



TILBURG
Spaarnwoudelaan 78

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 618 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 175 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 284 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 2000



Inleiding

Deze ruime en comfortabel ingedeelde gezinswoning is gelegen op een rustige woonlocatie in de Reeshof en combineert prettig wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op loop- en fietsafstand, wat de woning bijzonder geschikt maakt voor gezinnen. Natuurgebied De Dongevallei ligt in de nabijheid en zorgt voor een groene en ontspannen woonomgeving.

De woning beschikt over een eigen oprit, een royale en lichte living met moderne open keuken en maar liefst drie ruime slaapkamers. Daarnaast biedt de woning volop mogelijkheden om eenvoudig extra slaapkamers te realiseren, waardoor het huis moeiteloos kan meegroeien met een (groeïend) gezin. De grote achtertuin biedt veel privacy en vormt een fijne plek voor zowel ontspanning als spelende kinderen.

Dankzij de praktische indeling en de aanwezige ruimte is dit een woning waar het hele gezin zich direct thuis zal voelen.

Vraagprijs € 599.000,-- k.k.



Hal/entree:

Via de voortuin met eigen oprit betreed je de woning. In de ruime hal bevinden zich de meterkast, de modern afgewerkte toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot zowel de inpandige berging als de woonkamer.

Het toilet is deels betegeld en voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

In de hal ligt een pvc-vloer die naadloos is doorgelegd in de woonkamer; bovendien is de begane grond uitgerust met comfortabele vloerverwarming.

Woonkamer:

De woonkamer is royaal en praktisch ingedeeld, ideaal voor een gezin. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, waar momenteel ook een speelhoek voor de kinderen is gecreëerd. Deze is eenvoudig weer bij de zithoek te betrekken. Aan de achterzijde ligt de eethoek, die in open verbinding staat met de keuken en direct contact heeft met de tuin, perfect voor het dagelijkse gezinsleven en gezellige etentjes.









Keuken:

De keuken is modern uitgevoerd en beschikt over een hoekopstelling met parallel geplaatste kasten en een barretje, een fijne plek voor een snel ontbijt of huiswerkmoment. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Vanuit de keuken is de achtertuin direct toegankelijk.





De inpandige bergruimte is eveneens vanuit de tuin toegankelijk en biedt verrassend veel mogelijkheden. Deze ruimte is voorzien van verwarming en aansluitingen voor wasapparatuur en is daardoor geschikt als bijkeuken, hobbyruimte, werkplek aan huis of zelfs voor een klein bedrijfje.





Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn 2 slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer bereikbaar.

De ruime hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen, strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en is voorzien van vloerbedekking. Onder de trapopgang is extra bergruimte aanwezig.

De 2e slaapkamer ligt aan de voorzijde, eveneens over de volle breedte, en is momenteel ingericht als kinderslaapkamer. Dankzij de afmetingen is deze kamer zelfs te splitsen in 2 afzonderlijke slaapkamers.







Toilet/badkamer:

De toiletruimte is separaat van de badkamer en deels betegeld, voorzien van een staand toilet. De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een douchecabine, ligbad en een dubbele wastafel.





Tweede verdieping:

De 2e verdieping is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden voor een groeiend gezin. De 3e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is afgewerkt met een nette laminaatvloer, die is doorgelegd over de gehele verdieping inclusief de ruime overloop. Aan de achterzijde kan eenvoudig een extra (grote) slaapkamer worden gerealiseerd.

In de straat zijn meerdere woningen waar op deze verdieping een dakkapel is geplaatst, wat zorgt voor nog meer ruimte en in sommige gevallen zelfs een 2e badkamer. Daarnaast is er momenteel een extra berging aanwezig met de unit voor de mechanische ventilatie.





Tuin:

De achtertuin is een heerlijke plek waar je het hele jaar door kan genieten. Aan de woning is een ruime overkapping geplaatst met ingebouwde verlichting, waardoor je ook 's avonds comfortabel buiten zit. Daarnaast is er een extra terras en een groot gazon van kunstgras, ideaal voor spelende kinderen. De tuin is verder ingericht met groene borders, een houten berging, screens aan de achtergevel en een buitenkraan. Via de achterom kom je met de fiets of container snel aan de straat.





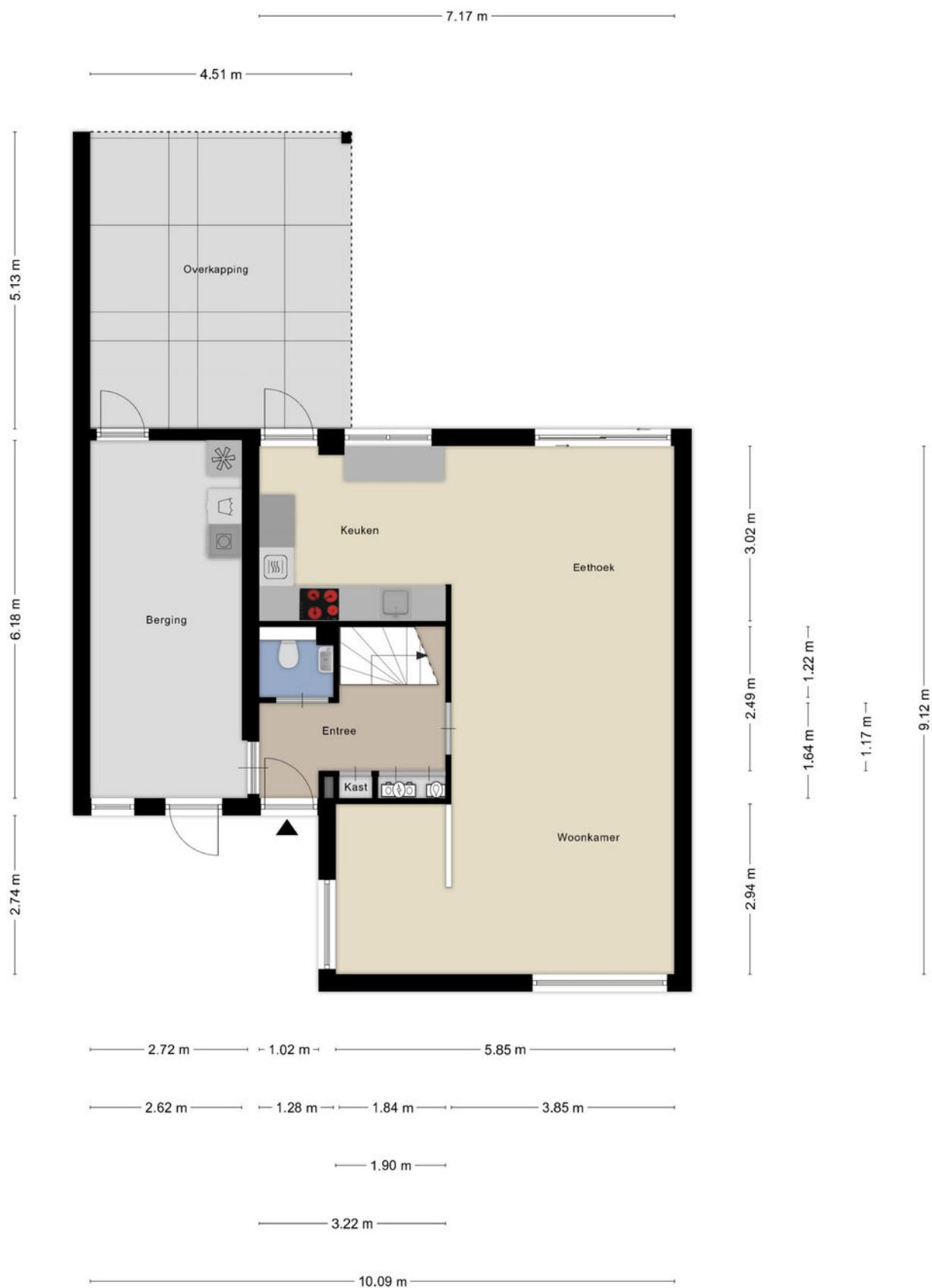




Bijzonderheden

- Heerlijk ruime gezinswoning.
- Grote woonkamer aanwezig.
- Moderne keuken.
- 3 slaapkamers met mogelijkheid tot meer.
- Royale achtertuin met veel privacy.
- Alle dagelijkse voorzieningen liggen op loop-fietsafstand.
- Openbaar vervoer (bus en trein) in de directe omgeving.
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden

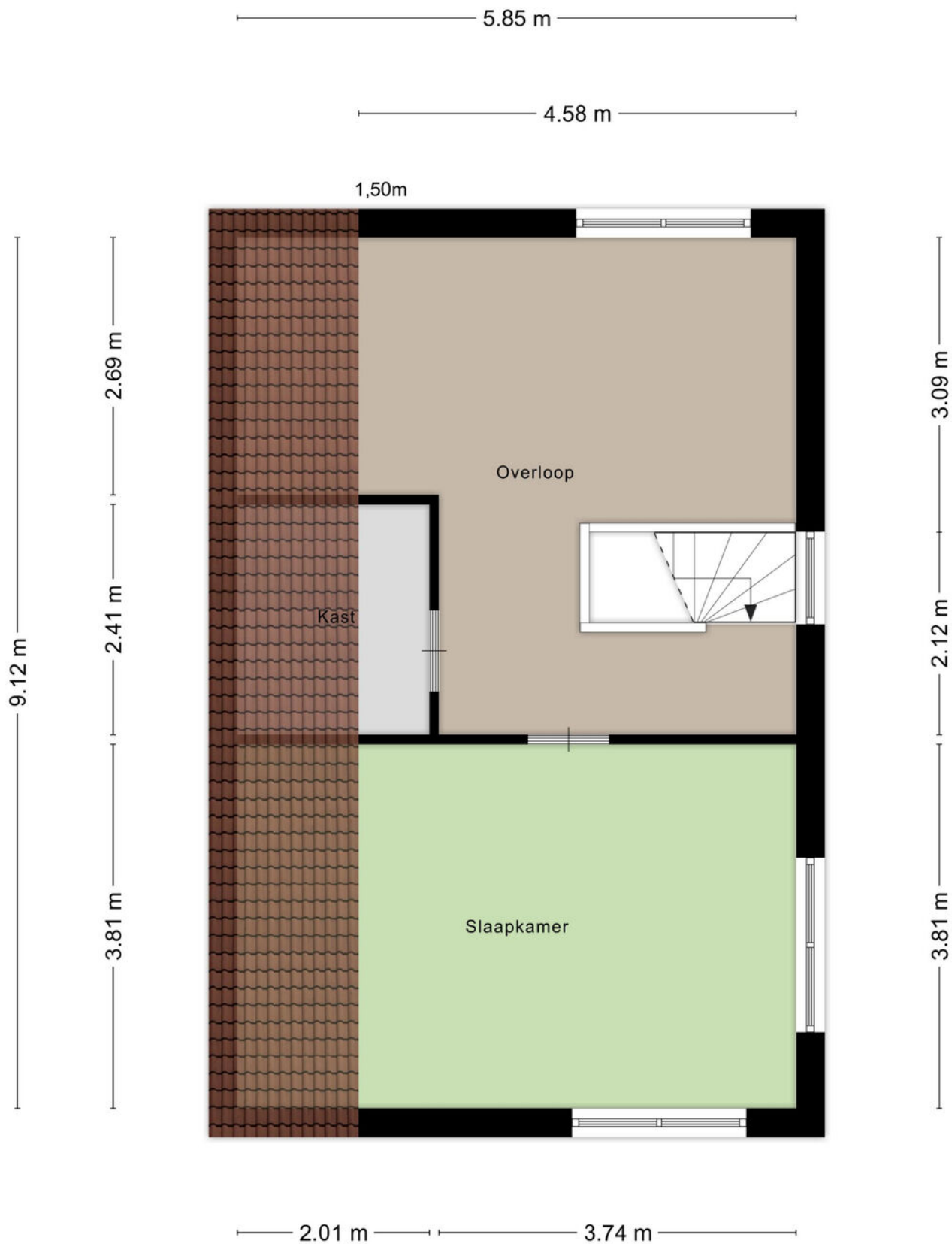


Plattegronden



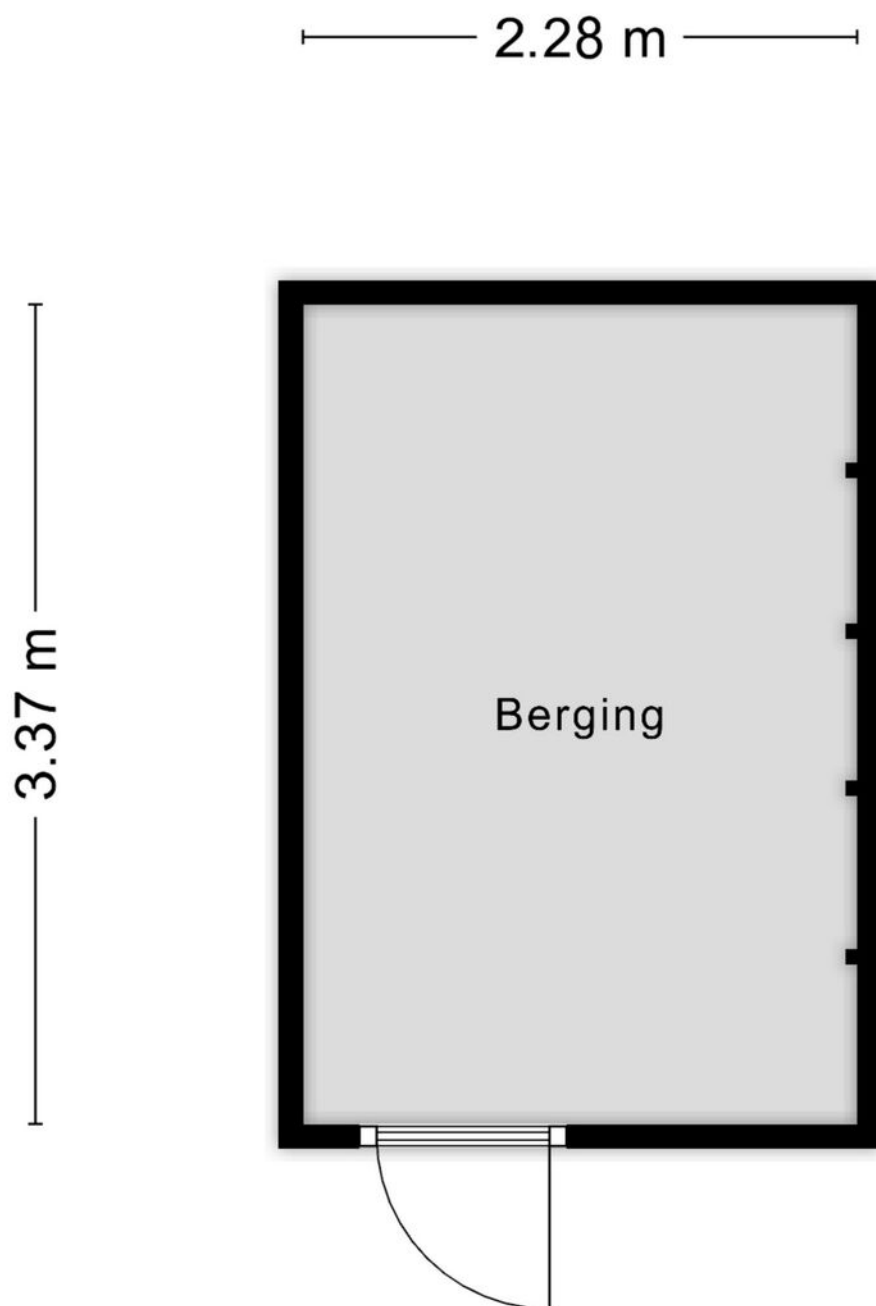
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

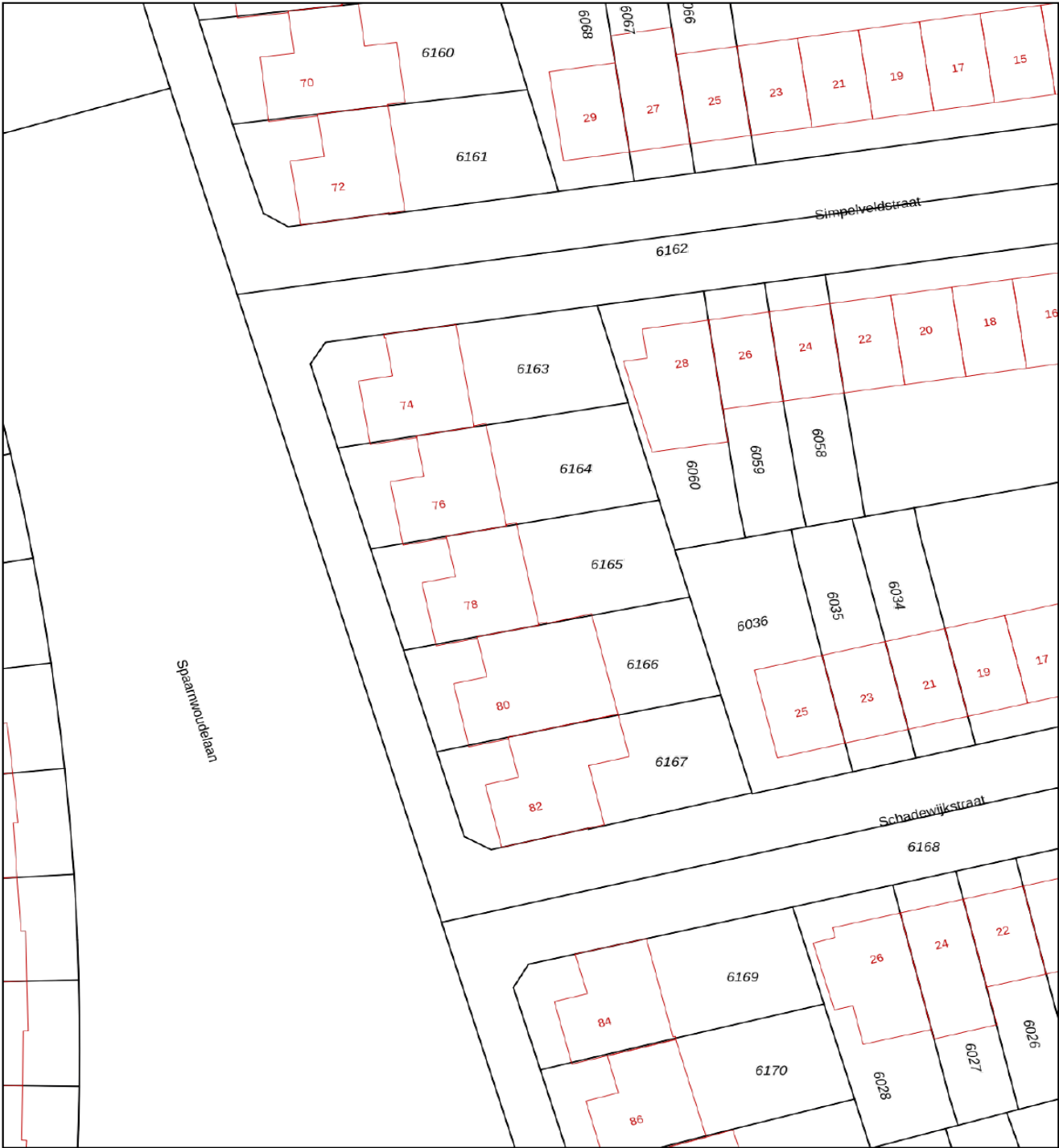


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Tilburg

Sectie

AG

Perceel

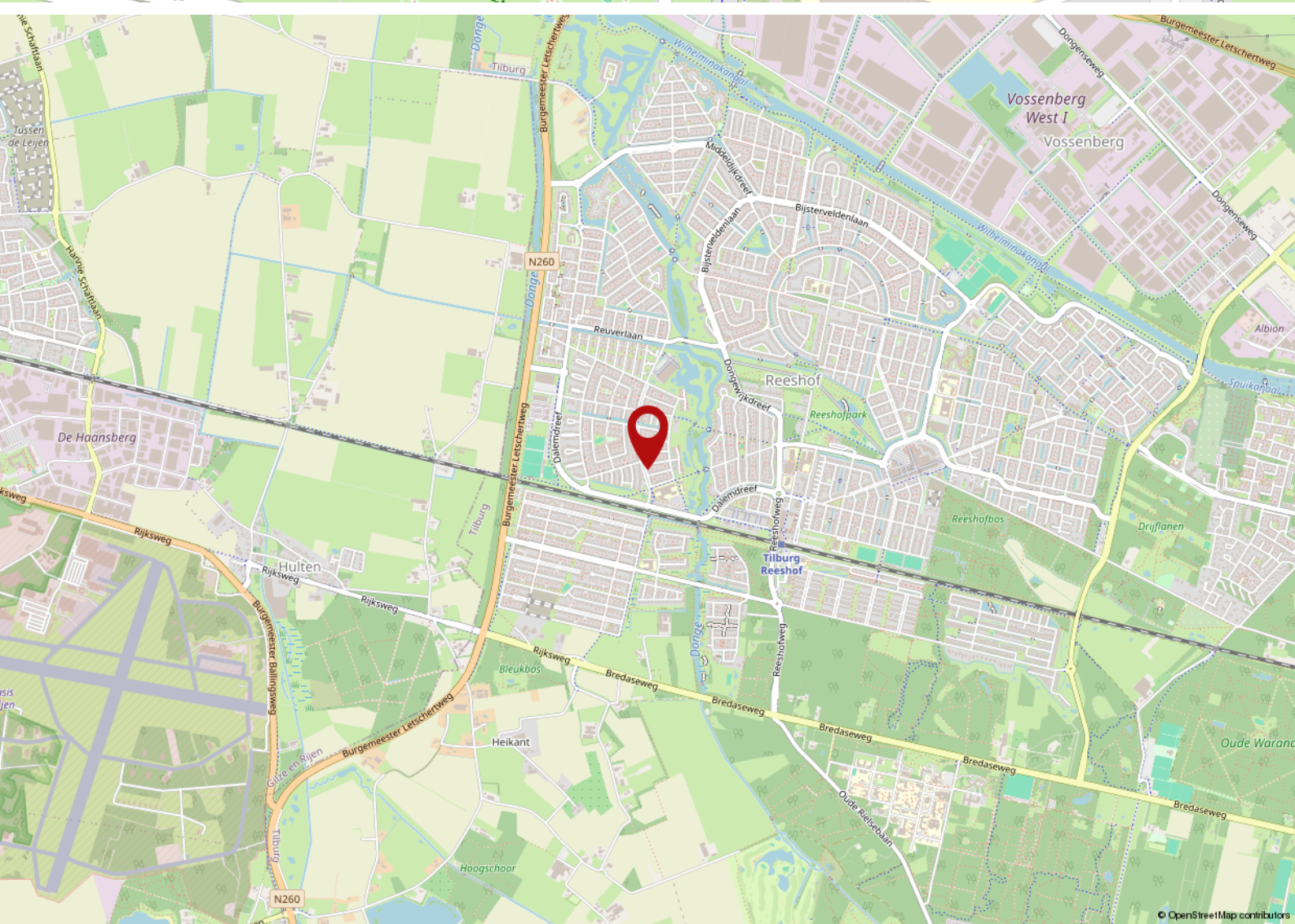
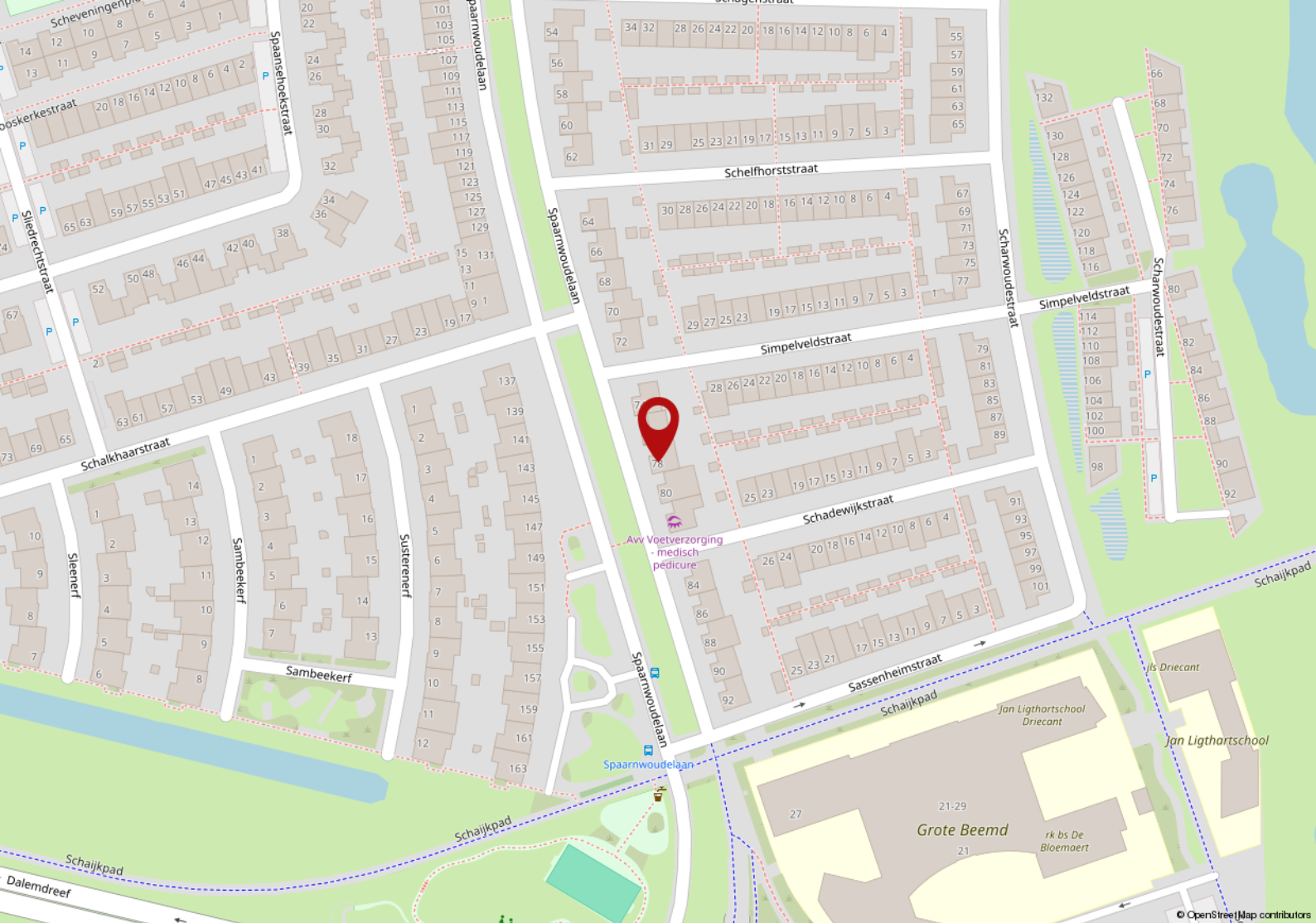
6165

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- [gas]fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Palmboom		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 bevroegen. 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

