



Neem eens een kijkje in de..... Fabriekstraat 3 te Tilburg

Bouwjaar: 1955

Inhoud: circa 570 m³

Woonoppervlakte: circa 177 m²

Perceeloppervlakte: 206 m²

Met garage!

Gemeentelijk monument

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 725.000,- 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 ongekende 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!

Midden in het centrum, met een karaktervolle gevel, bevindt zich deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Als gemeentelijk monument biedt de woning een unieke uitstraling, gecombineerd met verrassend veel ruimte en modern wooncomfort. De royale woonkamer, verdeeld over drie afzonderlijke ruimtes, zorgt voor een speelse en huiselijke sfeer en biedt volop mogelijkheden voor zowel ontspanning als samenzijn. De keuken met bijkeuken vormt een praktische en prettige basis en met vijf slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte is er aan ruimte geen gebrek. Ook buiten is het heerlijk vertoeven: een fijne tuin, een berging en een garage op afgesloten terrein zorgen voor comfort en gemak in het centrum. De sedumdaken op de uitbouw, berging en garage; de HR++-beglazing, geïsoleerde gevels en het geïsoleerde dak onderstrepen het duurzame karakter van de woning. Een zeldzaam aanbod voor wie op zoek is naar een karakteristiek, ruim en compleet woonhuis!



Begane grond: Je komt binnen in een **portaal** met erachter een lange **hal**, gescheiden door een glaspanelen deur. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de **verdiepte trapkast**, de woonkamer, de keuken en de trap naar boven. Er ligt een tegelvloer van kleine gekleurde tegeltjes, het plafond is gestuukt, de wanden zijn gestuukt en aan de onderzijde voorzien van een afwasbare laag. De **toiletruimte** heeft dezelfde vloertegels en beschikt over een toilet en hoekfonteintje. De **keuken** is voorzien van een vaatwasser, oven met een 4-pits gaskooktoestel, een koelkast en vriezer. Achter de keuken ligt de **bijkeuken** welke weer leidt naar de tuin. In de keuken en bijkeuken liggen grijs gemêleerde vloertegeltjes, zijn de wanden deels betegeld en tref je glaspaneel deuren.



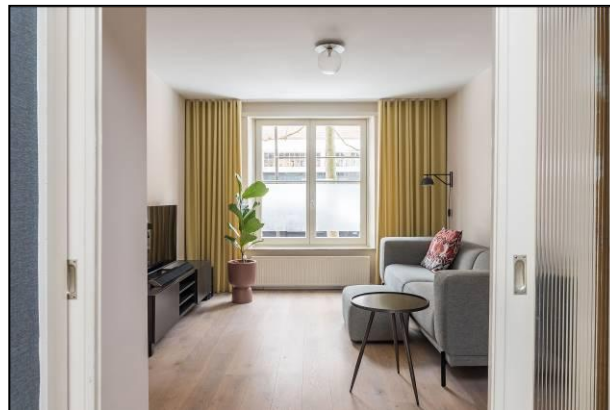
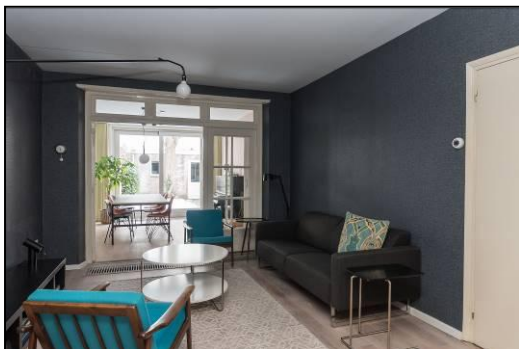
De wijk: Binnenstad

Het centrum van Tilburg is volop in ontwikkeling. Verschillende winkelgebieden staan met elkaar in verbinding. Overdekte winkelcentra wisselen af met spannende slenterstraatjes vol boetiekjes en bredere winkelstraten.

Het centrum van Tilburg laat meteen de veelzijdigheid zien. Verschillende musea, winkels, horeca, filmhuizen, poppodia en parken zorgen voor een unieke samensmelting van het verleden, heden en toekomst. Shop 'till you drop', ga uit je dak of kom tot rust op een terrasje, binnentuin of stadspark.

Dwaalgebied

Het Dwaalgebied bestaat uit kleine, sfeervolle en authentieke straatjes. Het gebied waar je uren kunt rondstruinen. Dit gedeelte van de binnenstad bestaat onder meer uit de Stationsstraat, Noordstraat, Tuinstraat en de Nieuwlandstraat. En ook de Fabriekstraat maakt hier onderdeel van uit.



De **woonkamer** bestaat uit een voor- en achterkamer, gescheiden door en-suite deuren en een extra aangebouwde kamer, ook gescheiden door glaspaneeldeuren. Het kan een grote ruimte zijn, maar ook drie aparte ruimtes als de deuren dicht worden gedaan. Dit geeft veel mogelijkheden om de woonkamer(s) te gebruiken. In de ruimte ligt een eiken houten vloer voorzien van een subtiele whitewash; de wanden en het plafond zijn strak gestuukt. Bij de en-suite-deuren tref je twee vaste kasten aan een zijde en twee schouwen aan de andere zijde. Zowel de voor- als de midden kamer zijn apart te bereiken vanuit de hal.



De wijk: Binnenstad

Spoorzone

De Spoorzone is een verrassende mix van erfgoed en nieuwe architectuur ruig, rauw en verfijnd. Het gebied van de Spoorzone is 75 hectare groot en ligt midden in de stad, aan het spoor en het station. Wonen, werken, entertainment en ondernemen komen samen in een gebied dat groeiend en erg in trek is.



Centraal voor de spoorzone staat dan ook het woord verbinden: het gebied moet alle facetten in een wijk verbinden met elkaar. Het gebied is erg in trek bij zowel jong als oud.



De ruimte in de uitbouw heeft een deur naar de bijkeuken. Een grote schuifpui geeft toegang tot de tuin.

Eerste verdieping: De **overloop** geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trap naar de volgende verdieping. Op de overloop tref je nog een **bergkast**. Er ligt vinyl op de vloer (betonlook), de wanden en het plafond hebben dezelfde afwerking als de hal beneden.

De **badkamer** is voorzien van een douche, een toilet en een wastafel. Hier liggen grijs gemêleerde vloertegels en zijn de wanden geheel betegeld.





Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde en bestaat uit oorspronkelijk twee kamers waardoor dit een zeer royale slaapkamer is geworden. Er is een inbouwkast aanwezig en een extra raam in de zijgevel. Er ligt (betonlook) vinyl op de vloer en de wanden en het plafond zijn gestuukt. Er aantal wanden zijn voorzien van een fraai behang.

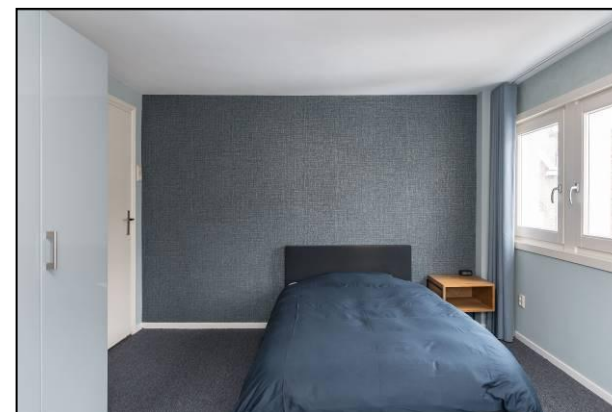


Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en heeft een openslaande deur met een Frans balkon en eveneens een inbouwkast. Hier ligt vloerbedekking en zijn de wanden en het plafond gestuukt.



Tweede verdieping: Overloop met **bergkast**, met hierin de cv-ketel, en toegang tot drie slaapkamers en een aparte wasruimte. Er ligt vinyl (betonlook) en de wanden en het plafond zijn gestuukt.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde en heeft ramen in de voor- en zijgevel. **Slaapkamer 4** ligt aan de achterzijde en heeft ook ramen in de achter- en zijgevel. Deze kamer heeft tevens een vaste kast. Beide kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden met deels een fraai behang en een gestuukt plafond. **Slaapkamer 5** is nu in gebruik als bergkamer. Hier ligt vinyl en is de rest gestuukt. Dit geldt ook voor de wasruimte.



Herkomst straatnaam:

De Fabriekstraat werd officieel door de gemeenteraad vastgesteld op 8 oktober 1881, lopende van de Stationstraat tot de Noordhoekring. De familie Pollet liet op de hoek Noordstraat - Fabriekstraat een villa bouwen, die we nu nog kennen als De Vier Jaargetijden. Ook hadden ze hier een lakenfabriek.

Bron: Wiki Midden Brabant



Buiten: De woning beschikt over een privacy biedende **achtertuin** met terras, een paar borders, een stenen **berging** en zijpoort naar het, van de straat afgesloten, terrein met garages. De **garage** naast de erfafscheiding behoort bij de woning. Zowel de garage als de berging zijn voorzien van elektra. Leuk detail is dat het plat dak van de garage, de berging en de uitbouw zijn voorzien van een sedum dak met insectenhotel.

Fabriekstraat 3

5038 EM Tilburg

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

Wijk:	Binnenstad
Bouwjaar:	1955
Inhoud:	Circa 570 m³
Perceeloppervlakte:	206 m²
Kadaster:	Tilburg N 12938
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, Intergas uit 2019
Energie label:	n.v.t. (monument)
Dubbel glas:	Grotendeels HR++
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Ja
Vloerisolatie:	Nee

Woonoppervlakte*: 177 m²

Oppervlakte:

woonkamer 45 m²

keuken 6 m²

bijkeuken 4 m²

slaapkamer 1 22 m²

slaapkamer 2 14 m²

badkamer 4 m²

slaapkamer 3 16 m²

slaapkamer 4 15 m²

slaapkamer 5 6 m²

wasruimte 4 m²

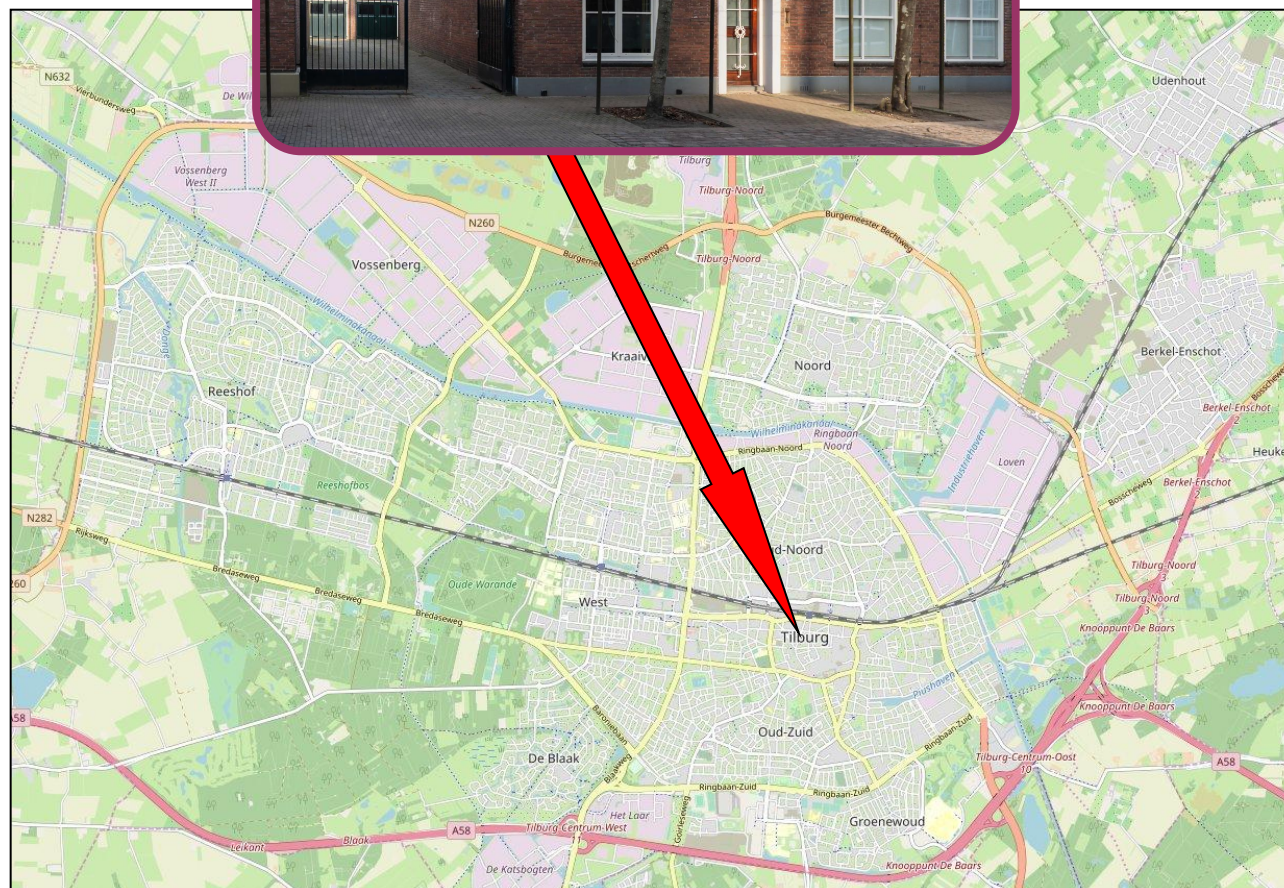
Garage: 14 m²

Berging: 10 m²

ligging achtertuin: Noord

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 voor 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 van 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 aankoopprijs 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

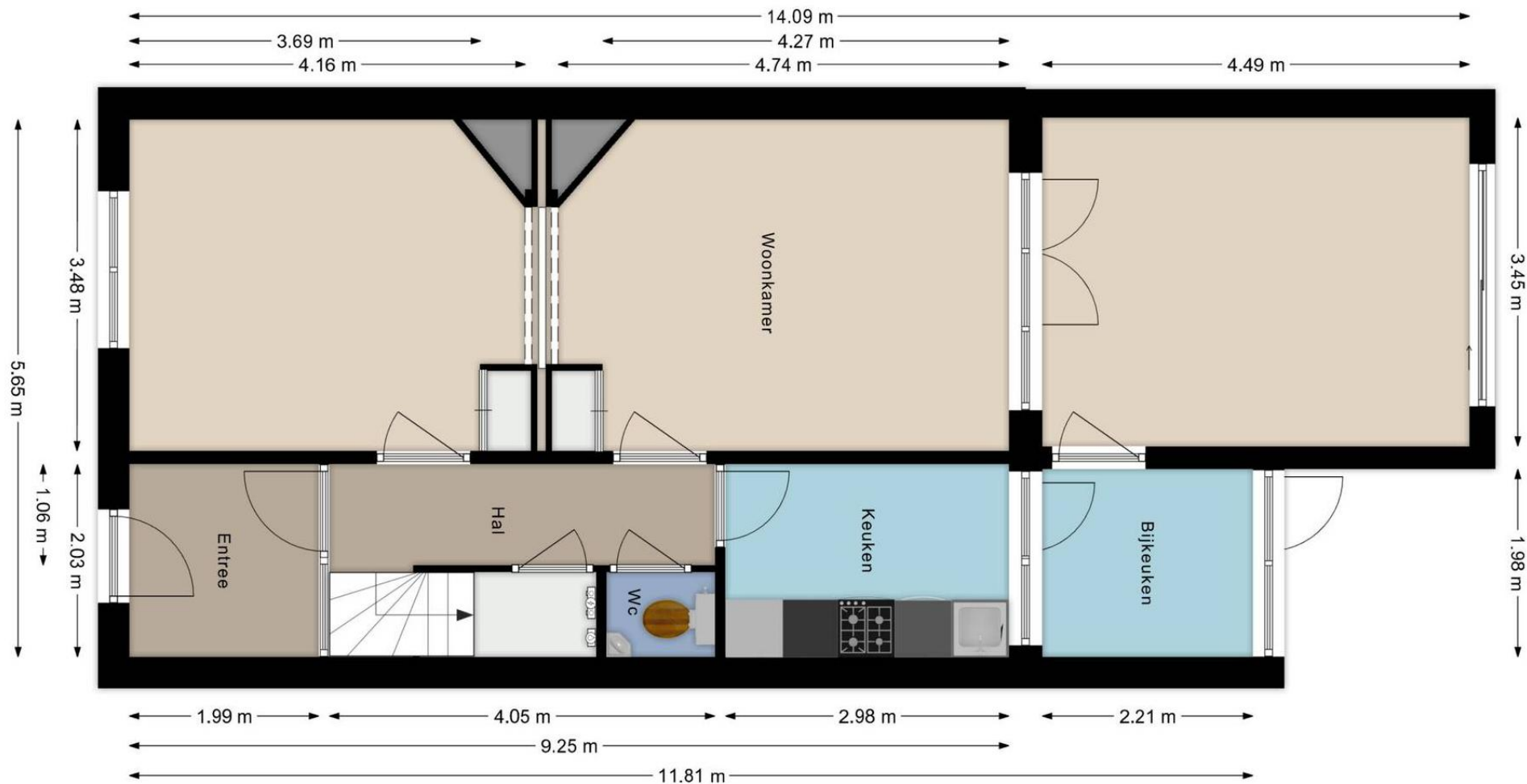
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

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



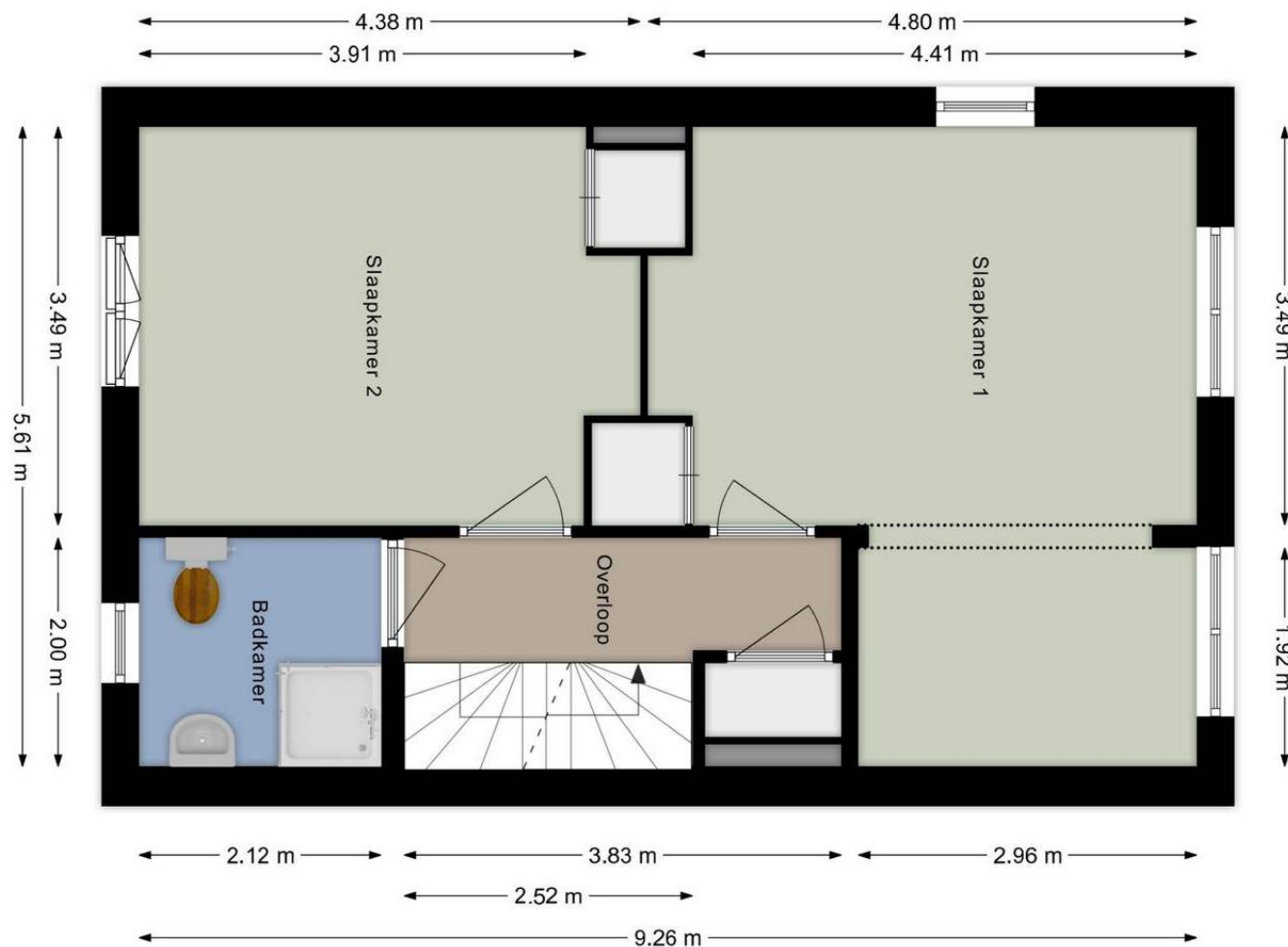
Voorbehouden

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 standaardsituatie 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.



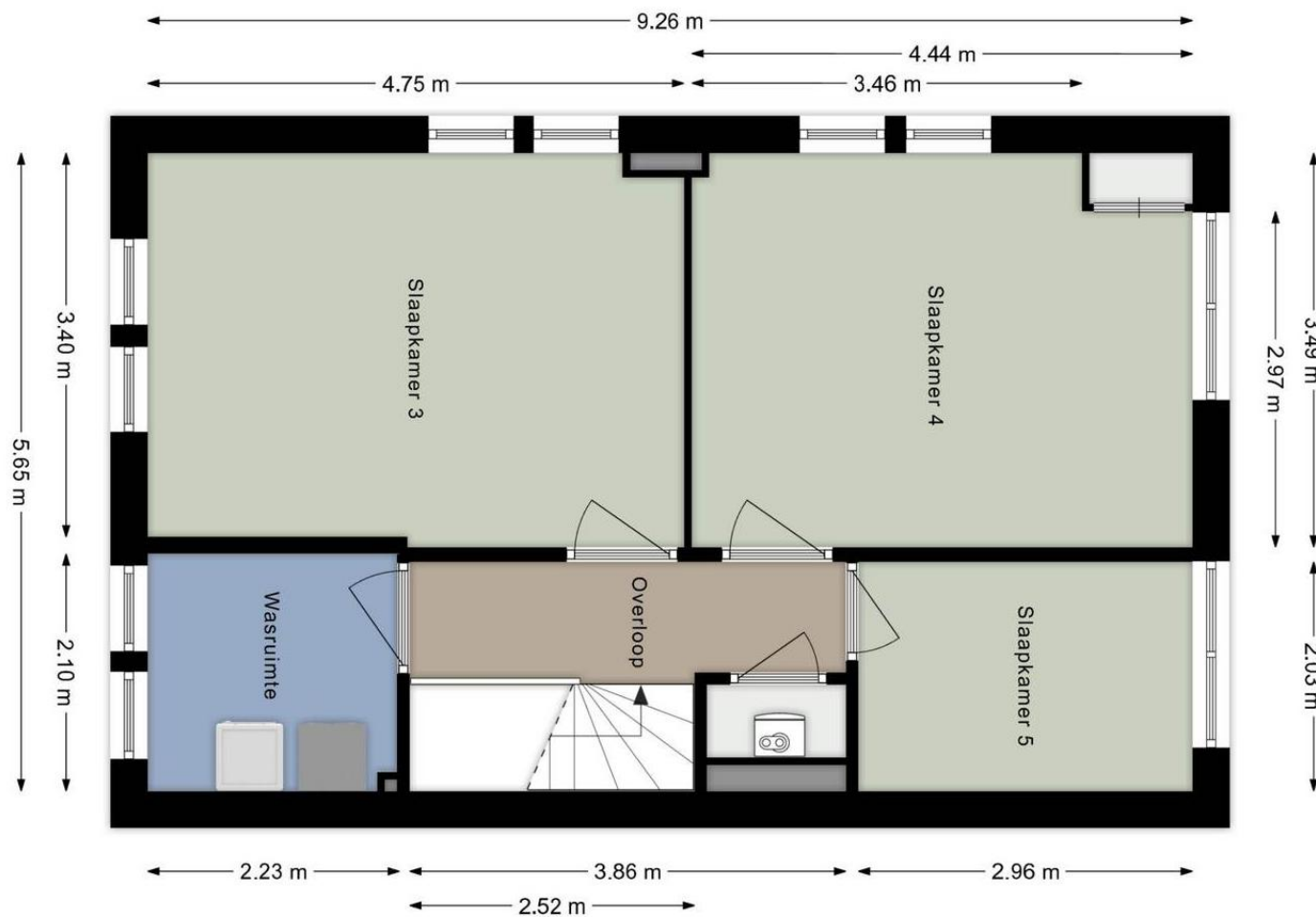
BEGANE GROND

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



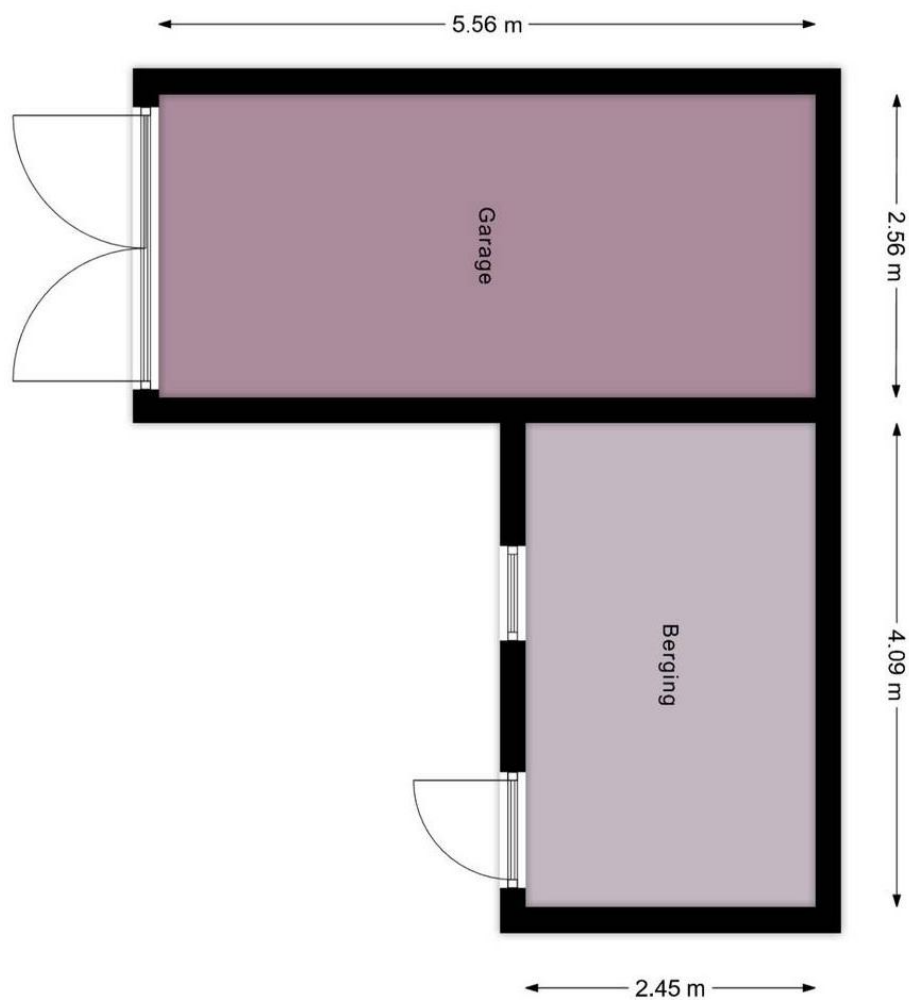
EERSTE VERDIEPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



TWEEDE VERDIEPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



GARAGE EN BERGING

Aan deze plattegronden 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: Fabrikstraat 3, 5038 EM 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: Fabrikstraat 3, 5038 EM 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:				
- koel/vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- magnetron/oven combinatie	☒	☐	☐	☐
- fornuis	☒	☐	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
- keukenverlichting	☒	☐	☐	☐
- plafonnieres hallen / slaapkamers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- 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),

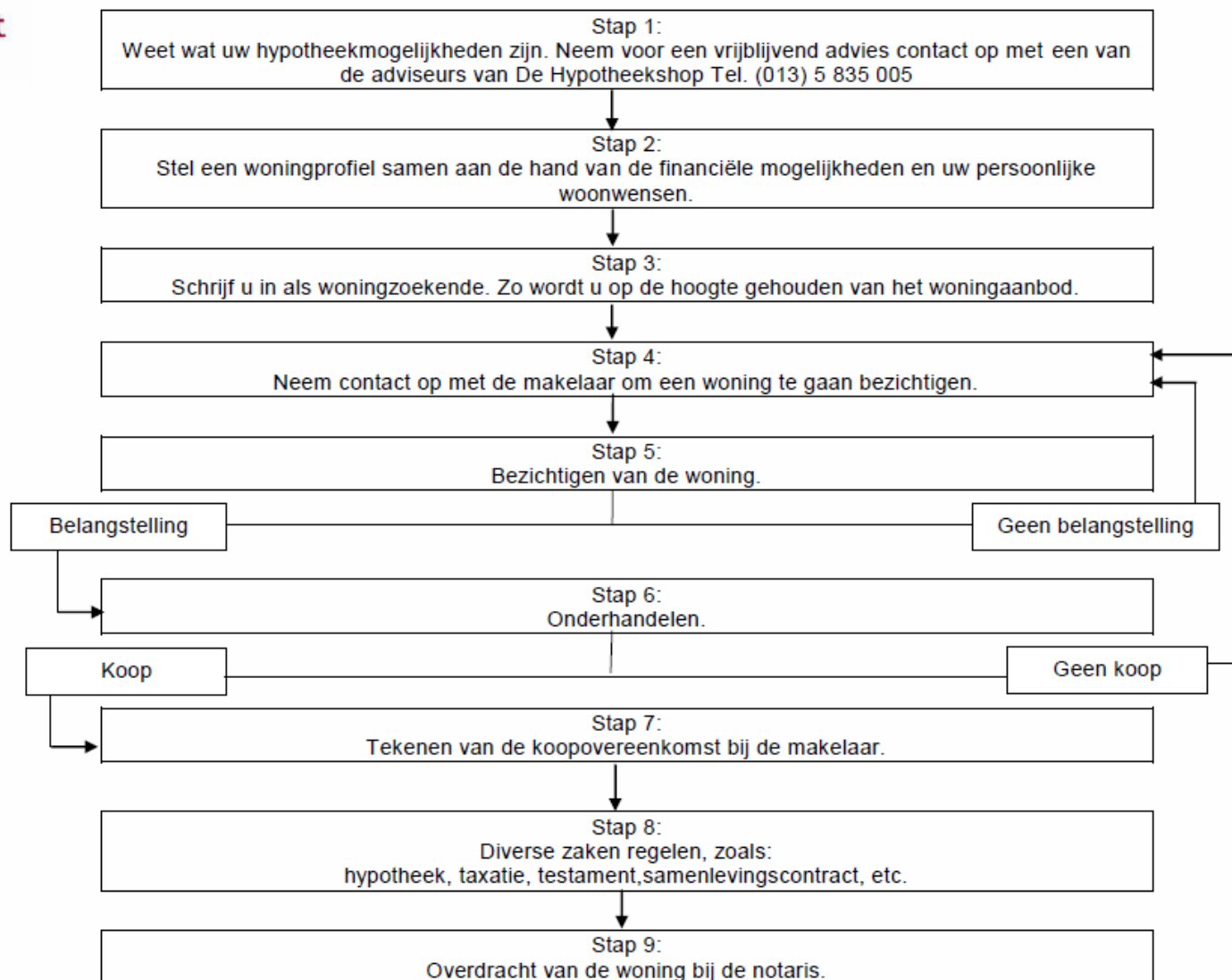
plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Fabrikstraat 3, 5038 EM Tilburg



HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN



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