

TE KOOP



Vanafprijs € 375.000,- k.k.

# NERHOVENSESTRAAT 21 GILZE



[www.kinmakelaars.nl](http://www.kinmakelaars.nl) | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen en Tilburg



# INHOUD

- Kenmerken
- Omschrijving en foto's
- Plattegronden
- Kadastrale kaart
- Lijst van Zaken
- Kin Makelaars
- Wonen in Gilze
- Extra toelichting over het kopen van een huis

## WELKOM!

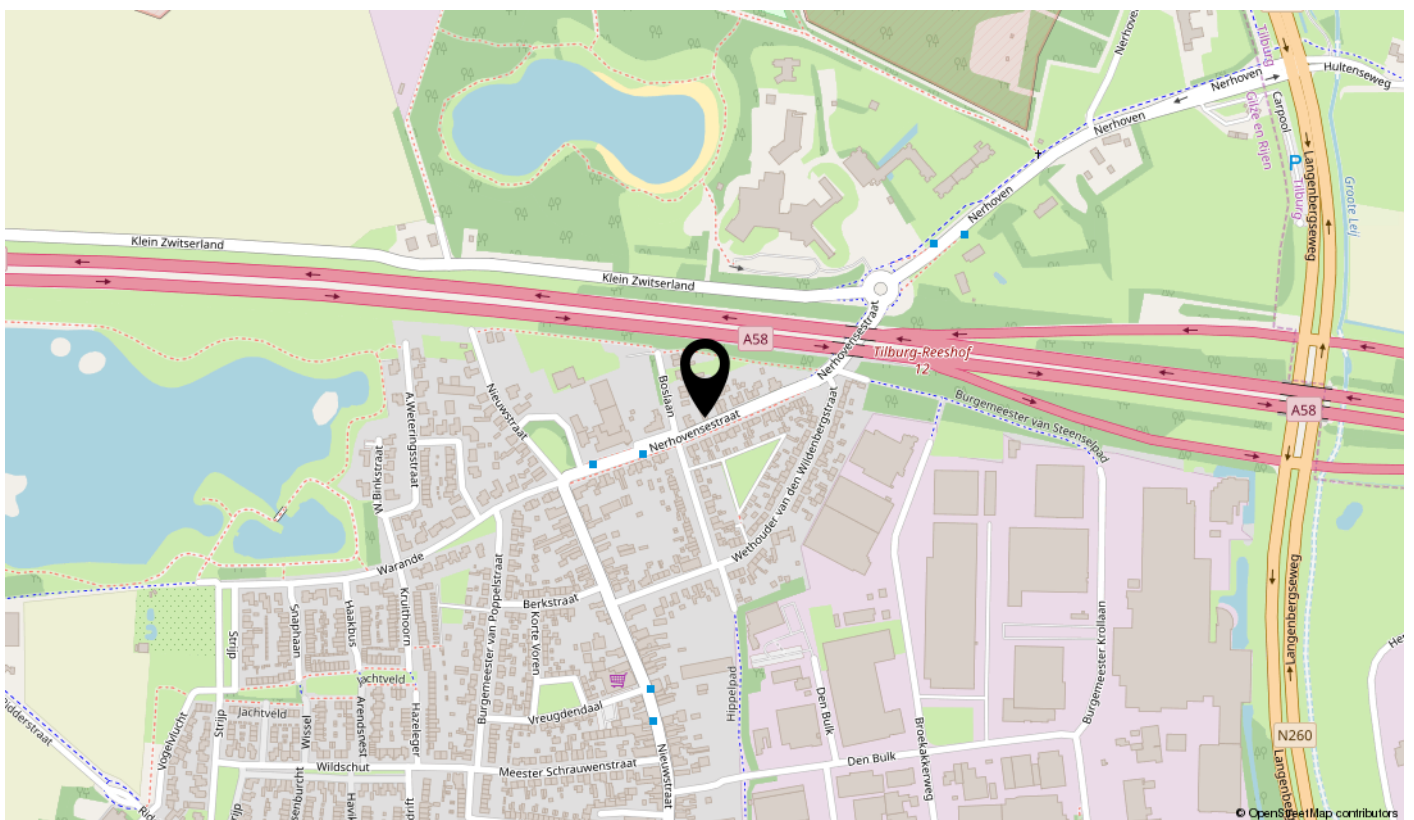
Heb je vragen over Nerhovensestraat 21?  
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Gilze en Rijen  
Tel: 0161 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	Nerhovensestraat 21
Plaats	Gilze
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1931
Inhoud	548 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	495 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Installaties</b>	
Verwarming	c.v.-ketel 1997
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



## NERHOVENSESTRAAT 21, GILZE

Aan de rand van de dorpskern van Gilze gelegen zeer karakteristiek vrijstaand woonhuis met privacybiedende tuin, 3 slaapkamers en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is afgelopen jaren grotendeels aangepast aan de huidige woonwensen en direct geschikt voor fijne bewoning en daarnaast ideaal voor het vestigen van kantoor aan huis.





## BIJZONDERHEDEN

- De woning is met recht instapklaar te noemen.
- Ideaal voor het vestigen van kantoor aan huis met drietal eigen parkeerplaatsen.
- Woning is afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd: o.a. meterkast, toilet en lichtkoepels (2017).
- Woning is volledig geïsoleerd.
- Heerlijke fijne woning met privacybiedende achtertuin en 3 slaapkamers.

# BEGANE GROND

## Entree/hal

Hal/entree met garderobenis, toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

## Woonkamer

De sfeervolle, uitgebouwde woonkamer (ca. 38m<sup>2</sup>) is voorzien van een houten vloer, heerlijke gashaard, praktische werk-nis in de oude kelder, provisiekast en geniet veel lichtinval vanwege de hardhouten kozijnen. Aan de achterzijde (deels uitgebouwd met een smaakvolle erker) staat de woonkamer in half open verbinding met de leefkeuken.











# KEUKEN

De royale leefkeuken (ca. 14m<sup>2</sup>) met inbouwapparatuur is ingericht met een 4 pits gasfornuis (2018), hetelucht-oven (2018), vaatwasser, koelkast, quooker, rvs-afzuigkap en diverse opbergkasten. De keuken is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming en lichtkoepel. Vanuit deze keuken is middels een loopdeur toegang tot de bijkeuken.

Coffee.  
GOOD IDEA





# BIJKEUKEN

## Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming en hier bevindt zich de vernieuwde meterkast (11 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel), toiletruimte, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een praktische provisiekast. Vanuit deze bijkeuken is toegang mogelijk tot de heerlijke tuin en het tussenportaal.

## Toilet

De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en uitgerust met een vrijhangend closet en fonteintje.

## Tussenportaal

Vanuit het tussenportaal is de badkamer te bereiken en hier is voldoende lichtinval middels de lichtkoepel. In deze ruimte is de opstelplaats van de CV-ketel (merk: Nefit, jaar: 1997), boiler en daarnaast voorzien van vloerverwarming en een praktische vaste kast.







### **Badkamer**

De royale badkamer is geheel betegeld en compleet uitgerust met een inloopdouche, een ligbad, dubbele wastafel, radiator en een lichtkoepel.





**BADKAMER**





# TUIN/TERRAS



## Tuin/terras

De royale en zonnige tuin op het oosten is gelegen naast de woning. Deze fraai aangelegde tuin beschikt over een overkapping en sfeervolle buitenhaard, diverse terrassen, gazon, borders met vaste beplanting, containerhok, moestuin en een achterom. Vanuit de tuin is toegang mogelijk tot een tweetal bergingen, houthok en kookstudio.

## Berging 1

De royale berging met licht/electra is ruim 23m<sup>2</sup> en voorzien van een tweetal lichtkoepels en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.

## Berging 2

Deze berging (ca. 8m<sup>2</sup>) is toegankelijk middels een schuifdeur en voorzien van licht/electra. Deze berging is momenteel in gebruik als fietsenstalling/opslag.

## Berging 3

Achterin de tuin is eveneens een berging (met licht/electra) met schuifdeur gelegen. Deze berging wordt momenteel gebruikt als houthok/opslag.

## Kookstudio

Achterin de tuin is een ruime kookstudio gelegen. Deze is recentelijk nog in gebruik geweest en ideaal voor een liefhebber. De studio beschikt over een karakteristieke steenoven uit Sardinië, gasaansluiting, koelkast, lichtkoepel, heater en gemetselde keuken met opbergkasten.

## Oprit

De oprit is gelegen naast de woning en biedt de mogelijkheid tot het parkeren van 3 voertuigen op eigen terrein. Vanuit deze oprit is middels een toegangspoort de tuin bereikbaar.











**KOOKSTUDIO**



Bovenhal met toegang tot de 3 slaapkamers, toilet en praktische provisiekast. Vanuit deze overloop is de bergzolder te bereiken met een losse trap.

### Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (ca. 13m<sup>2</sup>) voorzien van vloerbedekking, vaste kastenwand, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, radiator, behang wandafwerking, tv-aansluiting en inbouwverlichting.

### Slaapkamer 2

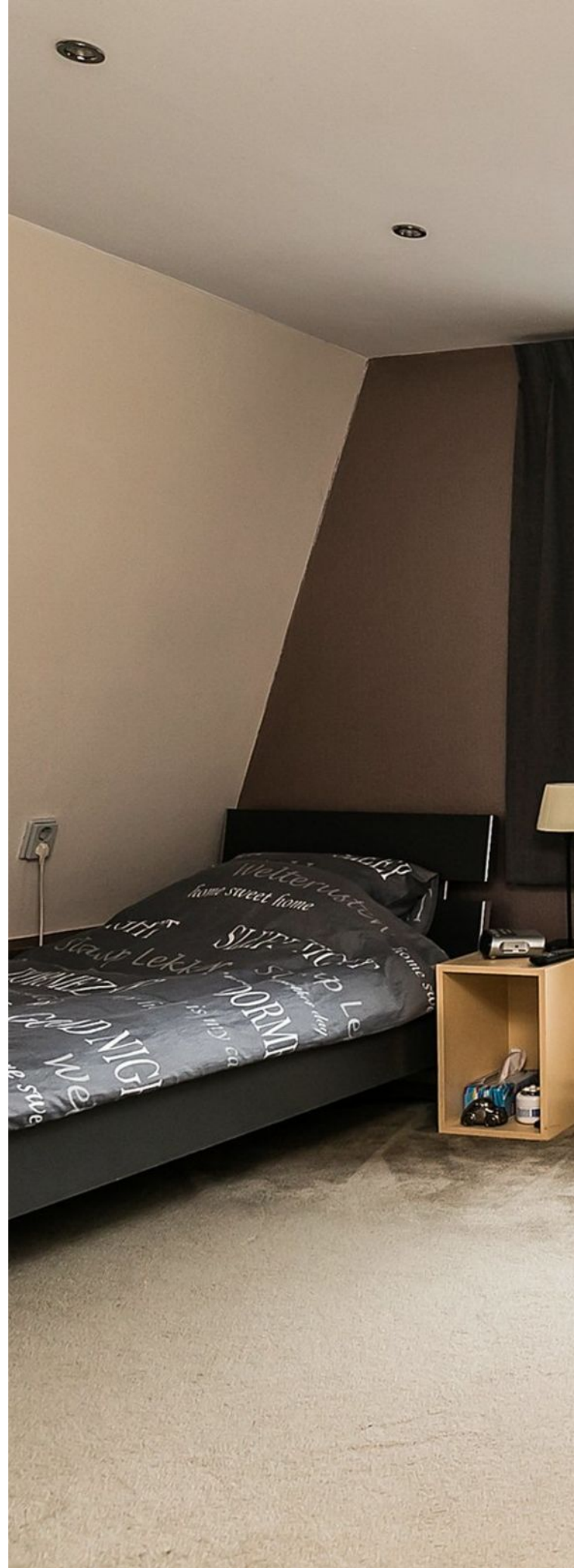
Aan de zijkant gelegen slaapkamer (ca. 9m<sup>2</sup>) voorzien van een vloerbedekking, hardhouten kozijn met dubbele beglazing en radiator.

### Slaapkamer 3

Aan de achterzijde gelegen ouder-slaapkamer (ca. 13m<sup>2</sup>) voorzien van een vloerbedekking, hardhoutenkozijnen met dubbele beglazing, airco-unit en tv aansluiting. Deze slaapkamer is in 2000 geheel aangepast doordat de nok verhoogd en geïsoleerd is.

### Toilet

De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en uitgerust met een vrijhangend closet, fonteintje en radiator.





# EERSTE VERDIEPING



# SLAAPKAMER 2





# SLAAPKAMER 3

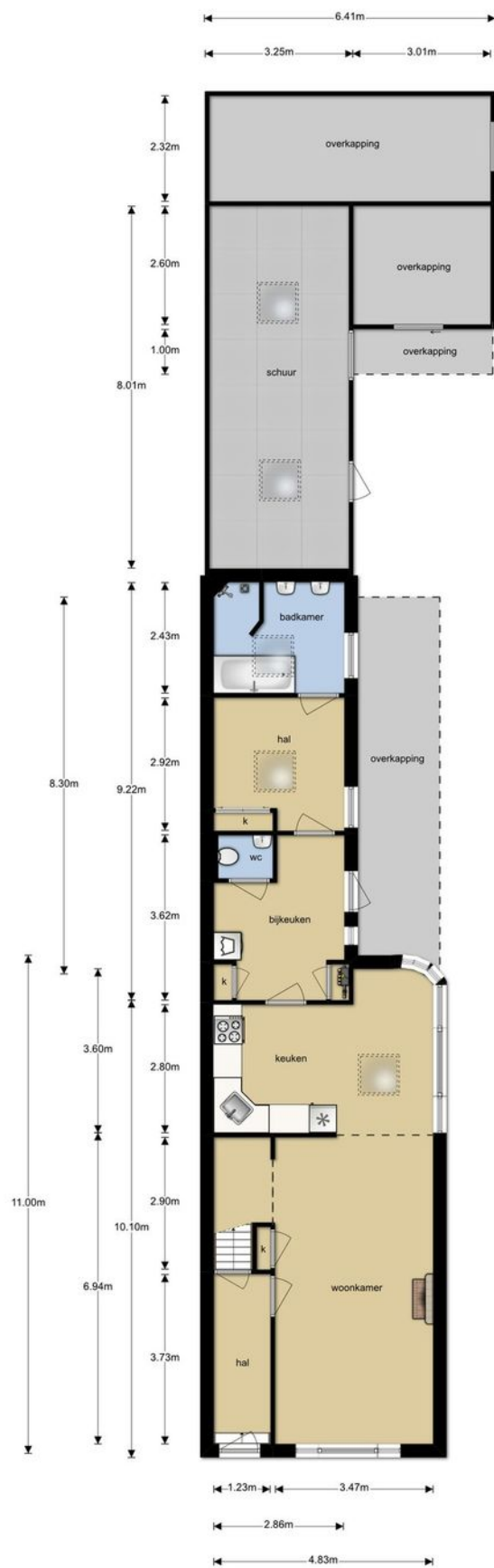




# STRAATBEELD





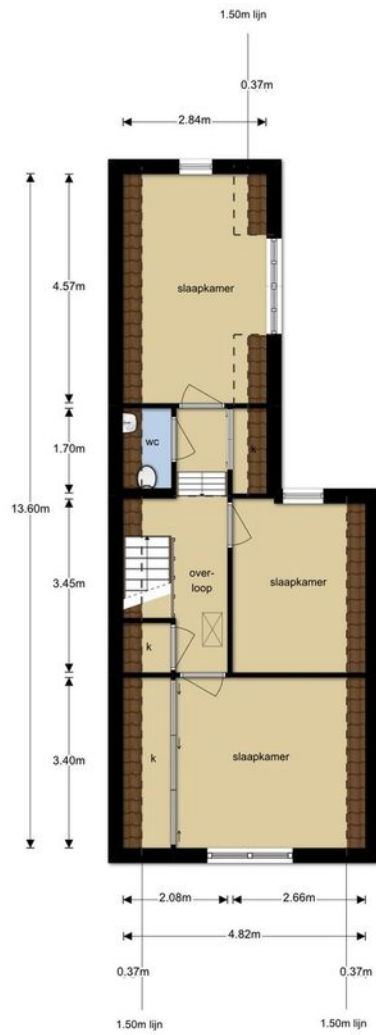


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



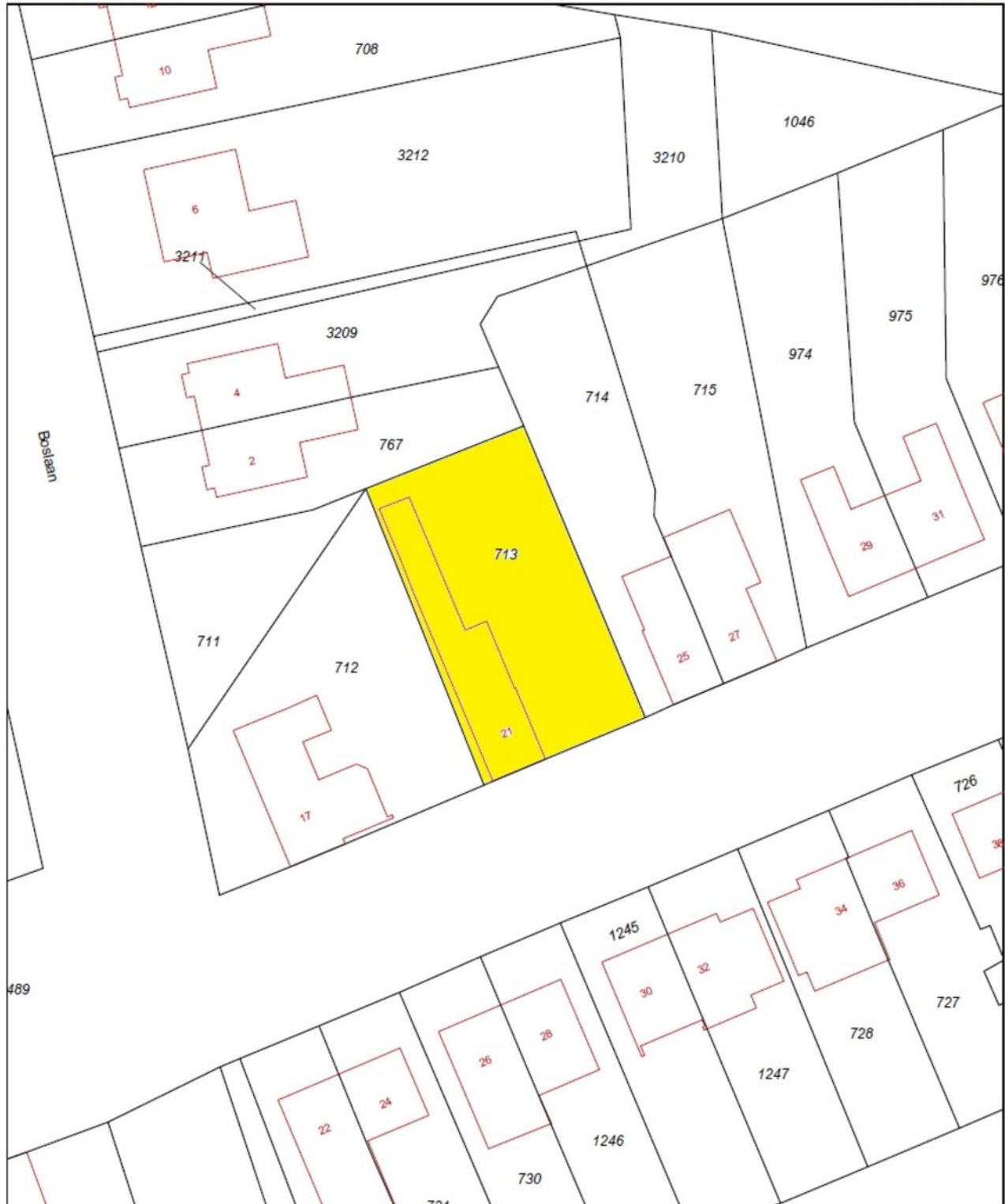
# BEGANE GROND





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

# EERSTE VERDIEPING



<p>12345 Deze kaart is noordgericht                  25 Perceelnummer                  — Vastgestelde kadastrale grens                  — Voorlopige kadastrale grens                  — Administratieve kadastrale grens                  — Bebouwing                  — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500                  Kadastrale gemeente Gilze en Rijen                  Sectie L                  Perceel 713</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.

# KADASTRALE KAART

# Lijst van zaken

Betreffende het

perceel:

Nerhovensestraat 21  
5126 TD Gilze

d.d.

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
- Buitenhaard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Buitentafel Eikenhout en 6 stuks stoelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ornamenten (stenen bankje en 'waterbakken')	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper

Paraaf koper

1

**LIJST VAN ZAKEN**

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
- Inbouwkoelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inbouwoven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gaskookplaat en afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inbouwvaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires</b>				
- Kruikdenrekjes RVS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Messenmagneet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ophangstang keukengerei	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- Led-verlichting keuken (excl. Philips HUE Bridge)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inbouwspots slaapkamer voor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Verlichting kleed- en badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Verlichting schuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
- Wandkast incl. legplanken overloop	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wandkast incl. legplanken en spiegel slaapk. voor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kasten (3st.) en werkblad bijkeuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Toiletaccessoires</b>				
- Ventilator	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- verlichting (beide wc's)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletbril, -rolhouder en -borstel (beide wc's)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires</b>				
- Ventilator	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche- en zeepbakje	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:

-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Overige zaken, te weten:

- Pizzaoven (houtgestookt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inbouwkoelkast (bij Pizzaoven)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Verlichting (bij pizzaoven)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wanden demontabel (bij pizzaoven)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toebehoren pizzaoven (pizzascheppen e.d.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Werktafels (1 groot en 3 klein)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Heatstrip inclusief regelaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Opmerkingen

- Gashaard woonkamer – Blijft achter
- 'Normale' voordeurbel – Blijft achter
- TV-beugel slaapkamer achter – Blijft achter
- TV-versterker meterkast – Blijft achter
- Inbouw (auto)radio kleedkamer incl. trafo – Blijft achter
- Inbouwspeakers 6 st. – Blijft achter
- Gordijnen lichtkoepels kleed- en badkamer – Blijft achter
- Klok pomp in put – Blijft achter
- Stelling en één kast uit schuur – Gaat mee

Paraaf verkoper

Paraaf koper

3

**LIJST VAN ZAKEN**

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- 'Losse' bloempotten – Gaat mee				
- Lampen (2st.) bij buitenhaard – Gaat mee				
- Heatstrips (2st.) bij buitenhaard – Gaat mee				

# KIN MAKELAARS

## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

### Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

### De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

### Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 16.500 abonnees en onze eigen Woonspecial die huis-aan-huis wordt bezorgd, weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

### Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen en Tilburg

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

### Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

### Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





## WONEN IN GILZE

Met haar rijke verenigingsleven en onderlinge verbondenheid is Gilze een sfeervolle plek om te wonen. Met de gunstige ligging nabij het centrum van Gilze, liggen alle voorzieningen op loop- en fietsafstand. Bovendien liggen de bruisende steden, Breda en Tilburg, in de directe nabijheid.

Primaire voorzieningen zoals een supermarkt, de basisscholen en de sportvelden vind je in het dorp zelf. Even te voet de boodschappen doen is in een handomdraai gebeurd, de kinderen op de fiets of zelfs te voet naar school brengen is zo gepiept en in het weekend even snel naar het voetbalveld om de plaatselijke trots aan te moedigen wordt er alleen maar leuker op!





# EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

## Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

## Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

## Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

## Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

## Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

## Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

## Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

## Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten per 2024

Vanaf 2024 geldt een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

### Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

### Toelichting clausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte, maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen. Deze zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meting sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

### Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

### Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?  
Wij staan voor je klaar!**

**Hoofdstraat 27, 5121 JA RIJEN  
Tel: 0161 244 844  
rijen@kinmakelaars.nl**

# KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of  
in jouw toekomstige woning!

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

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
MAKELAARS

#### Breda

Ginnekenweg 170  
4835 NH BREDA  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
5104 JC DONGEN  
Tel. 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Korte Kerkstraat 6A  
5664 HG GELDROP  
Tel. 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
5126 CK GILZE  
Tel. 0161 - 244 844  
[gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
5121 JA RIJEN  
Tel. 0161 - 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
5038 NE TILBURG  
Tel. 013 - 5 339 339  
[tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)