



Kustersstraat 5, Gilze

Vraagprijs €625.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met inpandige garage op een royaal perceel van 448 m²? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Kustersstraat 5**

In deze sfeervolle woning aan de Kustersstraat in Gilze word je aangenaam verrast door de slimme indeling, de fijne lichtinval en het comfortabele woongenot. De woning is netjes afgewerkt en beschikt over een gezellige living, drie slaapkamers, een garage met oprit én een diepe achtertuin waar je heerlijk tot rust komt. Klinkt dit als jouw kans op een nieuw thuis? Kom dan zeker eens kijken!

Omgeving

Je gaat wonen op een gewilde locatie aan de rand van Gilze met alle voorzieningen in de buurt. Je woont hier heerlijk dorps, met volop rust, ruimte en groen om je heen. Maar vergis je niet: het gezellige dorpscentrum van Gilze ligt op loopafstand. Van verse broodjes tot sportclubs, van de basisschool tot het buurthuis – alles is er. En als je even écht de drukte wil opzoeken? Binnen een paar minuten zit je op de A58 richting Breda of Tilburg.

Ook met het ov kom je een heel eind: de busverbindingen naar Tilburg en Breda zijn goed geregeld. Middelbare scholen liggen op fietsafstand in Goirle, Tilburg of Breda, dus ook de pubers kunnen makkelijk op pad.

Zin in een frisse neus? Natuur heb je hier in overvloed. Denk aan de Warande, Klein Zwitserland of het Speelbos – allemaal perfect voor een stevige wandeling, een picknick of een kindje dat zich even helemaal uit mag leven.

Kortom: in Gilze woon je lekker vrij, maar toch centraal. Ideaal voor wie rust wil, maar niet wil inleveren op bereikbaarheid of voorzieningen. Een op-en-top locatie!

Indeling

Begane grond

Via de voordeur na jouw eigen oprit – handig! – stap je binnen in de ruime hal van de woning. Hier zijn links de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de trapopgang, en rechts de meterkast te vinden. We openen vervolgens de volgende deur, namelijk die naar de living.

En die woonkamer? Die is met haar warme eikenhouten vloer, aangename dosis lichtinval door de grote raampartijen en bakken aan ruimte absoluut klaar voor al jouw spullen. Je hebt hier zowel een mooi zitgedeelte aan de voorzijde tot je beschikking, als een gezellig eetgedeelte dat aan de achterzijde aan de keuken grenst. Als dit straks niet heerlijk vertoeven wordt!

Voor de eettafel is er dus plek nabij de half-open keuken, wat ervoor zorgt dat je tijdens het kokkerellen gezellig kunt blijven kletsen met jouw gezelschap. Dat kokkerellen wordt trouwens mede mogelijk gemaakt door de keuken in hoekopstelling, die voorzien is van een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Alles wat je nodig hebt vind je hier dus binnen handbereik.

Aansluitend aan de keuken vind je de bijkeuken. Hier kan je extra spullen opbergen én heb je direct toegang tot buiten: ideaal voor natte jassen, sporttassen of gewoon een beetje extra rust in je hoofd.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang een toilet en drie ruimtelijke slaapkamers, waarvan twee kamers aan de voorzijde (eentje met inbouwkasten en eentje met een vaste wastafel) en een kamer over de volledige breedte aan de achterzijde.

Eigenlijk zijn alle kamers ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en overige meubels, plus aangenaam licht door de raampartijen, waardoor ze allemaal geschikt zijn als volwaardige slaapkamers. Hoe je deze kamers gaat verdelen tussen de master bedroom, kinderkamers of kamers met andere doeleinden, is helemaal aan jou. Een luxe probleem, noemen we dat.

De badkamer is in 2021 vernieuwd en dat is te zien aan de moderne look en feel van het geheel. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, modern wastafelmeubel en een dakraam voor natuurlijke ventilatie. Het toilet is naast de badkamer gelegen. Kortom: goed geregeld.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze komt in de vorm van een

keurige zolder voor de nodige opslag en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Tuin

De achtertuin is diep en breed, en ligt gunstig voor zonliefhebbers. Hier kan je in no time een perfecte buitenplek van maken. De buitenruimte is dé ultieme plek om lekker neer te ploffen en te genieten van goed weer en elkaar. Ready?

Vanuit de tuin, maar ook vanuit de bijkeuken, bereik je de garage. Of je deze nu gebruikt als stalling voor de motor en fietsen of opslag; je ervaart hier alle ruimte én gemak van een eigen garage aan huis.

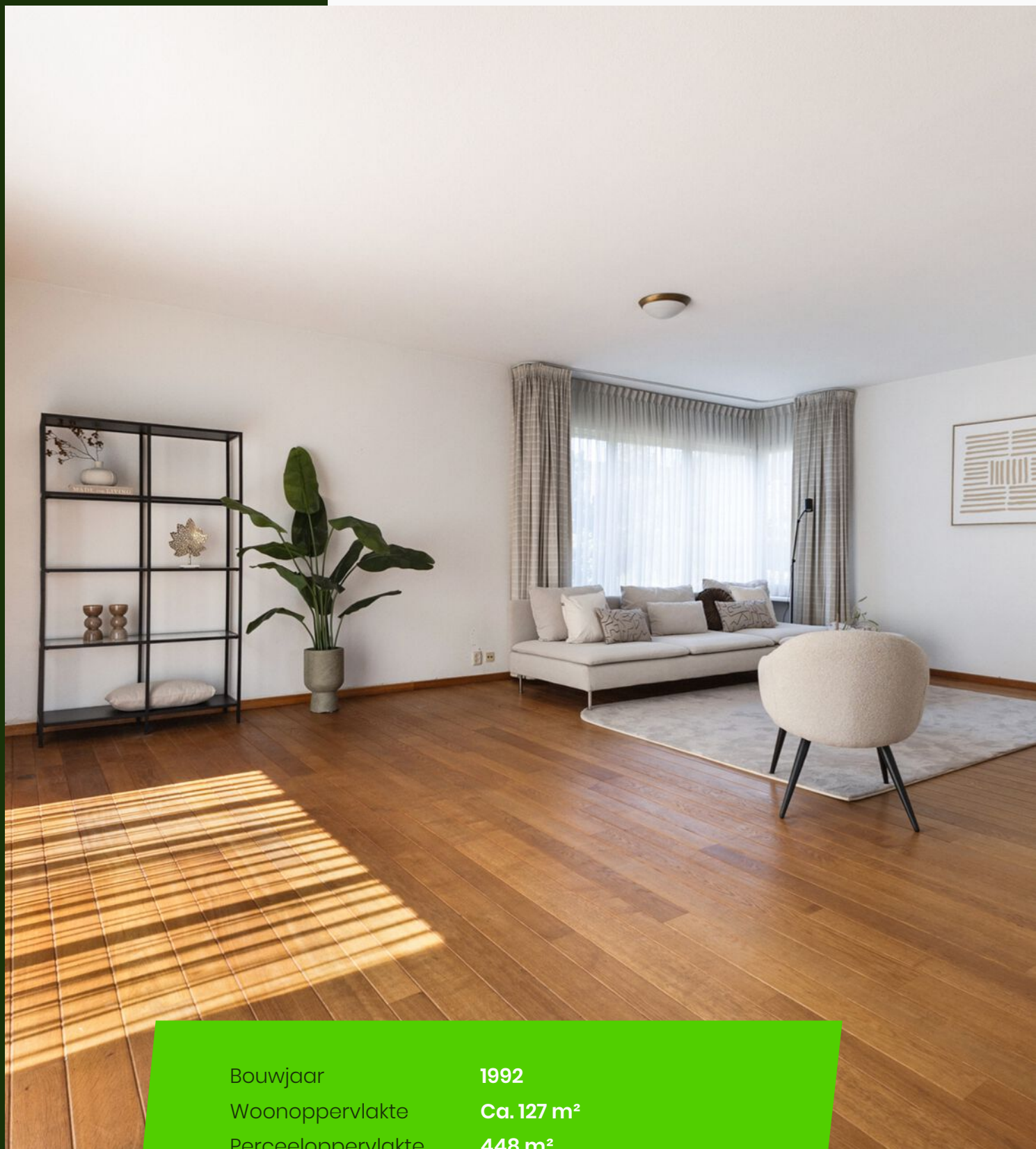
Bijzonderheden:

- Riante en sfeervolle woning met garage;
- Gelegen in het prachtige Gilze;
- Alle ruimte en mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren;
- Riante woon- en eetkamer met eikenhouten vloer;
- Drie nette slaapkamers;
- Moderne badkamer uit 2021;
- Grote tuin met veel groen en privacy;
- 12 zonnepanelen (2019);
- Gelegen tussen de stad en natuur;
- Op een heerlijk rustige locatie;
- In de nabijheid van diverse wandel- en fietsroutes;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label A



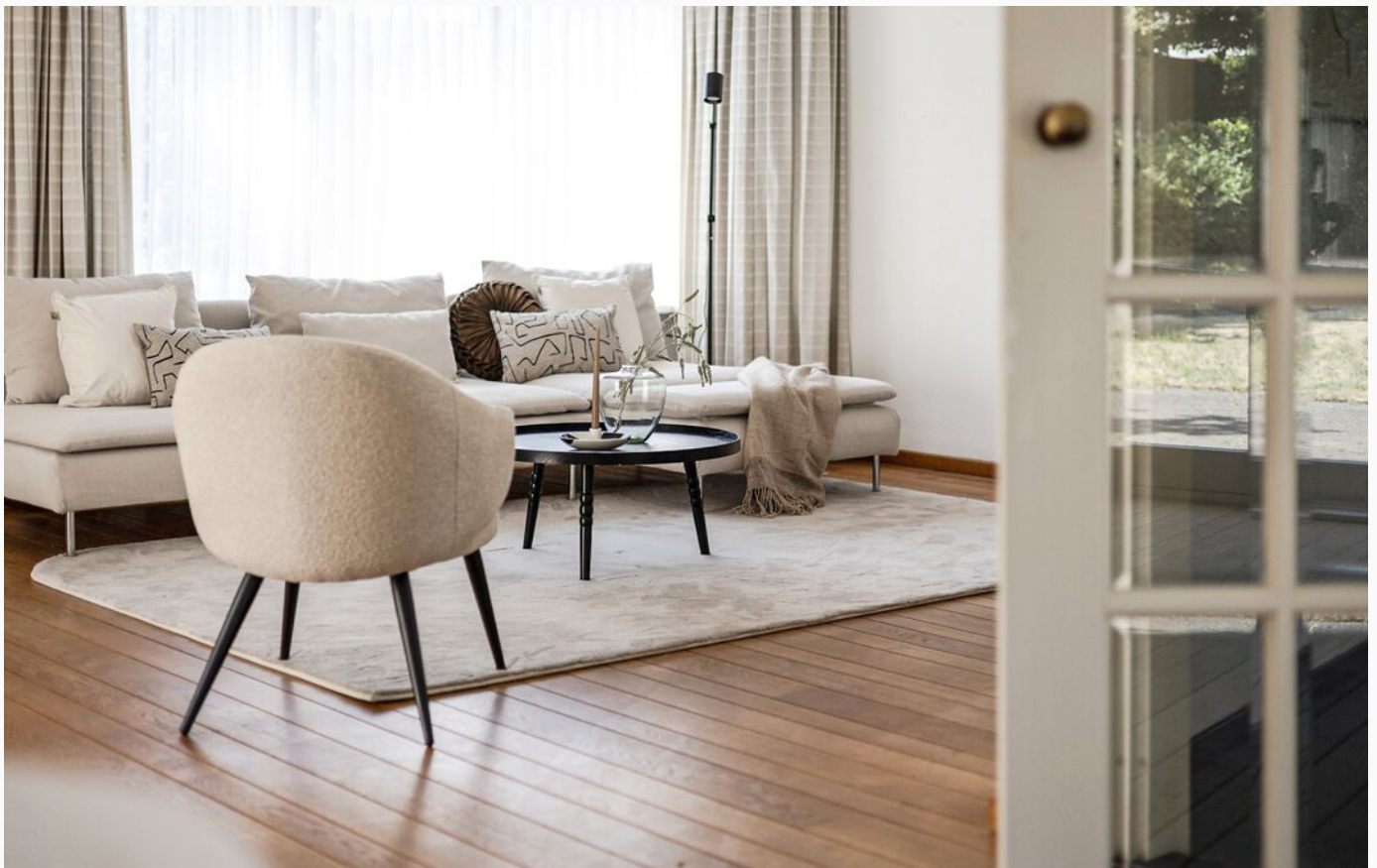


Bouwjaar	1992
Woonoppervlakte	Ca. 127 m ²
Perceeloppervlakte	448 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 258 m ²
Inhoud	Ca. 564 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3









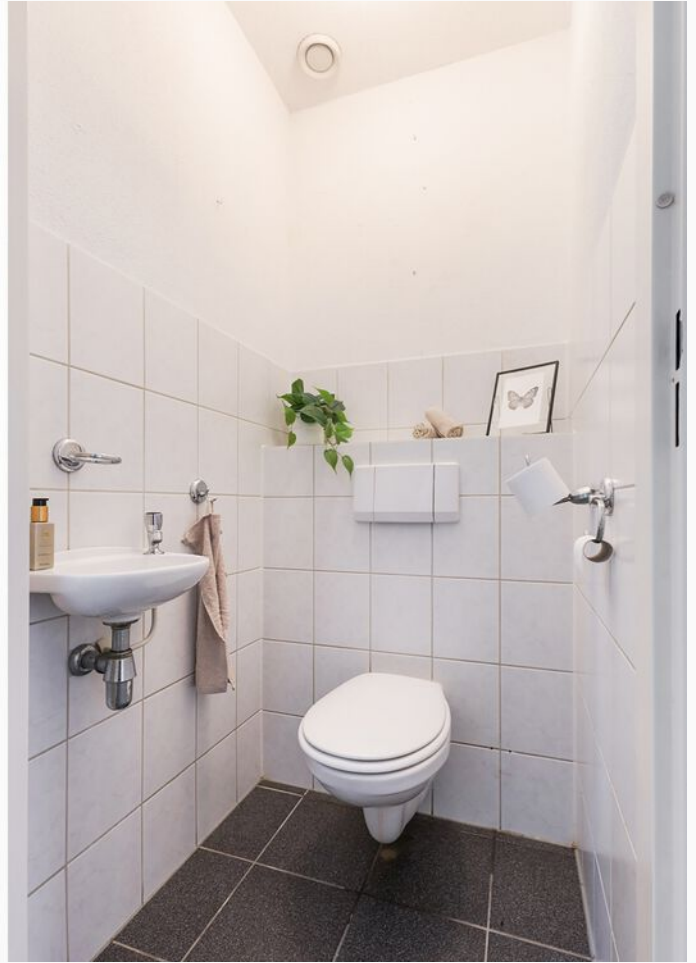


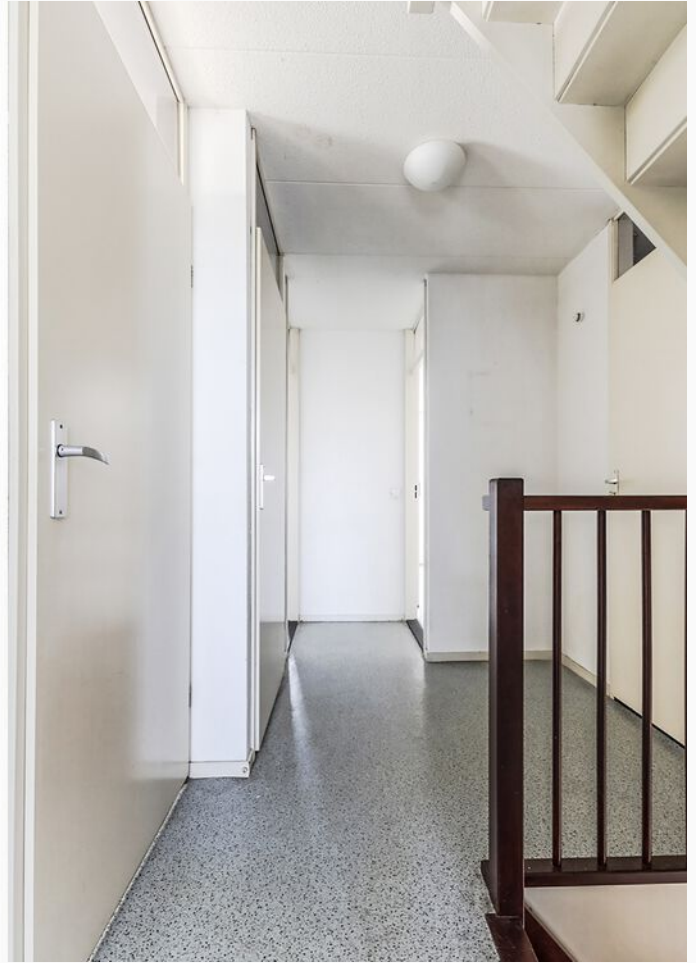


































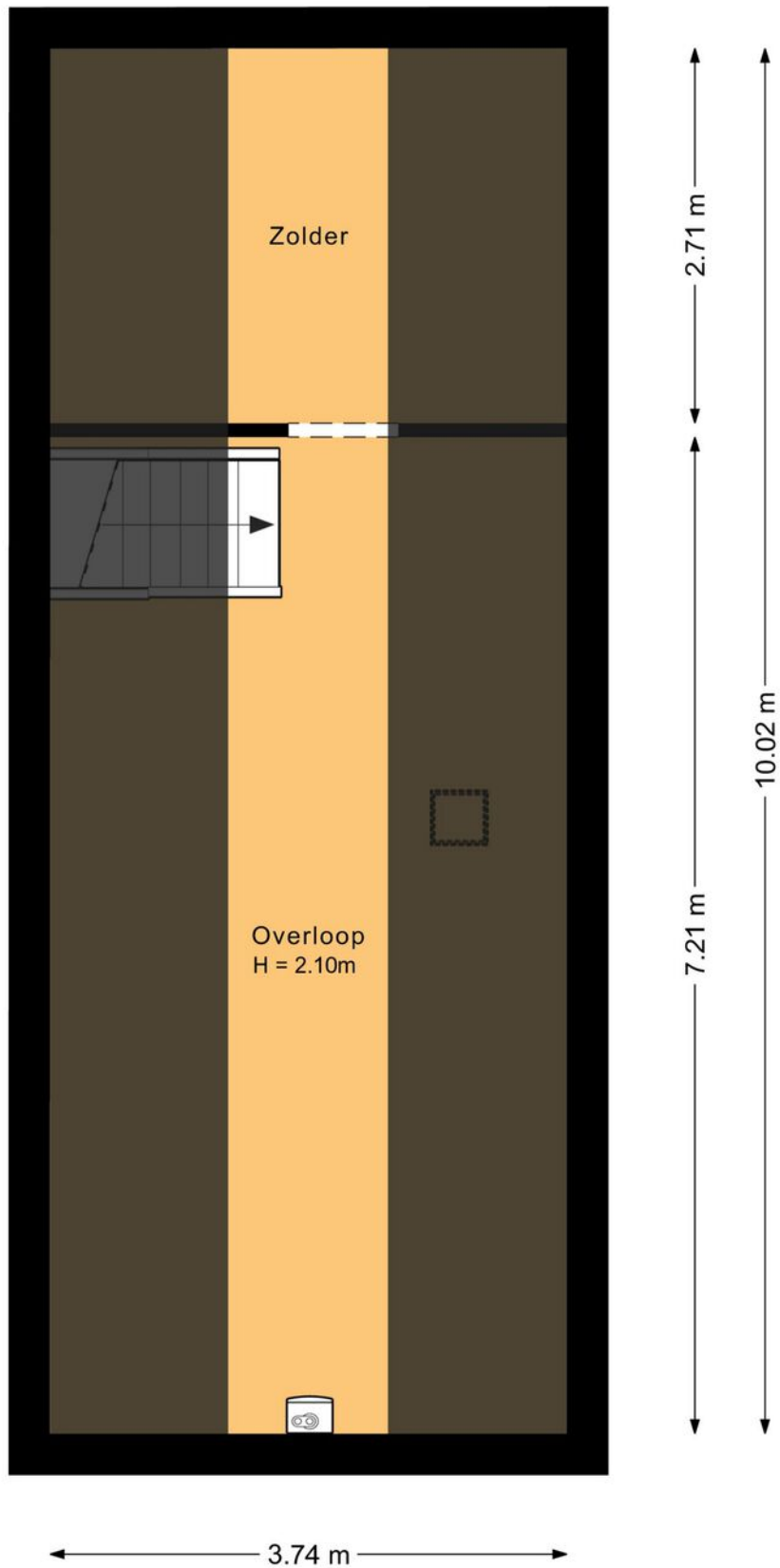
Plattegrond



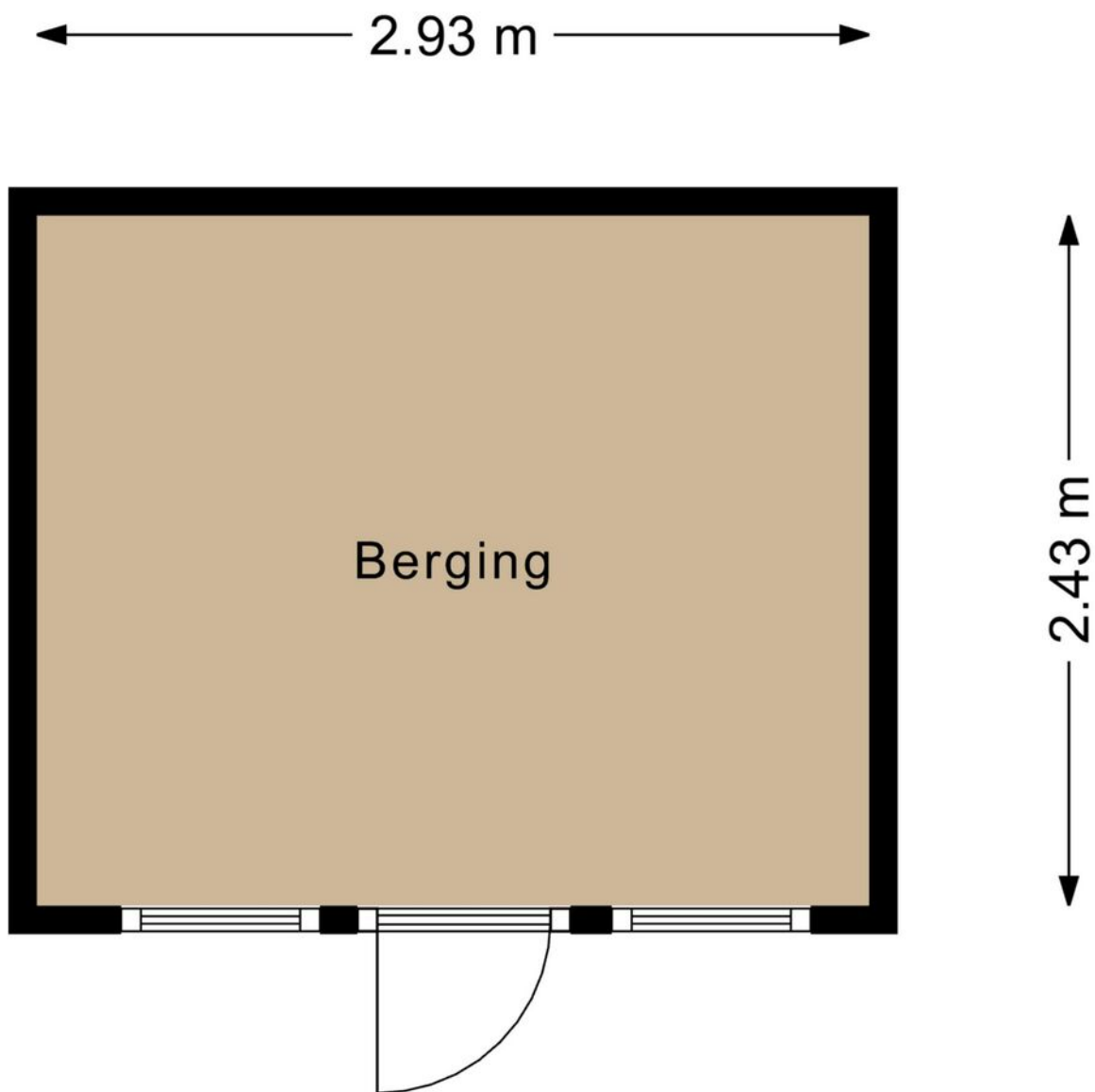
Plattegrond



Plattegrond



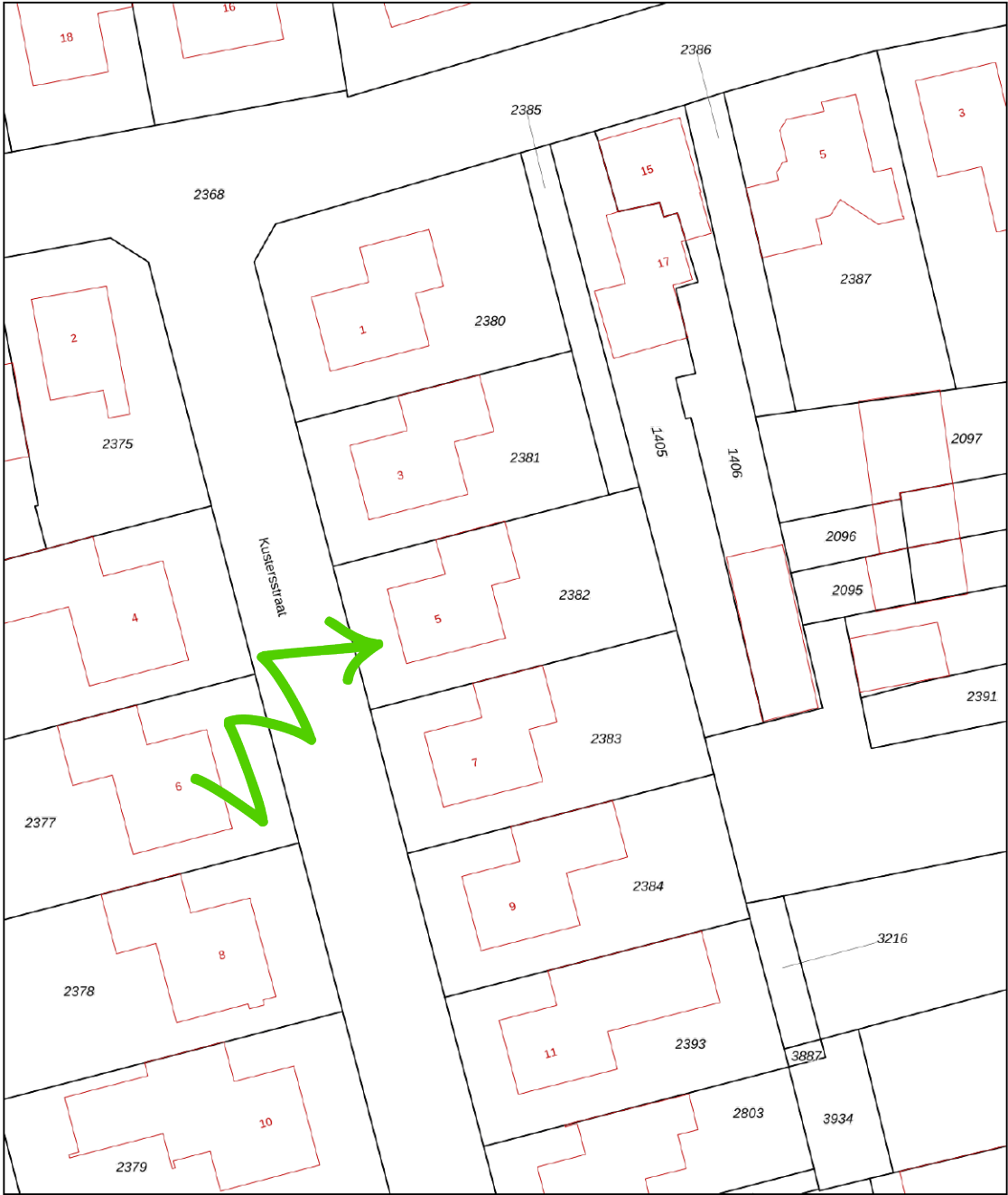
Plattegrond



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gilze en Rijen

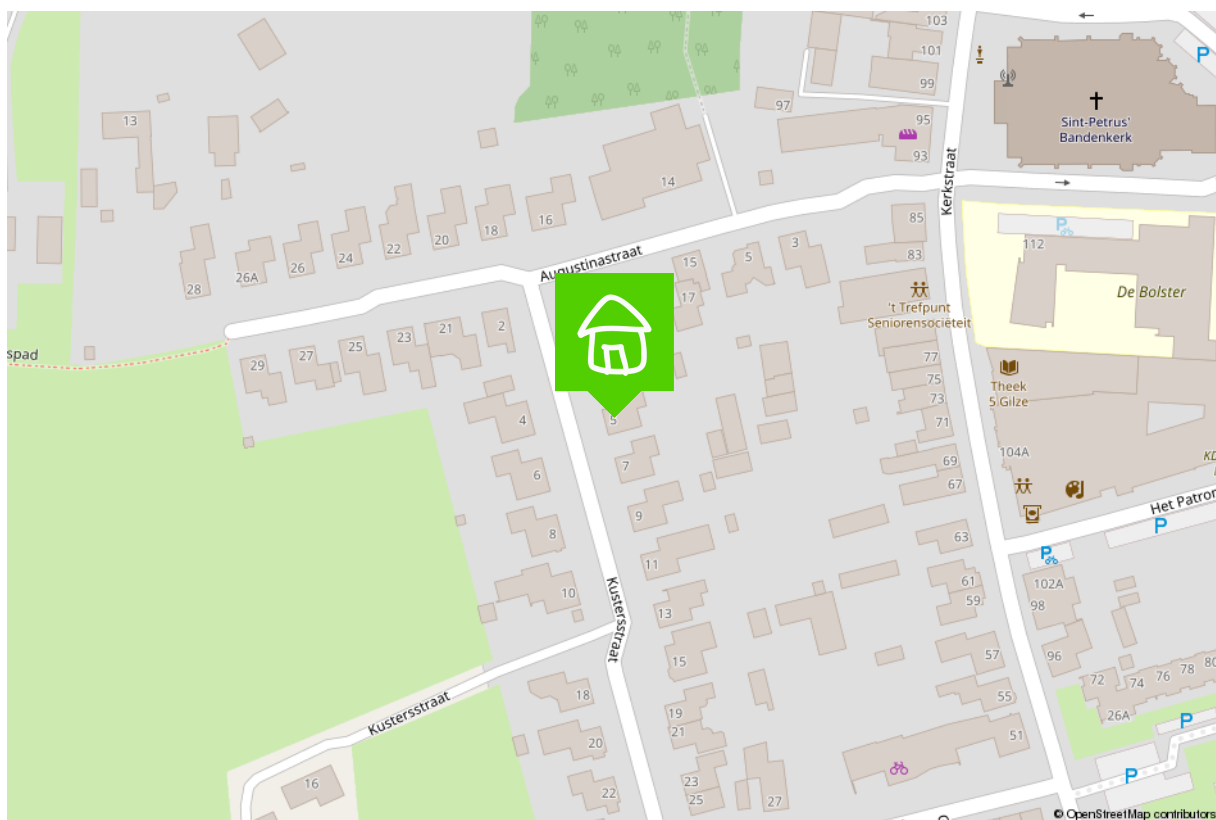
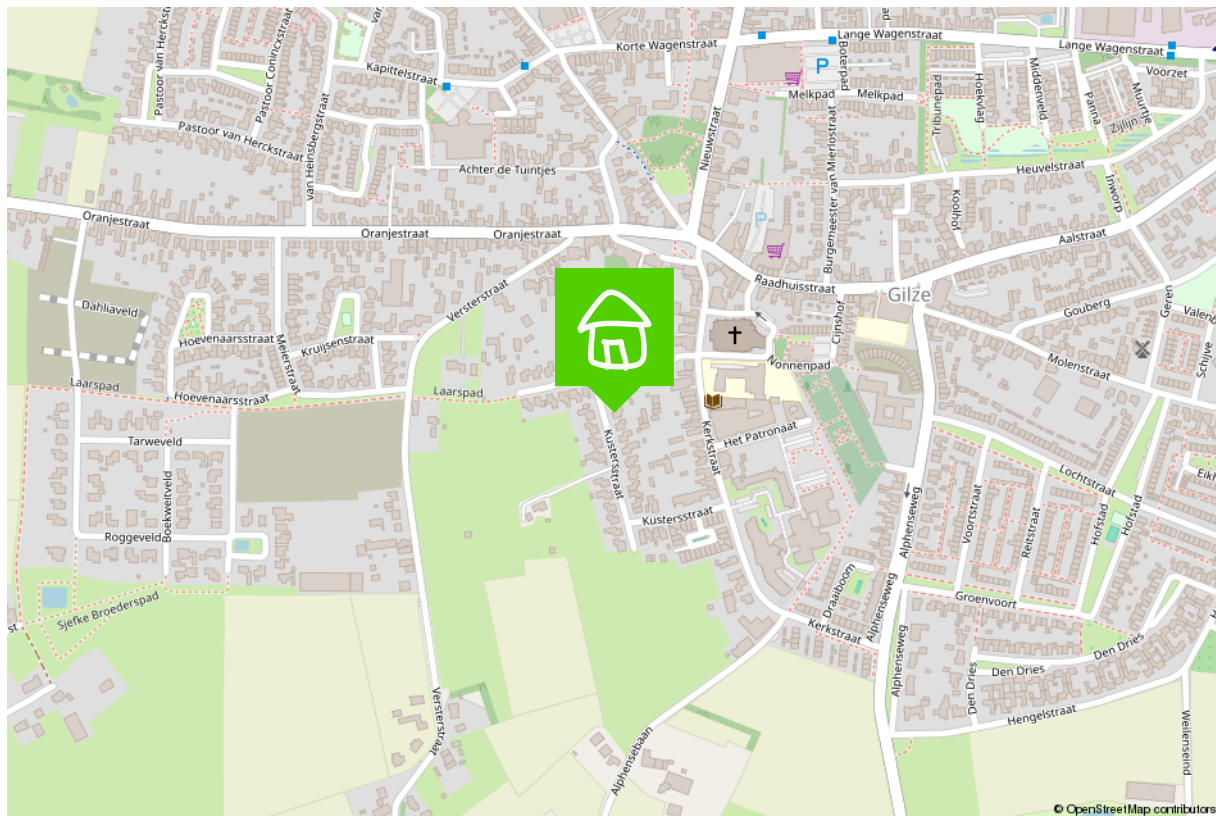
Sectie L

Perceel 2382

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



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