



Marian Kemink
Makelaardij



LUXWOUDESTRAAT 15
TILBURG

VRAAGPRIJS € 600.000 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	vrijstaande woning
Kamers	4
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	558 m ²
Inhoud	416 m ³
Bouwjaar	1994
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

VRIJSTAANDE BUNGALOW

Aan een rustige, groene straat staat deze vrijstaande bungalow, ogenschijnlijk bescheiden van buiten, maar verrassend ruim zodra je binnenstapt.

Juist dat contrast maakt deze woning zo prettig. Alles speelt zich gelijkvloers af, de ruimtes zijn licht en royaal en de ligging is aan beide zijden heerlijk vrij. Aan de achterzijde kijk je uit op een groene, privacy volle tuin die grenst aan andere tuinen, waardoor je je volledig omringd voelt door groen. Dat maakt dit een plek waar je echt tot rust komt.

Binnen word je verrast door een ruime living van maar liefst 47 m², gelegen aan de tuinzijde. Hier leef je met de seizoenen mee en stap je via de tuindeuren zo onder de overkapping: een fijne plek om te zitten, te eten of gewoon even te ontspannen. Met drie slaapkamers, een praktische indeling, energielabel B, een grote zolder, parkeergelegenheid op eigen terrein én een carport is dit een bungalow die comfort en gemak op een prettige manier combineert.

Kortom: dit is geen standaard bungalow. Dit is een verrassend ruime, vrijstaande woning waar rust, ruimte en groen samenkomen. Een plek waar je elke dag het gevoel hebt dat je even weg bent van de drukte. Een plek waar je gewoon heerlijk thuis bent.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande bungalow met overkapping en carport
- Riante living van ruim 47 m² (incl. keuken)
- Drie slaapkamers (ca. 12, 11 en 8 m²)
- Grote zolderverdieping over de hele woning
- Privacy biedende grote tuin op het noordoosten
- Carport en parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energielabel B
- Voorzien van hardhouten kozijnen en HR dubbele beglazing
- Schilderwerk aan buitenzijde is uitgevoerd in 2022
- Volledig geïsoleerde woning met stadsverwarming
- Gelegen in een rustige straat met vrij uitzicht







Woonkamer

In de ruime hal word je van harte welkom geheten in deze bungalow. De hal geeft toegang tot de living, de slaapkamers, badkamer, aparte toilet en de bijkeuken.

Aan de tuinzijde ontvouwt zich het hart van het huis: een heerlijk ruime living van ruim 47 m², inclusief keuken. De grote raampartijen aan de achter- én zijkant halen het groen letterlijk naar binnen en zorgen de hele dag voor een prettige, natuurlijke lichtinval. Je kijkt uit over de tuin waar bomen en struiken zacht bewegen in de wind en waar vogels het achtergrondgeluid verzorgen. De parketvloer, strak gestucte wanden en het plafond geven de ruimte een warme, verzorgde uitstraling.

Via de tuindeuren stap je zó de overkapping onder. Bijna als vanzelf voelt dit als een verlengstuk van je woonkamer.





Keuken

De halfopen keuken is praktisch ingericht en biedt fijn uitzicht over zowel de tuin als de overkapping. Koken voelt hier licht en open, met alles binnen handbereik: een ruim werkblad, koel-vriescombinatie, combi-oven/magnetron en een keramische kookplaat met afzuigkap. Via een deur loop je direct naar buiten, ideaal voor etentjes onder de overkapping.





Badkamer

De badkamer is ruim en functioneel, volledig betegeld en ingericht met een douchecabine, een zwevend toilet en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Hier begin je je dag comfortabel en mocht je andere wensen hebben, dan is er voldoende ruimte om bijvoorbeeld een royale inloofdouche te realiseren.

Slaapkamers

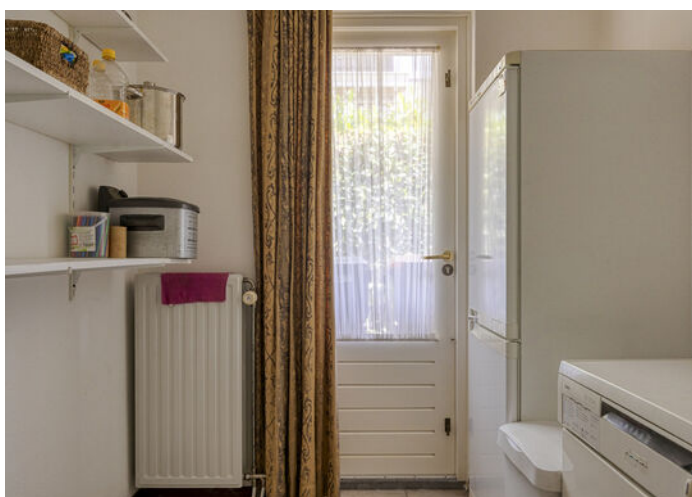
De bungalow beschikt over drie comfortabele slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt rustig aan de zijkant van de woning en biedt met (ca. 12 m²) voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte. De andere twee slaapkamers (ca. 11 en 8 m²) bevinden zich aan de voorzijde en zijn perfect als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.



en bijkeuken

De middelste slaapkamer is extra praktisch met een wandkast en een wastafel. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met laminaatvloeren en strak stucwerk.

Extra praktisch is de bijkeuken. Hier vind je de aansluiting voor de wasapparatuur én ruimte voor een extra koelkast of vriezer. Via deze ruimte loop je zo de tuin in.





Tuin

Buiten wordt het plaatje compleet. Aan de voorkant een ruime voortuin en een lange oprit voor meerdere auto's met achterin de carport.

Maar het echte paradeplaatje is de achtertuin. Deze is prachtig omsloten door bomen en struiken, waardoor je hier volledig in het groen waant en geniet van maximale privacy. Met een afmeting van circa 14 x 16 meter en een ligging op het noordoosten kun je hier zowel volop van de zon als van heerlijke schaduwplekken genieten. Of je nu droomt van meerdere terrassen, een vijver, een zwembad, een extra overkapping met jacuzzi of gewoon een groene oase om tot rust te komen – hier heb je de ruimte én de vrijheid.









12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Huisnummer	Sectie	AF
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5114
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beboeking		

Voor een onafhankelijk uitspraak, geldend op 18 augustus 2025
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.



Ligging

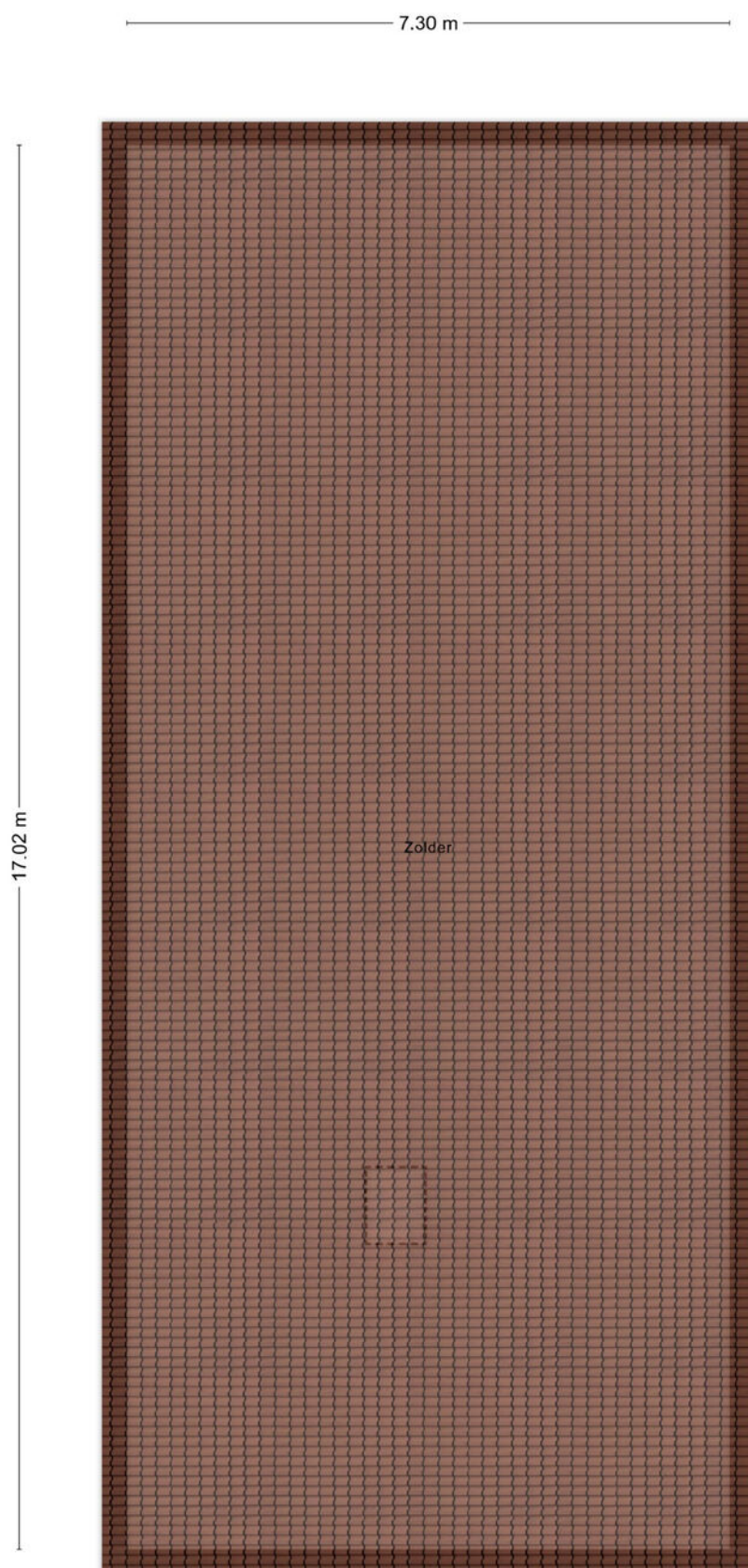
De ligging aan een groene, heerlijke rustige straat in de woonwijk Tuindorp De Kievit maakt het woongenot compleet. Binnen enkele minuten wandel of fiets je naar winkelcentrum Heyhoef, het NS-station Reeshof of het gezondheidscentrum. Pal om de hoek ligt het restaurant Peerkes Hoeve. En met de auto ben je zó op de uitvalswegen en de A58 richting Tilburg, Breda of Eindhoven.



Begane grond



Eerste verdieping



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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