



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Udenhout

KREITENMOLENSTRAAT 44 A



Vraagprijs
€ 540.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KREITENMOLENSTRAAT 44A UDENHOUT

De Kreitenmolenstraat vormt het kloppende hart van Udenhout: een levendige dorpsstraat waar het dagelijks gemak en Brabantse gemoedelijkheid moeiteloos samenkomen. Hier woont u midden in het centrum, met alle voorzieningen letterlijk aan uw voeten, terwijl de sfeer verrassend rustig en ontspannen blijft. Udenhout staat bekend om zijn dorpse karakter, groene omgeving en betrokken gemeenschap. Vanuit de Kreitenmolenstraat wandelt u zó naar winkels, speciaalzaken en gezellige horecagegelegenheden. Even een vers brood halen bij de bakker, langs de slager voor het diner of een kop koffie drinken om de hoek – het hoort hier bij het dagelijkse ritme. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten in het buitengebied, waar uitgestrekte landerijen en natuurgebieden uitnodigen tot wandelen en fietsen. Hier woont u centraal, comfortabel en met alles binnen handbereik – precies zoals wonen bedoeld is.

Warm welkom – Een appartement waar comfort en sfeer samenkomen

Bij binnenkomst ervaart u direct de verzorgde en luxe afwerking van dit appartement. De entree met garderobenis biedt toegang tot de woonkamer, de slaapkamers, de badkamer en het toilet. De warme houten vloer loopt vanuit de entree naadloos door naar de woonkamer en de keuken en vormt zo één stijlvol geheel. Het geeft het appartement direct een warme, uitnodigende uitstraling.

Licht, ruimte en leven

De royale woonkamer is een absolute blikvanger. Dankzij de ligging op de hoek geniet u hier van extra raampartijen en een prachtige lichtinval gedurende de

dag. Het daglicht speelt subtiel over de houten vloer en versterkt het ruimtelijke gevoel. Er is volop ruimte voor een grote eettafel waar lange diners met familie en vrienden vanzelfsprekend worden, én voor een royale zithoek om heerlijk te ontspannen. De grote schuifpui verbindt binnen met buiten en geeft toegang tot het balkon van 8,20 m², gelegen op het noord-oosten. Hier begint uw dag met de eerste zonnestralen en een kop koffie in alle rust.

Koken met comfort

De keuken is een plek waar functionaliteit en verfijning harmonieus samenkomen. Hier kookt u niet alleen – hier beleeft u het. De combinatie van warme houtaccenten en lichte fronten geeft de ruimte een tijdloze, verzorgde uitstraling, terwijl het royale werkblad uitnodigt tot uitgebreid koken en gezellig samenzijn. Dankzij het keukenblok met bovenkasten is er volop bergruimte aanwezig, waardoor alles netjes uit het zicht blijft en de rust in het interieur behouden blijft. Ook qua apparatuur is deze keuken volledig uitgerust. De 5-pits gaskookplaat biedt alle ruimte voor wie graag meerdere pannen tegelijk gebruikt, terwijl de stijlvolle RVS afzuigkap zorgt voor een frisse kookomgeving. De magnetron en oven zijn beide op ooghoogte geplaatst, wat niet alleen praktisch maar ook ergonomisch comfortabel is. Daarnaast beschikt de keuken over een ruime koel-vriescombinatie en een vaatwasser, zodat dagelijks gemak hier vanzelfsprekend is. Een keuken die uitnodigt om te koken, te proeven en te genieten.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met extra bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Alles is doordacht ingedeeld, zodat comfort en functionaliteit perfect samengaan.



Rust aan de achterzijde

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers. De royale master bedroom biedt alle ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer is iets compacter, maar beschikt over een vaste kastenwand en is ideaal als logeerkamer, werkruimte of hobbykamer.

Verzorgde badkamer

De badkamer is praktisch en netjes afgewerkt en beschikt over een douche, toilet en een wandmeubel met daarin een wastafel. Een ruimte waar functionaliteit en comfort samenkomen.

Extra gemak

Daarnaast beschikt het appartement over een extra berging in het complex – ideaal voor fietsen en seizoenspullen.

Wonen hier betekent ook optimaal gemak: midden in het dorpscentrum, maar toch rustig. U woont boven het Kruidvat, naast het gezondheidscentrum, de apotheek en een pinautomaat. De bakker en keurslager bevinden zich tegenover het complex. De Plus, DA drogist en de bibliotheek zijn binnen enkele minuten lopen bereikbaar, evenals diverse horecazaken.

En dan het comfort van parkeren: twee inpandige parkeerplekken in de kelder zorgen ervoor dat u altijd verzekerd bent van een parkeerplaats. Droog en warm in- en uitstappen, laden en lossen zonder zorgen. Hier woont u luxe, centraal en zorgeloos.

De pluspunten op een rij:

- Bouwjaar: 2003;
- Woonoppervlak: 110 m²;
- Inhoud: 362 m³;

- Appartement met 2 slaapkamers;
- Energielabel A geldig tot en met 22-01-2036;
- NEN 2580 meetrapport*.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie? Via Paul Makelaardij natuurlijk! Via wie anders?

De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	362 m ³
Bouwjaar	2003































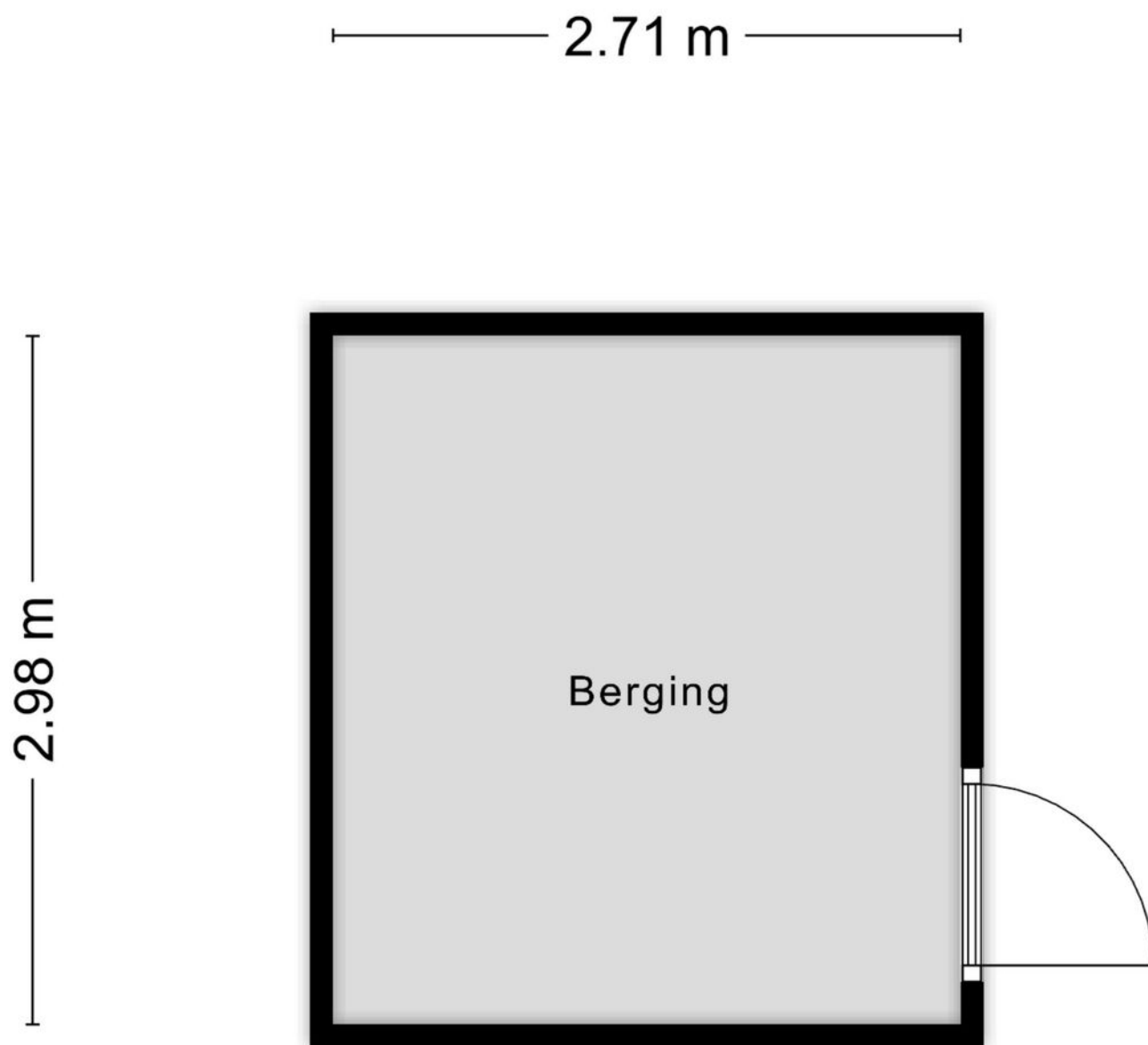




PLATTEGROND

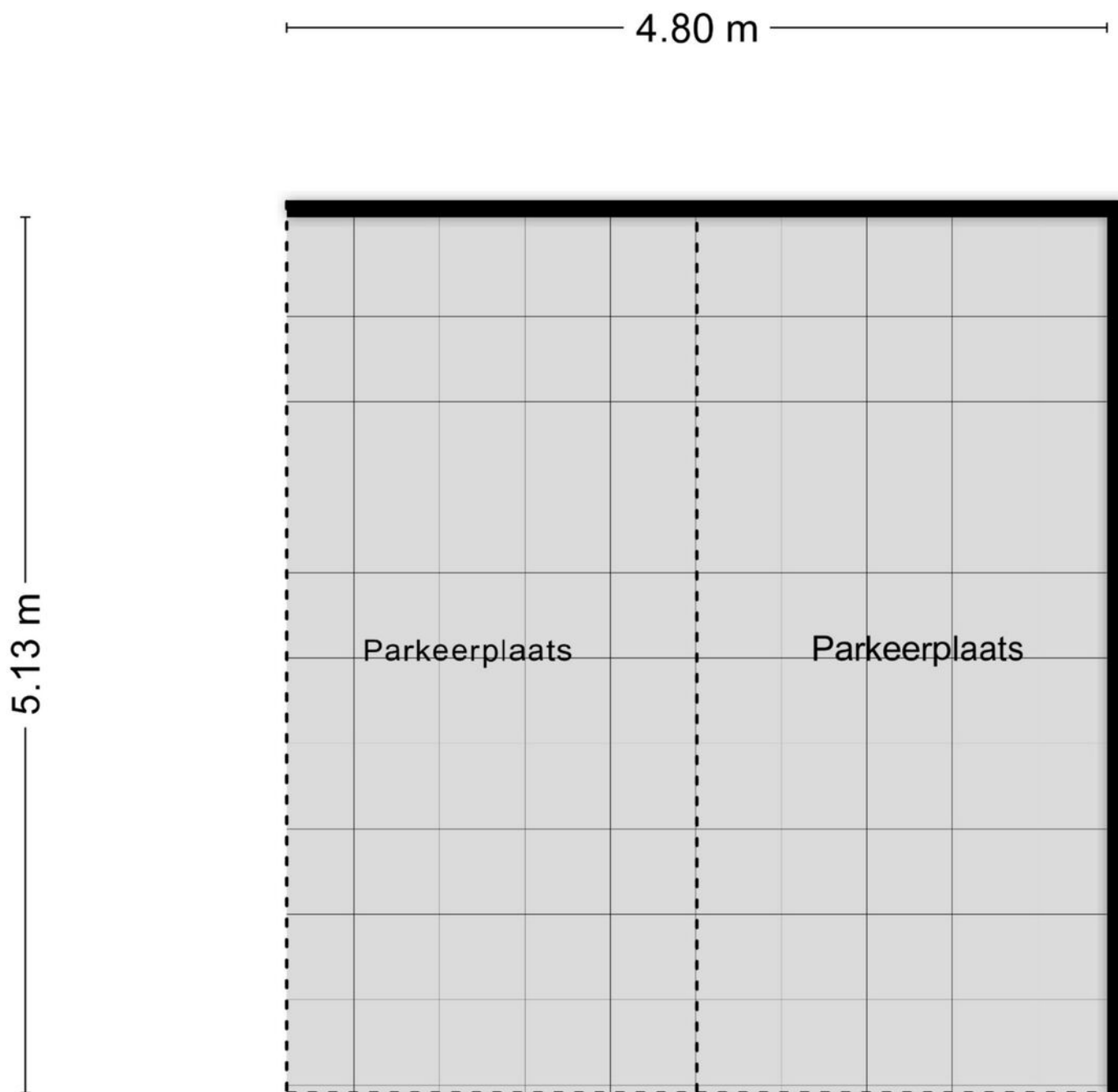


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

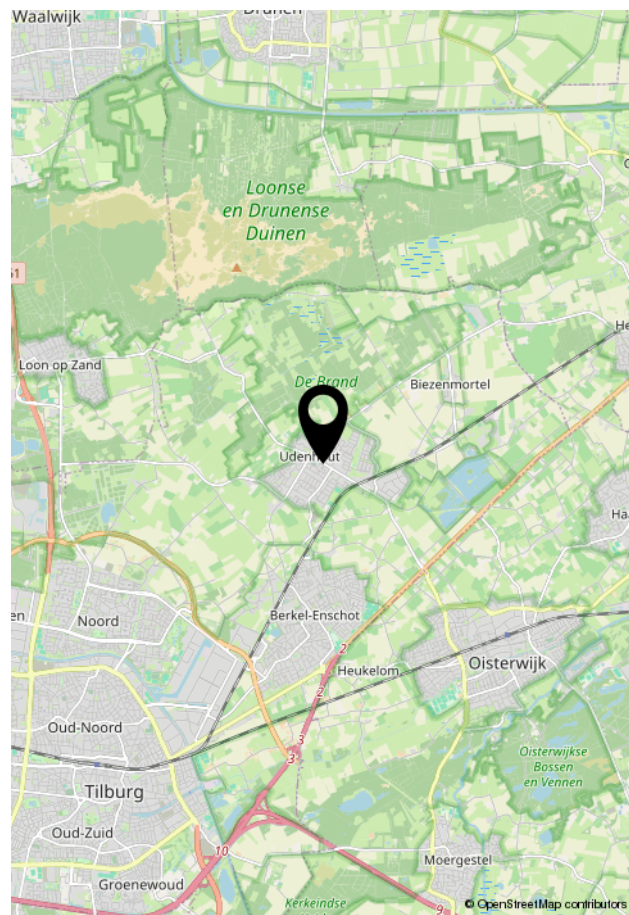
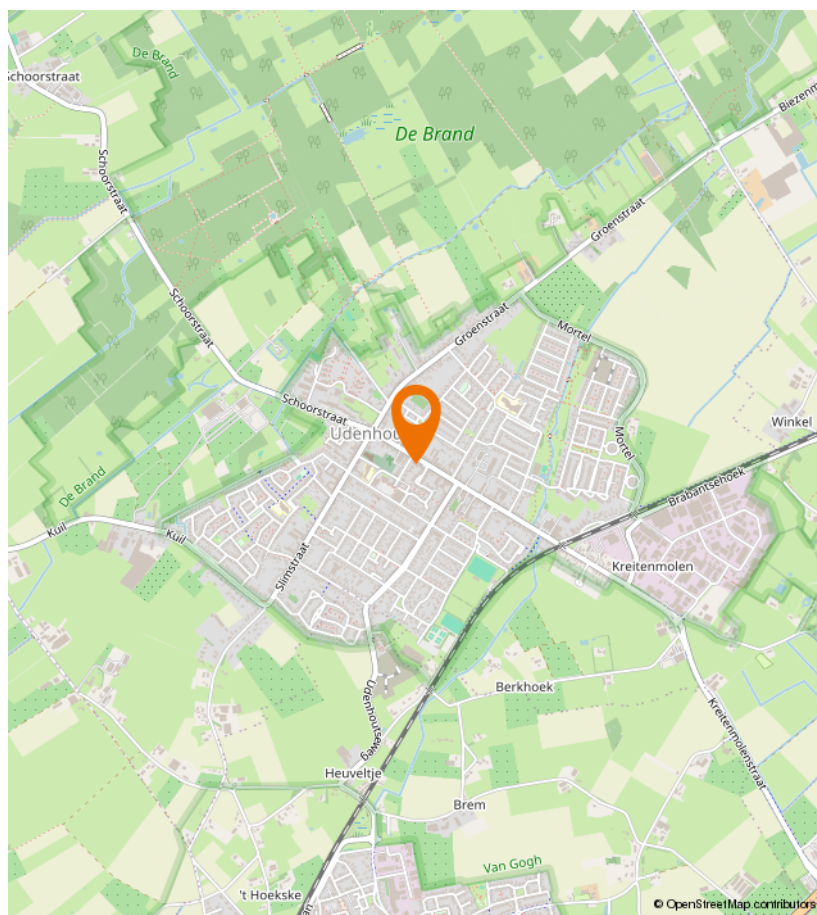
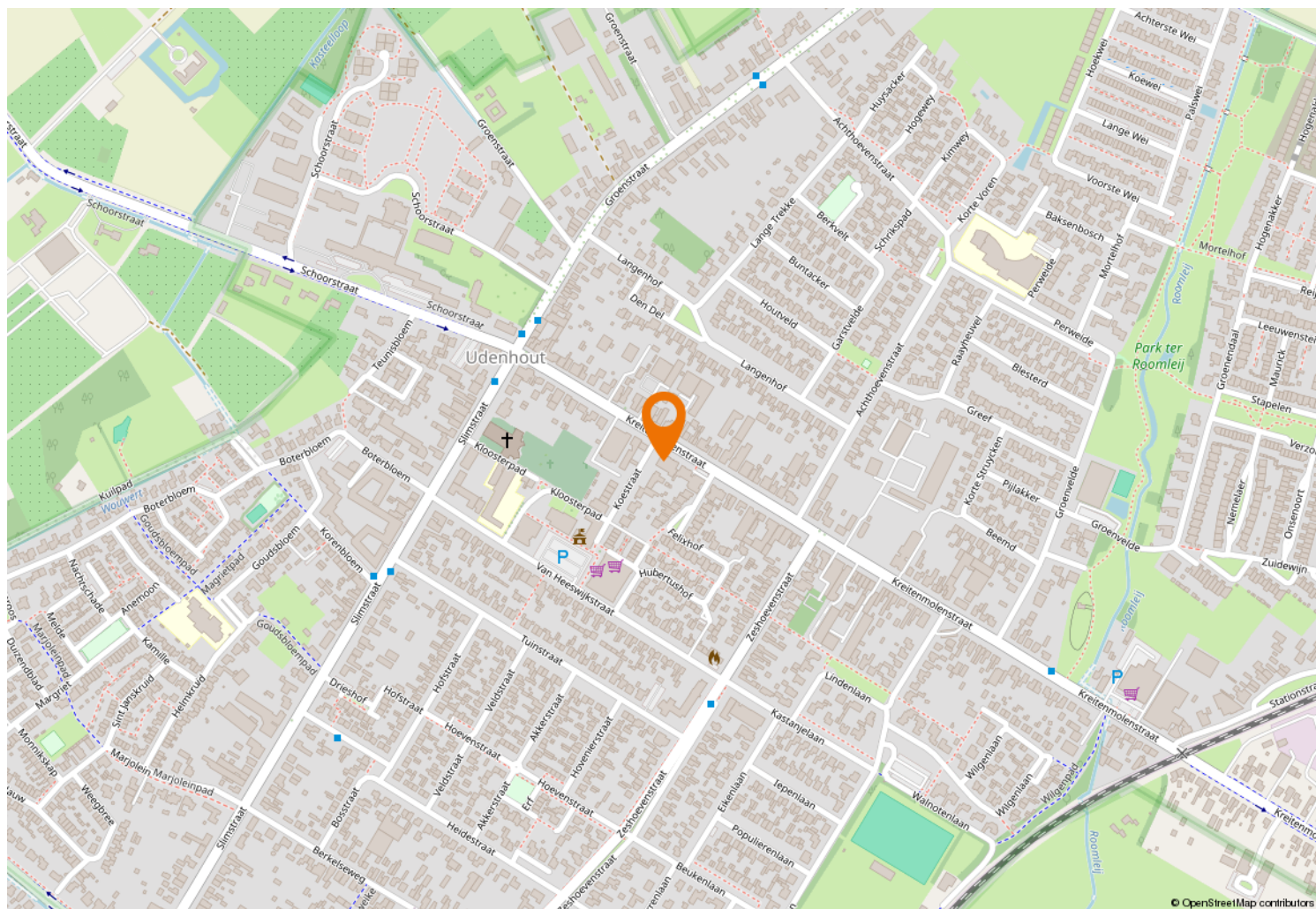
Kadastrale gemeente Udenhout
Sectie E
Perceel 2794

kadaster



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.

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

