Makelaars met verstand van zaken!

Kreutzerstraat 54

5011 AB Tilburg | € 395.000 k.k.

Kenmerken

- Eengezinswoning
- 138 m²
- 4 Slaapkamers
- Lijnse Hoek Oost, Tilburg

Welkom in uw nieuwe thuis

013 53 592 35
tilburg@hrs.nl

www.hrs.nl

Uw contactpersonen

Paul Mols
Makelaar en taxateur

06 53 68 18 90
paul@hrs.nl

Margriet van Leeuwerden
Officemanager

073 80 000 08
margriet@hrs.nl

> Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Inhoud

04 De woning
06 Begane grond
08 Eerste verdieping
11 Tweede verdieping
15 Buitenruimte
17 Locatie
19 Kenmerken
20 Plattegronden
23 Kadastrale kaart
24 Extra informatie
28 Onze dienstverlening
29 Klanttevredenheid
30 Ons team

De woning

Wonen met uitzicht dat nooit verveelt – direct aan het Wilhelminakanaal!

Aan de Kreutzerstraat 54 in Tilburg ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden woning met een woonoppervlakte van circa 138 m .

De woning combineert comfortabel wonen met multifunctioneel gebruik, een prachtige ligging aan het water én een zonnige achtertuin. Ideaal voor wie ruimte zoekt én de mogelijkheid wil om wonen en werken te combineren.

Specificaties

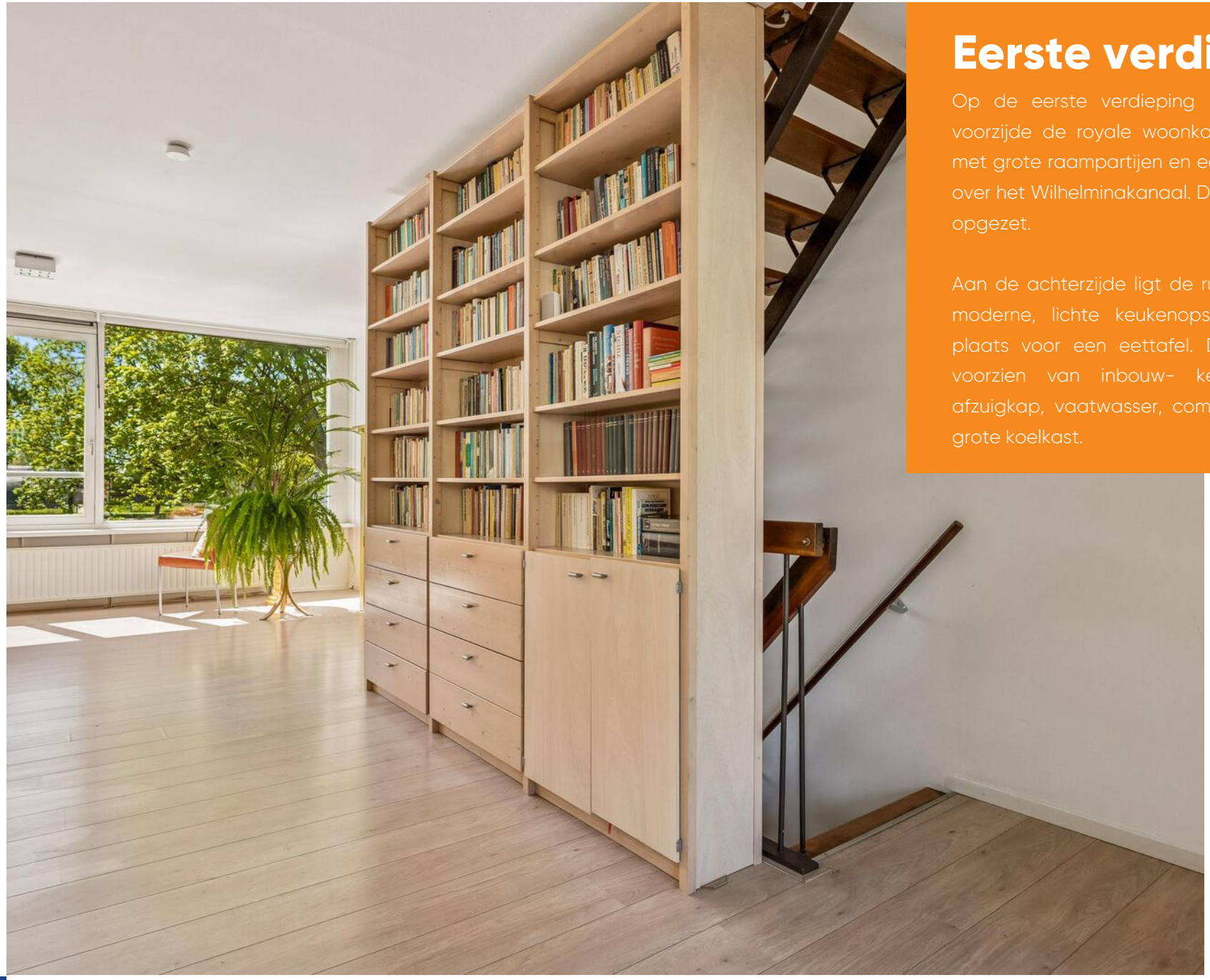
Vraagprijs:	€ 395.000,- k.k.	**Aantal kamers:**	6
Soort woning:	eengezinswoning	**Aantal slaapkamers:**	4
Bouwjaar:	1974	**Aantal woonlagen:**	3
Woonoppervlakte:	138 m²	**Tuinligging:**	noord
Perceeloppervlakte:	139 m²	**Wijk:**	Lijnse Hoek Oost
Inhoud:	480 m³	**Energielabel:**	C

Begane grond

Via de voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein bereikt u de entree. De begane grond is momenteel ingericht als praktijk-/kantoorruimte met een aangrenzende tuinkamer.

Deze verdieping leent zich uitstekend voor werken aan huis, bijvoorbeeld als kantoor, praktijkruimte of salon, maar kan ook eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer of hobbyruimte.

Daarnaast zijn er een hal, toilet en berging aanwezig. De tuinkamer aan de achterzijde geeft direct toegang tot de tuin.



Eerste verdieping

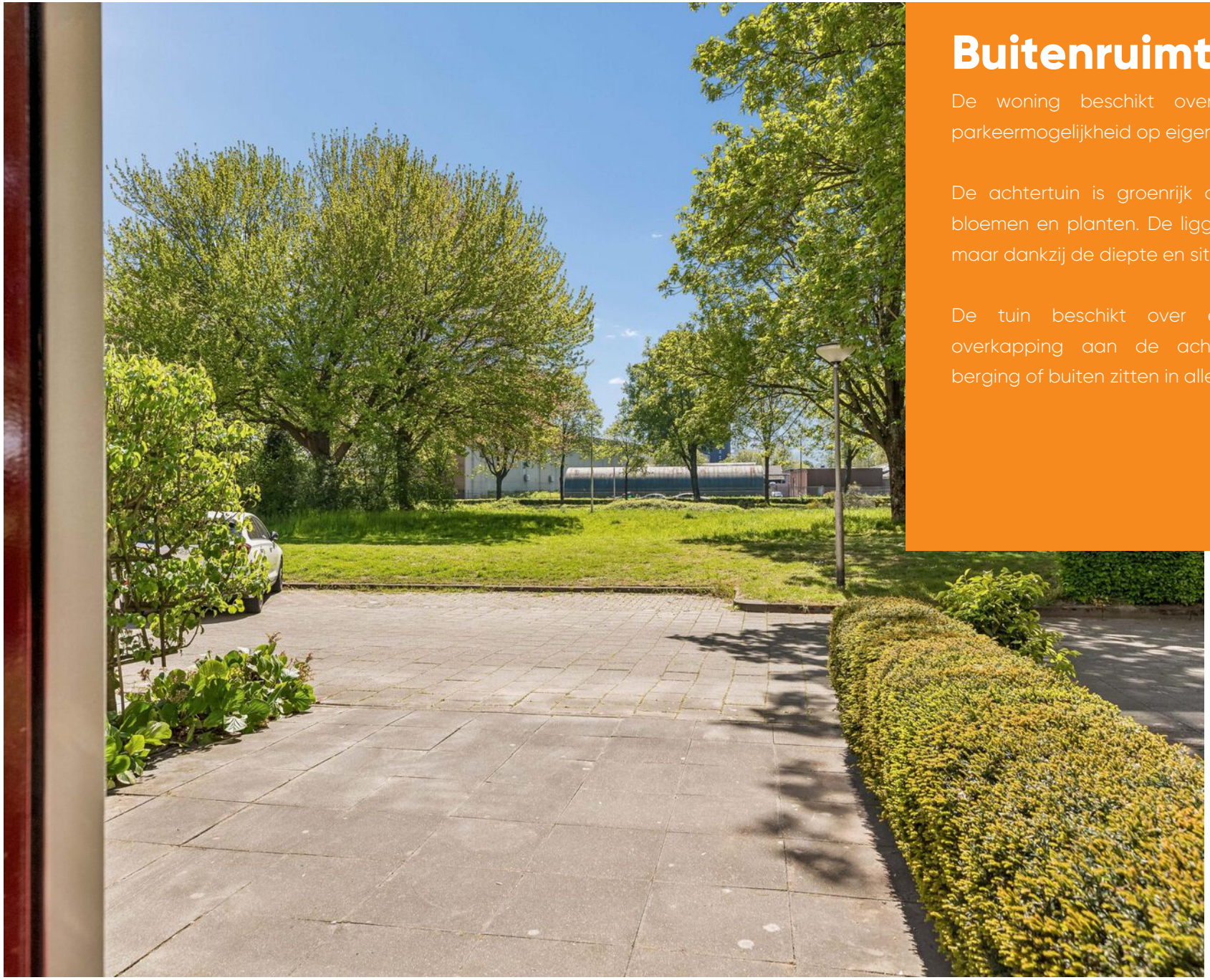
Op de eerste verdieping bevindt zich aan de voorzijde de royale woonkamer van circa 46 m met grote raampartijen en een prachtig vrij uitzicht over het Wilhelminakanaal. De ruimte is licht en ruim opgezet.

Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken met moderne, lichte keukenopstelling en voldoende plaats voor een eettafel. De keukeninrichting is voorzien van inbouw- keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron/oven en grote koelkast.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over drie slaapkamers van circa 13,4 m , 11,0 m en 9,0 m . De indeling is praktisch en geschikt voor diverse gebruiksmogelijkheden.

De badkamer van circa 4,0 m is voorzien van een ligbad/douche, wastafel en toilet.
Op de overloop is voldoende ruimte aanwezig voor opslag.



Buitenruimte

De woning beschikt over een voortuin met parkeermogelijkheid op eigen terrein.

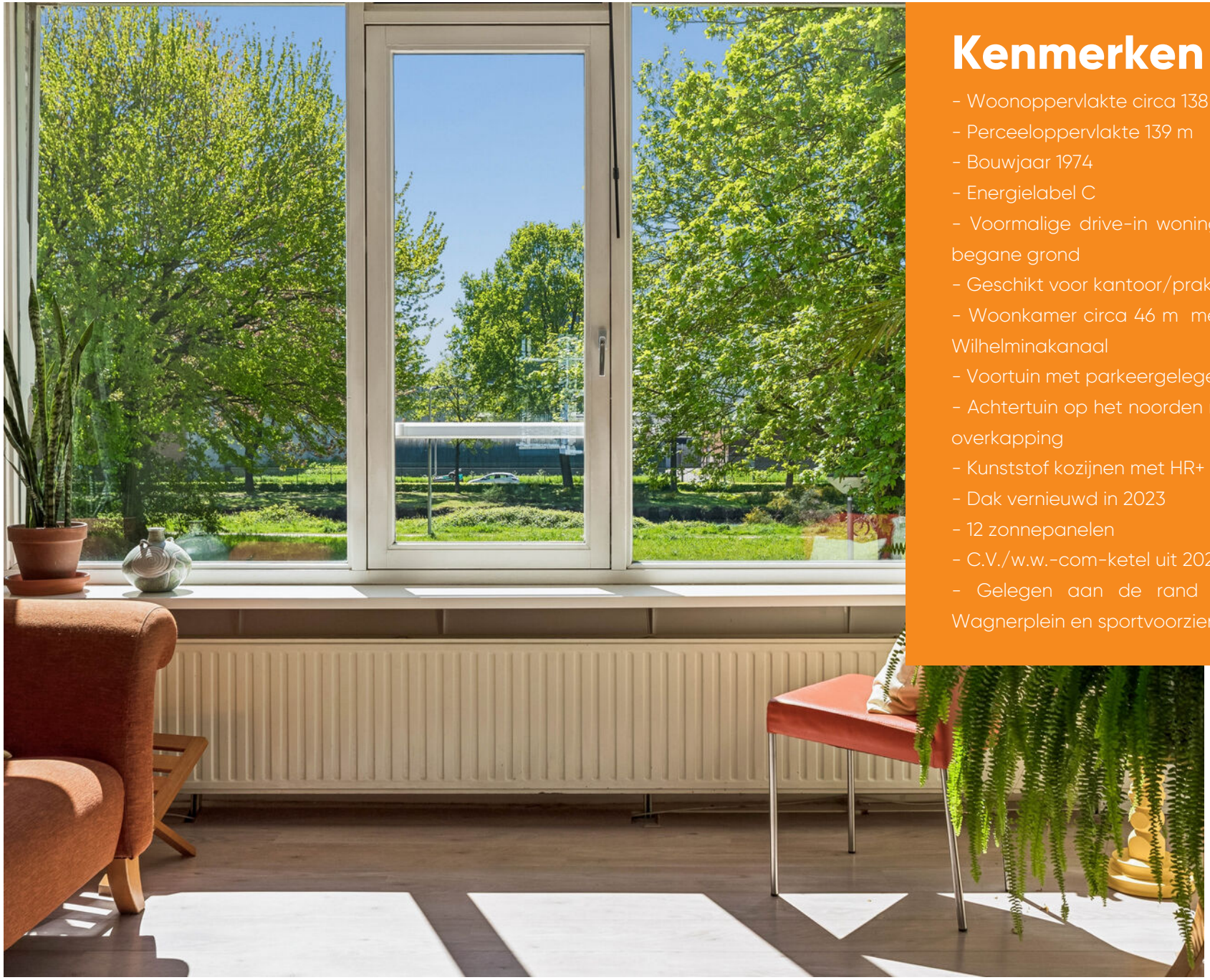
De achtertuin is groenrijk aangelegd met volop bloemen en planten. De ligging is op het noorden maar dankzij de diepte en situering met volop zon.

De tuin beschikt over een terras en een overkapping aan de achterzijde, ideaal voor berging of buiten zitten in alle seizoenen.

Locatie

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving aan de rand van de wijk Quirijnstok. De ligging direct aan het Wilhelminakanaal zorgt voor een vrij en blijvend uitzicht over het water en groen.

Voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder winkelcentrum Wagnerplein met een uitgebreid winkelaanbod. Daarnaast zijn diverse sportfaciliteiten nabij, zoals een zwembad, fitness en sporthal. Ook scholen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.
De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijheid van uitvalswegen richting de Midden-Brabantweg-A58 en het centrum van Tilburg.

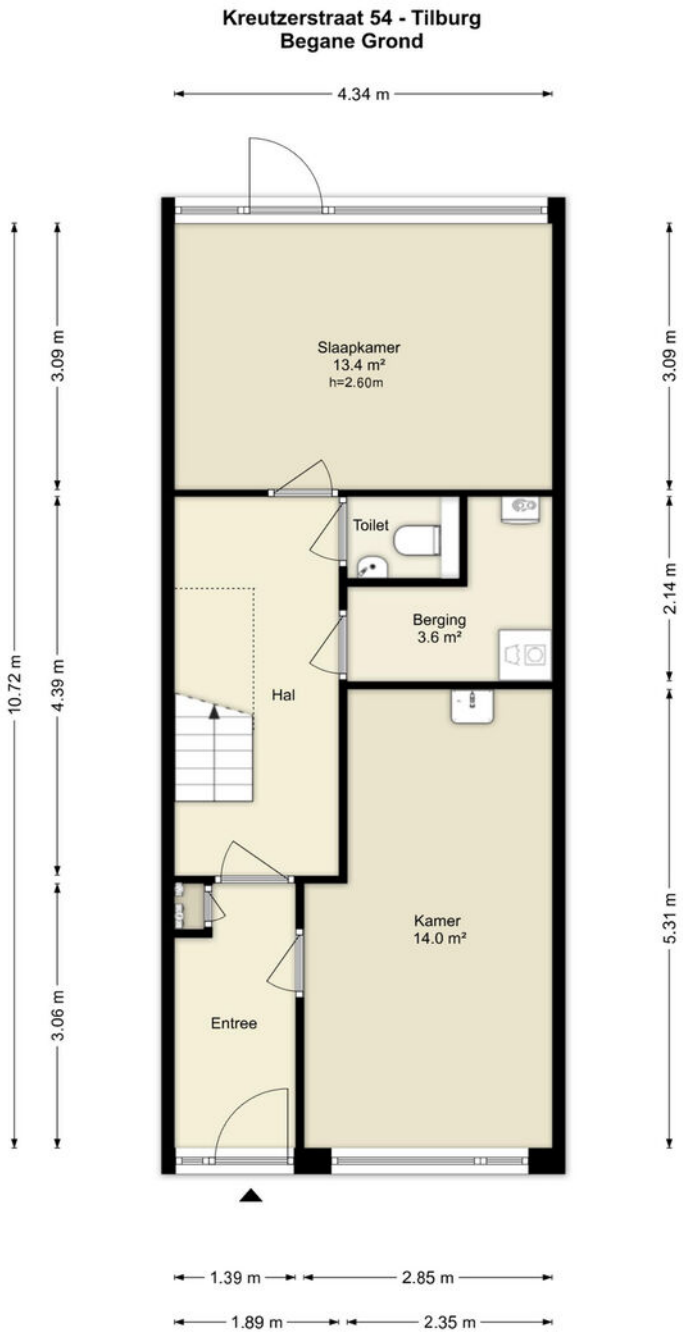


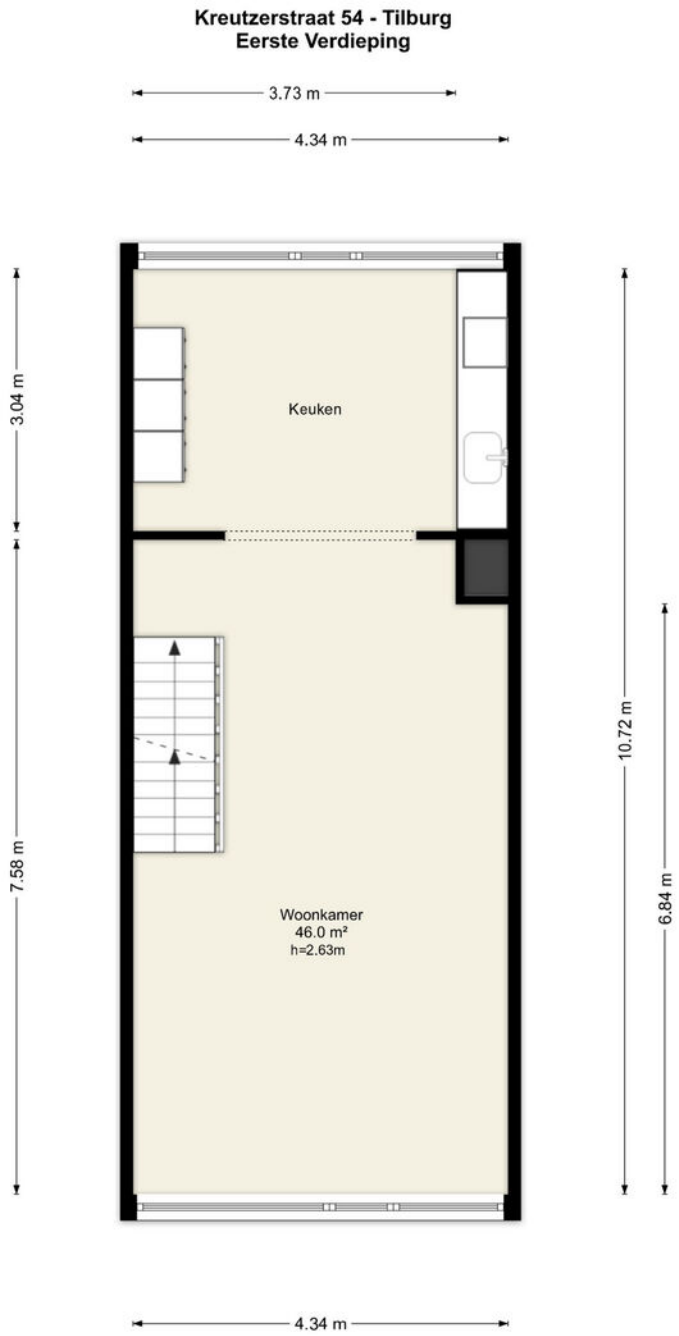
Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 138 m
- Perceeloppervlakte 139 m
- Bouwjaar 1974
- Energielabel C
- Voormalige drive-in woning met multifunctionele begane grond
- Geschikt voor kantoor/praktijk aan huis
- Woonkamer circa 46 m met vrij uitzicht over het Wilhelminakanaal
- Voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Achtertuin op het noorden met veel zon, terras en overkapping
- Kunststof kozijnen met HR+ glas
- Dak vernieuwd in 2023
- 12 zonnepanelen
- C.V./w.w.-com-ketel uit 2023
- Gelegen aan de rand van Quirijnstok nabij Wagnerplein en sportvoorzieningen

Plattegrond

Begane grond



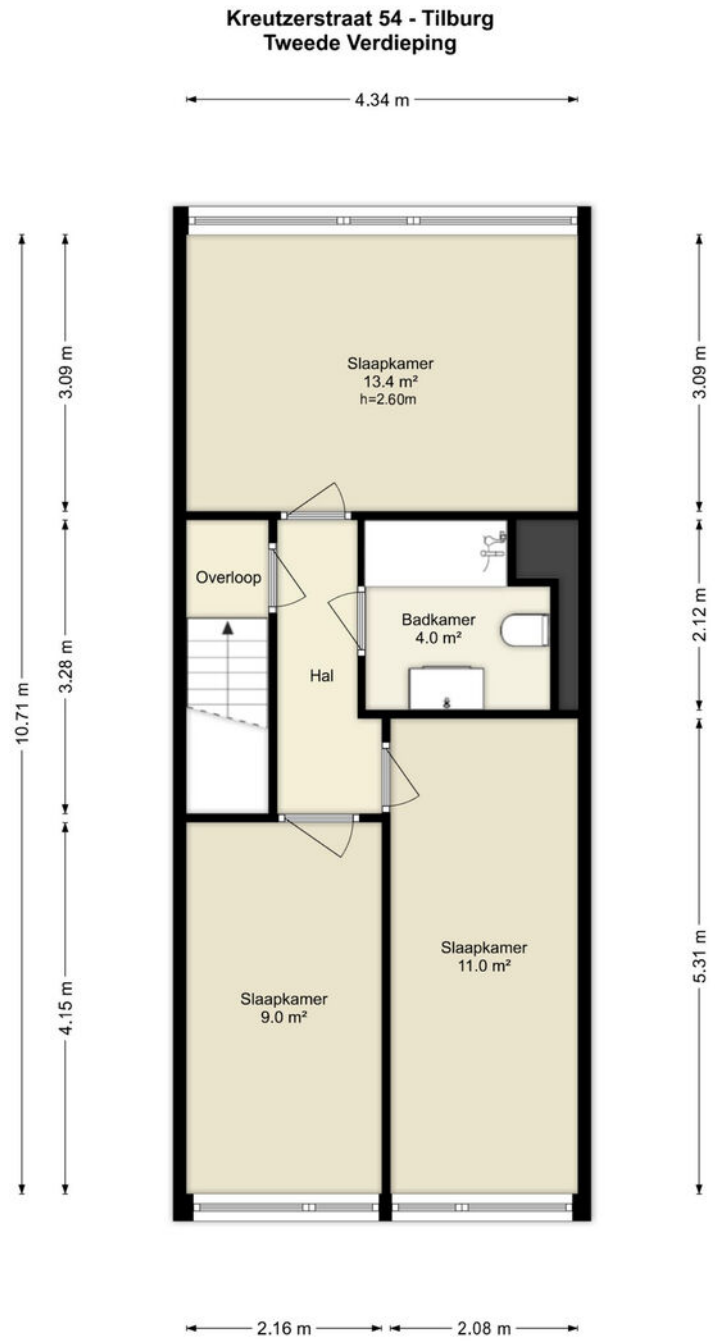


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: HRS Tilburg

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	T
Perceel	1844

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

Kadastrale kaart

Gemeente:	Tilburg
Sectie:	T
Huisnummer:	54
Perceelnummer:	1844
Grootte:	139 m

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 clausule

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs 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 notariskantoor 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**

funda

'Goede en duidelijk afspraken gemaakt en de verwachtingen die wij ervan hadden zijn waargemaakt. De samenwerking en contacten waren aangenaam , meedenken met potentiele 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**

funda

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 Leeuwerden
Office Manager

073 80 000 08
margriet@hrs.nl

Larissa van Lindt RM RT
Register Makelaar en Taxateur

013 535 92 35
larissa@hrs.n

Maxim van der Kam
Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)

013 535 9235
maxim@hrs.nl

Aantekeningen

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