



Marian Kemink
Makelaardij



HOOGLANDSTRAAT 9
TILBURG

VRAAGPRIJS € 550.000 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	geschakelde 2-onder-1-
Kamers	4
Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	265 m ²
Inhoud	522 m ³
Bouwjaar	1990
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

RUSTIG GELEGEN 2/1 KAP WONING

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning ligt op een rustige plek en heeft aan de achterzijde iets bijzonders te bieden: een diepe tuin met daarachter volwassen bomen langs de Langendijk, waardoor je hier heerlijk vrij en beschut woont.

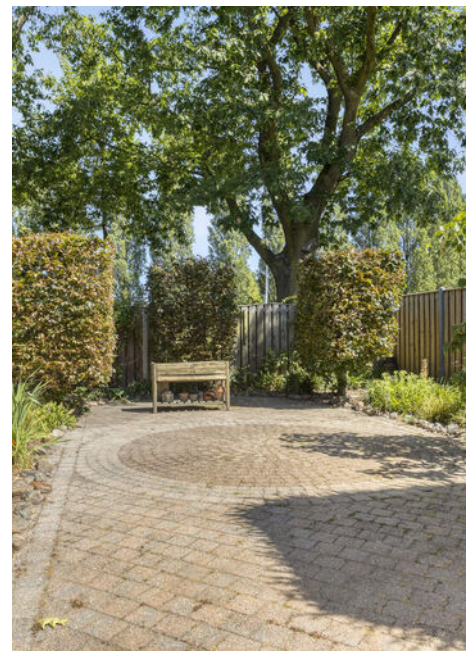
Tel daar de royale living, drie ruime slaapkamers, een grote zolder, garage en overkapping bij op en je hebt een woning die niet alleen veel ruimte biedt, maar ook volop mogelijkheden om er helemaal jouw plek van te maken.

En ook op het gebied van comfort is er goed nieuws: slechts twee maanden geleden zijn aan de voorzijde van de woonkamer en op de gehele eerste verdieping nieuwe kunststof kozijnen met triple glas geplaatst. Een mooie investering die niet alleen zorgt voor extra comfort, maar naar verwachting ook gunstig zal uitpakken voor het energieverbruik.

Vanuit de woning kijk je heerlijk weg over de riante achtertuin en de volwassen bomen langs de Langendijk. Achter je geen directe achterburen, maar groen, rust en privacy. In de tuin is er volop gelegenheid om van de zon te genieten, terwijl er ook altijd wel een aangenaam schaduwrijk plekje te vinden is.

Algemeen:

- Rustig gelegen twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en houten overkapping
- Royale U-vormige living van ca. 45 m² inclusief keuken
- Verzorgde semi-open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers van ca. 18, 11 en 8 m²
- Grote, geheel open zolder van ca. 25 m² met volop mogelijkheden
- Achtertuin van ca. 15 meter diep, gelegen op het noordoosten
- Veel privacy en een groen, vrij uitzicht aan de achterzijde
- Aangebouwde garage met loopdeur naar de tuin en ruime oprit voor twee auto's
- Grotendeels voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met triple glas (2026)
- Voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie
- Energielabel A
- Verwarming en warm water via stadsverwarming







Woonkamer

De U-vormige woonkamer van ca. 45 m², inclusief keuken, is royaal van opzet en biedt alle ruimte om verschillende gezellige gedeeltes te creëren.

Aan de voorzijde bevindt zich de zithamer. Dankzij de prettige ruimte kun je hier zonder moeite een royale zithoek maken waar je heerlijk kunt ontspannen. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel licht en is voorzien van zonwering.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte. Ook hier is aan ruimte geen gebrek: een flinke eettafel past hier met gemak, waardoor dit een fijne plek wordt voor lange diners, gezellige etentjes of gewoon een kop koffie met uitzicht op de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van een strizovloer en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz





Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de semi-open keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een kunststof aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, vaatwasser, koelkast, combi-oven/magnetron en afzuigkap.

Vanuit de keuken heb je bovendien een prettige verbinding met het eetgedeelte en de tuin.





Badkamer

De geheel betegelde badkamer is praktisch ingericht met twee inloofdouches en een wastafel. De tweede inloofdouche is gerealiseerd op de plaats waar oorspronkelijk het ligbad stond.

De toiletruimte bevindt zich separaat van de badkamer.



Slaapkamers

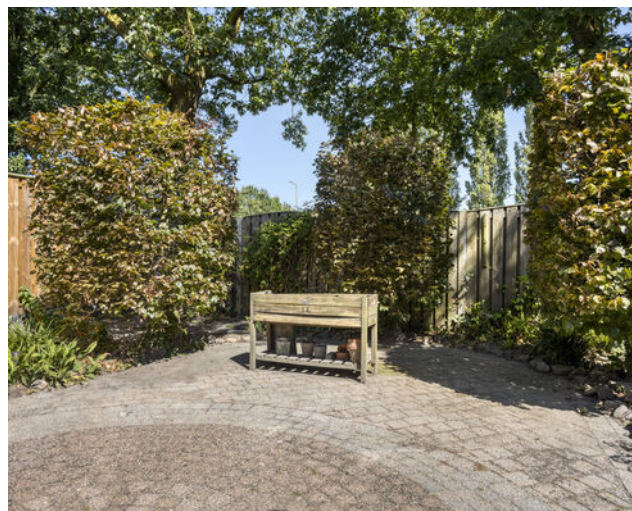
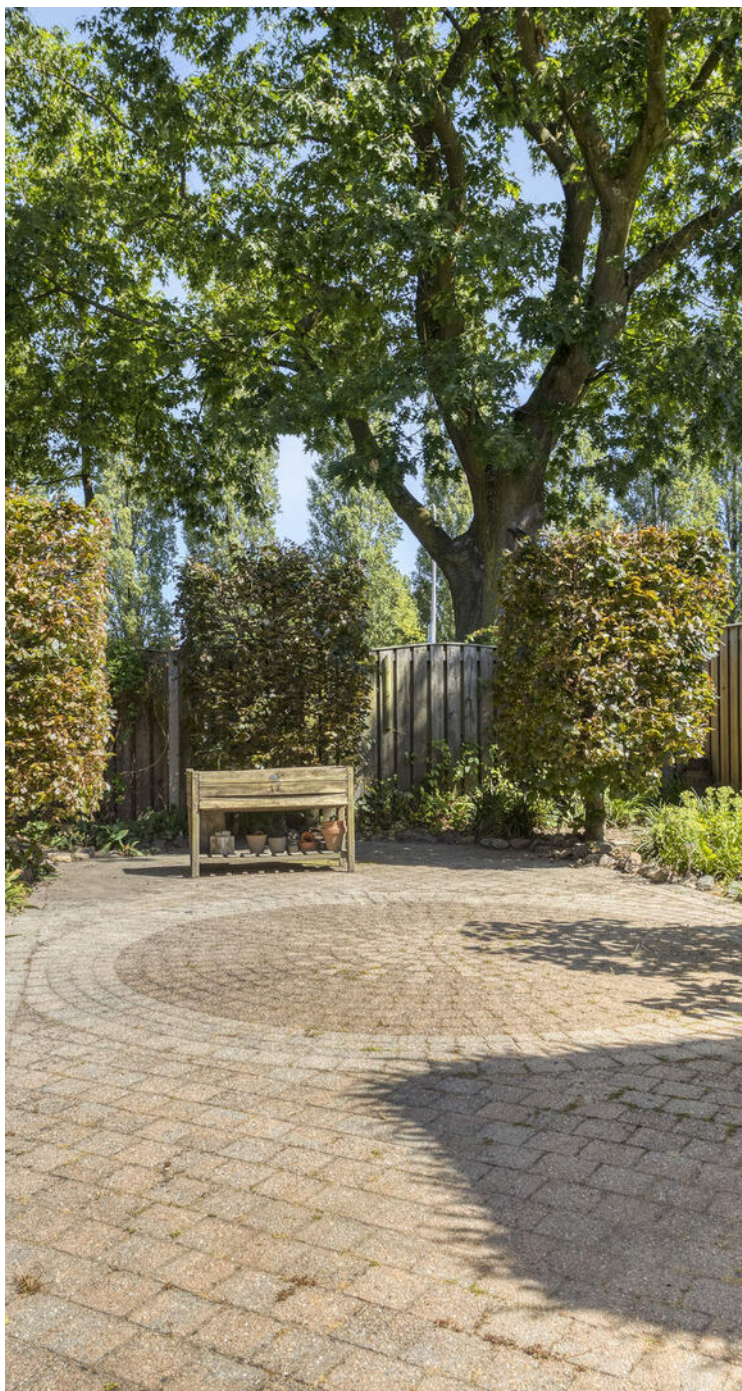
Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer van ca. 18 m², die zich over de volledige breedte van de woning uitstrekt. Hier heb je alle gelegenheid voor een royaal tweepersoonsbed. De slaapkamer beschikt over een wandkast en structuur wandafwerking. De twee overige slaapkamers van ca. 11 en 8 m² liggen aan de voorzijde van de woning.



Tweede verdieping

Een verdieping met verrassend veel potentie! De geheel open zolder is met ca. 25 m² bijzonder ruim en wordt bovendien heerlijk licht door de beide zijramen en de twee grote Velux-dakramen aan zowel de voor- als achterzijde. Door de royale oppervlakte kun je hier heel goed twee ruime slaapkamers realiseren.





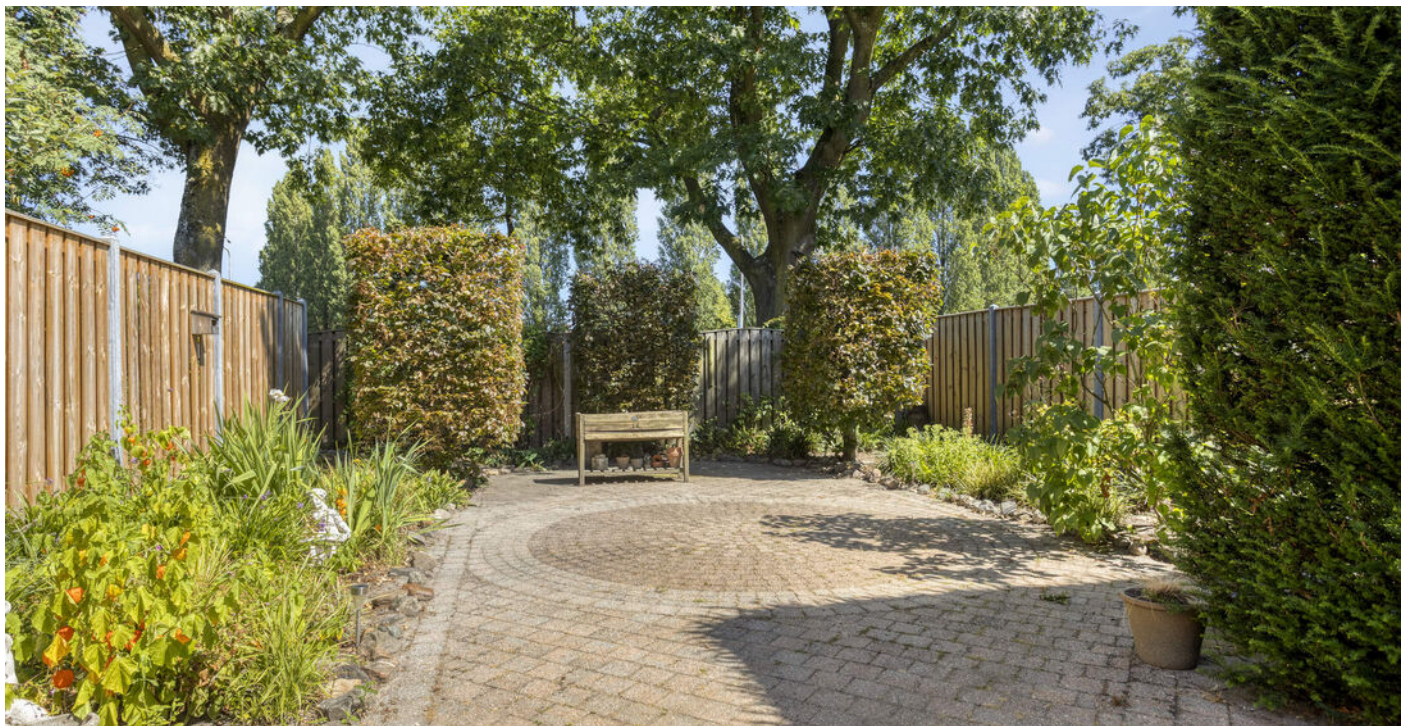
Tuin

Stap de tuin in en je merkt meteen waarom deze plek zo prettig is. Direct achter de tuin staan de grote, volwassen bomen langs de Langendijk. Ze zorgen voor een groen uitzicht, veel rust en vooral voor dat heerlijke gevoel van privacy.

De achtertuin is maar liefst ca. 15 meter diep en ligt op het noordoosten. Dankzij de gunstige ligging kun je hier van de vroege ochtend tot in de late avond een zonnig plekje vinden.

Tegen de achtergevel is een houten overkapping geplaatst. Een fijne plek om al vroeg in het voorjaar buiten te zitten en op lange zomeravonden nog lekker na te genieten van de dag.







Hoewel je hier heerlijk rustig woont, zijn allerlei voorzieningen verrassend dichtbij. Zo liggen winkelcentrum Heyhoef, NS-station Reeshof, diverse basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs, het zwembad en verschillende sportfaciliteiten op korte afstand. Ook voor liefhebbers van wandelen is de nabije ligging van het Reeshofpark, het Reeshofbos en het wandelgebied langs het Wilhelminakanaal heel prettig.



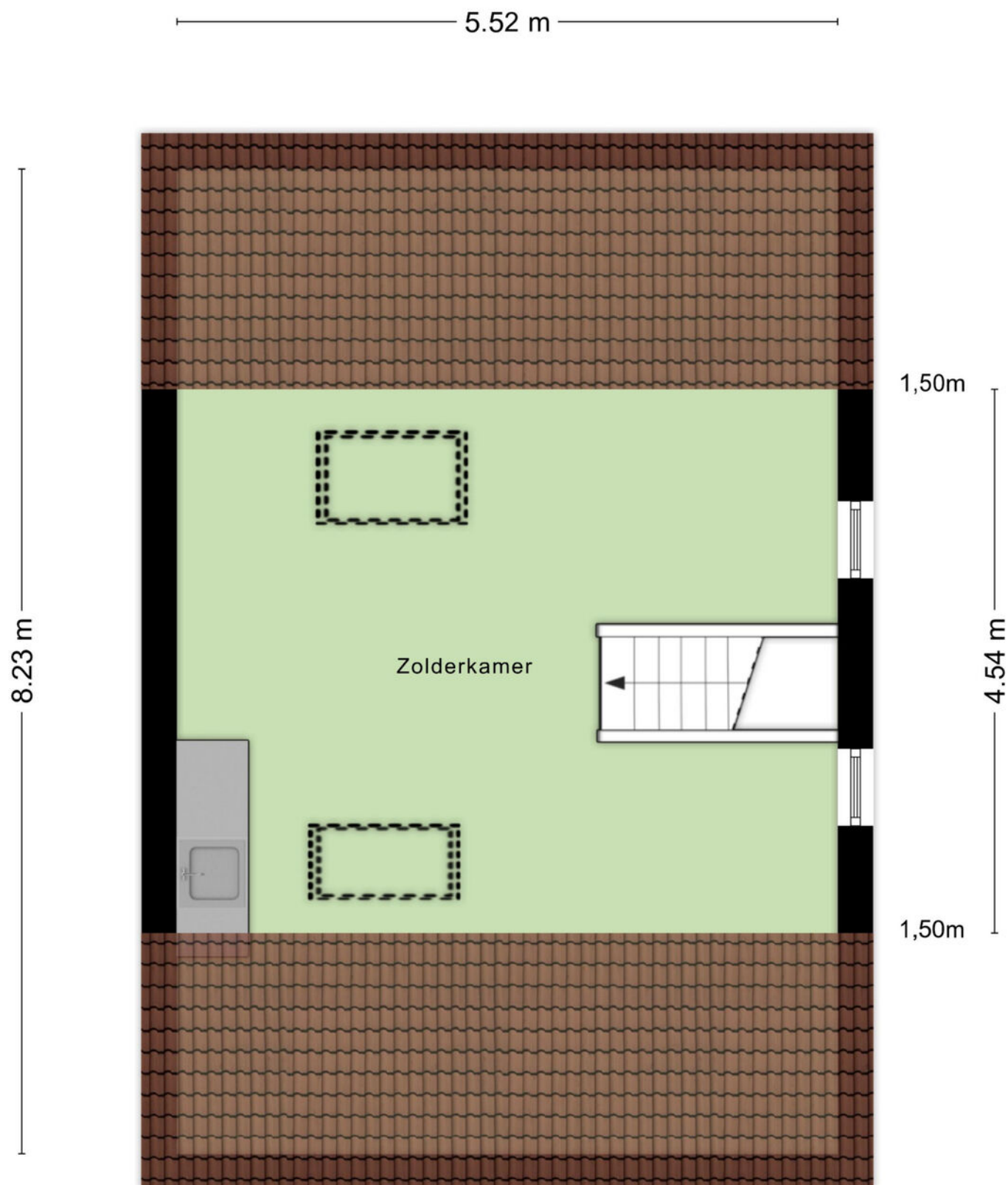
Begane grond



Eerste verdieping



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in kleine slaapkamer, schuifdeurkast in achterslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Planken trapkast	X		
- Meubilair kan overgenomen worden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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