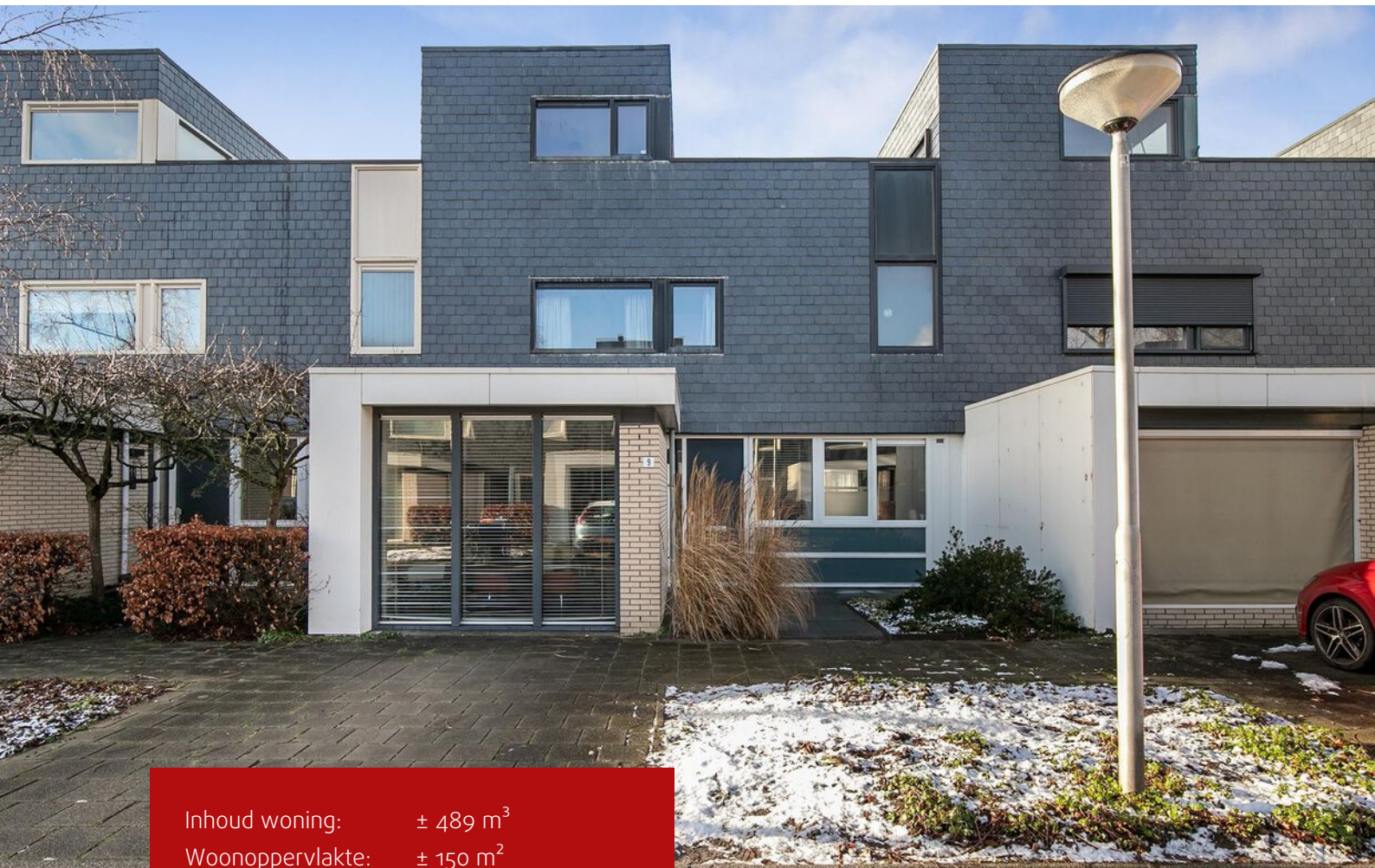




TILBURG  
Oldebroekstraat 9



# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 489 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 150 \text{ m}^2$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 211 \text{ m}^2$   
Bouwjaar: 1997





# Inleiding

Op ideale en rustige locatie binnen de Reeshof gelegen tussenwoning met ruime woonkamer, 2e zithoek, open keuken, 4 slaapkamers, moderne badkamer en zeer brede, fraai aangelegde achtertuin op het westen gelegen. Verder beschikt de woning nog over 7 zonnepanelen.

De Oldebroekstraat is een rustige straat op loopafstand van het NS-station Reeshof met trein en busverbindingen. Alle voorzieningen zoals scholen, groen, uitvalswegen en winkelcentra liggen in de directe nabijheid.

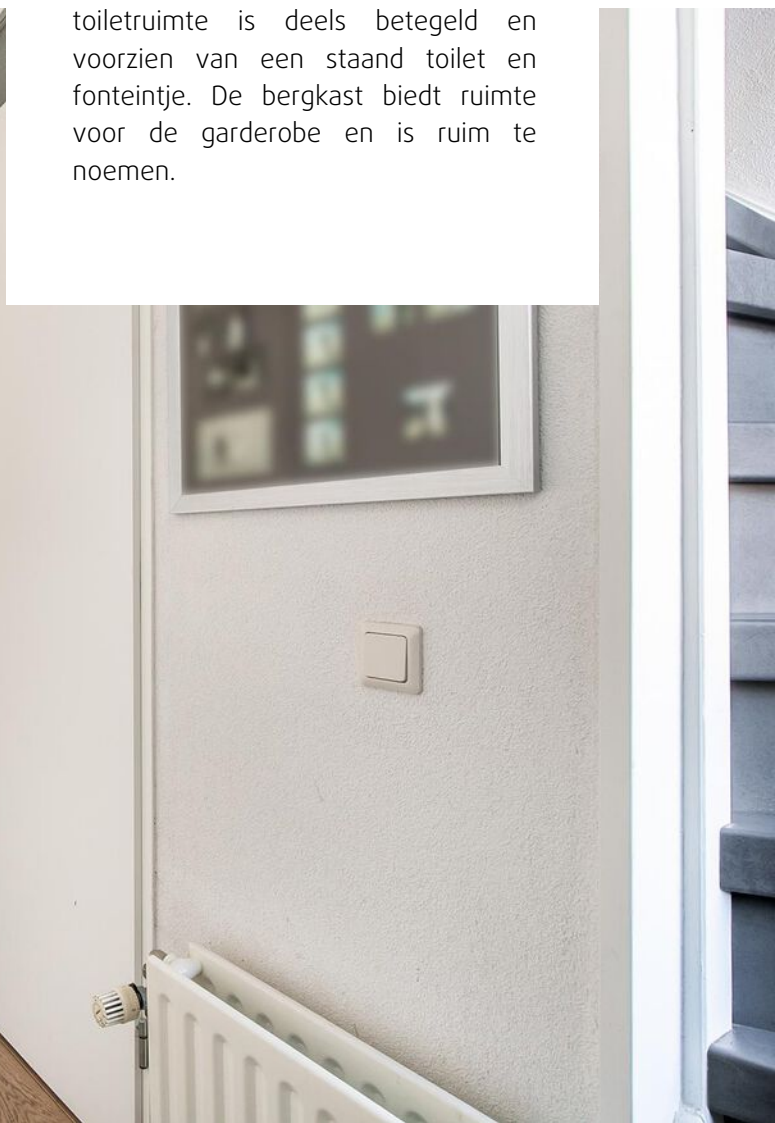
Vraagprijs € 425.000,-- k.k.





#### Hal/entree:

Via de voortuin met oprit voor één auto, bereiken we de woning en komen we binnen in de hal/entree. Hier zijn de toiletruimte, trapopgang, bergkast en meterkast gesitueerd. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een staand toilet en fonteintje. De bergkast biedt ruimte voor de garderobe en is ruim te noemen.







#### Woonkamer:

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. De woonkamer is heerlijk ruim opgezet dankzij de breedte van de woning. Je wordt begroet door een heerlijk zicht op de tuin dankzij de grote raampartijen aan de achtergevel. Aan de rechterkant bevindt zich de eethoek en keuken.

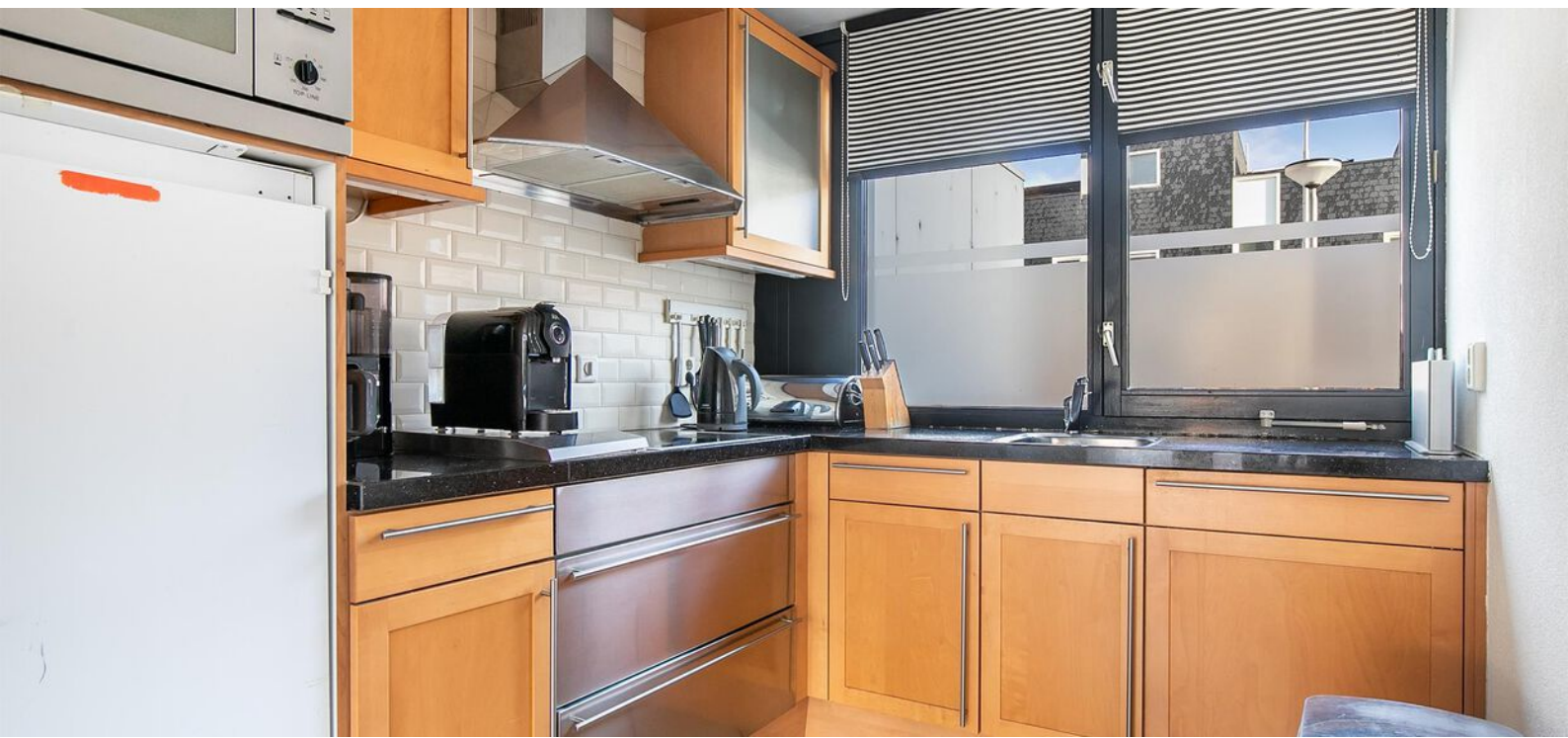






### Keuken:

De keuken is daarbij aan de voorzijde gelegen en ingericht in een hoekopstelling. De keuken beschikt over een koelkast, combi-oven, vaatwasmachine, inductiekookplaat en afzuigkap.











De keuken is voorzien van een tegelvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. De zithoek bevindt zich aan de linkerkant van de woning en biedt plek voor een ruime opstelling. Er ligt een houten vloer en de wandafwerking loopt hier uiteraard door. Het plafond is voorzien van glad stucwerk.

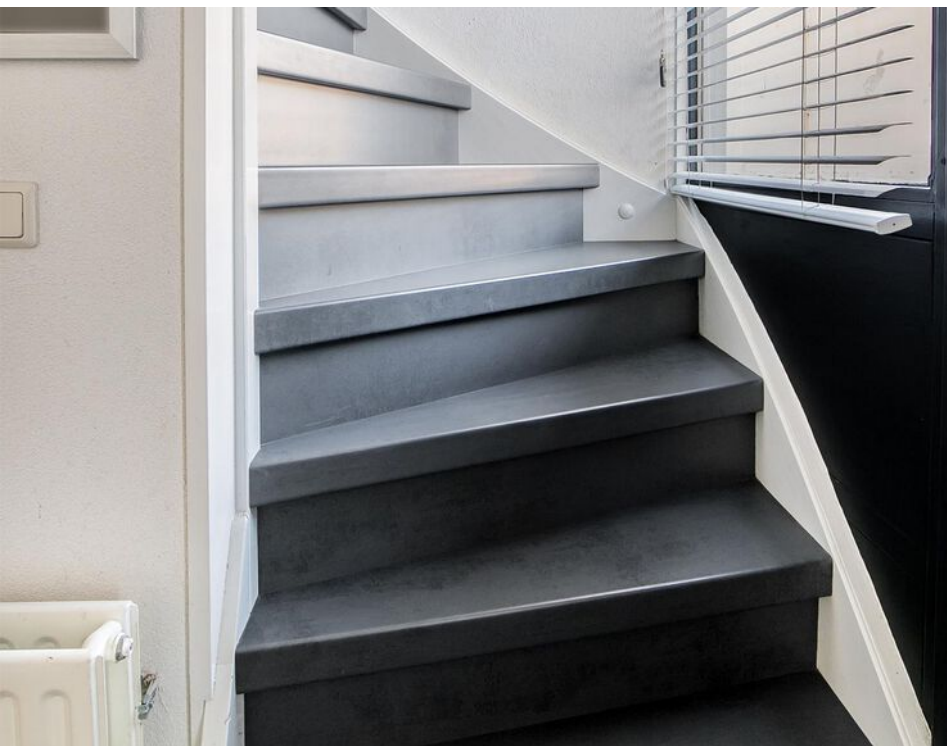
Vanuit de zithoek is de mogelijkheid er om verder naar voren te lopen naar een extra zitgedeelte. Deze ruimte is nu in gebruik als muziekkamer, maar kan uiterst geschikt zijn als werkkamer of speelkamer.





### Eerste verdieping:

Via de gerenoveerde trap bereiken we de overloop, vanaf hier zijn alle slaapkamers, toiletruimte en badkamer bereikbaar. De toiletruimte is separaat van de badkamer en deels betegeld. Er is een staand toilet met fonteintje. De 1e slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is met ca.13,7 m<sup>2</sup> ruim opgezet. De kamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot extra bergruimte onder de trapopgang naar de 2e verdieping.







De 2e slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ca.16,8 m<sup>2</sup>. De kamer is vergelijkbaar afgewerkt met eenzelfde laminaatvloer.

De 3e slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer maar is met ca.7,5 m<sup>2</sup> ook als volwaardige slaapkamer te gebruiken.

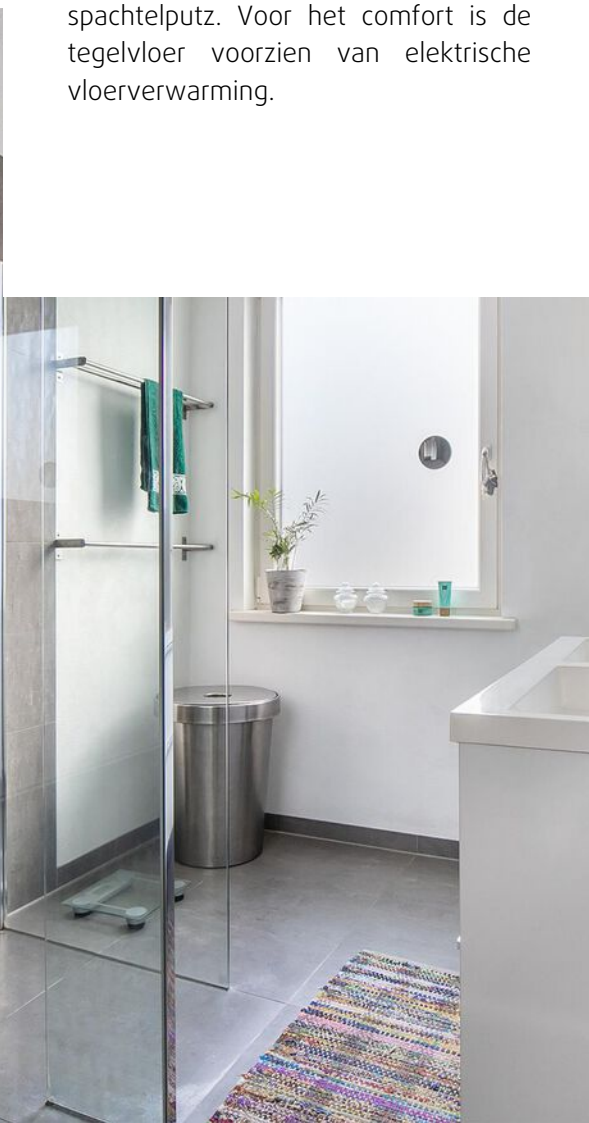






#### Badkamer:

De badkamer is aan de voorzijde gelegen en modern afgewerkt, zo is er een ruime inloopdouche en dubbele wastafel. De wanden zijn deels betegeld en deels voorzien van spachtelputz. Voor het comfort is de tegelvloer voorzien van elektrische vloerverwarming.





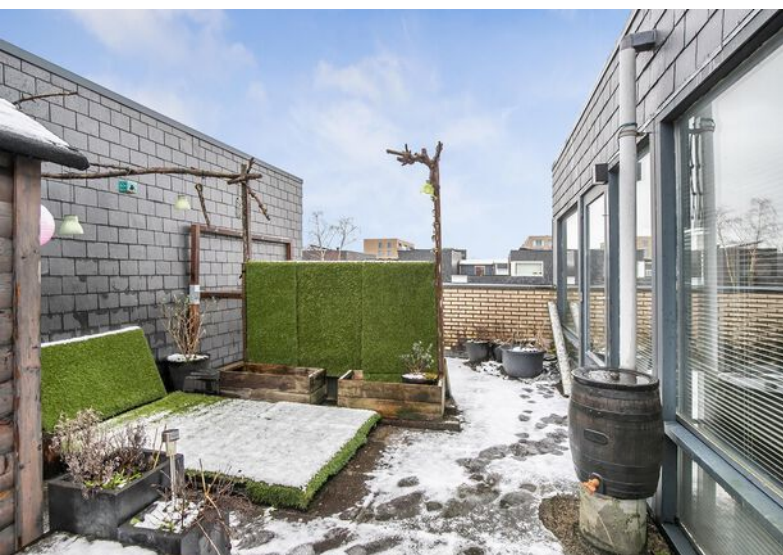


Tweede verdieping:

Via de vaste trapopgang bereiken we de ze verdieping. Deze verdieping is in gebruik als ouderslaapkamer en biedt tevens plek voor de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer, maar bij het slaagedeelte is hier vloerbedekking op gelegd.

Op deze verdieping heb je een heerlijke plek van rust met veel licht en toegang tot een eigen dakterras. Het dakterras is ruim opgezet en afgewerkt met tegels.





## Tuin:

De achtertuin is op het westen gelegen en fraai aangelegd. Zo is er sierbestrating met een groot terras aan de woningzijde en zijn er enkele borders met diverse planten. Achter in de tuin is de berging aanwezig welke over de gehele breedte is geplaatst. Aan de rechterzijde is de bergruimte met tevens de achterom. Aan de linkerzijde is nog extra bergruimte welke momenteel als hondenhok gebruikt wordt.















# Bijzonderheden

- Ruim opgezette woning met extra werk-/speelruimte op de begane grond.
- Eigen oprit.
- Zeer brede woning met heerlijke tuin.
- 4 grote slaapkamers aanwezig.
- Moderne badkamer.
- Dakterras op de 2e verdieping.
- Deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- 7 zonnepanelen aanwezig van november 2020.
- Alle voorzieningen incl. treinstation op korte afstand gelegen.



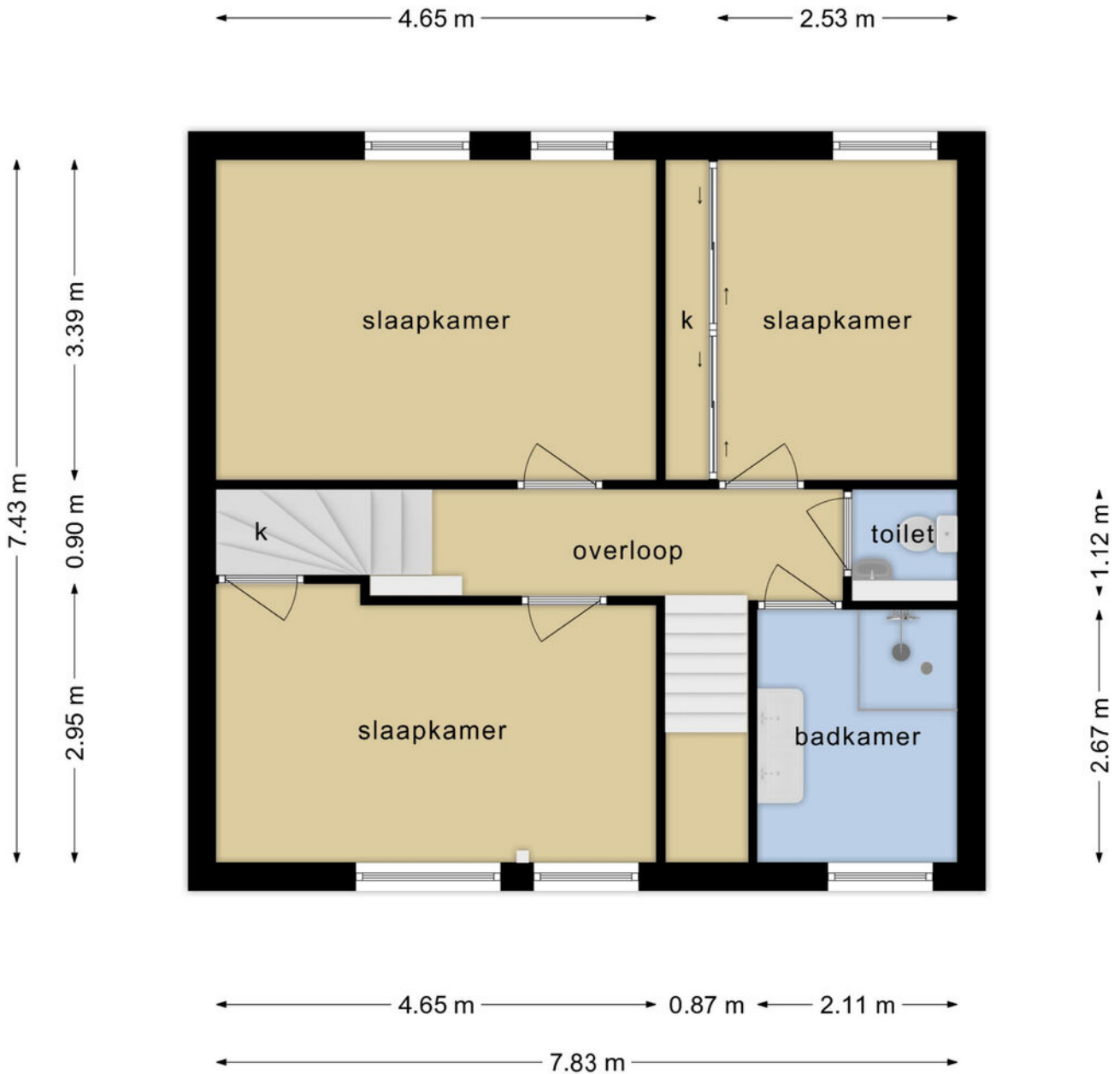
# Plattegronden



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



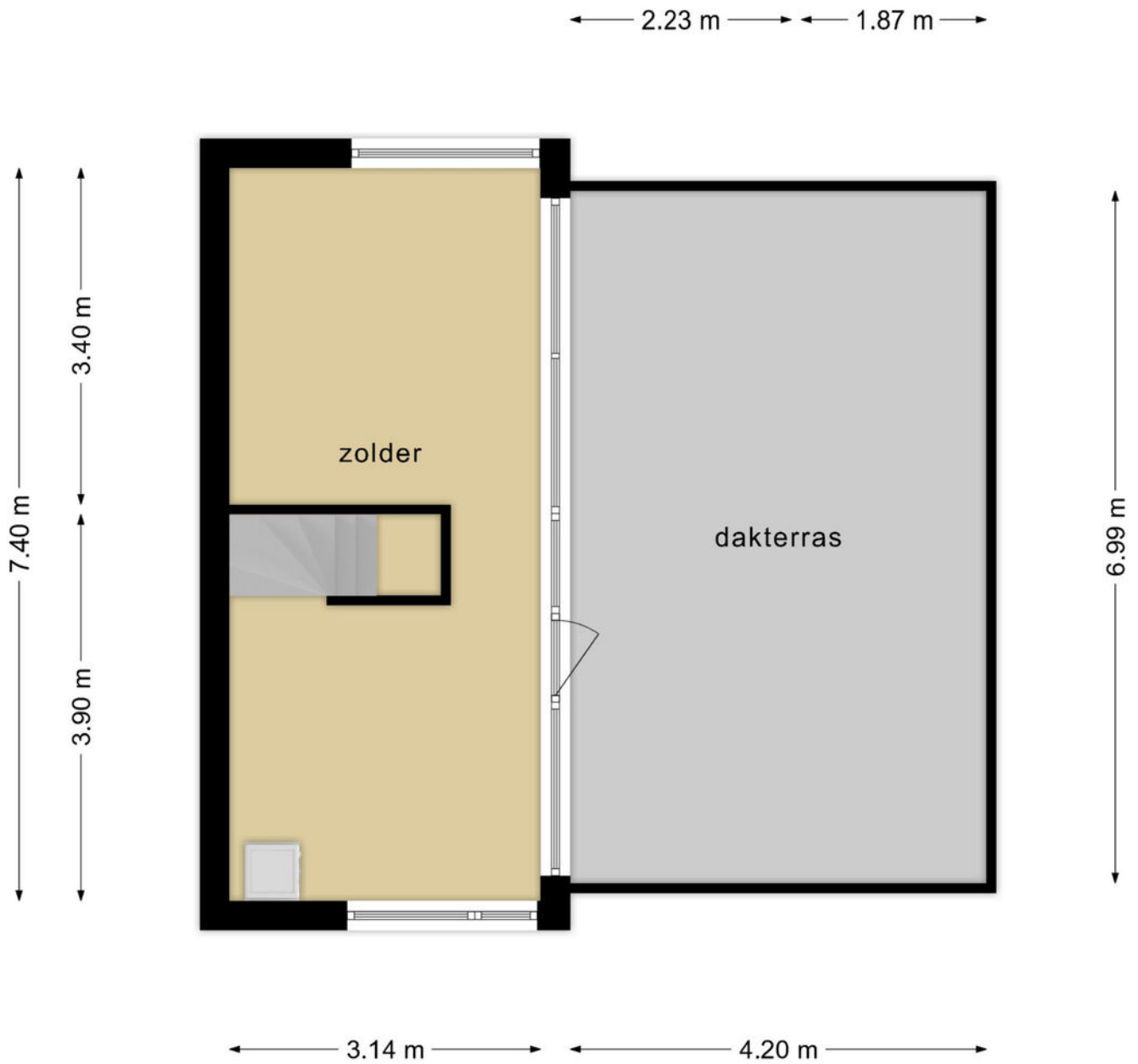
# Plattegronden



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



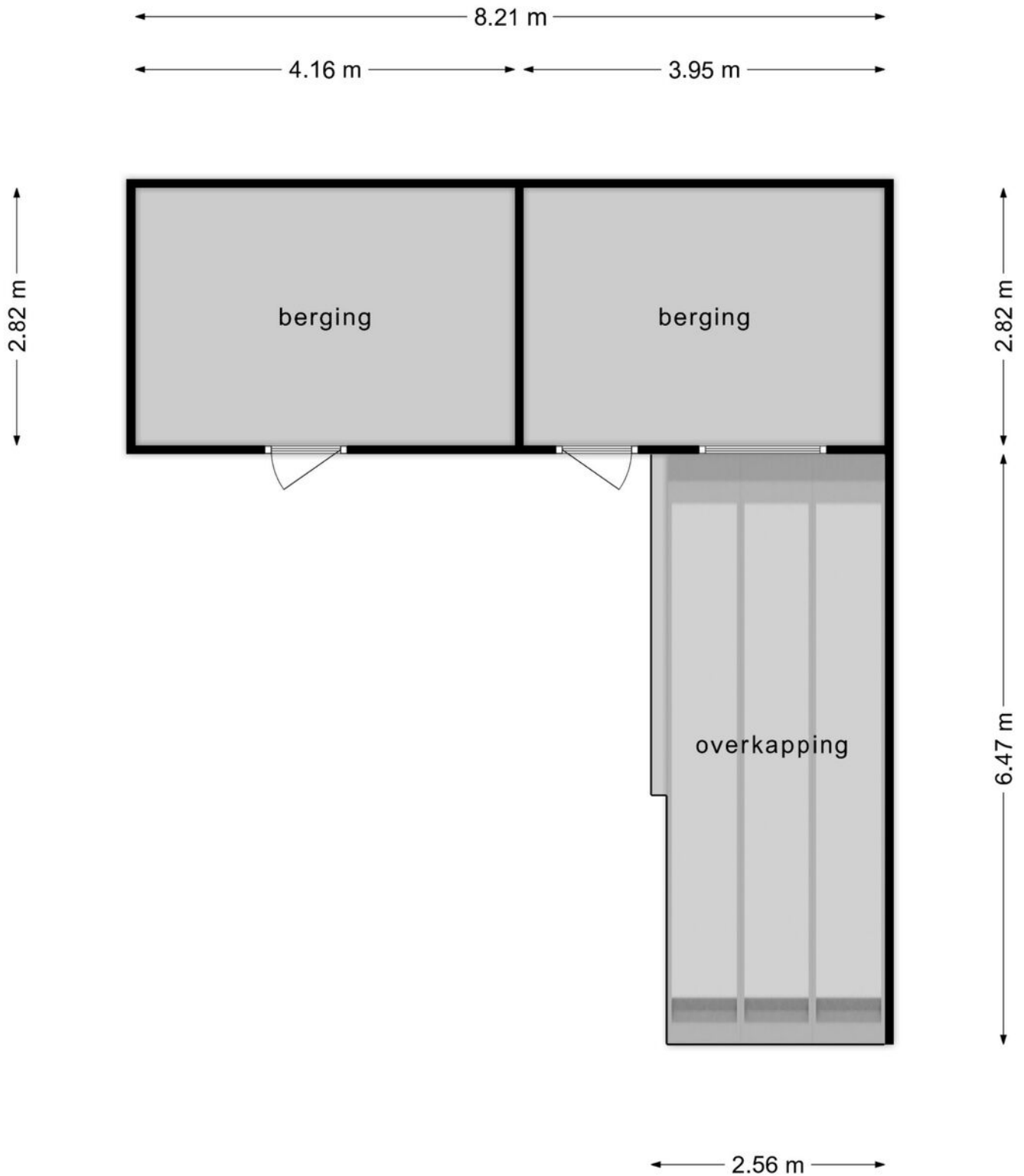
# Plattegronden



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



# Plattegronden



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

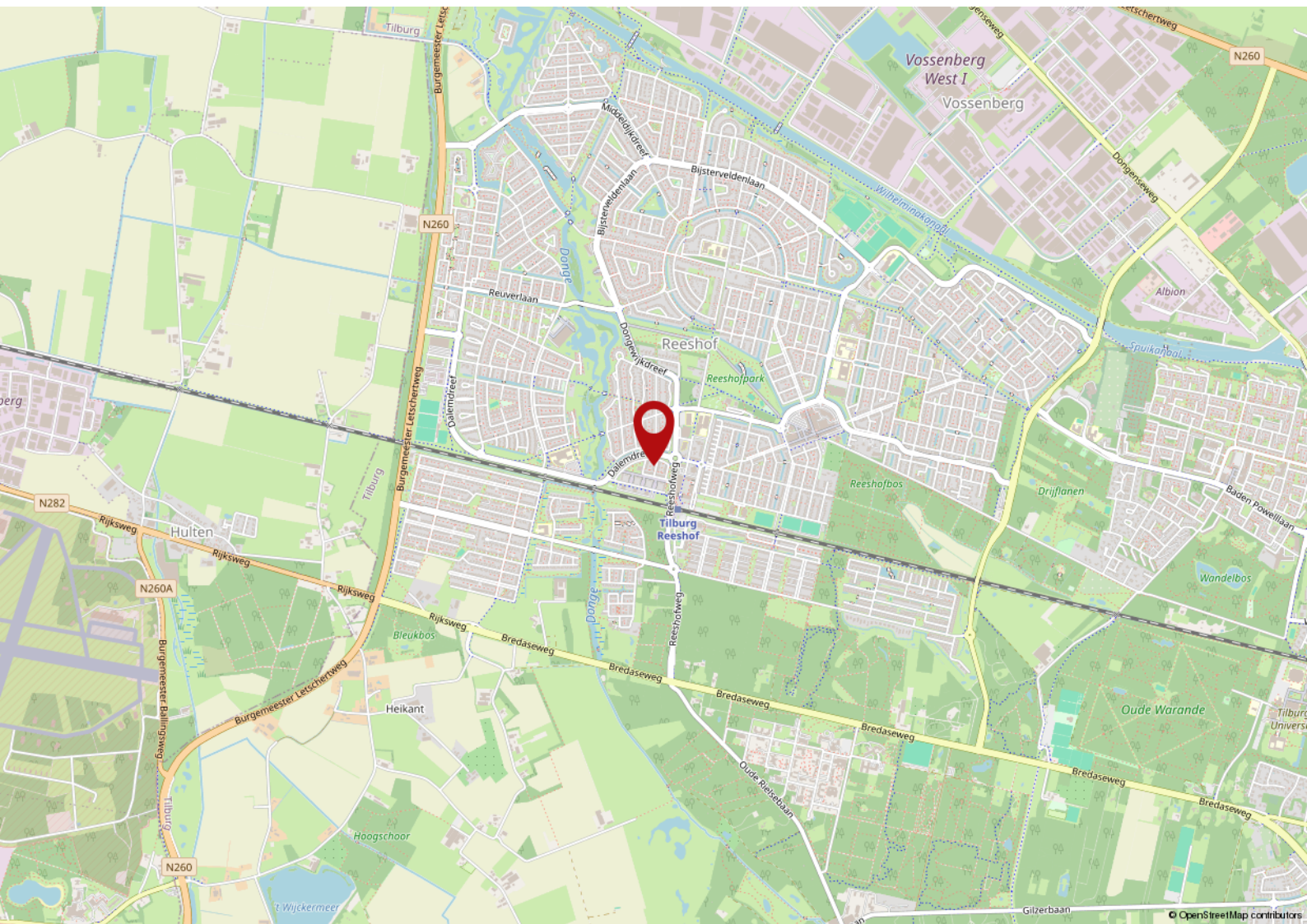
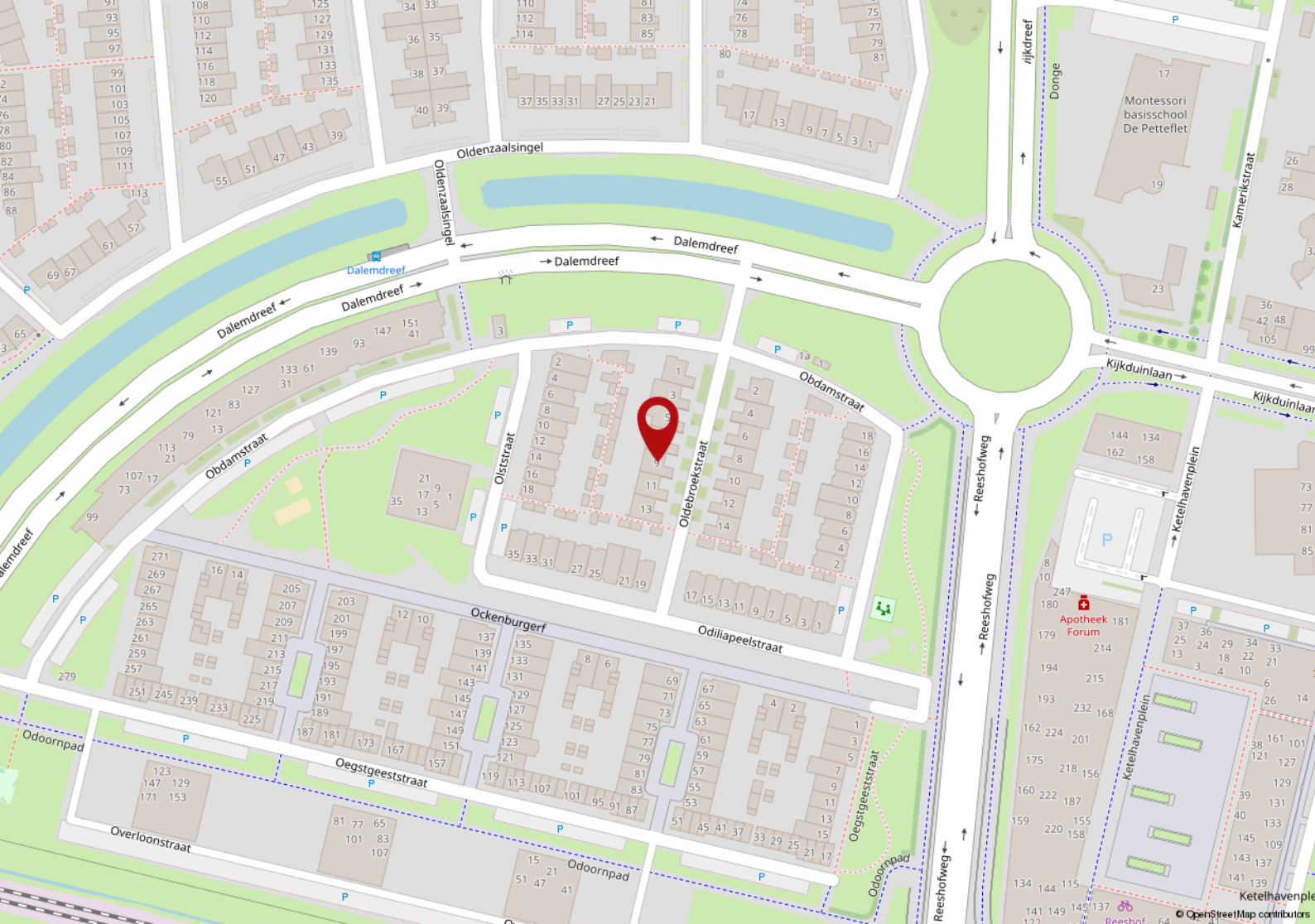


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie AG	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4660	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 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.







# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 van de NVM 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 van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 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 makelaar van de NVM 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 verkopende NVM-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 is de overdrachtsbelasting (\*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een 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. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(\* ) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.



# Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)





## ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)



# 'Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben'

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.



## Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005  
tilburg1538@hypotheekshop.nl

# VMG Makelaars

**VMG Makelaars Tilburg**

Kijkduinlaan 95  
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

