

VEENSTRAAT 47
MOLENSCHOT

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 MOLENSCHOT
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

Heb je vragen over Veenstraat 47?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Veenstraat 47
Plaats	MOLENSCHOT
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1929
Energielabel	D
Inhoud	399 m^3
Woonoppervlakte	113 m^2
Perceeloppervlakte	713 m^2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, vrij uitzicht
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2018
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas



VEENSTRAAT 47, MOLENSCHOT

Op een prachtige locatie in het gemoedelijke Molenschot gelegen, goed onderhouden halfvrijstaande boerderijwoning met een verrassende indeling en een riante, groene achtertuin. De woning beschikt onder meer over een sfeervolle woonkamer, een separate eetkamer, een nette keuken, drie slaapkamers en een praktische bijkeuken. Daarnaast biedt het royale perceel volop privacy en beschikt het over een ruime oprit, een vrijstaande garage met aangrenzende berging en een extra tuinberging. Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar rust, ruimte en volop mogelijkheden!





BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden halfvrijstaande woning;
- Gelegen in het gemoedelijke Molenschot;
- Sfeervolle woonkamer en separate eetkamer;
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur;
- Riante, groene achtertuin met volop privacy;
- Vrijstaande garage van circa 17 m^2 met aangrenzende berging van circa 13 m^2;
- Extra vrijstaande tuinberging van circa 5,5 m^2;
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Ligging

De woning is gelegen in Molenschot, een gemoedelijk dorp in de gemeente Gilze en Rijen. Hier geniet je van een rustige woonomgeving, een sterk dorps karakter en de ruimte van het Brabantse buitenleven. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Rijen en Gilze op korte afstand bereikbaar. Ook Breda en Tilburg zijn goed bereikbaar, waardoor deze locatie een aantrekkelijke combinatie biedt van landelijk wonen en een centrale ligging.







LIGGING



KIN MAKELAARS

INDELING

Begane grond

Entree/hal

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereik je de hal met meterkast(7 groepen en 2 aardlekschakelaars), die is voorzien van een nette vloerafwerking en toegang biedt tot de woonkamer met de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en kenmerkt zich door de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen. De ruimte is voorzien van een fraaie Eikenhouten vloer, een balkenplafond en een lichte wandafwerking. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige zithoek en staat in verbinding met de aangrenzende eetkamer.







WOONKAMER





WOONKAMER



Eetkamer

De separate eetkamer vormt een fijne verbinding tussen de woonkamer en de keuken. De ruimte is eveneens voorzien van dezelfde eikenhouten vloer en biedt plaats aan een gezellige eethoek. Dankzij het aanwezige raam geniet je ook hier van een prettige natuurlijke lichtinval.







EETKAMER



Woonkeuken

De nette keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten en een natuurstenen werkblad. De keuken is voorzien van alle gemakken zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en nieuwe vaatwasmachine. Dankzij het grote raam boven het aanrecht geniet je tijdens het koken van een fraai uitzicht op de groene achtertuin. Er is bovendien voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel.





WOONKEUKEN



KIN MAKELAARS

Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer, aansluitingen voor de wasapparatuur, de HR-combiketel(merk: Nefit, bouwjaar: 2018) en extra opbergmogelijkheden. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

Toiletruimte

De woning beschikt op de begane grond over een separate toiletruimte, voorzien van een closet en fonteintje.





BIJKEUKEN



Badkamer

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een ligbad, douchegelegenheid en wastafel.





BADKAMER



Voortuin en oprit

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met diverse groenvoorzieningen. Naast de woning bevindt zich een royale, bestrate oprit die doorloopt tot aan de garage. Hierdoor is er volop gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Achtertuin

De absolute blikvanger van deze woning is zonder twijfel de riante achtertuin. Deze bijzonder diepe tuin biedt een heerlijke combinatie van rust, ruimte en privacy. De tuin is groen aangelegd met volwassen bomen, diverse heesters, gazon en meerdere terrassen. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om op verschillende plekken van het buitenleven te genieten.

Of je nu graag tuiniert, een fijne speelplek voor de kinderen zoekt of juist wilt ontspannen in het groen: deze tuin biedt het allemaal. Achter in de tuin bevindt zich een bestraat terras met een vrijstaande berging. Dankzij de royale afmetingen en de groene omgeving voelt de tuin als een eigen stukje buitengebied.







TUIN



Garage en bergingen

Aan het einde van de oprit bevindt zich de vrijstaande garage van circa 17 m^2. Deze is voorzien van openslaande deuren en biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het opbergen van gereedschap en andere spullen.

Aangrenzend bevindt zich een extra berging van circa 13 m^2, eveneens voorzien van openslaande deuren. De combinatie van beide ruimtes biedt volop mogelijkheden voor hobby's, opslag of het realiseren van een werkruimte.

Achter in de tuin bevindt zich daarnaast nog een vrijstaande berging van circa 5,5 m^2, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en tuinmeubilair.







GARAGE EN BERGINGEN



KIN
MAKELAARS



TUIN



Eerste verdieping

Bovenhal

Via de vaste trap bereik je de bovenhal op de eerste verdieping. Deze biedt toegang tot de drie slaapkamers en 2de toilet.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 10,5 m^2 en is gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer beschikt over een prettige lichtinval en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een kledingkast.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 8,6 m^2. De kamer beschikt over praktische vaste kast en is uitstekend geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 7,8 m^2 en is eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij de aanwezige dakkapel wordt de ruimte optimaal benut.







EERSTE VERDIEPING



KIN MAKELAARS



SLAAPKAMER





SLAAPKAMER



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	P
Perceel	463

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



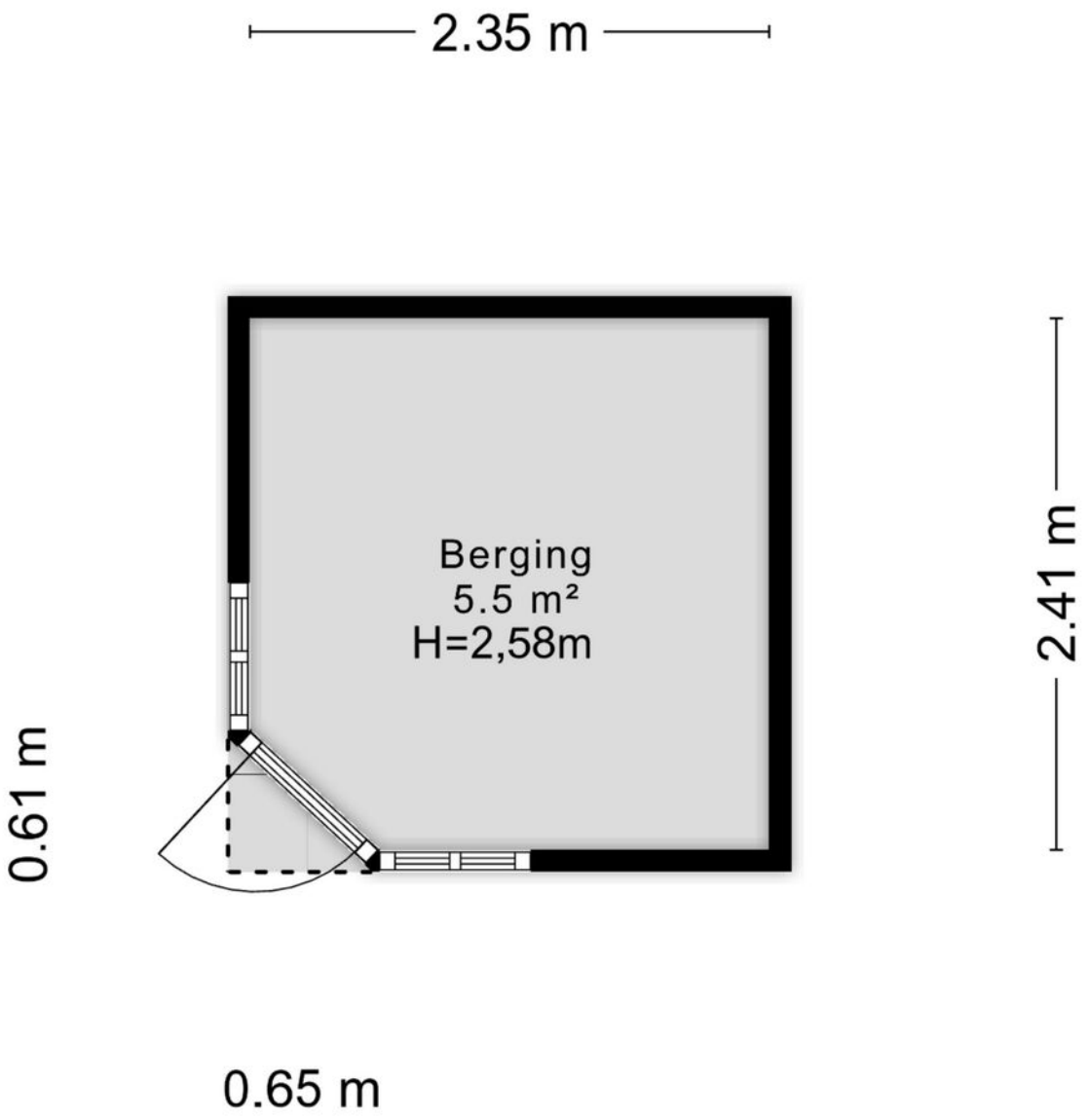
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



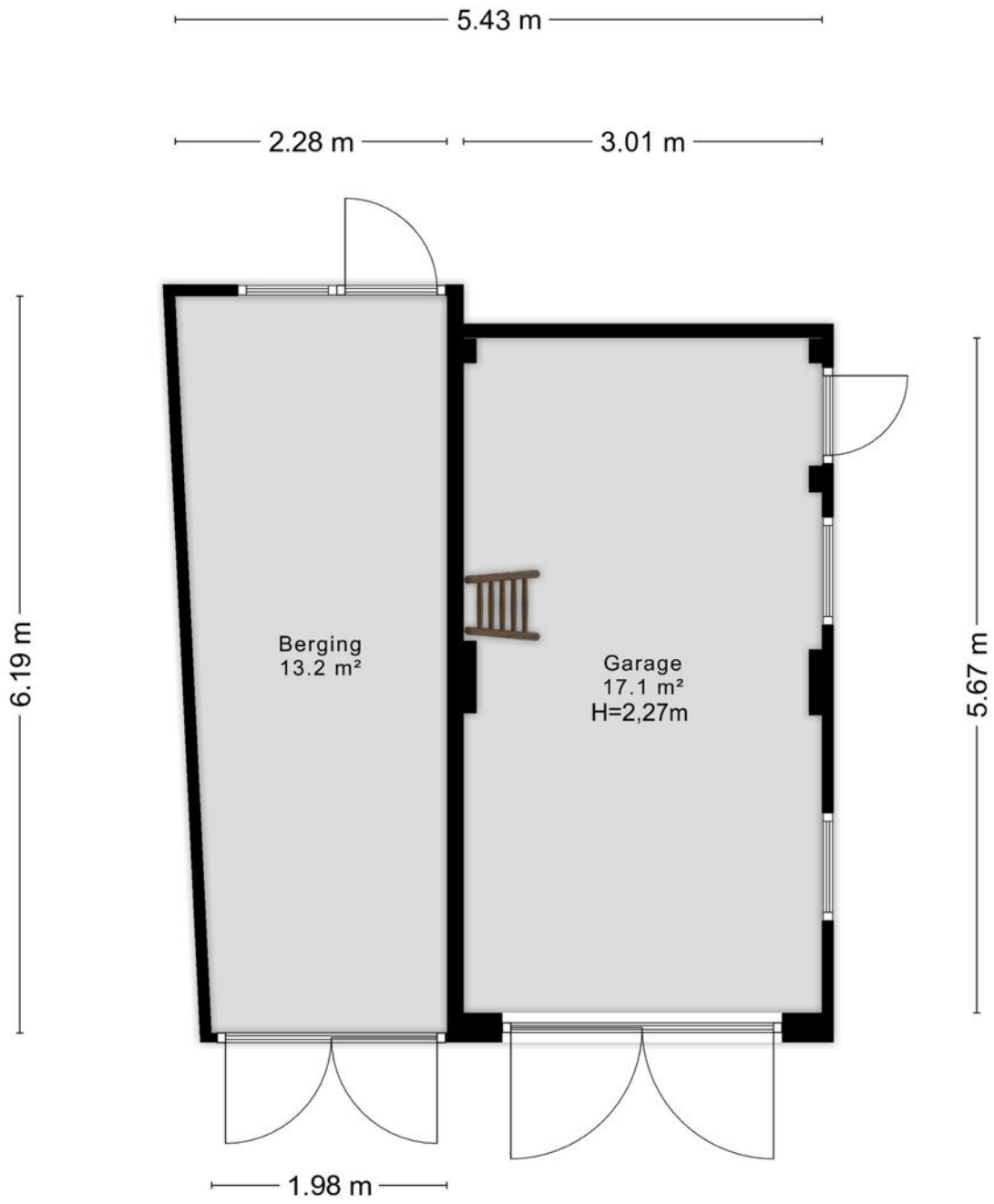
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zillibo! www.zillibo!.nl

SITUATIE



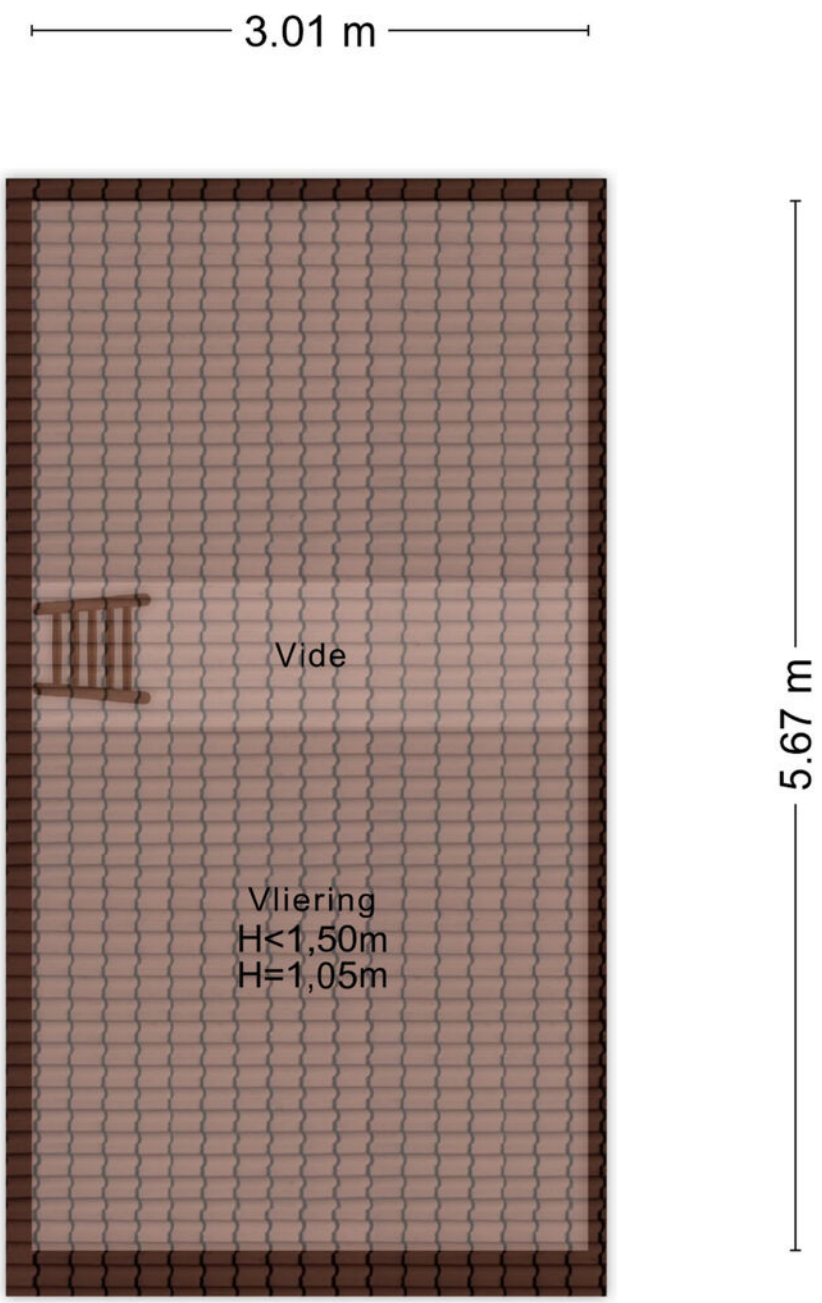
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BERGING



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

GARAGE



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

VLIERING GARAGE



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

EERSTE VERDIEPING

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 MOLENSCHOT

De woning is gelegen in Molenschot, een kleine en gezellige Brabantse woonkern met circa 1400 inwoners.

De bakker, school, een voetbalvereniging, een tennisvereniging, het dorpscafé en het nieuwe multifunctioneel centrum zijn allemaal in de dorpskern te vinden. Net buiten het dorpshart vindt u onder andere de twee golfbanen en de campings. Het natuurgebied de Boswachterij ligt op enkele minuten van Molenschot.

Mocht u meer voorzieningen behoeven: Molenschot ligt op een gunstige locatie ten opzichte van Gilze en Rijen (met haar treinstation en alle voorzieningen), Breda en Tilburg en wordt omringd door bossen.

Kortom, de plek om te wonen in de natuur, maar wel met het comfort van een ligging op korte afstand van de stedelijke voorzieningen !


'T ENGELTJE
ENGELTJE

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