



Deltalaan 15

5032 TP Tilburg | € 1.075.000 k.k.

Kenmerken

-  Vrijstaande woning
-  189 m²
-  6 Slaapkamers
-  De Blaak Noord-West

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 013 53 592 35
 tilburg@hrs.nl

www.hrs.nl



” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Paul Mols

Makelaar en taxateur

☎ 06 53 68 18 90

✉ paul@hrs.nl



Margriet van Leeuwen

Officemanager

☎ 073 80 000 08

✉ margriet@hrs.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Over de woning
- 07 Entree
- 08 Woonkamer
- 10 Keuken
- 12 1ste verdieping
- 17 2de verdieping
- 20 Garage/bergruimte
- 21 Buitenruimte
- 24 Kenmerken
- 25 Omgeving
- 26 Plattegronden
- 29 Kadastrale kaart
- 30 Wijkstatistieken
- 31 Extra informatie
- 35 Onze dienstverlening
- 36 Klanttevredenheid

De woning

Wonen in een prijswinnend architectonisch meesterwerk, waar vorm en functie elkaar moeiteloos versterken.

Wij bieden een unieke woning te koop aan, gelegen op een bijzondere plek in woonwijk De Blaak, volop in het groen en aan de vijver.

Deze onder architectuur gebouwde villa is bekroond met een architectuurprijs en ontworpen met een uitzonderlijk oog voor licht, ruimte en leefkwaliteit. Een woning die niet alleen bijzonder is om te zien, maar vooral indrukwekkend is om in te wonen. De split-level indeling zorgt voor een speelse, maar logische opzet van de leefruimtes, waarbij de verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding staan.





Specificaties

Vraagprijs: € 1.189.000,- k.k.

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1996

Woonoppervlakte: 189 m²

Perceeloppervlakte: 925 m²

Inhoud: 795 m³

Aantal kamers: 8

Aantal slaapkamers: 6

Aantal woonlagen: 3

Tuinligging: oost

Wijk: Tilburg

Energie label: A



Over de woning

De woonkamer is royaal en licht, met grote raampartijen die een panoramisch uitzicht bieden op de tuin en de vijver. De verschillende niveaus creëren vanzelfsprekende zones voor ontspannen, dineren en koken, zonder het open karakter te verliezen.

De woonkeuken vormt het hart van het huis en staat in directe verbinding met buiten. Hier ervaart u dagelijks het samenspel van licht, groen en water. De tuin is rondom aangelegd, met meerdere terrassen, volwassen beplanting en een markante vijverpartij waar rust en privacy centraal staan.

Op de verdiepingen bevinden zich zes volwaardige slaapkamers en twee badkamers. De indeling biedt uitstekende mogelijkheden voor een groot gezin, werken aan huis of het creëren van een gastenverblijf.

De woning beschikt over een ruime garage, praktische bergruimte en een doordachte servicezone waarin alle functionele voorzieningen zijn samengebracht. Hierdoor blijven de leefruimtes rustig en overzichtelijk.

Een huis voor liefhebbers van architectuur, privacy en kwaliteit in een heerlijke woonomgeving.



Entree

U wordt ontvangen in een lichte entree waarbij u direct zicht heeft op de verschillende doorkijken naar de leefruimtes in de woning en de doordachte architectuur meteen tot leven komt. In de entree bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de toegang tot de verschillende vertrekken.



Woonkamer

Grote woonkamer (ca. 45 m²) met magistraal zicht op de tuin en de direct aangrenzende vijverpartij. De vele raampartijen rondom zorgen voor een aangename lichtinval en via de schuifpui heeft u direct toegang tot de tuin. Sfeervol is de centraal geplaatste, strakke schouw met houthaard.



Keuken

Een half niveau hoger dan de woonkamer ligt de sfeervolle woonkeuken van ruim 22 m². De keuken is uitgevoerd met een lichte keukeninrichting in hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot het terras met zicht over de tuin.







1ste verdieping

Via de trapopgang met glazen pui passeert u eerst een riant zonneterras van meer dan 56 m². Een plek met een fraai uitzicht over de omgeving en de tuin.

Aansluitend komt u op de overloop met toegang tot een grote werk-/slaapkamer aan de voorzijde en een even grote slaapkamer aan de achterzijde. Beide kamers zijn ruim 17,5 m². De achterslaapkamer beschikt over een walk-in closet en directe toegang tot de badkamer.

Hedendaagse badkamer met ligbad en aparte douche met glazen douchescherm. Twee grote wastafels, een bidet, een wandcloset en een handdoekradiator completeren het geheel. De zeegroene mozaïektegels en glazen bouwstenen geven de ruimte een aangename sfeer en karakter, met veel natuurlijke lichtinval.









2de verdieping

De verdieping is onderverdeeld in vier slaapkamers, ieder met een vaste kast en een oppervlakte van ca. 10 m² per kamer. Centraal op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer met ligbad/ douchecombinatie, wastafel en wandcloset. Ook hier zorgen de glazen bouwstenen voor veel natuurlijke lichtinval.









Garage/bergruimte

Vanuit de hal/entree heeft u toegang tot de inpandige garage met bergkast en de aansluitingen voor huishoudelijke apparatuur. Met een afmeting van 23 m2 betreft dit een zeer praktische ruimte. Vanuit de garage heeft u toegang tot de oprit aan de voorzijde en via de deur aan de achterzijde direct toegang tot de tuin.

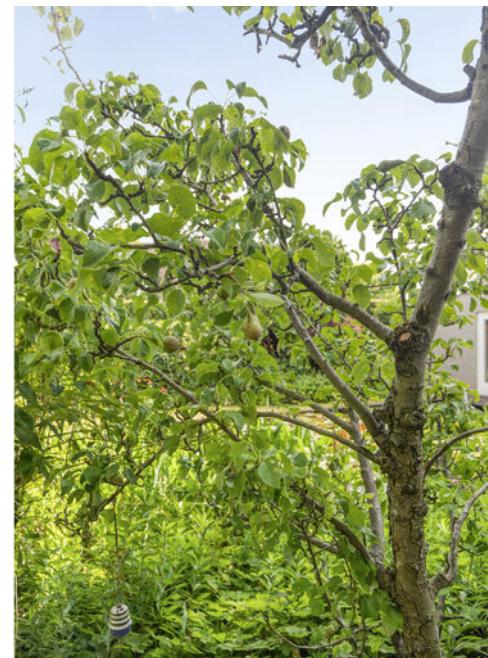


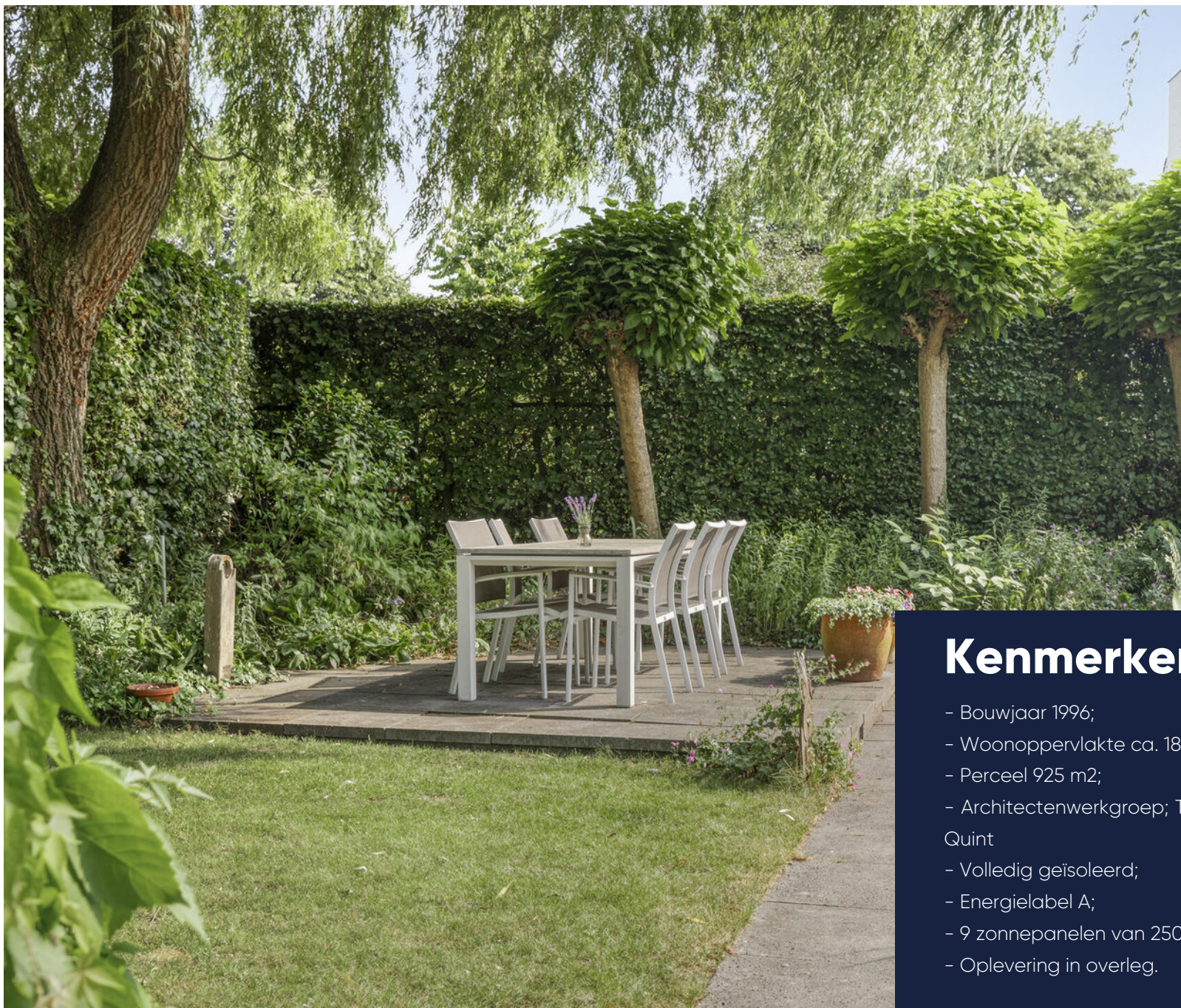
Buitenruimte

De prachtige en goed aangelegde voortuin met hagen, bomen en planten maakt samen met de woning het architectonische hoogstandje compleet. Aan de voorzijde is ruim voldoende plaats voor het stallen van meerdere auto's op de oprit.

Aan de achterzijde bevindt zich een privacy biedende achtertuin met verschillende terrassen. De grote vijverpartij met prachtige lelies ligt centraal in de tuin. Rondom bevinden zich een gazon, bossages en plantenborders. De tuin grenst aan de achterzijde direct aan de gemeentelijke vijver. De verschillende terrassen bieden gedurende de dag altijd een plek om te zonnen of juist de schaduw op te zoeken, met in alle gevallen volop privacy.







Kenmerken

- Bouwjaar 1996;
- Woonoppervlakte ca. 189 m², inhoud ca. 795 m³;
- Perceel 925 m²;
- Architectenwerkgroep; Ton van der Hagen en Marijke Quint
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel A;
- 9 zonnepanelen van 250 Wp;
- Oplevering in overleg.



Omgeving

De Blaak is een populaire en ruim opgezette woonwijk in het zuidwesten van Tilburg, ontwikkeld aan de rand van het oorspronkelijke natuurgebied en omgeven door groen en waterpartijen. De wijk heeft van oudsher een sterke woonkwaliteit en is geliefd bij gezinnen, stellen en actieve levensgenieters die de combinatie van rust én stedelijke bereikbaarheid waarderen. De aanwezigheid van talrijke vijvers en ruime groenstructuren geeft De Blaak een natuurlijke en uitnodigende sfeer.

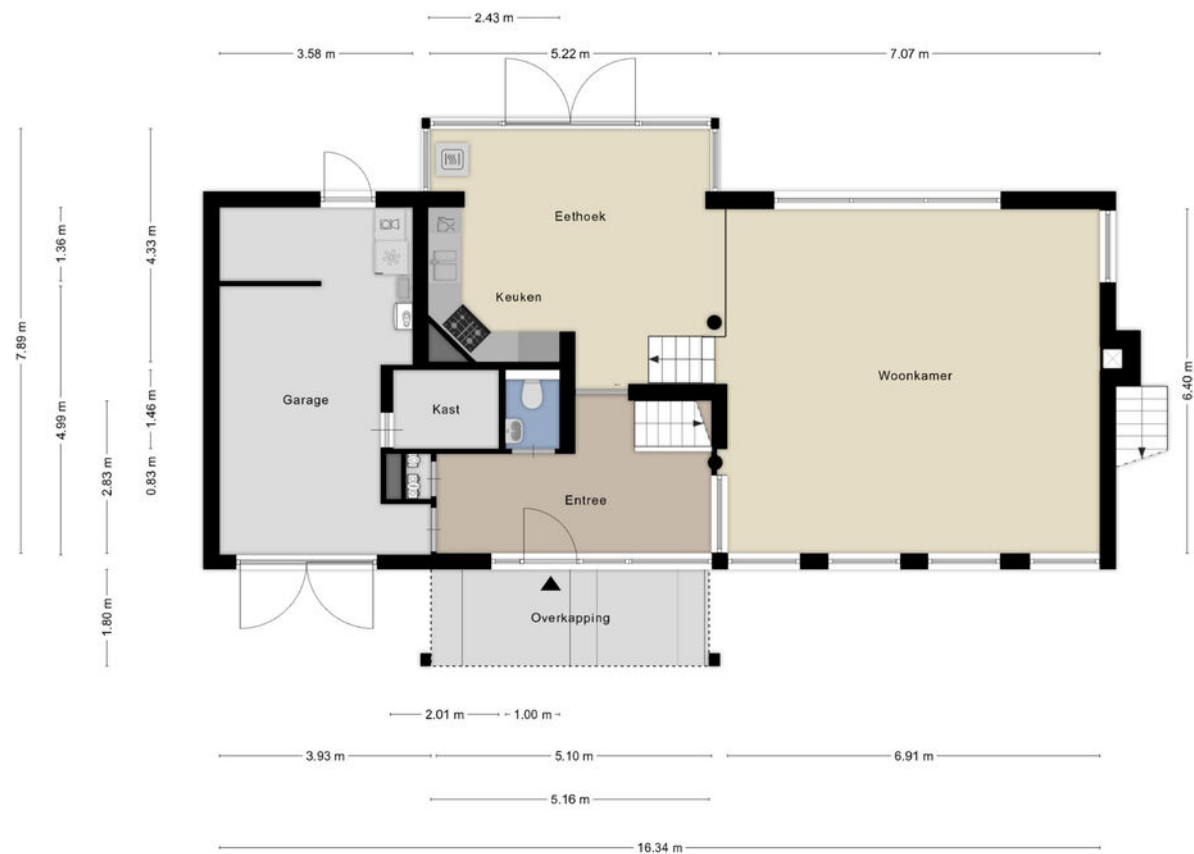
Dankzij deze ligging zijn wandel- en fietsgebieden direct bereikbaar, wat bijdraagt aan een gezonde en actieve leefstijl. Fietzers kunnen via het uitgebreide netwerk van paden in de groene omgeving eenvoudig richting andere Tilburgse buurten of natuurgebieden.

Voor sportieve activiteiten biedt de wijk uitstekende faciliteiten. Sporthal De Blaak vormt het hart van lokale sportverenigingen en biedt ruimte voor zaalvoetbal, handbal, korfbal, volleybal en meer. Daarnaast biedt de wijk een tennisvereniging met eigen banen en zijn sportvelden en verenigingsleven op korte afstand gelegen.

De Blaak heeft een eigen buurtwinkelcentrum met supermarkt en dagelijkse voorzieningen, diverse basisscholen en kinderopvang binnen handbereik, en uitstekende openbaar vervoersverbindingen naar het centrum van Tilburg. De combinatie van praktische voorzieningen, groen en sport maakt De Blaak tot een zeer complete en gewilde woonomgeving.

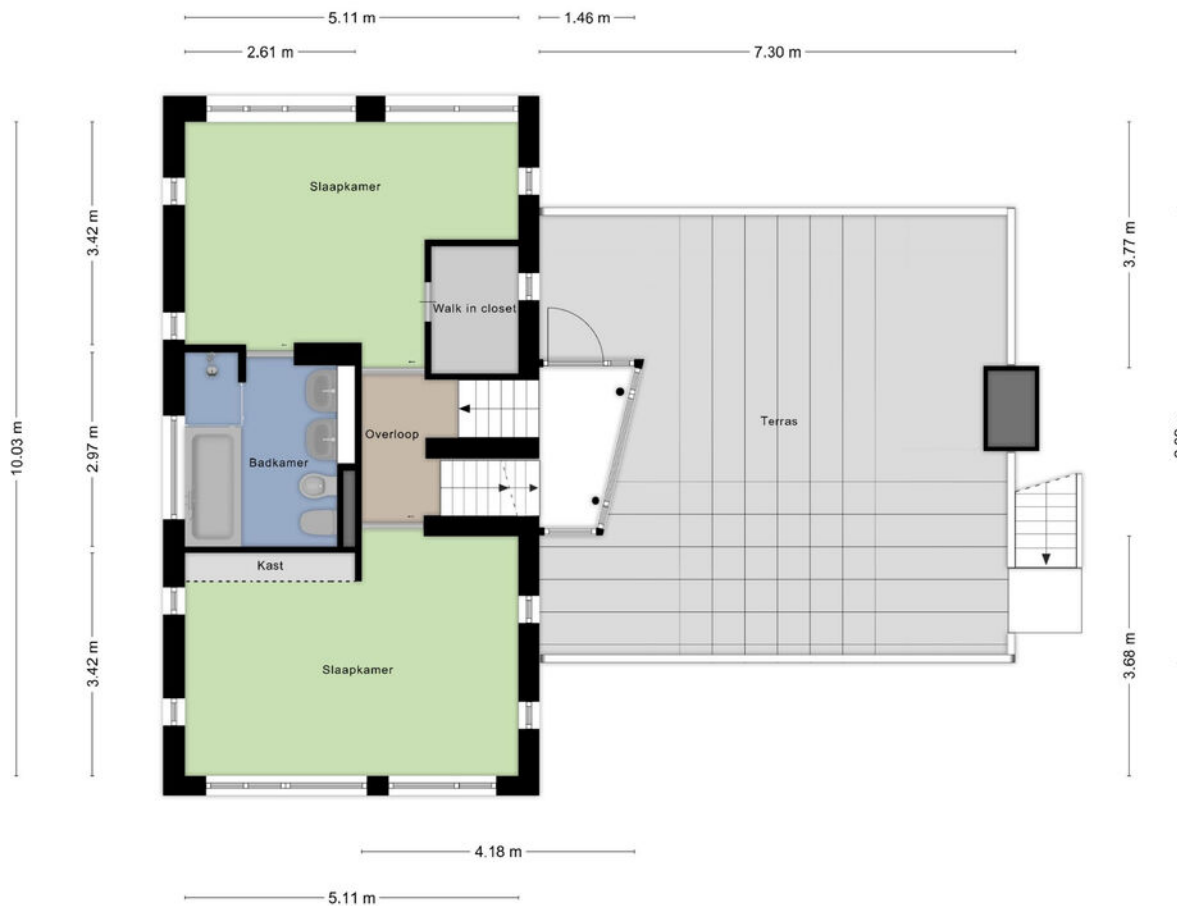
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

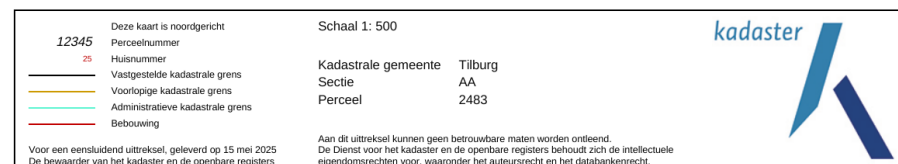
Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping





Kadastrale kaart

Gemeente: Tilburg
Sectie: AA
Huisnummer: 15
Perceelnummer: 2483
Grootte: 925 m

Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Tilburg / De Blaak Noord-West



Mannelijke inwoners

50%



Auto(s) per inwoner

1,4 per huishouden



Middelbare school

1,2 km



De huisarts

1,1 km



Vrouwelijke inwoners

50%



Gemiddelde woningwaarde:

€ 706.000



De school

1,3 km



De supermarkt

1,9 km



Leeftijd

0 - 14: 12%

15 - 24: 11%

25 - 44: 13%

45 - 64: 27%

65+: 37%

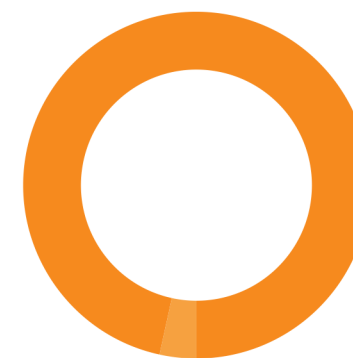


Huishoudens

Eenpersoons: 15%

Zonder kinderen: 52%

Met kinderen: 33%



Koop / huur

Koop: 97%

Huur: 3%

Extra informatie

Meer weten?

www.hrs.nl

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

- 1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notaris Kantoor wat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
- 1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 16 reviews



'Goede en duidelijk afspraken gemaakt en de verwachtingen die wij ervan hadden zijn waargemaakt. De samenwerking en contacten waren aangenaam, meedenken met potentiële kopers in inleving waren goed.'

9,0 Een funda gebruiker
Geschreven op 2 juni 2024

'Ik ben gewoon heel erg tevreden. Goed advies, goede communicatie, prettige mensen en ook heel fijn dat er echt meegedacht wordt. Ik zou deze makelaar zeker aanbevelen.'

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 17 september 2023

Aankoop gemiddelde

8,8

Op basis van 4 reviews



Ons team



Paul Mols RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 53 68 18 90

✉ paul@hrs.nl



Ruben Greve RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 19 86 82 92

✉ ruben@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl



Romy Oosterling

Assistent Makelaar

☎ 013 53592 35

✉ romy@hrs.nl



Margriet van Leeuwen

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ margriet@hrs.nl



Larissa van Lindt RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 013 535 92 35

✉ larissa@hrs.nl



Maxim van de Kam

Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)

☎ 013 535 9235

✉ maxim@hrs.nl

11/11/2019

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

M&S Makelaars

Saal van Zwanenbergweg 1
5026 RM Tilburg



013 53 592 35



info@hrs.nl

www.hrs.nl

