



TILBURG
Schipluidenlaan 235

Kenmerken & specificaties



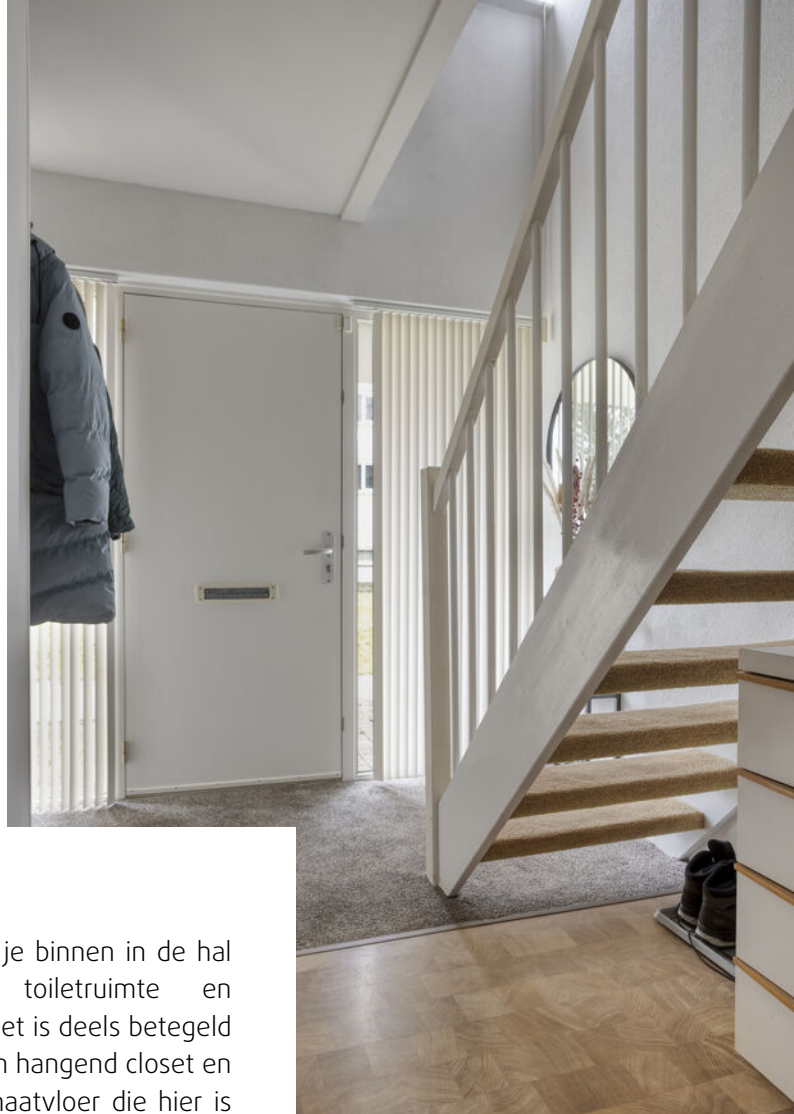
Inhoud woning:	$\pm 566 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte:	$\pm 160 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte:	$\pm 230 \text{ m}^2$
Bouwjaar:	2001



Inleiding

In de geliefde wijk Dalem in de Reeshof ligt deze goed onderhouden en verrassend ruime kwadrantwoning. De woning is omringd door veel groen, met speeltuintjes in de directe omgeving. Ook winkels, sportvoorzieningen, scholen, uitvalswegen en zowel bus als treinverbindingen bevinden zich vlakbij. Een ideale plek voor gezinnen die comfortabel en centraal willen wonen. Met 5 slaapkamers, een luxe vernieuwde badkamer, moderne keuken, ruime serre, garage en meerdere parkeerplaatsen biedt deze woning volop leefruimte voor het hele gezin.

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Hal/entree:

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Het toilet is deels betegeld en voorzien van een hangend closet en fonteintje. De laminaatvloer die hier is gelegd loopt door over de gehele begane grond en zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.



Woonkamer:

De woonkamer is prettig ingedeeld met aan de rechterzijde de zithoek en aan de linkerzijde de eethoek bij de keuken. De ruimte is licht en sfeervol afgewerkt met behangen wanden en een strak gestuukt plafond. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel waar het gezin samenkomt.







Keuken:

De moderne keuken is ruim opgezet met laminaatvloer en uitgevoerd in een hoekopstelling met een extra kastenwand, waardoor er veel werk en bergruimte aanwezig is. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, een in het plafond geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en koelkast met aparte vriezer. Een complete en eigentijdse keuken die perfect aansluit bij het gezinsleven.



Serre:

Via de schuifpui bereik je de ruime serre, een heerlijke verlenging van de woonkamer. Deze ruimte verbindt binnen en buiten op een natuurlijke manier en fungeert als tweede woonkamer. Dankzij de glazen schuifwanden kun je hier vrijwel het hele jaar door genieten van het buitengevoel. De serre is voorzien van ingebouwde verlichting en een zonnescherm aan de bovenzijde, waardoor het ook op warme dagen comfortabel blijft.





Eerste verdieping:

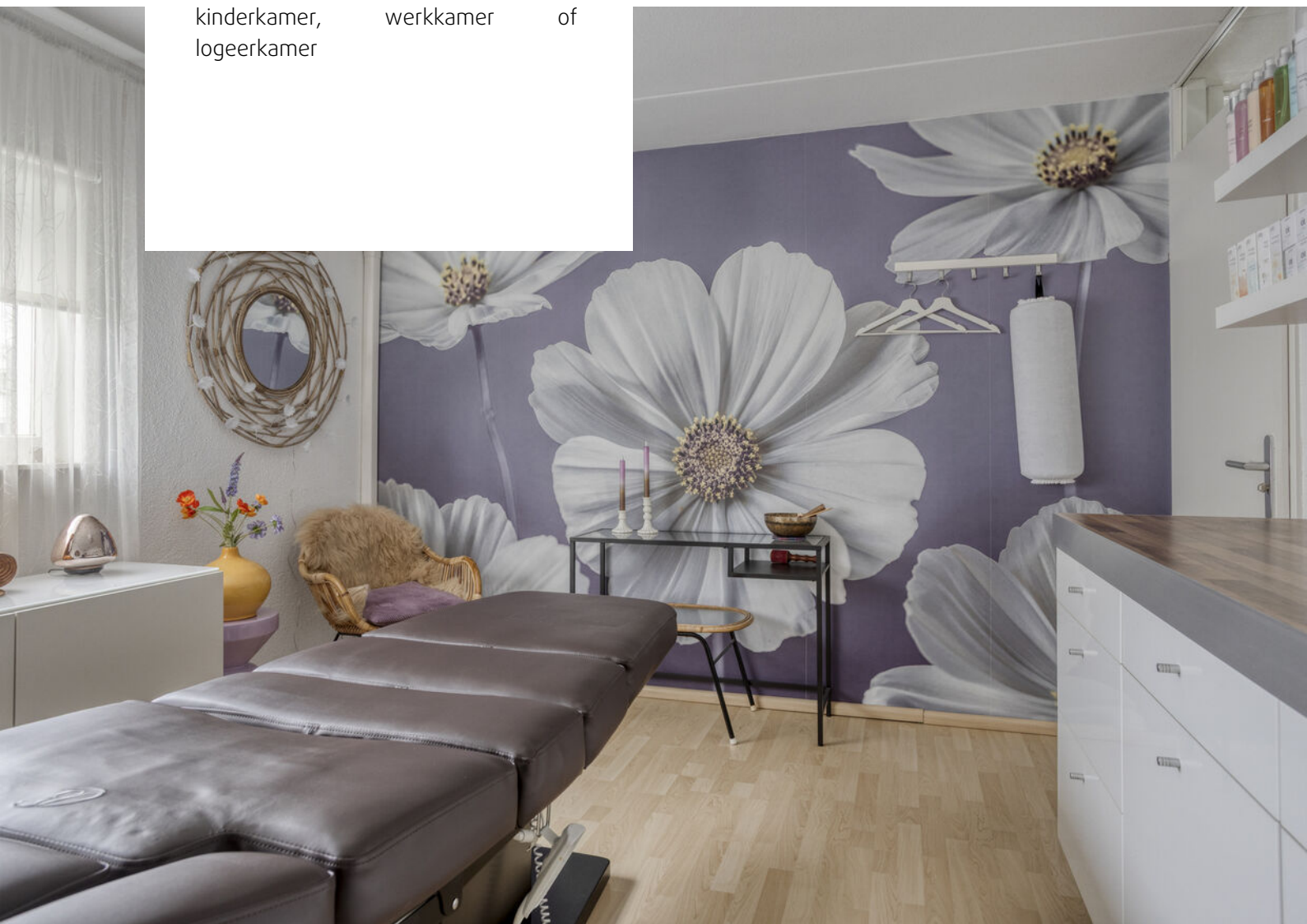
Op de 1e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en de luxe badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie laminaatvloer die zorgt voor een rustige, uniforme uitstraling.

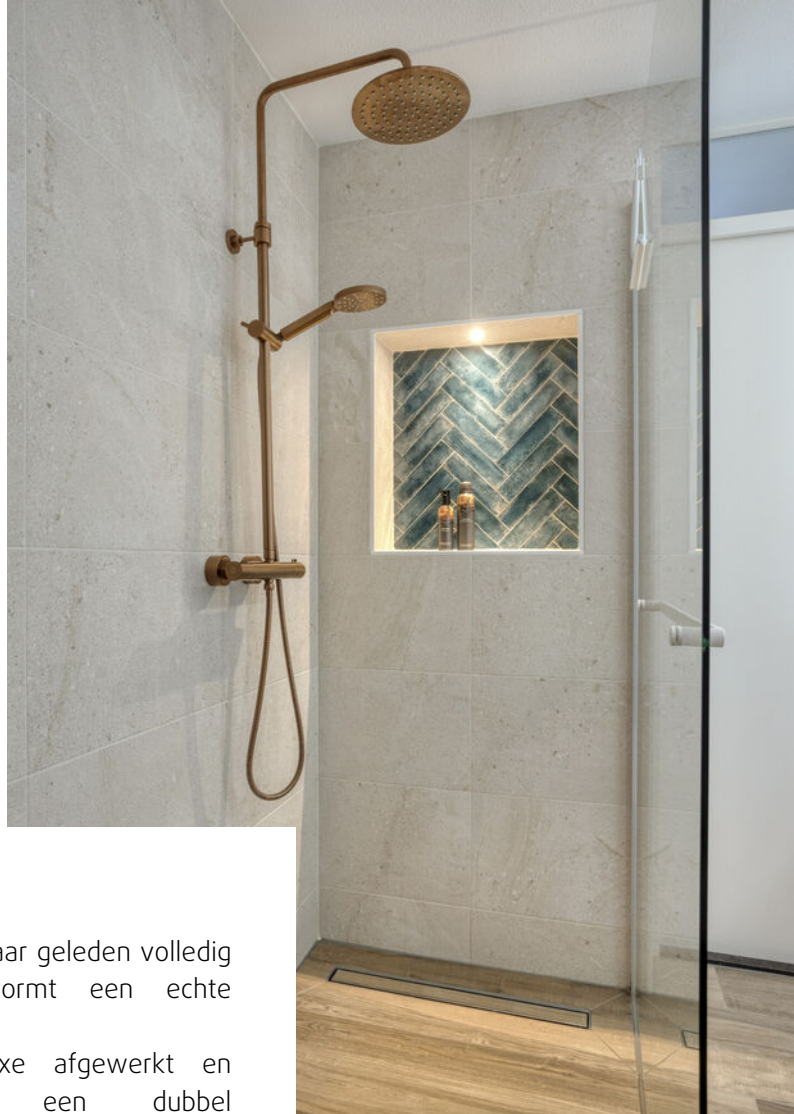
De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is bijzonder ruim en beschikt over een praktische inloopkast. Een comfortabele en rustige plek om je terug te trekken.





De 2e slaapkamer wordt momenteel gebruikt als salon en is voorzien van een keukenblok met wateraansluiting en airconditioning, die de gehele 1e verdieping koelt. Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer





Badkamer:

De badkamer is 2 jaar geleden volledig vernieuwd en vormt een echte eyecatcher.

De ruimte is luxe afgewerkt en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een zwevend toilet, designradiator en een ruime inloopdouche met hand en stortdouche. Een moderne en stijlvolle badkamer waar comfort centraal staat.





Tweede verdieping:

De 2e verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers bereikbaar, evenals een aparte toiletruimte en een wasruimte.

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een staand toilet en fonteintje.

De naastgelegen wasruimte is eveneens deels betegeld en biedt de mogelijkheid om deze desgewenst om te bouwen tot een 2e badkamer. Hiermee kan een ideale verdieping worden gecreëerd voor oudere kinderen of logeés.



De 1e slaapkamer wordt momenteel gebruikt als zolderkamer en is voorzien van een laminaatvloer. De 2e slaapkamer is vergelijkbaar afgewerkt en beschikt over screens bij de ramen, wat zorgt voor extra comfort op warme dagen. De 3e slaapkamer is iets vergroot, waardoor een praktische nis is ontstaan die perfect dienstdoet als kastruimte. Deze aanpassing is indien gewenst eenvoudig terug te brengen. Ook deze kamer is voorzien van een screen.

Met in totaal 5 slaapkamers is deze woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt voor werken of hobby's aan huis.







Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd met borders, een extra terras en een buitenkraan. Vanuit de tuin is zowel de garage als de achterom bereikbaar, waarbij je onder de carport uitkomt.

De garage is een praktische berguimte met elektra. De auto kan onder de carport worden geparkeerd en daarnaast is er nog een extra parkeerplaats beschikbaar







Bijzonderheden

- Goed onderhouden kwadrantwoning in de wijk Dalem in de Reeshof
- 5 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Ruime serre als verlengstuk van de woonkamer
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Luxe badkamer, twee jaar geleden vernieuwd
- Garage, carport en extra parkeerplaats aanwezig
- Veel groen en speeltuintjes in de directe omgeving
- Winkels, sportvoorzieningen, bus en trein op korte afstand
- Aanvaarding in onderling overleg

Plattegronden



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

Plattegronden



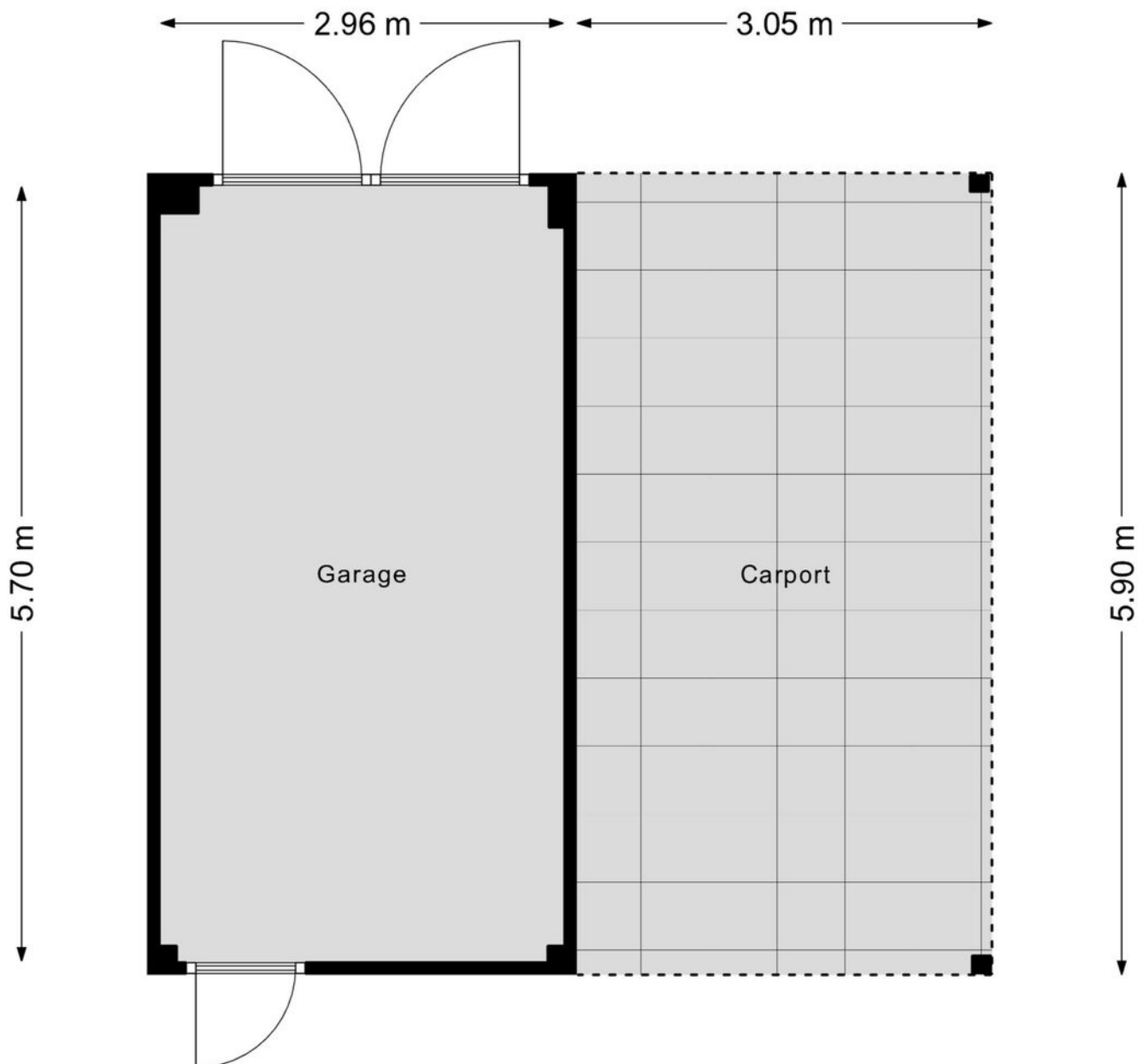
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AG

Perceel 6179

kadaster

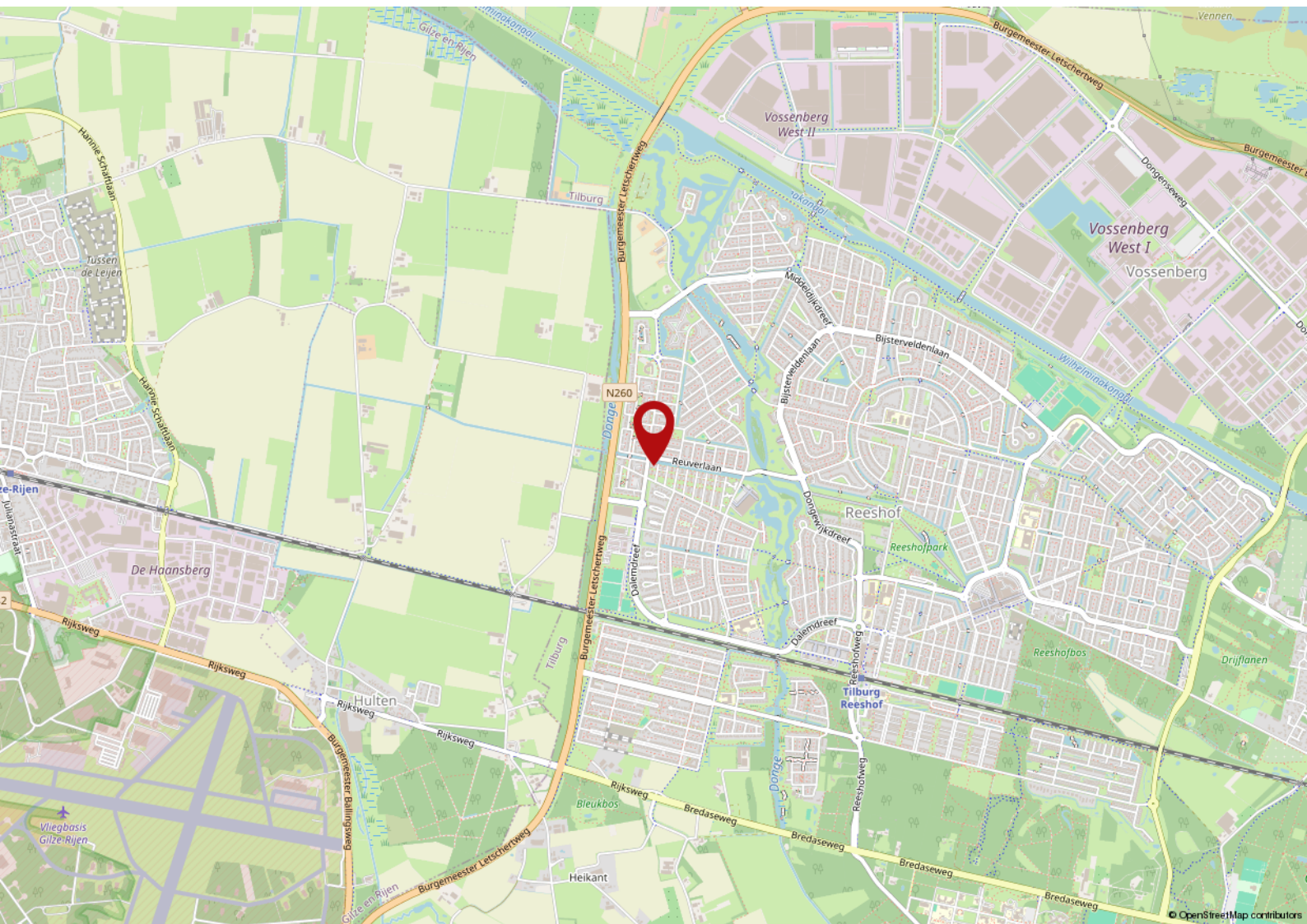
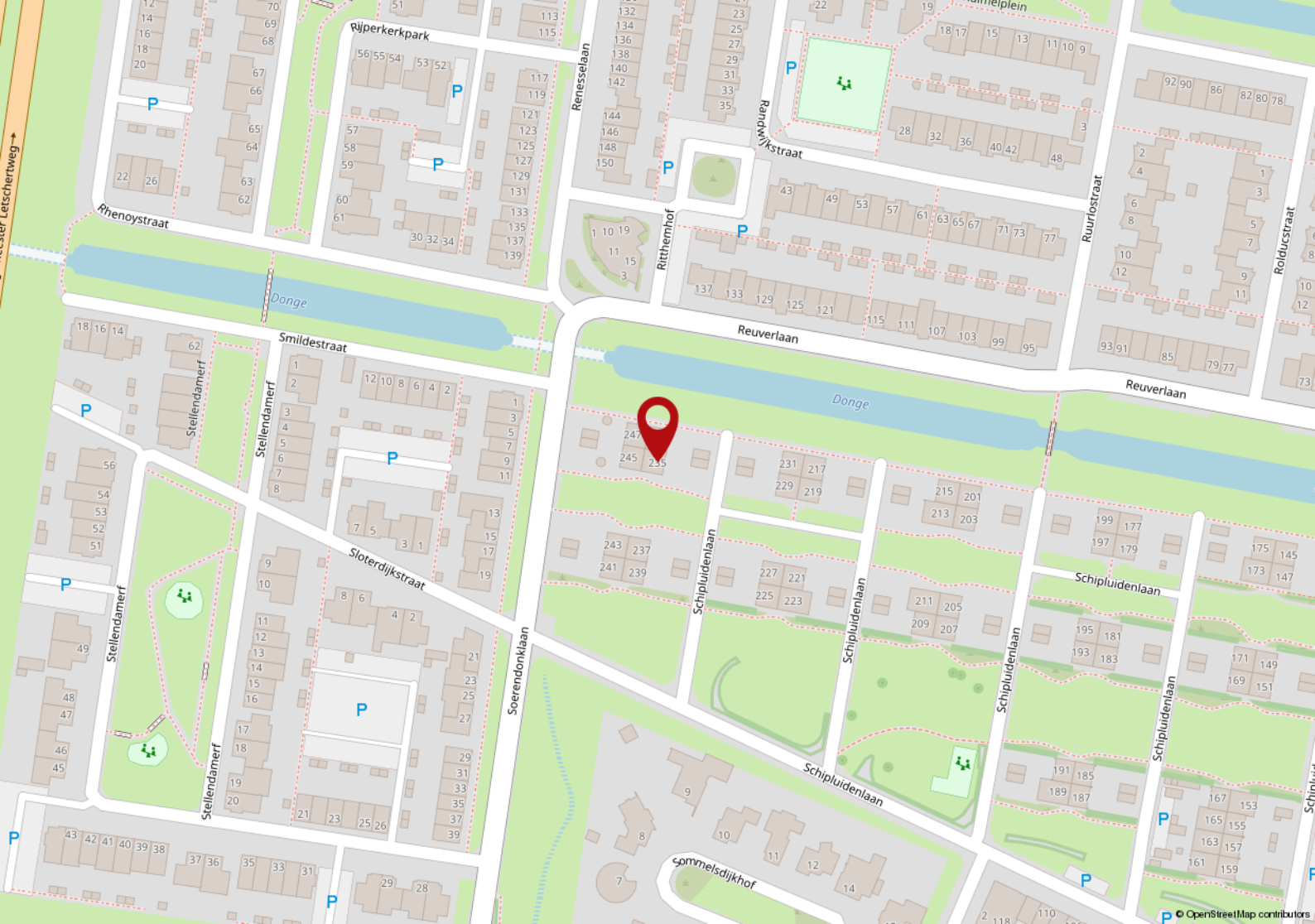


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten grote slaapkamer 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- overgordijnen grote slaapkamer 1 e etage		X	
- overgordijnen tweede verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- ophangstelsel pollepels	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- stadsverwarmingsstelsel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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 10 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

‘Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben’

De kosten van het eerste gesprek over je
hypotheek zijn voor onze rekening.



Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005
tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg

Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl



[vmgmakelaars](#)



[vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

