



Mathilde Waslander
MAKELAARDIJ



Q

Oudenboschstraat 7 te Tilburg
Vraagprijs € 565.000,00 kosten koper

Omschrijving van de woning

Wil je wonen op een plek waar stijl, comfort en rust samenkomen? Zoek dan niet verder, want in deze ruim opgezette straat staat een twee-onder-een-kapwoning die je direct op een ontspannen stand zet. Dankzij de hoogwaardige afwerking, het neutrale kleurenpalet en de praktische indeling schakel je bij binnenkomst moeiteloos een tandje terug. De woning beschikt bovendien over vier comfortabele slaapkamers en een ruime garage waardoor je volop ruimte én praktisch gemak hebt. Benieuwd hoe dit allemaal voelt in het echt? Neem contact op om de woning te komen bezichtigen, je bent van harte welkom.

Gelegen in de groene wijk Dongewijk in de Reeshof combineert deze locatie rust en gemak. Op loopafstand vind je de Dongezone, waar Schotse hooglanders vredig rondlopen, en het Reeshofpark. Tegelijkertijd zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en het NS-station snel en eenvoudig bereikbaar.

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling op. De onderhoudsvriendelijke voortuin en de royale oprit met eigen laadpaal bieden alle ruimte voor meerdere auto's. Via de overdekte zij-entree stap je de hal binnen. Welkom!

De hal heeft een praktische garderobenis en geeft toegang tot de woonkamer, de moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast.

De lichte woonkamer is ruim opgezet met een royaal en comfortabel zitgedeelte aan de voorzijde en een moderne L-vormige open keuken aan de achterzijde. De keuken is van alle gemakken voorzien. Zo is er een inductie kookplaat met fraaie afzuigkap, een Quooker, een combi oven/magnetron, een koelkast en een vaatwasser en niet te vergeten voldoende kastruimte.

De gehele begane grond is stijlvol afgewerkt met een lichte, grootformaat tegelvloer voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn strak afgewerkt met fijn spachtelputz en de plafonds met modern schuurwerk, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Vanuit de keuken stap je direct de sfeervol aangelegde, onderhoudsvriendelijke tuin in. De tuin is gelegen op het westen en is verzorgd ingericht met grote Chinese hardstenen terrastegels, plantenbakken en een gazon. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een riante, beschutte overkapping die is voorzien van afsluitbare screens, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel kunt zitten. Een heerlijke buitenruimte waar je in alle rust en privacy optimaal kunt genieten.

Ook is de garage vanuit de tuin bereikbaar. De garage is in het verleden vergroot en biedt met circa 21 m² volop ruimte. Dankzij de op afstand bedienbare sectionaaldeur geniet je bovendien van extra comfort en gebruiksgemak.

Via de stijlvolle, gerenoveerde trapopgang kom je op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne, luxe badkamer.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de ruime hoofdslaapkamer van bijna 19 m². Deze kamer biedt alles voor optimaal wooncomfort: een praktische kastenwand, airconditioning en rolluiken. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij het raam in de zijgevel.

Aan de achterzijde vind je de derde slaapkamer, eveneens voorzien van een handige kastenwand én de fraaie badkamer. De badkamer straalt luxe uit met een hangtoilet, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele kraan, en een inloopdouche met zowel regendouche als handdouche – een plek om echt even te ontspannen.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een moderne laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd, wat zorgt voor een rustige en eenheid-uitstralende afwerking. De wanden zijn afgewerkt met fijn spachtelputz en de plafonds met schuurwerk.

De trapopgang naar de tweede verdieping is ook smaakvol gerenoveerd. Er is een sfeervolle slaapkamer en via de openslaande tuindeuren krijg je toegang tot het dakterras, een heerlijke plek om de dag te begroeten. Daarnaast beschikt deze verdieping over een keurige wasruimte. De dakschuinte is optimaal benut met maatwerk bergruimte. Ook deze woonlaag is voorzien van een drempelloze laminaatvloer en airconditioning.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

Energie label A: Gasloos, volledig geïsoleerd en voorzien van HR++/HR-beglazing.

Duurzaam: 8 industriële zonnepanelen (elk 660 Wp) en een eigen laadpaal op de oprit.

Ruimte: Grote garage (21 m²) met geïsoleerde elektrische deur.

Comfort: Drie airco-units (woonkamer, master bedroom en zolder) voor koelen en verwarmen.

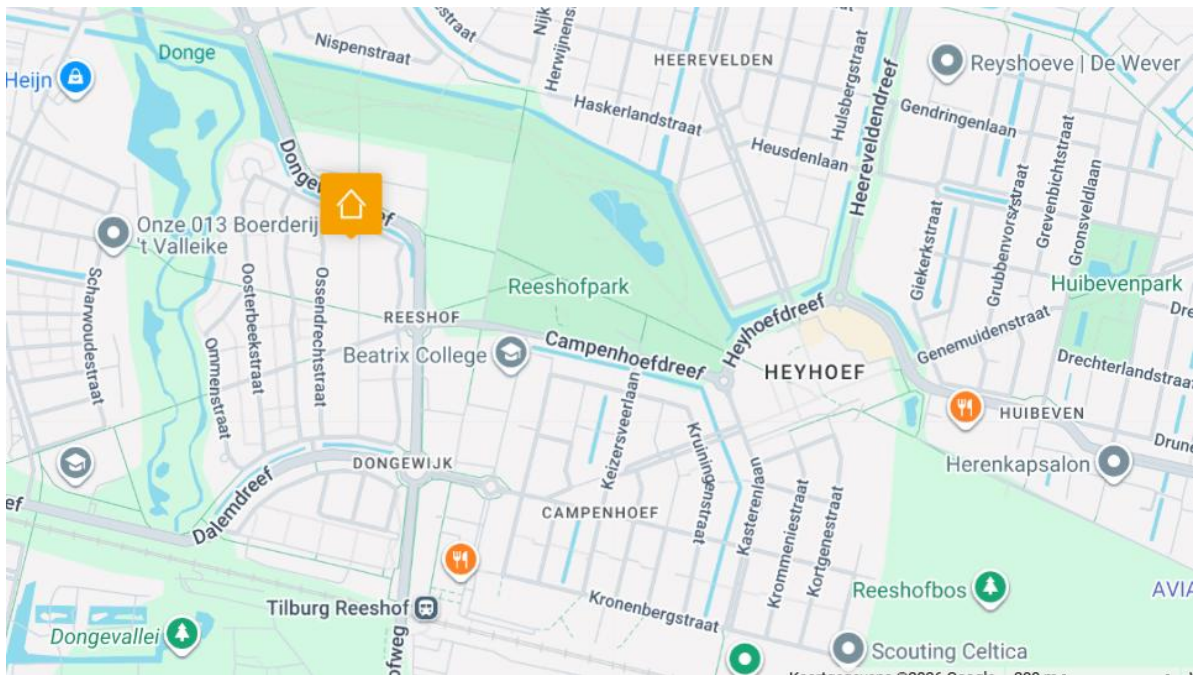
Luxe buitenruimte: Onderhoudsvriendelijke sfeervolle achtertuin op het westen gelegen met overkapping en een extra dakterras op de tweede verdieping.

Achterin de brochure staan de voorwaarden die van toepassing zijn bij deze woning.

Adres gegevens

Adres	Oudenboschstraat 7
Postcode / plaats	5045 SX Tilburg
Provincie	Noord-Brabant

Locatie gegevens



Gegevens woning

Soortwoning	Eengezinswoning
Typewoning	Geschakelde twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	1996
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

Maten woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Inhoud	503 m ³
Perceeloppervlakte	247 m ²
Woonoppervlakte	120 m ²

Details

Ligging object	Gelegen aan brede straat in woonwijk, op korte afstand van winkelcentrum Heyhoef en Dalempromenade, Reeshofpark, scholen, NS-station, natuurgebied en uitvalswegen.
Verwarming	Middels stadsverwarming, vloerverwarming begane grond, airco units.
Koeling	Airco unit woonkamer, grootste slaapkamer 1 ^e verdieping en zolder.
Isolatie	Volledig geïsoleerd, voorzien van hr en hr++ beglazing
Warmwater	Via stadsverwarming

Tuin gegevens

Tuin	Voor- en achtertuin, oprit met plaats om drie auto's te parkeren
Ligging	Achtertuintuin op het westen gelegen
Kwaliteit	Fraai aangelegd.

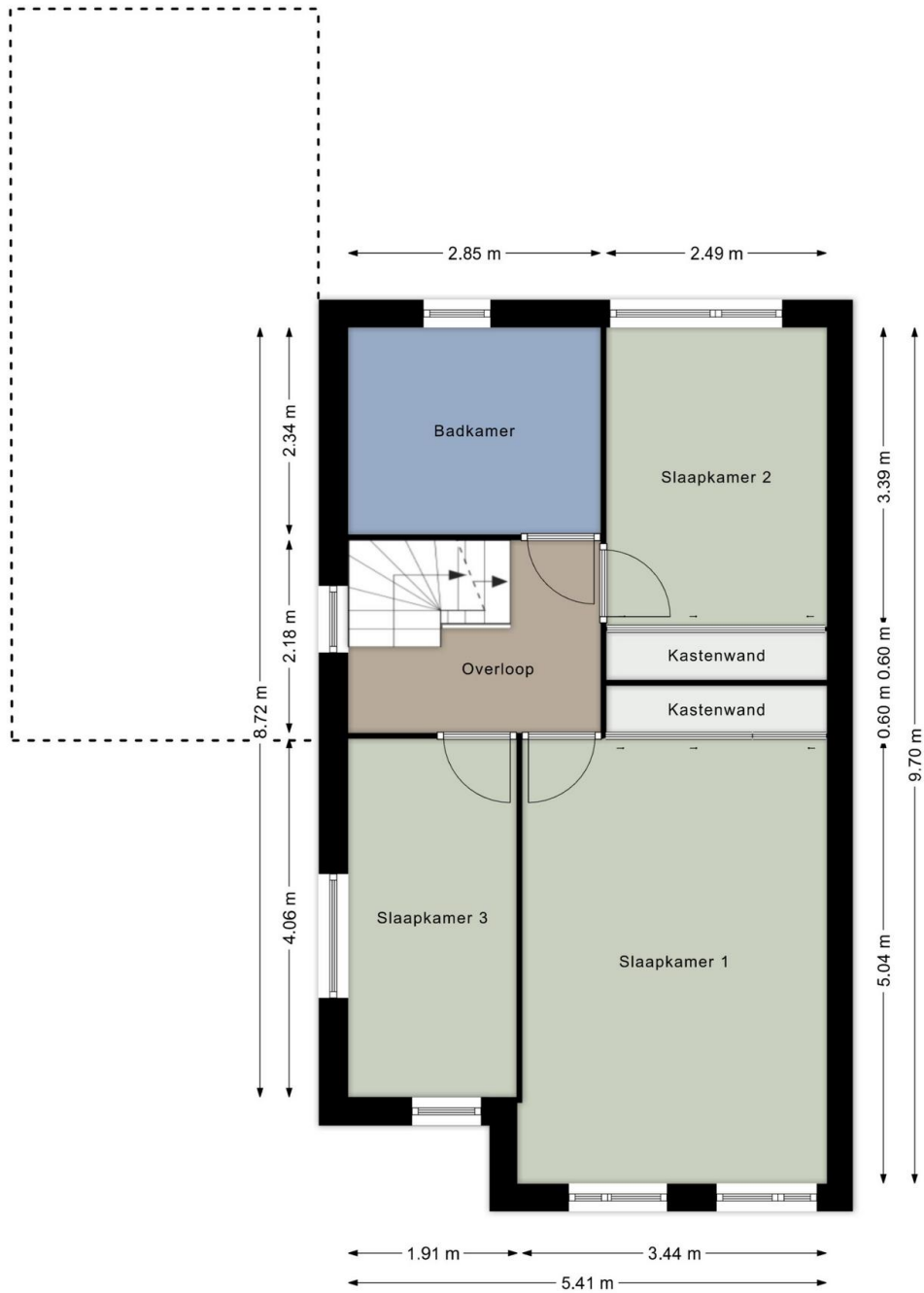


Begane grond



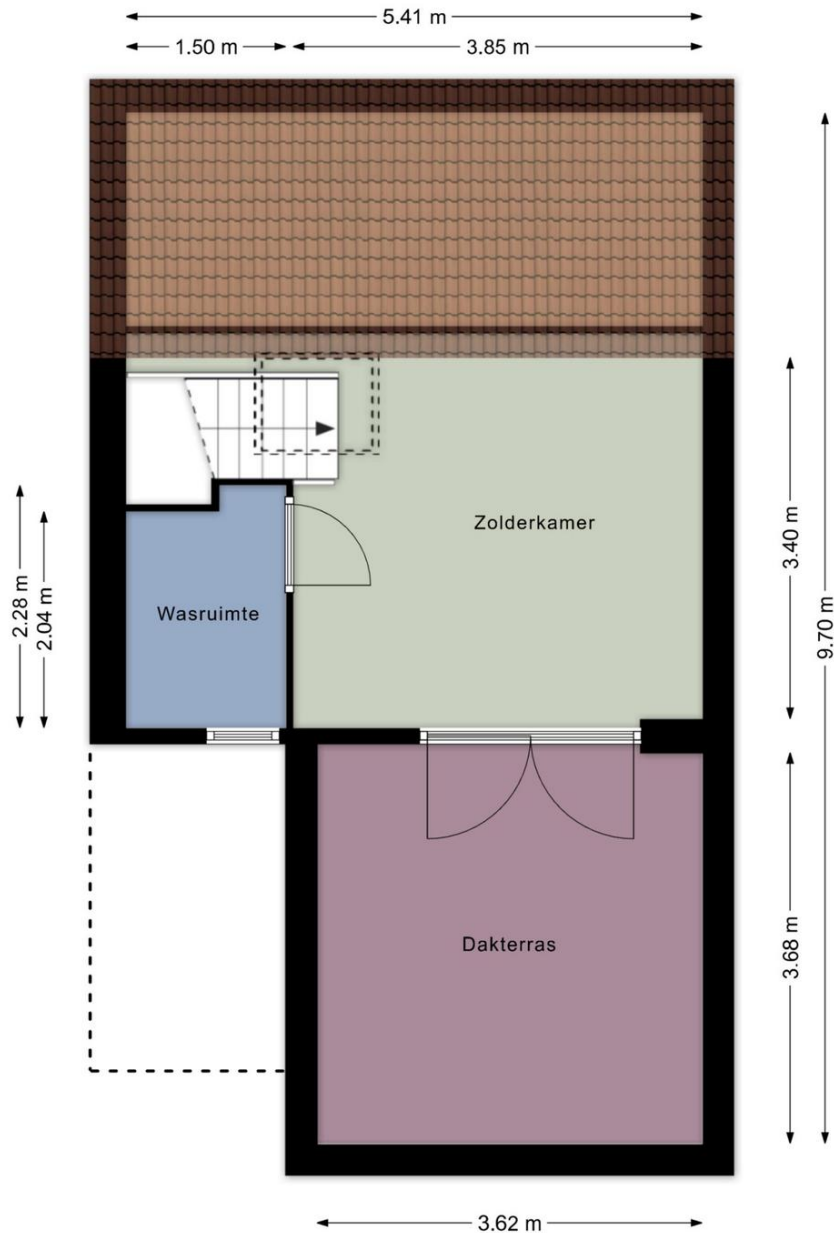
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

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.

































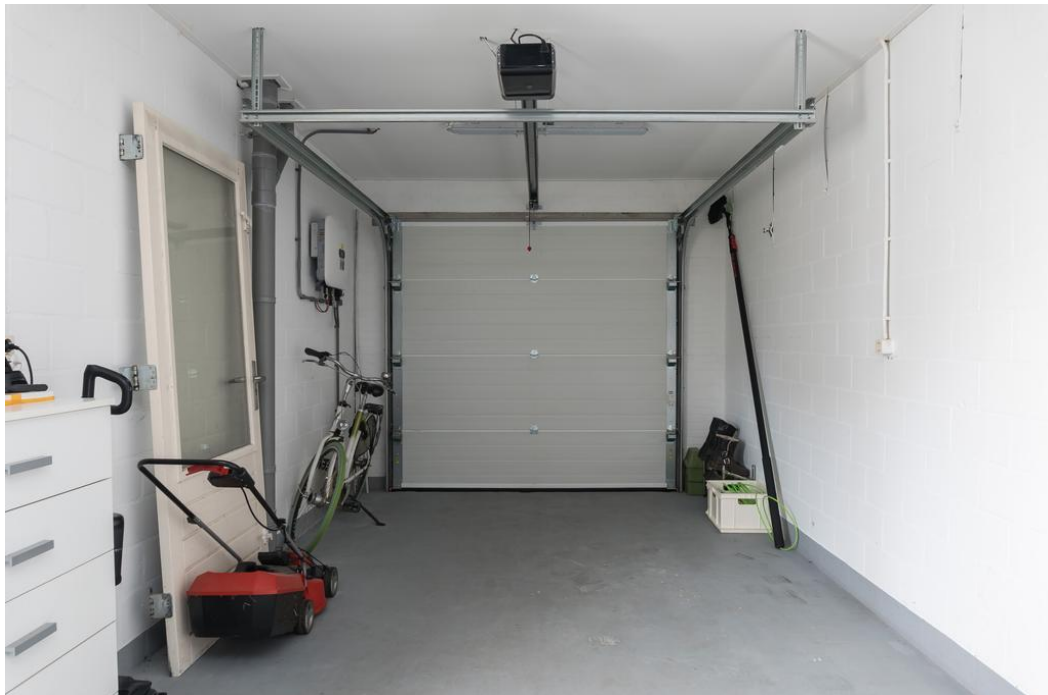


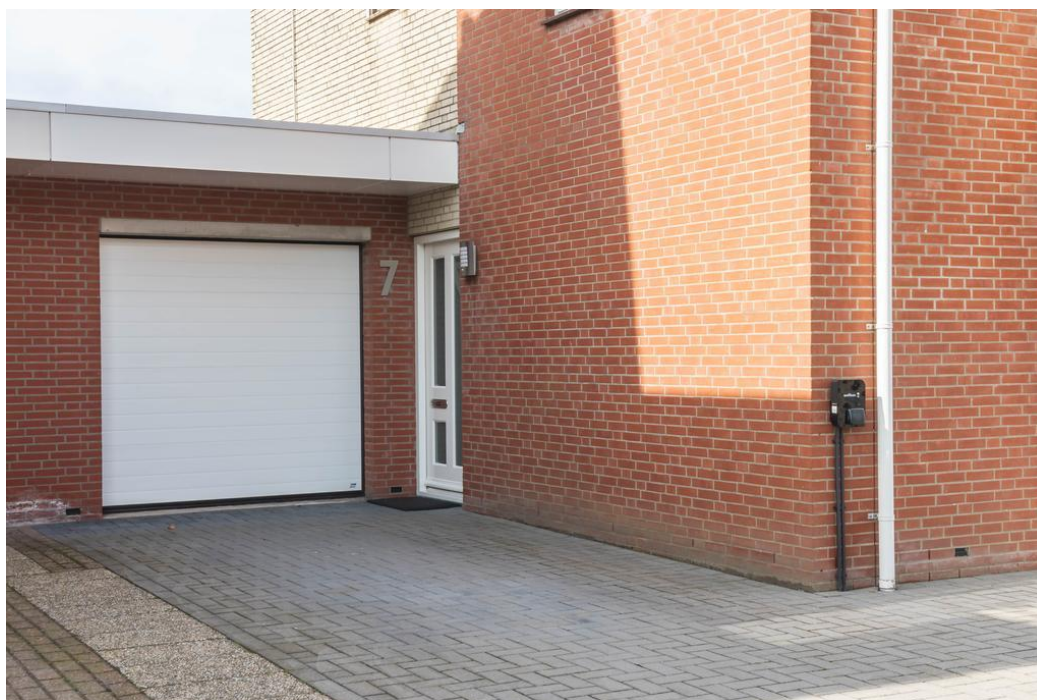














VOORWAARDEN/BIJZONDERHEDEN VAN TOEPASSING BIJ DE OUDENBOSCHSTRAAT 7 TE TILBURG

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 ontnemen 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.

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.

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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

VERVOLG VOORWAARDEN/BIJZONDERHEDEN VAN TOEPASSING BIJ DE OUDENBOSCHSTRAAT 7 TE TILBURG

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 overnamen 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.**