



**Marian Kemink**  
Makelaardij



**KARMELIETENSTRAAT 48**  
TILBURG

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



## Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen over de woning, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neemt u dan vooral contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	71 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Inhoud	270 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1960
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

# KLUSWONING MET DIEPE TUIN

Te mooi om waar te zijn? Die gedachte schiet waarschijnlijk direct door je hoofd wanneer je de vraagprijs ziet én een blik werpt op de voorzijde van deze woning. En eerlijk is eerlijk: helemaal onterecht is die gedachte niet. Deze woning vraagt namelijk om een flinke dosis aandacht en liefde van een nieuwe eigenaar. Tegelijkertijd schuilt daarin juist de kans om hier iets volledig eigens van te maken.

Wat daarbij direct opvalt, is dat de vorige eigenaar wel degelijk heeft geïnvesteerd in verduurzaming. In 2013 is de woning voorzien van dak-, gevel- en bodemisolatie. Daarnaast zijn er vier zonnepanelen en een zonneboiler geplaatst. In 2013 is bovendien een nieuwe Nefit HR-combiketel geïnstalleerd. Ook aan de buitenzijde zijn al enkele stappen gezet. Zo is de voorgevel in 2002 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Aan het vervangen van de kozijnen aan de achterzijde is de eigenaar helaas niet meer toegekomen.

Wanneer je de woning binnen stapt lijkt de tijd op veel plekken te hebben stilgestaan. De keuken, badkamer en toiletruimte zijn verouderd en vragen om vernieuwing. Juist daardoor krijg je alle vrijheid om deze ruimtes volledig naar jouw eigen smaak en woonwensen in te richten. De lekkagesporen die zichtbaar zijn in de slaapkamers stammen uit 2014. Destijds is de oorzaak verholpen en zijn tegelijkertijd nieuwe zinken dakgoten aangebracht.

Ook de tuin heeft de afgelopen jaren haar eigen gang mogen gaan. Wat ooit een achtertuin was, veranderde langzaam in een klein stukje vrije natuur. Inmiddels is er al flink gesnoeid, maar er ligt nog een mooie uitdaging voor iemand die graag buiten bezig is en hier weer een fijne plek van wil maken. De royale afmetingen van de tuin én de aanbouwen van de directe burens laten bovendien zien hoeveel mogelijkheden deze woning biedt. Een uitbouw aan de achterzijde ligt hier voor de hand. Omdat de kozijnen in de achtergevel toch vervangen moeten worden, is dit misschien wel hét moment om meteen te kiezen voor extra leefruimte en een ruimere woonkamer die beter aansluit op de tuin.

Kortom:

Deze woning biedt een uitstekende basis voor wie niet terugschrikt voor een renovatie en graag een huis volledig naar eigen inzicht vormgeeft. Met mogelijkheden voor uitbouw en modernisering én een rustige, centrale ligging ligt hier een kans om iets bijzonders te creëren.







## Woonkamer

Via de ruime hal betreed je de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en keuken. Ook bevinden zich hier de trapopgang naar de verdieping, een praktische trapkast met aansluitpunt voor de wasmachine en de toiletruimte.

De doorzonwoonkamer profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Aan de voorkant kijk je vrij uit over het grasveld, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte. Op de houten begane grondvloer ligt een parketvloer.

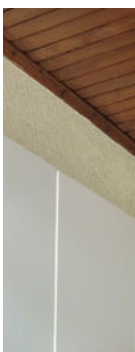
Wie verder kijkt dan de huidige indeling, ziet hier volop mogelijkheden. Zo kan de wand tussen woonkamer en keuken worden verwijderd om één grote leefruimte te creëren. In combinatie met een uitbouw aan de achterzijde ontstaat er een woonkamer die aanzienlijk groter is dan nu.





## Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eenvoudige inrichting uit de jaren zeventig. Een ruimte die wacht op een nieuwe invulling en waar je alle vrijheid hebt om een eigentijdse woonkeuken te realiseren.





## Badkamer

De huidige badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is compact van opzet. De ruimte beschikt over een douche en een wastafel.

De kleinste slaapkamer biedt mogelijkheden om een grotere badkamer te realiseren.

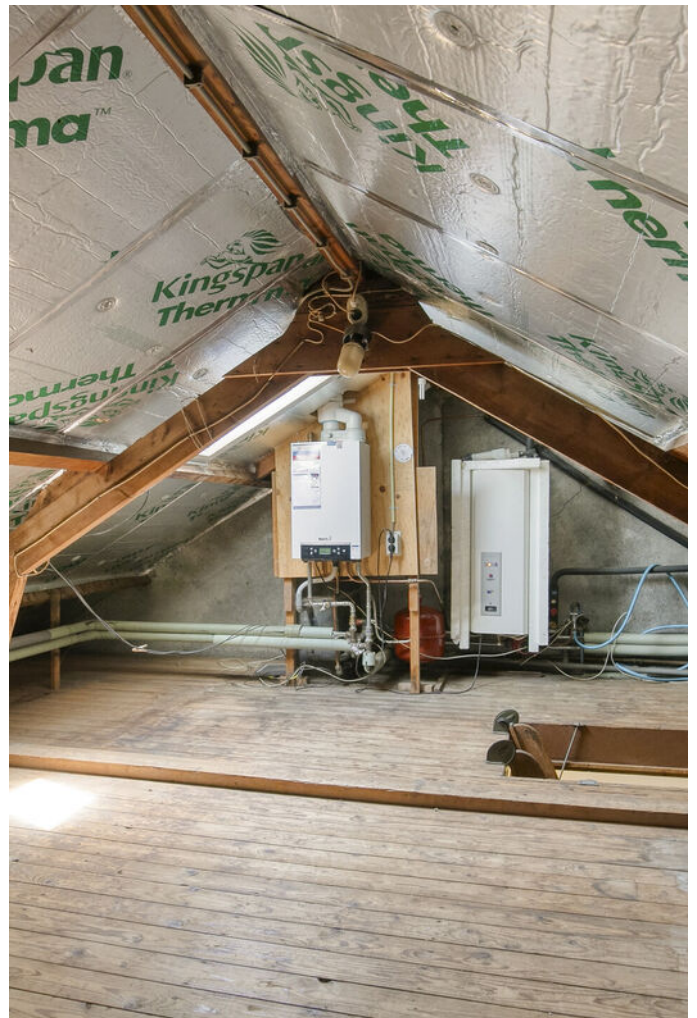
## Slaapkamers

De eerste slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup> ligt aan de achterzijde van de woning. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en meet ongeveer 9 m<sup>2</sup>. Beide kamers zijn voorzien van zachtboard plafonds en behangen wandafwerking. Op de vloeren van de twee grootste slaapkamers ligt kurk. De kleinste slaapkamer meet circa 5,5 m<sup>2</sup>.



## Tweede verdieping

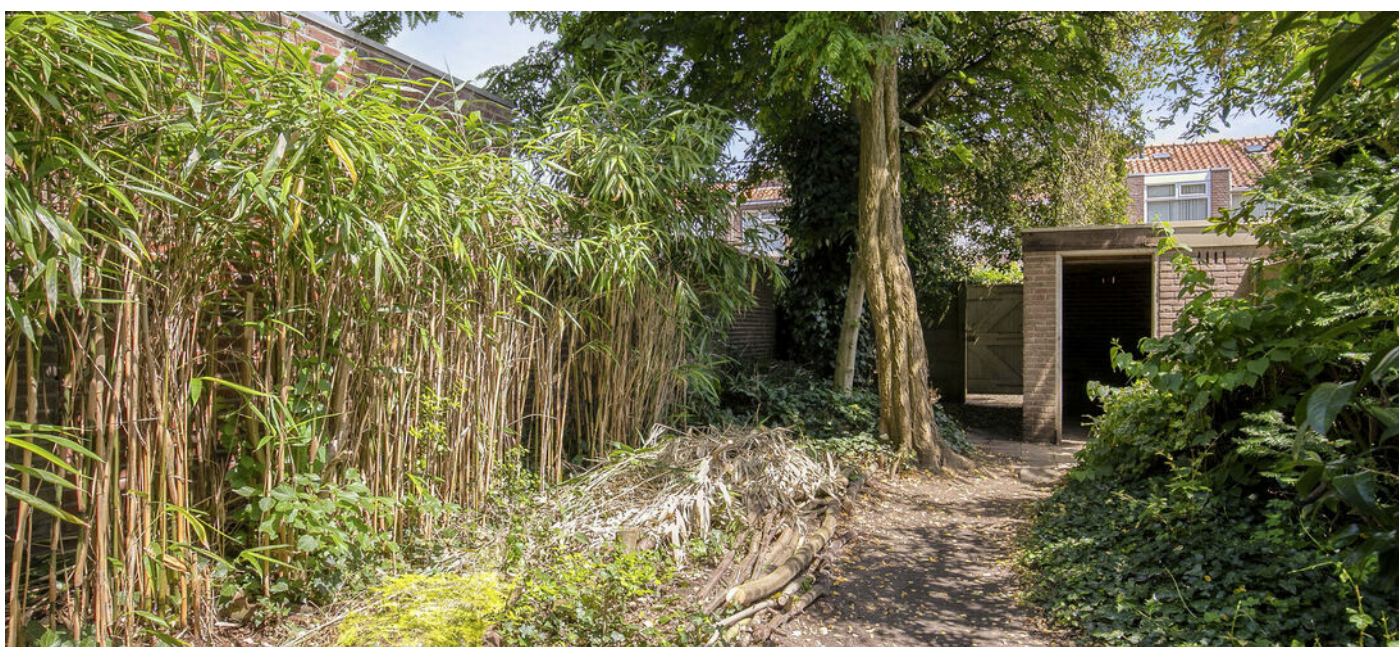
Via een luik met vlizotrap bereik je de zolderverdieping met een kunststof dakraam. Op dit moment is deze verdieping vooral in gebruik als bergruimte, maar de mogelijkheden reiken verder. Door het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel kan hier bijvoorbeeld een extra slaapkamer of werkruimte worden gerealiseerd.

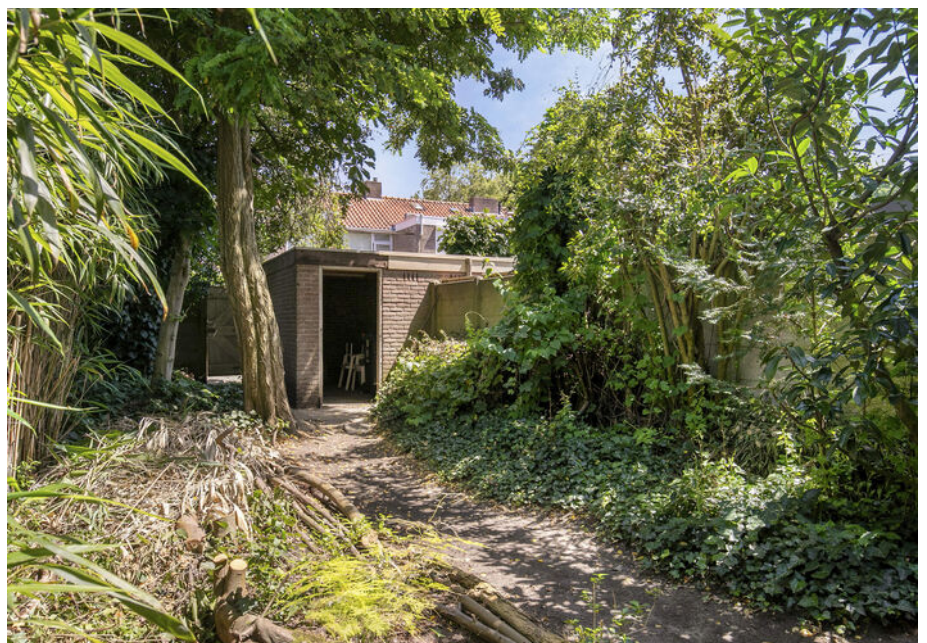




## Tuin

De op het zuidoosten gelegen tuin van ca. 14 x 6 m. biedt alle ruimte om verschillende plekken te creëren. Denk aan een zonnig terras direct achter de woning, een groene speelplek voor kinderen of juist een beschutte hoek waar je aan het einde van de dag nog even van de rust kunt genieten. Met wat aandacht en nieuwe beplanting kan deze tuin uitgroeien tot een volwaardig verlengstuk van je woning. Achter in de tuin staat een stenen berging van circa 9 m<sup>2</sup>. Via de naastgelegen poort bereik je gemakkelijk de achterzijde van het perceel, met voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een motor of bakfiets. Parkeren doe je gewoon gratis in de straat.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	AC
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	541
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboewing		

Voor een eenduidend uitsprek, geldend op 11 mei 2026  
De bevoegd van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uitsprek kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

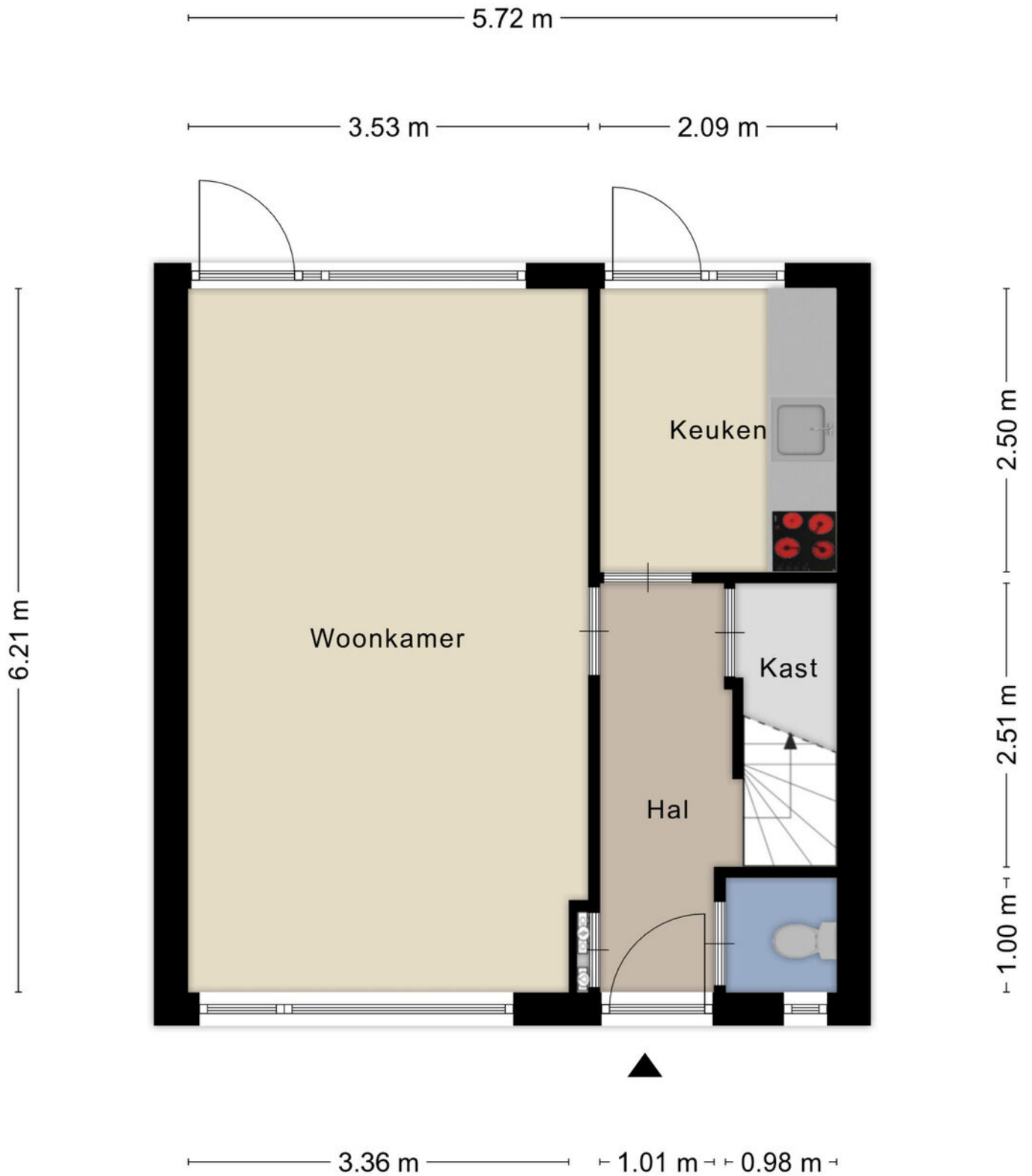


## Ligging

De woning ligt in een rustige straat met aan de voorzijde een vrij uitzicht over een groen grasveld en de daarachter gelegen parkeerplaatsen. Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Via de nabijgelegen ringbanen bereik je snel de uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende dorpen. Reis je regelmatig met de trein, dan fiets je binnen ongeveer tien minuten naar het NS-station.



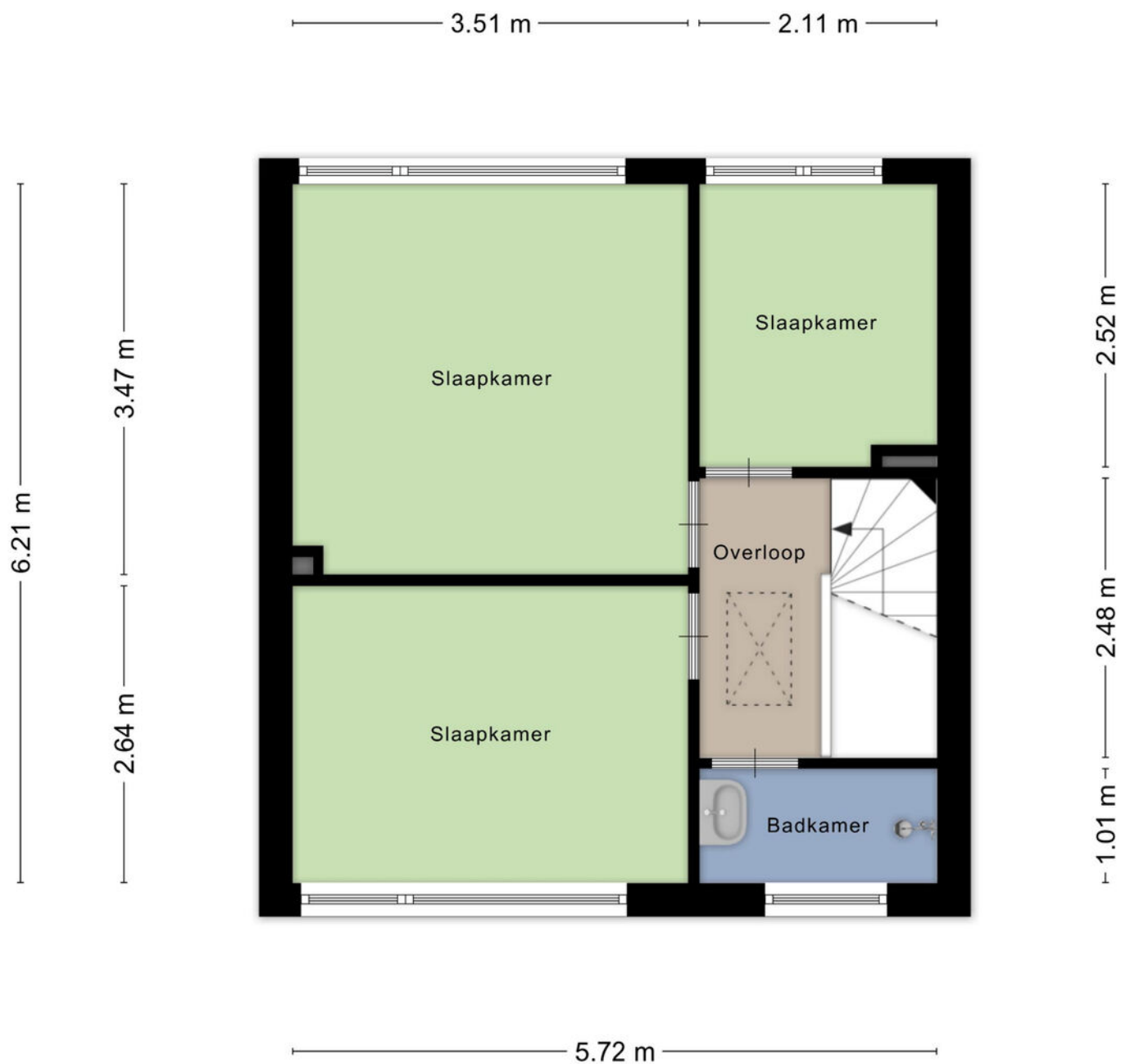
# Begane grond



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

---

# Eerste verdieping



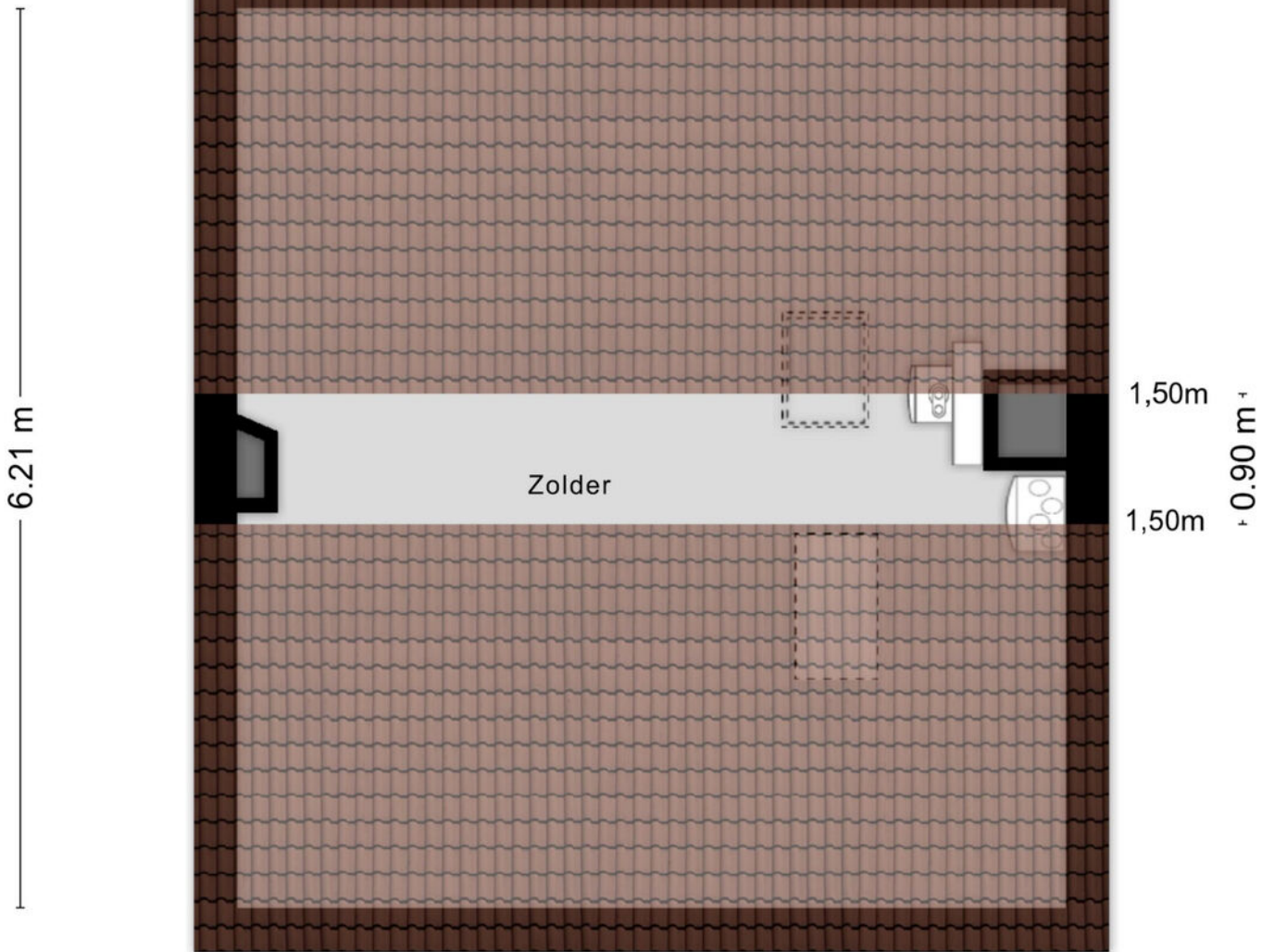
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

---

# Tweede verdieping

5.72 m



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

---

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

## Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	X		

## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

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 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 o.a. de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning (overdrachtsbelasting (2%)). Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak van de leveringsakte en 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.



**Marian Kemink**  
Makelaardij

*De Makelaar met Hart voor uw Huis*

Tel: 013-5704491  
Mobiel: 06-51847919  
info@mariankemink.nl  
www.mariankemink.nl