



Hovenierstraat 4, Udenhout

Vraagprijs € 525.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare en uitgebouwde twee-onder-één kapwoning in Udenhout? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Hovenierstraat 4**

Levensgenieters klaar? Zet je schrap! We hebben namelijk weer een parel in ons aanbod die je écht niet aan je voorbij wilt laten gaan. Kom maar eens kijken naar deze instapklare topwoning aan de Hovenierstraat in Udenhout, waarin een gevoel van luxe, sfeer en ultiem wooncomfort je moeiteloos zal omarmen. Hier is het elke dag bijzonder thuiskomen. Komt dat zien, komt dat zien!

Omgeving

Wonen aan de Hovenierstraat, is waanzinnig wonen in de woonwijk Zeshoeven in Udenhout: een dorp waar de tijd niet heeft stilgestaan, maar waar het gemoedelijke karakter nog altijd heerst. Zeshoeven is een centrale buurt, met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand, 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 kids niet trouwens. Zij kunnen op deze manier opgroeien dichtbij de reuring, om de hoek van het groen 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 zijn ook natuurgebieden de Loonse en Drunense duinen, De Brand, de Kampina en de Oisterwijkse bossen op fietsafstand. Kortom: het beste van twee werelden, voor jong en oud.

Algemeen

Deze woning is in 2021 volledig gerenoveerd, verduurzaamd en uitgebouwd. Denk hierbij aan een nieuwe keuken, een nieuwe badkamer, een nieuwe betonvloer met isolatie en vloerverwarming (door de gehele woonkamer en keuken) en nieuw strak stucwerk aan de wanden en de plafonds. Ook zijn alle kozijnen vernieuwd (houten kozijnen met HR++ glas), en is in 2023 boven de grote slaapkamer een airco geplaatst die ook kan verwarmen.

Verder zijn er in 2023 nog 12 zonnepanelen toegevoegd én is de tuin compleet vernieuwd, waardoor je hier zorgeloos kunt genieten.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het volledig geïsoleerde en multifunctionele bijgebouw in de tuin.

Deze is ideaal te gebruiken als thuishkantoor, praktijkruimte, salon of hobbyruimte: compleet met water, elektra, verwarming/koeling (airco), een keukenblok en een eigen toilet.

Indeling

Begane grond

Via jouw voortuin met eigen oprit (met ruimte voor twee auto's), loop je naar de voordeur aan de zijkant van het huis. Ben je er klaar voor?

Je stapt de woning binnen in de nette hal, waar je de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de trapopgang, de trapkast en de meterkast zal vinden. De mooie laminaatvloer (met vloerverwarming), gecombineerd met de rustige kleuren en de glazen deur naar de woonkamer, zetten een hoge standaard voor de rest van het huis. En niet onterecht.

Wanneer je de woonkamer binnenkomt word je verwelkomd door de waanzinnig werkende combinatie tussen luxueus woongenot en sfeer. Geef je ogen de kost met de ultieme zithoek aan de voorzijde, waar de grote raampartijen een geweldige lichtinval verzorgen. Heb je de waanzinnige inbouwwand met de televisie en een elektrische haard met verwarmingsfunctie al gespot?

Via het middelste gedeelte van de woonkamer, waar de huidige bewoners een strakke werkplek aan de wand hebben gerealiseerd, loop je naar het eetgedeelte aan de andere kant van de living. Correctie: het geweldige eetgedeelte nabij de openslaande tuindeuren en de hypermoderne open keuken.

Laatstgenoemde komt in een L-opstelling met een composiet aanrechtblad, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, koel-vriescombinatie, oven, vaatwasser en close-in boiler. Met de eettafel grenzend aan de keuken is dit een heerlijke plek voor levensgenieters, en kan jij tijdens het koken gewoon blijven kletsen met jouw favoriete gezelschap. De leefruimte is in één woord: wauw!

Eerste verdieping

Middels de trap in de hal kom je terecht op de royale overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot drie slaapkamers, een separate toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de badkamer.

De grootste slaapkamer ontdek je over de volledige breedte aan de achterzijde van de woning. Als je hier geen ultieme master bedroom van kunt maken, dan weten wij het ook niet meer. De sublieme afwerkingen, het neutrale kleurgebruik waardoor je het naar jouw wens kan stylen, aangenaam veel lichtinval, meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste meubels en de airco: de kamer heeft het allemaal. Hadden we de waanzinnige ensuite walk-in-closet (ca. 7 m²) al genoemd?

De overige twee (tevens lichte en zeer nette) slaapkamers, gelegen aan de voorzijde, zijn perfect voor de kids, logees, of om in te richten als thuiswerkplek of hobbyruimte.

De prachtige badkamer (2021) lijkt zo uit een woonblad te komen. Met haar inloopregendouche (met thermostatische inbouwkraan en nis), moderne dubbele wastafelmeubel, designradiator en strak tegel- en stucwerk, zal het je hier straks aan niets ontbreken.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de bergzolder met vloerbedekking, strak afgewerkte wanden, houten plafond en twee dakramen te bereiken. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasapparatuur en de CV-ketel (Nefit 2020).

Tuin

Last but definitely not least, beschik je als eigenaar van deze topwoning over een mooie, ruime en modern aangelegde achtertuin op het noordwesten. De buitenruimte is uitgevoerd met een heerlijk terras in de zon, een gezellige loungehoek onder de ruime overkapping, groen, stopcontacten, een buitenkraan en een eigen brede achterom.

Verder heb je, zoals we al eerder hebben genoemd, een gaaf en multifunctioneel bijgebouw tot je beschikking. Deze bestaat uit een:

- Kantoor/salon (ca. 16,5 m²): volledig geïsoleerd, voorzien van verwarming/koeling (airco), keukenblok, boiler, spoelbak, elektra en eigen toilet;
- Berging (ca. 11,5 m²): volledig geïsoleerd, voorzien van elektra, wateraansluiting en witgoedaansluiting.

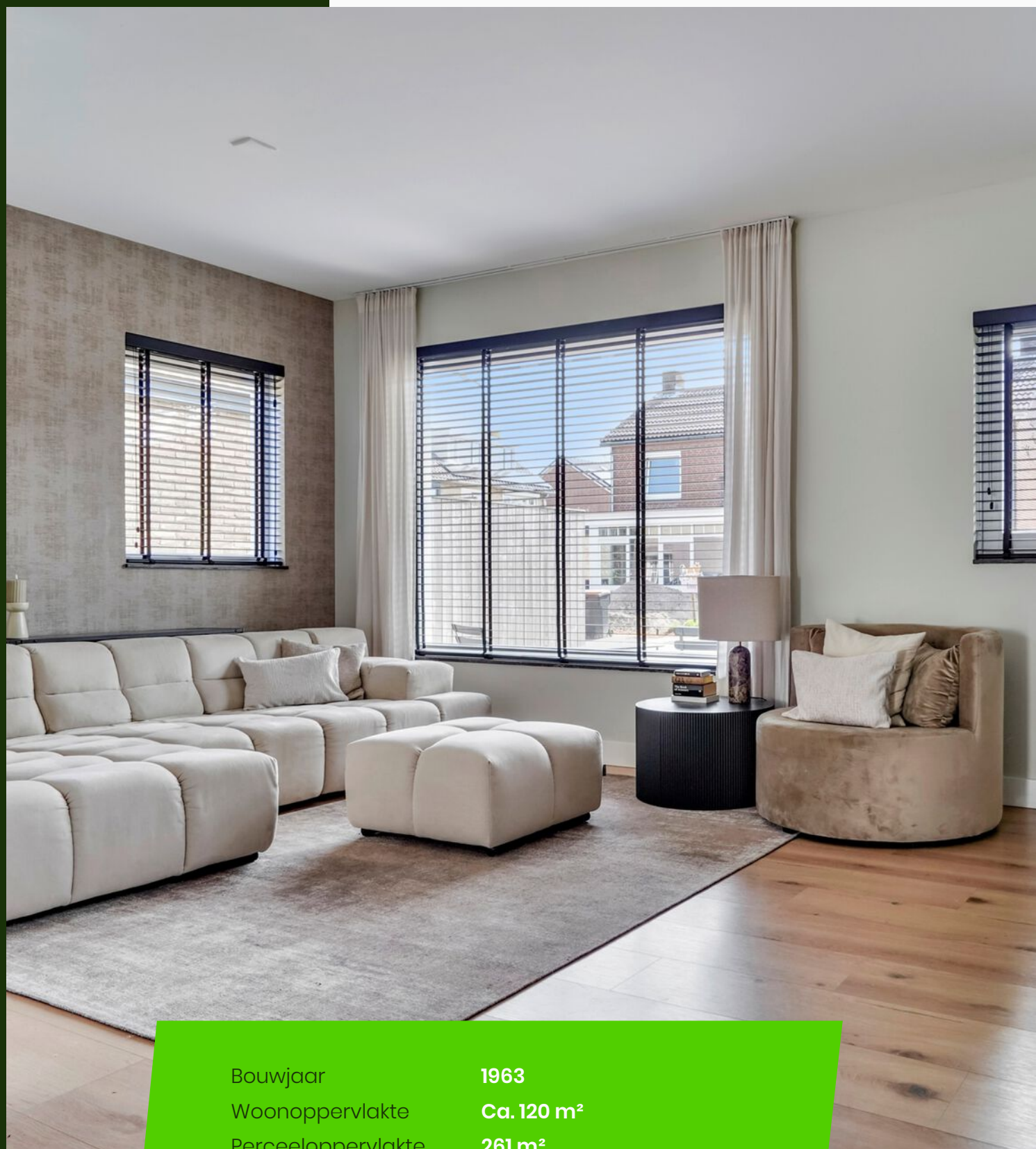
Bijzonderheden:

- Prachtig wonen in een waanzinnige, instapklare woning in Udenhout;
- Middenin een groene, rustige en kindvriendelijke wijk;
- Exclusief wooncomfort en hoogwaardige afwerkingen;
- Royale en luxe woonkamer met veel daglicht;
- Hypermoderne keuken met luxe inbouwapparatuur;
- Drie mooie slaapkamers;
- Master bedroom inclusief walk-in-closet;
- Moderne badkamer met grote inloopregendouche;
- Riante tuin met overkapping;
- Multifunctioneel en ruim bijgebouw met diverse voorzieningen;
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens in te delen;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **C**





Bouwjaar	1963
Woonoppervlakte	Ca. 120 m ²
Perceeloppervlakte	261 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 78 m ²
Inhoud	Ca. 456 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



































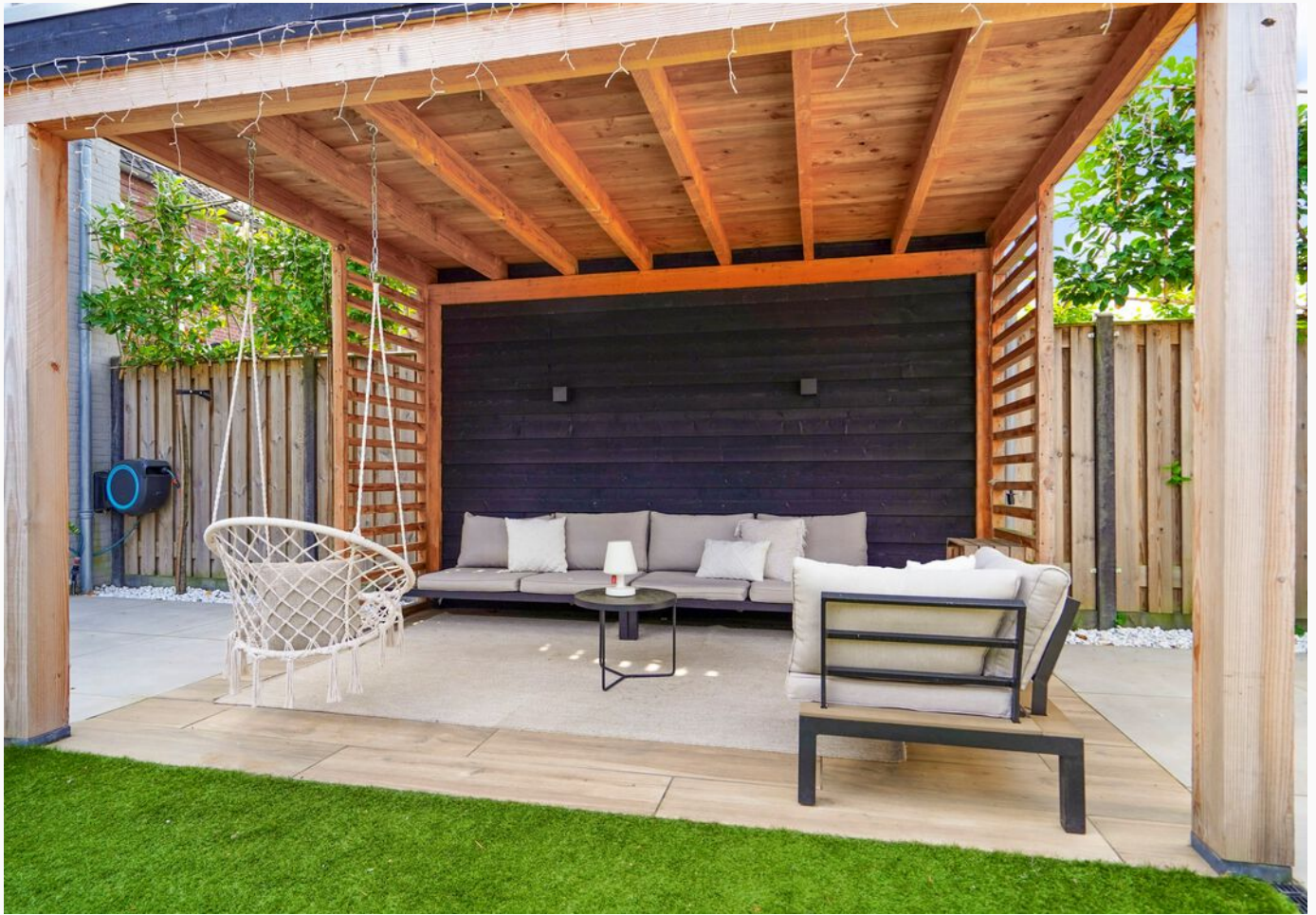








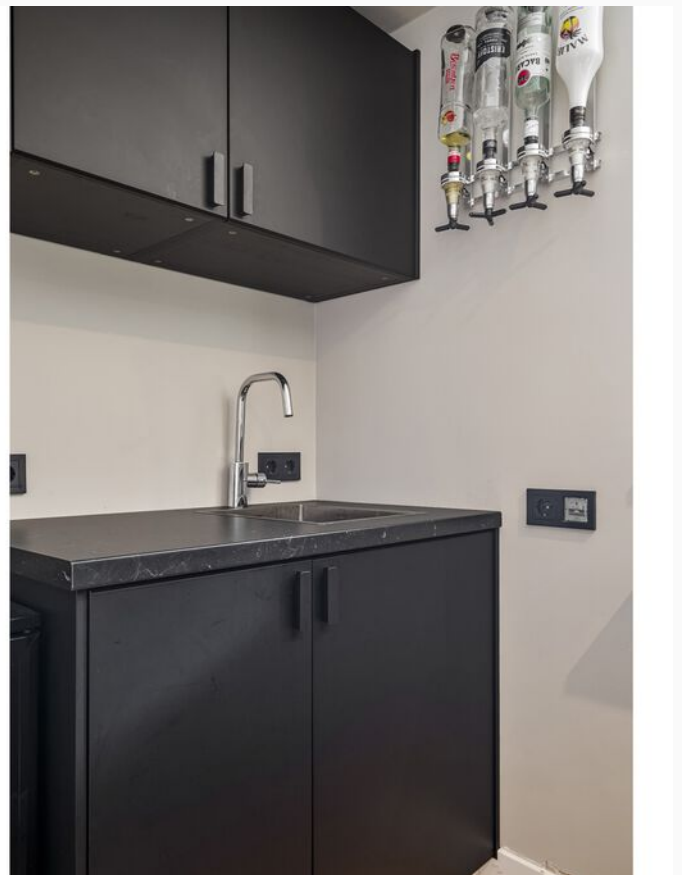
















Plattegrond



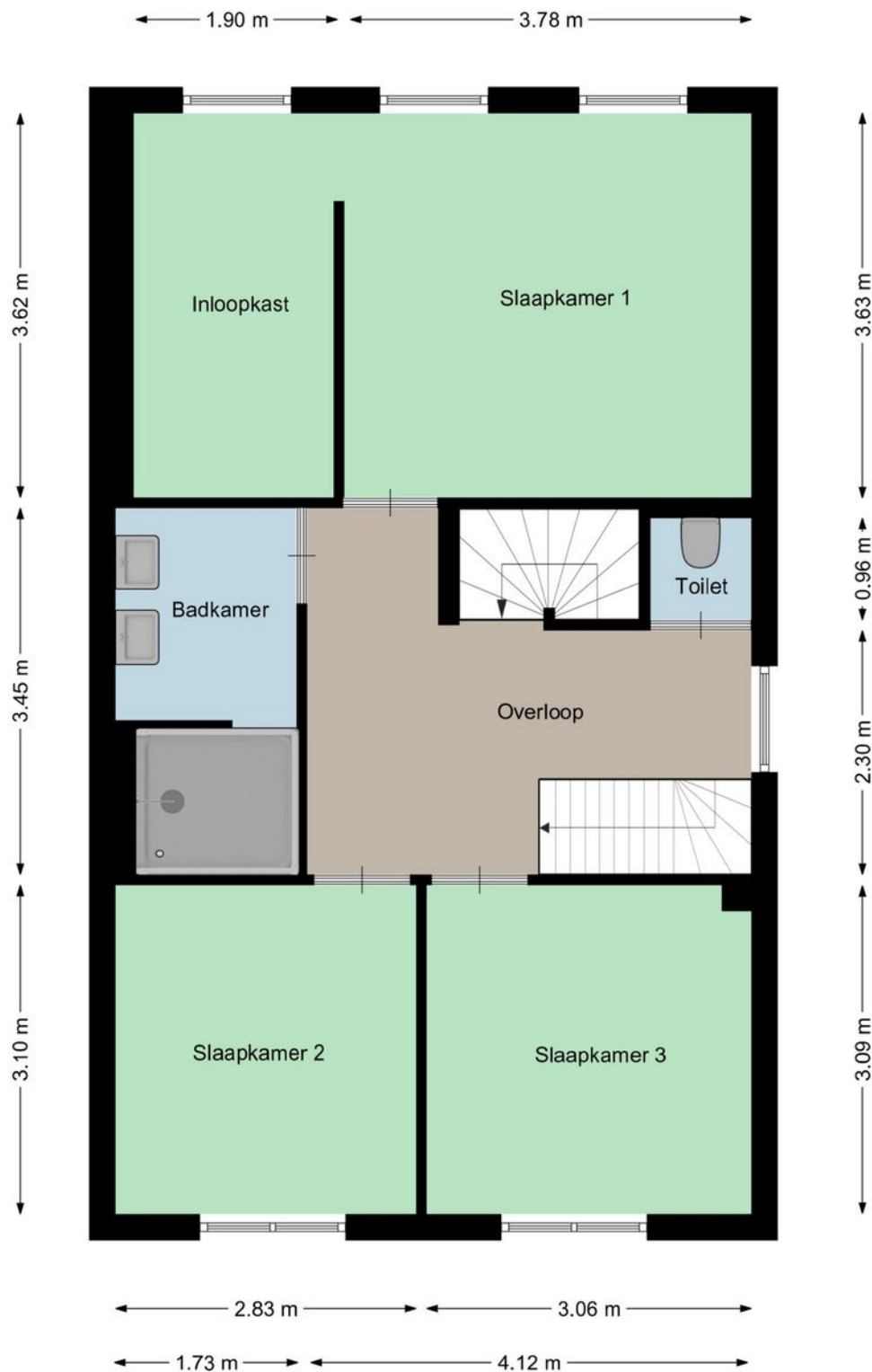
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Studio BLIEK www.studiobleek.nl

Plattegrond



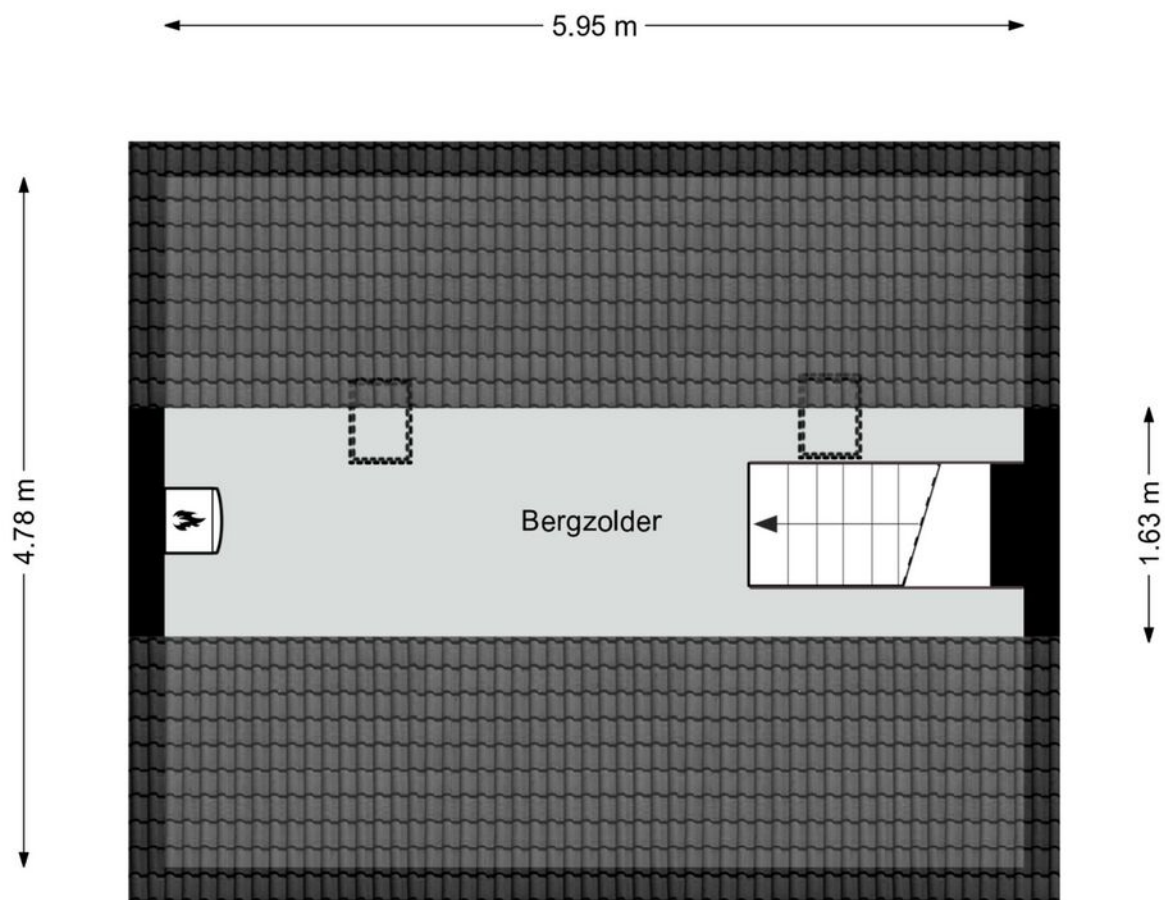
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Udenhout

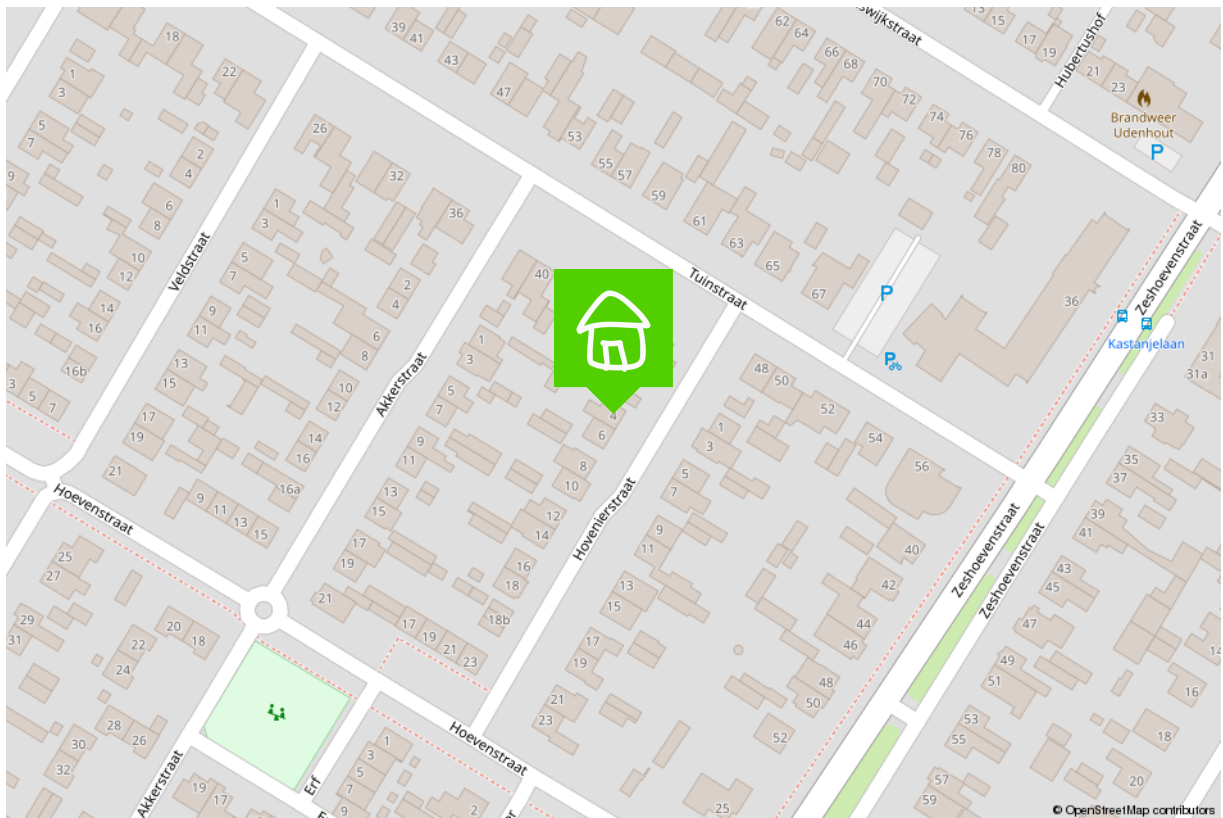
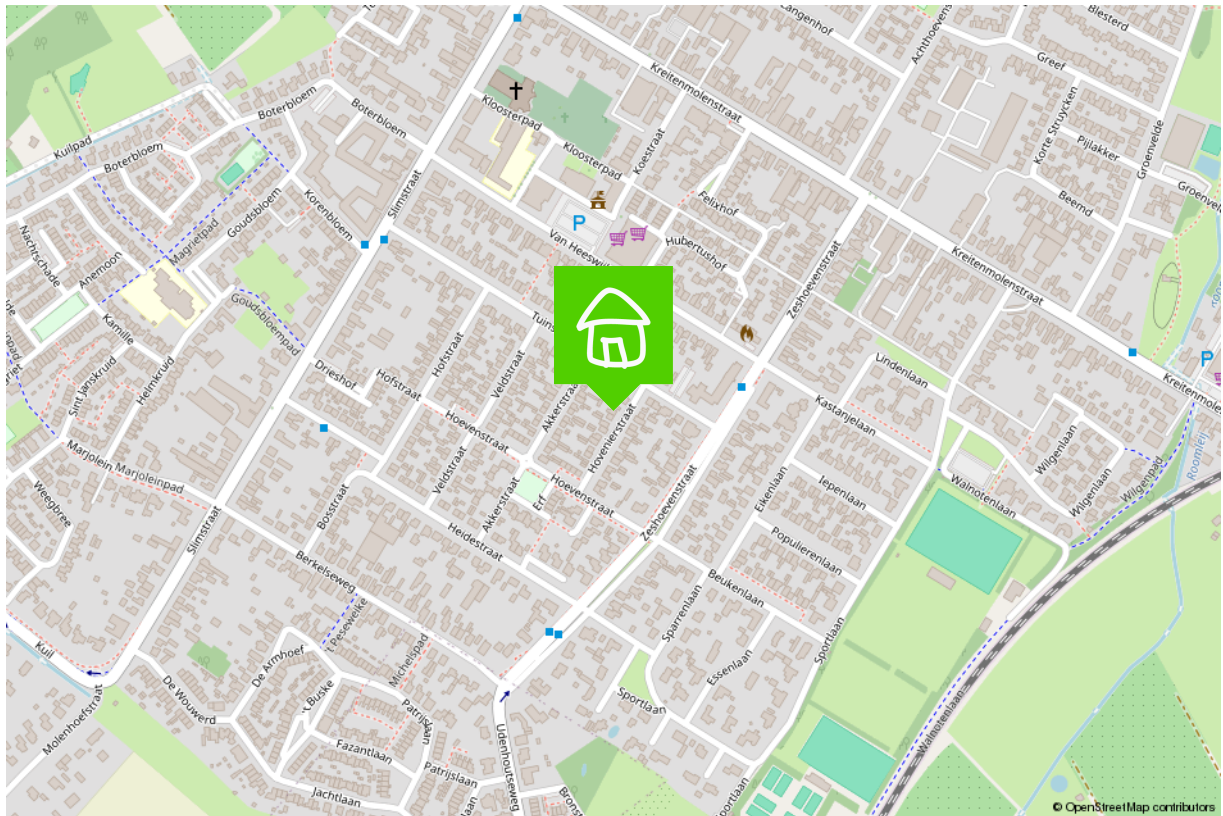
Sectie F

Perceel 3291

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.

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 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 verbieden 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

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar