

TE KOOP

Voerendaalstraat 98

Tilburg



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	19
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Voerendaalstraat 98, Tilburg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een riante woning in een kindvriendelijke wijk en met alle gemakken in de buurt? Dan hebben wij wellicht de woning die je zoekt. Hoewel de voorgevel van deze woning niet doet vermoeden wat erachter schuil gaat durven we met zekerheid te zeggen dat je verrast zult zijn.

Doordat de uitgebouwde woning over de breedte van het perceel is gebouwd tref je een niet alledaagse indeling met veel lichtinval en ruimte. Naast een woonkeuken heeft de woning een woonkamer met aangrenzend een werkkamer, drie riante slaapkamers en maar liefst twee bergingen. De woning is in 2021 grotendeels gemoderniseerd en geheel voorzien van glad stucwerk, een nieuwe keuken, een gietvloer op de begane grond en in de badkamer en een pvc vloer met vingerprofiel op de eerste verdieping.

Nieuwsgierig? Bel dan direct voor een afspraak en we laten je de woning graag zien.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond:

Via de ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang bereik je de lichte zitkamer. De grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin zorgen voor een fijne lichtinval en een optimaal contact met buiten.

Aan de voorzijde is een extra kamer gelegen. Deze is nu in gebruik als werkkamer maar is natuurlijk voor diverse doeleinden te benutten. Denk eens aan een speelkamer voor de kinderen.

De riante woonkeuken is een heerlijke plek om samen te komen. De keuken is zo geplaatst dat je altijd in contact staat met de gehele ruimte en is uitgerust met een composiet werkblad, een Quooker, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, een koelkast, een grote vrieskast met 5 lades en een vaatwasser.

Ook vanuit de keuken geeft een schuifpui toegang tot de tuin.

Aangrenzend ligt de praktische inpandige berging met elektrische garagedeur.

Op de begane grond ligt een gietvloer met vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk.

Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot drie royale slaapkamers van ca. 12 m², 16 m² en 19 m². De grootste slaapkamer beschikt over een eigen dakterras. De wanden en plafonds zijn ook hier voorzien van glad stucwerk en er ligt een pvc vloer met visgraat motief. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De badkamer heeft een groot badkamermeubel en een extra bergkast. Het bad en de douchecabine zijn voorzien van een thermostaatkraan. Ook hier ligt een gietvloer, de radiator zorgt voor een aangename temperatuur en er is mechanische ventilatie.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte en een aparte kast met wasmachineaansluiting.

Tuin:

De onderhoudsarme achtertuin is ingericht om optimaal te genieten. Dankzij de gekozen materialen vraagt de tuin weinig onderhoud. Er is een buitenkraan, een putje en een aangebouwde stenen berging met elektra. Een zonnescerm zorgt voor schaduw op warme dagen.

Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een beukenhaag. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

Woonomgeving:

De wijk Koolhoven is gebouwd in de jaren '30 stijl. Het is een kindvriendelijke wijk gelegen aan de westzijde van Tilburg (Reeshof). De woning is zeer gunstig gesitueerd ten opzichte van de A58. In de nabije omgeving vind je winkelcentra, basisscholen, kinderopvang, een huisarts- en tandartspraktijk, parkjes met speelruimte voor de kinderen en natuurgebied.

Daarnaast heeft de Reeshof een eigen treinstation. Buiten wonen is een droom voor velen. Zeker als dat kan met behoud van het stadsgemak. Koolhoven maakt die droom waar!

Bijzonderheden:

Bouwjaar 2007

Inhoud ca. 588 m³

Gebruiksoppervlakte wonen ca. 151 m²

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte ca. 14 m²

Perceel oppervlakte 214 m²

De woning is volledig geïsoleerd en is voorzien van mechanische ventilatie en dubbele beglazing. De woning heeft een energielabel A.

De voorzijde van het huis is in 2024 opnieuw geschilderd.

Aan de spoorzijde is er sprake van een zogenaamde

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

"dove", gesloten Noordgevel (voorzijde). Hierdoor is er nauwelijks buitengeluid te horen!

Aanvaarding: in overleg.





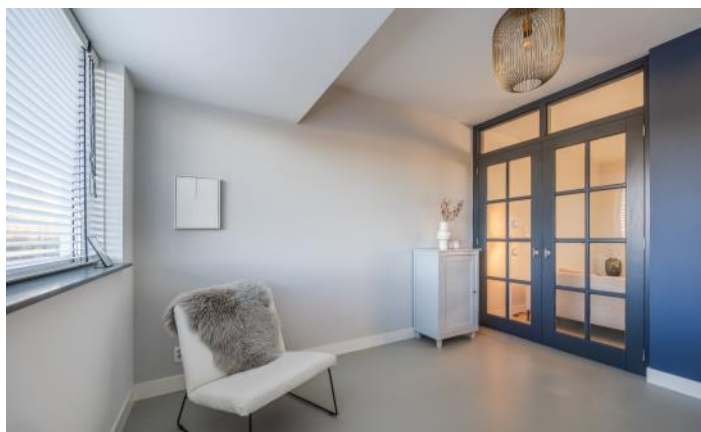


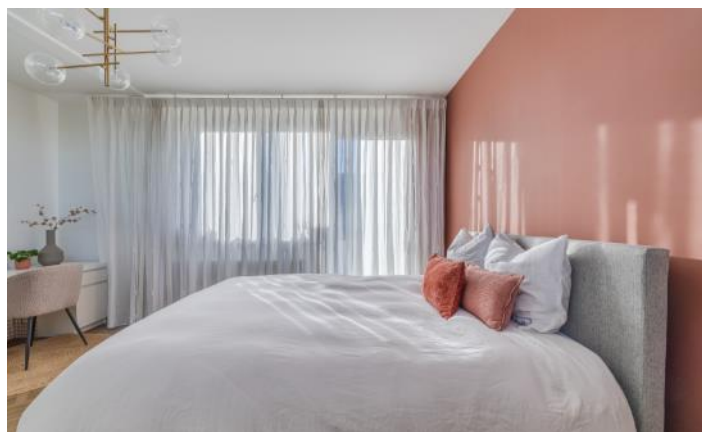






















PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Kunststof

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	214 m ²
Inhoud	623 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	151 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	62 m ² (7,6m diep en 8,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Tilburg AH 900

Oppervlakte	214 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Schuifkast in berging blijft achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AH

Perceel 900

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.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.