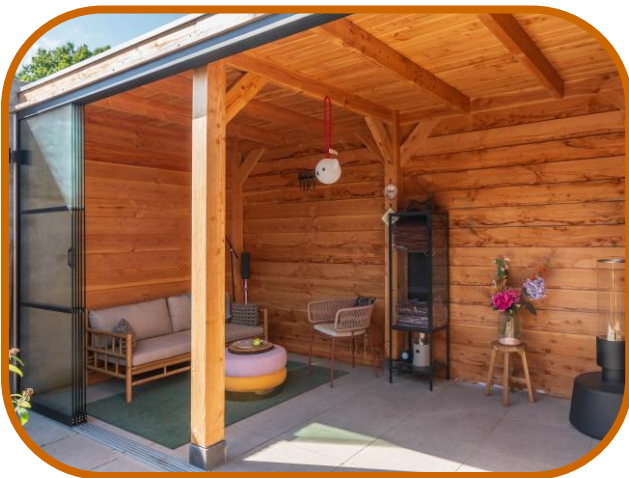




Neem eens een kijkje in de.....
Oeralweg 73 te Tilburg

Bouwjaar: 1934

Inhoud: circa 285 m³
Woonoppervlakte: circa 75 m²
Perceeloppervlakte: 144 m²

Energie label: E

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 319.000,- k.k.



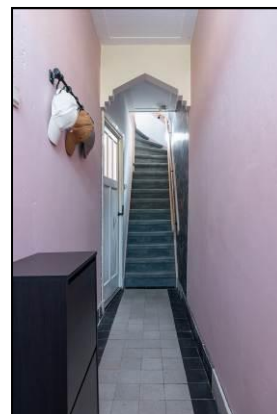
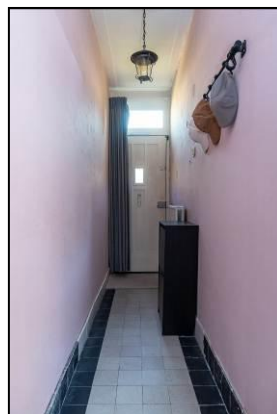


Experimenteel, Rauw, Tegendraads, Daadkrachtig, Sociaal en Humor! Dit zijn de zes woorden die Tilburg het best omschrijven. Van oudsher een gebied bestaande uit verschil-

lende herdgangen (buurtschappen) die onderling verbonden waren. Een stad met een rijke textielhistorie. Een industriestad. Door de wol geverfd en bezig met een ongekende transformatie! Een verrassende stad en liefde op het tweede gezicht, een stad van makers en doeners.

Daarnaast is Tilburg een stad met lef, we doen nieuwe dingen en soms vallen we, maar staan altijd weer op! Tilburg is een stad van iedereen, voor iedereen en waar iedereen een bijdrage aan kan leveren. Een stad waar de mensen voor elkaar klaar staan en echt iets voor een ander willen betekenen.

Het winkelgebied is de centrale as in het centrum. De ideale start voor een bezoek aan de verschillende gebieden. Tilburg wordt namelijk pas echt leuk als je op ontdekkingsreis gaat! Breng een bezoek aan de Spoorzone, de bruisende horecapleinen, het verrassende dwaalgebied of het creatieve Veemarktkwartier. Even helemaal tot rust komen? De ultieme ontspanning vind je in de Piushaven, de binnentuinen en stadsparken. Vaar mee met één van de vele georganiseerde vaarten of huur een sloep en ga zelf op pad!



Deze sfeervolle tussenwoning is een fijne starterswoning met karakteristieke details en een aantrekkelijke ligging nabij het ETZ, Stappegoor en Goirle. De woonkamer beschikt over fraaie paneeldeuren en een pelletkachel, terwijl de keuken is voorzien van een stijlvol Boretti-fornuis. Op de begane grond bevindt zich tevens de badkamer met inloopdouche.

De verdieping biedt plaats aan twee slaapkamers en een bergzolder. Aan de achterzijde ligt een zonnige stadstuin op het zuiden met een sfeervolle, aangebouwde houten serre. Dankzij de glazen schuifdeuren is deze serre eenvoudig af te sluiten en vormt het een heerlijke plek om in verschillende seizoenen van de tuin te genieten. Om de hoek bevindt zich nog een speeltuintje, veel groen en een grote vijver.

Begane grond: *Entree* met trapopgang en toegang tot de woonkamer. De **woonkamer** is ruim en licht dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde. De karakteristieke tegelvloer in de entree loopt over in een sfeervolle visgraat laminaatvloer in de woonkamer. De wanden en het plafond in zowel de hal als de woonkamer zijn gestuct. Centraal in de woonkamer staat de pelletkachel, die zorgt voor extra warmte en een gezellige sfeer.





De **keuken** staat in open verbinding met de woonkamer en is gesitueerd in de uitbouw. Onder het raam bevindt zich het keukenblok met de spoelbak en vaatwasser. Aan de andere zijde staat het royale Boretti-fornuis, uitgevoerd met vier gaspitten, een grillplaat en twee ovens. De visgraat laminaatvloer loopt mooi door vanuit de woonkamer. De wanden zijn deels betegeld en deels gesausd en het plafond is afgewerkt met gipsplaten.



Achter de keuken bevindt zich een **portaal**, dat dankzij de open verbinding mooi aansluit op de keuken. De visgraat laminaatvloer loopt hier door. In het portaal bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Tevens zijn hier de deur naar de tuin en de toegang tot de badkamer.

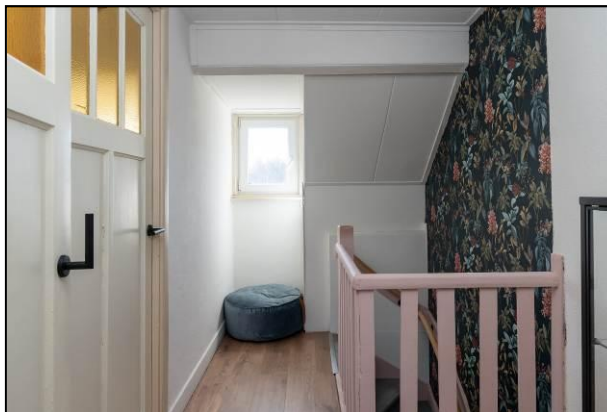
De **badkamer** is uitgevoerd met een hangcloset, een inlopdouche met glazen wand en een wastafelmeubel met twee lades. De vloer is afgewerkt met een antracietkleurige tegel en de wanden zijn voorzien van witte wandtegels. Het gestucte plafond is uitgerust met inbouwverlichting en mechanische afzuiging (op het lichtnet).

De wijk: Groenewoud

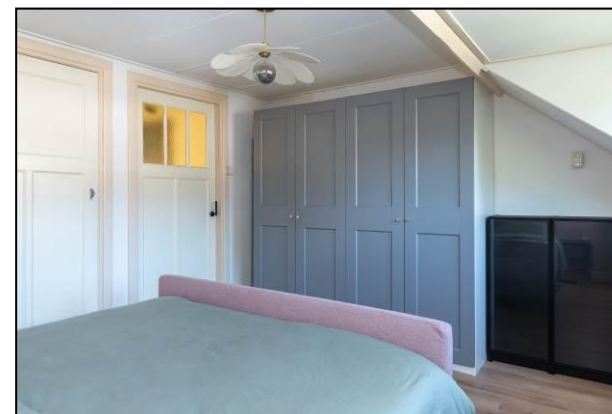
Groenewoud is een fijne woonwijk aan de zuidzijde van Tilburg, met verrassend veel voorzieningen en volop mogelijkheden voor sport, ontspanning en recreatie binnen handbereik. De wijk ligt gunstig ten opzichte van zowel het centrum van Tilburg als de groene omgeving richting Goirle en Hilvarenbeek. Daarmee combineert Groenewoud het gemak van de stad met de rust en ruimte van het Brabantse buitengebied.

Op korte afstand ligt Stappegoor, een veelzijdig gebied waar sport, recreatie, onderwijs, winkelen en uitgaan samenkomen. Voor de dagelijkse boodschappen is er de Jumbo Foodmarkt, terwijl sportliefhebbers hier terecht kunnen voor onder andere zwemmen, schaatsen, fitness en diverse andere sporten. Ook voor een avondje uit hoeft je niet ver: Pathé Tilburg Stappegoor beschikt over maar liefst 12 bioscoopzalen.

Ook de ligging ten opzichte van de omliggende dorpen is aantrekkelijk. Via de zuidzijde van Tilburg bereik je Goirle snel, terwijl ook Hilvarenbeek op korte afstand ligt. Hierdoor zijn gezellige dorpskernen, winkels, horeca en de landelijke omgeving gemakkelijk bereikbaar. Tegelijkertijd ben je met de fiets of auto zo in het bruisende centrum van Tilburg, met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen.

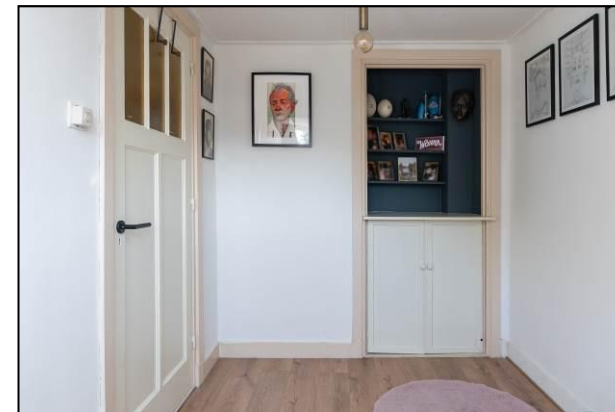


Eerste verdieping: De royale **overloop** is voorzien van een raam en biedt naast de trapopgang handige opbergruimte onder het schuine dak. Er ligt een laminaatvloer en de wanden zijn afgewerkt met behang, waarbij de wand langs de trap is voorzien van sfeervol sierbehang. Het plafond is afgewerkt met gipsplaten. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers bereikbaar. **Slaapkamer 1**, gelegen aan de voorzijde, is circa 14 m² groot en beschikt over een laminaatvloer, gestucte en gesausde wanden en een gipsplaten plafond. Er is een dakkapel aanwezig en een vaste inbouwkast. Daarnaast kun je middels een luik de bergzolder bereiken.



Herkomst straatnaam:

Oeral gebergte (Russisch: Урал) of het Oeralgebergte (Уральские горы; Oeralskije gory) is een gebergte dat in Rusland ruwweg van noord naar zuid loopt; het noordelijke deel vormt de scheiding tussen Europa en Azië op het Eurazische vasteland.



Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen en heeft eveneens een dakkapel en een vaste inbouwkast, welke deels is opengemaakt. Hier zijn de wanden voorzien van behang.

Buiten: De woning beschikt over een diepe **voortuin** met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Momenteel is de voortuin voorzien van diverse bomen en planten en afgewerkt met grind. De zonnige **achtertuin** is gelegen op het zuiden en grotendeels bestraat. Direct achter de woning bevindt zich een in 2026 gerealiseerde houten overkapping, die dankzij de glazen schuifdeuren volledig kan worden afgesloten. Zo ontstaat een heerlijke, beschutte plek waar je optimaal van de tuin kunt genieten.



Oeralweg 73

5022 GR Tilburg

Vraagprijs: € 319.000,- k.k.

Wijk:	Groenewoud
Bouwjaar:	1934
Inhoud:	circa 285 m ³
Perceeloppervlakte:	144 m ²
Kadaster:	Tilburg Y 2361
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, AWB uit 2010

Energielabel:	E
Dubbel glas:	Ja, HR
Dakisolatie:	Nee
Muurisolatie:	Gedeeltelijk
Vloerisolatie:	Nee

Woonoppervlakte*: 75 m²

Oppervlakte:

woonkamer 23 m²

keuken 8 m²

badkamer 4 m²

wasruimte/portaal 3 m²

slaapkamer 1 14 m²

slaapkamer 2 5 m²

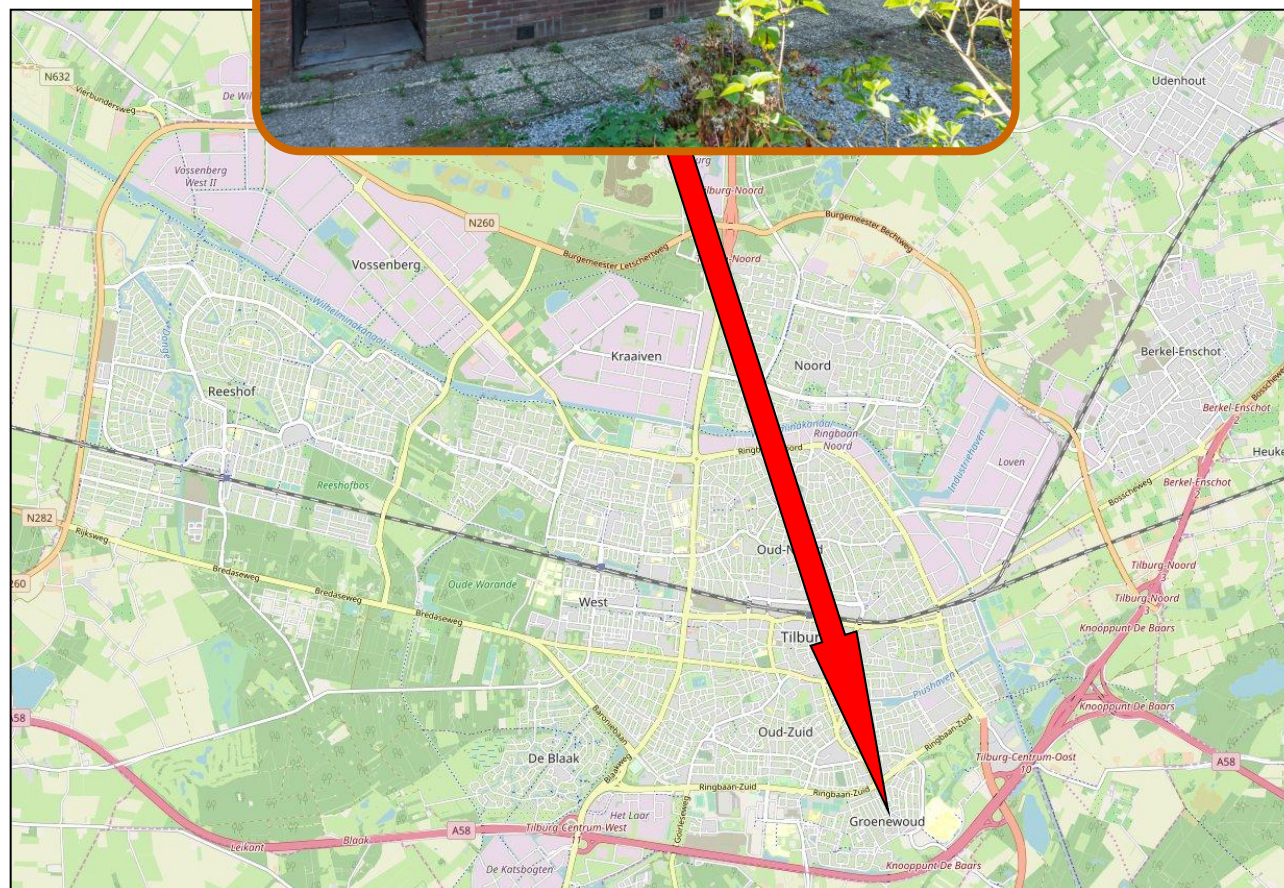
tuinhuis / serre 11 m²

ligging achtertuin: Zuid

WOZ-waarde: € 277.000,-

Aanvaarding: In overleg

* definitie woonoppervlakte: bruto oppervlakte van alle verdiepingen met een minimale hoogte van 1,5m.



Het Kadaster

Het Kadaster houdt bij wie in Nederland welke rechten heeft op grond en gebouwen, en wat de kenmerken daarvan zijn. Dat doet het ook voor schepen, luchtvaartuigen en ondergrondse netwerken. Deze wettelijke taak is bedoeld om de rechtszekerheid te borgen: er ontstaan geen misverstanden over wat van wie is. En wat de precieze locatie ervan is.

Het Kadaster is in 1832 opgericht. Nadat het tot 1974 onderdeel was van het Ministerie van Financiën en daarna van het Ministerie van VROM, is het vanaf 1994 een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO).

De gegevens houdt het kadaster bij in de openbare registers en kadastrale registratie. Door het beheer van deze omvangrijke gegevensbronnen vervult het Kadaster een spilrol op het gebied van vastgoed- en geoinformatie in Nederland.

Hiernaast treft u aan de kadastrale omgevingskaart van de woning. De kaart is noordgericht en geeft een gebied van vier vierkante kilometer weer met als centraal middelpunt de woning.



U heeft belangstelling?

Op deze pagina vindt u belangrijke informatie over hoe te handelen als u belangstelling heeft voor deze woning.

Op het rechtergedeelte van deze pagina vindt u onder meer informatie over uw onderzoeksplicht en het biedverloop. Maar er komt bij het kopen van een huis meer kijken. We gaan er vanuit dat u zich op voorhand al heeft laten voorlichten over uw financiële (on)mogelijkheden.

Daarnaast heeft u als koper een onderzoeksplicht. Informeer dus altijd vóór het starten van de onderhandelingen naar datgene wat u belangrijk vindt.

Hart van Brabant Makelaardij kan slechts de belangen van één partij (in dit geval de verkoper) behartigen. Zo voorkomt de NVM oneerlijke praktijken.

Wij adviseren u dan ook om altijd een eigen NVM-makelaar in de arm te nemen als u belangstelling heeft voor een woning die via ons kantoor te koop staat.



Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De informatie in deze verkoopdocumentatie heeft als bedoeling om de (aspirant) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Deze verkoopdocumentatie beoogt juist geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot aanwezige gebreken in de woning.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de (aspirant)koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de (aspirant) koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om altijd een deskundige (makelaar en/of bouwkundige) in te schakelen.

Biedverloop

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. Het biedverloop bij onderhandelingen over de woning kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met uw eigen makelaar kunt bespreken.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de hoogte van de koopsom, oplevering, bijkomende (ontbindende) voorwaarden en roerende zaken. Echter, een mondelinge overeenkomst is niet voldoende. De overeenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand indien beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

Koopovereenkomst

Als basis wordt gebruik gemaakt van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

In deze koopovereenkomst wordt de verplichting opgenomen tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van vóór 1994 wordt aan de overeenkomst standaard een asbestclausule toegevoegd.

Ter bescherming van de koper kan in de overeenkomst een financieringsvoorbehoud worden opgenomen ter grootte van de koopsom. Wij stellen het wel op prijs om vooraf in contact te treden met uw hypotheekadviseur.



Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
T 013 – 5 835 000
E info@hartvanbrabantmakelaardij.nl
I www.hartvanbrabantmakelaardij.nl

openingstijden:
maandag t/m vrijdag: 09:00 – 17:30
zaterdag: 09:30 – 13:00

**VEELZIJDIG IN
DIENSTVERLENING!**

Uw reactie

De eigenaar van de woning, maar ook wij zijn erg benieuwd wat u van deze woning vindt. Wij zullen dan ook circa één week na het toesturen van deze brochure contact met u opnemen om geheel vrijblijvend te informeren naar uw reactie over de woning en of u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure.

Een bezichtiging

Het bezichtigen van de woning vindt uitsluitend plaats via een afspraak met ons kantoor. Wij maken graag tijd voor u vrij om de woning samen te gaan bekijken. Als u de woning heeft bezichtigd zullen wij na circa één week contact met u opnemen om te vragen wat u van de woning vindt. Daarna zullen wij uw reactie doorgeven aan de eigenaar van de woning.

Waardebepaling van uw huidige woning

Voor een objectieve waardebeoordeling van uw woning zijn wij u graag van dienst. Uiteraard luisteren we naar uw wensen en stellen een op maat gemaakt verkoopadvies voor u op.

Aankoopbemiddeling

U wilt tot aankoop van een woning over gaan, maar twijfelt over een aantal zaken. Aarzel niet en neem uw eigen makelaar mee naar de bezichtiging. Op de eerste plaats weten twee mensen meer dan één; dat we daarnaast ook nog eens voor u de noodzakelijke onderzoeken doen en ook nog eens voor u een scherpe aankoop prijs weten te bedingen is mooi meegenomen. Bovendien zijn we er ook om de aankoop verder (juridisch) tot en met de notariële overdracht in goede banen te leiden.

Hoe kiest u de juiste hypotheekadviseur

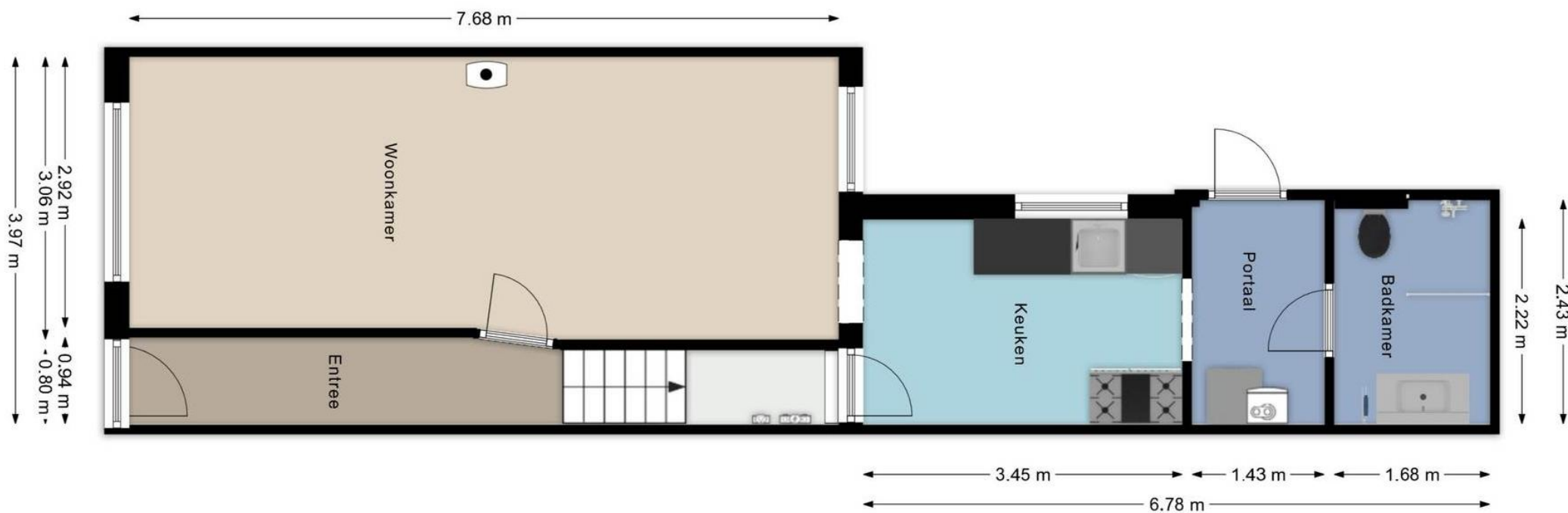
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

De Hypotheekshop
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
013 – 5 835 005
www.hypotheekshop.nl



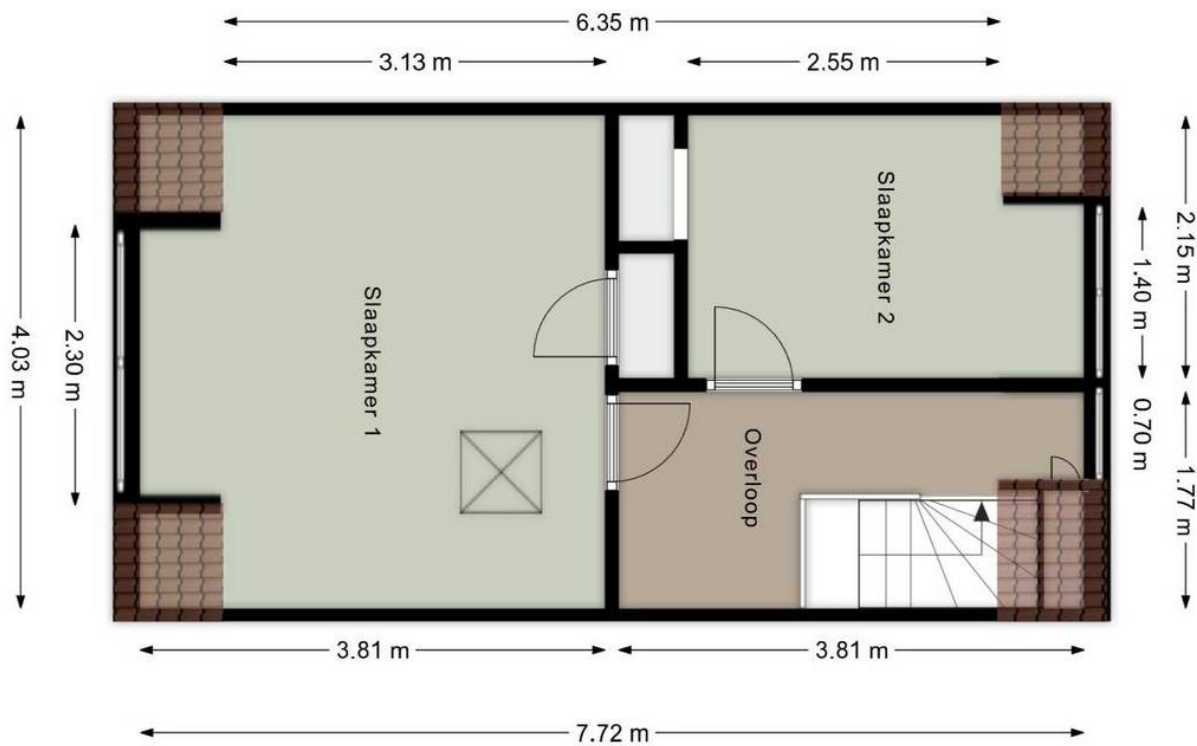
Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door Hart van Brabant Makelaardij enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (kengetallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel opgenomen tekeningen geven vaak de standdaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat één van de vorige eigenaren wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Hart van Brabant Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.



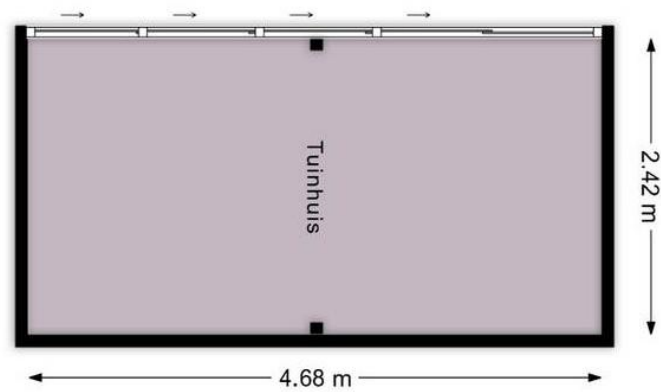
BEGANE GROND

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



EERSTE VERDIEPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



TUINHUIS

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

NVM Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij:
opdracht tot dienstverlening bij verkoop/verhuur

d.d.:

betreffende het perceel: Oeralweg 73, 5022 GR Tilburg

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
- tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☒	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
- veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rol gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☐
- trap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer woonkamer	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☒	☐
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Oeralweg 73 , 5022 GR Tilburg

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
-	☐	☐	☐	☐
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- fornuis, afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☐	☒	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
- wand- en plafondlampen	☐	☒	☐	☐
- hallamp, bijkeuken, overloop, kleine kamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- (huis)telefoon toestellen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- bijzondere opmerkingen:				
- kast op zolder	☒	☐	☐	☐
- voorzetraam woonkamer glas in lood	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Oeralweg 73, 5022 GR Tilburg



Aankoop-begeleiding:

Neem vrijblijvend contact met ons op voor hulp bij het aankopen van uw droomhuis.

Hart van Brabant
Makelaardij

Bezoekadres:
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg

Tel.:
(013) 5 835 000

E-mail:
Info@hartvanbrabant
makelaardij.nl

HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN

