

Fijne woning



TILBURG | Koebergstraat 57

vraagprijs € 395.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1972
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	488 m ³
Woonoppervlakte:	124 m ²
Perceeloppervlakte:	108 m ²
Overige inpandige ruimte:	14 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Omschrijving

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning met een eigen garage, drie slaapkamers, een zonnige tuin én een royaal balkon? Dan is deze uitstekend onderhouden tussenwoning aan de Koebergstraat 57 absoluut een bezichtiging waard. De woning beschikt over een praktische indeling met de leefruimtes verdeeld over meerdere niveaus, waardoor je geniet van veel wooncomfort, privacy en een prettige lichtinval. Dankzij de inpandige garage, eigen oprit en de onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping is dit een ideale gezinswoning op een rustige locatie.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Tilburg. In de directe omgeving vind je diverse speelvoorzieningen, scholen, winkels en sportaccommodaties. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen ben je snel onderweg richting het centrum van Tilburg, de universiteit of de omliggende steden. Aan de voorzijde kijk je uit op volwassen groen, wat zorgt voor een prettige en vrije woonbeleving.

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang en de inpandige garage. Deze garage met elektrische roldeur is royaal van formaat en ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra opslagruimte. Daarnaast beschikt de garage over een praktische bergvloering.

Achter de garage bevindt zich een technische ruimte met de opstelling van de Remeha Calenta ACE cv-ketel uit 2021 en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De cv-installatie is eigendom en is in 2025 nog onderhouden door een erkend installateur. Vanuit de centrale gang bereik je tevens een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Aan de achterzijde bevindt zich een multifunctionele tuinkamer die momenteel dienstdoet als extra zitkamer. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke lichte ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of extra woonkamer.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een ruime overkapping direct aan de woning. Hierdoor kun je vrijwel het hele jaar door buiten zitten. Achter de overkapping ligt een gazon met kunstgras en voldoende ruimte voor spelende kinderen. De tuin biedt veel privacy en vormt een fijne verlenging van de leefruimte.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Hier bevindt zich de royale woonkamer aan de voorzijde. De grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en biedt een fraai uitzicht op het groen aan de voorzijde van de woning. De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken met aangrenzende eetruimte. De keuken dateert van 2012 en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Het kookeiland met spoelgelegenheid zorgt voor veel werkruimte en vormt een gezellige plek om samen te komen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron en een recent vernieuwde inbouwkoelkast en vaatwasser.

Vanuit de keuken heb je directe toegang tot het ruime balkon aan de achterzijde. Dit balkon vormt een heerlijke plek om buiten te genieten van de zon.



Door de indeling met de woonkamer aan de voorzijde en de keuken met eetkamer aan de achterzijde ontstaat een bijzonder ruimtelijk en speels geheel dat perfect aansluit bij het moderne gezinsleven.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer aan de achterzijde is ruim van opzet en geniet van een prettig uitzicht. Daarnaast zijn er twee volwaardige slaapkamers aanwezig gelegen aan de voorzijde.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche, wandcloset en een wastafel. Dankzij de neutrale afwerking vormt dit een comfortabele en tijdloze ruimte.





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



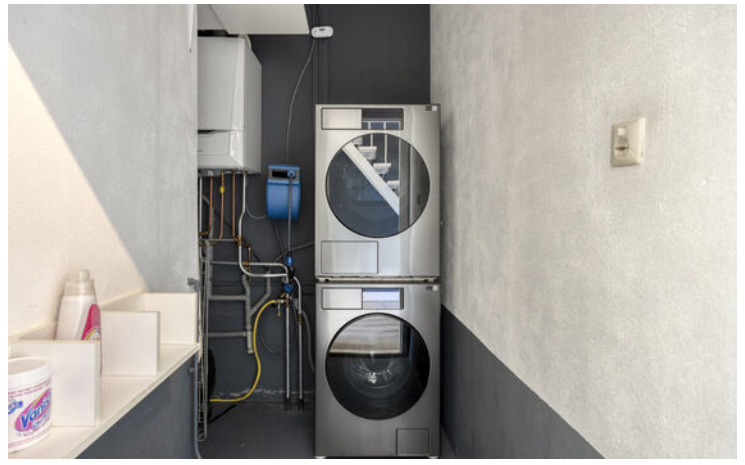
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



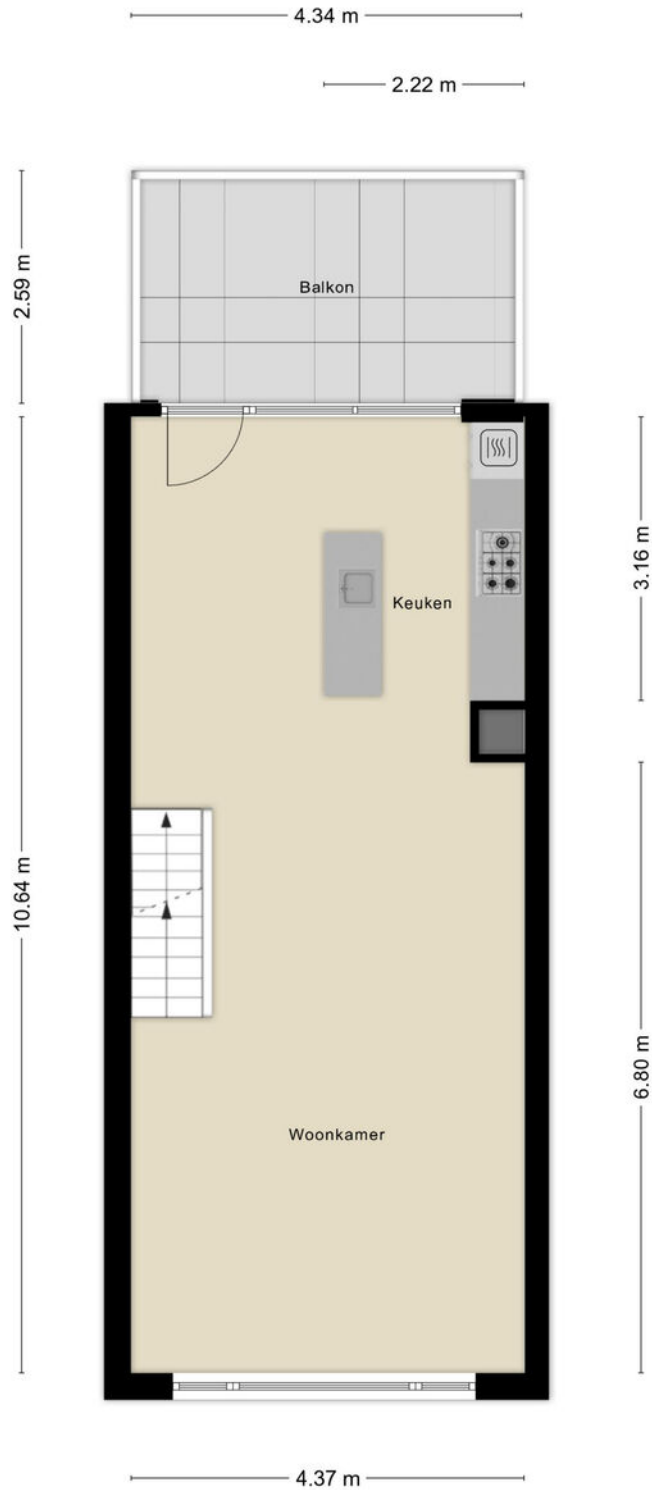
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

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



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Totaal-overzicht

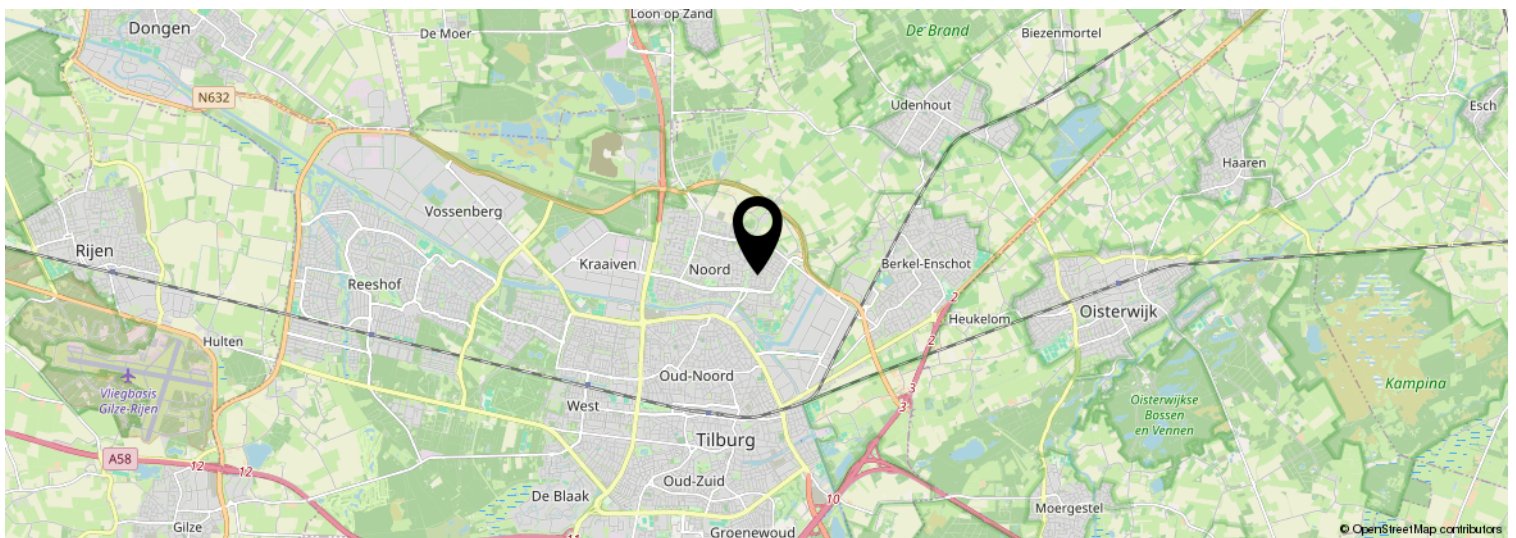
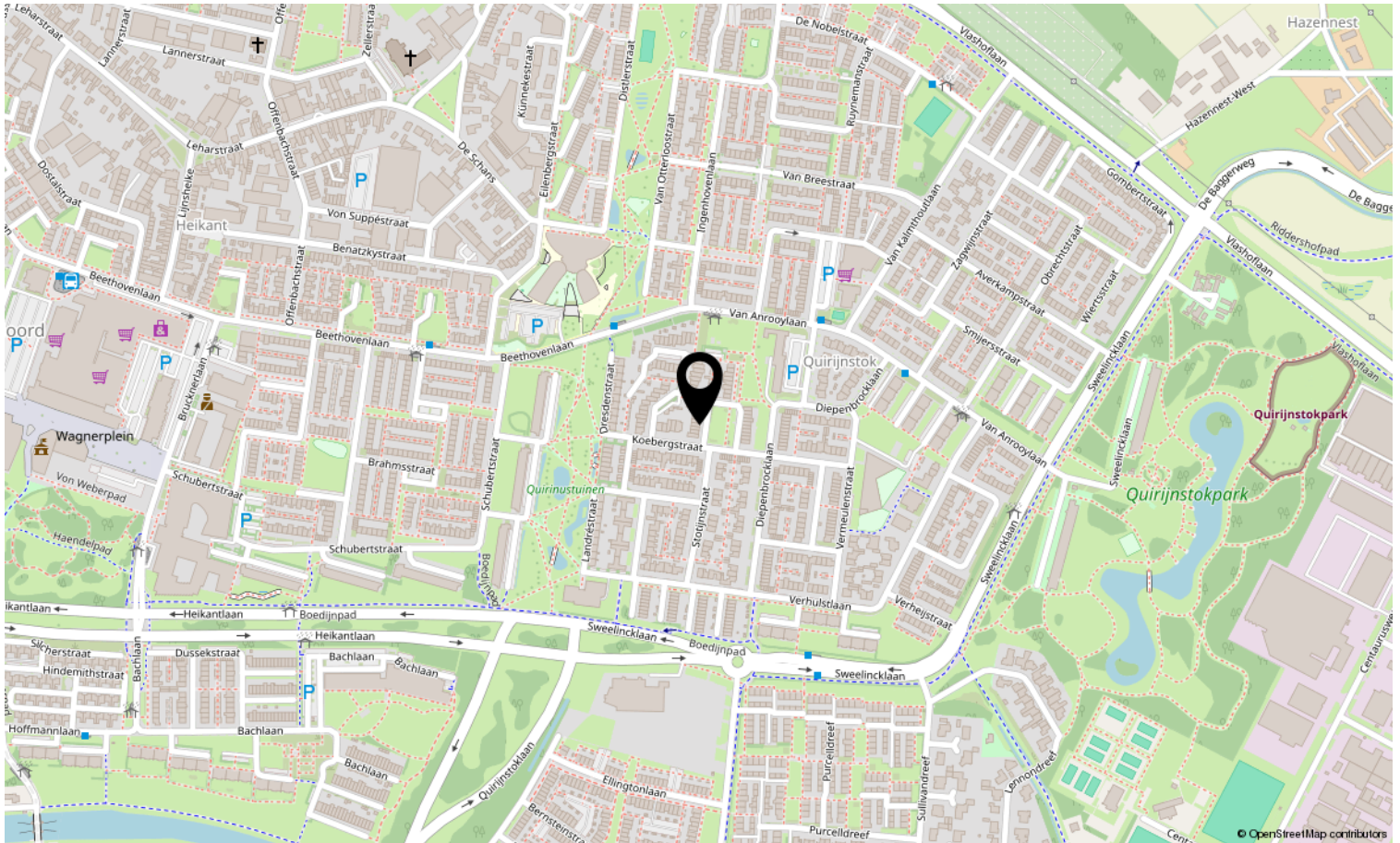


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Locatie op de kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Wonen in Tilburg

Locatie

Tilburg heeft het allemaal; een goede ligging ten opzichte van Breda, Oosterhout, 's-Hertogenbosch en Eindhoven maakt wonen en werken in deze stad erg geliefd. Qua inwonertal is Tilburg de zesde stad van Nederland en heeft een gunstige ligging aan de A58. Aan de noordzijde zijn de uitlopers van Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen en rondom Tilburg is een mooi buitengebied met kleine steden en dorpen met heel sfeer en karakter.

Historie

Er is al vermelding gemaakt van Tilburg in de 8e eeuw; toen West-Tilburg genaamd en Oost-Tilburg werd overvleugeld door Oisterwijk. In de 14e eeuw werden west en oost gescheiden en heette Tilburg De Heerlijkheid Tilburg en Goirle. In 1809 kreeg Tilburg van Napoleon stadsrechten. De verbindingswegen, de spoorlijnen, het Wilhelminakanaal en de Piushaven hebben grote invloed gehad op de economische ontwikkeling.

Economie

Op basis van de al aanwezige schapenteelt groeide Tilburg omstreeks 1600 uit tot de belangrijkste wolstad van Brabant en overvleugelde het midden 18e eeuw bijna compleet weggevallen Hollandse textielindustrie. Gedurende de jaren 60 vande 20e eeuw verdween de

textielindustrie; dit verlies werd gecompenseerd door de vestiging van moderne nijverheid op bedrijventerr-einen aan de rand van de stad. De chemische indus-trie, voedingsmiddelenindustrie, medische techno-logie, transport en fijnmetaal spelen nu een belangrijke rol.

Onderwijs en openbaar vervoer

Tilburg heeft een breed scala aan onderwijs. Uiteraard zijn er talrijke plekken voor kinderopvang en basis-onderwijs en op alle niveaus is middelbaar onderwijs goed vertegenwoordigd. Voor vervolgonderwijs heeft Tilburg veel te bieden; de Avans Hogeschool, Fontys Hogeschool en de Tilburg University zijn hier enkele voorbeelden van. Spraakmakende opleidingen zoals Journalistiek, Beeldende Vorming, Dansacademie, Rockacademie en de Academie voor Architectuur en Stedenbouw kunnen in deze prachtige stad gevolgd worden.

Sport en recreatie

Er zijn vele sportclubs waarvan de professionele voetbalclub Willem II het meest bekend is. Ook voor amateursporters is er genoeg keuze. Er zijn meerdere parken verspreid over de stad waar bewoners graag recreëren. De Piushaven, Spoorzone, Popcentrum 013 en de vele winkels nodigen je uit voor een bezoek.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 3926</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 databankenrecht.</p>	
--	---	---



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat			X	
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook



vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.





Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

