



BLOKAKKER 28 5071 LC UDENHOUT

VRAAGPRIJS € 475.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 107 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	138 M ²
INHOUD	CIRCA 377 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUIDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL ATAG 2017, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	2017
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEÏSOLEERD, DUBBEL GLAS HR+ + / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 475.000,- KOSTEN KOPER

Instapklaar, energiezuinig én verrassend ruim wonen in een jonge, rustige woonwijk!

Ben je op zoek naar een moderne woning waar je eigenlijk alleen nog maar je meubels hoeft neer te zetten? Dan is Blokakker 28 absoluut het bekijken waard. Deze in 2017 gebouwde woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 7 zonnepanelen en heeft energielabel A. Tel daar de moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers, een royale zolderverdieping én een sfeervolle achtertuin met overkapping bij op en je hebt een heerlijk compleet gezinshuis. De woning ligt in een moderne en de ruim opgezette woonwijk Den Bogerd in Udenhout. Hier woon je rustig, met voldoende parkeergelegenheid voor de deur en verschillende groene veldjes in de wijk. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Udenhout en de uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden goed bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. Vanuit de hal stap je de lichte en verzorgde leefruimte binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in hoekopstelling. Dankzij de ruime hoeveelheid kastruimte en de complete inbouwapparatuur is dit een fijne plek voor iedereen die graag kookt. De keuken is onder andere voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combimagnetron/oven en een Quooker-kraan. Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer. De openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten en geven direct toegang tot de achtertuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming: comfortabel én onderhoudsvriendelijk.



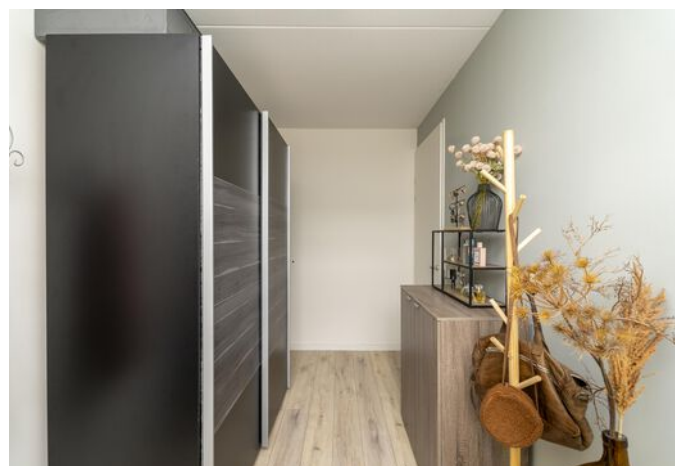
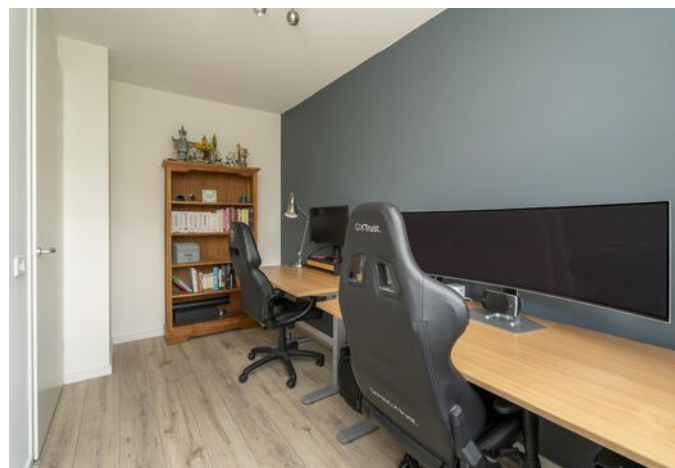




Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over een praktische inbouwkast. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, ligbad, zwevend toilet en een wastafelmeubel met daarboven een spiegelkast. Een verzorgde ruimte waar je de dag prettig begint én afsluit.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale open zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van één of meerdere extra slaapkamers, een thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer.

Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Ook bevinden zich hier de cv-ketel, WTW-installatie en de omvormer van de zonnepanelen.



Buitenleven

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten.

Direct aan de woning is een sfeervolle overkapping gerealiseerd, compleet met houten betimmering en houten (keuken)kasten. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een gezellige borrel of een etentje met familie en vrienden.

De tuin is verder verzorgd aangelegd met plantenborders, kunstgras en sierbestrating. Achterin staat een houten berging en via de overdekte achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2017;
- Instapklare en moderne woning;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- 7 zonnepanelen;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Royale zolder met mogelijkheden voor extra slaapkamers;
- Moderne badkamer met zowel ligbad als inloopdouche;
- Inductiekookplaat, Quooker-kraan en combimagnetron/oven uit 2023;
- Achtertuin op het zuidoosten;
- Sfeervolle overkapping;
- Houten berging en overdekte achterom;
- Rustige ligging in moderne en ruim opgezette woonwijk Den Bogerd;
- Parkeergelegenheid voor de deur.

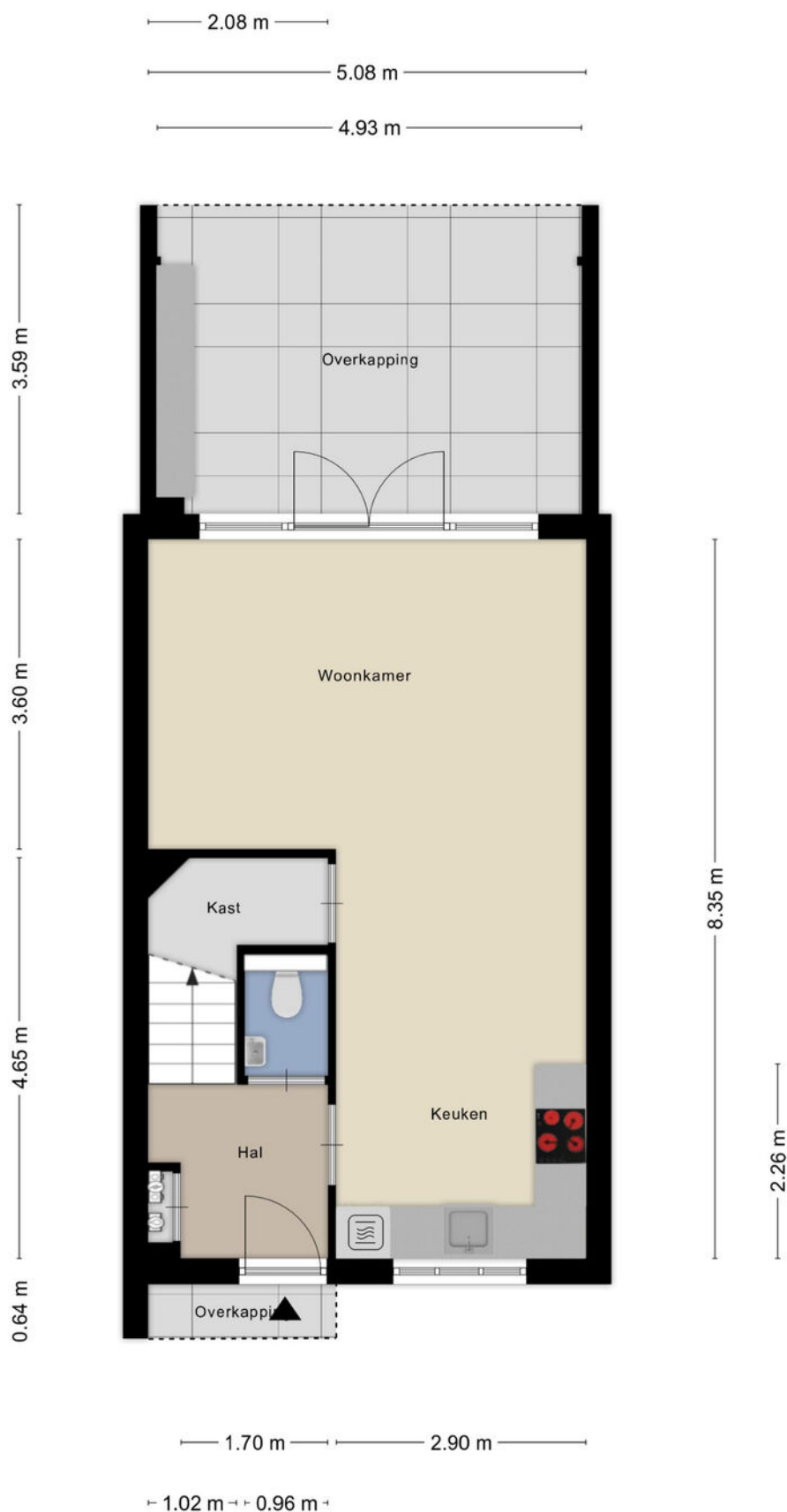
Kortom: een moderne, energiezuinige en verrassend ruime woning waar comfort en sfeer mooi samenkomen. Met de complete keuken, drie slaapkamers, volop mogelijkheden op zolder en een heerlijke tuin met overkapping is Blokakker 28 een huis waar je direct van kunt gaan genieten.







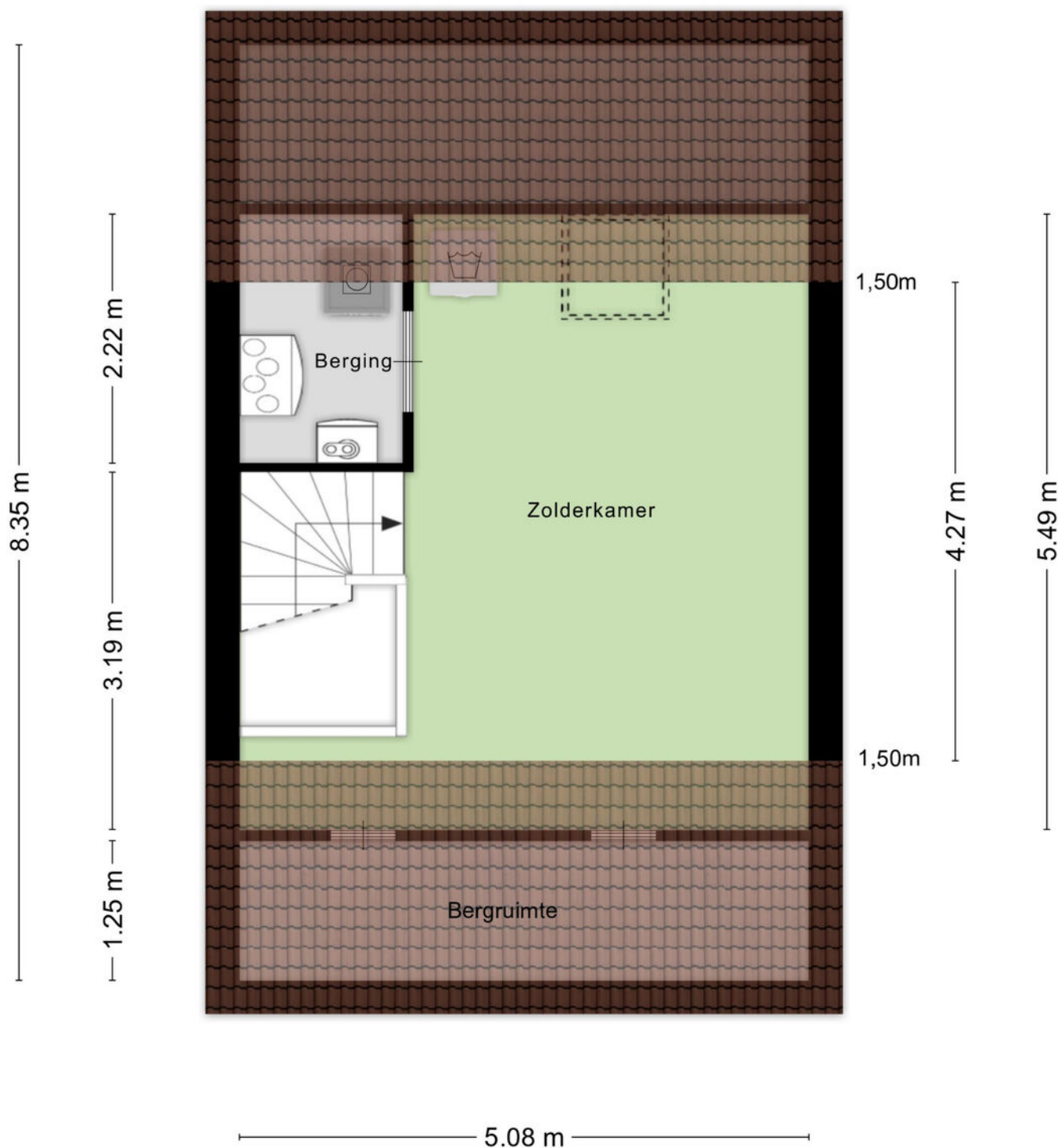
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

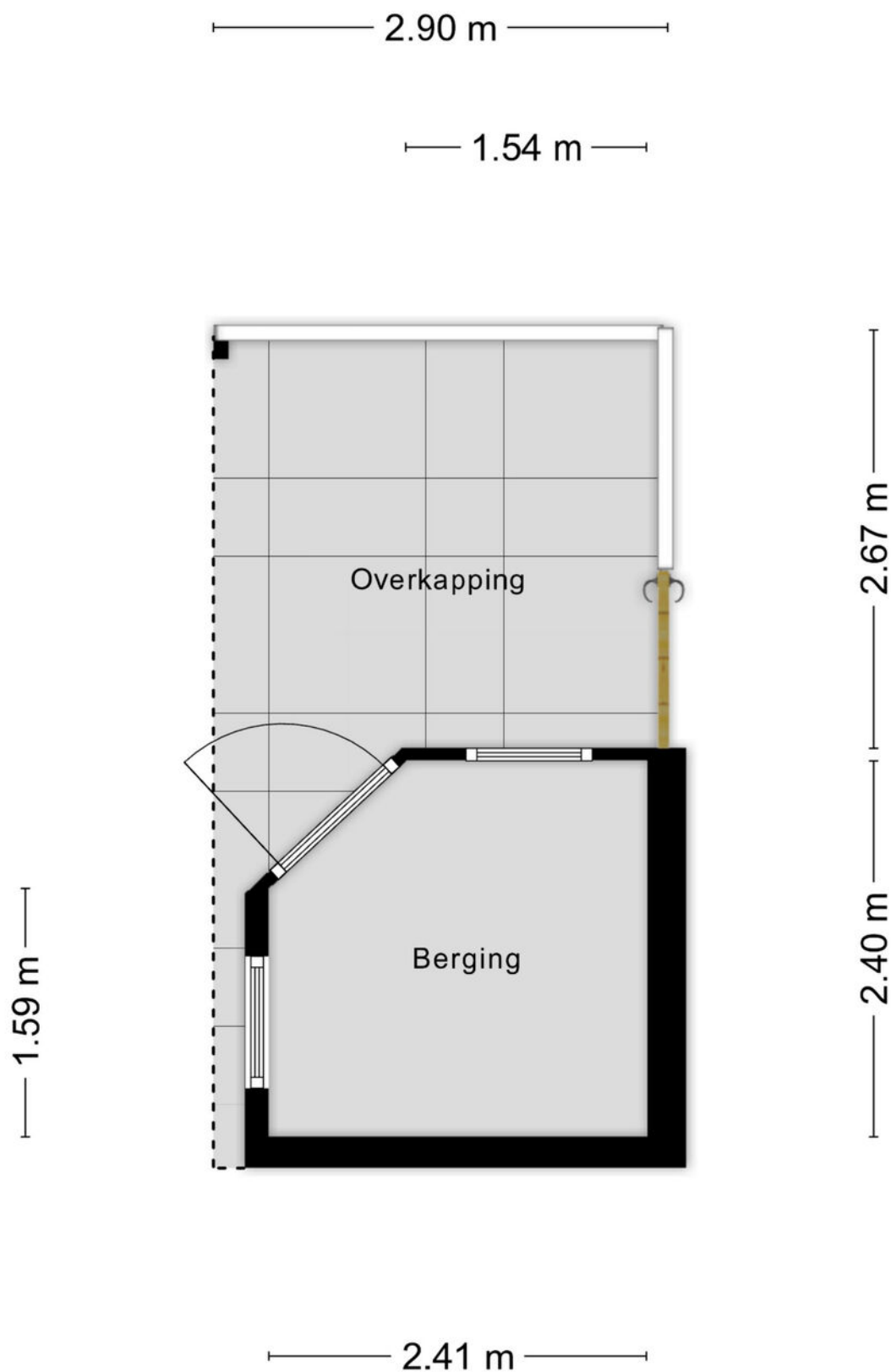


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING



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

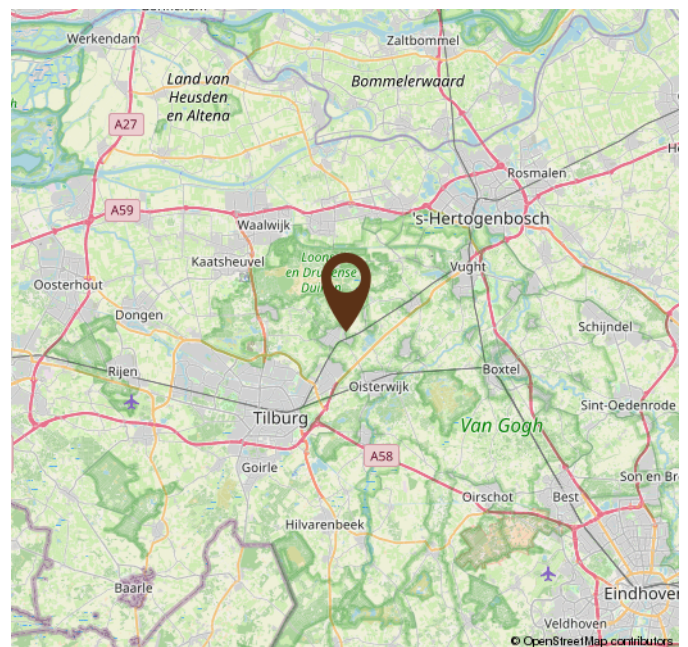
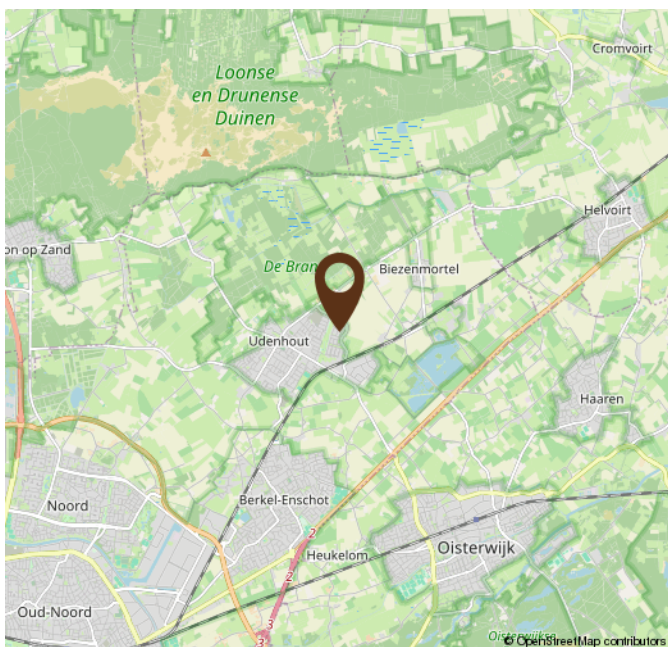
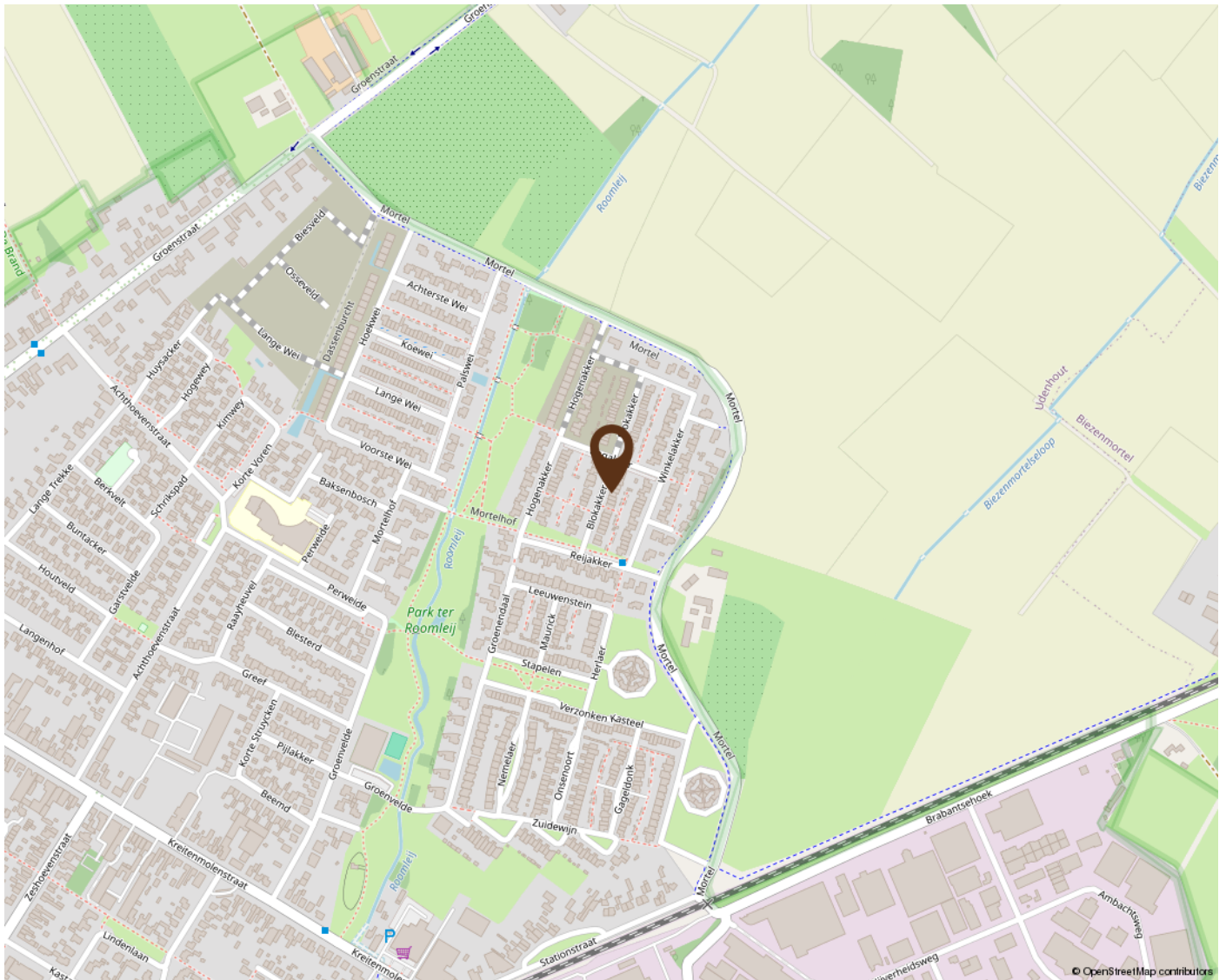
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een versneld uitreksel, geleverd op 16 juli 2025 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Udenhout Sectie E Perceel 4702 Aan dit uitreksel 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.	kadaster 
---	--	---

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 bidder 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

RHIJNKANT 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