



TILBURG
Anke Servaeshof 1

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 545 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 154 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 268 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 1970



Inleiding

In een rustige, groene omgeving in de populaire Auteursbuurt ligt deze heerlijke en ruime 2-onder-1-kapwoning. Een woning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving perfect samenkomen. Met een royale woonkamer, luxe separate keuken, maar liefst vijf (slaap)kamers, een garage en een zonnige tuin is dit een ideaal gezinshuis.

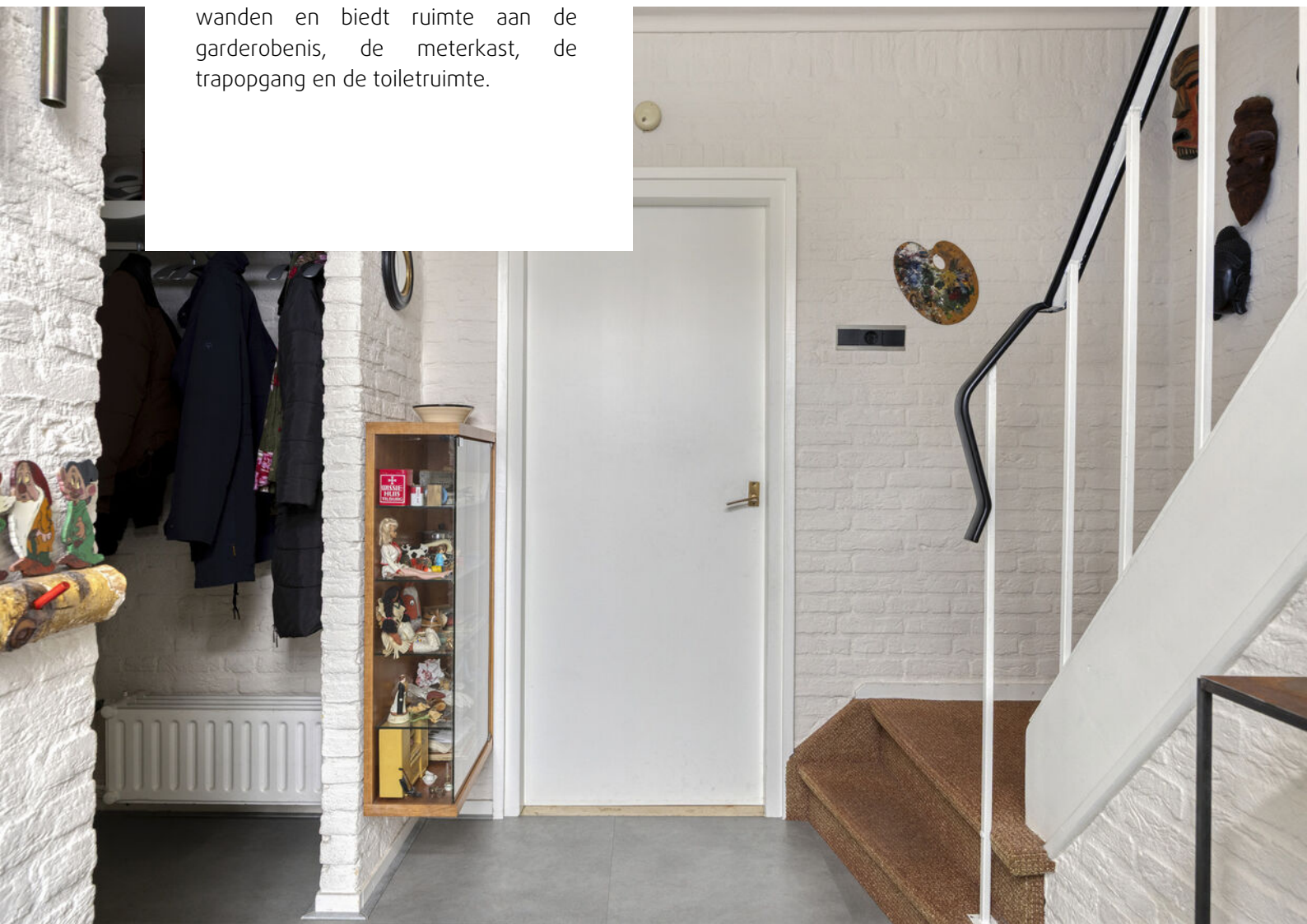
De ligging is bijzonder aantrekkelijk: omringd door natuurgebieden zoals Het Wandelbos, de Oude Warande en De Drijflanen. Daarnaast bevinden winkelcentra Paletplein en Westermarkt, diverse scholen en andere voorzieningen zich op korte afstand. Een plek waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar je zelf elke dag geniet van rust en groen.

Vraagprijs: € 589.000,-- k.k.



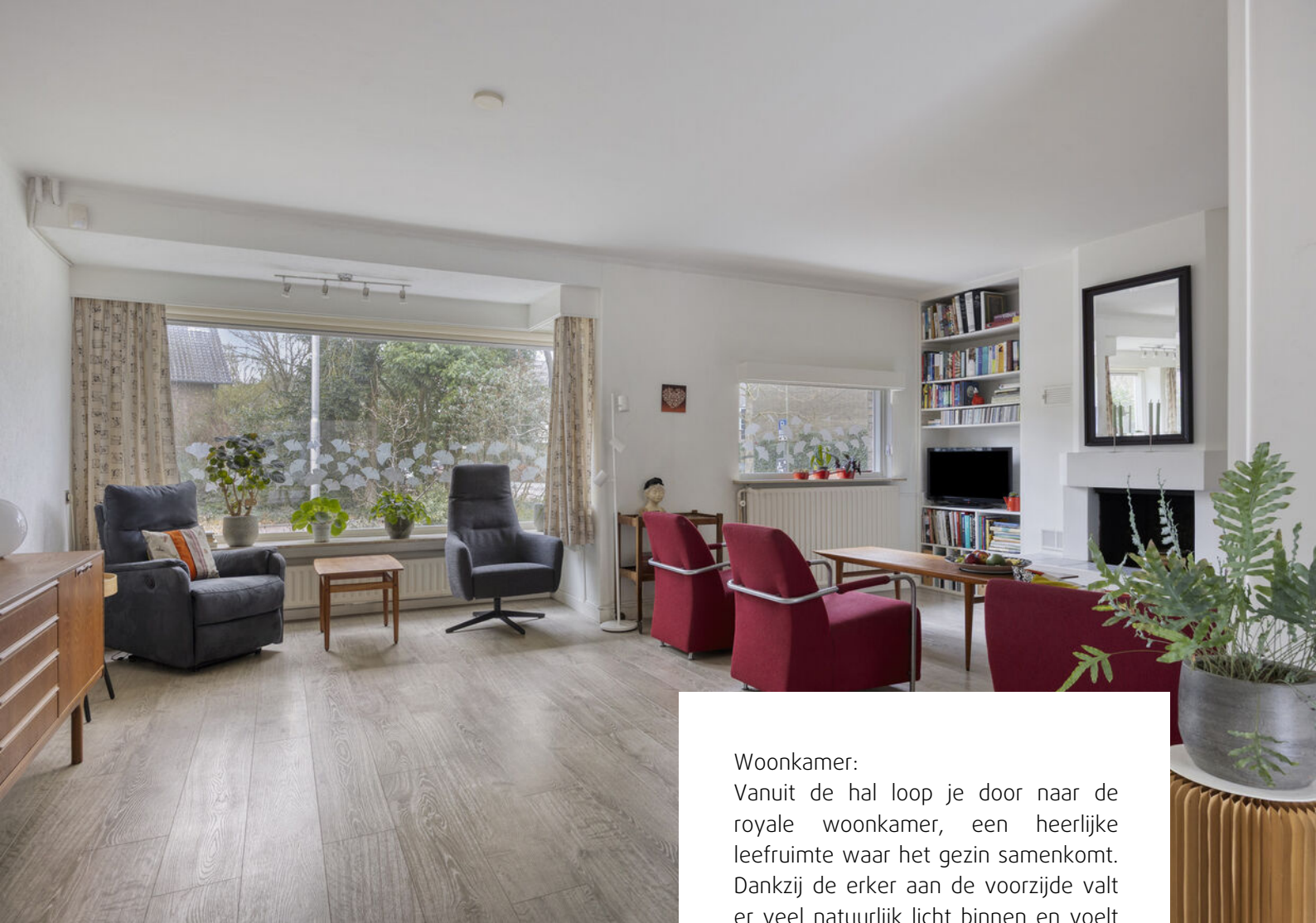
Begane grond:

Je komt de woning binnen via de ruime en uitnodigende hal, waar direct de prettige sfeer van het huis voelbaar is. De hal is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer en schoonmetselwerk wanden en biedt ruimte aan de garderobenis, de meterkast, de trapopgang en de toiletruimte.





Het toilet is keurig verzorgd en voorzien van een vrijhangend closet, fonteintje en designradiator.



Woonkamer:

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, een heerlijke leefruimte waar het gezin samenkomt. Dankzij de erker aan de voorzijde valt er veel natuurlijk licht binnen en voelt de ruimte extra ruim en gezellig aan. De lichte laminaatvloer en de warme wandafwerking zorgen voor een huiselijke uitstraling.



Bij de zithoek vormt de open haard een sfeervol middelpunt, perfect voor knusse avonden met het gezin.





Eetkamer:

Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel, waar lange diners, spelletjesmiddagen en huiswerk momenten moeiteloos samenkomen.

Via de aluminium schuifpui bereik je de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.





Keuken:

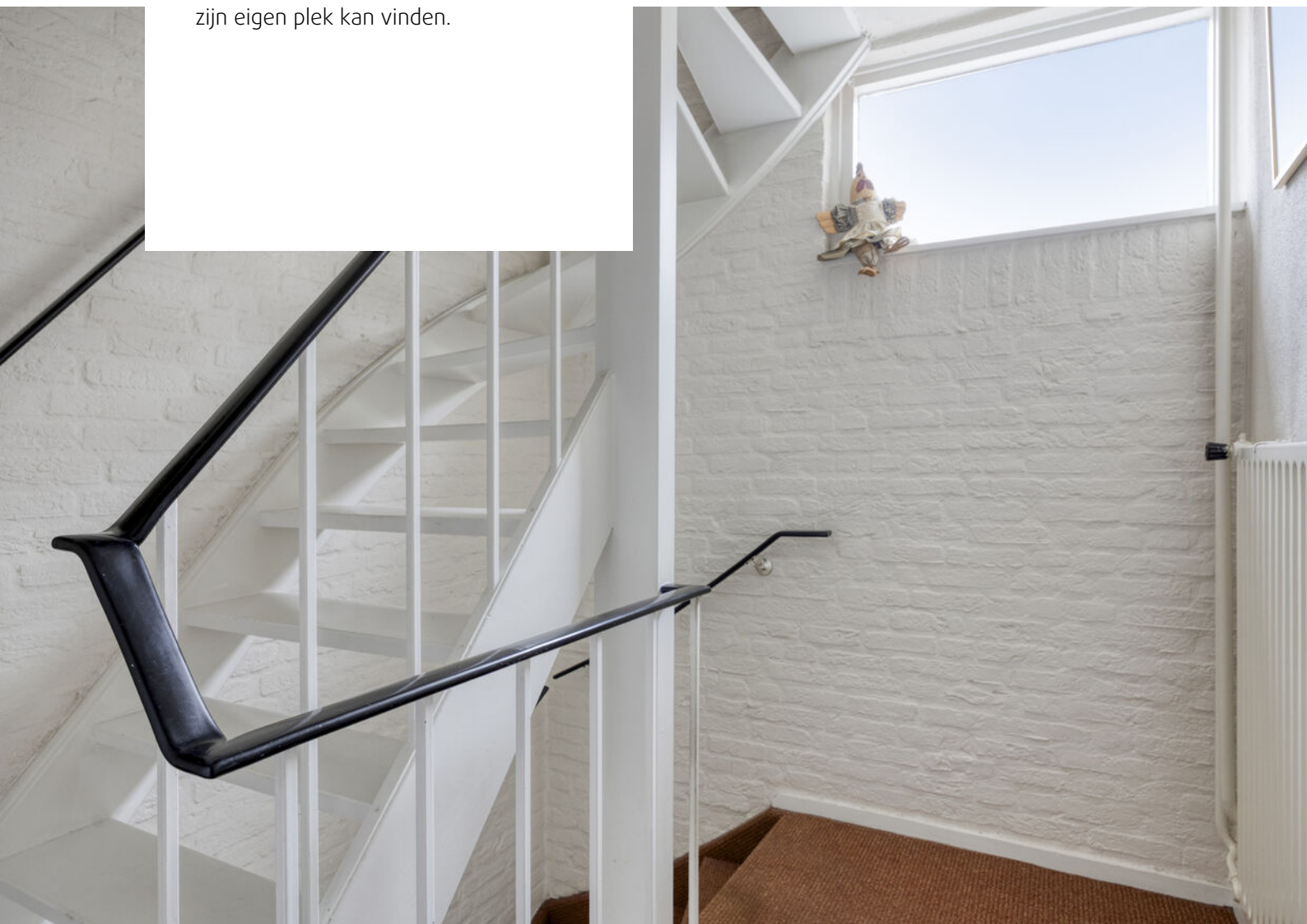
De separate keuken is modern uitgevoerd en in 2021 vernieuwd. Dit is een fijne plek voor wie graag kookt: overzichtelijk, praktisch en voorzien van veel werk- en kastruimte dankzij de rechte opstelling met een parallel geplaatste kastenwand. De keuken is uitgerust met een grote combi-oven, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een losse koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de hal als de achtertuin, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.





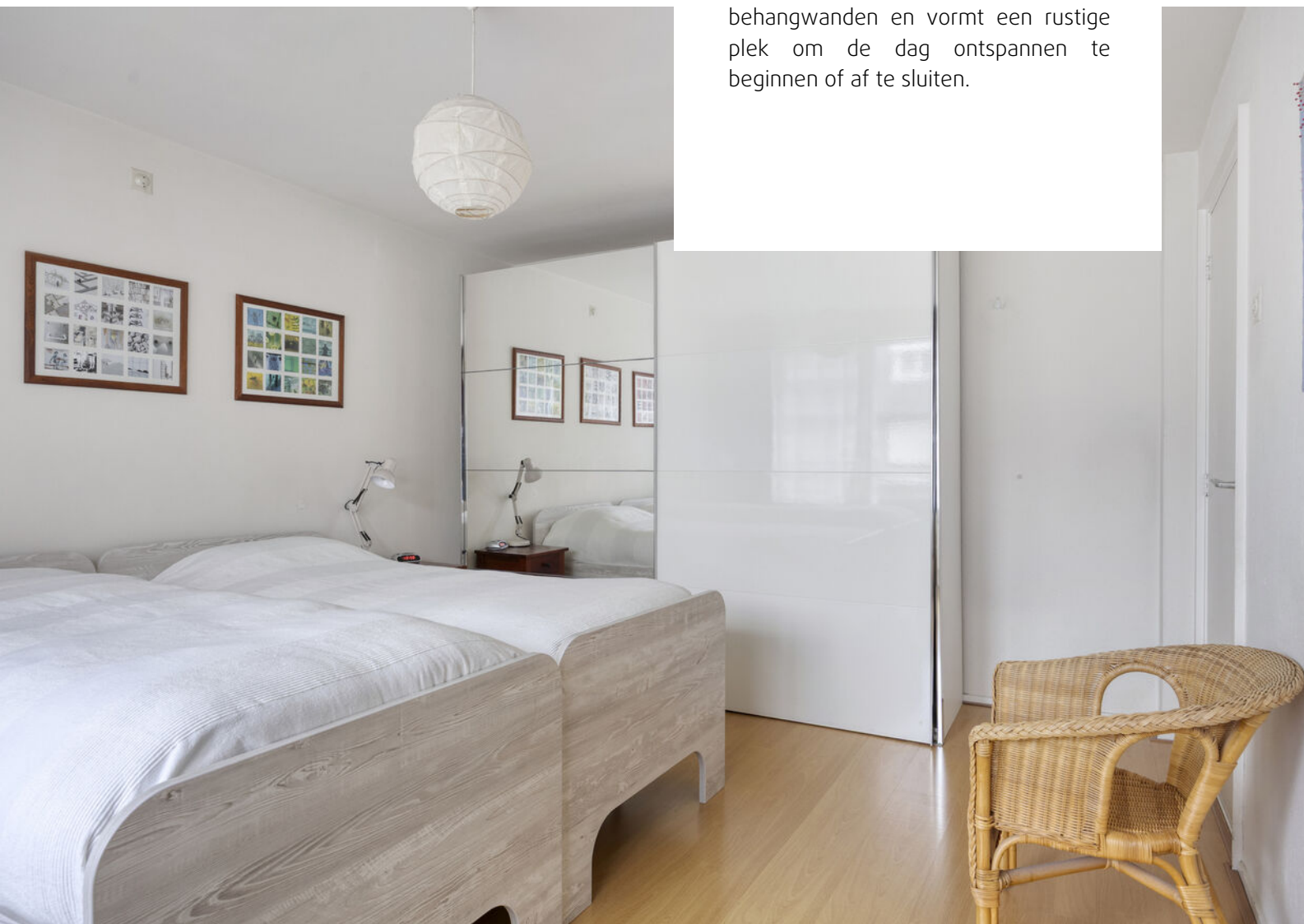
Eerste verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot 3 comfortabele slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast. Dankzij de slimme indeling is dit een fijne verdieping waar elk gezinslid zijn eigen plek kan vinden.



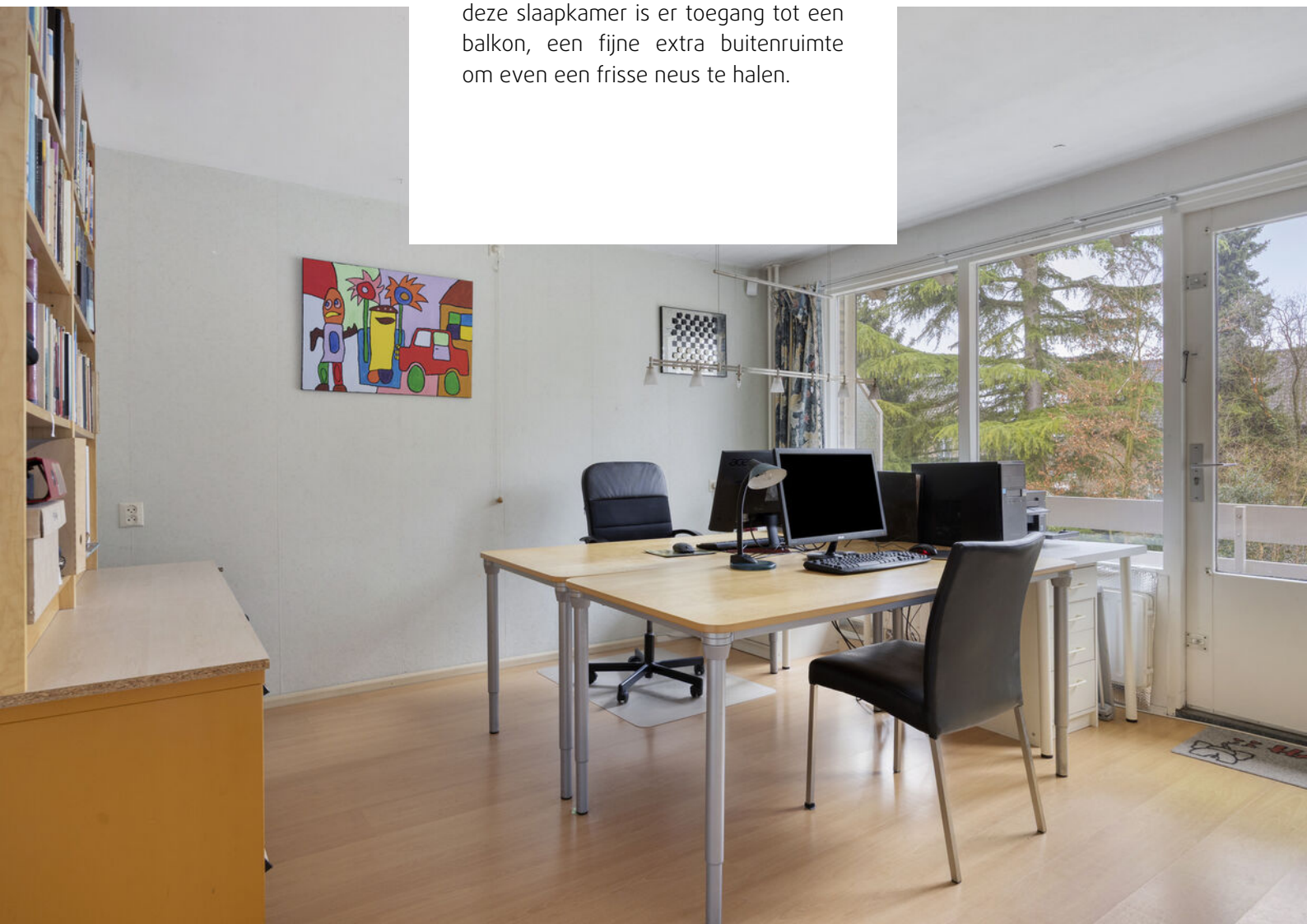


De royale hoofslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt met circa 16 m² volop ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De kamer is prettig licht, afgewerkt met een laminaatvloer en behangwanden en vormt een rustige plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.



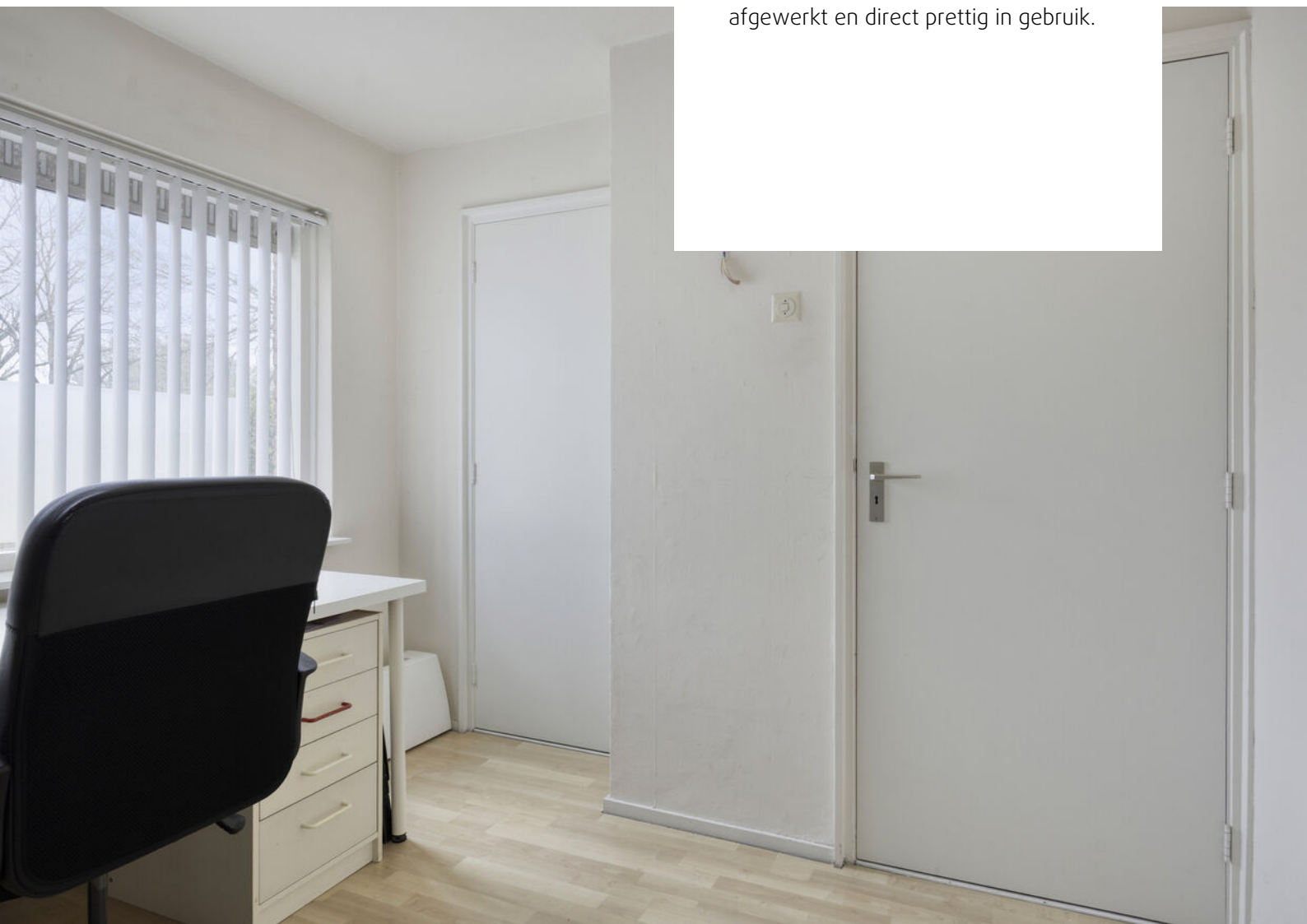


Aan de voorzijde bevindt zich de 2e slaapkamer, eveneens ruim van opzet met een oppervlakte van circa 14 m². Deze kamer leent zich uitstekend als kinder- of tienerkamer, maar is ook ideaal als werk- of logeerkamer. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot een balkon, een fijne extra buitenruimte om even een frisse neus te halen.





De 3e slaapkamer ligt ook aan de voorzijde van de woning en is met circa 9,3 m² perfect geschikt als kinderkamer, babykamer of thuishkantoor. Net als de andere slaapkamers is ook deze kamer netjes afgewerkt en direct prettig in gebruik.





Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld en verzorgd uitgevoerd. Hier vind je een comfortabele inloopdouche, een hangend toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.





Dakterras:

Een bijzonder extra is de toegang tot het dakterras boven de keuken. Het dak van dit dakterras is in 2020 vernieuwd, wat bijdraagt aan het comfort en onderhoudsgemak.





Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping, een verrassend ruime en veelzijdige woonlaag die zich perfect aanpast aan de wensen van een gezin. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie (Atag, 2023) en praktische bergruimte achter de knieschotten, ideaal voor het netjes opbergen van seizoenspullen.





Zolder:

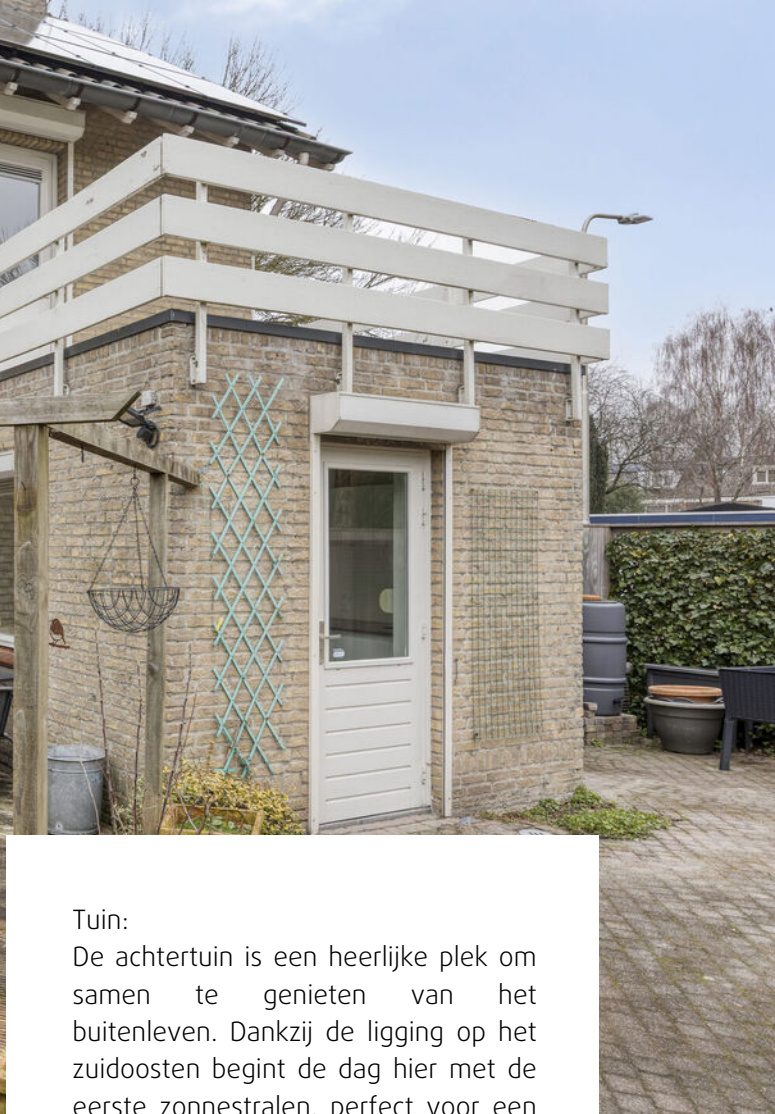
Vanaf de overloop zijn 2 kamers bereikbaar. De 1e kamer is momenteel ingericht als wasruimte en biedt een fijne, aparte plek voor wassen en drogen. Ook hier ligt een laminaatvloer en is er voldoende ruimte voor extra opbergkasten.





De ze kamer is een royale zolderkamer die dankzij de dakkapel heerlijk licht is. Dit maakt de ruimte uitermate geschikt als volwaardige slaapkamer, maar ook als tienerkamer, werkruimte of hobbykamer. Door de slimme indeling en het geplaatste wandje is er veel bergruimte gecreëerd, zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte. De laminaatvloer en de aanwezige wastafel zorgen voor extra comfort, waardoor deze verdieping echt aanvoelt als een volwaardig onderdeel van de woning.





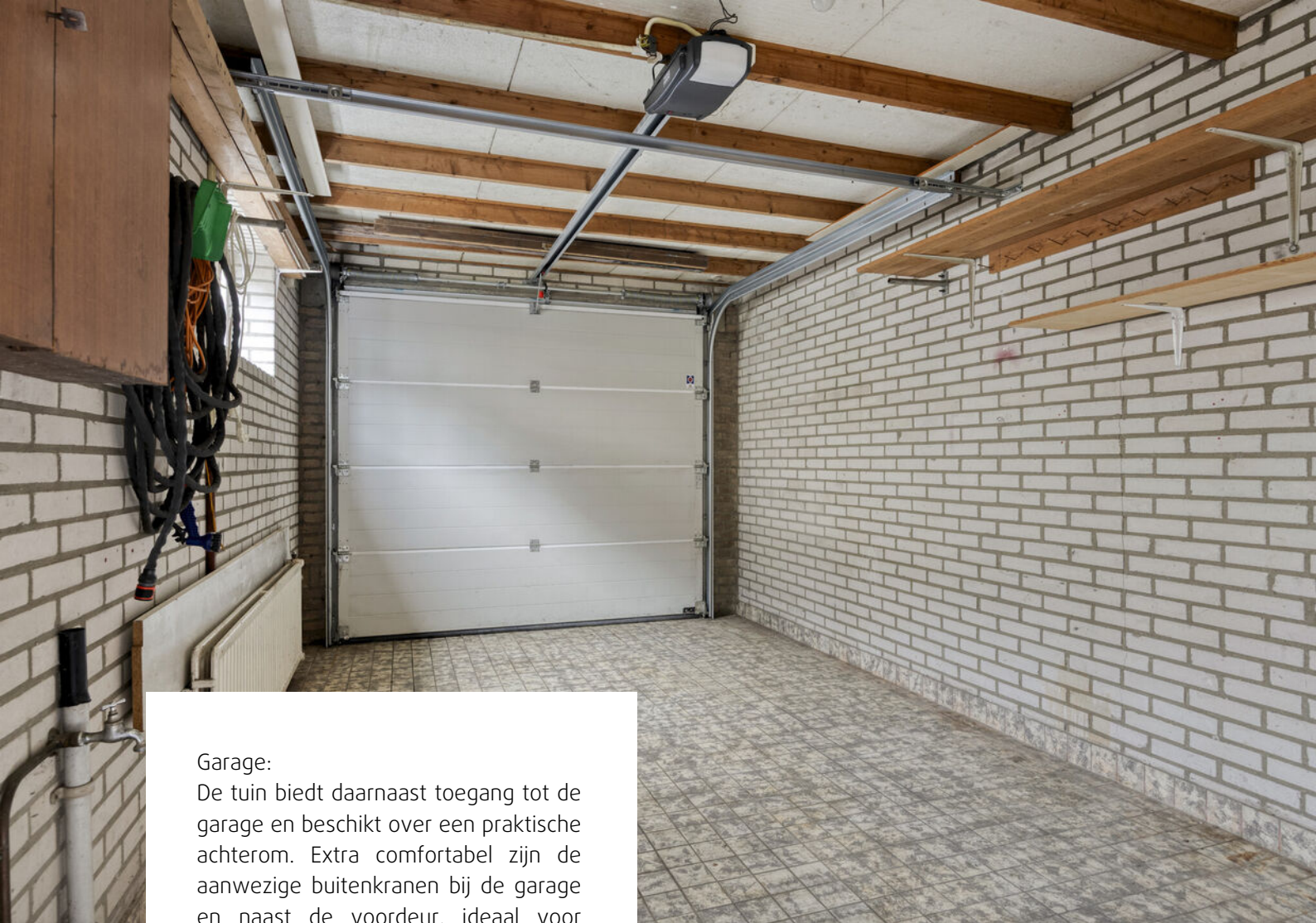
Tuin:

De achtertuin is een heerlijke plek om samen te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging op het zuidoosten begint de dag hier met de eerste zonnestralen, perfect voor een rustig ontbijt of een kop koffie in de ochtend. De tuin is opvallend breed en door de hoekligging voelt deze extra vrij en open aan. Een fijne plek waar kinderen onbezorgd kunnen spelen en waar je als gezin volop privacy ervaart.



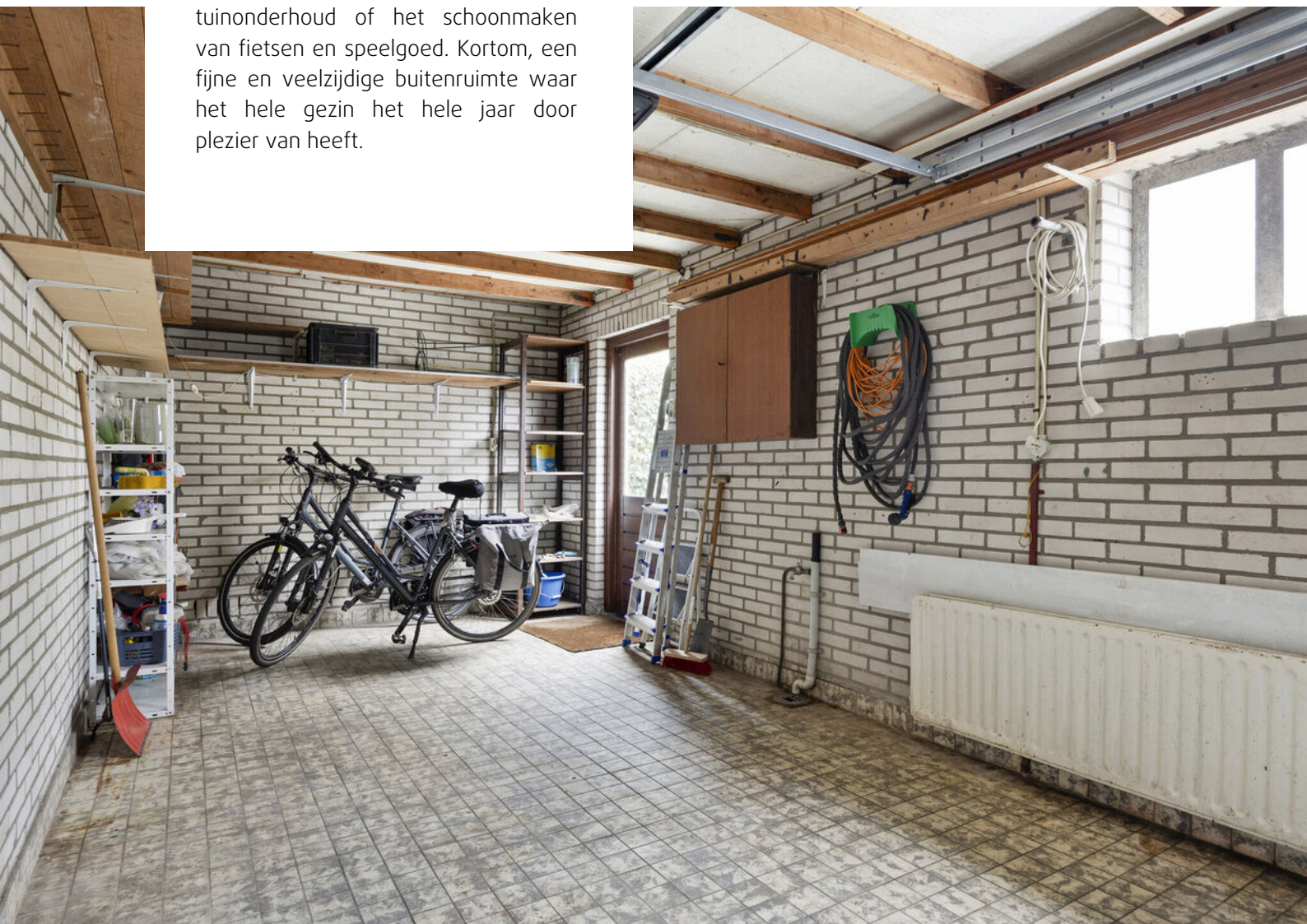


Direct aan de woning bevindt zich een sfeervol vlonderterras, een ideale plek voor een grote tuintafel of een comfortabele loungeset. Verder is de tuin verzorgd aangelegd met bestrating en groene borders, wat zorgt voor een prettige balans tussen onderhoudsgemak en een natuurlijke uitstraling. Het elektrisch bedienbare zonneschermbiedt op warme dagen aangename schaduw.



Garage:

De tuin biedt daarnaast toegang tot de garage en beschikt over een praktische achterom. Extra comfortabel zijn de aanwezige buitenkranen bij de garage en naast de voordeur, ideaal voor tuinonderhoud of het schoonmaken van fietsen en speelgoed. Kortom, een fijne en veelzijdige buitenruimte waar het hele gezin het hele jaar door plezier van heeft.







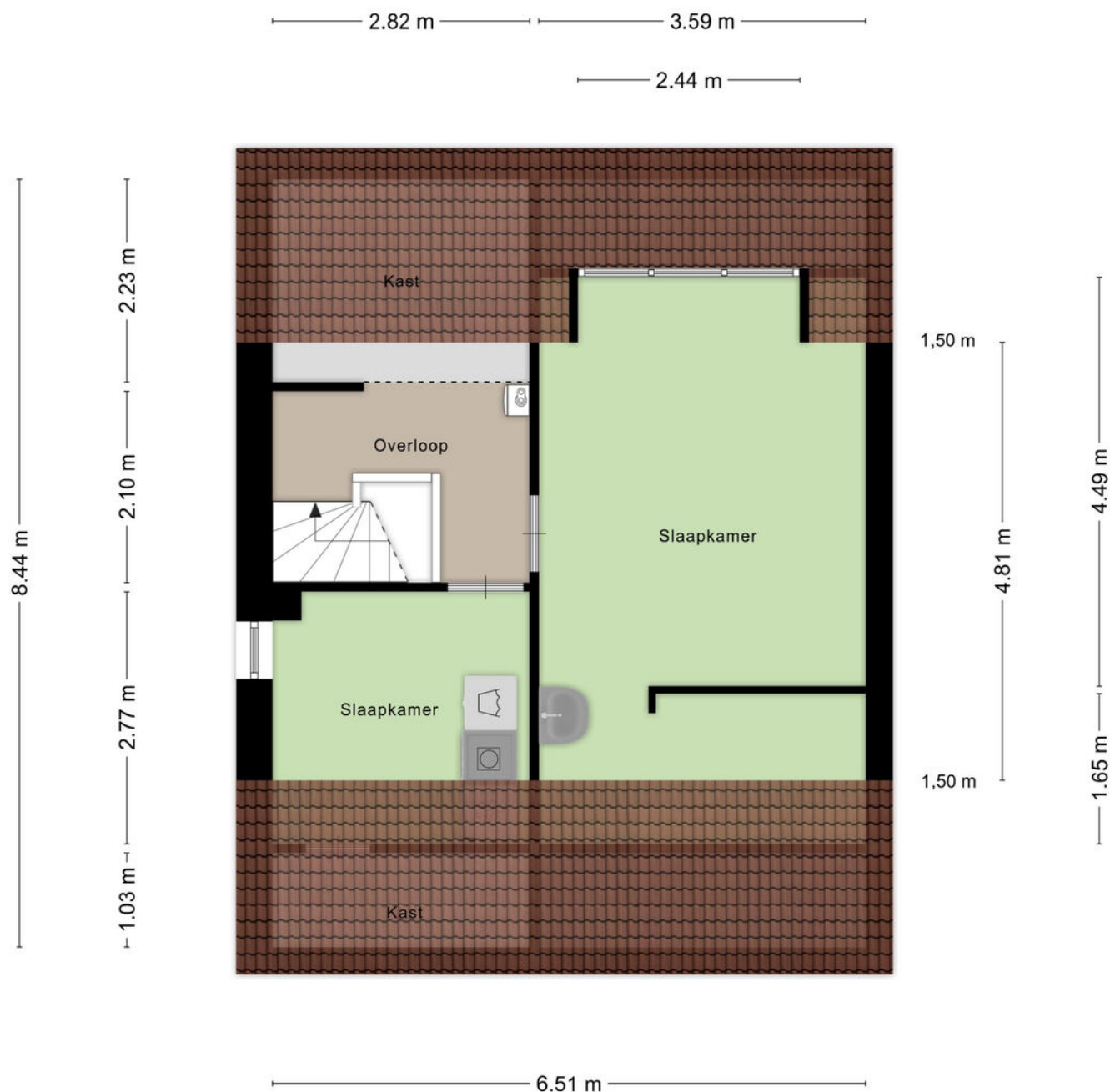
Bijzonderheden

- Ruime 2-onder-1-kapwoning gelegen in de geliefde Auteursbuurt;
- Groene, rustige woonomgeving nabij Het Wandelbos, de Oude Warande en De Drijfbanen;
- Royale en sfeervolle woonkamer met erker en open haard;
- Separate, luxe keuken (vernieuwd in 2021) met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Maar liefst vijf (slaap)kamers verdeeld over 2 verdiepingen;
- Moderne badkamer met inloopdouche en toegang tot dakterras;
- Zonnige, brede achtertuin op het zuidoosten met veel privacy;
- Garage met elektrische garagedeur en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Zonnepanelen (huur) en nageïsoleerde gevels;
- Cv-installatie vernieuwd in 2023 (Atag);
- Ideale gezinswoning met winkels, scholen en openbaar vervoer in de directe omgeving;

Plattegronden

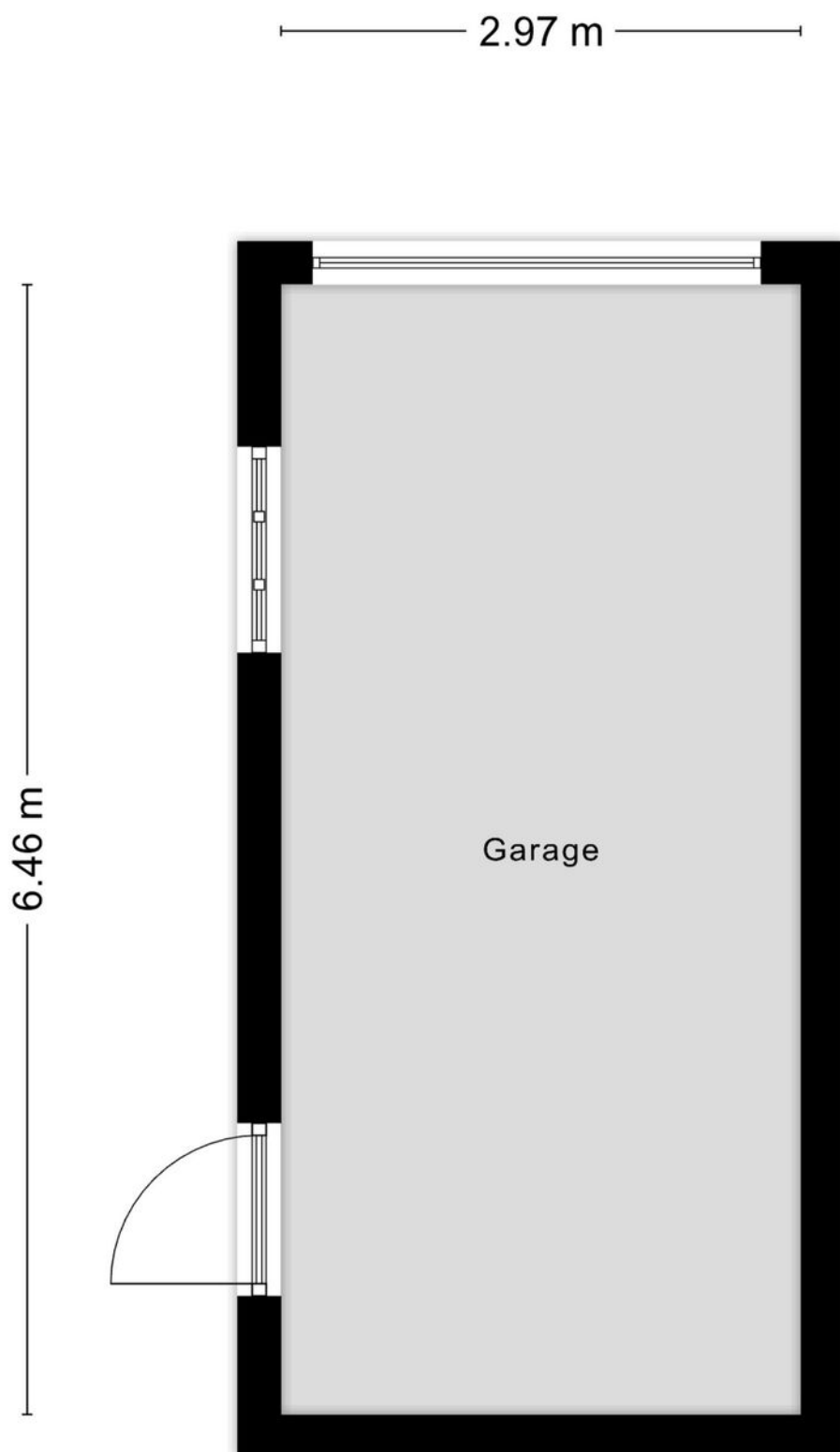


Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AD

Perceel 902

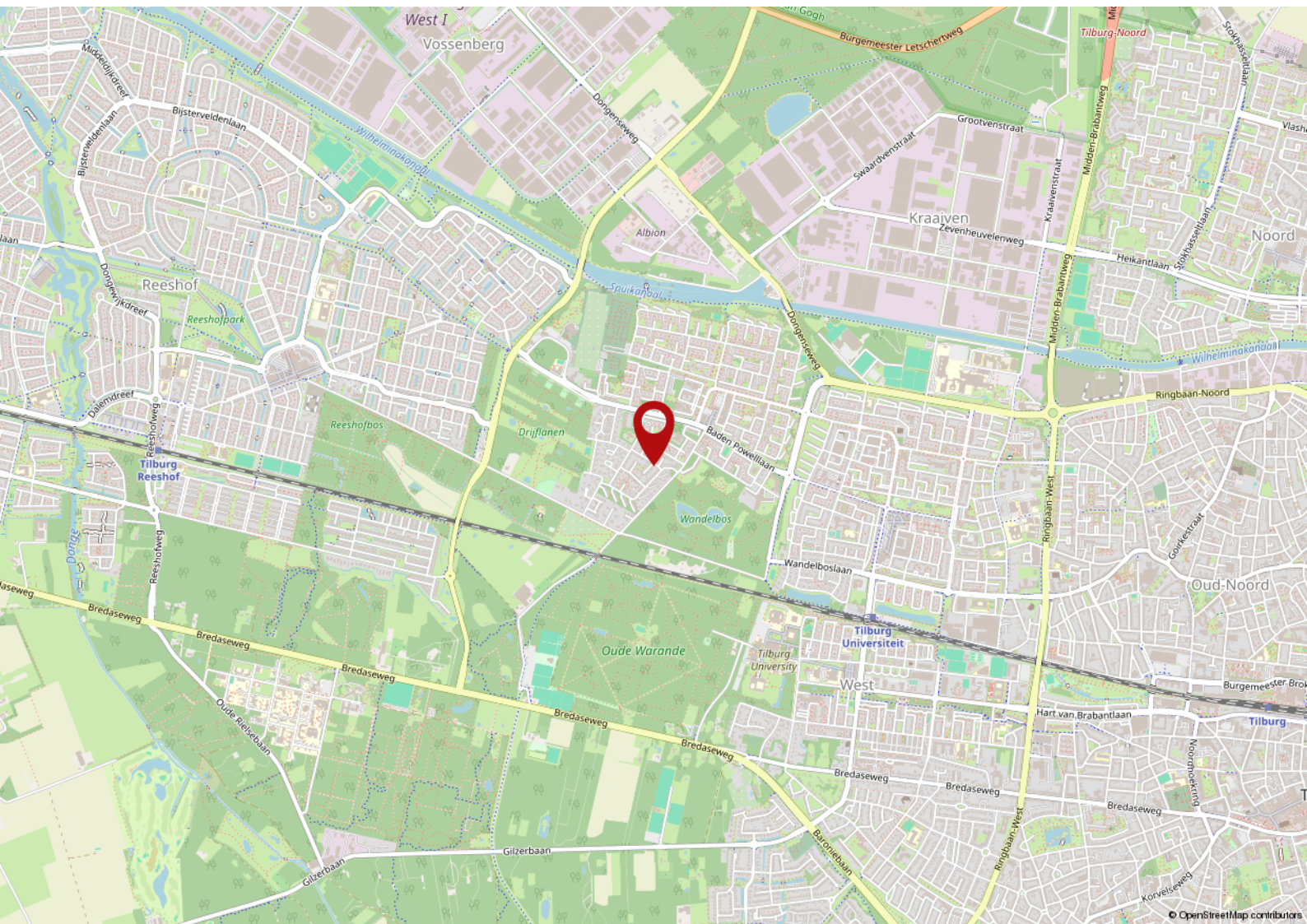
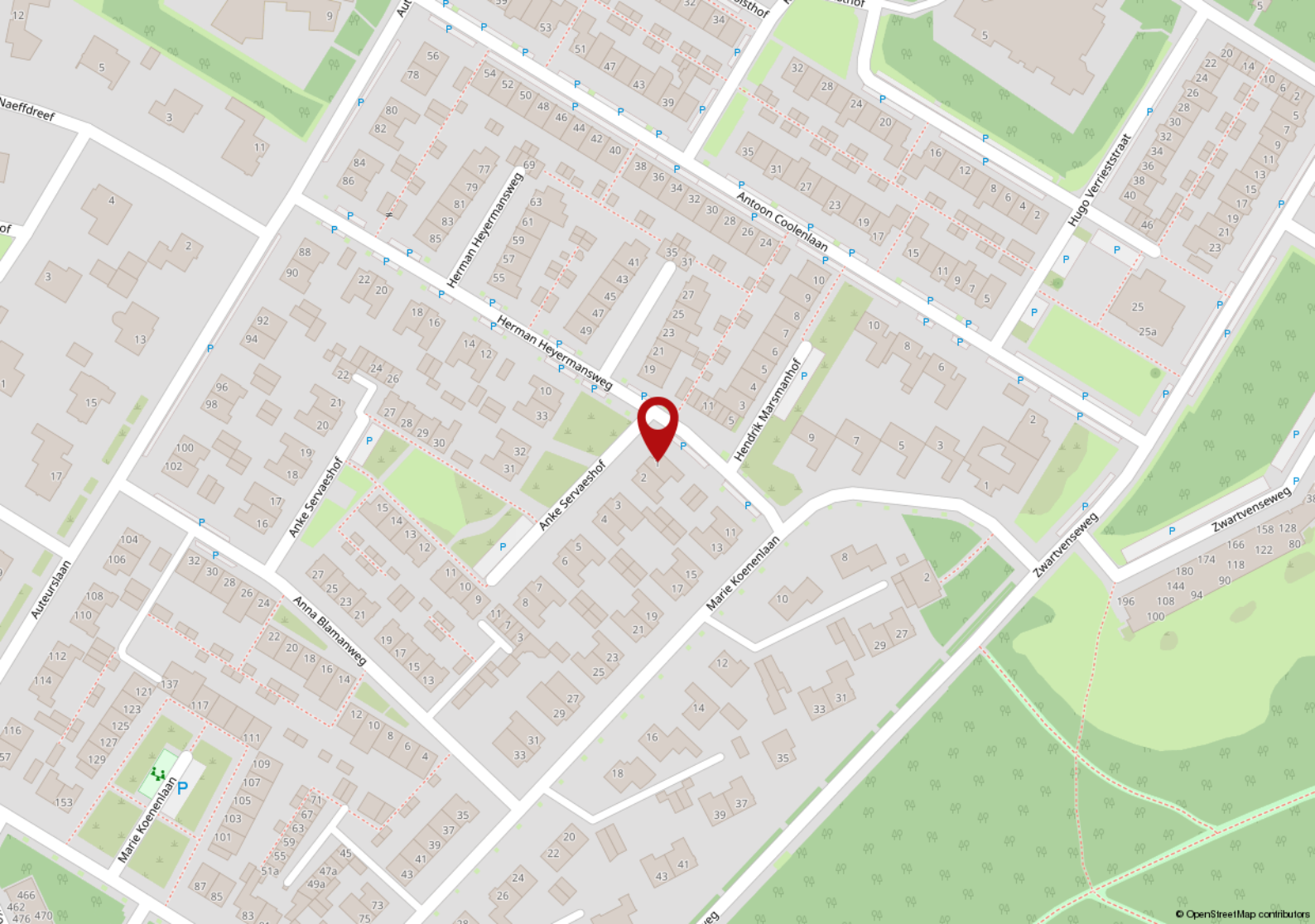
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026

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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten in woonkamer (behalve eiken kast)		X	
- eiken kast, kledingkast slaapkamer, en kasten in badkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- pvc vloer hal/toilet/keuken	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: 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 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

