

**TE KOOP**

# **Ir. Kippermanstraat 20**

Tilburg



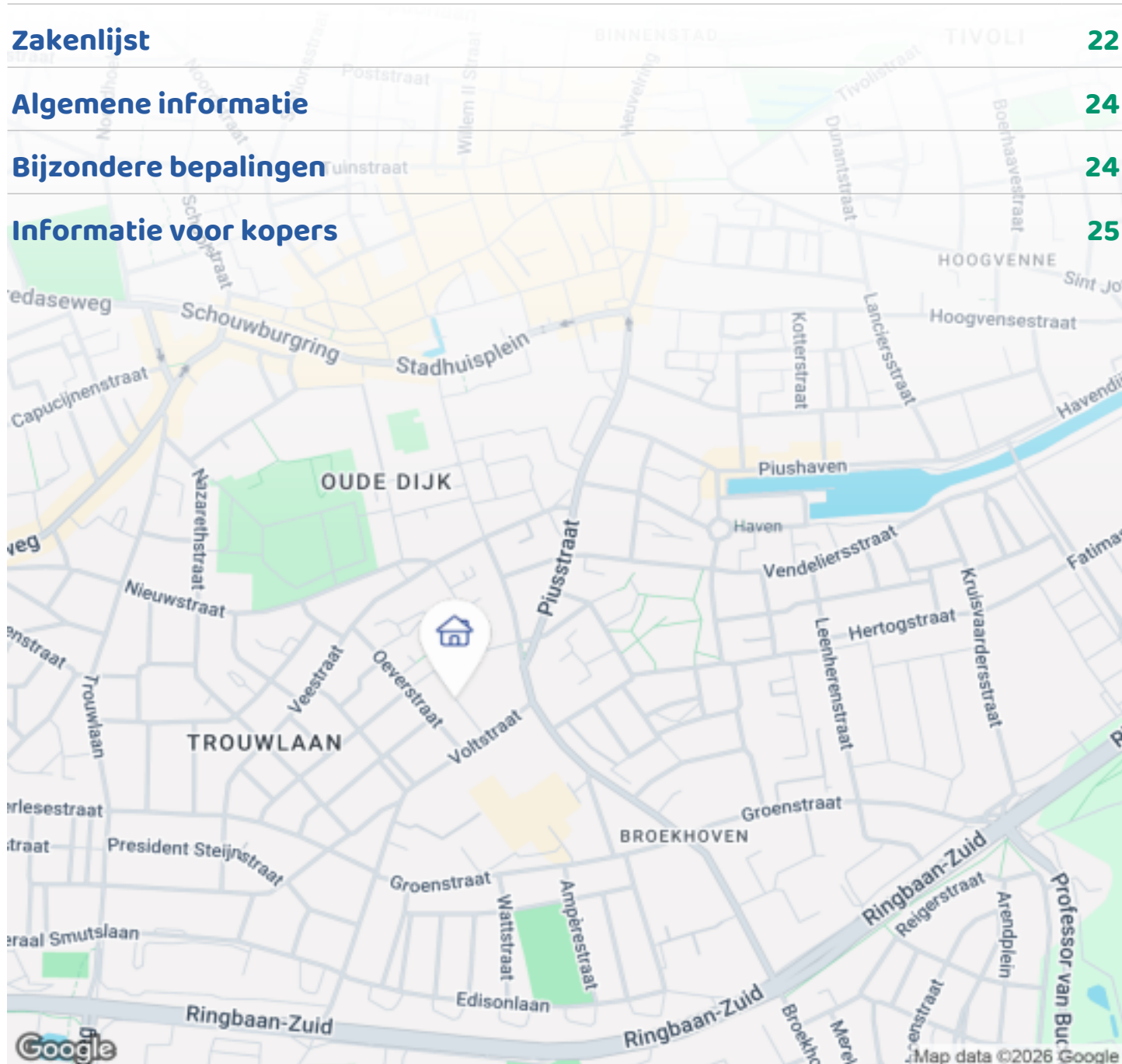
**Vraagprijs**

**€ 369.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Ir. Kippermanstraat 20, Tilburg

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English below

Instapklaar en stijlvol gemoderniseerd 3-kamerappartement met eigen parkeerplaats, luxe badkamer en centrale ligging nabij het centrum van Tilburg

Op zoek naar een instapklaar appartement waar comfort, stijl en een uitstekende ligging samenkomen? Dan is dit verrassend ruime 3-kamerappartement op de eerste verdieping precies wat u zoekt. De woning beschikt over circa 72 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein, een berging, een balkon en diverse hoogwaardige renovaties die het afgelopen jaar zijn uitgevoerd.

Entree:

De centrale entree bevindt zich aan de voorzijde van het complex. Via de gezamenlijke hal is toegang tot de brievenbussen, de berging, de containerruimte, de lift, het trappenhuis en het parkeerterrein.



**Woningbrochure: Ir. Kippermanstraat 20, Tilburg**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is gelegen op de eerste verdieping en bereikbaar via de galerij. Bij binnenkomst valt direct de verzorgde en moderne entreehal op. Deze biedt toegang tot alle vertrekken van de woning en is voorzien van een praktische garderobe met stijlvolle houten lattenwand, wat zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling.

## Woonkamer, keuken en balkon:

De lichte woonkamer vormt samen met de open keuken een aangename en ruime leefruimte. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk licht.

De woonkamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden, die in 2025 voorzien zijn van een nieuwe, frisse verflaag. De moderne keuken in rechte opstelling is recent gemoderniseerd en voorzien van een luxe natuurstenen werkblad, dubbele spoelbak, Quooker Flex-kraan, vernieuwde afzuigkap en diverse stopcontacten met USB-C-aansluitingen. Verder is het voorzien van gemakken zoals een koelkast, een aparte vriezer, een combi-oven/magnetron en een keramische kookplaat. De berging waar de CV (ATAG, 2021) en mechanische ventilatie geplaatst zijn biedt voldoende extra opbergruimte.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon van circa 8 m<sup>2</sup>, gelegen op het noordoosten. De balkondeur is voorzien van een praktische hordeur, waardoor u optimaal kunt ventileren zonder hinder van insecten. Voor extra comfort is er in 2025 een airco geplaatst waardoor het in de steeds warmer wordende zomermaanden heerlijk vertoeven is.

## Slaapkamers:

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer, aan de voorzijde gelegen, biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en er zijn vaste kledingkasten aanwezig. In deze kamer is de deur naar het balkon eveneens voorzien van een praktische hordeur. Bovendien bevindt zich ook hier een airco die in de winter aangenaam verwarmt en in de zomer verkoelt! De tweede slaapkamer, aan de galerijkant, van circa 5 m<sup>2</sup> is multifunctioneel en ideaal

als bijvoorbeeld thuiswerkplek, kinderkamer, hobbyruimte of inloopkast. Beide kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden, eveneens in 2025 voorzien van een nieuwe, frisse verflaag.

## Badkamer en toilet:

Een absolute blikvanger is de recent gerenoveerde badkamer. Deze luxe ruimte is uitgevoerd met hoogwaardige materialen, comfortabele vloerverwarming, wasmeubel met waskom met veel opbergruimte en een royale inloopdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over aansluiting voor zowel een wasmachine als een droger, waardoor functionaliteit en comfort perfect samenkomen. De aparte toiletruimte is betegeld en voorzien van een PVC-vloer, een hangend toilet en een fonteintje.

## Locatie en omgeving:

Het appartement is gelegen in de populaire Zeeheldenbuurt, aan een rustige weg in een prettige woonomgeving. Het bruisende centrum van Tilburg bevindt zich op loopafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen. Tilburg is een evenementenstad waar veel georganiseerd wordt, zoals de Tilburgse kermis, de Meimarkt, Festival van het Levenslied, Roadburn festival, de Tilburgse Ten Miles en natuurlijk Carnaval. Musea De Pont en het Textielmuseum zijn er gevestigd, evenals de Spoorzone waar oud en nieuw, ruig en verfijnd, wonen, werken en leven versmelten. Ook de sfeervolle Piushaven, de grootste stadshaven van Nederland, en de vernieuwde AaBe Fabriek liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden op het gebied van horeca, recreatie, winkelen en watersport. Op loopafstand zijn supermarkten Aldi en Jumbo te vinden voor de dagelijkse boodschappen. Eveneens op loopafstand zijn het recent vernieuwde Stadspark en het Stuivesantpark te vinden; ideaal voor een wandeling, speelgelegenheid voor kinderen van alle leeftijden, maar ook voor een bbq met familie of vrienden.

De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A58 en N65. Op loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes en

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het NS-station is met de fiets in slechts 7 minuten bereikbaar!

Bijzonderheden:

- Instapklaar 3-kamerappartement
- Woonoppervlakte circa 72 m<sup>2</sup>
- Ruime leef- en woonkamer van circa 35 m<sup>2</sup>
- Twee slaapkamers
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein met elektrisch toegangshek
- Energie label B (geldig tot 11 april 2027)
- Warm water en verwarming via CV-ketel uit 2021
- Airconditioning (2025) in woonkamer en hoofdslaapkamer
- Recent gerenoveerde luxe badkamer en keuken (2025)
- Rustige ligging nabij centrum, Piushaven en AaBe Fabriek
- Uitstekende bereikbaarheid via A58 en N65, bushaltes en fietsafstand van NS-station

Dit appartement onderscheidt zich door de hoogwaardige afwerking, de recente renovaties en de ideale combinatie van rust, comfort en stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Een energiezuinige woning waar u zonder klussen direct kunt genieten.

Move-in ready and stylishly modernized 3-room apartment with private parking space, luxury bathroom, and central location near the center of Tilburg

Are you looking for a move-in ready apartment where comfort, style, and an excellent location come together? Then this surprisingly spacious 3-room apartment on the first floor is exactly what you are looking for. The property features approximately 72 m<sup>2</sup> of living space, a private parking space in a secured area, a storage unit, a balcony, and various high-quality renovations carried out over the past year.

Entrance:

The central entrance is located at the front of the complex. The shared hall provides access to the mailboxes, the storage unit, the waste container area, the elevator, the stairwell, and the parking lot.

The apartment is situated on the first floor and accessible via the gallery. Upon entering, the well-maintained and modern entrance hall immediately catches the eye. It offers access to all rooms of the apartment and features a practical wardrobe with a stylish wooden slatted wall, creating a warm and contemporary look.

Living room, kitchen, and balcony:

The bright living room, together with the open kitchen, forms a pleasant and spacious living area. Thanks to the large windows, you enjoy plenty of natural light here. The living room is neatly finished with laminate flooring and plasterwork on the walls, which were given a fresh coat of paint in 2025. The modern kitchen, in a straight layout, has been recently modernized and features a luxurious natural stone worktop, double sink, Quooker Flex tap, renewed extractor hood, and various power outlets with USB-C connections. Furthermore, it is equipped with conveniences such as a refrigerator, a separate freezer, a combination oven/microwave, and a ceramic hob. The storage room, where the central heating system (ATAG, 2021) and mechanical ventilation are located, offers ample additional storage space.

From the living room, you have access to the balcony of approximately 8 m<sup>2</sup>, located on the northeast. The balcony door is fitted with a practical screen door, allowing you to ventilate optimally without being bothered by insects. For extra comfort, air conditioning was installed in 2025, making it a delightful place to stay during the increasingly warm summer months.

Bedrooms:

The apartment features two bedrooms. The master bedroom, located at the front, offers ample space for a large double bed and includes built-in wardrobes. In this room, the door to the balcony is also equipped with a practical screen door. Moreover, air conditioning

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

is located here as well, providing pleasant warmth in the winter and cooling in the summer! The second bedroom, on the gallery side, measuring approximately 5 m<sup>2</sup>, is multifunctional and ideal as, for example, a home office, children's room, hobby room, or walk-in closet. Both rooms are neatly finished with laminate flooring and plaster on the walls, and were also given a fresh coat of paint in 2025.

## Bathroom and toilet:

An absolute eye-catcher is the recently renovated bathroom. This luxurious space features high-quality materials, comfortable underfloor heating, a vanity unit with a washbasin offering plenty of storage space, and a spacious walk-in shower. Additionally, the bathroom features connections for both a washing machine and a dryer, perfectly combining functionality and comfort. The separate toilet room is tiled and equipped with a PVC floor, a wall-mounted toilet, and a small sink.

## Location and surroundings:

The apartment is situated in the popular Zeeheldenbuurt, on a quiet street in a pleasant residential area. The bustling center of Tilburg is within walking distance and offers a wide range of shops, restaurants, cafes, and cultural facilities. Tilburg is an events city where many events are organized, such as the Tilburg Fair, the Meimarkt, the Festival van het Levenslied, the Roadburn festival, the Tilburg Ten Miles, and of course, Carnival. Museums De Pont and the Textile Museum are located there, as well as the Spoorzone, where old and new, rugged and refined, living, working, and life merge.

The atmospheric Piushaven, the largest city harbor in the Netherlands, and the renovated AaBe Fabriek are also located a short distance away and offer plenty of opportunities in terms of hospitality, recreation, shopping, and water sports. Aldi and Jumbo supermarkets are within walking distance for daily groceries. Also within walking distance are the recently renovated Stadspark and Stuivesantpark; ideal for a walk, play areas for children of all ages, but also for a BBQ with family or friends.

Accessibility is excellent thanks to the convenient location relative to the A58 and N65 arterial roads. Several bus stops are located within walking distance, and the train station can be reached by bicycle in just 7 minutes!

## Key features:

- Move-in ready 3-room apartment
- Living area approximately 72 m<sup>2</sup>
- Spacious living and lounge area of approximately 35 m<sup>2</sup>
- Two bedrooms
- Private parking space on secured grounds with electric access gate
- Energy label B (valid until April 11, 2027)
- Hot water and heating via central heating boiler from 2021
- Air conditioning (2025) in living room and master bedroom
- Recently renovated luxury bathroom and kitchen (2025)
- Quiet location near the city center, Piushaven, and AaBe Fabriek
- Excellent accessibility via A58 and N65, bus stops, and within cycling distance of the NS train station

This apartment distinguishes itself through its high-quality finish, recent renovations, and the ideal combination of tranquility, comfort, and urban amenities within easy reach. An energy-efficient home where you can enjoy living immediately without any renovations.

# FOTO'S



Woningbrochure: Ir. Kippermanstraat 20, Tilburg

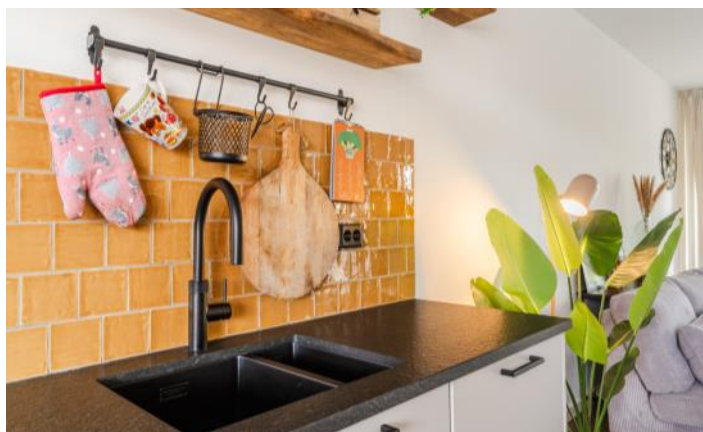
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Ir. Kippermanstraat 20, Tilburg

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



# FOTO'S

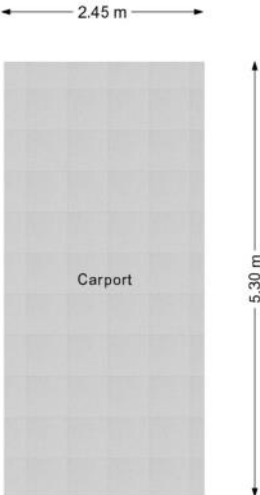




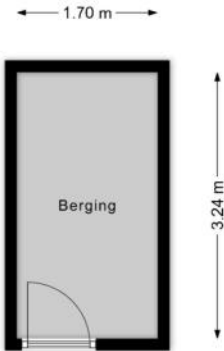
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Soort dak	Plat dak

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	235 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	72 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>1</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Lift, Airconditioning</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas, Volledig geïsoleerd</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>ATAG</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2021</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

**Inpandig**

---

Voorzieningen

**Voorzien van elektra**

---

## Garage

---

Soort

**Parkeerplaats**

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

**Betaald parkeren, Parkeervergunningen, Op eigen terrein**

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE

**€ 247 per maand**

---

# KENMERKEN

## Kadastrale gegevens

### Tilburg R 5859 4

---

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

---

### Tilburg B 5859 18

---

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

In overleg bespreekbaar ter overname; bijvoorbeeld meubels, losse (hang)lampen, plafondventilatoren, etc.

Available for takeover subject to negotiation; for example, furniture, individual (hanging) lamps, ceiling fans, etc.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.