



TRANSPORTWEG 4

UDENHOUT

Vraagprijs: € 775.000,- k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Luxe, vrijstaande bungalow met 75 m² inpandige bedrijfs-/atelierruimte (met uitbreidingsmogelijkheid voor een bedrijfshal). Daarnaast heel fraai gesitueerd op een perceel van 1.133 m² met een prachtige aangelegde tuin op het zuiden-westen gelegen op het luxe en kleinschalige bedrijventerrein Kreitenmolen met gevarieerde woon-/bedrijfspanen. De woning heeft een fraaie architectuur, moderne afwerking en door de prachtige kantoor-/atelierruimte is het object ideaal te gebruiken als woon-/werkcombi.

De woning kenmerkt zich door het gebruik van hoogwaardige en luxe materialen waarbij maatwerk de boventoon voert. Het geheel ademt sfeer en rust uit, de ideale uitvalsbasis voor een hardwerkende ondernemersfamilie! De woning zelf is ruim van opzet, met een royale leefkeuken voorzien van alles wat je in een keuken wenst, een woonkamer van 60 m² en twee slaapkamers van 11,5 en 17 m² en een walk in-closet/wasruimte van bijna 12 m². Ook de tuin is werkelijk een plaatje met overdekt terras, vijverpartij, grote berging, veel vaste beplanting en door de hoge aanplant aan de achterzijde is optimale privacy gegarandeerd. Werken aan huis is hier een must gezien het bestemmingsplan, daarvoor is het kantoor en de showroom uitermate geschikt. Ook biedt het perceel de mogelijkheid voor het plaatsen van een extra bedrijfsruimte met een oppervlakte van maximaal 100 m². Eén en ander uiteraard onder het voorbehoud van goedkeuring door de gemeente.

Zoekt u de combinatie van wonen en werken, dan is dit een uitzonderlijke kans. De beleving van deze woning moet u echt zelf ervaren, wij zijn ervan overtuigd dat u positief verrast zult zijn.

Algemeen:

Bouwjaar: 1998

Inhoud woonhuis: ca. 938 m³

Woonoppervlakte: ca. 253 m²

Showroom: 73 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: ca 51 m²

Externe berging: ca. 18 m²

Perceeloppervlakte: ca. 1.133 m²

Indeling

Hal

Entree met tegelvloer, stucwerk wanden en -plafond met inbouwspots. De hal is voorzien van een garderobe-nis, toegang naar de showroom en directe doorgang naar de centrale hal van ca. 15m² met toegang tot de slaapkamers, badkamer en kantoorruimte. Ook treft u hier de meterkast met 9 groepen, 3 aardlekschakelaars, krachtstroom en een alarminstallatie. Tot slot de toiletruimte. Deze is afgewerkt met een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, stucwerk plafond en zwevend toilet en handwasbakje.

Woonkamer

Royale woonkamer met tegelvloer, stucwerk wanden en -plafond met inbouwspots en voorzien van maatwerk tv-meubel met geïntegreerde gesloten gashaard, diverse ingewerkte wandlichtpunten en maatwerk hoge kast bij de eethoek. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de kantoorruimte, halfopen woonkeuken en de tuin door middel van dubbele tuindeuren.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Keuken

Gezellige woonkeuken met tegelvloer, stucwerk wanden en –plafond met inbouwspots, audioboxen en een keukenopstelling met hoge kasten en kook- en spoeliland. De hoge kastenwand is voorzien van een koelkast, vriezer, combi-oven, stoomoven, warmhoud-lade en een volledige geïntegreerde koffiemachine. Het kook- en spoeliland is voorzien een composiet aanrechtblad met 4-pits gas kookplaat, afzuigkap, spoelbak, kokend waterkraan, bar gedeelte en tevens speciaal wijnrek. Alle apparatuur is hoogwaardig (Miele). De keuken geeft toegang tot de bijkeuken en de tuin via dubbele deuren welke zijn voorzien van een hordeur.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken met tegelvloer, stucwerk wanden en -plafond en voorzien van inbouwkastenwand met koel-vriescombinatie en opstelling CV-combiketel installatie Remeha, bouwjaar 2019 en tuindeur met hordeur.

Slaapkamer I

Deze kamer heeft een oppervlakte van 11,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden en -plafond en voorzien van inbouwkast.

Slaapkamer II

De masterbedroom is aan de achterzijde gelegen en afgewerkt met een plankenvloer, stucwerk wanden en -plafond met inbouwspots en voorzien van maatwerk dressoir, tv-aansluiting. Middels de dubbele tuindeuren met hor toegang tot de tuin.

Walk in-closet/wasruimte

Thans in gebruik als kastenkamer met tegelvloer, stucwerk wanden en -plafond en voorzien van lage inbouwkasten voor witgoed en hoge inbouwkasten voor kleding.

Badkamer

Luxe badkamer met tegelvoer voorzien van vloerverwarming, stucwerk wanden en –plafond met lichtkoepel en voorzien van inloopdouche met thermostatische kraan, bad met thermostatische kraan, maatwerk wastafelmeubel met 2 waskommen en kranen, design radiator en zwevend toilet.

Kantoor

De aan de achterzijde gelegen kantoorruimte is een oase van rust alwaar het heerlijk werken is. De grote raampartij zorgt voor een heerlijk tuincontact en fijne lichtinval. Verder is de ruimte ook hier weer afgewerkt met een plankenvloer, stucwerk wanden en -plafond en is voorzien van vaste kastenwand.

Showroom

De aan de voorzijde gelegen showroom met een oppervlakte van 72,5 m² is uiteraard multifunctioneel inzetbaar. De plafondhoogte van 3 meter en de vele raampartijen zorgen ervoor dat u er alle kanten mee uit kunt. Ze kunt u er uiteraard ook een kantoorruimte van maken voor meerdere werknemers of een kleine productieruimte. Ook hier is het hoogwaardige afwerkingsniveau uiteraard weer doorgezet, wat zich vertaalt in een tegelvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond. De showroom is verder voorzien van inbouwkasten en een deel is in gebruik als bergruimte (ca. 6 m²) met loopdeur naar de naastgelegen oprit. De showroom heeft een eigen ingang met oprit aan de zijkant van de woning. Ideaal voor het ontvangen van bezoek.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Buiten

Tuin

De omsloten achtertuin (ca. 14 m diep en ca. 32 m breed) is gesitueerd op het zuidwesten en voorzien van een gazon, vijver met volledig geautomatiseerde installatie en sierlijke waterspuwers uit de muur, diverse buitenkranen en een eigen achterom aan beide kanten van het pand.

Aan de zijkant van de woning ligt een grote oprit die momenteel in twee delen is opgesplitst, een deel privé en een deel voor bezoekers.

Overdekt terras

Het overdekte terras van ca. 28 m² direct aan de woning gelegen en daardoor een verlengstuk van je woonkamer met inbouwspots, verlichting, audioboxen, houtkachel, stopcontacten en grote lichtstraat.

Berging

De vrijstaand houten berging met een oppervlakte van ca. 18 m² is voorzien van elektriciteit en heeft een overkapping van ca. 2 m breed en ca. 6,5 m lang met inbouwspots. Achter de berging is nog opslagruimte voorzien voor containers, tuinmateriaal, regenton etc..

Oprit

Aan beide zijde van de woning is een oprit aanwezig, ideaal om privé en werk bezoek te scheiden.

FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



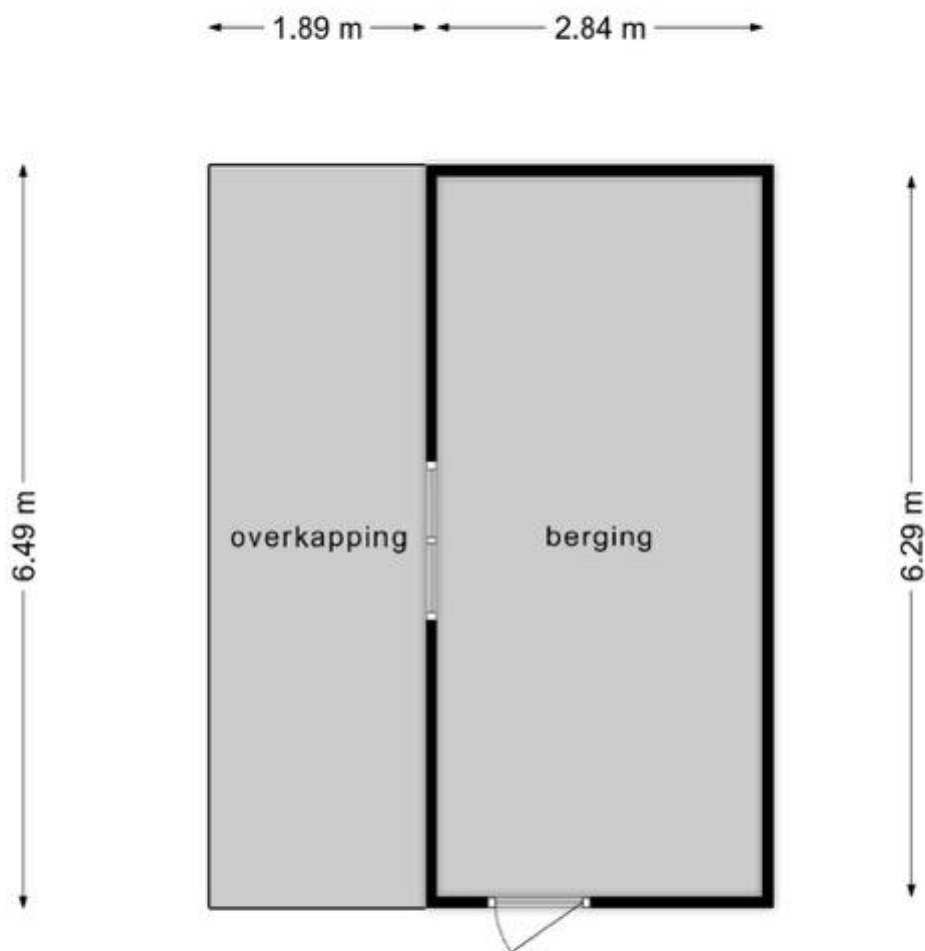
KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens	
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Bungalow
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Inhoud woning	937 m ³
Perceel oppervlakte	1.133 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	253 m ²
Externe bergruimte (berging)	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	51 m ²
Details	
Ligging	Aan rustige weg, bedrijventerrein
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee
Type dak	Plat dak
Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Balkon	n.v.t.
Patio	n.v.t.
Inzake appartementsrecht	
Aandeel in gemeenschap	n.v.t.
Saldo reservefonds	n.v.t.
Huishoudelijk reglement	n.v.t.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

LOCATIE KAART

Adres gegevens

Transportweg 4
5071 NV UDENHOUT



KADASTRALE KAART

Kadastrale gegevens

Adres	Transportweg 4
Postcode / Plaats	5071 NV Udenhout
Gemeente	Udenhout
Sectie / Perceel	E / 3840
Oppervlakte	1.133 m ²
Soort	Volle eigendom

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 verkopende NVM-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 NVM-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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Naber Makelaars, 013 - 5 400 700.



Onze adresgegevens:

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG Tilburg
013 - 5 400 700
info@naber.nl
www.naber.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.