



# Riante tweekapper!

**UDENHOUT**, Langenhof 21

Vraagprijs € 539.000,- 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:                    | 1972                     |
| Soort:                       | eengezinswoning          |
| Kamers:                      | 5                        |
| Inhoud:                      | 417 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte:             | 117 m <sup>2</sup>       |
| Perceeloppervlakte:          | 252 m <sup>2</sup>       |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 38 m <sup>2</sup>        |
| Externe bergruimte:          | 20 m <sup>2</sup>        |
| Verwarming:                  | c.v.-ketel               |
| Isolatie:                    | gedeeltelijk dubbel glas |
| Energielabel:                | C                        |

# Omschrijving

**Sommige straten hebben gewoon een streepje voor. De Langenhof is er zo één. Groen, ruim opgezet en met de woningen lekker ver van de straat. Eerst een groen plantsoen, dan het trottoir, vervolgens een flinke voortuin en dán pas nummer 21. Rust en ruimte beginnen hier dus al vóór de voordeur.**

**En achter die voordeur? Een gemoderniseerde en zeer sfeervol afgewerkte woning met 117 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een perceel van 252 m<sup>2</sup>, carport, garage, gave overkapping met buitenkeuken aan de de woning én een sfeervolle achtertuin. Kortom: geen woning waar je eerst nog drie jaar een kluslijst voor hoeft af te werken, maar gewoon een fijn huis op een minstens zo fijne plek.**

**Extra pluspunt: ook de Langenhof zelf krijgt nog een nieuwe inrichting. De omgeving gaat er dus óók nog meer op vooruit.**

**Wij zeggen: 117 m<sup>2</sup> wonen is mooi. Maar de ruimte en het groen die je er hier gratis voor de deur bij krijgt, maken het plaatje pas echt compleet.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1972.
- De woonoppervlakte bedraagt 117 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De garage heeft een grootte van 20 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud van de woning is 417 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 252 m<sup>2</sup>.
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Remeha CV-combi uit 2013.
- De woning heeft dakisolatie en is grotendeels v.v. HR+ glas.
- Platte daken van de woning zijn ca. 3 jaar geleden vernieuwd.
- Op de woning liggen 13 zonnepanelen die zijn geplaatst in 2024.
- Het energielabel is C en is geldig tot 11 september 2036.

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

Na het plantsoen aan de voorzijde met daar reeds parkeermogelijkheid, is via de riante oprit de entree te bereiken aan de zijkant van de woning. Tevens is vanuit de oprit de carport, achterom en de garage te bereiken.

De hal heeft een garderobe en is v.v. de meterkast en het volledig met beton ciré gestucte toilet met wandcloset en fontein. Vanuit de hal is zowel de woonkamer als de keuken te bereiken.

De L-vormige woonkamer van 31 m<sup>2</sup> heeft een zitgedeelte aan de voorzijde met daar tevens een sfeervolle houthaard in de voorgevel. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met daar ook toegang tot de keuken. De kamer is afgewerkt met een massief eiken visgraat parketvloer, strakke pleisterwerk wanden en eveneens strak pleisterwerk plafond.

De 10 m<sup>2</sup> grote keuken heeft een moderne, op maat gemaakte hoekopstelling in 2 delen met daarin een 6 pits Smeg gaskomfoor met brede oven, koelkast, vriezer en afzuigschouw en is tevens v.v. een voorraadkast. Vanuit de keuken is de aangebouwde overkapping aan de buitenzijde te bereiken.

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

De L-vormige overloop met de fraaie visgraat eiken vloer geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer, alsmede de vaste trap naar de 2e verdieping.

De kamers zijn afgewerkt met laminaat vloeren, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafonds. Een kamer aan de voorzijde heeft een vaste kast. Aan de achterzijde geeft de badkamer toegang tot een dakterras.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:  
kamer 1 aan de voorzijde gelegen (b x l) 320 x 391 cm;  
kamer 2 aan de voorzijde gelegen 274 x 295 cm en  
kamer 3 aan de achterzijde gelegen 320 x 285 cm.

De luxe badkamer van 150 x 272 cm, is deels betegeld en voor het overige gestuct met beton ciré wanden. De badkamer heeft een modern wastafelmeubel, een wandcloset en inloopdouche. Zoals aangegeven geeft de badkamer toegang tot een ruim dakterras. Het dakterras geeft een mogelijkheid tot een eventuele uitbreiding van de badkamer.

**2e VERDIEPING (hout):**

Via een vaste trap is de ruime en volwaardige zolder te bereiken. De zolder is ingedeeld in een voorzolder en een zolderkamer.

Op de voorzolder is de aansluiting van de wasapparatuur en de CV-opstelling en er is voldoende bergruimte in de schuinde van de kap.

De zolderkamer heeft een riante dakkapel aan de achterzijde en berging in de schuinde van de kap aan de voorzijde. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer en pleisterwerk wandafwerking.

**BUITENLEVEN:**

De woning heeft aan de voorzijde een ruime, strak aangelegde voortuin, aan de rechterzijde overgaand in de riante oprit. Vanuit de oprit is er toegang tot de aan de garage gebouwde carport / berging en van waaruit tevens de garage te bereiken is en de poort naar de achtertuin.

De achtertuin van ca. 10 meter diep en 6,5 meter breed is op het noordoosten gelegen, maar heeft in elk jaargetijde meer dan voldoende zonlicht. De tuin is zeer sfeervol ongericht en aangelegd met terrassen, kunstgras gazon en verhoogde plantenborder met bamboe. De vrijstaande garage is intern gesplitst in een garagegedeelte en een bergingsdeel.

Aan de woning is een sfeervolle overkapping gemaakt met lichtstraat en een (mobiele) buitenkeuken. Hier bestaat de eenvoudige mogelijkheid om de woning over de volle breedte uit te bouwen.

\* 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.





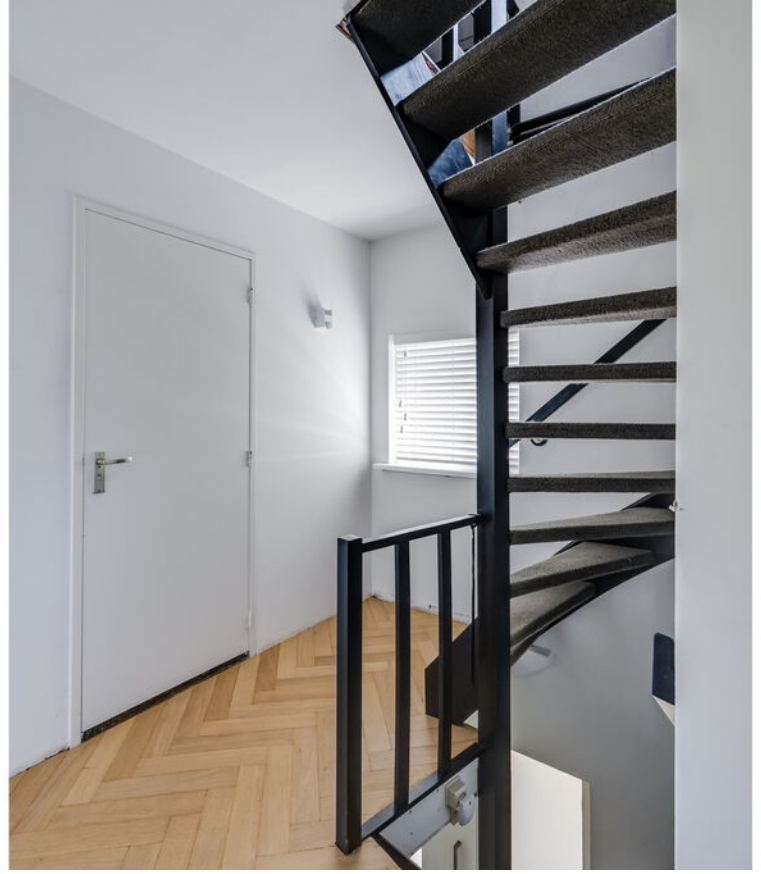
































# EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

Langenhof 21 - Udenhout  
Eerste Verdieping



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

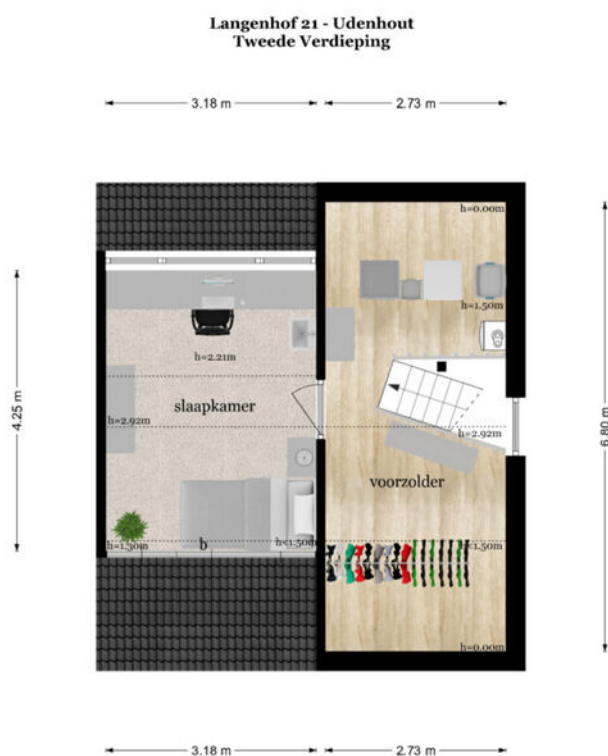
# Plattegrond



# Plattegrond

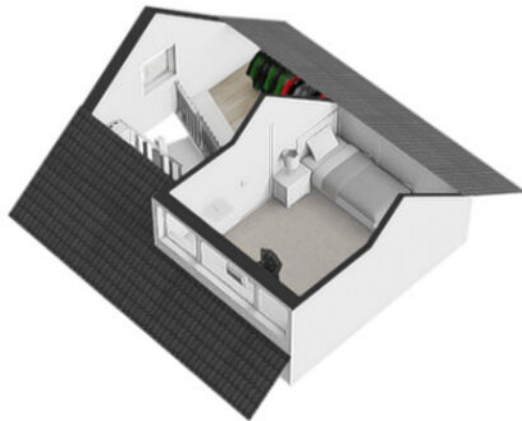


# Plattegrond



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

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

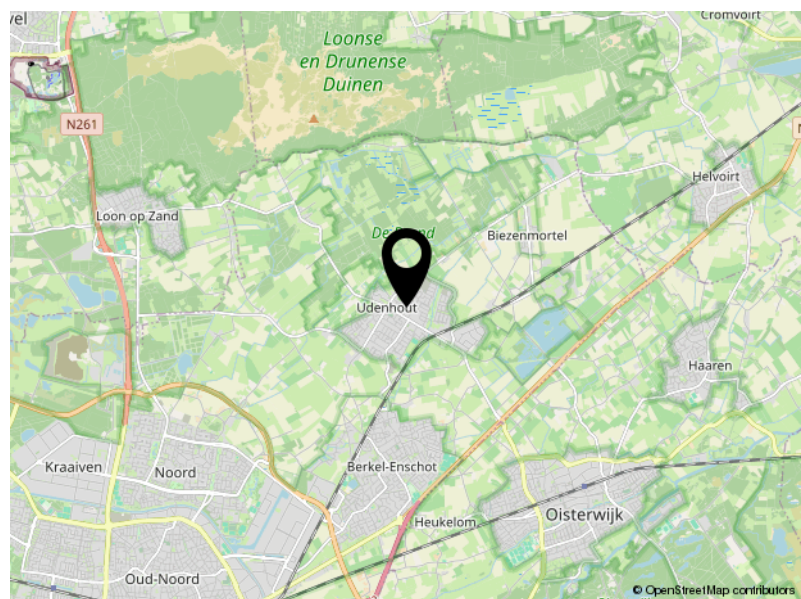
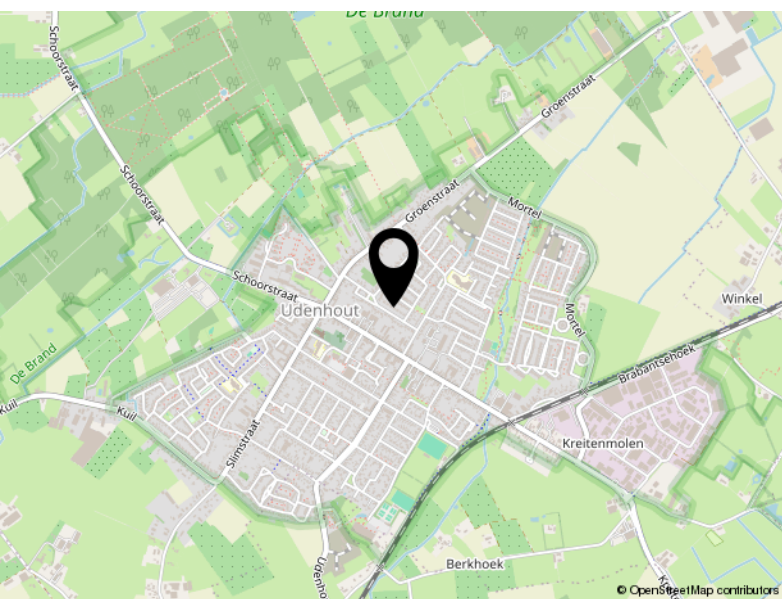
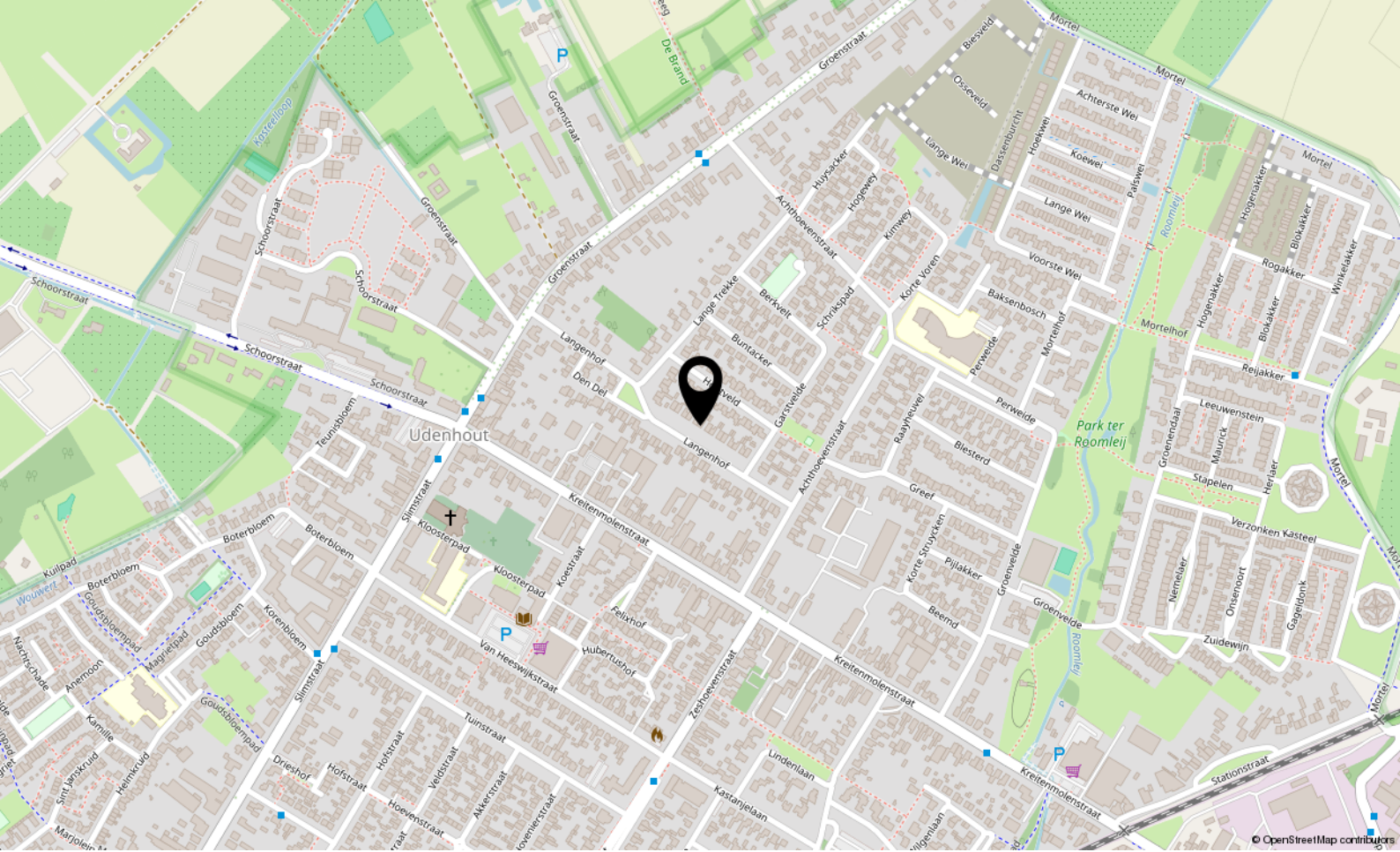
Uw referentie: PUK



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                           |                     |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>12345</b><br>25                                                                                                                                                                                                                   | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500       |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente | Udenhout |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie              | E        |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel             | 2345     |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                                                 |                     |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                                           |                     |          |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Locatie

LANGENHOF 21

Udenhout

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toilethouder                           |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne                                                    | X             |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | 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 waardebepaling 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)