



Het Buske 28 Udenhout

Vraagprijs € 407.500 K.K.

Ben je op zoek naar een verrassend ruime tussenwoning met diepe achtertuin in het geliefde Udenhout? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Het Buske 28**

Aan een rustig, autoluw en boogvormig straatje in de geliefde woonwijk 't Buske staat deze verrassend ruime tussenwoning met diepe achtertuin, drie slaapkamers én een royale tweede verdieping vol mogelijkheden. Dankzij de speelse straatopzet geniet je aan de voorzijde van een vrij uitzicht op een groen speelveldje, een heerlijke plek waar kinderen veilig buiten spelen en buren elkaar nog kennen.

Wonen in Udenhout betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en gemoedelijkheid van een dorp, gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het gezellige dorpscentrum ligt op korte afstand en biedt een compleet winkelaanbod met onder andere een Plus en Jumbo supermarkt, een ruime DA-drogisterij en diverse speciaalzaken zoals een ambachtelijke bakker en een uitstekende slager.

Voor gezinnen is dit een ideale woonomgeving. In de directe omgeving bevinden zich meerdere basisscholen én diverse sportverenigingen. Zo zijn er uitgebreide tennis- en padelfaciliteiten, voetbalclub S.S.S. en een gezellige hockeyclub, allemaal op korte afstand bereikbaar. Daarnaast liggen de prachtige Loonse en Drunense Duinen praktisch om de hoek voor een wandeling, fietstocht of ontspannen middag in de natuur.

Ook steden als Tilburg, Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen.

Indeling

Begane grond

Zodra je aankomt valt meteen de ruime, volledig betegelde voortuin op, netjes aangelegd en onderhoudsvriendelijk. Via de entree stap je de woning binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en een praktische trapkast.

De begane grond is volledig voorzien van een rustieke tegelvloer, wat zorgt voor een verzorgde basis. De woonkamer voelt licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen en krijgt extra karakter door de warme metselwerkwand, die direct sfeer en gezelligheid toevoegt.

De keuken is speels verbonden met de woonkamer en deels afgescheiden met een gezellig barretje, een fijne plek voor een snelle koffie, een goed gesprek tijdens het koken of een borrel aan het einde van de dag. De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vaatwasser, oven, gaskookplaat, afzuigkap en een stijlvol granieten aanrechtblad.

Vanuit de keuken loop je zo de diepe achtertuin in. Dankzij de royale perceeldiepte is er bovendien nog altijd ruimte genoeg om de woning aan de achterzijde uit te bouwen zonder in te leveren op tuincomfort.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allemaal netjes afgewerkt met vloerbedekking. In 2012 zijn alle kozijnen vervangen door onderhoudsvriendelijk kunststof met HR++ glas. Daarnaast zijn alle ramen voorzien van rolluiken en horren, wat zorgt voor comfort in elk seizoen.

De badkamer is licht en fris uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Dit is momenteel een open ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-installatie (circa 1,5 jaar oud).

Hier ligt ook de kracht van de woning: een flexibele ruimte die je volledig naar eigen wens kunt indelen. Denk aan een extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of een ruime master bedroom.

Tuin

De achtertuin is heerlijk diep en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten. Of je nu droomt van een loungehoek, speelruimte of een toekomstige uitbouw, de ruimte is er.

Achter op het perceel bevindt zich een stenen berging over de volledige breedte, voorzien van elektra, daarnaast is er een eigen achterom aanwezig.

Bijzonderheden

- Gelegen aan rustig, autoluw en boogvormig straatje
- Vrij uitzicht op groenvoorziening met speeltoestel
- Mogelijkheid voor 4 slaapkamers
- Op de verdieping kunststof kozijnen met HR++ glas
- Rolluiken en horren op de verdieping
- Recent geplaatste cv-ketel
- Diepe achtertuin met uitbouwmogelijkheden
- Berging over volle breedte met elektra

Ben je op zoek naar een ruime woning met sfeer, flexibiliteit en een fijne ligging in een geliefde woonomgeving? Dan is 't Buske 28 absoluut een bezichtiging waard.



Energie label C





Bouwjaar	1983
Woonoppervlakte	Ca. 106 m ²
Perceeloppervlakte	174 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 69 m ²
Inhoud	Ca. 364 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





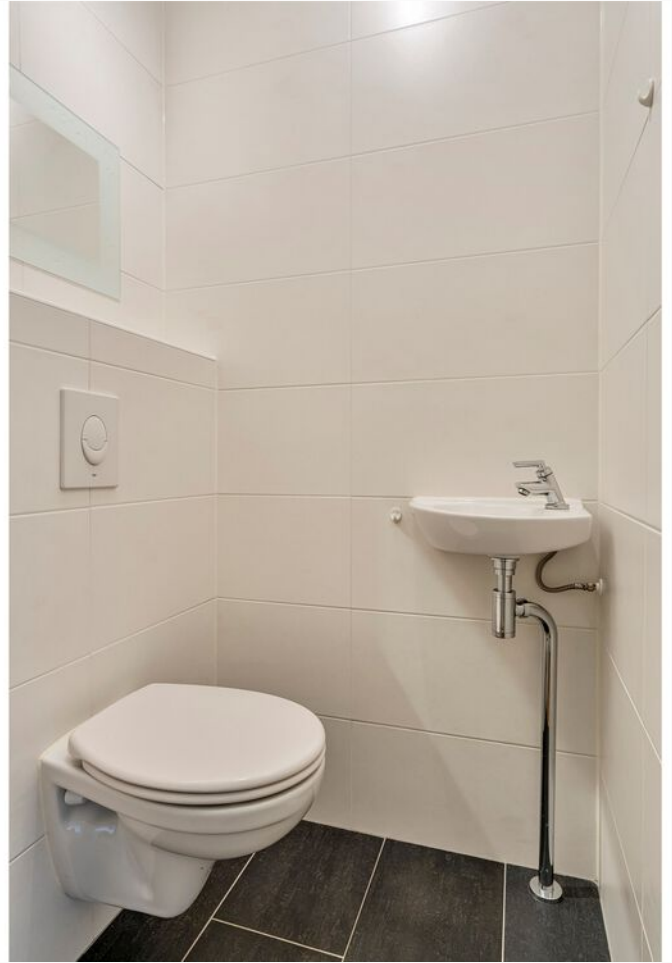
































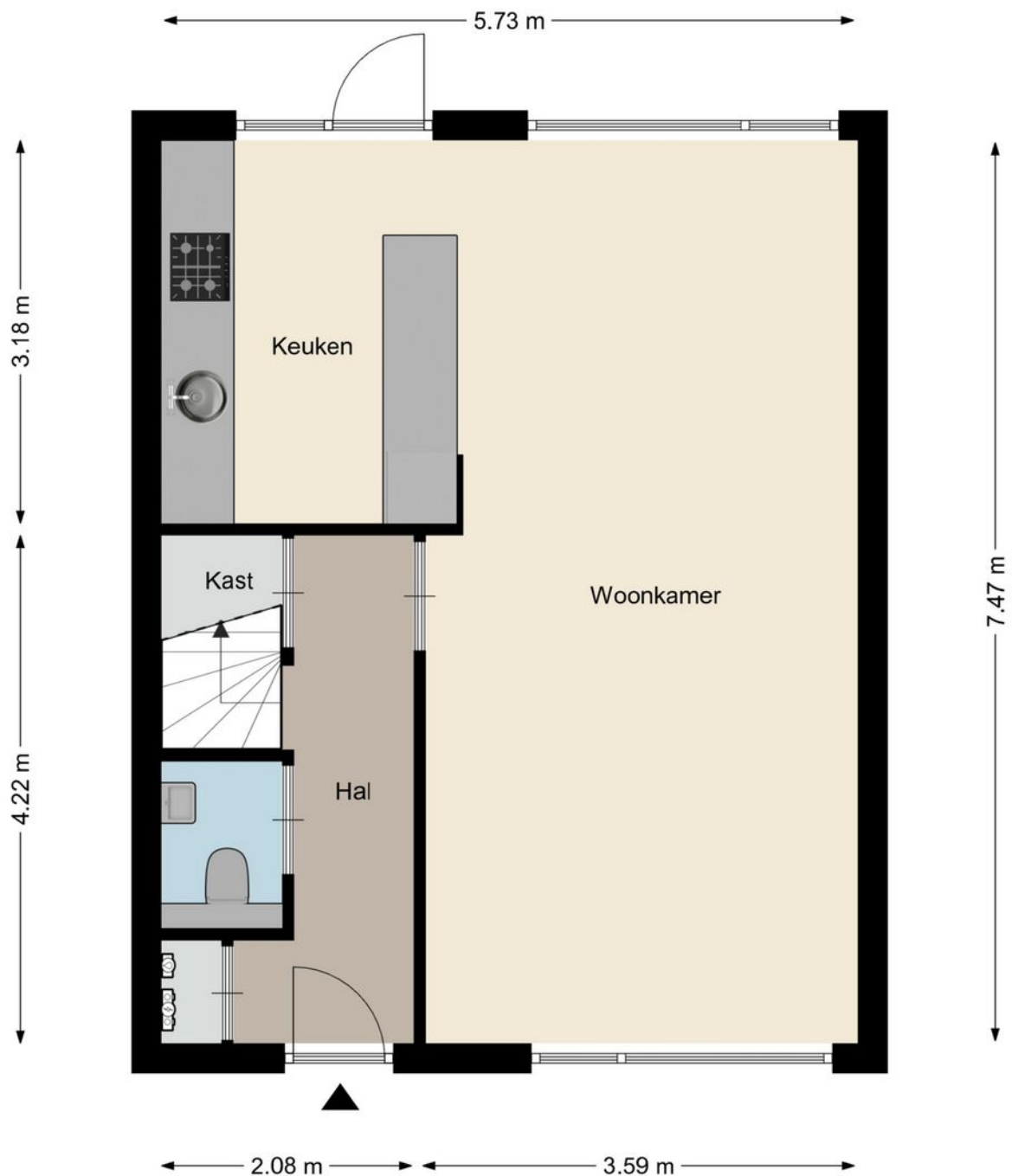


Plattegrond



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

Plattegrond



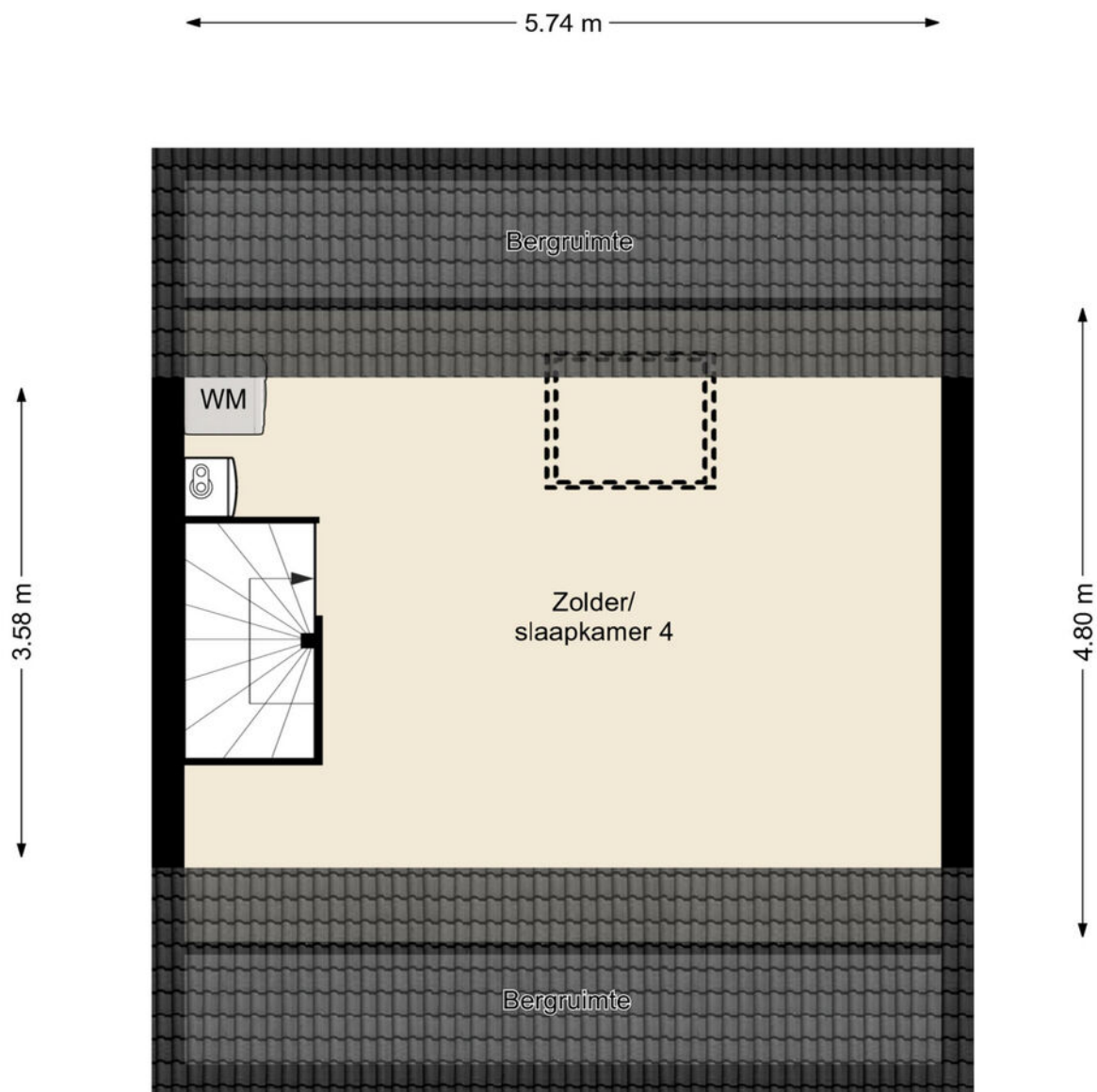
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

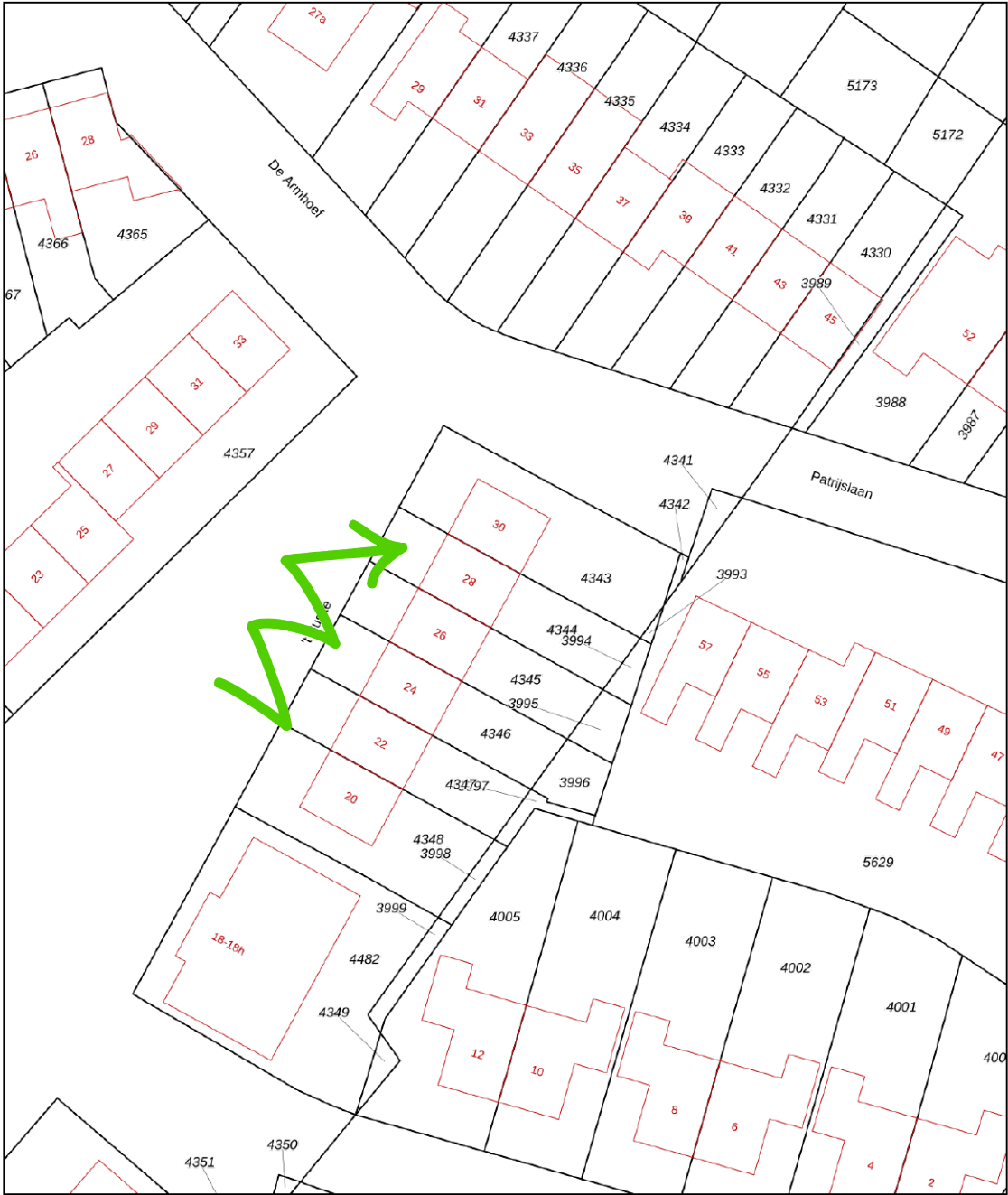


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: bart uw makelaar



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Udenhout

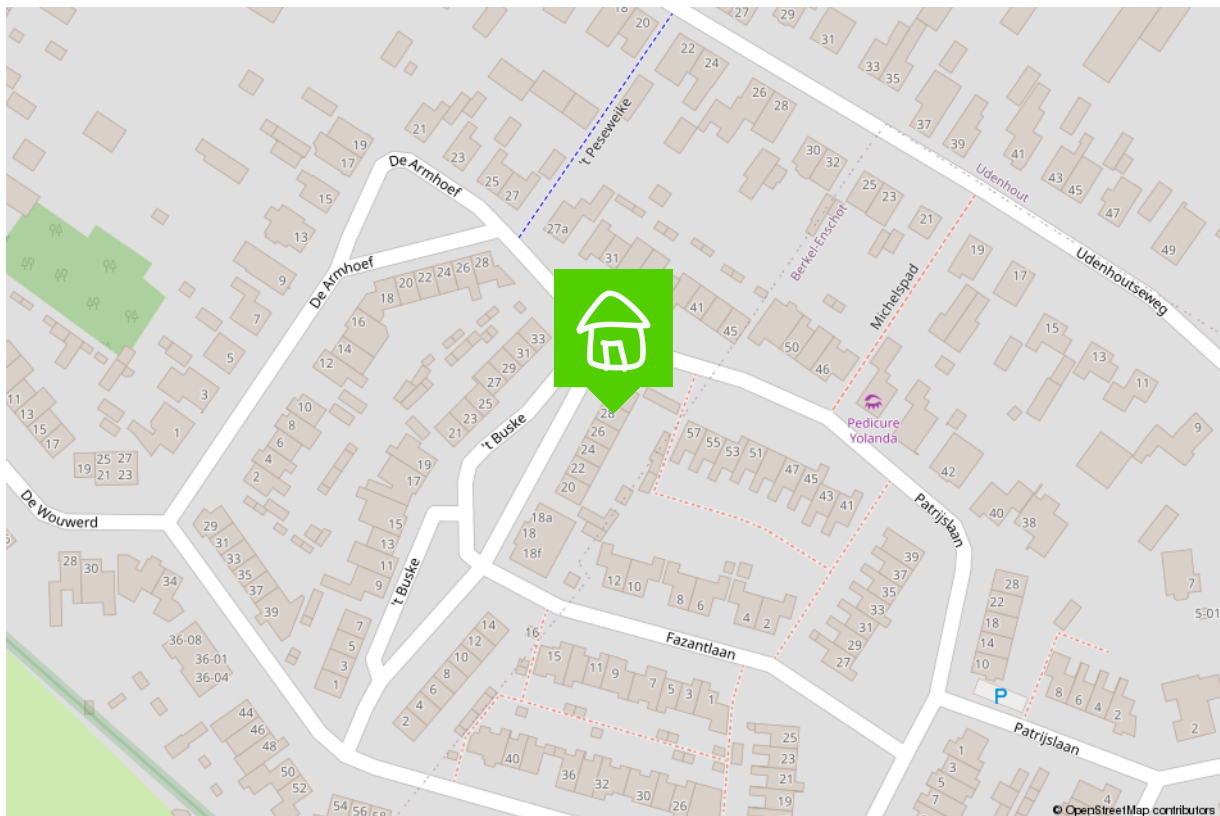
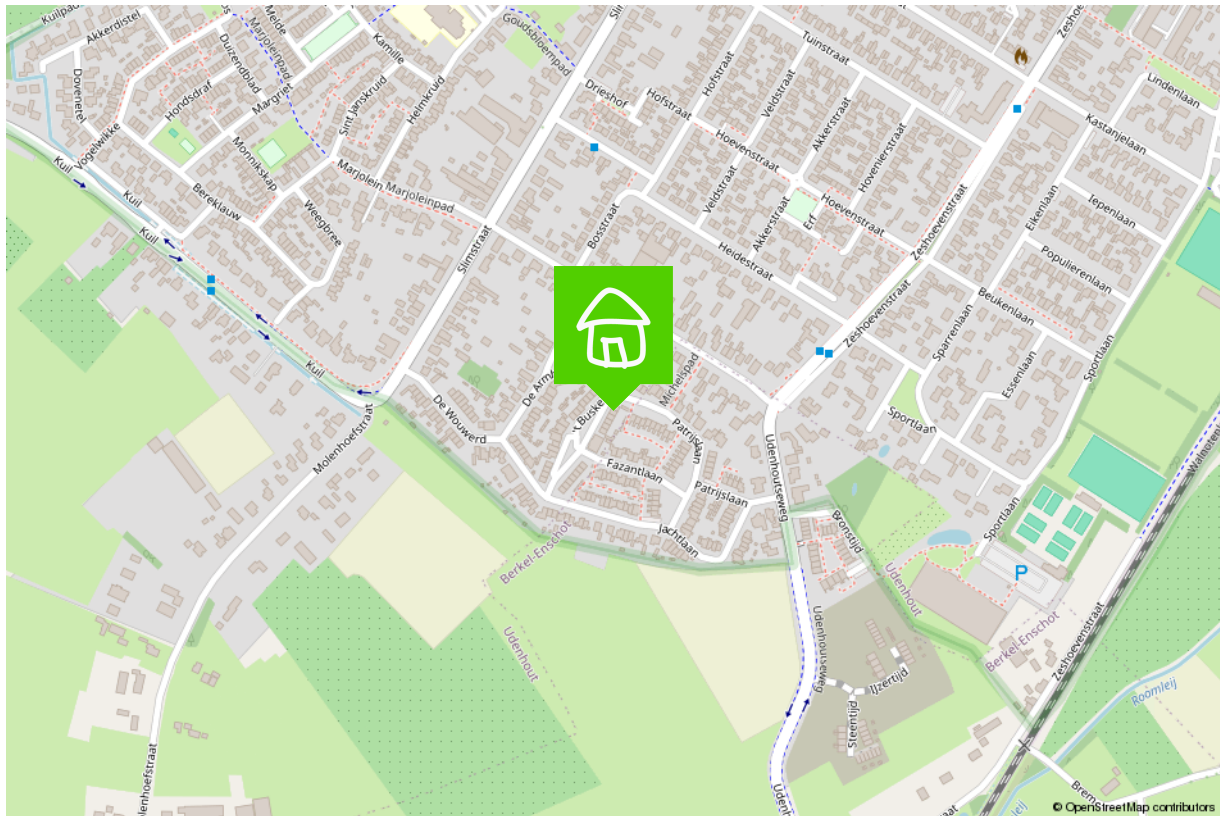
Sectie F

Perceel 4344

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

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](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar