

BART uw makelaar



Kimwey 19, Udenhout

Vraagprijs € 635.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een aantrekkelijk vrijstaand woonhuis met een zeer grote tuin en volop mogelijkheden? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Kimwey 19**

Weet je wat zo leuk is aan woningen vol potentie? Precies: dat je daar, precies op jouw manier, jouw droomhuis van kunt maken. Zo'n topkans hebben we nu dan ook in ons aanbod, namelijk in de vorm van dit aantrekkelijke huis met zeer grote tuin aan de Kimwey in Udenhout. Op een heerlijk rustige locatie en met verrassend veel ruimte, beschik je hier over oneindig veel mogelijkheden. Ben jij klaar om aan de slag te gaan? Welkom.

Omgeving

Je gaat wonen op een rustige, gewilde woonlocatie in de wijk "De Achthoeven". Alle winkelveorzieningen bevinden zich op korte afstand en recreëren kan eveneens vlakbij. Scholen alsmede sportaccommodaties zoals voetbal, hockey, zwemmen (buitenzwembad de Groene Wellen) en tennis zijn in de nabijheid aanwezig, net als uitvalswegen in alle windrichtingen.

Het mooie Udenhout ligt prachtig en gunstig, waardoor zowel natuur- als stadsmensen hun geluk niet op kunnen. 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 zijn ook natuurgebieden de Loonse en Drunense duinen, De Brand, de Kampina en de Oisterwijkse bossen op fietsafstand. Het beste van twee werelden, noemt men dat.

Indeling

Begane grond

Middels de nette voortuin met eigen ruime oprit (die plaats biedt aan meerdere auto's) en grote garage met elektrische deur, loop je naar de entree van het huis.

Je komt binnen in de woning in de ruime hal, waar aan je rechterhand de meterkast en links de toiletruimte met hangend closet en fonteintje te vinden is. Je hebt hier tevens toegang tot de woonkamer en de keuken. De fraaie houten trap naar boven springt hier in het oog.

Eenmaal aangekomen in de woonkamer ligt er een nette vloer op de grond, namelijk een hoogwaardige laminaatvloer van Hamers. Deze vloer geeft de living, samen met

het sfeervolle plafond en de houten elementen, een bepaalde look en feel. Mocht dit niet de look en feel zijn die bij jou past, dan kan je de kamer natuurlijk helemaal naar wens aanpakken. Dat wordt mede mogelijk gemaakt door de L-vorm – waardoor je de kamer gemakkelijk in een gescheiden zit- en eetgedeelte kunt splitsen – en de hoeveelheid lichtinval en ruimte. Heb je de aangename details, zoals de houtkachel en het fraaie uitzicht op de tuin, al ontdekt?

Via de living of de hal kom je terecht in de woonkeuken. Deze is ruimtelijk en beschikt over een koelvriescombinatie, een keramische kookplaat, een extra koelkast, een vaatwasser (2021) en een oven. Ook heb je hier toegang tot de buitenruimte.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal loop je naar de eerste verdieping. Hier biedt de overloop toegang tot drie nette slaapkamers, de badkamer en een groot dakterras. Laatsgenoemde biedt een fijne plek om te genieten van de zon en de frisse lucht.

De grootste slaapkamer is aan de achterzijde van de verdieping te vinden en de twee overige (tevens ruime) kamers liggen samen over de volledige breedte aan de voorzijde. Alle kamers zijn keurig onderhouden en hebben een groot raam voor lichtinval en natuurlijke ventilatie.

De kamers zijn qua ruimte allemaal geschikt om een volwaardige slaapkamer te vormen, dus je kan hier helemaal jouw eigen invulling aan geven. Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je de kamers uiteraard ook kan laten dienen als ruimtes met andere doeleinden. Wil je bijvoorbeeld fijn thuis kunnen werken? Dat kan hier zeker. De slaapkamer aan de linker voorzijde biedt daarnaast toegang tot een balkon en de slaapkamer aan de rechter voorzijde beschikt over een inbouwkast.

De badkamer is aan de linker achterzijde van de verdieping gelegen en is voorzien van een ligbad met douche, een wastafel, een toilet en de aansluitingen voor wasapparatuur. Ook hier kan je grenzeloos je fantasie op loslaten, mochten deze bijvoorbeeld niet in de smaak vallen, want de nodige voorzieningen zijn allemaal aanwezig.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de ruime voorzolder (met dakraam) van de tweede verdieping. Hier vind je de CV-ketel en kan je nog een ruime (slaap)kamer betreden met een dakkapel, dakisolatie, vloerbedekking en bergruimte achter knieschotten. Aan jou dus de keuze wat je op zolder wilt realiseren.

Tuin

Net wanneer je denkt dat je alles hebt gezien, kom je via de buitendeur in de keuken of via de garage in de achtertuin van de woning. De waanzinnig diepe buitenruimte biedt alle ruimte om meerdere fijne plekken met verschillende doeleinden en functies te creëren. Je hebt hier al een grondwaterpomp voor waterbesproeiing, een ruime garage met smeerput, elektra en verlichting en een houten overkapping voor houtopslag. Kortom: een woning met bakken vol potentie, inclusief een hele grote tuin.

Bijzonderheden

- Leuke, verrassend ruime woning vol mogelijkheden;
- Een hele diepe tuin en ruim gezette garage;
- Vrijstaand gelegen met veel privacy;
- Vier slaapkamers;
- Goede en nette basis;
- Energielabel B, lage stookkosten;
- Gelegen in het prachtige Udenhout;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energielabel B





Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	Ca. 138 m ²
Perceeloppervlakte	690 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 448 m ²
Inhoud	Ca. 685 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4























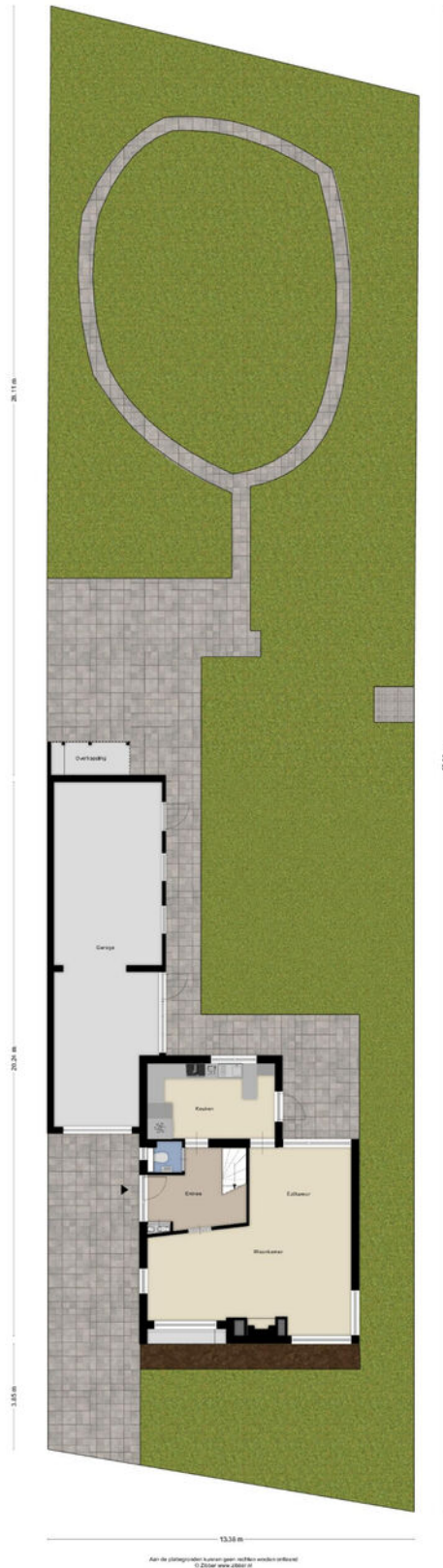








Plattegrond



Plattegrond



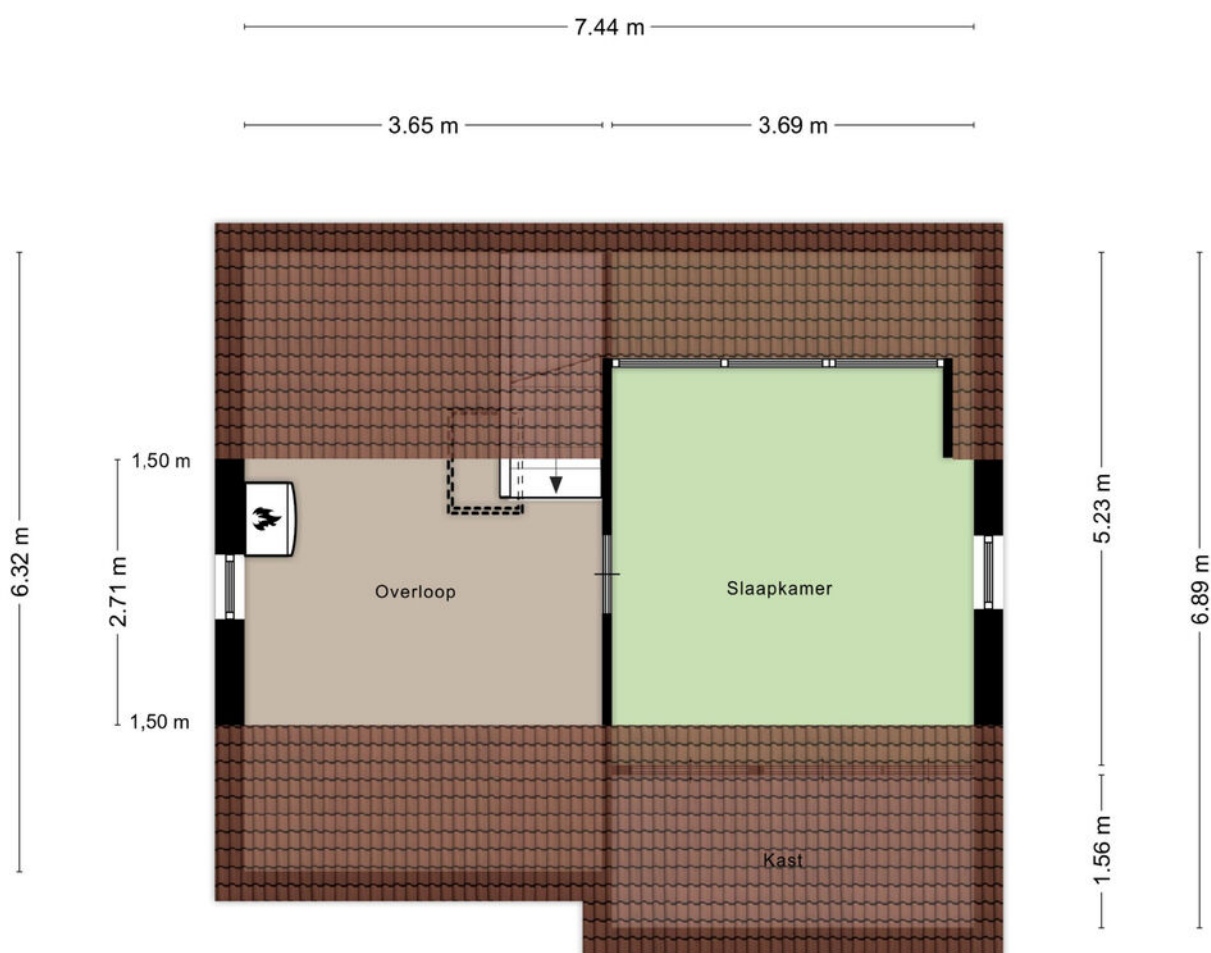
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Bart uw makelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Udenhout

Sectie E

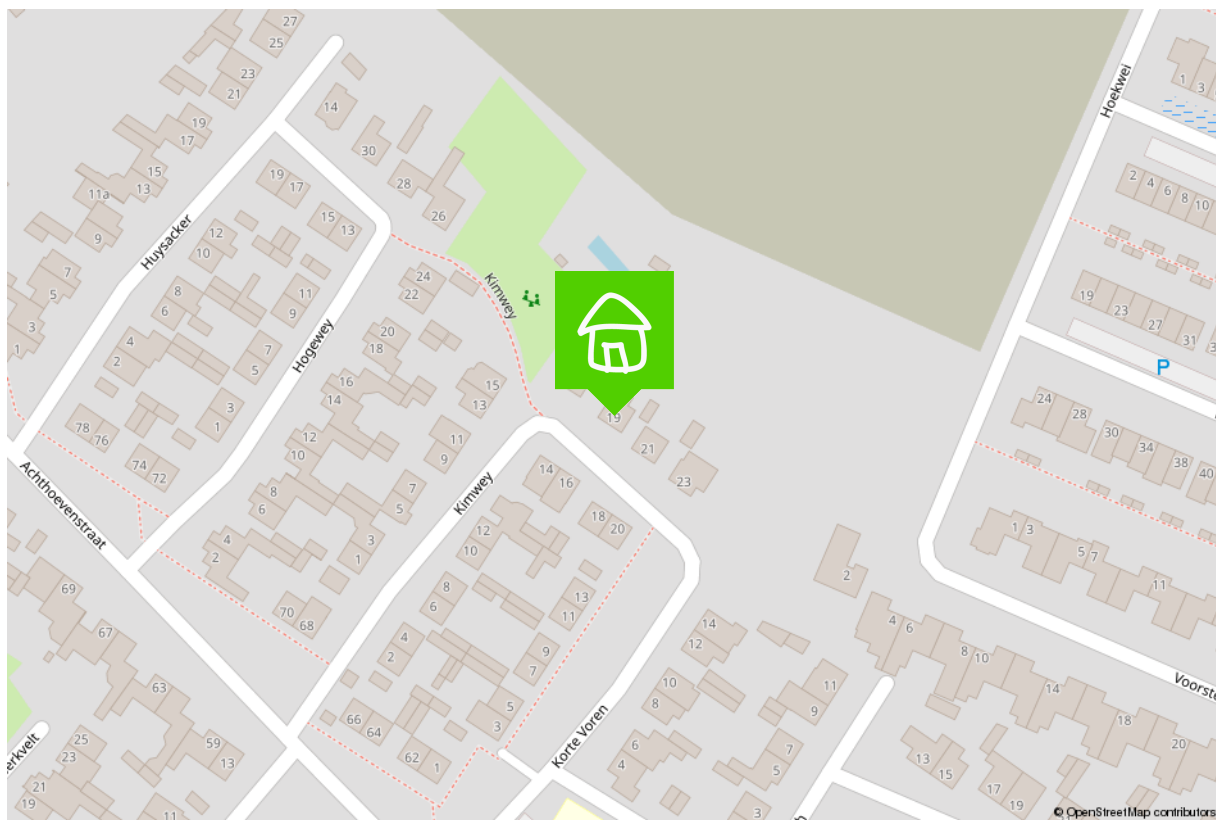
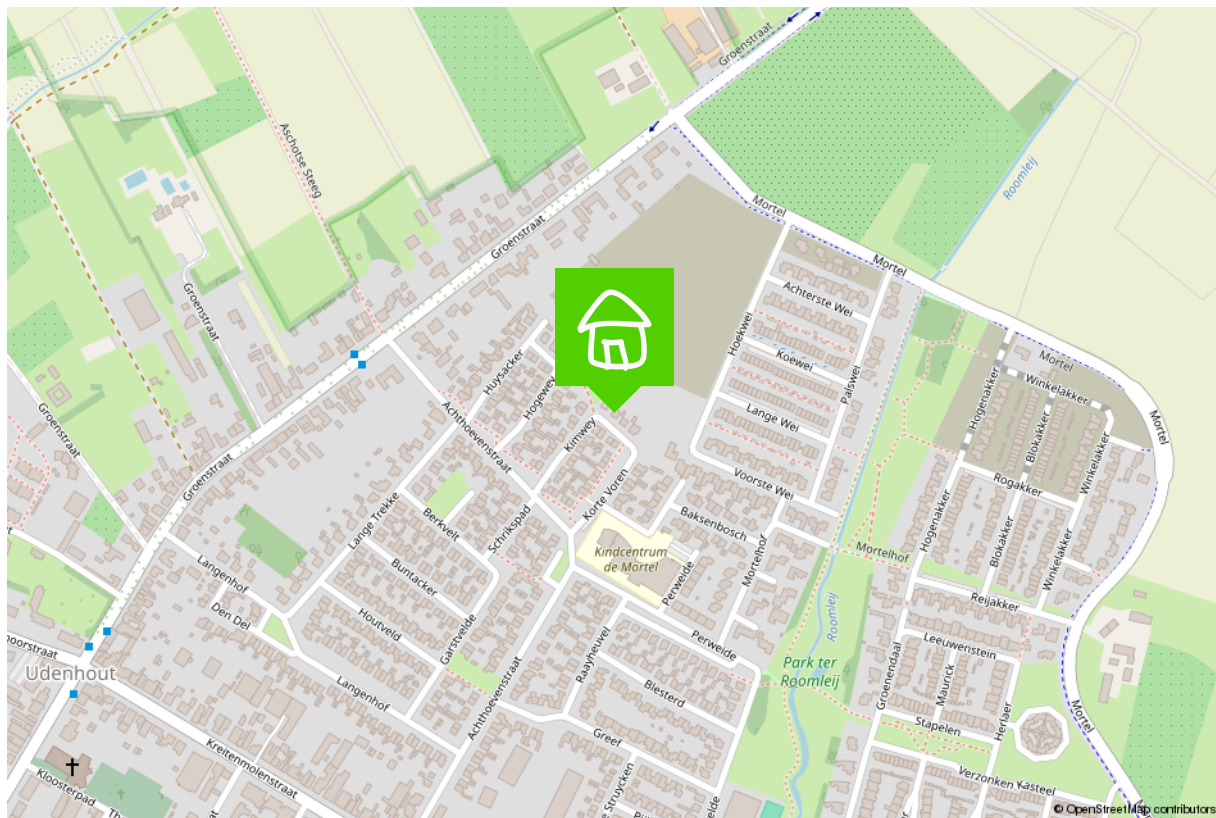
Perceel 2920

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 waar 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 belangrijkste. 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 onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden 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 bidders 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 ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar