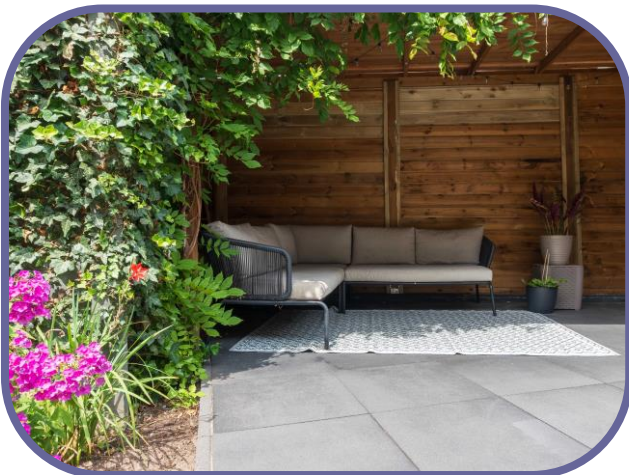




Bouwjaar: 1938

Inhoud: circa 365 m³

Woonoppervlakte: circa 104 m²

Perceeloppervlakte: 170 m²

Energie label: E

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 419.000,- k.k.

**Neem eens een kijkje in de.....
Kwaadeindstraat 91 te Tilburg**





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!



Deze brede hoekwoning uit 1938 combineert het karakteristieke van de jaren '30, zoals de erker aan de voorzijde, met hedendaags wooncomfort. Aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren voor een fijne verbinding tussen de woonkamer en de privacy biedende tuin met overkapping. De open keuken sluit hier naadloos op aan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een compacte, maar praktische badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. De zolder biedt verrassend veel ruimte: een royale voorzolder met wasmachine-aansluiting en cv-opstelling én een vierde slaapkamer met dakkapel. De woning ligt vlakbij de Ringbaan-West, het Spoorpark, scholen en diverse winkels.

Begane grond: *Entree* met toiletruimte, trapopgang en verdiepte trapkast met hierin o.a. de elektra- en gasmeter. De **toiletruimte** heeft twee kleine raampjes, een toilet en fonteintje. De wanden zijn geheel betegeld. Middels een glaspanelen deur kom je de **woonkamer** binnen. Aan de voorzijde is een erker aanwezig en aan de achterzijde heb je openslaande tuindeuren. De gehele begane grondvloer is voorzien van een houtlook PVC vloer, gestuikte wanden en een gestuukt plafond.



De wijk: Bouwmeesterbuurt

De wijk Bouwmeesterbuurt ligt achter het Spoorpark tussen de ringbaan West en de Spoorzone. Binnen vijf fietsminuten sta je in het centrum van Tilburg.

De wijk kenmerkt zich door een mix van nieuwbouwwoningen en bestaande bouw, gecombineerd met groenvoorzieningen en speeltuintjes.

Voor de boodschappen loop je zo naar het winkelplein met o.a. de AH XL, de Aldi en het Kruidvat.

Nabij gelegen winkelcentrum:



Nabij gelegen Spoorpark:

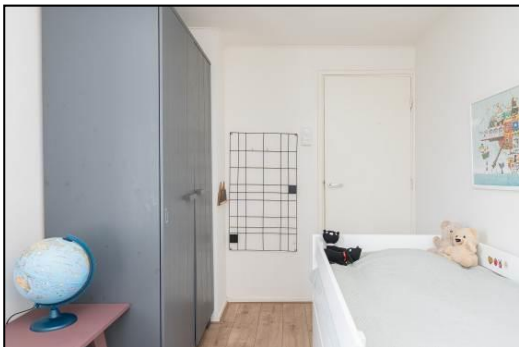
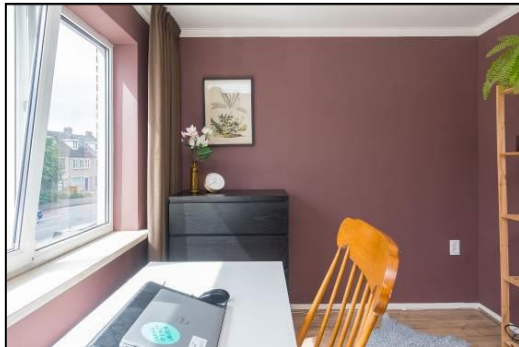


Eerste verdieping: Overloop met drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Zowel op de overloop als in de drie slaapkamers ligt er laminaat op de vloer en zijn de wanden en het plafond gestuukt.



De **open keuken** ligt aan de achterzijde en heeft een in hoek opgestelde keuken. Het keukenblok is in een lichte kleurstelling uitgevoerd met een donkergekleurd composiet aanrechtblad. Het spoelgedeelte met de vaatwasser staat tegen de wand van de hal en het kookgedeelte bevindt zich tegen de zijgevel, waarbij je kookt op een 5-pits gaskookplaat met RVS afzuigkap. Er is tevens een koelkast aanwezig en een combi-oven. De achterwand boven het aanrecht is betegeld. Vanuit het keukengedeelte is nog een deur aanwezig naar de tuin.





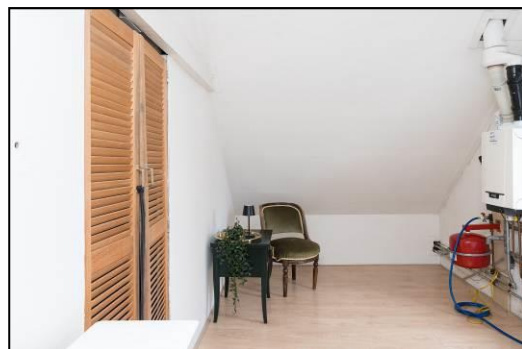
Slaapkamers 1 en 3 zijn aan de achterzijde gelegen en **slaapkamer 2** ligt aan de voorzijde. De kamers zijn circa 15, 9 en 7 m² groot.

In slaapkamers 1 en 2 zijn er kunststof kozijnen aanwezig met HR beglazing en een draaikiepraam. Slaapkamer 3 heeft een raam in de achtergevel en een in de zijgevel. Dit betreft een houten kozijn en een kunststof kozijn.





De **badkamer** is aan de voorzijde gelegen. Er is een douchecabine aanwezig met glazen wanden en deur, een brede wastafel met onder hangend ladenmeubel en een hangcloset. De ruimte is afgewerkt met een antracietkleurige tegelvloer, witte tegels tegen drie wanden en antracietkleurige tegels tegen de wand van de douche. Het plafond is gestuukt en voorzien van inbouwspotjes.



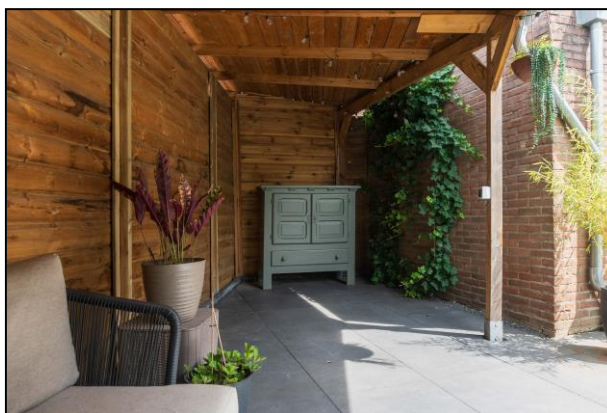
Tweede verdieping: Er is een ruime **voorzolder** aanwezig met in de zijgevel twee ramen die zorgen voor veel daglicht. Hier hangt de cv-ketel en is de aansluiting voor de wasmachine gemaakt. De gehele tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Middels louverdeuren kom je in **slaapkamer 4**. Deze kamer heeft aan de voorzijde een kleine, kunststof dakkapel.



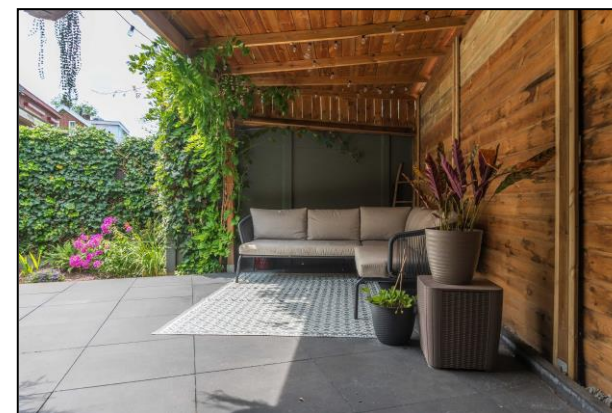
Herkomst straatnaam:

Ontleend aan de plaatselijke benaming Kwaad Eind. op de kaart van D. Zijnen uit 1760 komt het Quaad End voor. In het boekje Verdeeling van de Tienden uit 1778 lezen we als begrenzing van de Kasteel-Klamp 't kwaadeinds straatje tot in 't kwaad eind aan den waterloop etc. De kaart van A. Arts uit ca. 1870 heeft de Kwaadeindsche straat en de Legger van wegen en voetpaden uit 1872 de Kwaad Endsche straat. In de volksmond leeft de benaming ook als Kedént voort.

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



Buiten: Er is een **voortuin**, een **zijpad** en een **achtertuin** aanwezig. Middels een afgesloten poort loop je de achtertuin in, tussen de stenen **berging** en de aangebouwde stenen **overkapping**. Dit is een ideale plek voor de fietsen. Geheel achterin de tuin is een grote, houten **overkapping** gemaakt waar je heerlijk kunt zitten. De tuin is strak en gezellig aangelegd met veel terras en een fraai gevulde border aan de westzijde. Er is water en elektra aanwezig in de tuin. Ook de voortuin is netjes aangelegd met haagjes en bestrating.



Kwaadeindstraat 91

5041 JK Tilburg

Vraagprijs: € 419.000,- k.k.

Wijk:	Bouwmeesterbuurt
Bouwjaar:	1938
Inhoud:	Circa 365 m³
Perceeloppervlakte:	170 m²
Kadaster:	Tilburg O 5636 en 5635
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, Remeha uit 2014
Energie label:	E
Dubbel glas:	Ja
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Nee
Vloerisolatie:	Nee
Ventilatie:	Natuurlijk

Woonoppervlakte*: 104 m²

Oppervlakte:

woonkamer 25 m²

keuken 8 m²

slaapkamer 1 15 m²

slaapkamer 2 9 m²

slaapkamer 3 7 m²

badkamer 4 m²

slaapkamer 4 12 m²

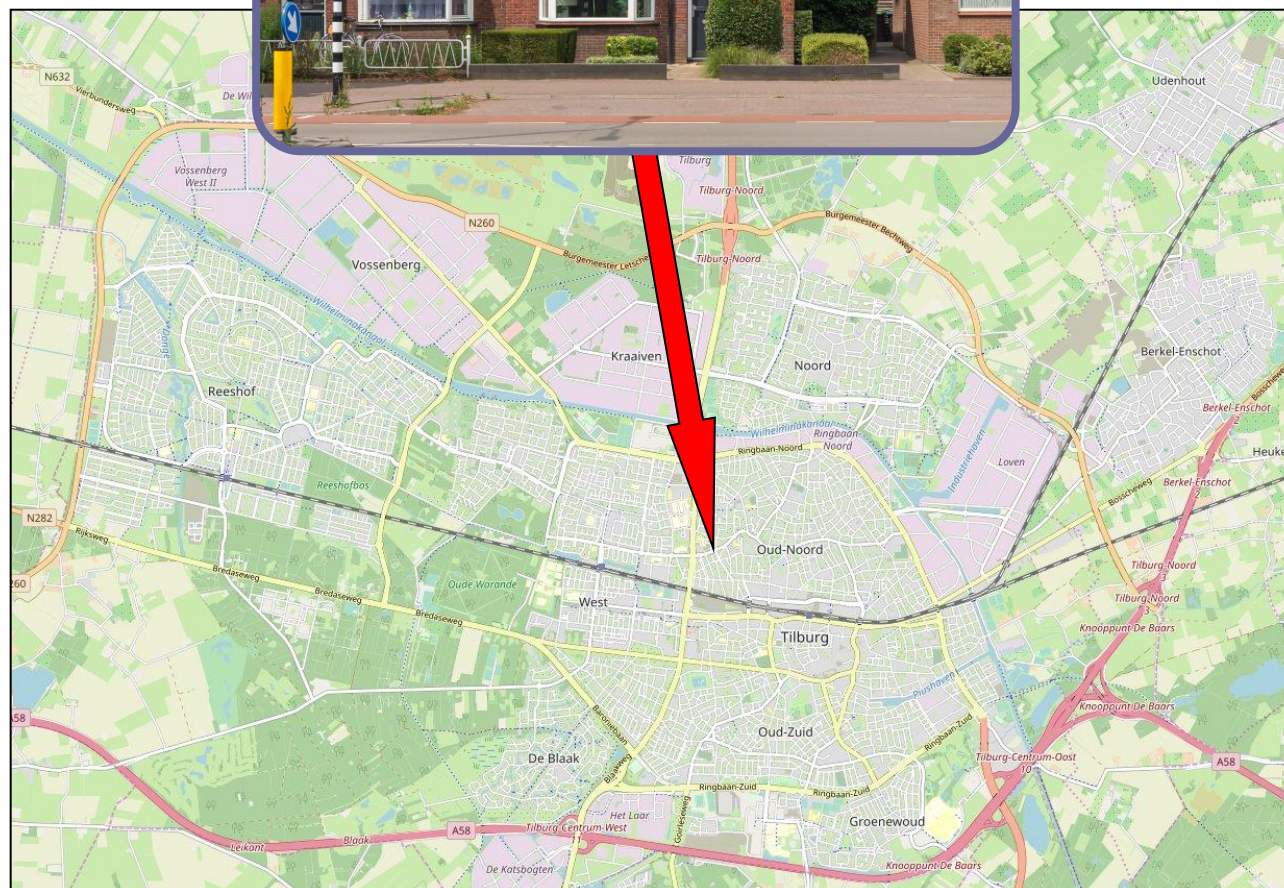
Berging: 11 m²

ligging achtertuin: Noord-west

WOZ-waarde: € 326.000,-

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 waardebepaling 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

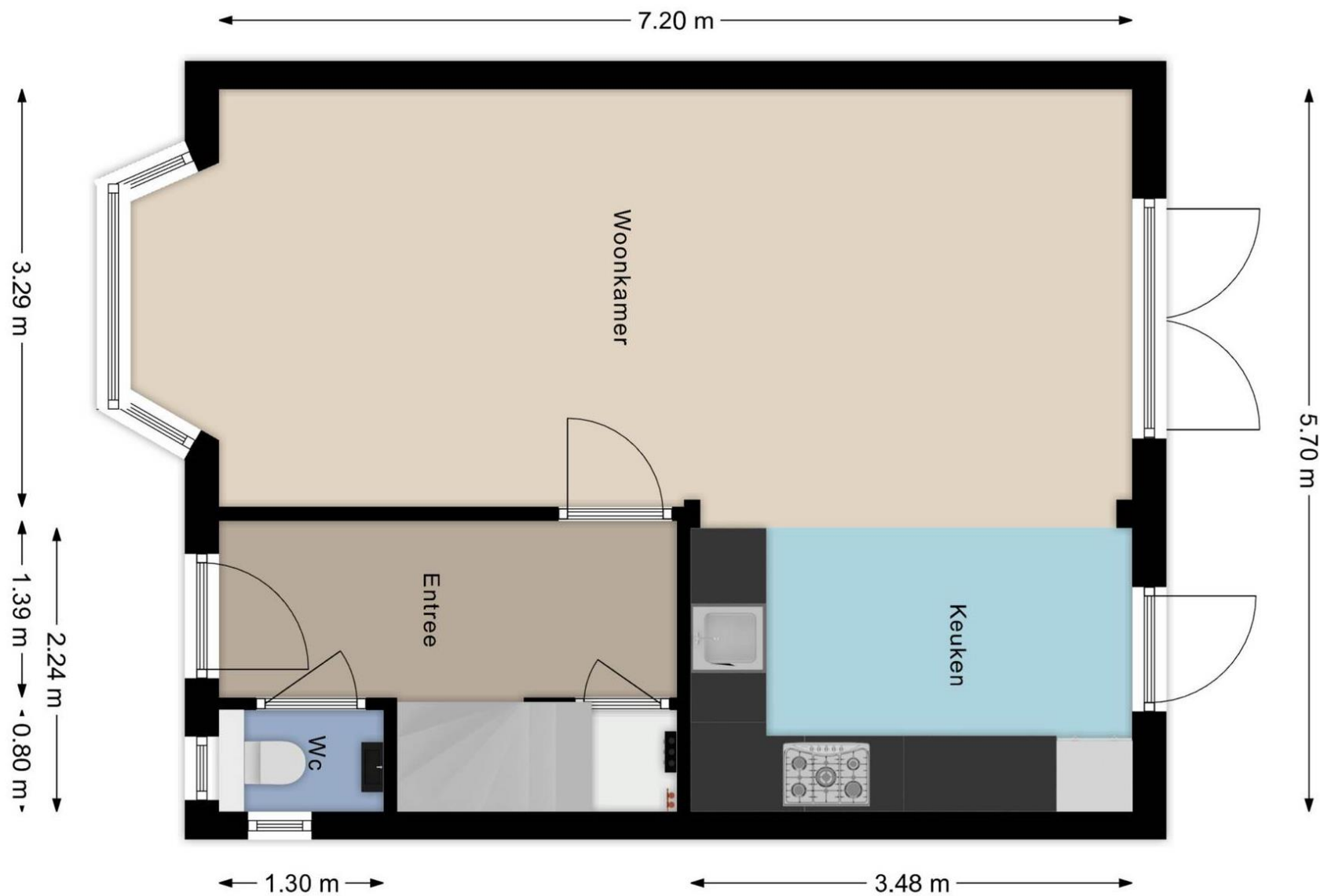
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

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



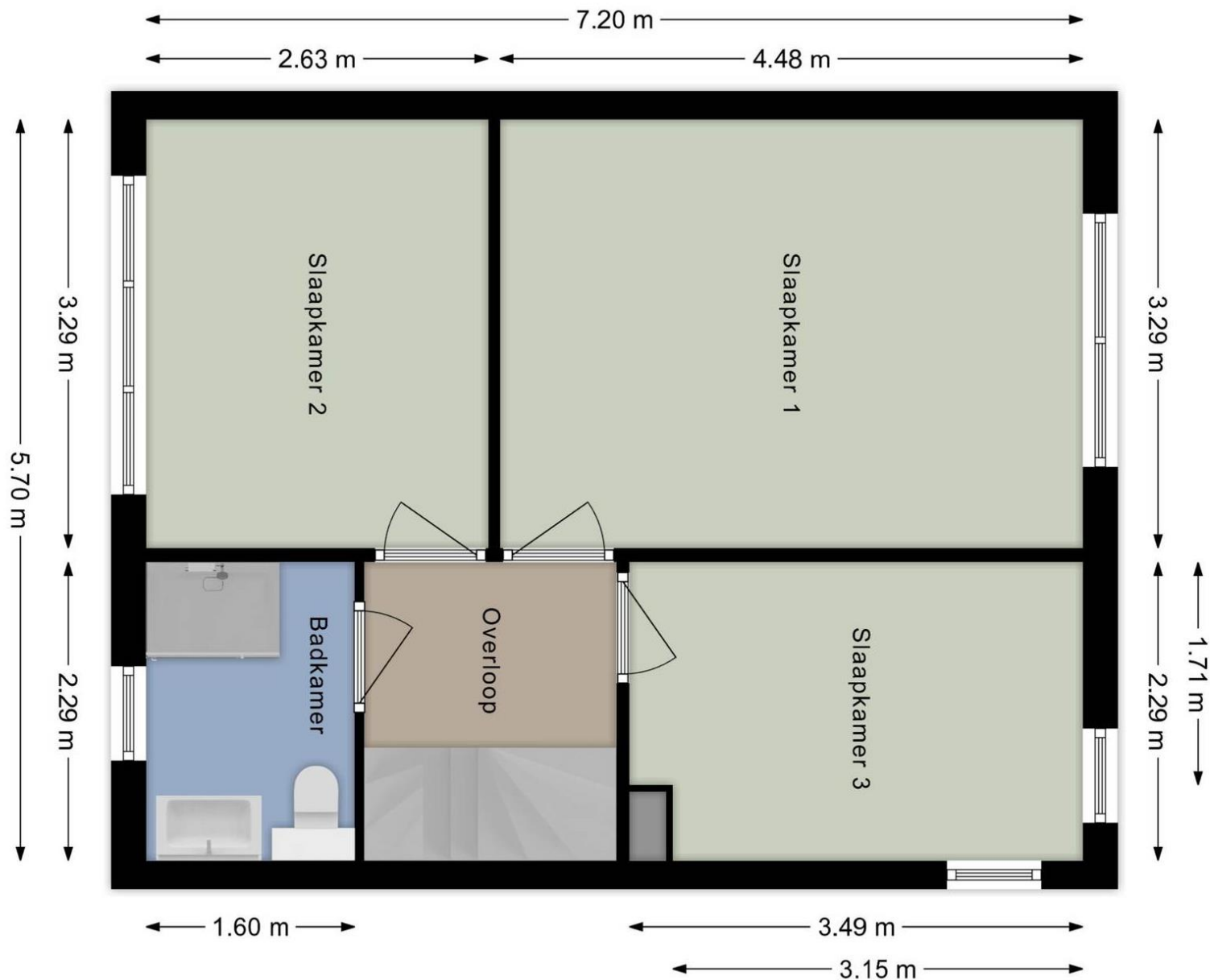
Voorbehouden

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.



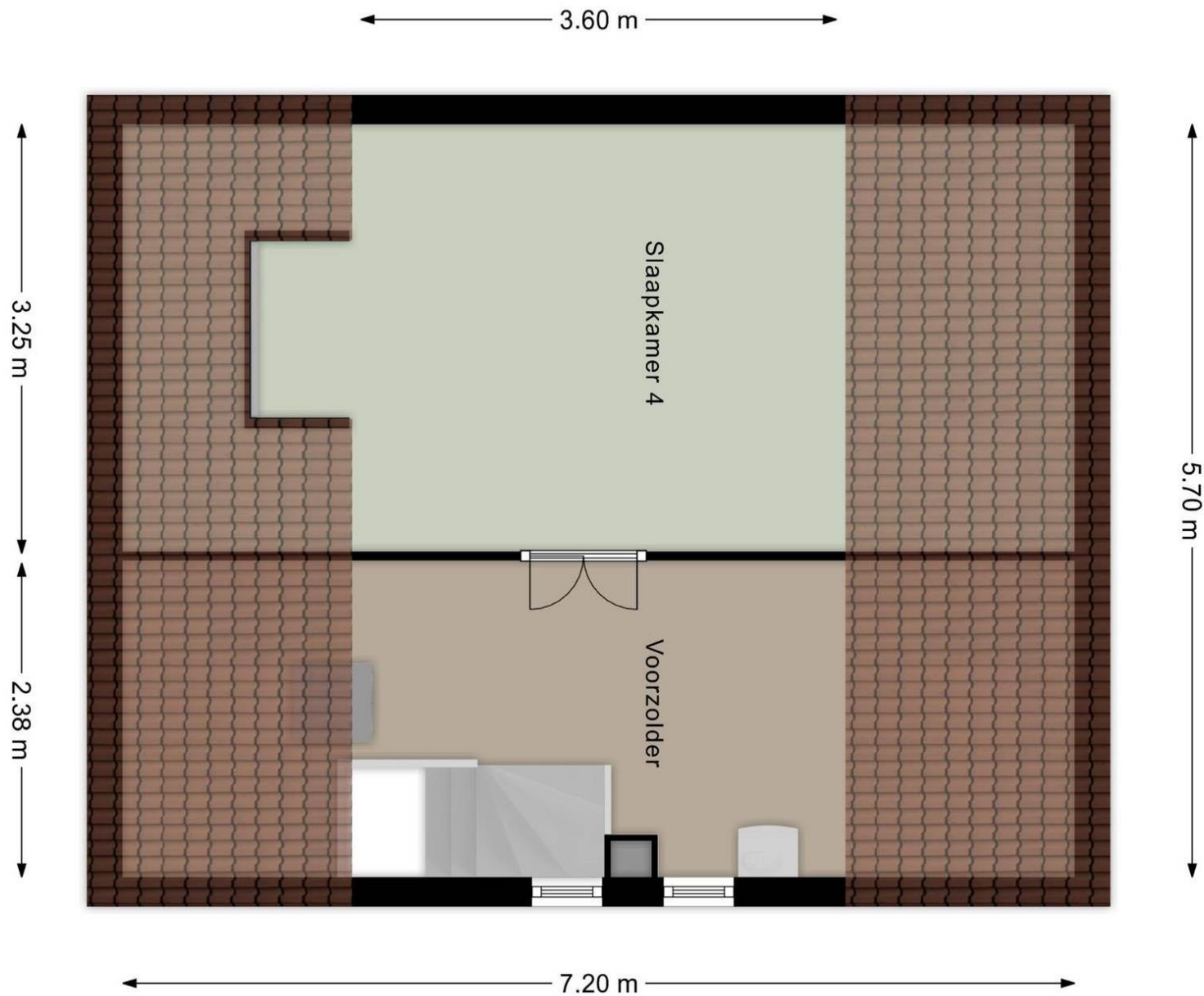
BEGANE GROND

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.

Betreft: Kwaadeindstraat 91, 5041 JK te Tilburg



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: Kwaadeindstraat 91, 5041 JK 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: Kwaadeindstraat 91, 5041 JK 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:				
- combi-oven, koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- 5-pits gaskookplaat, afzuigkap	☐	☐	☐	☐
- 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: Kwaadeindstraat 91, 5041 JK 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

