

NIEUWEVAERT 44
5171 MW KAATSHEUVEL

VRAAGPRIJS € 465.000 K.K.

GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 113 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	CIRCA 115 M^2
INHOUD	CIRCA 400 M^3
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUIDWEST
WARM WATER / VERWARMING	CV-KETEL INTERGAS 2017, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
BOUWJAAR	2017
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEISOLEERD, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 465.000,- KOSTEN KOPER

Duurzaamheid, onderhoudsgemak en lage energiekosten zijn termen die van toepassing zijn op deze sfeervolle woning aan Nieuwevaert 44. Deze moderne woning, gebouwd in 2017, bevindt zich in de fijne nieuwbouwwijk Loonse Vaart, vlakbij het centrum en op korte afstand van scholen en uitvalswegen. Het betreft hier een prettige kindvriendelijke woonomgeving. Met een comfortabele woonkamer, een moderne keuken, een praktische badkamer, drie slaapkamers en mogelijkheden voor uitbreiding op de zolder, biedt deze woning volop ruimte. Bovendien is de woning volledig geïsoleerd en beschikt het over vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de eerste verdieping. Met onder andere vier zonnepanelen op het dak, draagt de woning ook bij aan een energiezuinige levensstijl, wat resulteert in een energielabel A.

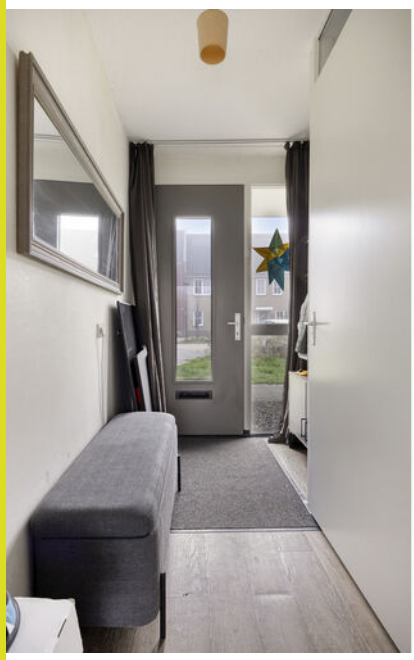
INDELING

Begane grond:

De entree van de woning geeft toegang tot de hal welke is voorzien van een meterkast en deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal betreed je de lichte woonkamer met open keuken. Deze keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over voldoende kast- en ladenruimte en (inbouw)apparatuur zoals: een 4 pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en een combi magnetron/oven. De keuken staat in open verbinding met de sfeervolle woonkamer welke aan de achterzijde is gesitueerd en is voorzien van grote raampartijen en een achterdeur. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.





















Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar. Hier tref je de overloop met aangrenzend drie slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de hoofdslaapkamer. Deze ruime slaapkamer is voorzien van een raampartij en een radiator en biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en ruime kledingkast. De overige twee slaapkamers, voorzien van raampartij en radiatoren, tref je aan de voorzijde van de woning. Beide kamers zijn ideale kinderkamers, kastenkamers of thuiswerkplekken. De badkamer, geheel betegeld in een lichte kleurstelling, is ingericht met een inloopdouche, wandcloset en wastafel. Verder beschikt de ruimte over vloerverwarming en een radiator.



















Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier tref je een ruime open zolder aan, welke is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en de omvormer van de 4 zonnepanelen die op het dak liggen. De ruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van extra (slaap)kamers.







Tuin:

Ook buiten beschikt de woning over een fijne ruimte. De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, beschikt over een gezellig terras met looppad richting de houten berging en de achterom. Verder is de tuin voorzien van een gazon en een sfeervolle plantenborder. De houten berging beschikt over elektra en is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en/of het uitvoeren van een hobby. De woning is gelegen aan een rustige straat waar voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Middels een groenstrook worden deze parkeerplaatsen van het trottoir gescheiden.

Bijzonderheden
- Bouwjaar: 2017;
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 113 m^2;
- Inhoud: circa 400 m^3;
- Tuin op het zuidwesten;
- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van 4 zonnepanelen;
- Energielabel A
- Speeltuintje in de straat
- Centrum en voorzieningen op korte afstand
- Project notaris Hoekstra en Partners Tilburg

Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlenen.





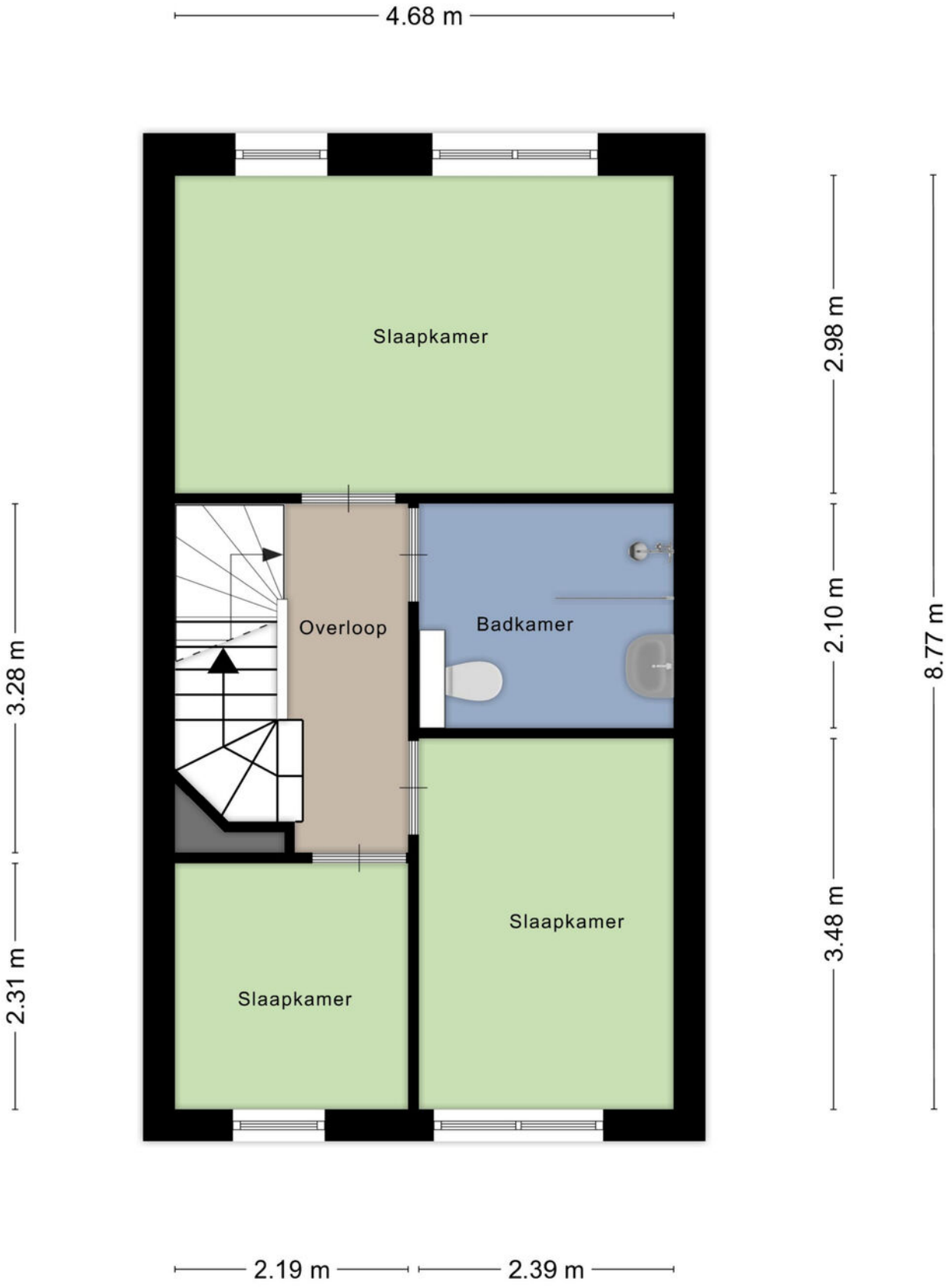
PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

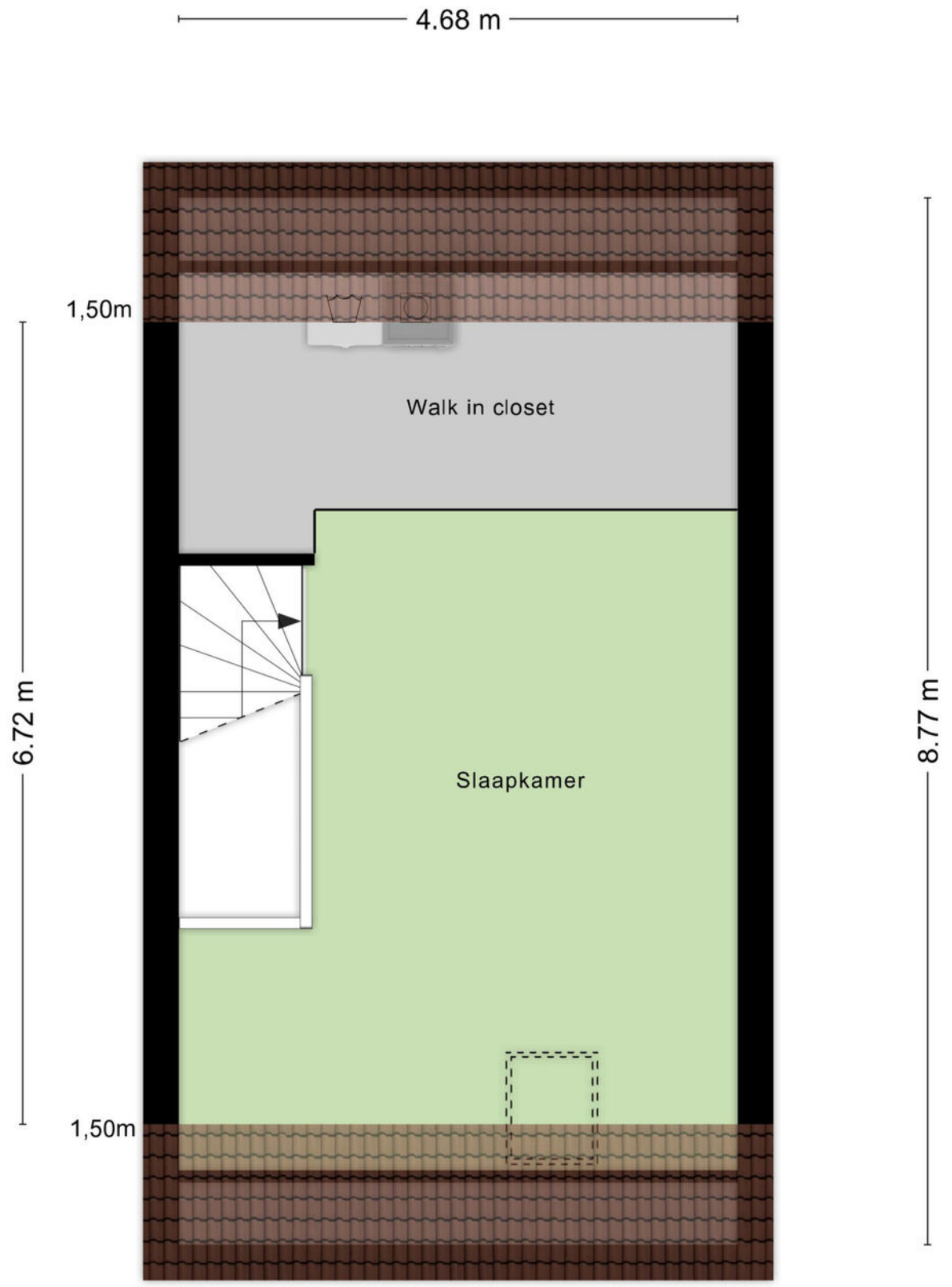
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

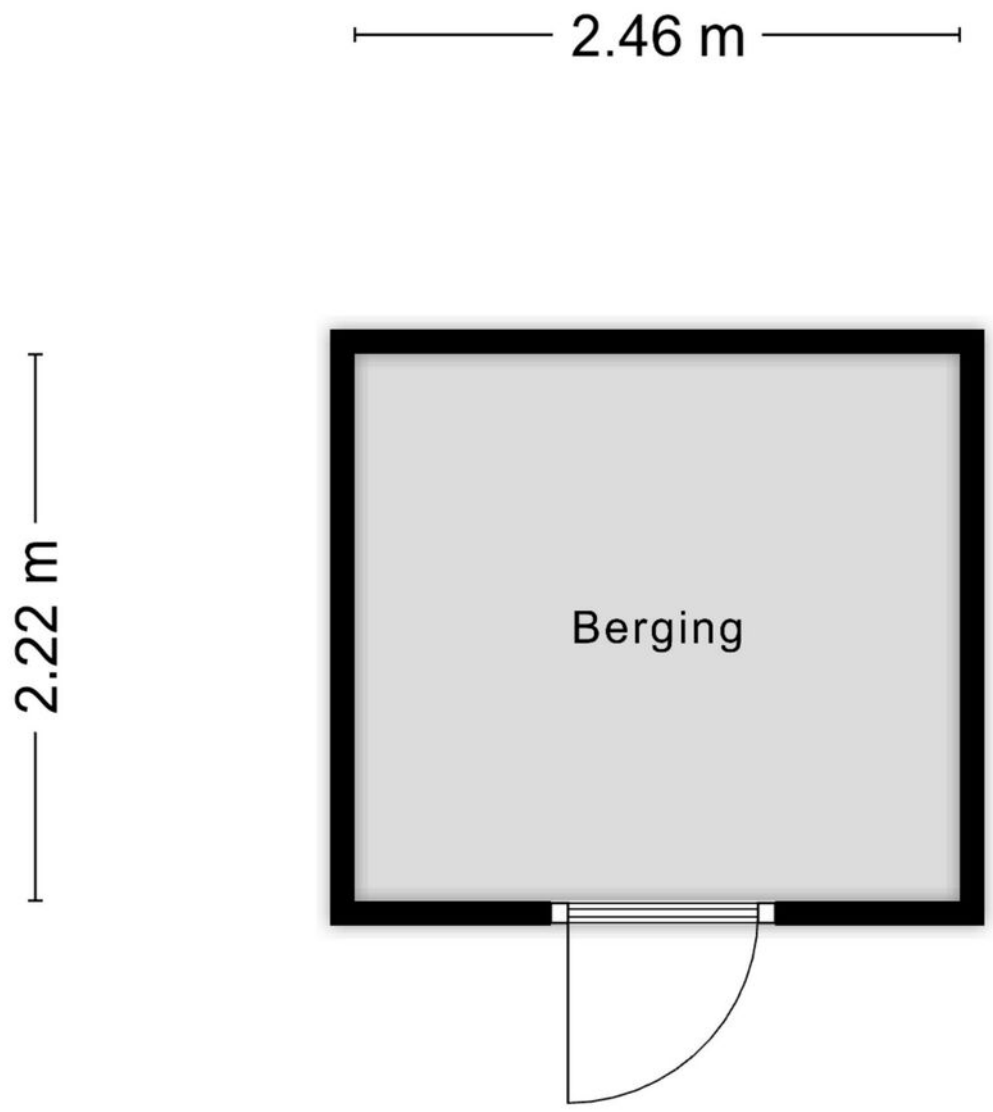
© Zibber www.zibber.nl

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

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

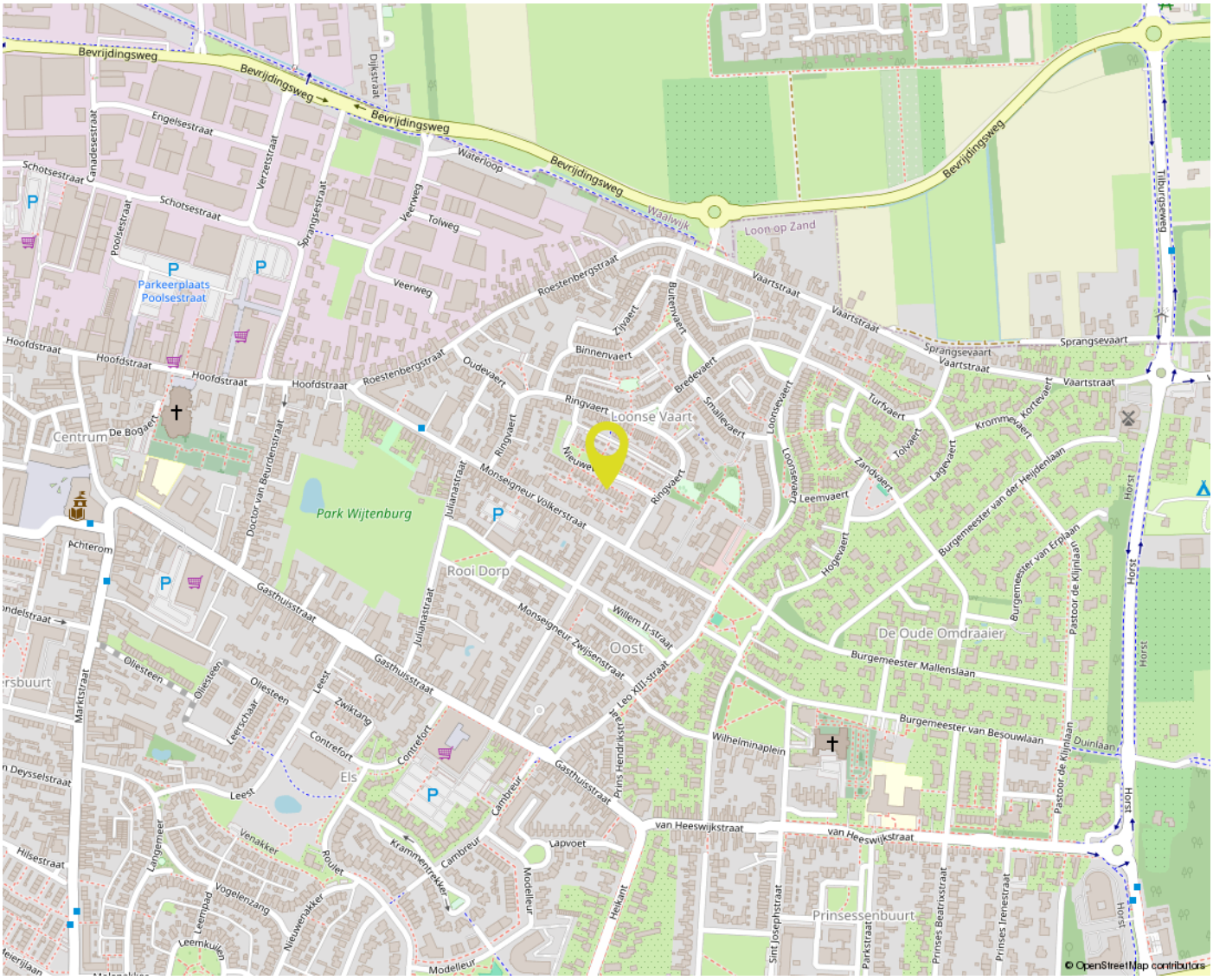
Kadastrale gemeente	Loon op Zand
Sectie	M
Perceel	3464

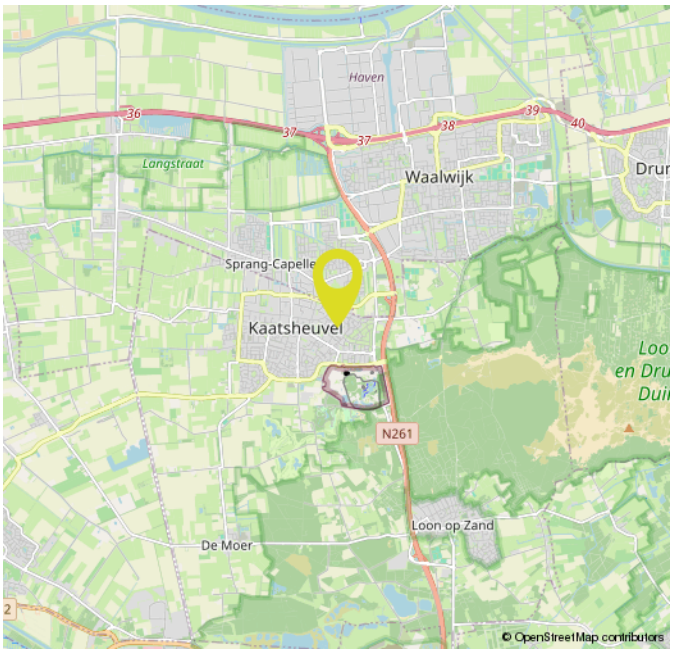
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

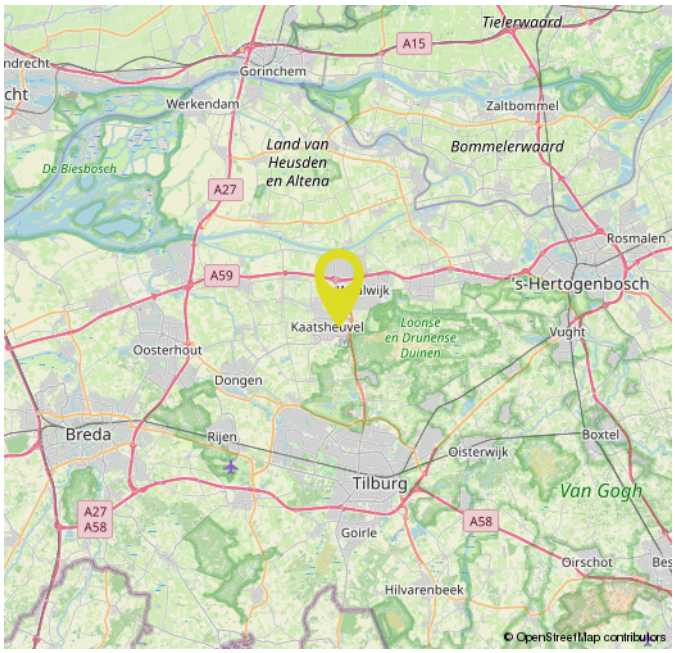
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er 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 bieder 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

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL