

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**KLOOSTERSTRAAT 3 A**

**BIEZENMORTEL**



Vraagprijs € 435.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)

[info@allroundmakelaardij.nl](mailto:info@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2017
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	128 m <sup>2</sup>
Inhoud	438 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	143 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

### Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2017
Combiketel	nee
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	zuiden
---------	--------



Deze prachtig afgewerkte woning met vier slaapkamers bevindt zich in een serene straat in Biezenmortel. Gebouwd in 2017, is volledig geïsoleerd en beschikt het over HR++ beglazing, zonnepanelen en een handige airconditioning. Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, biedt de groen omgeven straat alleen toegang aan bestemmingsverkeer, met voldoende parkeergelegenheid.

Biezenmortel, gelegen tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch, biedt een landelijke omgeving binnen fietsafstand van de Loonse en Drunense Duinen en natuurgebied De Brand, evenals een centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen. Voor gezinnen is de nabijheid van een basisschool een extra voordeel.

De woning beschikt over:

- Een comfortabele woonkamer met schuifdeur naar de tuin.
- Een open keuken, verbonden met de woonkamer.
- Vier ruime slaapkamers met een nette afwerking.
- Een prachtige badkamer met alle voorzieningen.
- Een ruime tweede verdieping met extra slaapkamer en wasruimte.
- Duurzame kenmerken zoals een energielabel A, HR++ beglazing, volledige isolatie en zonnepanelen.
- Een zonnige tuin op het zuiden met een recent geplaatste overkapping voor schaduw.- Een royale berging voor fietsen, tuinmeubilair, enzovoort.

Indeling:

Begane grond:

Entree/ hal; trapopgang, meterkast, garderobe en toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fontein.

Woonkamer en open keuken; ruime woonkamer die in open verbinding staat met de keuken. Een royale living met prettige daglicht toetreding. De schuifdeuren geven toegang tot de tuin. Er is een inbouwkast met praktische berg-/voorraadruimte. Het keukengedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De moderne keuken is

voorzien van een 6-pits gasfornuis met oven (en wok-brander), afzuiging via een plafondunit, vaatwasser, combi-oven, quooker en met koelkast en diepvries.



## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer en tweede slaapkamer zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De luxe badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche met regen- en handdouche, dubbele wastafel met wandmeubel, audioaansluiting en designradiator. Er is mechanische ventilatie aanwezig. Hier is ook een wandcloset gesitueerd.

## Tweede verdieping

Overloop met witgoedaansluitingen en een multifunctionele ruimte welke nu als wasruimte wordt gebruikt. Hier is tevens de vierde slaapkamer gesitueerd.

De tuin is gelegen op het zuiden en dat betekent vele uren zon. De fraaie overkapping biedt ruimte voor een plekje in de schaduw. De open ligging aan de achterzijde van de woning zorgt voor veel privacy. De tuin is middels een achterom te bereiken en achter de overkapping is een ruime berging aanwezig voor de opslag van fietsen o.i.d.

De zonnige tuin biedt veel privacy en is bereikbaar via een achterom. De woning is direct bewoonbaar en ideaal voor wie graag in het mooie Biezenmortel wil wonen. Neem contact met ons op voor meer informatie.



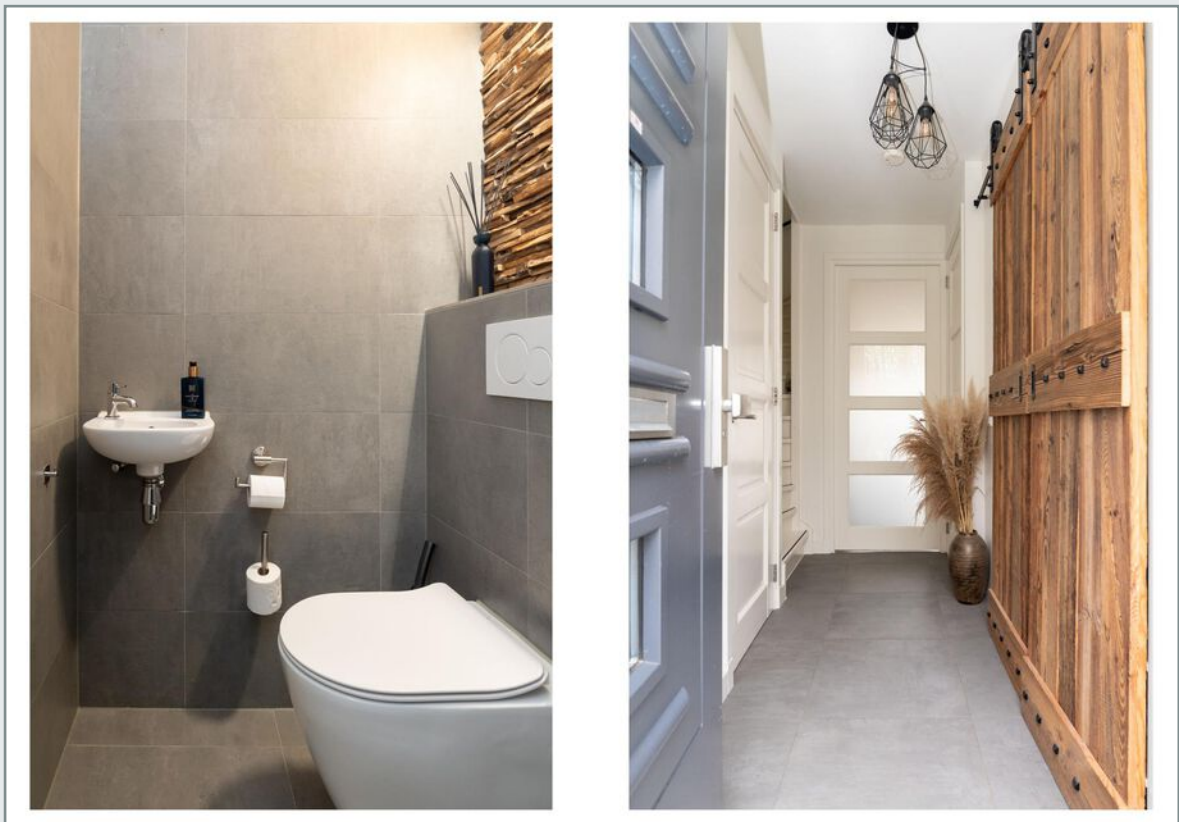












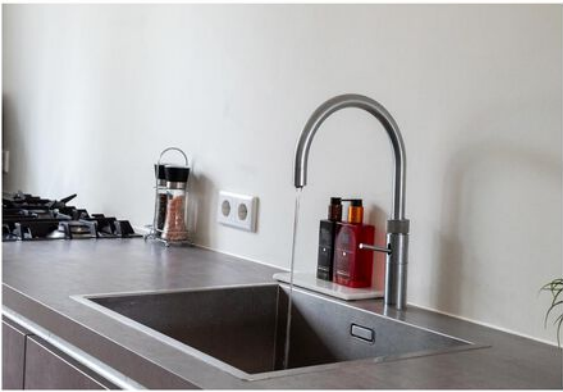
































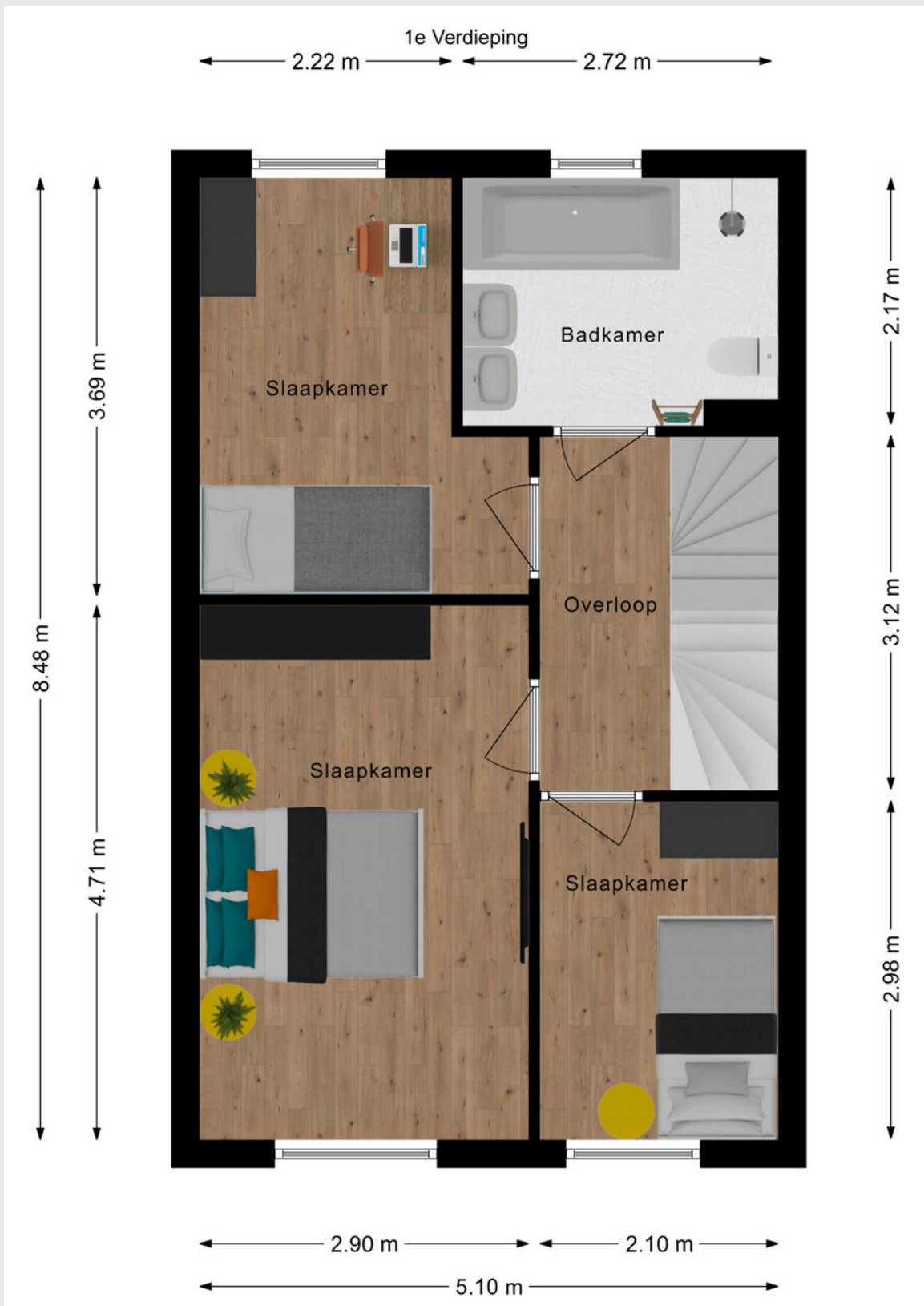




# Plattegrond



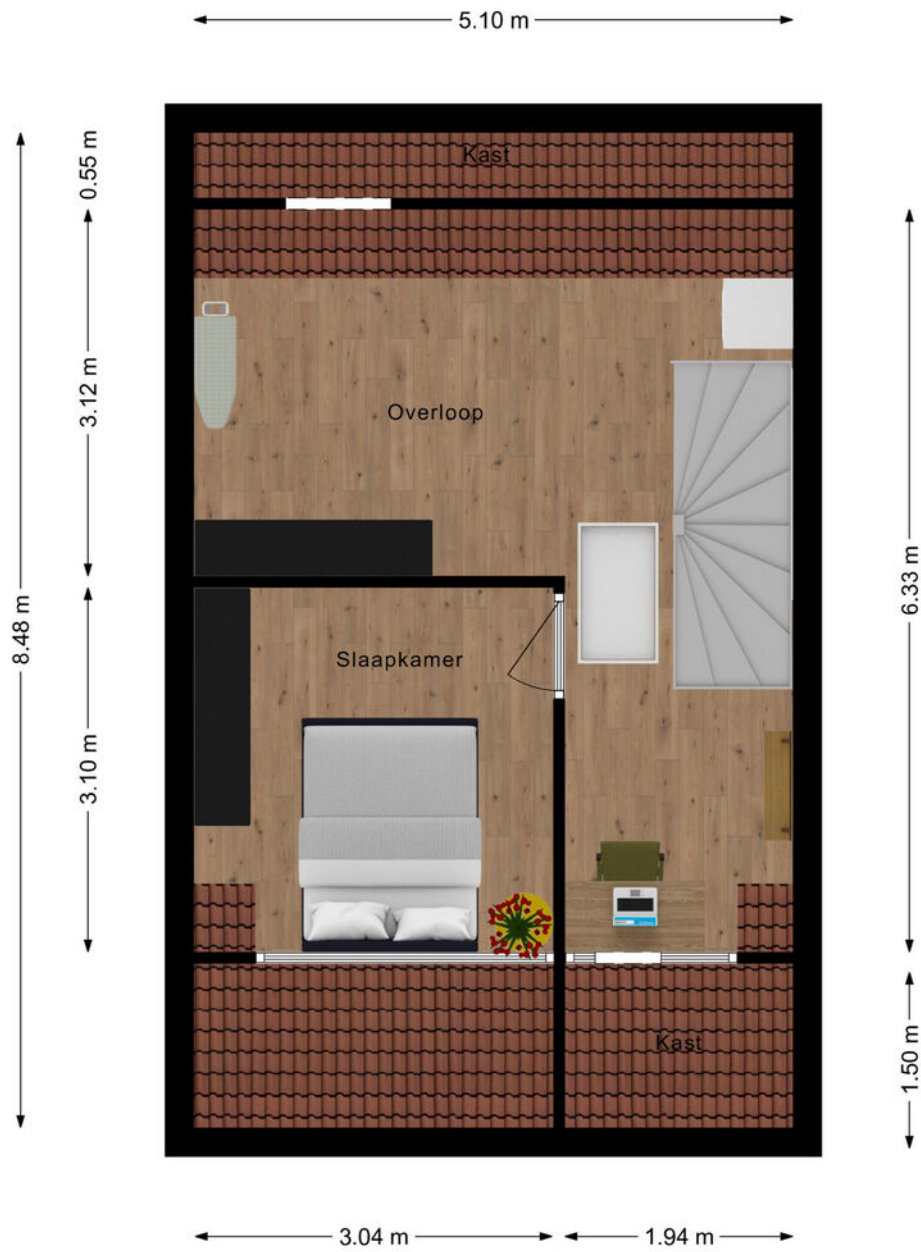
# Plattegrond





# Plattegrond

## 2e Verdieping

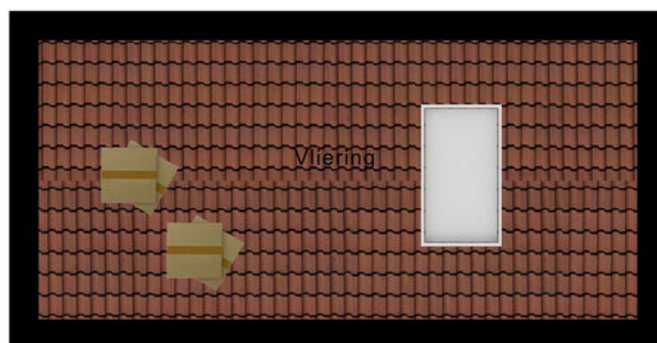


# Plattegrond

Vliering

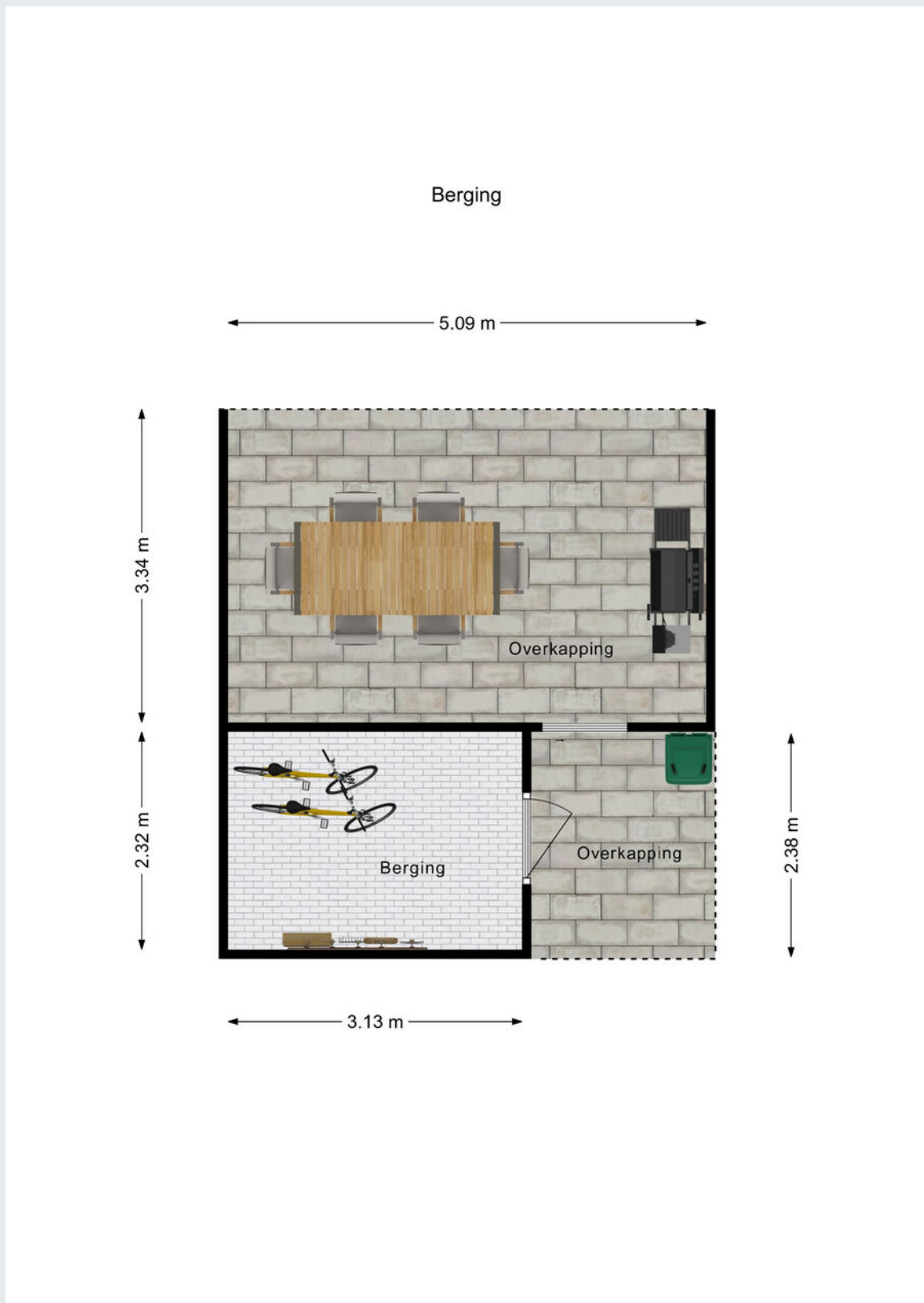
5.10 m

2.38 m



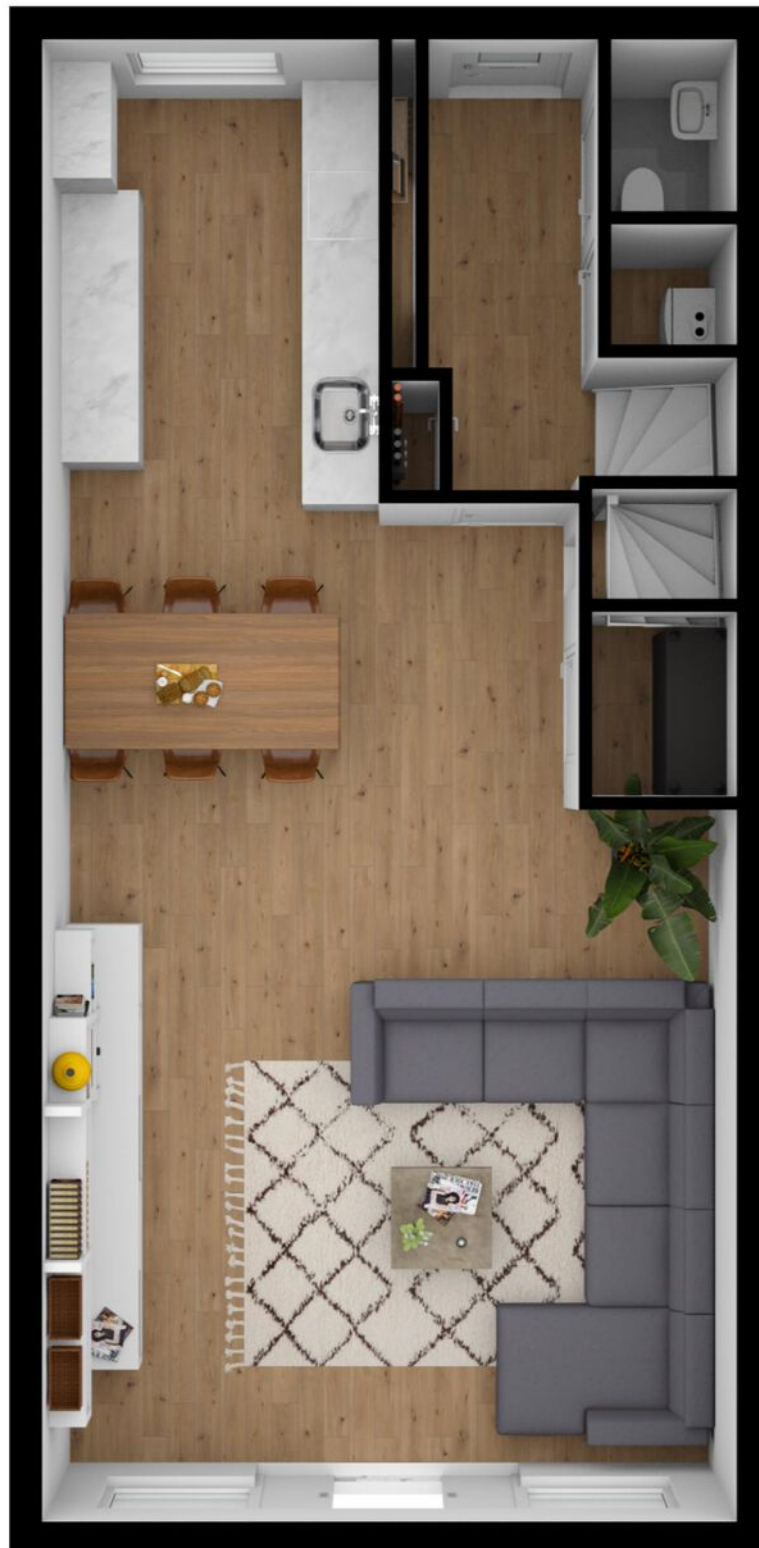


# Plattegrond



# Plattegrond

Begane Grond





# Plattegrond

## 1e Verdieping

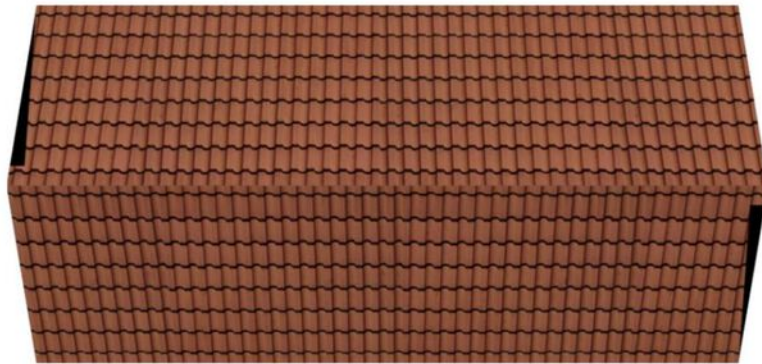


2e Verdieping



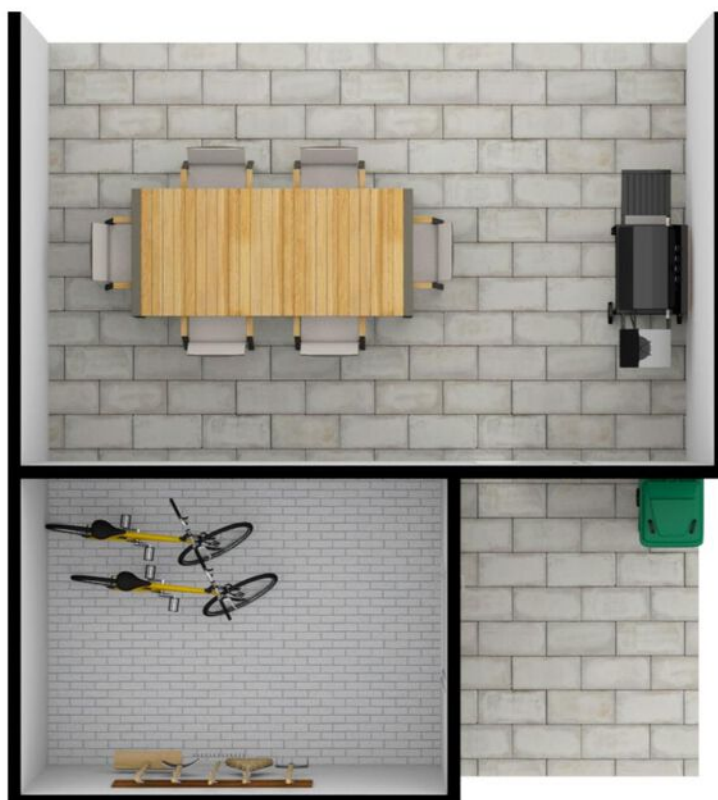


Vliering



# Plattegrond

Berging






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bram



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Udenhout	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6091	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Gemeente	Udenhout
Sectie / perceel	E / 6091
Oppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



**Koopakte:** VBO model

**Notaris:** Door de koper aan te wijzen

**Waarborgsom:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

**Financieringsvoorbehoud:** Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Algemeen:** Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

**Belangrijk:**

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'





# ALLROUND MAKELAARDIJ

## Tilburg

Korvelplein 212

5025 JX Tilburg

[info@allroundmakelaardij.nl](mailto:info@allroundmakelaardij.nl)

013-592 0080

