



Marian Kemink
Makelaardij



DENEKAMPSTRAAT 17
TILBURG

VRAAGPRIJS € 375.000 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	5
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	1986
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

LEUKE, RUIME STARTERSWONING

Zie jij jezelf al thuiskomen in deze verrassend ruime starterswoning? Hier geniet je van een heerlijke lichte woonkamer, maar liefst vier slaapkamers, een in 2022 compleet vernieuwde badkamer en toiletruimte én een fijne achtertuin waar je volop kunt genieten van zowel de zon als een verkoelend plekje in de schaduw. Een woning waar je comfortabel kunt wonen, nu én in de toekomst.

De woning is gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing, stadsverwarming en een mechanische ventilatie-unit (2022).

Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont hier in een rustige, autoluwe straat in de geliefde woonwijk Huibeven, midden in een groene omgeving. En misschien wel het mooiste: aan het einde van de straat wandel je zó het bos in voor een wandeling met de hond of een ontspannen rondje met de kinderen door het bos.

Algemeen:

- Leuke starterswoning
- Ruime woonkamer en keuken (ca. 37 m²)
- In 2022 vernieuwde badkamer en toiletruimte
- Vier ruime slaapkamers (ca. 13, 13, 11 en 8 m²)
- Privacy biedende tuin van ca. 12 meter diep
- In rustige straat gelegen nabij park en bosgebied
- Voorzien van volledige isolatie en energielabel A
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving
- Dichtbij scholen, winkels en uitvalswegen







Woonkamer

Zodra je binnenkomt, valt meteen op hoe licht en ruim deze gezellige doorzonwoonkamer van circa 37 m² (inclusief keuken) is. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en voelt de ruimte heerlijk open aan. Aan de voorzijde richt je met gemak een sfeervol zitgedeelte in, terwijl aan de achterzijde volop plaats is voor een royale eettafel waar je gezellig samen kunt eten of lang kunt natafelen. De keuken sluit hier mooi op aan, waardoor het geheel één fijne leefruimte vormt.

Vanuit de woonkamer bereik je het portaal met de trap naar de eerste verdieping. Daarnaast bevindt zich een praktische trapkast die ideaal is voor extra bergruimte.

De vloer is voorzien van een plavuizen vloer en de wanden zijn bezet met granol stucwerk.

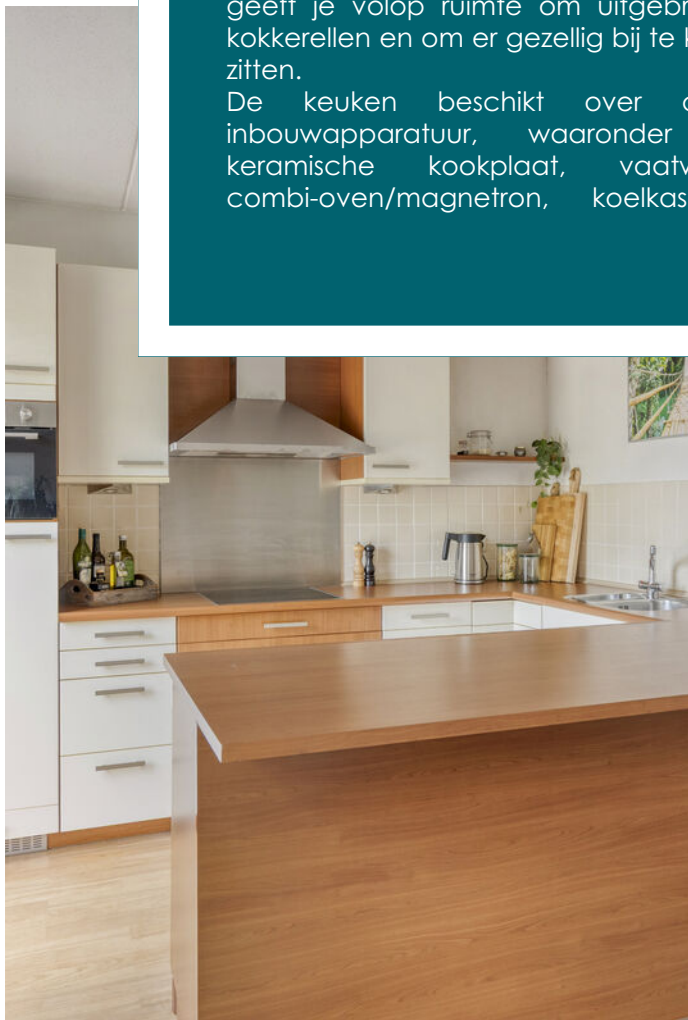




Keuken

In de keuken is de keukeninrichting in een praktische U-opstelling geplaatst. Deze keuken biedt alles wat je nodig hebt om met plezier te koken. Het royale werkblad geeft je volop ruimte om uitgebreid te kokkerellen en om er gezellig bij te komen zitten.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, vaatwasser, combi-oven/magnetron, koelkast en





Badkamer

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en heeft een moderne, frisse uitstraling. Hier geniet je van een royale inloopdouche met een regendouche, een handdouche en thermostaatkraan. Daarnaast beschikt de badkamer over een zwevend toilet en een stijlvol wastafelmeubel met twee mengkranen.

Slaapkamers

Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer van circa 13 m², voorzien van een dakkapel. De andere slaapkamers van circa 8 en 11 m² bevinden zich aan de voorzijde en zijn eveneens heerlijk licht. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en wanden met structuur, waardoor je ze eenvoudig naar je eigen smaak kunt inrichten.



Tweede verdieping

De vierde slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam en is multifunctioneel te gebruiken. Of je nu een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of sportruimte zoekt, hier heb je alle mogelijkheden. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatieunit (2022) en volop bergruimte.





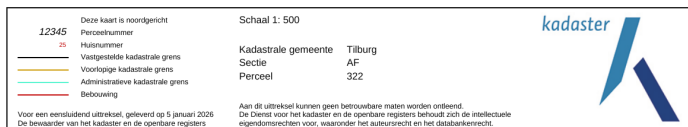
Tuin

De verzorgde achtertuin is aangelegd met plavuizen, sierbestrating en aan weerszijden sfeervolle plantenborders. Hier geniet je van veel privacy en kijk je uit op een groene omgeving. Dankzij de ligging op het noordoosten heb je altijd de keuze tussen een zonnig plekje of juist een fijne plek in de schaduw. Tijdens warme zomerdagen maakt dat deze tuin extra comfortabel. Met een diepte van circa twaalf meter biedt de tuin alle ruimte om heerlijk buiten te leven.

Achter in de tuin staat een stenen berging met een aangrenzende overkapping. Vanuit deze overkapping bereik je de praktische achterom naar de openbare weg.







Ligging

Voor gezinnen met kinderen is deze locatie een heerlijke plek om te wonen. De woning ligt in de groene woonwijk Huibeven, waar meerdere scholen en diverse speelvoorzieningen op korte afstand liggen. Aan het einde van de straat wandel je direct het bos in, dat aansluit op het grotere Reeshofbos. Een ideale omgeving voor een wandeling, een rondje hardlopen of om samen met de kinderen de natuur te ontdekken.



Begane grond

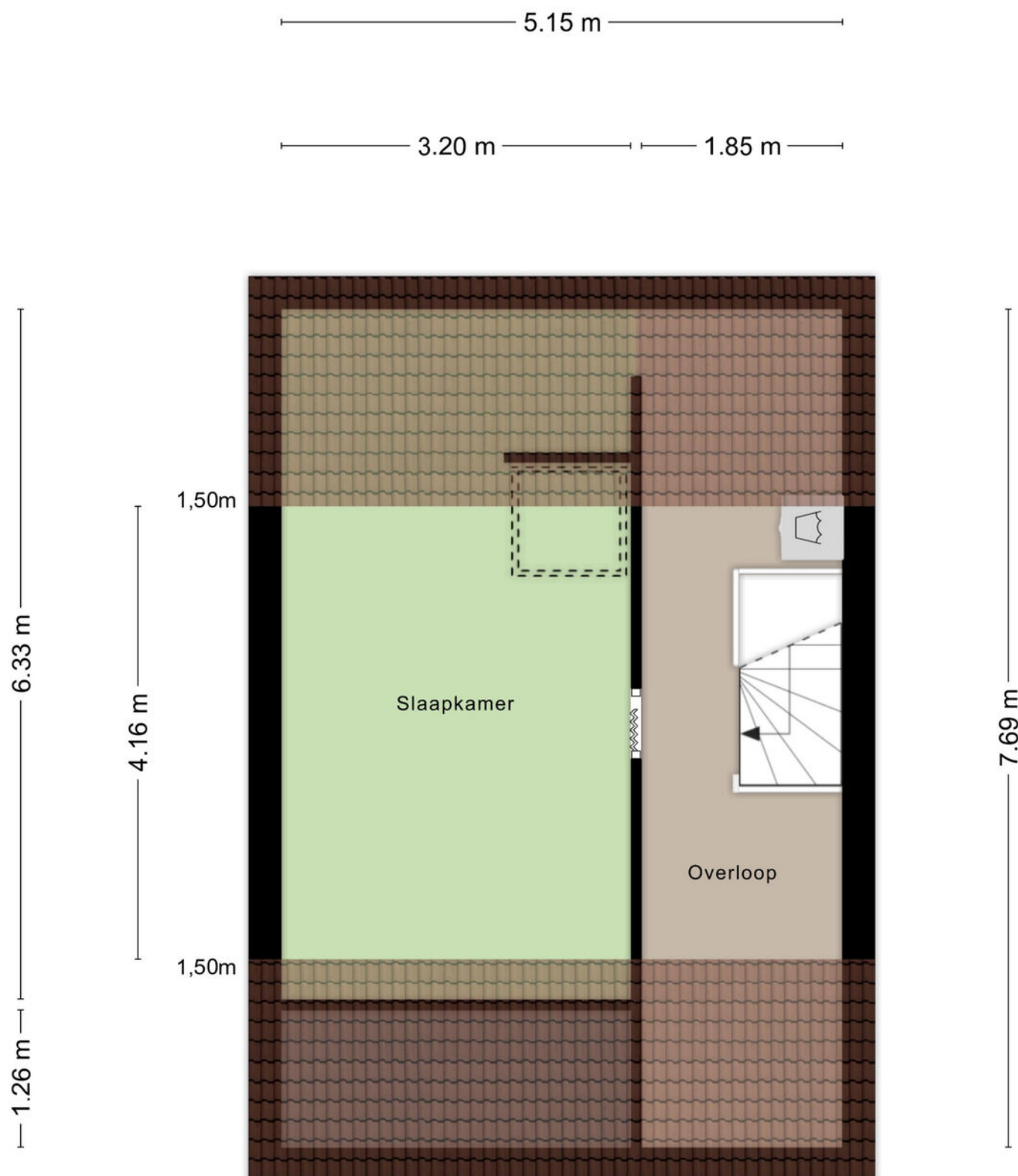


Eerste verdieping



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

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/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