



**Marian Kemink**  
Makelaardij



**RUIMELSINGEL 59**  
TILBURG

VRAAGPRIJS € 500.000 K.K.



## Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen over de woning, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neemt u dan vooral contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Type	hoekwoning
Kamers	7
Woonoppervlakte	146 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	232 m <sup>2</sup>
Inhoud	516 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1997
Verwarming	stadsverwarming, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# RUIME HOEKWONING MET GARAGE

Soms klopt het plaatje gewoon: vrij uitzicht over groen en water, een rustige hoekligging én een huis dat van binnen verrassend groot blijkt te zijn.

Deze ruime hoekwoning met multifunctionele aanbouw/garage laat pas echt zien wat hij in huis heeft zodra je binnenstapt.

De woning is met zorg onderhouden en met smaak gemoderniseerd. In 2019 is de keuken vernieuwd en in 2024 kreeg de badkamer een frisse, moderne upgrade.

Met een woonoppervlak dat dankzij de 10 meter diepte ongekend royaal aanvoelt, vijf volwaardige slaapkamers en een zonnige tuin op het westen is dit een plek waar je alle kanten op kunt – of je nu een groot gezin hebt, veel thuis werkt of gewoon houdt van ruimte om je heen.

Met energielabel A, volledige isolatie en rolluiken op de eerste én tweede verdieping woon je hier comfortabel én energiezuinig. En voor de sfeer? In de woonkamer staat naast de stadsverwarming ook een houtkachel – perfect voor lange winteravonden met een kop thee en een goed boek.

Ben je op zoek naar een huis waar ruimte, licht en een fijne ligging samenkomen? Dan zou dit zomaar jouw volgende thuis kunnen zijn. Kom kijken en ervaar het zelf.

## Algemeen

- Rustig gelegen, ruime hoekwoning met garage
- Royale woonkamer (ca. 40 m<sup>2</sup> incl. keuken) met tuindeuren
- Aangebouwde geïsoleerde garage (nu extra slaapkamer/bijkeuken)
- Keukeninrichting vernieuwd in 2019
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Vijf slaapkamers (ca. 12, 12, 11, 9 en 8 m<sup>2</sup>) met rolluiken
- Ca. 12 meter diepe, zonnige tuin op het westen
- Gelegen naast een kinderspeelveld in Dalem Noord
- Volledig geïsoleerd en energielabel A
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Verwarming en warm water via stadsverwarming







## Woonkamer en garage

Pas als je hier binnenloopt zie je hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. Want een woonkamer van bijna 10 m. diep kom je niet bij iedere woning tegen. Het geeft je alle vrijheid om een royale zithoek én een grote eettafel te plaatsen. Grote raampartijen aan de voorzijde en tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval.

Aan de voor- én zijkant kijk je vrij uit over een grasveld. De eikenhouten vloer geeft warmte, de houtkachel sfeer, en de met spuitwerk afgewerkte wanden zorgen voor een rustige basis. Vanuit een portaal met trapgang ga je naar boven.

Via de woonkamer kom je in de voormalige garage, die momenteel als slaapkamer wordt gebruikt. Het is een fijne, veelzijdige ruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur én een tweede keukenblok met spoelbak.





## Keuken

Aan de achterzijde ligt de semi-open keuken met een in 2019 vernieuwde keukeninrichting. De praktische hoekopstelling biedt volop bergruimte en is uitgerust met inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, vaatwasser, koelkast, oven en afzuigkap. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je altijd in contact met je gezin. En op zonnige dagen zet je de tuindeuren open en loop je zó naar buiten.





## Badkamer

De in 2024 vernieuwde badkamer is modern en sfeervol uitgevoerd. Een ruime inlopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een zwevend toilet maken dit een comfortabele plek om je dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten.

## Slaapkamers

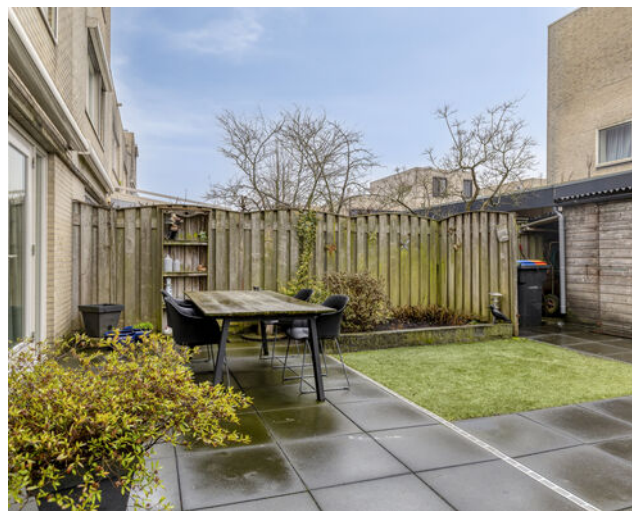
Twee ruime slaapkamers (ca. 20 en 9 m<sup>2</sup>) en een extra bergkamer maken deze verdieping royaal. De grootste slaapkamer heeft een walk-in-closet in de oorspronkelijk aparte slaapkamer. De kamers zijn afgewerkt met laminaat, rolluiken en spuitwerk wanden. De tweede slaapkamer heeft extra charme dankzij het Franse balkon.



## Tweede verdieping

Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde (met inbouwkast), de andere aan de achterzijde. Beide zijn netjes afgewerkt met laminaat en spuitwerk wanden. Ook hier zijn de ramen voorzien van rolluiken. Of je hier nu slaapkamers, werkkamers of hobbyruimtes van maakt – de mogelijkheden zijn er.



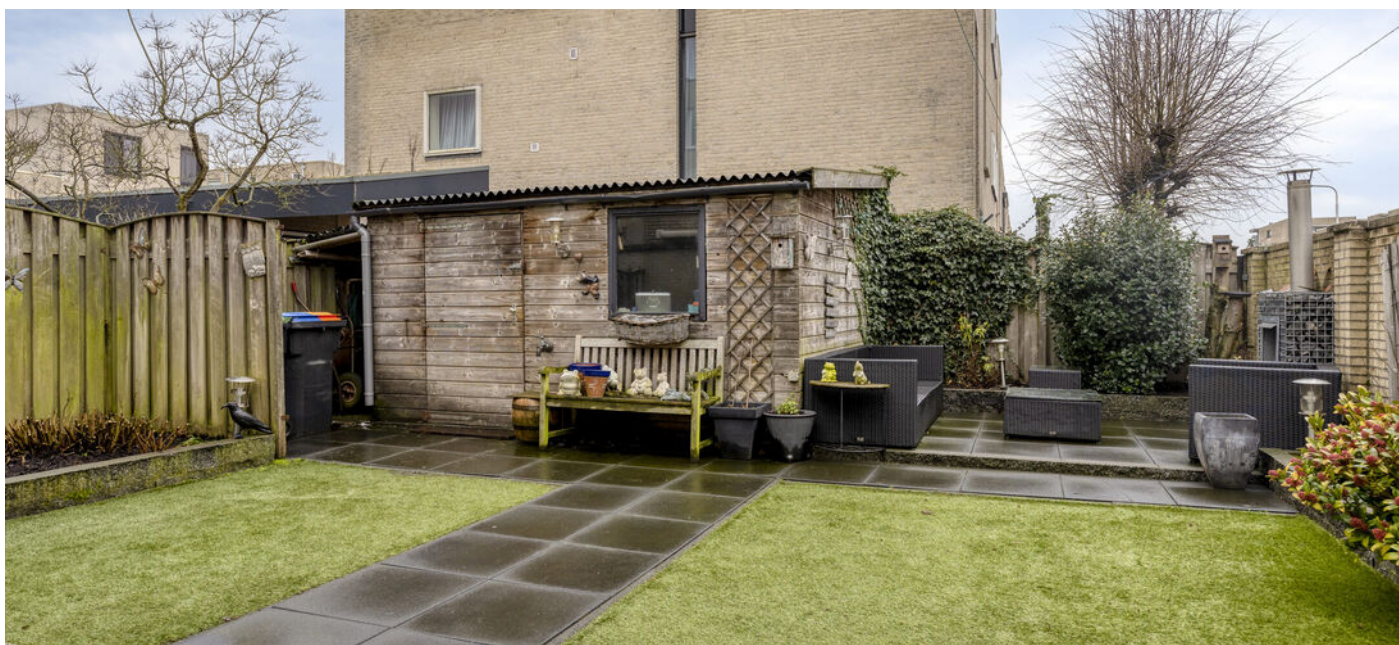


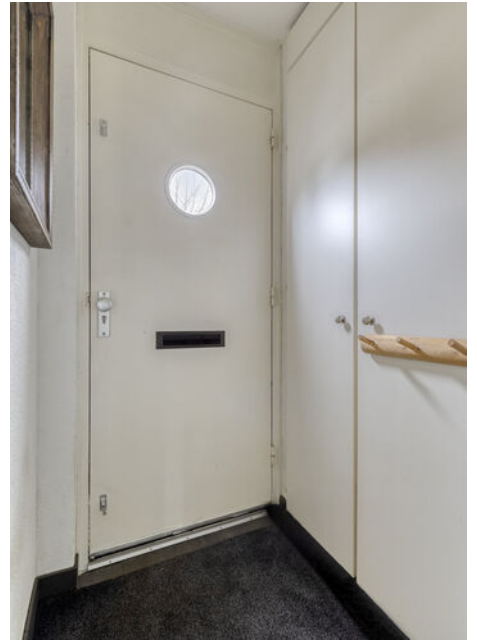
## Tuin

Na een lange werkdag wil je natuurlijk nog even naar buiten. Doordat de tuin op het westen ligt, geniet je hier tot in de avond van de zon. De tuin is fraai en praktisch aangelegd met twee terrassen, een gazon en beplanting.

Achterin staat een grote houten berging. Daarnaast ligt een ruim tweede terras met een sfeervolle buitenhaard. Zie je het al voor je? Zomerse avonden met vrienden, een knapperend haardvuurtje en de kinderen die spelen op het grasveld.

Aan de achtergevel zijn een elektrisch bedienbaar zonnescerm en een buitenkraan aanwezig.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	AG
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4208
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een actualiserend uittreksel, geldend op 18 februari 2026  
De bevoegde 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 databankrecht.



## Ligging

De ligging is heerlijk rustig in de wijk Dalem Noord (Reeshof). Aan de voorzijde kijkt u vrij uit over een groenstrook met waterpartij. Naast het huis ligt een speelveld – ideaal als je kinderen hebt die na school nog even lekker willen uitrazen. Scholen, winkelcentrum Dalem en het NS-station Reeshof liggen op korte afstand. En via de Noordwest Tangent zit je zó op de A58.



# Begane grond

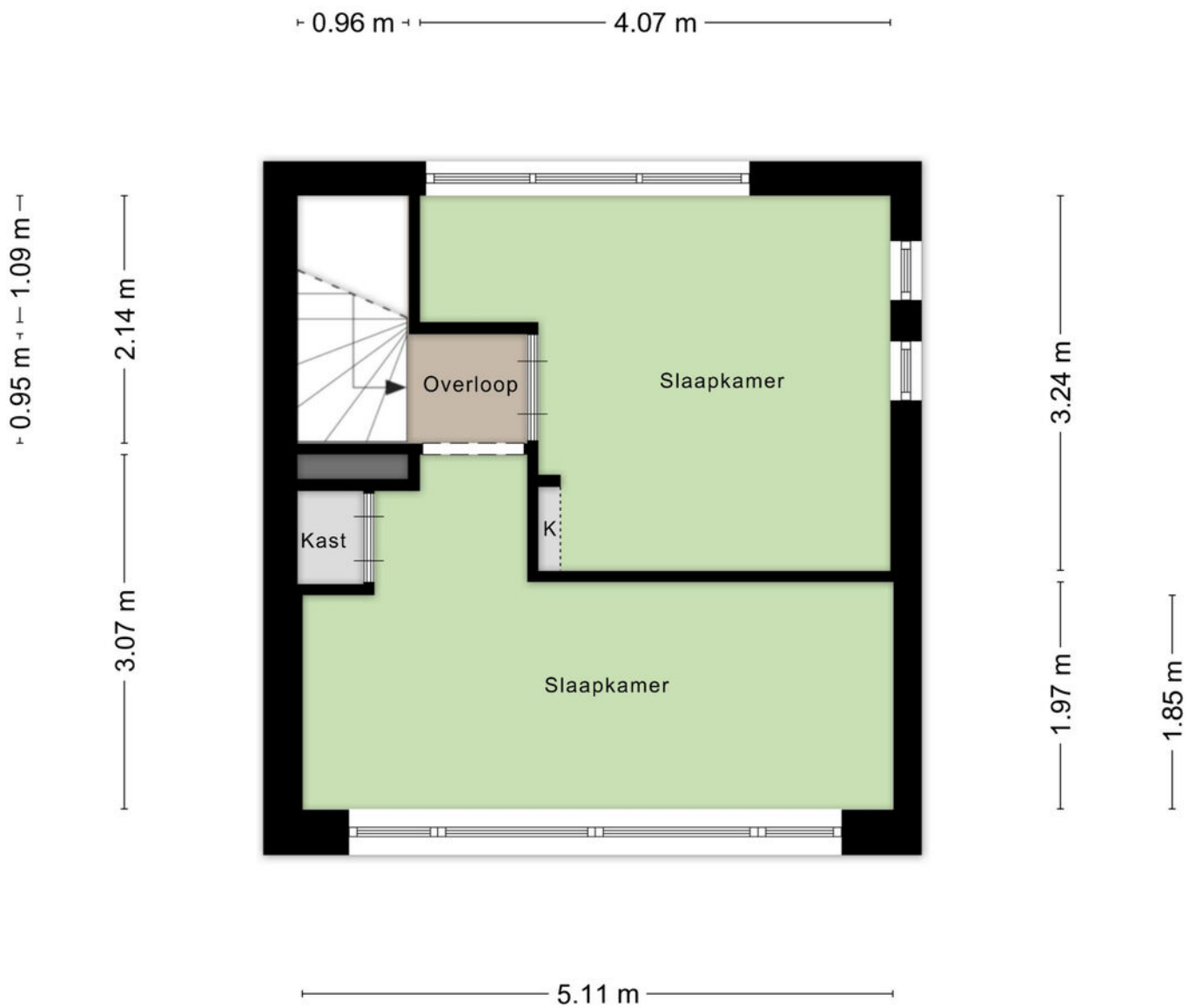


# Eerste verdieping



---

## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken berging boven, en bovenste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Buro bovenste verdieping	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- handdoekkenrek	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- tuinbankje	X		

## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

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 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 o.a. de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning (overdrachtsbelasting (2%)). Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak van de leveringsakte en 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.



**Marian Kemink**  
Makelaardij

*De Makelaar met Hart voor uw Huis*

Bijsterveldenlaan 375  
5045 ZR Tilburg

Tel: 013-5704491  
info@mariankemink.nl  
www.mariankemink.nl