BART uw makelaar

Winkelakker 30, Udenhout

Vraagprijs € 625.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een energiezuinige, instapklare en hoogwaardig afgewerkte woning met ruime garage vlakbij de stad en de natuur? Dan is dit je kans!

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Welkom bij Winkelakker 30

Buitenkans alert!
We hebben weer een parel in ons aanbod die je écht niet aan je voorbij wilt laten gaan. Kom maar eens kijken naar deze topwoning aan de Winkelakker in Udenhout, waar de hoogwaardige features en materialen er vanaf spatten en waar een gevoel van luxe en comfort je moeiteloos omarmt. Wij zouden zeggen: winkelen maar!

Omgeving
Wonen aan de Winkelakker, is wonen in dé nieuwe woonwijk in Udenhout: Den Bogerd. Dit is een ruim opgezette en groene wijk aan de noordoostzijde van het dorp, die aansluit bij het prettige dorpse karakter van Udenhout en waar zowel liefhebbers van het buitenleven als de stad hun geluk niet op kunnen. Ook de kinderen niet trouwens. De openbare ruimte bestaat uit statige groene lanen, singels en parken, waardoor er volop plek is om buiten te spelen. Zij kunnen op deze manier opgroeien middenin het groen, dichtbij de stad én volop ondergedompeld in de Brabantse gezelligheid.

Het mooie dorp ligt sowieso prachtig en gunstig. Zo is het centraal gelegen tussen de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch en tevens om de hoek bij het bekende pretpark de Efteling en Safaripark de Beekse Bergen, maar ook natuurgebieden de Loonse en Drunense duinen, De Brand, de Kampina en de Oisterwijkse bossen zijn op fietsafstand. Kortom: het beste van twee werelden, voor jong en oud.

Algemeen
Deze energiezuinige woning, met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, is gebouwd onder architectuur van Bedaux de Brouwer Architecten. Het is te zien dat dit vol oog voor detail is gebeurd en is nagedacht over het gebruik van hoogwaardige materialen. Je beschikt hier daarnaast over twee parkeermogelijkheden op eigen terrein, een professioneel alarmsysteem en Domotica sfeerlicht van Philips aan de binnen- en buitenkant. En voor de rest? Even geduld. We geven je een tekstuele rondleiding door de woning, waarbij er een hele hoop unieks voorbij zal komen. Ready?

Indeling
Wanneer je voor de woning staat - en je oog laat vallen op het prachtige exterieur - zijn er twee deuren die je kan openen: de voordeur en de deur naar de garage. We beginnen bij de laatstgenoemde. De heerlijk ruime garage van maar liefst ca. 6 bij ca. 3.9 meter is voorzien van een keuken inclusief een energiezuinige koelkast en vriezer, openslaande garagedeuren en een sublieme vloerafwerking met keramische tegels.

Mooi! Daarnaast heeft de garage een dusdanige isolatiewaarde, dat deze ruimte te betrekken is bij de woning.

Begane grond
Het is de hoogste tijd om de woning te betreden. Je stapt door de voordeur de strakke hal binnen, waar je toegang hebt tot de meterkast, de trapopgang en de nette toiletruimte met hardstenen fonteintje. Hier is de achterzijde afgewerkt met een hoogwaardig type natuursteen, genaamd: “Rain forest”. Onder de trap heb je een ideale hoek over, waar je een garderobe kunt creëren. Het volgende vertrek is de woonkamer.

En wát voor woonkamer! Deze is voorzien van een mooie, onderhoudsvriendelijke leistenen vloer met een goede isolatiewaarde, die ook doorgelegd is naar het buitenterras en de veranda. Daarnaast zie je strak stucwerk alom, heeft het plafond een gestucte plintlijst en zijn de brede en hoge raampartijen aan de voorzijde de veroorzaker van de aangename hoeveelheid licht die de woning binnenvalt. De voorzijde is tevens voorzien van een volledig elektrisch bedienbare jaloezieën van het merk Luxaflex.

Aan de achterzijde van de woonkamer vind je het geweldige zitgedeelte nabij de openslaande tuindeuren. Hier vormt de Dru gashaard, welke is afgewerkt met een hoogwaardige natuurstenen ombouw -, een echte eyecatcher. De haard is te bedienen per afstandsbediening en app, heeft 2 vlampartijen en de mogelijkheid tot gemoduleerd stoken, waardoor energiezuinig stoken mogelijk wordt gemaakt.

Aan de voorzijde is de handgemaakte houten eiken keuken met gevlamd, granieten zwarte werkblad gesitueerd, in de vorm van een wandopstelling en schiereiland. Je kunt, net als de huidige bewoners hebben gedaan, een fijn eetgedeelte creëren tussen de keuken en het zitgedeelte. Zo kan je tijdens het kokkerellen gezellig blijven communiceren met het gezelschap aan tafel.

Over die keuken gesproken: deze moét je zien. Waarom? Door alle premium inbouwapparatuur, waarbij menig kok in de handjes knijpt. Ben je er klaar voor? We hebben een (stoom)oven met onder andere een sous-vide functie, waardoor je eten kunt bereiden zoals sterrenrestaurant de Librije. Ook is de keuken voorzien van een geïntegreerde Novy afzuigkap met dimbaar licht en op afstand te bedienen is, een Quooker en bijbehorende geïntegreerde Quooker zeeppomp, een inductie 5-pits kookplaat van Siemens, een Siemens vaatwasser, een koelkast en vriezer van Liebherr.

En - last but not least - een wijnklimaatkast van het merk Liebherr met automatische deuropening en sluiting (middels TipOpen technologie), voorzien van 2 klimaatzones voor zowel je favoriete rode als witte wijnen.

Eerste verdieping
Met het bijkomen van de begane grond zal je nog even moeten wachten. Je loopt via de trap in de hal namelijk naar de ruime overloop van de eerste verdieping, waar een tweede nette toiletruimte en een kast zijn gesitueerd, en die toegang biedt tot drie slaapkamers. Correctie: drie top slaapkamers!

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte van de woning aan de voorzijde en is voorzien van veel daglichttoetreding door de grote raampartij, meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste meubels en afwerkingen waar je u tegen zegt. De rustige kleurencombinaties, samen met de mooie vloer, maken dit de ultieme master bedroom én een oase van comfort. De overige twee slaapkamers van de verdieping, die ook enorm goed onderhouden zijn, liggen aan de achterzijde van de woning. Deze kan je beiden, naar wens, gebruiken als kinderkamer, werk- of studeerkamer, inloopkast of wat jij ook maar wilt. De volgende kamer is de badkamer.

En zo'n badkamer wil je! Hier vind je een luxueuze inloop regendouche, een chique ligbad van maar liefst 180 cm lang, een mooi wastafelmeubel met een spiegel met verwarming en meerdere lichtstanden en een designradiator. Dat ook deze ruimte vol oog voor detail is benaderd, is te zien aan de matchende vloer- en wandtegels en de moderne look en feel. Ontspanning is hier gegarandeerd! Wat heeft de woning niet?

Tweede verdieping
Het antwoord op de laatste vraag is in ieder geval niet: "een ruime zolderverdieping die voorzien is van 2 slaapkamers, , technische ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, bergruimte en een ruime vliering." Dat heb je in dit stekkie namelijk allemaal wél. De ruime vliering, waar men op kan staan, is te bereiken middels een afneembare houten trap.

Tuin
Na al die geweldige indrukken is het de hoogste tijd voor een frisse neus. Daarvoor stappen we via de openslaande deuren in de living, de poort aan de achterzijde of een deur in de garage de tuin binnen. Wauw!

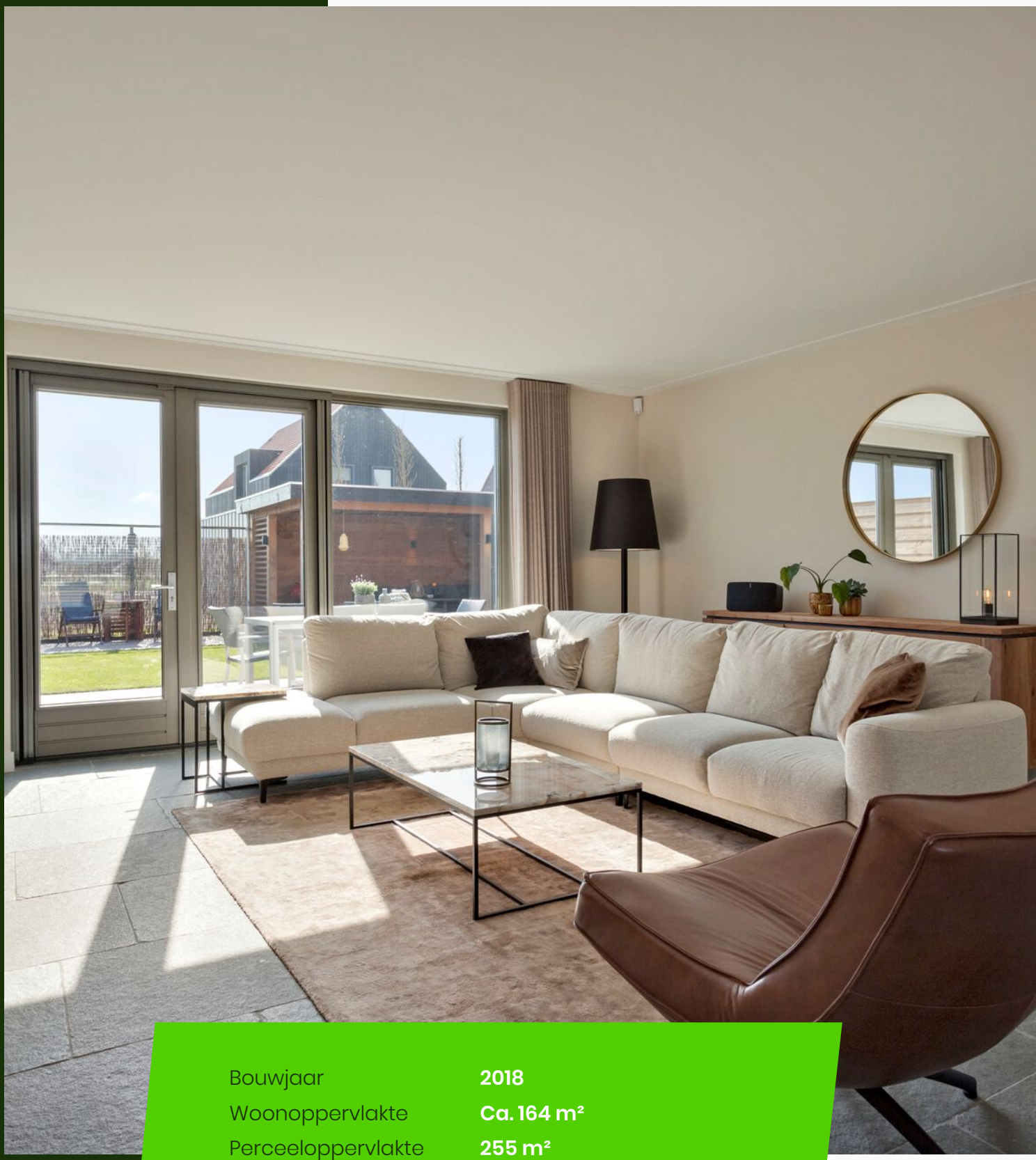
Met zo'n buitenruimte wil je elke dag wel heerlijk weer. Ook als het weer het niet toelaat - we wonen tenslotte in Nederland - is er absoluut geen man overboord. Je beschikt namelijk over een veranda met overkapping, die voorzien is van domotica sfeerlicht, waar je ook heerlijk kunt plaats nemen als het regent.

Daarnaast heb je 2 heerlijke buitenterrassen, waarvan de achterzijde van het terras en het looppad voorzien zijn van een houtlook keramische tegels (in specie, net als het natuurstenen terras aan de woning, waardoor het onderhoudsvriendelijk en onkruidvrij is), een met een afstand en app te bedienen zonwering, een grasveld, een dubbelwandige schutting voor meer privacy en vorstvrije buitenkranen aan de voor- en achterzijde. Als dat geen hele goede mond vol is!

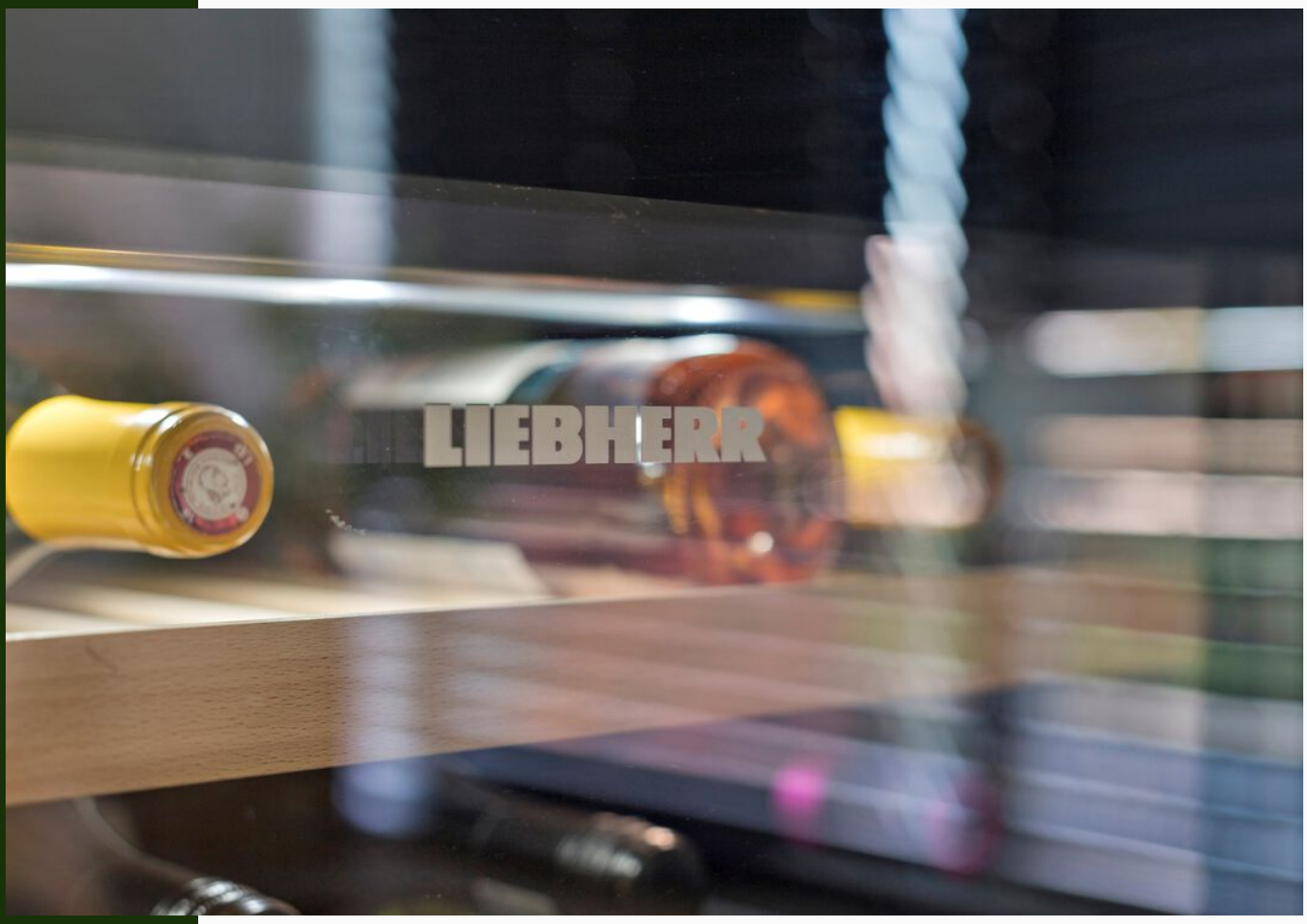
Bijzonderheden

-Energiezuinige, instapklare en hoogwaardig afgewerkte woning voorzien van zonnepanelen;
-In een rustige woonstraat in een kindvriendelijke, groene nieuwbouwwijk in Udenhout;
-Perfect afgewerkt en geweldig onderhouden;
-Geweldige woonkamer vol hoogwaardige materialen;
-Moderne, handgemaakte houten eiken keuken voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur;
-5 riante slaapkamers;
-Ultieme tuin met een buitenterras, grasveld én overkapte veranda;
-Ruime garage;
-Vlakbij de stad en de natuur;
-Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
-Alle nodige voorzieningen om de hoek;
-Jouw woondroom wordt realiteit.

Energielabel **A**



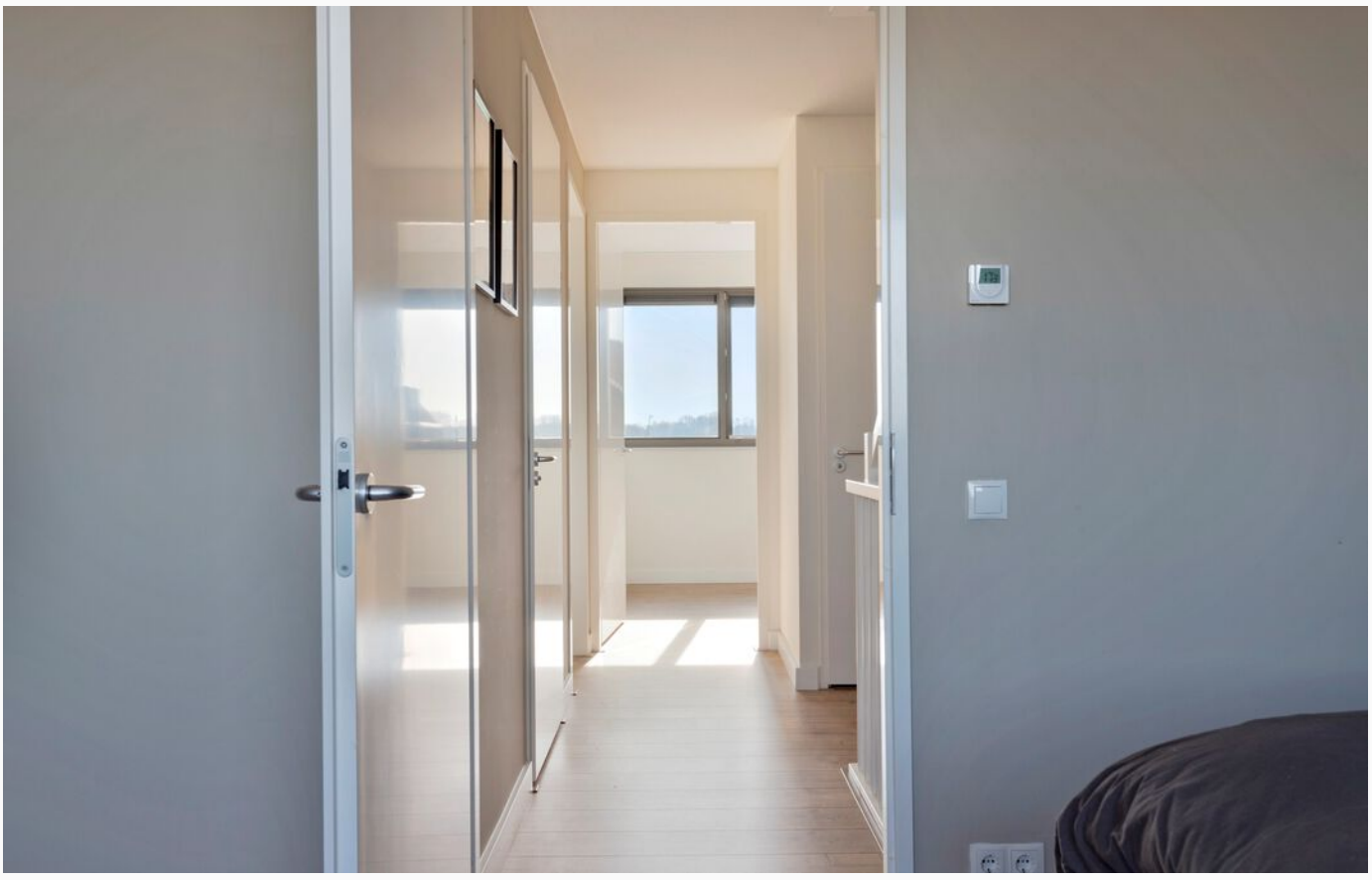
Bouwjaar	**2018**
Woonoppervlakte	**Ca. 164 m²**
Perceeloppervlakte	**255 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 108 m²**
Inhoud	**Ca. 698m³**
Aantal kamers	**6**
Aantal slaapkamers	**5**

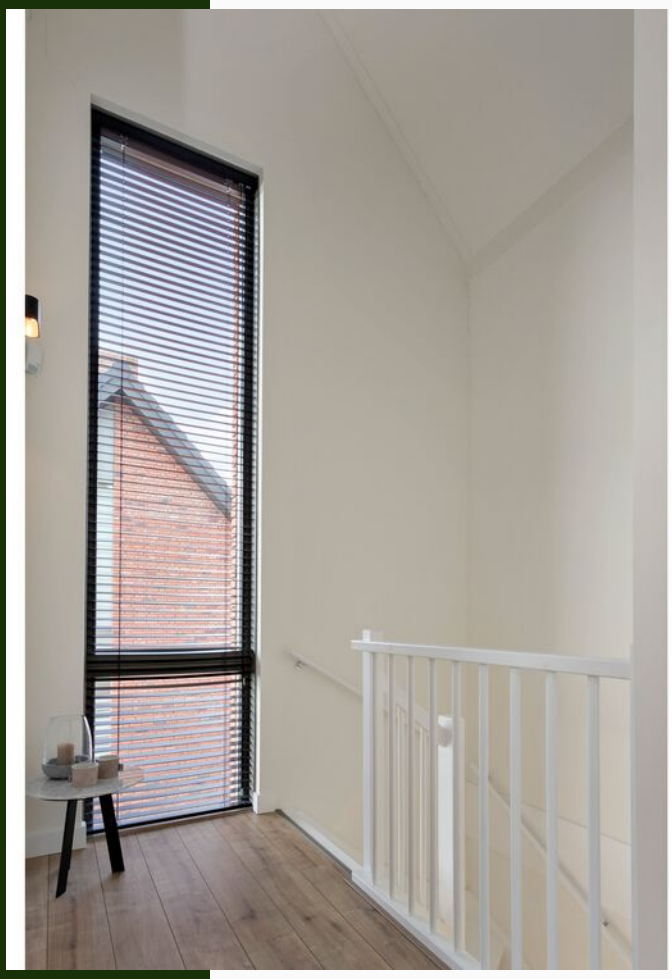

LIEBHERR

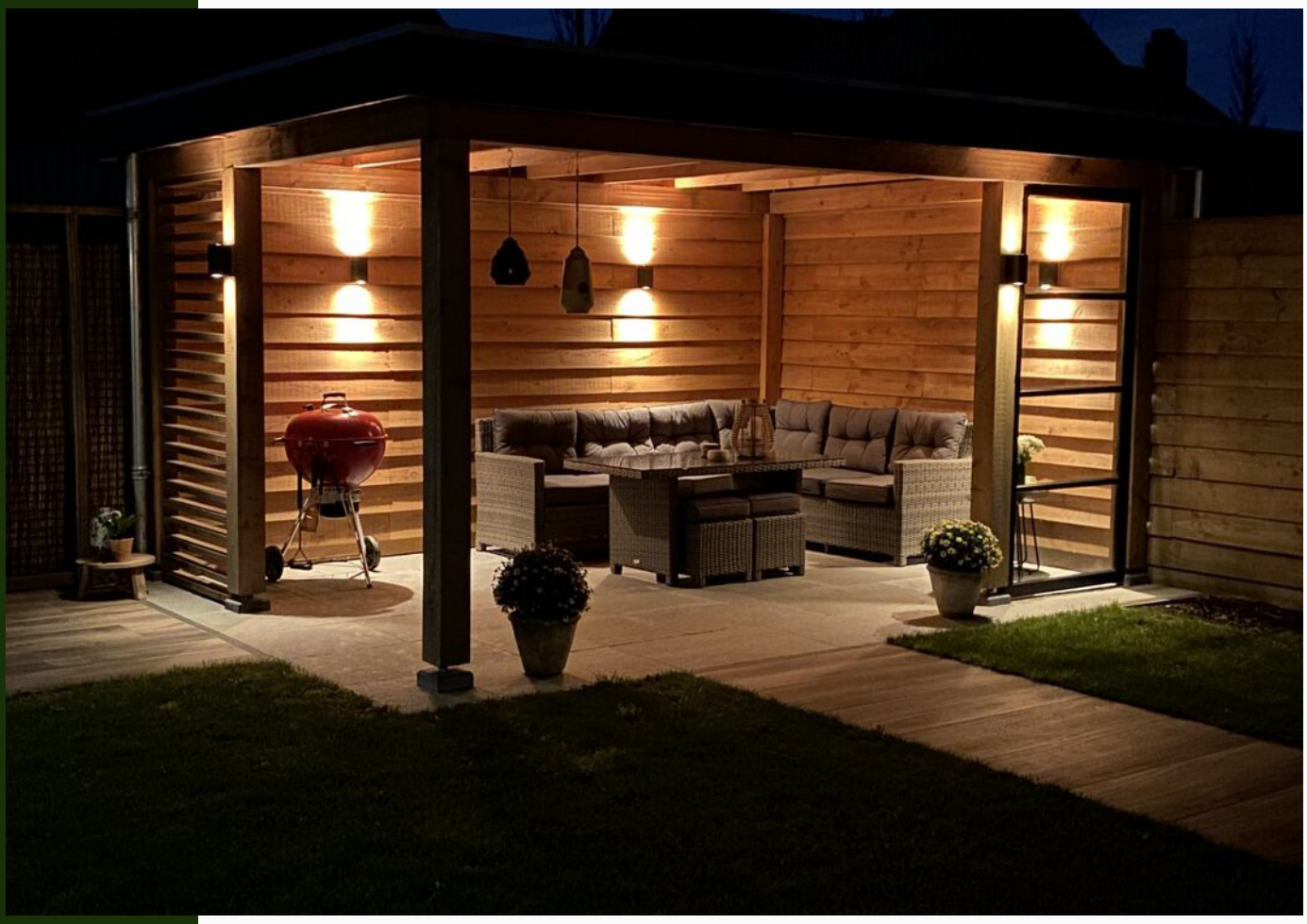
On/Off
Ventilation
Up
Down
Up
Down
Light
Alarm
8
16
DOMAINE
PREIGNES
LE VIEUX
PAYS D'OC
Merlot
TRADITION

Relax

Relax







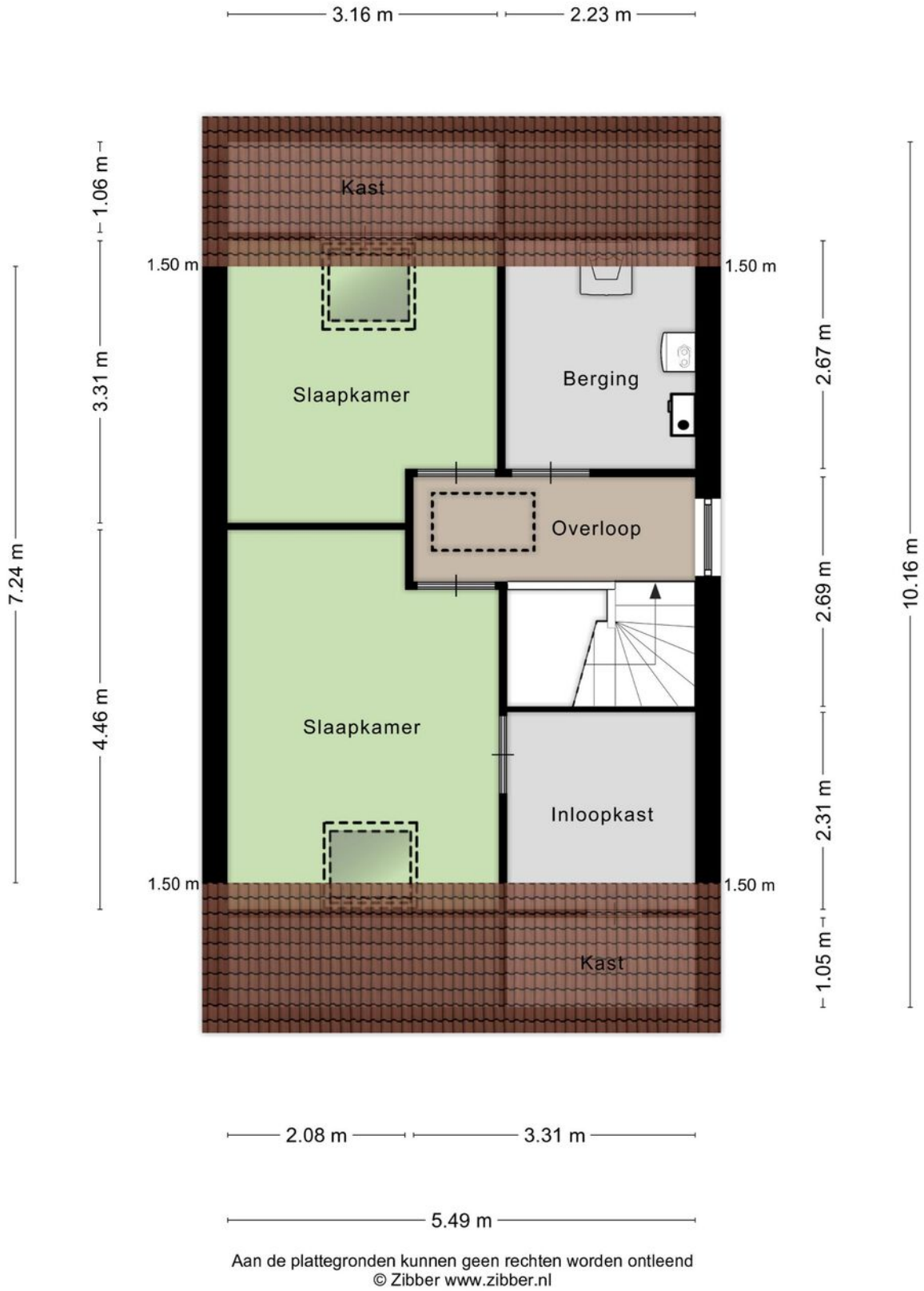
Plattegrond

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

Plattegrond

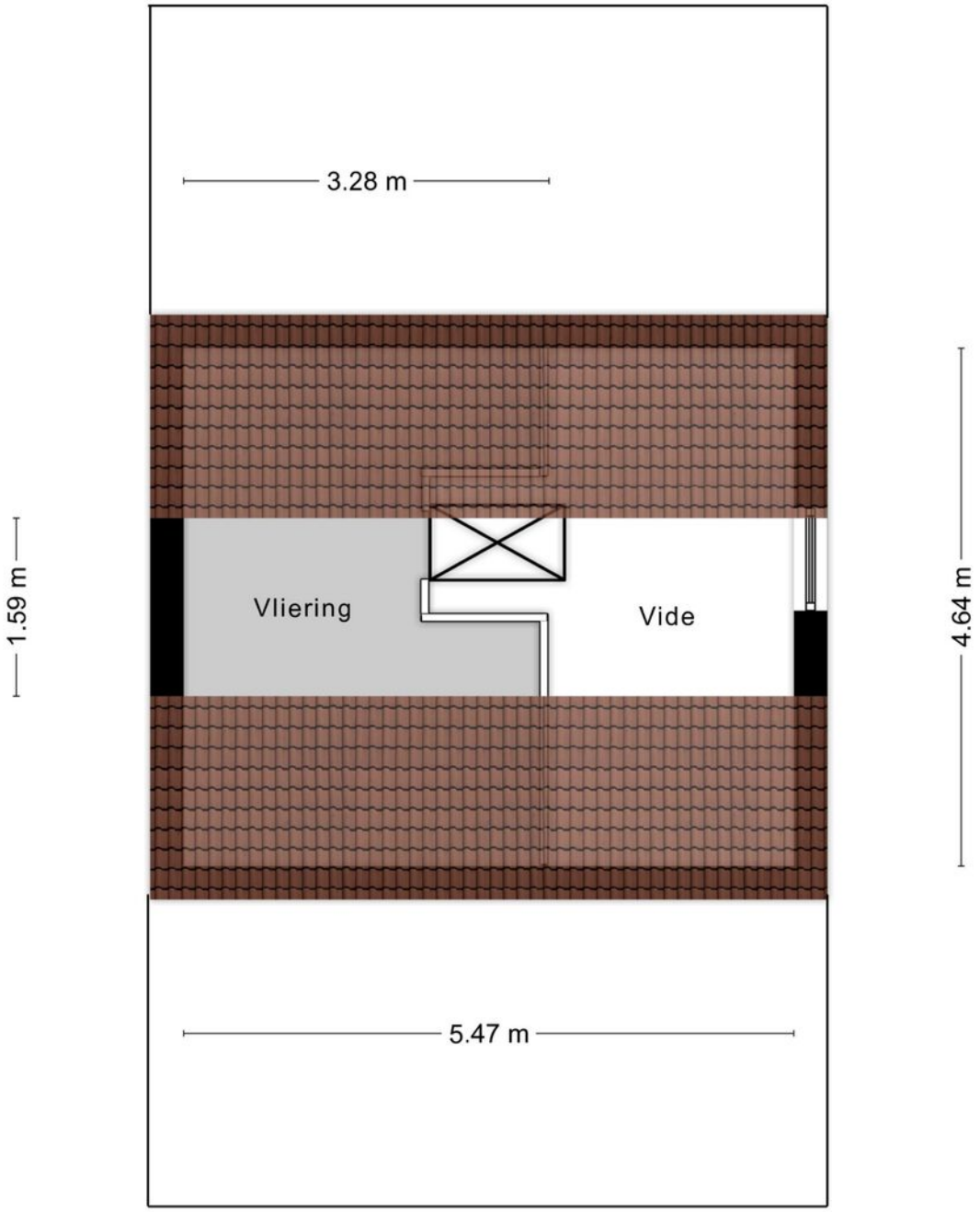
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



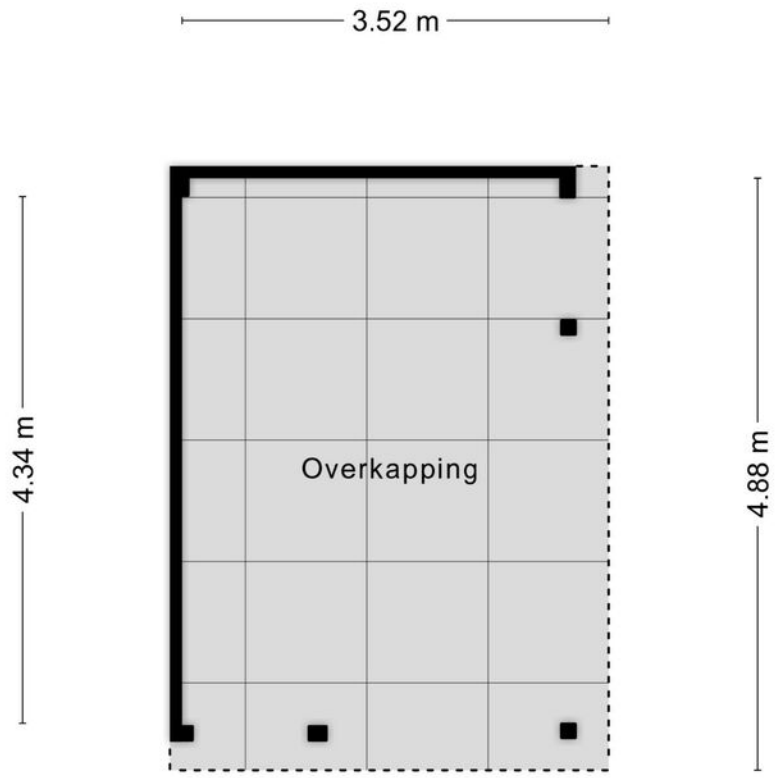
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

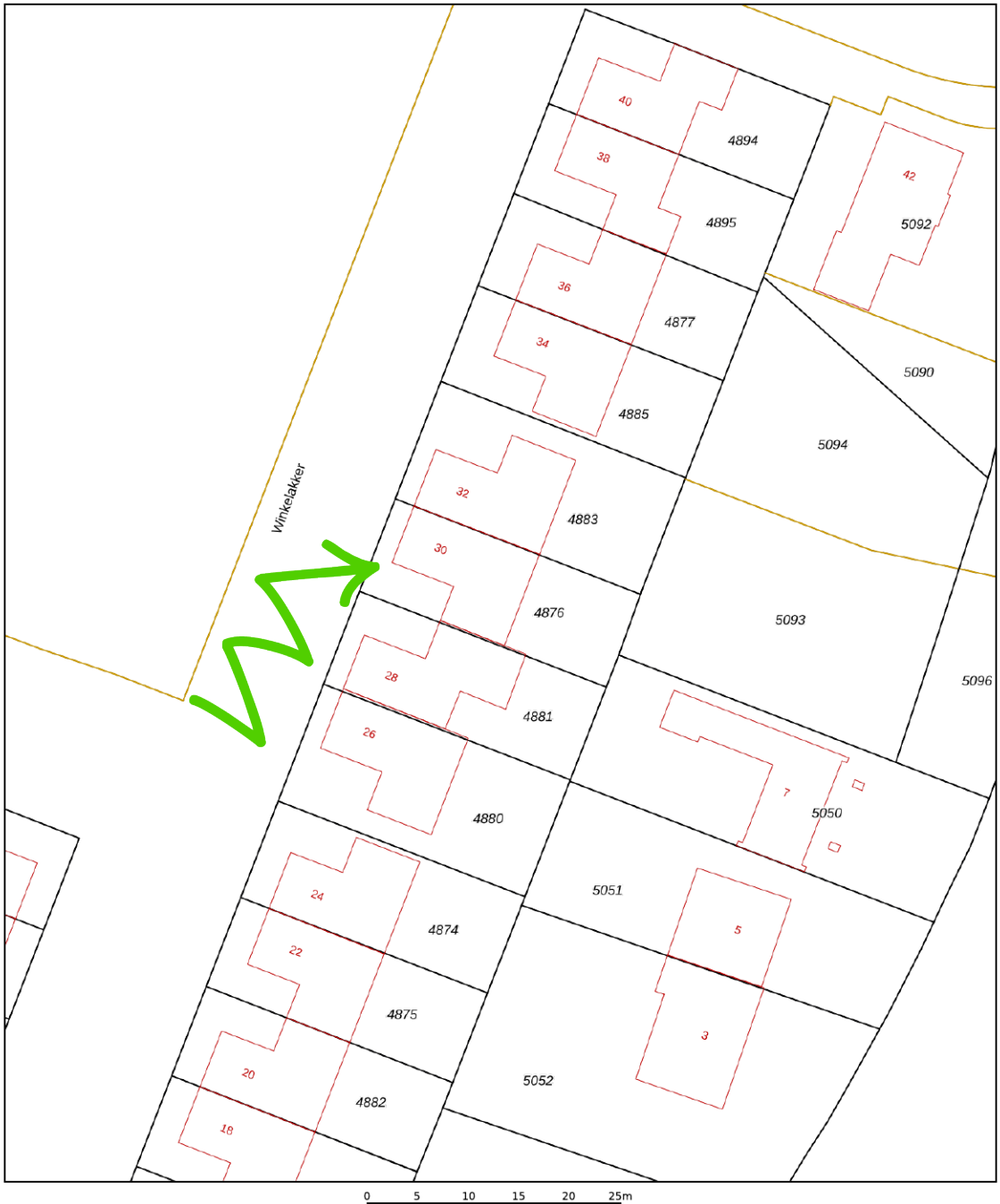


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Winkelakker30Udenhou



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

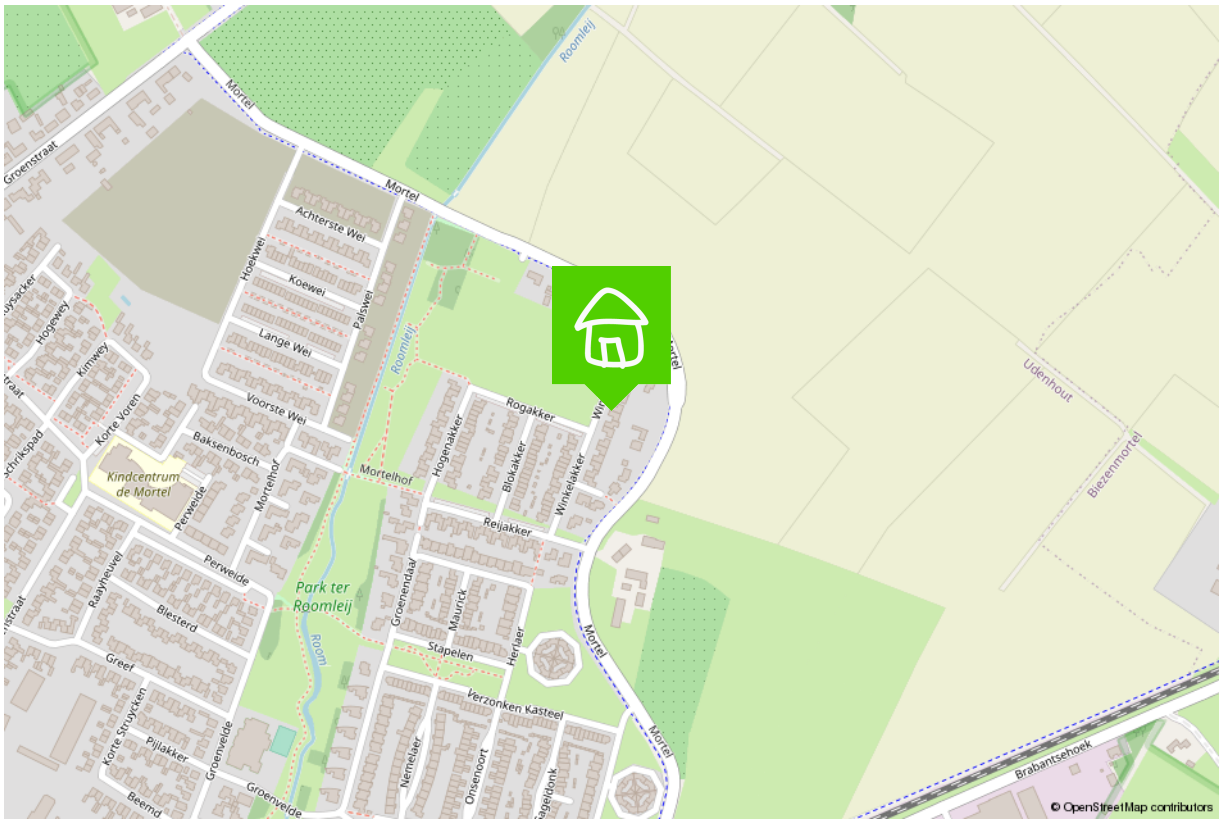
Schaal 1: 500

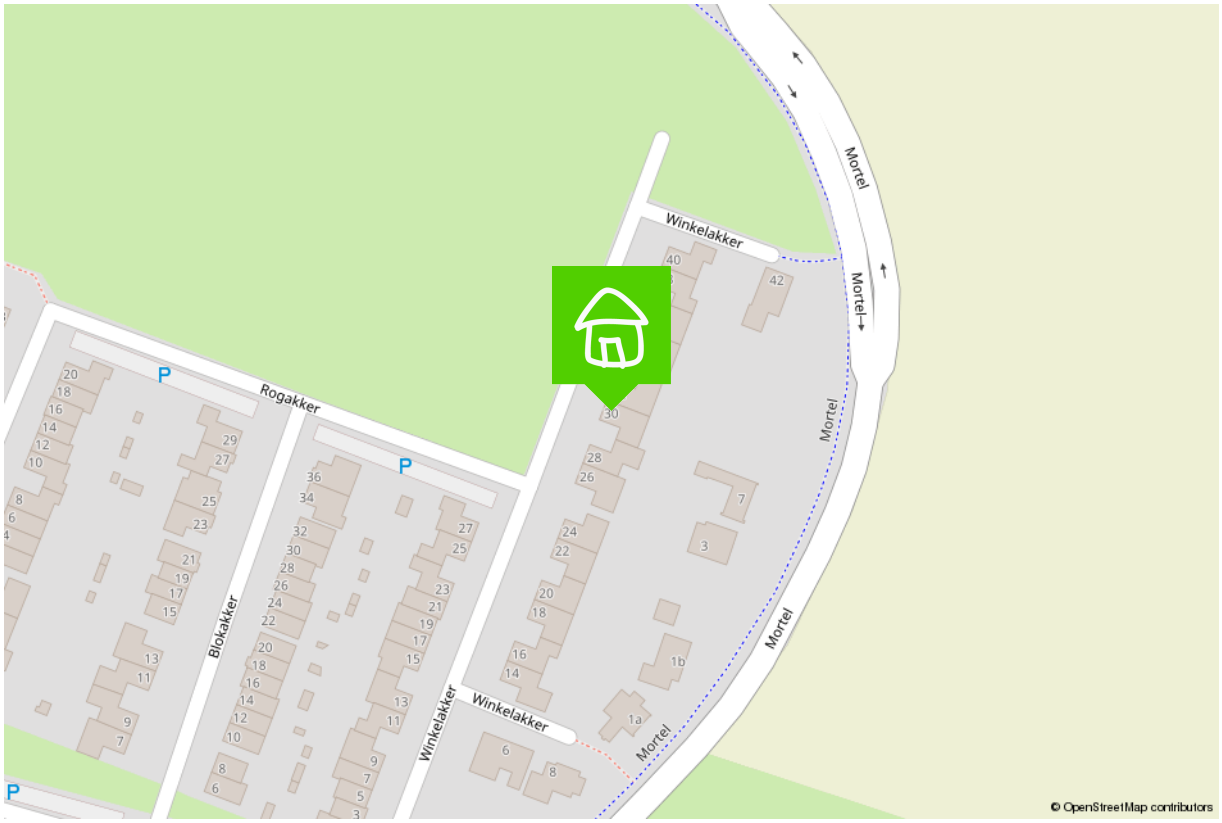
Kadastrale gemeente	Udenhout
Sectie	E
Perceel	4876

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





Wonen in Udenhout

Wonen in Udenhout, weg van de stad

Wonen in Udenhout betekent wonen middenin een natuurrijke omgeving vol rust en gemoedelijkheid. Het dorp is namelijk omgeven door groen, dat zich uitstekend leent voor een wandeling of fietstocht: natuurgebied De Brand en het riviertje de Zandleij, het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen, landgoed Papenhuijzen én natuurgebied de Leemputten.

Met prachtige boerderijen, gezellige en kindvriendelijke wijken en kleinschalige horeca waan je je letterlijk ver weg van de stad. Ik kom er als makelaar bij een bezoek altijd een beetje tot rust. Maar schijn bedriegt, want hoewel je niets merkt van de drukte van Tilburg, is de stad toch binnen vijftien minuten te bereiken.

Ons-kent-ons in Udenhout

Als makelaar ervaar ik altijd de warmte van Udenhout. De ons-kent-ons-sfeer die in het dorp hangt geeft een veilig gevoel en dat merk je ook in de supermarkt, bij de bakker en de slager. De inwoners zijn er vriendelijk en ontspannen. Het maakt dat je je zeker snel thuis zult voelen in je nieuwe woning.

Bovendien kent Udenhout een aantal terugkerende festiviteiten waar het steevast gezellig is, zoals Udenhout onder zeil, De Unentse Mert, Mugfest, de overdekte ijsbaan in de winter (leuk met kinderen!) en natuurlijk het carnaval in D'n Haozenpot, zoals Udenhout dan heet.

Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn actieve social media kanalen!

/bartuwmakelaar

/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, ‘de grote stad’. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: “Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda beoordeling 9.7

Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkst. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onder-handelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonduren of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.
Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip ‘optie’ wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?
Nee. Onder ‘kosten koper’ vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer
Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?

Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar