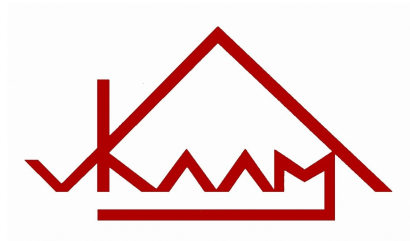


Brochure

**RAVELLAAN 7
TILBURG**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





RAVELLAAN 7 TE TILBURG
Vraagprijs: € 749.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
 De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Hal



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Slaapkamer 1





Badkamer en suite



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3 met trap naar zolder



Zolder



Slaapkamer 4 (op zolder)



Carport



Garage



Tuin



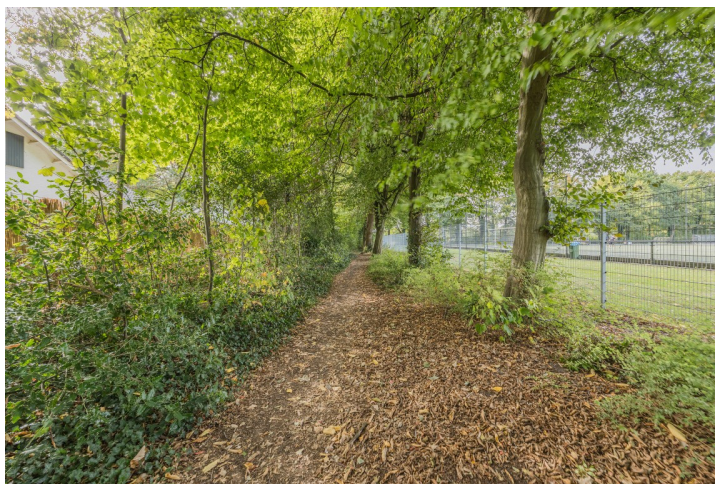
Tuin



Tuin



Omgeving



Omgeving



In één van de fijnste villawijken van Tilburg 'Stokhasselt' (de Goudkust) gelegen. Deze LEVENSLLOOPBESTENDIGE SEMI-BUNGALOW met 2 garages en grote carport beschikt over maar liefst 206m² woonoppervlakte op een perceel van 808m².

Ontdek de veelzijdigheid van deze woning die grotendeels gelijkvloers is en beschikt over 4 SLAAPKAMERS en een royale L-VORMIGE WOONKAMER van 45m².

De KEUKEN (10m²) is comfortabel en biedt ruimte aan veel inbouwapparatuur.

De BADKAMER-EN-SUITE mag royaal genoemd worden.

De 2 FORSE GARAGES (47 en 52m²) en een fijne, rondom gelegen tuin bieden deze woning optimaal wooncomfort. Daarbij is de ACHTERTUIN op het WESTEN gericht.

Voeg daar nog de centrale ligging in een rustige villawijk van Tilburg aan toe en je hebt je droomwoning gevonden.

Noemenswaardigheden:

- levensloopbestendig wonen
- circa 10 jr gelegen heeft een volledige dakrenovatie plaatsgevonden
- uitstekende ligging in een prachtige bungalowwijk
- modernisering is voor de handliggend
- ruim perceel
- twee grote garages
- grote carport (62 m²)
- airco in slaapkamer 1 en 2
- airco in de woonkamer
- vloerverwarming in hal, woonkamer, keuken en badkamer
- energielabel C
- een onlangs opgestelde bouwkundige rapportage is op aanvraag beschikbaar
- op fietsafstand van station en het centrum met een scala aan winkels en horeca

Begane grond: **Hal;** korreltapijt vloerafwerking, vloerverwarming, gesausde metselwerk wanden, spanplafond, hardhouten kozijnen, enkelglas, garderobekast.

C.V. kast; c.v. combiketel (Vaillant, bouwjaar 2018)m vloerverwarmingspomp.

Meterkast; diverse elektriciteitsgroepen, gas- en watermeter.

Toilet; tegelvloer, tegelwanden, aluminium lamellen plafond met inbouwspots, aluminium kozijn, enkelglas, hangcloset, handwasbakje, granieten planchet.

L-vormige woonkamer (45 m²); korreltapijt vloerafwerking, vloerverwarming, convectieput, gesausde metselwerk wanden, spanplafond met inbouwspots, aluminium kozijnen, dubbelglas, elektrische rolluiken, aluminium schuifpui naar tuin, dubbelglas, deur naar keuken, airco.

Keuken (10 m²); korreltapijt vloerafwerking, vloerverwarming, tegellambrisering waarboven spachtelputz, hardhouten kozijn, deur naar tuin, dubbelglas, elektrische rolluik, keurige hoogglans hoekopstelling met granieten aanrechtblad, rvs spoelbak, rvs gaskookplaat, afzuigkap vaatwasmachine, hetelucht oven, koelkast, vrieskast.

Slaapkamer 1 (13 m²); betonvloer met tapijt vloerafwerking, behangen wanden, stucwerk plafond, aluminium kozijn, dubbelglas, rolluik, airco, vaste kastenwand.

Badkamer en suite (9 m²); tegelvloer, tegelwanden, aluminium lamellen plafondafwerking, inbouwspots, aluminium kozijn, dubbelglas, gedateerde inrichting voorzien van een badkamermeubel, met graniet blad, kunststof hoek ligbad met jetstream en whirlpool, hoek douchecabine, hangcloset, bidet, design radiator.

Slaapkamer 2 (13 m²); betonvloer met tapijt vloerafwerking, behangen wanden, stucwerk plafond, aluminium kozijn, dubbelglas, rolluik, vaste hoekkastwand.

Slaapkamer 3/ Werkkamer (10 m²); betonvloer met tapijt vloerafwerking, behangen wanden, spanplafond, aluminium kozijnen, dubbelglas, rolluiken, twee vaste kasten, trap naar eerste verdieping.

Tuin (549 m²); rondom gelegen met achtertuin op het westen, terras, gezellige tuinpaden, plantenborders, overkapping met polycarbonaat kanaalplaten (40 m²), buitenhaard, carport (62 m²).

Houten berging (5 m²); betontegelvloer, houten wanden, bitumineuze dakbedekking, elektra.

Garage 1 (47 m²); betonvloer, metselwerk spouwwallen, hardhouten kozijnen, enkelglas met voorzetsramen, elektrische segmentdeur (doorgang b215/h250cm), c.v. verwarmd, uitstortgootsteen, geiser, tussengroepenkast met 4 groepen.

Keukentje; tegelvloer, sierpleister wandafwerking, systeemplafond, hardhouten kozijnen, enkelglas, aluminium voorzetsramen, keukenblok met rvs werkblad.

Zolder; vezelplaten vloer, vezelplaten dakvlak.

Garage 2 (52 m²); betonvloer, gipsplaten wanden, platdak, aluminium kozijnen, enkelglas, bitumineuze dakbedekking, elektrische roldeur, elektra, c.v. verwarmd.

1^e verdieping:
(houten vloer)

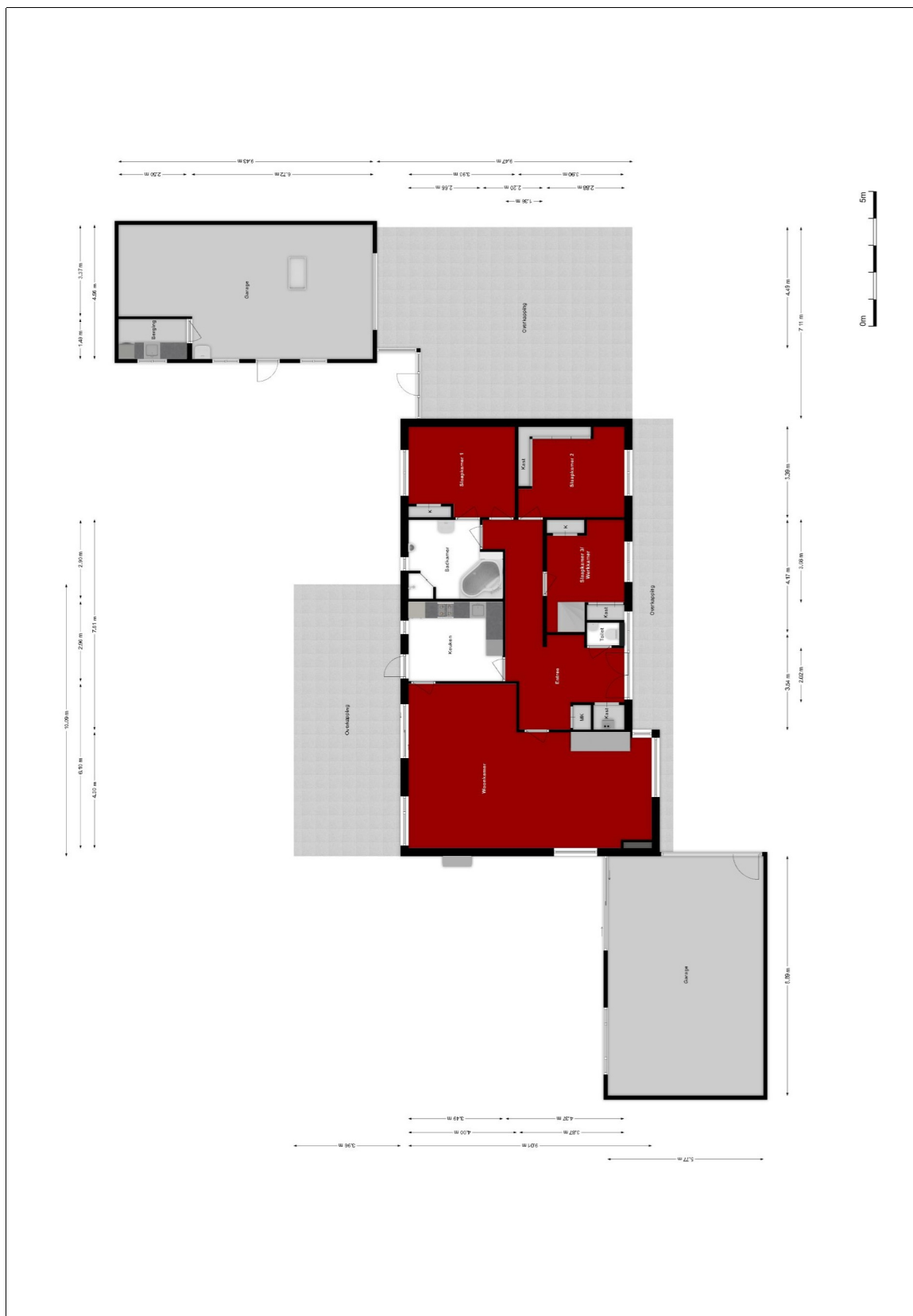
Voorzolder (60 m²); houten vloer, metselwerk topgevel, unidek isolatie dakplaten, inbouwspots, dakkapel, kunststof kozijnen, dubbelglas, gasboiler, toegang tot slaapkamer 4.

Slaapkamer 4 (16 m²); afgetimmerde slaapkamer.

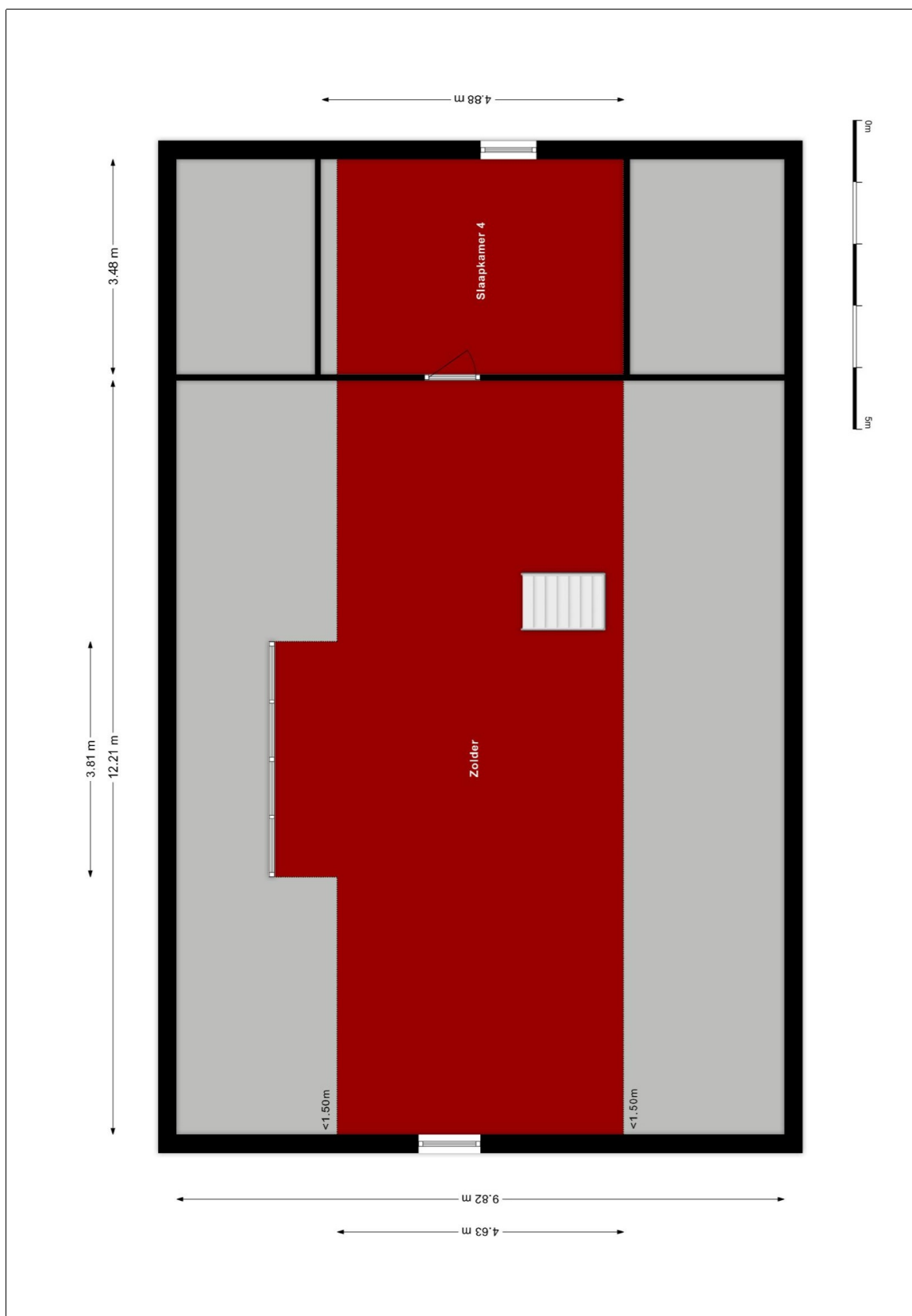
Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Tilburg O 4571
- * Perceelsoppervlak: 808 m²
- * Woning inhoud: Circa 961 m³
- * Woonoppervlak: Circa 206 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1975
- * Bouwaard: Traditioneel; betonvloer (begane grond), houten vloer (verdieping), spouwgevels, isolatie dakplaten zadeldak.
- * Isolatie: Dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
- * Energielabel: C (geldig t/m 30-09-2035)
- * Onderhoud: Binnen : goed
Buiten : goed
Bouwkundig rapport d.d. 30-09-2025 beschikbaar
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 493,00 /jr
Rioolrechten: € 124,52 /jr
Verontreinigingsheffing: € 337,03 /jr
- * Erfdienstbaarheden: Geen
- * Vraagprijs: € 749.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

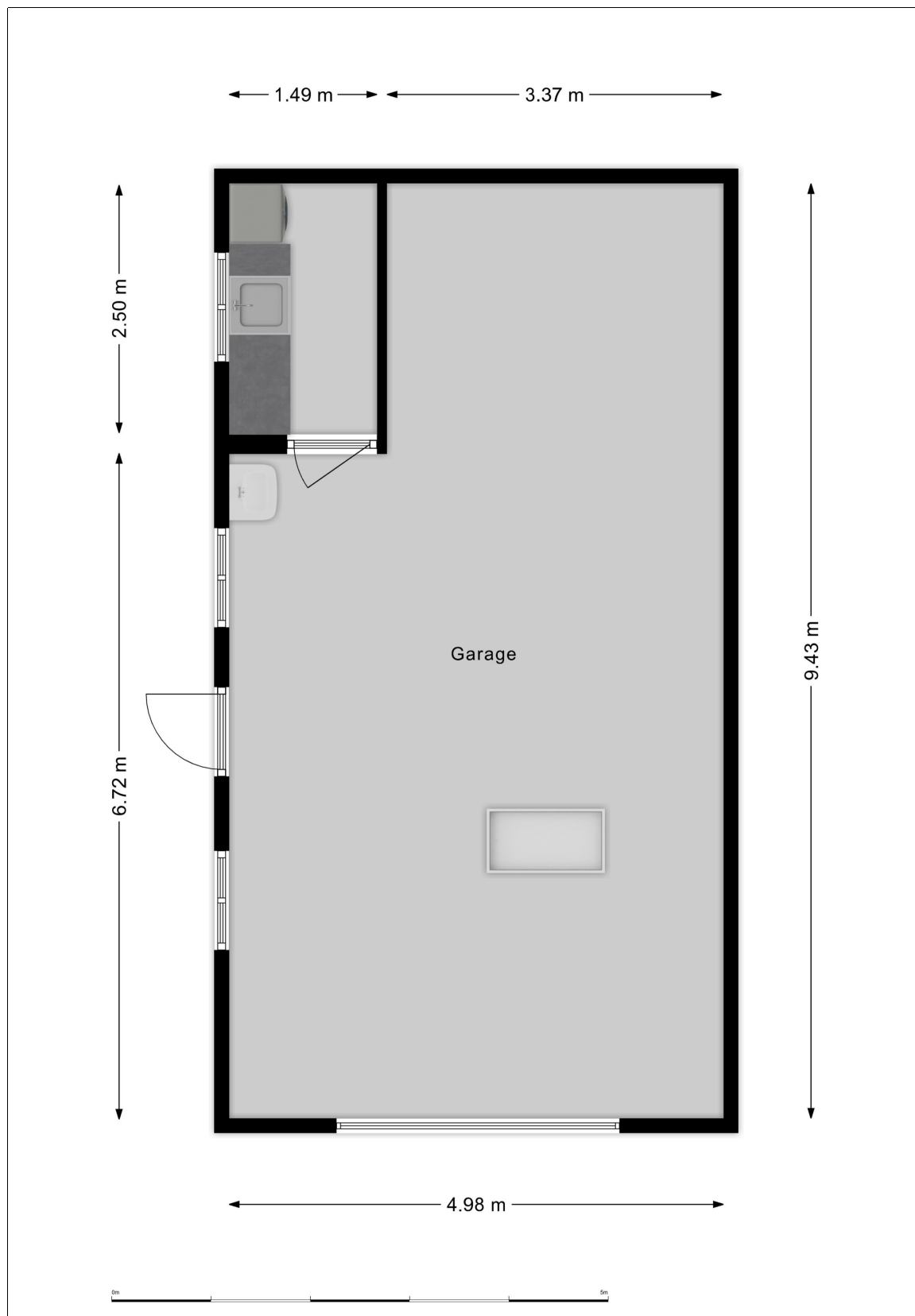
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



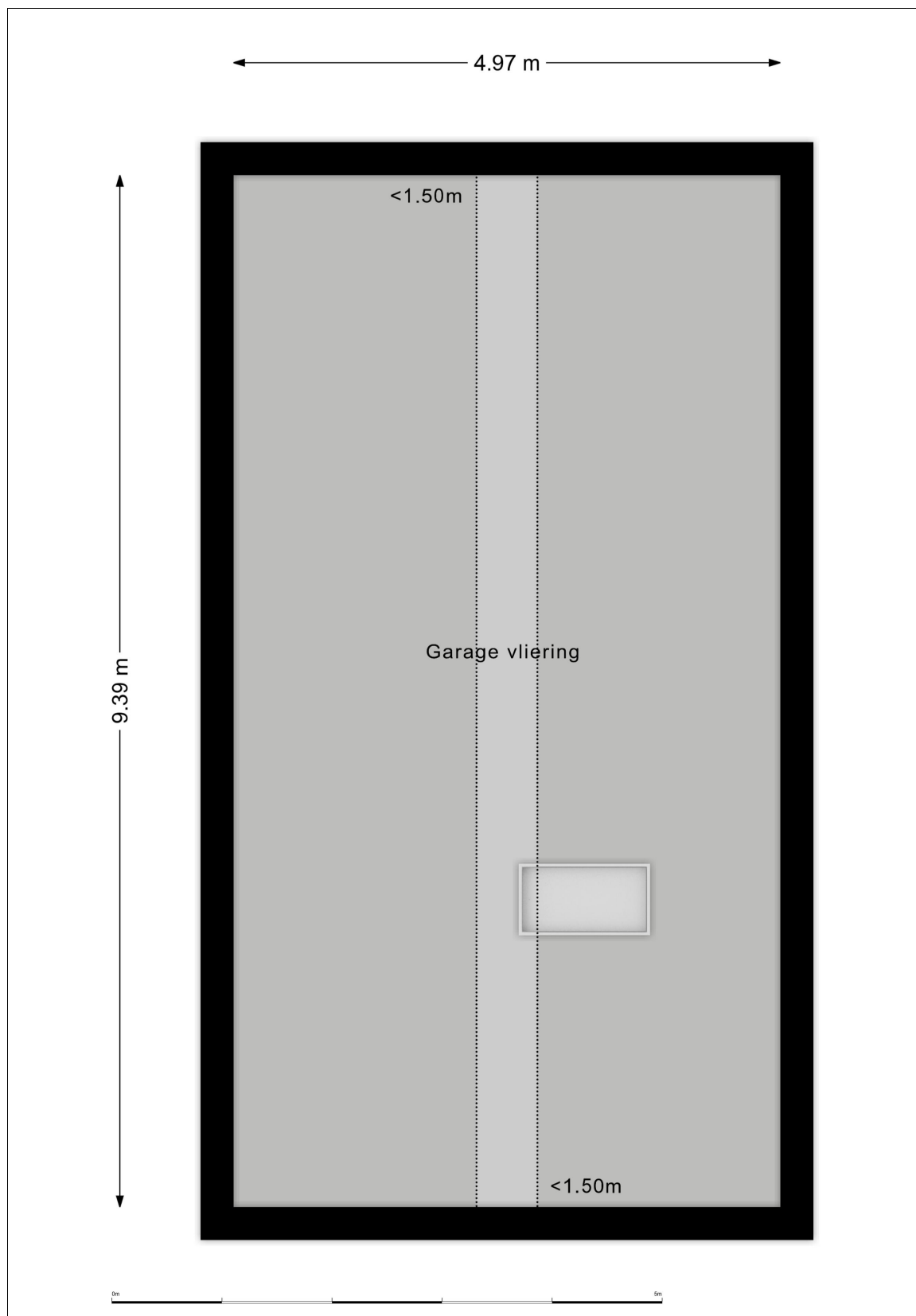
Begane grond



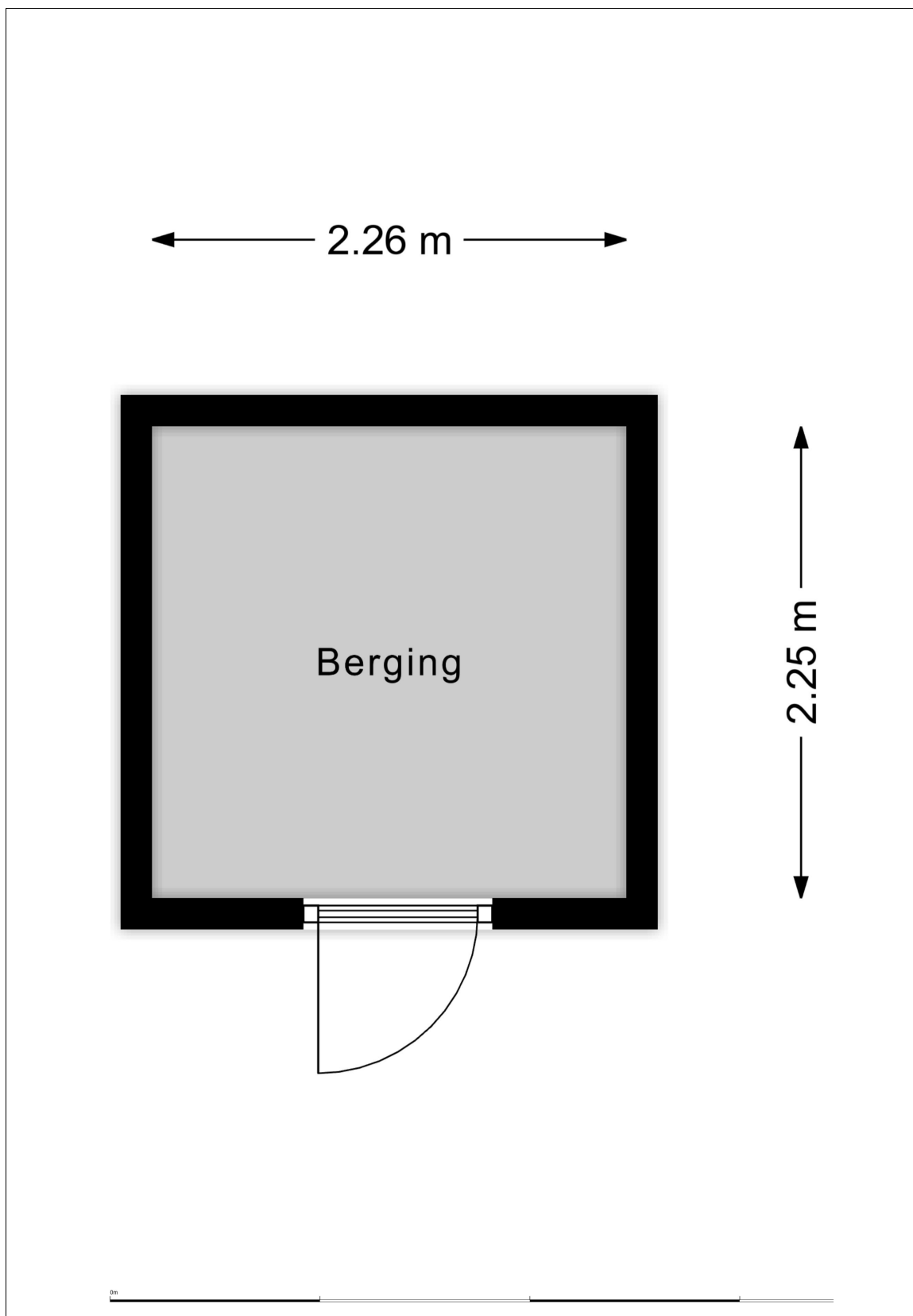
1e verdieping



Garage



Garage - vliering



Houten berging



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	O
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4571
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2025 De bewaarder 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 databankenrecht.	



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Ravellaan 7, 5049 AL Tilburg

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- verlichting in kasten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Afzetblad / wandtafel	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

