




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Kreitenmolenstraat 150**  
**5071 BJ Udenhout**  
**€ 875.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Tilburg**

Ringbaan-Oost 4  
5013 CA Tilburg

tilburg@dehuizenbemiddelaar.nl  
0135436900

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Kreitemolenstraat 150



Woonoppervlakte: 152 m<sup>2</sup>



Inhoud: 565 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1983



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 875.000 k.k.





## Omschrijving Kreitemolenstraat 150

Soms kom je in van die huizen en weet je het direct. Hier zou ik wel willen wonen! Deze riante vrijstaande woning aan de Kreitemolenstraat 150 is er zo een!

Het huis staat op een groot perceel (705 m<sup>2</sup>) op misschien wel één van de leukste plekken van Udenhout en kijkt uit over het park Ter Roomley. En met 157 m<sup>2</sup> aan woonruimte, 4 slaapkamers, een riante overkapping en een dubbele garage is er aan ruimte zeker geen gebrek.

Ideaal dus voor een bedrijf of hobby aan huis of een groot gezin! Er is nog zoveel meer over dit fraaie huis te vertellen, dus ik zou zeggen plan snel een bezichtiging en kom zelf kijken!

Bouwjaar: 1983

Inhoud: ca. 500 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: ca. 157 m<sup>2</sup>

Energie label: C

Indeling:

Begane grond:

Vanuit de oprit en via de voortuin is de entree van de woning te bereiken. In de hal vinden we de meterkast, toiletruimte, de trapopgang en een trapkast. Vanuit de hal komen we in keuken. De moderne keuken is voorzien van een hoekopstelling met combi-magnetron, vaatwasser, koelkast, gaskookplaat en afzuigschouw. De keuken is afgewerkt met een granieten blad. Vanuit de keuken is enerzijds de woonkamer te bereiken en anderzijds de bijkeuken.

De woonkamer van 35 m<sup>2</sup> beschikt over een fraaie gashaard, airco en openslaande tuindeuren aan de achterzijde. De kamer is strak afgewerkt met een natuurstenen vloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafond met sierlijsten.

De bijkeuken is recent vernieuwd met een nieuwe keukeninrichting met een spoelbak, koel-vries combinatie en kokend waterkraan.

Vanuit zowel de bijkeuken als woonkamer is er toegang tot de overkapping.

De overkapping is in 2019 geplaatst en van alle gemakken voorzien. U kunt hier gezellig gasten ontvangen, borrelen, werken of de kinderen een eigen ruimte bieden, de mogelijkheden zijn eindeloos. Vanuit de overkapping komt u rechtstreeks in de achtertuin, die veel privacy biedt. De achtertuin is met 31 meter diep riant te noemen en is voorzien van een vrijstaande dubbele garage en een houten berging. Deze berging heeft dienstgedaan als paardenstal en is eveneens voorzien van aansluiting water en verlichting.



## Omschrijving Kreitemolenstraat 150

### Garage:

De vrijstaande stenen garage is recent gerenoveerd en voorzien van krachtstroom, nieuwe garagedeuren, waarvan 1 elektrisch, een geïsoleerde betonvloer in de garage (gevlinderd en geïmpregneerd) en volledig nieuwe verlichting. De ideale ruimte voor iemand met een hobby of werk aan huis!

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. T.b.v. Het realiseren van een grotere badkamer is een 4e slaapkamer opgeofferd, waardoor er een zeer ruime, complete badkamer is ontstaan, die in 2009 is vernieuwd, volledig is betegeld en is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche, zwevend toilet en ligbad.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde heeft fraai uitzicht over de achtertuin en is voorzien van een airco. De 2e slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een grote inloopkast in de schuine van de kap boven de bijkeuken. De 3e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. De kamers zijn respectievelijk 10, 12 en 16 m<sup>2</sup> groot.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de zolder te bereiken. De zolder is eveneens ruim en is ingedeeld als voorzolder met technische ruimte met daarin de CV-ketel, warmtepompboiler en wasmachineruimte, tussenthal met vaste kast en extra bergruimte en een royale 4e slaapkamer.

De slaapkamer is voorzien van een vaste wastafel, airco, een grote dakkapel aan de achterzijde en extra bergruimte achter het knieschot.



## Omschrijving Kreitemolenstraat 150

### Bijzonderheden:

- Veelzijdige en riante vrijstaande woning
- Riant perceel 705 m<sup>2</sup> met voor, zij- en achtertuin met veel privacy
- Vier volwaardige slaapkamers
- Woonkamer met toegang tot een fraaie overkapping
- Eigen oprit met veel parkeergelegenheid
- Multifunctionele dubbele garage
- Rolluiken
- Boeiboorden en regenpijpen recent vernieuwd
- Energielabel C
- Volledig voorzien van dubbelglas
- Warmtepompboiler uit december 2023
- CV-ketel: Vaillant december 2023
- Alarm en camerasysteem
- 21 zonnepanelen op het zuidwesten
- Ideale ligging in één van de leukste straten van Udenhout
- Uitzicht op park Ter Roomley, daarnaast zijn er veel groen, speel- en sportvoorzieningen in de directe omgeving
- Aanvaarding in overleg



# Kreitemolenstraat 150 in beeld





























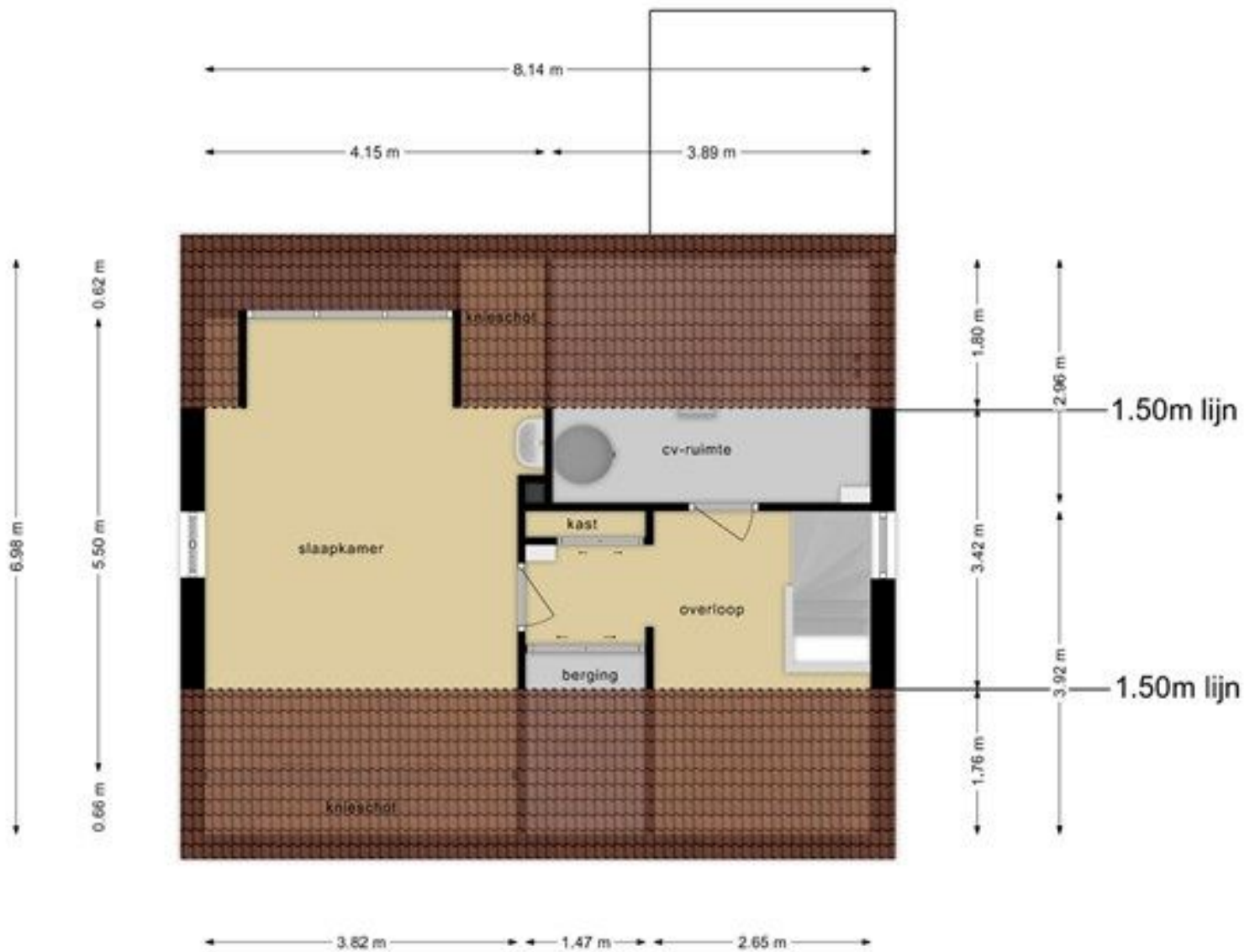


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

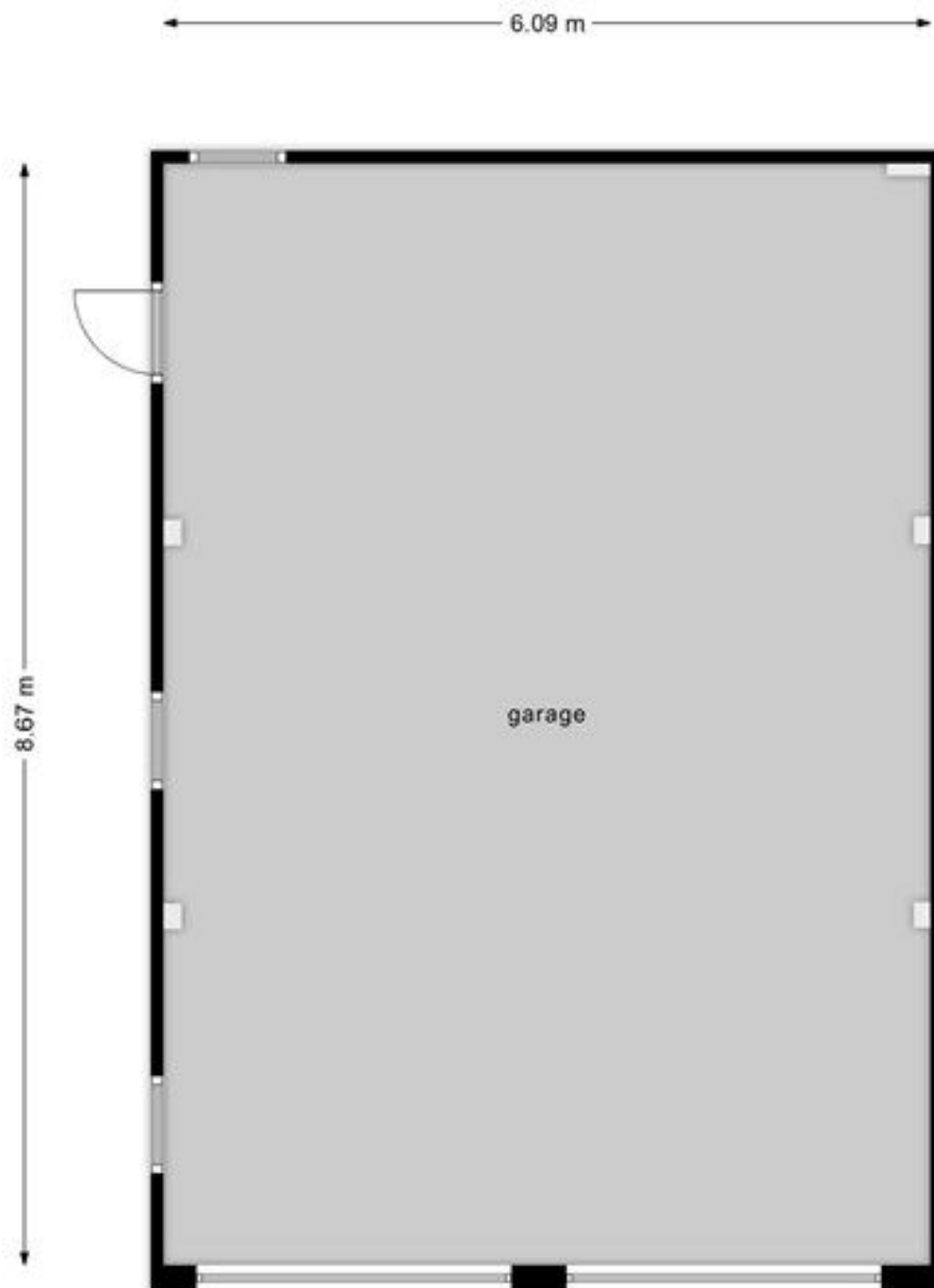


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

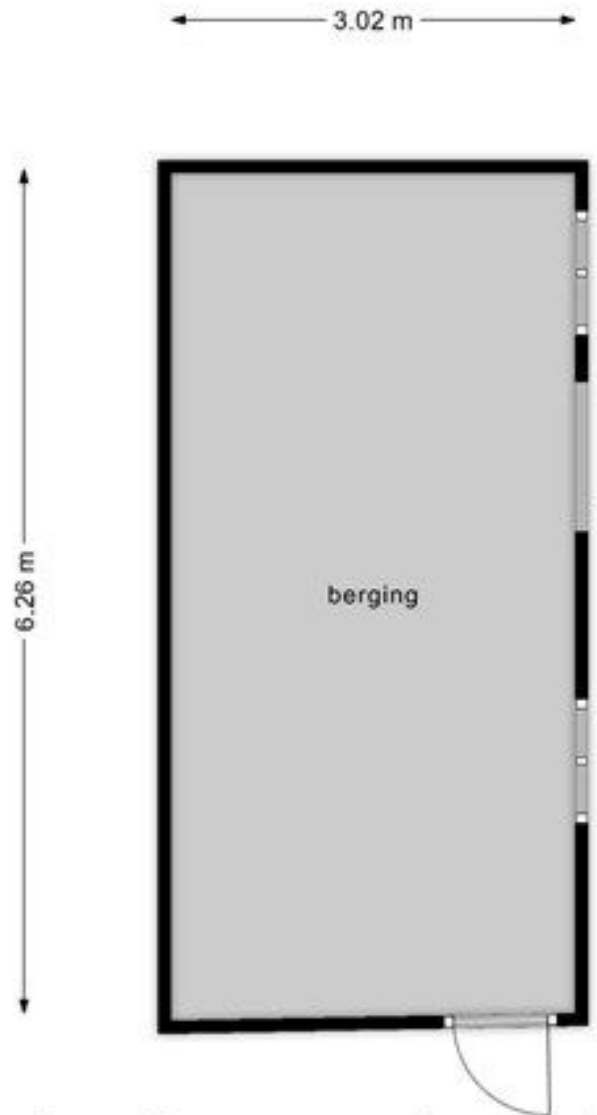




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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





## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kreitenmolenstraat 150
Postcode	5071 BJ
Plaats	Udenhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1983
Inhoud (m <sup>3</sup> )	565
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	valliant, 2023, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 20 maa 2025
Isolatie	dubbel glas



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.





## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda





## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



