



**Marian Kemink**  
Makelaardij



**GREVENBICHTSTRAAT 16**  
TILBURG

VRAAGPRIJS € 369.000 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	94 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Inhoud	333 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1989
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# GOED ONDERHOUDEN WONING

Deze verrassend lichte en keurig onderhouden woning voelt meteen als een fijne plek om thuis te komen. Gelegen in een rustig, doodlopend stukje van de straat woon je hier heerlijk ontspannen, met het gemak van een eigen parkeerplaats voor de deur.

In 2021 is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wat niet alleen zorgt voor comfort maar ook voor een moderne uitstraling en energiezuinig wonen.

Ben je starter en op zoek naar ruimte? Dan zit je hier goed: vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidoosten én weinig onderhoud. Een plek waar je zo in kunt en die je helemaal eigen kunt maken. Een huis waar je je direct thuis voelt – licht, ruim en klaar voor een nieuwe bewoner die er zijn eigen verhaal van maakt.

De ligging is bovendien ideaal. Je woont vlak bij de groene Langendijk in de wijk Huibeven, met winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen gewoon op loopafstand. En voor kinderen is het nabijgelegen Huibevenpark een waar speelparadijs, waar ze zich uren kunnen vermaken.

Algemeen:

- Goed onderhouden woning
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Kunststof kozijnen (2021) met HR++ dubbele beglazing
- Kunststof Velux-dakramen (2019)
- Vier slaapkamers
- Tuin op het zuidoosten
- Energielabel A
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Dichtbij scholen, winkels en uitvalswegen







## Woonkamer

Je stap binnen in de hal en loopt direct door naar de woonkamer. Hier vind je ook de volledig betegelde toiletruimte.

Bij binnenkomst valt meteen op hoe ruim en licht de woonkamer aanvoelt. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier de hele dag van een prettige lichtinval.

Aan de voorkant creëer je moeiteloos een gezellige zithoek om te ontspannen, terwijl je aan de achterzijde alle ruimte hebt voor een royale eettafel waar lange avonden met familie en vrienden vanzelf ontstaan. De open verbinding met de keuken maakt het geheel extra uitnodigend.

Via een deur in het midden van de woonkamer kom je op de eerste verdieping. De plavuizen vloer op de begane grond zorgt voor een strakke, onderhoudsvriendelijke basis.





## Keuken

Je hebt hier een rechte opstelling met volop werk- en kastruimte, aangevuld met een extra werkblad met hieronder de vaatwasser. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en afzuigkap.

Daarnaast vind je in de keuken de deur naar de ruime trapkast. Perfect voor het opbergen van voorraad en keukenspullen





## Badkamer

De badkamer is compleet en slim ingedeeld. Hier kun je heerlijk ontspannen in het ligbad met whirlpool of kiezen voor een verfrissende douche in de cabine, beide zijn voorzien van thermostaatkranen. Verder vind je hier een zwevend toilet en een modern wastafelmeubel. Het raam zorgt voor licht en ventilatie.

## Slaapkamers

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van ruim 11 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer van ongeveer 9 m<sup>2</sup> en de kleinste slaapkamer van circa 5 m<sup>2</sup>, perfect als baby- of werkkamer. De kamers aan de achterzijde zijn voorzien van Velux-dakramen. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer

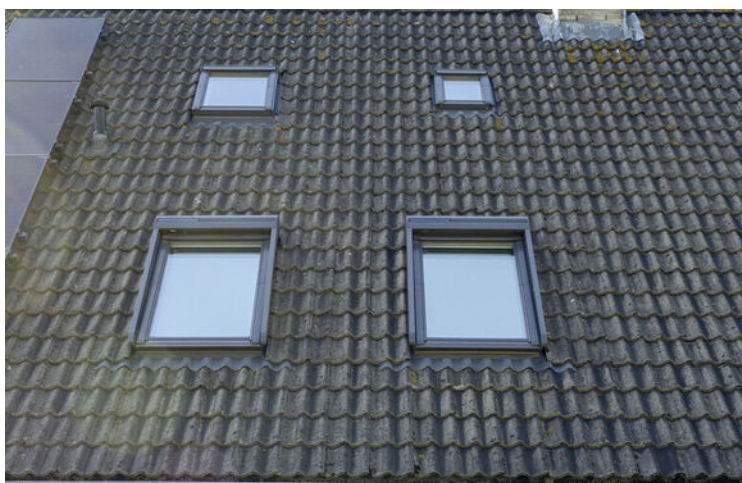


## Tweede verdieping

Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur en een Velux-dakraam.

De vierde slaapkamer heeft eveneens een Velux-dakraam voor een prettige lichtinval. Deze ruimte leent zich perfect als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Onder de schuine kanten heb je bovendien handige bergruimte.





## Tuin

De achtertuin op het zuidoosten is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, zodat je met lekker weer vooral kunt genieten in je tuin.

Hier ervaar je volop privacy en rust. Met een diepte van ongeveer acht meter is er genoeg ruimte om te loungen, te eten of kinderen lekker te laten spelen. Het grote zonnescherm aan de achtergevel zorgt voor schaduw op warme dagen en de buitenkraan is praktisch voor tuinieren of schoonmaken.

Achter in de tuin vind je een stenen berging en een overkapping – een fijne plek om spullen op te bergen of beschermt te zitten. Via de overkapping bereik je de achterom.







<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beboewing</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, geldend op 14 april 2026 De bevoegdende van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie AF</p> <p>Perceel 3002</p> <p>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.</p>	
---	--	--



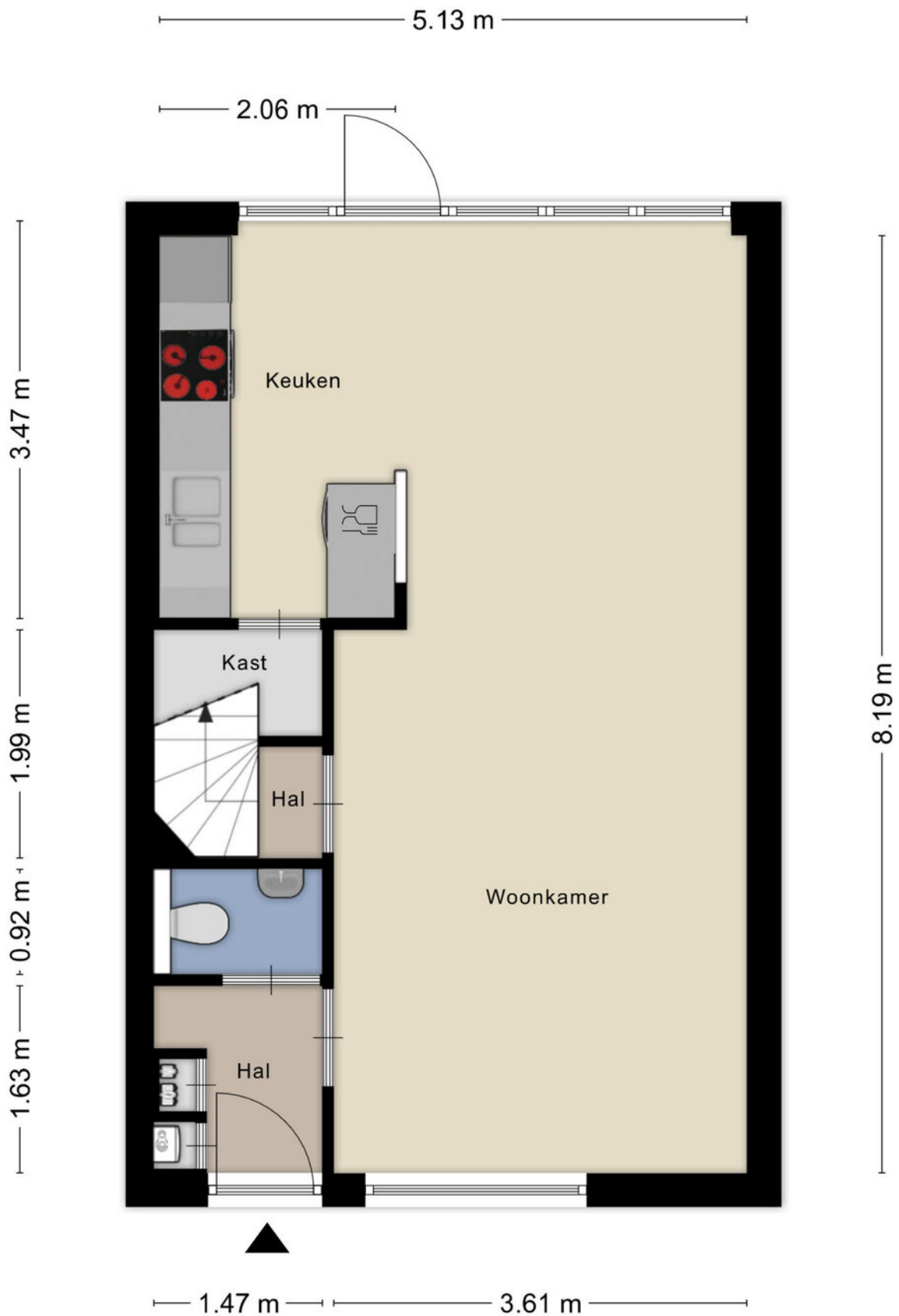
## Ligging

Voor gezinnen is deze plek ideaal. De rustige woonwijk Huibeven biedt een veilige en prettige leefomgeving. Op korte afstand ligt het groene Huibevenpark, waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen.

Voor je dagelijkse boodschappen wandel je zo naar winkelcentrum Buurmalsenplein of Heyhoef. En met de uitvalswegen dichtbij ben je ook zo onderweg richting werk of andere bestemmingen.



# Begane grond



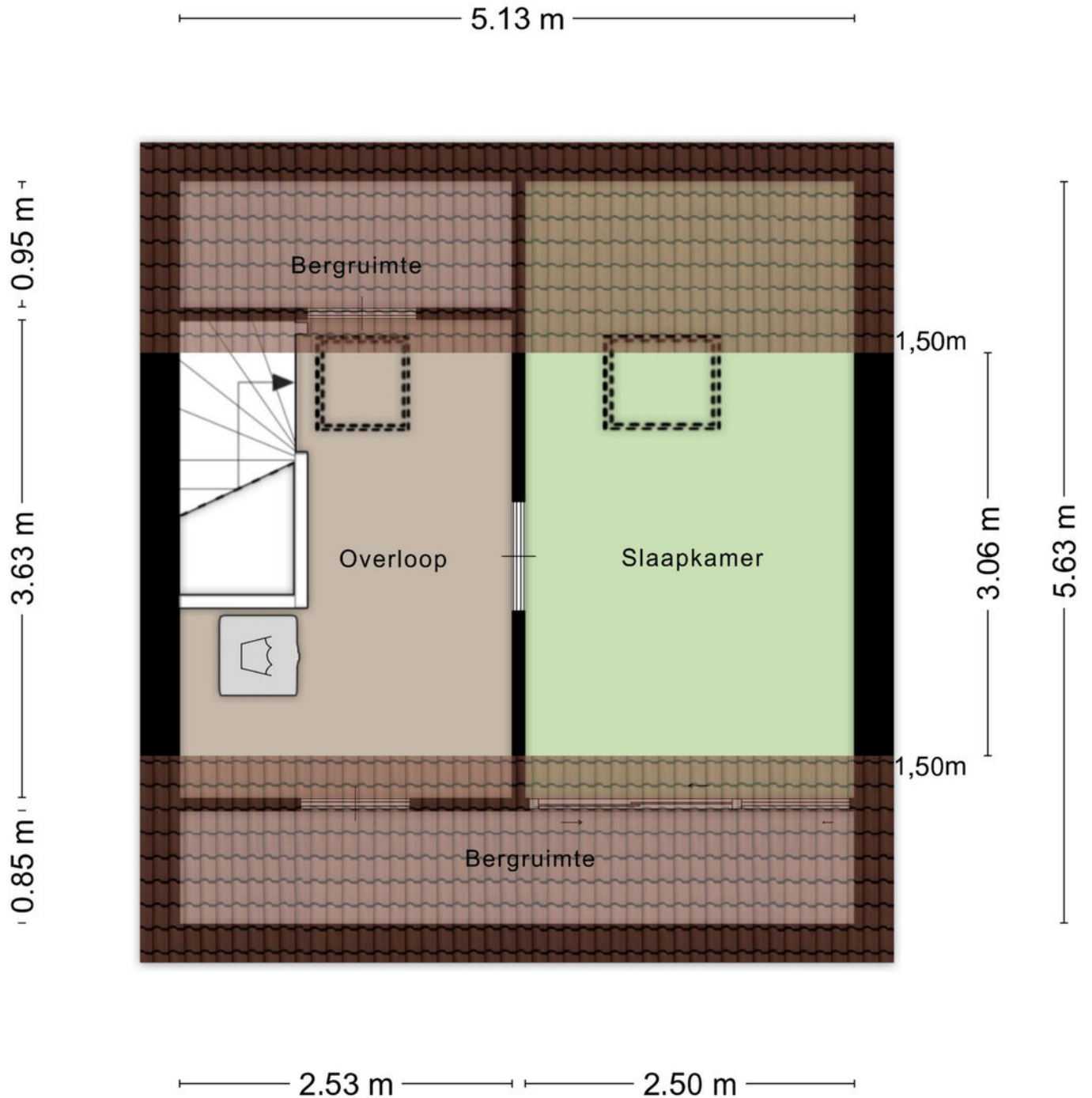
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



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

## 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	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			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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