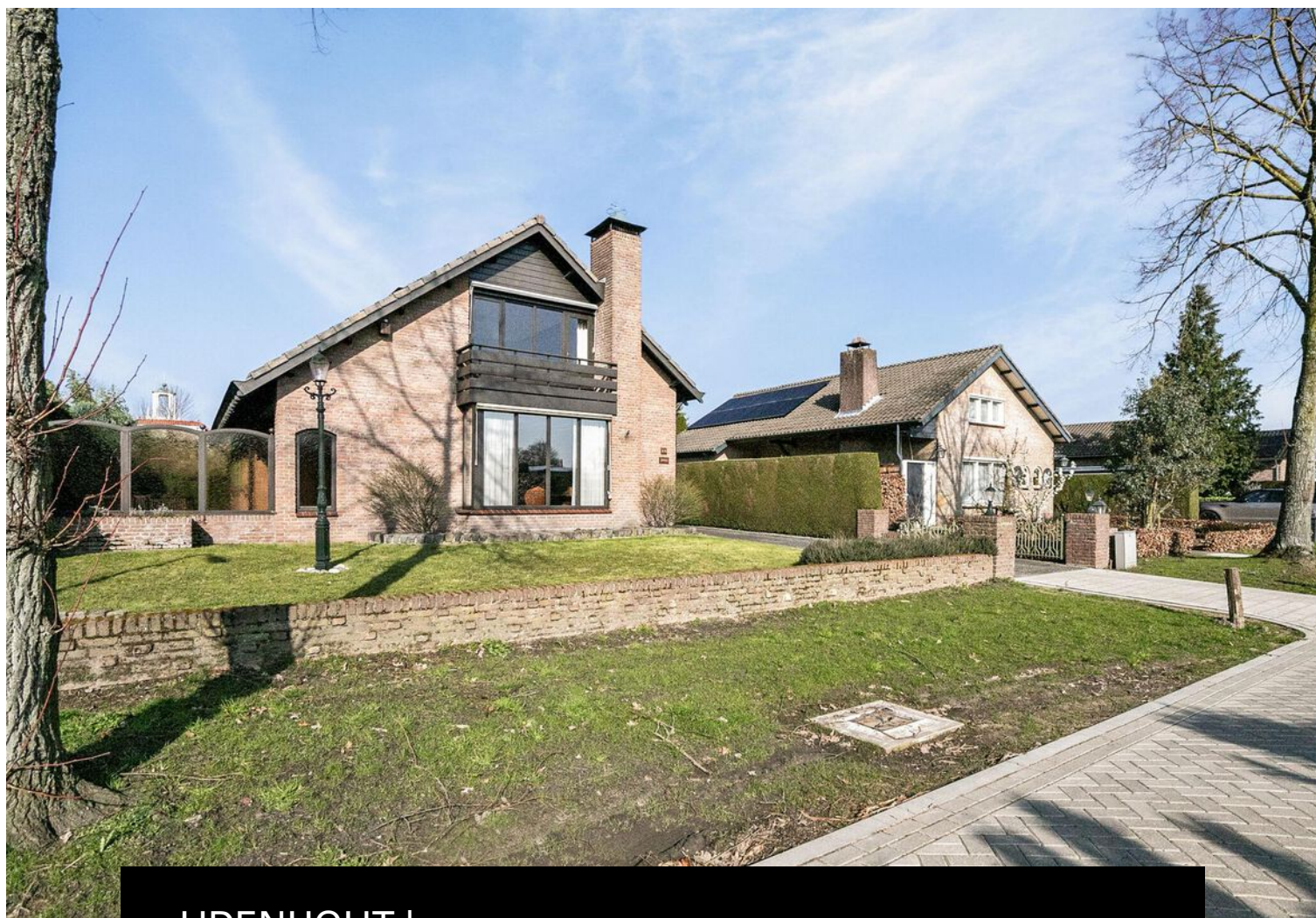


# Fijne woning



UDENHOUT | Lindenlaan 8

vraagprijs € 717.000 k.k.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | [info@fijnemakelaar.nl](mailto:info@fijnemakelaar.nl)  
[www.fijnemakelaar.nl](http://www.fijnemakelaar.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1979
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	740 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	183 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	576 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	17 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	14 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	33 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Omschrijving

Rustig en ruim wonen in een rustige straat, net buiten het centrum van Udenhout. In de mooie Lindenlaan staat deze jaren 70 woning, die na 45 jaar een verbouwing verdient. De slaap- en badkamer op de begane grond maken gelijkvloers wonen mogelijk en in totaal zijn er vier slaapkamers, perfect voor een gezin. Het ruime perceel met een goede zonligging, de oprit voor meerdere auto's, de wijn-/provisiekelder en de garage met bar zorgen voor een huis met veel voordelen en potentie.

Liesje leerde lotje lopen langs de lange Lindenlaan... De Lindenlaan in Udenhout is niet lang, maar wel erg mooi. De supermarkten, winkels, horeca, basisschool en sportverenigingen bevinden zich op loop- en fietsafstand. Hier is het fijn wonen voor jong en oud, in een gezellig dorp en met Tilburg, 's-Hertogenbosch, Berkel Enschoot en Oisterwijk in de nabijheid. Wat Udenhout heel aantrekkelijk maakt, is de situering ten opzichte van uitvalswegen en natuurgebied Loonse en Drunense Duinen.

## Indeling:

### Begane grond:

Aan de rechterzijde, bij de diepe oprit, is de overdekte entree van deze zeer ruime woning. In de hal zie je direct de bouwstijl van de jaren 70, met een hoge vide en schoonmetselwerk. Aan de rechterzijde is een portaal met toiletruimte en om de hoek bevindt zich de garderobe.

De woonkamer met optimaal tuincontact en openslaande deuren naar het terras biedt ruimte aan een grote zithoek, gesitueerd bij de open haard. Het eetgedeelte verbindt het zitgedeelte met de keuken, waar een op maat gemaakte hoekopstelling met een eiland en vaste ontbijttafel staat. Qua stijl is de keukenopstelling te omschrijven als landelijk, voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de aangrenzende bijkeuken met spoelbak en uitstortgootsteen is ruimte voor de wasapparatuur en een vaatwasser.

Gelijkvloers wonen is mogelijk dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is goed in te delen met een tweepersoonsbed en de direct toegankelijke badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, bidet en twee wastafels.

### Eerste verdieping:

Volg de hardhouten trap naar de overloop, waaraan drie slaapkamers grenzen. Aan de voorzijde is een zeer ruime slaapkamer, ingericht als kantoor, met meerdere inbouwkasten en een wastafel. Deze voorzieningen zie je ook in de slaapkamer aan de achterzijde, waar de kenner van Udenhout direct de klassieke toren van de brandweerkazerne herkent. De derde slaapkamer met groot dakraam is een prima, goed in te delen kinderkamer.

Verder zijn er op deze verdieping een berging/cv-ruimte, een toiletruimte met fonteintje en een doucheruimte. Zo is deze verdieping perfect voor thuiswonende kinderen, met eigen sanitaire voorzieningen en genoeg ruimte om te studeren.

### Kelder:

Onder een deel van de begane grond bevindt zich een praktische, stahoge wijn-/provisiekelder. Deze ruimte is te bereiken vanuit de hal van het woonhuis.

### Garage:

Aan het einde van de oprit staat een ruime, in spouw gebouwde garage met verwarming en een overkapping. In de garage staat een klassieke bar, perfect voor een feestje of als basis voor een mancave.



De bergzolder biedt praktische ruimte voor de dakkoffer, ski's, snowboards en andere (vakantie)spullen.

**Exterieur:**

Rondom de woning ligt een keurig onderhouden tuin met een diepe oprit. De achtertuin is gesitueerd op het westen en er zijn meerdere terrassen, waardoor je de hele dag in de zon kan zitten.

**Bijzonderheden:**

- Gelijkvloers wonen dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond;
- Totaal vier slaapkamers;
- Douche- en toiletruimte op de eerste verdieping;
- De woning dient gemoderniseerd en verduurzaamd te worden;
- Ruim perceel met een goede zonligging;
- Garage met bar, overkapping en bergzolder;
- Energielabel C.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

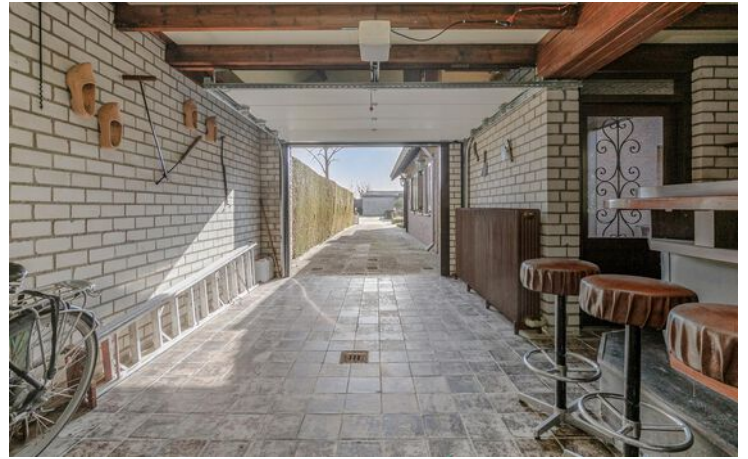




FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Begane grond



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

# Eerste verdieping



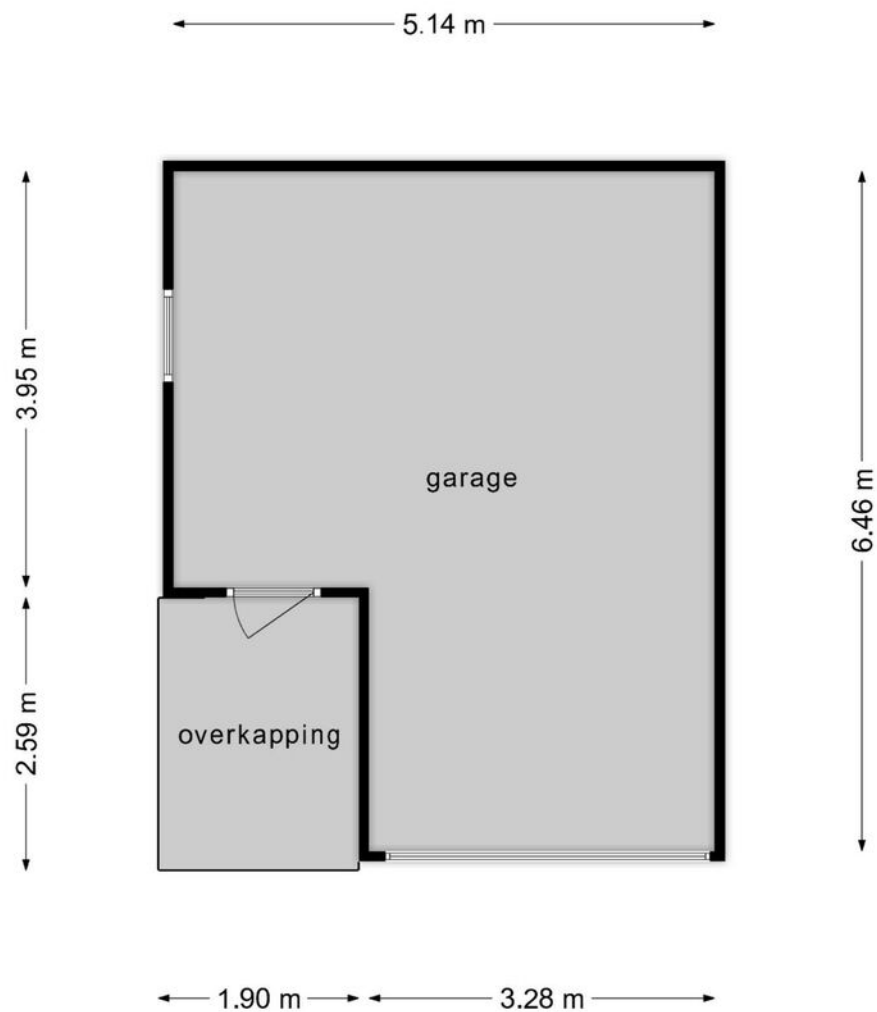
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



FIJN HUIS,  
 FIJNE PLEK,  
 FIJNE MAKELAAR

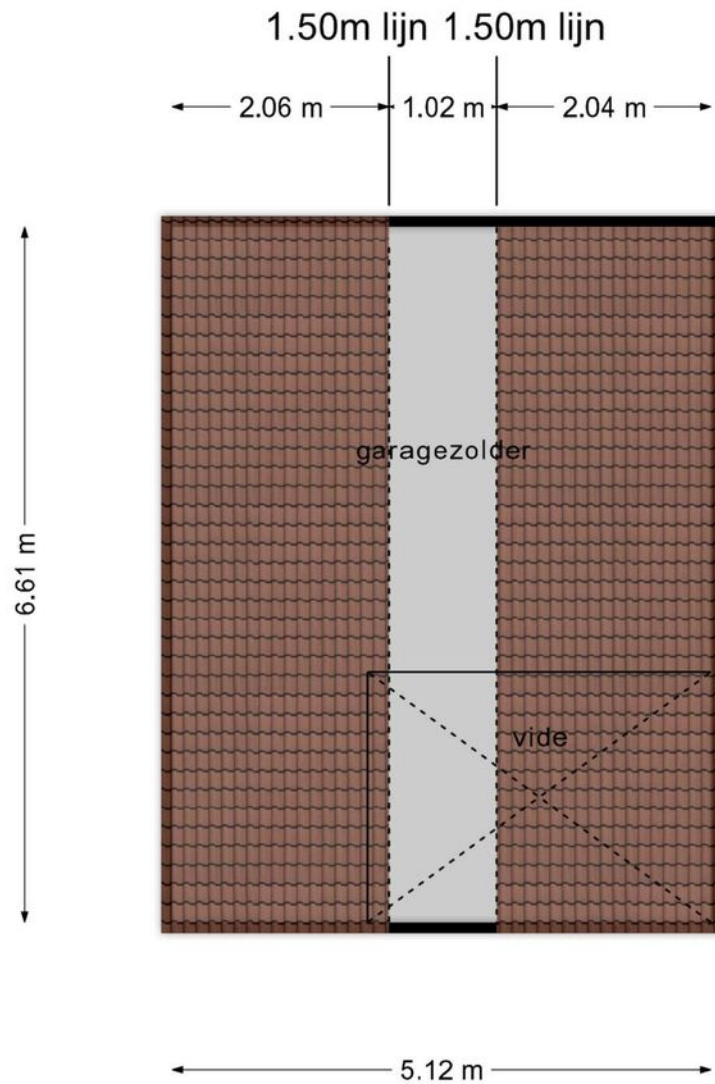


# Garage



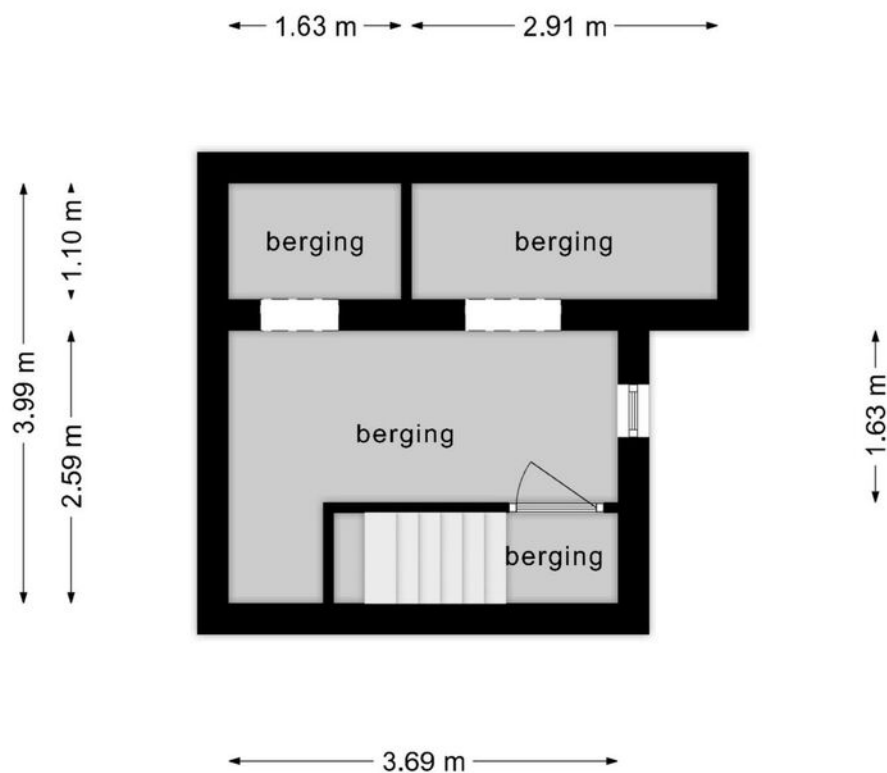
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Zolder garage



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

# Berging



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

# Overzicht

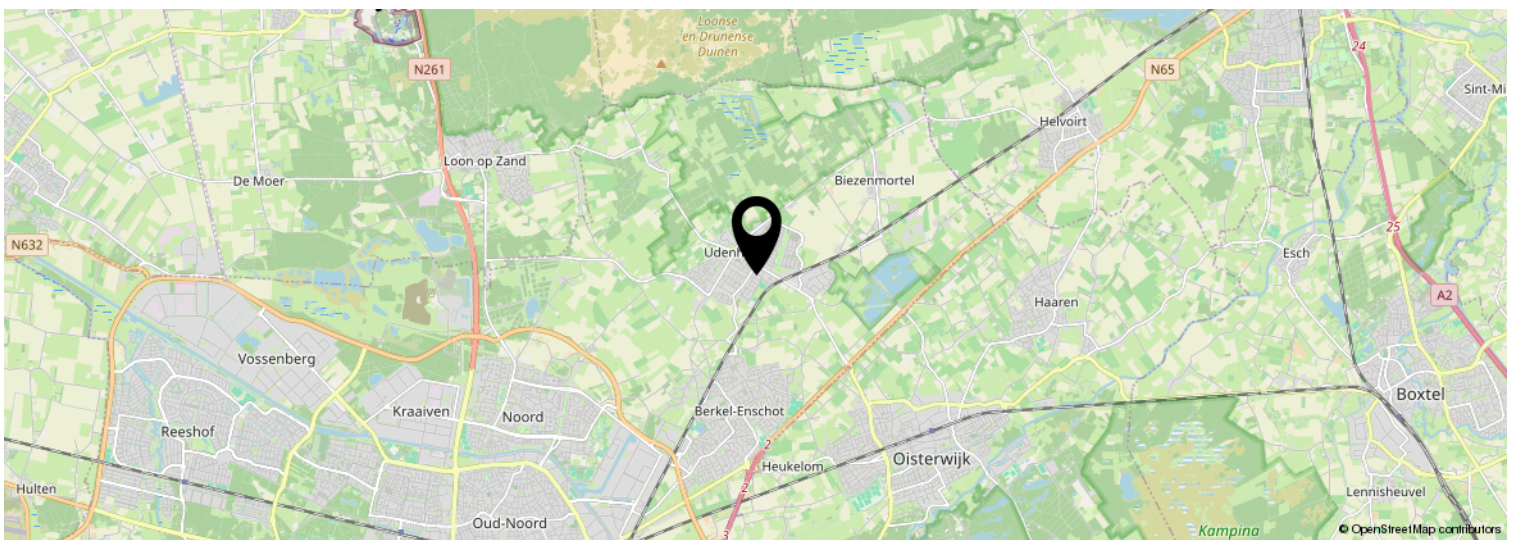
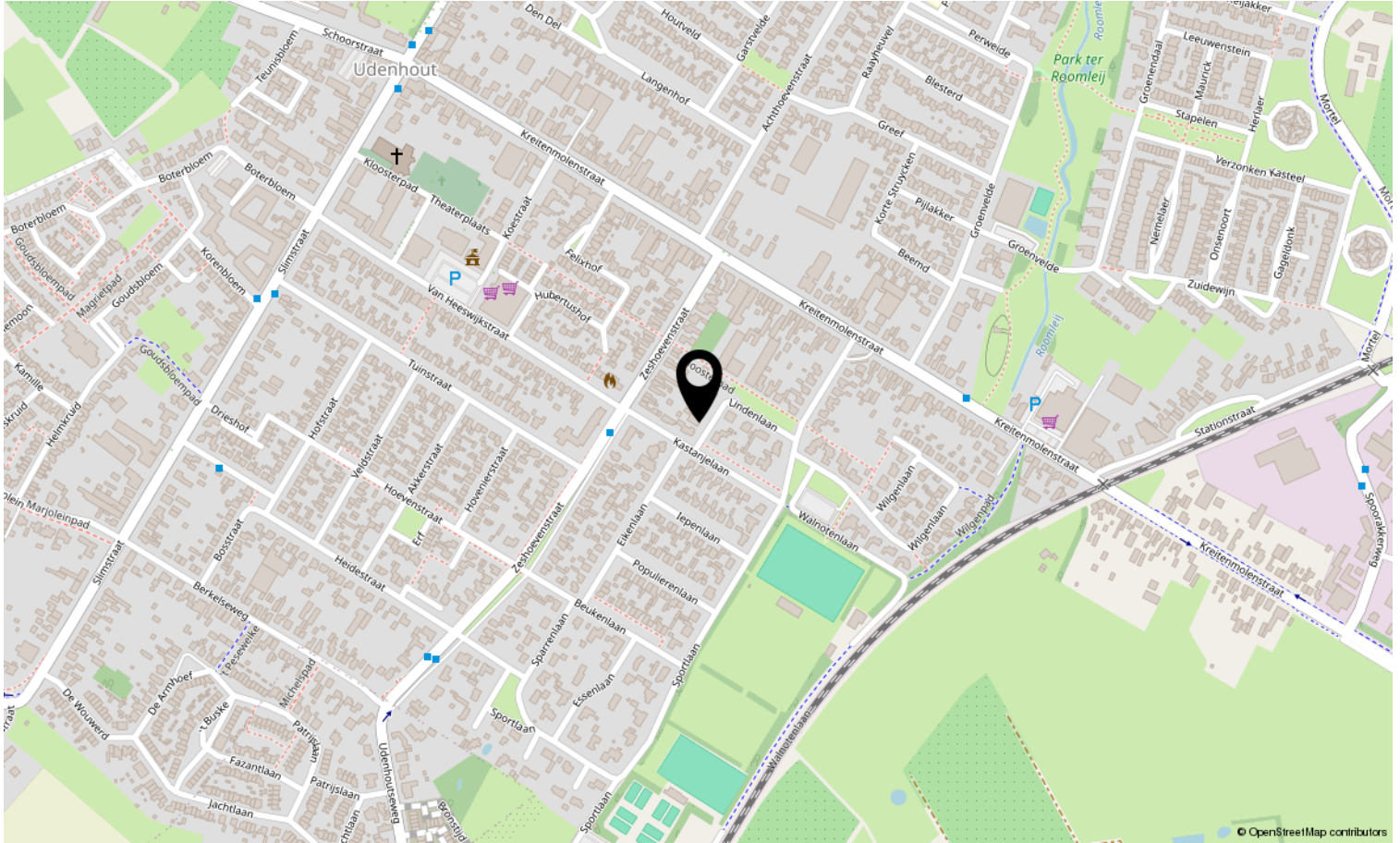


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Locatie op de kaart




FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Udenhout	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3680	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2024  
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.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen	X			
- Ventilator met verlichting	X			
- Wandspots slaapkamer beneden	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle inbouwkasten	X			
- Alle losse kasten			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Linoleum	X			
-				X
Overig, te weten				



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Vriezer in kelder	X			
- Afzuigkap in bijkeuken	X			
- Vaatwasser bijkeuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Bidet	X			
- Toilet/fontein bovenverdieping	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Oplaadpunt elektrische auto				X
Houten raamluiken	X			
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Kleine berging	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- Garage met bar en bergzold	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Veelgestelde 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 eerste bidder 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 en 9). 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.





**Marc Slijper**



**Claire Tseng**



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

De Lind 18, 5061 HW, Oisterwijk  
013-3031899 | [info@fijnemakelaar.nl](mailto:info@fijnemakelaar.nl)  
[www.fijnemakelaar.nl](http://www.fijnemakelaar.nl)

