



Neem eens een kijkje in de..... Telegraafstraat 38 te Tilburg

Bouwjaar: 2007

Inhoud: circa 245 m³

Woonoppervlakte: circa 80 m²

Oppervlakte loggia: circa 7 m²

Energielabel: A

**Met brede parkeerplaats in de
parkeerkelder!**

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

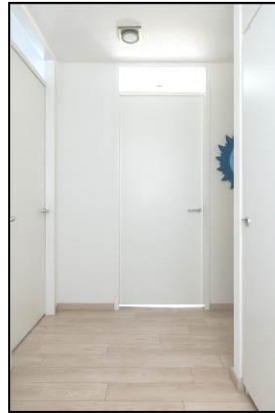




Experimenteel, Rauw, Tegendraads, Daadkrachtig, Sociaal en Humor! Dit zijn de zes woorden die Tilburg het best omschrijven. Van oudsher een gebied bestaande uit verschillende herdgangen (buurtschappen) die onderling verbonden waren. Een stad met een rijke textielhistorie. Een industriestad. Door de wol 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!



Wonen op een absolute toplocatie in het hart van Tilburg? Dit driekamerappartement is perfect onderhouden en ligt midden in het bruisende centrum, met winkels, horeca, bioscoop en het Centraal Station op loopafstand, geniet u hier dagelijks van alles wat de stad te bieden heeft. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, twee slaapkamers en een heerlijke loggia op het westen waar u in alle rust kunt genieten van de middag- en avondzon. De moderne keuken is vernieuwd in 2024 en ook het binnenschilderwerk is grotendeels in 2024 uitgevoerd. Extra fijn is de eigen, extra brede, parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeerkelder; een meerwaarde op deze locatie.

Appartement: *Entree* met **meterkast**, toiletruimte en toegang tot de woonkamer, slaapkamers en de badkamer. De **toiletruimte** is voorzien van een hangcloset en fonteintje. De ruimte is afgewerkt met tegels op de vloer, deels betegelde en deels gespoten wanden en een spuitwerk plafond. De woonkamer is heerlijk licht met aan de zuidkant een drietal draai-kiepramen op het zuiden en een schuifpui naar de loggia op het westen. Zowel de woonkamer als in de hal zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer, gespoten wanden en plafonds.



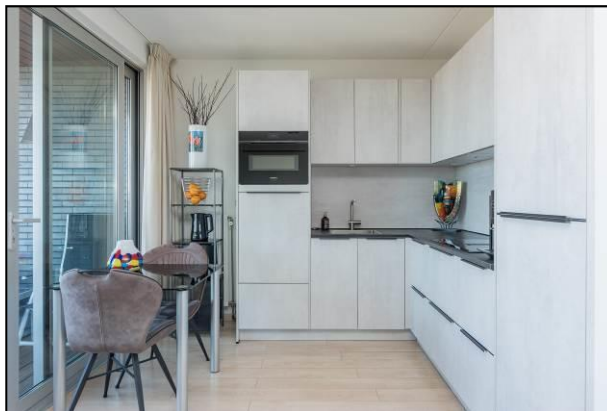
De wijk: Binnenstad

Het centrum van Tilburg is volop in ontwikkeling. Verschillende winkelgebieden staan met elkaar in verbinding. Overdekte winkelcentra wisselen af met spannende slenterstraatjes vol boetiekjes en bredere winkelstraten.

Het centrum van Tilburg laat meteen de veelzijdigheid zien. Verschillende musea, winkels, horeca, filmhuizen, poppodia en parken zorgen voor een unieke smelting van het verleden, heden en toekomst. Shop 'till you drop', ga uit je dak of kom tot rust op een terrasje, binnentuin of stadspark.

Dwaalgebied

Het Dwaalgebied bestaat uit kleine, sfeervolle en authentieke straatjes. Het gebied waar je uren kunt rondstruinen. Dit gedeelte van de binnenstad bestaat onder meer uit de Stationsstraat, Noordstraat, Tuinstraat en de Nieuwlandstraat.



De **keuken** is in 2024 geplaatst en beschikt over Siemens apparatuur (Studioline) met een 5 jaar garantiecertificaat. Aan apparatuur tref je een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een grote koelkast, vriezer met 3 lades, een combimagnetron met o.a. 4D hete lucht en airfryer functie en een verhoogd geplaatste vaatwasser (deze is van 2021). Er is veel kastruimte aanwezig en nagenoeg overal dubbele lades.

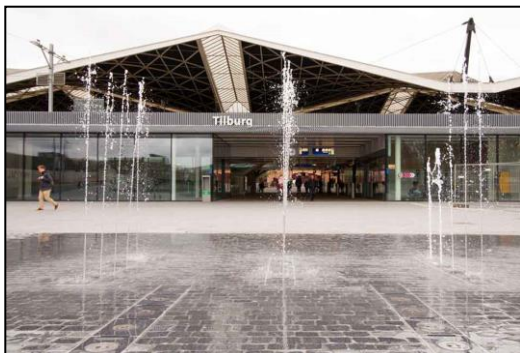
Vanuit de keuken (en de woonkamer) is de **loggia** bereikbaar via een schuifpui. De loggia kijkt uit over het westen en is middels glazen schuiframen af te sluiten.



De wijk: Binnenstad

Spoorzone

De Spoorzone is een verrassende mix van erfgoed en nieuwe architectuur ruig, rauw en verfijnd. Het gebied van de Spoorzone is 75 hectare groot en ligt midden in de stad, aan het spoor en het station. Wonen, werken, entertainment en ondernemen komen samen in een gebied dat groeiend en erg in trek is.



Centraal voor de spoorzone staat dan ook het woord verbinden: het gebied moet alle facetten in een wijk verbinden met elkaar. Het gebied is erg in trek bij zowel jong als oud.



Het appartement beschikt over **twee slaapkamers**. Beide kamers zijn gelegen aan de zuidzijde met aluminium kozijnen voorzien van draai-kiep ramen.

Slaapkamer 1 is circa 16 m² groot en slaapkamer 2 komt op circa 8 m².

Tevens zijn beide slaapkamers afgewerkt met laminaat op de vloer en spuitwerk tegen de wanden en het plafond.





De **badkamer** is bereikbaar vanuit de entree en is voorzien van een wastafel met spiegelkast, een ligbad en een inloopdouche met glazen wand, regen- en handdouche. De ruimte is afgewerkt met tegels op de vloer, geheel betegelde wanden en een spuitwerk plafond.

De **berging (technische ruimte)** ligt naast de badkamer en is bereikbaar vanuit de woonkamer. In deze ruimte tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur en hier hangt de cv-ketel en de WTW-unit.

Parkeerplaats en berging: De parkeerkelder voor de bewoners is gelegen op niveau -3. Hier bevindt zich de **privé parkeerplaats** en de **eigen berging**. Parkeerplaats nummer 009 behoort bij dit appartement en is extra breed. De inrit van de parkeerkelder is bereikbaar via de Magazijnstraat. Het bewonersdeel is middels een hek afgesloten en opent op basis van nummerherkenning. Is de auto geparkeerd, dan kun je met de lift naar de 2^e verdieping. Dan loop je naar buiten, het binnenterrein op, en kun je de toren in waar je de lift in stapt naar je appartement op de tweede verdieping.

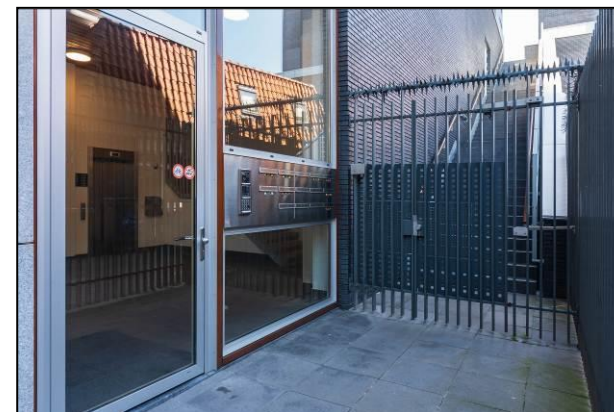
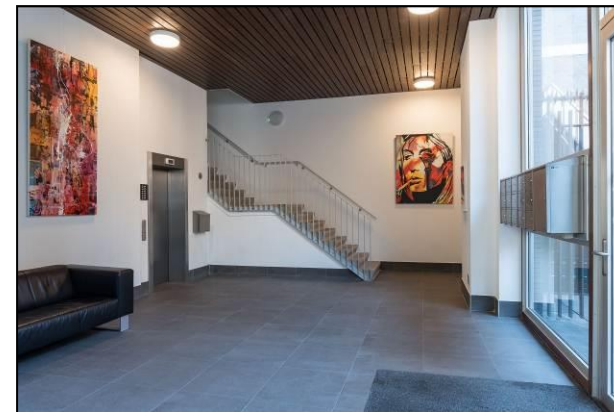


Herkomst straatnaam:

In 1860 zou tussen 's-Hertogenbosch en Tilburg een telegraaflijn worden aangelegd. Op 15 juli 1860 kon er op de Heuvel een telegraafkantoor met beperkte dienst worden geopend.

De eerste directeur was G.A.J. Pino Post. In 1871 werd het telegraafkantoor ondergebracht in het nieuw gebouwde pand van de post- en telegraafdienst aan de Willem II-sstraat hoek Telegraafstraat. De ingang van het telegraafkantoor lag in de Telegraafstraat, die van het postkantoor in de Willem-II-sstraat.

In 1910 werd op deze plaats een nieuw Post- en telegraafkantoor gebouwd, dat in 1975 is gesloopt. In de legger van wegen en voetpaden van 1872 wordt de Telegraafstraat omschreven, lopende *Van de Comediestraat bij het Post- en Telegraafkantoor oostwaarts tot de Heuvel*. De eerste officiële vaststelling werd in 1881 gedaan door de gemeenteraad. De straat liep *van het Telegraafkantoor naar den Heuvel*.
Bron: Ronald Peeters, De Straten van Tilburg, 1987



Complex: Het complex Pieter Vreedeplein bestaat uit verschillende onderdelen. Dit appartement is gelegen in de lage toren waarvan de centrale entree is gelegen aan de Telegraafstraat. In de centrale hal tref je de brievenbussen, de lift en het trappenhuis.

Telegraafstraat 38

5038 BM Tilburg

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

Wijk:	Binnenstad
Bouwjaar:	2007
Inhoud:	Circa 245 m³
Kadaster:	Tilburg 11727 A99 en A235
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, Remeha uit 2025
Ventilatie:	Gebalanceerd
Energielabel:	A
Dubbel glas:	Ja
Dakisolatie:	n.v.t.
Muurisolatie:	Ja
Vloerisolatie:	n.v.t.

Woonoppervlakte*: 80 m²

Oppervlakte:

woonkamer 28 m²

keuken 9 m²

slaapkamer 1 16 m²

slaapkamer 2 8 m²

badkamer 5 m²

berging/wasruimte 3 m²

Loggia 7 m²

ligging loggia: west

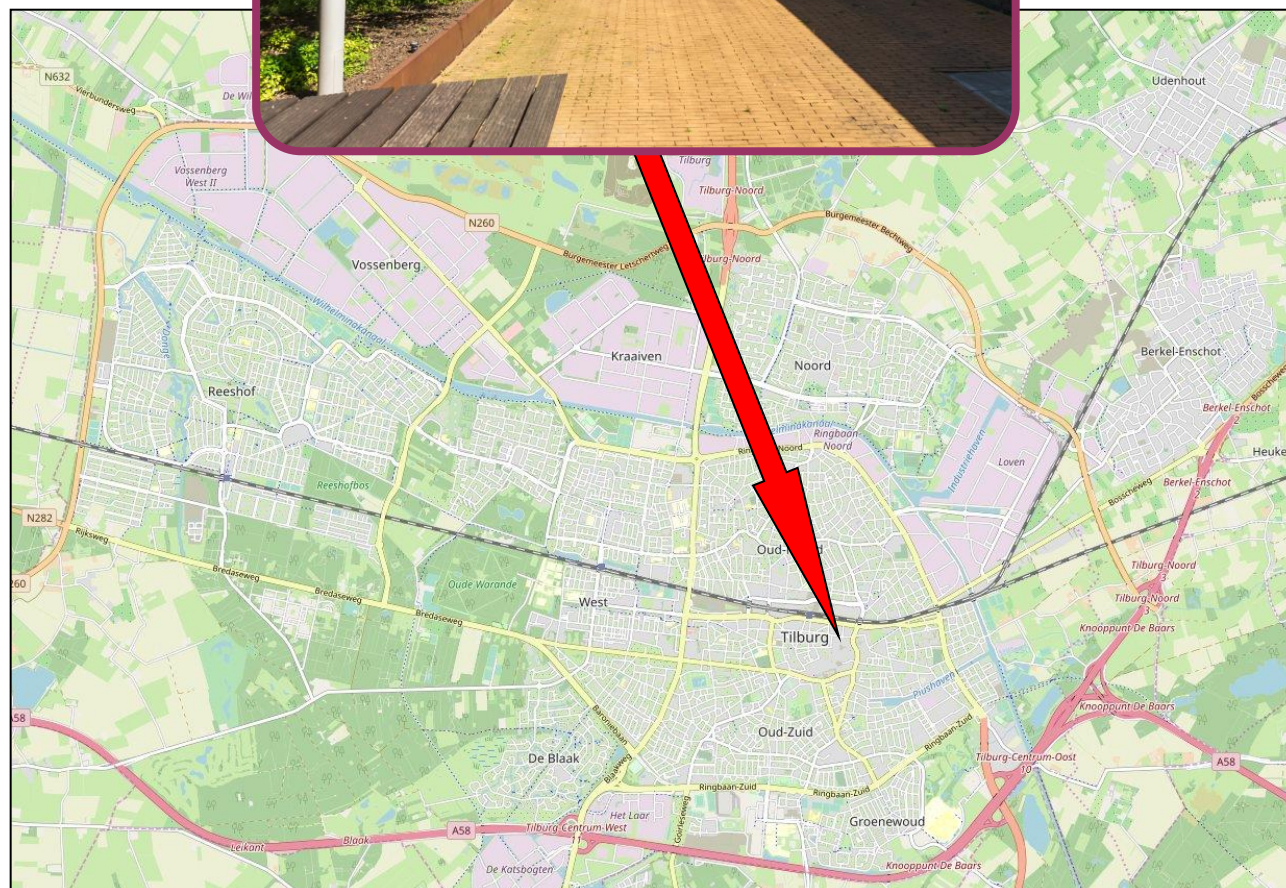
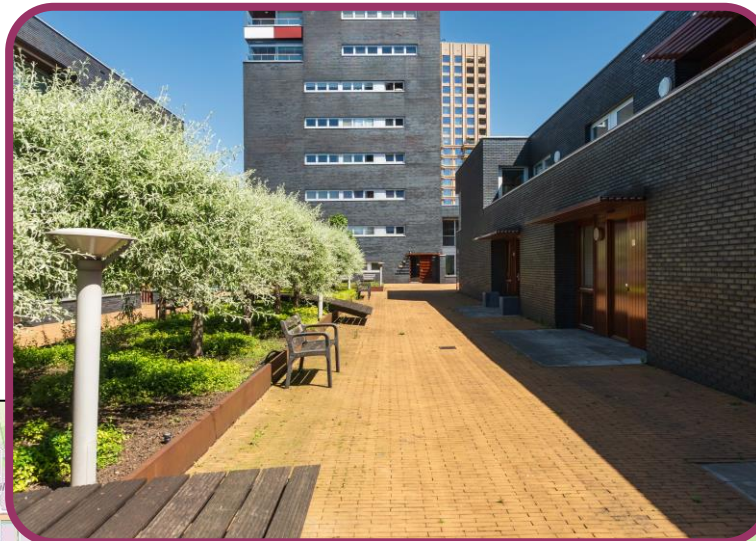
Berging: 5 m²

Bijdrage VvE appartement en parkeren: € 246,21 + € 31,- per maand

WOZ-waarde: € 388.000,-

Aanvaarding: In overleg

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



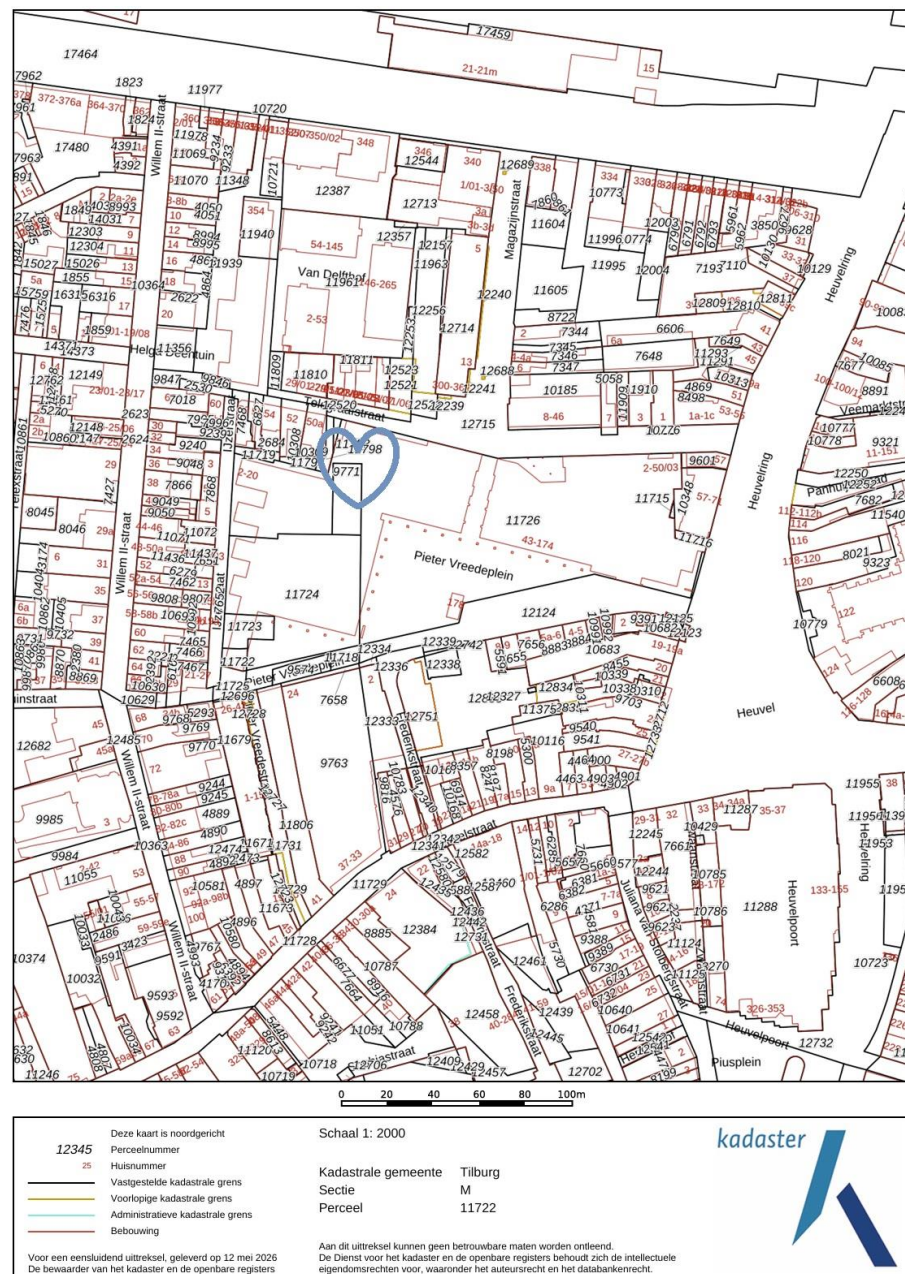
Het Kadaster

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 van 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 waardebepaling 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

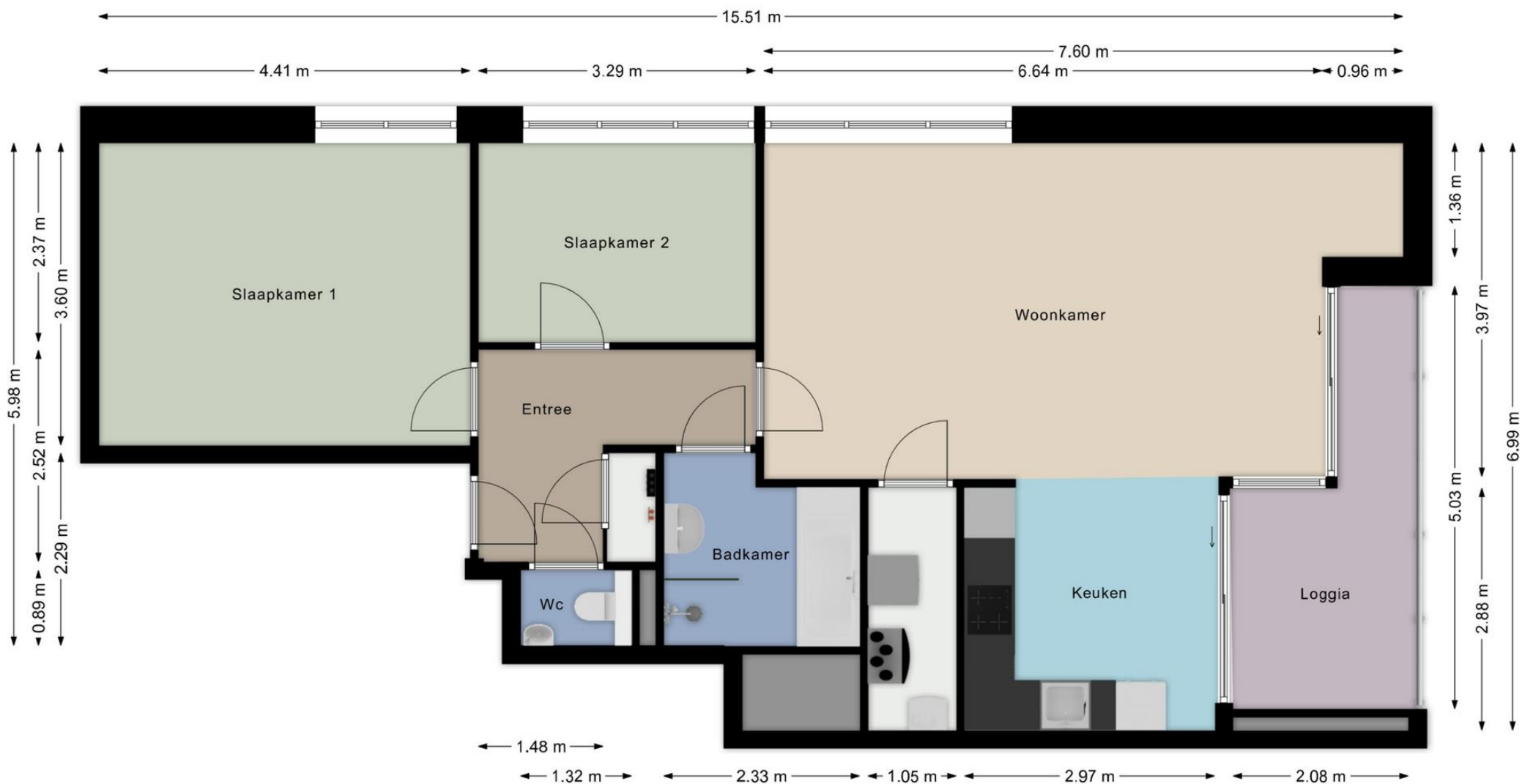
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

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.



APPARTEMENT

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Betreft: Telegraafstraat 38, 5038 BM te Tilburg



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: Telegraafstraat 38, 5038 BM 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. Wilt 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	☐	☐	☐	☒
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☐	☐	☐	☒
- (voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
- veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- laminaatvloer woonkamer	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	☒
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Telegraafstraat 38, 5038 BM 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:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- (huis)telefoon toestellen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- Legplanken technische ruimte en berging	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- 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),

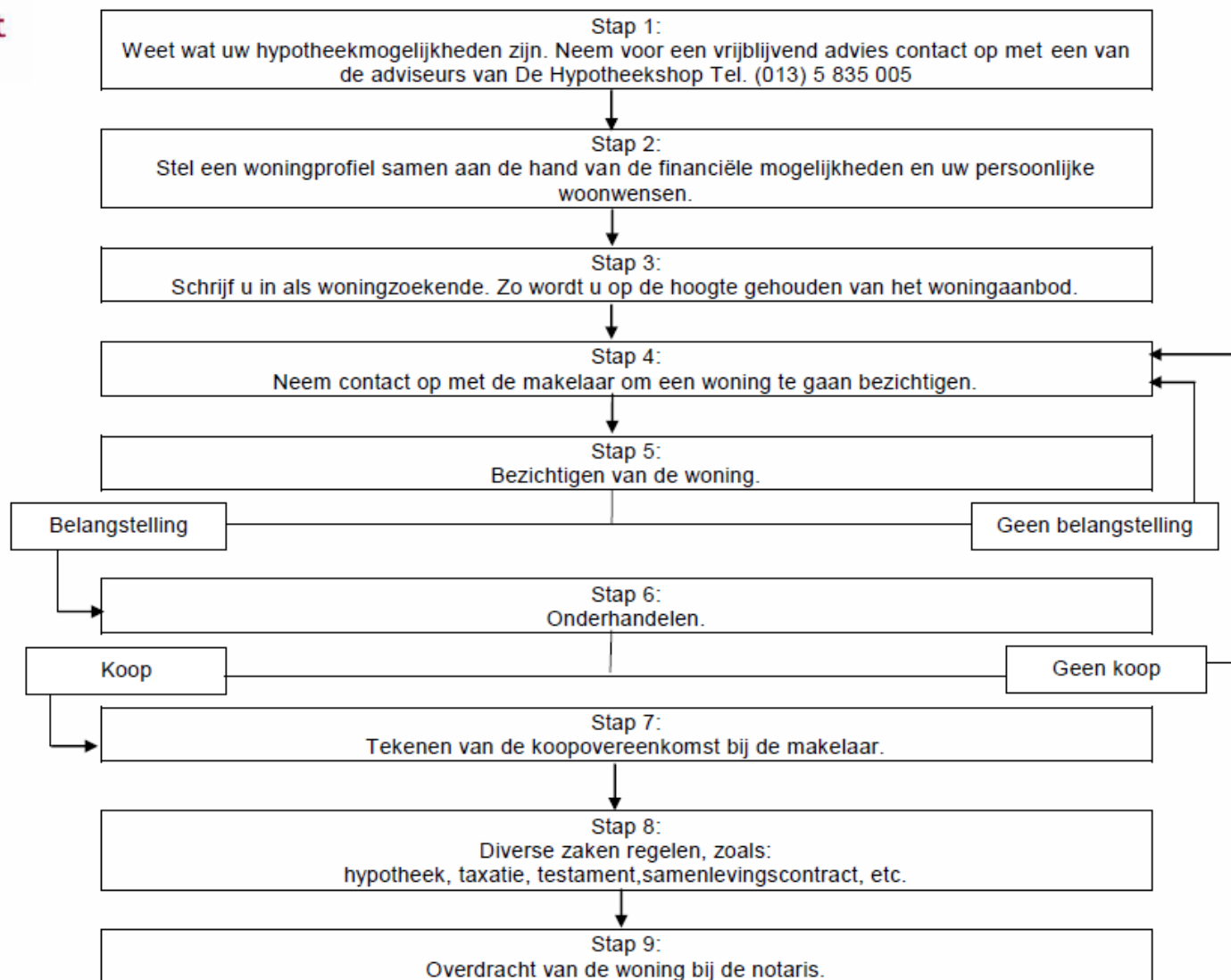
plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Telegraafstraat 38, 5038 BM Tilburg



HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN



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