

Fijne woning



TILBURG | Johannes van Zantenstraat 51

vraagprijs € 295.000 k.k.

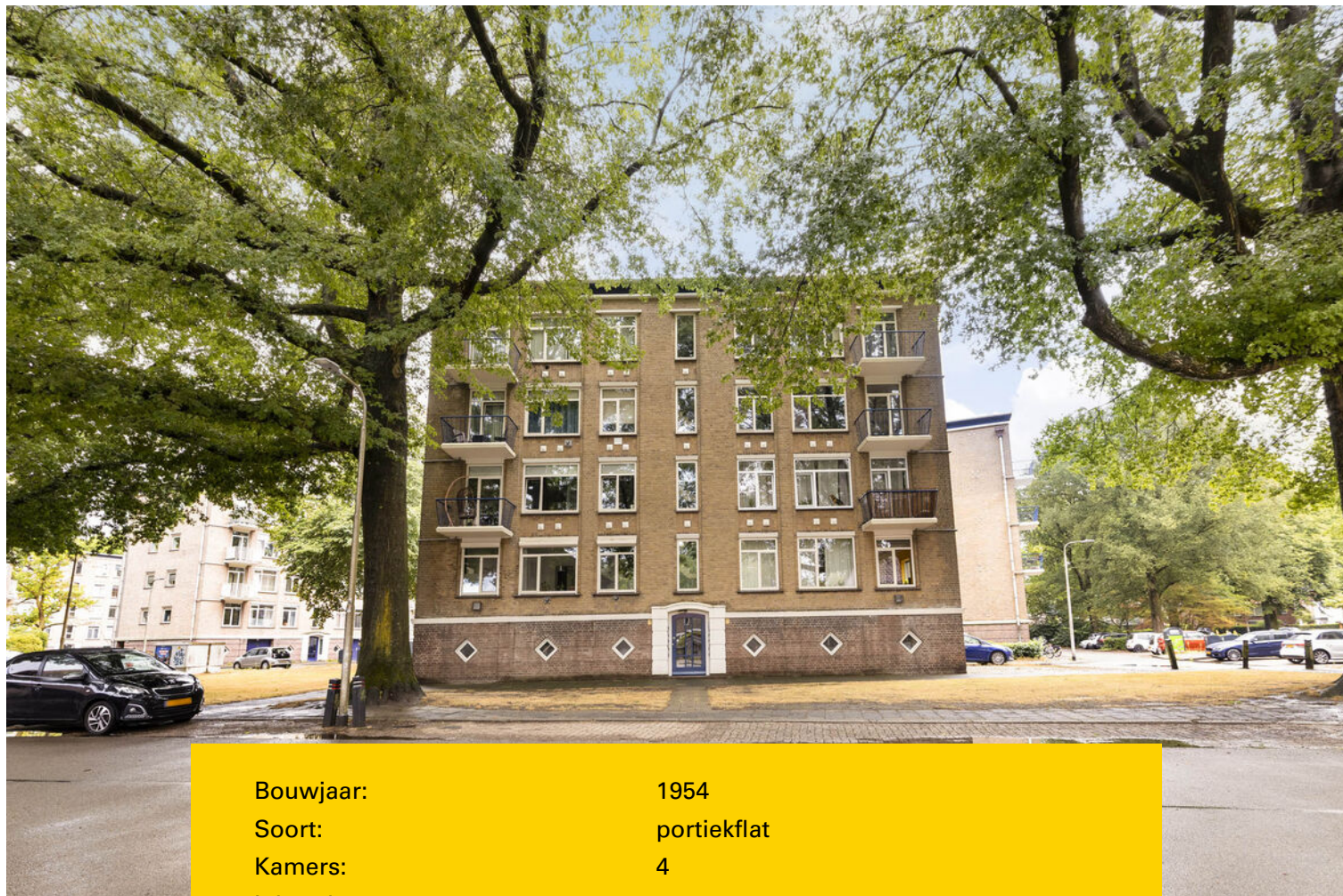


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1954
Soort:	portiekflat
Kamers:	4
Inhoud:	276 m ³
Woonoppervlakte:	83 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel

Omschrijving

Ruim en sfeervol appartement met royale woonkamer, aparte eetkamer, twee slaapkamers, balkon en vrij uitzicht over het groen

Op een verrassend groene locatie in Tilburg ligt dit ruime en prettig ingedeelde appartement. De woning beschikt over een royale woonkamer met aangrenzende eetkamer, een separate keuken met praktische bijkeuken, twee slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op, waar je uitkijkt over het groene plantsoen met volwassen bomen. De grote raampartijen, de fijne maatvoering en de karakteristieke en-suite deuren tussen de woon- en eetkamer geven het appartement een aangename en huiselijke uitstraling.

Ligging

De Johannes van Zantenstraat ligt in Tilburg op een centrale locatie, waarbij stedelijke voorzieningen en een groene woonomgeving mooi samenkomen. Rondom het appartementencomplex is opvallend veel groen aanwezig. Het ruime binnenterrein met gras, bomen en beplanting zorgt voor een prettig en vrij uitzicht en geeft de woonomgeving een rustige uitstraling.

Dagelijkse voorzieningen, supermarkten en diverse winkels zijn op korte afstand bereikbaar. Ook het centrum van Tilburg, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen, is goed bereikbaar. Daarnaast zijn verschillende uitvalswegen eenvoudig aan te rijden en zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer.

Indeling

Via de entree van het appartement kom je binnen in de ruime hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De hal is afgewerkt met een lichte laminaatvloer die doorloopt in een groot deel van het appartement. Hier bevindt zich tevens het separate, volledig betegelde toilet met wandcloset en fonteintje.

De woonkamer is royaal van formaat en dankzij de grote raampartijen bijzonder licht. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en de brede kamer biedt verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Een leuk detail is de ingebouwde nis met ruimte voor boeken en accessoires. Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar.

Via karakteristieke dubbele deuren met glasverdeling bereik je de aparte eetkamer. Hierdoor kunnen de woon- en eetkamer zowel afzonderlijk als in verbinding met elkaar worden gebruikt. De eetkamer biedt voldoende plaats voor een grote eettafel en heeft door de ramen aan meerdere zijden prettig daglicht. De combinatie van de royale woonkamer en afzonderlijke eetkamer geeft het appartement een woonbeleving die je bij een appartement niet altijd tegenkomt.

De separate keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over veel kast- en werkruimte. De opstelling is voorzien van een royaal werkblad, dubbele spoelbak, een groot fornuis met meerdere gaspitten en oven en een brede afzuigkap. De mozaïektegels tegen de achterwand geven de keuken een eigen uitstraling. Ook hier zorgen de grote ramen voor een fijne hoeveelheid daglicht.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een bijzonder praktische bijkeuken. Hier zijn onder andere de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig en bevindt zich de cv-installatie. Daarnaast is er ruimte voor extra apparatuur en voorraad, waardoor deze ruimte een waardevolle aanvulling vormt op het appartement.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer is licht en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als royale kleedkamer met veel kastruimte. Uiteraard kan deze kamer ook uitstekend worden gebruikt als tweede slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De ruimte beschikt over een ruime inloofdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en designradiator. Glazen bouwstenen vormen een speels detail en zorgen voor een gedeeltelijke afscheiding van het douchegebied.

Buitenruimte

Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar. Hier is ruimte voor een zitje en kun je heerlijk buiten zitten. Het balkon kijkt uit over het groene plantsoen rondom het complex. De volwassen bomen en het ruime grasveld zorgen voor een aangenaam en relatief vrij uitzicht, waardoor je midden in de stad toch een groene woonbeleving ervaart. De achterzijde van het appartement heeft twee zonneluifels, welke voor sfeer en schaduw zorgt.

Berging

Op de begane grond bevindt zich een riante inpandige berging.

Comfort en bijzonderheden

Wat dit appartement vooral aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte, licht en een praktische indeling. De afzonderlijke woon- en eetkamer zorgen samen voor een royale leefruimte, terwijl de twee slaapkamers flexibel te gebruiken zijn. De separate keuken met aangrenzende bijkeuken biedt bovendien veel praktische ruimte voor koken, wassen en opbergen. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken en horren.

De lichte vloer die in meerdere vertrekken doorloopt zorgt voor rust en samenhang in het interieur. Tel daarbij het balkon, het groene uitzicht en de centrale ligging in Tilburg op en je hebt een comfortabel appartement met verrassend veel leefruimte en een prettige, huiselijke sfeer.

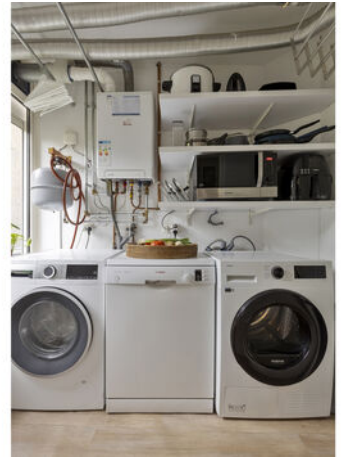




FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

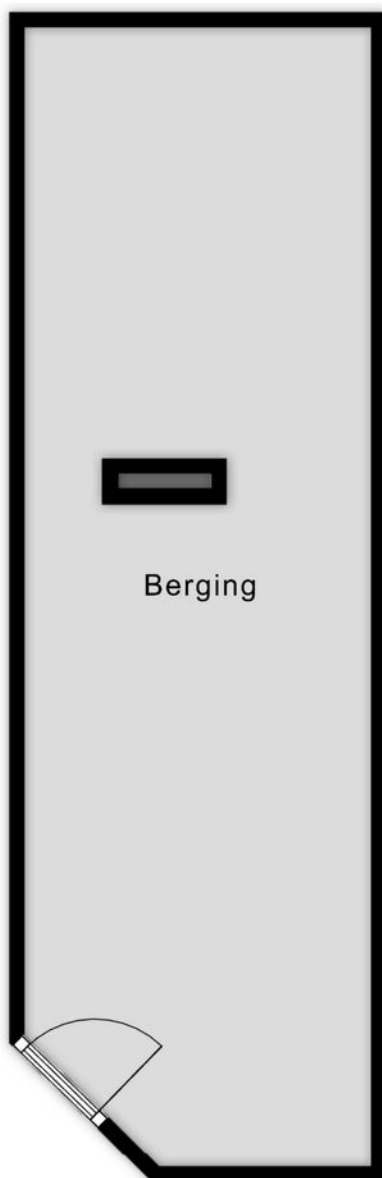
Plattegrond



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

Berging

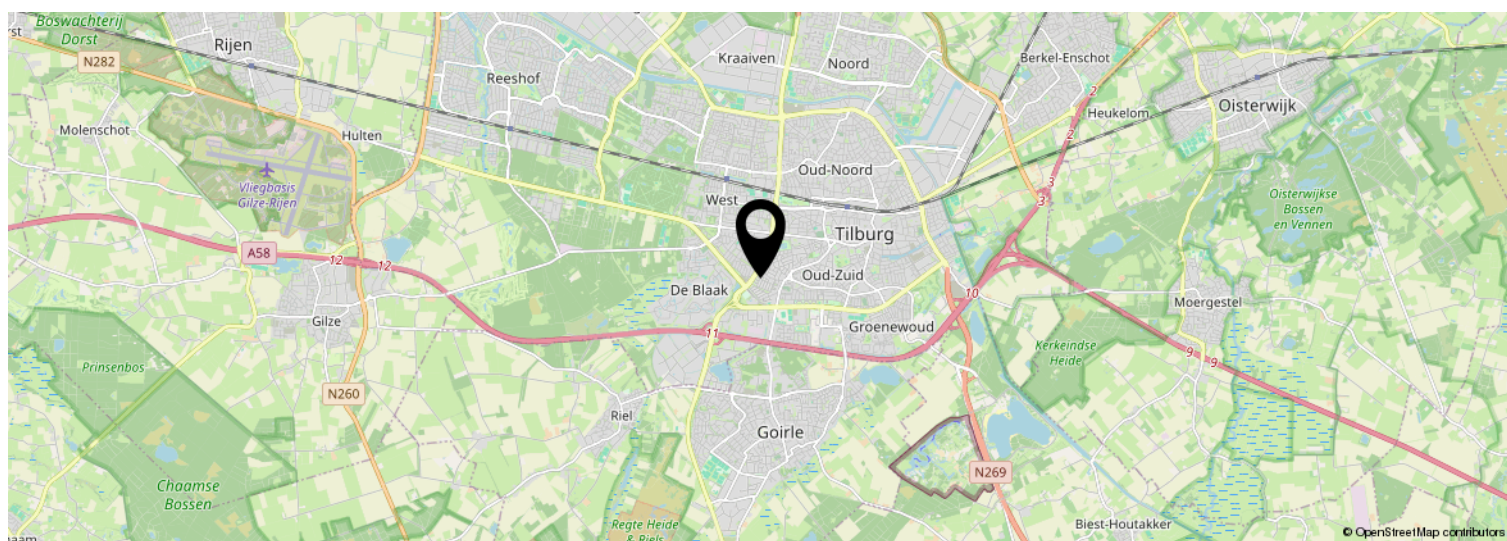
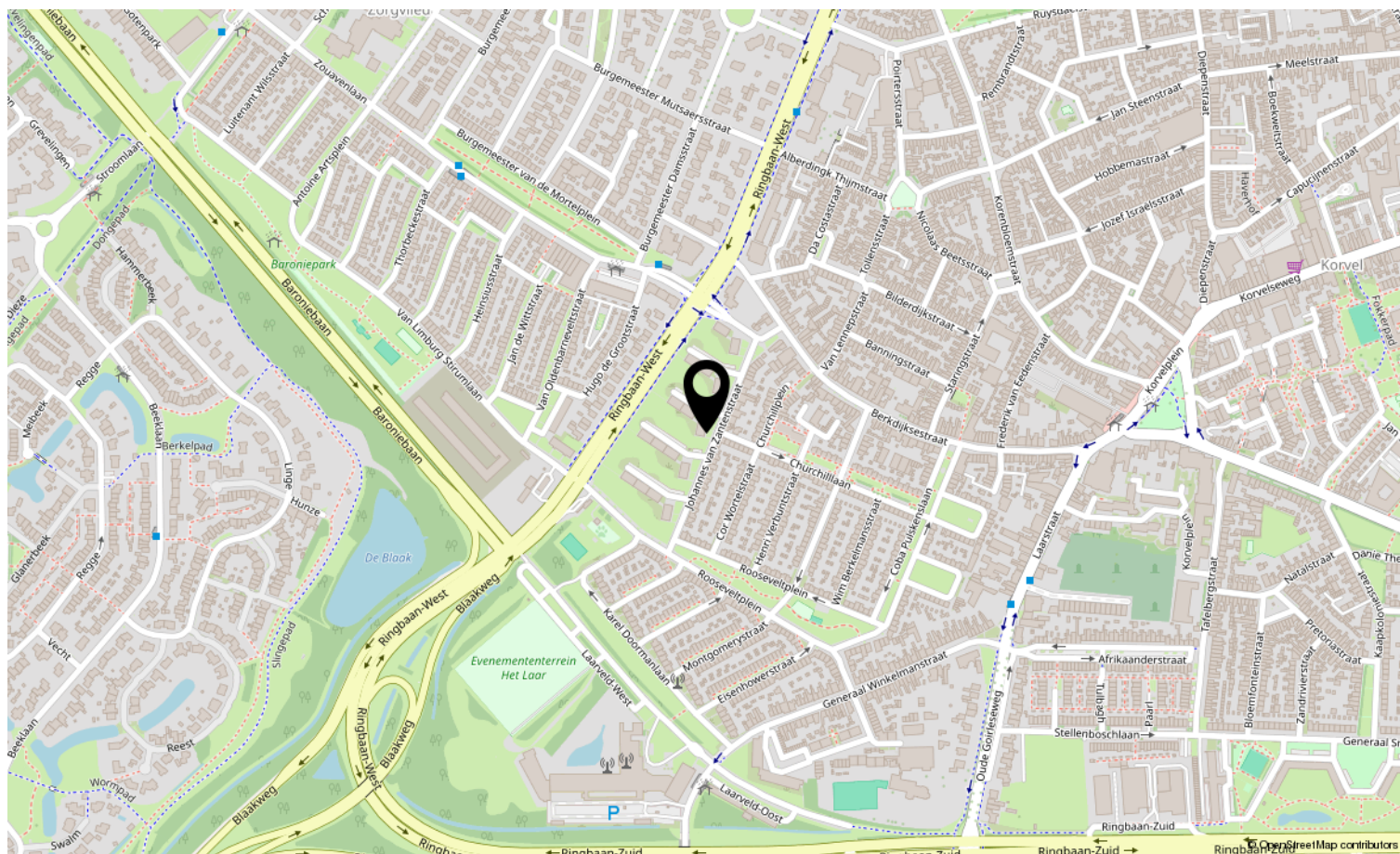
2.14 m



7.06 m

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

Locatie op de kaart



FJNE
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	Q
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3734
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving.

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 3 kasten in walk in closet			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron			X	
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser		X		
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Droger		X		
- Slow Juicer		X		
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast			X	
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Design radiator	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

