



Marian Kemink
Makelaardij



DRONTENHOF 5
TILBURG

VRAAGPRIJS € 425.000 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	geschakelde 2-onder-1-
Kamers	5
Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	236 m ²
Inhoud	433 m ³
Bouwjaar	1987
Verwarming	stadsverwarming, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

2/1 KAP WONING MET GROTE TUIN

Zie jij jezelf al wonen in deze sfeervolle, zeer verzorgde 2-onder-1-kap woning met een garage en een grote tuin met een vrij uitzicht? De heerlijk rustige ligging aan een woonerf (grenzend aan een bosrand) en de privacy biedende achtertuin zorgen ervoor dat je je hier snel thuis zult voelen.

Deze goed onderhouden woning heeft hiernaast ook o.a. eikenhouten vloerdelen, een houtkachel, vier slaapkamers en een verzorgde, deels gerenoveerde keuken en badkamer.

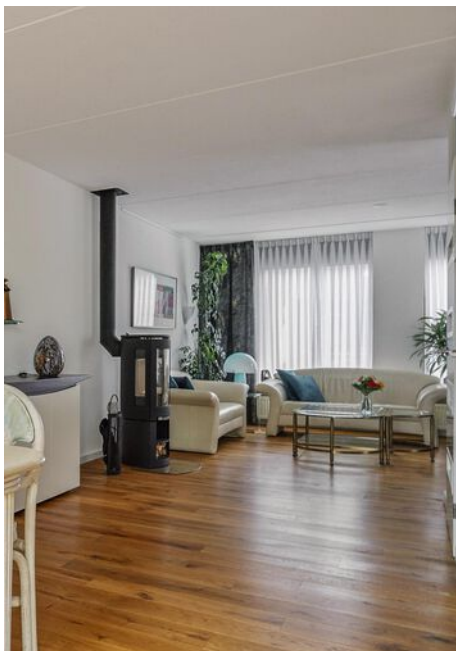
De woning is dan ook ideaal gelegen aan een rustig hofje in de kindvriendelijke wijk Huibeven. Aan de achterzijde grenst de tuin aan het fietspad over de Langendijk met aan weerszijden grote bomen.

De ligging nabij het bosgebied is prettig, je kan hier urenlang wandelen van het ene bosgebied in het andere. Om te wandelen met de kinderen of de hond is dit een fijne omgeving.

Kortom: een heerlijk plekje om te wonen!

Algemeen:

- Twee-onder-een-kap woning met een garage
- Sfeervolle woonkamer met een erker en een houtkachel
- Living met eikenhouten vloerdelen
- Ruime aangebouwde garage met kunststof dakbedekking
- Vier slaapkamers
- Grote, fraai aangelegde tuin met vrij uitzicht
- Rustige woonerf grenzend aan bosgebied
- Energielabel C
- Verwarming en warm water door middel van stadsverwarming.
- Voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2023
- Rustig gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving
- Dichtbij bosgebied, kinderspeelgelegenheid, scholen en winkelcentrum







Woonkamer

e komt de woning binnen in de hal met de trapopgang. Hier bevinden zich een garderobenis, de meterkast en de toiletruimte. Via een moderne deur kom je in de woonkamer.

Vanuit de hal kom je in de living (ca. 40 m²) met een L-vormige woonkamer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gelegen en aan de achterzijde het eetgedeelte en de keuken.

In het zitgedeelte aan de voorzijde geeft de erker extra ruimte en er is ook extra lichtinval via het raam aan de zijkant. Op de wat koelere dagen heeft de moderne houtkachel naast warmte ook extra sfeer te bieden. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de vloer is voorzien van een fraaie eikenhouten vloer.

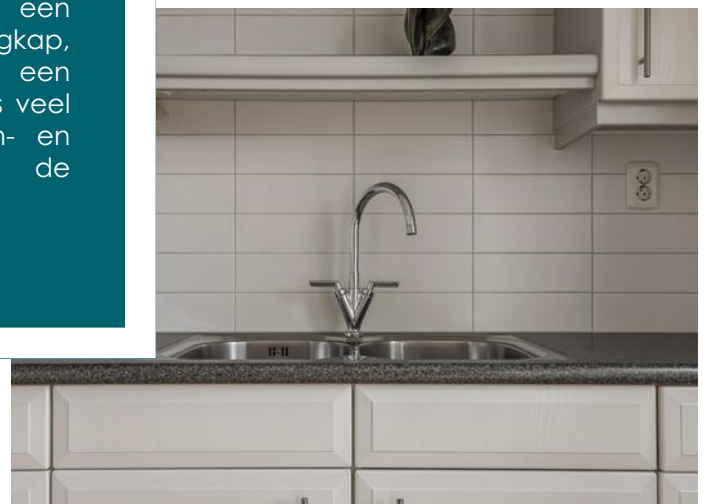
Aan de achterzijde is er voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen en heb je een mooi uitzicht op de achtertuin.





Keuken

In de keuken is een keukeninrichting in hoekopstelling geplaatst met witte fronten en een kunststof werkblad. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat met een afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een koelkast en een aparte vriezer. Er is veel opbergruimte in de lades, boven- en onderkasten. Om de hoek in de woonkamer zit nog een inbouwkast.





Badkamer

De badkamer is voorzien van lichte vloer- en wandtegels. De ruimte is uitgerust met een ligbad en een douche met een thermostaatkraan. Het wastafelmeubel heeft een wastafel met mengkraan en er is ook een tweede toilet aanwezig. De ruimte heeft mechanische ventilatie én een raam voor extra ventilatie.

Slaapkamers

Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer (ca. 12 m²). Deze kamer heeft een dakkapel. De beide andere slaapkamers (ca. 10 en 8 m²) zijn aan de achterzijde gelegen en zijn eveneens voorzien van een dakkapel. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De tweede slaapkamer heeft een grote inbouwkast.



Tweede verdieping

Op de voorzolder bevinden zich tevens aansluitpunten voor de wasapparatuur en een Velux-dakraam. De vierde slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, welke doorloopt vanaf de voorzolder. Er is ook hier een Velux dakraam (met elektrisch rolluik) geplaatst aan de achterzijde.





Tuin en garage

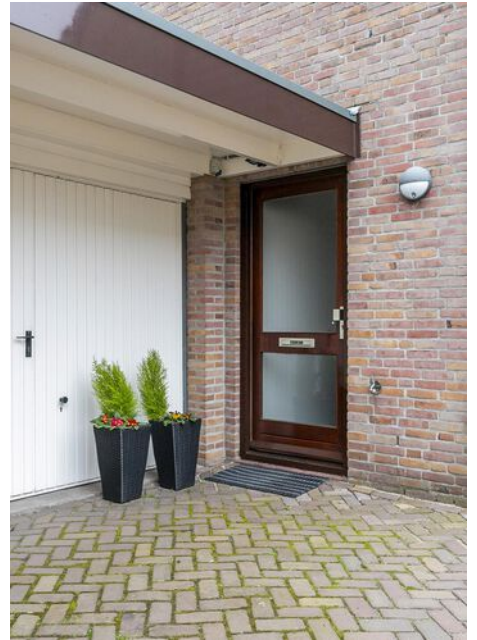
In deze met zorg aangelegde tuin heb je door het vrije uitzicht en de groene omgeving niet het gevoel dat je toch echt in een woonwijk zit.

Vanwege de grootte van de tuin (ca. 14 x 8,5 m.) heb je de hele dag de mogelijkheid om zowel in de zon als in de schaduw te zitten.

De tuin is op het noordoosten gelegen en fraai aangelegd met diverse terrassen, een vijverpartij en een diversiteit aan beplanting. Op de achtergevel bevindt zich ook een buitenkraan.

De garage (ca. 20 m²) is vanaf de voorzijde bereikbaar via een kanteldeur en vanuit de tuin via een loopdeur. Deze ruime garage biedt vele mogelijkheden.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie AF	
12345	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1369	
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Bebouwing		

Voor een eenduidig uitspraak, geldend op 14 maart 2024
De bevrager van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uitspraak kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Ligging

De woning is dan ook ideaal gelegen aan een rustig hofje in de kindvriendelijke wijk Huibeven.

Veel voorzieningen zoals winkelcentrum Buurmalsenplein en winkelcentrum Heyhoef, meerdere basisscholen, speeltuintjes, diverse sportfaciliteiten en het gezondheidscentrum liggen op loopafstand. Ook ben je met de auto snel op de uitvalswegen naar o.a. de snelweg A58 en de rondweg rondom Tilburg.



Begane grond



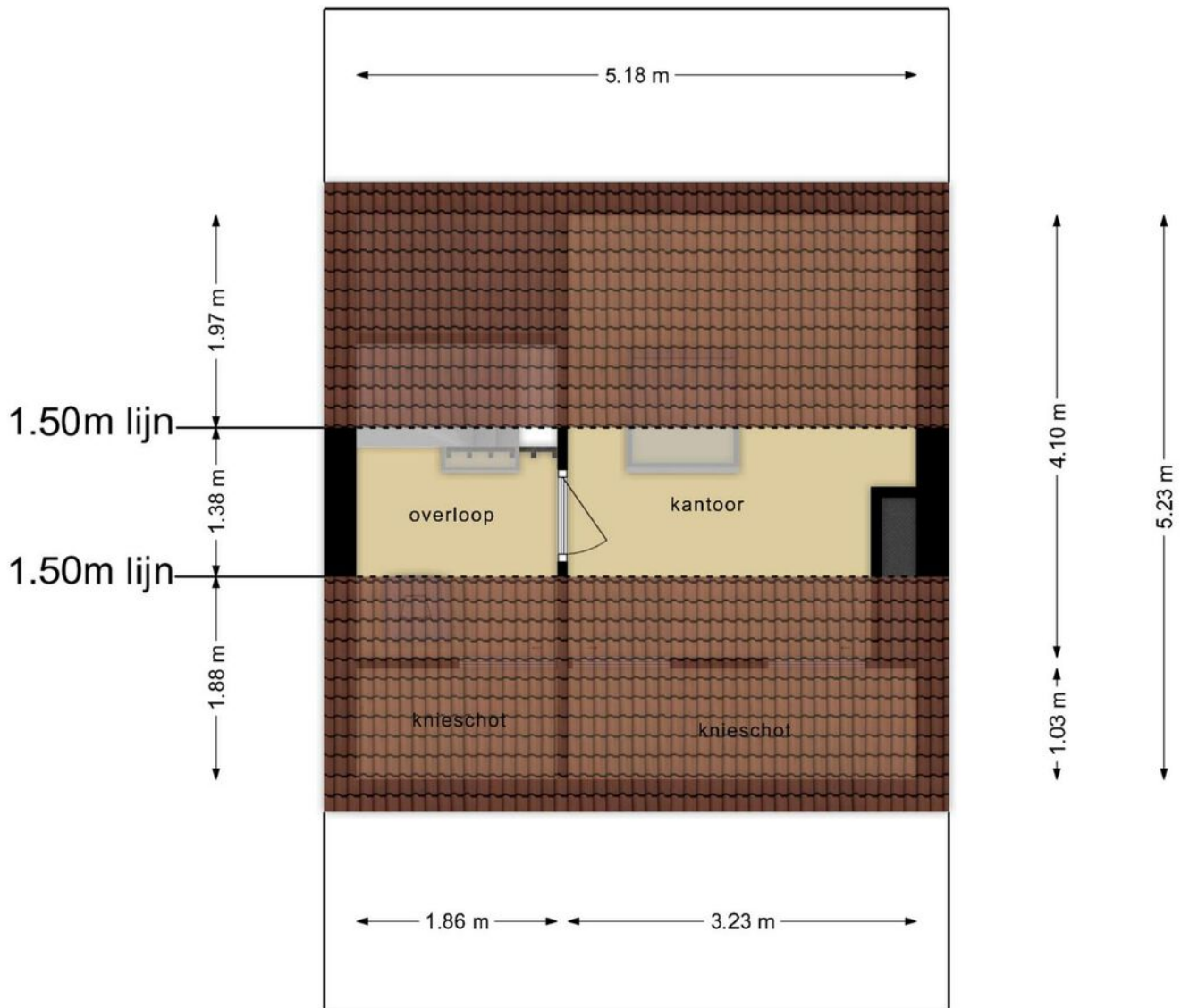
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- drie kasten op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Velux elektrische rolluiken op zolder (2)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
boomstamregenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
tuinbankje met gietijzeren frame			X
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Boiler: Ja			
essent elektra	Ja		
ennatuurlijk warmte levering	Ja		
Brabant Water	Ja		

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