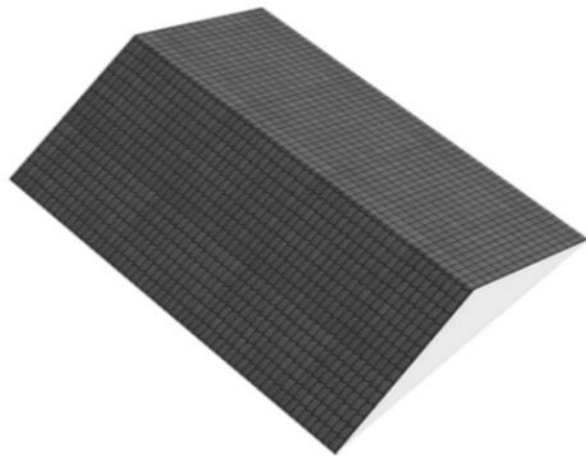
# Plattegrond

## Kreitmolenstraat 193 - Udenhout Tweede Verdieping

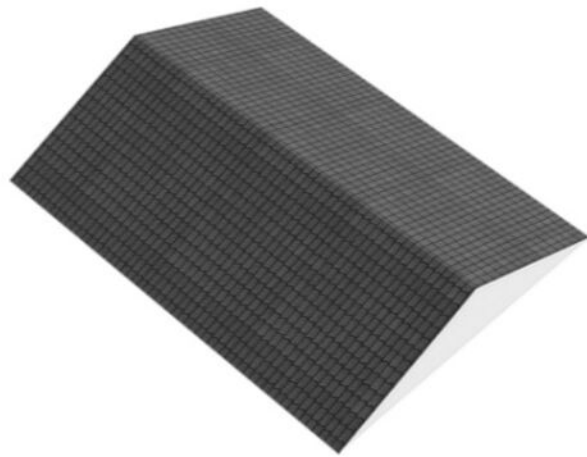


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

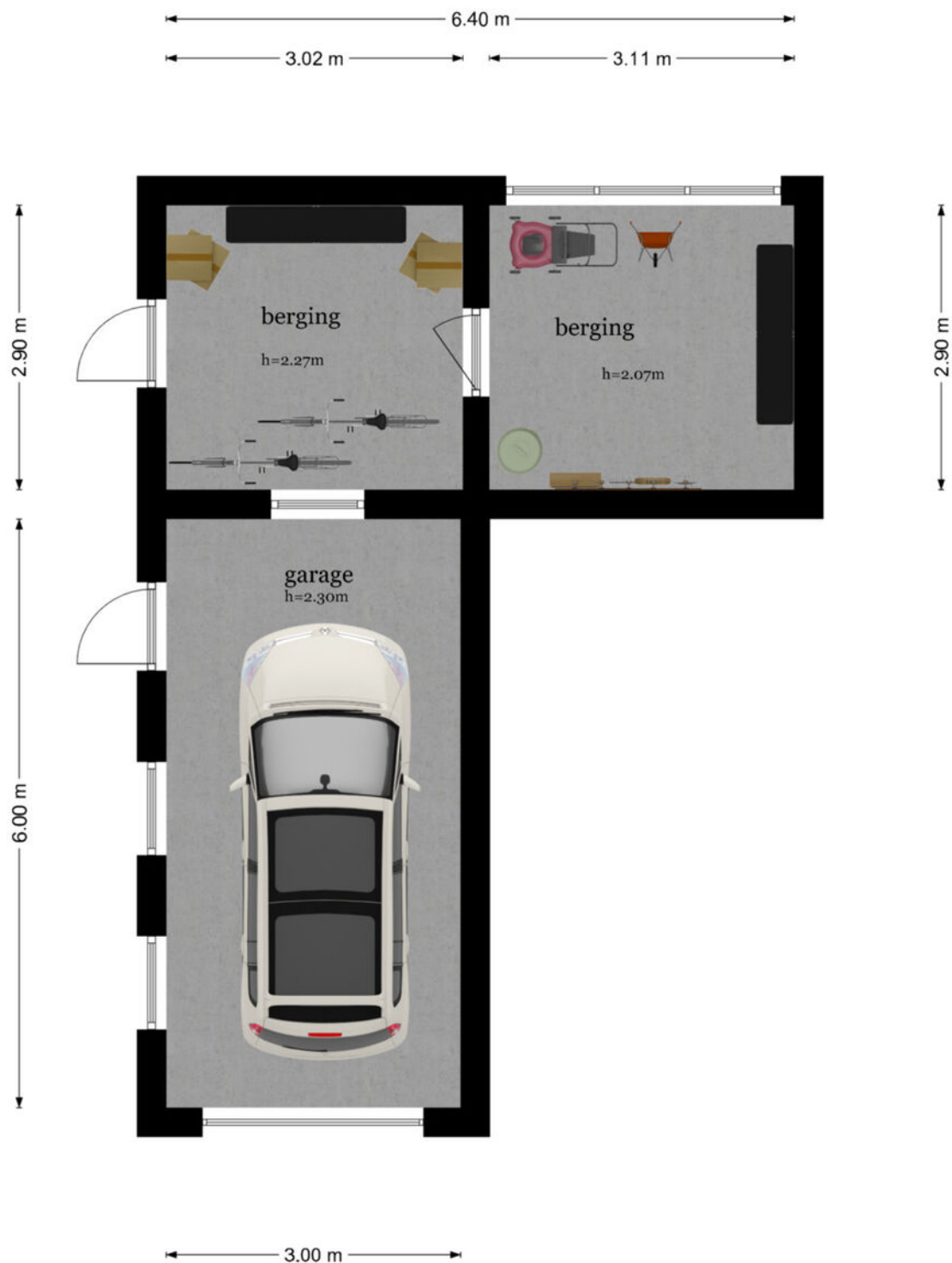


# Plattegrond



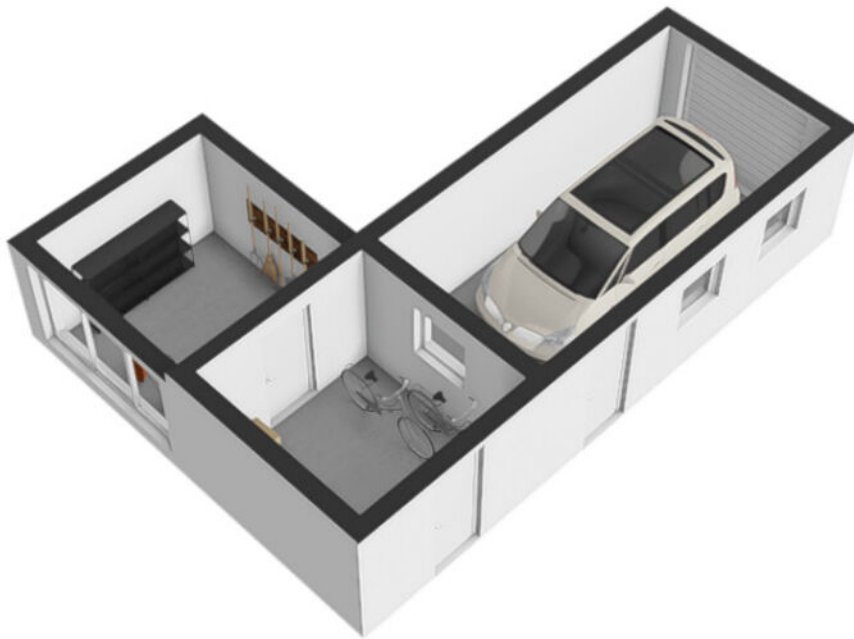
# Plattegrond

## Kreitemolenstraat 193 - Udenhout Garage



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

# Plattegrond

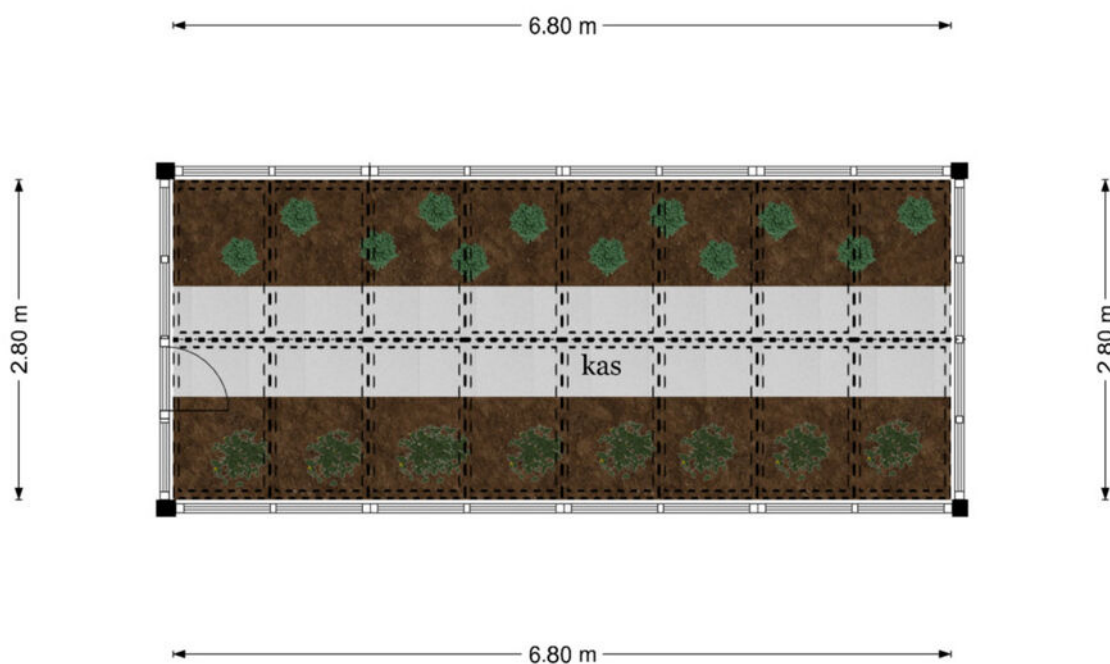


# Plattegrond



# Plattegrond

## Kreitemolenstraat 193 - Udenhout Kas



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

# Plattegrond



# Plattegrond

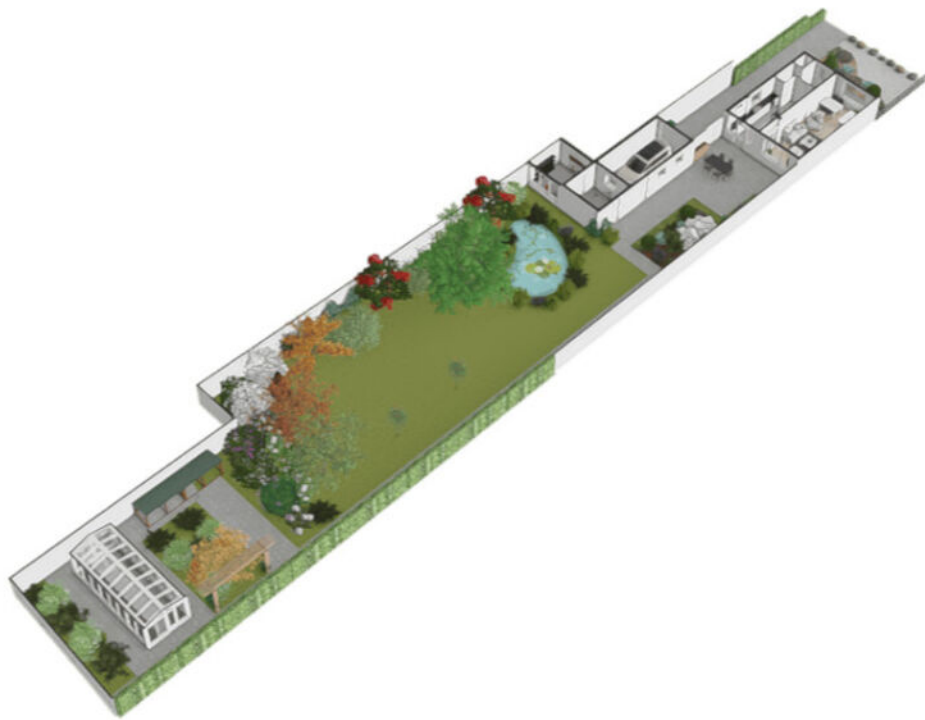


# Plattegrond

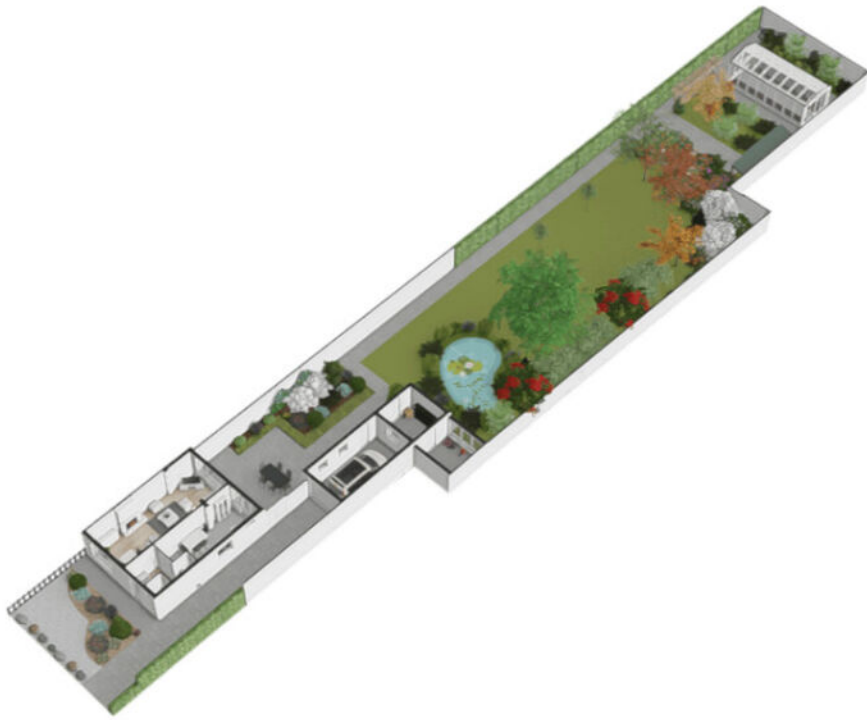


De plattegrond is gebaseerd op presentatie tekeningen en ter indicatie.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.dijckmans.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

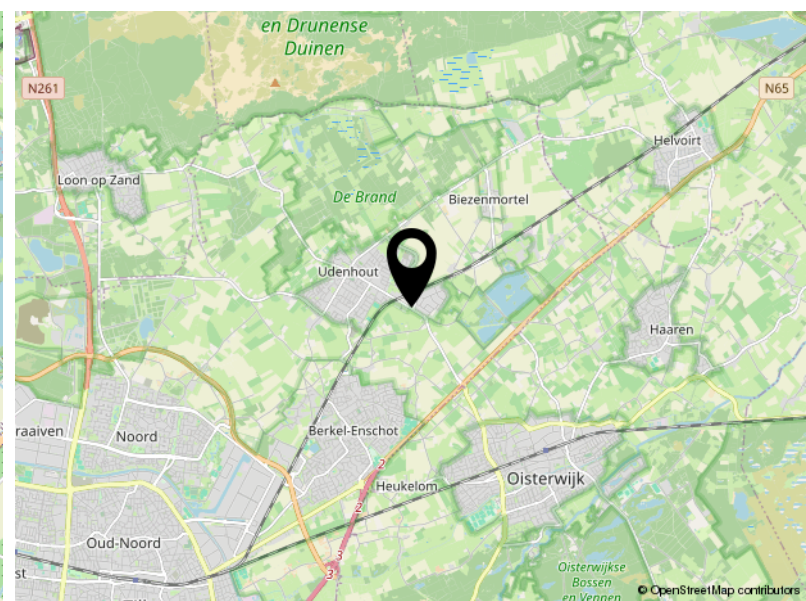
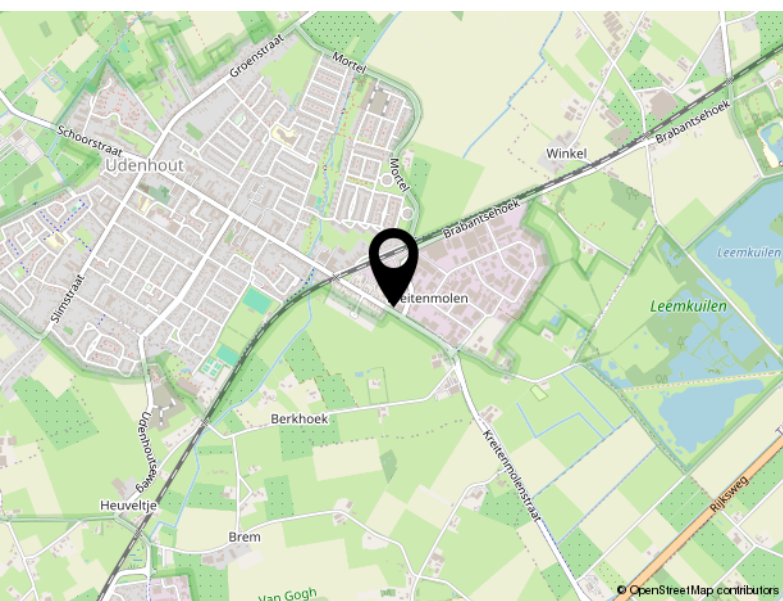
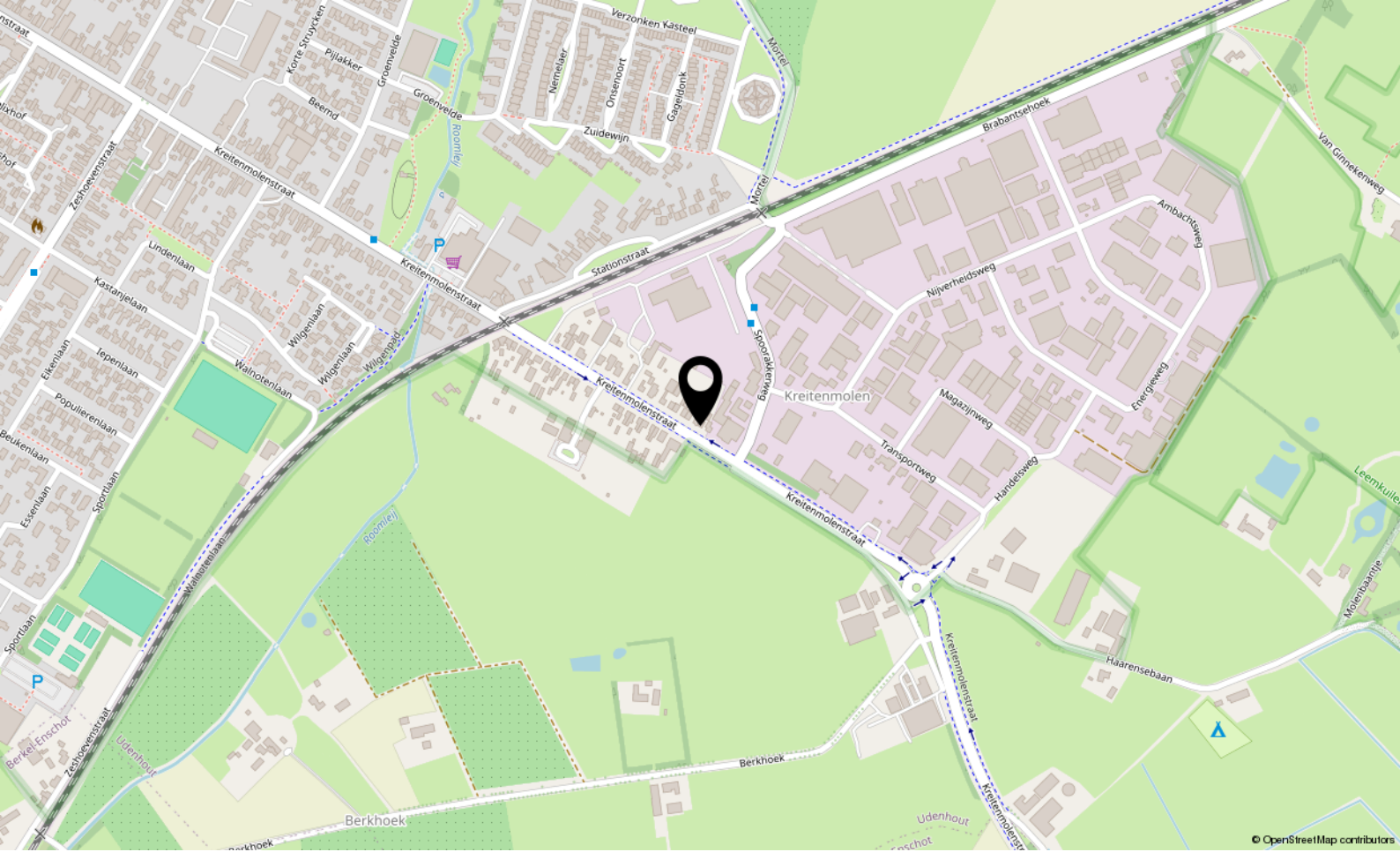
Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



0 5 10 15 20 25m

<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	2838	
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		



# Locatie

KREITENMOLENSTRAAT 193

Udenhout

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- inbouwkasten	X		
- Verlichting schuren garage tuin	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	X		
- Stellingkast en kast schuurtje	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
glas in lood voorzetramen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		
(Broei)kas	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 waardebeoordeling 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 hypotheek.

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 de 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)