

BART uw makelaar



Bosstraat 9, Udenhout

Vraagprijs € 437.500,- K.K.

Ben je op zoek naar een goed onderhouden en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning in het mooie Udenhout? Dan is deze woning met zijn garage/berging en oprit je kans!

Welkom bij **Bosstraat 9**

Kan jij niet kiezen tussen wonen nabij de stad of de natuur? Dan komt het goed uit dat dat bij dit leuke huis aan de Udenhoutse Bosstraat ook helemaal niet hoeft! Deze gave woning biedt met haar fijne locatie, drie nette slaapkamers en ruime tuin met overkapping, hét ideale thuis voor een nieuw stel of gezin. Nog niet overtuigd? Kom dan vooral even langs voor een bezichtiging, dan doet de woning zelf de rest. Tot snel!

Omgeving

Wonen aan de Bosstraat, 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. Ook de natuurgebieden De Loonse en Drunense duinen, De Brand, de Kampina en de Oisterwijkse bossen zijn op fietsafstand gelegen. Kortom: het beste van twee werelden, voor jong en oud.

Indeling

Begane grond

Het uitnodigende exterieur van de woning belooft al veel goeds, net als de rust en privacy die je hebt dankzij jouw eigen oprit (voor twee auto's) en het ruime perceel. Je kan wanneer je buiten staat óf de garage/berging betreden (handig!), óf de voordeur openen. Zullen we voor de laatste optie gaan?

Je stapt de woning binnen in de hal, waar je de toiletruimte met hangend closet, de meterkast en de trapopgang kan vinden, net als de gave zwarte deur naar de living. Over die living gesproken! Dit is heerlijk vertoeven, mede dankzij de grote raampartijen, de stijlvolle afwerkingen en de vorm die gemakkelijk in een zit- en eetgedeelte kan worden verdeeld.

Zo kunnen de voetjes heerlijk van de vloer in de knusse loungehoek aan de voorzijde, terwijl je comfortabel tafelt grenzend aan de keuken en de tuin aan de achterzijde.

De keuken vind je aan de achterzijde van de kamer in een open opstelling met een moderne lichtgrijze look en feel en beschikt over een koelkast, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven en veel werk- en bergruimte. Je kookt hier de sterren van de hemel terwijl je uitgebreid kan blijven meekletsen met het gezelschap aan tafel. Hoe leuk is dat? Verder ontdek je in de keuken, net als in het eetgedeelte, een deur naar de buitenruimte.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping terecht. Hier heb je toegang tot drie slaapkamers, een aparte wasruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur, de badkamer en de vlizotrap naar de zolder.

In de twee grootste slaapkamers van de verdieping, die samen over de volledige lengte van het huis liggen aan de linkerkant, is meer dan genoeg ruimte voor een fijne (master) bedroom en een mooie tweede slaapkamer. Beide kamers zijn aangenaam licht en beschikken over handige inbouwkasten. De derde en kleinere kamer van de verdieping, aan de rechter achterzijde, kan je bijvoorbeeld perfect benutten door er een studeerkamer, kantoor of inloopkast (zoals de huidige bewoners dit hebben gedaan) van te maken.

De badkamer, aan de rechter voorzijde van de verdieping, beschikt over een ruim ligbad met regendouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping

Via de vlizotrap op de overloop van de eerste verdieping bereik je de tweede verdieping. Deze komt in de vorm van een flinke bergzolder met stahoogte, waar je tevens de CV-ketel zal ontdekken. Hoe ga jij deze ruime zolderverdieping in je voordeel gebruiken?

Tuin

Last but definitely not least, beschik je als de eigenaar van deze woning over een gave, ruime en modern aangelegde achtertuin. De buitenruimte is uitgevoerd met een heerlijk ruim terras in de zon, een gezellige loungehoek onder de sfeervolle overkapping (waar je dus ook heerlijk buiten kan relaxen als het weer het minder toelaat) en een gazon. Genieten is hier absoluut gegarandeerd!

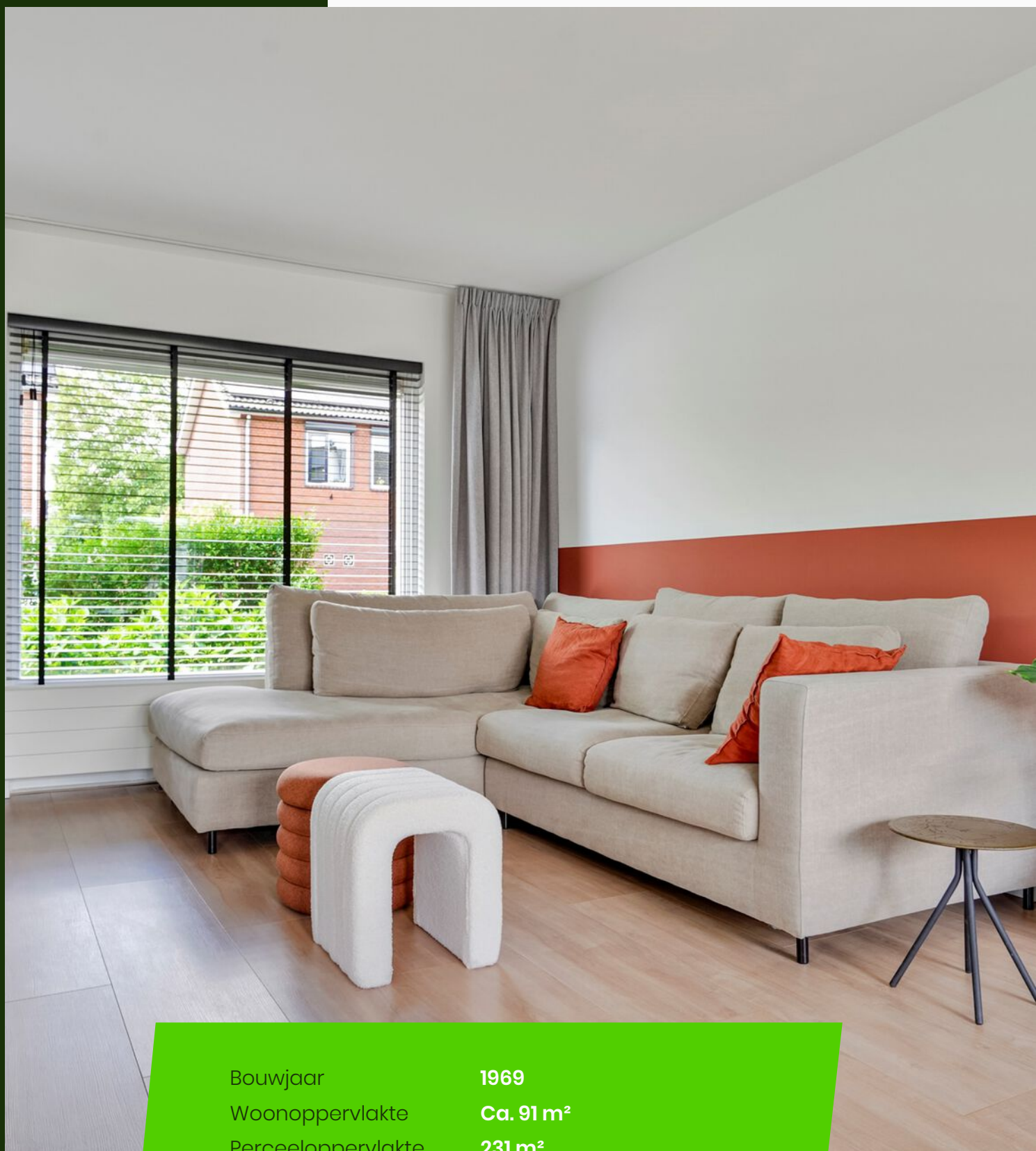
Bijzonderheden

- Leuke, sfeervolle woning;
- Gelegen in een rustige straat in het prachtige Udenhout;
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Moderne leefruimte en keuken;
- Drie nette slaapkamers;
- Flinke bergzolder voor al je spullen;
- Mooie tuin met sfeervolle overkapping en schuur;
- Eigen garage/berging met oprit;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens in te delen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **B**





Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte	Ca. 91 m ²
Perceeloppervlakte	231 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 106 m ²
Inhoud	Ca. 340 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

















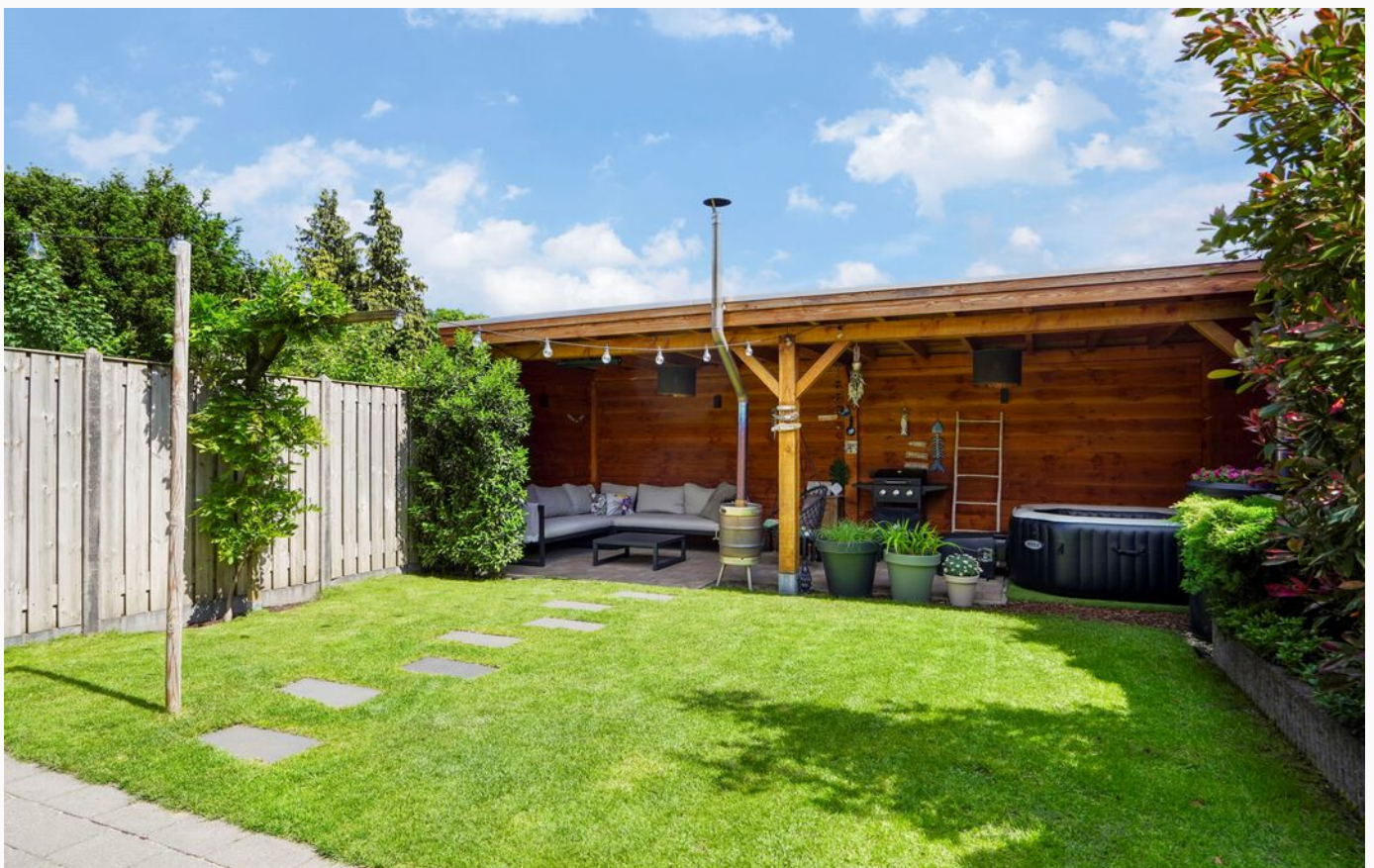


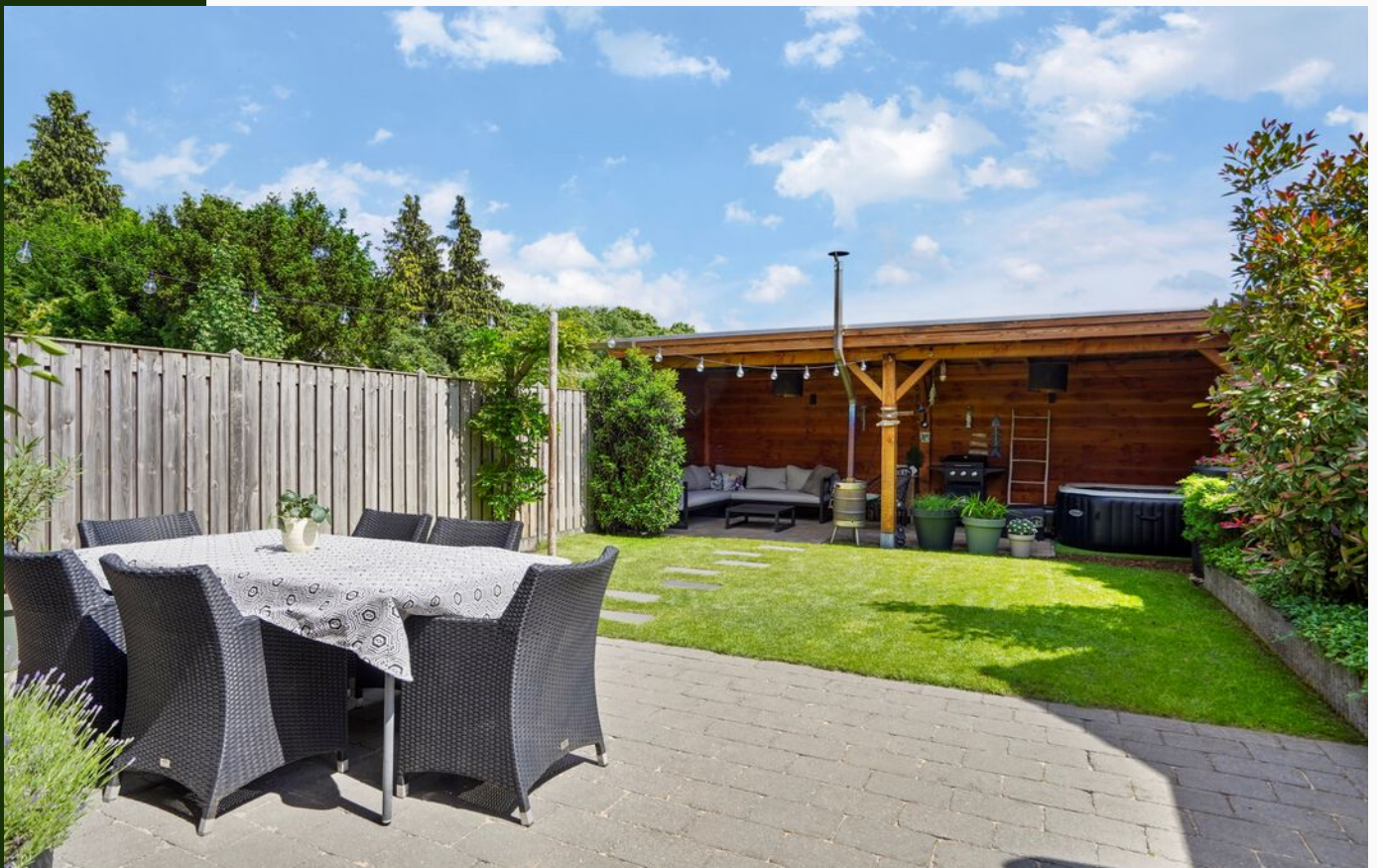






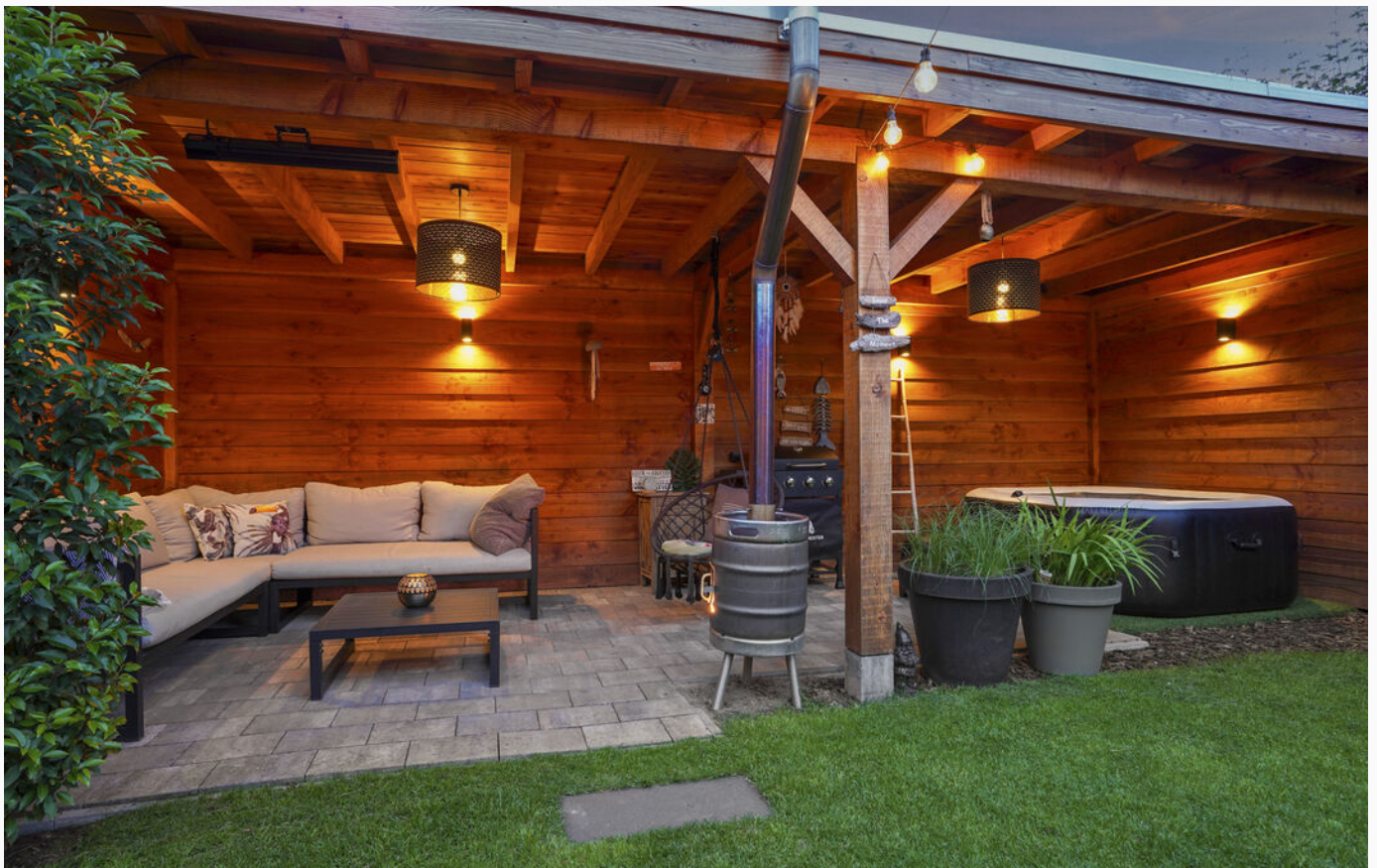




















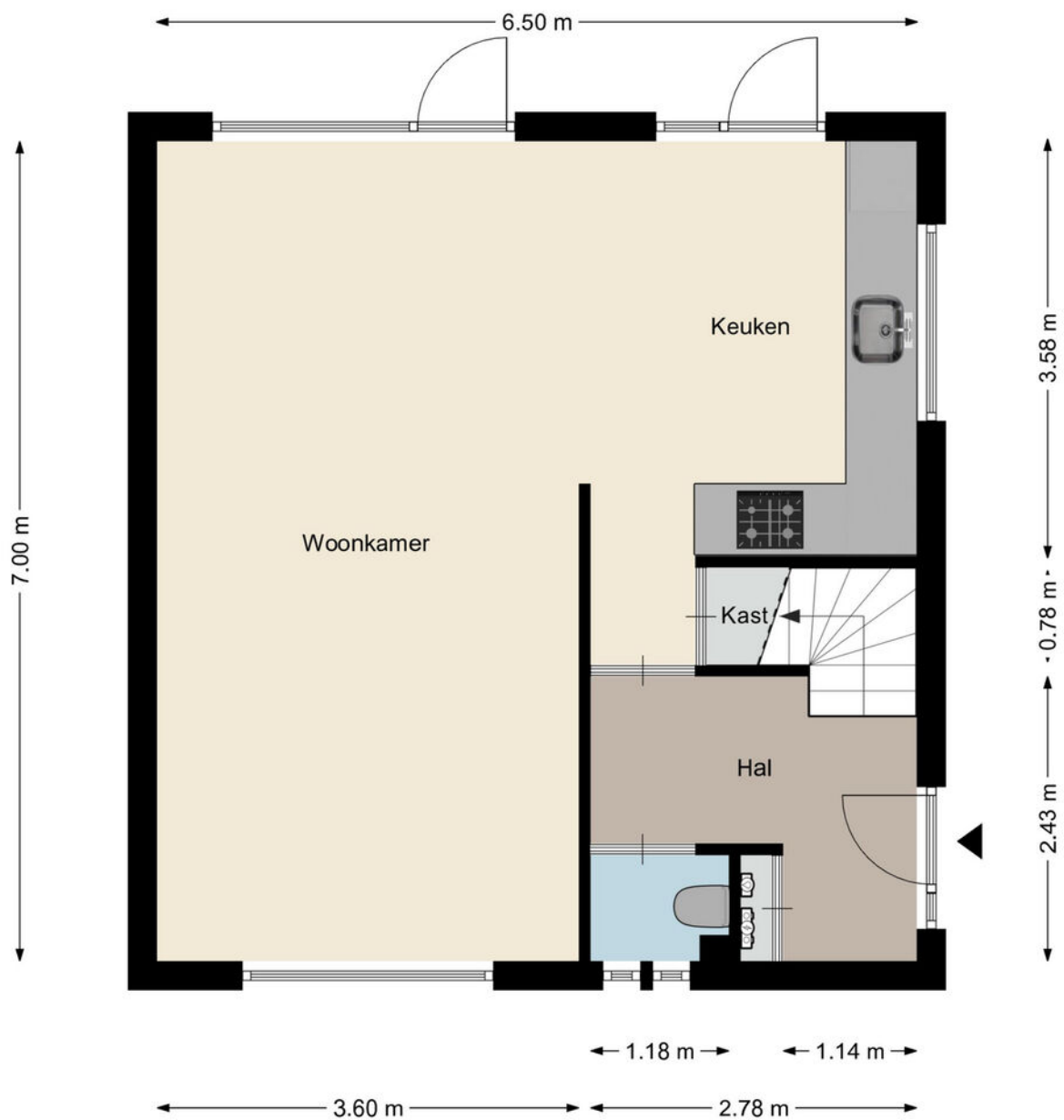


Plattegrond



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

Plattegrond



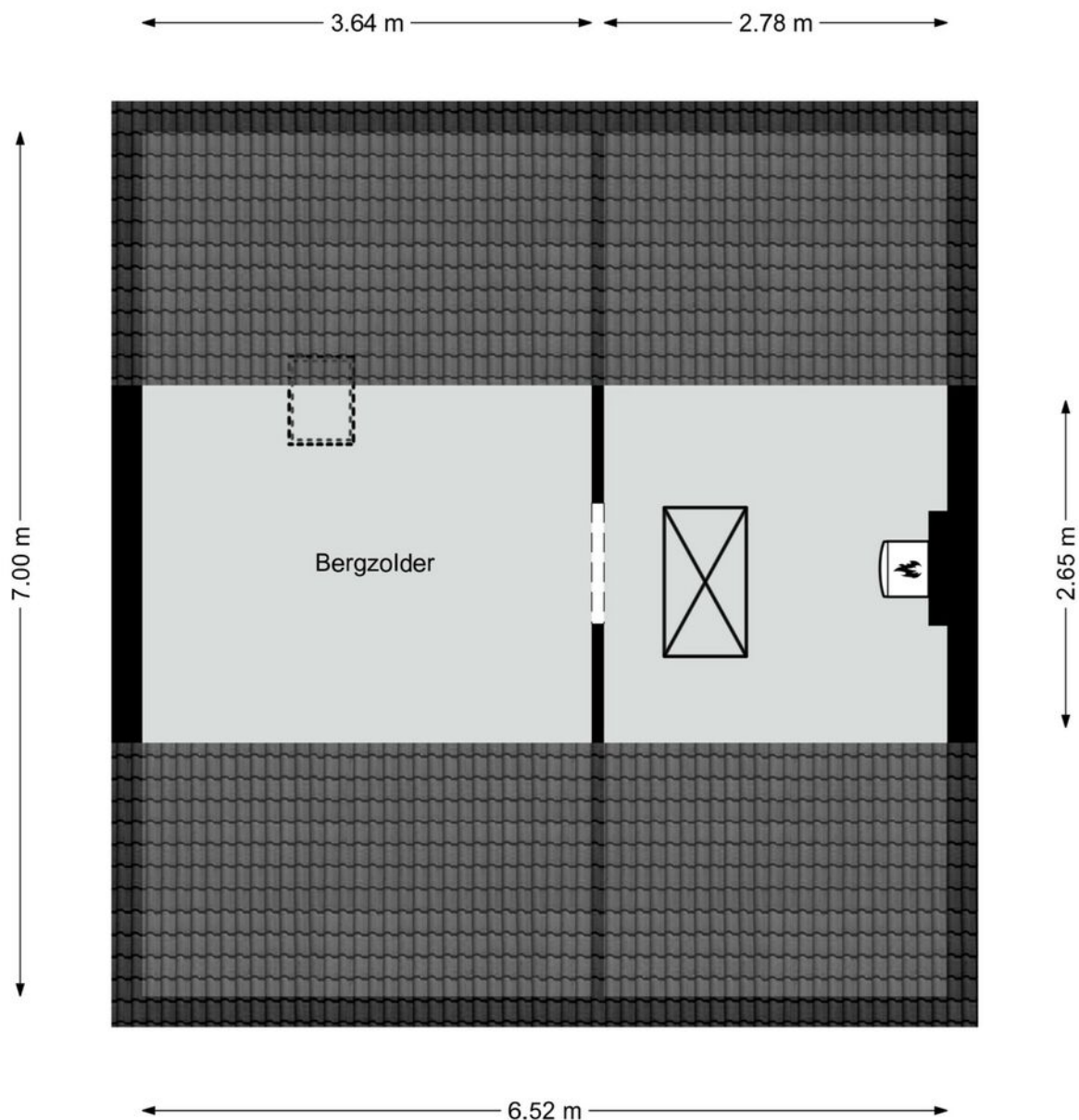
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



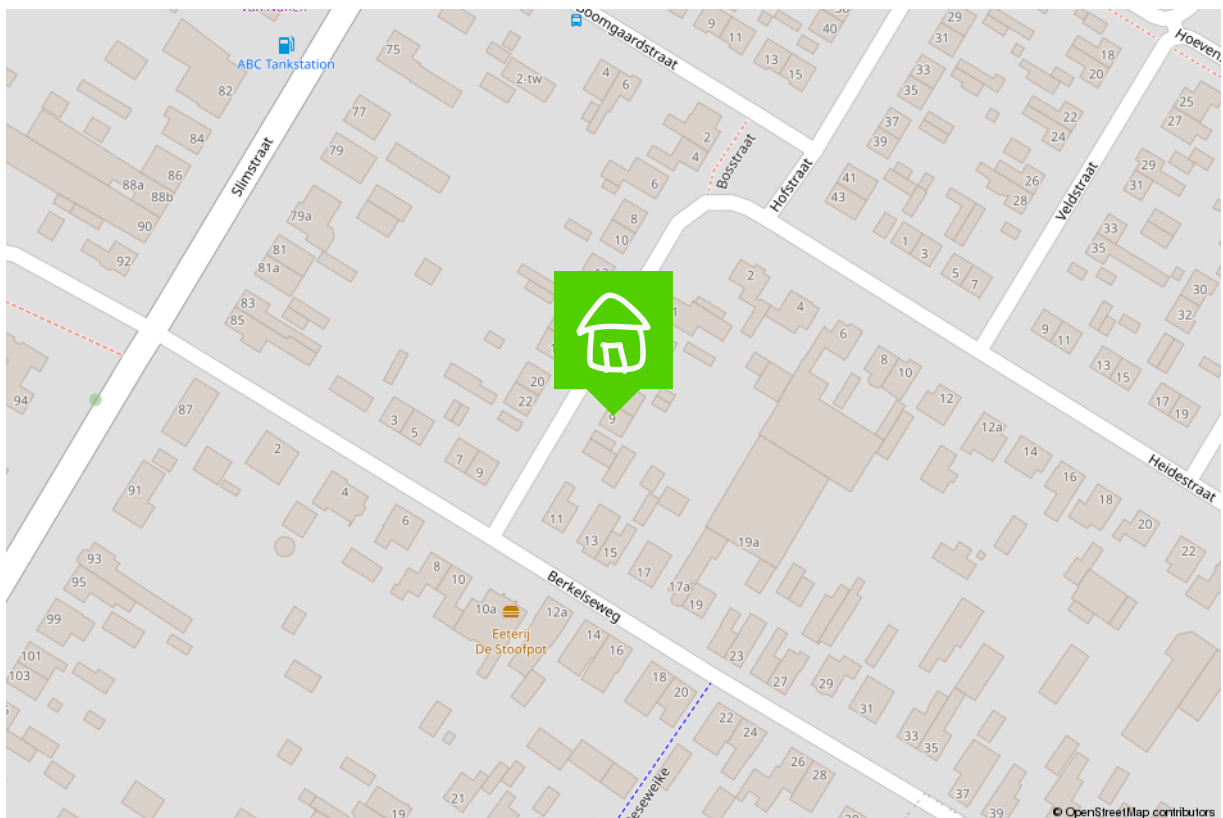
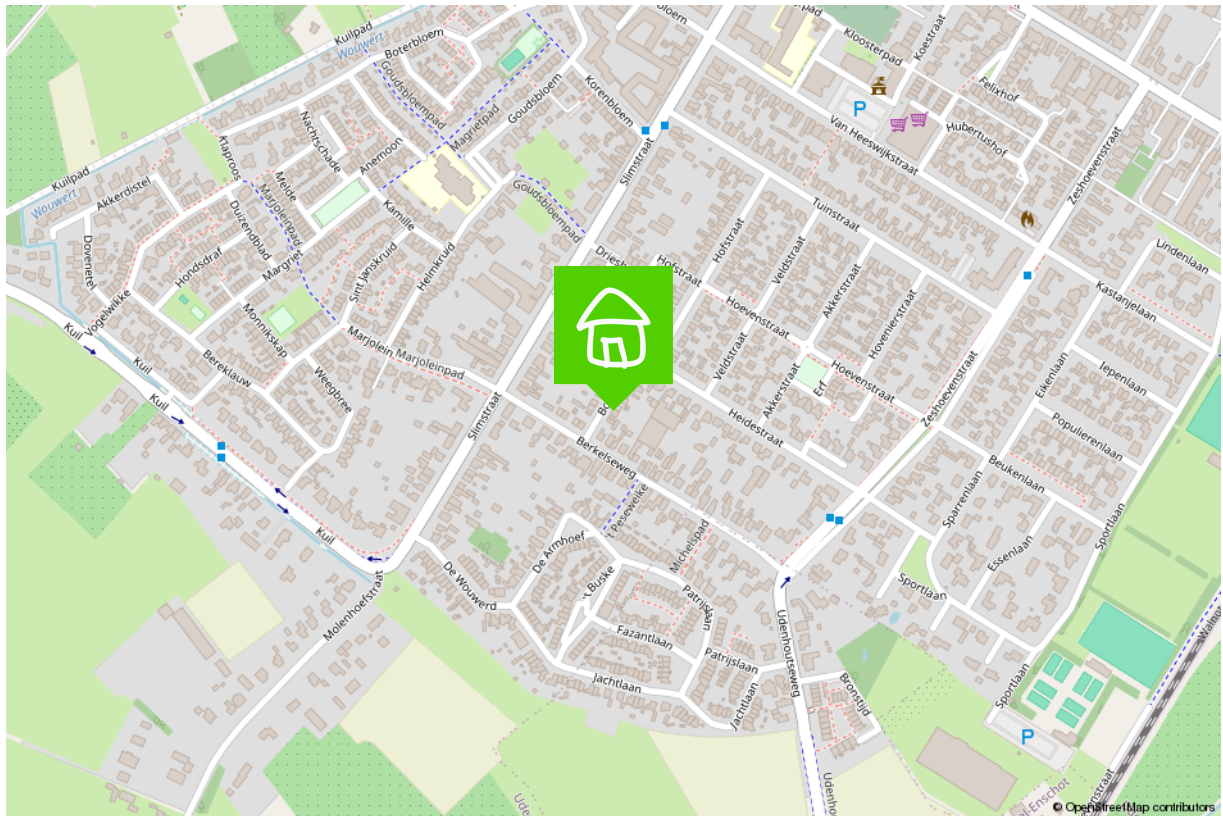
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

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 ontlenen.

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