



Mathilde Waslander
MAKELAARDIJ



Q

Eilenbergstraat 176 Tilburg
Vraagprijs € 365.000,00 kosten koper

Omschrijving van de woning

Op zoek naar ruimte, comfort én een verrassende indeling? Deze woning heeft het allemaal!

Op de begane grond vind je twee veelzijdige kamers, waarvan één met een open keuken, perfect als extra leefruimte, werkplek of gastenverblijf. Daarnaast beschikt deze verdieping over een moderne badkamer en een praktische trapkast voor extra bergruimte.

De eerste verdieping vormt het hart van de woning met een sfeervolle woonkamer en een ruime woonkeuken waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Op de tweede verdieping bevinden zich maar liefst drie comfortabele slaapkamers en een complete tweede badkamer.

Een verrassend ingedeelde woning met volop mogelijkheden en ruimte voor iedereen!

Graag vertellen we meer over de indeling.

Via de entree kom je in de ruime hal. Vanuit de hal is de meterkast en de trapopgang bereikbaar.

Via een deur krijg je toegang tot de multifunctionele ruimte met open keuken. De keuken heeft naast de nodige kastruimte een kookplaat met afzuigkap en een koelkast. Een ideale ruimte om als werkkamer, hobbyruimte of als extra woonruimte te gebruiken. In combinatie met de tuinkamer en de badkamer ook te gebruiken als appartement.

De moderne badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, wastafel in meubel, een hangtoilet, wasmachine aansluiting én vloerverwarming. Alles is netjes en eigentijds afgewerkt.

Aan de achterzijde is de tuinkamer gelegen, een heerlijke lichte kamer van bijna 13 m2. Ook deze ruimte kan op meerdere manieren gebruikt worden.

Onder de trap is een handige bergkast gemaakt, ideaal voor extra opslag.

De wanden en plafonds op deze verdieping zijn glad gestuukt en op de vloer ligt een moderne vloerafwerking, die zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping, waar de woonkamer en de woonkeuken zich bevinden.

De royale woonkamer straalt sfeer en comfort uit dankzij de donkere tegelvloer en de strak afgewerkte wanden en plafonds. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en bieden een fraai uitzicht over de groenvoorziening aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is via een afsluitbare trapopgang de tweede verdieping toegankelijk.

Aan de achterzijde van de woning ligt de ruime woonkeuken. De keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en voorzien van een 6-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser en diverse onder- en bovenkasten voor volop bergruimte. Daarnaast is er een aparte wandkast met combi oven/magnetron en ruimte voor een Amerikaanse koelkast met water- en ijsdispenser. Een complete en functionele keuken met alles binnen handbereik.

Op de tweede verdieping vind je drie slaapkamers en een moderne tweede badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning, de andere is aan de achterzijde gelegen. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde is voorzien van een praktische wasmachineaansluiting. De wanden zijn voorzien van een lichte structuur, de vloeren op de overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat.

De tweede badkamer is stijlvol en compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte douchecabine, een toilet en een dubbele wastafel met fraai meubel.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, zodat je altijd gemakkelijk kunt parkeren op eigen terrein. De achtertuin is volledig bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk en direct klaar om gezellig in te richten met een loungeset of eettafel. Daarnaast is er een ruime houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen of het creëren van extra bergruimte.

Nieuwsgierig geworden? Grijp dan nu je kans en plan een bezichtiging! Neem gerust contact met ons op – we laten je deze woning graag persoonlijk zien.

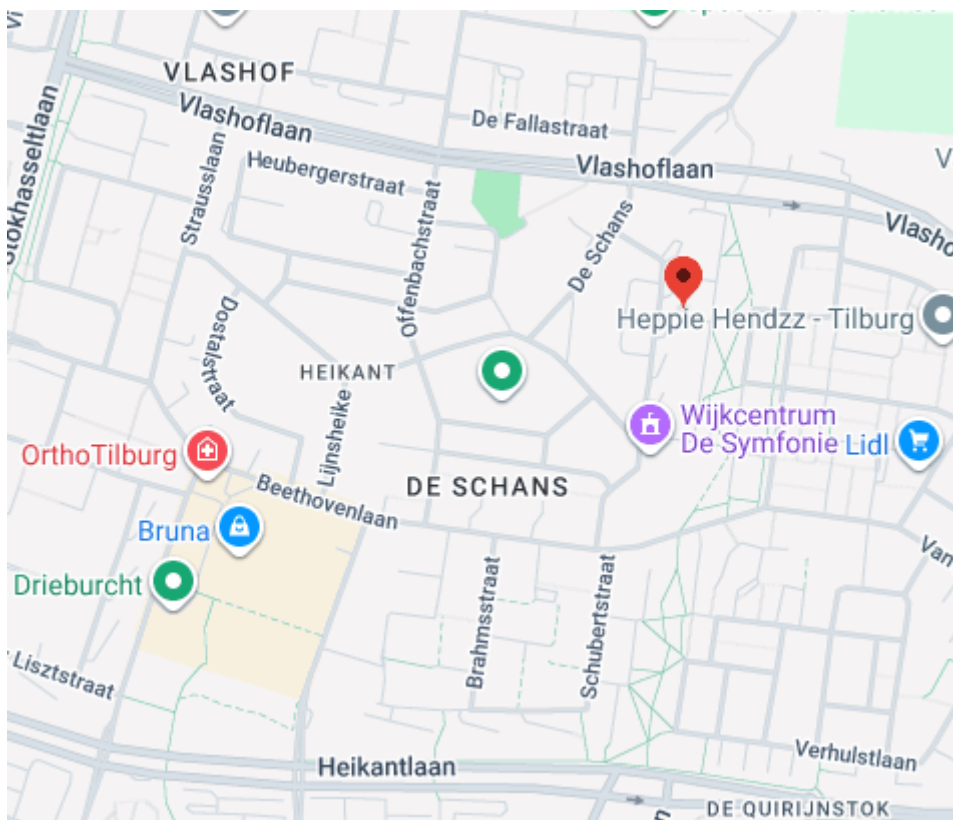
Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: 137 m2
- Op dit moment zijn er vier slaapkamers, een vijfde is eenvoudig te realiseren.
- Bouwjaar: 1971
- Perceeloppervlakte: 114 m2
- Deze woning heeft energielabel A
- De achtergevel is recent vernieuwd.
- De voor- en achtergevel zijn uitgevoerd met onderhoudsvriendelijke kunststof gevelbekleding en voorzien van kunststof kozijnen met isolerende HR++ beglazing.
- De woning is gelegen op korte afstand van scholen, winkels, park en sportvoorzieningen.
- Verkoper heeft niet zelf in de woning gewoond. Om die reden zal er een niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Adres gegevens

Adres	Eilenbergstraat 176
Postcode / plaats	5011 EB Tilburg
Provincie	Noord-Brabant

Locatie gegevens



Gegevens woning

Soortwoning	Eengezinswoning
Typewoning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

Maten woning

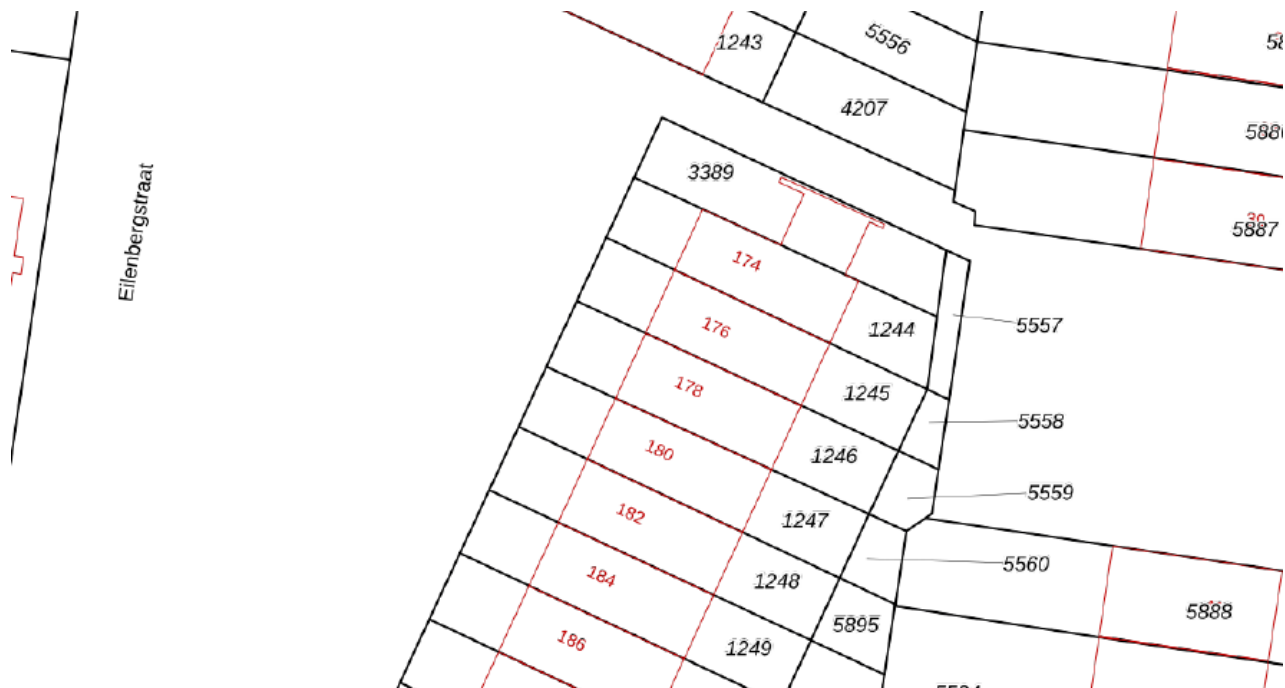
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers, 5 ^e slaapkamer eenvoudig te realiseren
Volume	400 m ³
Perceeloppervlakte	114 m ²
Woonoppervlakte	137 m ²

Details

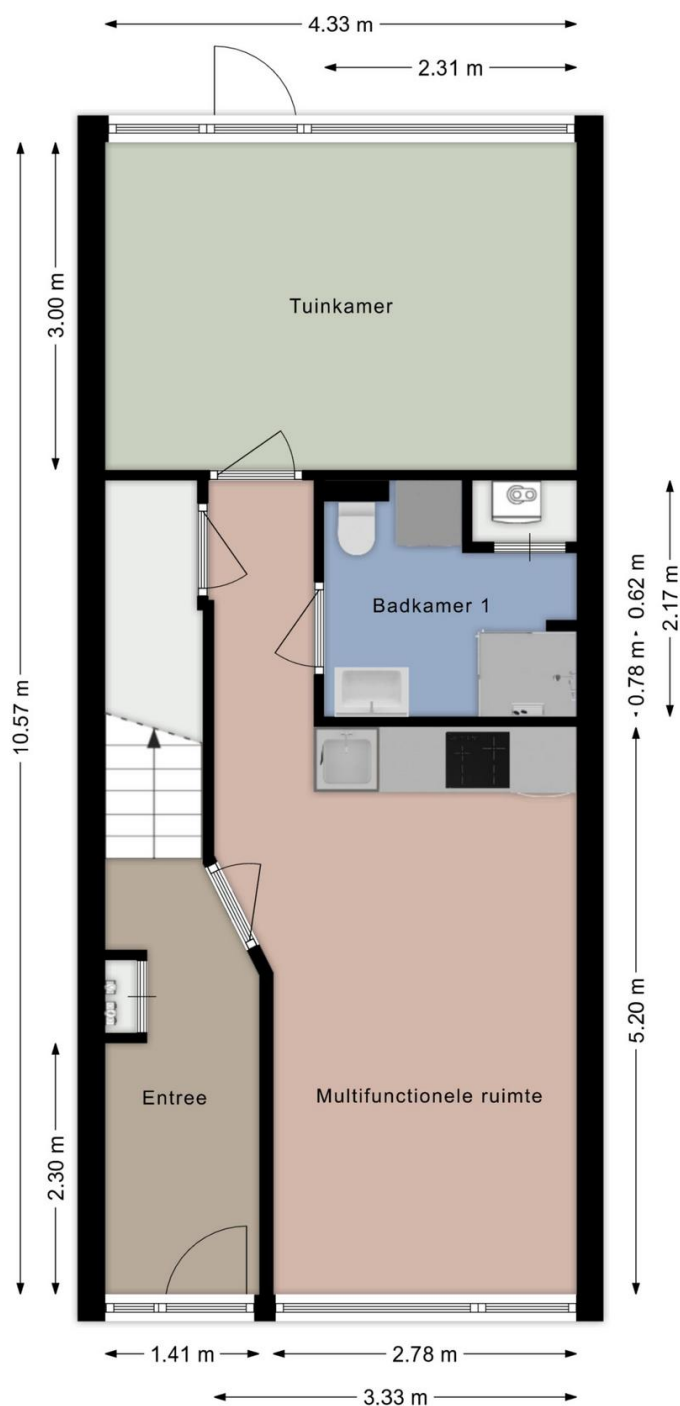
Ligging object	Gelegen, in woonwijk, op korte afstand van diverse voorzieningen.
Verwarming	Middels c.v. ketel
Isolatie	Voorzien van hr++ beglazing en gevelisolatie
Warmwater	Via c.v. ketel

Tuin gegevens

Tuin	Voortuin/parkeren op eigen terrein- en achtertuin
Ligging	Achtertuin op het oosten gelegen
Kwaliteit	normaal

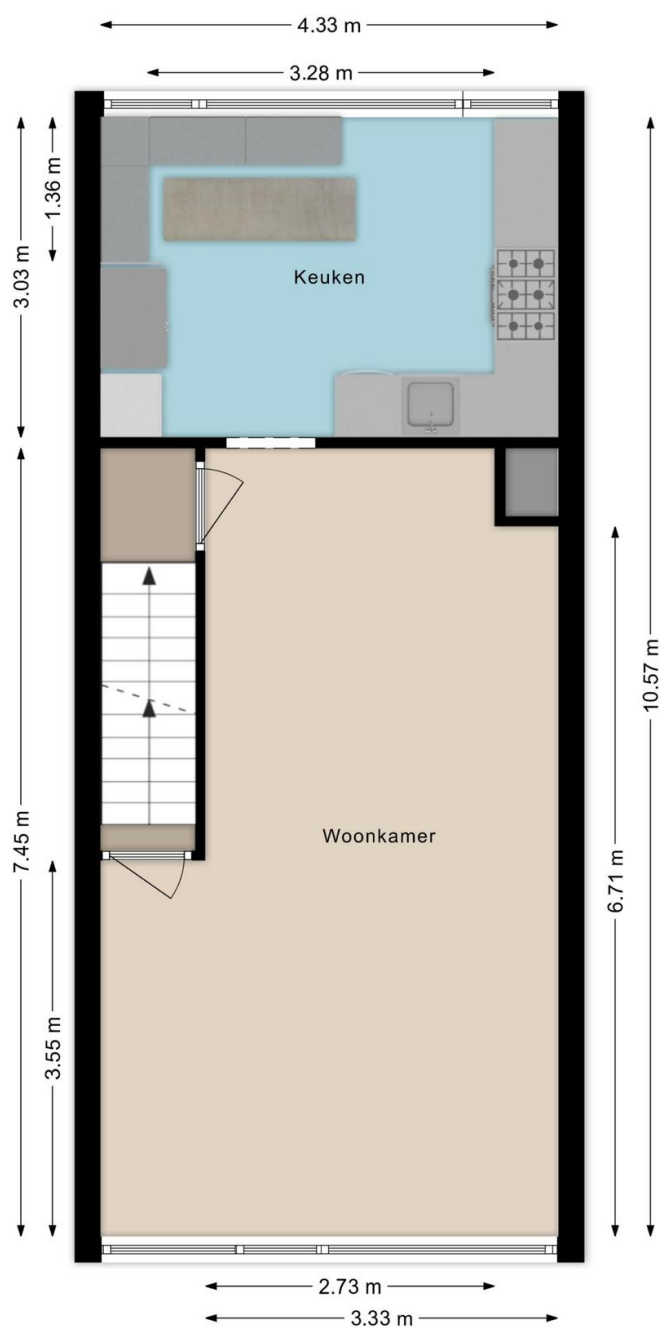


Begane grond



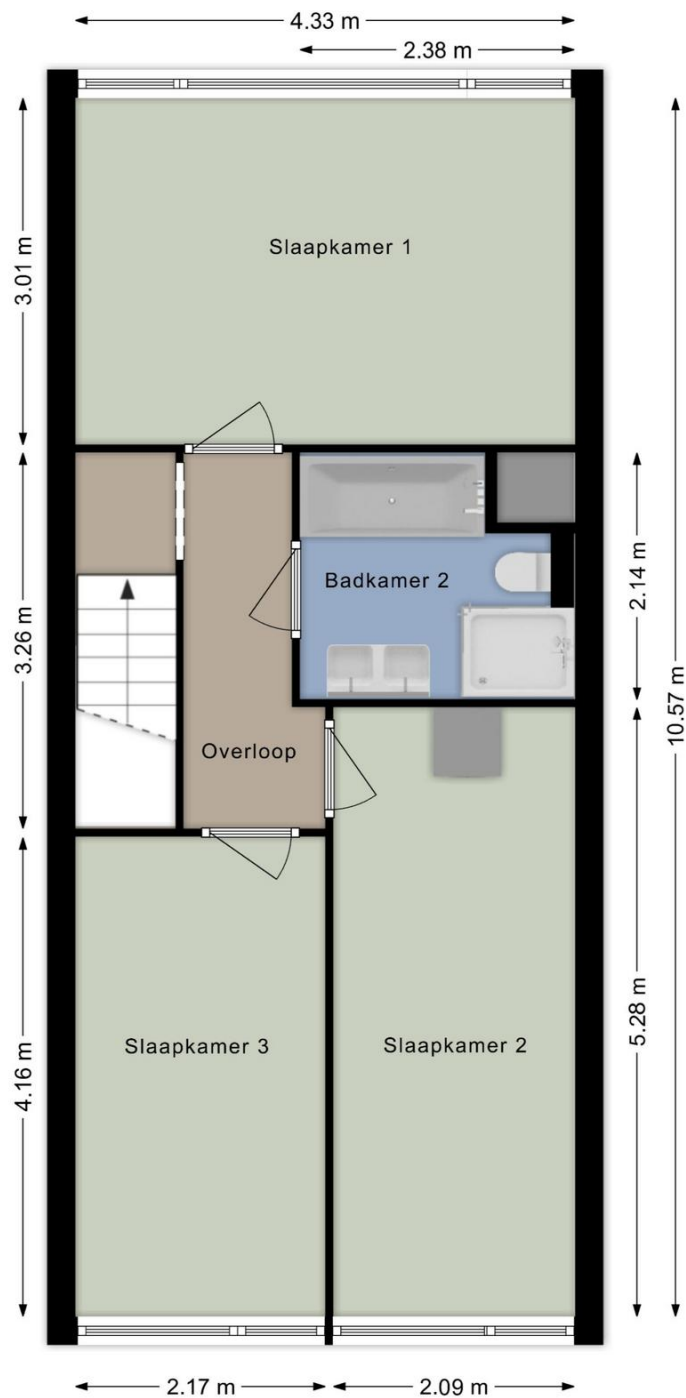
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

1e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

2e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Ruime woonkamer op 1^e verdieping.



Woonkeuken op 1^e verdieping.



Multifunctionele ruimte met keuken op de begane grond



Badkamer op begane grond met douchecabine, wastafel in meubel



Toilet, vloerverwarming en aansluitingen wasapparatuur.



Ruime tuinkamer op de begane grond.



2^e badkamer op de 2^e verdieping.



Met douchecabine, dubbele wastafel in meubel, toilet en



Ligbad.



Ruime slaapkamer op de 2^e verdieping.











VOORWAARDEN EN BIJZONDERHEDEN VAN TOEPASSING BIJ DE VERKOOP VAN DE EILENBERGSTRAAT 176 TE TILBURG

Documentatie:

Hoewel deze brochure met nauwkeurigheid en de aan ons ter beschikking staande gegevens is samengesteld kunnen aan de in deze brochure vermelde maten en gegevens betreffende de onroerende zaak geen rechten worden ontleend. De bijgevoegde indelingsplattegronden zijn indicatief. De tekeningen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Deze informatie zal aan meerdere mensen aangeboden worden.

Bedenktijd verkoper.

Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de mondelinge koopovereenkomst. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. De verkoper behoudt zich het recht van drie dagen bedenktijd voor, die gelijk loopt met de bedenktijd van de koper zoals geregeld in de Wet koop onroerende zaken.

Koopakte :

Gebruikt wordt de Model koopakte zoals is vastgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Waarborg/Bankgarantie :

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. In plaats van de waarborgsom kan ook worden volstaan met een bankgarantie. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom.

Niet zelf bewoningsclausule:

Omdat verkoper de woning niet zelf bewoond heeft zal de volgende clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden.

Asbest:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. Verkoper heeft aangegeven dat er een buis asbestverdacht is. In de koopakte zal dan ook het volgende worden opgenomen: verkoper heeft kenbaar gemaakt dat er asbest in de woning aanwezig is en er gezien de leeftijd van de woning asbesthoudende materialen in de woning aanwezig kunnen zijn. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule:

Bij het opmaken van de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Onderzoeksplicht:

Wij maken u erop attent dat u als koper ook een onderzoeksplicht hebt en adviseren u indien u wenst een eigen NVM makelaar in te schakelen indien u begeleiding bij aankoop nodig hebt.

VOORWAARDEN EN BIJZONDERHEDEN VAN TOEPASSING BIJ DE VERKOOP VAN DE EILENBERGSTRAAT 176 TILBURG

Bijzondere voorwaarden:

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten overeenkomstig de bepalingen in de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) en eventueel de latere gesloten akten en/of afspraken zijn van toepassing.

Aankoop:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering onder andere vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzingen.

Aanbod:

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgever en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod.

Ontbindende Voorwaarde Hypotheek:

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Indien u gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden met betrekking tot de financiering van het object dan dient u dit bij het uitbrengen van een bod duidelijk te vermelden.

Wanneer u een beroep wilt doen op de ontbindende voorwaarden, indien opgenomen in de koopovereenkomst, omdat financiering niet haalbaar lijkt, dan zal er tenminste een afschrift van de afwijzing van de hypotheekverstrekker dienen te worden overlegd. In de afwijzing dient goed onderbouwd uitgelegd te worden waarom de financiering niet mogelijk is. Tevens dient de originele hypotheek aanvraag te worden overlegd alsmede het aangevraagde hypotheekbedrag. Een afwijzing opgesteld door een intermediair wordt niet aanvaard.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 25 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen kan verkoper de reiskosten of bij volmacht tekenen bij koper in rekening brengen. Deze kosten worden via de aangewezen notaris verrekend.

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper echter met de volgende restricties: De meerkosten die de door koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoop (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 225,00 inclusief BTW en kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper.

Dienstverlening:

De huidige eigenaar(s) heeft (hebben) een opdracht tot dienstverlening verstrekt aan Mathilde Waslander Makelaardij te Berkel-Enschot. Inlichtingen en voorstellen zullen steeds via Mathilde Waslander Makelaardij lopen.

Uw Reactie:

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid, wij zouden het op prijs stellen als u uw bevindingen een paar dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Ook als u geen verdere interesse meer hebt in het object. Bij voorbaat onze dank.

Indien u overgaat tot het overbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n) en hoe gaat u de woning financieren. Heeft u een volledige hypotheek nodig voor de koopsom of brengt u (deels) eigen geld in.