



TILBURG
Varsseveldstraat 1

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 636 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 162 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 292 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 2006

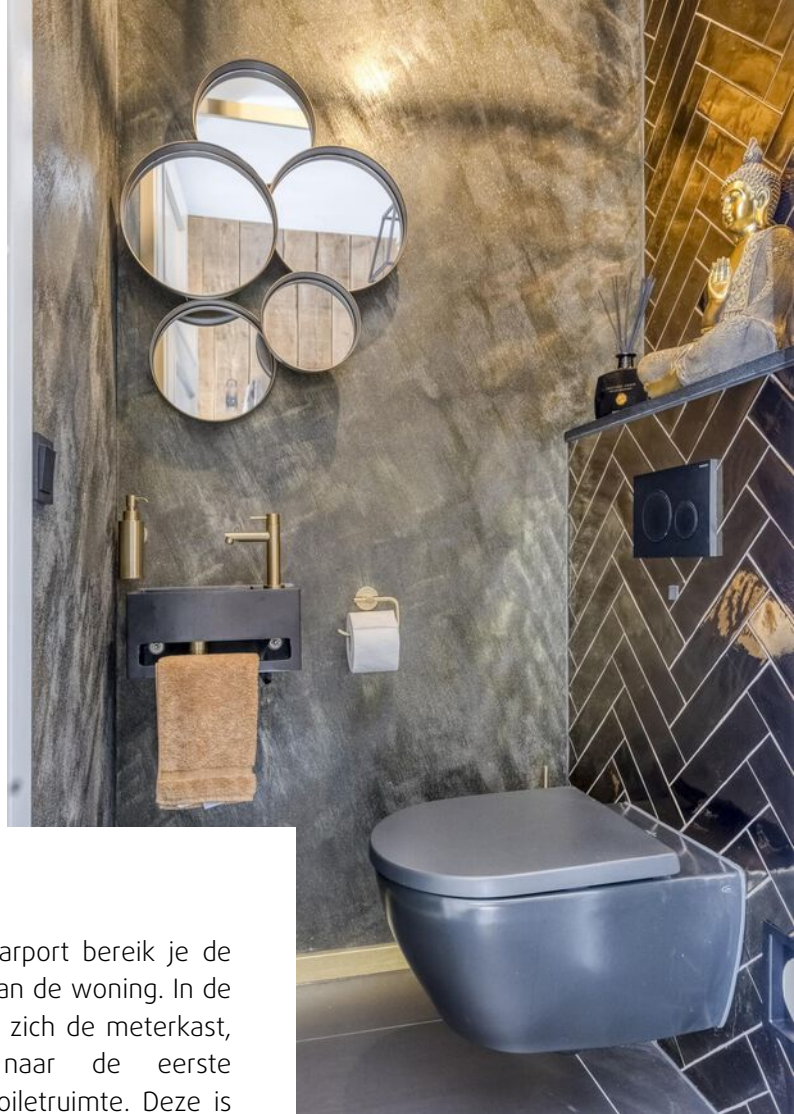


Inleiding

Op een prachtige locatie in de geliefde en ruim opgezette woonwijk Koolhoven vind je deze uitstekend onderhouden vrijstaand geschakelde woning. De woning ligt aan een rustige, groene straat met veel privacy en een vrij zicht richting een natuurgebied waar regelmatig Schotse hooglanders grazen – een uniek uitzicht dat nooit verveelt.

Deze woning is met zorg afgewerkt en biedt alles wat je van een modern gezinshuis mag verwachten: royale leefruimtes, vier slaapkamers, een stijlvolle keuken, een sfeervolle veranda en als absoluut hoogtepunt een verwarmd zwembad in de tuin. Dankzij de kindvriendelijke ligging, met scholen, winkels, sportfaciliteiten en uitvalswegen in de directe omgeving, is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier zult wonen.

Vraagprijs € 775.000,-- k.k.



Hal/entree:

Via de oprit met carport bereik je de overdekte entree van de woning. In de ruime hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Deze is eind 2024 volledig gemoderniseerd en voorzien van een stijlvol zwart designcloset en bijpassend fonteintje. De hal is afgewerkt met een fraaie tegelvloer, glad gestucte wanden en een plafond met schuurwerk.





Woonkamer:

De lichte woonkamer is verrassend ruim en sfeervol ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek, verrijkt met een speelse erker die voor veel natuurlijk licht zorgt. De elektrische haard biedt extra gezelligheid in de wintermaanden. Aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een royale eettafel, met zicht op en toegang tot de tuin en de veranda. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.





Keuken:

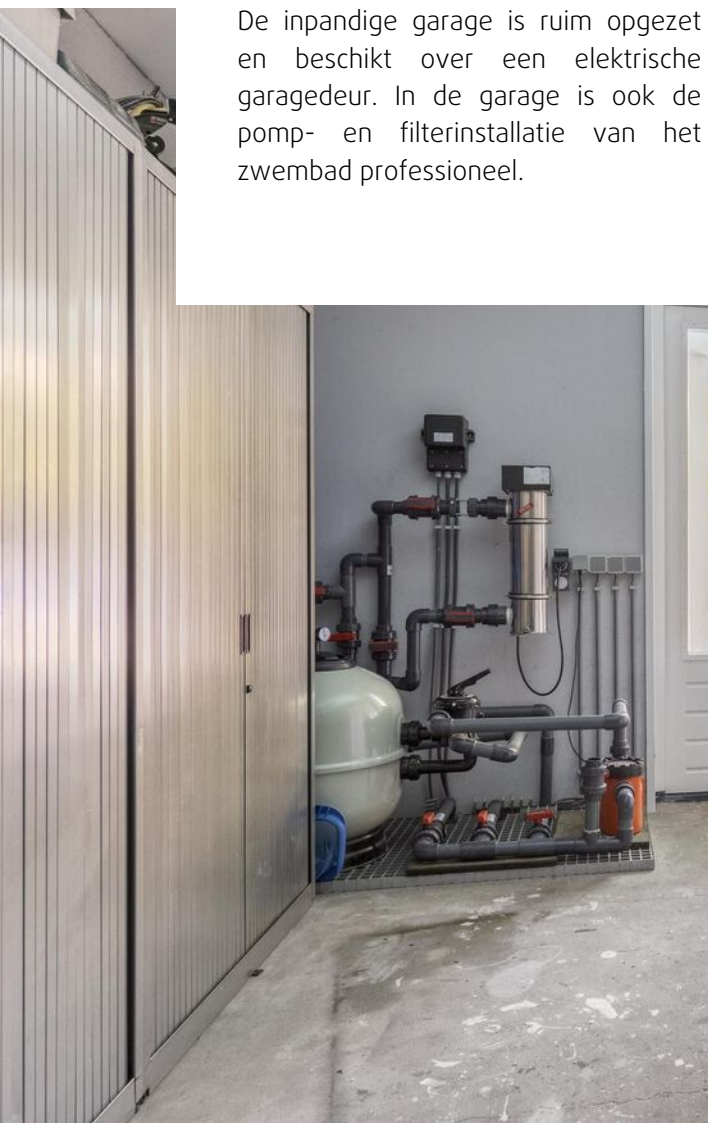
De open keuken grenst aan de eethoek en is opgesteld in een praktische U-vorm met een gezellig barretje. Deze moderne keuken is uitgerust met een licht composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, geïntegreerde grill en friteuse, een combi-oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Dankzij de open verbinding met de eethoek blijft het contact met gezinsleden of gasten altijd behouden.







Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte met toegang tot de tuin én de garage. Hier kun je bijvoorbeeld extra apparatuur plaatsen of voorraad opslaan.



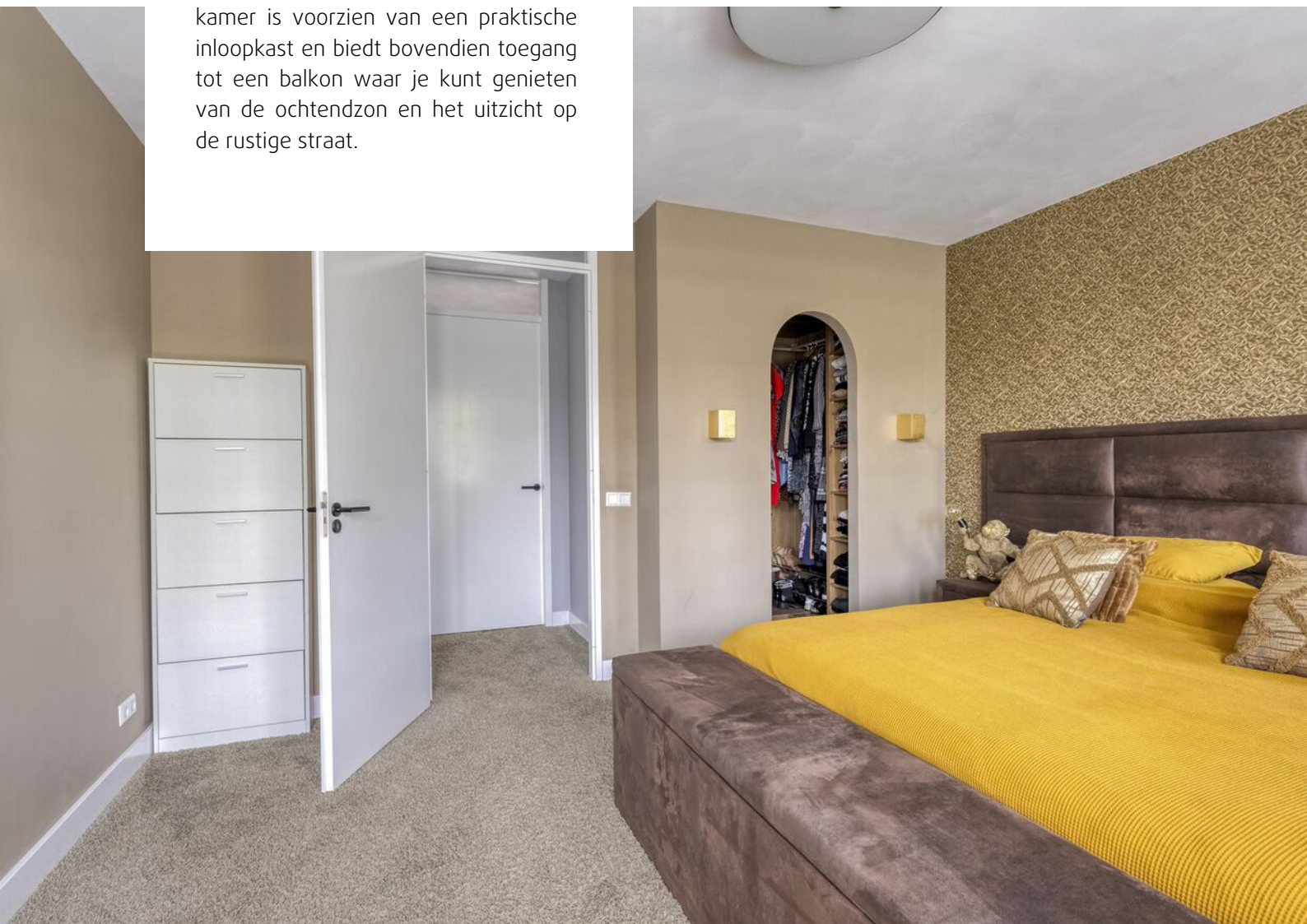
De inpandige garage is ruim opgezet en beschikt over een elektrische garagedeur. In de garage is ook de pomp- en filterinstallatie van het zwembad professioneel.





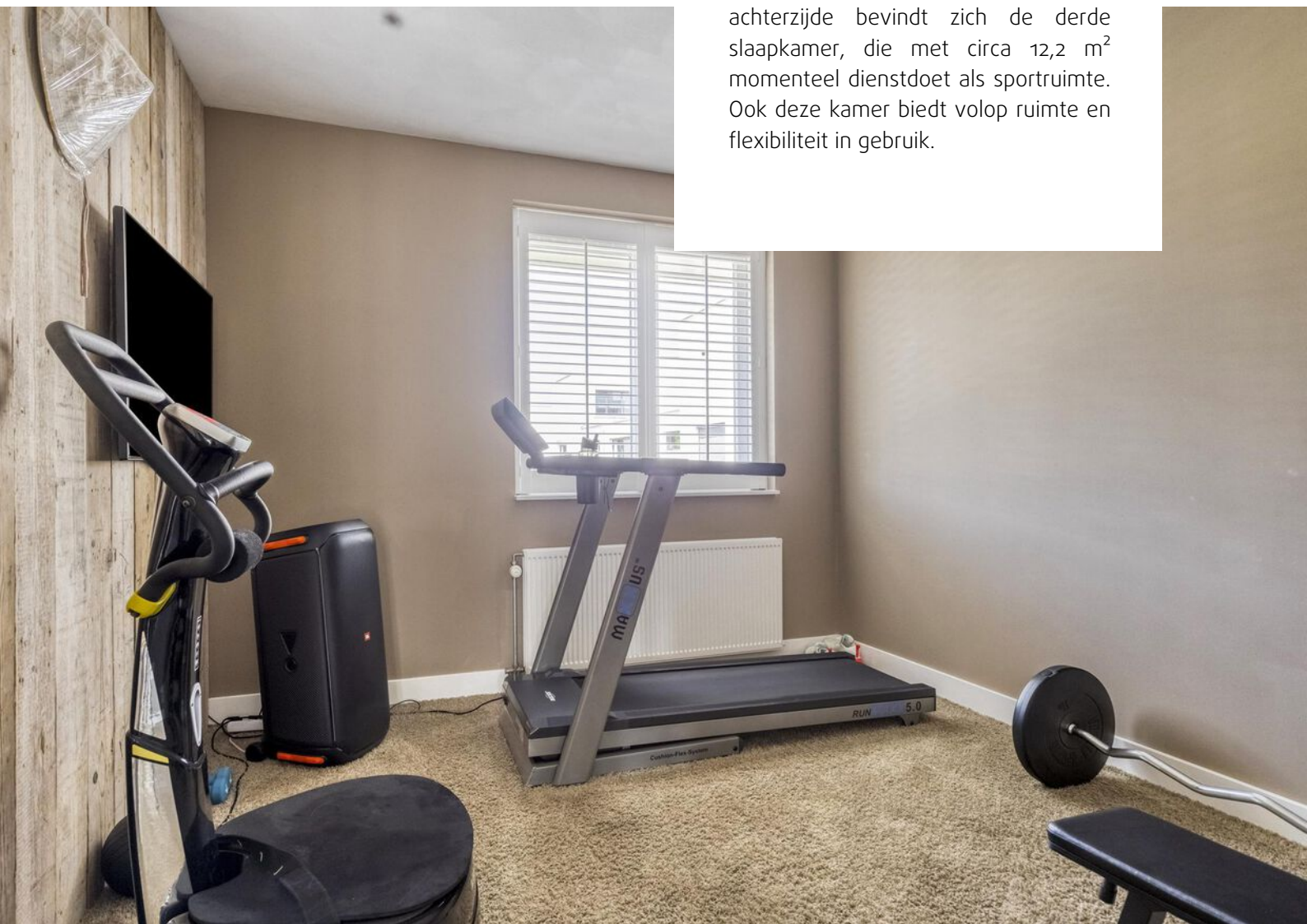
Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt drie comfortabele slaapkamers en een ruime badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer van circa 19 m². Deze kamer is voorzien van een praktische inloopkast en biedt bovendien toegang tot een balkon waar je kunt genieten van de ochtendzon en het uitzicht op de rustige straat.



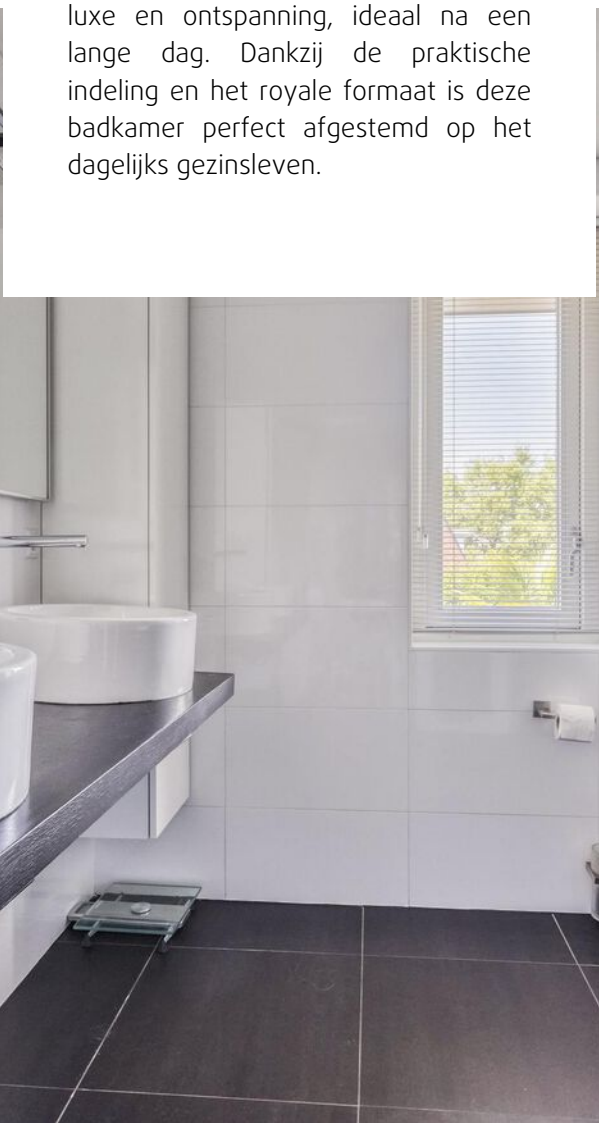


Naast de hoofdslaapkamer ligt een tweede kamer van ongeveer 10,2 m², die momenteel in gebruik is als kastenkamer. Dankzij het formaat is deze echter ook uitermate geschikt als kinderkamer of thuishkantoor. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, die met circa 12,2 m² momenteel dienstdoet als sportruimte. Ook deze kamer biedt volop ruimte en flexibiliteit in gebruik.





De ruime badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Er is een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en een designradiator. De whirlpool zorgt voor een extra vleugje luxe en ontspanning, ideaal na een lange dag. Dankzij de praktische indeling en het royale formaat is deze badkamer perfect afgestemd op het dagelijks gezinsleven.



Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Hier kom je op de voorzolder met de opstelling voor wasmachine en droger. Aansluitend bereik je de vierde slaapkamer – een lichte en ruime kamer, voorzien van een nette laminaatvloer, strak gestucte wanden, drie Velux dakvensters en een dakkapel welke allemaal op eenzelfde later moment zijn geplaatst. Deze kamer is bovendien uitgerust met airconditioning, ideaal voor warme zomernachten. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.





Tuin:

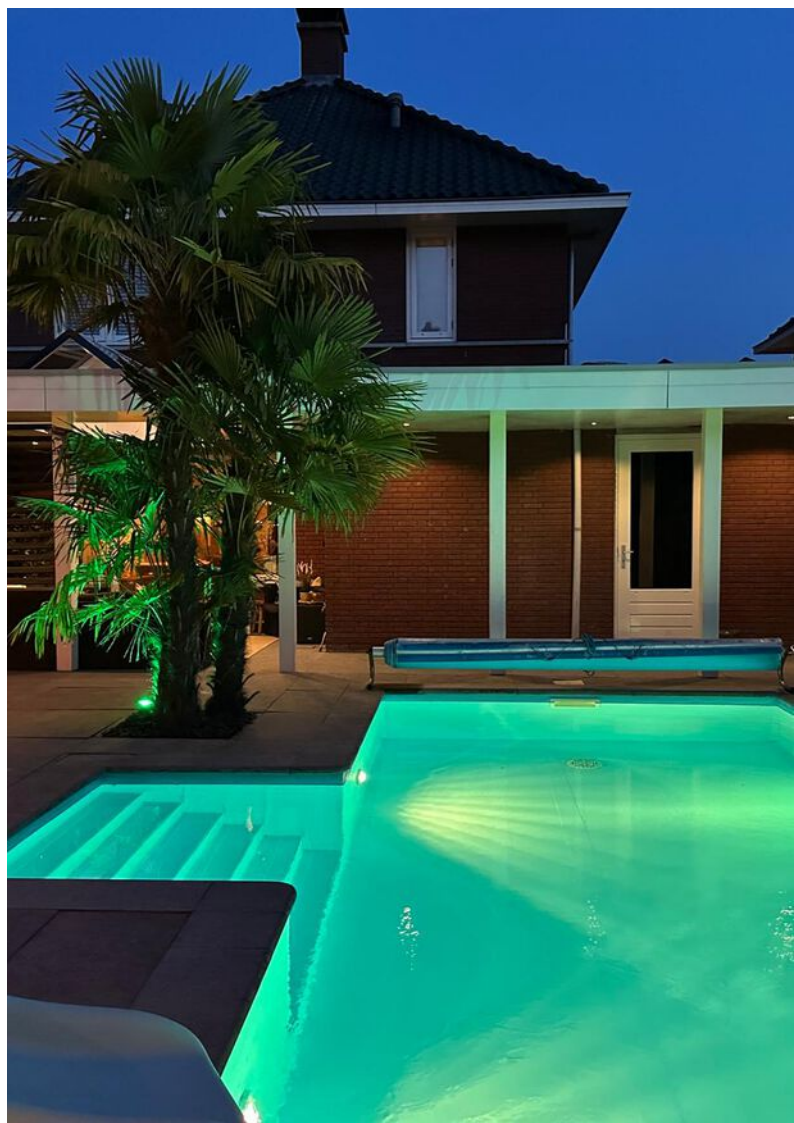
De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. De stijlvolle, overdekte veranda biedt een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te zitten. Dankzij de aanwezige terrasverwarming is dit ook op koelere avonden een comfortabele en gezellige plek.

Verder beschikt de tuin over een buitenkraantje, een achterom en natuurlijk het absolute pronkstuk: een verwarmd zwembad, dat wordt verwarmd met een warmtepomp op het garagedak. Hier kun je in alle privacy en comfort genieten van zonnige dagen – of je nu een sportieve baantjeszwemmer bent of gewoon heerlijk wilt ontspannen.







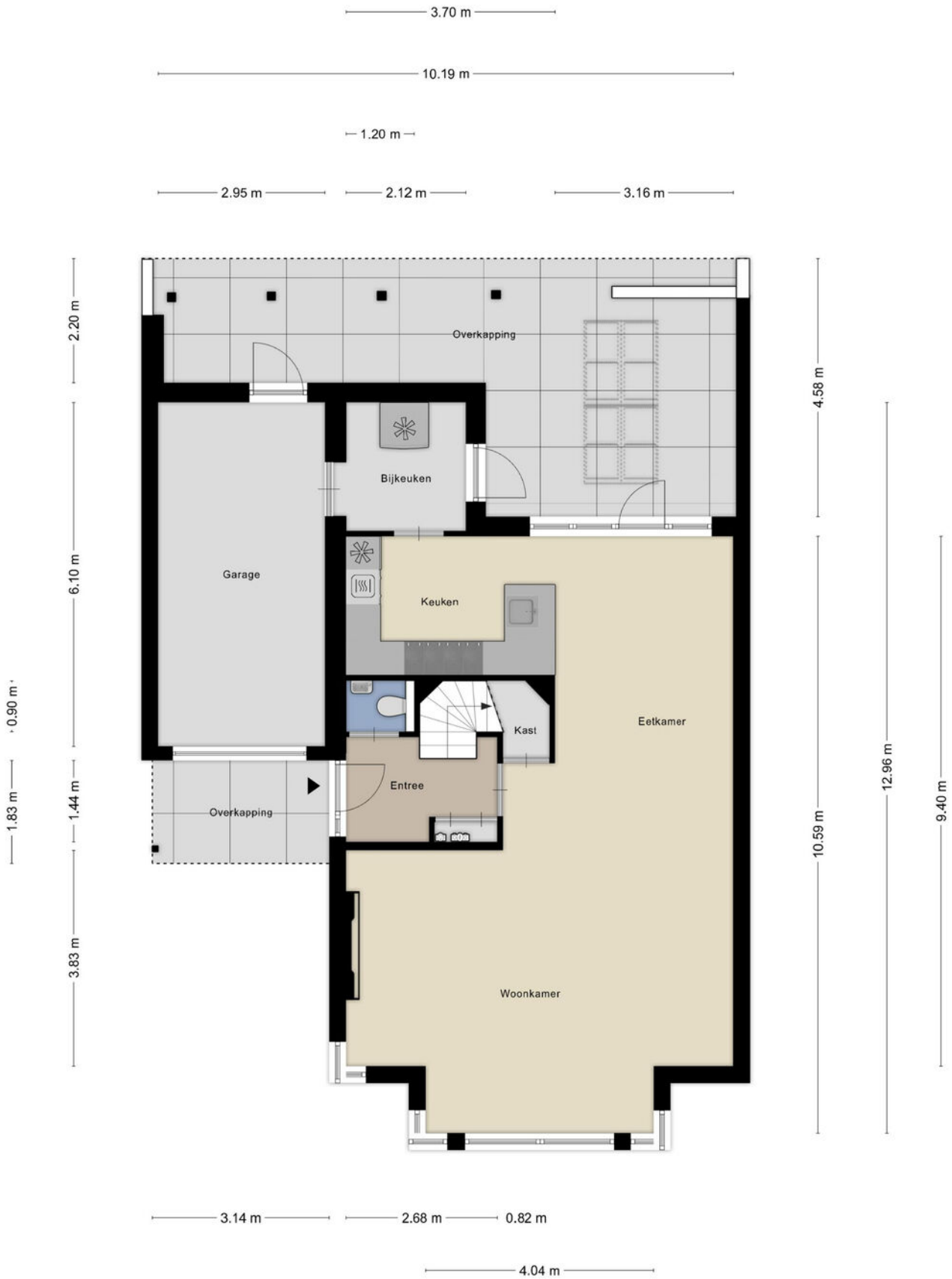




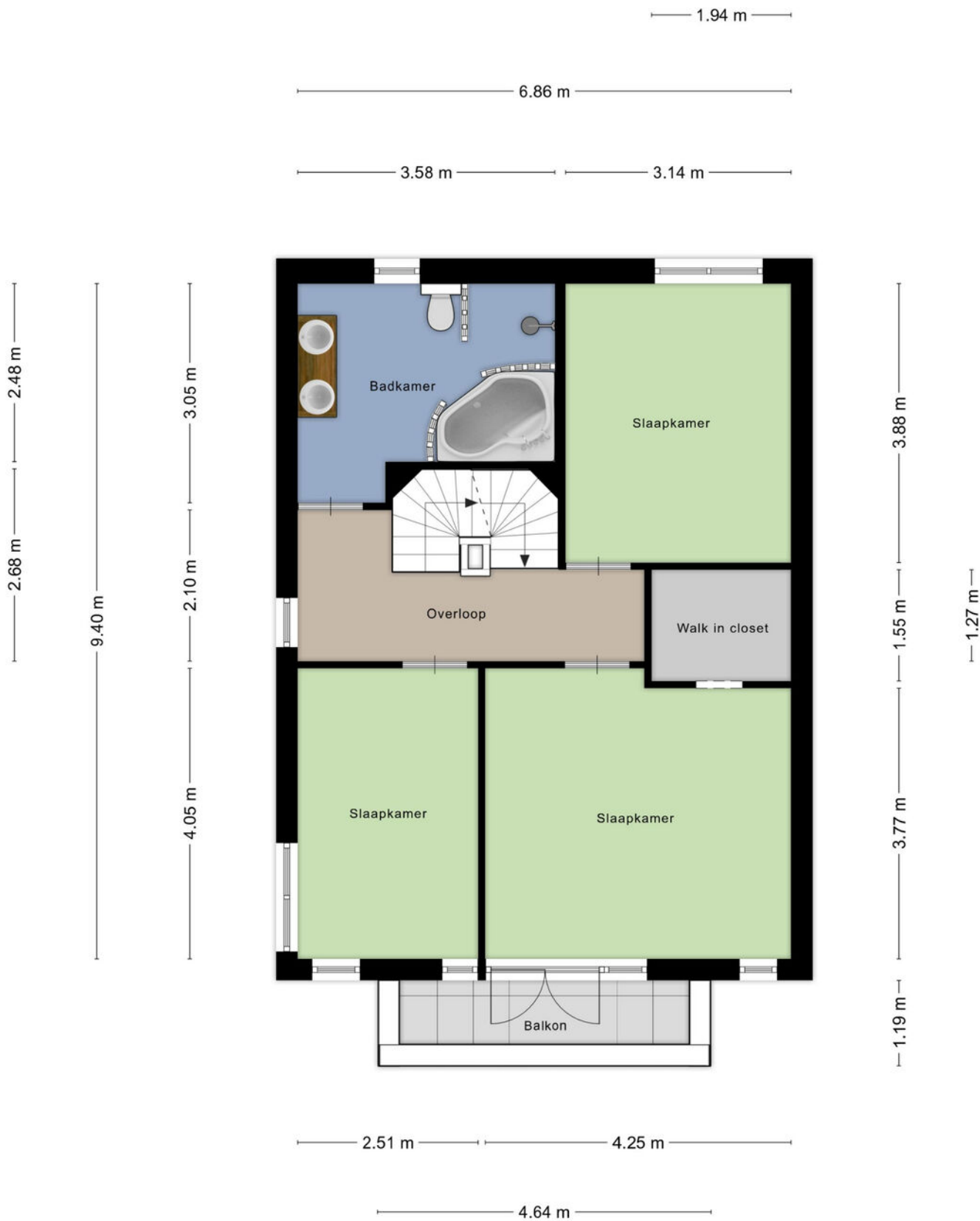
Bijzonderheden

- Vrijstaand geschakelde woning
- Gelegen in gewilde, groene en kindvriendelijke wijk Koolhoven
- Fraaie ligging met schuin uitzicht op natuurgebied met Schotse hooglanders
- 4 slaapkamers en ruime badkamer met whirlpool
- Volledig vloerverwarming op de begane grond
- Garage met elektrische deur en carport
- Bijkeuken en ruime bergmogelijkheden

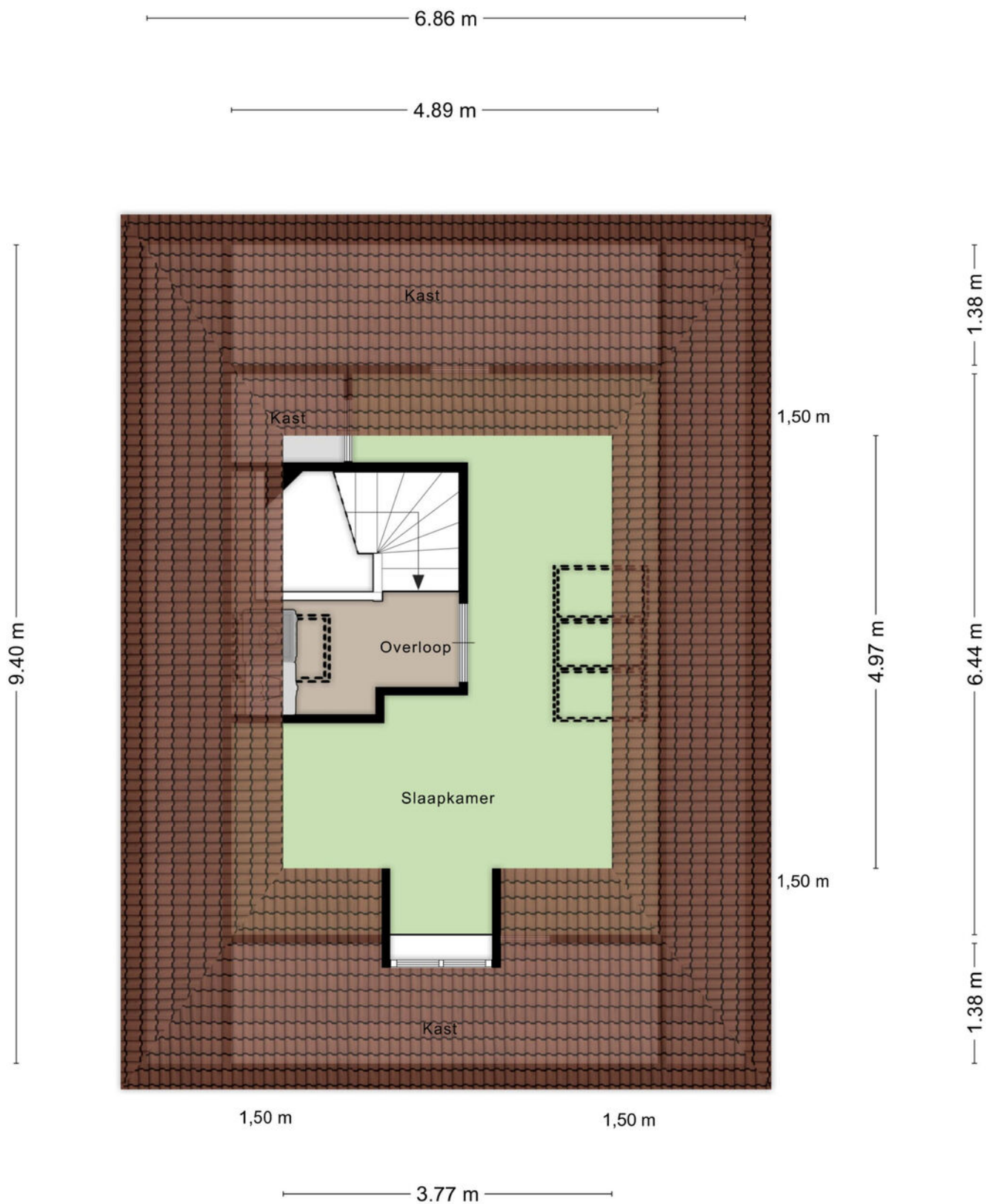
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

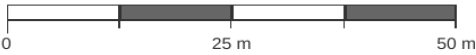
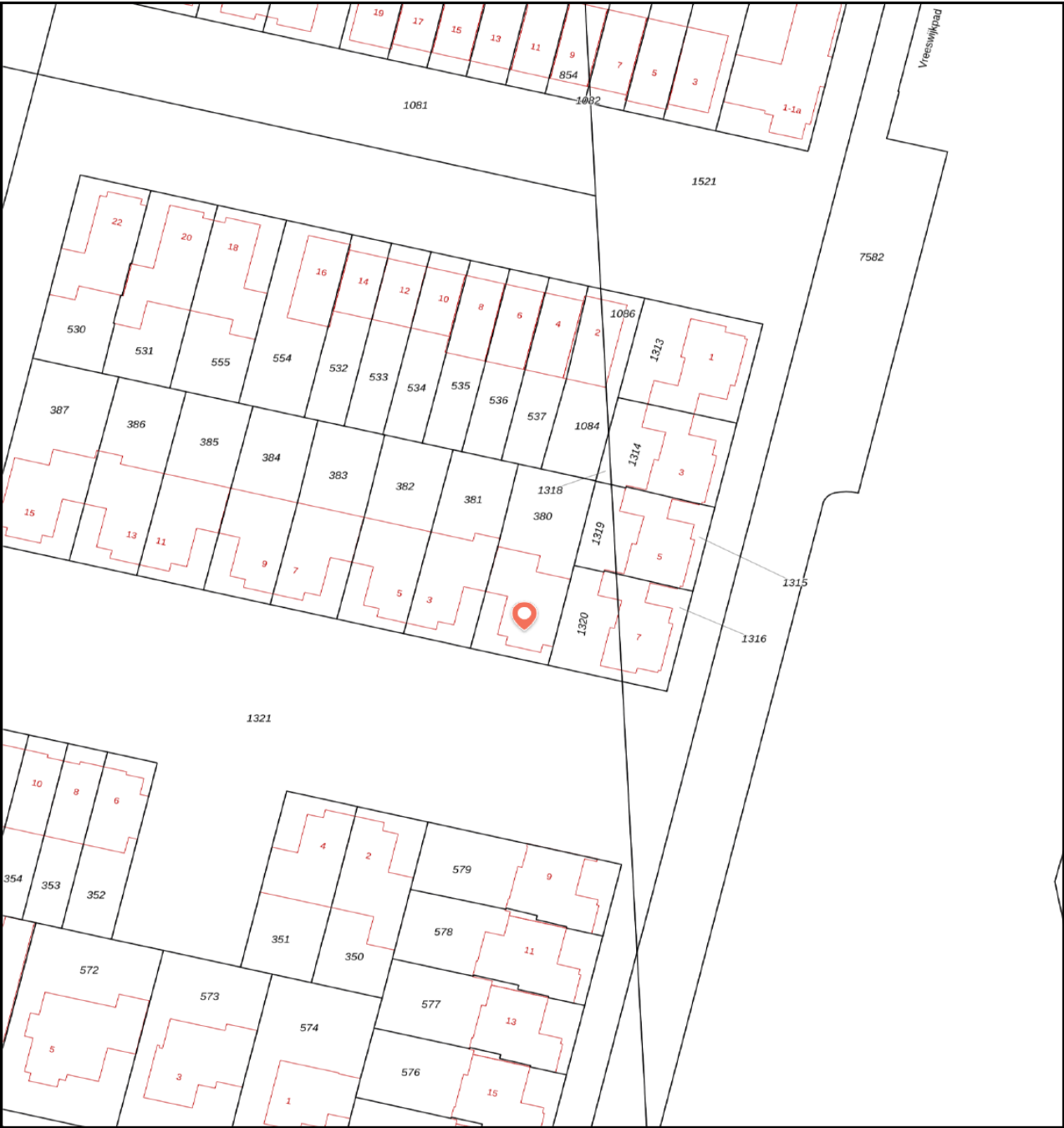


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

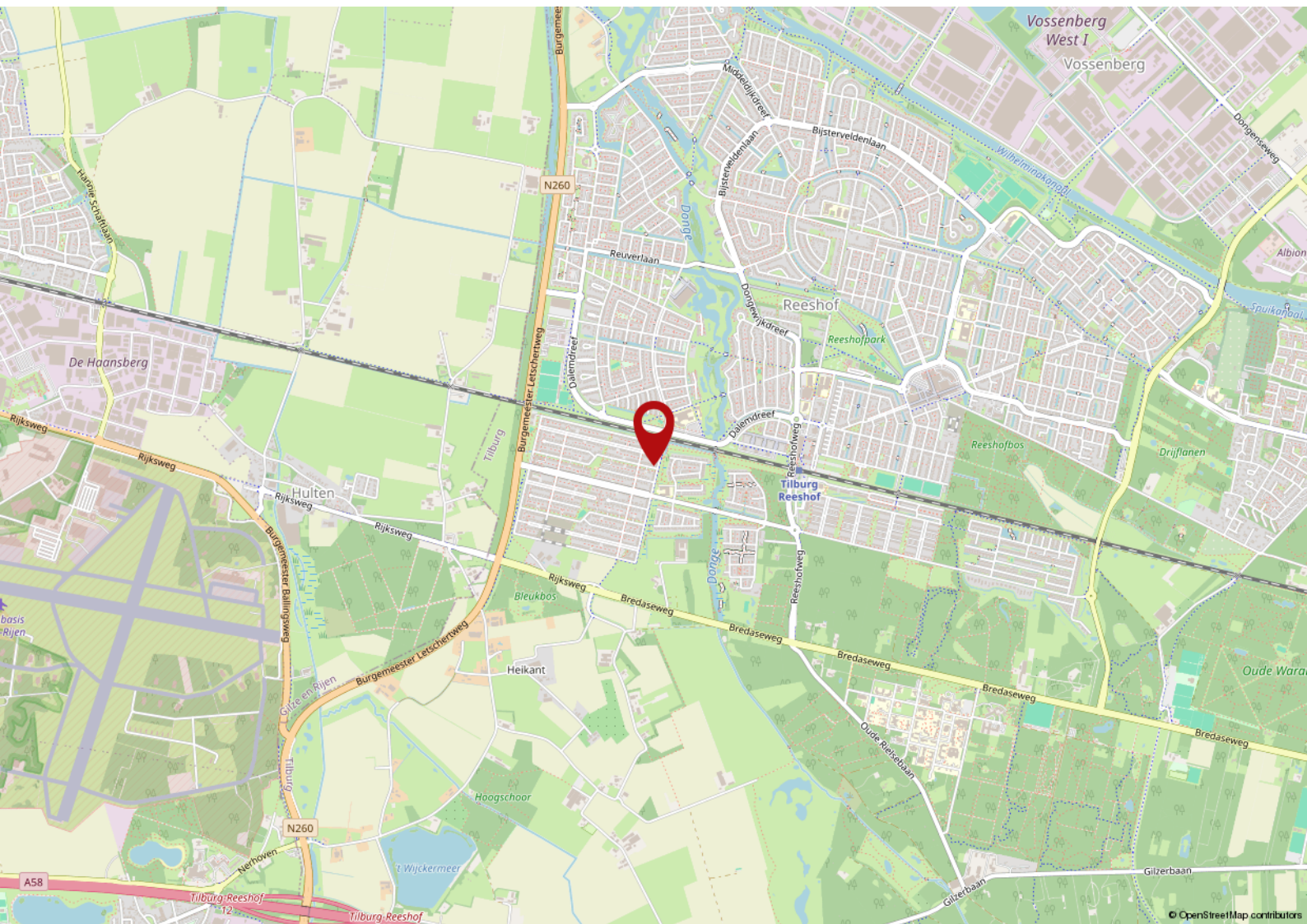
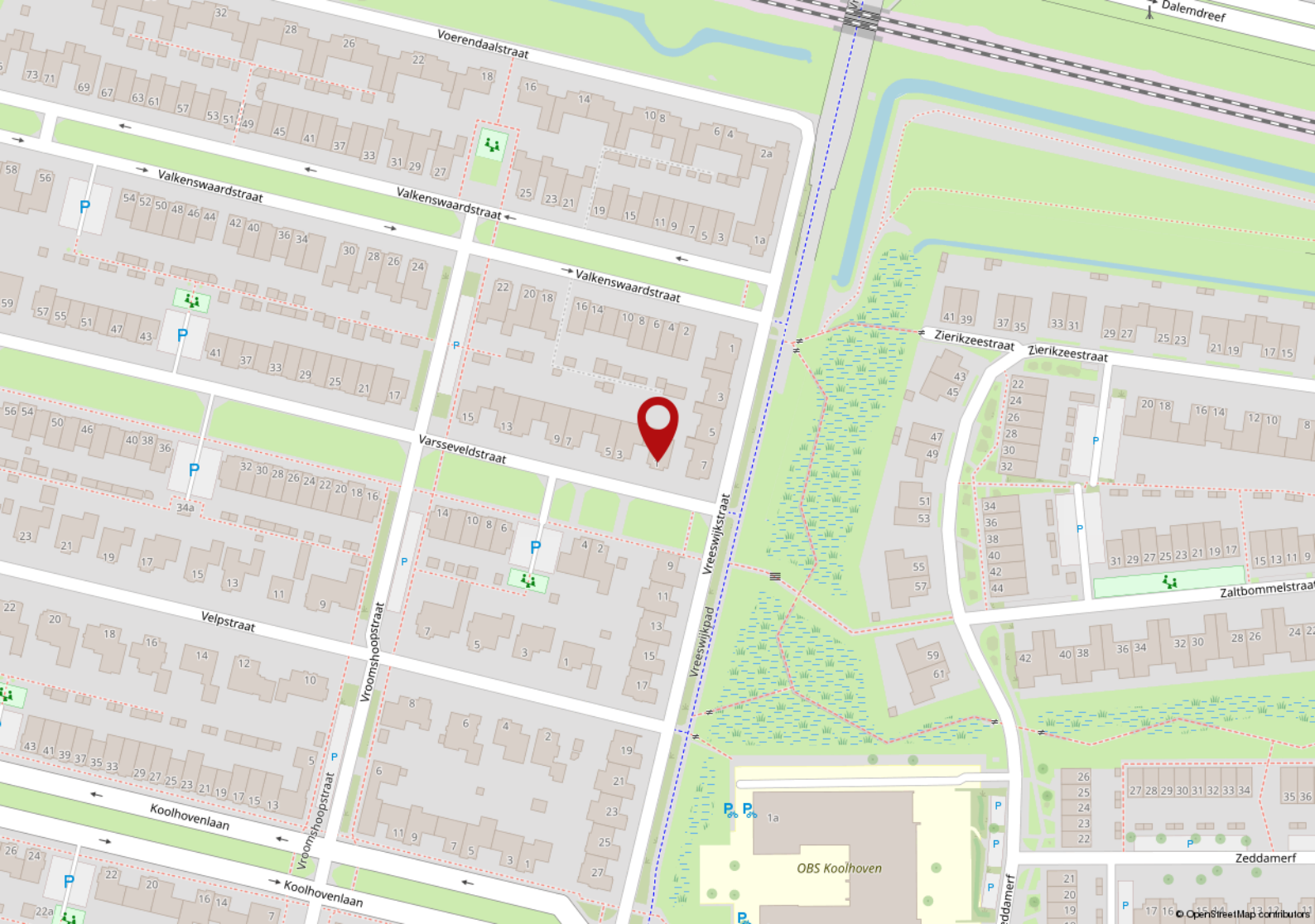
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Varsseveldstraat 1, 5036TA Tilburg

Referentie: 682f11cfb377ab44b149d900



380	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Tilburg	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 22-05-2025 om 14:07.
1	Huisnummer	Gemeentecode:	TBG01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	AH	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	380	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	292	
	Bebouwing			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Elektrische sfeerhaard woonkamer	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		
- koffiezetapparaat		X	
- Amerikaans koelkast			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Kasten bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegels	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp zwembad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Zwembad met afdekking en glijbaan	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

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

