





VRAAGPRIJS

€ 499.000,- K.K.

TYPE WONING

GESCHAKELD

INHOUD WONING

CIRCA 437 M<sup>3</sup>

PERCEEL OPPERVLAKTE

374 M<sup>2</sup>

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 105 M<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1992

VERWARMING

STADS-

VERWARMING

ENERGIELABL

B

# OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Aan de Kinderdijkstraat 1 in Tilburg vindt u deze praktisch ingedeelde woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning beschikt over een ruime tuin aan het water, een garage en elektrische rolluiken in de slaapkamer en woonkamer. Dankzij de ligging nabij winkelcentrum De Heijhoef en diverse voorzieningen woont u hier op een fijne, centrale locatie met alles binnen handbereik.

Belangrijke kenmerken;

- Badkamer en slaapkamer op de begane grond;
- Gelegen nabij winkelcentrum De Heijhoef;
- Elektrische rolluiken in slaapkamer en woonkamer;
- Onderhoudsvriendelijke gevelbekleding;
- Garage met elektrische sectionaaldeur;
- Ruime tuin met veranda en ligging aan het water.

Begane grond

Via de hal verdieping betreedt u de woning. Hier bevindt zich de meterkast welke is voorzien van automaten en beschikt over 6 groepen en 2 aardlekschakelaars.

De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin. De tegelvloer zorgt voor een onderhoudsvriendelijke basis.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met uitzicht over de straat. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast en keramische kookplaat. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte.

Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer met. Aansluitend ligt de badkamer, volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en ligbad.

Verder is er een separate toiletruimte met fontein, volledig betegeld.

Vanuit de hal is er toegang tot de garage. De garage beschikt over een tegelvloer, aansluitingen voor wasmachine en droger en een elektrische sectionaaldeur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u uit op de overloop die toegang biedt tot de verschillende ruimtes.

Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle slaapkamer met een speelse daklijst. Door de hoogte in de kap voelt deze kamer extra ruim en licht aan, wat

zorgt voor een aangename en open sfeer.

Daarnaast is er een praktische bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of andere zaken die u netjes uit het zicht wilt houden.

Ook vindt u op deze verdieping een tweede badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel. Hiermee beschikt de woning over sanitair op zowel de begane grond als de eerste verdieping, wat zorgt voor extra comfort en gemak.



# OMSCHRIJVING

## Tuin

De tuin is ruim opgezet en fraai aangelegd met mooie beplantingen en klinkerbestrating. De veranda biedt een fijne plek om beschut te zitten en van het buitenleven te genieten. Daarnaast is er een tuinhuisje aanwezig, voorzien van elektra, ideaal voor opslag of hobbygebruik.

De woning beschikt over een eigen oprit en via een plateau met trap is de tuin gelegen aan het water, wat zorgt voor een bijzonder en vrij gevoel.

## Duurzaamheid

- Dak-, muur-, vloerisolatie;
- HR beglazing;
- Rolluiken op de slaapkamer en woonkamer;
- Stadsverwarming;
- Energielabel.....;

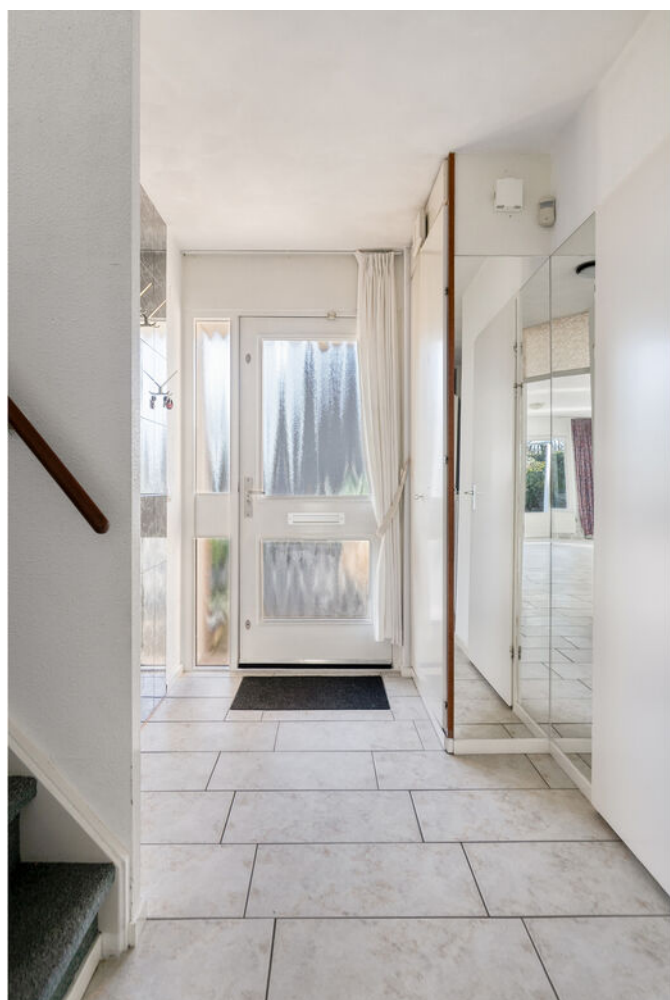
Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











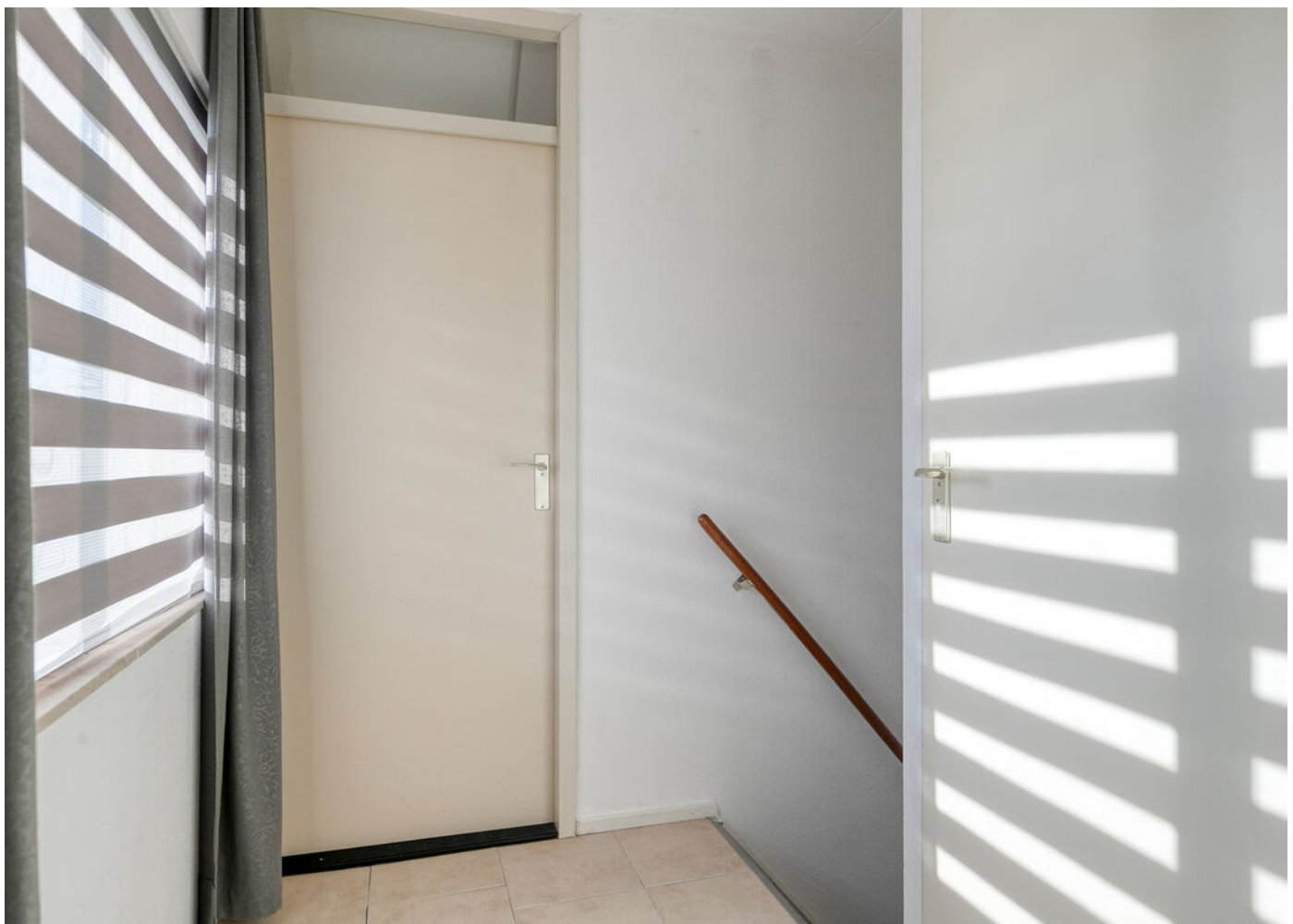
































# PLATTEGROND



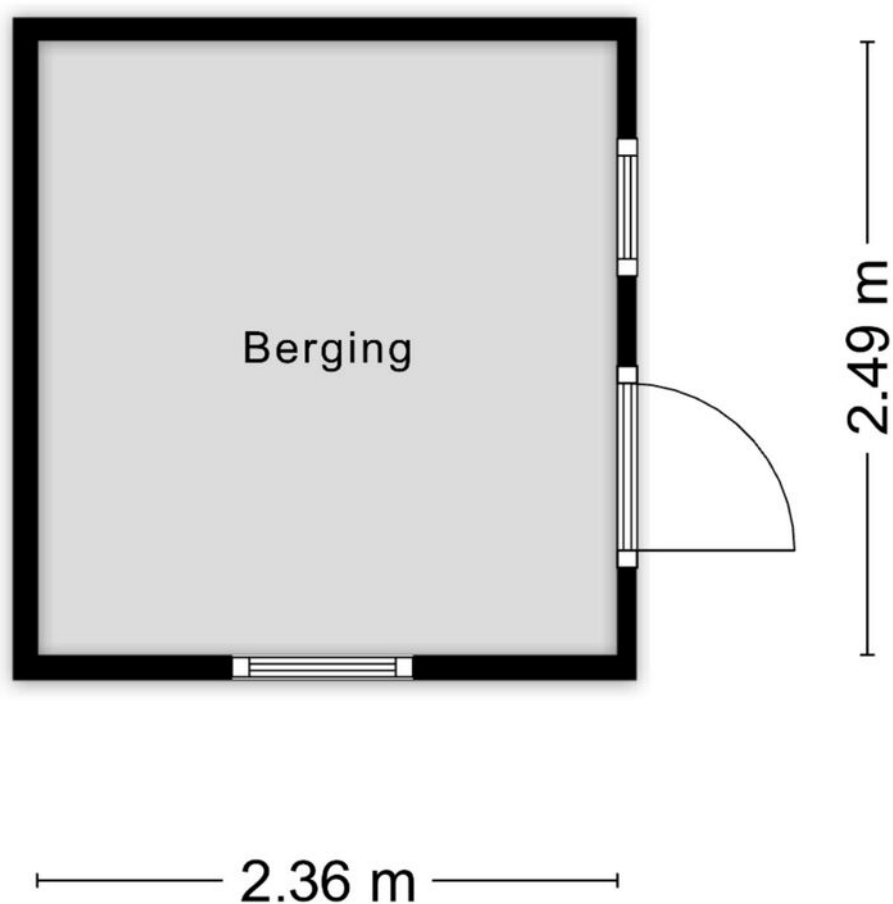
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

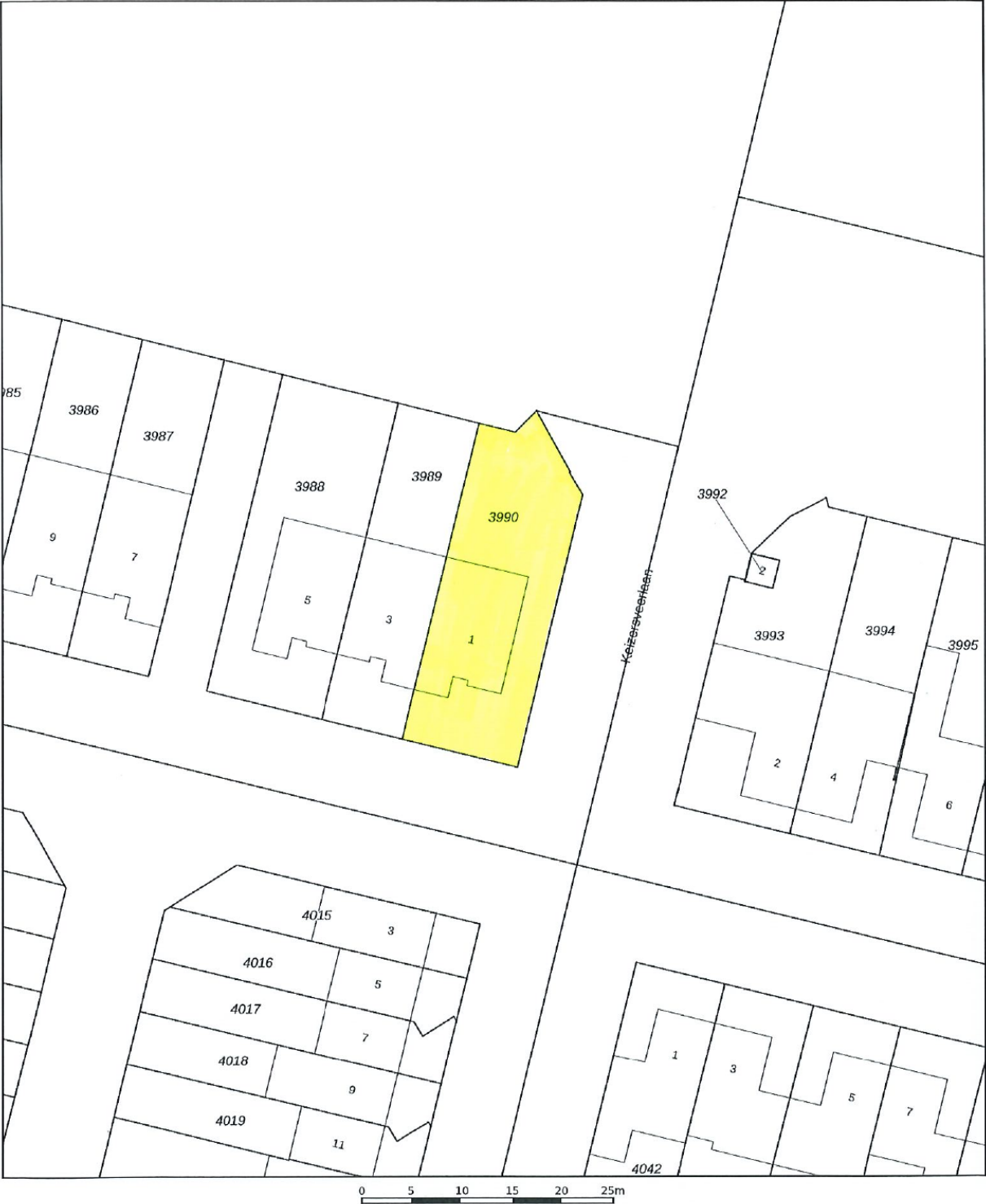


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AF

3990

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

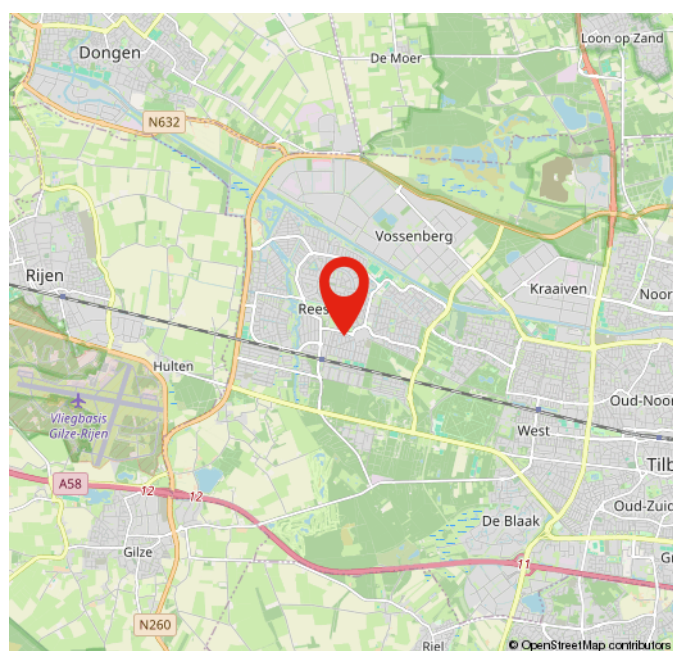
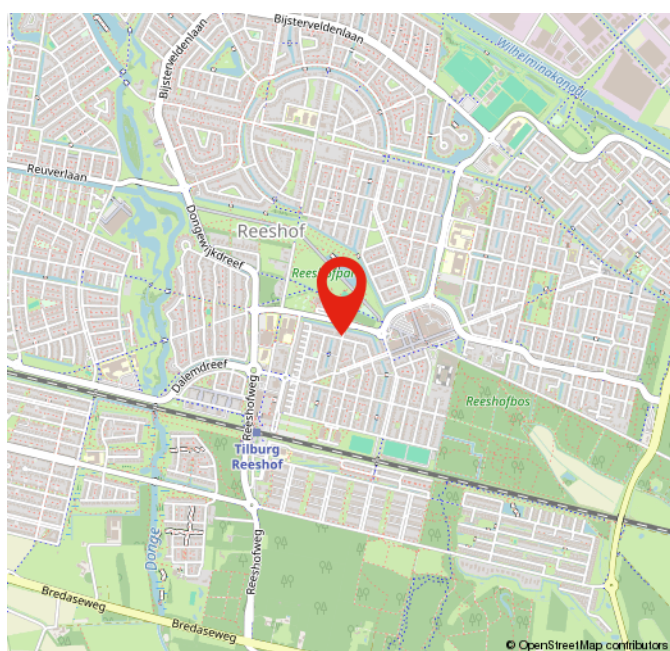
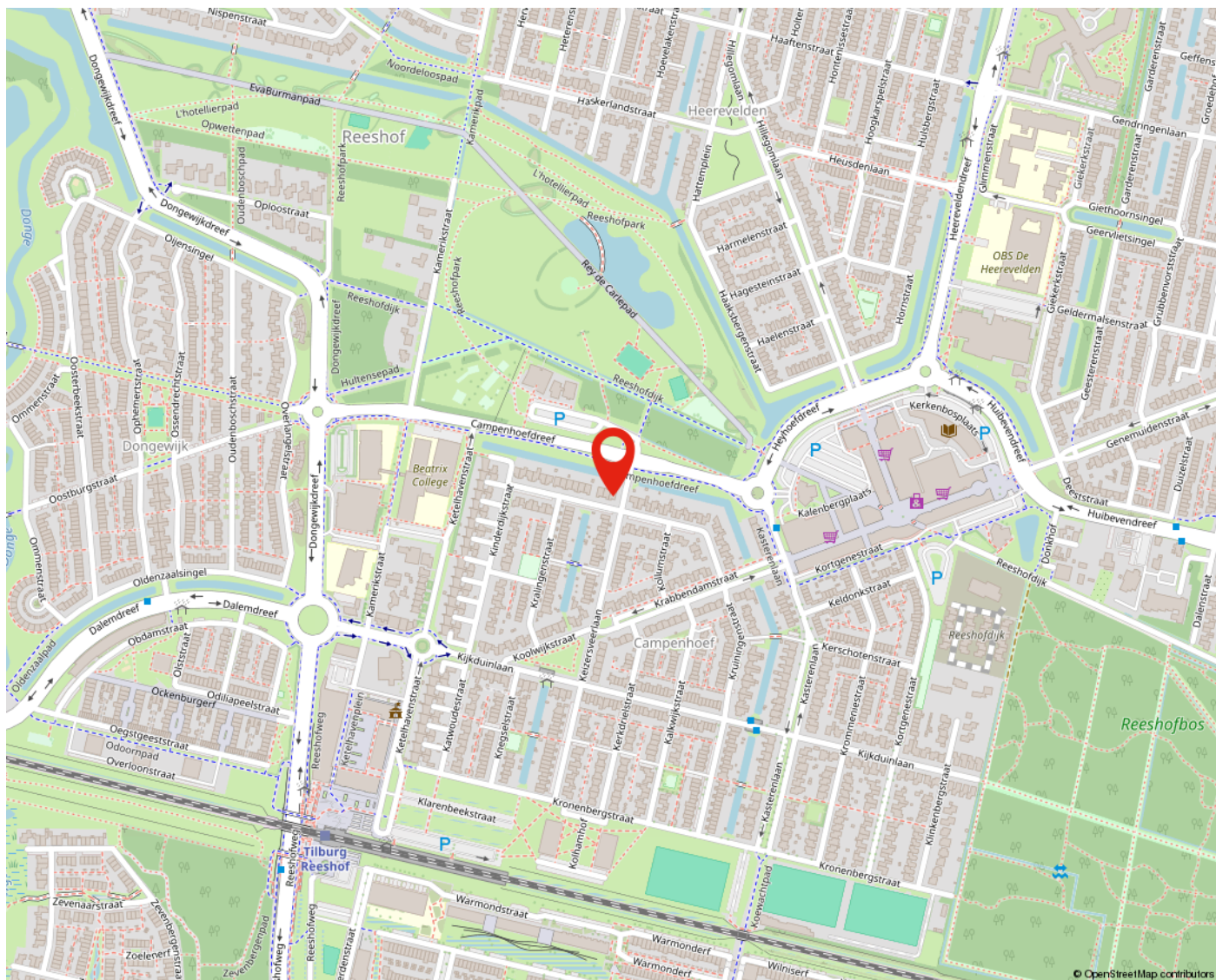
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

# LOCATIE OP DE KAART



# OVER ONS



WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze website [www.vandenboschmakelaars.com](http://www.vandenboschmakelaars.com).

## **Vestiging Dongen**

Mgr. Poelsstraat 1 a  
5103 BD Dongen  
Telefoonnummer 0162-321616

## **Vestiging Reeshof Tilburg**

Ketelhavenstraat 93  
5045 NG Tilburg  
Telefoonnummer 013-2036614

[m@kelaar.com](mailto:m@kelaar.com)  
Whatsapp 0162 - 32 16 16  
[www.vandenboschmakelaars.com](http://www.vandenboschmakelaars.com)

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## BEZICHTIGING

Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

## DOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

## PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

## VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

## VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

## OVEREENKOMST

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande woning vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO en Vereniging Eigen Huis.

## BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

## **NIET-BEWONERSCLAUSULE**

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.



**VESTIGING DONGEN**

**MGR. POELSSTRAAT 1 A**

**5103 BD DONGEN**

**TELEFOONNUMMER 0162-321616**

**VESTIGING REESHOF TILBURG**

**KETELHAVENSTRAAT 93**

**5045 NG TILBURG**

**TELEFOONNUMMER 013-2036614**

**M@KELAAR.COM**

**WHATSAPP 0162-321616**

**WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM**

