



# Vrijstaande woning!

**UDENHOUT**, Tuinstraat 3

Vraagprijs € 750.000,- 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:	1992
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	625 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	184 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	440 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	27 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	B

# Omschrijving

**Mooie vrijstaande woning in het centrum van Udenhout, met een mooi perceel en riante garage, dichtbij het centrum maar toch in de rust.....**

**Kortom, een perfecte gezinswoning op een fijne locatie in Udenhout.**

**De woning aan de Tuinstraat 3 beschikt over een riante voortuin, een ruime oprit, eigen achterom en een verzorgde brede achtertuin met veranda en uitzicht op de kerktoren. Tevens toegang tot de, in spouw uitgevoerde, vrijstaande garage.**

**De woning ligt op een aantrekkelijke locatie, op korte afstand van de winkels aan het Tongerloplein — waaronder de bakker op slechts vijf minuten loopafstand — evenals het centrum van Udenhout, basisscholen en kinderopvang.**

**De bekende en zeer gewilde natuurgebieden als de Brand en Loonse en Drunense duinen liggen op respectievelijk 5 en 15 fietsminuten.**

**De uitvalswegen naar Tilburg, Den Bosch en Eindhoven zijn binnen 5 autominuten te bereiken.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1991-1992.
- De woonoppervlakte bedraagt 184 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Garage heeft een grootte van 27 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud van de woning is 625 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 440 m<sup>2</sup>.
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Intergas HRe CV-combi uit ca. 2020.
- Begane grond is tevens v.v. vloerverwarming.
- De woning is volledig geïsoleerd, v.v. houten kozijnen en dubbel glas.
- Het energielabel is een B label en is geldig tot 12 mei 2036.

**INDELING:****BEGANE GROND (beton vloer):**

Via de oprit en de fraai aangelegde voortuin is de overdekte entree te bereiken.

De ruime hal heeft een garderobe en is v.v. de meterkast, het deels betegelde toilet met wandcloset en fontein, de trapopgang en een verdiepte trapkast.

Vanuit de hal is zowel de woonkamer als de keuken te bereiken.

De L-vormige woonkamer van maar liefst 51 m<sup>2</sup> heeft een haardkachel en zelfs dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

De kamer is, net als de gehele begane grond, keurig afgewerkt met travertin vloer (en dus vloerverwarming), spachtelputz wanden en spuitwerk plafonds.

De woonkeuken, via de hal én via de woonkamer bereikbaar, heeft een grootte van 14 m<sup>2</sup> en is v.v. een hoekopstelling met daarin een koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en close-in boiler.

Vanuit de keuken is een zeer praktische bijkeuken te bereiken.

In de bijkeuken is de aansluiting t.b.v. de wasapparatuur, er is een uitstort gootsteen en de unit van de vloerverwarming is hier geplaatst.

Een buitendeur geeft toegang tot de achtertuin.

### **1e VERDIEPING (beton vloer):**

Via de L-vormige overloop zijn 4 slaapkamers en de badkamer te bereiken. De overloop heeft tevens een vaste kast onder de vaste trap naar de 2e verdieping.

De kamers zijn alle afgewerkt met vloerbedekking, glasvlies behang wanden en spuitwerk plafonds.

Badkamer van 400 x 228 cm, is grotendeels betegeld en deze heeft een inloop-/douchecabine, dubbel wastafelmeubel, een ligbad en een wandcloset.

De badkamer is tevens v.v. een dakkapel.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde gelegen (b x l) 350 x 331 cm;  
kamer 2 aan de voorzijde gelegen 304 x 230 cm en v.v. dakkapel;  
kamer 3 aan de achterzijde gelegen 350 x 331 cm en  
kamer 4, de ouderslaapkamer aan de zijkant van de woning 434 x 509, deze heeft een vaste kastenwand en bergingen in de knieschotten alsmede een Frans Balkon aan de zijkant van de woning.

2 kamers hebben ook nog een wastafel.

### **2e VERDIEPING (beton vloer):**

Via een vaste trap is de ruime en volwaardige zolder te bereiken.

De zolder is ingedeeld in een voorzolder cq overloop en 2 (slaap)kamers.

In één van de kamers is de CV opgesteld en er zou tevens een mogelijkheid zijn om de wasmachine te plaatsen. Beide kamers hebben een Velux dakvenster.

**BUITENLEVEN:**

De woning heeft aan de voorzijde een brede, grote en fraai aangelegde voortuin.

Aan de linkerkant is de ruime oprit naar de garage.

Tussen de garage en de woning is de afgesloten poort naar de achtertuin.

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

De garage van 691 x 391 cm heeft een kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur vanuit de achtertuin aan de zijkant.

Aan de achterzijde van de garage is nog een extra terras gerealiseerd en een afgescheiden opstelplaats voor de klinkers.

De eveneens fraai aangelegde achtertuin is op het noordoosten gelegen en net als de voortuin in de breedte gesitueerd.

Zowel in de ochtend als vroege namiddag is de tuin zonnig.

In de zomer is het in de tuin altijd genieten van de zon of schaduw gedurende de dag.

De achtertuin grenst aan de achterzijde aan een andere tuin, zodat er een vrij uitzicht aan de achterzijde is en zodat ook de nodige privacy gewaarborgd is.

Vanuit de woonkamer is een aangebouwde, aluminium gemoffelde overkapping geplaatst, waar het al snel goed vertoeven is door de aanwezige heater.

Aan de rechterzijde van de woning is een afgesloten pad dat vanuit de voortuin tevens toegang geeft tot de achtertuin.

\* 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.



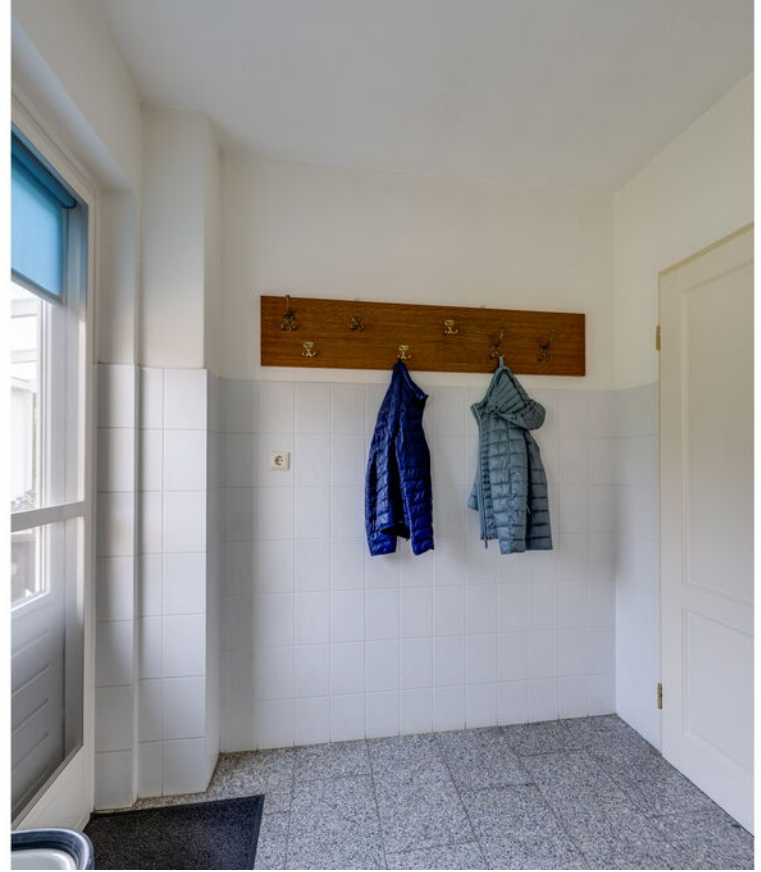












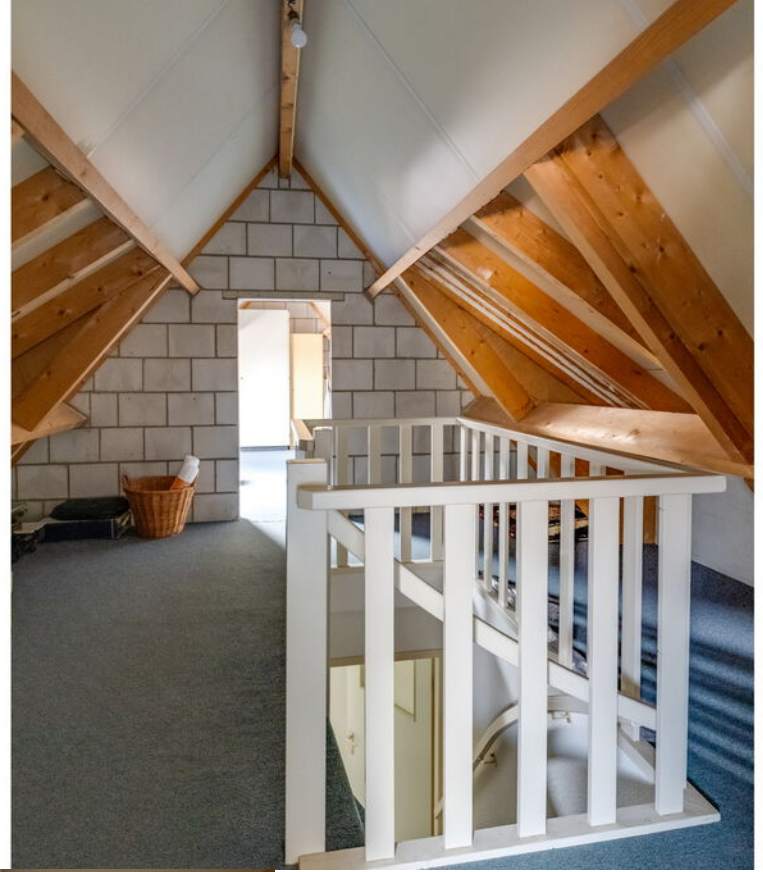






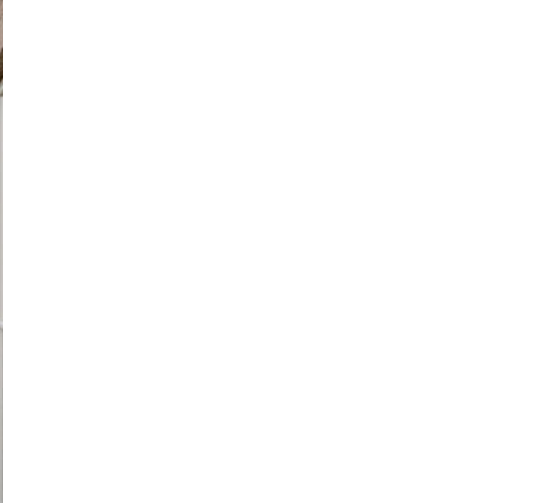














# EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

**Vergroot  
je kans op  
succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



# Plattegrond



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

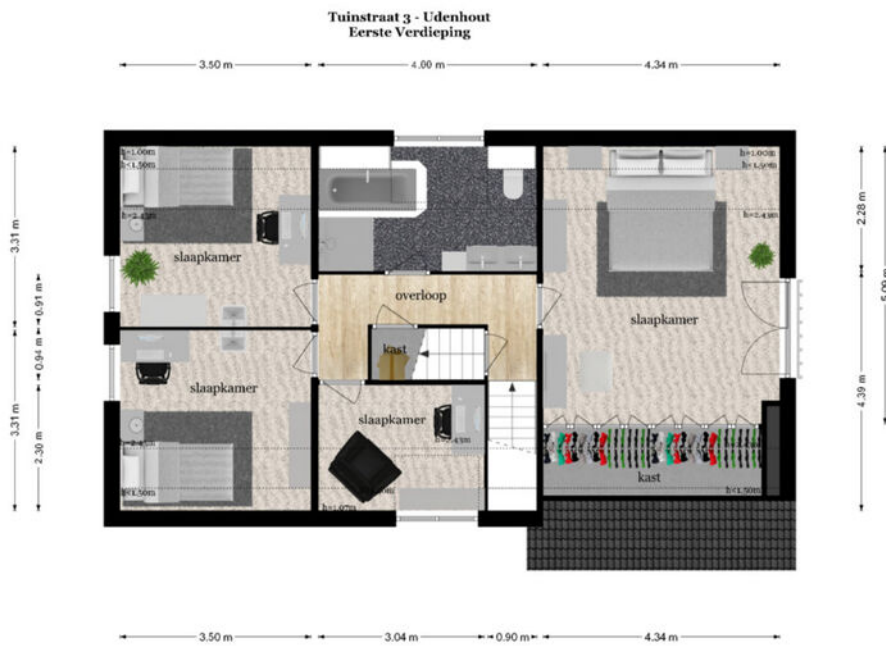
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

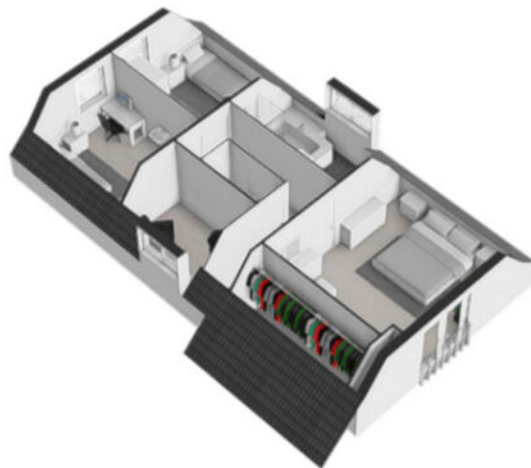


De plattegronden zijn geproduceerd voor presentatieve doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# Plattegrond

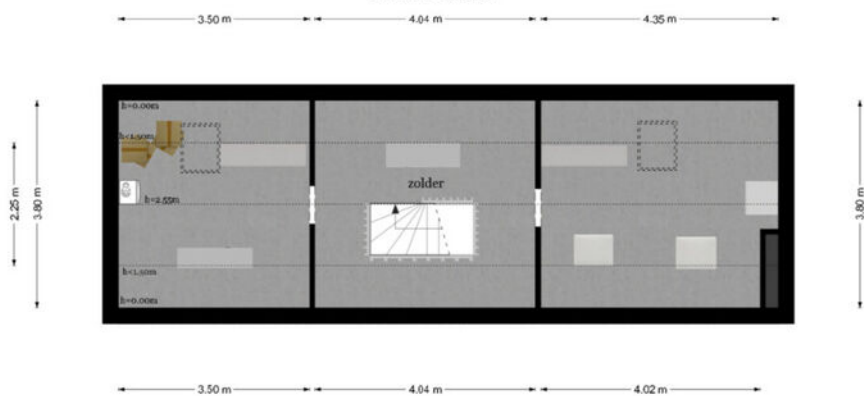


# Plattegrond



# Plattegrond

Tuinstraat 3 - Udenhout  
Tweede Verdieping

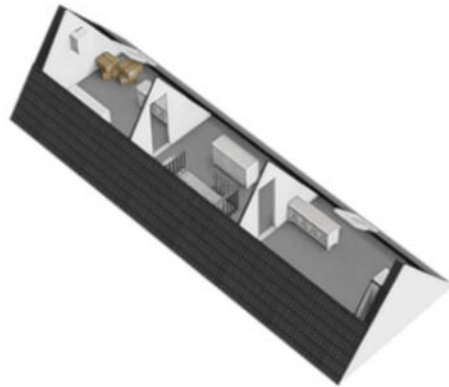


De plattegronden zijn geproduceerd voor professionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

Tuinstraat 3 - Udenhout  
Tuin

18,80 m



22,70 m

22,70 m

19,00 m

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

# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK

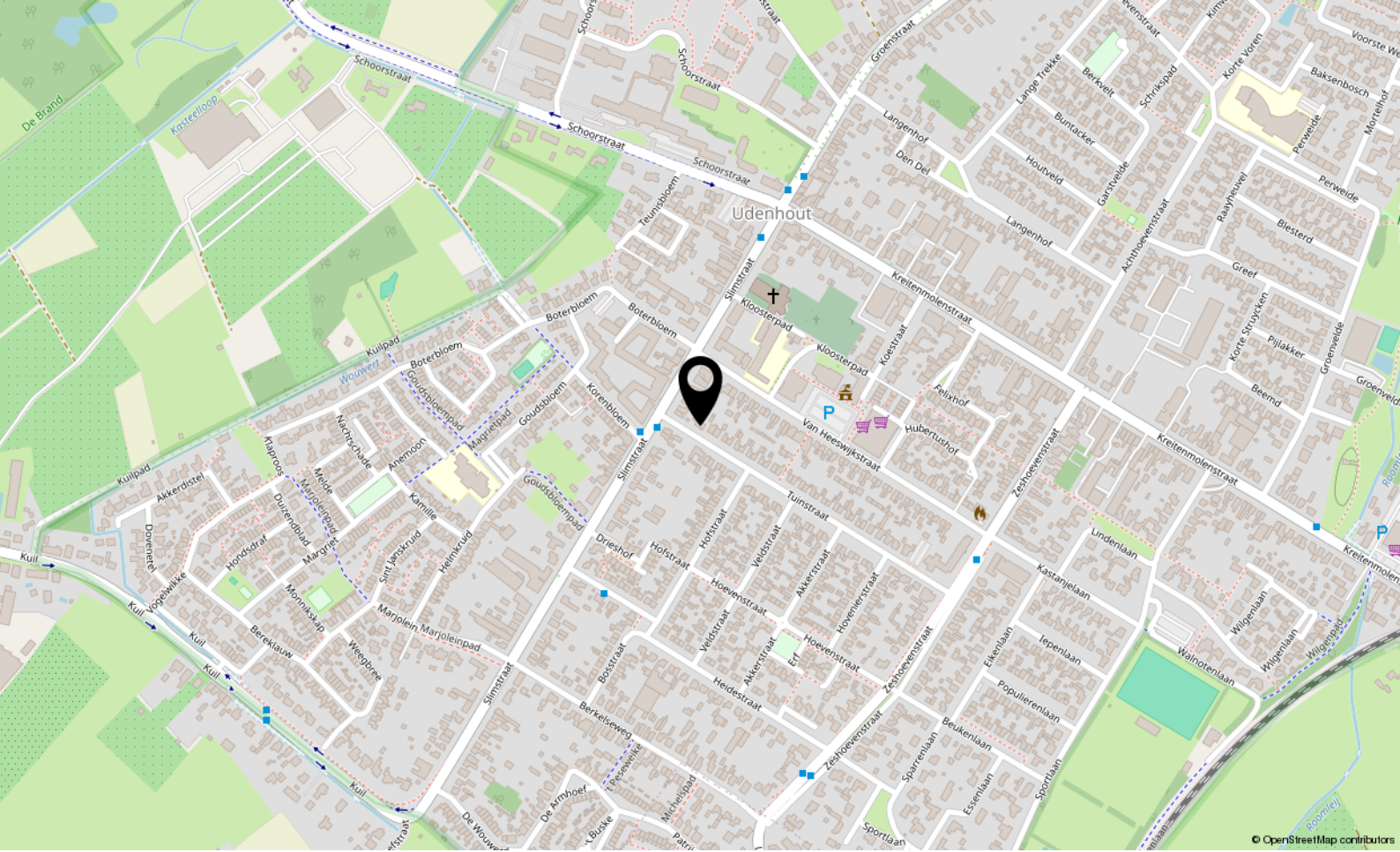


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Udenhout
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Udenhout	Sectie F
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4940	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

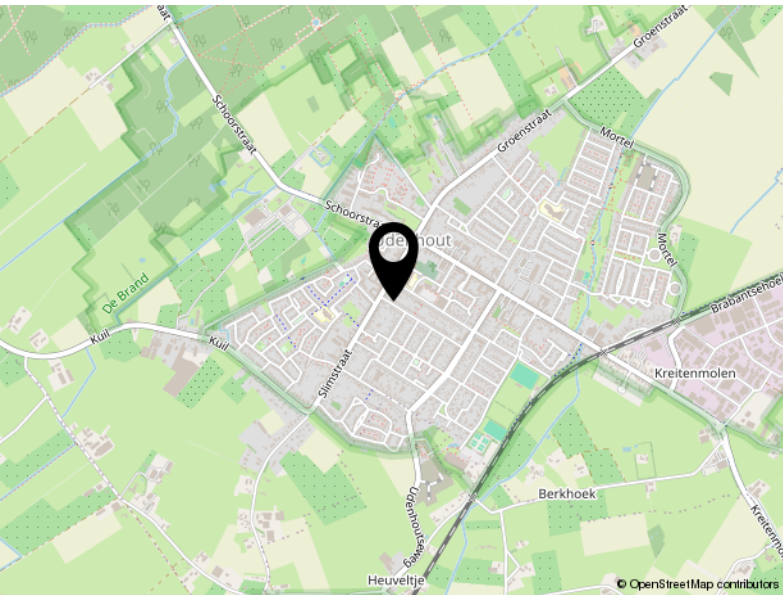
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

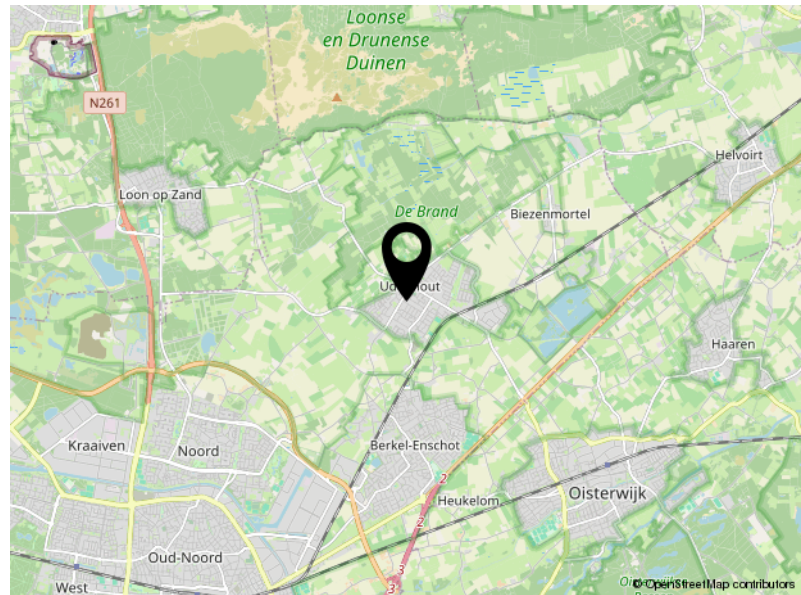




© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# Locatie

TUINSTRAT 3  
Udenhout

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
	X		
(Voordeur)bel			
	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
	X		
Rookmelders			
	X		
(Klok)thermostaat			
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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)