

TE KOOP

Hogenackerstraat 10

Moergestel



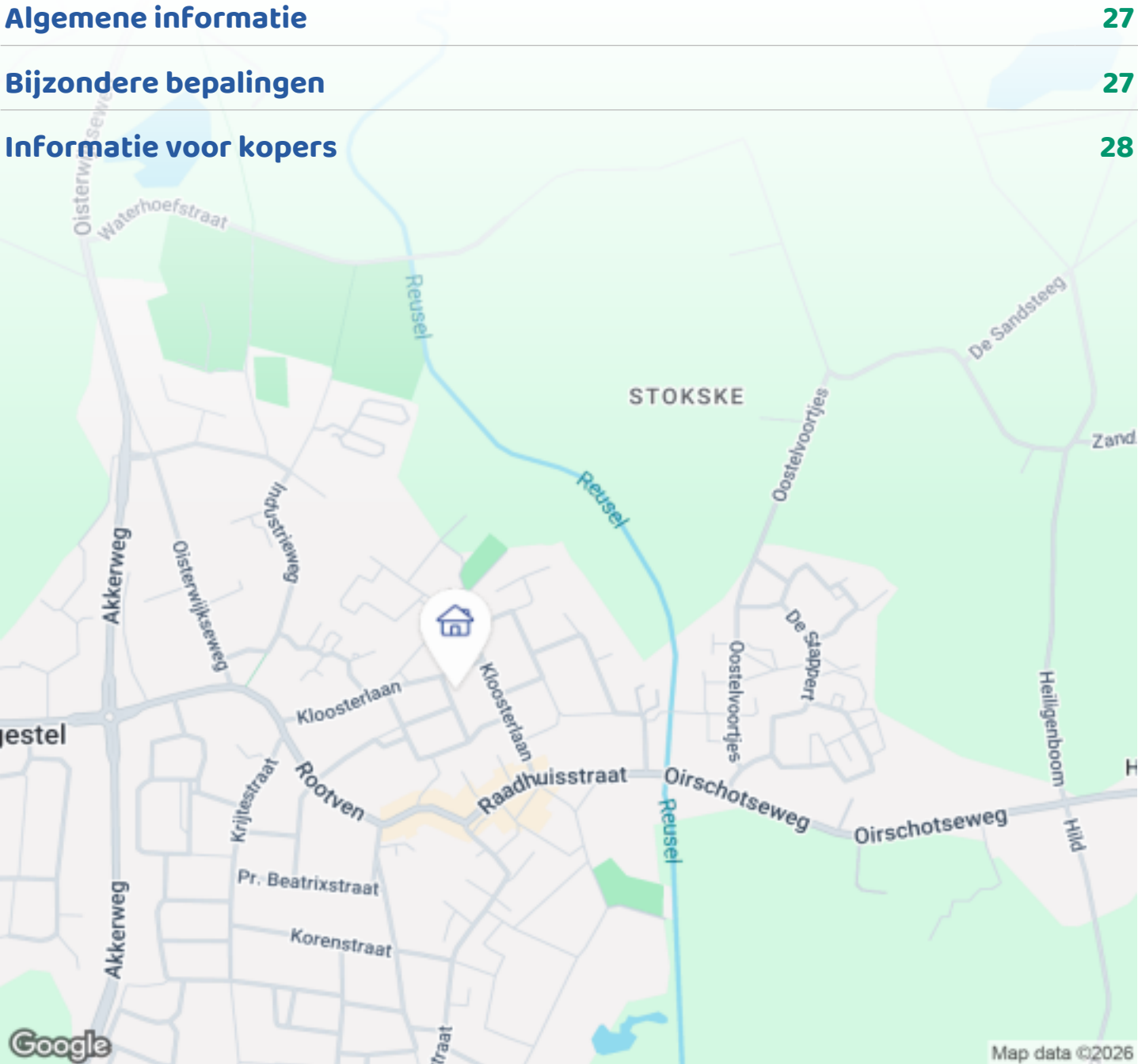
Vraagprijs

€ 465.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Hogenackerstraat 10, Moergestel

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



KORTE OMSCHRIJVING

Instapklare twee-onder-één kapwoning, centraal gelegen in Moergestel.

De woning beschikt o.a. over een eigen oprit, ruime woonkamer met open keuken en bijkeuken, drie slaapkamers op de verdieping en de badkamer. Daarnaast bevindt zich een vrijstaande stenen garage op het perceel. In deze woning is het ook in de zomer zeer comfortabel wonen door de aanwezige zonwering, rolluiken en airco. Pluspunten zijn de openslaande tuindeuren, houtkachel en ruime tuin met in 2026 gebouwde overkapping. Dankzij de praktische indeling voelt deze woning ruimer aan dan het aantal vierkante meters doet vermoeden.

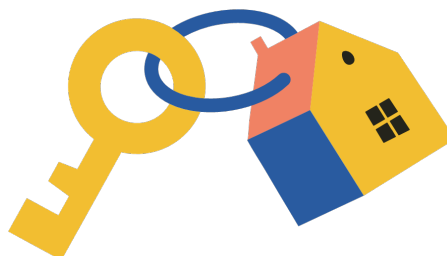
Bouwjaar: ca. 1968

Woonoppervlakte: ca. 91 m²

Perceeloppervlakte: ca. 275 m²

Ligging

De woning is gelegen in kindvriendelijke woonwijk in



Woningbrochure: Hogenackerstraat 10, Moergestel

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Moergestel, op loopafstand van de kinderopvang/school, winkels en horecagelegenheden. Op korte afstand vind je ook meerdere speeltuinen en de sportvelden.

Moergestel is op fietsafstand van Oisterwijk en Tilburg. Met de auto ben je snel op de uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Daarnaast liggen de uitgestrekte bossen en natuurgebieden rondom Moergestel en Oisterwijk om de hoek.

Parkeren

Op eigen terrein is plek voor 1 auto. Verder is er in de straat voldoende (gratis) parkeergelegenheid.

Kenmerken:

- Instapklare twee-onder-één kapwoning gelegen in een kindvriendelijke wijk in Moergestel;
- Eigen oprit met plek voor eigen auto en stenen garage;
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren;
- Voorzien van rolluiken op de 1e verdieping en zonwering (2024) op de begane grond;
- Alle ramen zijn voorzien van horren;
- Mechanische ventilatie aanwezig in keuken en badkamer;
- Grote slaapkamer is voorzien van airco (2022) met capaciteit voor de gehele bovenverdieping;
- In 2020 is de voortuin, oprit en achtertuin opnieuw aangelegd incl. berekening;
- In 2021 voorzien van 8 zonnepanelen (Zonneplan);
- In 2021 voorzien van nieuwe CV ketel (Nefit);
- In 2023 nieuw kozijn begane grond voorzijde geplaatst met HR++ glas en nieuw schilderwerk binnen en buiten.
- In 2024 is de vaatwasser vernieuwd;
- In 2026 is de houten overkapping met lichtstraat geplaatst.

Begane grond:

De gehele begane grond is voorzien van houten kozijnen. Schilderwerk is vernieuwd binnen én buiten in 2023.

Woonkamer en keuken (ca. 46m²)

De royale woonkamer is over de gehele lengte van de woning gesitueerd en geniet dankzij de brede raampartij van veel natuurlijke lichtinval. De ruimte is praktisch in te delen met een comfortabele zithoek, werkplek of speelhoek, en eetgedeelte. Daarnaast beschikt deze over een sfeervolle houtkachel. Over vrijwel de gehele begane grond ligt een karakteristieke eikenhouten vloer.

De dubbele openslaande tuindeuren met grote glaspartijen zorgen voor veel licht en bieden rechtstreeks toegang tot de achtertuin, waardoor een prettige verbinding tussen binnen en buiten ontstaat.

De open keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen.

De keukeninrichting is in een praktische L-opstelling voorzien van lichte kastfronten, een natuurstenen werkblad en een spoelbak. De keuken beschikt onder meer over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser (2024), combi-oven en koelkast.

Bijkeuken (ca. 5m²)

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, waar zich ook de achterdeur bevindt. Deze praktische ruimte is voorzien van een ruime inbouwkast en spoelbak, en biedt plaats aan de wasmachine, wasdroger en vriezer.

Vanuit het woongedeelte is een tussenhal bereikbaar met de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische vaste kast, vernieuwde meterkast en de moderne toiletruimte.

Eerste verdieping:

De gehele verdieping is voorzien van laminaat, kunststof kozijnen met kiep-kantelramen, rolluiken en horren.

De overloop is middels een vaste trap te bereiken en geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vlizotrap naar de bergzolder.

De ruime (ouder)slaapkamer (ca. 12m²) is voorzien van een opengewerkt plafond met dimbare inbouwspots

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en airco. De 2e slaapkamer (ca. 8m²) en 3e slaapkamer (ca. 6m²) zijn beide voorzien van radiatoren.

Badkamer (ca. 4m²)

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafel, ingebouwde kastruimte, een douche en een toilet. Ook deze is voorzien van dimbare inbouwspots. Verder is er vloerverwarming aanwezig, wat in de winter zorgt voor comfortabel warme voeten.

Bergzolder

De bergzolder bereik je met een vlizotrap en biedt ruimte aan zo'n 20 verhuisdozen aan opslagruimte. Handig om bijvoorbeeld wintersportkleding of carnavalskleding op te bergen.

Garage (ca. 17m²)

Aan de oprit ligt een ruime stenen garage. Deze is voorzien van krachtstroom en een hoge nok, waardoor deze veel bergruimte biedt. Daarnaast is er volop ruimte voor het stallen van fietsen of een motor.

Tuin (ca. 123m²)

De onderhoudsvriendelijk aangelegde ruime achtertuin op het oosten is voorzien van hoogwaardige bestrating, beregening en biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken. Door de groene omgeving en weinig inkijk van aangelegde huizen geniet de tuin van een hoge mate van privacy.

Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle houten overkapping (5 x 4m), die in 2026 is gebouwd. Deze is voorzien van dimbare inbouwspotjes en een lichtstraat voor voldoende lichtinval. Hierdoor kan al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten worden gezeten.

Nieuwsgierig geworden naar deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Deze woning is beschikbaar begin Q1 2027, datum in goed overleg.









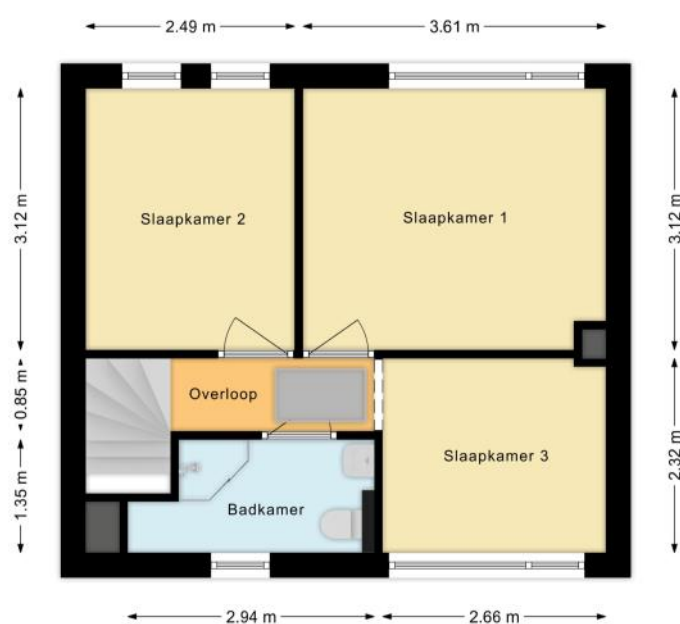
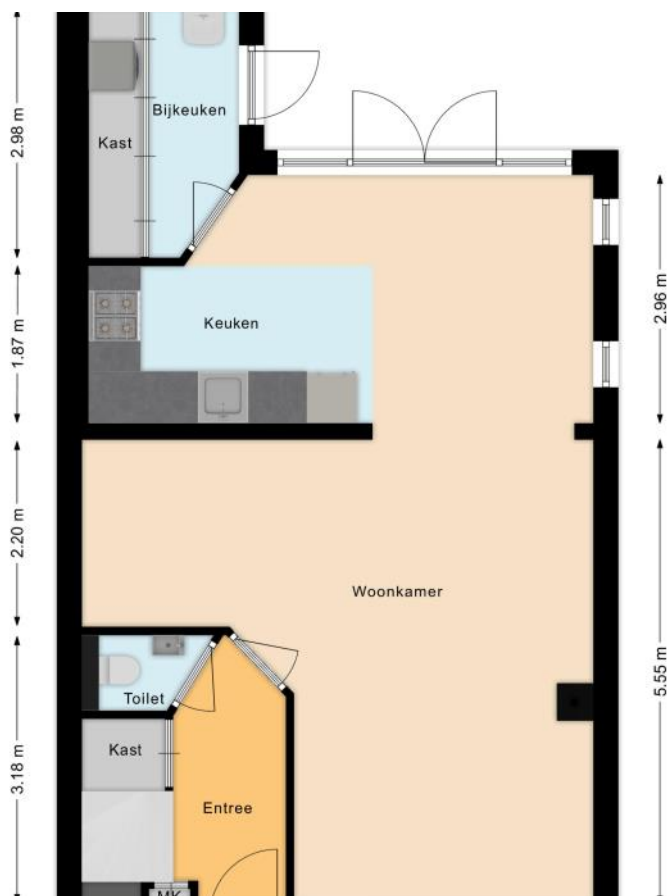


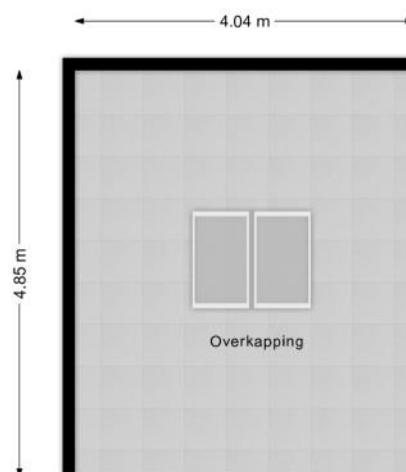
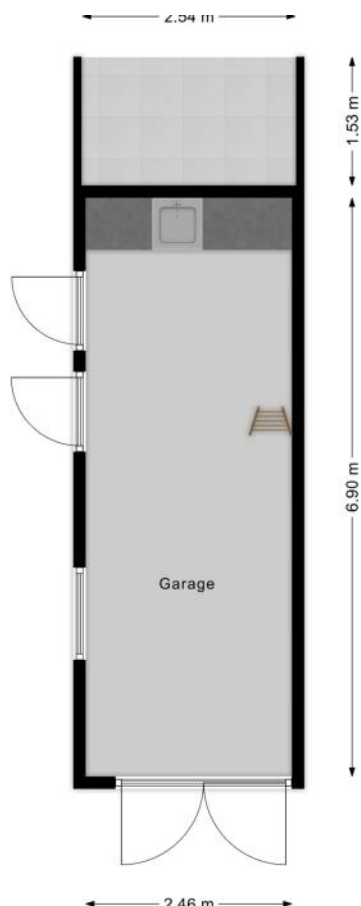




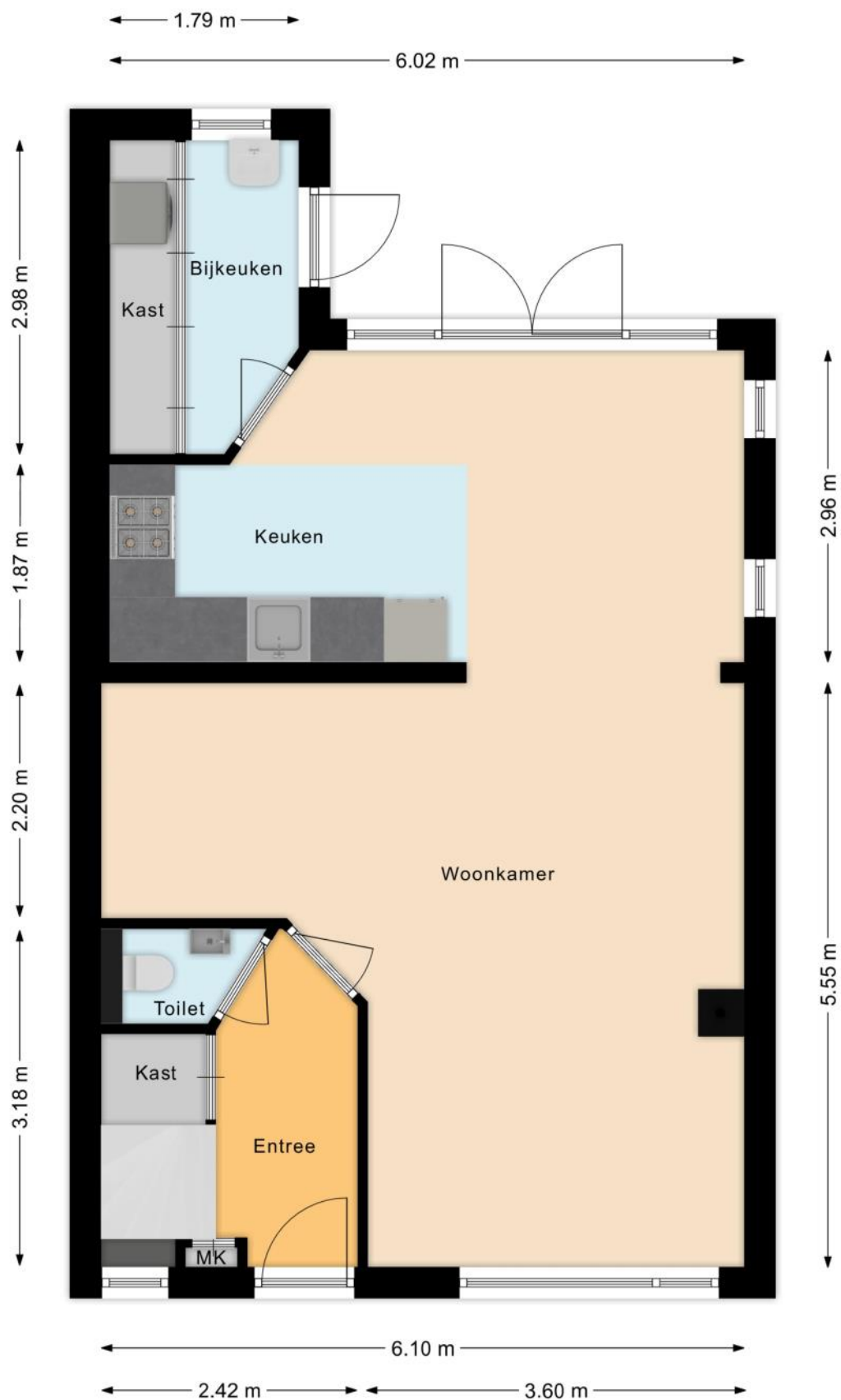




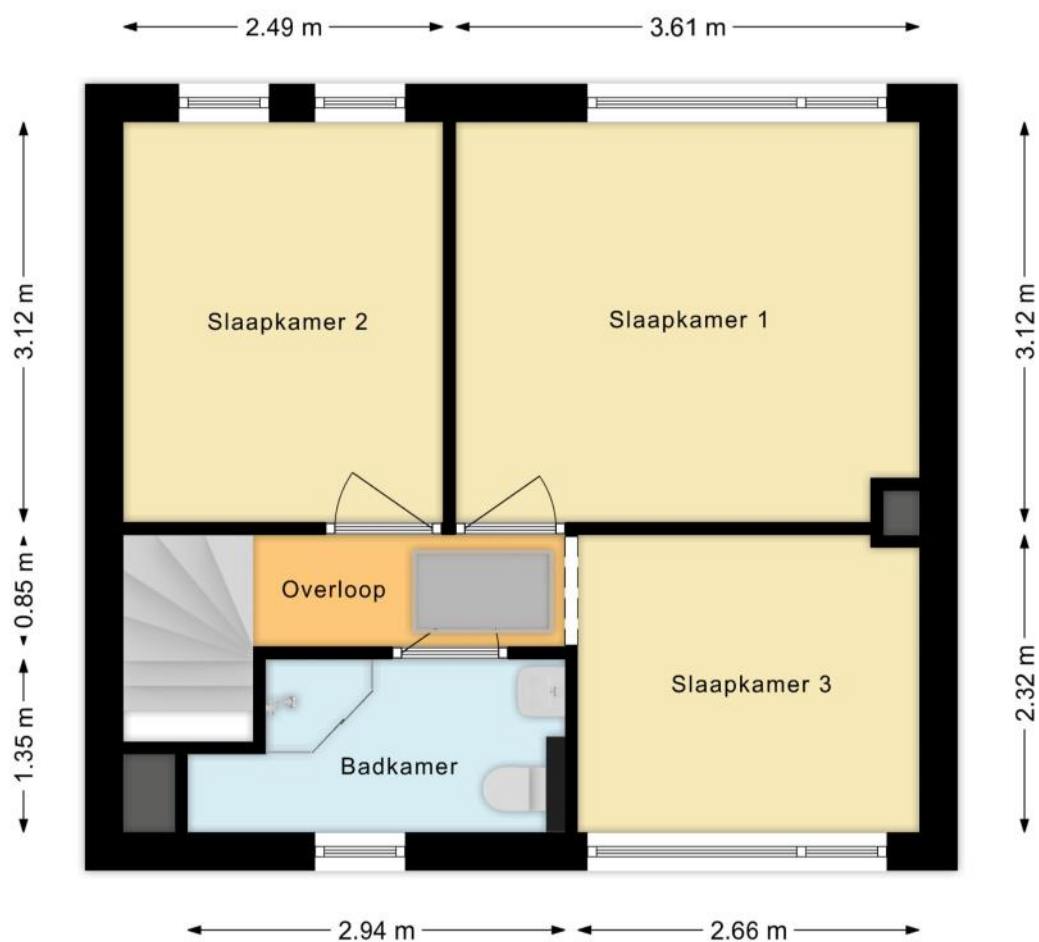




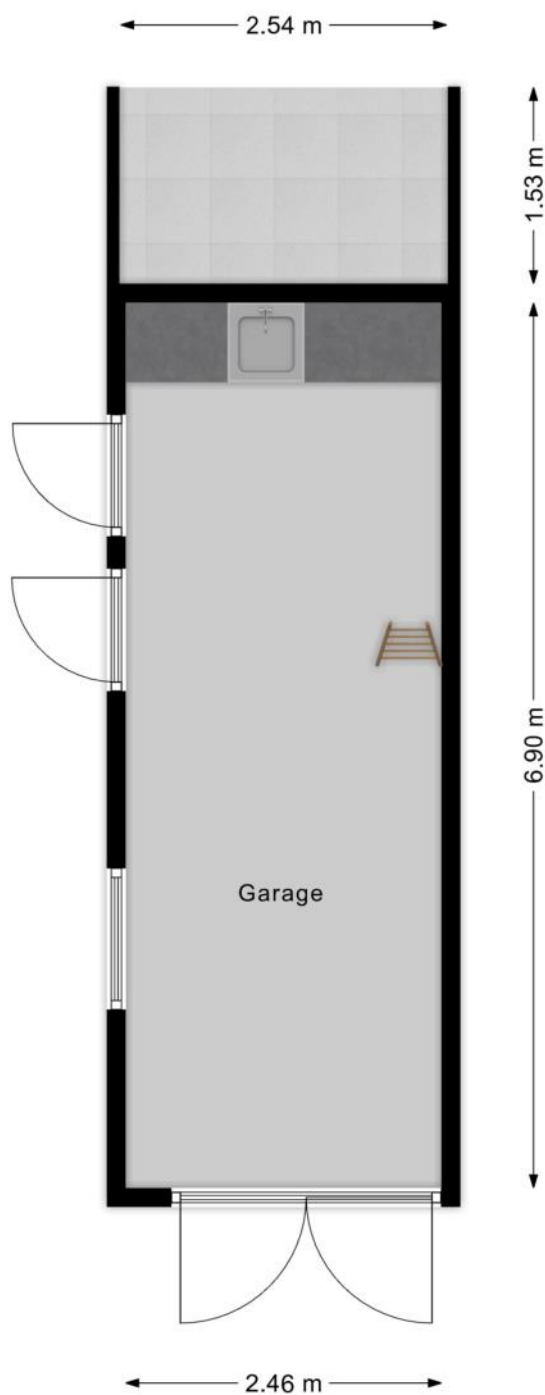
PLATTEGRONDEN



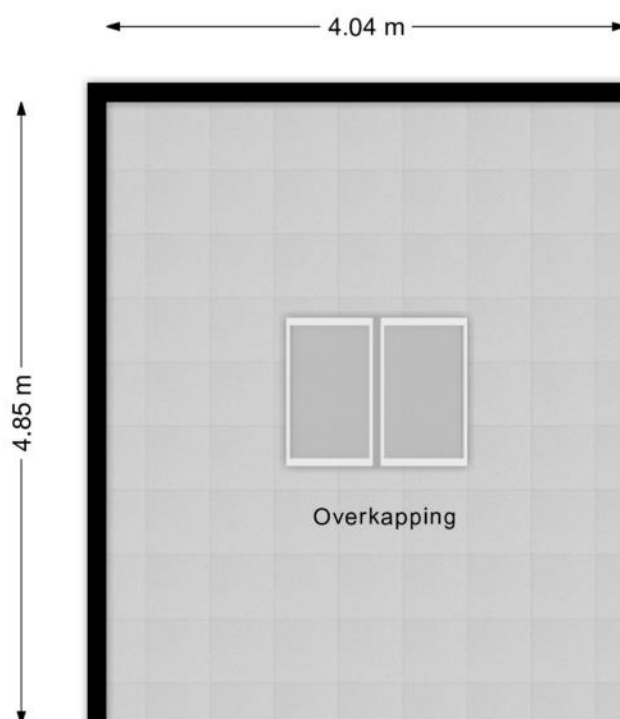
PLATTEGRONDEN



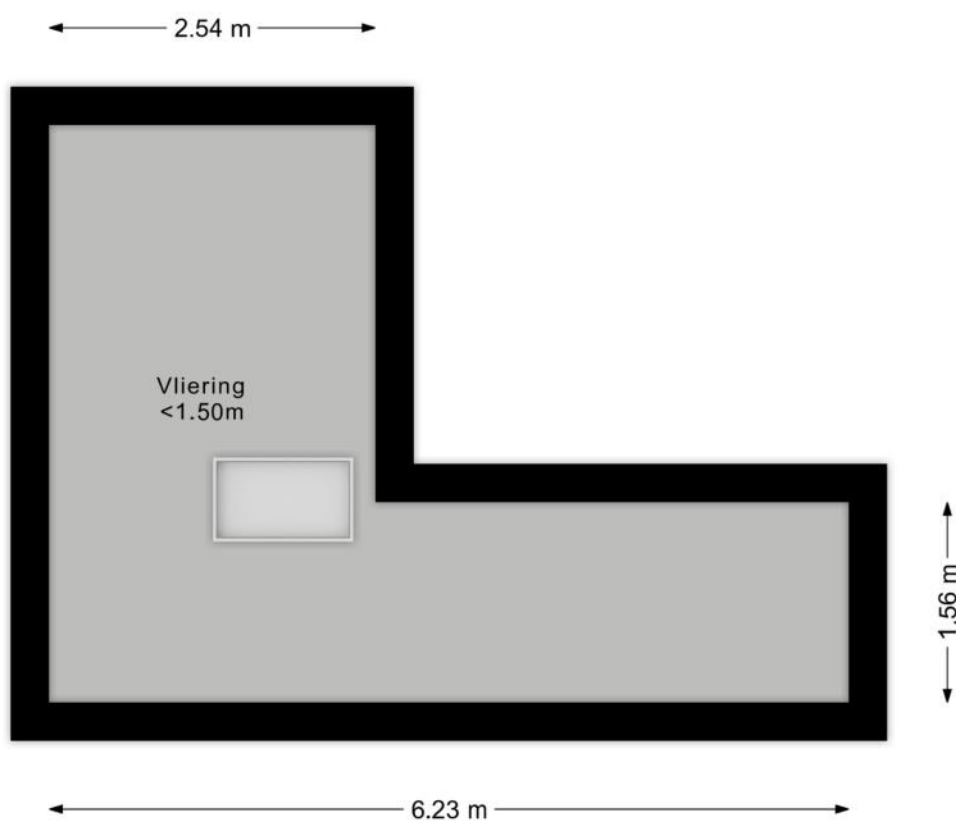
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	275 m ²
Inhoud	335 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	91 m ²
Externe bergruimte	17 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	144 m ² (16m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Water
Isolatie	Dakisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Moergestel A 3235

Oppervlakte	275 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting			●
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Toelichting gordijnen: de stoffen gordijnen woonkamer blijven achter, de lamellen en duo gordijnen zijn ter overname.

Kapstok: blijft achter.

Schapindeling voorraadkast: blijft achter.

Schapindeling bijkeuken: blijft achter.

Schaduwdoek: ter overname.

Parasol: gaat mee.

Heater: gaat mee.

Werkbank: gaat mee.

Stellingkasten schuur: ter overname.

Perslucht: gaat mee.

Haspel: gaat mee.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Moergestel
Sectie A
Perceel 3235

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.