

BART uw makelaar



Kruysackerstraat 14, Moergestel

Vraagprijs € 439.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare, sfeervolle en goed onderhouden hoekwoning met royale zolderverdieping? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Kruysackerstraat 14**

Ben jij op zoek naar een goed onderhouden en aangenaam lichte hoekwoning met een moderne keuken (2022), badkamer (2020) en 6 zonnepanelen (2022) op een centrale locatie? Dan is deze woning aan de Kruysackerstraat in Moergestel zeker het bezichtigen waard. Binnen biedt het huis een sfeervolle woonkamer, leefkeuken, drie slaapkamers, een royale zolder met vaste trap en uitbreidingsmogelijkheden. Buiten vind je een groene tuin met een overkapping en berging. Kortom, het huis biedt volop kansen voor heerlijk woongenot.

Omgeving

De woning staat aan de rand van het centrum van Moergestel. Een Jumbo supermarkt, diverse winkels en speciaalzaken zijn, net als enkele restaurants/cafe's, speelvelden, basisscholen, een kinderopvang en sportvoorzieningen in de nabije omgeving te ontdekken.

Het karakter van het dorp is terug te vinden op het grote plein rondom de kerk, met meerdere winkels en horecavoorzieningen, maar ook in de recreatievoorzieningen, de bossen en vennen (Baksvan en galgenven) en het rijke verenigingsleven. Ben je een bierliefhebber? Mazzelaar! De La Trappe brouwerij wacht vol smart op je na slechts 10 minuten fietsen.

Door de centrale ligging in Brabant en de nabije ligging van uitvalswegen zijn steden als Tilburg, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Breda snel en eenvoudig te bereiken. Zo heb je wel de lusten van de stad, maar niet de lasten. Wonen in een sfeervol, actief dorp, met alle stadse gemakken om de hoek.

Indeling

Begane grond

Terwijl je naar de voordeur loopt en je oog laat vallen op het exterieur, zal de oprit aan je rechterhand je niet ontgaan.

Wanneer je de voordeur opent kom je terecht in de keurige hal, waar je de vernieuwde meterkast, de toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de trapopgang kan vinden. Ook heb je hier toegang tot de living en de keuken.

Over de keuken (2022) gesproken. Deze is aangenaam ruim, modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, combimagnetron, afzuigkap, en volop werk- en bergruimte. Extra opslagruimte vind je in de praktische verdiepte trapkast. Daarnaast biedt de keuken voldoende plaats voor een bartafel of ontbijthoek. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in.

De woonkamer is zowel aangenaam licht dankzij de grote raampartijen aan weerszijden als praktisch ingedeeld, waardoor er voldoende ruimte is voor zowel een comfortabel zitgedeelte als een royale eethoek. De fraaie eikenhouten vloer en de haard verzorgen hier een warme en gezellige sfeer. Zie jij jezelf hier al dagelijks rondlopen?

Eerste verdieping

De trap in de hal brengt je naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers, de moderne badkamer (2020) en een aparte wasruimte te vinden zijn.

De grootste twee slaapkamers liggen samen over de volledige lengte van de verdieping en beschikken over alle elementen – lees: keurige afwerkingen, fijne daglichttoetreding en meer dan genoeg ruimte voor alle slaapkamermeubels – om een mooie master bedroom en kinderkamer te worden. De kamer aan de voorzijde biedt toegang tot een prettig balkon.

De andere kleinere slaapkamer leent zich uitstekend als kinder- of babykamer. De slaapkamers kunnen ook goed dienen als werkruimte, studeerkamer of fitnessruimte. Of maak jij van de kleinste kamer jouw eigen inloopkast? Het is helemaal aan jou. In het midden van de verdieping ontdek je de moderne badkamer. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel.

Deze verdieping beschikt volledig over kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2017).

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze open ruimte beschikt over een dakraam en biedt verrassend veel mogelijkheden. Met enkele aanpassingen kan je hier meerdere extra slaapkamers maken. Of wat te denken van die fijne hobbyruimte of thuiswerkplek. Daarnaast bevindt zich hier de cv-ketel (2020) en extra bergruimte achter de knieschotten.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt daardoor een fijne combinatie van zon en schaduw gedurende de dag. De buitenruimte beschikt over een terras, een overkapping, veel groen, een vrijstaande stenen berging (met nieuwe dakplaten) van royaal formaat en een achterom.

Kortom: een fijne tuin waar je volop mogelijkheden hebt om deze verder naar eigen wens in te richten. Aan de slag!

De woonoppervlakte is 93m², de gebruiksoppervlakte is 115m². Door op de tweede verdieping een groter dakraam te plaatsen maak je van deze ruimte eenvoudig woonoppervlakte.

Bijzonderheden

- Sfeervolle en aangenaam lichte hoekwoning in Moergestel;
- Goed onderhouden en instapklaar;
- Woonkamer met eikenhouten vloer en haard;
- Ruime keuken (2022) met diverse inbouwapparatuur;
- Drie slaapkamers (meerdere mogelijk) en een separate wasruimte;
- Balkon aan de voorzijde;
- 6 zonnepanelen (2022);
- Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel (2020);
- Royale zolderverdieping met uitbreidingsmogelijkheden;
- Achtertuin op het noordwesten met overkapping en vrijstaande berging;
- Dakisolatie, spouwmuurisolatie (2016) en dubbele beglazing (deels HR++);
- Gunstige ligging ten opzichte van Tilburg, Oisterwijk, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.;
- Gelegen in een prettige buurt met alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Een woning die het bezichtigen meer dan waard is!



Energie label **C**





Bouwjaar	1970
Woonoppervlakte	Ca. 93 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 45 m ²
Inhoud	Ca. 401 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

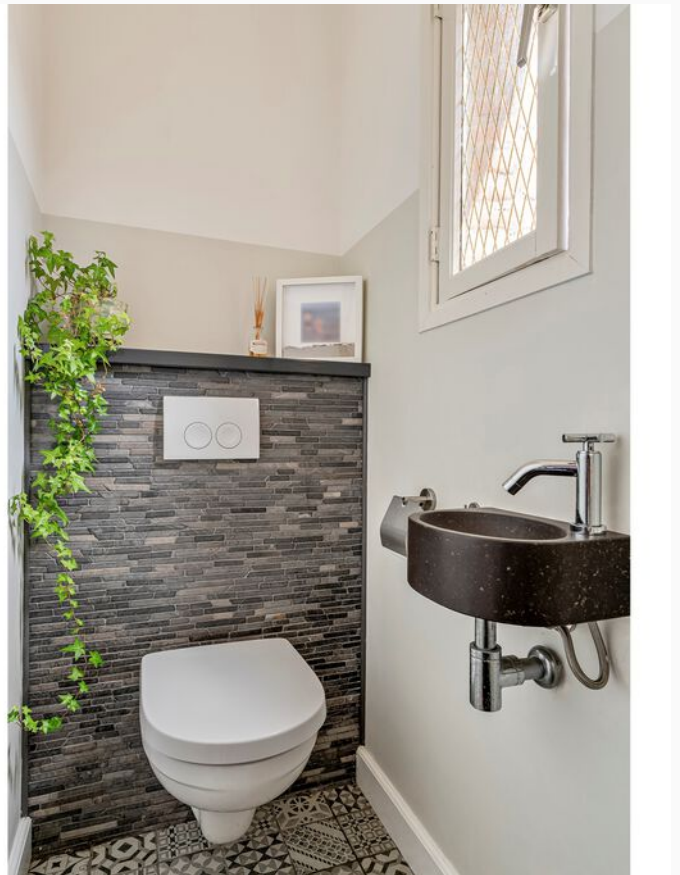


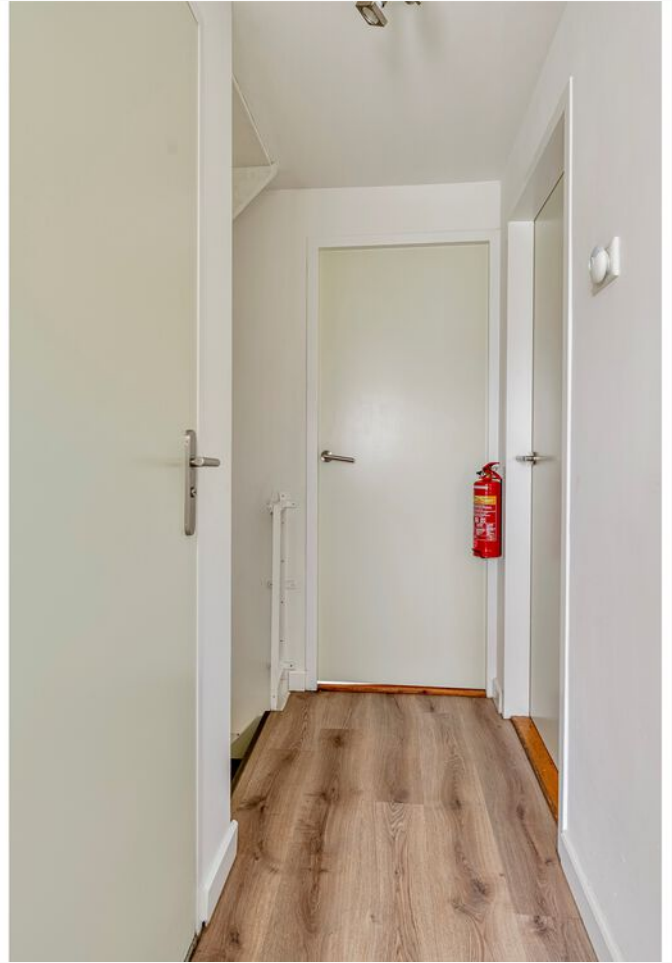






























Plattegrond



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

Plattegrond



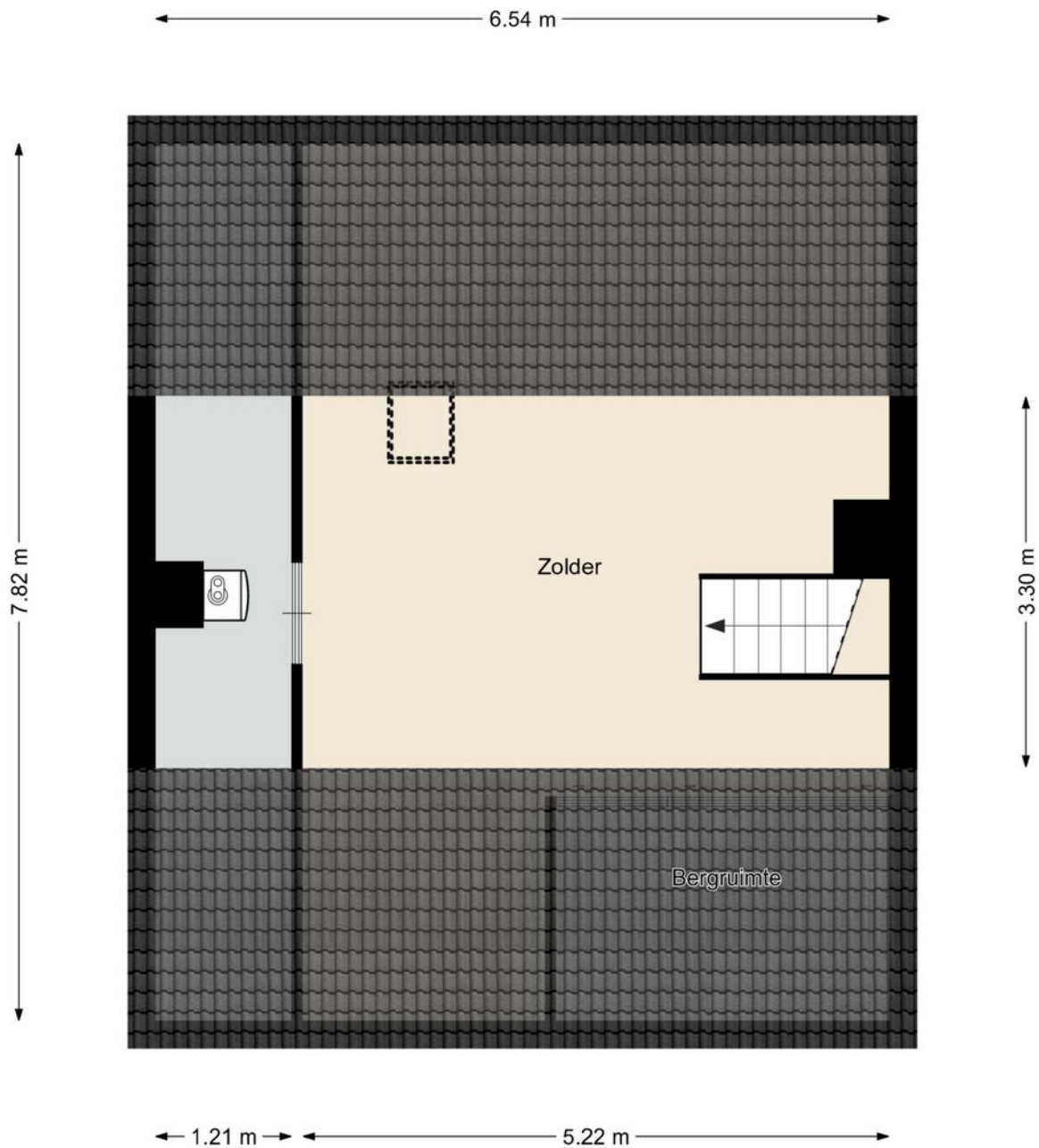
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

Kadastrale kaart

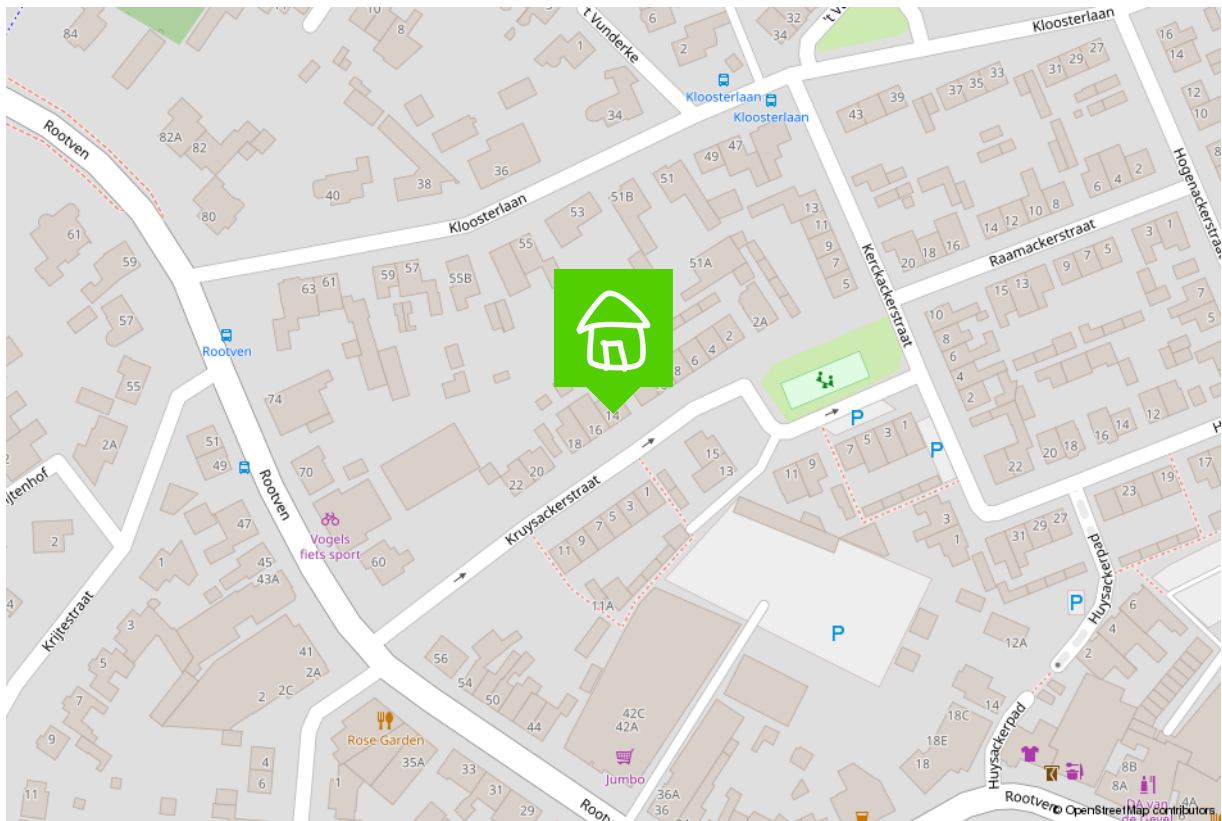
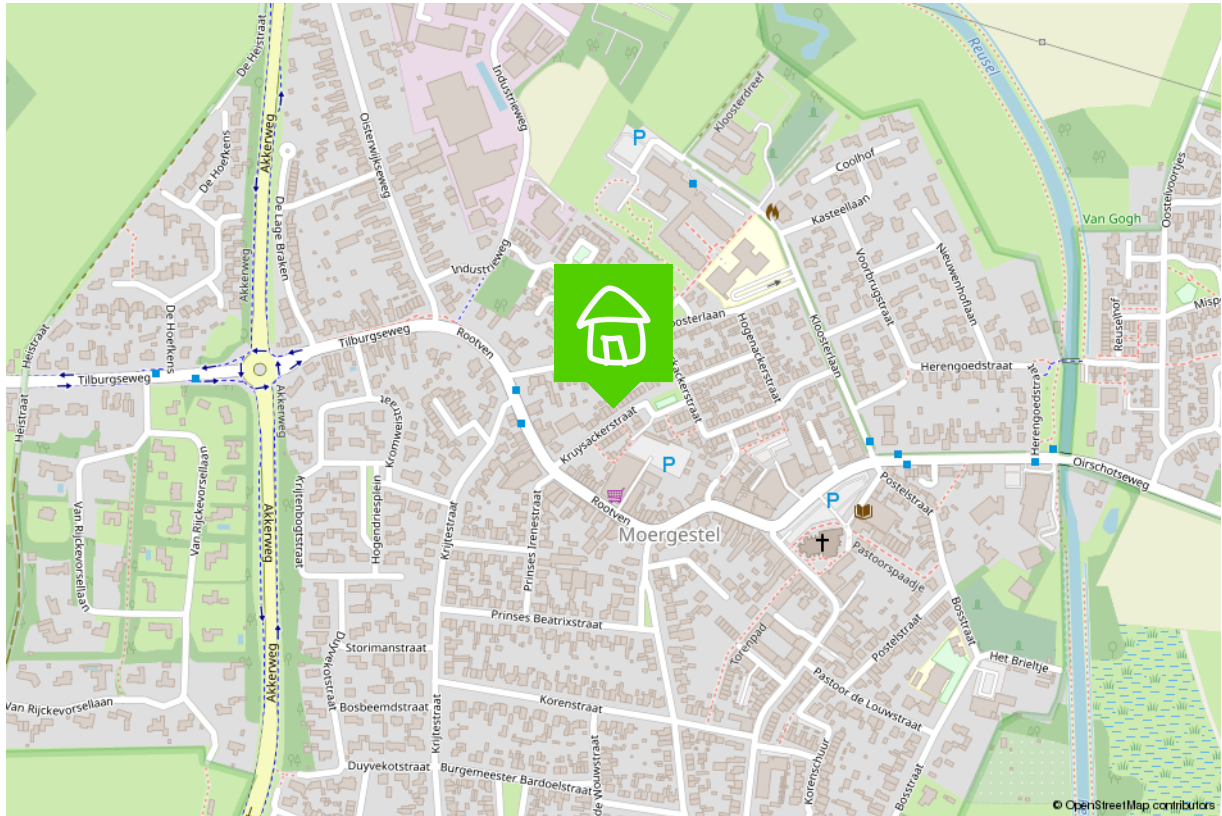
Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Moergestel</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>3658</td> </tr> </table> <p>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.</p>	Kadastrale gemeente	Moergestel	Sectie	A	Perceel	3658	
Kadastrale gemeente	Moergestel							
Sectie	A							
Perceel	3658							

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 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