


# RAADHUISSTRAAT 23
# GILZE

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

# INHOUD


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


# WELKOM!

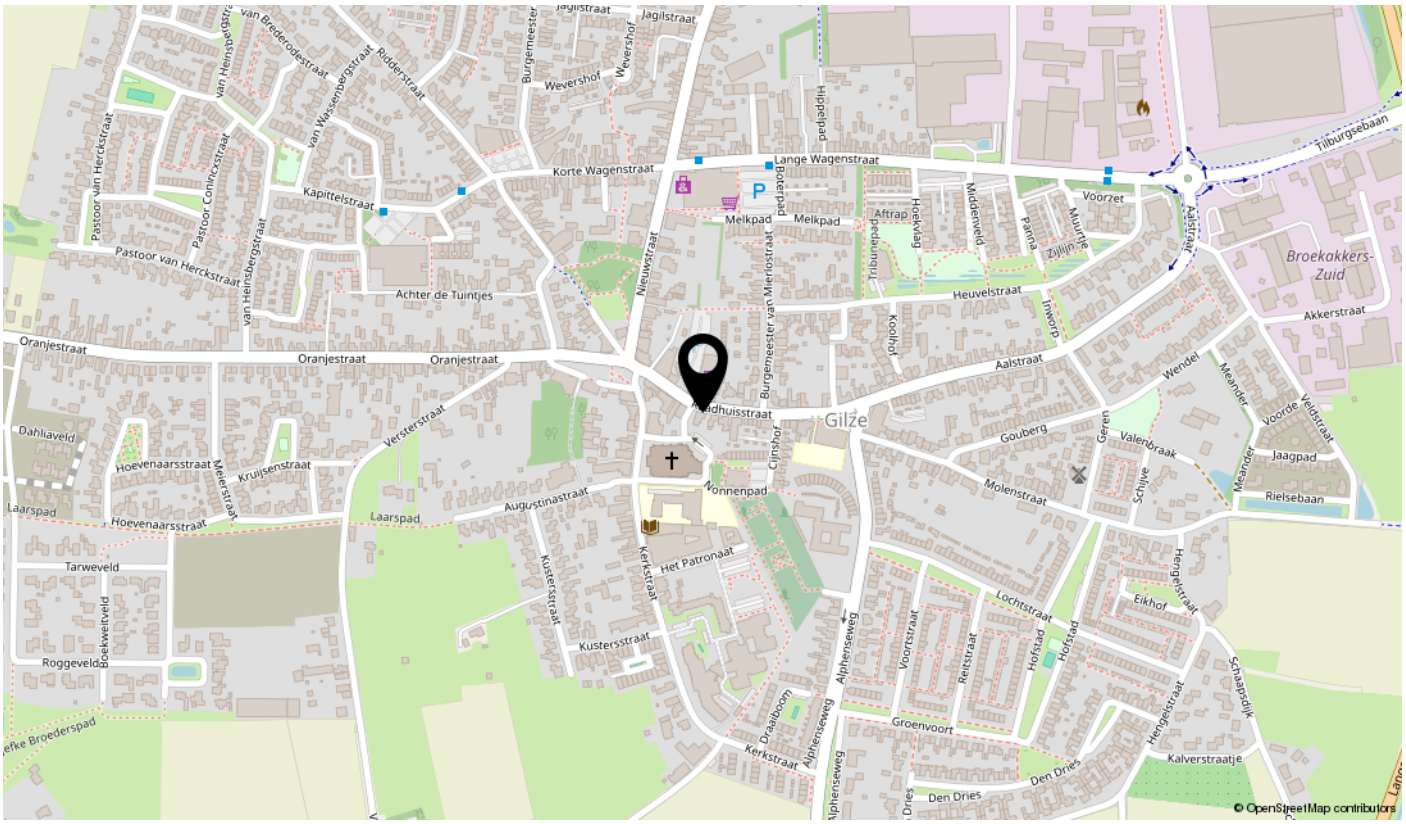
**Heb je vragen over Raadhuisstraat 23?**
**Bel of mail ons gerust!**


**Kin Makelaars Gilze en Rijen**
**Tel: 0161 244 844**
**rijen@kinmakelaars.nl**




# KENMERKEN

| | |
|---|---|
| **Algemeen** | |
| Adres | Raadhuisstraat 23 |
| Plaats | GILZE |
| Aanvaarding | in overleg |
| Bouwjaar | 1915 |
| Energielabel | D |
| Inhoud | 946 $m^3$ |
| Woonoppervlakte | 216 $m^2$ |
| Perceeloppervlakte | 480 $m^2$ |
| Aantal kamers | 6 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Onderhoud binnen | goed |
| Onderhoud buiten | goed |
| | |
| **Ligging** | |
| Ligging woning | in centrum |
| | |
| **Installaties** | |
| Verwarming | c.v.-ketel 2015 |
| Warmwater | c.v.-ketel |
| Isolatie | grotendeels dubbel glas, dakisolatie |



# RAADHUISSTRAAT 23, GILZE

KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND HERENHUIS IN HET HART VAN GILZE!

Midden in het centrum van Gilze staat dit prachtige, vrijstaande herenhuis boordevol karakter en authentieke details! Dit bijzondere gemeentelijke monument, ontworpen door architect A.L. Botermans, is een echte blikvanger dankzij de statige, symmetrische gevel, het inpandige balkon, de originele glas-in-loodramen en de sfeervolle paneeldeuren. Achter deze karakteristieke gevel gaat een verrassend ruime woning schuil met onder meer twee royale woonkamers met houtkachel, een gezellige woonkeuken, vier ruime slaapkamers en een complete badkamer. Ook buiten is het volop genieten! De fraai omsloten achtertuin van circa 240 $m^2$ ligt op het zonnige zuiden en biedt een oase van rust en privacy, midden in het dorpscentrum. Bovendien beschikt de woning over een ruime berging en parkeergelegenheid op eigen terrein. Ben jij op zoek naar een bijzonder herenhuis met een rijke uitstraling, volop leefruimte en een unieke sfeer? Dan is dit jouw kans!

# BIJZONDERHEDEN

- Karakteristiek vrijstaand herenhuis, aangewezen als gemeentelijk monument;
- Volop authentieke details, waaronder glas-in-loodramen, paneeldeuren, sierlijsten en plafondornamenten;
- Twee royale woonkamers, beide voorzien van een sfeervolle houtkachel;
- Vier ruime slaapkamers en een complete badkamer;
- Fraaie, privacybiedende achtertuin van circa 240 $m^2$ op het zonnige zuiden;
- Ruime inpandig bereikbare berging en parkeermogelijkheid op eigen terrein;
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing of HR++ glas, met behoud van de originele glas-in-loodramen;
- Voorzien van 11 zonnepanelen;
- Centrale ligging nabij winkels, basisscholen en het busstation;
- Er is sprake van verzakking van de vloer in de entree en een gedeelte van de linker woonkamer;
- Vanwege de ouderdom van de woning worden een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst.





## INDELING

## BEGANE GROND

### Entree en hal

Via de karakteristieke voordeur betreed je de sfeervolle entree, waar de authentieke granitovloer en prachtige glas-in-loodramen direct de bijzondere uitstraling van deze woning benadrukken. Vanuit de entree zijn beide woonkamers, de trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.





# ENTREE HAL



.

De hal loopt over in een tweede gang, voorzien van een stijlvolle tegelvloer, strak afgewerkte wanden en plafonds en ruimte voor een garderobe. Vanuit hier bereik je de woonkeuken.





# TWEEDE GANG



KIN MAKELAARS

## Woonkamer rechts

De royale woonkamer (ca. 7,75 x 4,30 m) is een heerlijke leefruimte met volop karakter! De grote raampartijen en sfeervolle erker aan de voorzijde zorgen voor een prachtige natuurlijke lichtinval. Het voorste gedeelte beschikt over een hoog plafond van circa 2,87 meter, voorzien van fraaie sierlijsten en een authentiek plafondornament.

Het achterste gedeelte is in het verleden aangebouwd en heeft een iets lagere plafondhoogte. De woonkamer is verder voorzien van een stijlvolle PVC-vloer, strak afgewerkte wanden en plafonds en een sfeervolle houtkachel. Vanuit zowel de hal als de keuken is deze woonkamer bereikbaar.







# WOONKAMER RECHTS





# WOONKAMER AI




KIN
MAKELAARS



# WOONKAMER RECHTS



## Woonkamer links

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de tweede royale woonkamer (ca. 7,75 x 4,76/3,60 m). Een bijzonder sfeervolle ruimte die dankzij de veelzijdige indeling ook uitstekend geschikt is als werkkamer, speelkamer of extra zitkamer.

De kamer beschikt over een fraaie parketvloer, een houtkachel, een ingebouwde vitrinekast en strak afgewerkte wanden en plafonds met deels authentieke sierlijsten. De drie originele glas-in-loodramen in de zijgevel, voorzien van voorzetramen, geven deze ruimte extra karakter. Aan de voorzijde bevindt zich een grote raampartij en via de openslaande deuren aan de achterzijde loop je zo de heerlijke tuin in.







# WOONKAMER LINKS



## Woonkeuken

De ruime woonkeuken (ca. 7,58 x 2,85 m) combineert een landelijke uitstraling met volop gebruiksgemak. De keuken is voorzien van een tegelvloer, strak afgewerkte wanden en plafonds en een landelijke keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser en magnetron.

Een echte blikvanger is het royale Boretti fornuis met vijf gaspitten en twee ovens. De afzuigkap is stijlvol weggewerkt in een schouw. Daarnaast biedt de keuken volop opbergruimte dankzij de onderkasten, apothekerskast en wandplanken.

Door de ramen aan beide zijden geniet de keuken van een prettige lichtinval. Er is bovendien voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel of extra kast. Vanuit de keuken zijn zowel de bijkeuken als de achterhal bereikbaar.

## Achterhal en toiletruimte

De achterhal beschikt over een eigen entree vanuit de zijstraat en biedt toegang tot de woonkeuken en de toiletruimte. De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Daarnaast bevindt zich hier de meterkast met 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een kookgroep.





# WOONKEUKEN





KIN MAKELAARS



# WOONKEUKEN



## Bijkeuken

De slaapkamer op de begane grond (ca. 3,30 x 2,72 m) biedt volop mogelijkheden voor extra bergruimte of het plaatsen van een grote garderobekast. Vanuit de bijkeuken zijn de wasruimte, de berging en de achtertuin bereikbaar.

## Wasruimte

De separate wasruimte (ca. 2,50 x 1,80 m) is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en een tweede toilet. De ruimte beschikt over een tegelvloer en gedeeltelijk betegelde wanden.







# BIJKEUKEN



## Tuin

Wat een heerlijke plek om tot rust te komen! De sfeervolle achtertuin van circa 240 m² is gelegen op het zonnige zuiden en vormt een prachtige aanvulling op het karakter van de woning. De hoge, authentieke tuinmuren zorgen voor een uitzonderlijke mate van privacy, terwijl de volwassen bomen, groene beplanting en verschillende sfeervolle plekjes een beschutte en groene omgeving creëren. Hier geniet je midden in het centrum van Gilze van rust, ruimte, zon én schaduw.

De tuin is bereikbaar via de openslaande deuren vanuit de linker woonkamer en via de bijkeuken. Daarnaast beschikt de tuin over een brede toegangspoort met separate loopdeur aan de straatzijde, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is.

## Berging

De royale berging (ca. 6,28 x 4,13 m) is zowel vanuit de bijkeuken als vanuit de tuin bereikbaar. De berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, tuinbenodigdheden en overige spullen.







# TUIN



KIN MAKELAARS



# TUIN



Via de karakteristieke trap bereik je de ruime overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte. Bijzonder zijn de twee smalle deuren die toegang geven tot het inpandige balkon aan de voorzijde van de woning.

De verdieping is verdeeld over twee gedeelten met een klein niveauverschil. Aan de rechterzijde bevinden zich twee slaapkamers en de vlizotrap naar de zolderverdieping. De lange overloop aan de linkerzijde geeft toegang tot de overige slaapkamers, vier vaste kasten, de badkamer en de technische ruimte. Ook op deze verdieping zijn de hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing of HR++ glas.

**Slaapkamer 1**
Deze royale slaapkamer (ca. 4,42 x 4,01 m) is gelegen aan de rechtervoorzijde van de woning. De kamer beschikt over een fraaie houten vloer en strak afgewerkte wanden en plafond.

**Slaapkamer 2**
De tweede ruime slaapkamer (ca. 4,01 x 3,61 m) bevindt zich aan de linkervoorzijde van de woning en is eveneens voorzien van een houten vloer en strak afgewerkte wanden en plafond.

Daarnaast beschikt de kamer over een wastafel met marmeren achterwand en spiegel. Via een loopdeur aan de tuinzijde is het aangrenzende platte dak bereikbaar.

**Slaapkamer 3**
Deze ruime slaapkamer (ca. 4,30 x 3,37 m) is gelegen aan de rechterzijde van de woning en beschikt over een houten vloer, strak afgewerkte wanden en plafond en een praktische vaste kast.

**Slaapkamer 4**
Ook de vierde slaapkamer (ca. 4,30 x 3,14 m) biedt volop ruimte. Deze kamer bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is voorzien van een houten vloer, strak afgewerkte wanden en plafond en een vaste kast.





# EERSTE VERDIEPING







# OVERLOOP





# SLAAPKAMER 2





# SLAAPKAMER 3





# SLAAPKAMER 4





# SLAAPKAMER 5



## Badkamer

De royale badkamer (ca. 4,09 x 2,74 m) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is compleet ingericht. De ruimte beschikt over een vrijstaand ligbad op sierlijke pootjes, een separate douche, een wastafelmeubel en een wandcloset.
De badkamer is voorzien van een tegelvloer, volledig betegelde wanden en een strak afgewerkt plafond. Een Velux dakraam met dubbele beglazing zorgt voor natuurlijke lichtinval. Vanuit de badkamer is tevens de technische ruimte bereikbaar.

## Technische ruimte

In de technische ruimte (ca. 2,74 x 2,50 m) bevinden zich de cv-ketel (merk: Nefit, bouwjaar 2015) en een boiler van 80 liter.

## Tweede verdieping

Via een houten vlizotrap bereik je de ruime bergzolder (ca. 8,26 x 1,76m). Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoensspullen en andere eigendommen.
Het dak is nog origineel en niet geïsoleerd. De vloer tussen de eerste verdieping en de zolder is wel geïsoleerd. Dankzij twee kozijnen en twee Velux dakramen komt er bovendien prettig daglicht binnen.







# BADKAMER



KIN MAKELAARS

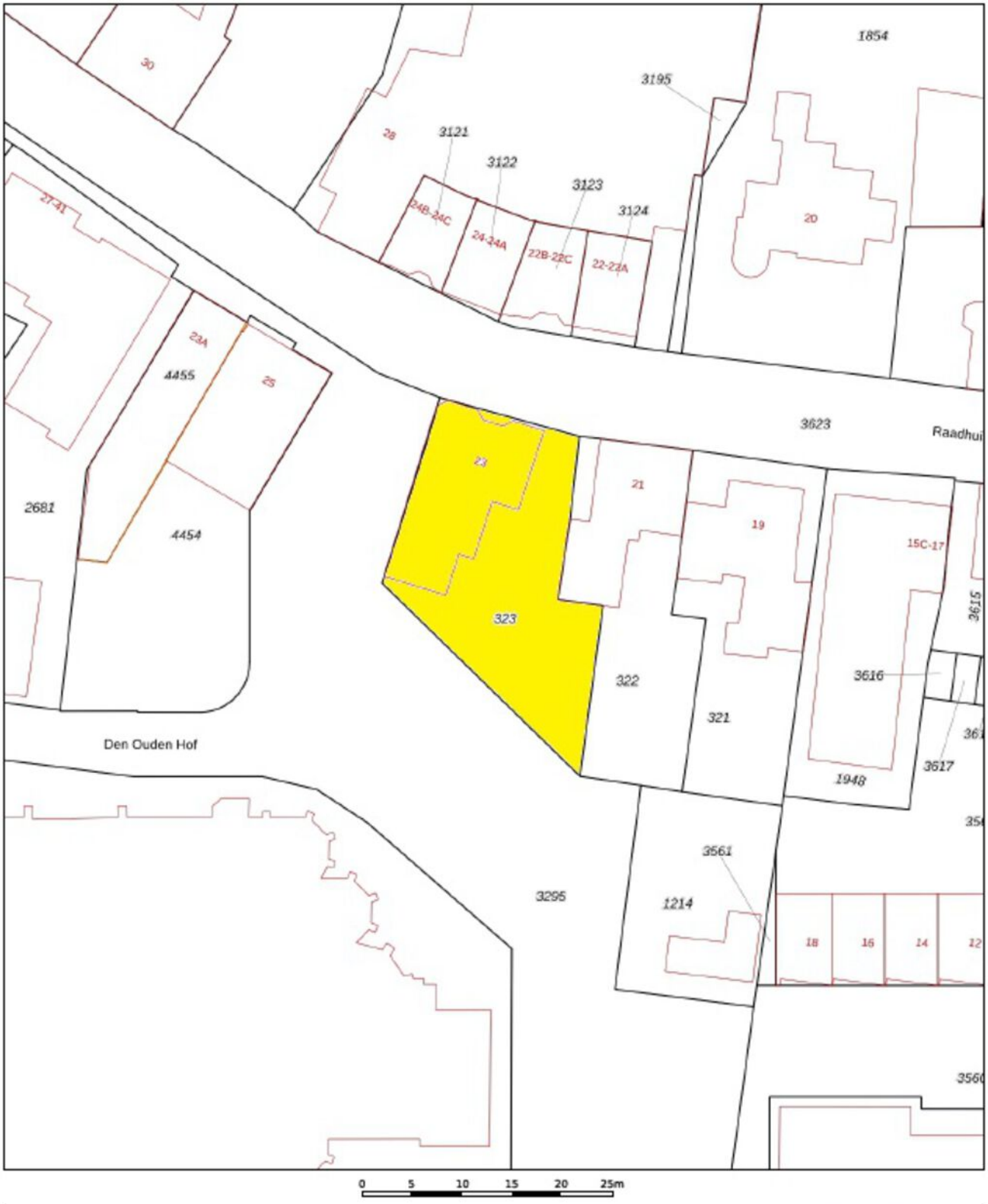


# BADKAMER



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 | Gilze en Rijen |
| Sectie | L |
| Perceel | 323 |

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

kadaster

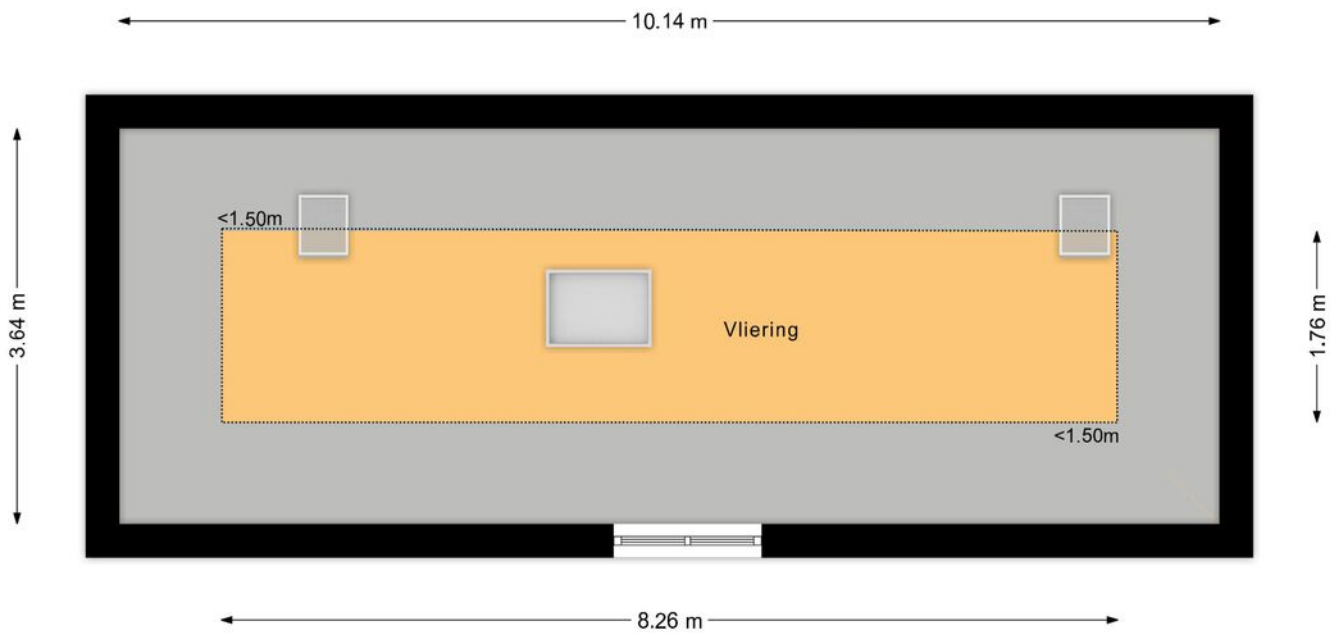
# KADASTRALE KAART




# BEGANE GROND




# EERSTE VERDIEPING




# VLIERING


21.27 m
16.89 m
15.74 m
3.81 m
Berging
Bijkeuken
Toilet/Bijkeuken
Toilet
Hal
MK
Keuken
Multifunctionele ruimte
K
Kast
Entree
Woonkamer

# SITUATIE

# 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 bieder 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**

# 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, hypotheken 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 héeft 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 marktbewerking. 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 waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling 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!





# WONEN IN GILZE

Met haar rijke verenigingsleven en onderlinge verbondenheid is Gilze een sfeervolle plek om te wonen. Met  alle voorzieningen op loop- of fietsafstand. Bovendien liggen de bruisende steden, Breda en Tilburg, in de directe nabijheid.

Primaire voorzieningen zoals een supermarkt, de basisscholen en de sportvelden vind je in het dorp zelf.

Even te voet de boodschappen doen is in een handomdraai gebeurd, de kinderen op de fiets of zelfs te voet naar school brengen is zo gepiept en in het weekend even snel naar het voetbalveld om de plaatselijke trots aan te moedigen wordt er alleen maar leuker op!



# AANTEKENINGEN

KIN MAKELAARS

# 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

NVM

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