

TE KOOP



Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

BURGEMEESTER BALLINGSWEG 2 HULTEN





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Hulten
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

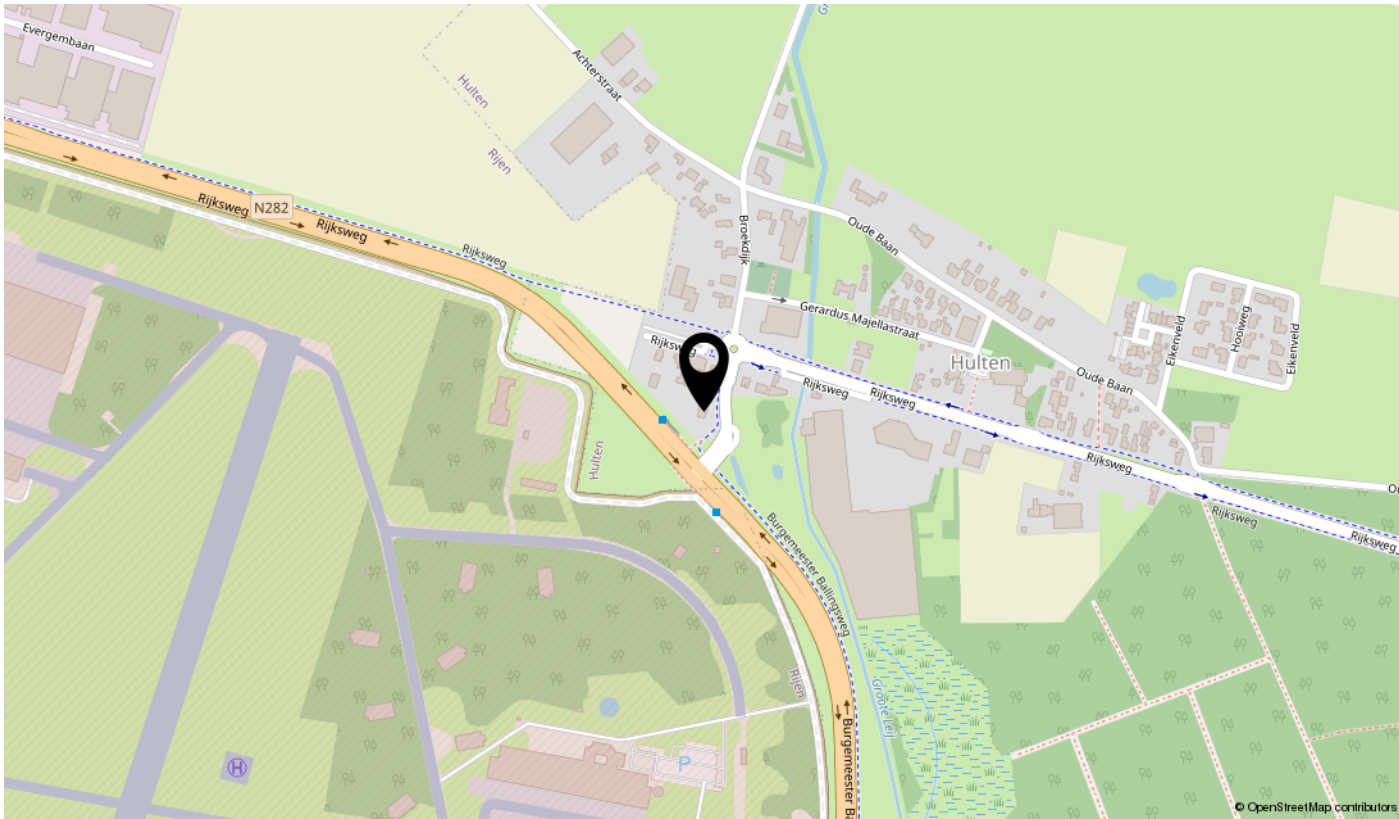
WELKOM!

Heb je vragen over Burgemeester
Ballingsweg 2?
Bel of mail ons gerust!
Kin Makelaars Gilze en Rijen
Tel: 0161 244 844
rijen@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Burgemeester Ballingsweg 2
Plaats	Hulten
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	903 m ³
Woonoppervlakte	250 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 2563 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2024
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd



BURGEMEESTER BALLINGSWEG 2, HULTEN

Deze royale, goed geïsoleerde woning met een woonoppervlakte van 250 m² staat op een perceel van circa 2.563 m² en biedt een ideale combinatie van ruimte, comfort en een centrale ligging in Brabant. De woning bevindt zich in Hulten, onderdeel van de gemeente Gilze en Rijen, precies tussen Tilburg en Breda. Dankzij de ligging op slechts 5 minuten van de A58 zijn ook Eindhoven en 's Hertogenbosch uitstekend bereikbaar. Een perfecte keuze voor wie groot wil wonen én waarde hecht aan optimale bereikbaarheid





BIJZONDERHEDEN

- Heerlijk leefhuis direct geschikt voor fijne bewoning;
- Volledig geïsoleerd;
- Riant perceel;
- Camerabewaking (2025);
- Alarmsysteem (2023);
- De woning is voorzien van horren;
- Zonnepanelen aanwezig.

ENTREE/HAL

Entree/hal

Royale hal met trapopgang, meterkast en garderobe. Vanuit hal toegang tot living, studeerkamer en toilet.

Toilet

Geheel betegeld toilet met fonteintje.





Woonkamer

Royale living met sfeervolle elektrische haard en toegang tot gedeeltelijk overdekt terras. De vloer is een hoogwaardige visgraad PVC-vloer met vloerverwarming en de wanden en plafond zijn gestuct. Vanuit de woonkamer heeft u direct tuincontact dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde. Tevens is de woonkamer voorzien van een airco.



WOONKAMER







Studeer-werkkamer

Praktische werkkamer aan de voorzijde gelegen ook voorzien van PVC-vloer met vloerverwarming en stucwerk wanden.



STUDEER-WERKKAMER



Keuken

Open keuken voorzien van nieuwe keuken (2023) in hoekopstelling, voorzien van alle gemakken zoals een Quooker, Bora inductie kookplaat, combi magnetron, stoomoven (Siemens), koelkast (Siemens) en vaatwasmachine (Siemens) en tevens is er een nieuw solar zonnescreeen aanwezig.



KEUKEN



Hal/portaal

Tussenportaal naar de multifunctionele ruimte.

Multifunctionele ruimte

Oorspronkelijk gebouwd als garage maar nu in gebruik als multifunctionele ruimte voorzien van pantry. Deze ruimte is tevens voorzien van vloerverwarming en een airco (koelen en verwarmen).



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



TUIN/TERRAS

Tuin/terras

Goed aangelegde tuin (2025) voorzien van riant gazon, diverse terrassen, met houten berging, riant tuinhuis en een vrijstaande veranda. Rondom voorzien van hekwerk en computergestuurde beregeningsinstallatie (2025).

Tuinhuis

Heerlijk tuinhuis en dankzij de glazen wanden ook een heerlijke plek in het voor-/ en naseizoen. Het tuinhuis is verder voorzien van 18 zonnepanelen en zonwerende rolgordijnen.





















Eerste verdieping

Bovenhal met toegang tot 3 slaapkamers, werkkamer en badkamer. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Slaapkamer 1

'Master' slaapkamer van ca. 5.11m x 4.49m met toegang tot diepe inloopkast. Tevens is de slaapkamer voorzien van een airco.

Slaapkamer 2

Slaapkamer aan de achterzijde gelegen van ca. 4.00m x 3.74m.

Slaapkamer 3

Slaapkamer aan de voorzijde gelegen van ca. 4.00m x 3.79m.

Wasruimte

Aan de voorzijde gelegen voorzien van aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en wasdroger.



EERSTE VERDIEPING









WASRUIMTE



BADKAMER

De geheel betegelde badkamer van ca. 3.28m x 4.63m is voorzien van vloerverwarming en een ligbad, dubbele wastafel, inloofdouche en 2e toilet met vrijhangend closet.





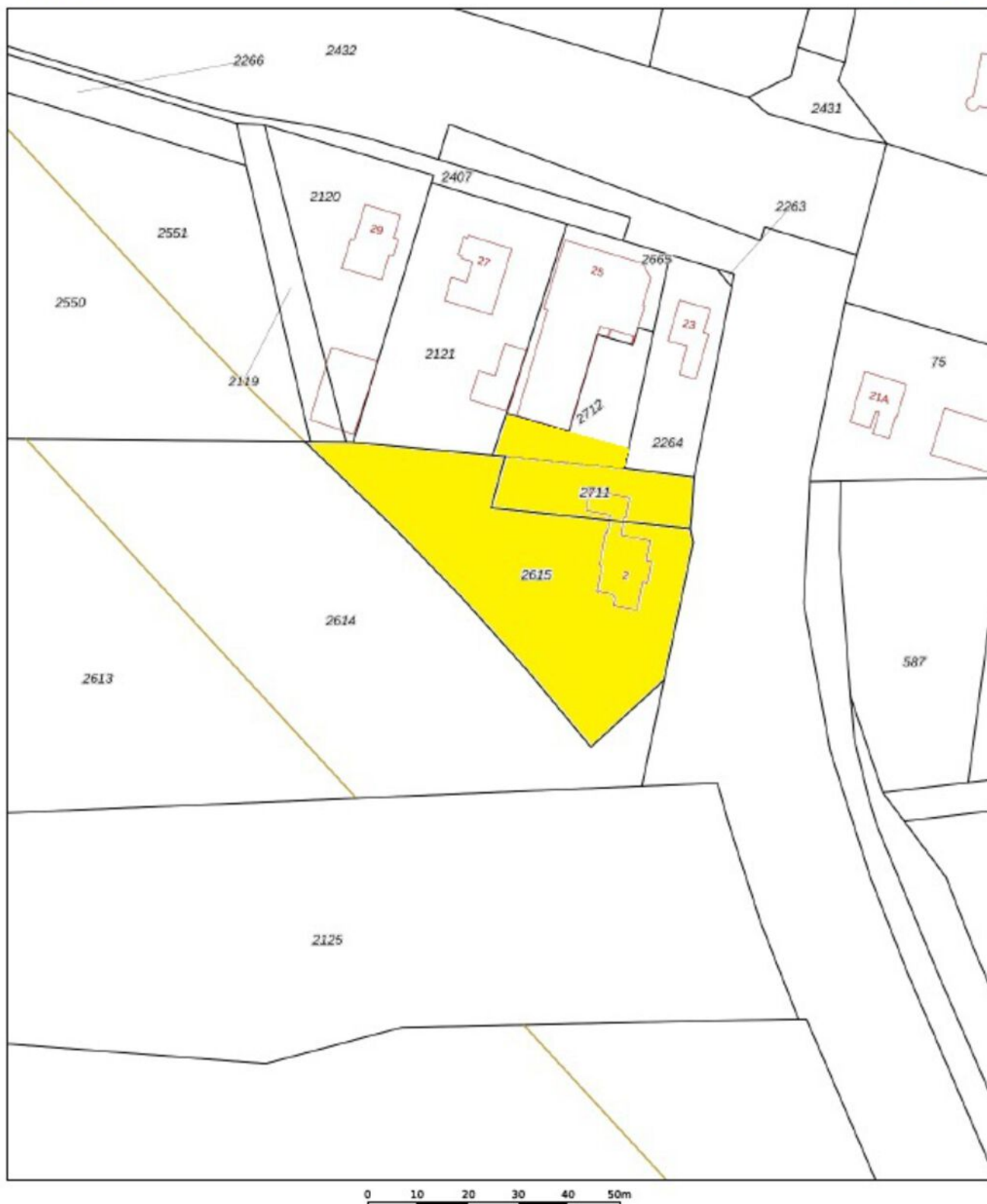
Tweede verdieping

Middels gesloten trapopgang te bereiken ruime bergzolder.



TWEEDE VERDIEPING





0 10 20 30 40 50m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Gilze en Rijen

Sectie H

Perceel 2615

kadaster



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.

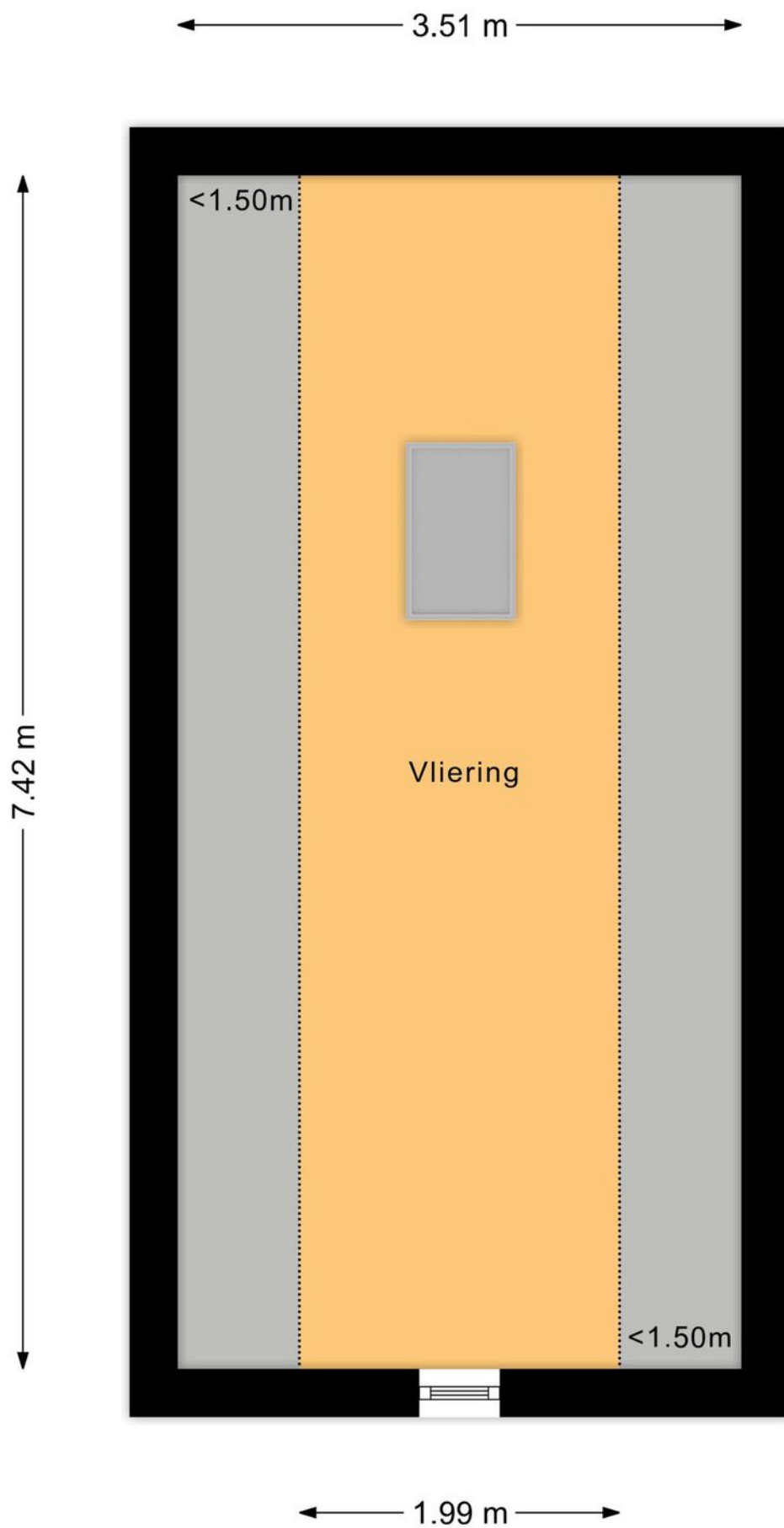
KADASTRALE KAART



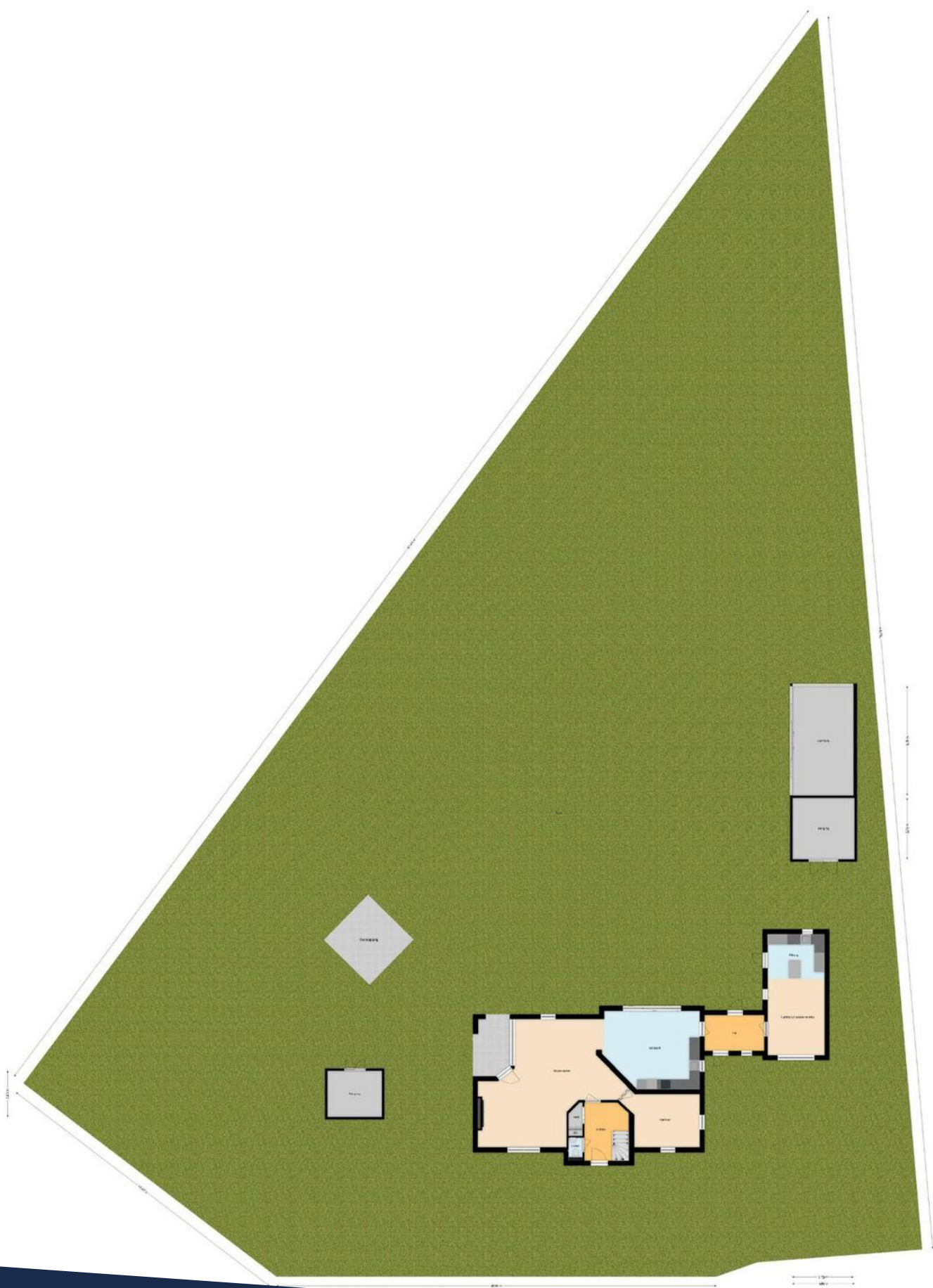
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



SITUATIE

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte, maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Gilze en Rijen
Hoofdstraat 27, 5121 JA RIJEN
Tel: 0161 244 844
rijen@kinmakelaars.nl**



WONEN IN HULTEN

Hulten is de kleinste dorpskern in de gemeente Gilze en Rijen. Het kent ruim 300 inwoners: een actieve gemeenschap die zich inzet voor het behoud van voorzieningen en festiviteiten in Hulten. Mede dankzij hen kent het dorp nog altijd een eigen gemeenschapshuis. Voor een lekker diner kunt u binnen Hulten onder andere terecht bij restaurant Stad-Parijs.

U vindt in Hulten alle rust van een dorp, maar hoeft door de ligging tegen de Reeshof en Rijen aan voor alle overige voorzieningen niet ver te reizen. Binnen 10 minuten fietsen bent u bij alle winkels en zijn ook beide treinstations te bereiken. In de auto staat u in een kwartier in het centrum van Breda en Tilburg.

Kortom, u kunt hier prima landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik!



KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724888
waalwijk@kinmakelaars.nl