



TILBURG
Roodeschoolstraat 49

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 365 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: 106 m^2
Perceeloppervlakte: 153 m^2
Bouwjaar: 1997



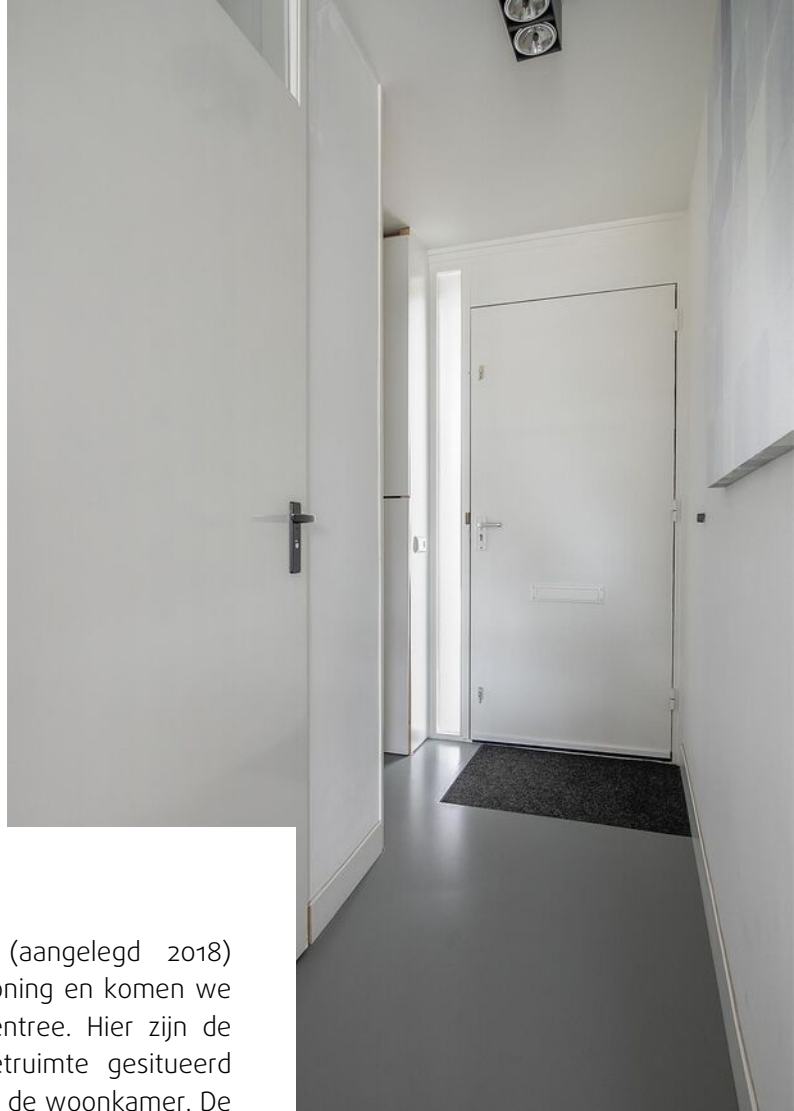
Inleiding

We hebben weer een top woning in de verkoop!

Deze prachtige tussenwoning aan de Roodeschoolstraat is oprecht instap klaar te noemen. De woning is 5 jaar geleden grondig aangepakt en voorzien van luxe keuken, ruime tuingerichte woonkamer, vernieuwde badkamer, 3 slaapkamers, ruime 2e verdieping en een opnieuw aangelegde tuin op het noordwesten. Kortom een ideaal totaalplaatje in een leuke en ruim opgezette straat.

De Roodeschoolstraat is in de wijk Dalem-Noord gelegen en is op loopafstand van de Dalempromenade. Er zijn diverse scholen in de nabijheid en veel groen en speelvoorzieningen in de buurt. Daarnaast bent u binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting onder andere Breda en Tilburg centrum.

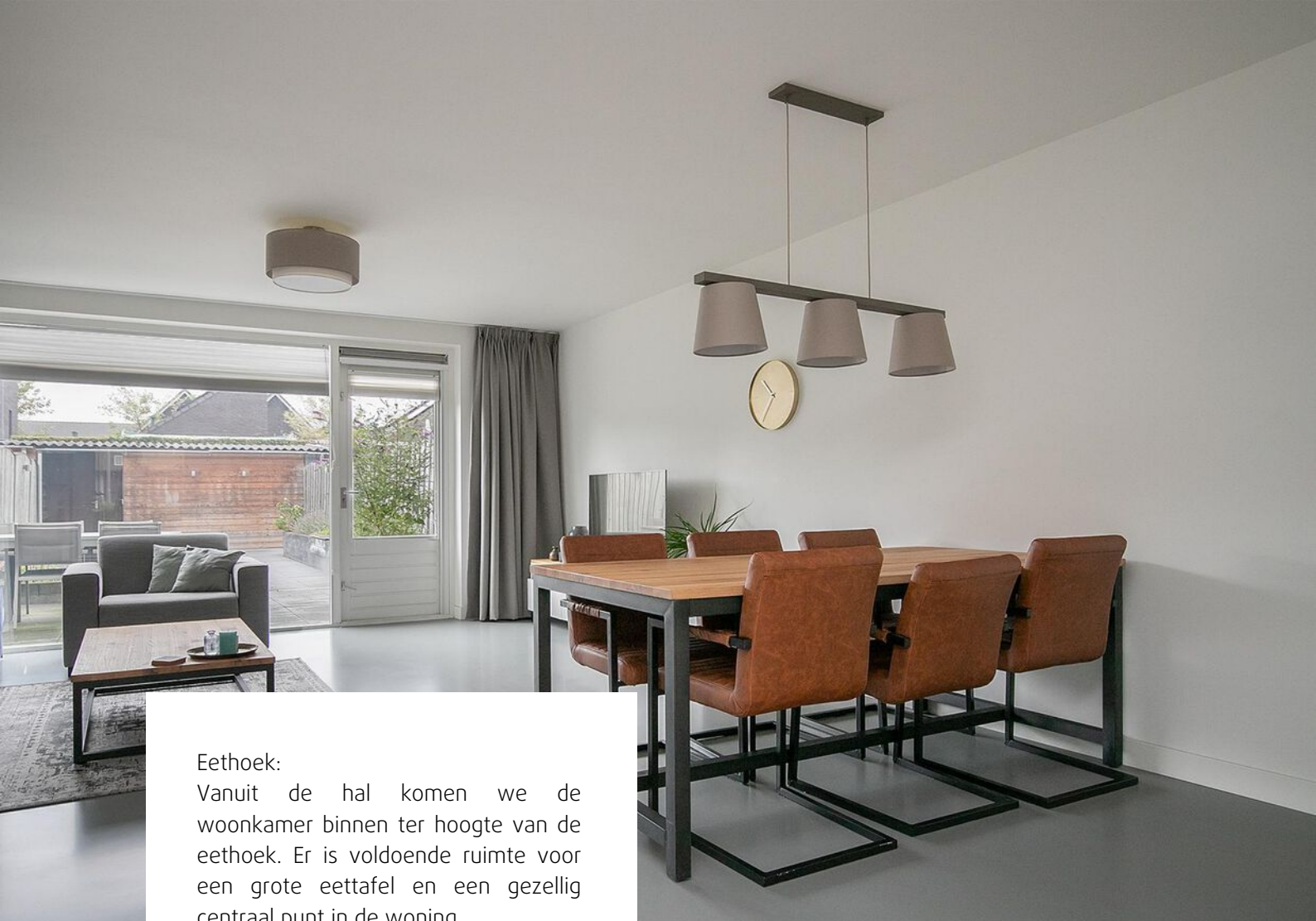
Vraagprijs: € 329.500,-- k.k.



Begane grond:

Via de voortuin (aangelegd 2018) bereiken we de woning en komen we binnen in de hal/entree. Hier zijn de meterkast en toiletruimte gesitueerd en is er toegang tot de woonkamer. De toiletruimte is modern afgewerkt en nagenoeg geheel voorzien van stucwerk. Er is een vrij hangend closet en fonteintje. De hal is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming en strak stucwerk op wanden en plafond





Eethoek:

Vanuit de hal komen we de woonkamer binnen ter hoogte van de eethoek. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een gezellig centraal punt in de woning.





Keuken:

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is ruim opgezet. Er is een rechte opstelling met composiet werkblad en parallel staande kastenwand met diverse apparatuur.

De keuken is eind 2017 geplaatst en voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven met magnetronfunctie en koel-vriescombinatie. Alle apparatuur is van het merk AEG. Naast de keuken is er toegang tot een provisieruimte als ook de trapopgang naar de 1e verdieping.







Woonkamer:

De zithoek is aan de achterzijde gelegen, woning breed en op diverse manieren in te delen. Er zijn in de woonkamer zowel aan de voor- als achterzijde grote raampartijen waardoor de woonkamer heerlijk licht voelt. Net als in de hal is de gehele woonkamer voorzien een gietvloer met vloerverwarming en strak gestuukte wanden en plafond.

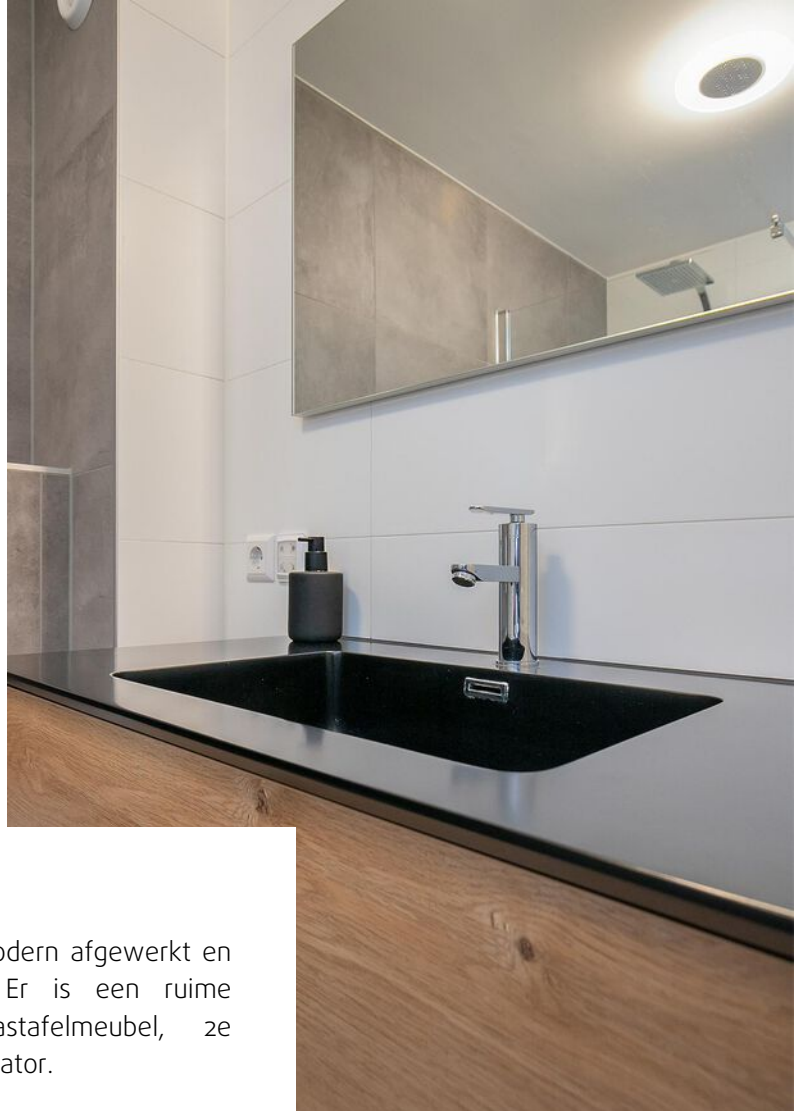
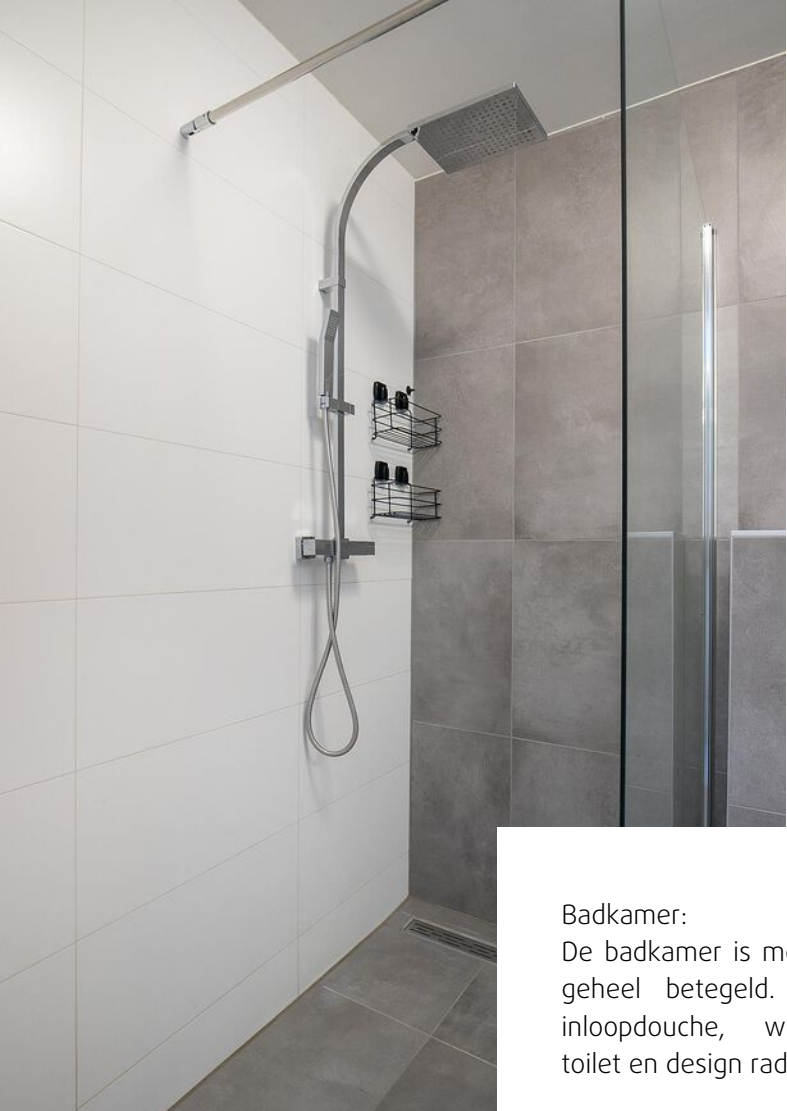




Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot de 3 aanwezige slaapkamers en badkamer. De 1e slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is heerlijk ruim (13,7 m²) en keurig afgewerkt met een nette laminaatvloer en strakke wandafwerking. Deze kamer is eventueel nog groter te maken door het plaatsen van een dakkapel. De 2e en 3e slaapkamer liggen aan de voorzijde van de woning en zijn respectievelijk 6,5 m² en 8 m² groot. Beide kamers hebben hetzelfde afwerkingsniveau als de 1e slaapkamer.





Badkamer:

De badkamer is modern afgewerkt en geheel betegeld. Er is een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en design radiator.





Tweede verdieping:

Via de vaste trapopgang bereiken we de open zolderruimte. Momenteel wordt de verdieping gebruikt als bergruimte/wasruimte. De unit van de mechanische ventilatie is hier gesitueerd als ook de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger. Dankzij het grote dakvenster is er voldoende lichtinval en de mogelijkheid bestaat hier om een extra slaapkamer te creëren. Er ligt eenzelfde laminaatvloer als op de 1e verdieping en achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.





Tuin:

De achtertuin is op het noordwesten gelegen en is maar liefst 13 meter diep. Dankzij deze diepte is er de gehele dag door veel zon en enkele schaduwplekken in het voor-en najaar. De achtertuin is in 2019 opnieuw aangelegd en strak en modern afgewerkt met een terras bij de woning en achter in de tuin. Verder zijn er enkele borders en ligt er kunstgras. Achter in de tuin staat de houten berging met elektra en is er toegang tot de achterom. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan.







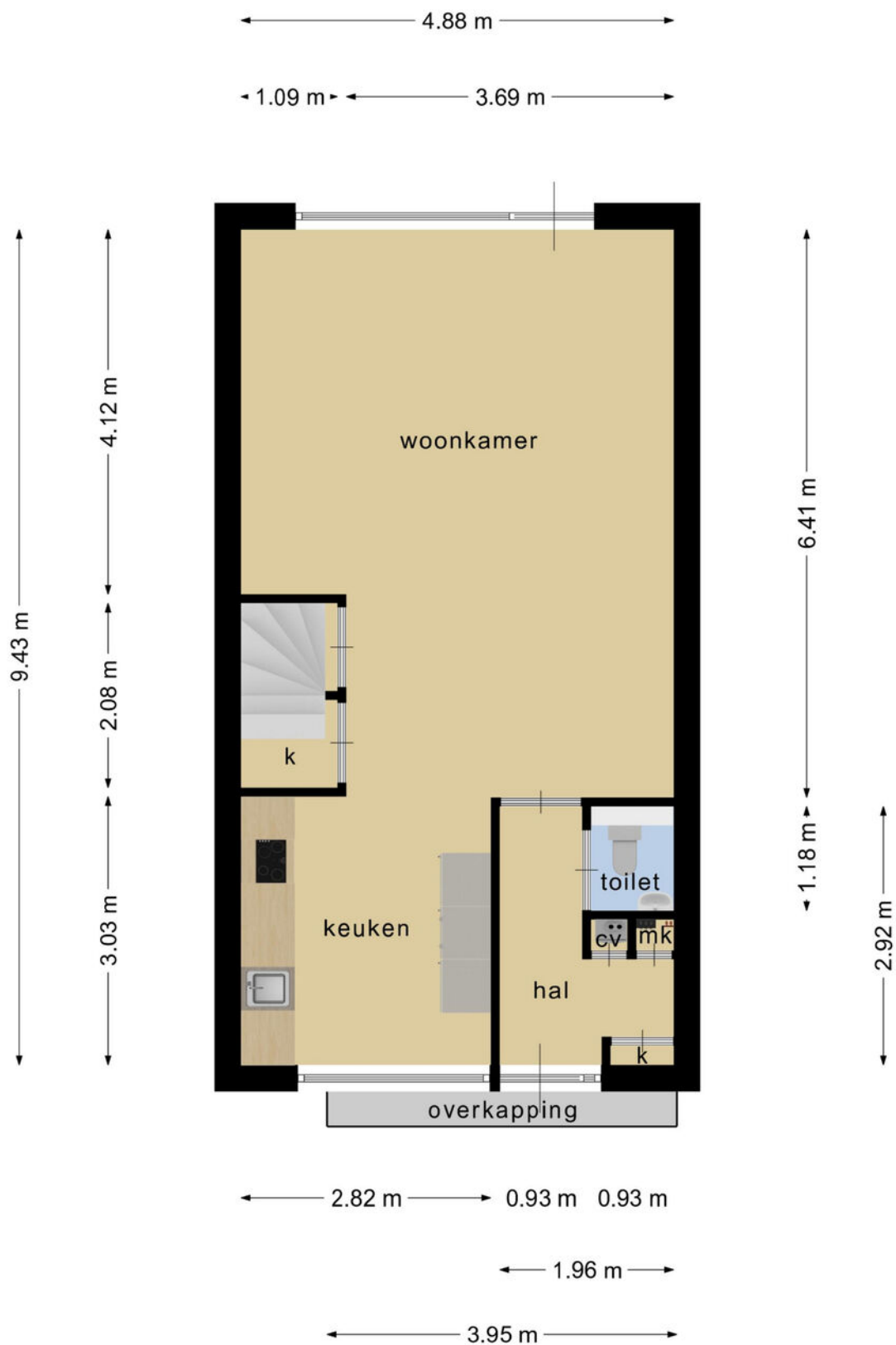




Bijzonderheden

- In 2017 grondig gemoderniseerd.
- Gehele begane grond voorzien een gietvloer welke is voorzien van vloerverwarming.
- Luxe keuken en sanitair.
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin.
- Prachtige breder straat.
- Nabij scholen, winkels, speelvoorzieningen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen gelegen.
- Aanvaarding in onderling overleg.

Plattegronden



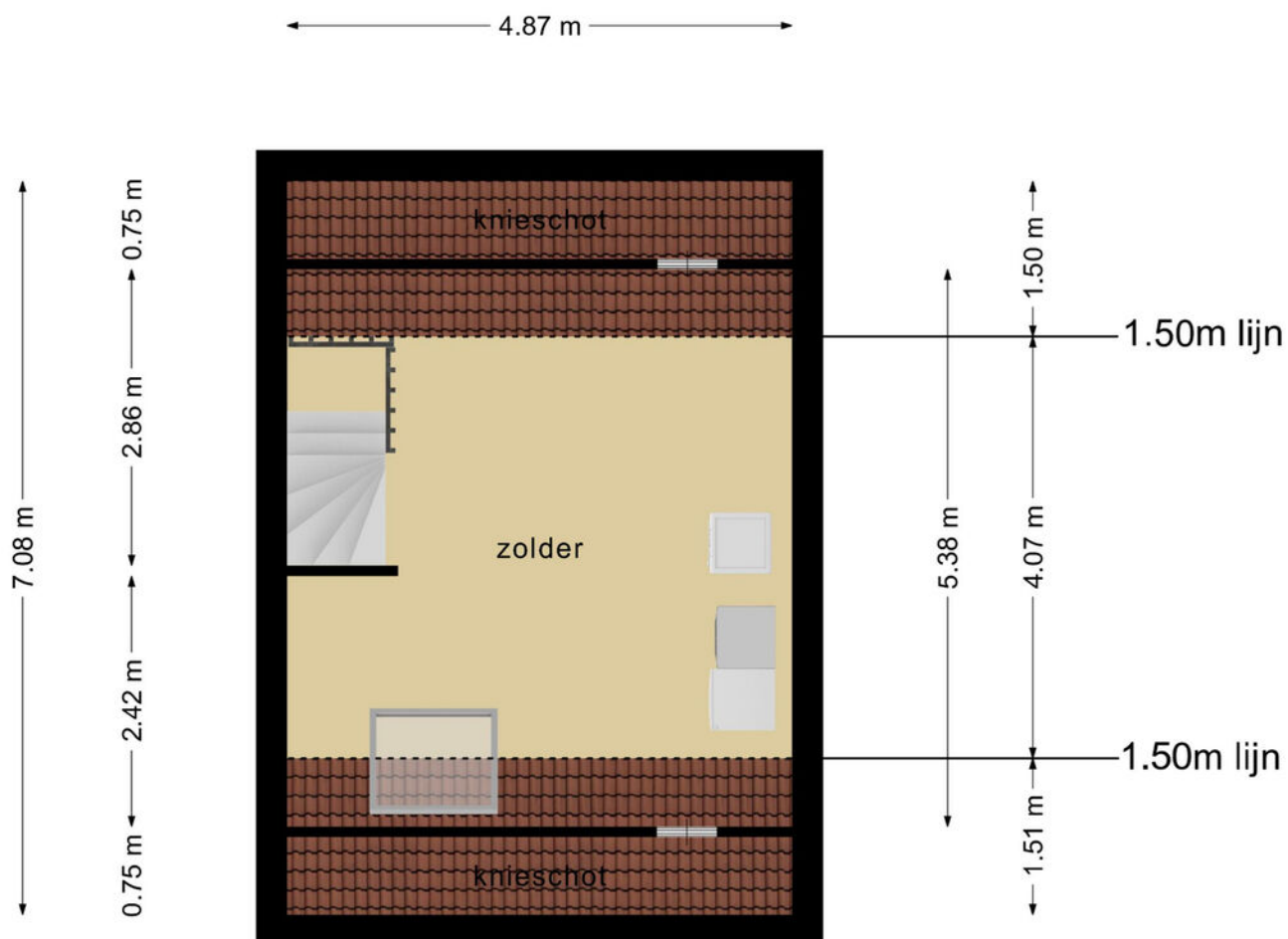
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



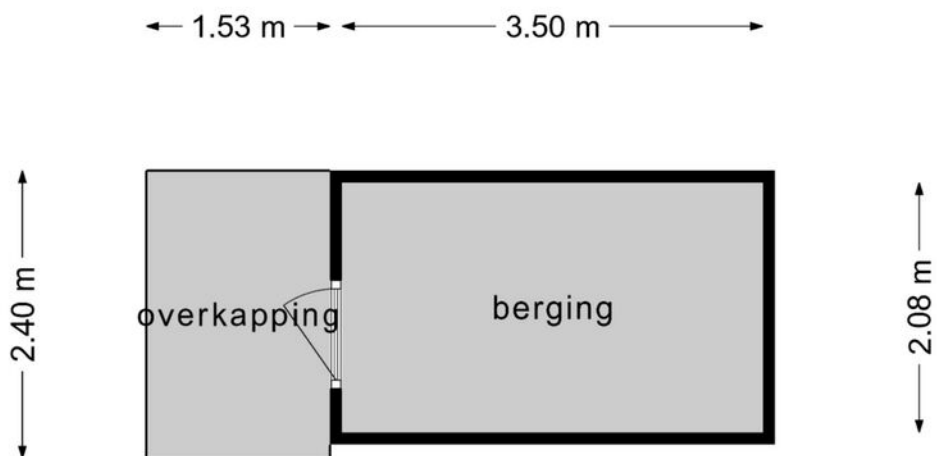
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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: Roodeschoolstraat49



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Tilburg

Sectie

AG

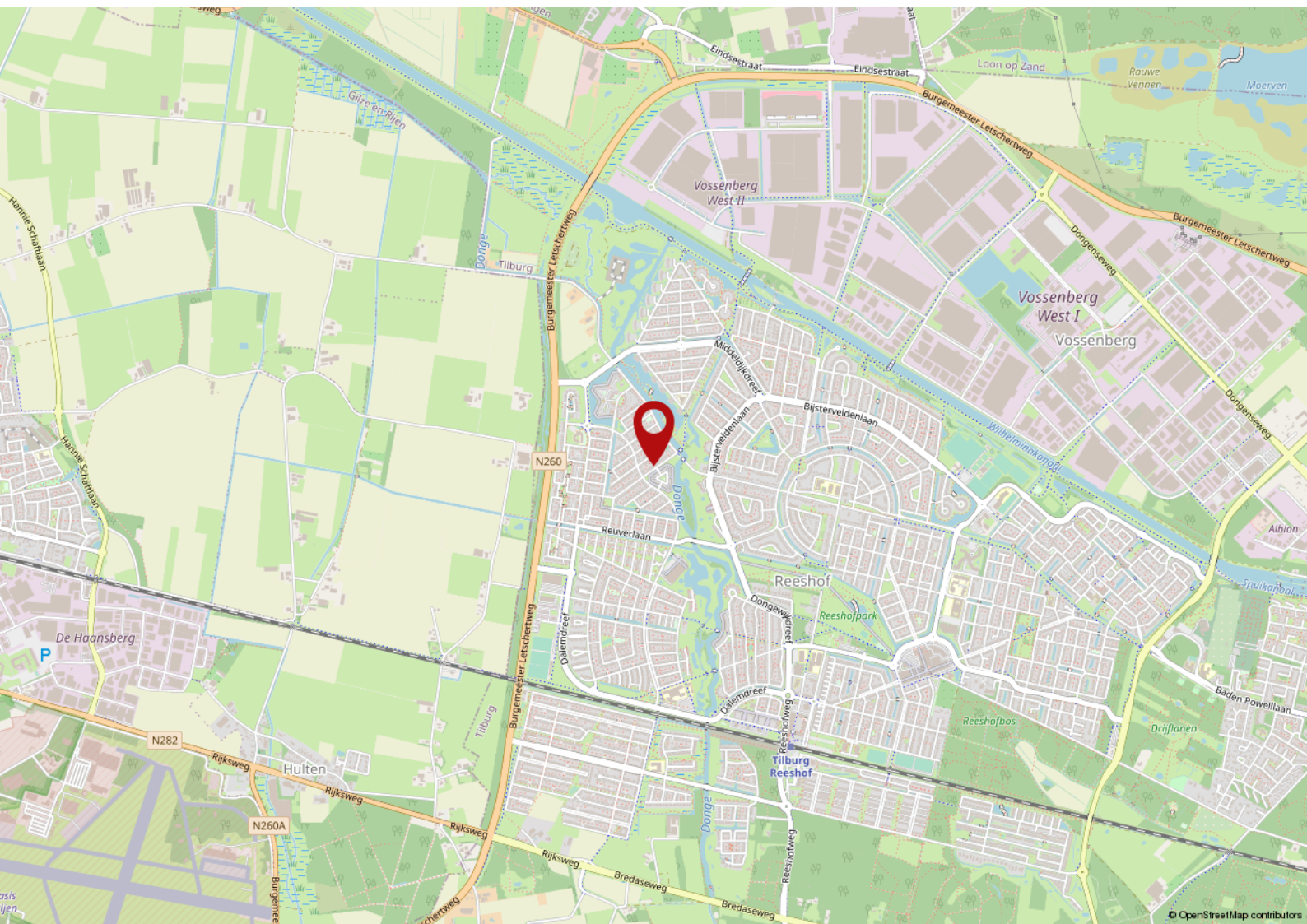
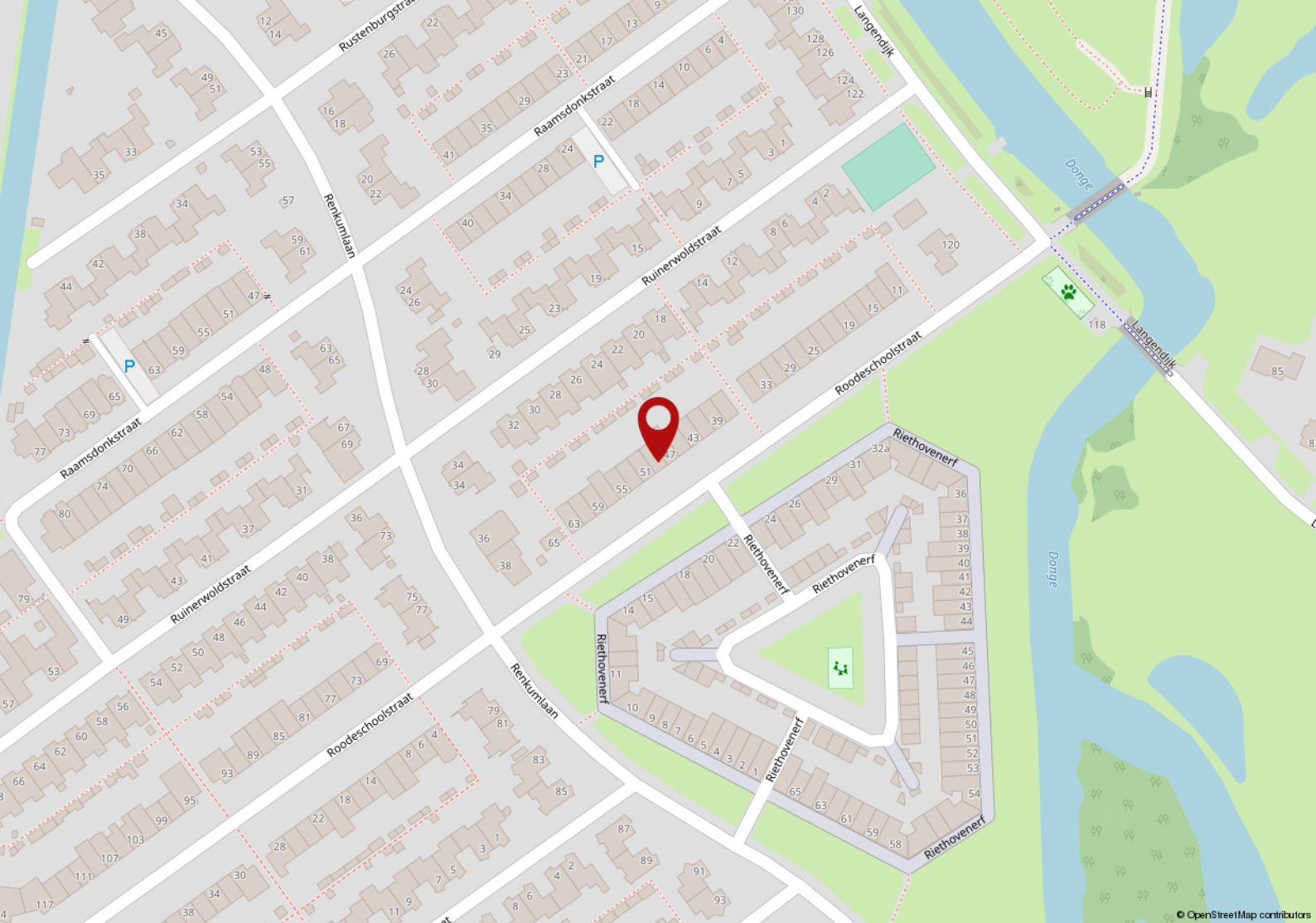
Perceel

8149

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.

kadaster





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast kleine slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Raambekleding schuine daken	X		
- Duo plisségordijnen begane grond			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Gietvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Haspel		X	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overig - Contracten

Stadsverwarming

Moet worden
overgenomen

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



vastgoedcert
gecertificeerd

