



MOLENAKKERSTRAAT 10

MOERGESTEL



Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	166 m ²
Perceeloppervlakte	8294 m ²
Inhoud	675 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	tuin rondom
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd

ALGEMENE INFORMATIE

Rust, ruimte, vrijheid, wonen combineren met werken en een perfecte plek voor het hobbymatig houden van dieren. In het buitengebied van Moergestel staat deze solide gebouwde vrijstaande woning met inpandige garage, vier slaapkamers en een multifunctionele loods van meer dan 1.000m². Rondjes rijden op je zitmaaier, verse eieren rapen in de ochtend of je paard verzorgen op het eigen erf; op dit perceel van 8.294m² is het allemaal mogelijk.

De Molenakkerstraat is een rustige straat in het buitengebied ten zuiden van Moergestel. Binnen enkele minuten met de auto rij je via Vinkenberg de snelweg A58 op met goede verbindingen richting Eindhoven (Flight Forum/ High Tech Campus), Tilburg, 's Hertogenbosch en Breda. De dorpskern biedt veel voorzieningen: je kunt er terecht voor de dagelijkse boodschappen, er zijn diverse winkels, gezellige horeca, kinderopvang, sport en basisonderwijs. De omliggende percelen worden gebruikt voor akkerbouw en veehouderij; er is geen noemenswaardige industrie of recreatie in de directe omgeving.

Indeling:

Begane grond:

Veel bekenden van de huidige bewoners komen via de achterdeur, maar de entree met hal aan de voorzijde is de moeite waard om te gebruiken. De hal heeft een mooie vide met trapopgang, een garderobenis en toegang tot de woonkamer en de werkkamer.

De woonkamer heeft een prettige L-vorm en grote ramen aan drie zijden die zorgen voor veel lichtinval en optimaal tuincontact. Er is reeds een aansluiting voor een gashaard aanwezig en de tijdloze leistenenvloer heeft behaaglijke vloerverwarming. Vanaf de bank of zittend aan de eettafel heb je uitzicht dat nooit verveelt: tegelijk heb je volledige vrijheid en privacy. Wil je snel het terras en de tuin bereiken dan kun je gebruik maken van de brede schuifpui aan de achterzijde.

Deze woning heeft een echte leefkeuken, het hart van de woning waar bezoek maar al te graag aanschuift voor een kop koffie. De uitgebreide keukenopstelling heeft veel kastruimte, een granieten aanrechtblad en alle benodigde inbouwapparatuur die nieuwe recepten tot een succes maken. De werkkamer is een ruimte die je voor vele doeleinden kunt gebruiken: als kantoor, praktijkruimte, leeskamer, plek voor je hobby's, eetkamer of als speelkamer voor de kinderen.

In de hoek van de keuken is een deur naar een portaal met garderobe, toiletruimte, deur naar de achtertuin en toegang tot de garage. De in spouw gebouwde garage heeft een openslaande houten deuren aan de voorzijde en is goed te gebruiken als klus- of hobbyruimte.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot vier (slaap)kamers, de badkamer en de toiletruimte. De hoofdslaapkamer heeft veel bergruimte en mag gerust XL-formaat genoemd worden; de slaapkamer aan de voorzijde (thans berging) heeft een dakkapel en de twee slaapkamers aan de linkerzijde hebben praktische inbouwkasten. De slaapkamers en de overloop hebben een doorgelegde houten vloer; goed passend bij de sfeer die je binnen en buiten ervaart.

Vloerverwarming zorgt voor warme voeten in de badkamer. Verder is deze grotendeels betegelde ruimte voorzien van alle faciliteiten die je nodig hebt: een ligbad, aparte douche en een wastafel met een grote spiegel en verlichting. Het toilet zit in een aparte ruimte, bereikbaar vanaf de overloop.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereik je de stahoge, geïsoleerde bergzolder; een prima plek voor je vakantiespullen en dierbare eigendommen die je wilt bewaren voor later.

Exterieur:

Het magnifieke perceel van maar liefst 8.294m² biedt volop mogelijkheden. Tuinliefhebbers vinden hier hun tuinparadijs; je kan ook een mini golfparcours aanleggen en het gras korthouden met een zitmaaier. Direct achter de woning is een groot terras met vrij uitzicht over je eigen domein en de bomensingel die zorgt voor beschutting. Het perceel leent zich uitstekend voor het hobbymatig houden van dieren: we denken aan scharrelende kippen, wollige schapen of stoere paarden.

Multifunctionele loods:

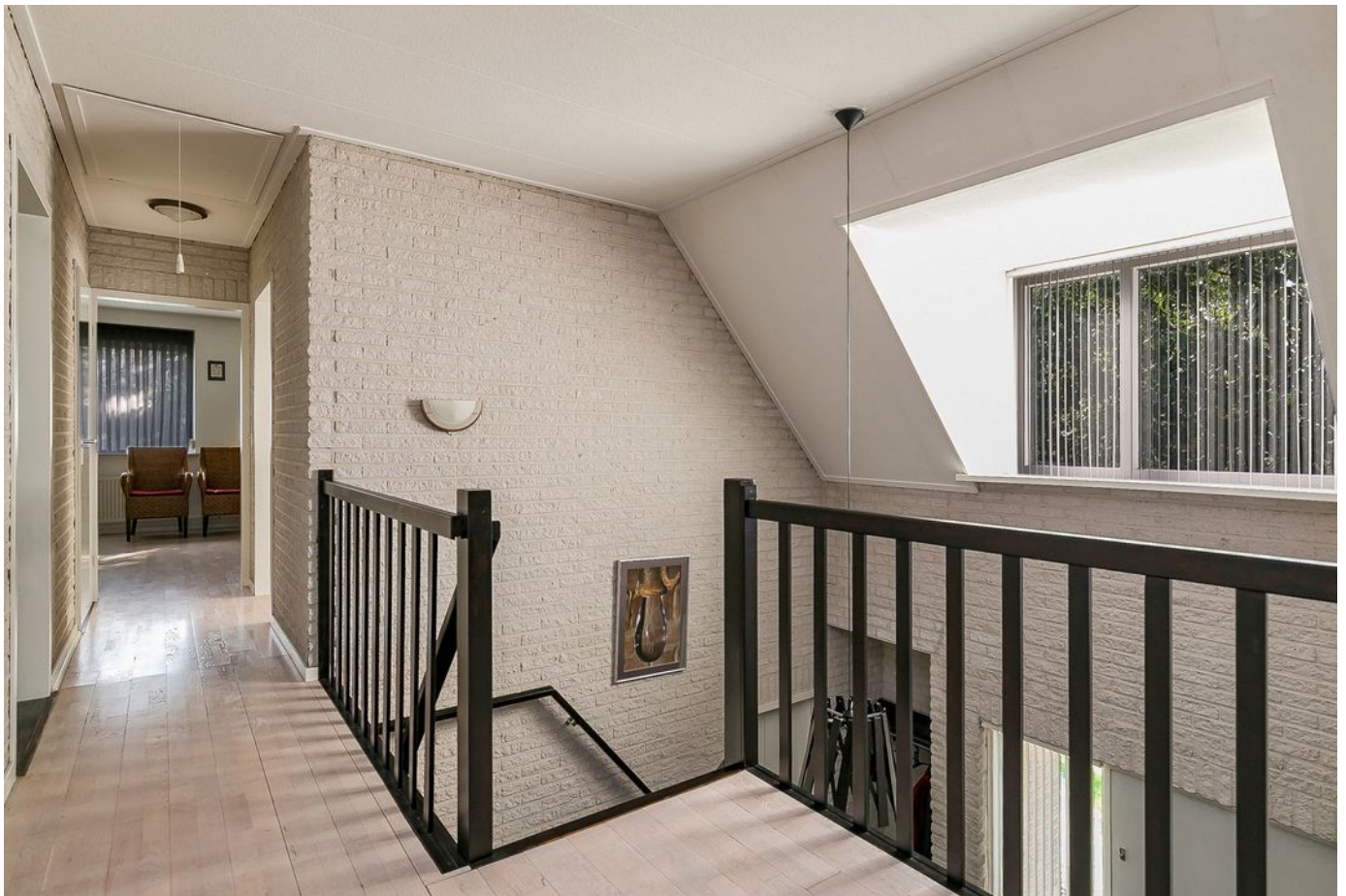
Wat een ruimte en een mogelijkheden! De loods is ruim 44 meter diep en ruim 22 meter breed; kenmerkend is de solide bouw met een stalen spantenconstructie, houten gordingen, spouwmuren en een dak met abc-golfplaten. De ruimte is ingedeeld met een kantine, berging, koelcel, toilet, douche en zes compartimenten van 6 bij 17,75 meter met een grote toegangsdeur (o.a. voor caravan, camper of kleine vrachtwagen). De eigenaar heeft meerdere compartimenten verhuurd;

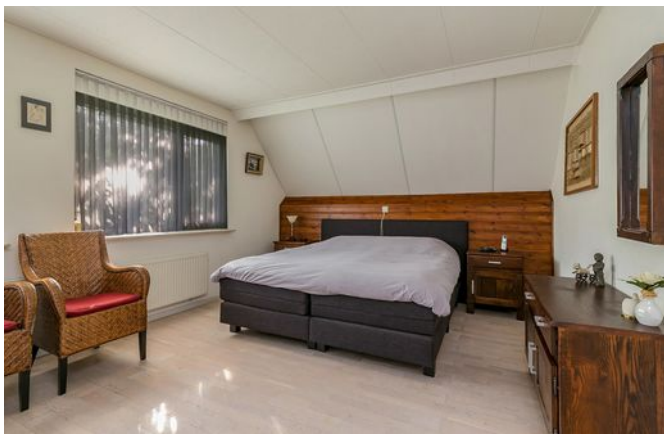
Bijzonderheden:

- Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd (woning 2017 en loods in 2018);
- De houten kozijnen zijn voorzien van isolatieglas en deels van rolluiken;
- Verwarming en warm water via een cv-ketel (Remeha Calenta 28c, december 2014);
- De woning heeft energielabel B;
- Geen aansluiting op het aardgasnet; op het perceel staat een bovengrondse propaantank;
- Glasvezelkabel aanwezig;
- Magnifiek perceel van 8.294m²;
- Bronbemaling met beregeningsinstallatie aanwezig (ca. 10m³ per uur);
- Bestemming wonen2; de loods heeft diverse gebruiksmogelijkheden.
- Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze presentatie bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



















WONEN IN MOERGESTEL

Locatie

Moergestel, plaatselijk ook wel 'Gessel' genoemd ligt ten zuiden van Oisterwijk en ten noorden van de A58 (Tilburg-Eindhoven). Het dorp heeft bijna 6.000 inwoners en maakt sinds 1997 deel uit van de gemeente Oisterwijk. De gunstige ligging aan de A58 en de omliggende natuur maken Moergestel een geliefde plek bij forenzen om te wonen. Vanuit het zuiden stroomt de Reusel langs de oostkant van Moergestel en rondom het dorp zijn meerdere natuurgebieden met klinkende namen als de Moergestelse Broek, Oude Hondenberg, Ter Braakloop en Galgeven en de Oisterwijkse Bossen en Vennen.

Historie

Het dorp Moergestel is voortgekomen uit vier herdgangen; Kerkeind, Heizen, Heuvel en Over 't Water. Vroeger maakte de Heerlijkheid Moergestel deel uit van het Kwartier van Oisterwijk en de Meierij van 's-Hertogenbosch. De Heerlijkheid had haar zetel op Kasteel Nieuwenhof; sinds 1840 in gebruik als klooster en nu Park Stanislaus genaamd.

Economie

Moergestel is vanouds een dorp van schoenmakers en schoenfabrieken. Van de talrijke schoenfabrieken is slechts de Schoenfabriek van Bommel nog overgebleven, een merk dat bij velen bekend in de oren zal klinken. Het internationaal opererend familiebedrijf heeft een geschiedenis dat teruggaat tot het jaar 1734 en dat reeds door negen opvolgende generaties Van Bommel wordt bestuurd. In 2002 werd de AvanG schoenfabriek (Antoon van Gils) te Moergestel overgenomen en het bedrijf produceert jaarlijks maar liefst 500.000 paar schoenen.

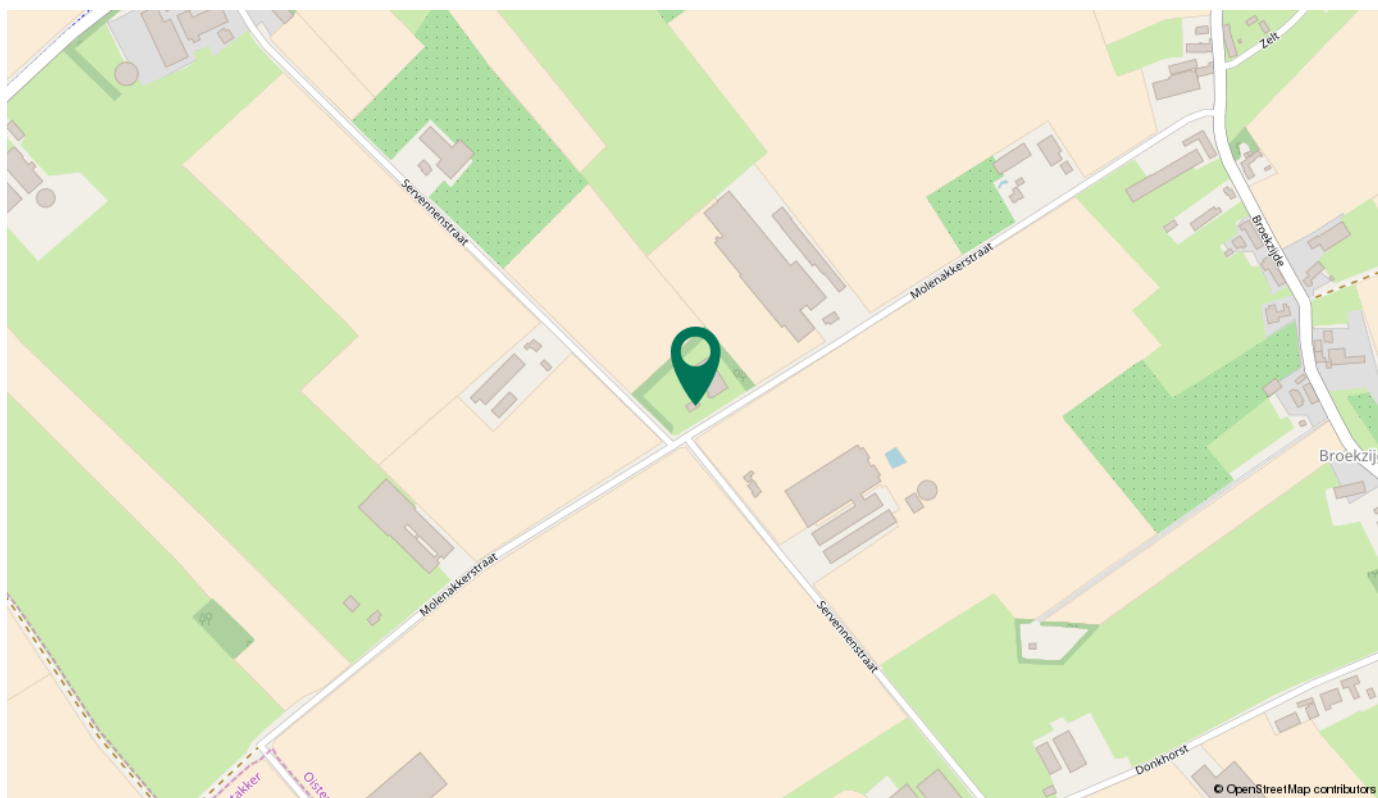
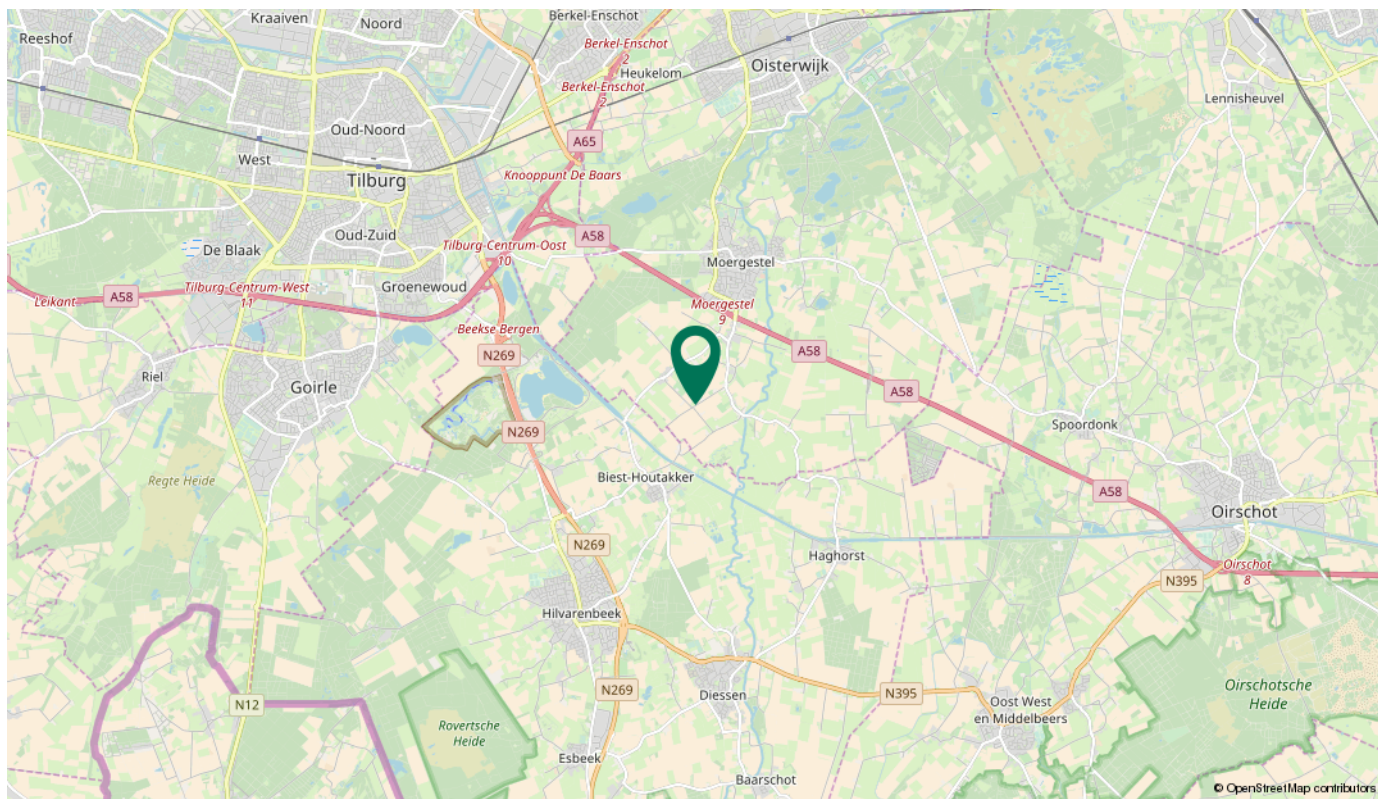
Onderwijs en openbaar vervoer

Moergestel is een dorp met verrassend veel voorzieningen. Kinderen kunnen terecht bij meerdere centra voor kinderopvang en buitenschoolse opvang en er is in het dorp een goede basisschool. Worden de kinderen groter dan kunnen zij middelbaar onderwijs volgen in Oisterwijk of Tilburg. De buslijn dwars door Moergestel heeft directe verbindingen met het treinstations van Tilburg, Oisterwijk en Best.

Sport en recreatie

In Moergestel zijn diverse sportverenigingen; hier kun je onder andere terecht voor tennis, voetbal, handbal en honkbal. Het dorp en de omliggende vennen en bossen lenen zich uitstekend voor een goede wandeling, hardlopen, recreatief fietsen of wielrennen.

LOCATIE OP KAART



BEGANE GROND

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



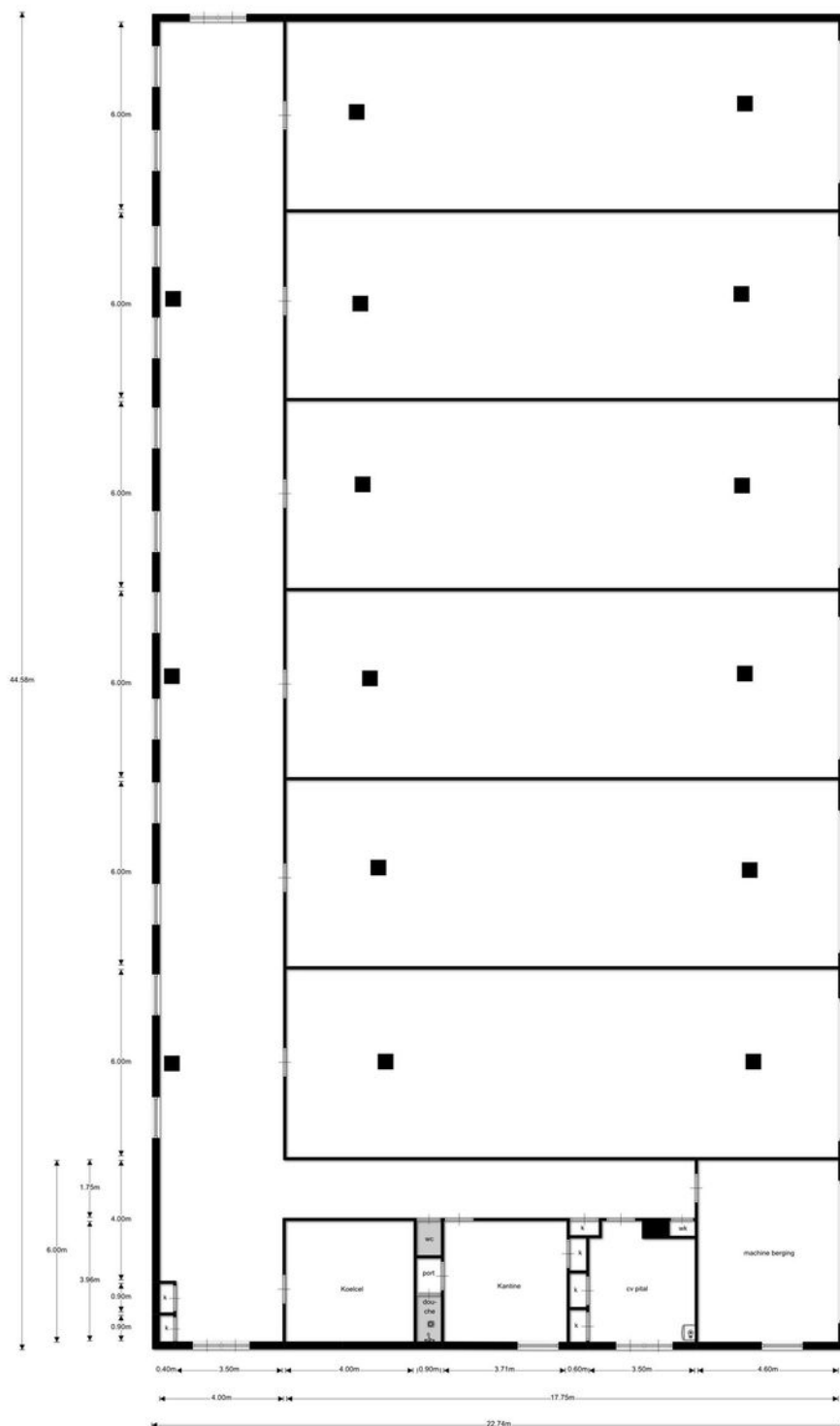
1E VERDIEPING

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



2E VERDIEPING

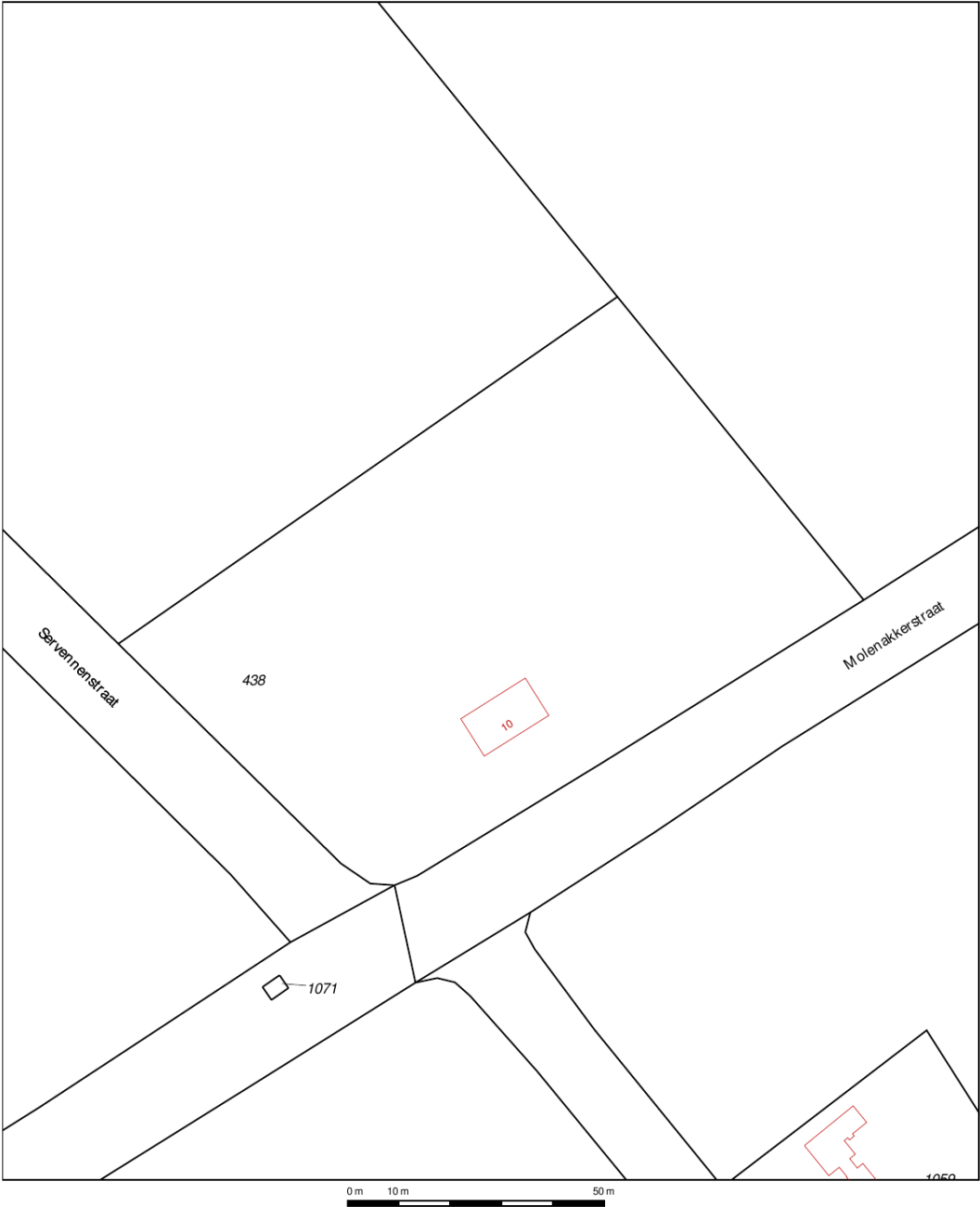
Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Molenakkerstraat10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente OISTERWIJK
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 438
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 juli 2018		
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.		

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.

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!

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

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

OVER ONS

Fijn huis, fijne plek, fijnemakelaar.nl

Wij zijn Fijne Garantiemakelaars; service, kwaliteit en een compleet dienstenpakket zijn onze kernwaarden. Vanuit ons laagdrempelig kantoor aan de Spoorlaan 50 zijn wij actief in de regio Oisterwijk/Tilburg; een veelzijdig werkgebied met stadse appartementen, landelijk gelegen woning en fijne gezinswoningen in kindvriendelijke wijken.

Wat maakt een samenwerking met Fijne makelaars zo prettig? Eigenaar/makelaar Marc Slijper en officemanager Claire Levens kennen al hun opdrachtgevers, iedere woning uit de portefeuille is inhoudelijk bekend en dankzij de papierloze werkwijze is alle gewenste informatie direct beschikbaar. Naast het persoonlijke contact heeft iedere opdrachtgever een digitaal klantendossier waarin alle afspraken, feedback en commentaar inzichtelijk zijn.

“Je kiest voor een Garantiemakelaar, dat spreekt voor zich”. Fijne makelaars is aangesloten bij Garantiemakelaars, een succesformule met verkoopgaranties.

Naast de zekerheid van Garantiemakelaars zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, afgekort als NVM. Dankzij dit lidmaatschap bent u verzekerd van gecertificeerde medewerkers die door middel van permanente educatie hun kennis op peil houden. Al ons woningaanbod wordt gepresenteerd op Funda.nl, Pararius.nl, onze eigen website fijnemakelaar.nl en de goed bekeken landelijke website van garantiemakelaars.nl.

Wat onderscheidt Fijne makelaars verder van de vele andere makelaars? Ieder opdrachtgever en kijker krijgt de tijd die zij of zij wenst; de verkoop of koop van een woning is een gebeurtenis die deze tijd verdient. Behalve tijd is creativiteit een belangrijk item in ons werk; Wij nemen actief deel aan de lokale economie, bijvoorbeeld door middel van een samenwerking met een plaatselijke supermarktondernemer. Zo wordt de landelijke bekendheid en kracht van Garantiemakelaars gecombineerd met het plaatselijk vertrouwen en bekendheid van Fijne Makelaar.

Maak kennis met onze kennis en passie voor woningen.



CONTACTGEGEVENS

Fijne Garantiemakelaars

Adres

Spoorlaan 50
5061 HB Oisterwijk
Nederland

Telefoon: 013-3031899

E-mailadres: info@fijnemakelaar.nl



Marc Slijper - Beëdigd makelaar en taxateur



Claire Levens - Office Manager

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.



Fijne Garantiemakelaars

Spoorlaan 50
5061 HB Oisterwijk
Nederland