



Marian Kemink
Makelaardij



DIDAMSTRAAT 2
TILBURG

VRAAGPRIJS € 375.000 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	eindwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	215 m ²
Inhoud	414 m ³
Bouwjaar	1985
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

UITGEBOUWDE HOEKWONING

Hier woon je ruim, licht en ontspannen — in een uitgebouwde hoekwoning waar je na een dag hard werken tot rust komt.

Met een royale woonkamer, een uitgebouwde keuken, een heerlijke tuinkamer vol daglicht, vier slaapkamers en een diepe tuin op het zuidoosten heb je hier alle ruimte.

De ligging in de woonwijk Huibeven maakt het compleet: rustig, groen, kindvriendelijk en toch vlakbij scholen, winkels, park en zelfs ook bos.

Het geheel wordt afgemaakt door energielabel B, kunststof kozijnen op diverse plekken én een bouwkundig rapport dat al voor je klaarligt.

Kortom: deze woning is niet alleen ruim, licht en praktisch, maar ook warm, flexibel en vol groeipotentieel. Het is zo'n plek waar je binnenkomt en denkt: ja, hier kan ik mijn eigen droomwoning maken.

Algemeen:

- Woonkamer met een uitgebouwde tuinkamer
- Uitgebouwde keuken aan de voorzijde
- Vier slaapkamers (ca. 14,5, 9, 9 en 7 m²)
- Op het zuidoosten gelegen achtertuin van 12 m. diep
- Energiezuinige woning (label B) en gedeeltelijk kunststof kozijnen
- Voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie
- Bouwkundig rapport is aanwezig
- Perfecte ligging: rustig, kindvriendelijk én centraal
- Dichtbij Huibevenpark, scholen en winkelcentra







Woon- en tuinkamer

De ruime woonkamer (ca. 51 m² incl. keuken en tuinkamer) staat in een open verbinding met de keuken. Je hebt hier alle ruimte om een ruime zithoek te creëren. Tussen woonkamer en tuinkamer staat nu nog de oorspronkelijke achtergevel, maar als jij dromen hebt van één royale living: het kan.

De kurkvloer dempt geluid zachtjes en de strak gestucte wanden zorgen voor een serene basis.

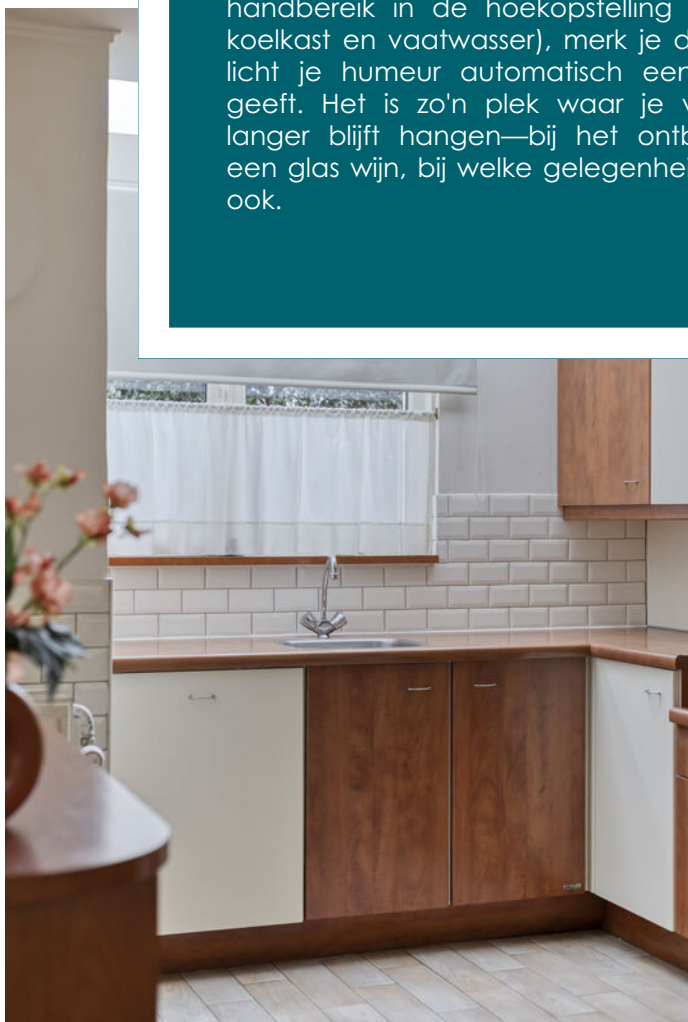
In de ruime tuinkamer (ca. 19 m²) met twee flinke dakkoepels vult de ruimte zich de hele dag met licht. In de winter kun je hier, dankzij de aanwezige schoorsteenpijp, zelfs een houtkachel installeren. Met zijn natuurstenen vloer en directe toegang naar buiten is dit gewoon een bonuskamer waar iedereen jaloers op gaat zijn.





Keuken

Aan de voorzijde ligt de met een lichtstraat uitgebouwde keuken. Terwijl jij daar staat te kokkerellen op de keramische kookplaat, alles binnen handbereik in de hoekopstelling (oven, koelkast en vaatwasser), merk je dat het licht je humeur automatisch een zetje geeft. Het is zo'n plek waar je vanzelf langer blijft hangen—bij het ontbijt, bij een glas wijn, bij welke gelegenheid dan ook.





Badkamer

De badkamer is eenvoudig maar praktisch ingedeeld: een ligbad met douche, tweede toilet, wastafel en een zijraam voor natuurlijke ventilatie. Met een beetje creativiteit kun je hier natuurlijk iets heel moois van maken, maar je hoeft niet te haasten—alles werkt gewoon prima.

Slaapkamers

De grootste slaapkamer ligt over de volle breedte aan de rustige achterzijde en voelt écht als een master bedroom—ruim, overzichtelijk en voorzien van een royale wandkast. De andere twee slaapkamers liggen aan de voorzijde. Overal kunststof kozijnen, nette afwerking, houten vloeren: het voelt verzorgd, licht en vriendelijk.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is écht een cadeautje: een vierde slaapkamer met Velux-dakraam, perfect voor oudere kinderen, een eigen werkplek of een atelier. Daarnaast is er een aparte wasruimte én nog een afgesloten bergkamer—fijn voor alles wat je uit het zicht wilt bewaren.





Tuin

En dan de tuin... op het zuidoosten, ca. 12 meter diep, met privacy die je bijna niet meer tegenkomt.

Dit is zo'n tuin waar de lente altijd net even eerder begint, en waar je met liefde meerdere hoekjes creëert: een loungehoek, een tuintafel, een speelplek voor de kinderen; noem het maar op.

Achterin staat een stenen berging met overkapping en via de poort aan de zijkant loop je zo de straat weer in.







Ligging

Wonen in Huibeven betekent dat je alles in de nabijheid hebt. Zowel scholen als speelterrains, het Huibevenpark en winkelcentra Buurmalsenplein én Heyhoef zijn op loopafstand gelegen. Zelfs het bos ligt letterlijk om de hoek—perfect voor een frisse neus of een hond die graag zijn energie kwijt wil. Met de uitvalswegen en het NS-station Reeshof vlakbij ben je bovendien zo op weg richting Eindhoven of Breda.



Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Kurkvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Elektrisch kacheltje (zoldermuur)	X		
- Wasmachine en droger			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Open hangkasten	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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