



Marian Kemink
Makelaardij



OBRECHTSTRAAT 30
TILBURG

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen over de woning, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neemt u dan vooral contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Inhoud	481 m ³
Bouwjaar	1973
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

DRIVE-IN WONING MET RUIME TUIN

In een rustige straat vind je deze drive-in woning met een eigen oprit, inpandige garage en 4 ruime slaapkamers. Op de begane grond vind je de garage en een tuinkamer. De ruime woonkamer en keuken (2014) liggen op de 1e verdieping en de slaapkamers en badkamer (2020) op de 2e verdieping.

Aan zowel voor- als achterzijde is ca. 20 jaar geleden een kunststof pui met HR++ dubbele beglazing geplaatst en de dakbedekking is ca. 10 geleden vervangen. De woning is vrijwel geheel voorzien van zonnescreefs.

In de onderhoudsvriendelijke, op het westen gelegen tuin kan je tot laat op de dag van het zonnetje genieten.

Deze woning is in een rustige straat in een groene omgeving gelegen in de woonwijk Quirijnstok. Deze woonwijk is in de jaren 70 gebouwd en in de directe nabijheid van het overdekte winkelcentrum Wagnerplein gelegen. Hier vind je naast diverse winkels ook het Sportcomplex Drieburcht met o.a. een groot zwembad.

Algemeen:

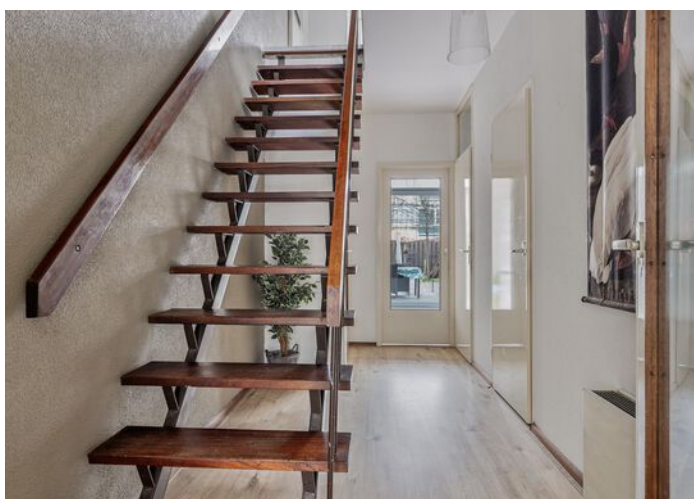
- Ruime tussenwoning met inpandige garage en een eigen oprit
- Hobby/slaapkamer op begane grond
- Ruime woonkamer en keuken (ca. 40 m²) op 1e verdieping
- Praktische, in 2014 vernieuwde keukeninrichting
- In 2020 vernieuwde badkamer
- Drie slaapkamers (ca. 12, 11 en 8 m²) en badkamer op 2e verdieping
- Verzorgde, onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin op het noordwesten
- Energielabel C
- De woning is voorzien van dak- en gevelisolatie
- Geheel voorzien van HR++ dubbele beglazing
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels cv-combiketel (Nefit HR, 1998)



Begane grond

In de hal vind je de trapopgang naar de woonkamer en een deur naar naar de garage, de tuinkamer, toiletruimte en de cv-ruimte.

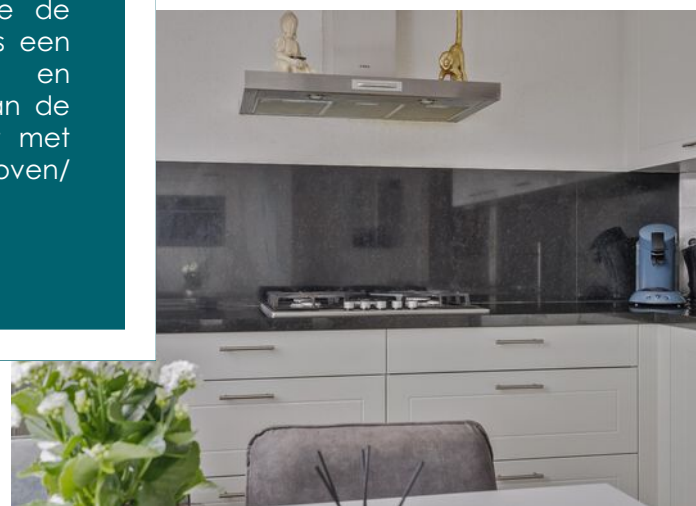
Aan de achterzijde van de woning ligt de tuinkamer (ca. 12 m²) welke eveneens als hobby- of slaapkamer is te gebruiken.





Keuken

Aan de achterzijde vind je een ruime woonkeuken (ca. 12 m²) met een ruim opgestelde keukeninrichting (2014) in hoekopstelling met een granieten werkblad. In deze keuken vind je de benodigde inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, vaatwasser (2023) en afzuigkap. Aan de andere zijde van de keuken staat een grote wandkast met een ingebouwde combi-oven/magnetron en een koelkast.







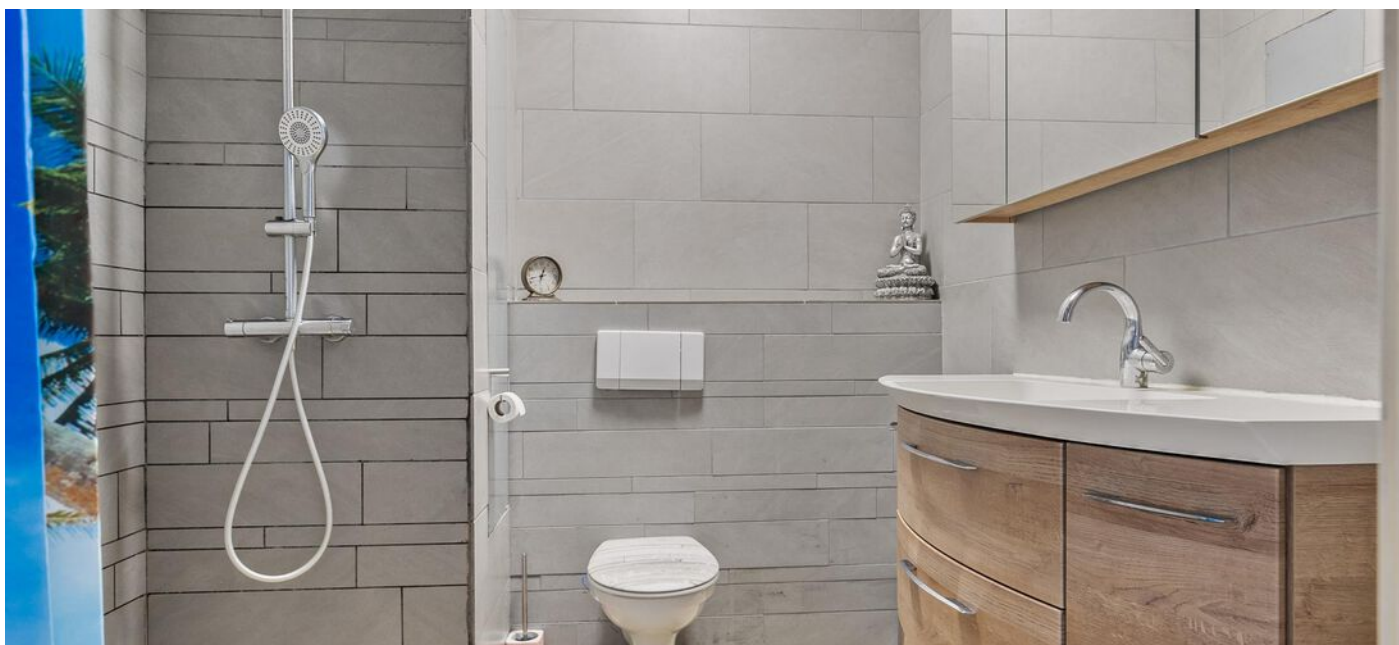
Woonkamer

De trapopgang in de hal geeft toegang tot de woonkamer (ca. 28 m²) op de 1e verdieping.

De woonkamer heeft veel lichtinval en is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking. De grote ramen van zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van zonnescreefs.

Via een trapopgang kom je op de 2e verdieping.





Badkamer

De geheel betegelde badkamer is in 2020 vernieuwd.

Deze badkamer is ingericht met een zwevend toilet, een grote inloopdouche met een thermostaatkraan en een wastafelmeubel met een mengkraan.

Slaapkamers

De ruime slaapkamer aan de achterzijde (ca. 12 m²) is voorzien van een laminaatvloer.

De twee andere slaapkamers (ca. 11 en 8 m²) zijn aan de voorzijde gelegen. Deze kamers zijn eveneens voorzien van een laminaatvloer

Alle slaapkamers zijn voorzien van zonnescreefs.





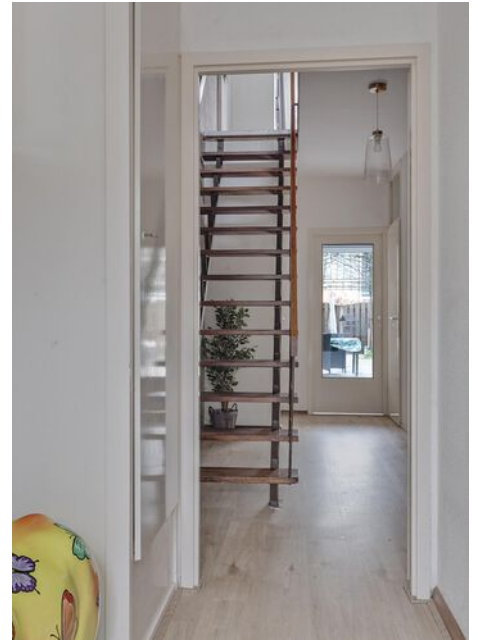
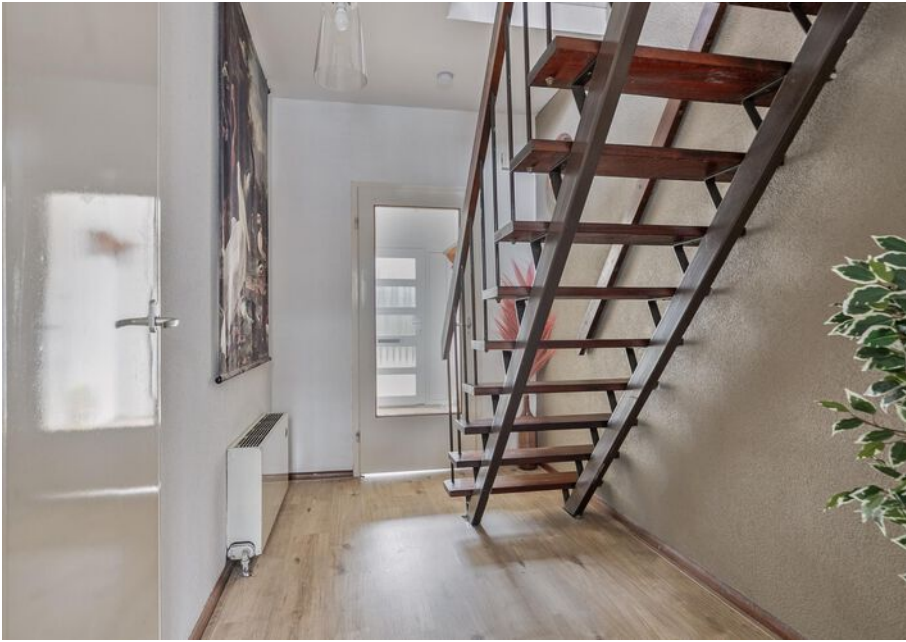
Tuin en garage

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote, grijze plavuizen. In deze op het noordwesten gelegen tuin kan je tot laat op de dag van de laatste zonnestrallen genieten.

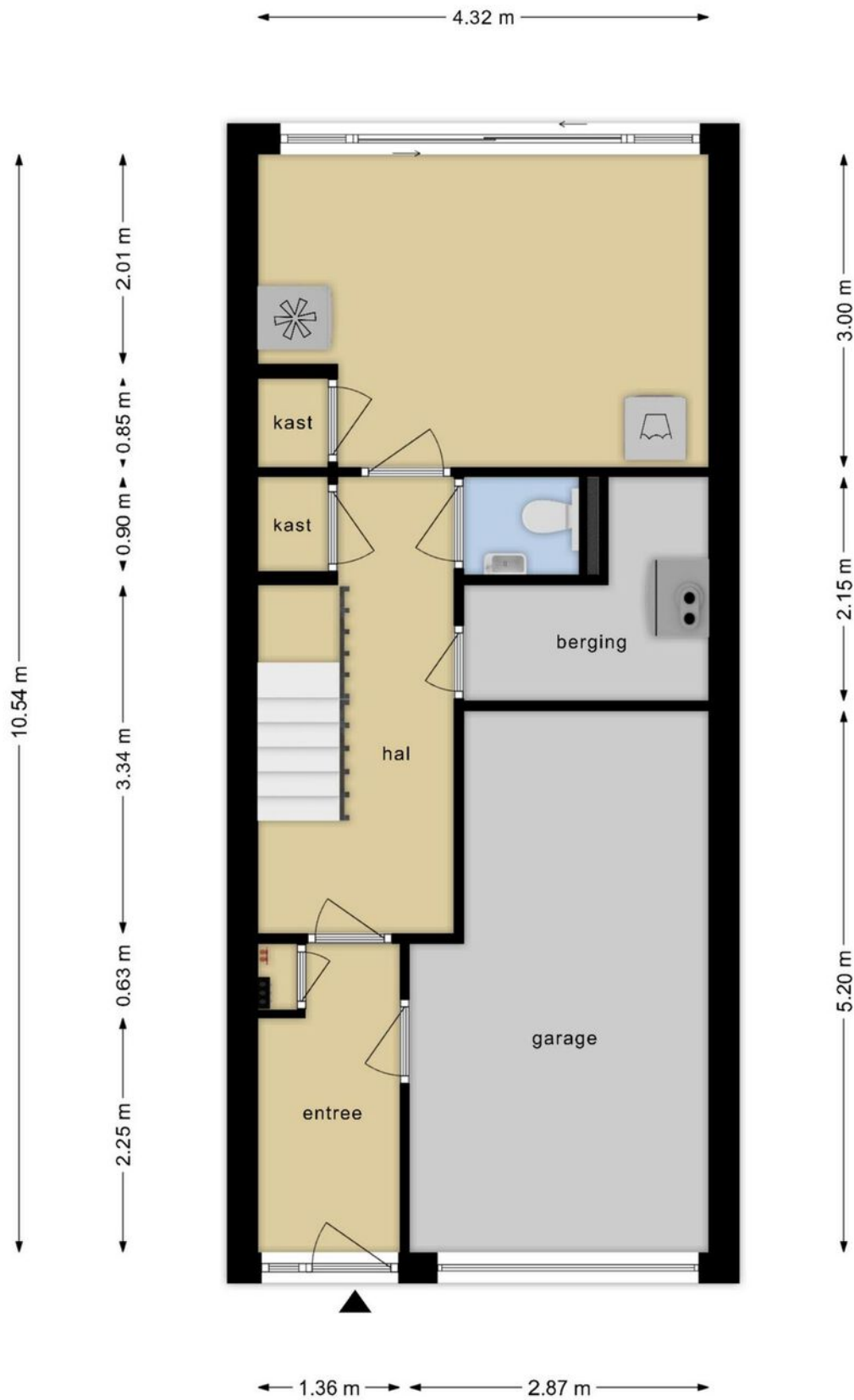
In deze ca. 12 m. diepe tuin (met achterom) heb je alle ruimte om een grote loungeset te plaatsen en tegelijkertijd heb je nog voldoende ruimte voor de kinderen om te spelen.

De inpandige garage (ca. 13 m²) is vanuit de hal bereikbaar en via een elektrisch bedienbare segmentdeur aan de voorzijde. Deze garage biedt mogelijkheden voor een kantoor- hobby- of praktijkruimte aan huis.



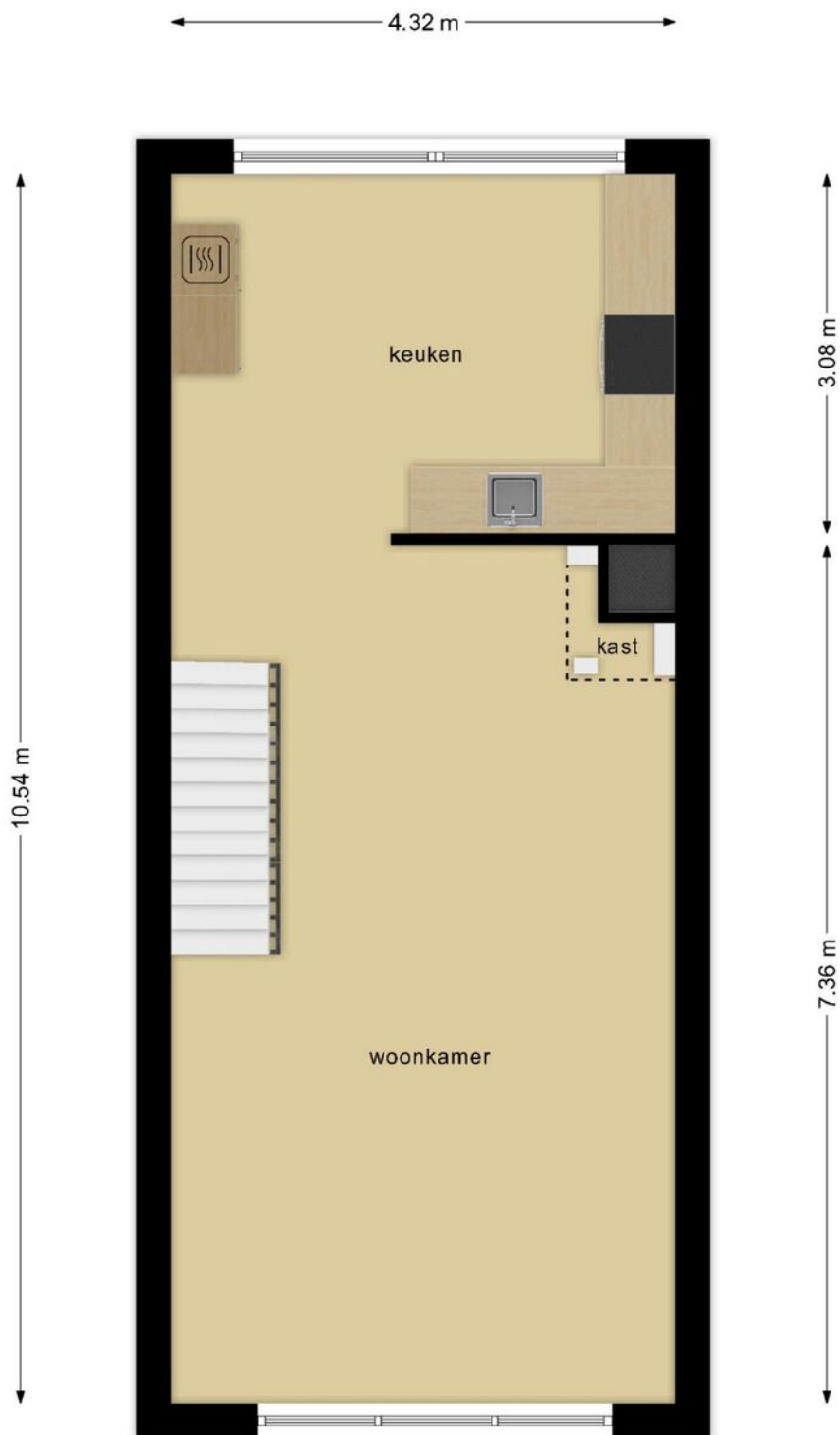


Begane grond



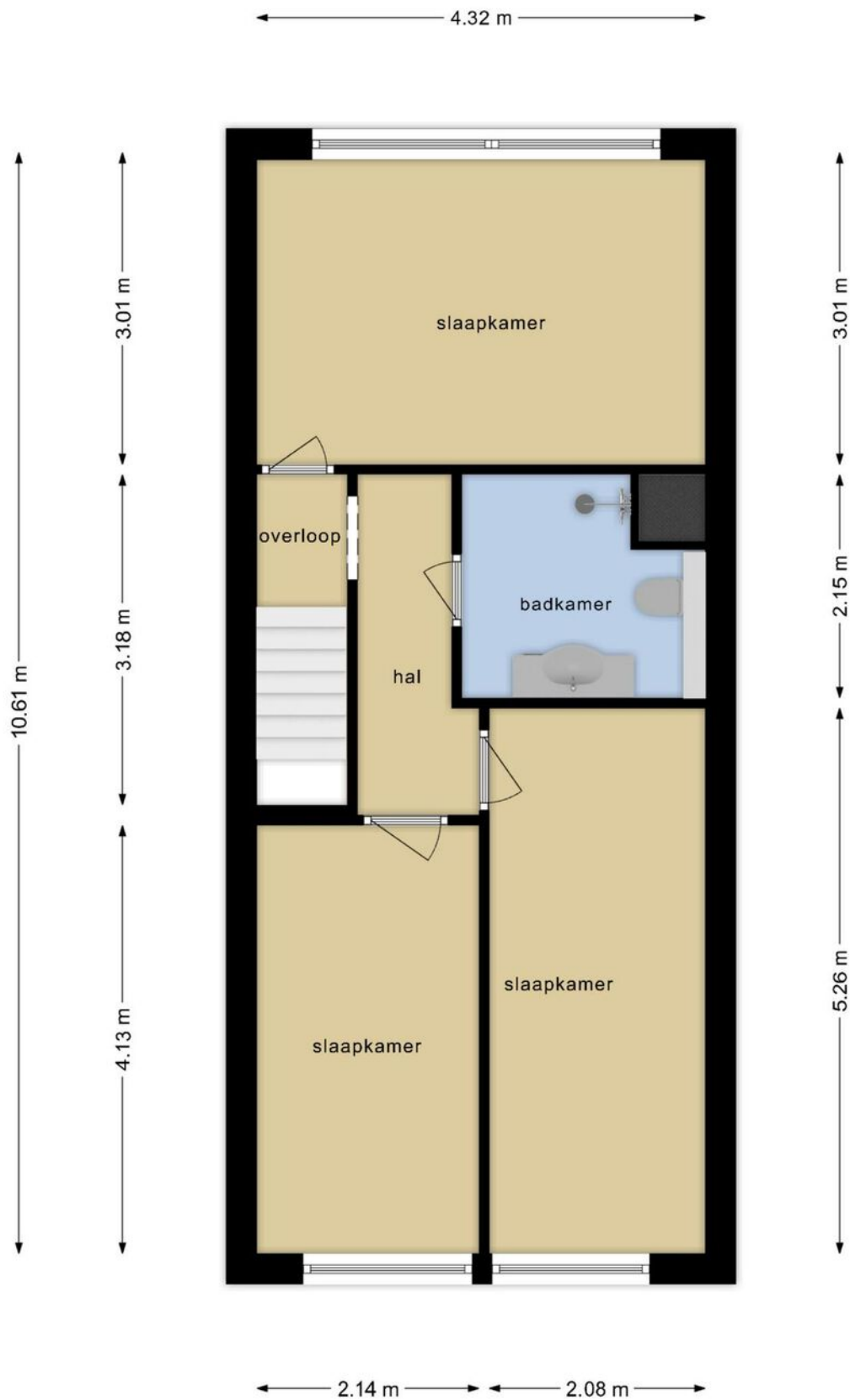
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

Lijst van roerende 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	
- Screens aan de buitenkant voor en achte	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl tuinkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Paviljoen / tentje	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Was droogmolen	X		

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

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 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 o.a. de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning (overdrachtsbelasting (2%)). Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak van de leveringsakte en 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.



Marian Kemink
Makelaardij

De Makelaar met Hart voor uw Huis

Bijsterveldenlaan 375
5045 ZR Tilburg

Tel: 013-5704491
info@mariankemink.nl
www.mariankemink.nl