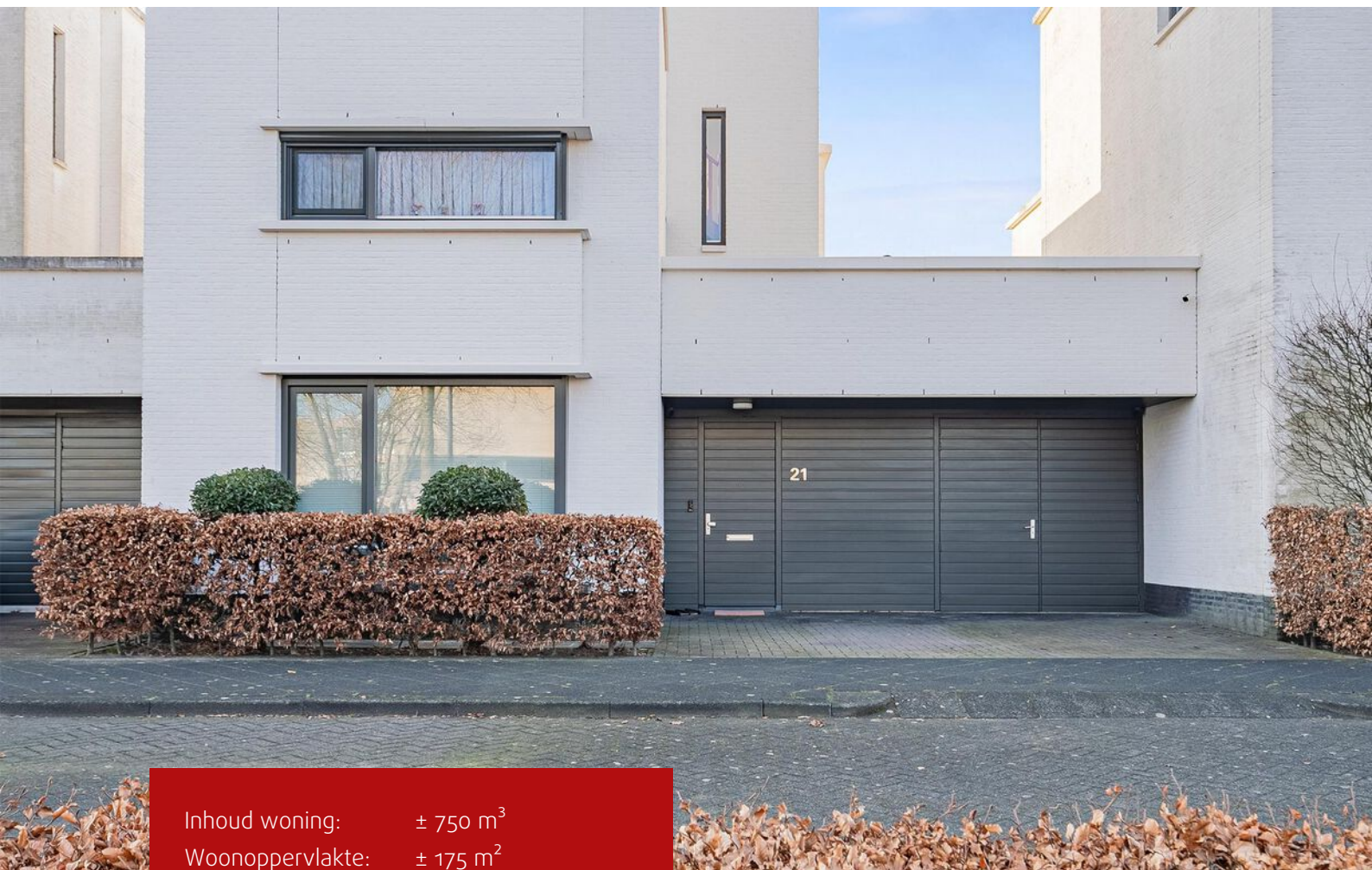




TILBURG
Vreeswijkstraat 21

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 750 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 175 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 292 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 2007



Inleiding

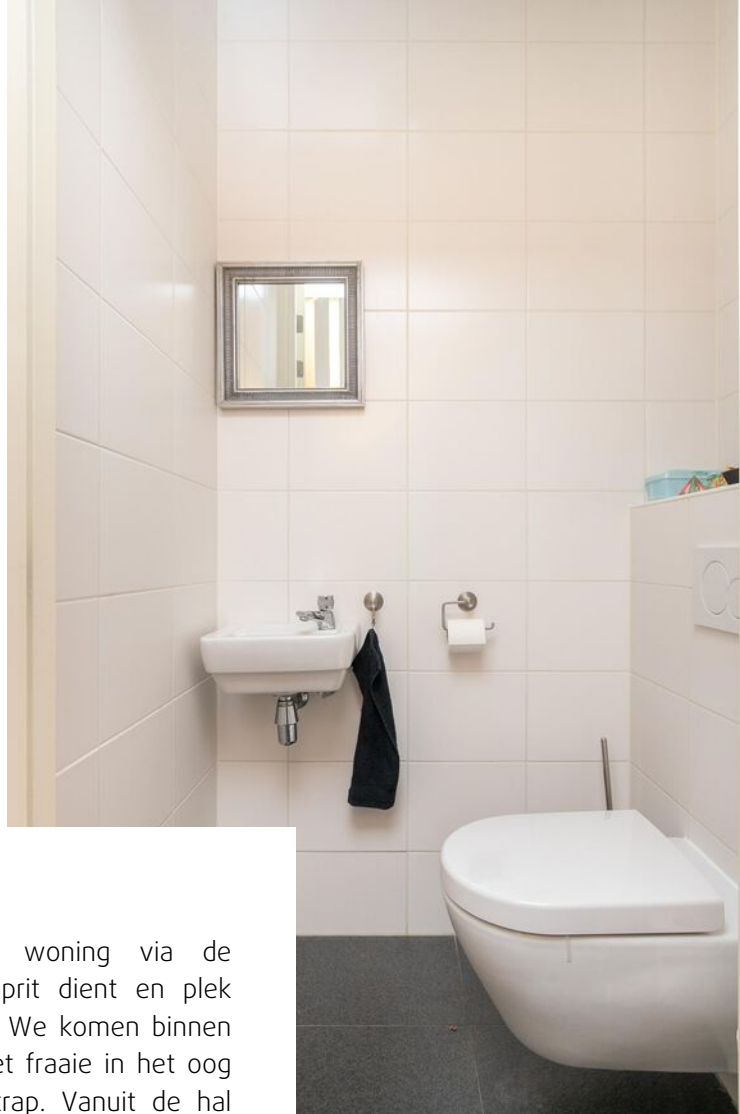
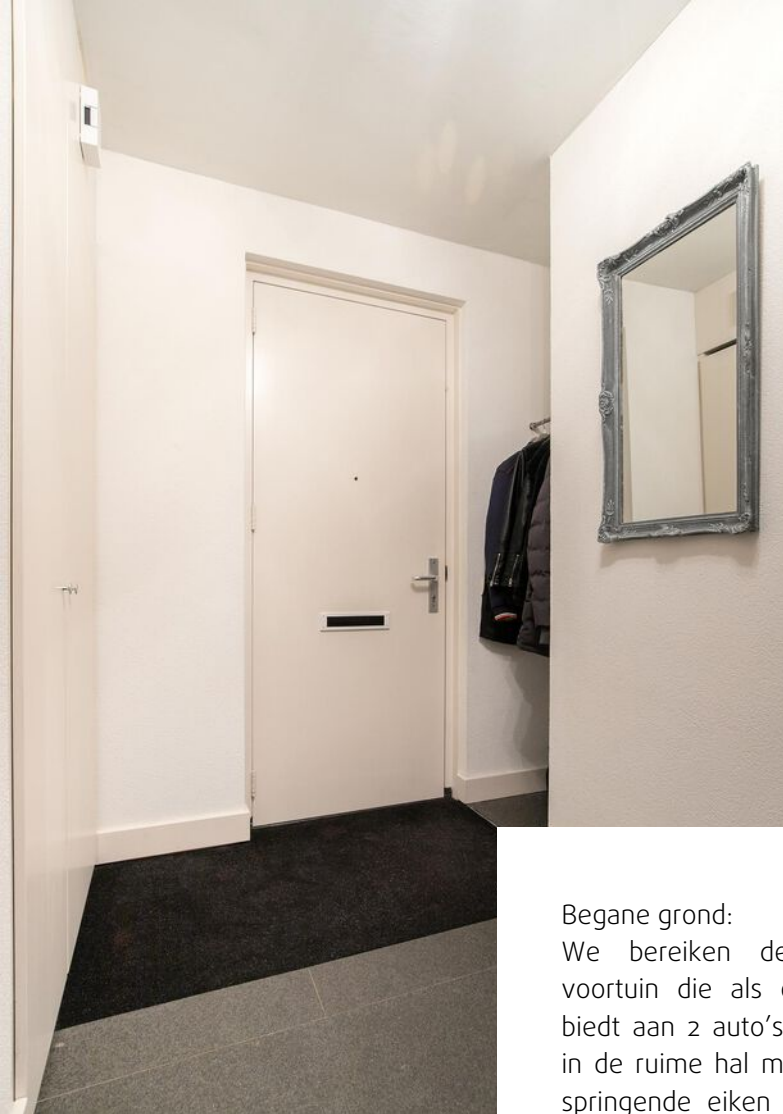
Wat een heerlijke woning is dit! Deze vrijstaand geschakelde woning heeft een zee aan ruimte en is door de gehele woning hoogwaardig afgewerkt.

Van een zeer ruime woonkeuken, uitgebouwde woonkamer, grote inpandige garage, gunstig gelegen en fraai aangelegde achtertuin, 4 volwaardige slaapkamers over de verdiepingen en tot slot een groot dakterras op de 2e verdieping.

Kortom een ideale woning op een fijne locatie binnen Koolhoven gelegen.

De Vreeswijkstraat ligt aan de rand van de oorspronkelijke wijk en centraal gelegen t.o.v. de basisschool, openbaar vervoer, uitvalswegen, sportvoorzieningen en winkelcentra.

Vraagprijs: € 679.500,- k.k.



Begane grond:

We bereiken de woning via de voortuin die als oprit dient en plek biedt aan 2 auto's. We komen binnen in de ruime hal met fraaie in het oog springende eiken trap. Vanuit de hal zijn de woonkamer en de garage bereikbaar en is er toegang tot de meterkast en de toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een vrij hangend wandcloset en fonteintje.



Woonkamer:

Via openslaande deuren bereiken we de woonkamer binnen ter hoogte van de eethoek. De eethoek staat in een open verbinding met de woonkeuken. Op de gehele begane grond ligt een mooie natuursteen tegelvloer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en het plafond is voorzien van schuurwerk. In de hal, toiletruimte, woonkamer en keuken ligt vloerverwarming. De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en dankzij de uitbouw heerlijk ruim. Er zijn grote raampartijen met veel lichtinval en een fraai zicht op de achtertuin.

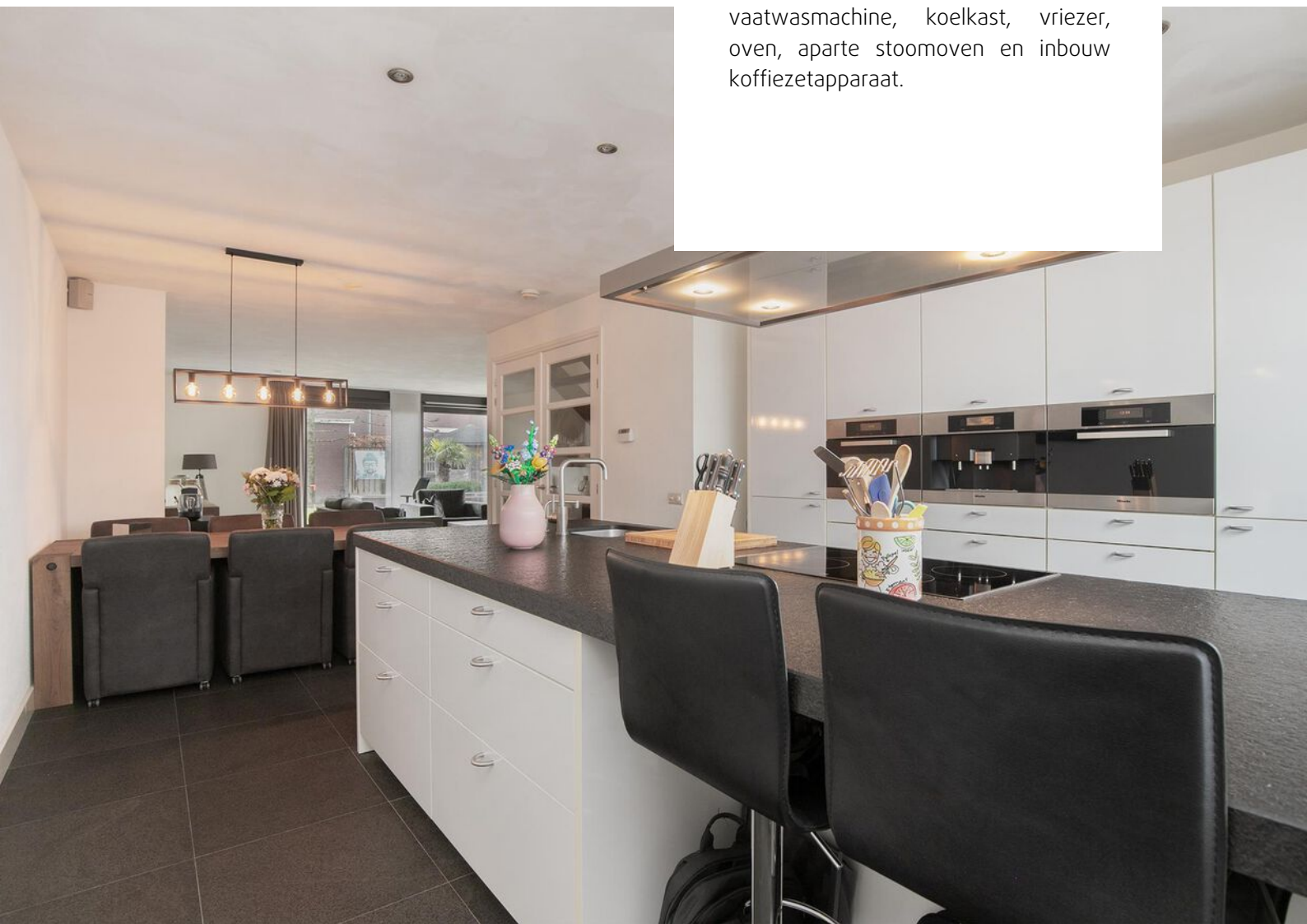




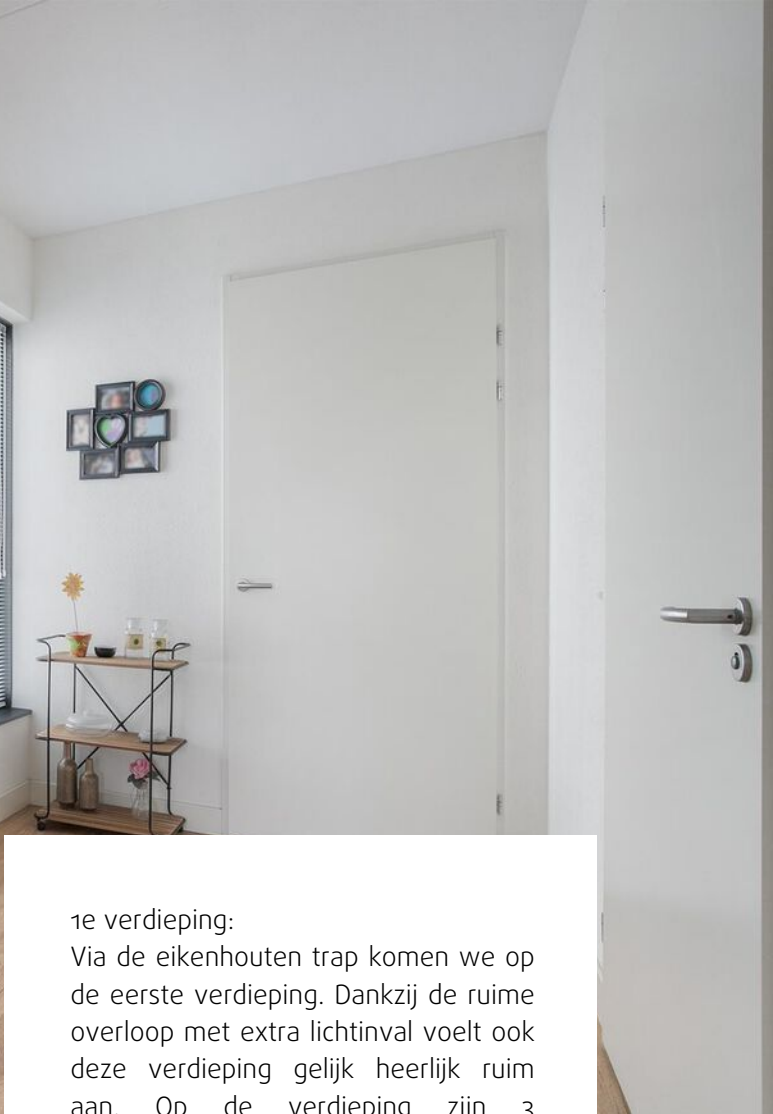


Keuken:

De keuken is heerlijk ruim van opzet en voorzien van een rechte opstelling en groot kook- en spoeliland. De keuken beschikt over een inductie kookplaat, afzuigkap, Quooker kraan, vaatwasmachine, koelkast, vriezer, oven, aparte stoomoven en inbouw koffiezetapparaat.

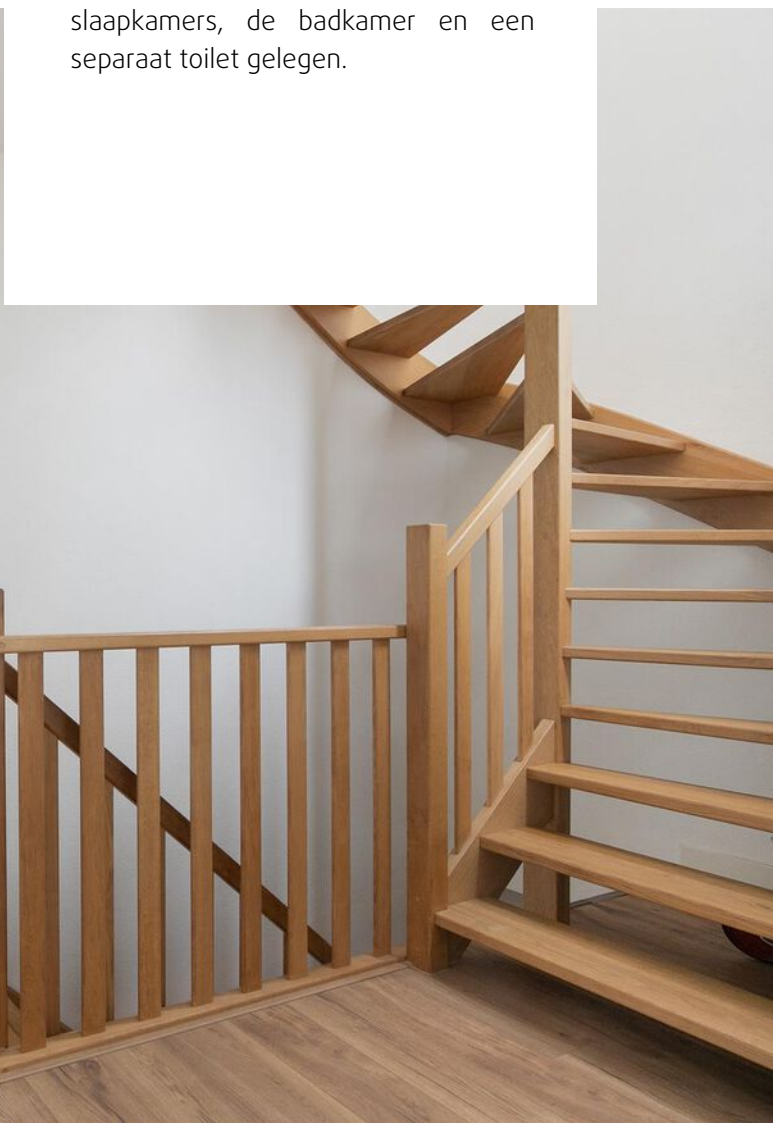






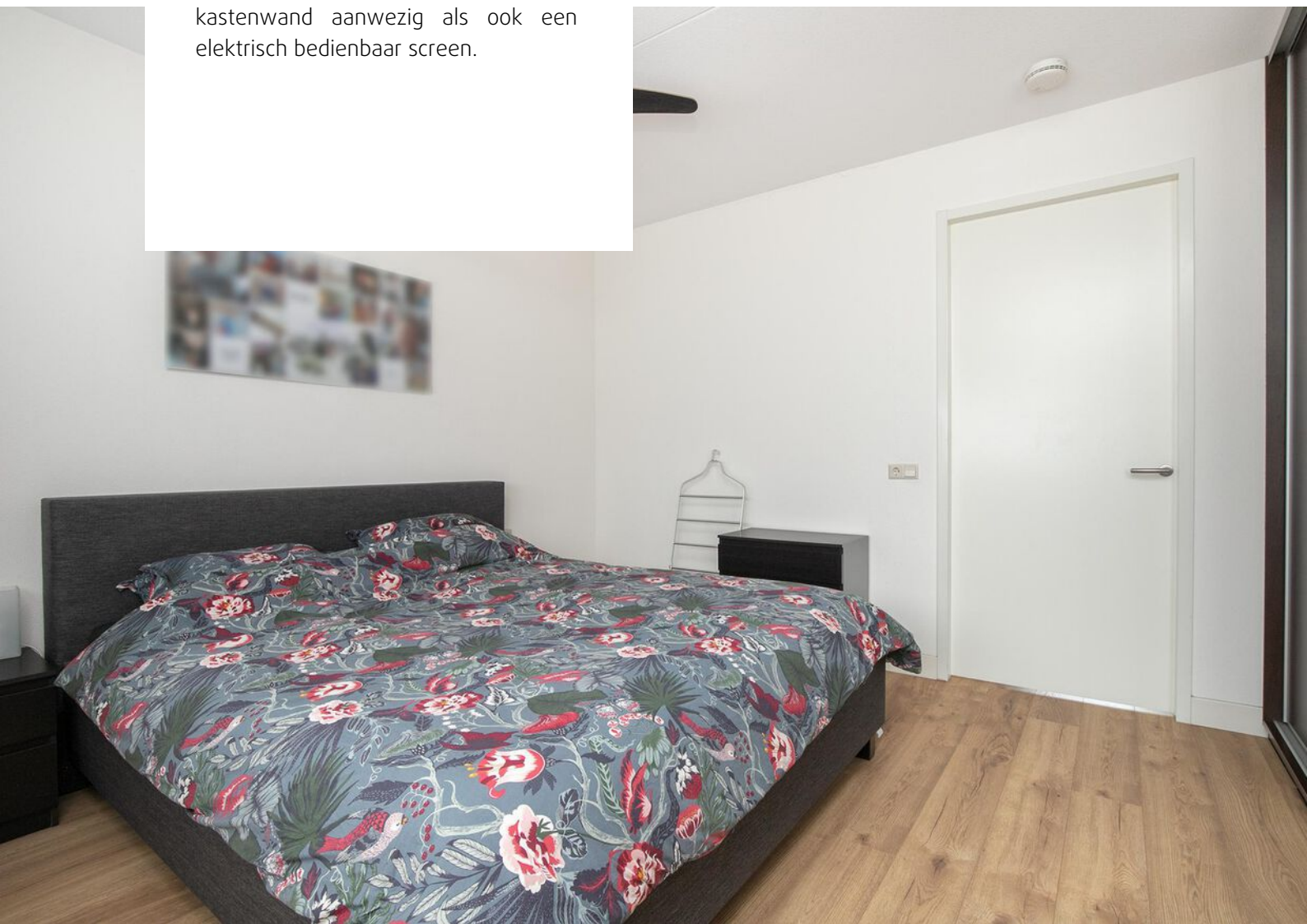
1e verdieping:

Via de eikenhouten trap komen we op de eerste verdieping. Dankzij de ruime overloop met extra lichtinval voelt ook deze verdieping gelijk heerlijk ruim aan. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet gelegen.





De hoofslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ca. 14 m². Er ligt een nette laminaatvloer welke over de gehele verdieping is doorgelegd. De wanden zijn voorzien van spuitwerk en er is een ruime kastenwand aanwezig als ook een elektrisch bedienbaar screen.



De 2e en 3e slaapkamer liggen aan de achterzijde en zijn ideale kinderkamers. De kamers zijn respectievelijk 10 m² en 11 m² groot. Beide kamers zijn daarbij voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.



Badkamer en toiletruimte:

De badkamer is volledig betegeld en in lichte kleurstelling afgewerkt. Er is een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en een design radiator.

De toiletruimte ligt naast de badkamer en is eveneens volledig betegeld en voorzien van vrij hangend wandcloset en fonteintje.





2e verdieping:

We komen via de eikenhoutentrap boven op de overloop. Vanaf de overloop is er toegang tot de 4e slaapkamer, bergkast en het dakterras.





De 4e slaapkamer is zeer ruim opgezet en ca. 19 m² groot. De laminaatvloer van de 1e verdieping is ook hier doorgetrokken en de kamer beschikt over rolluiken aan weerszijde.



Dakterras:

Naast de slaapkamer is nog een ruime bergkast aanwezig met kastenwand en wastafelmeubel.

Het dakterras is aan de achterzijde van de woning gelegen en ca. 23 m² groot. Er zijn meerdere woningen in de straat die van deze ruimte een extra slaapkamer gecreëerd hebben om zo nog meer ruimte te realiseren.







Tuin:

Doormiddel van een schuifpui is er toegang tot de op het Noordwesten gelegen achtertuin. De tuin is fraai aangelegd en makkelijk te onderhouden. Er is een terras aan de woningzijde met overkapt gedeelte voor een buitenkeuken, kunstgras, diverse borders met beplanting en een houten berging achter in de tuin.

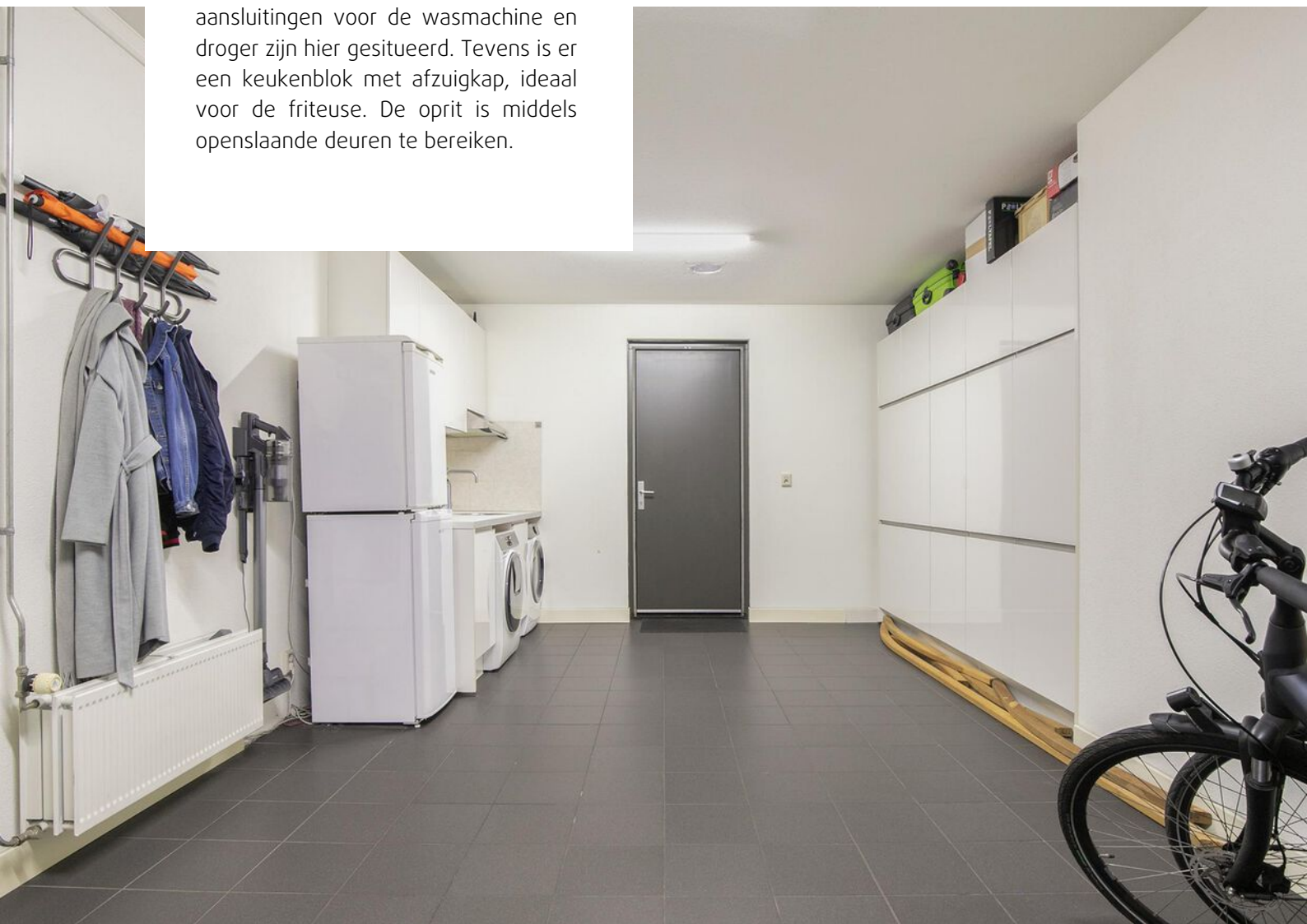






Garage:

De garage is eveneens vanuit de tuin te bereiken en heerlijk ruim opgezet. Er is plek voor 2 auto's maar momenteel wordt de garage als berging gebruikt. Er ligt een tegelvloer en de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier gesitueerd. Tevens is er een keukenblok met afzuigkap, ideaal voor de friteuse. De oprit is middels openslaande deuren te bereiken.





Bijzonderheden

- Heerlijke ruime woning met veel inhoud en woonruimte 750 m³ & 175 m²
- Top locatie binnen Koolhoven
- Ruime uitgebouwde woonkamer
- Heerlijk ruime woonkamer
- Zeer royale inpandige garage
- Gunstig gelegen achtertuin
- Iedere kamer beschikt over een internetaansluiting
- Merendeel van de woning is voorzien van rolluiken en screens
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg

Plattegronden



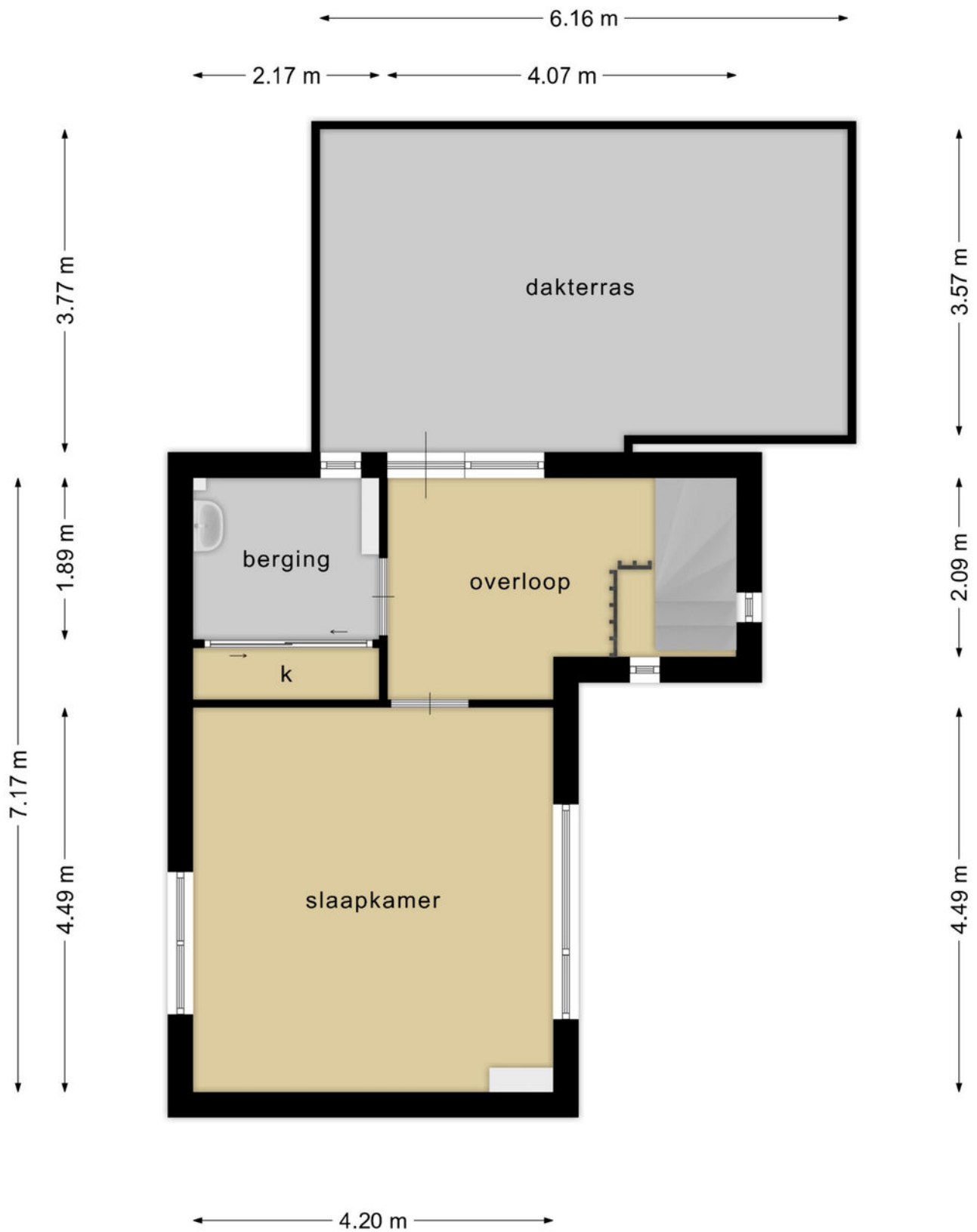
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



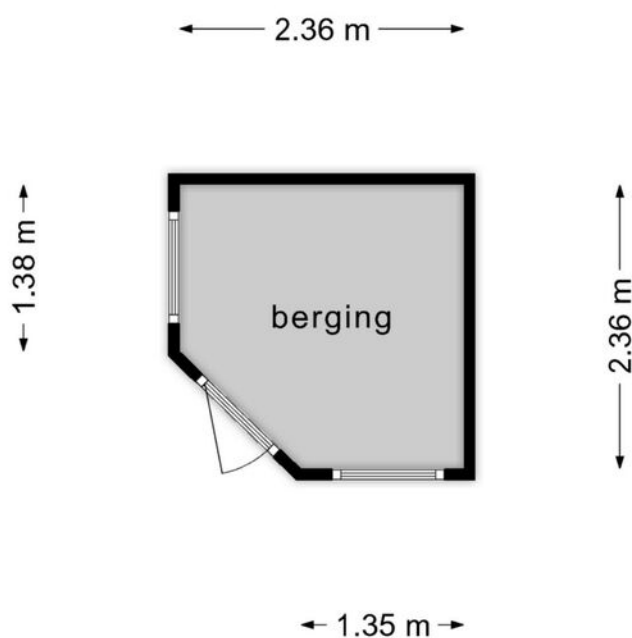
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 AH	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 582	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste inbouwkast grote slaapkamer (voor)	X		
- 3 deurs kast met spiegel op slaapkamer achter			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- Alle (rol)horren blijven achter m.u.v. de hor bij de schuifpui, die kan worden overgenomen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- 2x barkruk kookeiland			X
- TV in keuken		X	
- Speakers (tbv zone B) in keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toiletrolstandaard	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnescherm			X
Insectenhor schuifpui huiskamer			X
Insectenhorren slaapkamers en zolder	X		
15L Boiler keukenblok garage	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Vloerverwarmingsunit	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom gaat mee, kersenboom blijft achte		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Gemetselde buitenkeuken (excl. BBQ)	X		
Elektrische screens met afstandsbediening schuifpui	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm			X

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

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



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

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

'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

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

