

TE KOOP

Professor Cobbenhagenlaan 360

Tilburg



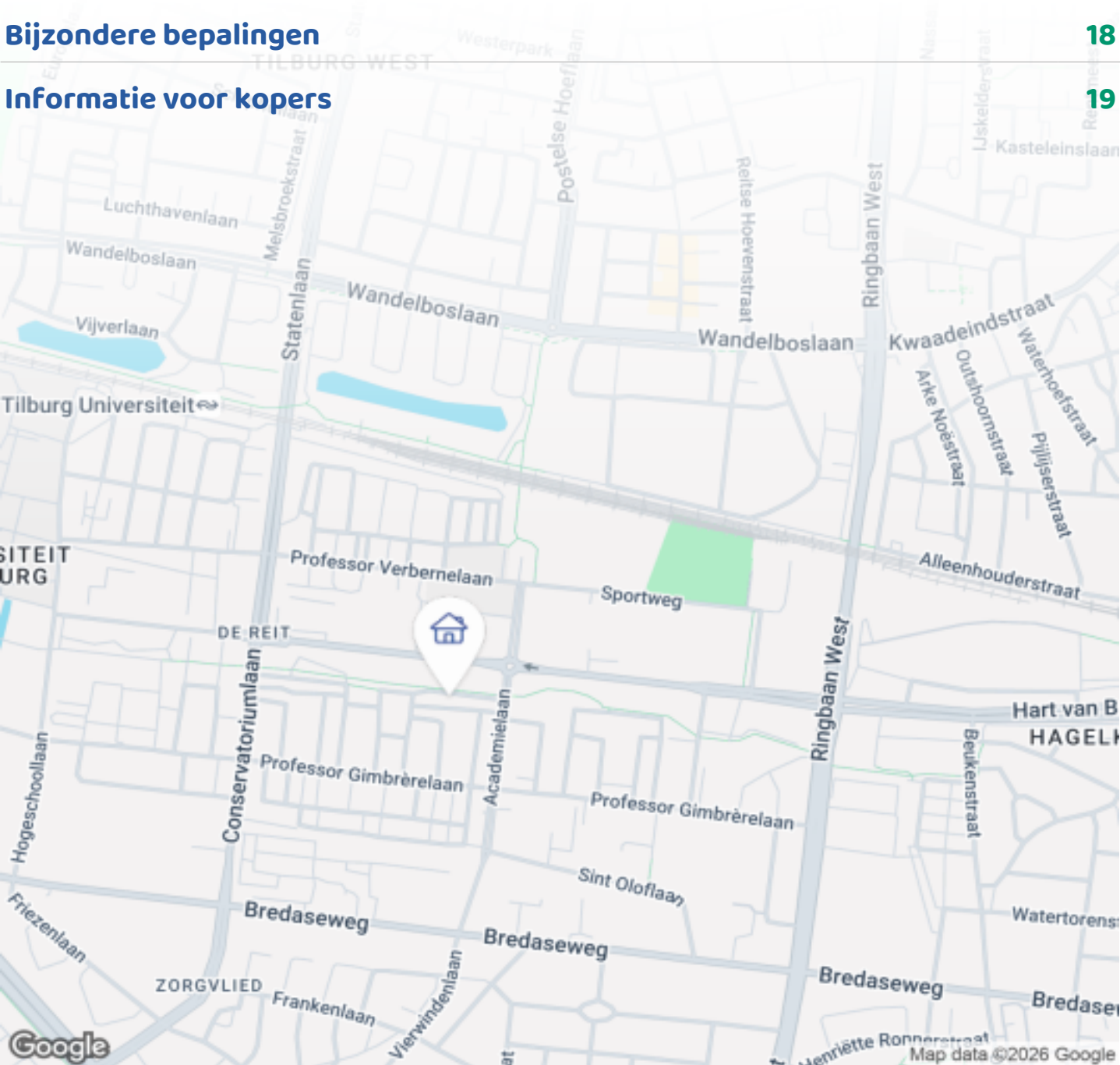
Vraagprijs

€ 300.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Professor Cobbenhagenlaan 360, Tilburg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

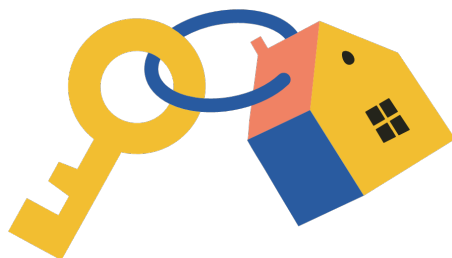


Ruim en licht 4-kamerappartement met drie slaapkamers en vrij uitzicht!

Op zoek naar een ruim appartement met drie slaapkamers, veel natuurlijk licht en een fijne ligging in het groen, terwijl alle voorzieningen van Tilburg binnen handbereik zijn? Dit 4-kamerappartement aan de Professor Cobbenhagenlaan is gelegen op de vijfde verdieping en combineert een praktische indeling met een mooi vrij uitzicht over de groene omgeving.

Het appartement beschikt over een woonoppervlakte van circa 74 m², drie slaapkamers, een lichte woonkamer, keuken, badkamer, separate toiletruimte, balkon en een eigen berging op de begane grond. Dankzij de ligging op de vijfde verdieping en de grote raampartijen geniet de woning van veel lichtinval en een prettig uitzicht over de omgeving.

Daarnaast ligt het appartement bijzonder gunstig. Op korte afstand bevinden zich onder andere



Woningbrochure: Professor Cobbenhagenlaan 360, Tilburg

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

winkelcentrum Westermarkt, Tilburg University, station Tilburg Universiteit, het Wandelbos en de Oude Warande. Ook het Spoorpark en het centrum van Tilburg zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Met de auto zijn de Ringbaan-West en Baroniebaan snel te bereiken, met goede verbindingen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Een ander praktisch voordeel is het gratis en vergunningsvrij parkeren rondom het complex!

HET COMPLEX:

Het appartementencomplex beschikt over een ruime centrale entree met intercomsysteem, brievenbussen, trappenhuis en liften. Op de begane grond bevindt zich de bij het appartement behorende individuele berging.

Het complex beschikt over een actieve Vereniging van Eigenaars (VvE), die zich bezighoudt met het beheer en onderhoud van het gebouw en toekomstplannen heeft voor verdere werkzaamheden en verbeteringen aan het complex.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn in de loop der jaren verschillende maatregelen getroffen. Zo is het dak geïsoleerd en is het appartement voorzien van dubbele beglazing. De kozijnplaten zijn nageïsoleerd en in 2014 zijn de ramen in de woonkamer vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Het appartement wordt verwarmd via stadsverwarming. In 2026 wordt de gasaansluiting volledig verwijderd, waardoor het appartement geheel gasloos wordt.

INDELING APPARTEMENT:

Via de entree kom je binnen in de centrale hal van het appartement. Vanuit deze hal zijn vrijwel alle vertrekken bereikbaar.

*Woonkamer:

De woonkamer van circa 22 m² is een fijne en lichte leefruimte. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijk daglicht en biedt vanaf de vijfde verdieping een mooi uitzicht over de groene omgeving. De

woonkamer en hal zijn voorzien van een goed onderhouden houten vloer, die in 2022 nog professioneel is geschuurd. De ramen aan de woonkamerzijde zijn in 2014 vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

*Keuken:

De keuken bevindt zich aan de galerijzijde van het appartement en beschikt over een praktische L-opstelling met voldoende werk- en bergruimte. In januari 2026 is de keuken deels vernieuwd, waarbij alle keukenkastjes, het keukenblad en de spoelbak volledig zijn vervangen. Hierdoor heeft de keuken een frisse en verzorgde uitstraling. De keuken is daarnaast voorzien van diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

*Badkamer en toilet:

De badkamer is betegeld en voorzien van een douche en wastafel met meubel. Ter plaatse van het zitgedeelte is vanwege eerdere toegang tot het leidingwerk een kunststof wandpaneel aangebracht. Deze afwerking kan door de nieuwe eigenaar naar eigen wens worden aangepast. Daarnaast beschikt het appartement over een separate toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

*Drie slaapkamers:

Een groot pluspunt van het appartement is de aanwezigheid van drie slaapkamers. Hierdoor is de woning niet alleen geschikt voor wie meerdere slaapkamers zoekt, maar bijvoorbeeld ook voor het creëren van een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de galerijzijde. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van het appartement, waarvan één direct toegang biedt tot het balkon.

In het portaal bij één van de slaapkamers bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de elektrische boiler.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

*Balkon:

Vanuit één van de slaapkamers is het balkon van circa 4 m² bereikbaar. Door de ligging op de vijfde verdieping heb je hier een prettig uitzicht over de groene omgeving.

LIGGING:

De ligging is ideaal voor wie rustig en groen wil wonen zonder afstand te doen van de voorzieningen van de stad. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, onderwijsinstellingen en recreatiemogelijkheden.

Tilburg University en station Tilburg Universiteit zijn snel bereikbaar en ook het centrum van Tilburg ligt op fietsafstand. Voor wandelen en ontspannen in het groen liggen onder andere het Wandelbos en de Oude Warande dichtbij.

Ook met de auto is de locatie gunstig. Via de nabijgelegen Ringbaan-West en Baroniebaan zijn de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar. Rondom het appartementencomplex kan bovendien gratis en zonder parkeervergunning worden geparkeerd.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte circa 74 m²
- 4-kamerappartement met 3 slaapkamers
- Gelegen op de vijfde verdieping
- Balkon van circa 4 m²
- Eigen berging van circa 5 m² op de begane grond
- Bouwjaar circa 1967
- Energielabel D
- Maandelijkse VVE kosten: ca. € 210,-;
- Verwarming via stadsverwarming, voorschot € 130,-;
- Elektrische boiler voor warm water
- Plan om eind 2026 volledig van het gas af
- Dak van het complex geïsoleerd
- Dubbele beglazing
- Berging op de begane grond;
- Woonkamerramen in 2014 vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas
- Kozijnplaten nageïsoleerd
- Keuken in januari 2026 deels vernieuwd

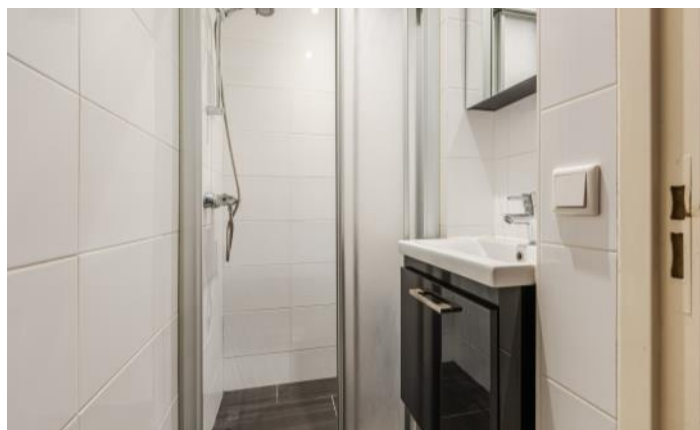
- Keukenkastjes, keukenblad en spoelbak vernieuwd in 2026
- Goed onderhouden houten vloer in woonkamer en hal
- Actieve VvE met toekomstplannen voor verdere werkzaamheden aan het complex
- Lift aanwezig
- Gratis en vergunningsvrij parkeren voor de deur
- Veel groen in de directe omgeving
- Gelegen op loopafstand van het Spoorpark;
- Tilburg University en station Tilburg Universiteit nabij
- Centrum van Tilburg op fietsafstand
- Goede aansluiting op diverse uitvalswegen
- Aanvaarding: bij voorkeur per oktober 2026, later in overleg mogelijk;
- Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

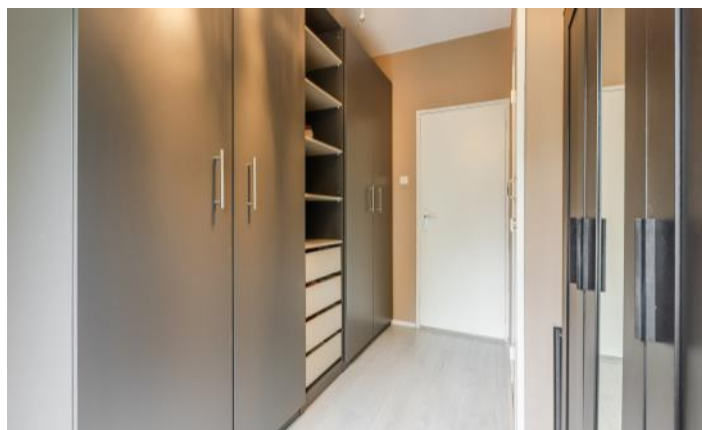
Een ruim appartement met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een fijne ligging op de vijfde verdieping, met zowel groen als alle voorzieningen van Tilburg binnen handbereik. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het uitzicht en de mogelijkheden van deze woning!











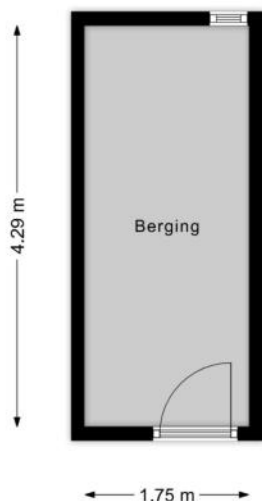




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Soort dak	Plat dak

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	243 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	74 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	8 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	Lift

Energie

Energie label	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 340 per maand

Kadastrale gegevens

Tilburg AB 1187 70

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Mechanische ventilatie	●		



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

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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.