



TILBURG
Varsseveldstraat 115

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 504 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 142 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 162 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 2007



Inleiding

Op zoek naar een woning waar ruimte, comfort en een verzorgde afwerking mooi samenkomen? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning in de populaire wijk Koolhoven zeker het bekijken waard. De woning beschikt over een verrassend ruime en lichte leefruimte op de begane grond, een moderne keuken, maar liefst vier slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin met elektrisch bedienbare overkapping. Ook de volledig geïsoleerde houten berging biedt volop praktische mogelijkheden.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en met zorg afgewerkt. De uitbouw zorgt voor extra leefruimte, terwijl de grote tuindeuren en solartube voor een prettige hoeveelheid daglicht zorgen.

Met onder andere vloerverwarming op de begane grond, airconditioning in twee slaapkamers en een moderne badkamer is ook aan comfort gedacht.

Koolhoven is een geliefde woonwijk binnen de Reeshof en biedt een fijne combinatie van rust, groen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook het buitengebied gemakkelijk bereikbaar is.

Vraagprijs: € 509.000,- k.k.

Begane grond:

Via de entree komen we binnen in de hal, waar ruimte is voor de garderobe. Vanuit hier zijn de woonkamer en de meterkast bereikbaar.





Eenmaal binnen valt direct de fijne, open leefruimte op. De begane grond is dankzij de uitbouw aan de achterzijde heerlijk ruim en biedt volop mogelijkheden om een gezellige zithoek, royale eethoek en praktische keuken met elkaar te combineren.

Keuken:

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling met een royaal werkblad en een eiland met spoelbak en kraan. De keuken is voorzien van een composiet werkblad en beschikt over een vaatwasser, koel-vriescombinatie, keramische kookplaat, afzuigkap en combi-oven.



Het eiland biedt bovendien een gezellige barfunctie voor circa drie barkrukken; een ideale plek voor een snel ontbijt, een kop koffie of gezellig contact tijdens het koken.





De eethoek bevindt zich centraal in de woning, ter hoogte van het portaal met de trapopgang en toiletruimte.



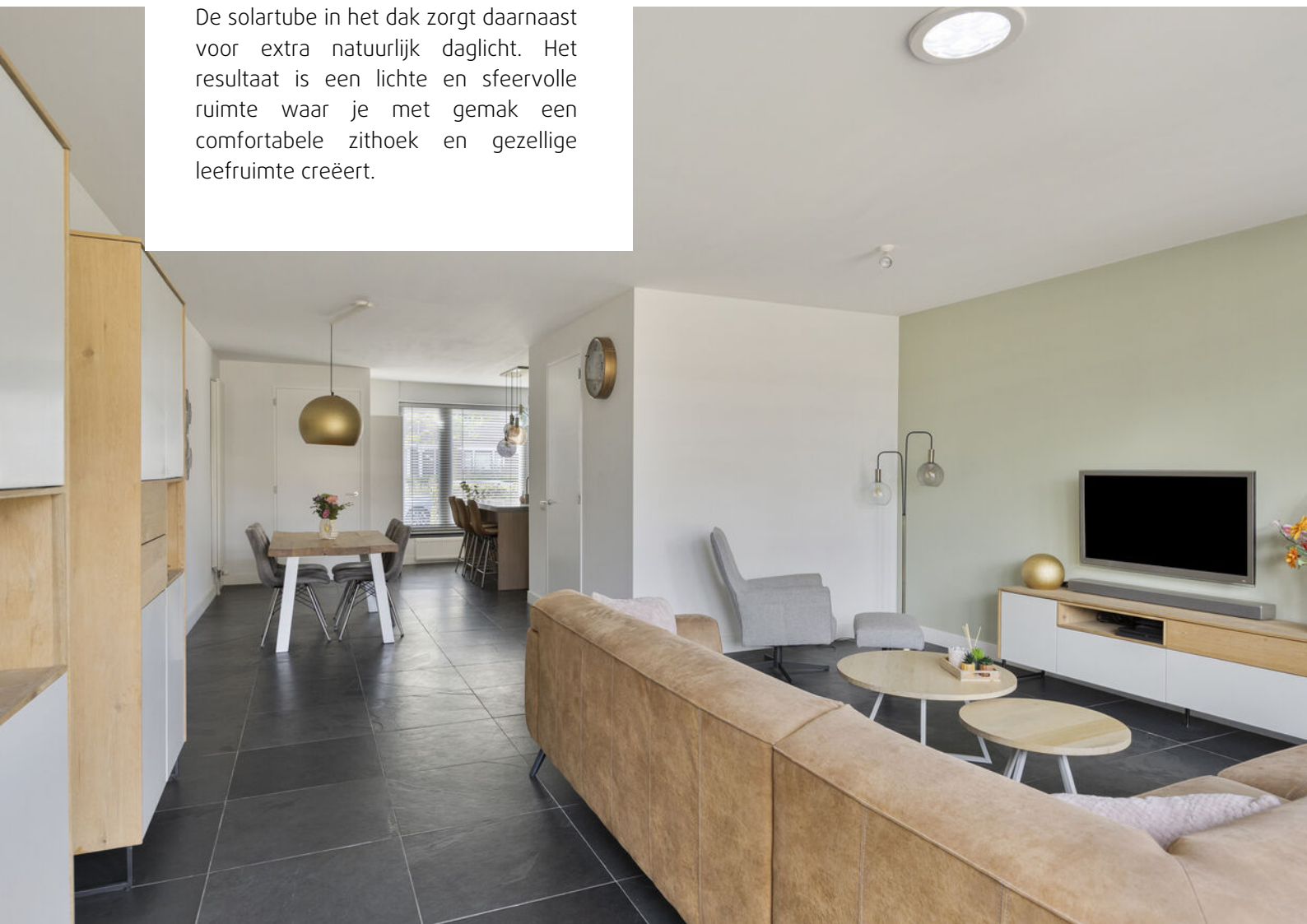


Het deels betegelde toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Onder de trap is bovendien handige extra bergruimte aanwezig.



Woonkamer:

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime zithoek. Door de uitbouw is hier een royale leefruimte ontstaan, terwijl de grote tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin. De solartube in het dak zorgt daarnaast voor extra natuurlijk daglicht. Het resultaat is een lichte en sfeervolle ruimte waar je met gemak een comfortabele zithoek en gezellige leefruimte creëert.





De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie leistenen vloer met vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn glad gestuukt, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.





Eerste verdieping:
Vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers
en de badkamer bereikbaar.





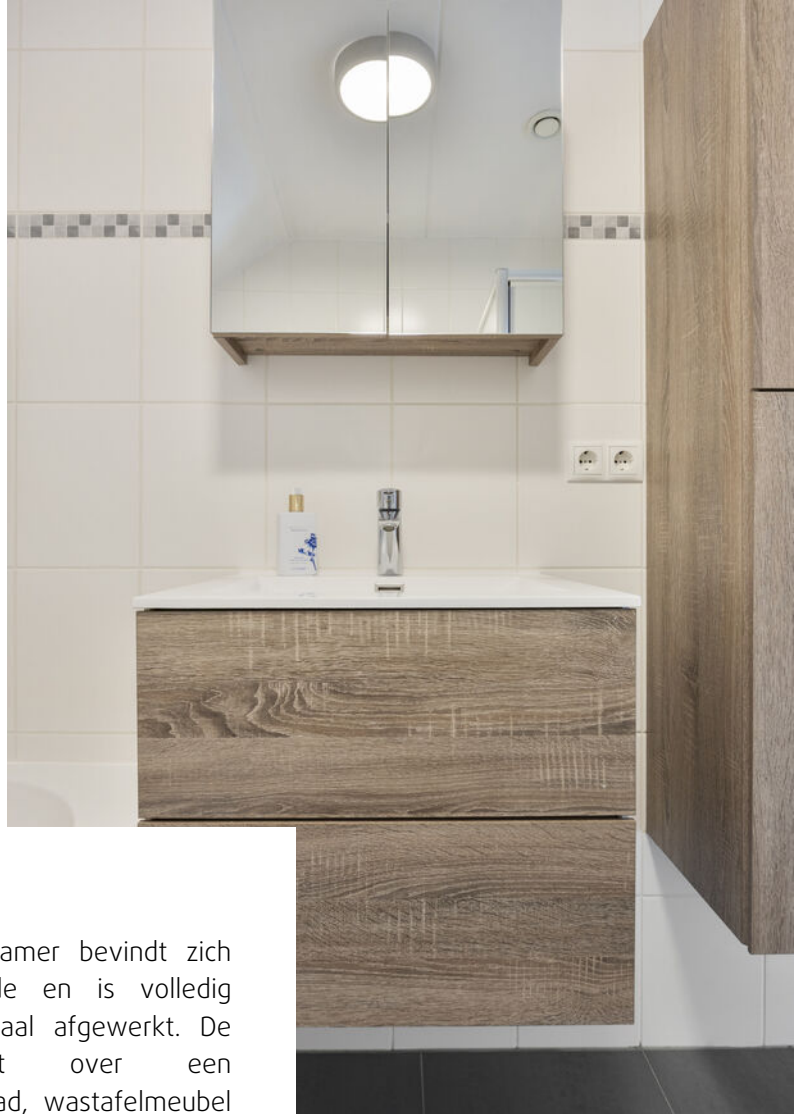
De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een nette laminaatvloer, een vaste kast en Daikin airconditioning.



Ook de 2e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van dezelfde laminaatvloer en airconditioning. Deze kamers zijn daardoor niet alleen comfortabel, maar ook uitstekend geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

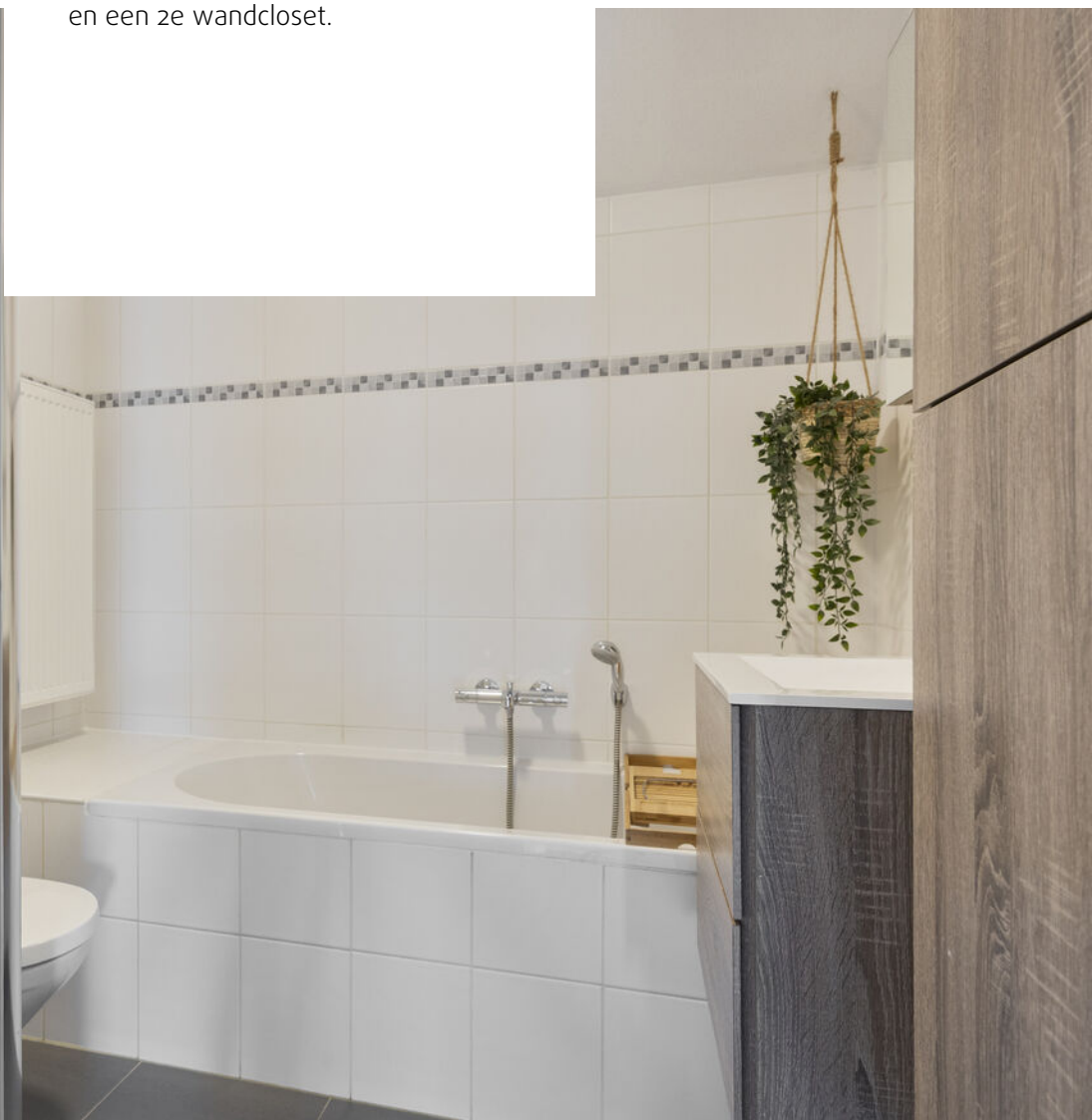
De 3e slaapkamer ligt aan de achterzijde en vormt eveneens een fijne kinderkamer.





Badkamer:

De moderne badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is volledig betegeld en neutraal afgewerkt. De ruimte beschikt over een douchecabine, ligbad, wastafelmeubel en een ze wandcloset.





Tweede verdieping:

De 2e verdieping biedt nog volop extra mogelijkheden. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de unit voor de mechanische ventilatie. Ook hier ligt een laminaatvloer en dankzij de dakkapel aan de achterzijde is er extra ruimte en daglicht.

Via een vlizotrap is de praktische bergverlating bereikbaar. Dankzij de hoge nok is hier verrassend veel extra bergruimte beschikbaar.



De vierde slaapkamer is een volwaardige kamer en beschikt eveneens over een laminaatvloer. De dakkapel loopt hier door, waardoor ook deze ruimte heerlijk licht en ruim aanvoelt. Achter de knieschotten is aan zowel de voor- als achterzijde nog extra bergruimte aanwezig.





Tuin:

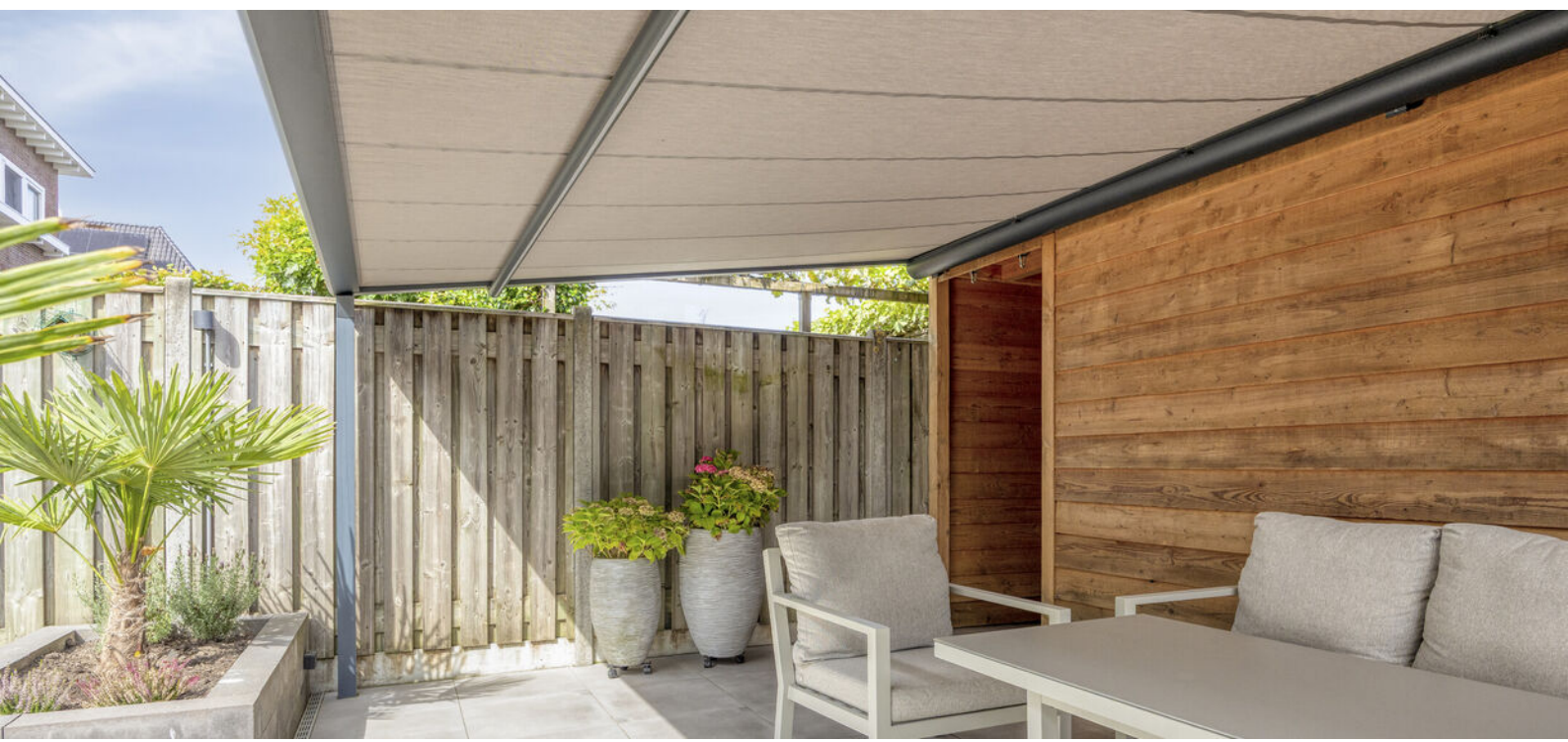
Ook buiten is het heerlijk genieten. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is met veel aandacht aangelegd. Keramische tegels, kunstgras, twee groene borders en een sfeervol terras zorgen voor een verzorgde en onderhoudsvriendelijke buitenruimte.





De elektrisch bedienbare overkapping maakt de tuin extra veelzijdig. Zo creëer je eenvoudig een fijne plek in de schaduw op warme dagen, terwijl je op andere momenten juist heerlijk van de zon kunt genieten.

Verder beschikt de tuin over een buitenkraan, een achterom en een volledig geïsoleerde houten berging. De berging is voorzien van een brede schuurdeur, waardoor bijvoorbeeld een motor eenvoudig vanuit de brandgang naar binnen kan worden gereden.







Bijzonderheden

- Uitgebouwde en goed onderhouden tussenwoning
- Ruime en lichte woonkamer met veel leefruimte
- Vier volwaardige slaapkamers
- Twee slaapkamers voorzien van Daikin airconditioning
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Fraai aangelegde achtertuin met elektrisch bedienbare overkapping
- Volledig geïsoleerde houten berging
- Praktische bergvliering met extra bergruimte
- Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden

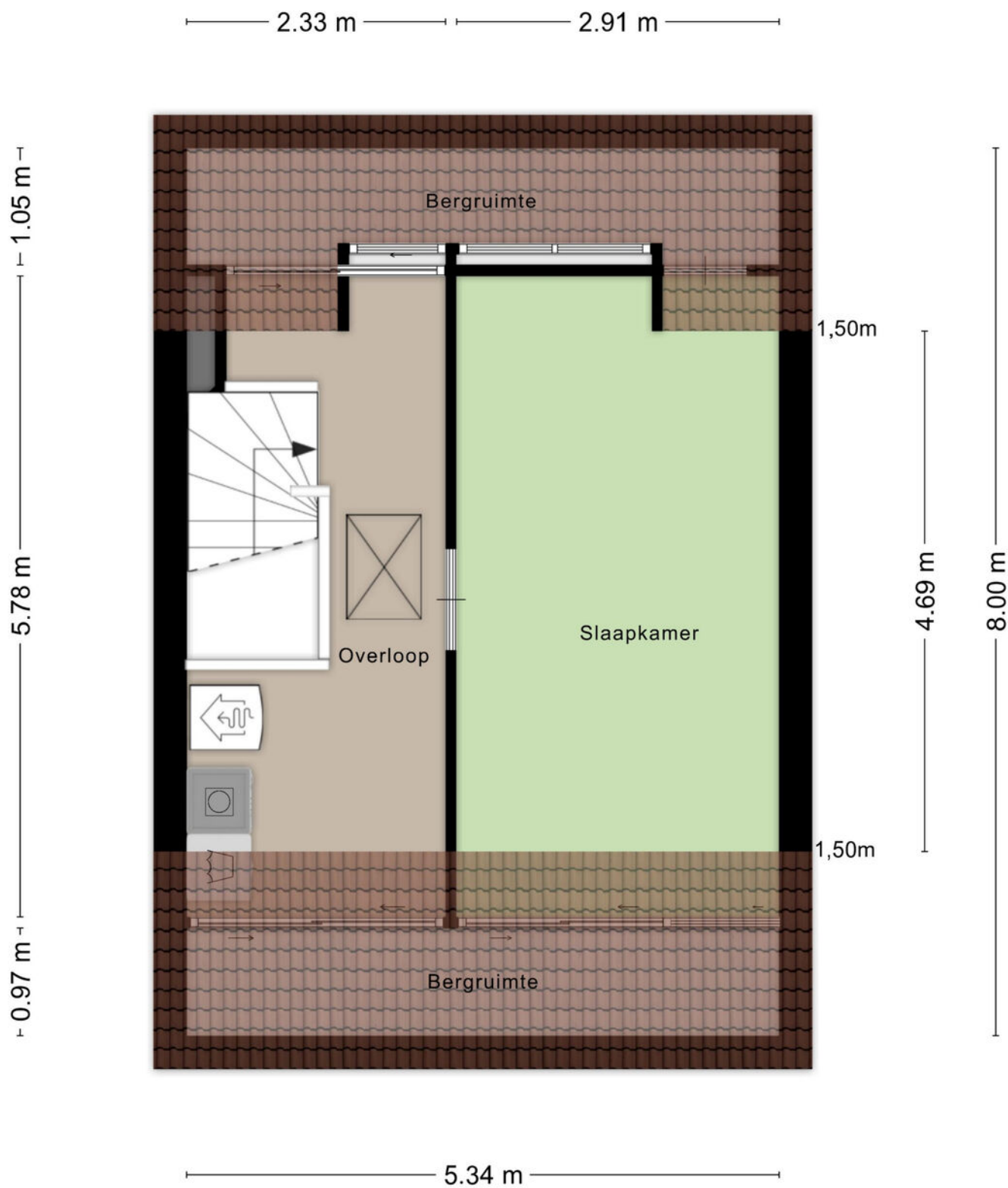


Plattegronden



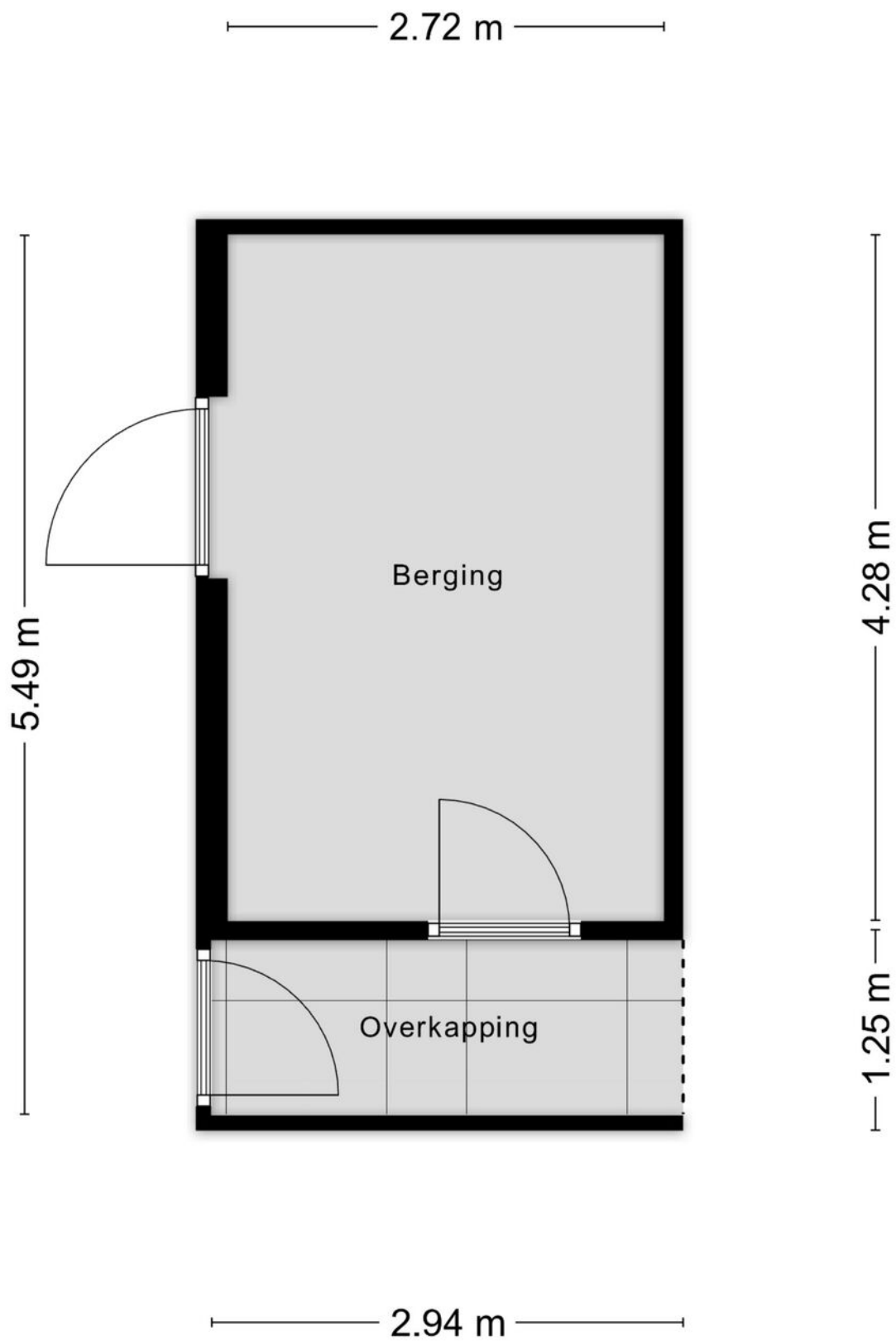
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AH

722

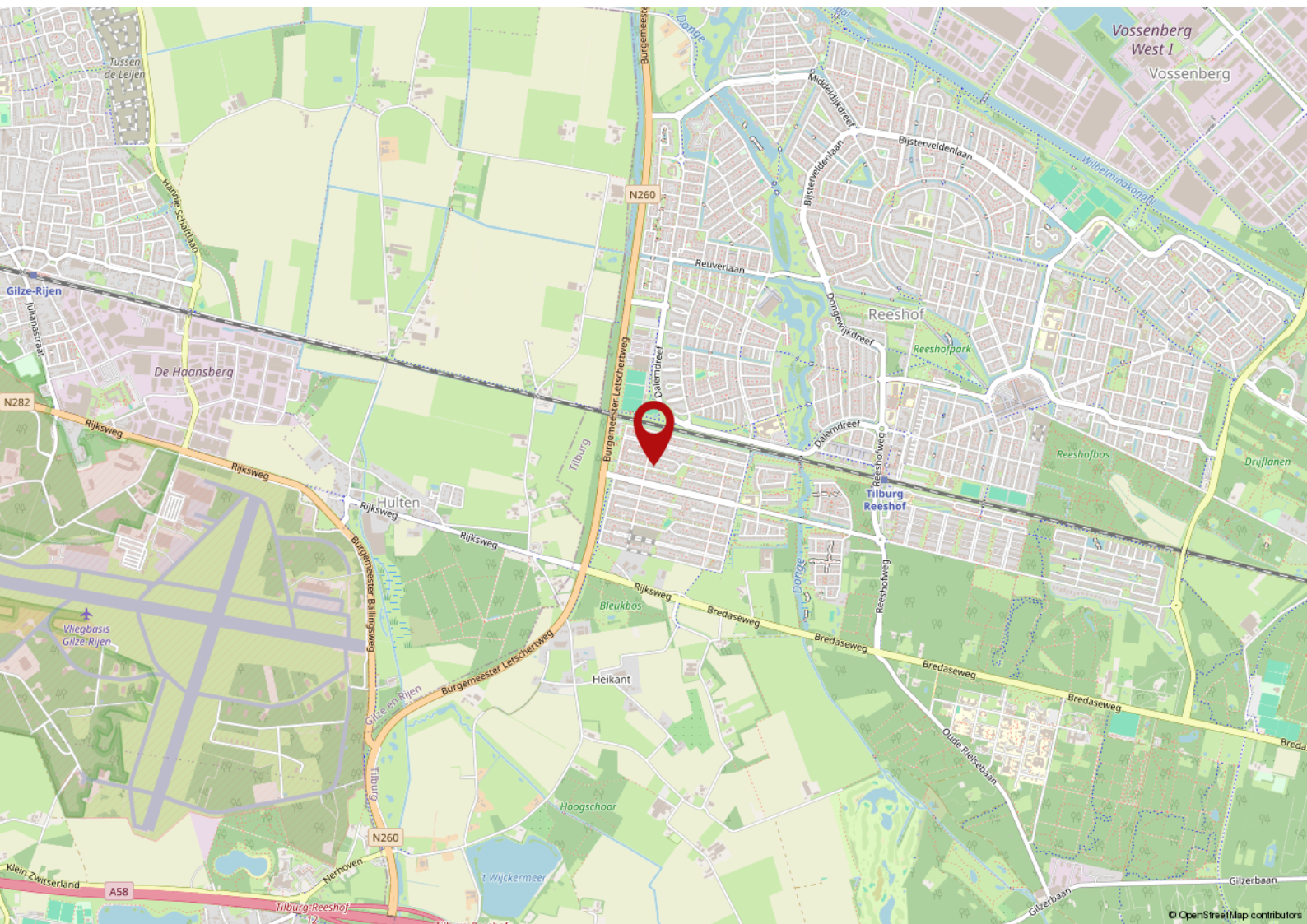
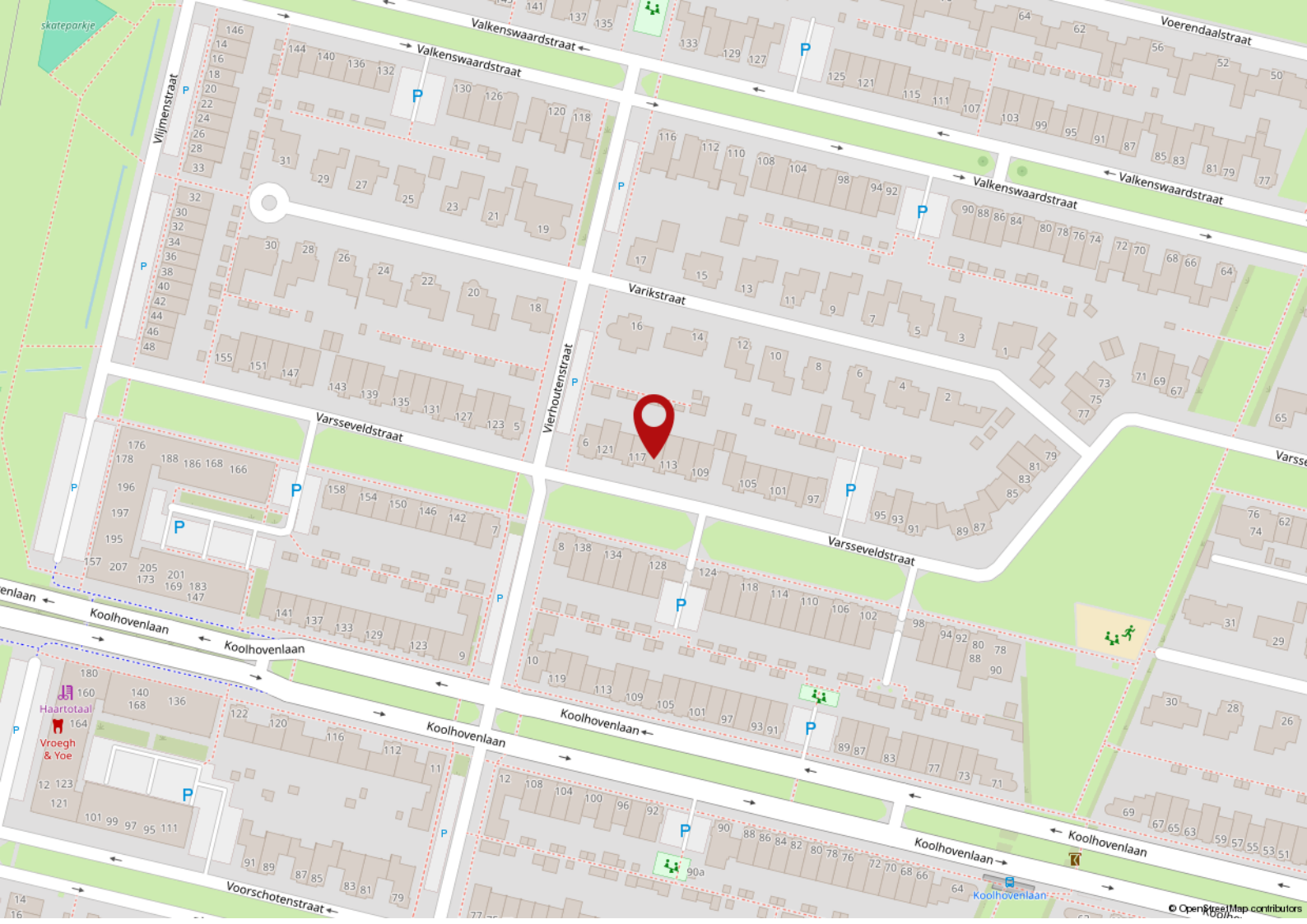
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Witte kast keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonwering aan schuur	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Palmbomen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuys/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Losse tuinkast in berging		X	
Opbergplanken in berging		X	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

Bekijk deze woning online!

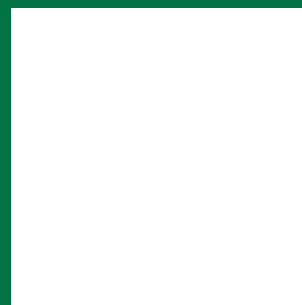
varsseveldstraat115.nl

VMG
Makelaars

Varsseveldstraat 115, Tilburg



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevolgen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

‘Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben’

De kosten van het eerste gesprek over je
hypotheek zijn voor onze rekening.



Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005
tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg

Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl



[vmgmakelaars](#)



[vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

