

BART **uw** makelaar



Wildeman 36 Hilvarenbeek

Vraagprijs € 495.000 K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare hoekwoning met garage en tuin op het zuiden in het geliefde Hilvarenbeek? Dan is dit je kans!

Welkom bij Wildeman 36

Soms stap je een woning binnen waar alles direct klopt. De sfeer, de afwerking, het licht, de ruimte... een huis dat niet alleen mooi is om te zien, maar vooral heerlijk voelt om in thuis te komen.

In een rustige en geliefde woonwijk van Hilvarenbeek staat deze verrassend ruime en perfect onderhouden hoekwoning met eigen oprit, garage en een fraai aangelegde tuin op het zuiden. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail gemoderniseerd en straalt warmte, luxe en comfort uit. Hier woon je in een huis waar werkelijk alles tot in de puntjes verzorgd is en waar je direct kunt genieten vanaf het eerste moment.

De combinatie van hoogwaardige materialen, sfeervolle afwerking en een praktische indeling maakt dit een ideale gezinswoning. Van de warme houten vloeren en stijlvolle glazen deuren tot de luxe Siematic keukens en moderne badkamer: iedere ruimte voelt verzorgd, eigentijds en comfortabel aan.

Kenmerken

- Instapklare hoekwoning met garage en eigen oprit
- De afgelopen jaren hoogwaardig en stijlvol gemoderniseerd
- Luxe Siematic keukens en moderne badkamer
- Moderne sfeervolle badkamer
- Fraai aangelegde zonnige tuin op het zuiden
- Gelegen in rustige en kindvriendelijke woonwijk

Locatie

De woning ligt op een uitstekende locatie in Hilvarenbeek, in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en volop voorzieningen in de directe nabijheid. Scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich op korte afstand, waardoor dit een ideale plek is voor gezinnen.

Daarnaast staat Hilvarenbeek bekend om haar gezellige dorpskarakter, sfeervolle centrum en goede bereikbaarheid richting Tilburg en Eindhoven. Hier woon je rustig en comfortabel, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Indeling

Begane grond

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op. Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich een modern afgewerkt toilet met fonteintje, een praktische trapkast en een vernieuwde en uitgebreide meterkast.

De stijlvolle glazen klapdeuren vormen een prachtige overgang naar de woonkamer en geven direct een gevoel van ruimte en luxe. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en heeft een warme, uitnodigende uitstraling. De fraaie houten vloer in combinatie met de strak gestucte wanden en plafonds zorgt voor een sfeervol geheel waar modern wonen en gezelligheid perfect samenkomen.

De zithoek aan de voorzijde voelt knus en comfortabel aan, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden.

De semi-open keuken vormt zonder twijfel één van de eyecatchers van de woning. De luxe Siematic keuken is stijlvol uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron, Quooker en afzuigkap. De combinatie van design, werkruimte en praktische indeling maakt dit een heerlijke plek voor kookliefhebbers en gezellige avonden thuis.

Vanuit de keuken loop je direct door naar de prachtig aangelegde achtertuin. De tuin is recent opnieuw betegeld en fraai ingericht met mooie beplanting, meerdere gezellige zitplekken en een sfeervolle loungehoek. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin biedt daarnaast volop privacy en beschikt over een praktische achterom.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande garage, voorzien van elektra en een elektrische garagedeur. Ideaal voor het stallen van fietsen, opslag of als hobbyruimte.

Eerste verdieping

Ook de eerste verdieping is met veel zorg afgewerkt. Oorspronkelijk beschikte de woning over drie slaapkamers, maar momenteel zijn twee royale slaapkamers gerealiseerd waardoor er extra ruimte en comfort is ontstaan. Uiteraard is het mogelijk om de oorspronkelijke indeling weer terug te brengen indien gewenst.

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en sfeervol afgewerkt met een stijlvolle achteropbouw en geïntegreerde verlichting, wat de ruimte een warme en luxe uitstraling geeft. De tweede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel en biedt eveneens verrassend veel ruimte en lichtinval.

De moderne badkamer is volledig vernieuwd en straalt luxe en comfort uit. Hier beschik je over een heerlijk ligbad, een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel. De elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort en dankzij de slim geïntegreerde opbergruimte is de badkamer niet alleen mooi, maar ook praktisch ingericht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Op de voorzolder bevinden zich de opstelling van de CV-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is hier een ruime zolderkamer aanwezig met een nieuw dakraam, waardoor de verdieping aangenaam licht aanvoelt.

Dankzij de royale ruimte en praktische indeling is deze verdieping uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Door het plaatsen van een dakkapel kan hier zelfs nog extra woonruimte worden gecreëerd.

Een woning die je moet ervaren.

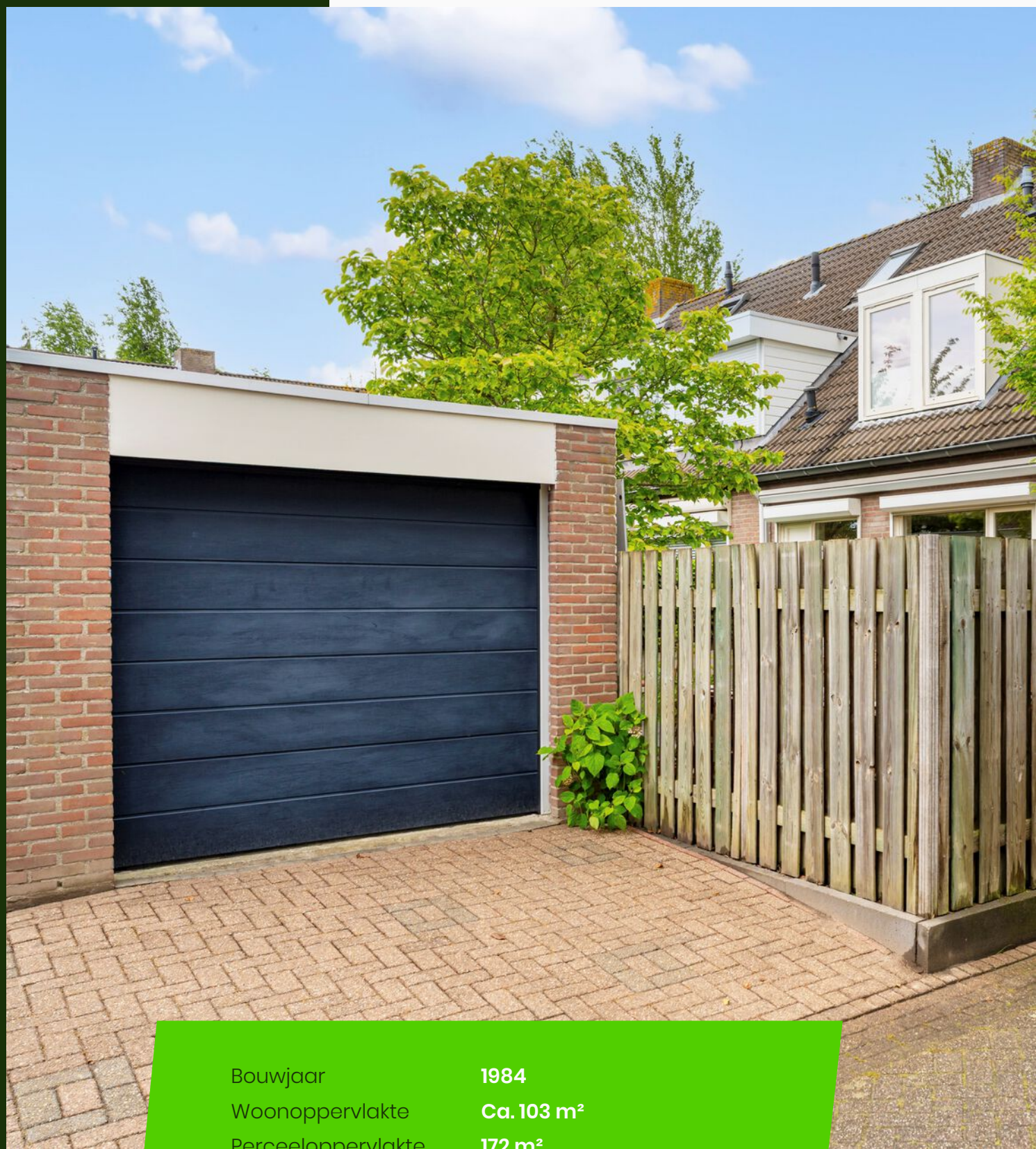
Deze woning biedt precies wat veel mensen zoeken maar zelden vinden: sfeer, luxe, ruimte én een perfecte afwerking op een fijne locatie. Alles is de afgelopen jaren met veel aandacht gemoderniseerd waardoor je hier zonder klussen direct kunt gaan wonen en genieten.

De warme uitstraling, de hoogwaardige materialen, de zonnige tuin en de verrassende leefruimte maken dit een huis waar je iedere dag met plezier thuiskomt. Een woning die je niet alleen moet bekijken, maar vooral moet beleven.



Energie label **C**





Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte	Ca. 103 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 49 m ²
Inhoud	Ca. 368 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3









































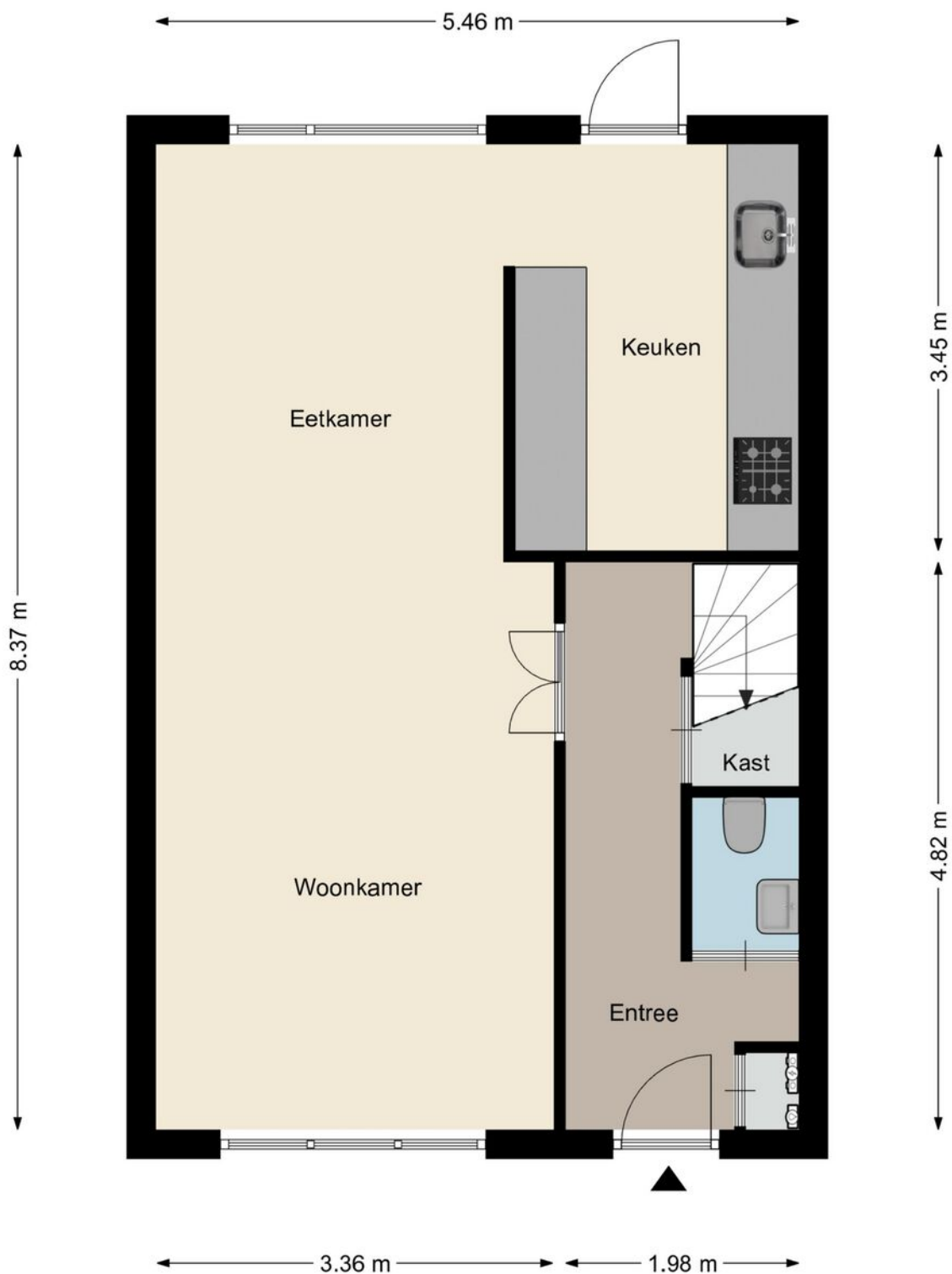


Plattegrond



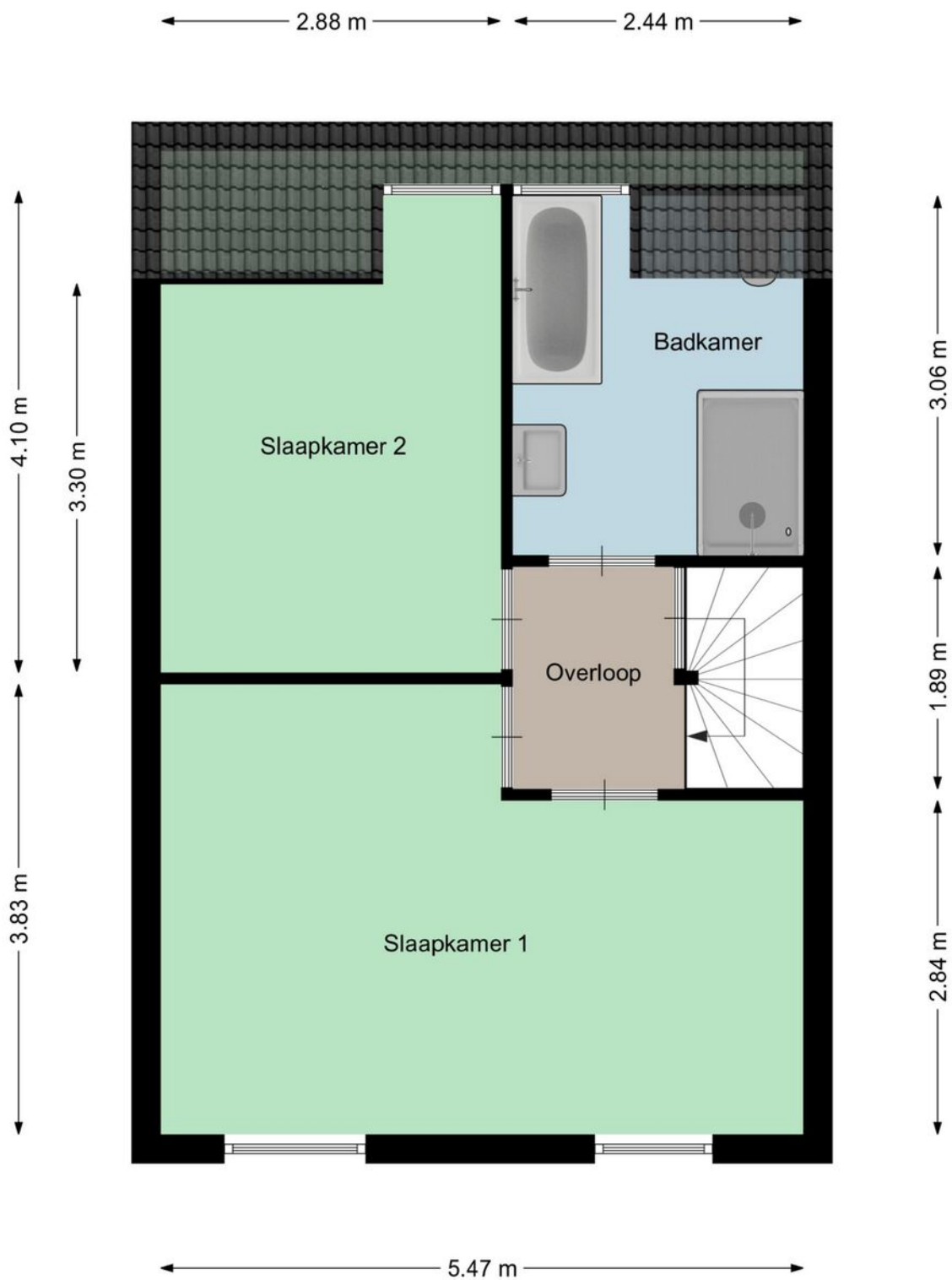
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



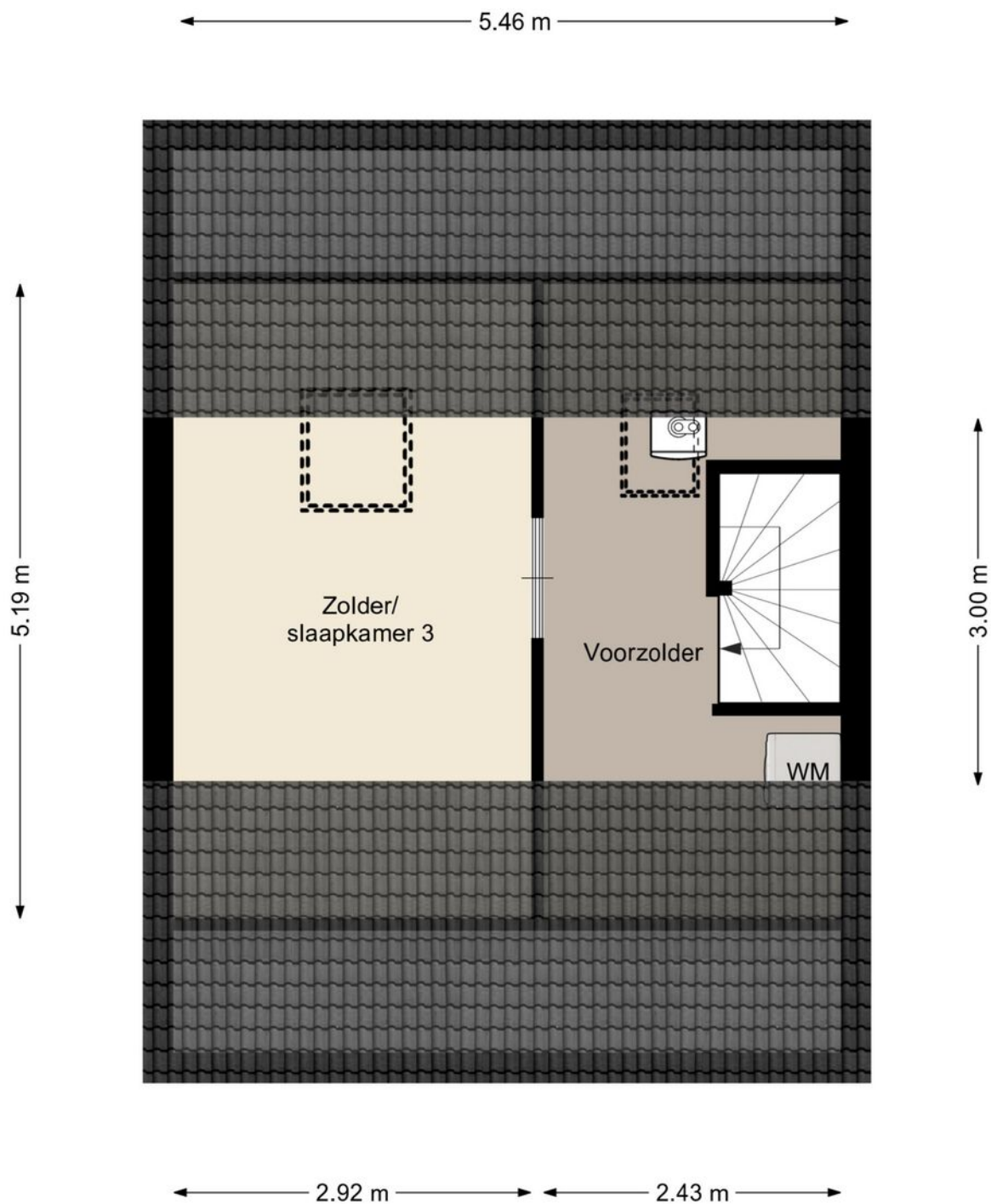
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

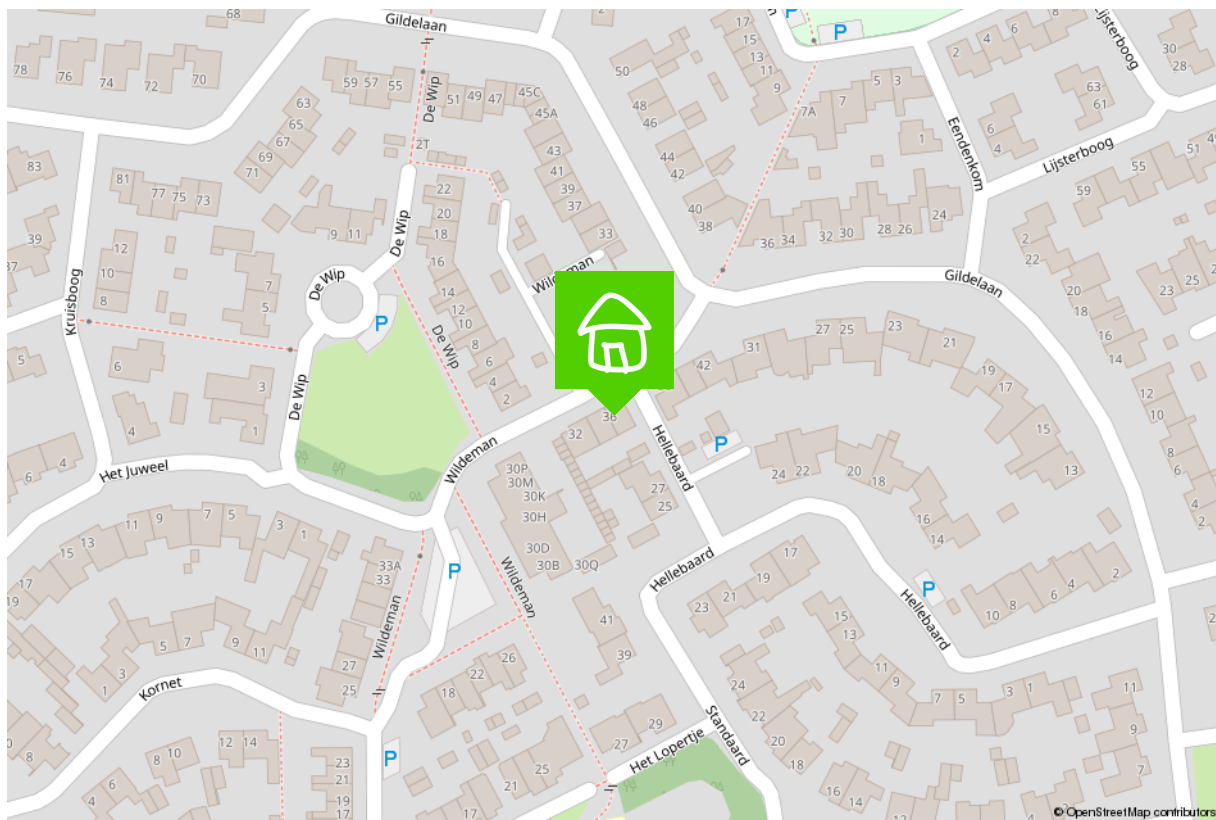
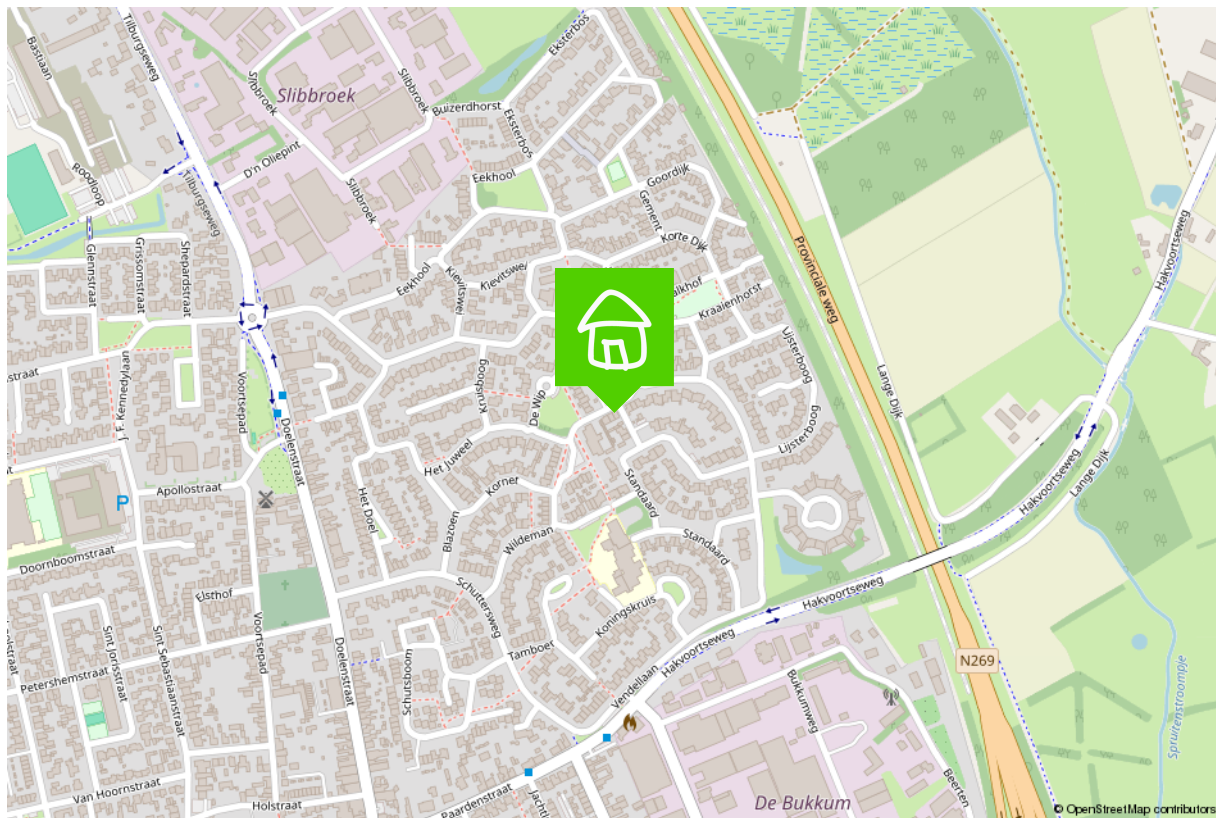
12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hilvarenbeek
Sectie E
Perceel 4347

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar