

TE KOOP

Reuverlaan 79

Tilburg



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Reuverlaan 79, Tilburg

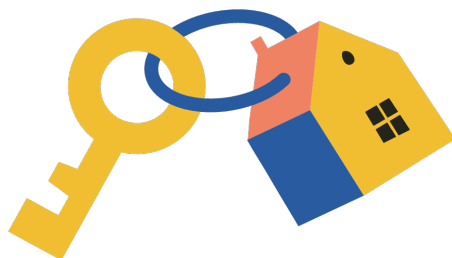
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gemoderniseerd in 2025, energielabel A, vier slaapkamers, een luxe nieuwe keuken, stijlvolle badkamer, 6 zonnepanelen én een royaal dakterras. Deze instapklare gezinswoning aan de Reuverlaan 79 biedt alles wat u zoekt. Hier kunt u zonder klussen direct genieten van comfortabel en duurzaam wonen. Wonen zonder te hoeven verbouwen? Dan is dit uw kans!

In een rustige en kindvriendelijke buurt ligt deze verrassend ruime tussenwoning van 117 m² woonoppervlakte op een perceel van 135 m². De woning is in 2025 grotendeels gemoderniseerd en biedt alles wat een modern gezin zoekt: een luxe nieuwe keuken, een stijlvolle badkamer, een modern toilet, vier ruime slaapkamers, een royaal dakterras én uitstekende duurzaamheid dankzij energielabel A, HR++ beglazing, stadsverwarming en zonnepanelen. Hier hoeft u alleen nog uw meubels neer te zetten.

Begane grond



Woningbrochure: Reuverlaan 79, Tilburg

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel waar u met familie en vrienden kunt genieten. Ook vindt u aangrenzend aan de woonkamer de vernieuwde moderne toiletruimte (2025). Praktisch is bovendien de trapkast, ideaal voor extra voorraad of bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de volledig vernieuwde open keuken (2025). De moderne keuken combineert een strak design met veel werk- en opbergruimte en vormt een echte eyecatcher. Via de openslaande deuren kunt u zo de achtertuin inlopen, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waardoor deze verdieping perfect geschikt is voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Ook de badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een modern dubbel wastafelmeubel en een fraai afgewerkte inrichting die volledig aansluit bij de woonwensen van nu. Ook is er een aansluiting voor zowel een wasmachine als een wasdroger- dit is zeker fijn in de wintermaanden!

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een bijzonder ruime vierde slaapkamer die zelf in 2 ruime slaapkamers opgesplitst kan worden. Dankzij de in 2025 geplaatste airconditioning is deze verdieping zowel te verwarmen als aangenaam te verkoelen, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel verblijven is. Vanuit deze verdieping heeft u directe toegang tot het royale dakterras. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon en het groen te genieten, te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

Berging

De woning beschikt over een vrijstaande houten berging van circa 7 m², ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en tuinmeubilair.

Duurzaam en energiezuinig

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal bij de tijd.

- Stadsverwarming op alle verdiepingen
 - Energielabel A
 - 6 zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2025)
 - Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2023)
 - Energiezuinige airconditioning (verwarmen én koelen) op de tweede verdieping (2025)
- Hierdoor profiteert u van een comfortabele woning én lage energielasten.

Ligging

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, kinderopvang, winkels, speelvoorzieningen, openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en de snelweg bevinden zich op korte afstand. Bovendien kunt u direct voor de deur parkeren, wat zorgt voor extra gemak.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1997
- Woonoppervlakte 116,07 m²
- Perceeloppervlakte 135 m²
- Energielabel A
- Volledig instapklaar
- Nieuwe luxe keuken (2025)
- Nieuwe moderne badkamer met inloopdouche (2025)
- Vernieuwd toilet (2025)
- Vier ruime slaapkamers (met mogelijkheid voor een 5e kamer)
- Groot dakterras
- 6 zonnepanelen in eigendom (2025)
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Stadsverwarming op de begane grond en eerste verdieping (2023)
- Airconditioning (koelen én verwarmen) op de tweede

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verdieping (2025)

- Vrijstaande houten berging
- Parkeren direct voor de deur
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving

Kortom

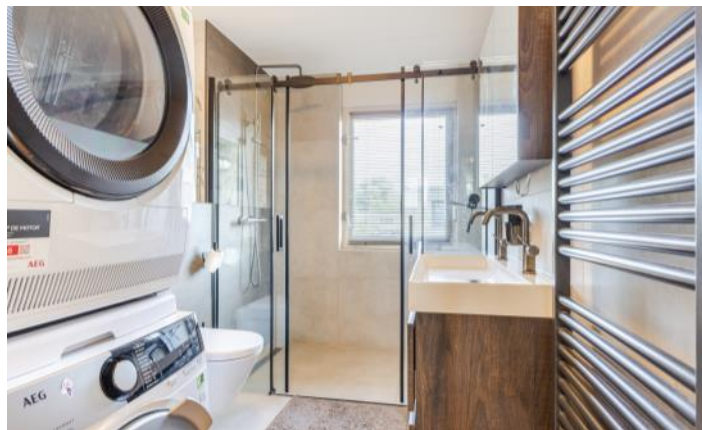
Reuverlaan 79 is een woning waar werkelijk alles samenkomt: ruimte, comfort, duurzaamheid én een hoogwaardige afwerking. Dankzij de recente renovaties hoeft u niet meer te investeren en kunt u direct genieten van een modern en energiezuinig thuis. Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning met vier slaapkamers en een hoog afwerkingsniveau? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u deze prachtige woning graag zien!



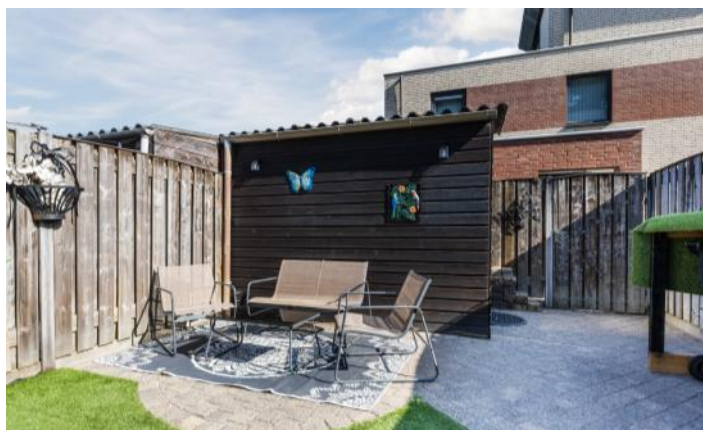
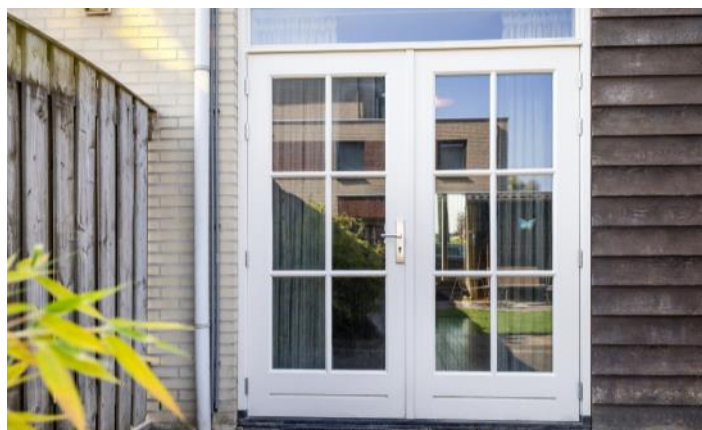








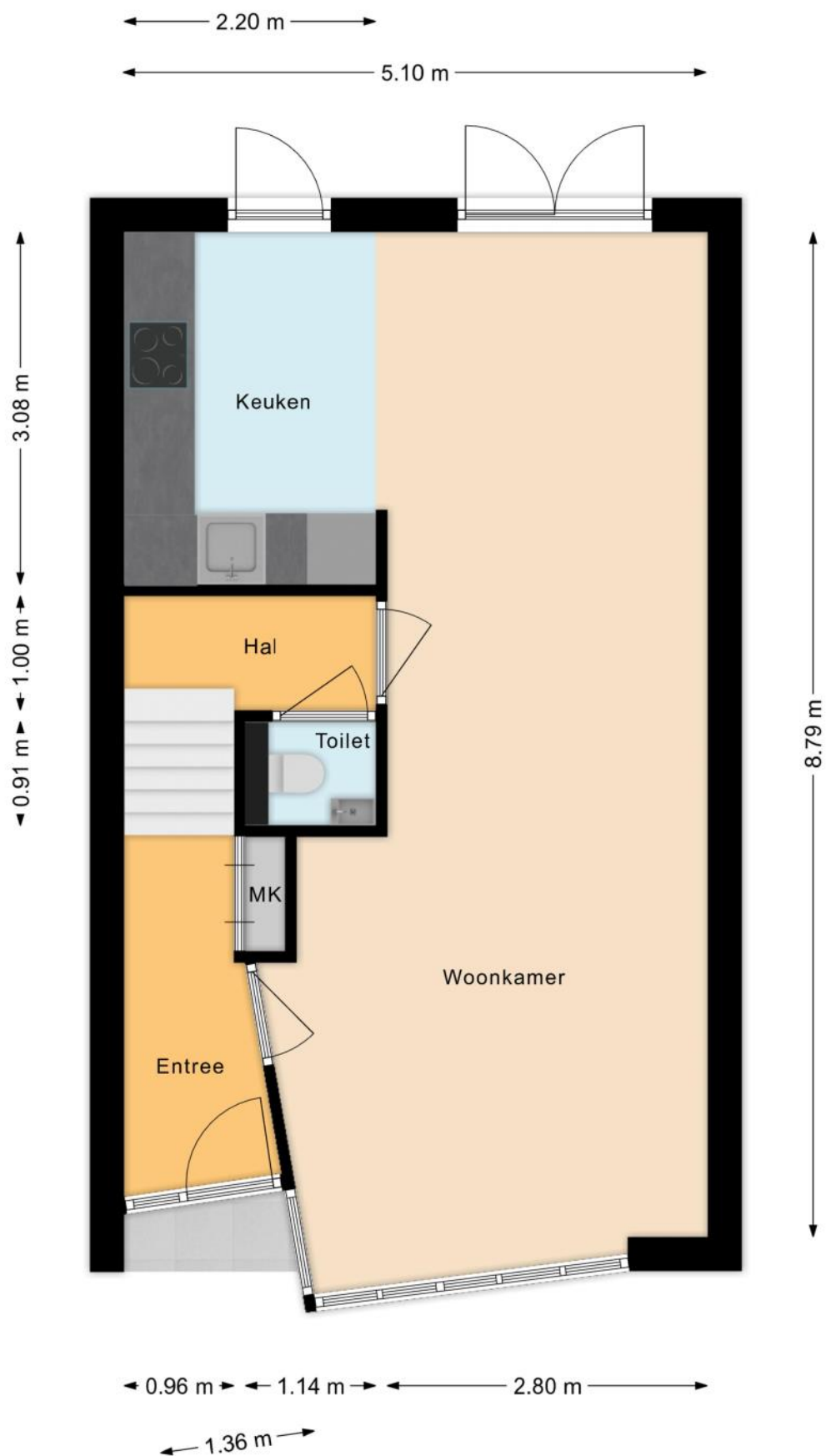




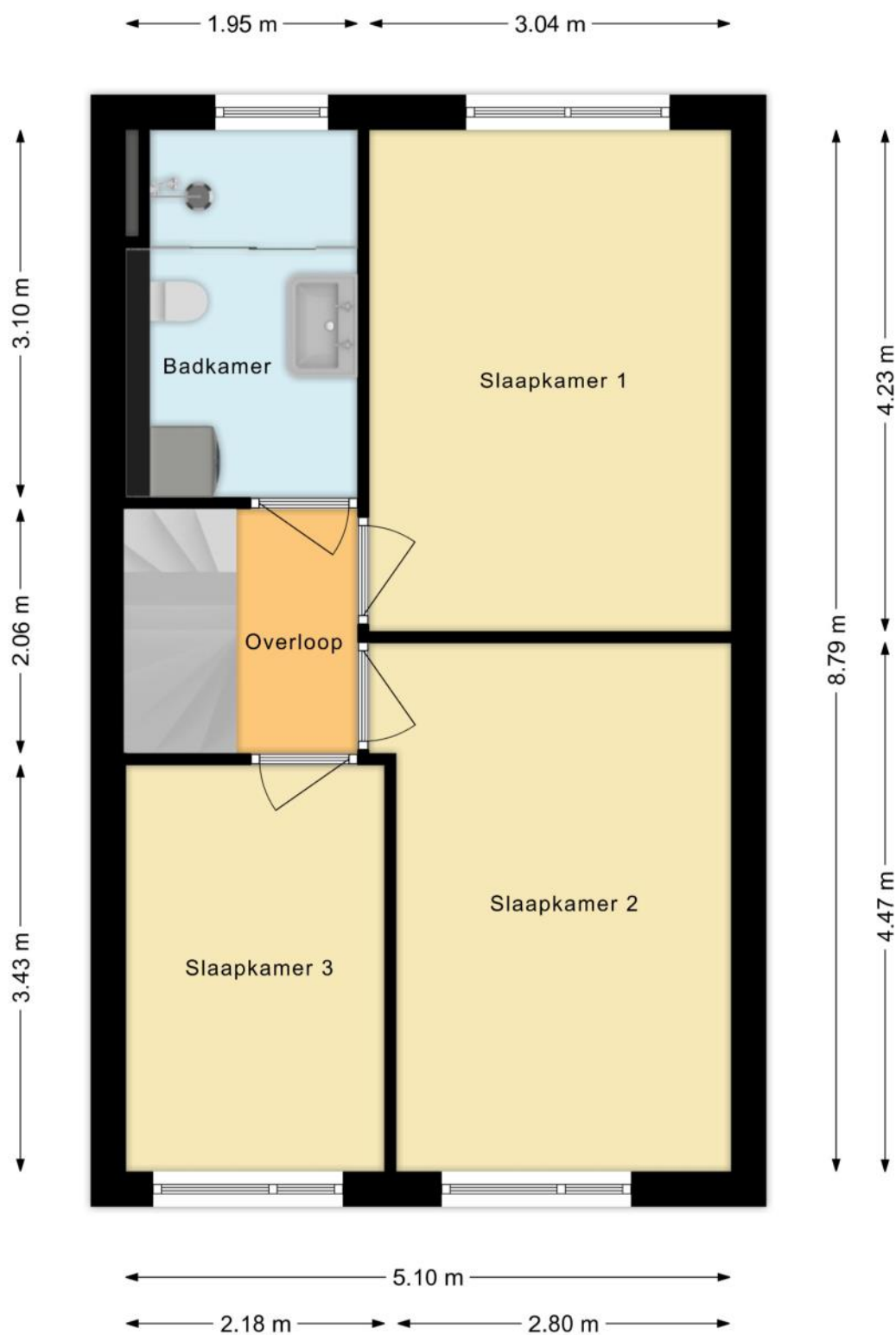




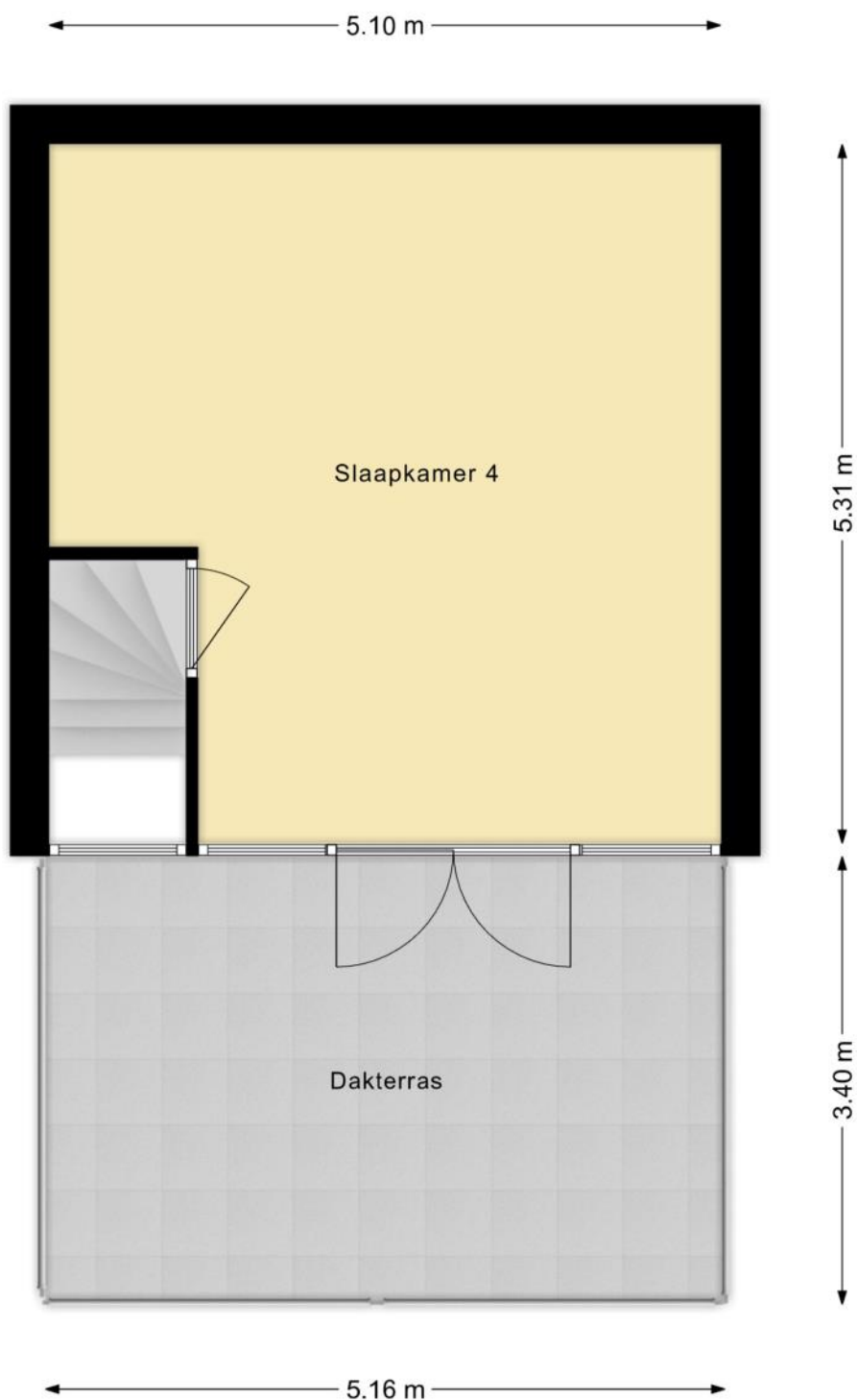
PLATTEGRONDEN



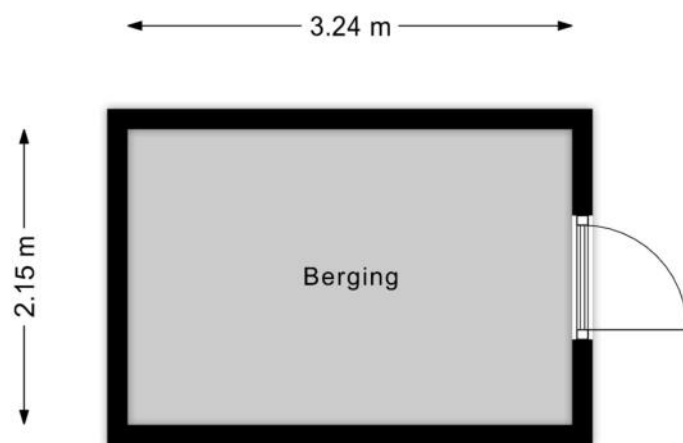
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1997
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	389 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	117 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	67 m ² (12,5m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Tilburg AG 4176

Oppervlakte	135 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AG
Perceel 4176

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

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.