



Neem eens een kijkje in de..... Brahmsstraat 33 te Tilburg

Bouwjaar: 2018

Inhoud: circa 520 m³

Woonoppervlakte: circa 124 m²

Perceeloppervlakte: 195 m²

Energie label: A

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.





Experimenteel, Rauw, Tegendraads, Daadkrachtig, Sociaal en Humor! Dit zijn de zes woorden die Tilburg het best omschrijven. Van oudsher een gebied bestaande uit verschillende herdgangen (buurtschappen) die onderling verbonden waren. Een stad met een rijke textielhistorie. Een industriestad. Door de wol geveerd en bezig met een ongekennde transformatie! Een verrassende stad en liefde op het tweede gezicht, een stad van makers en doeners.

Daarnaast is Tilburg een stad met lef, we doen nieuwe dingen en soms vallen we, maar staan altijd weer op! Tilburg is een stad van iedereen, voor iedereen en waar iedereen een bijdrage aan kan leveren. Een stad waar de mensen voor elkaar klaar staan en echt iets voor een ander willen betekenen.

Het winkelgebied is de centrale as in het centrum. De ideale start voor een bezoek aan de verschillende gebieden. Tilburg wordt namelijk pas echt leuk als je op ontdekkingsreis gaat! Breng een bezoek aan de Spoorzone, de bruisende horecapleinen, het verrassende dwaalgebied of het creatieve Veemarktkwartier. Even helemaal tot rust komen? De ultieme ontspanning vind je in de Piushaven, de binnentuinen en stadsparken. Vaar mee met één van de vele georganiseerde vaarten of huur een sloep en ga zelf op pad!



Aan de rand van een groene speelweide, in een gezellige en kindvriendelijke buurt nabij het Wagnerplein, ligt deze sfeervolle hoekwoning met aangebouwde serre biedt volop leefruimte, terwijl de luxe keuken een moderne en stijlvolle basis vormt voor kookliefhebbers. De woning beschikt over drie slaapkamers en een royale zolder met mogelijkheden. Met vloerverwarming door het hele huis en vier zonnepanelen is ook aan duurzaamheid en comfort gedacht. De rustige ligging, met alle voorzieningen in de buurt, maakt dit een ideale gezinswoning.

Begane grond: De voordeur zit aan de zijkant van de woning waardoor de indeling net weer even anders is dan standaard. De **entree** is voorzien van een toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De **toiletruimte** is afgewerkt met antracietkleurige tegels op de vloer en deels op de wand. Het plafond en een deel van de wand is gespoten. De **woonkamer** is tuingericht met een schuifpui naar de aangebouwde serre. In de woonkamer is nog een ruime trapkast aanwezig. Op de begane grond zijn de wanden gestuukt en het plafond gespoten. De vloer is voorzien van PVC (houtlook) met vloerverwarming.



De wijk: Heikant

De woonwijk Heikant is veruit de grootste wijk in Tilburg Noord. Aan de noordzijde is veel hoogbouw te vinden, gebouwd in de jaren zestig en verder bestaat een wijk uit een mix tussen koop- en huurwoningen.

Het op steenworp afstand gelegen winkelcentrum Wagnerplein is met zijn winkels, bibliotheek en zwembad het hart van de wijk. Het voorzieningenniveau is daardoor goed te noemen en er zijn diverse scholen in de directe omgeving. De wijk ligt op ongeveer 15 fietsminuten van het centrum van Tilburg en dicht bij verschillende uitvalswegen.



Winkelcentrum Wagnerplein en sportcomplex



De **keuken** is aan de voorzijde gelegen en kijkt uit over de speelweide. Aan een zijde is een kastenwand gemaakt met hierin een koel-vriescombinatie, een combioven en een praktische apothekerskast met losse lades. Het keukenblok met aanrecht is L-vormig waarbij er een optische scheiding wordt gemaakt tussen de woonkamer en de keuken. Dit deel is breder waardoor er een extra werkruimte is gecreëerd en aan beide zijden is kastruimte gemaakt. Hier heb je ook de spoelbak en de vaatwasser. Koken gebeurt nu op een 5-pits gaskooktoestel, maar een aansluiting voor inductie is al gerealiseerd.



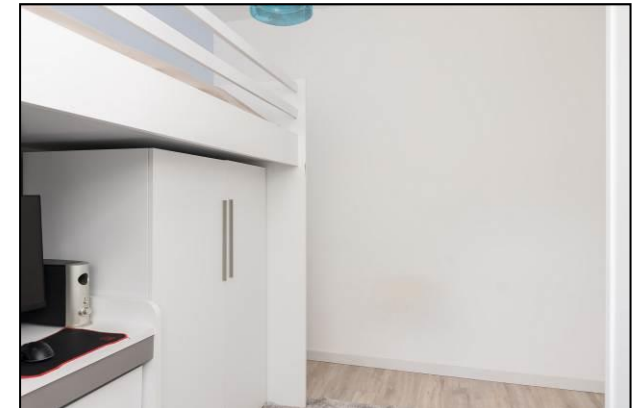


Eerste verdieping: Overloop met drie slaapkamers, een badkamer en de trapopgang naar zolder. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een fraaie PVC vloer met vloerverwarming, alle wanden zijn gestuukt en de plafonds gespoten.



Slaapkamer 1 en **slaapkamer 3** zijn aan de achterzijde gelegen en zijn circa 17 m² en 8 m² groot.

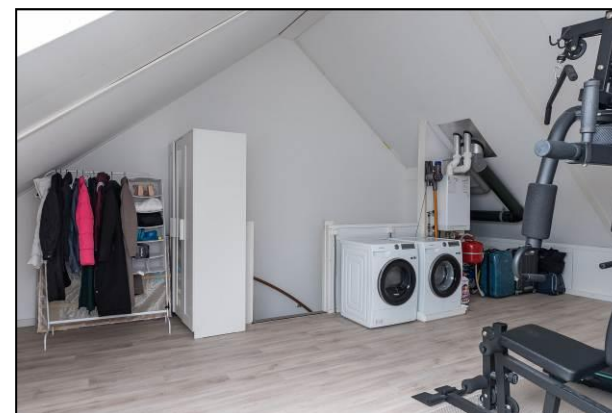
Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en is circa 9 m² groot. Leuk detail bij slaapkamer 3 is het Franse balkon in de zijgevel waardoor je aan twee zijden lichtinval hebt.





De **badkamer** is fraai afgewerkt met een taupekleurig, gemêleerde tegel die zowel op de vloer is gelegd als tegen de wanden is aangebracht. Ook hier is vloerverwarming aangebracht en hangt er als extra een handdoekradiator. Het plafond is gespoten. In de badkamer is een hangcloset aanwezig en een inloofdouche met glazen wand en deur voorzien van een stort- en handdouche. Daarnaast is er nog een wastafelmeubel aanwezig met twee wastafels en twee lades en een lossen hangkast.

Tweede verdieping: Een royale **open zolder** welke net als de benedenverdiepingen is voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming. Er is een groot dakraam aanwezig en je treft hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. Tevens hangt hier de cv-ketel, de unit van de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Omdat alle technische apparaten, naast de trap en bij elkaar zijn gesitueerd, is het gemakkelijk om op zolder een extra kamer, overloop en wasruimte te creëren, als dat wenselijk is.



Herkomst straatnaam:

Johannes Brahms werd geboren te Hamburg op 7 mei 1833. Hij debuteerde al als pianist op 10-jarige leeftijd. Brahms was achtereenvolgens pianist te Detmold, Hamburg en Wenen. In 1872 ging hij in Wenen wonen. Tussen 1876 en 1878 schreef hij vier symfonieën. Zijn omvangrijk oeuvre bestaat voorts uit pianowerken, ouvertures, liederen, kamermuziek, koorwerken etc. In 1877 ontving hij van de universiteit van Cambridge en in 1879 van de universiteit van Breslaueen eredoctoraat. Ter gelegenheid van daarvan schreef hij de Akademische Festouvertüre. Hij overleed te Wenen op 3 april 1897.

Bron: Ronald Peeters, De straten van Tilburg (1987).



Buiten: Vanuit de woonkamer stap je de **serre** in; een stukje verlenging van je leefgedeelte waar je ook in de winter nog heerlijk gebruik van kunt maken. De serre is geheel van glas met een schuifdeurensysteem die je nagenoeg helemaal open kunt zetten naar de tuin.

De **achtertuin** is geheel betegeld en heeft achterin een houten **berging** staan. Zowel naast de berging achterin, als aan de zijkant van de woning is een poort aanwezig om de tuin te betreden.



Brahmsstraat 33

5011 DA Tilburg

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Wijk:	Heikant
Bouwjaar:	2018
Inhoud:	circa 520 m ³
Perceeloppervlakte:	195 m ²
Kadaster:	Tilburg
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, Intergas uit 2018
Energielabel:	A
Dubbel glas:	Ja
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Ja
Vloerisolatie:	Ja
Ventilatie:	Mech. afzuiging
Zonnepanelen:	4 stuks

Woonoppervlakte*: 124 m²

Oppervlakte:

woonkamer 28 m²

keuken 9 m²

slaapkamer 1 17 m²

slaapkamer 2 9 m²

slaapkamer 3 8 m²

badkamer 5 m²

zolder 27 m²

Serre: 17 m²

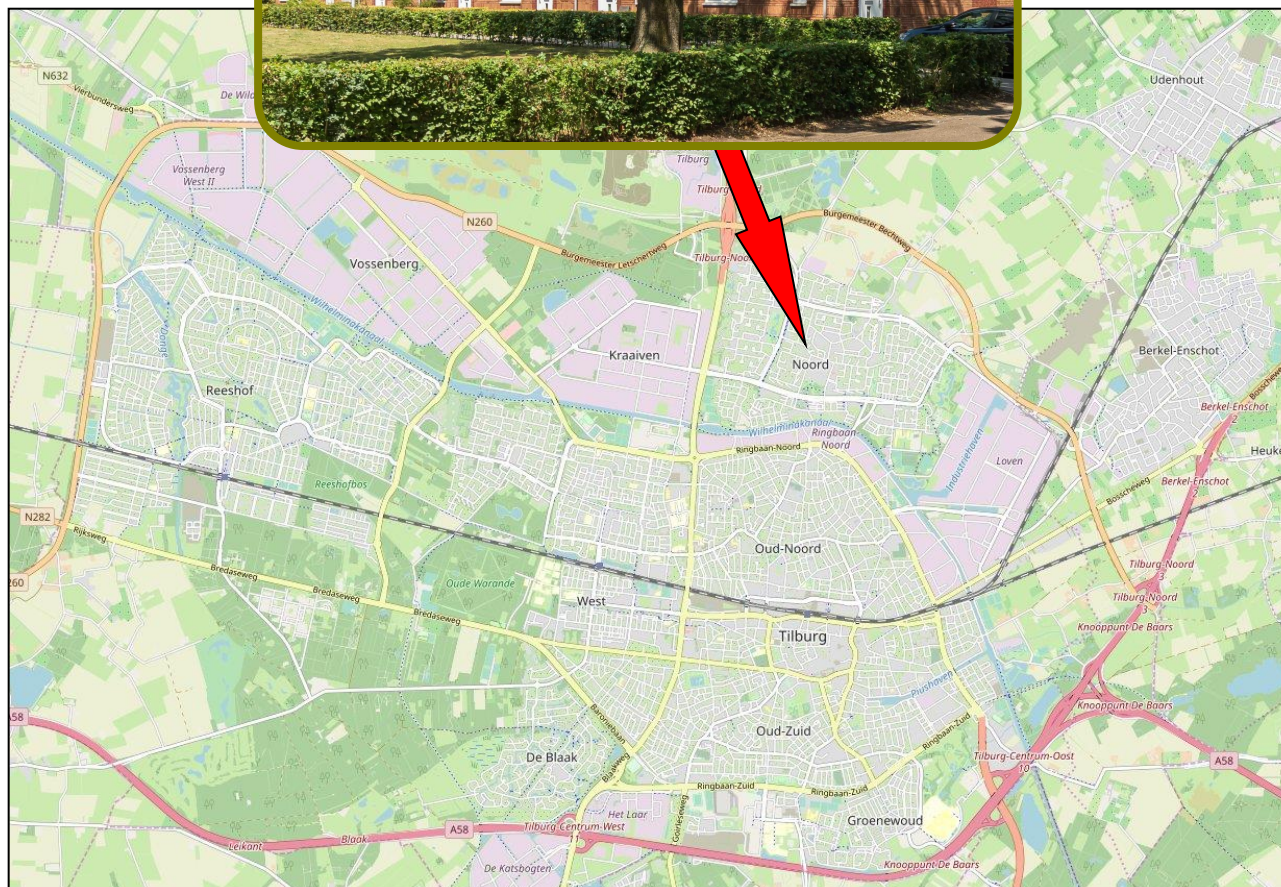
Berging: 7 m²

ligging achtertuin: Noord

WOZ-waarde: € 395.000,-

Aanvaarding: In overleg

* definitie woonoppervlakte: bruto oppervlakte van alle verdiepingen met een minimale hoogte van 1,5m.



Het Kadaster

Het Kadaster houdt bij wie in Nederland welke rechten heeft op grond en gebouwen, en wat de kenmerken daarvan zijn. Dat doet het ook voor schepen, luchtvaartuigen en ondergrondse netwerken. Deze wettelijke taak is bedoeld om de rechtszekerheid te borgen: er ontstaan geen misverstanden over wat van wie is. En wat de precieze locatie ervan is.

Het Kadaster is in 1832 opgericht. Nadat het tot 1974 onderdeel was van het Ministerie van Financiën en daarna van het Ministerie van VROM, is het vanaf 1994 een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO).

De gegevens houdt het kadaster bij in de openbare registers en kadastrale registratie. Door het beheer van deze omvangrijke gegevensbronnen vervult het Kadaster een spilrol op het gebied van vastgoed- en geo-informatie in Nederland.

Hiernaast treft u aan de kadastrale omgevingskaart van de woning. De kaart is noordgericht en geeft een gebied van vier vierkante kilometer weer met als centraal middelpunt de woning.



U heeft belangstelling?

Op deze pagina vindt u belangrijke informatie over hoe te handelen als u belangstelling heeft voor deze woning.

Op het rechtergedeelte van deze pagina vindt u onder meer informatie over uw onderzoeksplicht en het biedverloop. Maar er komt bij het kopen van een huis meer kijken. We gaan er vanuit dat u zich op voorhand al heeft laten voorlichten over uw financiële (on)mogelijkheden.

Daarnaast heeft u als koper een onderzoeksplicht. Informeer dus altijd vóór het starten van de onderhandelingen naar datgene wat u belangrijk vindt.

Hart van Brabant Makelaardij kan slechts de belangen van één partij (in dit geval de verkoper) behartigen. Zo voorkomt de NVM oneerlijke praktijken.

Wij adviseren u dan ook om altijd een eigen NVM-makelaar in de arm te nemen als u belangstelling heeft in een woning die via ons kantoor te koop staat.



Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De informatie in deze verkoopdocumentatie heeft als bedoeling om de (aspirant) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Deze verkoopdocumentatie beoogt juist geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot aanwezige gebreken in de woning.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de (aspirant)koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de (aspirant) koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om altijd een deskundige (makelaar en/of bouwkundige) in te schakelen.

Biedverloop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Het biedverloop bij onderhandelingen over de woning kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met uw eigen makelaar kunt bespreken.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de hoogte van de koopsom, oplevering, bijkomende (ontbindende) voorwaarden en roerende zaken. Echter, een mondelinge overeenkomst is niet voldoende. De overeenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand indien beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

Koopovereenkomst

Als basis wordt gebruik gemaakt van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

In deze koopovereenkomst wordt de verplichting opgenomen tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van vóór 1994 wordt aan de overeenkomst standaard een asbestclausule toegevoegd.

Ter bescherming van de koper kan in de overeenkomst een financieringsvoorbehoud worden opgenomen ter grootte van de koopsom. Wij stellen het wel op prijs om vooraf in contact te treden met uw hypotheekadviseur.



Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
T 013 – 5 835 000
E info@hartvanbrabantmakelaardij.nl
I www.hartvanbrabantmakelaardij.nl

openingstijden:
maandag t/m vrijdag: 09:00 – 17:30
zaterdag: 09:30 – 13:00

**VEELZIJDIG IN
DIENSTVERLENING!**

Uw reactie

De eigenaar van de woning, maar ook wij zijn erg benieuwd wat u van deze woning vindt. Wij zullen dan ook circa één week na het toesturen van deze brochure contact met u opnemen om geheel vrijblijvend te informeren naar uw reactie over de woning en of u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure.

Een bezichtiging

Het bezichtigen van de woning vindt uitsluitend plaats via een afspraak met ons kantoor. Wij maken graag tijd voor u vrij om de woning samen te gaan bekijken. Als u de woning heeft bezichtigd zullen wij na circa één week contact met u opnemen om te vragen wat u van de woning vindt. Daarna zullen wij uw reactie doorgeven aan de eigenaar van de woning.

Waardebepaling van uw huidige woning

Voor een objectieve waardebeoordeling van uw woning zijn wij u graag van dienst. Uiteraard luisteren we naar uw wensen en stellen een op maat gemaakt verkoopadvies voor u op.

Aankoopbemiddeling

U wilt tot aankoop van een woning over gaan, maar twijfelt over een aantal zaken. Aarzel niet en neem uw eigen makelaar mee naar de bezichtiging. Op de eerste plaats weten twee mensen meer dan één; dat we daarnaast ook nog eens voor u de noodzakelijke onderzoeken doen en ook nog eens voor u een scherpe aankoop prijs weten te bedingen is mooi meegenomen. Bovendien zijn we er ook om de aankoop verder (juridisch) tot en met de notariële overdracht in goede banen te leiden.

Hoe kiest u de juiste hypotheekadviseur

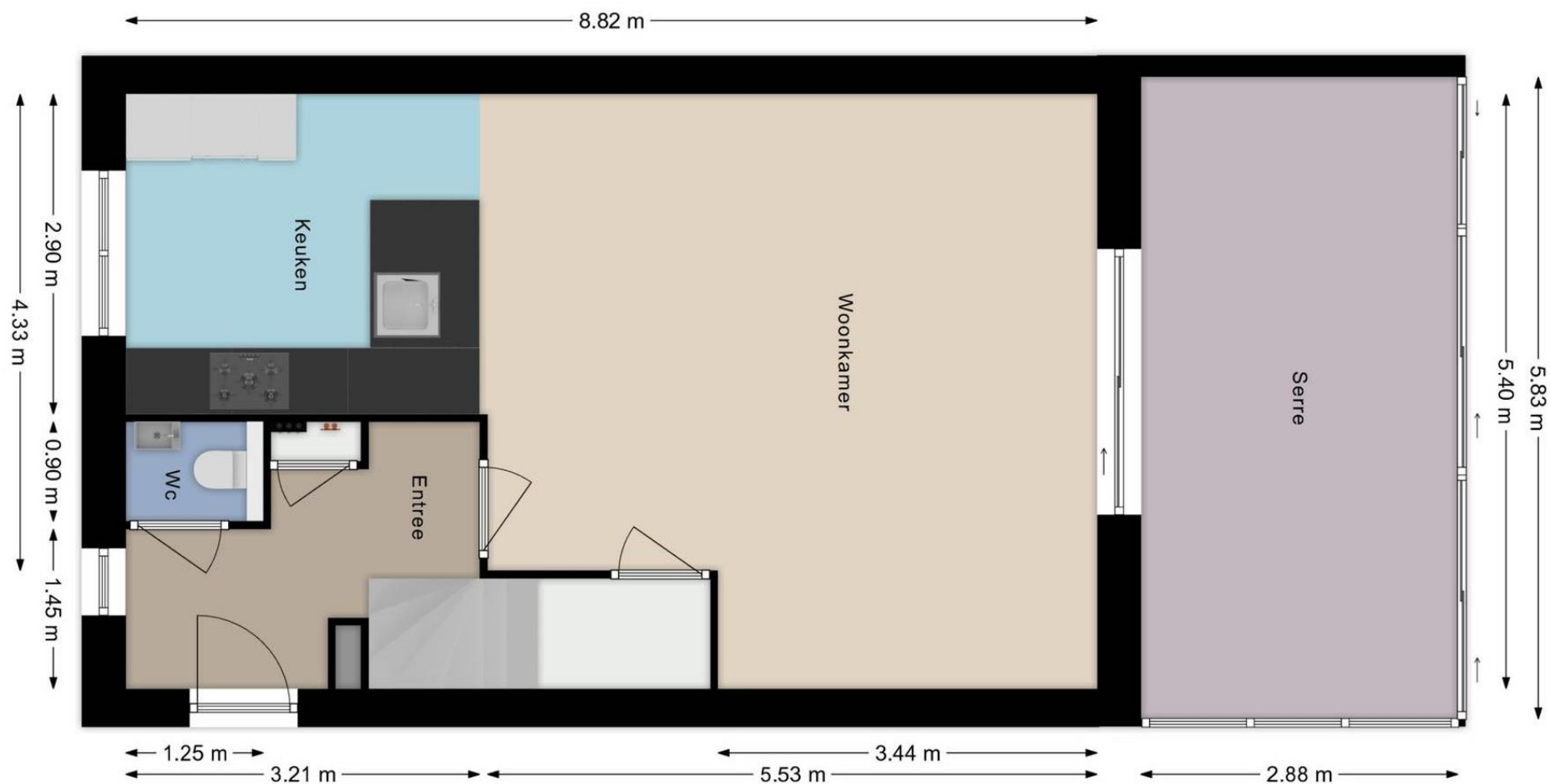
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

De Hypotheekshop
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
013 – 5 835 005
www.hypotheekshop.nl



Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door Hart van Brabant Makelaardij enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (kengetallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel opgenomen tekeningen geven vaak de standdaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat één van de vorige eigenaren wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Hart van Brabant Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.



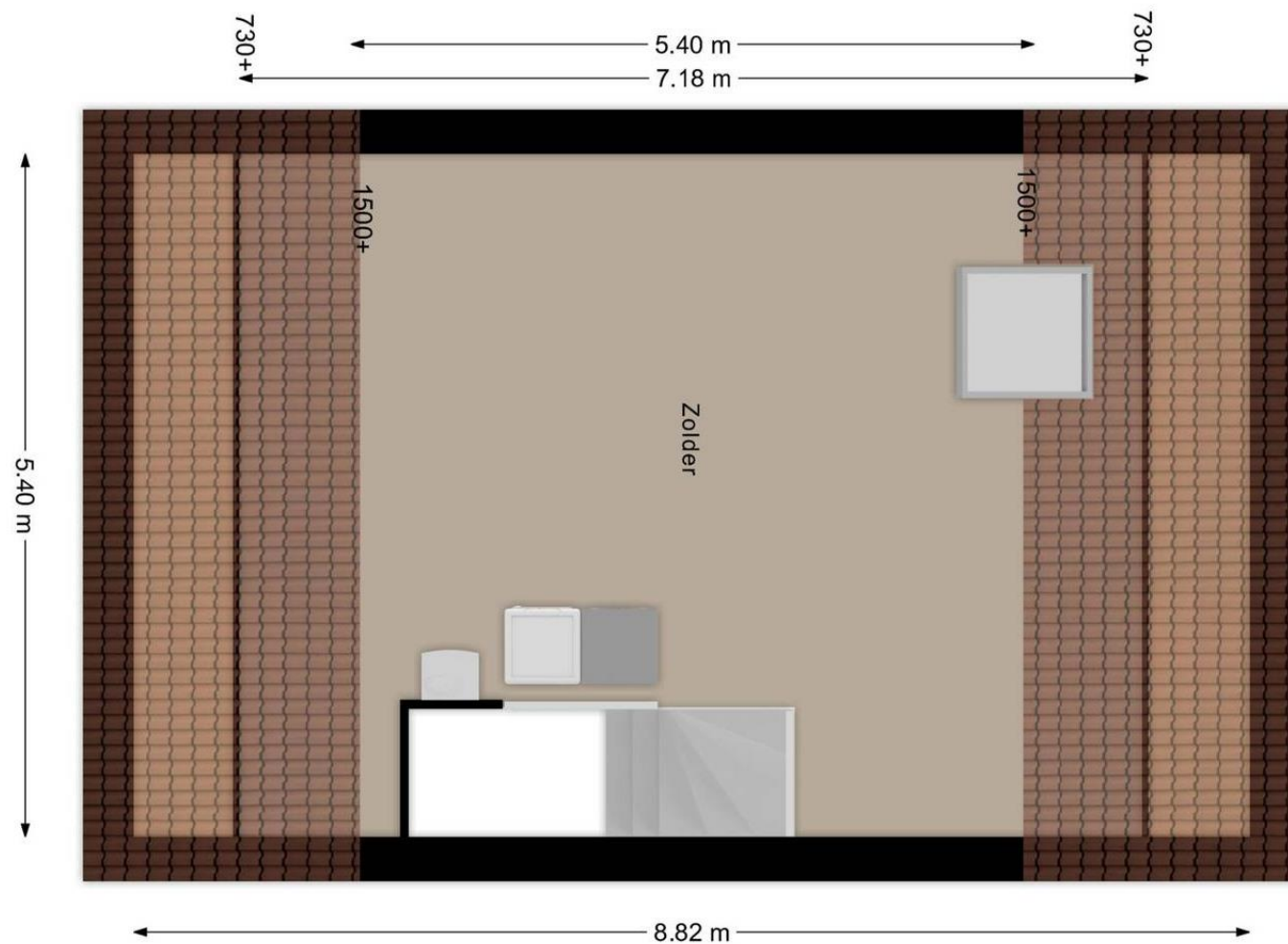
BEGANE GROND

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



TWEEDE VERDIEPING

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

NVM Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij:
opdracht tot dienstverlening bij verkoop/verhuur

d.d.:

betreffende het perceel: Brahmsstraat 33, 5011 DA 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. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
- tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☒	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
- veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer woonkamer	☐	☐	☐	☒
- warmwatervoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Brahmsstraat 33, 5011 DA Tilburg

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
-	☐	☐	☐	☐
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 5-pits gaskooktoestel, afzuigkap, vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koelkast, vriezer, combi-oven	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- (huis)telefoon toestellen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- bijzondere opmerkingen:				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Brahmsstraat 33, 5011 DA Tilburg



Aankoop- begeleiding:

Neem vrijblijvend contact met ons op voor hulp bij het aankopen van uw droomhuis.

Hart van Brabant
Makelaardij

Bezoekadres:
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg

Tel.:
(013) 5 835 000

E-mail:
Info@hartvanbrabant
makelaardij.nl

HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN

