



Marian Kemink
Makelaardij



GREVENBICHTSTRAAT 93
TILBURG

VRAAGPRIJS € 385.000 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	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	357 m ³
Bouwjaar	1990
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

WONEN, PARKEREN EN GENIETEN

Wat dacht je van een plek waar je elke dag graag thuiskomt? Een ruime, lichte en verzorgde woning waar alles klopt: je parkeert gewoon op je eigen terrein, geniet van een gemoderniseerde badkamer en toilet, hebt maar liefst vier slaapkamers én een zonnige tuin op het westen met een overdekte buitenkeuken/bar. Klinkt dit niet goed? Wacht maar tot je binnen bent.

Op het dak liggen 20 zonnepanelen (geplaatst in 2022 en 2023), waardoor je niet alleen duurzaam woont, maar ook slim bezig bent met je energiekosten. Rijd je elektrisch? Dan wordt dit helemaal een fijne match.

De huidige bewoners hebben de woning door de jaren heen met zorg en aandacht gemoderniseerd. Alleen de keuken wacht nog op jouw ideeën. Zie het als een kans: hier creëer jij straks jouw eigen droomkeuken, precies zoals jij het wilt.

De woning ligt in een rustige straat in de wijk Huibeven. Alles wat je nodig hebt – winkels, scholen, voorzieningen – ligt binnen handbereik. En voor de kinderen (of een ontspannen wandeling) ligt het Huibevenpark praktisch om de hoek, vol groen en speelplezier.

Algemeen:

- Ruime woning met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Badkamer vernieuwd in 2016
- Toiletruimte vernieuwd in 2025
- Vier slaapkamers
- Tuin op het westen met buitenkeuken/bar
- Energielabel A+
- 20 zonnepanelen (2022 en 2023)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Dichtbij scholen, winkels en uitvalswegen







Woonkamer

Je stapt binnen in de hal en loopt direct door naar de woonkamer. Hier vind je ook de recent vernieuwde toiletruimte en de meterkast.

Zodra je binnenkomt, voel je het: ruimte. Licht valt mooi binnen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor de woonkamer de hele dag prettig aanvoelt.

Aan de voorkant richt je eenvoudig een knusse zithoek in, terwijl je aan de achterzijde alle ruimte hebt voor een grote eettafel. De open verbinding met de keuken maakt het geheel extra gezellig.

De open trap in het midden geeft de ruimte een speels en open karakter en brengt je naar boven.



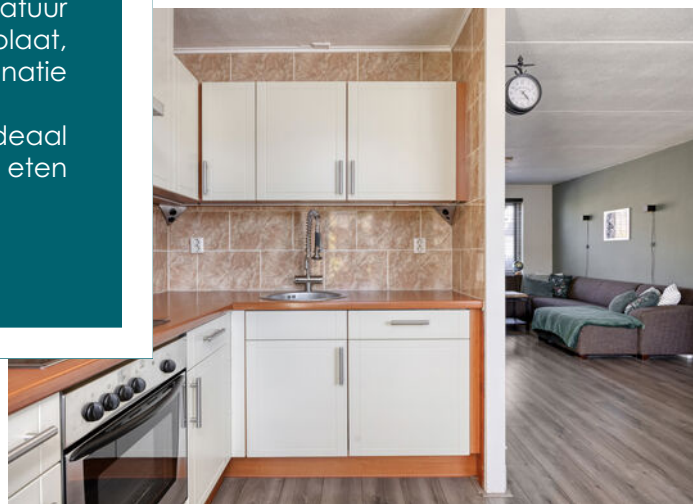


Keuken

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is praktisch ingericht in een hoekopstelling met veel werk- en kastruimte.

Je vindt hier diverse inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, vaatwasser, oven, koel-/vriescombinatie en afzuigkap.

Via de deur stap je zo de tuin in – ideaal als je op zonnige dagen buiten wilt eten of borrelen.





Badkamer

De moderne badkamer is in 2016 volledig vernieuwd en voelt fris en compleet. Je hebt hier een stijlvol wastafelmeubel met twee wastafels en mengkranen, een ligbad met douchegelegenheid (en thermostaatkraan) en een zwevend toilet. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie wat wel zo fijn is.



Slaapkamers

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van ruim 12 m², een fijne, rustige plek om je terug te trekken. Hiernaast vind je hier ook een tweede (compacte) kamer van circa 6 m², perfect als kinder-, werk- of hobbykamer. Aan de achterzijde ligt nog een ruime slaapkamer van ongeveer 12 m² welke momenteel in gebruik is als kastenkamer.



Tweede verdieping

Op de voorzolder vind je een Velux-dakraam, een afgesloten berging en een praktische opstelling voor de wasapparatuur. Vanaf de voorzolder stap je de vierde slaapkamer binnen. Ook hier zorgt een Velux-dakraam voor een fijne lichtinval. De schuine wanden zijn slim benut met afsluitbare bergruimte, waardoor je verrassend veel plek hebt.





Tuin

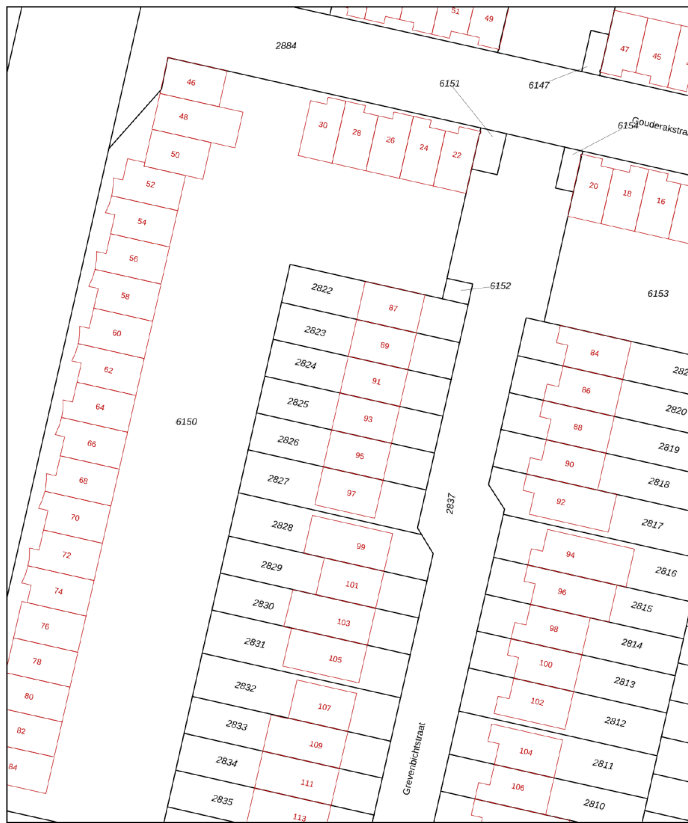
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met voornamelijk plavuizen, maar voelt toch groen en speels dankzij de slimme indeling en beplanting. Hier vind je meerdere terrassen, waardoor je altijd wel een fijn plekje hebt in de zon of schaduw.


En dan de blikvanger: de overdekte buitenkeuken/bar. Dit is dan ook een heerlijke tuin voor lange zomeravonden, barbecueën met vrienden en ontspannen genieten.

De tuin biedt veel privacy en met een diepte van circa acht meter heb je alle ruimte. Aan de achtergevel vind je een groot zonnescherm en een buitenkraan. Achterin staat een ruime stenen berging over de volle breedte.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie AF	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2825	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboewing		

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 13 maart 2020 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.

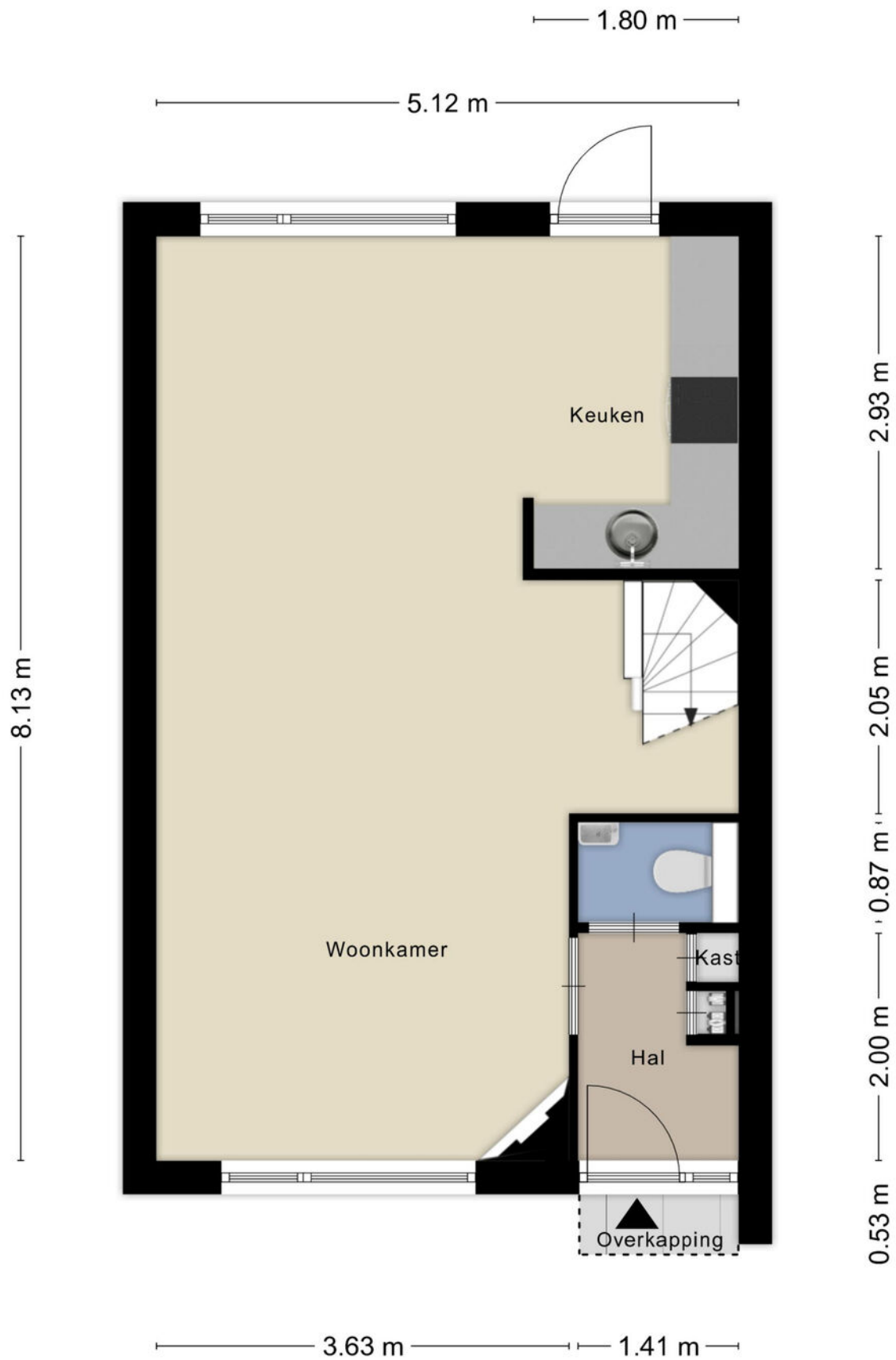


Ligging

Voor gezinnen is dit echt een perfecte locatie. De rustige ligging in Huibeven zorgt voor een fijne woonomgeving, terwijl het groene Huibevenpark dichtbij ligt voor spelen, sporten of wandelen. Voor je dagelijkse boodschappen loop je zo naar winkelcentrum Buurmalsenplein of Heyhoef. En dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je ook zo onderweg naar werk of andere bestemmingen.



Begane grond



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

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandbord keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- Luxaflex woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Hoogslaper kinderkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Houten ombouw voor de containers op de oprit	X		
Pakketbrievenbus op de oprit	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Buitenkeuken (exclusief bbq's)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lichtslingers		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Betonnen vuurhaard naast het middelste schuttingdeel	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

Tel: 013-5704491
Mobiel: 06-51847919
info@mariankemink.nl
www.mariankemink.nl