VMG Makelaars



TILBURG
Bredaseweg 127

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 476 m^3
Woonoppervlakte:	± 134 m^2
Perceeloppervlakte:	± 163 m^2
Bouwjaar:	1905



Inleiding

Ruim en instapklaar wonen op loopafstand van het centrum van Tilburg!

Ben je op zoek naar een ruime woning met volop leefruimte, modern wooncomfort en een fijne tuin?
Dan is Bredaseweg 127 zeker een bezichtiging waard! Met circa 134 m^2 woonoppervlak, 4 slaapkamers, 2 badkamers, energielabel A en 12 zonnepanelen biedt deze woning een aantrekkelijke combinatie van ruimte en comfort. Bovendien woon je hier op een centrale locatie, op minder dan 10 minuten lopen van het bruisende centrum van Tilburg.

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.





Hal/entree:
Via de entree kom je binnen in de hal, vanwaar je toegang hebt tot de woonkamer.







Woonkamer:
Deze biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.











Keuken:
Aan de achterzijde bevindt zich de royale keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met een extra kastenwand die zorgt voor veel bergruimte. De keuken is compleet uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser en een grote koelkast en vriezer.
Dankzij de lichtkoepel en de openslaande tuindeuren valt er prettig veel daglicht naar binnen en staat de keuken in directe verbinding met de achtertuin.





Vanuit de keuken bereik je het portaal, dat toegang biedt tot de achtertuin, de toiletruimte en de badkamer. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.







Badkamer:
De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.





Eerste verdieping:
Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, die dankzij hun praktische indeling op verschillende manieren te gebruiken zijn. Naast slaapkamers voor een gezin is er bijvoorbeeld ruimte voor een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.
.








Papa
Superlief

De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over toegang tot een klein dakterras.





Tweede verdieping:
Ook de 2e verdieping biedt extra leefruimte met de overige slaapkamers. Hiermee beschikt de woning in totaal over vier slaapkamers, wat volop mogelijkheden biedt voor verschillende woonwensen. Op deze verdieping is bovendien airconditioning aanwezig, wat bijdraagt aan het comfort tijdens warmere dagen.



2e badkamer:
Aansluitend bevindt zich de 2e badkamer. Deze ruime badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad, een wastafelmeubel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.









Tuin:
De verrassend diepe achtertuin biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en een gedeelte kunstgras. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. Dankzij de diepte van de tuin en de vrije ligging aan de zijkanten kun je gedurende de dag zowel van zon als schaduw genieten.
Achter in de tuin staat een ruime, in L-vorm gebouwde stenen berging met elektra en volop opslagmogelijkheden. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

De woning beschikt over energielabel A, dak- en muurisolatie, grotendeels dubbel-/HR-glas en 12 zonnepanelen. Daarnaast is er airconditioning op de tweede verdieping en een eigen cv-ketel uit 2021.

De Bredaseweg ligt op minder dan 10 minuten lopen van het centrum van Tilburg, met winkels, horeca en andere voorzieningen binnen handbereik. Ook het station, scholen en supermarkten zijn goed bereikbaar.

Kom de woning zelf ervaren tijdens een bezichtiging!









Bijzonderheden

- Woonoppervlak circa 134 m^2
- Perceeloppervlak 163 m^2
- 4 slaapkamers (5 mogelijk)
- 2 badkamers
- Energielabel A
- 12 zonnepanelen
- Airconditioning op de 2e verdieping
- Dak- en muurisolatie en grotendeels dubbelglas/HR-glas
- Diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping
- Ruime, in L-vorm gebouwde stenen berging met elektra
- Achterom
- Centrum van Tilburg op minder dan 10 minuten lopen
- Cv-ketel uit 2021
- Aanvaarding in overleg.

Plattegronden



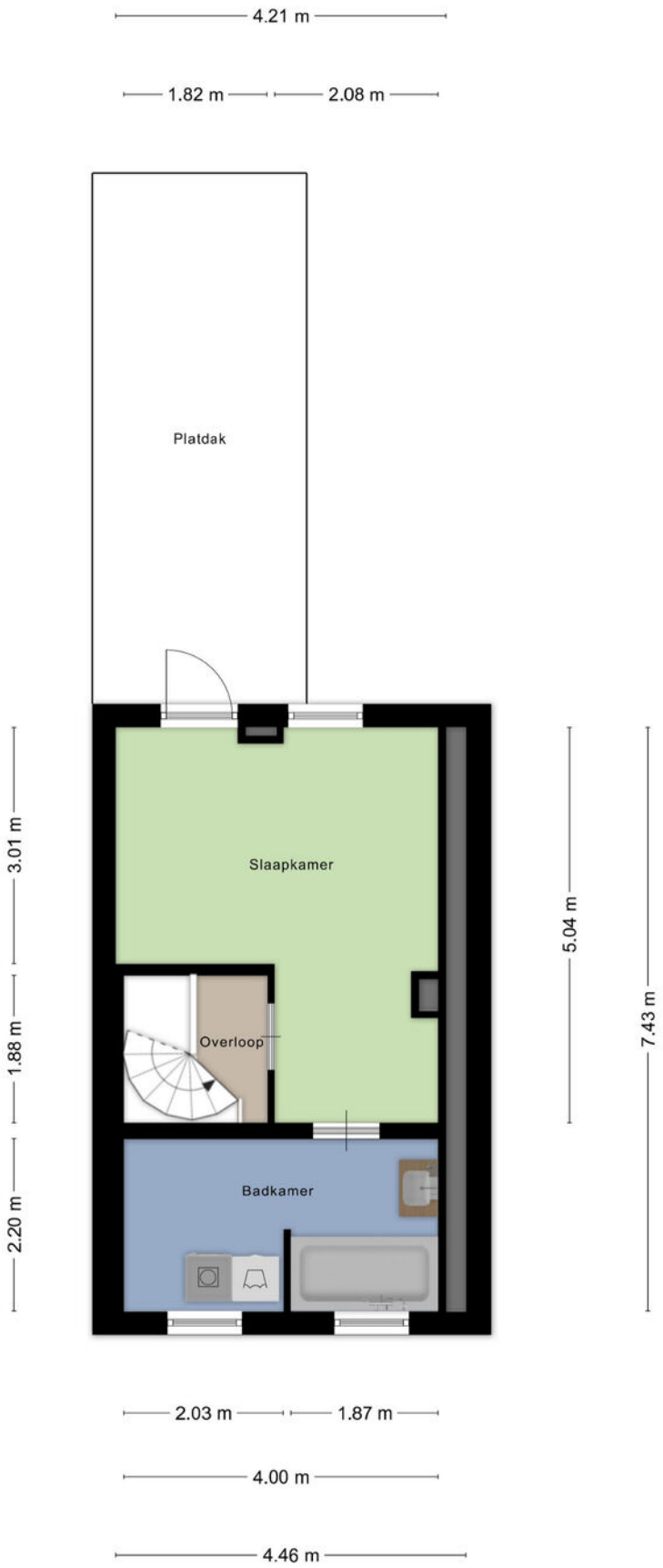
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

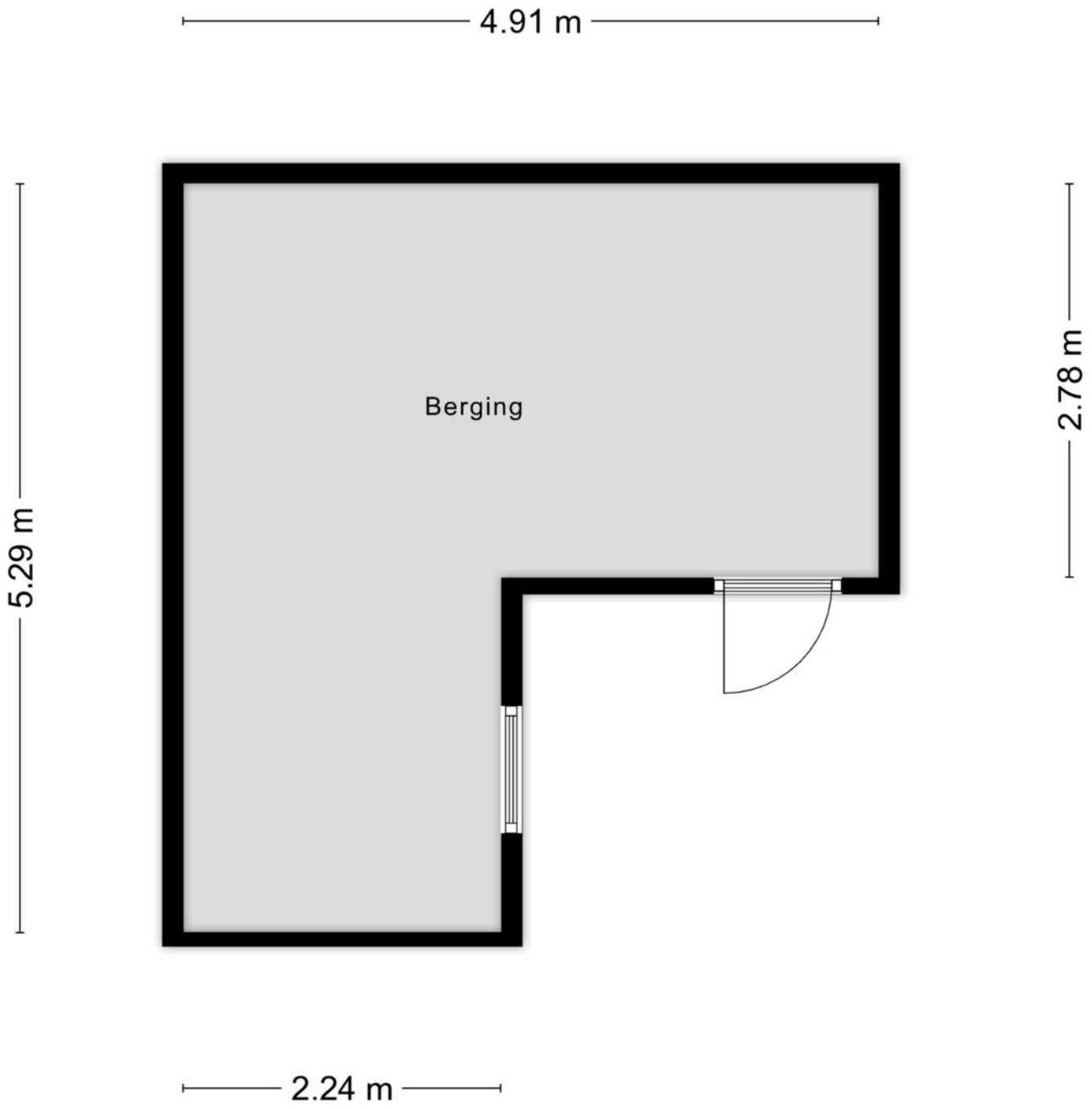
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Deze kaart is noordgericht
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

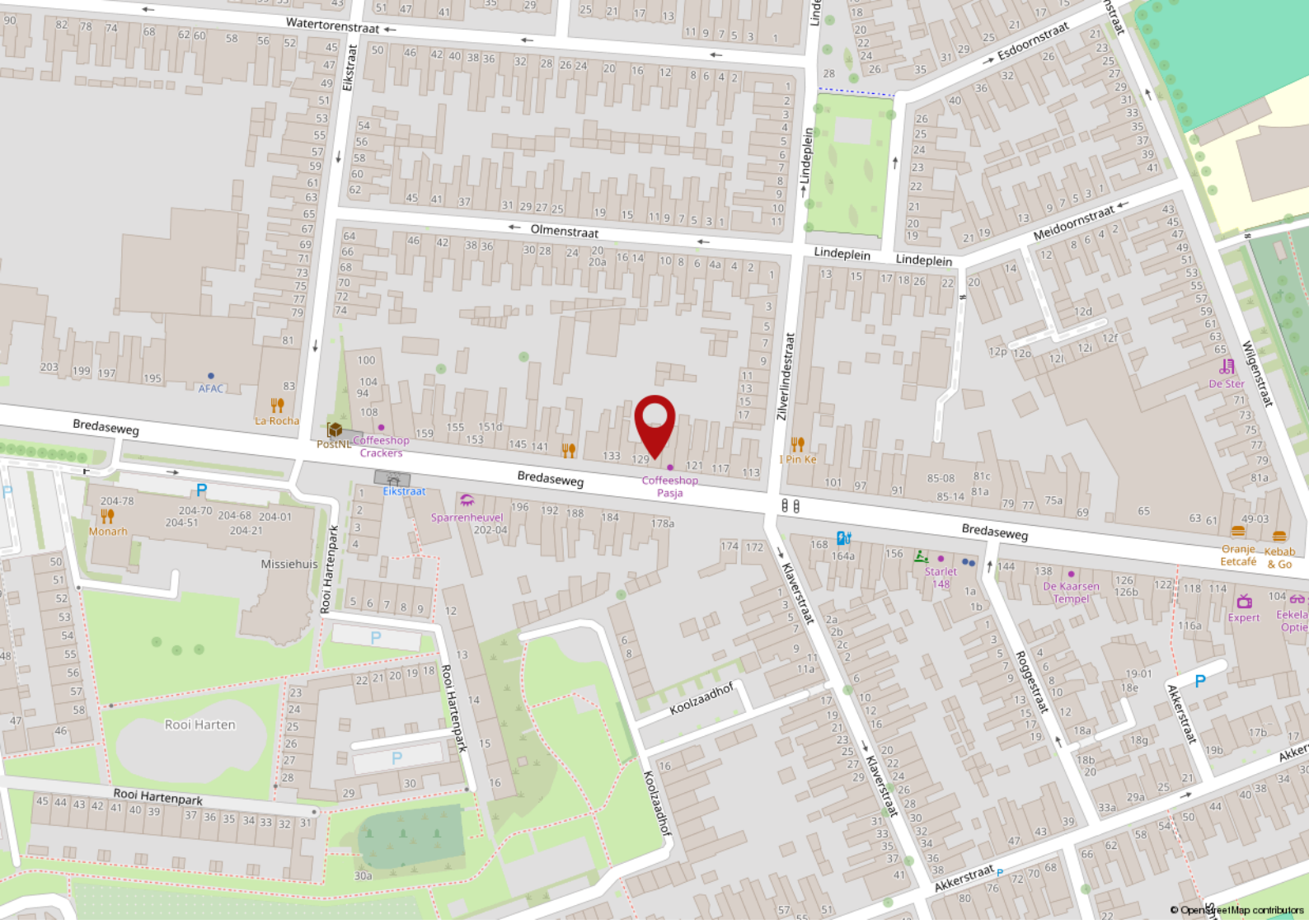
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

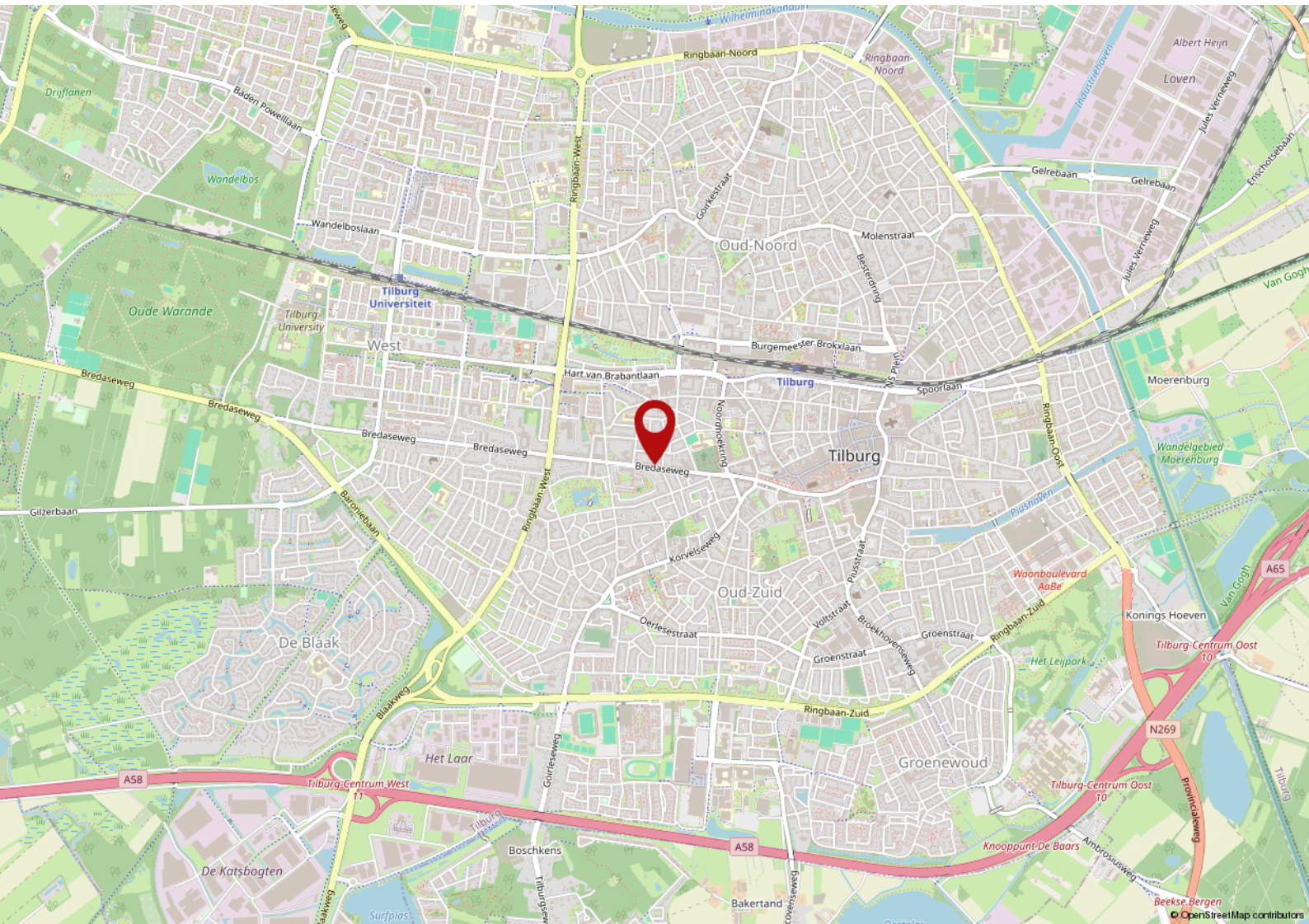
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	P
Perceel	7632

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


Watertorenstraat
Eikstraat
Olmenstraat
Lindeplein
Esdoornstraat
Meidoornstraat
Zilverlindestraat
Wilgenstraat
Bredaseweg
Rooi Hartenpark
Missiehuis
Rooi Harten
Koolzaadhof
Klaverstraat
Roggestraat
Akkerstraat
Coffeeshop Pasja
Coffeeshop Crackers
PostNL
AFAC
La Rocha
Monarh
Sparrenheuvel
I Pin Ke
De Ster
Starlet
De Kaarsen Tempel
Oranje Eetcafé
Kebab & Go
Expert
© OpenStreetMap contributors


Wilhelminakanaal
Ringbaan-Noord
Drijflanen
Baden Powelllaan
Wandelbos
Wandelboslaan
Oude Warande
Tilburg Universiteit
Tilburg University
West
Ringbaan-West
Goirkestraat
Oud-Noord
Molenstraat
Besterdring
Burgemeester Brokxlaan
Hart van Brabantlaan
Tilburg
Spoorlaan
Bredaseweg
Noordhoekring
Gilzerbaan
Baroniebaan
Korvelseweg
Oud-Zuid
Oerlesestraat
Voltstraat
Groenstraat
Ringbaan-Zuid
Ringbaan-Oost
Piushaven
Woonboulevard AaBe
Albert Heijn
Loven
Industriehaven
Jules Verneweg
Gelrebaan
Enschotsebaan
Van Gogh
Moerenburg
Wandelgebied Moerenburg
Konings Hoeven
Tilburg-Centrum Oost
Het Leijpark
A65
N269
De Blaak
Blaakweg
Het Laar
Goirleseweg
Groenewoud
A58
Tilburg-Centrum West
Tilburg
Boschkens
De Katsbogten
Surfplas
Bakertand
Knooppunt De Baars
Ambrosiusweg
Provincialeweg
Beekse Bergen
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen op keukenblok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		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 bieders 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.

DE HYPOTHEEK SHOP

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

NVM vastgoedcert gecertificeerd NWWI funda