



Karakteristieke woning!

TILBURG, Rosmolenplein 35

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1929
Soort:	herenhuis
Kamers:	7
Inhoud:	770 m ³
Woonoppervlakte:	207 m ²
Perceeloppervlakte:	185 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	28 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	E

Omschrijving

Wauw, wat een uniek, karakteristiek, charmant en opvallend woonhuis in het straatbeeld.

Aan de luxe en stijlvolle architectuur is te zien dat deze woning zijn sporen verdiend heeft als directiewoning ten tijde van de bouw, later als woonhuis met dokterspraktijk om per heden als riant en statig woonhuis in gebruik te zijn.

Aan de rand van het Rosmolenplein, recht tegenover de Valentijnstraat en aan het begin van de Van Meterenstraat, nabij het centrum van Tilburg, staat deze unieke en statige, halfvrijstaande woning met een inpandige berging, achtertuin en volledig beschreven recht om door de brede inrit naast de woning op het eigen perceel te komen. De woning is tevens v.v. een riant dakterras én een volwaardige provisiekelder. Voor wie ruimte zoekt: de woning heeft 5 ruime slaapkamers.

KENMERKEN:

- De woning is gebouwd omstreeks 1929.
- De woonoppervlakte bedraagt 207 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Dakterras heeft een grootte van 26,4 m² en de kelder, met een stahoogte van 2,00 m, is 10,8 m² groot (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning is 770 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 185 m².
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Vaillant CV-combi uit 2021.
- De woning is deels v.v. dubbel glas.
- Omstreeks 2014 is de platte dakbedekking, alsmede de lichtkoepel van de aanbouw vernieuwd en is de schoorsteen gerenoveerd. In 2023 zijn de zinken goten opnieuw bekleed en is al het aanwezige lood vervangen. In 2024 is de platte dakbedekking van de hoofdbouw volledig vernieuwd en toen is tevens een nieuwe poort geplaatst.
- Het energielabel is een E label en is geldig tot 7 augustus 2036.

INDELING:

BEGANE GROND:

Via de straatzijde is de overdekte entree van de woning te bereiken. Een vestibule geeft vervolgens toegang tot een riante ontvangsthal.

In de hal vind je de trapopgang, een ruime garderobe, meterkast, het volledig betegelde toilet met wandcloset en fontein, een kastenwand en er is toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

De riante woonkamer, van maar liefst 56 m², is aan de achterzijde uitgebouwd en is v.v. een lange kastenwand en open haard. Een schuifpui aan de achterzijde geeft toegang tot de achtertuin. De kamer is afgewerkt met een parket vloer en leistenen vloer in de uitbouw, pleisterwerk wanden en respectievelijk pleisterwerk en houten rabatdelen plafond.

Vanuit de kamer is er eveneens toegang tot de keuken. Vanuit de keuken zijn dan weer de kelder en de inpandige berging te bereiken.

De kelder betreft een diepe, ca. 2 meter hoge provisiekelder met een oppervlakte van 10,8 m². Tussen de berging en de keuken is een portaal met een voormalige buitendeur. De berging is deels betegeld met authentieke tegelwerken en heeft een wastafel en een buitendeur naar de achtertuin.

De keuken, van 11 m², heeft een nette opstelling in 2 delen en is v.v. een vaste gaskookplaat, oven en afzuigkap, alsmede een close-in boiler en een losse koelkast en vriezer. Een nieuw geplaatste, glazen deur geeft vervolgens weer toegang tot de ontvangsthal.

1e VERDIEPING:

Vanuit de riante overloop zijn 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping te bereiken.

Één kamer aan de voorzijde heeft een balkon en een vaste kast, de ouderkamer is eveneens v.v. een vaste kast. De kamers aan de voorzijde hebben tevens een vaste wastafel.

De kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, behang wanden en respectievelijk een systeemplafond en board plafond.

De grootte van de woning is terug te vinden in de slaapkamers met respectievelijk de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde (b x l) 322 x 361 cm;

kamer 2 aan de voorzijde 347 x 388 cm en

kamer 3 aan de achterzijde 414 x 463 cm.

De badkamer van 242 x 329 cm is zowel vanuit de ouderkamer te bereiken als via de overloop. Badkamer is nagenoeg volledig met marmer betegeld en v.v. een ligbad, recente en nieuw betegelde, ruime douchecabine, wandcloset en dubbele wastafel.

Vanuit de badkamer is het ruim 26 m² grote dakterras te bereiken. Het geheel omheinde dakterras is net als de tuin op het zonnige zuidoosten gelegen

2e VERDIEPING:

Via een vaste trap is de eveneens ruime en zeer volwaardige zolderverdieping te bereiken.

De zolder heeft een grote overloop met vaste kasten. De overloop geeft toegang tot de CV- en wasmachineruimte met bergingen en een kamer aan de achterzijde en tevens een 2e kamer aan de voorzijde.

De kamer aan de voorzijde heeft een vaste kast, een wastafel en biedt toegang tot een grote bergruimte in de schuine van de kap. Beide kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, behang wanden en board plafonds.

Deze kamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 4 aan de voorzijde 430 x 314 cm en

kamer 5 aan de achterzijde 344 x 299 cm.

BUITENLEVEN:

De L-vormige achtertuin heeft een achterom naar de naastgelegen, brede inrit. De tuin is op het zuidoosten gelegen en biedt 100% privacy. Direct achter de woning is een terras gemaakt, als ook aan de achterzijde van de tuin. Een gazon en plantenborders maken de tuin compleet die verder, mede door de leilinden, aan de achterzijde erg sfeervol is. Vanuit de tuin is tevens de aangebouwde en inpandige berging te bereiken.

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.





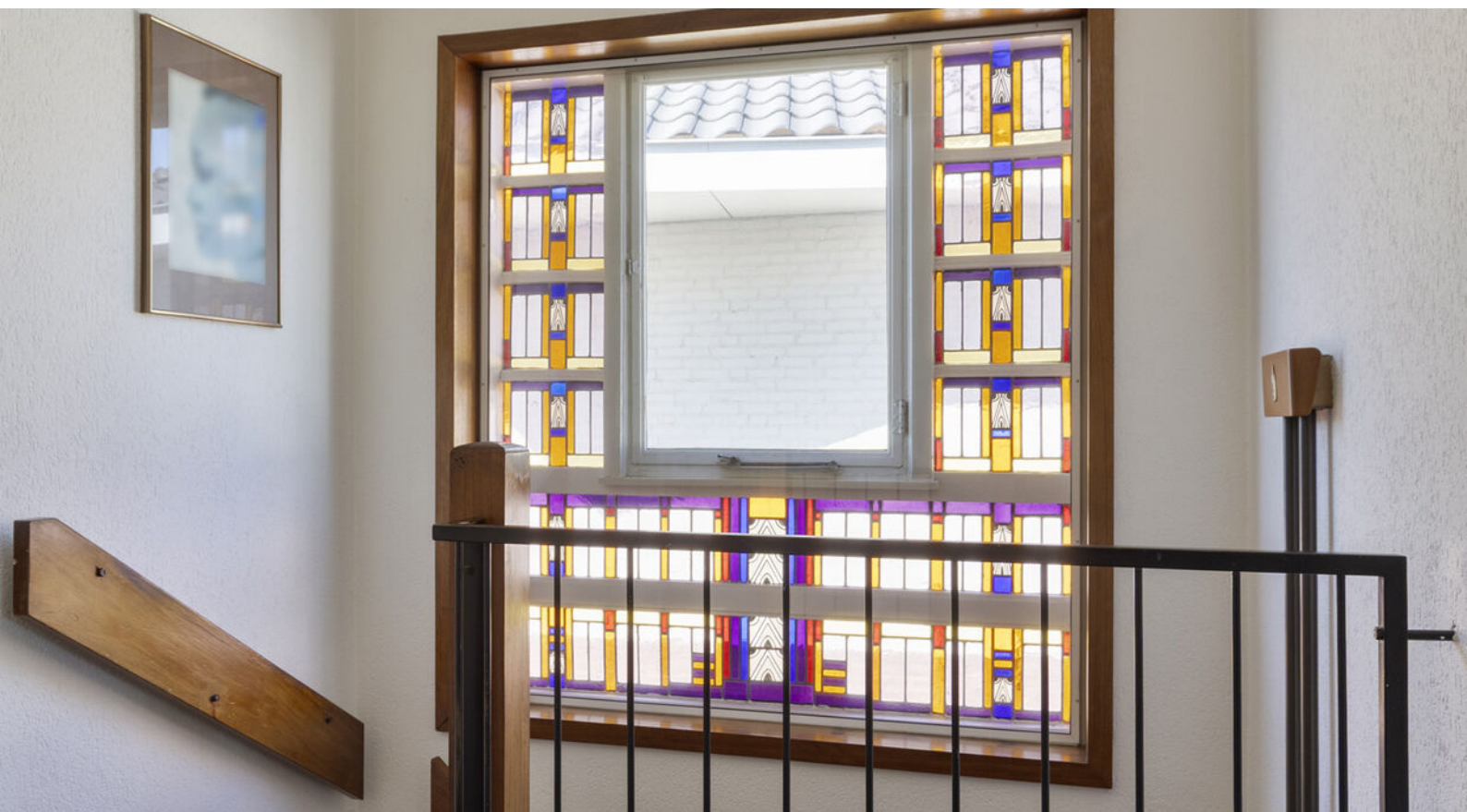




























Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



EXACT GEMETEN

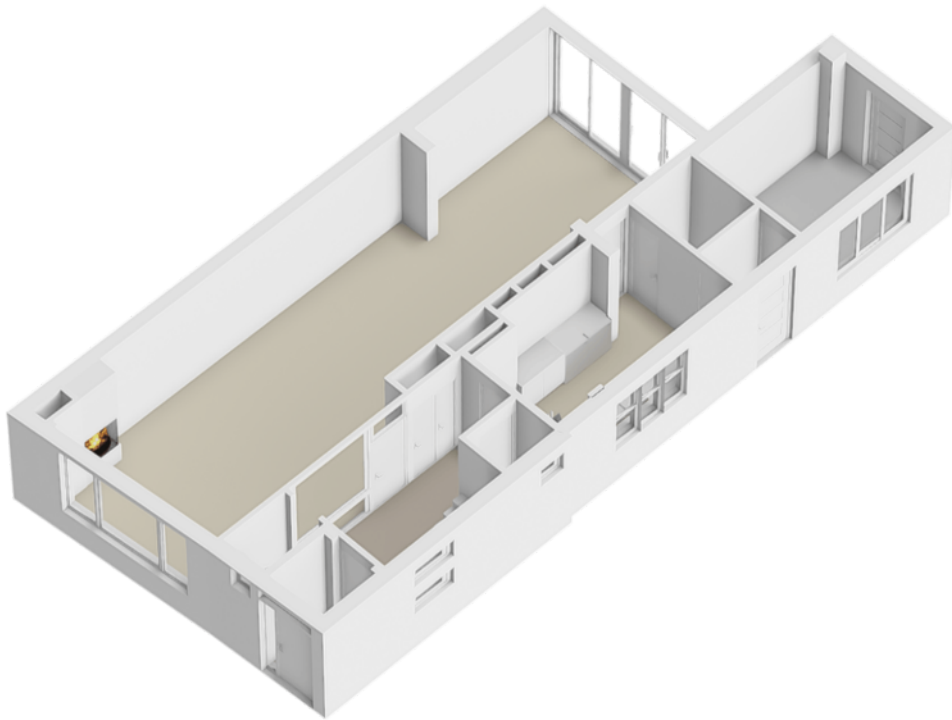


Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

Plattegrond



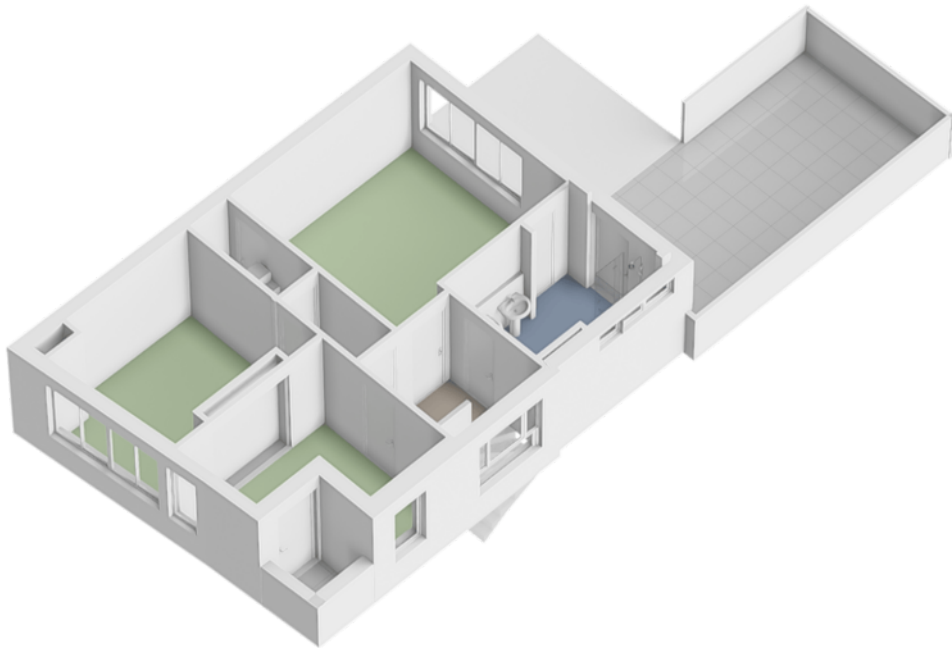
Plattegrond



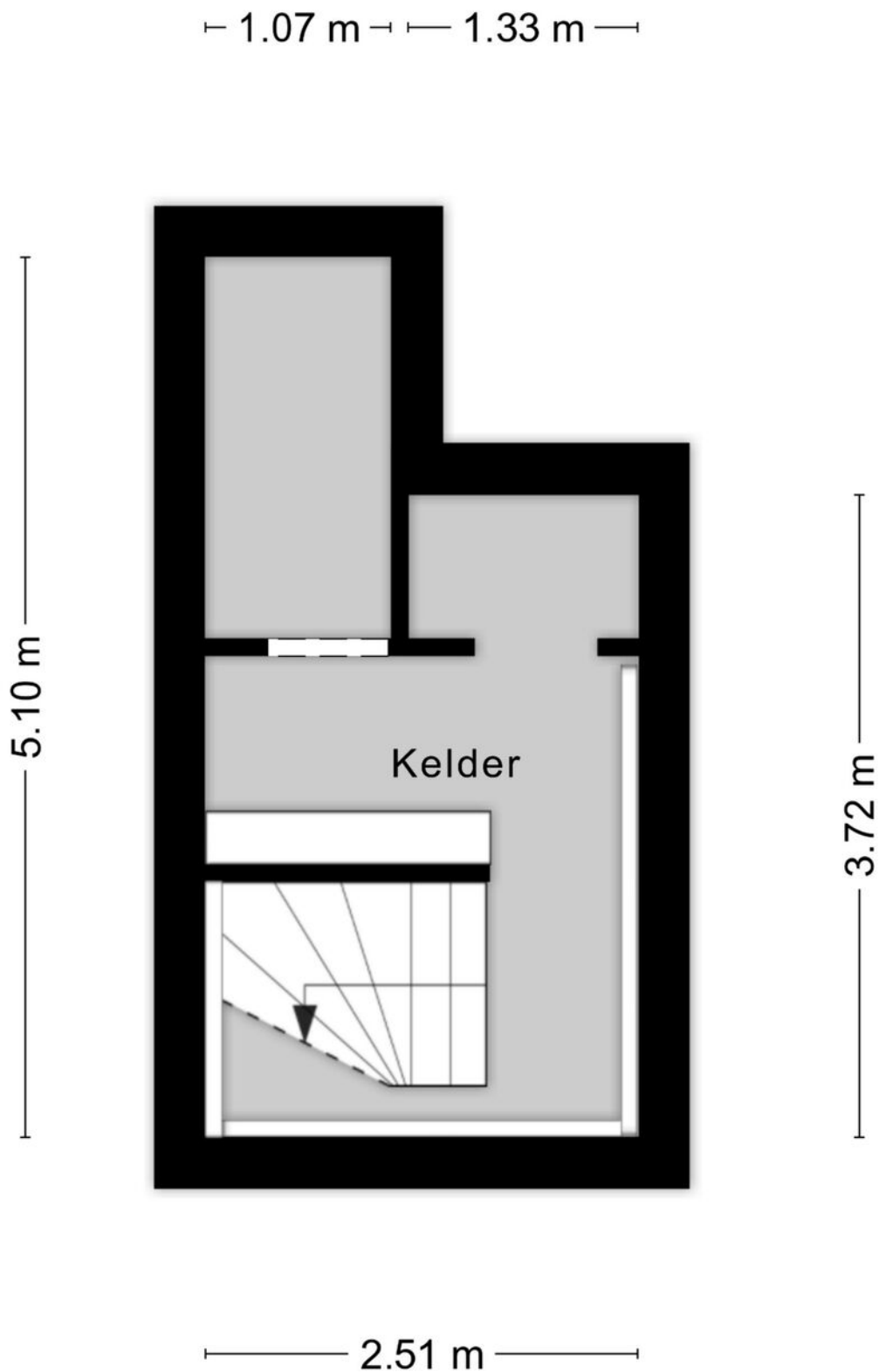
Plattegrond



Plattegrond

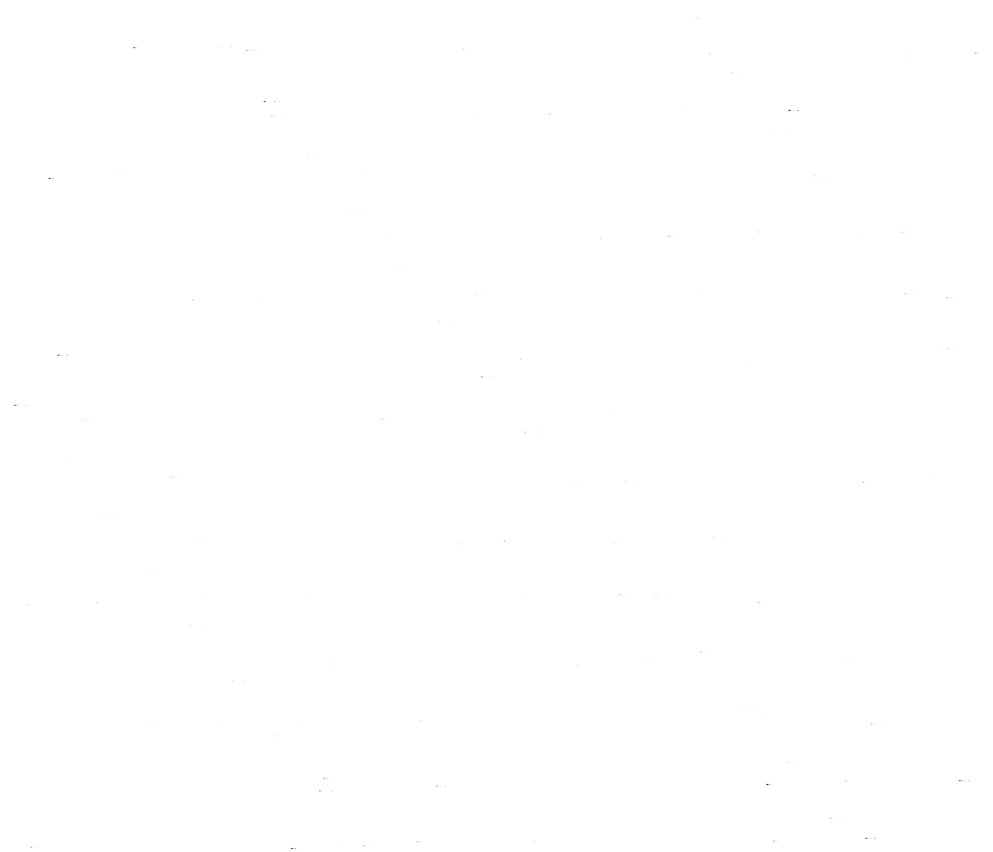
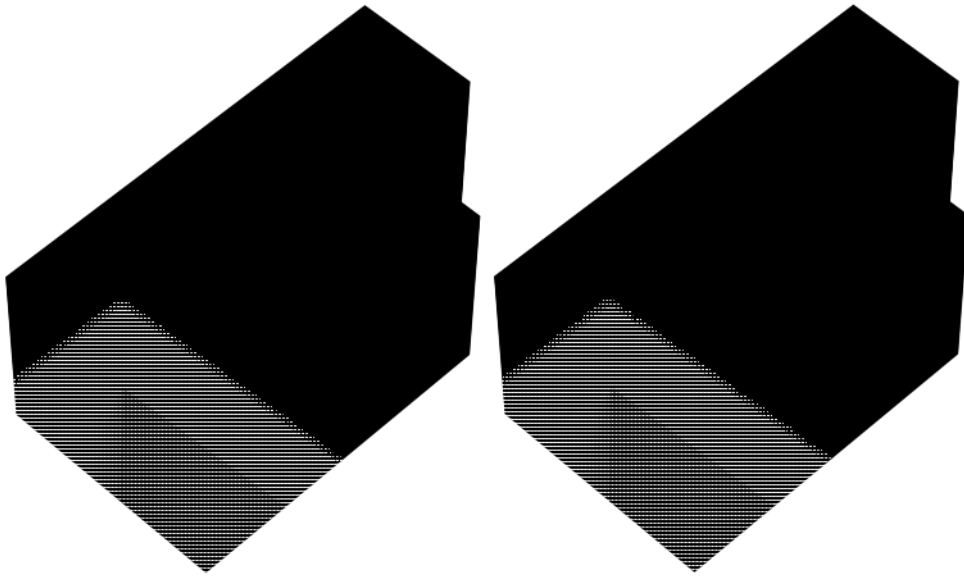


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

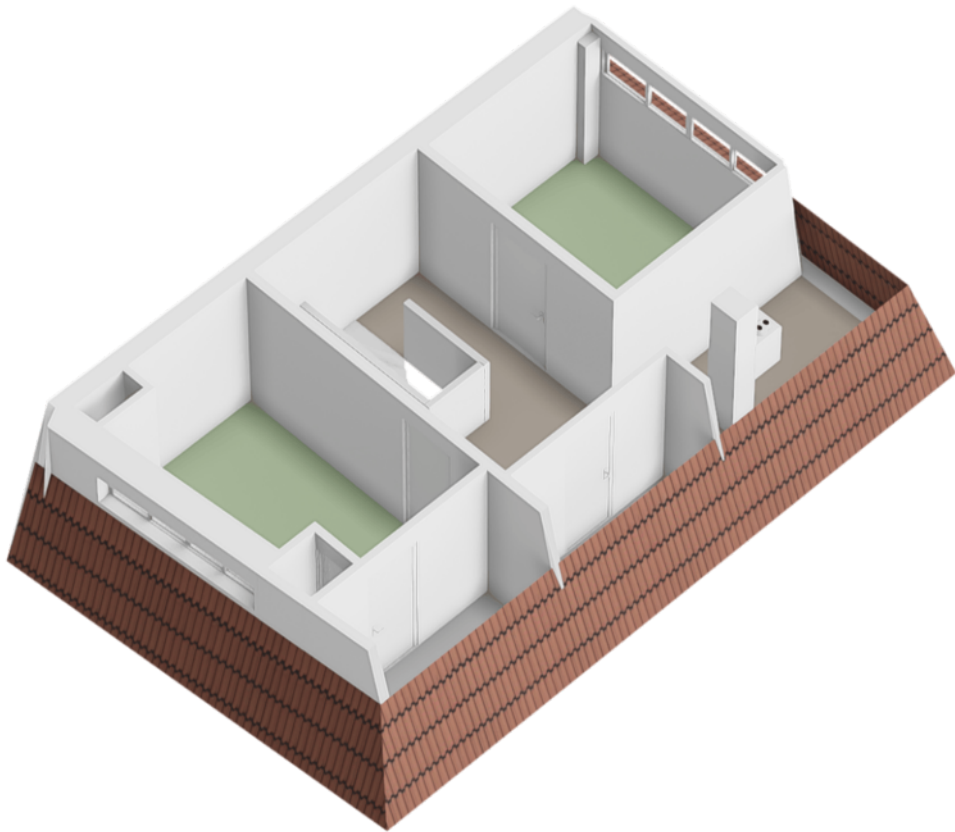
Plattegrond



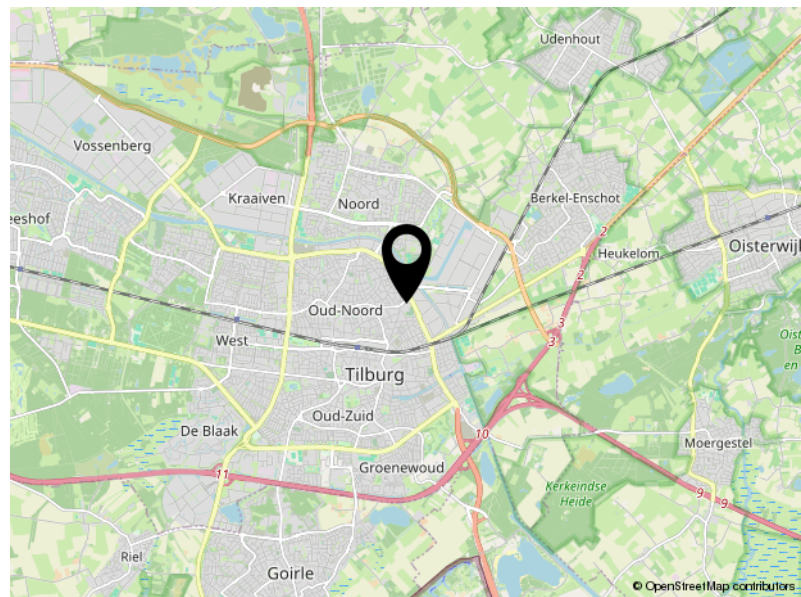
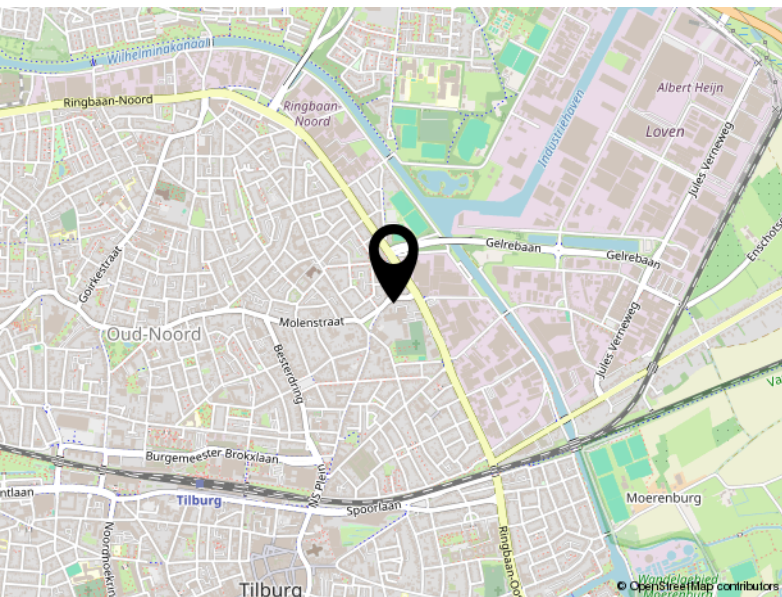
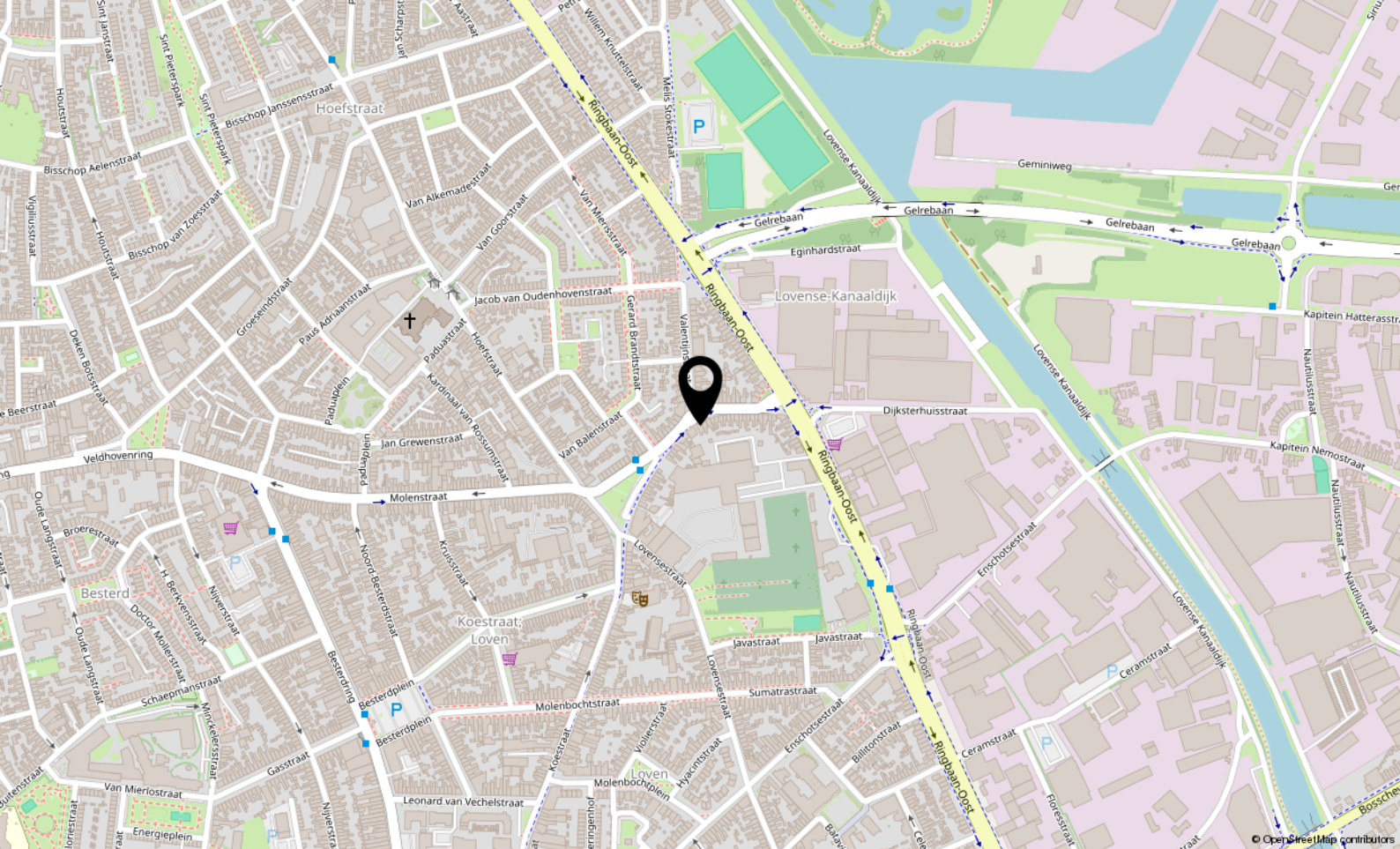
Plattegrond



Plattegrond







Locatie

ROSMOLENPLEIN 35

Tilburg

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Glas in lood voorzetramen huiskamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Design hangkastje		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetsysteem overloop voor glas-in-loodraam	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinset		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Peeters-Bouckaert Makelaars: Persoonlijk Beter!

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheek.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot

Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl