



Neem eens een kijkje in de..... Ringbaan - Oost 245 te Tilburg

Bouwjaar: 1951

Inhoud: circa 555 m³

Woonoppervlakte: circa 161 m²

Perceeloppervlakte: 255 m²

Energie label: D

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.





Experimenteel, Rauw, Tegendraads, Daadkrachtig, Sociaal en Humor! Dit zijn de zes woorden die Tilburg het best omschrijven. Van oudsher een gebied bestaande uit verschillende herdgangen (buurtschappen) die onderling verbonden waren. Een stad met een rijke textielhistorie. Een industriestad. Door de wol geveerd en bezig met een ongekende transformatie! Een verrassende stad en liefde op het tweede gezicht, een stad van makers en doeners.

Daarnaast is Tilburg een stad met lef, we doen nieuwe dingen en soms vallen we, maar staan altijd weer op! Tilburg is een stad van iedereen, voor iedereen en waar iedereen een bijdrage aan kan leveren. Een stad waar de mensen voor elkaar klaar staan en echt iets voor een ander willen betekenen.

Het winkelgebied is de centrale as in het centrum. De ideale start voor een bezoek aan de verschillende gebieden. Tilburg wordt namelijk pas echt leuk als je op ontdekkingsreis gaat! Breng een bezoek aan de Spoorzone, de bruisende horecapleinen, het verrassende dwaalgebied of het creatieve Veemarktkwartier. Even helemaal tot rust komen? De ultieme ontspanning vind je in de Piushaven, de binnentuinen en stadsparken. Vaar mee met één van de vele georganiseerde vaarten of huur een sloep en ga zelf op pad!

Verrassend ruime uitgebouwde en opgebouwde woning met zeeën aan leefruimte, comfort en fraaie, stijlvolle details. De woning beschikt o.a. over vijf volwaardige slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met mogelijkheid voor een houtkachel, een royale woonkeuken met praktische bijkeuken, een ruime kelder en een praktische bergzolder. Ook de luxe badkamer met o.a. een inloopdouche en hoekligbad onderstreept het comfortabele woongevoel. De woning beschikt over een diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten met een geïsoleerde overkapping aan huis en maar liefst twee eigen garages. Gelegen op een uitstekende locatie, met zowel het stadscentrum als het buitengebied Moerenburg op circa 1,5 km en de snelweg binnen handbereik.

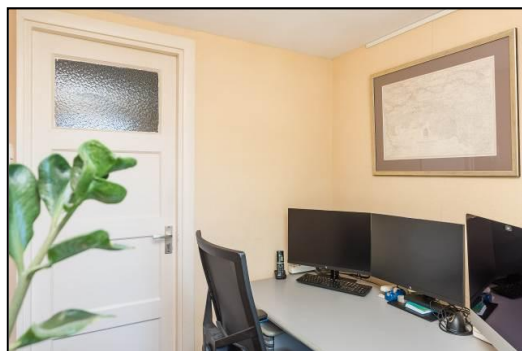
Begane grond: *Entree* met toiletruimte, trapopgang, kelder (incl. groepenkast met een 3-fase aansluiting) en toegang tot de woonkamer en de keuken. In de hal ligt een fraaie tegel, is het plafond gestuukt en zijn de wanden voorzien van spachtelputz en een lambrisering. De **kelder** is betegeld en verrassend ruim. De **toiletruimte** heeft een hangcloset en is afgewerkt met tegels op de vloer en grotendeels tegen de wanden. De **woonkamer** is voorzien van een parketvloer en gespachtelde wanden. De voorgevel is voorzien van een voorzetwand met nisjes en is er een geïsoleerde, brandwerende schoorsteen aanwezig.





Achter de woonkamer is een uitbouw geplaatst en verbonden met de keuken waardoor er een royale **woonkeuken** is ontstaan. Hier liggen fraaie vloertegels met vloerverwarming en zijn de wanden gestuukt. Het recht opgestelde keukenblok is voorzien van een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven. Het eetgedeelte heeft openslaande tuindeuren en vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. De **bijkeuken** heeft dezelfde afwerking. Hier staat een klein keukenblok met spoelbak, tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur en is een grote kastenwand aanwezig met schuifdeuren.





Eerste verdieping: Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trap naar zolder. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een Jatoba vloer (tropisch hardhout), zijn de wanden zijn gespachteld en het plafond gestuukt.

Slaapkamer 1 (L-vorm) ligt aan de achterzijde en is uitgebouwd waardoor de ruimte maar liefst 29 m² groot is. In de achtergevel van het uitgebouwde deel zit een schuifpui.

Slaapkamers 2 en 3 zijn aan de voorzijde gelegen en meten respectievelijk 12 en 4 m².





De **badkamer** ligt aan de achterzijde en is ook uitgebouwd. Het voorste deel is voorzien van een urinoir, een hangcloset, een wastafel en een inloofdouche met een glazen bouwstenen wand. Het achterste deel is voorzien van een tweede wastafel inclusief meubel en een hoekligbad voorzien met bubbelbad functie. Dit deel heeft een gewoon raam en een groot daklicht. De gehele ruimte is afgewerkt met tegels op de vloer en tegen de wanden (het voorste deel geheel betegeld en het achterste deel voor driekwart). Het plafond is gestuukt en voorzien van inbouwverlichting.



De wijk: Loven-Besterd

Loven ligt ten noordoosten van het Tilburgse centrum en binnen enkele minuten (zowel lopend als fietsend) staat u midden in het stadshart van Tilburg. In deze van oudsher enigszins dicht bebouwde en oudere buurt zijn enkele speel- en groenvoorzieningen. De buurt wordt bewoond door veel gezinnen met allerlei nationaliteiten. Doordat deze buurt direct grenst aan de Ringbaan Oost is de buurt goed bereikbaar. Daarnaast zijn er in de buurt zowel basisscholen als sportvoorzieningen aanwezig. Op de centraal in de wijk gelegen pleinen (Besterdplein en het NS-plein) treft u tevens diverse supermarkten en een groot winkelaanbod aan.

Herkomst straatnaam:

De ringbanen zijn een idee van ir. J.H.E. Rückert, de toenmalige directeur van het bedrijf van Publieke Werken. Hij publiceerde in 1917 Het Uitbreidingsplan der Gemeente Tilburg (bijlagen 1917, nr. 72 van de gemeenteraad), waarin Valckenier Kips in het voorwoord zegt: Zoo zal de Ringbaan met haar pleinen een evoorrechte wandeldreef worden van het Tilburg der komende tijden.

Het eerste deel werd aangelegd in 1934. De weg liep toen als hoofdweg naar het terrein van de Internationale tentoonstelling Stad Tilburg (Tilburg 125 jaar stad), bij de Enschootsestraat.

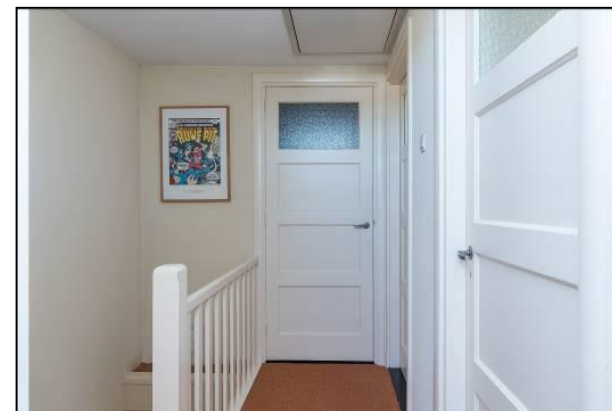
Bron: Ronald Peeters, De straten van Tilburg.

Tweede verdieping: **Overloop** met toegang tot twee slaapkamers, een **berging**, een **cv-ruimte/berging** en een ruime **bergzolder** die over de volledige breedte van de woning ligt.

Op de overloop en in de slaapkamers ligt vloerbedekking. De wanden zijn ook hier gespachteld en de plafonds gestuukt.

Slaapkamer 4 ligt aan de achterzijde en heeft twee dakkapellen die voor extra ruimte zorgen. Er is een vaste kastenwand aanwezig en een wastafel.

Slaapkamer 5 ligt aan de voorzijde en heeft ook een dakkapel. Deze is voorzien van een rolluik.





Buiten: Er is een diepe en zonnige **achtertuin** met twee terrassen, een gazon en diverse planten, struiken en boompjes waaronder een druif, appel, vijg en een Amberboom. Daarnaast heb je nog een geïsoleerde overkapping aan de woning, met groot daklicht en zijramen in de erfafscheiding. Je zou dit gemakkelijk nog bij de woning kunnen betrekken, maar het is hier vooral genieten van lange avonden buiten kunnen zitten.





Vanaf de straatzijde is er voor 4 woningen (243 t/m 249) een gezamenlijke onderdoorgang om aan de achterzijde te komen. Deze is toegankelijk via een op afstand bedienbaar rolluik.

Bij de woning horen **twee garages**, beiden met een elektrisch rolluik. De rechter garage is voorzien van een toegangsdeur.

Vanuit de bijkeuken liggen er 2 pvc mantelbuizen door de tuin naar de garages.



Ringbaan-Oost 245 Tilburg

5014 GD Tilburg

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.

Wijk:	Loven
Bouwjaar:	1951
Inhoud:	Circa 555 m³
Perceeloppervlakte:	255 m²
Kadaster:	Tilburg B 7406
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, Nefit uit 2003
Energielabel:	D
Dubbel glas:	Ja
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Gedeeltelijk
Vloerisolatie:	Gedeeltelijk

Woonoppervlakte*: 161 m²

Oppervlakte:

woonkamer 23 m²

woonkeuken 19 m²

bijkeuken 10 m²

slaapkamer 1 29 m²

slaapkamer 2 12 m²

slaapkamer 3 4 m²

badkamer 11 m²

slaapkamer 4 14 m²

slaapkamer 5 9 m²

Kelder: 9 m²

Garage 1: 14 m²

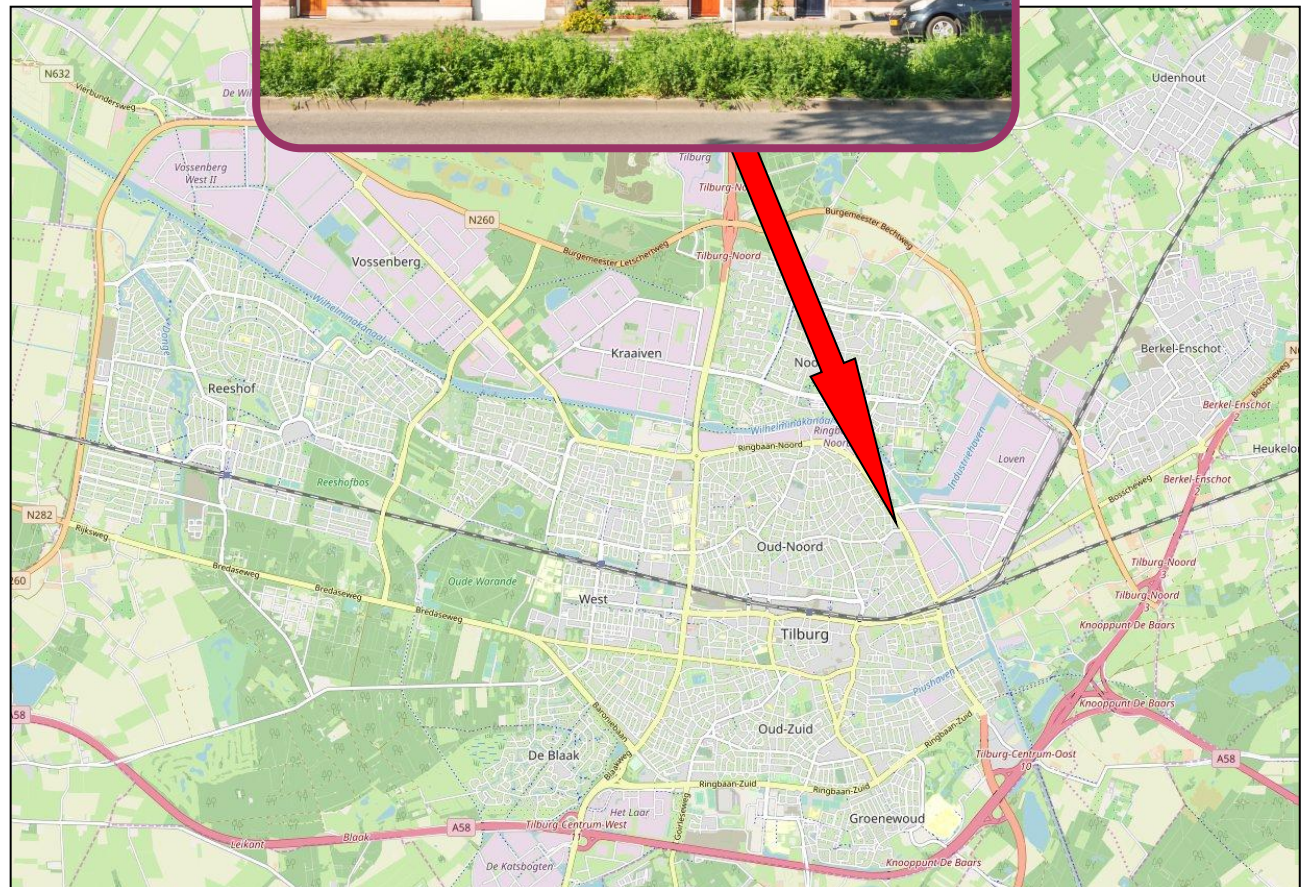
Garage 2: 16 m²

ligging achtertuin: Zuidwest

WOZ-waarde: € 460.000,-

Aanvaarding: In overleg

* definitie woonoppervlakte: bruto oppervlakte van alle verdiepingen met een minimale hoogte van 1,5m.



Het Kadaster

Het Kadaster houdt bij wie in Nederland welke rechten heeft op grond en gebouwen, en wat de kenmerken daarvan zijn. Dat doet het ook voor schepen, luchtvaartuigen en ondergrondse netwerken. Deze wettelijke taak is bedoeld om de rechtszekerheid te borgen: er ontstaan geen misverstanden over wat van wie is. En wat de precieze locatie ervan is.

Het Kadaster is in 1832 opgericht. Nadat het tot 1974 onderdeel was van het Ministerie van Financiën en daarna van het Ministerie van VROM, is het vanaf 1994 een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO).

De gegevens houdt het kadaster bij in de openbare registers en kadastrale registratie. Door het beheer van deze omvangrijke gegevensbronnen vervult het Kadaster een spilrol op het gebied van vastgoed- en geoinformatie in Nederland.

Hiernaast treft u aan de kadastrale omgevingskaart van de woning. De kaart is noordgericht en geeft een gebied van vier vierkante kilometer weer met als centraal middelpunt de woning.



U heeft belangstelling?

Op deze pagina vindt u belangrijke informatie over hoe te handelen als u belangstelling heeft voor deze woning.

Op het rechtergedeelte van deze pagina vindt u onder meer informatie over uw onderzoeksplicht en het biedverloop. Maar er komt bij het kopen van een huis meer kijken. We gaan er vanuit dat u zich op voorhand al heeft laten voorlichten over uw financiële (on)mogelijkheden.

Daarnaast heeft u als koper een onderzoeksplicht. Informeer dus altijd vóór het starten van de onderhandelingen naar datgene wat u belangrijk vindt.

Hart van Brabant Makelaardij kan slechts de belangen van één partij (in dit geval de verkoper) behartigen. Zo voorkomt de NVM oneerlijke praktijken.

Wij adviseren u dan ook om altijd een eigen NVM-makelaar in de arm te nemen als u belangstelling heeft voor een woning die via ons kantoor te koop staat.



Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De informatie in deze verkoopdocumentatie heeft als bedoeling om de (aspirant) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Deze verkoopdocumentatie beoogt juist geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot aanwezige gebreken in de woning.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de (aspirant)koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de (aspirant) koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om altijd een deskundige (makelaar en/of bouwkundige) in te schakelen.

Biedverloop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Het biedverloop bij onderhandelingen over de woning kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met uw eigen makelaar kunt bespreken.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de hoogte van de koopsom, oplevering, bijkomende (ontbindende) voorwaarden en roerende zaken. Echter, een mondelinge overeenkomst is niet voldoende. De overeenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand indien beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

Koopovereenkomst

Als basis wordt gebruik gemaakt van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

In deze koopovereenkomst wordt de verplichting opgenomen tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van vóór 1994 wordt aan de overeenkomst standaard een asbestclausule toegevoegd.

Ter bescherming van de koper kan in de overeenkomst een financieringsvoorbehoud worden opgenomen ter grootte van de koopsom. Wij stellen het wel op prijs om vooraf in contact te treden met uw hypotheekadviseur.



Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
T 013 – 5 835 000
E info@hartvanbrabantmakelaardij.nl
I www.hartvanbrabantmakelaardij.nl

openingstijden:
maandag t/m vrijdag: 09:00 – 17:30
zaterdag: 09:30 – 13:00

**VEELZIJDIG IN
DIENSTVERLENING!**

Uw reactie

De eigenaar van de woning, maar ook wij zijn erg benieuwd wat u van deze woning vindt. Wij zullen dan ook circa één week na het toesturen van deze brochure contact met u opnemen om geheel vrijblijvend te informeren naar uw reactie over de woning en of u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure.

Een bezichtiging

Het bezichtigen van de woning vindt uitsluitend plaats via een afspraak met ons kantoor. Wij maken graag tijd voor u vrij om de woning samen te gaan bekijken. Als u de woning heeft bezichtigd zullen wij na circa één week contact met u opnemen om te vragen wat u van de woning vindt. Daarna zullen wij uw reactie doorgeven aan de eigenaar van de woning.

Waardebepaling van uw huidige woning

Voor een objectieve waardebeoordeling van uw woning zijn wij u graag van dienst. Uiteraard luisteren we naar uw wensen en stellen een op maat gemaakt verkoopadvies voor u op.

Aankoopbemiddeling

U wilt tot aankoop van een woning over gaan, maar twijfelt over een aantal zaken. Aarzel niet en neem uw eigen makelaar mee naar de bezichtiging. Op de eerste plaats weten twee mensen meer dan één; dat we daarnaast ook nog eens voor u de noodzakelijke onderzoeken doen en ook nog eens voor u een scherpe aankoopprijs weten te bedingen is mooi meegenomen. Bovendien zijn we er ook om de aankoop verder (juridisch) tot en met de notariële overdracht in goede banen te leiden.

Hoe kiest u de juiste hypotheekadviseur

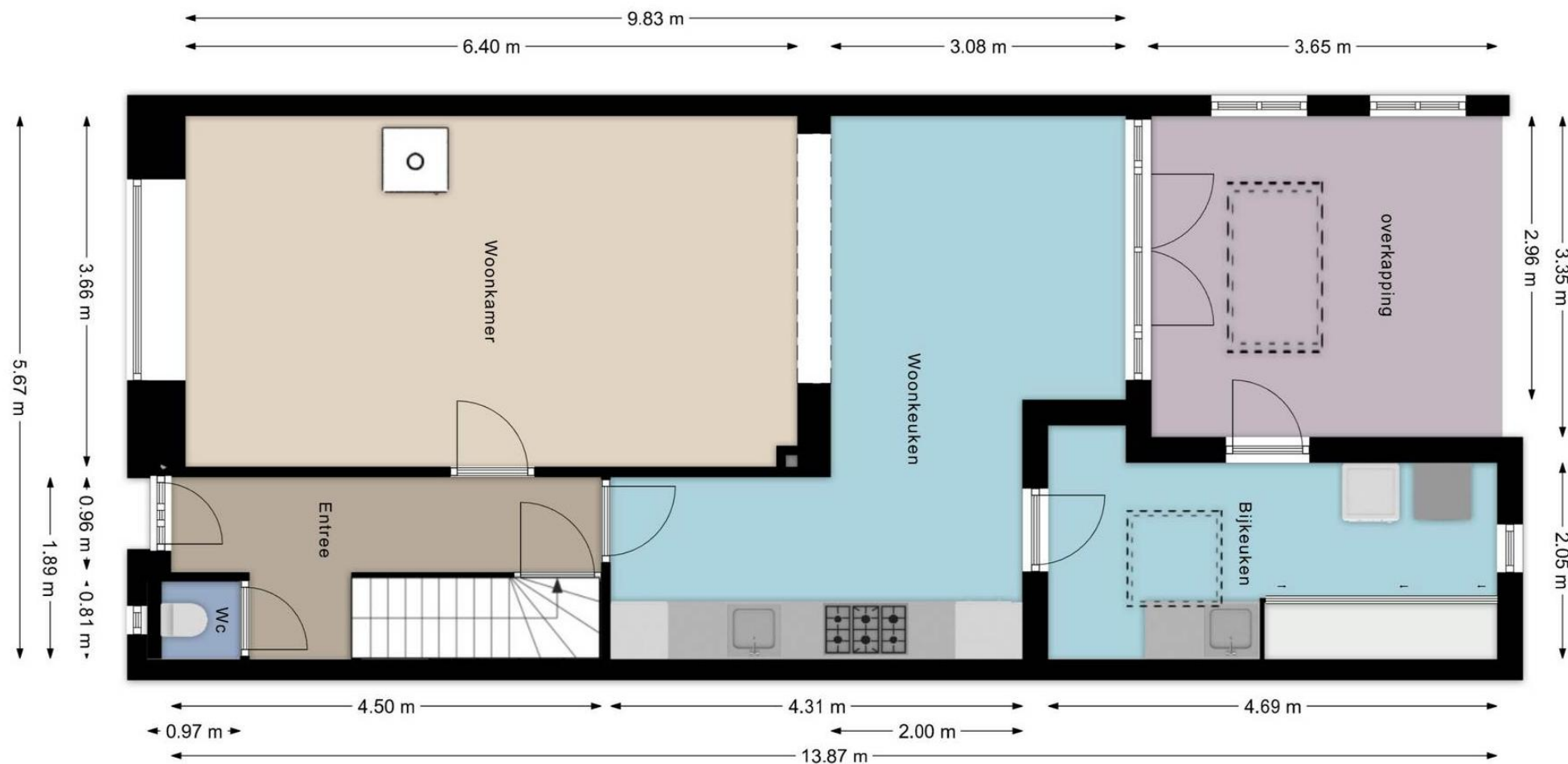
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

De Hypotheekshop
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
013 – 5 835 005
www.hypotheekshop.nl



Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door Hart van Brabant Makelaardij enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (kengetallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat één van de vorige eigenaren wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Hart van Brabant Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.



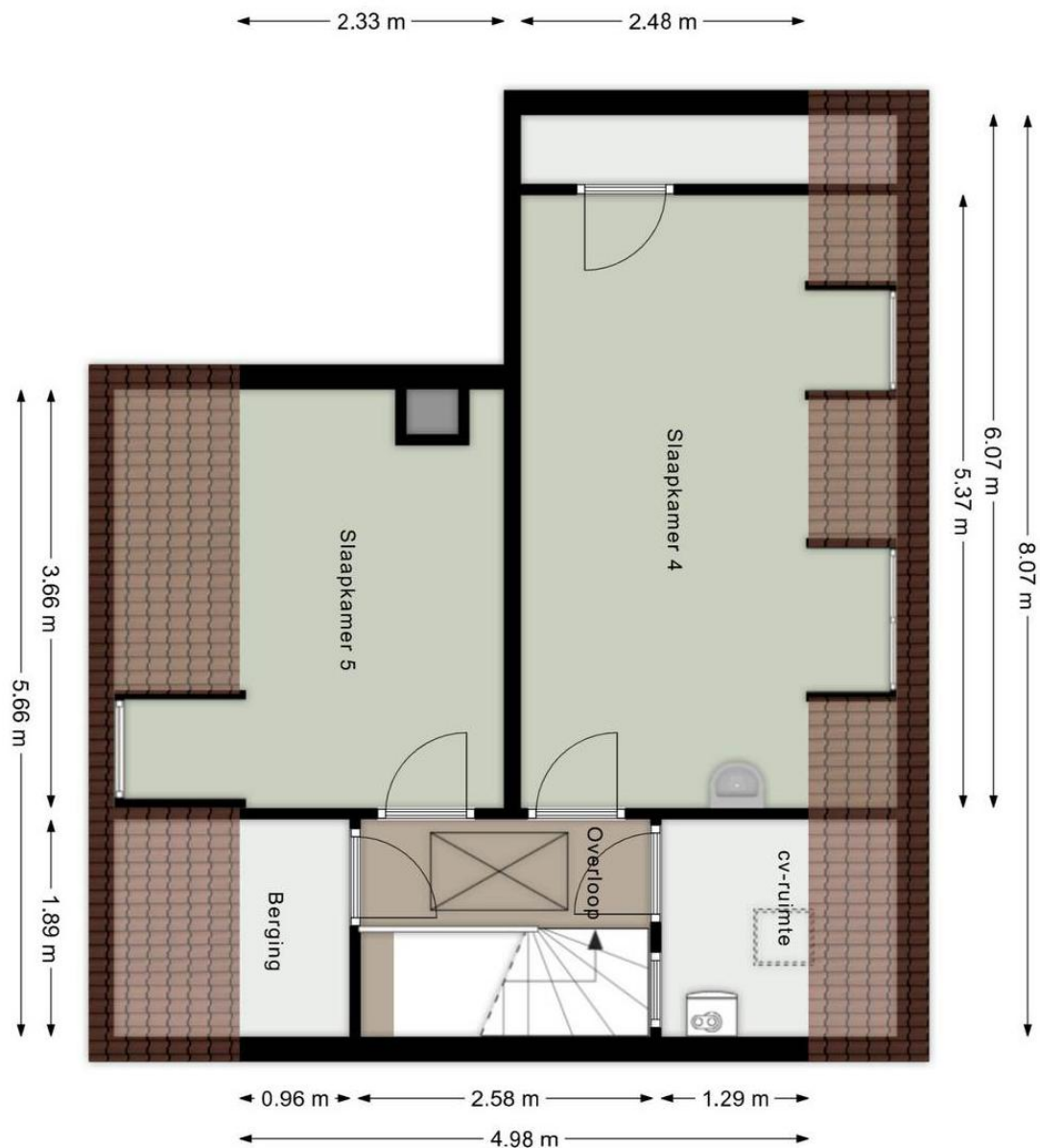
BEGANE GROND

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



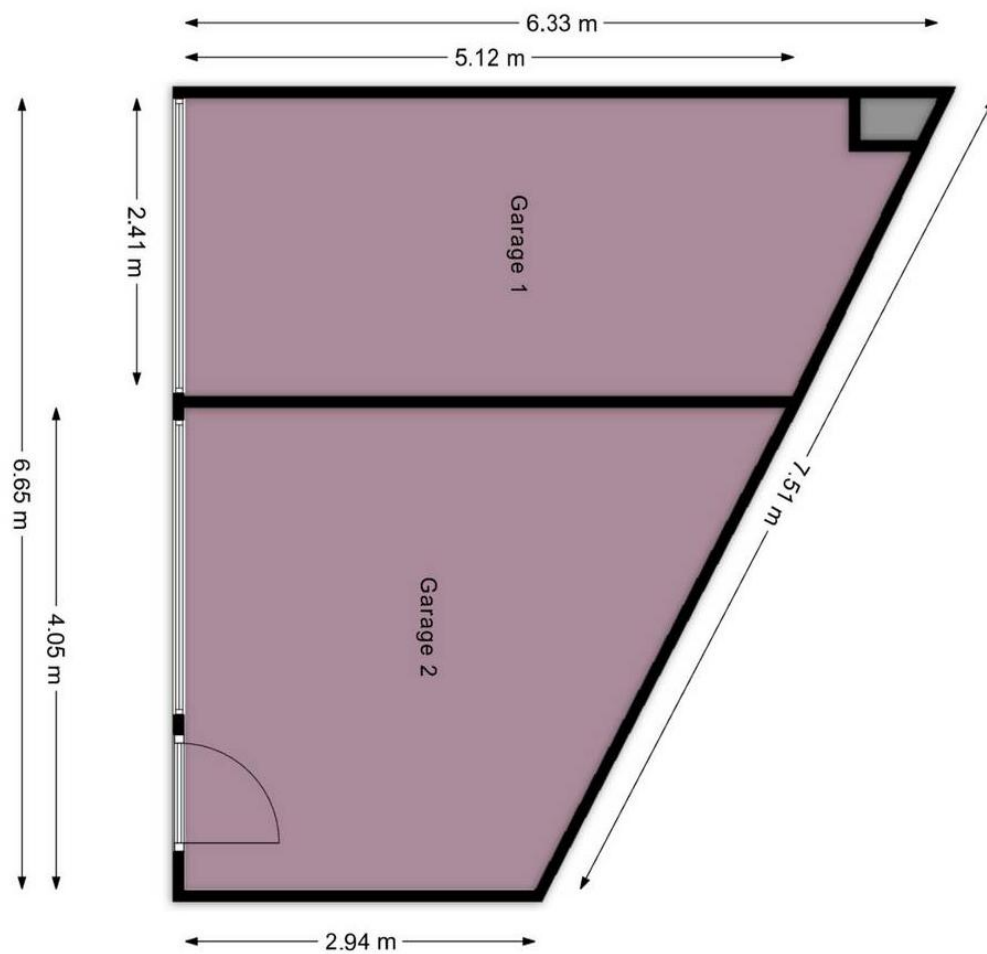
EERSTE VERDIEPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



TWEDE VERDIEPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



GARAGES

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

NVM Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij:
opdracht tot dienstverlening bij verkoop/verhuur

d.d.:

betreffende het perceel: Ringbaan-Oost 245, 5014 GD Tilburg

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wil u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
- tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
- houthok	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast (houder op muur voorzijde)	☒	☐	☐	☐
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☐	☐	☐	☒
- (voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
- veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer woonkamer	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:				
- houtkachel (nader te bepalen)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	☒
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Ringbaan-Oost 245, 5014 GD Tilburg

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
-	☐	☐	☐	☐
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gasfornuis, afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- oven, koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
- spotjes	☒	☐	☐	☐
- dimmers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
- diverse plafond-/wandarmaturen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer (deels)	☐	☐	☒	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- losse kasten, boeken-, legplanken (bijkeuken)	☒	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel + bijbehorende kast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- Originele zwart metalen traprek	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- (huis)telefoon toestellen	☐	☐	☐	☒
- Domotica ICS2000 + sturing tuinverlichting	☒	☐	☐	☐
- 3 rookmelders + camera begane grond	☒	☐	☐	☐
- 2 rookmelders verdiepingen	☒	☐	☐	☐
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- bijzondere opmerkingen:				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Ringbaan-Oost 245, 5014 GD Tilburg



Aankoop-begeleiding:

Neem vrijblijvend contact met ons op voor hulp bij het aankopen van uw droomhuis.

Hart van Brabant
Makelaardij

Bezoekadres:
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg

Tel.:
(013) 5 835 000

E-mail:
Info@hartvanbrabant
makelaardij.nl

HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN

