

VIMG  
Makelaars

TILBURG  
Witbrantlaan West 71

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 593 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 165 \text{ m}^2$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 291 \text{ m}^2$   
Bouwjaar: 2005



# Inleiding

Wauw wat een prachtige woning is dit! Kijk mee in deze royale woning met 4 grote slaapkamers, twee badkamers, riante living met hoog plafond en de vele raampartijen die zicht hebben op het prachtige natuurgebied aan de overzijde.

Parkeren kan op eigen terrein en in de diepe achtertuin is het genieten van alle rust en privacy.

Door de goede isolatie en de zonnepanelen, woon je niet alleen mooi maar ook duurzaam.

Aan de voorzijde is een prachtig natuurgebied gelegen dat grenst aan de Oude Waranda en het stadsbos. Je kunt hier heerlijk wandelen of een keer uitleven op het mountainbike parcours. De straat uit en je staat op het NS-station of pakt met de auto de afslag naar de Bredase weg met een prima ontsluiting. Je bent zo bij winkelcentrum Heyhoef en met de fiets kun je zelfs onder het spoortunneltje door en ben je er zo.

Heerlijk wonen met vrij uitzicht, nabij alle voorzieningen en toch in alle rust.

Vraagprijs € 550.000,-- k.k.



#### Begane grond:

Aan de voorzijde is er een oprit met parkeergelegenheid voor meerder auto's. Momenteel is er een groene afscheiding gemaakt waar de fietsen achter geplaatst kunnen worden en waardoor je nog meer privacy in huis hebt.





We treden de woning binnen in de ruime hal. Hier is de meterkast gesitueerd met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. De toiletruimte is betegeld en ingericht met een staand toilet en een fonteintje. De trapkast en de bergkast zijn bij elkaar betrokken waardoor een ruime bergkast ontstaan is met ruimte voor een extra koelkast, voorraadruimte en hier staat de unit voor de vloerverwarming opgesteld.





#### Keuken:

Vanuit de hal gaan we naar de woonkeuken. Een prachtige ruimte met grote raampartijen en gedeeltelijk een hoog plafond, dit geeft een luxe en ruimtelijke uitstraling.

De keukeninrichting bestaat uit twee wandopstellingen met een houten gefineerde keuken met terrazzo aanrechtblad. De luxe inrichting is voorzien van een nieuwe inductie kookplaat, afzuigkap, oven(2005), vaatwasmachine(2020), nieuwe Quooker kraan en een koelkast(2005).







## Woonkamer:

De keuken staat in een open verbinding met de woonkamer, deze is tuingericht en heeft ook gedeeltelijk het hoge plafond, de woonkamer en de gehele begane grond zijn voorzien van een fraaie gietvloer met vloerverwarming en stucwerk afwerking op de wanden en plafonds. Aan de achterzijde zijn er grote raampartijen met een fijn zicht op de tuin.

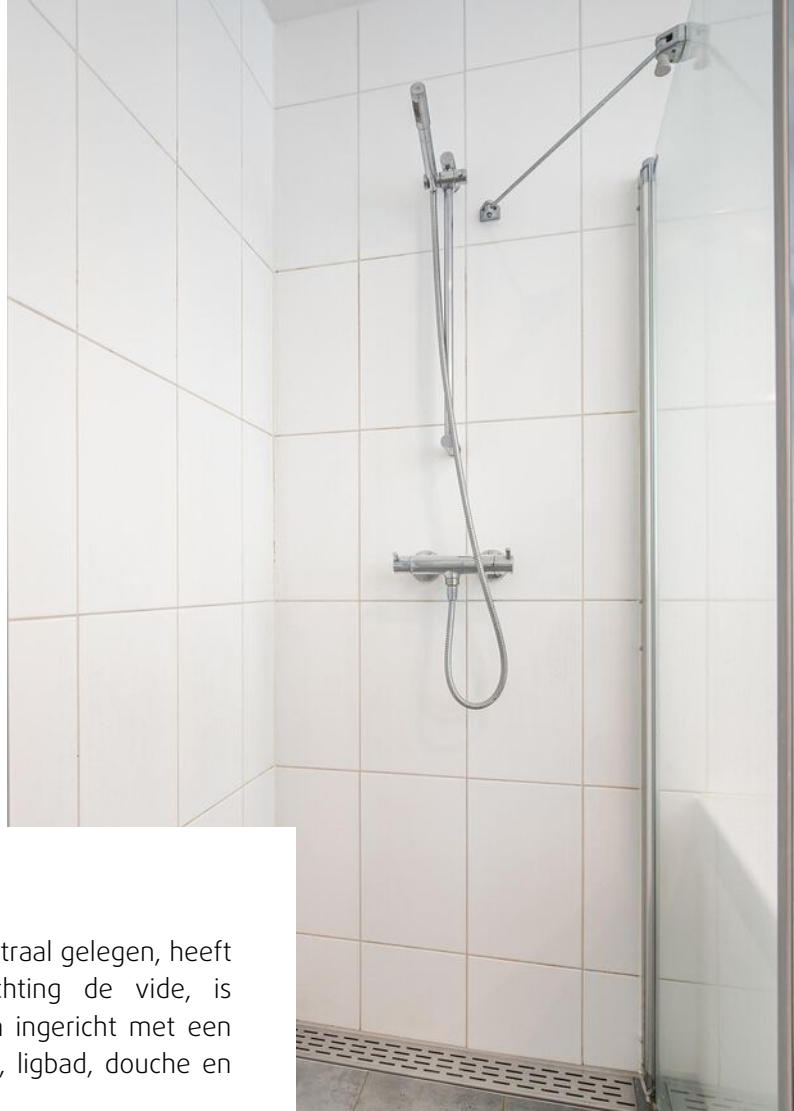




#### Eerste verdieping:

Vanuit de overloop zijn de twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De gehele verdieping is voorzien van een witte houten vloer en de wanden zijn voorzien van stucwerk. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een praktische indeling en een mooi uitzicht richting het natuurgebied. De slaapkamer aan de achterzijde is meer dan riant te noemen en beschikt over een grote vaste kastenwand.





Badkamer:

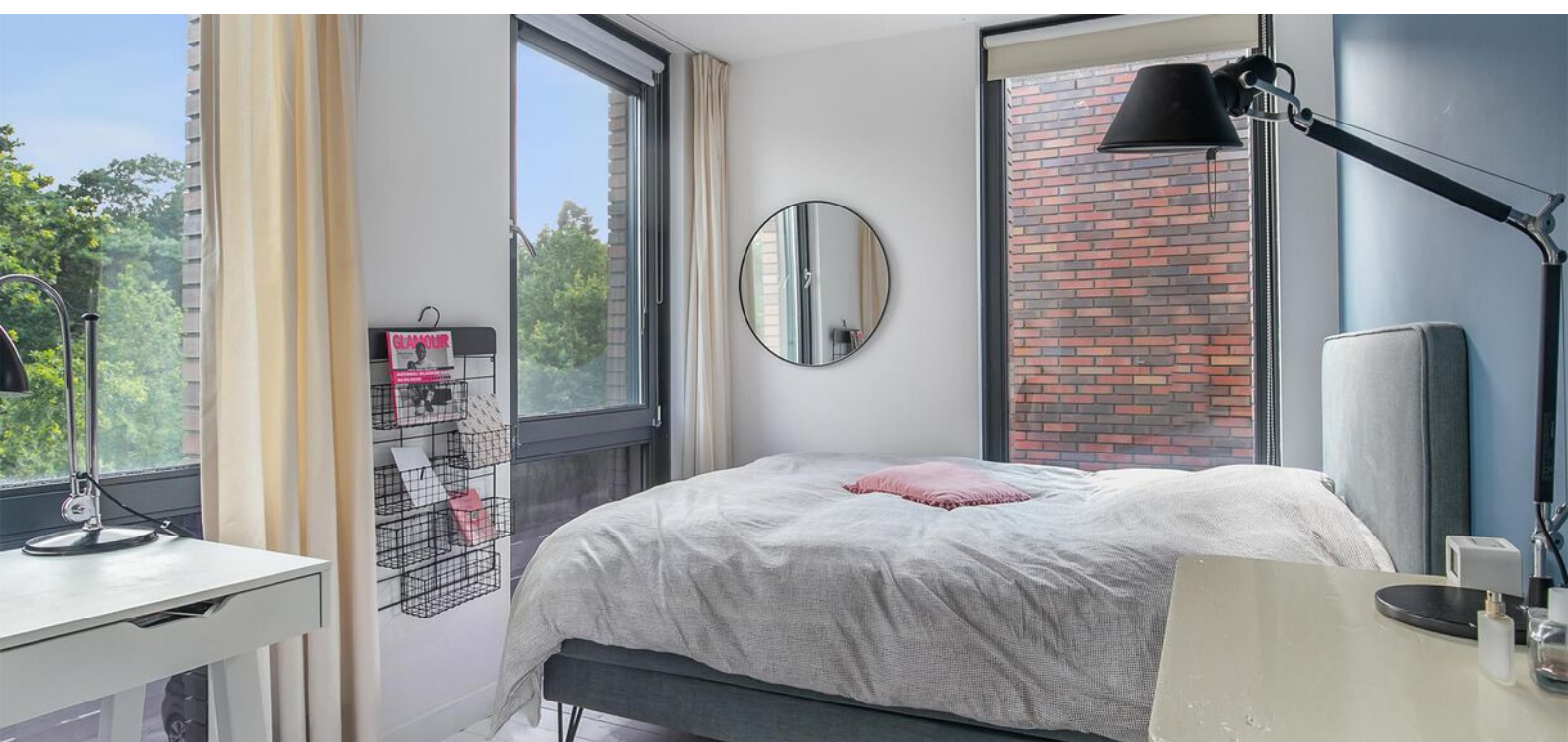
De badkamer is centraal gelegen, heeft een raampartij richting de vide, is geheel betegeld en ingericht met een wastafel in meubel, ligbad, douche en een toilet.



Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Een mooie volwaardige verdieping met 2 slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is gelijkwaardig aan de kamer op de eerste verdieping en heeft ook dit prachtige uitzicht. De slaapkamer aan de achterzijde is wederom riant te noemen. Het is mogelijk hier een terrasdeur te plaatsen zodat er een dakterras te creëren is.

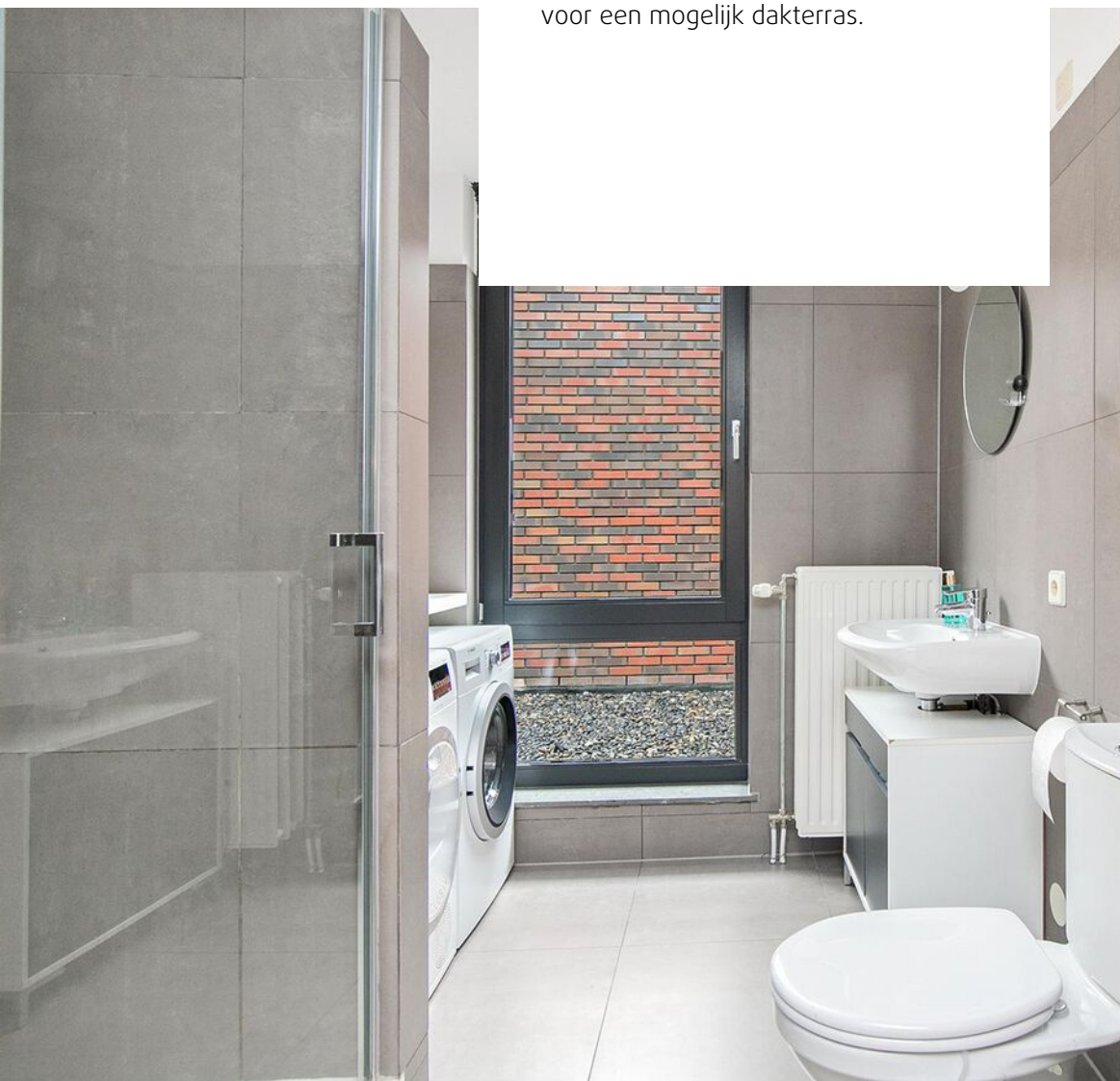






Badkamer:

De tweede badkamer is ingericht met een extra grote douche, een wastafel, toilet en hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. In diverse woningen is hier een deur geplaatst voor een mogelijk dakterras.

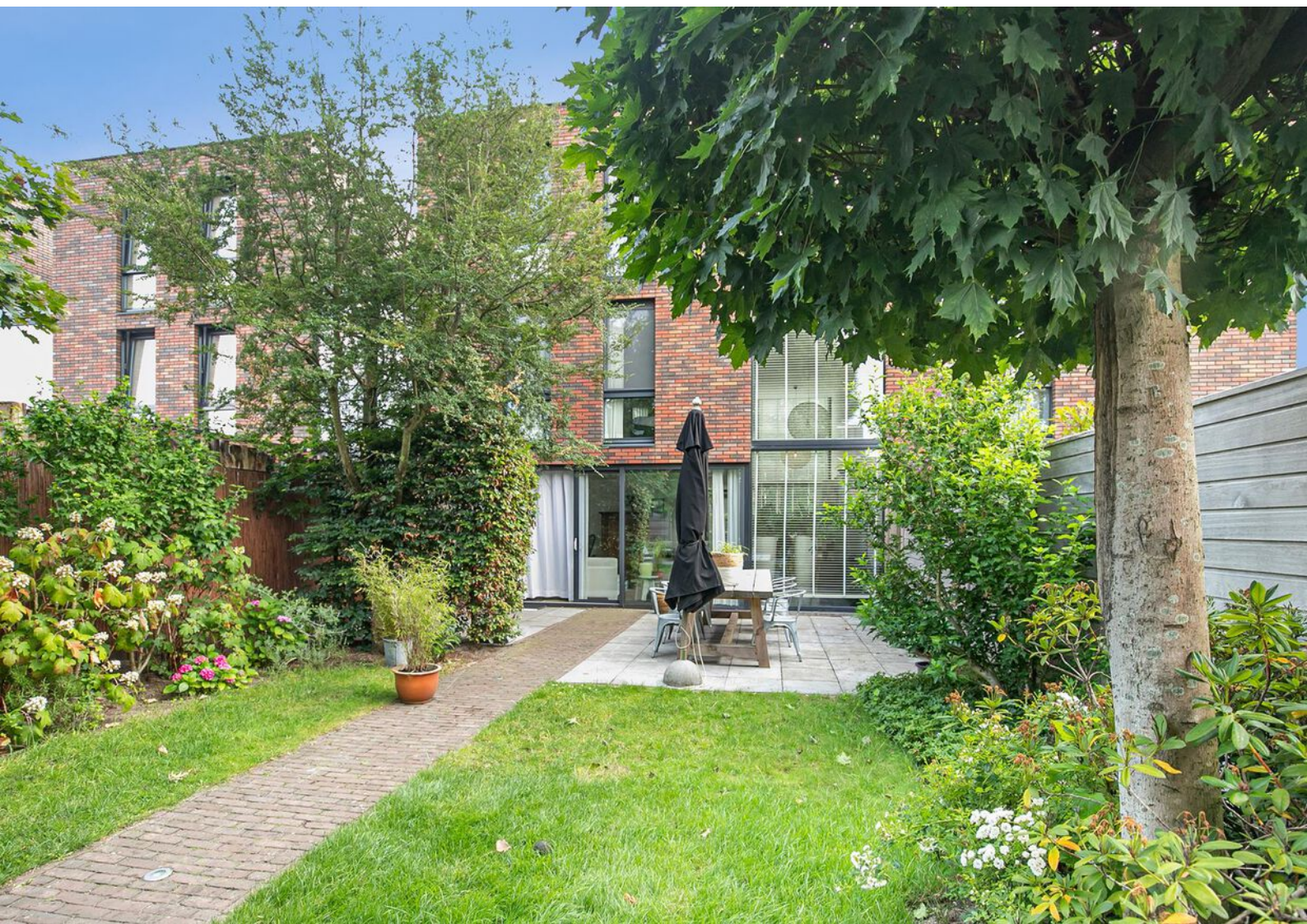




#### Tuin:

De achtertuin is gedeeltelijk bestraat en heeft diverse groene platenborders, er is veel privacy en omdat de tuinen erg diep zijn is er gedurende de gehele dag wel ergens van de zon of de schaduw te genieten. Achter in de tuin staat een houten berging en is er een achterom.







# Bijzonderheden

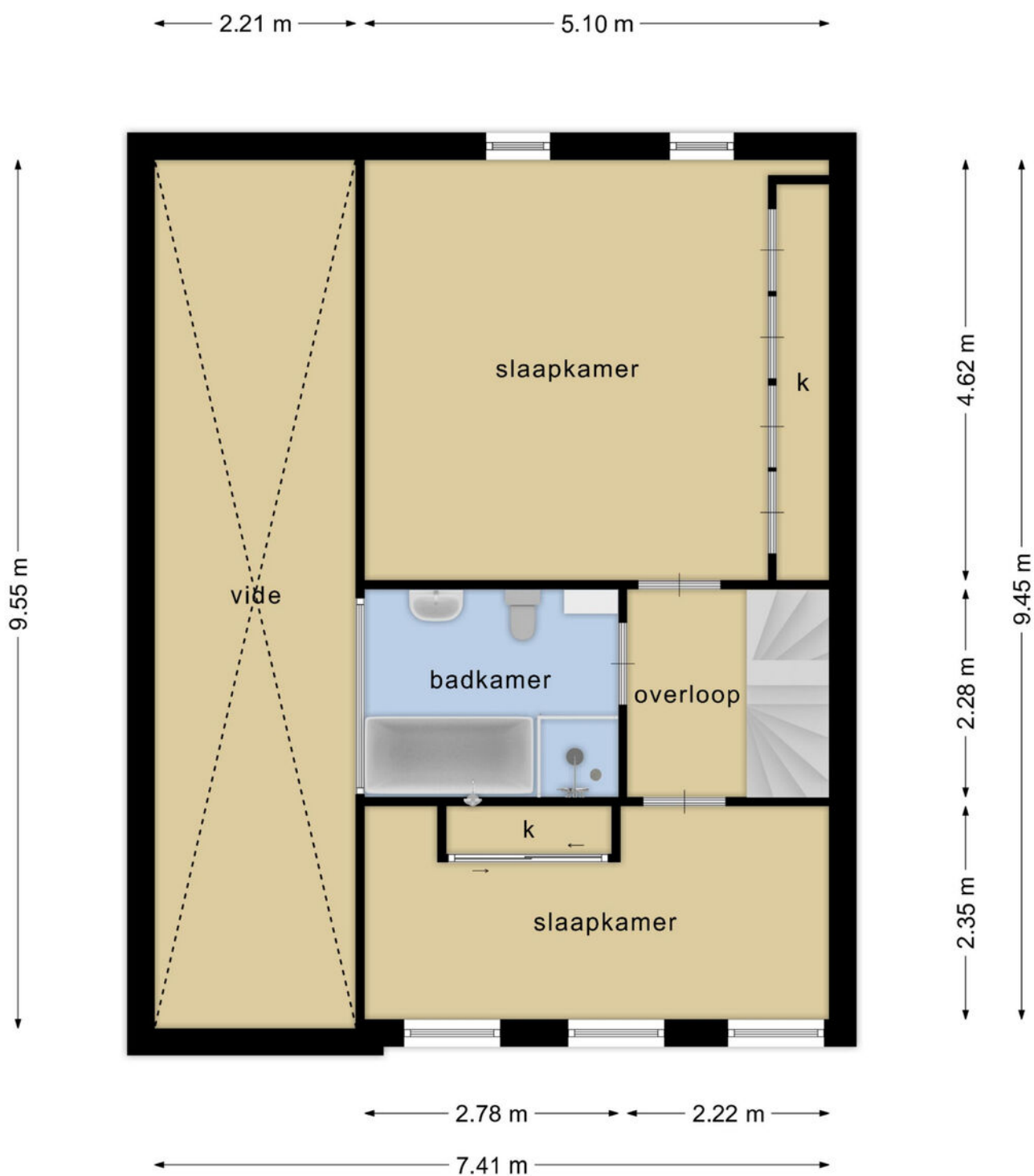
- Energiezuinige woning door de 16 zonnepanelen die in maart 2022 geplaatst zijn.
- Royaal huis met een prachtig vrij uitzicht.
- Nabij NS-station, uitvalswegen, winkels, sportvoorzieningen en diverse wandel- en fiets gebieden.
- Fijne leefruimte en een diepe achtertuin.
- Parkeren op eigen perceel.
- 4 grote slaapkamers en 2 badkamers.
- Aanvaarding in overleg.

## Plattegronden



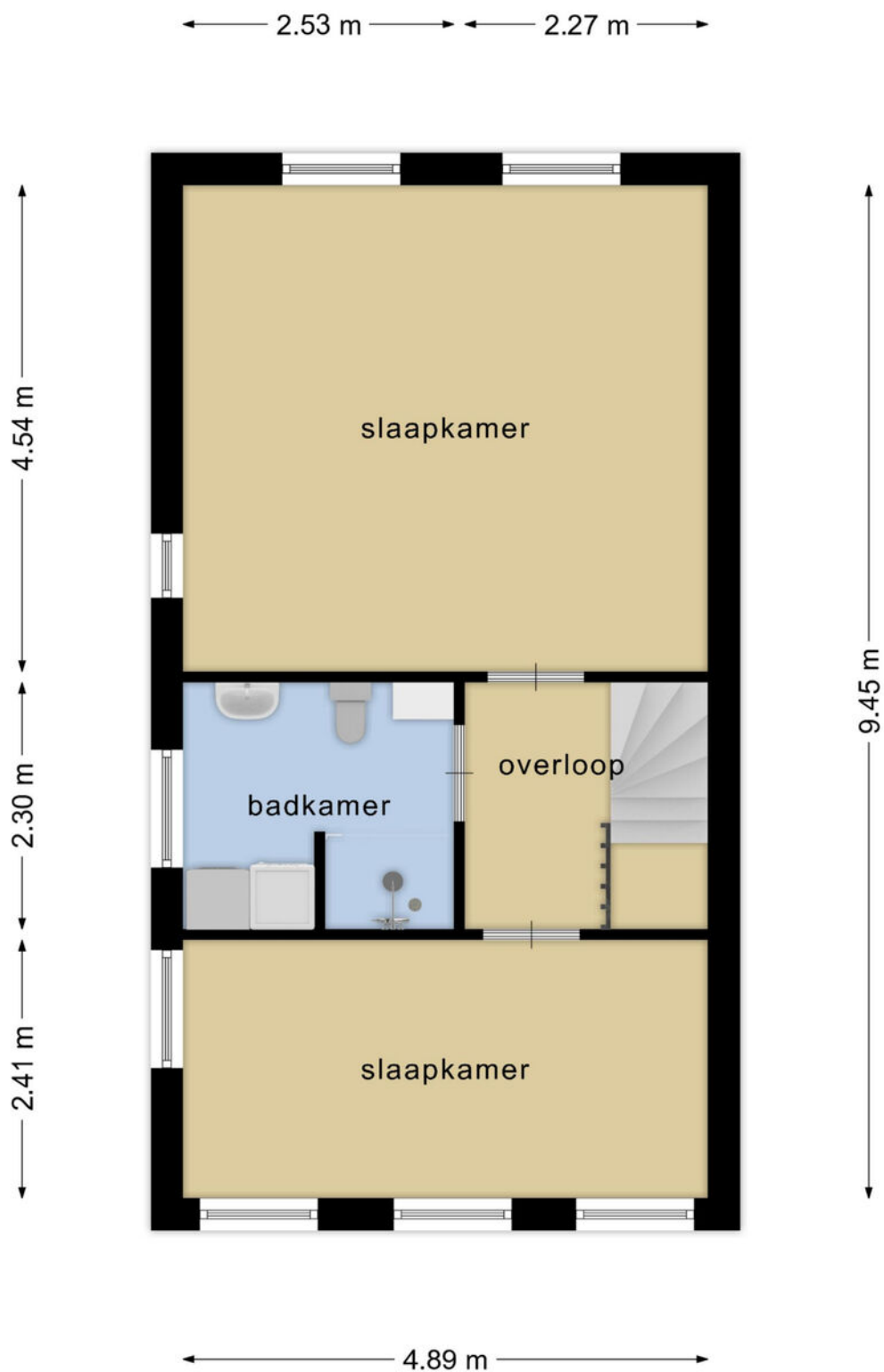
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegronden



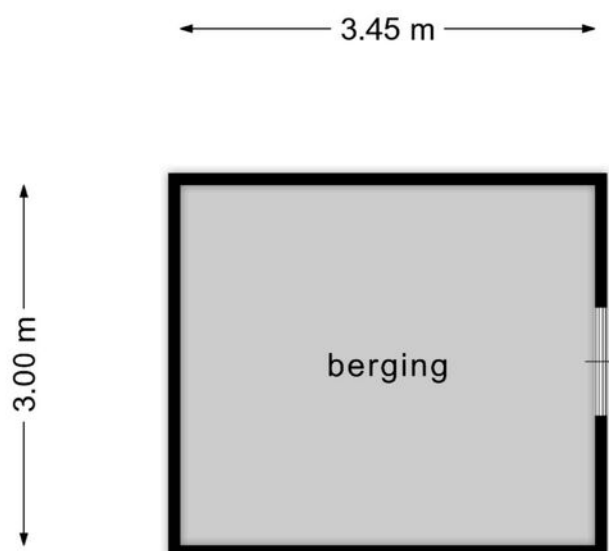
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegronden



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

## Plattegronden

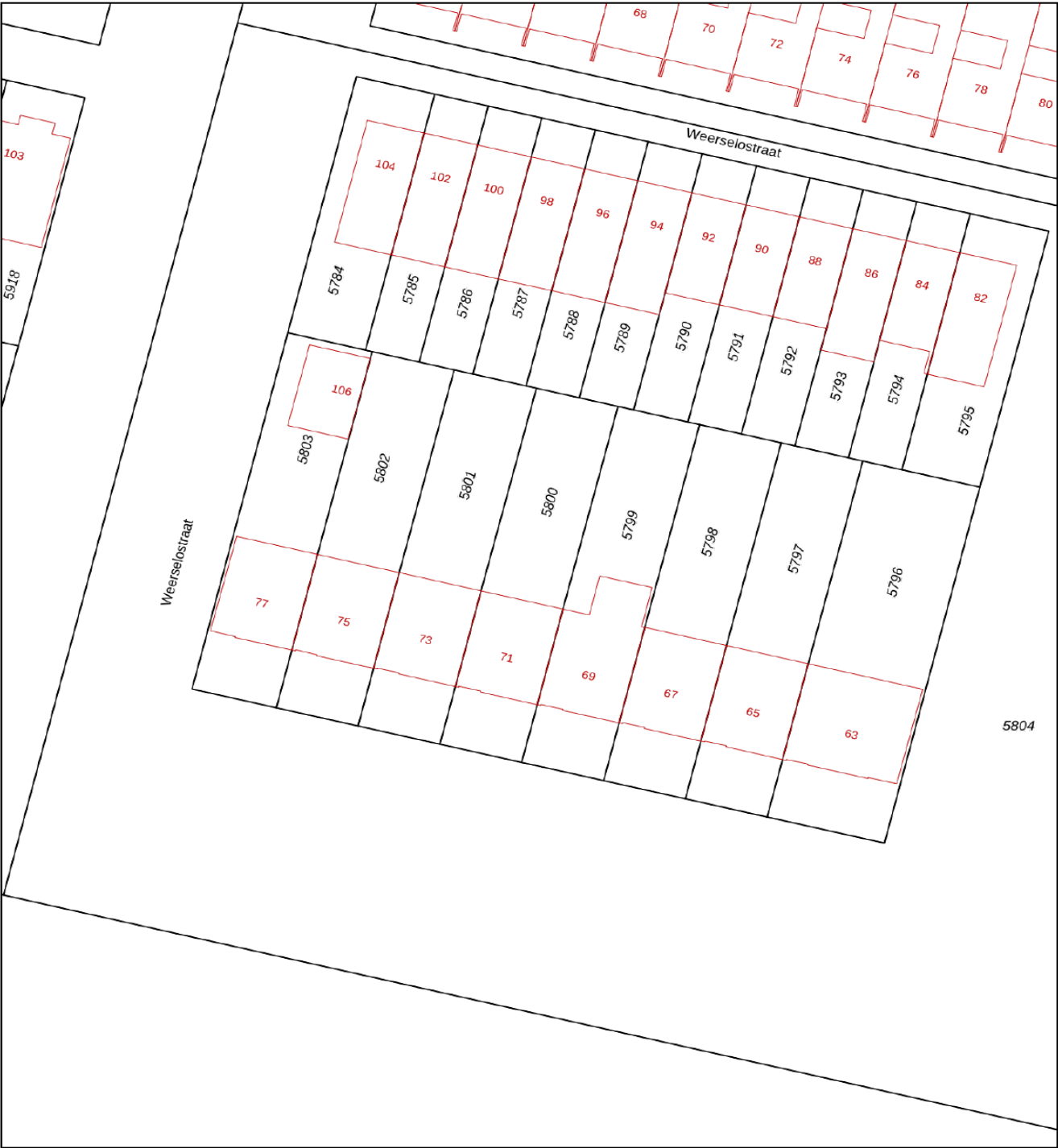


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie F

Perceel 5800

kadaster

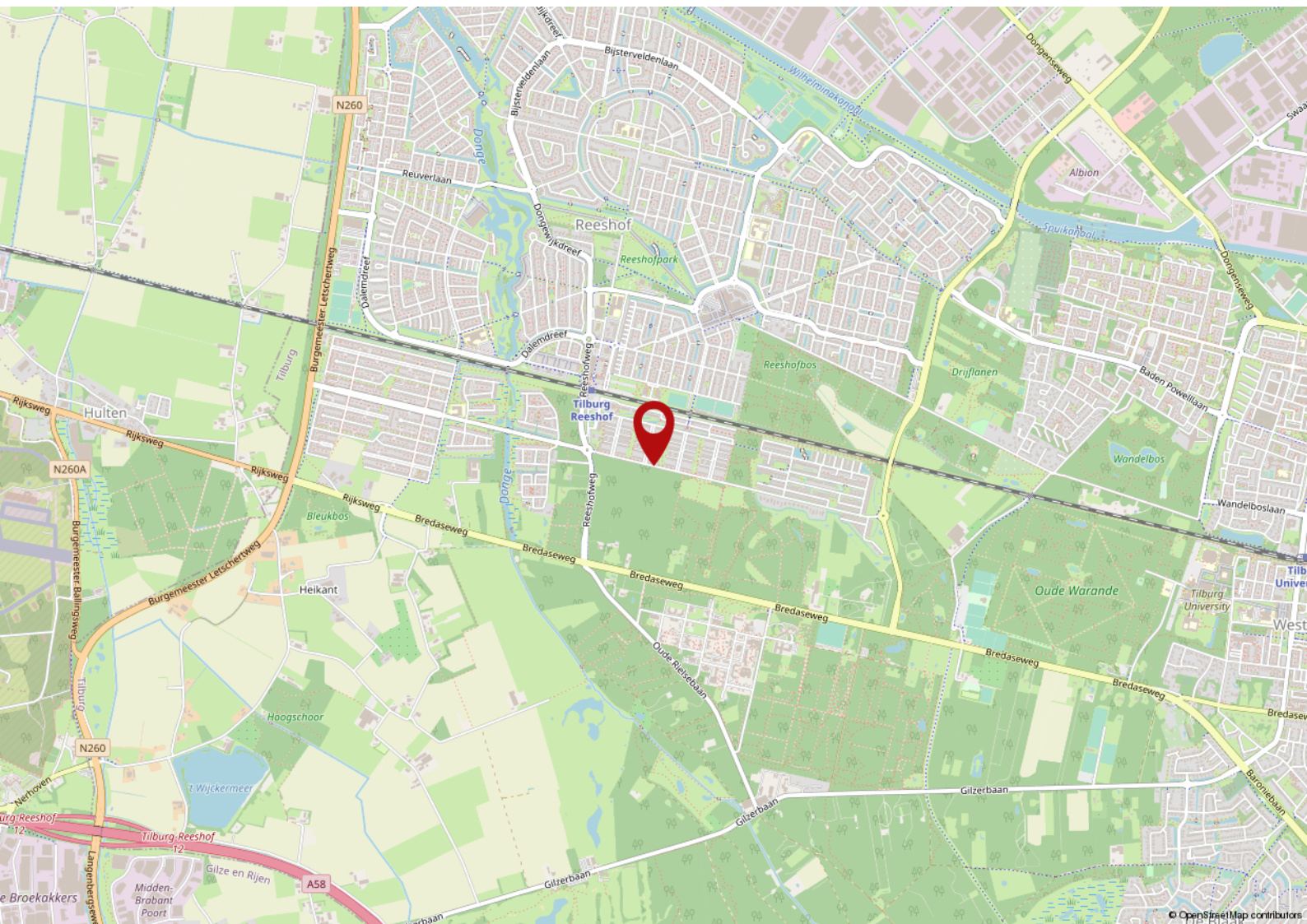
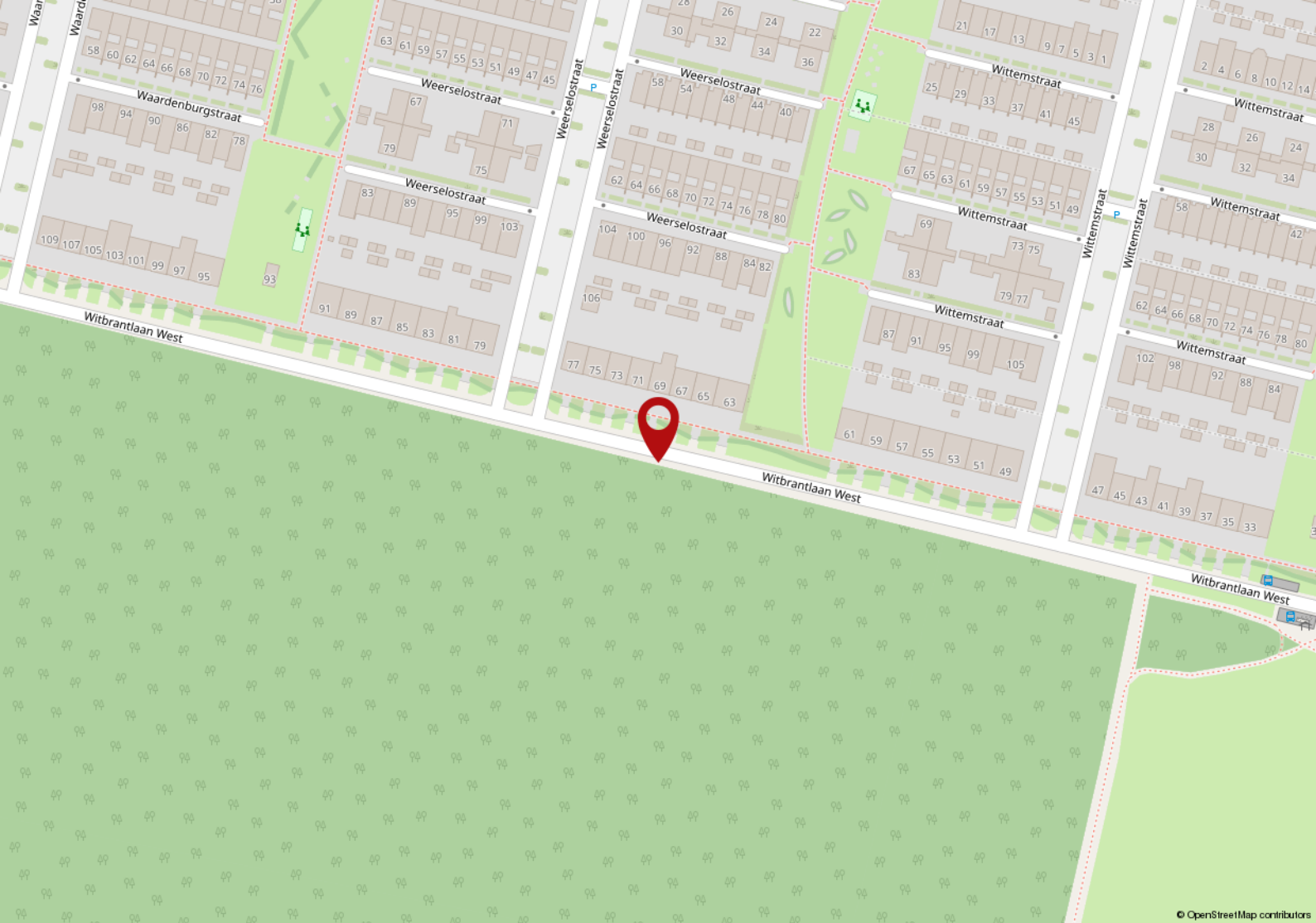


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 2023

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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                              |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                                                  |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                  |               | X        |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                 |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                                                   |               | X        |              |
| - De grote lampen van M000I die in de vide hangen kunnen eventueel worden overgenomen. | X             |          |              |
|                                                                                        |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                    |               |          |              |
| - Ikea kasten                                                                          |               |          | X            |
|                                                                                        |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                               |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                         | X             |          |              |
| - gordijnen                                                                            | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                                        | X             |          |              |
| - vitrages                                                                             | X             |          |              |
| - lamellen                                                                             | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                                             | X             |          |              |
|                                                                                        |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                               |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                                                                  | X             |          |              |
|                                                                                        |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                 |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                    |               |          |              |
| - kookplaat                                                                            | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                                            | X             |          |              |
| - magnetron                                                                            | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                                            | X             |          |              |
| - koelkast                                                                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                                           | X             |          |              |
| - Quooker                                                                              | X             |          |              |
|                                                                                        |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                         |               |          |              |
| 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                                 |               |          |              |
| - ligbad                                                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                            | X             |          |              |
| - wastafel                                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |
| - planchet                                                          | X             |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                         | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | X             |          |              |
| Beplanting                                                          | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                   |               | X        |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                              |               |          |              |
| - (sier)hek                                                         | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                               | 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](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](mailto: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

