



Marian Kemink
Makelaardij



KIJKDUINLAAN 94
TILBURG

VRAAGPRIJS € 550.000 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 woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	144 m ²
Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	595 m ³
Bouwjaar	1993
Verwarming	stadsverwarming,
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

GEMODERNISEERDE SEMI-BUNGALOW

Een huis waarin je vandaag comfortabel woont en morgen gewoon kunt blijven wonen. Deze semi-bungalow is volledig ingericht op gelijkvloers en zelfstandig leven, met alle belangrijke woonfuncties op de begane grond en zonder drempels of obstakels.

De royale woonkamer met serre (2023, met vloerverwarming en airco) vormt een lichte, aangename leefruimte waar binnen en buiten vanzelf in elkaar overlopen. Via de schuifpui stap je direct de zonnige tuin op het zuiden in: privé, gelijkvloers en eenvoudig bereikbaar. Alles is gericht op gemak en comfort, zonder in te leveren op ruimte.

Tegelijkertijd biedt de woning volop flexibiliteit. Extra slaapkamers en een tweede badkamer maken logees, (klein)kinderen, mantelzorg, hobby's of werken aan huis eenvoudig mogelijk.

Met een automatisch te openen voordeur, zonnepanelen, een garage en een doordachte indeling is dit geen woning voor even, maar een huis om in te blijven. Een plek waar je zelfstandig woont, met comfort, privacy en de zekerheid dat alles al is voorbereid op de toekomst — zodat jij vooral kunt blijven genieten van het wonen zelf.

Bijzonderheden

- Geschakelde semi-bungalow met vier slaapkamers
- Grote woonkamer met serre en vloerverwarming
- Riante slaapkamer en een badkamer op begane grond
- Drie ruime slaapkamers en een badkamer op 1e verdieping
- Ruime, onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden
- Garage en twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energielabel A
- Volledig voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing
- Serre aangebouwd in 2023
- Dakbedekking aanbouw en garage vernieuwd in 2022
- 20 Zonnepanelen (8 panelen geplaatst in 2022)
- Oplaadpunt voor elektrische auto
- Elektrisch te openen voordeur (2024)







Woonkamer

Het hart van de woning is zonder twijfel de royale woonkamer van ca. 60 m², inclusief keuken en serre. Hier drink je 's ochtends je koffie in het zonlicht, lees je 's middags een boek in de serre en schuif je 's avonds met vrienden aan voor een lange, gezellige maaltijd. De ruimte is licht, sfeervol en flexibel in te delen, met een comfortabele pvc-vloer voorzien van vloerverwarming en strak gestucte wanden en plafonds. De airco (2023) zorgt het hele jaar door voor een aangename temperatuur.

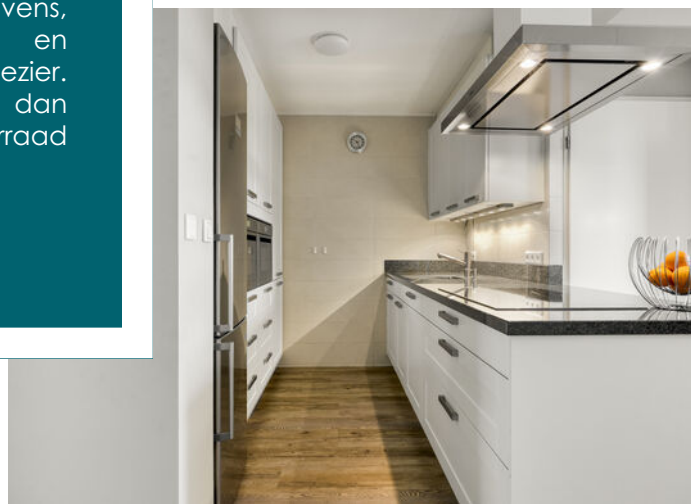
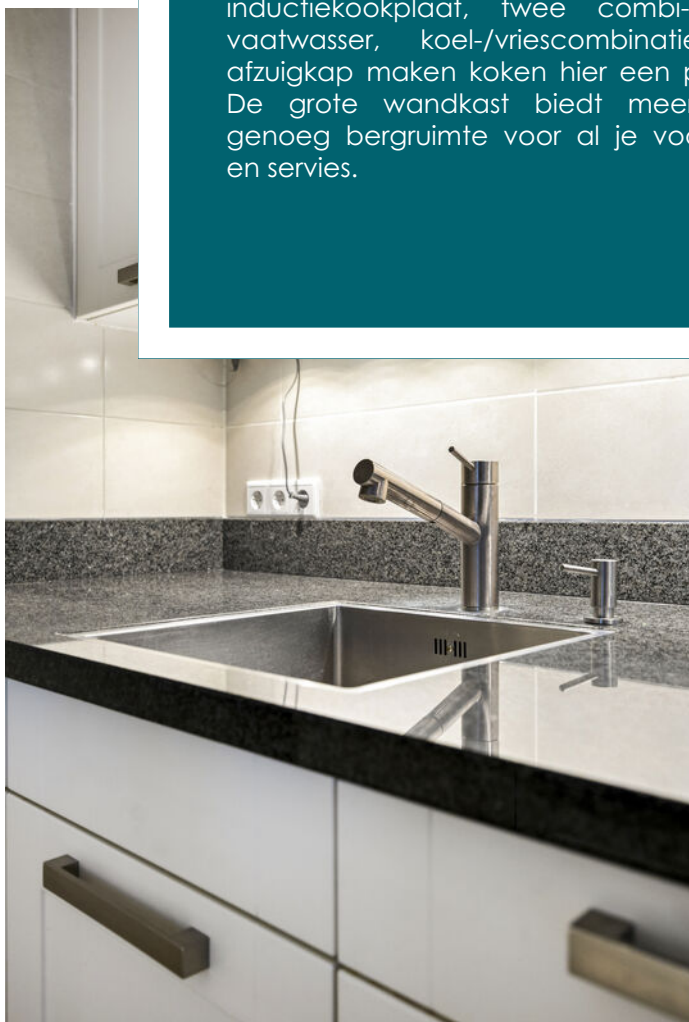
De serre (2023) is een heerlijke bonus: eveneens voorzien van vloerverwarming en een zee van licht dankzij het warmtewerend triple glas. Dit is zo'n plek waar je vanzelf tot rust komt, met uitzicht op je eigen tuin. En via de dubbele schuifpui sta je zó buiten.





Keuken

Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkeuken: praktisch, overzichtelijk en van alle gemakken voorzien. Het granieten werkblad, de inductiekookplaat, twee combi-ovens, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en afzuigkap maken koken hier een plezier. De grote wandkast biedt meer dan genoeg bergruimte voor al je voorraad en servies.





Badkamer b.g.

Deze badkamer is in 2019 vernieuwd en voorzien van een ruime inloopdouche met handdouche, regendouche, wastafel en toilet.

Praktisch én luxe, met glazen deuren die je desgewenst kunt afsluiten.

Slaapkamer b.g.

Op de begane grond vind je ook een zeer ruime slaapkamer van ca. 23 m², met een grote wandkast en een aangrenzende badkamer. Alles is hier ingericht op comfort en toegankelijkheid: brede doorgangen, pvc-vloer met vloerverwarming, strak stucwerk en een badkamer die volledig rolstoel-toegankelijk is.



1e verdieping

De grootste slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. Met een grootte van 16 m² biedt deze kamer velerlei mogelijkheden. Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers. Deze beide kamers zijn eveneens ruim van opzet. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.





Badkamer

De verzorgde, geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met mengkraan, een ligbad met een thermostaatkraan en douchegelegenheid en een tweede toilet.



Tuin en garage

De achtertuin ligt op het zuiden en is in 2019 onderhoudsvriendelijk aangelegd met grijze plavuizen en groene borders. Vanaf het vroege voorjaar tot diep in het najaar geniet je hier de hele dag van de zon, in alle privacy. Op warme dagen wordt buiten moeiteloos een verlengstuk van je woonkamer. Er is een grote houten berging voor fietsen en tuingereedschap en via de privé poortdoorgang loop je zo naar de openbare weg.

De garage is zowel vanuit de hal als via de oprit bereikbaar en voorzien van twee openslaande deuren (2022). Met een plavuizen vloer en zelfs vloerverwarming is dit een comfortabele ruimte. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.







Ligging

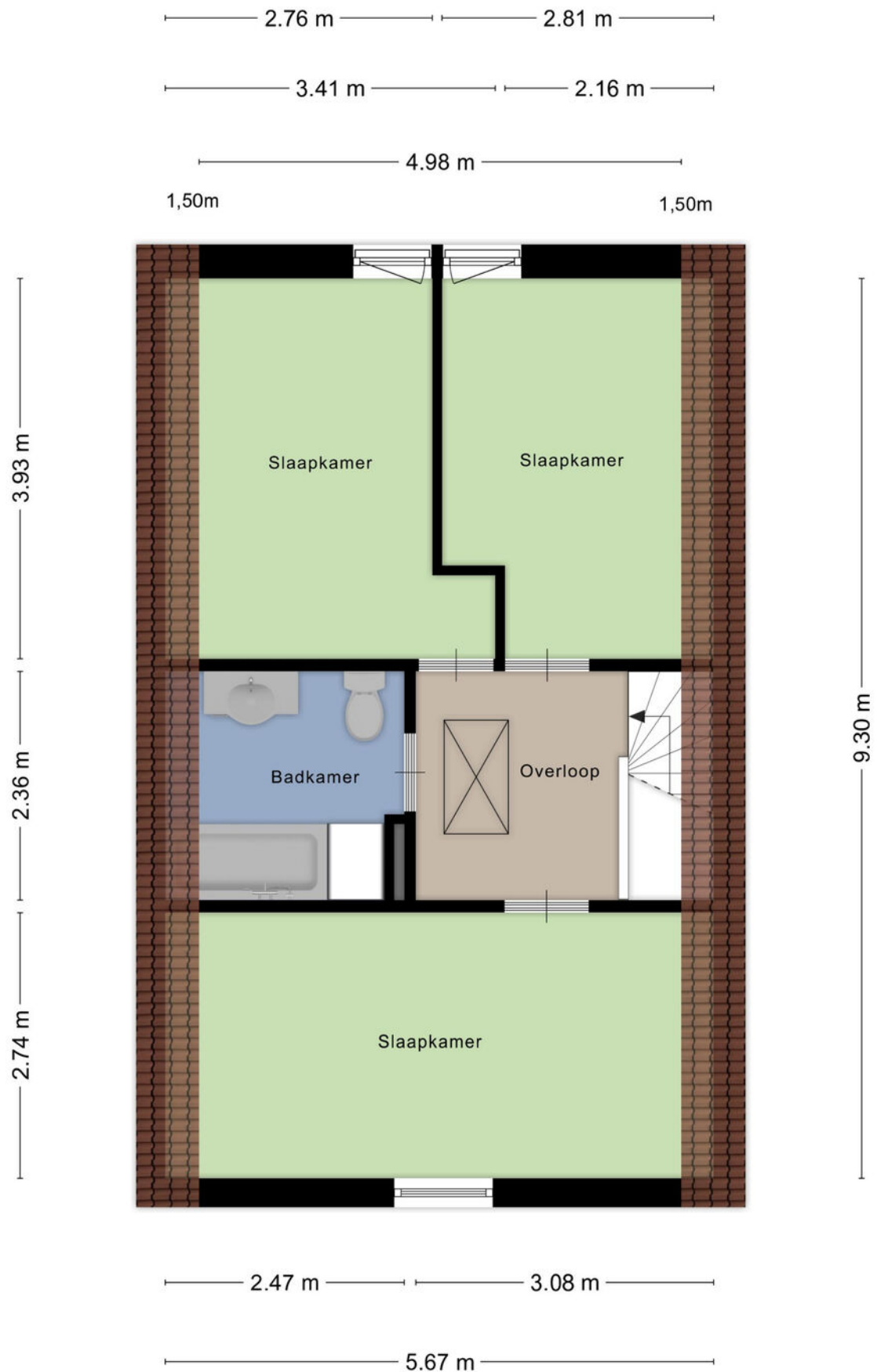
De ligging is minstens zo prettig als het huis zelf. Je woont hier op loopafstand van winkelcentrum Heyhoef, het Stadsplein Forum en het NS-station Reeshof. Uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar. En heb je behoefte aan rust en groen? Dan liggen het Reeshofpark, het Reeshofbos en het prachtige natuurgebied rond de Dongevallei op korte afstand.



Begane grond

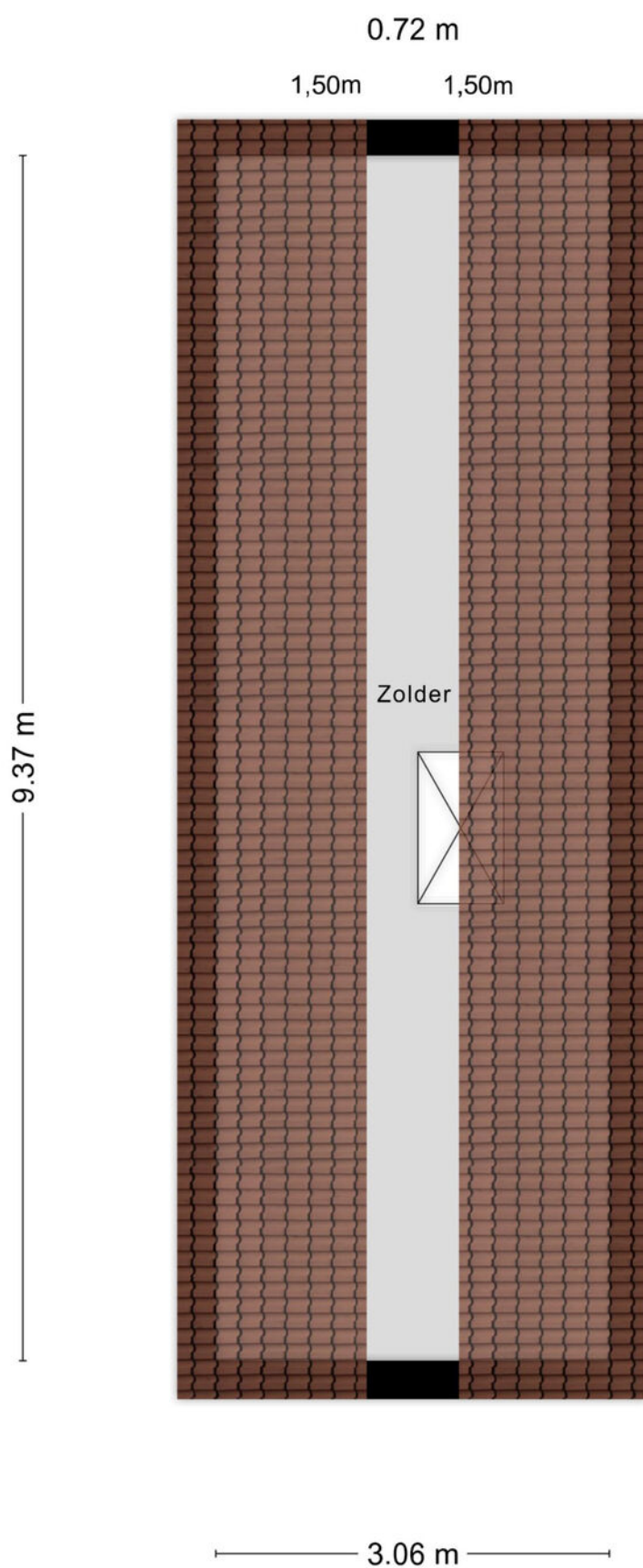


Eerste verdieping



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

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouw kledingkast	X		
- stellingkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.



Marian Kemink
Makelaardij

De Makelaar met Hart voor uw Huis

Bijsterveldenlaan 375
5045 ZR Tilburg

Tel: 013-5704491
info@mariankemink.nl
www.mariankemink.nl