

LANGE WAGENSTRAAT 9
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!

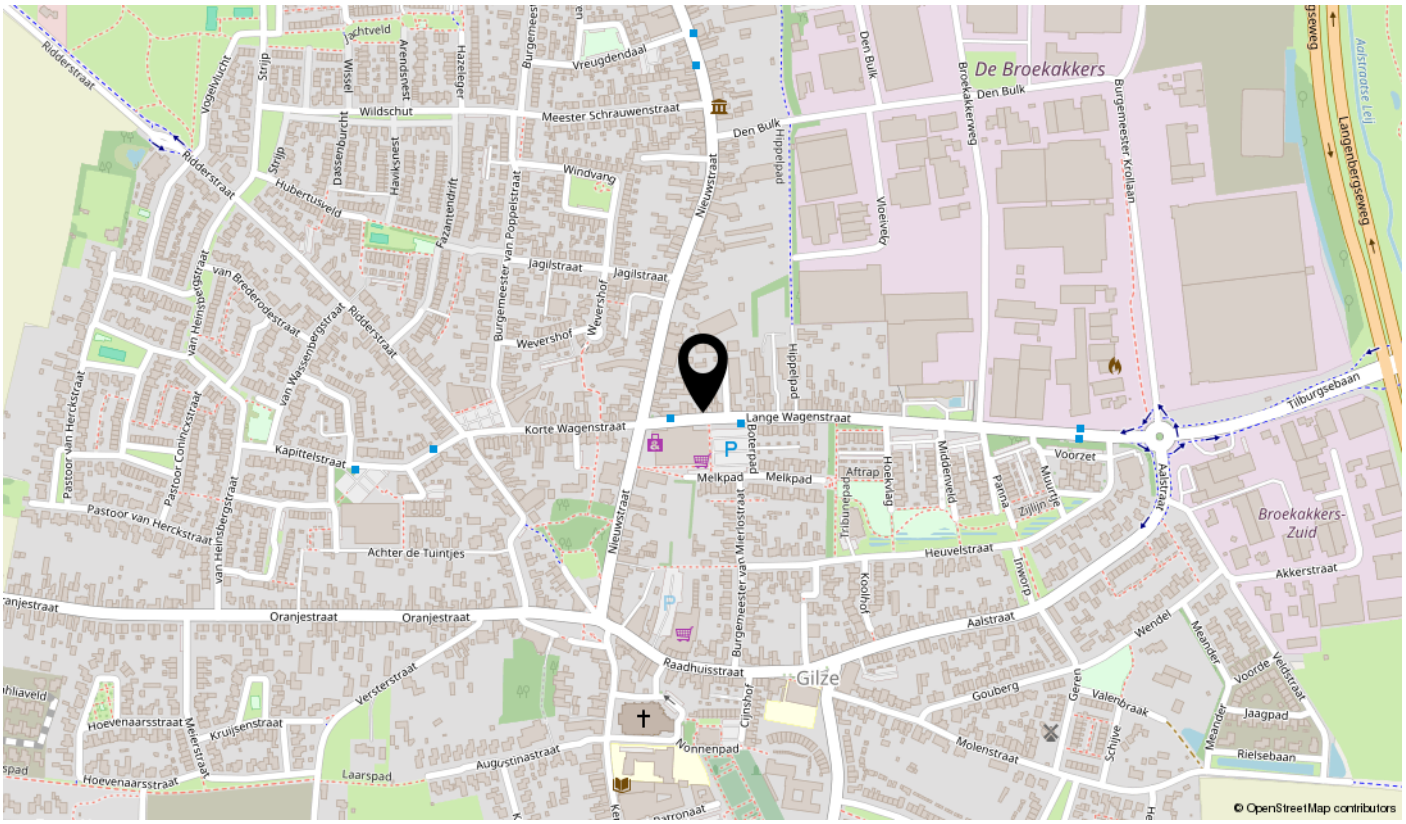
Heb je vragen over Lange Wagenstraat 9?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Lange Wagenstraat 9
Plaats	Gilze
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1954
Energielabel	D
Inhoud	563 m^3
Woonoppervlakte	104 m^2
Perceeloppervlakte	336 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Ligging	
Ligging woning	In centrum
Installaties	
Verwarming	Cv ketel 2004
Warmwater	Cv ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



LANGE WAGENSTRAAT 9, GILZE

Op een fraaie locatie, midden in het centrum van Gilze, ligt deze karakteristieke vrijstaande woning op een heerlijk ruim perceel. De woning beschikt over diverse authentieke elementen, een sfeervolle woonkamer met houtkachel, drie slaapkamers, een royale achtertuin en een ruime dubbele garage. Dankzij het royale perceel en de diverse uitbreidingsmogelijkheden biedt deze woning volop kansen om hier een heerlijk thuis geheel naar eigen wens te creëren. Bovendien bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, ruimte en mogelijkheden op een centrale locatie? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!





BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke vrijstaande woning midden in het centrum van Gilze;
- Gelegen op een riant perceel van circa 336m^2;
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en diverse karakteristieke elementen;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Royale dubbele garage van circa 38 m^2;
- Heerlijk ruime achtertuin gelegen op het noordwesten;
- Diverse mogelijkheden voor uitbreiding of modernisering;
- Direct geschikt voor bewoning;
- Alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand gelegen.

INDELING

Begane grond

Entree/hal

De entree/hal is voorzien van een tegelvloer en biedt toegang tot de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte, de woonkamer en de keuken.

Toiletruimte

De half betegelde toiletruimte is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een staand closet en een fonteintje.



ENTREE/HAL



Woonkamer

De sfeervolle woonkamer van circa 25 m^2 is verdeeld in een gezellig zitgedeelte en een eetkamer. De centraal geplaatste houtkachel vormt een karakteristiek middelpunt en zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. De ruimte is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken. Dankzij de indeling zijn er diverse mogelijkheden om de woonkamer naar eigen wens in te richten. Aan de achterzijde staat de woonkamer middels een loopdeur in verbinding met de keuken.





WOONKAMER



KIN MAKELAARS



WOONKAMER



Keuken

De dichte keuken is aan de zijkant van de woning gesitueerd en beschikt over een keukeninrichting in L-opstelling. De keuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. Daarnaast is de ruimte afgewerkt met een tegelvloer en biedt deze toegang tot zowel de praktische kelder als de bijkeuken.

Kelder

De verrassend ruime, manshoge kelder van circa 5 m^2 biedt volop extra bergruimte en is uitstekend geschikt voor het opslaan van provisie en andere spullen.





KEUKEN



Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur en de opstelplaats van de HR-combiketel (merk: Nefit, bouwjaar: 2004) gesitueerd. De ruimte is gedeeltelijk betegeld en biedt toegang tot zowel de badkamer als de achtertuin.





BIJKEUKEN



KIN MAKELAARS

Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is volledig betegeld in een lichte kleurstelling. De ruimte is voorzien van een ligbad, een separate douchecabine en een wastafelmeubel.





BADKAMER



KIN MAKELAARS

Achtertuin

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de royale achtertuin! De tuin is gelegen op het noordwesten en biedt dankzij de ruime afmetingen volop mogelijkheden om op verschillende plekken van de zon te genieten. De tuin is aangelegd met een groot gazon en diverse beplanting, waardoor er een heerlijke groene buitenruimte is ontstaan.

Of je nu graag tuiniert, een fijne plek zoekt om buiten te ontspannen of droomt van een royale terrasoverkapping: deze tuin biedt volop mogelijkheden om er iets moois van te maken.

Vanuit de achtertuin is de ruime dubbele garage bereikbaar. Daarnaast beschikt de tuin over een buitenkraan en is er aan de voorzijde van het perceel een oprit aanwezig voor het parkeren van een auto.

Garage

De royale dubbele garage (circa 6,12 x 6,27 m) is voorzien van twee roldeuren en biedt met een oppervlakte van circa 38 m^2 verrassend veel ruimte. Ideaal voor het stallen van auto's, motoren, fietsen of het creëren van een ruime hobby- of werkplaats. Daarnaast biedt de garage mogelijk kansen voor een andere invulling of het realiseren van extra woonruimte, uiteraard afhankelijk van de benodigde vergunningen en geldende regelgeving.





ACHTERTUIN





TUIN



Overloop
De overloop is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot drie slaapkamers en de vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamer 1
De royale hoofdslaapkamer (circa 5,91 x 3,67 m) is gelegen aan de linkerzijde van de woning. Deze verrassend ruime slaapkamer bestond oorspronkelijk uit twee afzonderlijke kamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een andere indeling. De kamer is voorzien van vloerbedekking, houten kozijnen en een praktische inbouwkast.

Slaapkamer 2
De tweede slaapkamer (circa 3,20 x 2,61 m) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van vloerbedekking, een houten kozijn en een praktische inbouwkast. Deze kamer is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

Slaapkamer 3
De derde slaapkamer (circa 2,67 x 2,19 m) is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt eveneens over vloerbedekking, een houten kozijn en een praktische inbouwkast. Ook deze kamer is multifunctioneel te gebruiken.

TWEEDE VERDIEPING

Bergzolder
Via een vlizotrap op de overloop is de verrassend ruime bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop praktische bergruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere benodigdheden.





EERSTE VERDIEPING





SLAAPKAMER





SLAAPKAMER





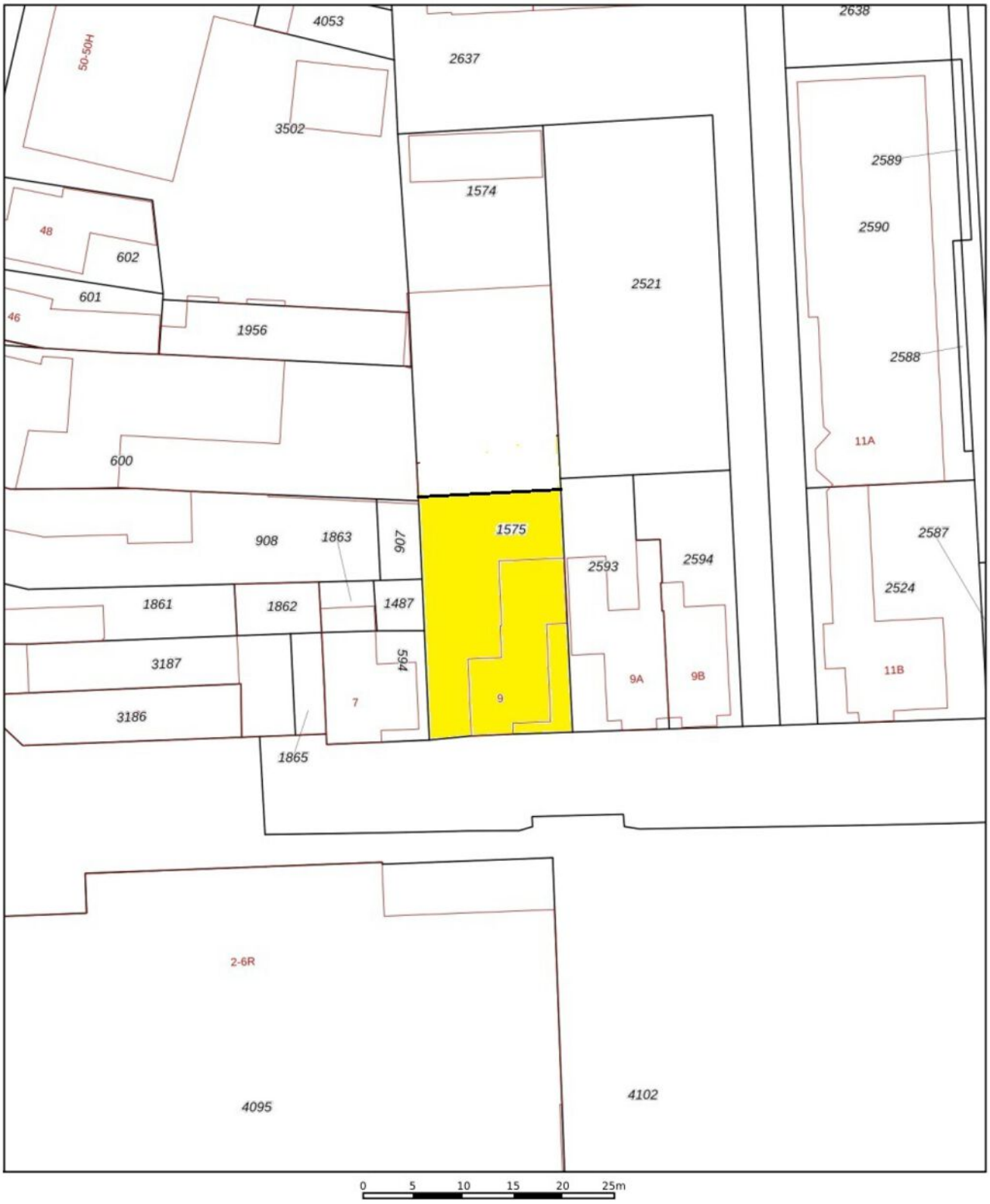
mbo
open dag
19 november
maak werk
van wat
je leuk
vindt
curio

OMGEVING



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gilze en Rijen
Sectie	L
Perceel	1575

kadaster

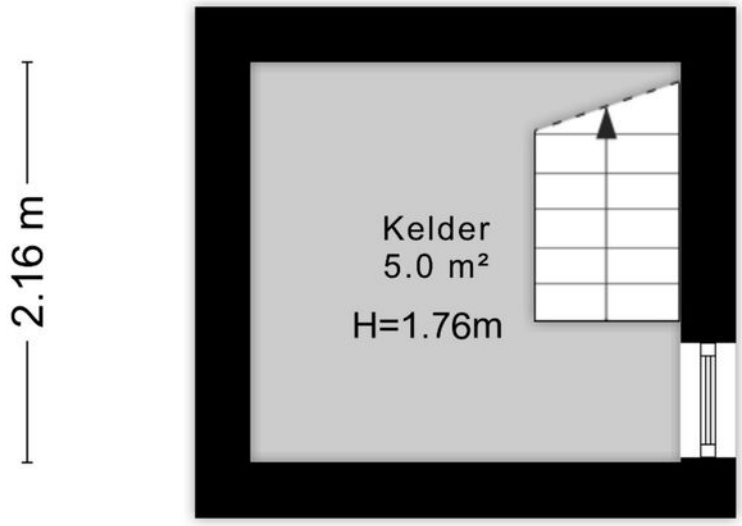
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele [illegible] voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART



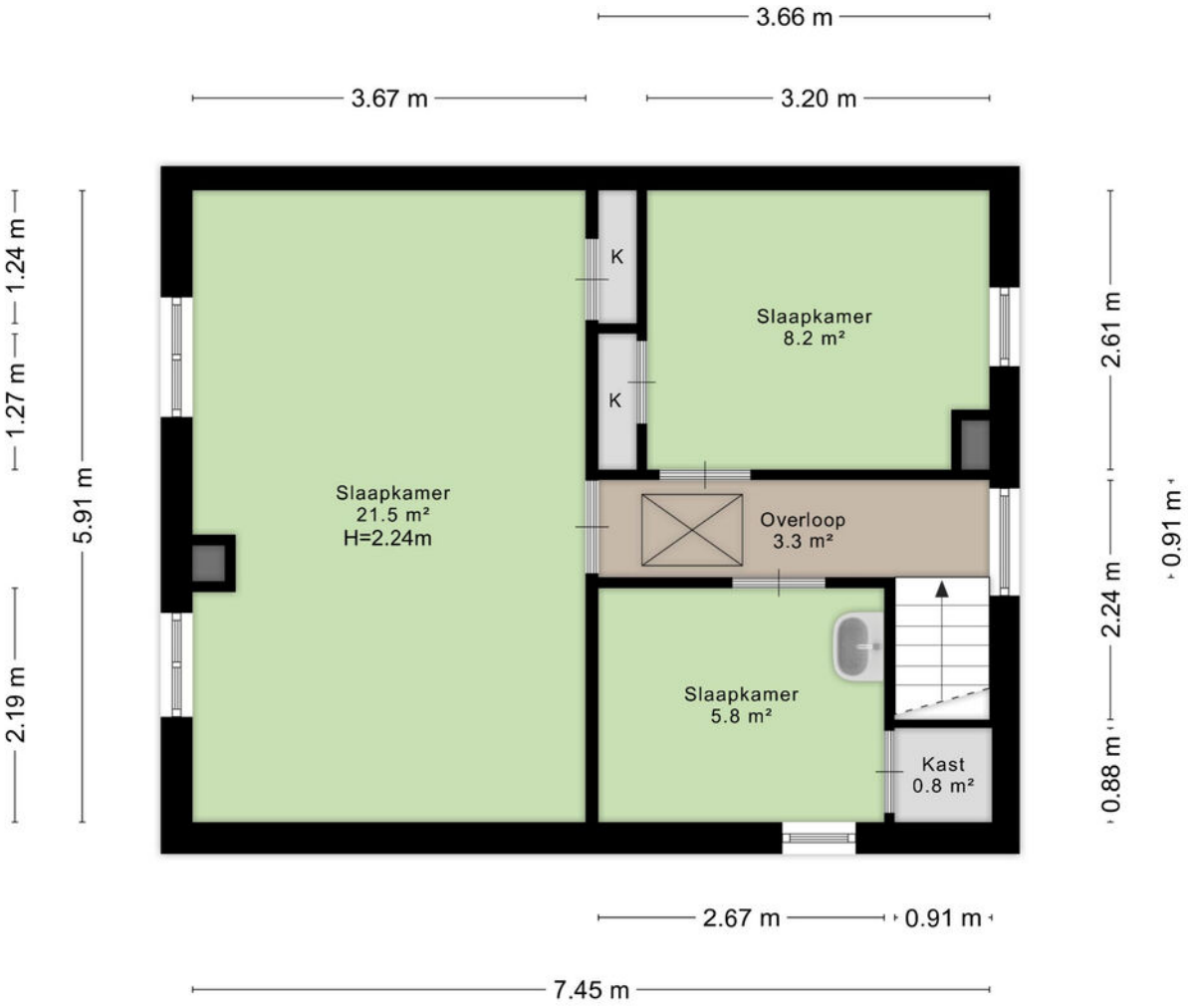
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

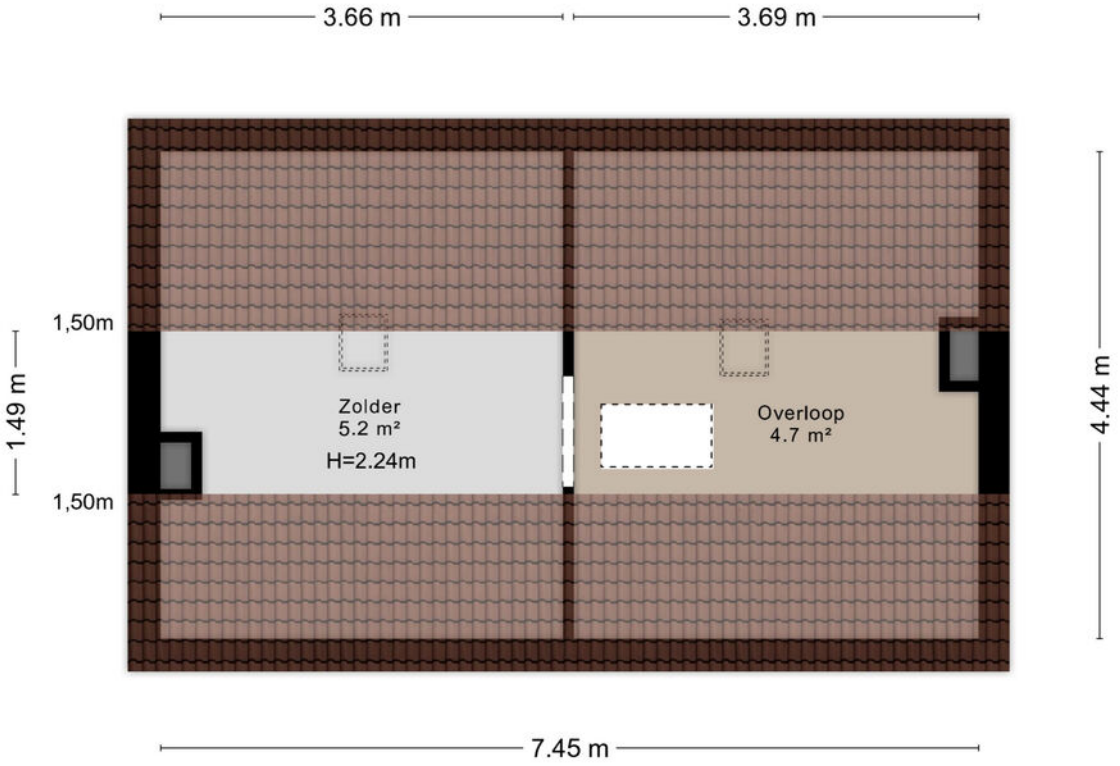
KELDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SITUATIE

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen	x			
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Planchet	x			
Toiletkast	x			
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis	x			
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x		
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x



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!



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!



AANTEKENINGEN

KIN MAKELAARS

AANTEKENINGEN

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