TE KOOP

# HUGO VERRIESTSTRAAT 51 TILBURG

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

# INHOUD


Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Lijst van Zaken
Wonen in Tilburg
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

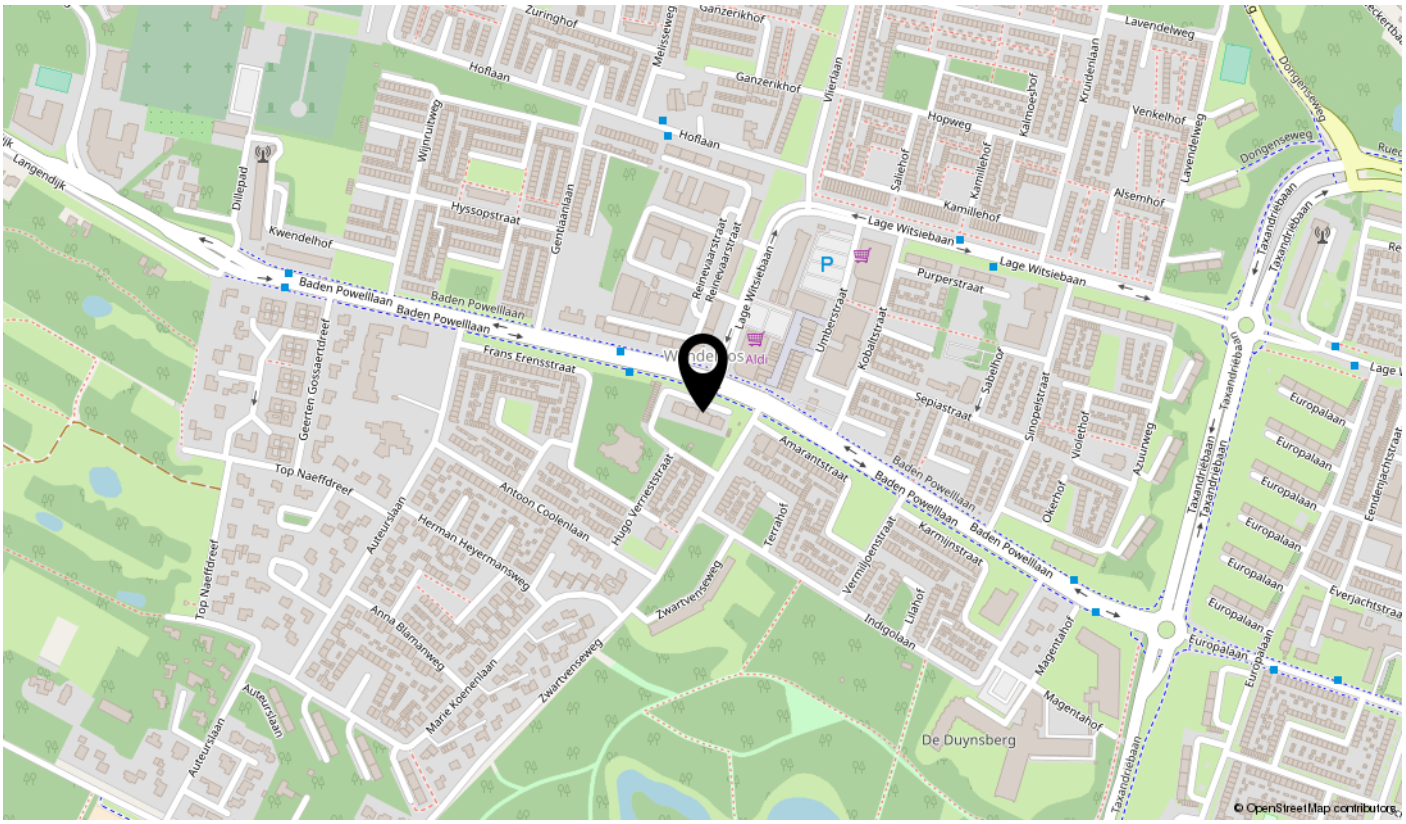

# WELKOM!

**Heb je vragen over Hugo Verrieststraat 51?**
**Bel of mail ons gerust!**


**Kin Makelaars Tilburg**
**Tel: 013 - 5 339 339**
**tilburg@kinmakelaars.nl**

# KENMERKEN

| | |
|---|---|
| **Algemeen** | |
| Adres | Hugo Verrieststraat 51 |
| Plaats | Tilburg |
| Aanvaarding | in overleg |
| Bouwjaar | 1973 |
| Inhoud | 233 $m^3$ |
| Woonoppervlakte | 71 $m^2$ |
| Perceeloppervlakte | 0 $m^2$ |
| Aantal kamers | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 |
| Onderhoud binnen | goed |
| Onderhoud buiten | goed |
| | |
| **Ligging** | |
| Ligging woning | aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk |
| | |
| **Installaties** | |
| Verwarming | stadsverwarming - |
| Warmwater | - |
| Isolatie | dubbel glas |



# HUGO VERRIESTSTRAAT 51, TILBURG

Op de 2e verdieping van appartementencomplex "De Wittenberch" gelegen fraai 3-kamerappartement met een ruime woonkamer, 2 slaapkamers, balkon op het zuiden en eigen berging op de begane grond. Het appartement is gunstig gelegen nabij het Wandelbos en op loopafstand van winkelcentrum "Paletplein". Hier woon je in een groene omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

## BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing.
- Eigen berging op de begane grond.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Balkon op het zonnige zuiden met elektrische zonneluifel.
- Vernieuwde groepenkast en doorstroomboiler.
- Groene, rustige ligging nabij Wandelbos, Warande en winkelcentrum Paletplein.
- Maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt ca. € 232,-.

# Indeling

**Indeling:**

**Begane grond:**
Centrale entree met bellentableau, brievenbussen, liftinstallatie en toegang tot de eigen berging (ca. 6m$^2$) met elektra en opbergkasten. Op het terrein bij het appartementencomplex is voldoende parkeergelegenheid aanwezig en zijn er laadpunten voor elektrische auto's.

**2e verdieping:**
Via het portaal met meterkasten bereik je het appartement, hier is ook een doorgang naar het trappenhuis. De meterkast is recent vernieuwd met een nieuwe groepenkast én een elektrische doorstroomboiler voor de warmwatervoorziening.

**Appartement:**
Hal/entree met garderobekast, videofoon en toegang tot de keurige keuken welke is voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en combimagnetron. Tevens de mogelijkheid voor aansluiten van een vaatwasser. Lichte en gezellige woonkamer voorzien van een nette laminaatvloer, grote aluminium schuifpui en toegang tot het op het zuiden georiënteerde balkon. Het balkon biedt een prettig en groen uitzicht en beschikt over een elektrisch zonnescherm.

Vanuit het tussenportaal is er toegang tot de toiletruimte, vaste bergkast en 2 slaapkamers van respectievelijk 8 en 12 m2. Beide slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en vanuit één slaapkamer is er toegang tot de volledige betegelde badkamer die is voorzien van een inloopdouche, wastafel met spiegelkast en mechanische ventilatie.

KIN
MAKELAARS

KIN MAKELAARS

KIN MAKELAARS

KIN MAKELAARS

KIN MAKELAARS

KIN MAKELAARS

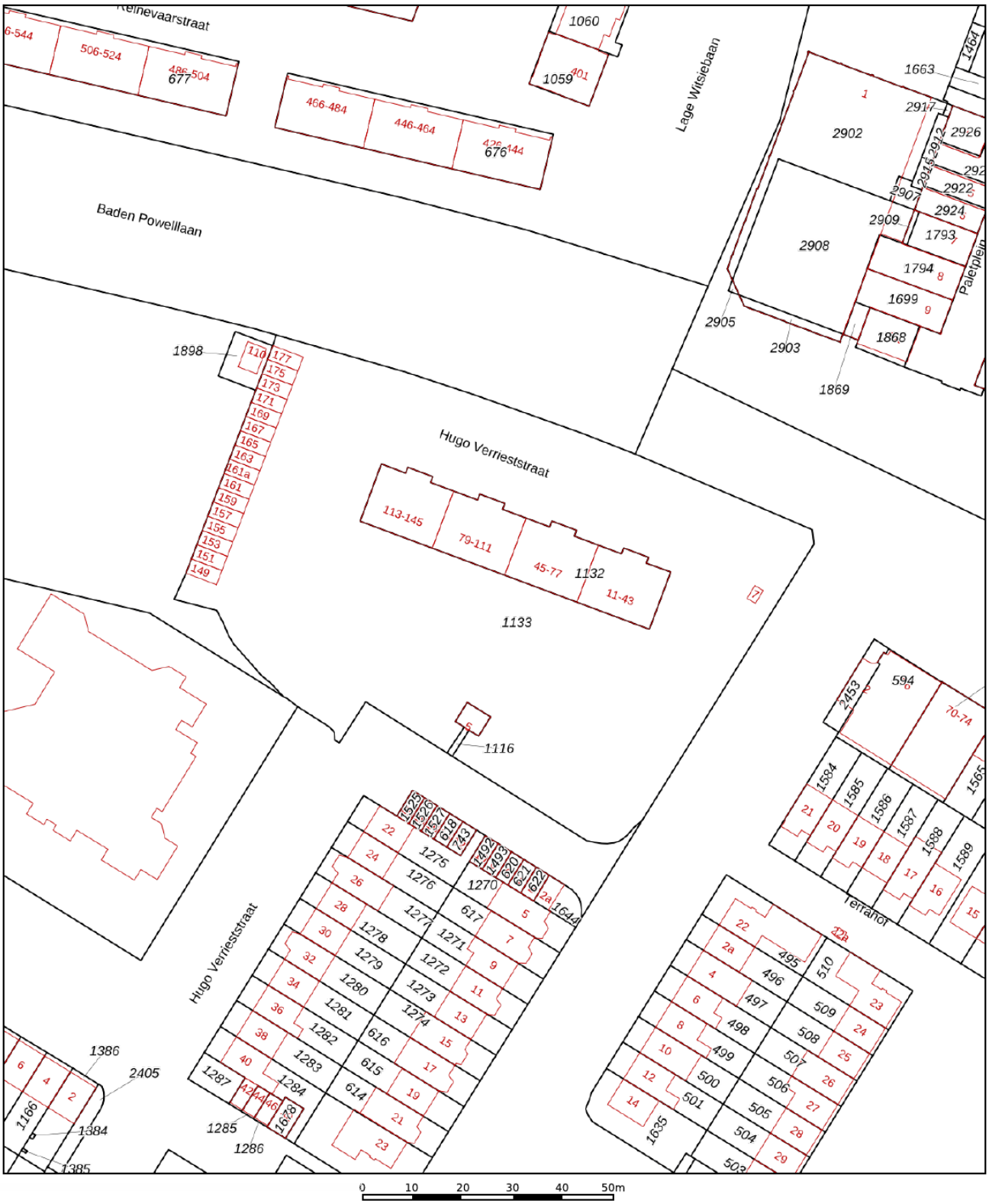
KIN MAKELAARS

KIN MAKELAARS

KIN MAKELAARS

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

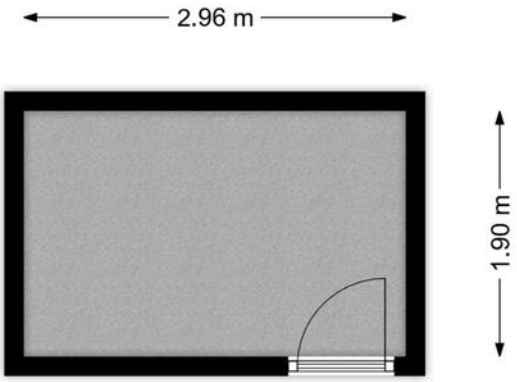
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie | AD |
| Perceel | 1133 |

kadaster

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.

# KADASTRALE KAART

# APPARTEMENT




# BERGING

# AANTEKENINGEN

KIN
BEDRIJFSMAKELAARS

# WONEN IN TILBURG

Met ruim 220.000 inwoners is Tilburg de zevende stad van Nederland. Met alle voorzieningen die je daarbij mag verwachten: veel uitgaansgelegenheden, bioscopen, theaters, poppodia, musea, een grote verscheidenheid aan restaurants en een breed aanbod aan winkelgelegenheden. Met een binnenstad waar verrassend veel georganiseerd wordt. Befaamd vanwege de kermis, maar ook buiten de zomer wordt hier ontzettend veel georganiseerd.

Het is heerlijk toeven aan de Piushaven, in de bruisende Spoorzone, op de vele terrassen op de (Korte) Heuvel, het Piusplein of elders in onze gemeente. Tilburg is een echte bourgondische stad met veel restaurants en gezellige cafés, mede ook dankzij het feit dat het een echte studentenstad is met zeer veel onderwijsmogelijkheden. Een stad die je blijft verrassen!

Coca-Cola
zero

# EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

### Bezichtiging
Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

### Onderzoeksplicht
Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

### Bod uitbrengen
Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

### Waarborgsom/bankgarantie
De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### Koopovereenkomst
Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

### Drie dagen bedenktijd
Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

### Registers
De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

### Asbestclausule
Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de ‘asbestclausule’ van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: “Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.” De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

### Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

### Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

### Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

### Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.

**Heb je vragen over deze woning?**
**Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Tilburg**
**Bredaseweg 219-01, 5038 NE TILBURG**
**Tel: 013 - 5 339 339**
**tilburg@kinmakelaars.nl**

# KIN MAKELAARS

## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

### Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheken en verzekeringen.

### De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars héeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

### Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

### Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

### Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

### Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!

# KIN MAKELAARS
## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of in jouw toekomstige woning!**

**www.kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN

NVM

KIN MAKELAARS

| Breda | Dongen | Geldrop | Gilze | Rijen | Tilburg | Waalwijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Korte Ploegstraat 19 | Hoge Ham 93 | Korte Kerkstraat 6A | Raadhuisstraat 11E | Hoofdstraat 27 | Bredaseweg 219-01 | Grotestraat 299 |
| 4818 EM BREDA | 5104 JC DONGEN | 5664 HG GELDROP | 5126 CK GILZE | 5121 JA RIJEN | 5038 NE TILBURG | 5141 JT WAALWIJK |
| Tel. 076 - 5 221 221 | Tel. 0162 - 726 926 | Tel. 040 - 7 200 722 | Tel. 0161 - 244 844 | Tel. 0161 - 244 844 | Tel. 013 - 5 339 339 | Tel. 0416 - 724888 |
| breda@kinmakelaars.nl | dongen@kinmakelaars.nl | geldrop@kinmakelaars.nl | gilze@kinmakelaars.nl | rijen@kinmakelaars.nl | tilburg@kinmakelaars.nl | waalwijk@kinmakelaars.nl |

# AANTEKENINGEN

KIN
BEDRIJFSMAKELAARS