



TILBURG  
Grathemstraat 2

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 515 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 145 \text{ m}^2$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 237 \text{ m}^2$   
Bouwjaar: 1988



# Inleiding

Aan de Grathemstraat ligt deze verrassende hoekwoning met een diepe achtertuin, 3 royale slaapkamers én een unieke dubbele garage. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd en beschikt onder andere over een moderne keuken en badkamer. Met maar liefst 18 zonnepanelen woon je hier bovendien energiezuiniger.

De ligging is ideaal: in een rustige en kindvriendelijke omgeving in de Reeshof, met scholen, winkelcentra (Buurmalsenplein en Heyhoef), groenvoorzieningen en uitvalswegen allemaal op korte afstand. Een fijne plek waar comfort, ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

Vraagprijs € 450.000.-- k.k.



#### Hal/entree:

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de meterkast en de toiletruimte bevinden. Het toilet is deels betegeld en voorzien van een stand toilet en fonteintje.





#### Woonkamer:

De woonkamer is prettig ingedeeld en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, een fijne plek om te ontspannen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners of lange avonden met familie en vrienden. De ruimte is netjes afgewerkt met een pvc vloer en grotendeels glad gestuukte wanden.





#### Keuken:

De open keuken sluit naadloos aan op de eethoek en is enkele jaren geleden vernieuwd. De keuken is modern uitgevoerd in een hoekopstelling met schiereiland, wat zorgt voor extra werkruimte en een gezellige verbinding met de leefruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.





### Eerste verdieping:

Op de 1e verdieping geeft de overloop toegang tot 2 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is netjes afgewerkt met een pvc vloer en lichte wandafwerking en heeft een prettig formaat. De slaapkamer aan de achterzijde is bijzonder ruim, doordat 2 kamers zijn samengevoegd. Hierdoor is een royale slaapkamer ontstaan met volop ruimte voor een groot bed en kasten. De ruimte is strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafond en dezelfde vloer is hier doorgelegd.







**Badkamer:**

De moderne badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een ruime inloopdouche, een ligbad, een ze toilet, een wastafelmeubel en een designradiator. Het strak gestuikte plafond met inbouwspots maakt het geheel compleet en zorgt voor een luxe uitstraling.





Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Hier kom je op een praktische overloop waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger zich bevinden, evenals de unit voor mechanische ventilatie.

Vanaf hier is de derde slaapkamer bereikbaar. Deze kamer heeft een mooi formaat en profiteert van extra ruimte en licht dankzij de aanwezige dakkapel. De kamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer en strak gestuukte wanden, waardoor het een volwaardige en comfortabele slaapkamer is.





### Tuin:

De achtertuin is een heerlijke, rustige plek met veel privacy. Dankzij de diepte en de speelse vorm voelt de tuin extra ruim aan. Direct achter de woning ligt een groot terras waar je fijn kunt zitten, met een zonnenscherm voor de warme dagen. Verder is de tuin grotendeels bestraat en aangevuld met borders met beplanting, wat zorgt voor een groene en verzorgde uitstraling.

In de tuin bevinden zich een houten berging, een achterom én de toegang tot de dubbele garage.





### Dubbele garage:

De dubbele garage is zonder twijfel een van de unieke kenmerken van deze woning. Momenteel is deze ingericht als volwaardige, geluidsdichte muziekstudio met een professioneel box-in-box systeem. Een droom voor muzikanten of creatievelingen.

Uiteraard kan deze ruimte ook weer eenvoudig worden teruggebracht naar een garage of gebruikt worden als hobbyruimte, werkplek aan huis of praktijkruimte. Dankzij de royale afmetingen zijn de mogelijkheden hier eindeloos. Daarnaast is de ruimte gedeeltelijk voorzien van airconditioning.







# Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning op een fijne locatie in de Reeshof
- Unieke dubbele garage met multifunctionele mogelijkheden
- Momenteel ingericht als geluidsdichte muziekstudio
- Moderne keuken en badkamer
- Drie ruime slaapkamers
- Diepe achtertuin met veel privacy
- Voorzien van 18 zonnepanelen
- Alle voorzieningen in de directe omgeving
- Aanvaarding in onderling overleg

# Plattegronden



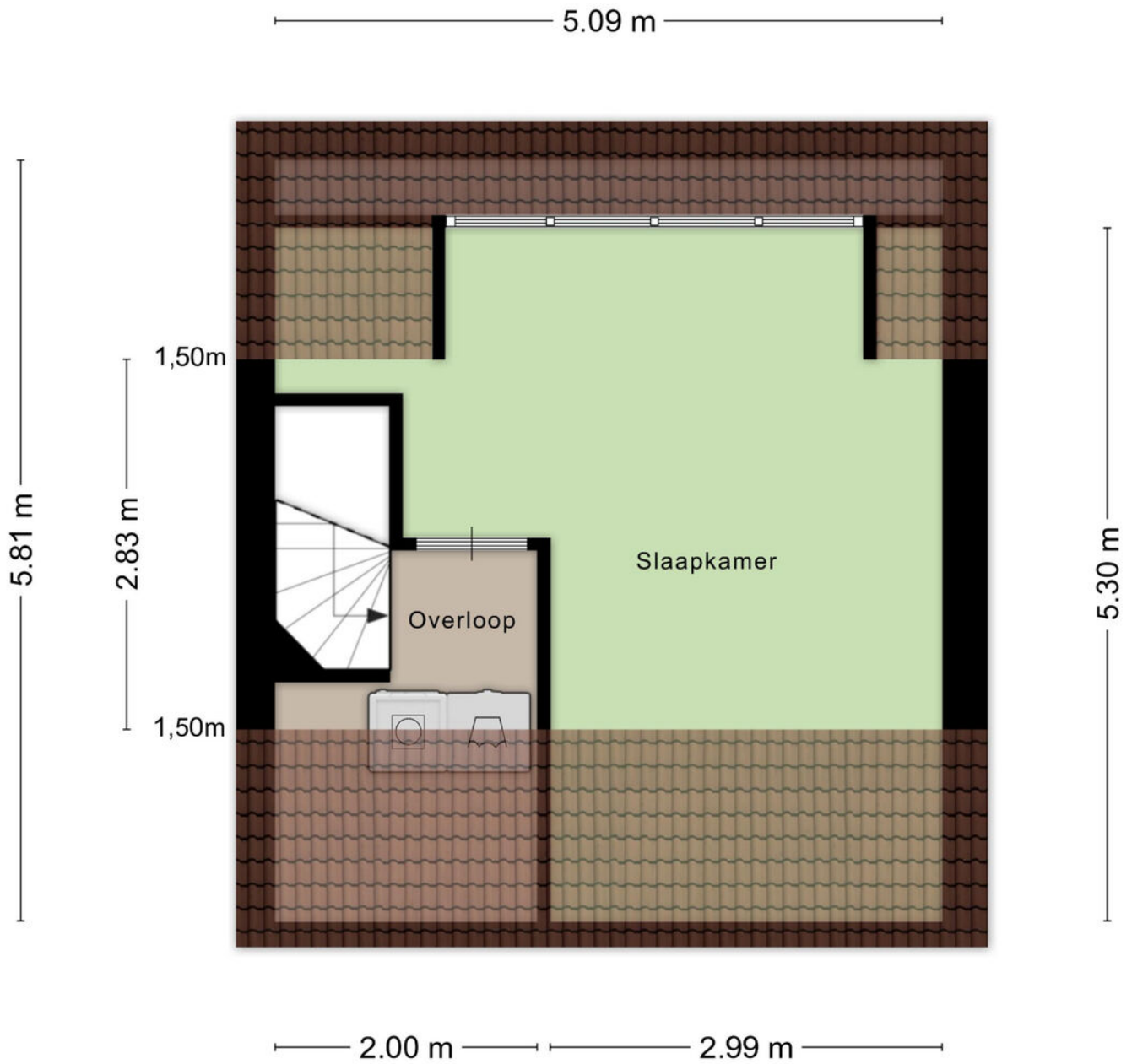
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



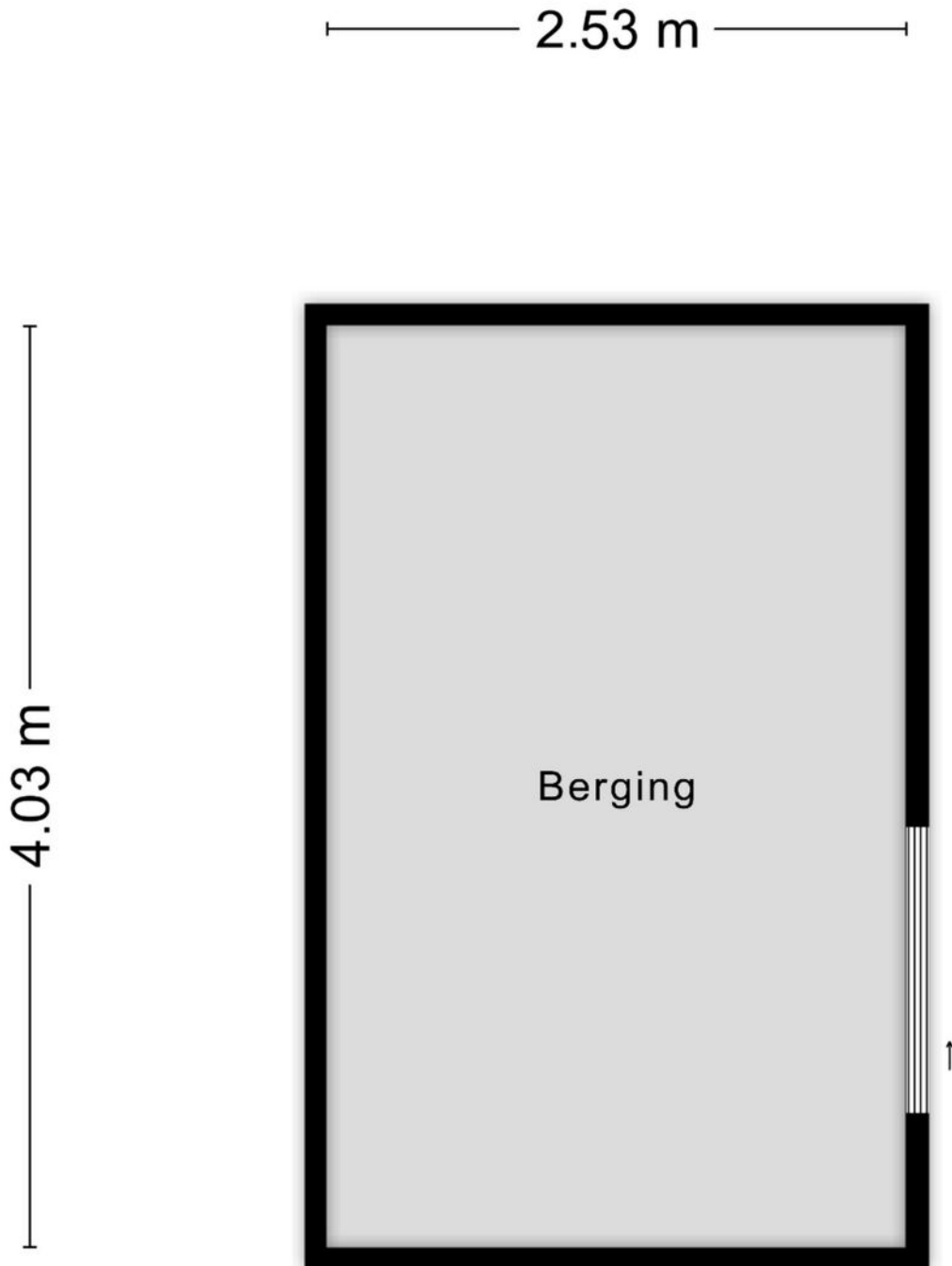
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



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

# Plattegronden

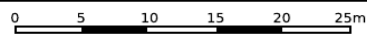








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |                                  |                             |   |
|---|----------------------------------|-----------------------------|---|
| <b>12345</b>  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Tilburg |   |
|  | Huisnummer                       | Section AF                  |   |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Parcel 1124                 |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |                             |   |
|  | Administratieve kadastrale grens |                             |   |
|  | Bebouwing                        |                             |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026  
De bewaarder 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 databankenrecht.



# Lijst van 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        |              |
|   |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten         |               |          |              |
| - Garderobekast                             | X             |          |              |
| - Open kast wit                             | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten    |               |          |              |
| - gordijnrails                              | X             |          |              |
| - gordijnen                                 | X             |          |              |
| - overgordijnen                             | X             |          |              |
| - vitrages                                  | X             |          |              |
| - jaloezieën                                | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                    |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                       | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| Overig, te weten                            |               |          |              |
| - Qusted inbouwspeakers, vleugel, mengtafel |               |          | X            |
|   |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                      |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten         |               |          |              |
| - kookplaat                                 | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                                 | X             |          |              |
| - oven                                      |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                      | X             |          |              |
| - vaatwasser                                | X             |          |              |
| - Boiler                                    | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>              |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren           |               |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| Airconditioning  |               |          | X            |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Geluidsisolatie garages  |               |          | X            |
| Zolderkamer bureaublad en TV                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               | X        |              |

## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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 10 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 de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (\*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor 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.

(\*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

# Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)



## ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)

# 'Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben'

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.



## Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005  
tilburg1538@hypotheekshop.nl

# VMG Makelaars

**VMG Makelaars Tilburg**

Kijkduinlaan 95  
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

