

BART uw makelaar



Huysacker 13, Udenhout

Vraagprijs € 525.000,- K.K.

Ben jij op zoek naar een verrassend ruim huis met een goede basis en een mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen? Dan móét je deze woning aan de Huysacker in Udenhout zeker zien!

Welkom bij **Huysacker 13**

De woning beschikt over een ruime living, uitgebouwde leefkeuken, vier (slaap)kamers (waarvan een op de begane grond) en bakken aan mogelijkheden. Kortom: een woning die wacht op jouw persoonlijke touch, maar die daarvoor alles al in huis heeft.

Omgeving

Wonen aan de Huysacker, is heerlijk wonen in de rustige woonwijk "De Achthoeven" in Udenhout: een dorp waar de tijd niet heeft stilgestaan, maar waar het gemoedelijke karakter nog altijd heerst. Alle winkelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook recreëren, sporten (voetbal, hockey, zwemmen, tennis) en naar school gaan kan vlak bij het huis, net als het dorp verlaten via de uitvalswegen in alle windrichtingen.

Het mooie dorp ligt sowieso prachtig en gunstig. Zowel liefhebbers van het buitenleven als de stad kunnen hier hun geluk niet op. Ook de kids niet trouwens. Zij kunnen op deze manier opgroeien dicht bij de reuring, om de hoek van het groen én volop ondergedompeld in de Brabantse gezelligheid. 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.

Indeling

Begane grond

Middels de voortuin met links de eigen oprit en (fietsen)berging, loop je naar de voordeur van de woning. Je komt de woning binnen in entree met de vernieuwde meterkast (2023), de trapopgang, de praktische trapkast en de toiletruimte met hangend closet en fonteintje. De overige deur begeleid je naar de leefruimte.

De woonkamer is aangenaam ruim, uitnodigend en netjes afgewerkt. Je kunt hier rekenen op een comfortabel gescheiden zit- en eetgedeelte, waar je alom beschikt over aangenaam veel lichtinval door de raampartijen en de openslaande tuindeuren.

De haard, het balkenplafond en de travertin vloer geven het geheel een karaktervolle uitstraling. Mochten bepaalde stijlkeuzes nu niet binnen jouw smaak vallen, dan heb je hier alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens te veranderen.

Dat geldt overigens ook voor het volgende vertrek, waar je het eetgedeelte kan vinden: de keuken. Deze komt in de vorm van een zeer grote, uitgebouwde leefkeuken met volop ruimte voor een grote eettafel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser en afzuigkap. De aanbouw dateert uit 1997 en beschikt over vloerverwarming onder de Portugese leistenen vloer, wat zorgt voor extra comfort. Vanuit de keuken en eetkamer heb je een fijn zicht op de achtertuin en groene omgeving die bereikbaar is via openslaande tuindeuren.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, eveneens met Portugese leistenen vloer, met doorgang naar de tuin. Vanuit hier kan je tevens de eerste slaapkamer van de woning betreden, die je natuurlijk ook kan inzetten als een ander soort ruimte op de begane grond.

Vanuit de keuken is nog een berging bereikbaar die tevens toegang biedt tot de oprit.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De grootste twee kamers liggen samen over de volledige lengte van het huis en zijn beiden ruim genoeg voor alle gewenste slaapkamermeubels. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand. Deze twee kamers kan je met een likje verf en jouw stylingkeuzes straks gemakkelijk omtoveren in een gave master bedroom en kinderkamer.

Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je (een van) de andere kamers natuurlijk ook laten dienen als een ruimte met een andere functie. Heb je bijvoorbeeld behoefte aan een thuiswerkplek of fitnesskamer? Of maak jij van de derde en kleinere kamer rechtsachter op de verdieping, als je toch bezig bent, jouw eigen walk-in-closet?

De badkamer is in 2012 vernieuwd en modern uitgevoerd met een dubbele wastafelmeubel, hangend toilet, ligbad, ruime inloopregendouche, vloerverwarming,

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de HR Atag cv-ketel uit 2020.

Deze zolderverdieping biedt volop extra mogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte, werkzolder of extra slaapkamer (na het plaatsen van een dakkapel).

Tuin

De woning beschikt over een fijne achtertuin met volop privacy en ruimte om meerdere zitplekken te creëren.

Dankzij de royale perceelopzet is dit huis sowieso een heerlijke plek voor gezinnen, tuinliefhebbers en mensen die graag buiten leven. Extra spullen stallen? Dan heb je hier ook nog een prima berging.

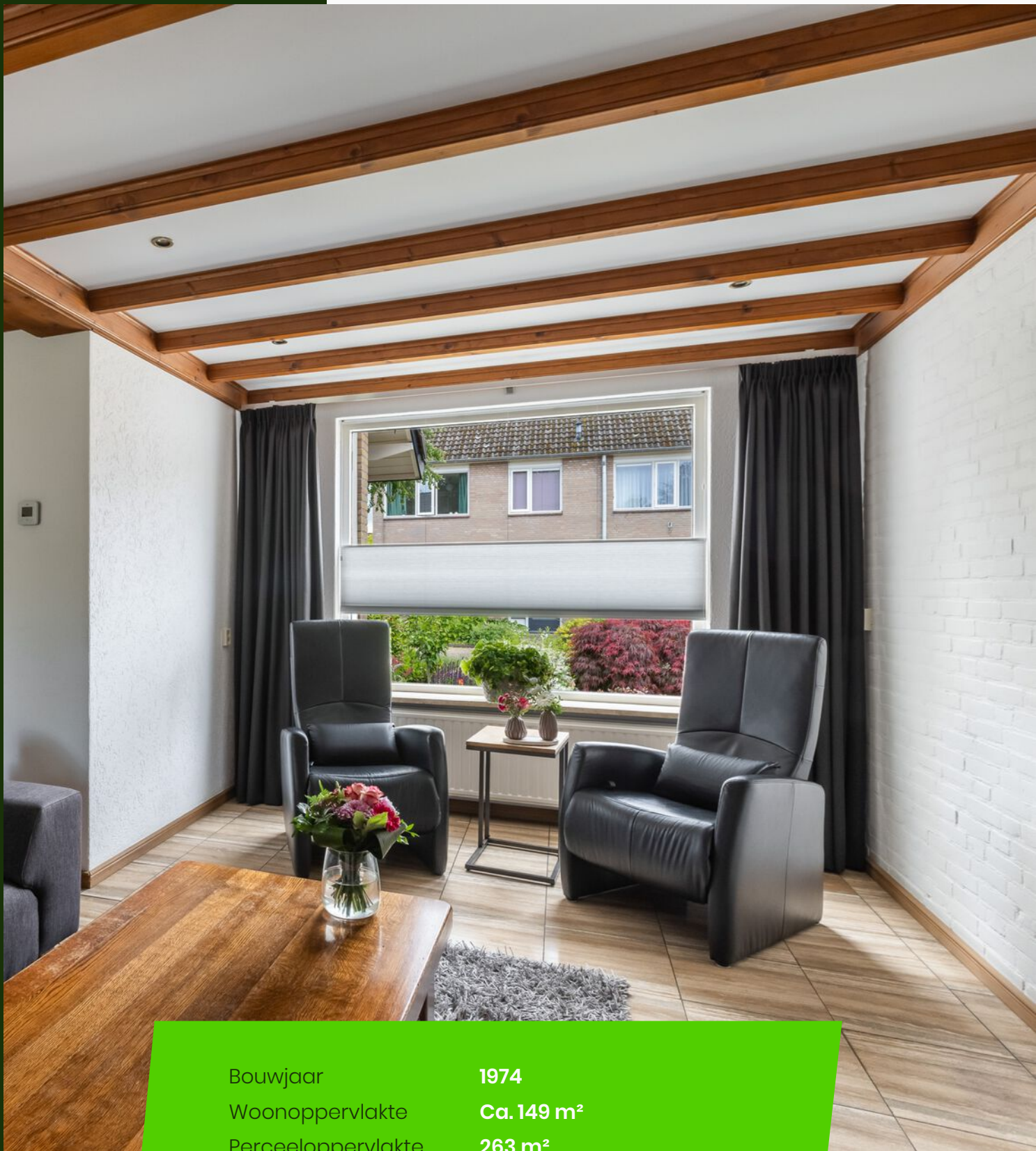
Bijzonderheden:

- Verrassend ruime en sfeervolle gezinswoning vol mogelijkheden;
- Gelegen in het mooie dorp Udenhout;
- Goede basis en praktische indeling;
- Mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen;
- Uitgebouwde leefkeuken;
- Vier slaapkamers, waarvan een op de begane grond;
- Moderne badkamer met ligbad uit 2012;
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- Gelegen tussen de stad en natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **B**





Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	Ca. 149 m ²
Perceeloppervlakte	263 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 56 m ²
Inhoud	Ca. 568 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



















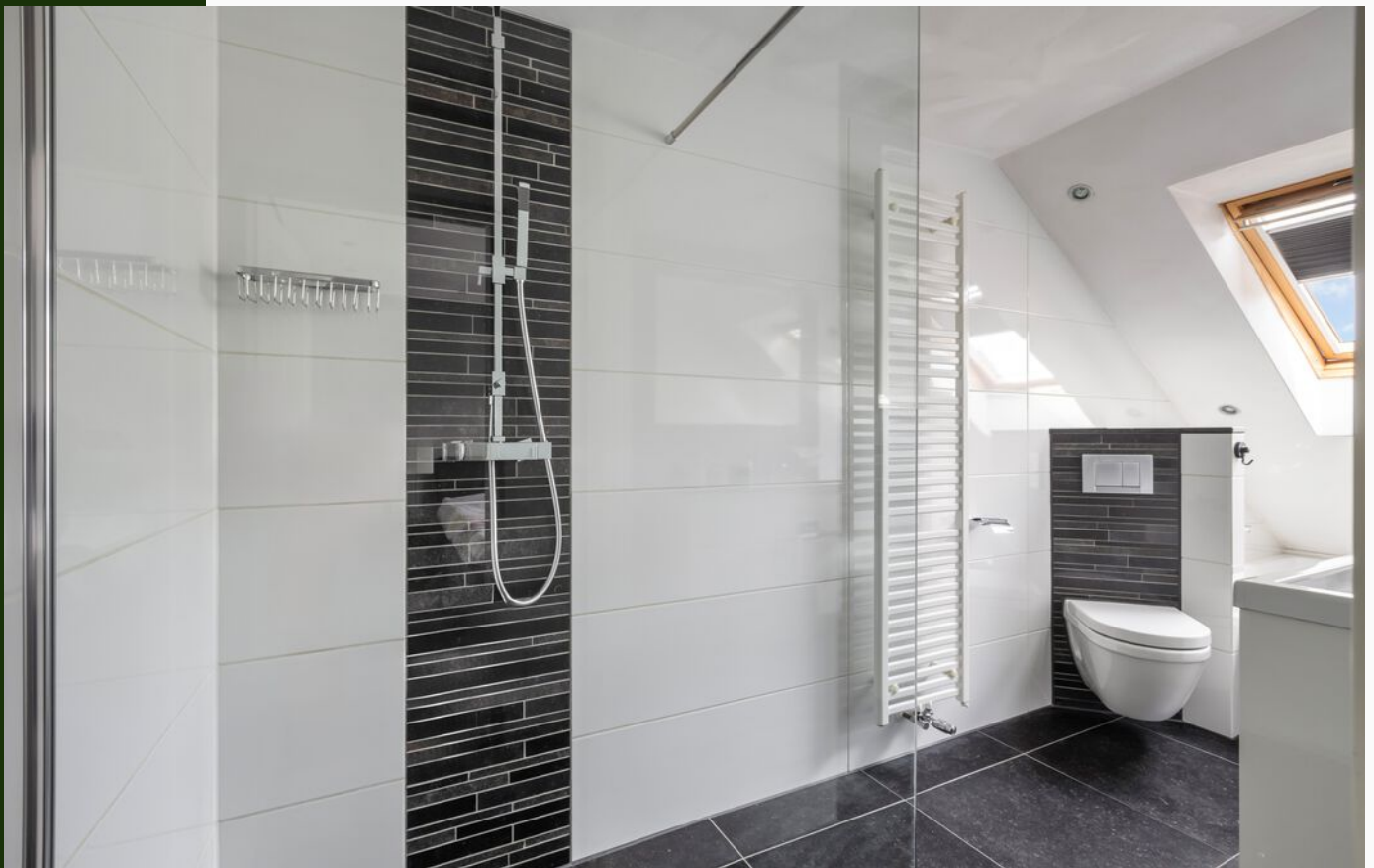
























Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



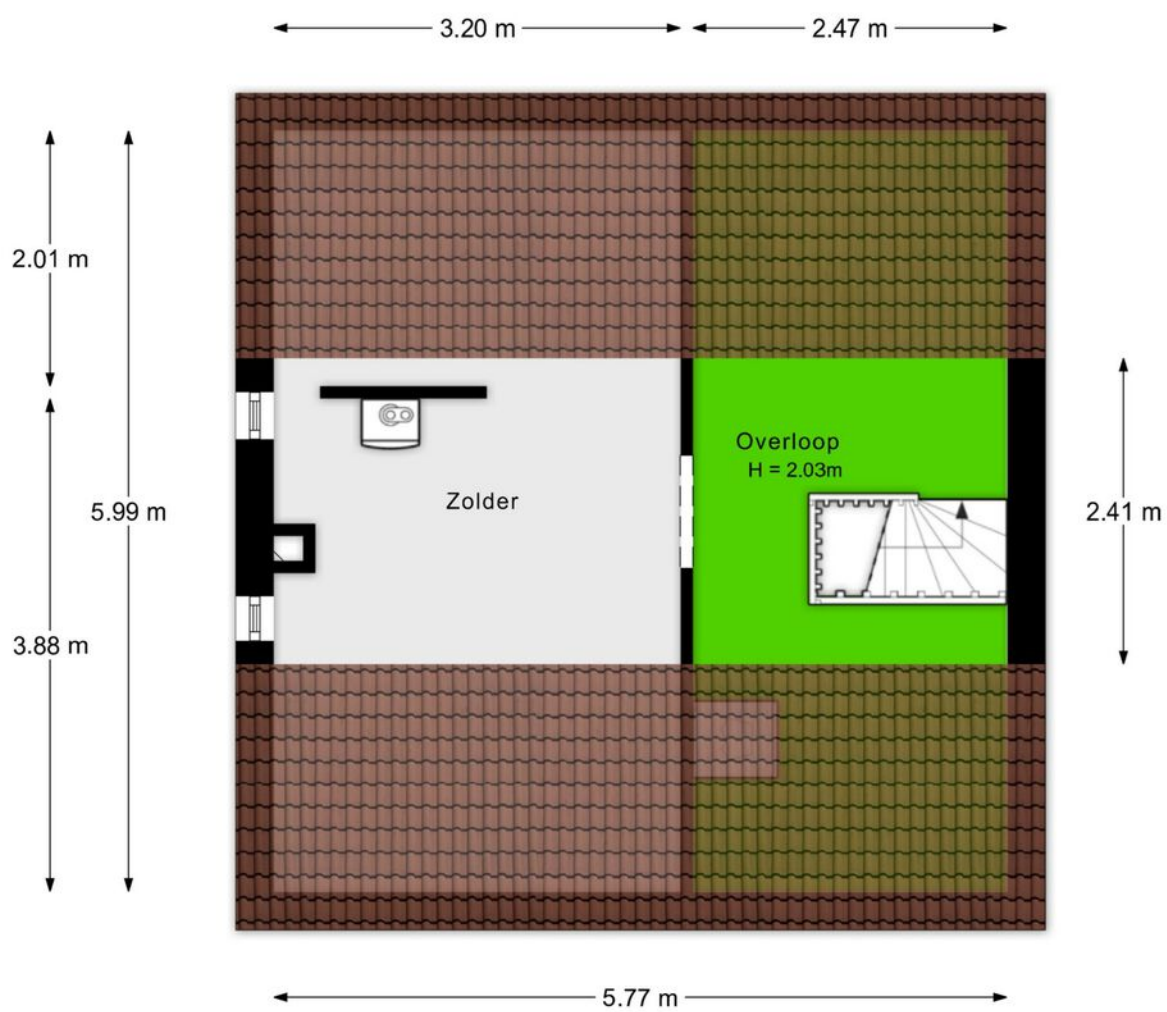
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

28-8-2024

Kadastrale kaart van Huysacker 13, 5071TC Udenhout

Referentie: W5071TC13_1

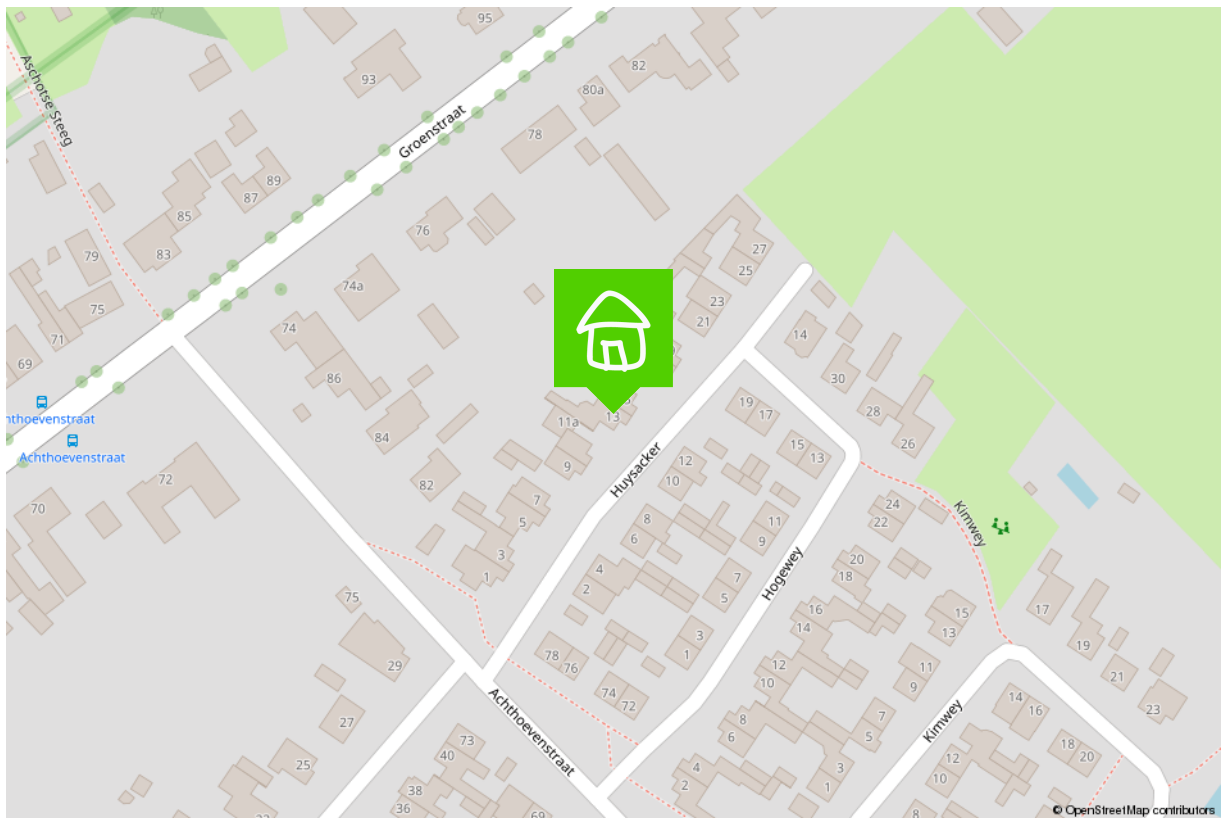
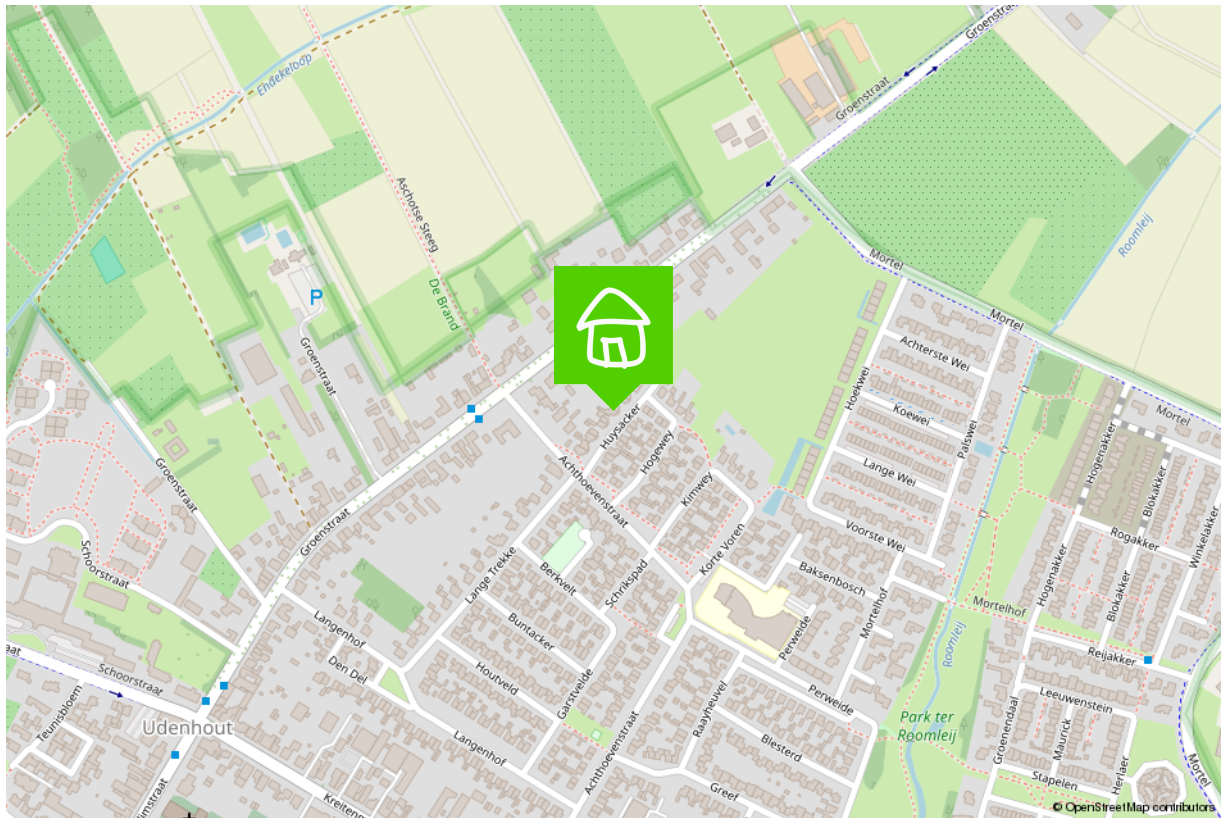


2910	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Udenhout
13	Huisnummer	Gemeentecode:	UDH00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	E
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2910
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	263
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		



Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 28-8-2024 12:06.

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 avonduren 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 ontlenen.

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