



**Marian Kemink**  
Makelaardij



**SCHILBERGSTRAAT 5**  
TILBURG

VRAAGPRIJS € 485.000 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	156 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	278 m <sup>2</sup>
Inhoud	625 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2001
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# ROBUUSTE WONING MET DAKTERRAS

Deze robuuste, geschakelde twee-onder-een-kap woning met garage, dakterras en zonnepanelen vind je in de kindvriendelijke woonwijk Dalem Zuid.

Je zult in deze woning heerlijk veel ruimte ervaren in zowel de woonkamer (ca. 56 m<sup>2</sup>) als in de vier slaapkamers (ca. 25, 16, 12 en 9 m<sup>2</sup>). Maar ook in de tuin, op het dakterras en in de garage tref je alle ruimte.

Met wat modernisering kan je van deze woning dan ook een heerlijke woonruimte maken, helemaal naar je eigen smaak.

De zonnepanelen zijn momenteel nog gehuurd maar hier kunnen andere afspraken over gemaakt worden.

De woning ligt in een rustige straat in de Reeshof. Op een korte loopafstand van de woning ligt het winkelcentrum "De Vallei". Hierachter ligt het fraaie natuurgebied Dongevallei waar je ook de Schotse Hooglanders kunt aantreffen.

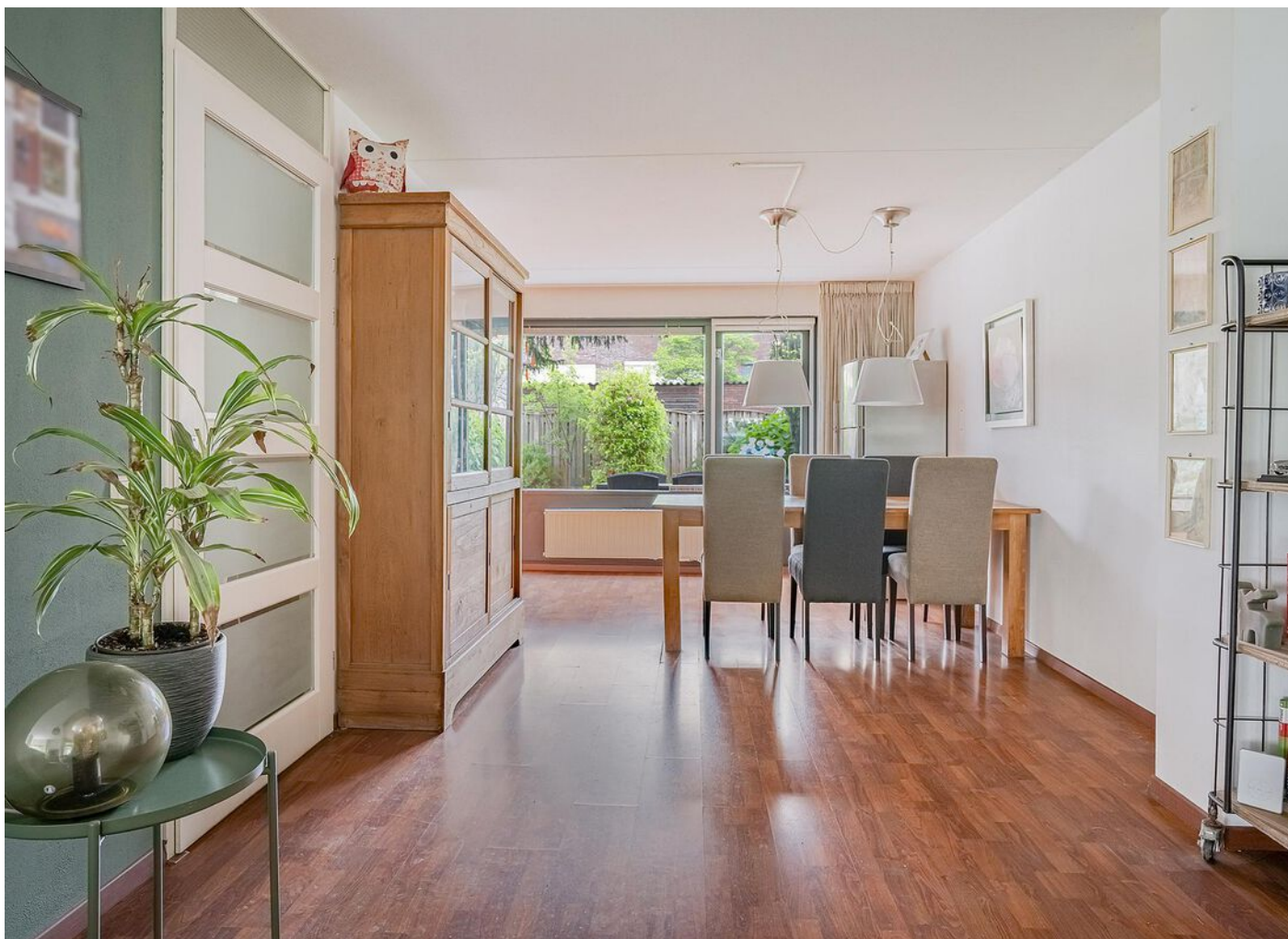
Verder vind je in de directe nabijheid diverse basis- en middelbare scholen. Bij de diverse speelpleinen in de wijk en de kinderboerderij in de vallei zullen de kinderen zich prima vermaken.

Algemeen:

- Ruime 2-onder-1-kap woning met een garage en een dakterras
- Ruime living (ca. 56 m<sup>2</sup>) met een sfeervolle erker
- Vier grote slaapkamers (ca. 25, 16, 12 en 9 m<sup>2</sup>)
- Ruime achtertuin van ca. 12 m. diep gelegen op het noordoosten
- Energielabel A+
- Zonnepanelen (8 stuks, 2020, momenteel gehuurd voor € 44,00 p.m.)
- De woning is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie
- Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met overwegend HR++ dubbele beglazing
- Verwarming en warm watervoorziening via stadsverwarming







## Woonkamer

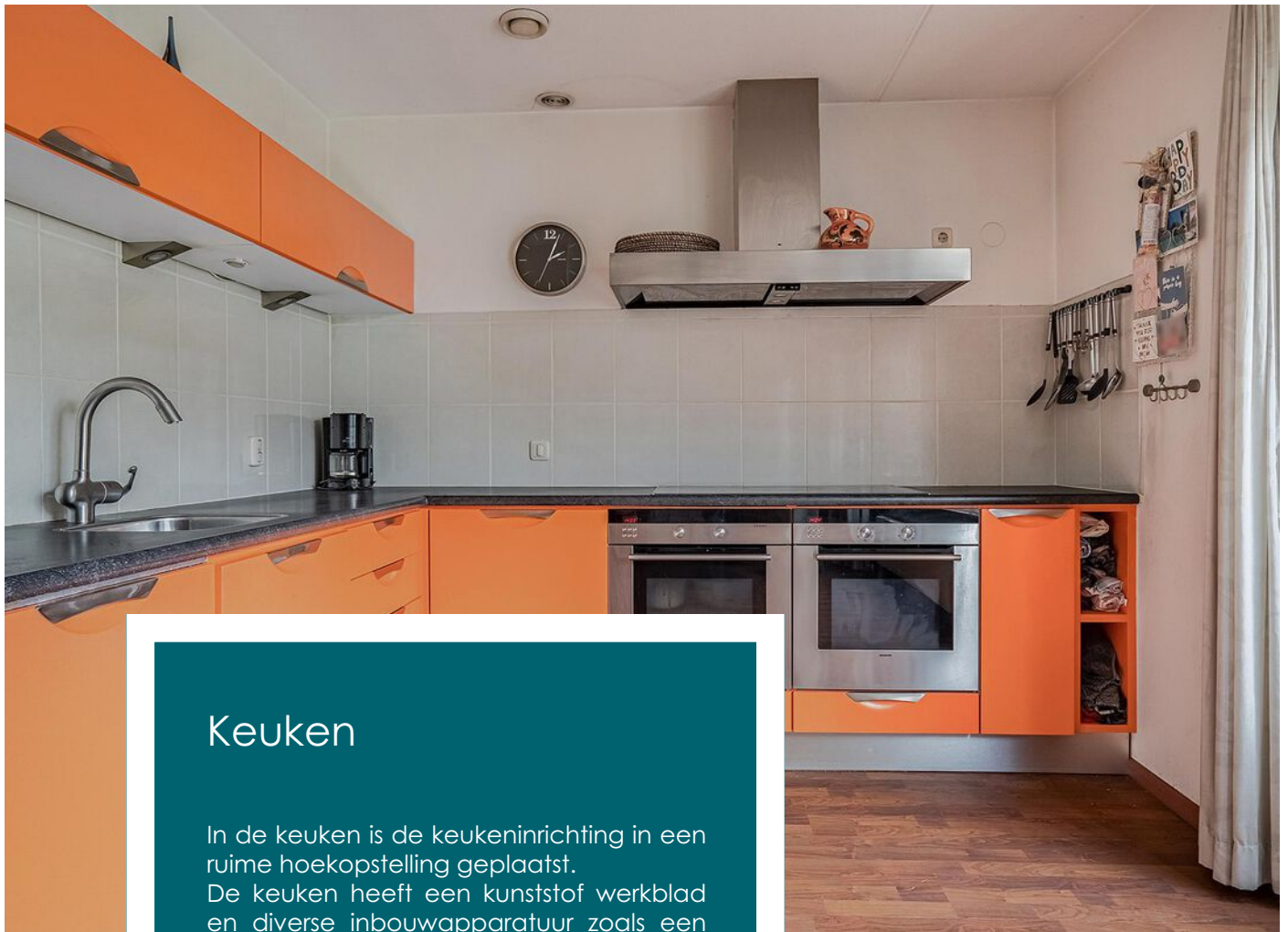
Vanuit de hal/entree kom je in de woonkamer. De hal geeft eveneens toegang tot de toiletruimte, de meterkast en de 1e verdieping. De vloer is afgewerkt met een laminaatvloer en de wanden zijn bezet met structuur.

Bij binnenkomst valt meteen op dat je aan de voorzijde een zeer royaal zitgedeelte hebt. De erker aan de voorzijde maakt deze ruimte tot een extra sfeervolle zitkamer waar je alle ruimte hebt om ook met een groter gezelschap te relaxen.

Het eetgedeelte is aan de achterzijde gelegen en staat in een open verbinding met de keuken.

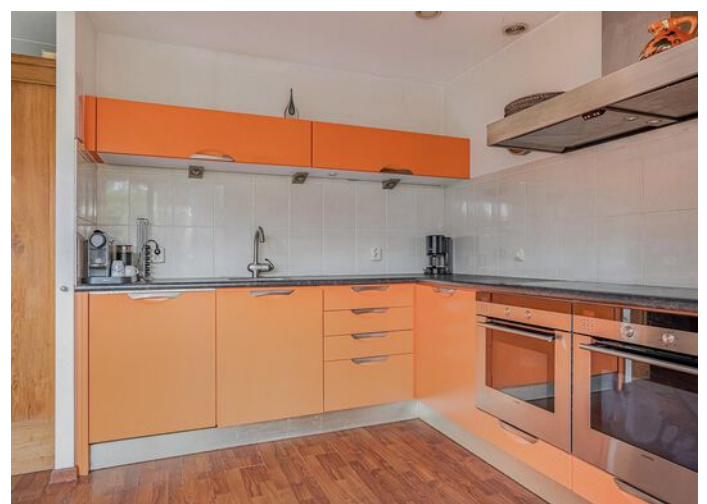
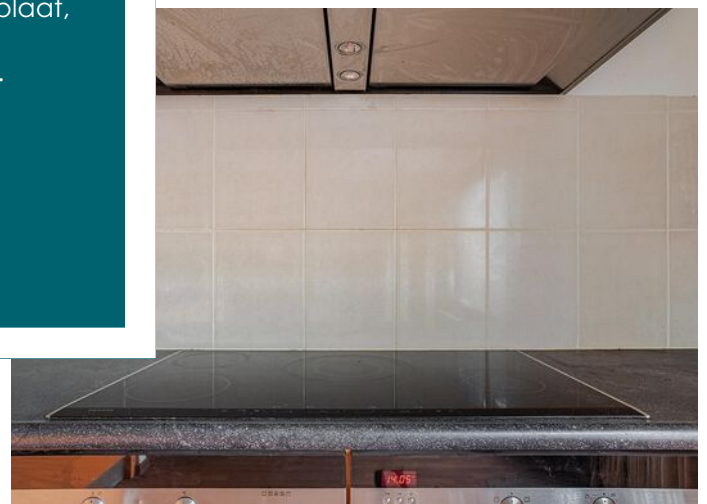
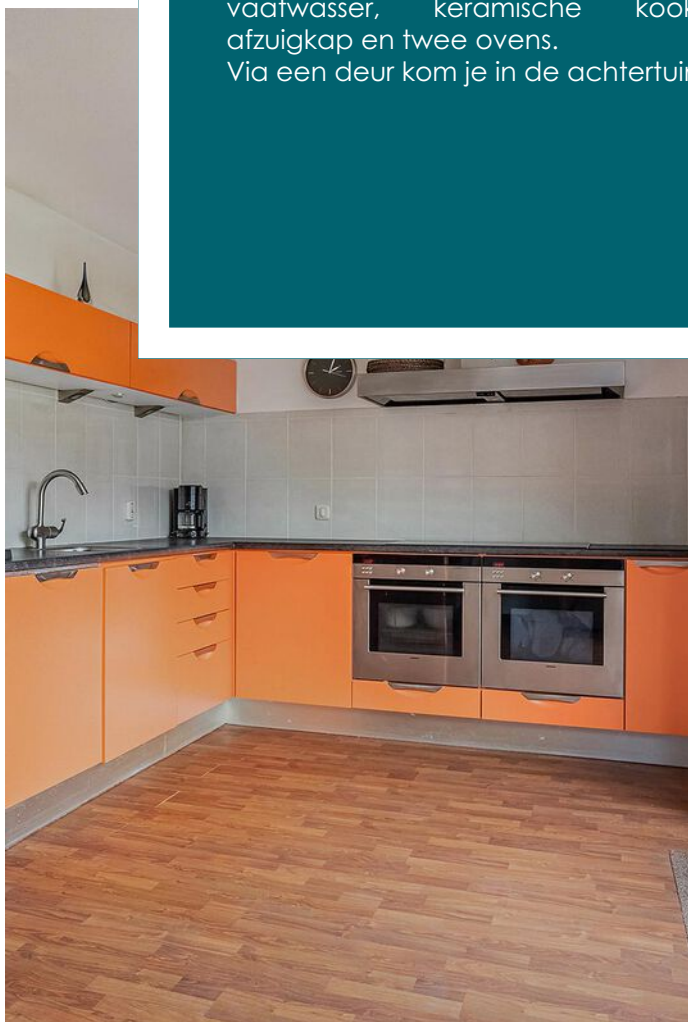
Deze living is voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn bezet met structuur.





## Keuken

In de keuken is de keukeninrichting in een ruime hoekopstelling geplaatst. De keuken heeft een kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en twee ovens. Via een deur kom je in de achtertuin.





## Badkamer

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, een tweede toilet, een douchecabine met een thermostaatkraan en een wastafel met een mengkraan.

## Slaapkamers

Aan de voorzijde is de meer dan riante, grootste slaapkamer van maar liefst ca. 25 m<sup>2</sup> gelegen. De tweede, eveneens ruime slaapkamer (ca. 12 m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde gelegen. Aan de achterzijde vind je ook de kleinste slaapkamer (ca. 9 m<sup>2</sup>). Deze kamer heeft een inbouwkast. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

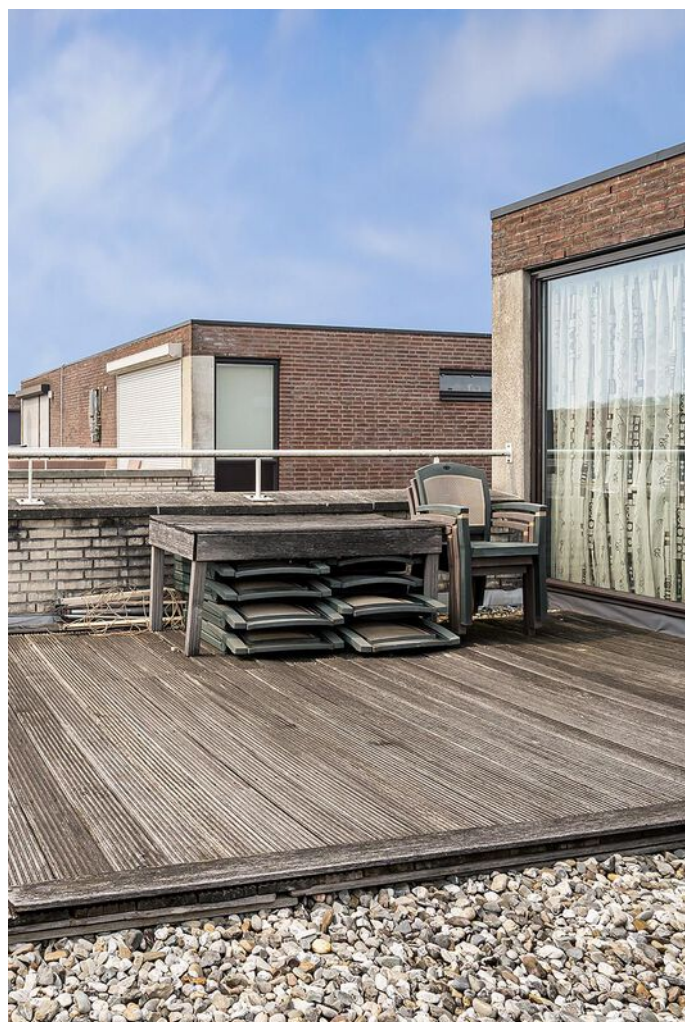
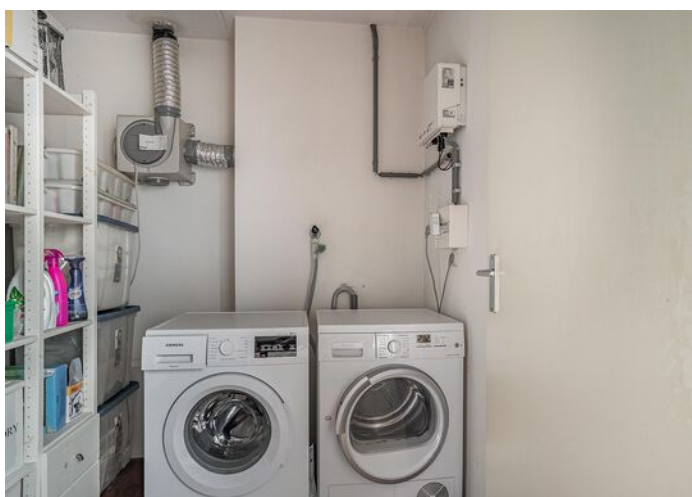




## Tweede verdieping

Via een overkoop kom je in de vierde slaapkamer, de was/bergruimte en op het dakterras.

De vierde slaapkamer van ca. 16 m<sup>2</sup> zal voor veel kinderen de ideale slaapkamer zijn. Op het op het zuiden gelegen, meer dan riante dakterras van ruim 30 m<sup>2</sup> kan je al vroeg in het voorjaar en tot laat op de dag van het zonnetje genieten.





## Tuin en garage

In de ruime achtertuin is er op ieder moment van de dag wel een plekje te vinden om van de zon te genieten. De tuin is ca. 12 m. diep en gelegen op het noordoosten.

De tuin is aangelegd met een gazon, twee zonnterrassen en plantenborders.

In de tuin staat een houten tuinhuisje (ca. 5 m<sup>2</sup>). Dit tuinhuisje verkeert echter in een slechte staat van onderhoud. Aan de achterzijde is er de mogelijkheid tot een poort naar de poortdoorgang.

De aangebouwde garage (ca. 6.77 x 2.98 m.) biedt veel bergemogelijkheden. Vanaf de voorzijde is de garage via een kanteldeur bereikbaar en via een loopdeur aan de achterzijde kom je in de tuin.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	AG
12345	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6740
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Beboewing		

Voor een eenduidend uitsluitend, geldend op 27 maart 2024. De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uitsluitend 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 databankrecht.

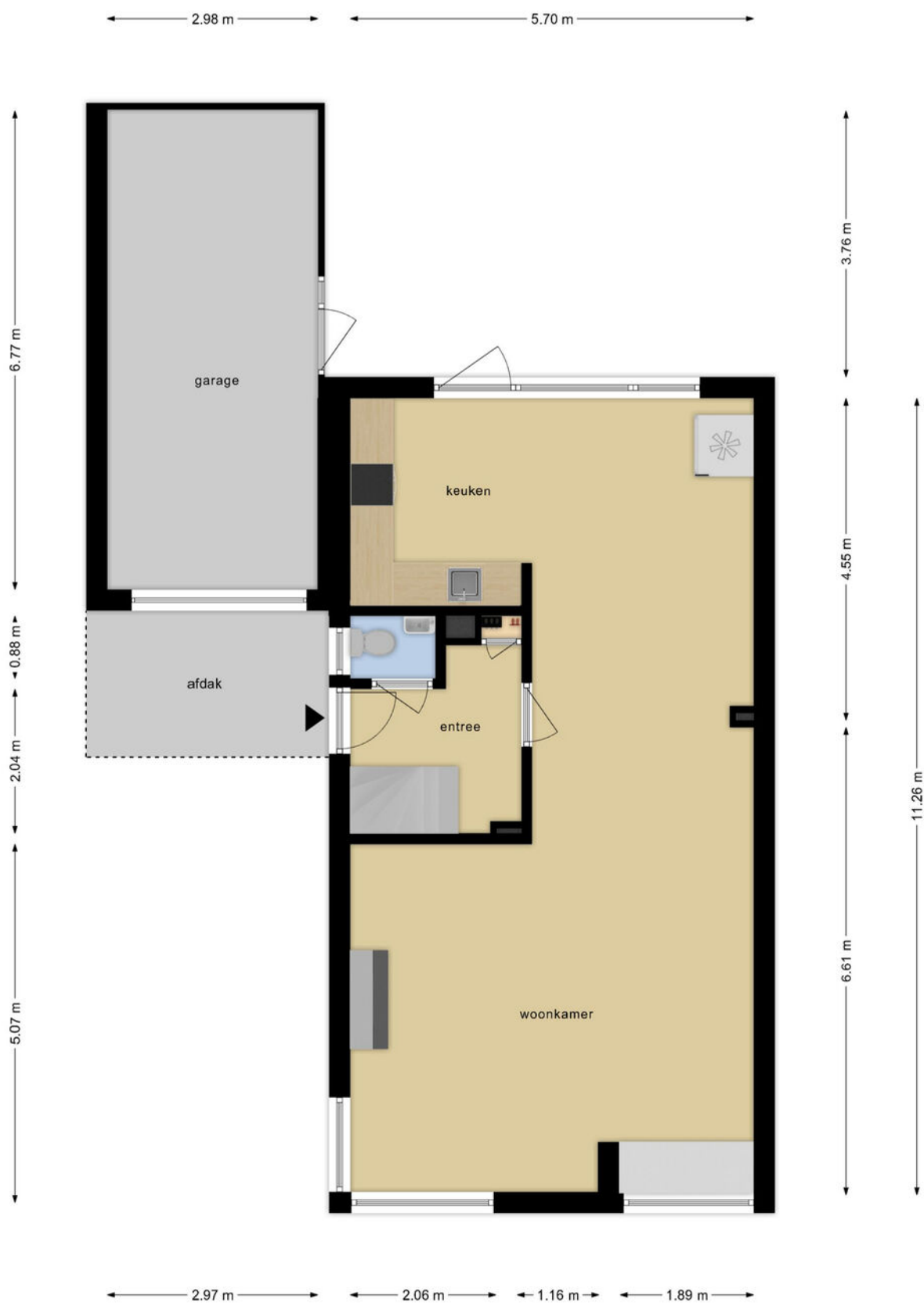


## Ligging

Op een korte loopafstand van de woning ligt het winkelcentrum "De Vallei". Verder vind je in de directe nabijheid diverse basis- en middelbare scholen. Bij de diverse speelpleinen in de wijk en de kinderboerderij in de vallei zullen de kinderen zich prima vermaken. Qua bereikbaarheid is deze woning ook gunstig gelegen nabij het NS-station Reeshof en vlakbij de ontsluitingswegen naar de rondweg en de snelweg.



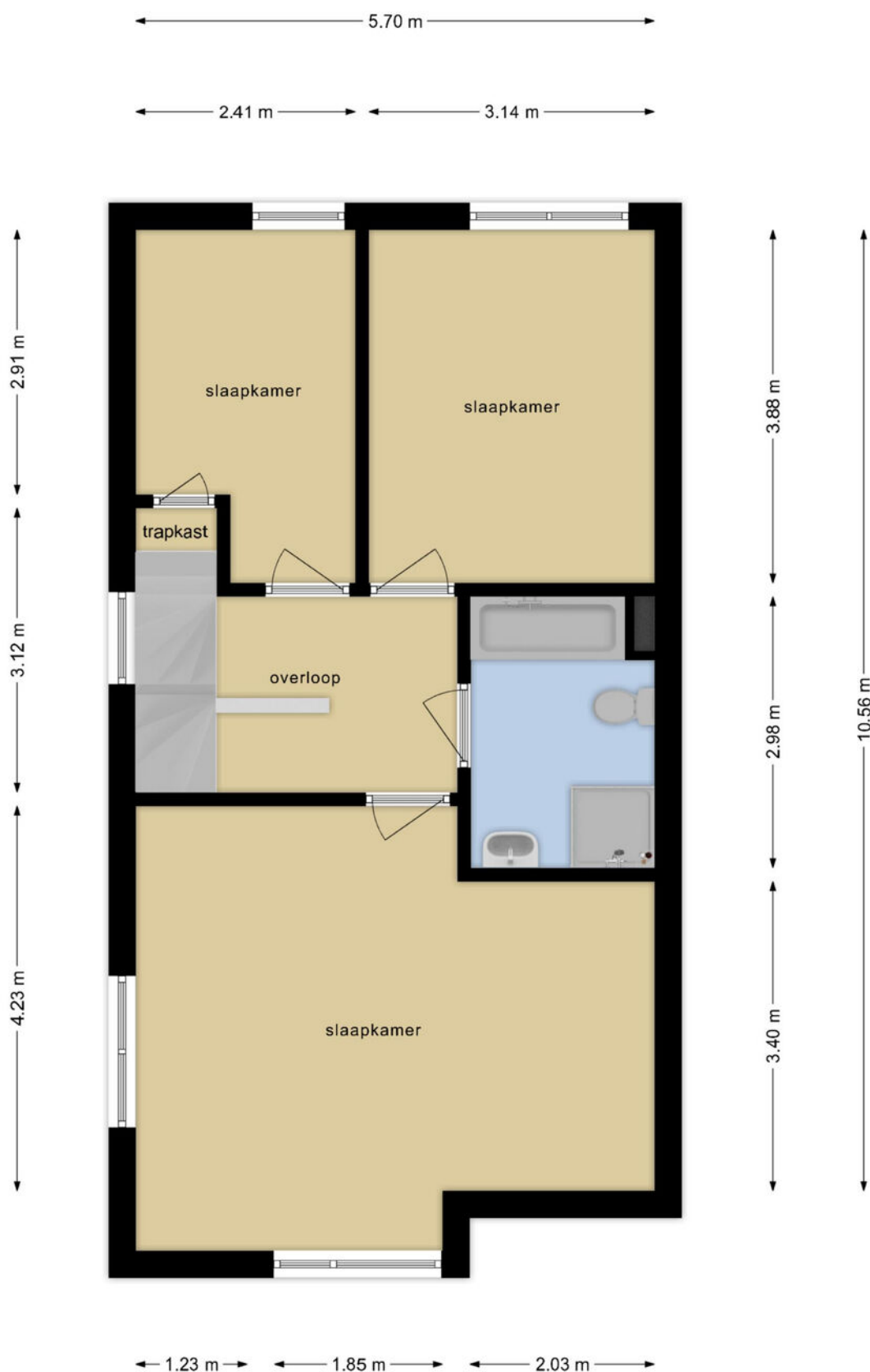
# Begane grond



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

---

# Eerste verdieping

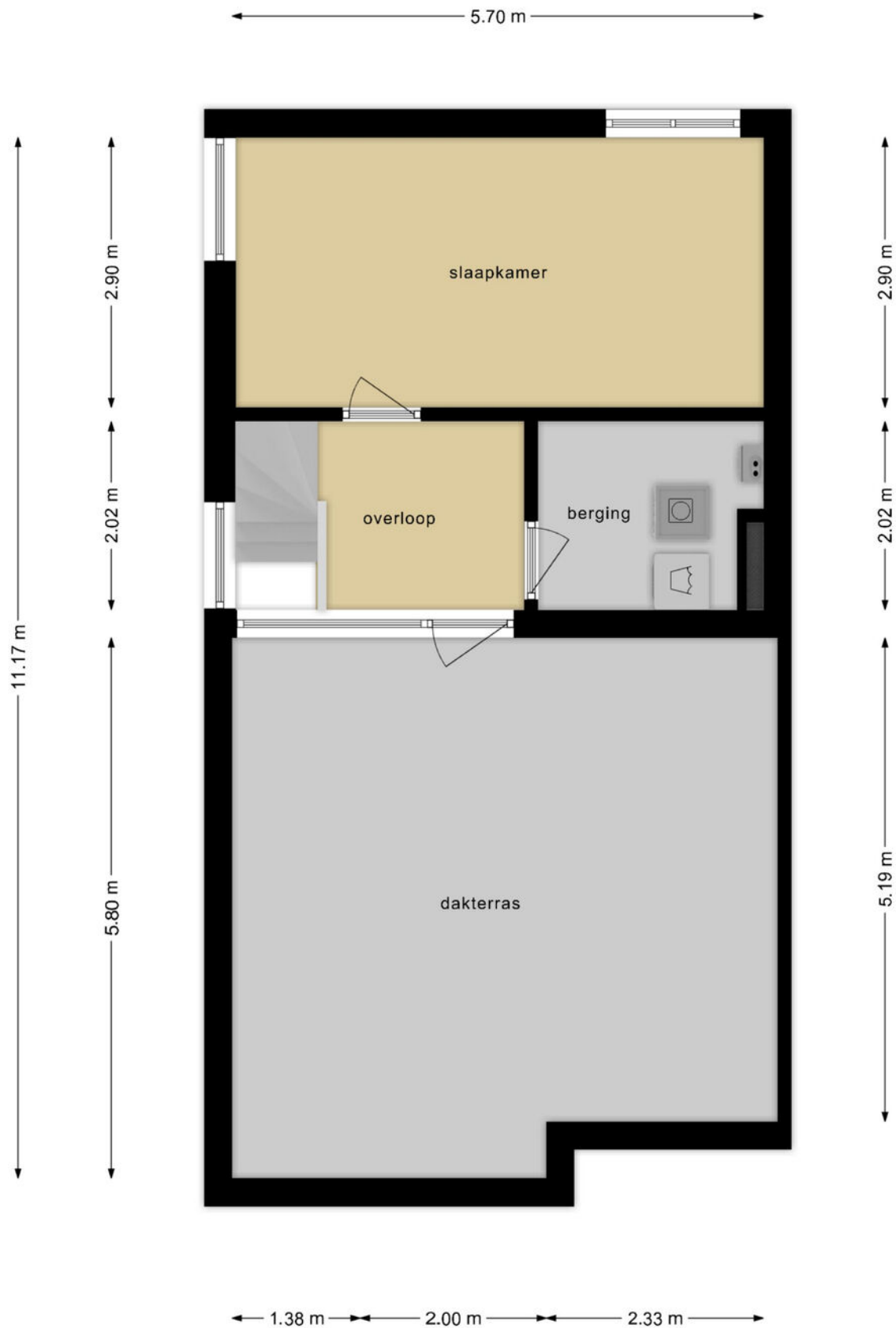


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

---

## 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			X
- Legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

## **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