

BART uw makelaar



Tempeliersweg 13, Haaren

Vraagprijs € 399.500,- K.K.

Ben je op zoek naar een aangenaam, lichte en aantrekkelijke twee-onder-een-kapwoning met garage en een brede privacy biedende tuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij Tempeliersweg 13

Een fijne gezinswoning met garage en diepe tuin, waar zowel de stad als de natuur binnen handbereik liggen. Dat klinkt als een buitenkans, vind je niet? Toeval wil dat wij precies zo'n cadeautje aan je mogen voorstellen in de vorm van dit huis aan de Tempeliersweg in Haaren, Oisterwijk. Hier heb je na wat klus- en stylingswerk in no time goud in handen. Kom je binnenkort een keer kijken in de tuin van Brabant?

Omgeving

Je gaat wonen aan de westelijke rand van Haaren, ook wel 'de tuin van Brabant' genoemd. Klinkt dat niet al helemaal geweldig? Haaren telt ongeveer 6.000 inwoners en maakt sinds 2021 onderdeel uit van de gemeente Oisterwijk. De Tempeliersweg is een rustige straat, in de nabijheid van speelgelegenheden, waardoor je hier ideaal woont met kids. De woning heeft een toplocatie nabij het dorpscentrum van Haaren én Oisterwijk, met voorzieningen zoals basisscholen, voortgezet onderwijs, winkels, supermarkten en allerlei leuke horeca. Daarnaast beschikt Haaren over goede busverbindingen en uitvalswegen naar omliggende steden en Oisterwijk over een eigen treinstation.

Ook natuurliefhebbers kunnen hier werkelijk hun hart ophalen. Aan de zuidkant van het dorp is Landgoed Nemerlaer te vinden, dat aansluit op de Oisterwijkse Bossen en Vennen en op de Kampina; een omvangrijk natuurgebied waar iedere Brabander trots op is. En dat is niet de enige reden waarom Haaren de 'tuin van Brabant' wordt genoemd. Het dorp beschikt niet alleen over een landschappelijk mooi buitengebied met gevarieerde landschappen, maar ook delen van zowel Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen als Nationaal landschap Het Groene Woud maken deel uit van deze gemeente. In het mooie buitengebied zijn diverse prachtige fietsroutes te ontdekken, net als een bloeiend verenigingsleven en gezellige horecagelegenheden.

Haaren ligt in de driehoek Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Deze steden zijn binnen een half uurtje rijden bereikbaar, net als vliegveld Eindhoven.

Indeling

Begane grond

Klaar om binnen te gaan kijken? Terwijl je naar de voordeur loopt, zal de garage met oprit je niet ontgaan. Deze grote garage is helemaal van jou en kan zowel via de voortuin als de achtertuin bereikt worden. Ideaal!

Je betreedt de woning in de hal, waar je de trapopgang, de toiletruimte met closet en fonteintje en de vernieuwde meterkast kunt vinden. Mocht de vloer onder je voeten nu niet in de smaak vallen, dan heb je straks alle mogelijkheden om de vloer van je dromen te realiseren. Ga jij voor het populaire visgraatmotief? Of heb jij de gietvloertrend al een tijdje gevolgd? We volgen de huidige vloer naar het volgende vertrek, namelijk de woonkamer.

En die woonkamer? Die verrast bij binnenkomst direct met haar zeeën aan ruimte en de aangename hoeveelheid lichtinval die door de raampartijen aan weerszijden binnenvalt. Door het oppervlak en de vorm kan de ruimte gemakkelijk in verschillende stukken met verschillende functies worden ingedeeld, wat perfect uitkomt als je een gescheiden zit- en eetgedeelte wilt creëren. Waar je aan de achterzijde van de kamer een ruime hoek ontdekt waar je heerlijk kan neerploffen, spot je voorin juist een aan de keuken (en schuifpui) grenzend eetgedeelte. De gehele living is keurig afgewerkt, dus jij kan hier straks jouw eigen stylingkeuzes op loslaten.

Over de keuken gesproken! Deze komt in een wandopstelling en is qua uitrusting en look en feel basaal te noemen. Ook hier geldt dat je over alle ruimte, mogelijkheden en aansluitingen beschikt om het naar wens te veranderen.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolderverdieping.

Alle slaapkamers zijn goed onderhouden, mooi gestyled en ruim genoeg voor alle gewenste meubels, dus hoe je deze wilt verdelen tussen de master bedroom en kinder- of ander soort kamers is helemaal aan jou. De eigenaar heeft de kleinste slaapkamer bijvoorbeeld als stijlvolle thuiswerkplek ingezet. Alle slaapkamers hebben een dakkapel, waardoor er veel licht binnenvalt, en de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een wastafel. Handig!

De ruime badkamer beschikt over een ligbad met handdouche, een wastafel, een toilet en de aansluitingen voor wasapparatuur. Deze ruimte wil je wellicht ook moderniseren met het oog op de woonwensen van deze tijd, maar daar heb je dan ook wederom alle ruimte en mogelijkheden voor. Wil jij natuurproducten in de badkamer terug zien, zoals hout? Is Scandinavisch meer jouw stijl? Of ga jij toch voor de donkere badkamertrend?

Tweede verdieping

Vanuit de eerste verdieping is met een trap de tweede verdieping met betonnen vloer te bereiken. De zolder heeft door de ruimte heel veel potentie om een gave vierde (slaap)kamer te worden, dus pak die klushandschoenen maar snel uit de kast. Daarnaast vind je op de tweede verdieping de CV-ketel (Remeha, hr, 2021).

Tuin

Ben je klaar voor het laatste, maar zeker niet het minste deel van de woning? Via de keuken of de garage op de begane grond loop je namelijk de brede tuin op het noordoosten in. En niet zomaar een tuin: een grote buitenruimte van maar liefst 12 meter diep, waar je altijd wel een plekje in de zon kan vinden.

De tuin is voorzien van een groot terras, beplanting en een achterom. Door de ligging op het noordoosten heb je hier zowel voldoende zon als schaduw. Wedden dat jij dit in no time omtovert tot de buitenruimte van je dromen?

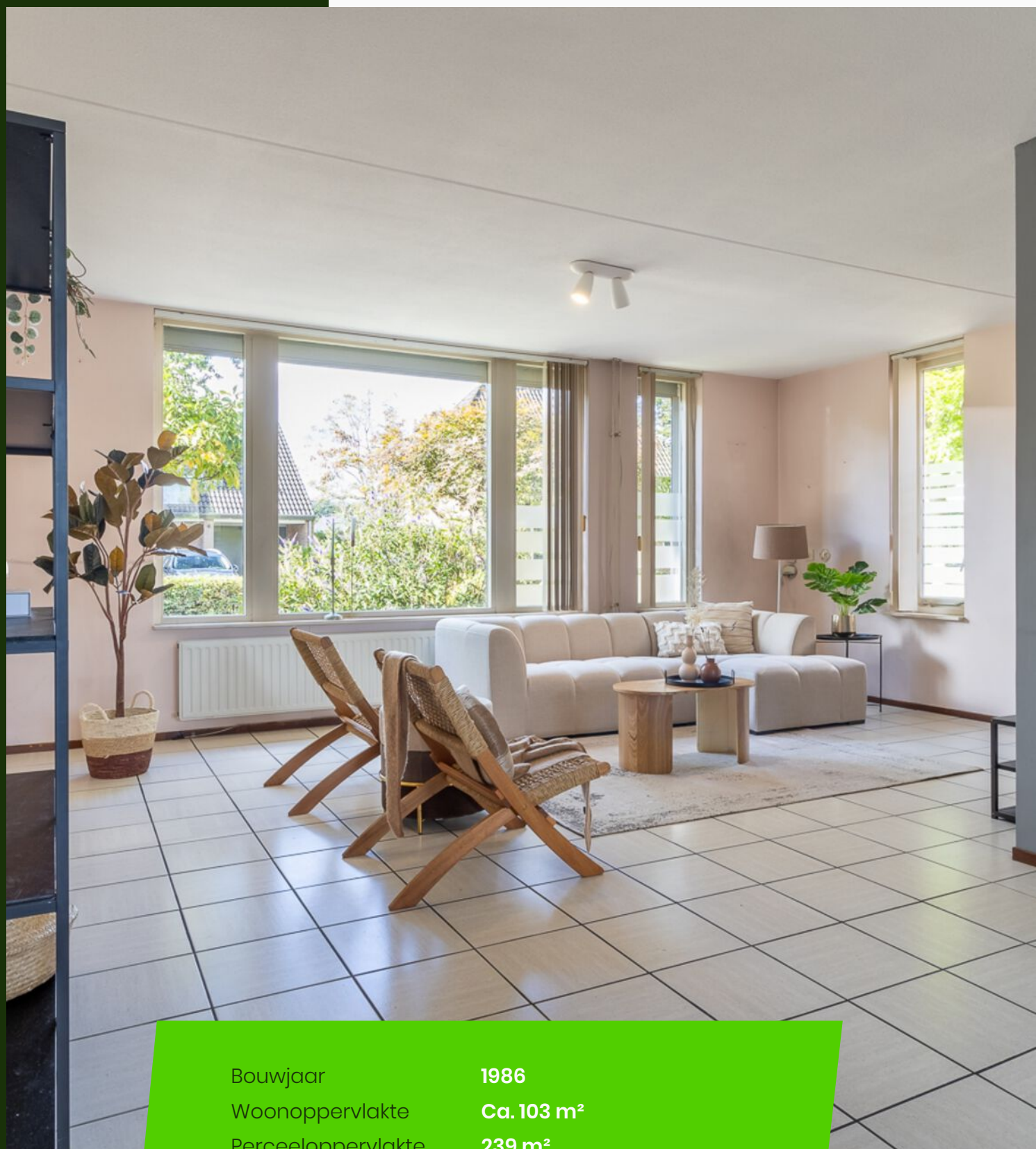
Bijzonderheden

- Leuke gezinswoning uit 1986;
- Gelegen in het prachtige groene Haaren;
- Kindvriendelijke locatie nabij de stad en de natuur;
- Vol ruimte en mogelijkheden om naar wens te (re)stylen en veranderen;
- Keurig onderhouden en goede basis;
- Zeeën aan licht en ruimte;
- Drie tot vier slaapkamers;
- Diepe tuin op het noordoosten;
- Oprit en grote garage;
- Gelegen tussen de stad en natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **C**





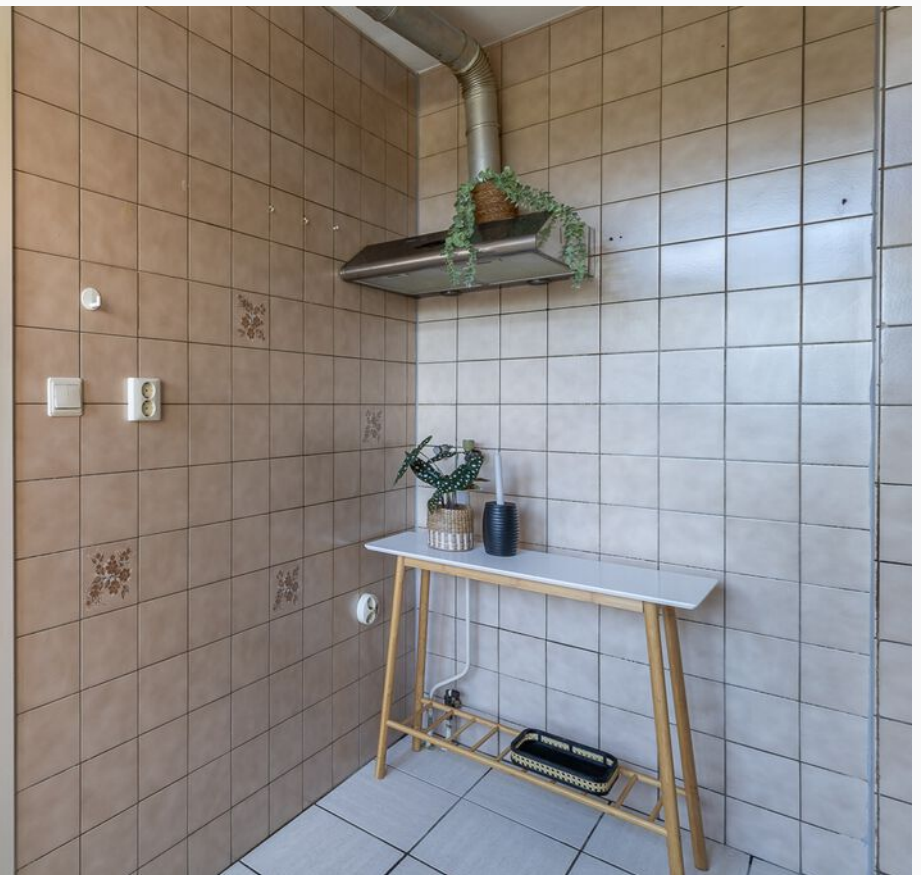
Bouwjaar	1986
Woonoppervlakte	Ca. 103 m ²
Perceeloppervlakte	239 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 118 m ²
Inhoud	Ca. 441 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





















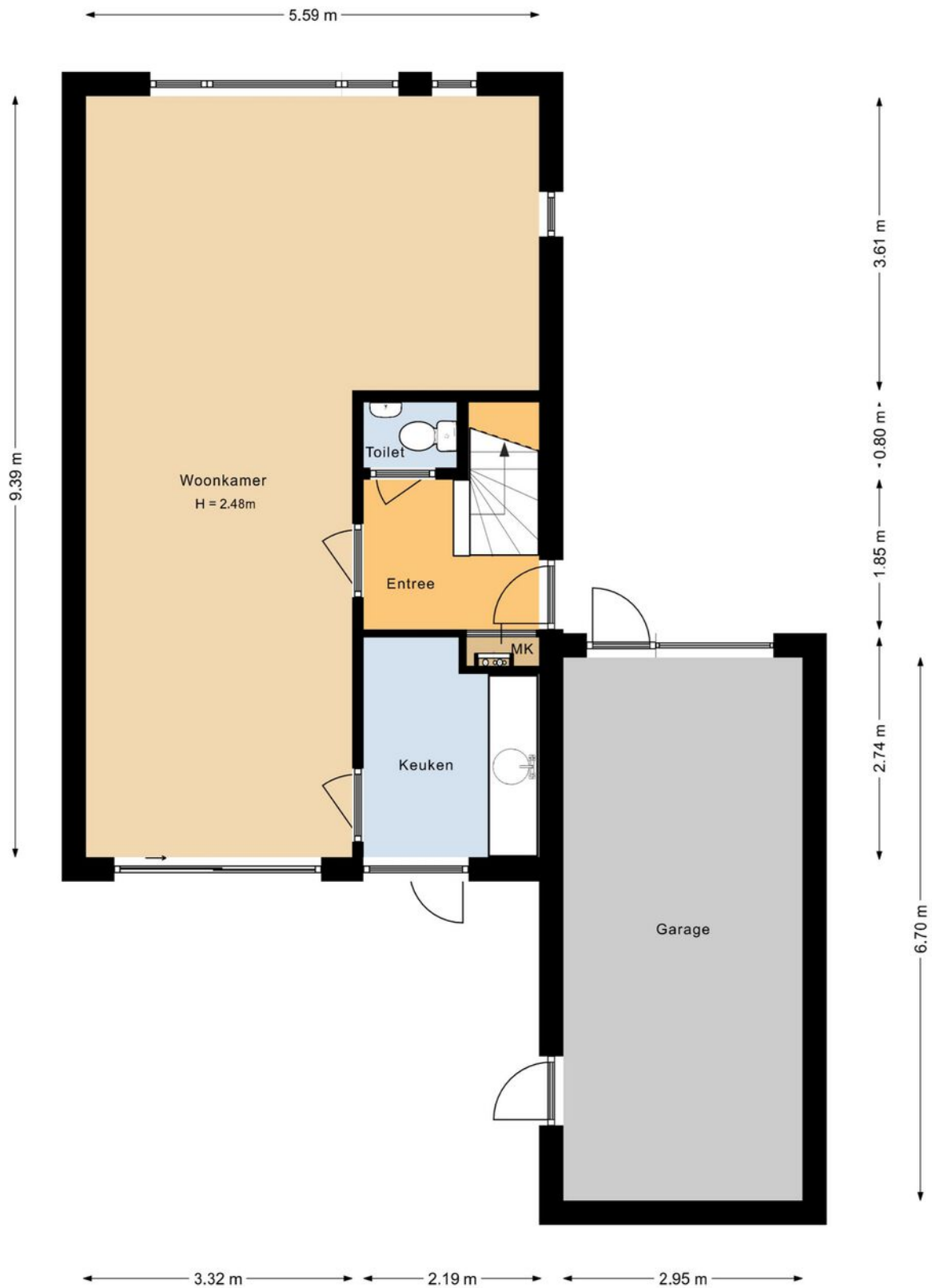




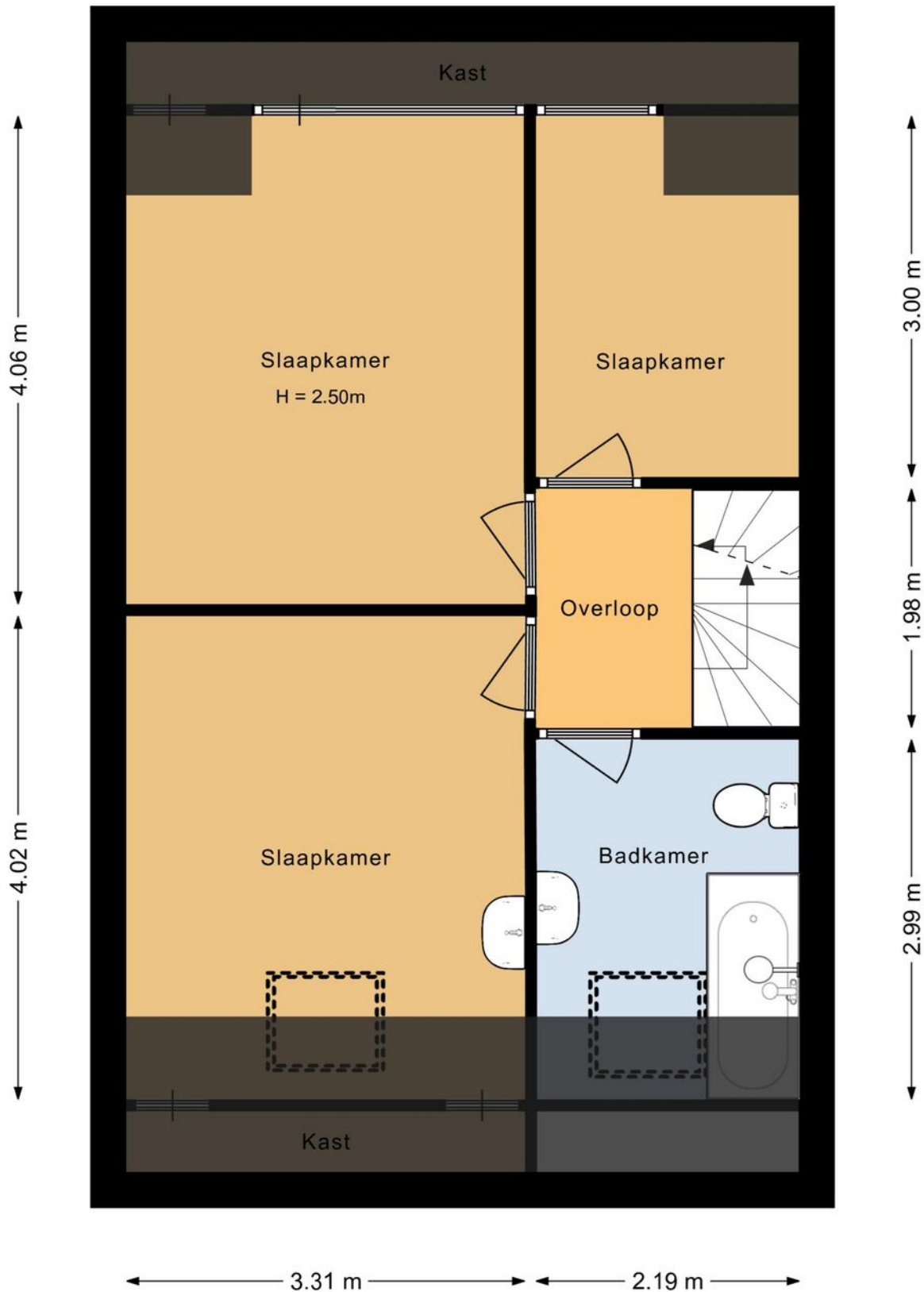




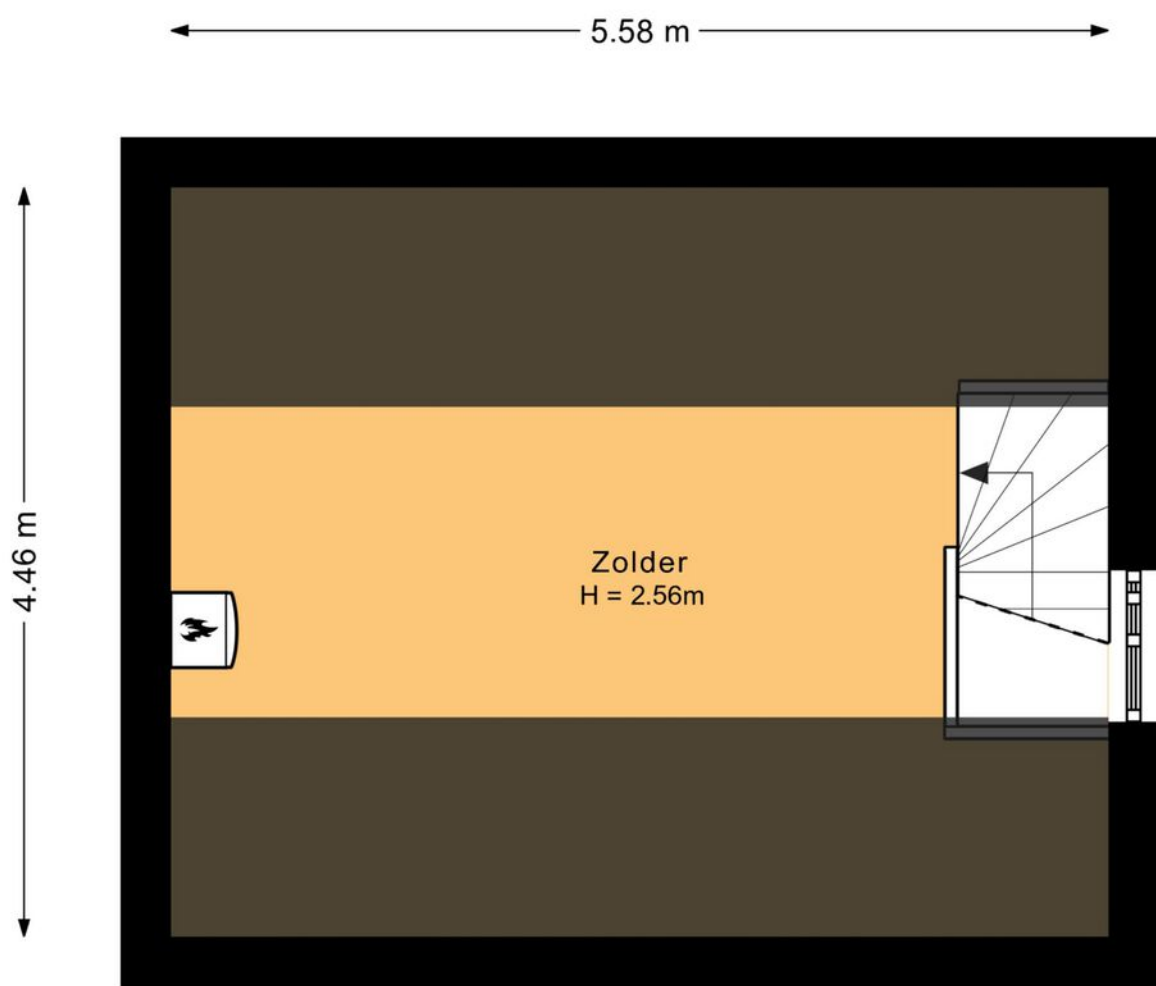
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

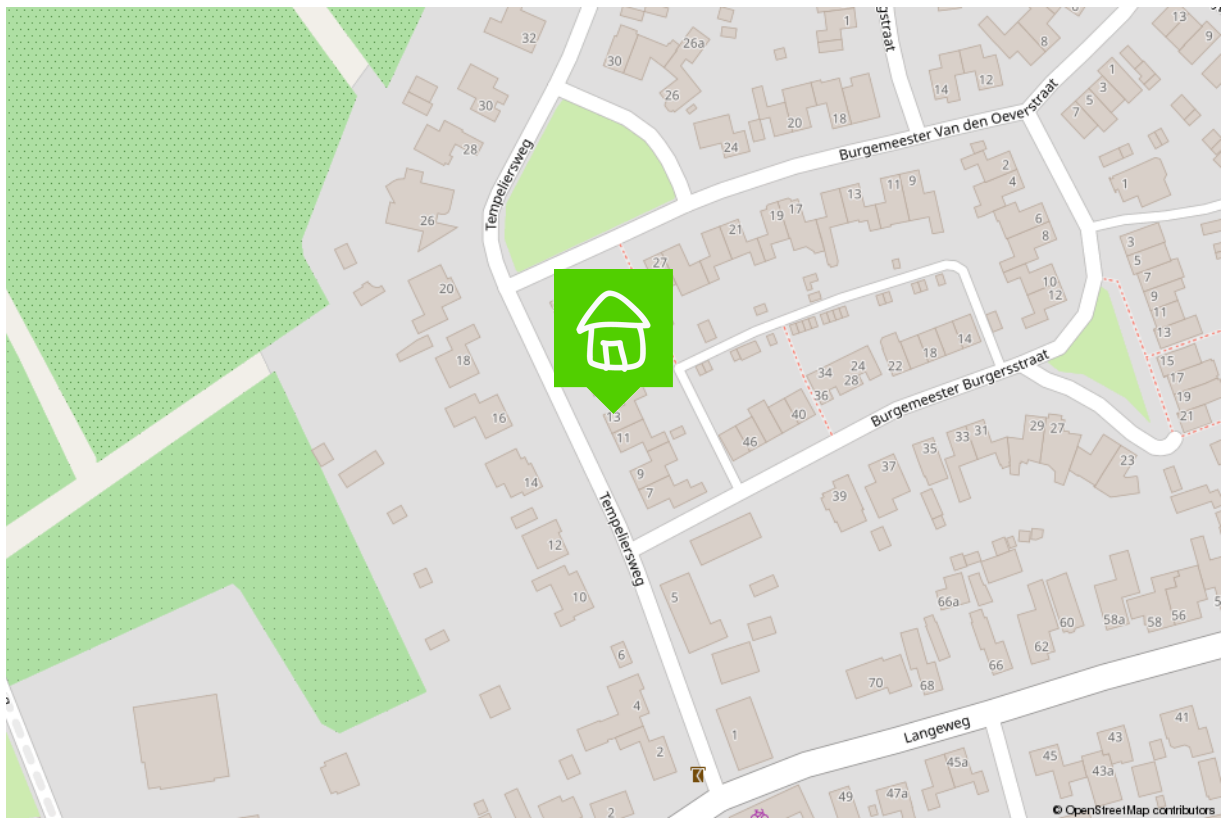
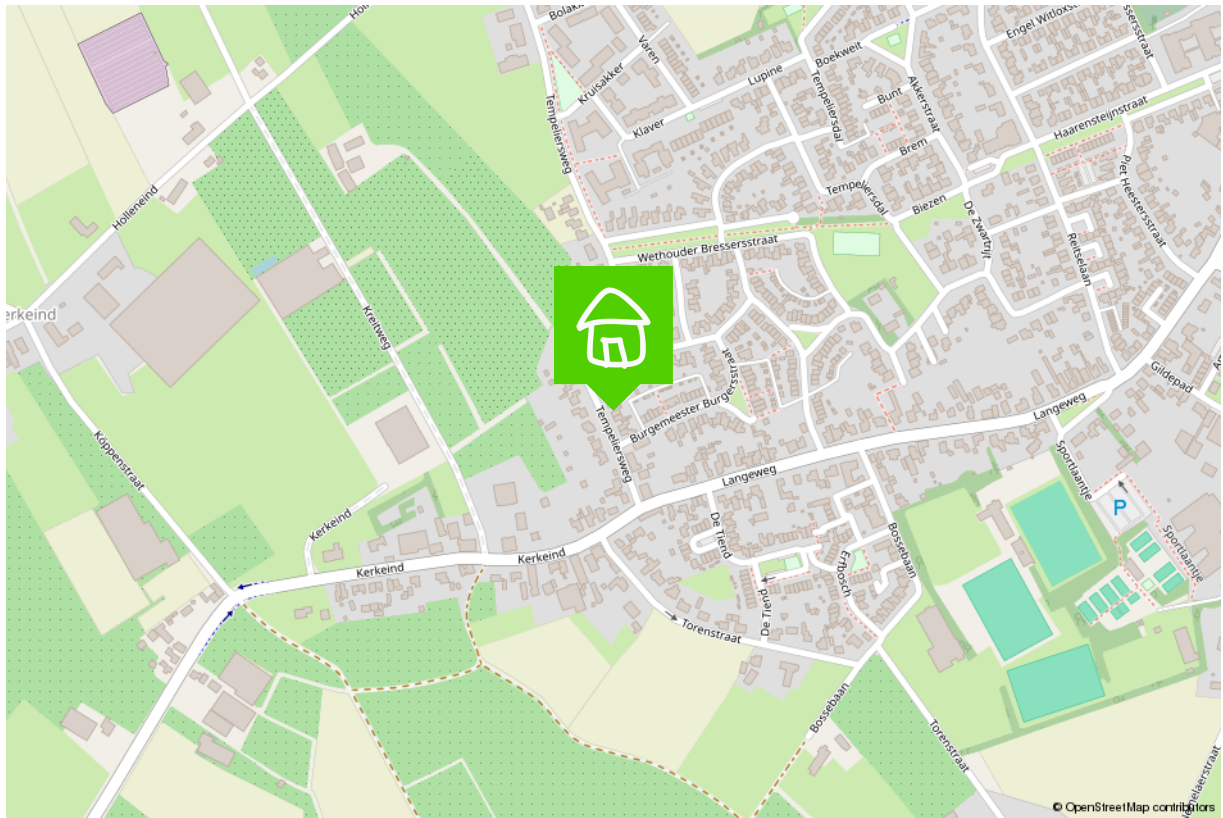
Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haaren Sectie E Perceel 3803</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

Locatie op de kaart



Wonen in Haaren

Een huis in Haaren, iets voor jou?

De Romeinen wisten al dat wonen in deze omgeving een goed idee was. Ook nu herleven oude tijden bij een bezoek aan Haaren, dankzij de prachtige oude boerderijen, de Oude Toren uit 1472 en de St. Lambertuskerk. En wat dacht je van het prachtige, veertiende eeuwse kasteel Nemerlaer, dat tegenwoordig gebruikt wordt voor culturele activiteiten en bruiloften.

Een huis kopen in Haaren staat dus garant voor wonen in een cultuurhistorisch belangrijke omgeving. Toch heeft Haaren ook alle moderne gemakken van supermarkten, winkels en kleinschalige horeca, zowel in het knusse dorp als langs de fietspaden in het buitengebied.

Haaren, de tuin van Brabant

Bovendien ben je dankzij de centrale ligging langs de N65 zo binnen twintig minuten in Tilburg of 's-Hertogenbosch voor een dagje shoppen, een bioscoopbezoek of gezellig uitgaan. En ook het centrum Eindhoven is binnen een half uur te bereiken.

En wil je vanuit je huis lekker wandelen of fietsen in de natuur? Dan ligt het veelzijdige groen van bijvoorbeeld de Loonse en Drunense Duinen, De Kampina en de Oisterwijkse Bossen en Vennen om de hoek. Niet voor niets vormt Haaren de groene buffer tussen de Brabantse steden. Bovendien zie je rondom het dorp vele boomkwekerijen, wat Haaren de prachtige naam 'tuin van Brabant' heeft opgeleverd.



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 verkopend 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 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 de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw
makelaar