



Perfecte afwerking!

TILBURG, Roelof Kranenburgplein 40

Vraagprijs € 315.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1964
Soort:	galerijflat
Kamers:	4
Inhoud:	274 m ³
Woonoppervlakte:	85 m ²
Gebouwwebonden buitenruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	HR++ glas
Energie label:	F (label is van vòòr het plaatsen van de nieuwe kunststof kozijnen)

Omschrijving

Wij houden er niet van om te zeggen dat andere appartementen minder zijn dan dit appartement, maar eerlijkheidshalve is het hier wel een feit!

Ten opzichte van andere appartementen in het complex zijn immers wel in 2019 de volgende zaken aangepast:

- volledig nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas (op eigen initiatief buiten de VvE om, dus uniek in het complex);
- Rolluiken aan de galerijzijde en horren aan de westzijde van het appartement (eveneens op eigen initiatief buiten de VvE om)
- nieuwe, hoge, luxe binnendeuren in het appartement;
- nieuw, modern toilet geplaatst;
- nieuwe badkamer geplaatst en
- gehele appartement gestukadoord en v.v. pleisterwerk plafonds.

We mogen dus met recht spreken over een absoluut instapklaar en ruim opgezet, 4-kamer hoekappartement gelegen op de 4e verdieping (met lift bereikbaar) met fraai uitzicht over het groene Westerpark.

Ook heeft het appartement een heerlijk balkon op Westen, waardoor je kunt genieten van de middag- en avondzon. Vanwege de hoekligging van het appartement zijn er ook extra ramen, wat voor veel extra lichtinval zorgt gedurende de dag.

Door de recente aanpassingen en tevens de grote woonkeuken, de ruime woonkamer, de 3 slaapkamers en de fraaie ligging is dit een erg aantrekkelijk appartement met een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding.

Het appartementencomplex is boven de AH in het winkelcentrum Westermarkt (woonwijk 't Zand') gelegen op loopafstand van het NS-station Tilburg University (West) en de Universiteit.

Daarnaast is kopen van dit appartement een uitstekende investering voor de nabije toekomst door de zeer concrete plannen tot volledige herontwikkeling van het gebied rondom de Westermarkt.

(zie <https://www.tilburg.nl/nieuws/item/toekomstplan-westermarkt-weer-een-stap-verder/>)

KENMERKEN:

- Het complex is gebouwd in 1964.
- De woonoppervlakte bedraagt 85 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van het appartement is 274 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Verwarming wordt geleverd door de centrale voorziening van de blokverwarming.
- Warm water komt via een badgeiser.
- Eigen berging in het souterrain en gezamenlijke fietsenberging.
- De servicekosten bedragen € 336,00 per maand en dat is incl. voorschot aan stookkosten van ca. € 110,- per maand.
- Het energielabel is een verouderd! F label en is nog geldig tot 22-11-2028. Door de plaatsing van de kunststof kozijnen zal het label in werkelijkheid aanzienlijk beter zijn.

INDELING:**BEGANE GROND:**

Centrale entree met intercomsysteem en brievenbussen voor in totaal 30 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.

Ruime ontvangthal met toegang tot de lift en het achterliggende trappenhuis naar de gemeenschappelijke fietsenberging en de eigen bergingen in de kelder en de appartementen op de verdiepingen.

4e VERDIEPING:

Direct aan de rechterzijde vanuit de lift is het appartement te bereiken.

De ruime hal heeft een grote garderobenis, meterkast en bergkast.

Vanuit de garderobenis is het luxe, volledig betegelde toilet met wandcloset en fonteinmeubel te bereiken.

De hal geeft verder toegang tot de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer.

In het appartement is de gehele vloer afgewerkt met een grote tegel, spachtelputz wanden en pleisterwerk plafonds.

Woonkamer:

De woonkamer van ca. 25 m² heeft veel lichtinval door de ramen aan de achterzijde en de zijkant. Vanuit de kamer is er een fraai uitzicht over het westelijk gedeelte van de stad.

Door de hoekligging is er een extra raam aan de zijkant met uitzicht over het park. Vanuit de woonkamer is een toegang tot de woonkeuken en het ruime balkon op het westen.

Balkon:

Het balkon, van 5 m², is gunstig gelegen op het westen.

Door deze ligging kan er vanaf de middag tot zonsondergang worden genoten van de zon.

Het balkon is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de 2e slaapkamer bereikbaar.

Op het balkon is extra elektra aangelegd.

Keuken:

Aan de voorzijde van het appartement is de gezellige woonkeuken van ca. 12 m² gelegen.

De rechte keukenopstelling beschikt over de volgende inbouwapparatuur:

vaatwasser, gaskookplaat, oven en afzuigkap.

De sfeervolle keuken biedt door de hoeveelheid ruimte meerdere indelingsmogelijkheden.

Daarnaast is er extra bergruimte in een inbouwkast en is er een aansluitpunt voor de wasmachine.

Badkamer:

De strakke, geheel betegelde badkamer is voorzien van een doucheruimte met een thermostaatkraan en een wastafelmeubel.

Slaapkamers:

Aan de galerijzijde is de grootste slaapkamer (ca. 12 m²) gelegen.

De overige 2 slaapkamers (ca. 9 en 6 m²) zijn gelegen aan de balkonzijde en bieden toegang of uitzicht op het balkon.

Het is goed mogelijk om van deze 2 kamers, 1 grote slaapkamer (van ca. 15 m²) te maken.

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.















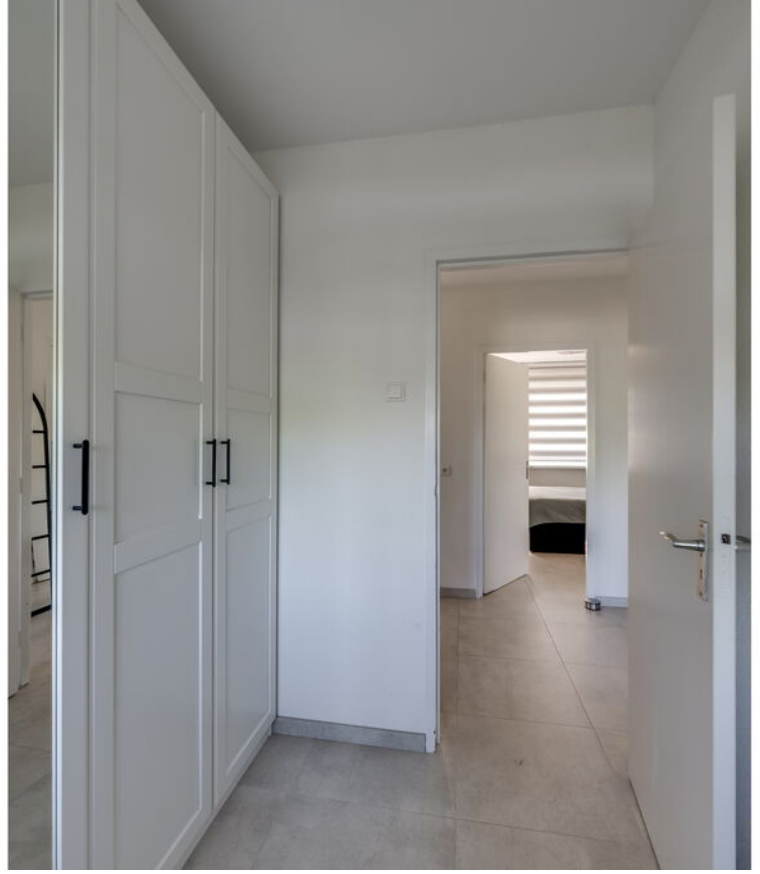




















EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

**Vergroot
je kans op
succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Plattegrond

Roelof Kranenburgplein 40 - Tilburg Vierde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objetenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



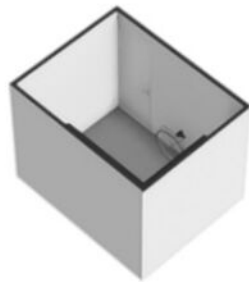
Plattegrond

Roelof Kranenburgplein 40 - Tilburg Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

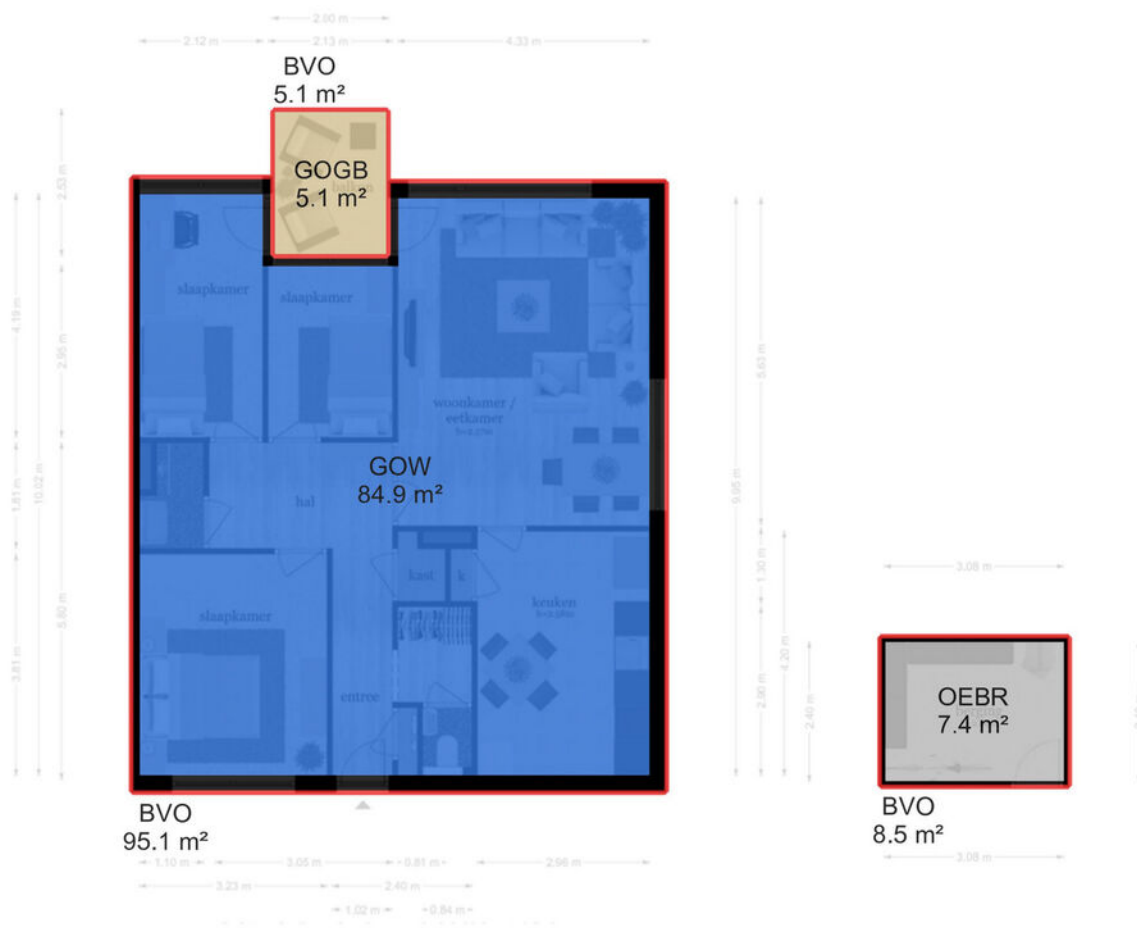
Plattegrond

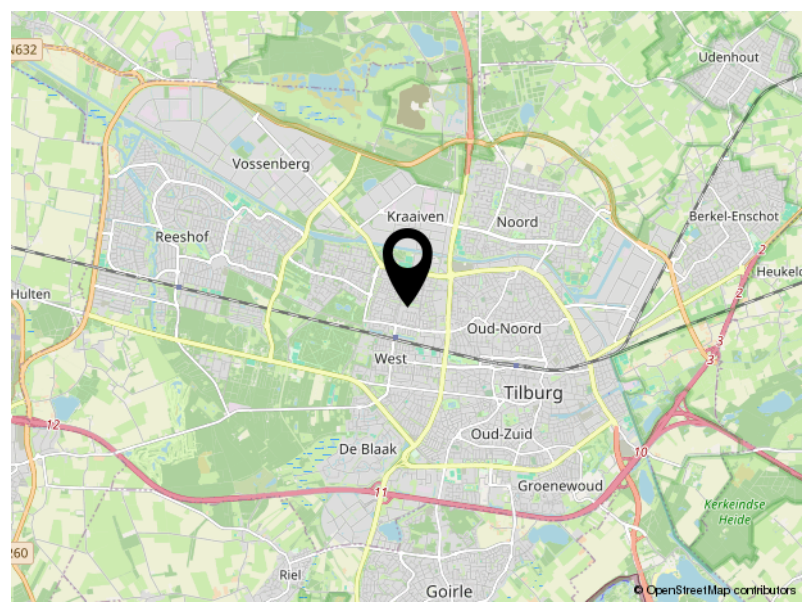
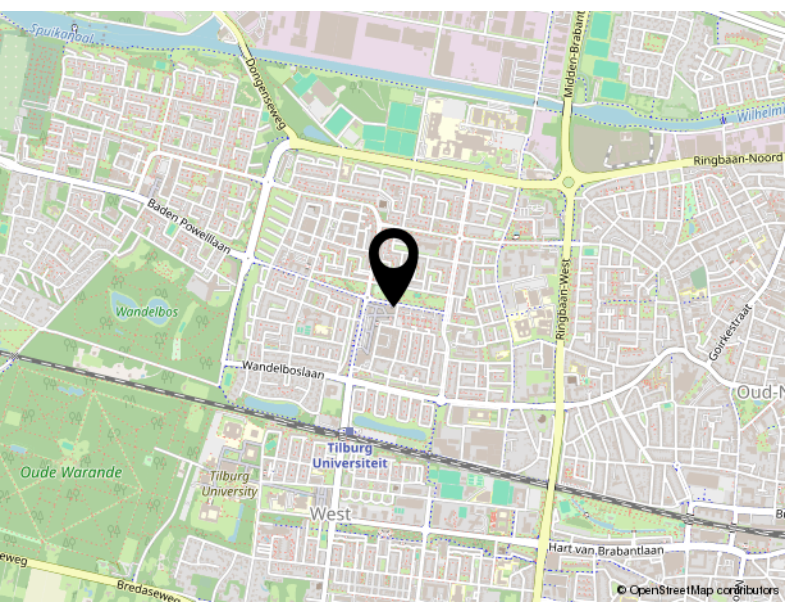
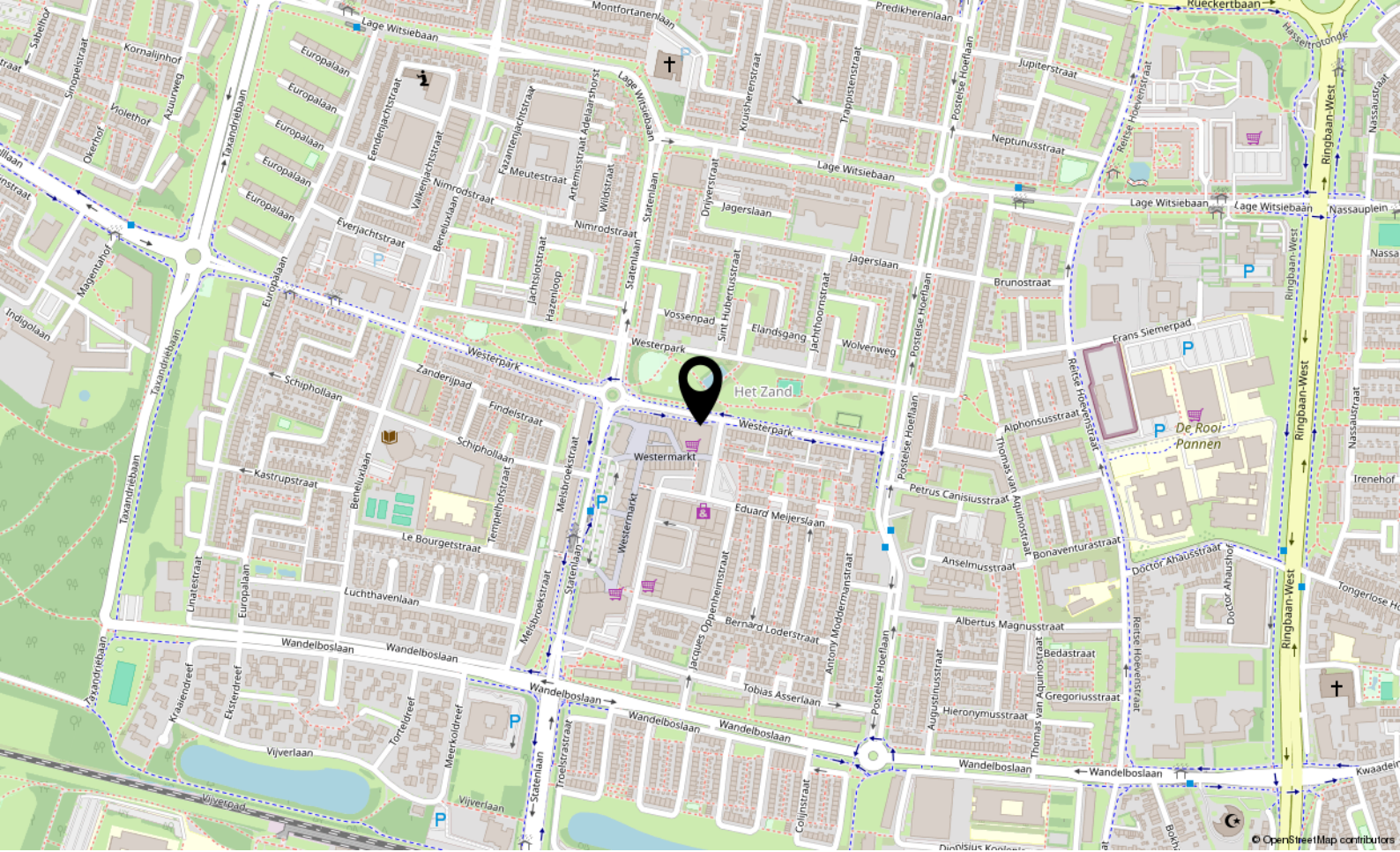


Plattegrond



Plattegrond





Locatie

ROELOF KRANENBURGPLEIN 40

Tilburg

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Peeters-Bouckaert Makelaars: **Persoonlijk Beter!**

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
Bel of mail ons voor een gratis waardebeoordeling of verkoopadvies.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheek.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot

Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl