



Neem eens een kijkje in de..... Heusdenlaan 24 te Tilburg

Bouwjaar: 1990

Inhoud: circa 405 m³
Woonoppervlakte: circa 120 m²
Perceeloppervlakte: 156 m²

Energie label: A

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 400.000,- 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 geveerd 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 uitgebouwde tussenwoning combineert ruimte, licht en comfort met een fijne ligging. De royale leefruimte op de begane grond profiteert van drie dubbele openslaande tuindeuren, een lichtstraat en een sedumdak. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De open zolder biedt bovendien de mogelijkheid om één of twee extra kamers te creëren. De zonnige tuin op het zuiden beschikt over een stenen berging en een overkapping. Met 11 zonnepanelen en een ligging nabij winkelcentrum Heyhoef, diverse scholen en het zwembad is dit een heerlijke en veelzijdige gezinswoning.

Begane grond: Entree met meterkast, toiletruimte en toegang tot de open keuken en woonkamer. De hal, toiletruimte en keuken zijn voorzien van een antracietkleurige tegelvloer. De **keuken** is in een hoekopstelling geplaatst, waarbij het spoelgedeelte richting de woonkamer is gesitueerd. Dankzij het halfhoge wandje staat de keuken in verbinding met de woonkamer, terwijl het werkblad vanuit de woonkamer aan het zicht wordt onttrokken. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat van Bauknecht, afzuigkap, oven en vaatwasser van Siemens. De achterwand is betegeld en voor het raam hangt een rolluik.



De wijk: Heerevelden

Heerevelden is een ruim opgezette en groene woonwijk in het populaire stadsdeel De Reeshof. Op korte afstand liggen winkelcentrum De Heyhoef met een gevarieerd aanbod aan winkels en supermarkten, diverse scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en een zwembad.

De wijk grenst aan het Reeshofpark, een fijne plek om te wandelen, sporten en ontspannen. Ook de nabijgelegen Dongevallei biedt volop mogelijkheden voor recreatie in het groen.

Met circa 44.000 inwoners is De Reeshof uitgegroeid tot een volwaardig stadsdeel met een compleet voorzieningenaanbod. Dankzij station Tilburg Reeshof, goede busverbindingen en de nabijheid van de A58 zijn het centrum van Tilburg en omliggende steden uitstekend bereikbaar. De combinatie van veel groen, goede voorzieningen en een gunstige ligging maakt Heerevelden tot een aantrekkelijke woonomgeving.



Reeshofpark



De **woonkamer** is over de volle breedte circa drie meter uitgebouwd en beschikt over een langwerpige lichtstraat. De achterpui bestaat uit drie dubbele openslaande tuindeuren, die zorgen voor een mooie verbinding met de tuin. Voor zowel de lichtstraat als de tuindeuren zijn er op maat gemaakte Suneclips-screens aanwezig. In combinatie met het sedumdak zorgt dit ook in de zomer voor een aangenaam binnenklimaat. Aan weerszijden van de uitbouw bevinden zich smalle nissen met de verwarmingselementen. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz, de vloer met eikenhouten planken en het plafond is gespoten.





Eerste verdieping: Overloop met drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolderverdieping. Op de overloop en in de slaapkamers ligt laminaat; de wanden zijn afgewerkt met structuurverf en de plafonds zijn gespoten.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde en is circa 12 m² groot. **Slaapkamer 2** bevindt zich aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van circa 11 m². **Slaapkamer 3** ligt eveneens aan de achterzijde, beschikt over een grote schuifkastenwand en is circa 6 m² groot, inclusief de kastruimte.



Tweede verdieping: Open **zolderverdieping** met volop mogelijkheden. Aan de achterzijde zorgt een recent geplaatst groot dakraam voor veel natuurlijke lichtinval. Naast de trapopgang bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en aan de andere zijde de unit van de mechanische ventilatie.



De ***badkamer*** is circa 6 m² groot en beschikt over een ligbad met douche, wastafel en toilet. De ruimte is afgewerkt met antracietkleurige vloertegels en witte wandtegels, voorzien van een smalle gespoten rand aan de bovenzijde. Het plafond is eveneens gespoten.



Herkomst straatnaam:

Heusden is een vestingstadje (stadsrechten 1285), gelegen aan de Bergsche Maas in de provincie Noord-Brabant.



Buiten: De **voortuin** is voorzien van een vlinderstruik en lavendel en is verder grotendeels betegeld.

De zonnige **achtertuin** op het zuiden is eveneens grotendeels betegeld en beschikt langs de erfafscheidingen over groene borders met onder andere een appel- en perenboom, siergrassen, blauwe regen en hortensia's. Aan de achtergevel bevinden zich een buitenkraan en een praktische, stalen zonwering met aluminium lamellen. Achter in de tuin staat de stenen **berging**, waarvan het dak doorloopt en een overkapt gedeelte boven de poort vormt. In de tuin is tevens verlichting aanwezig.



Heusdenlaan 24

5045 BN Tilburg

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

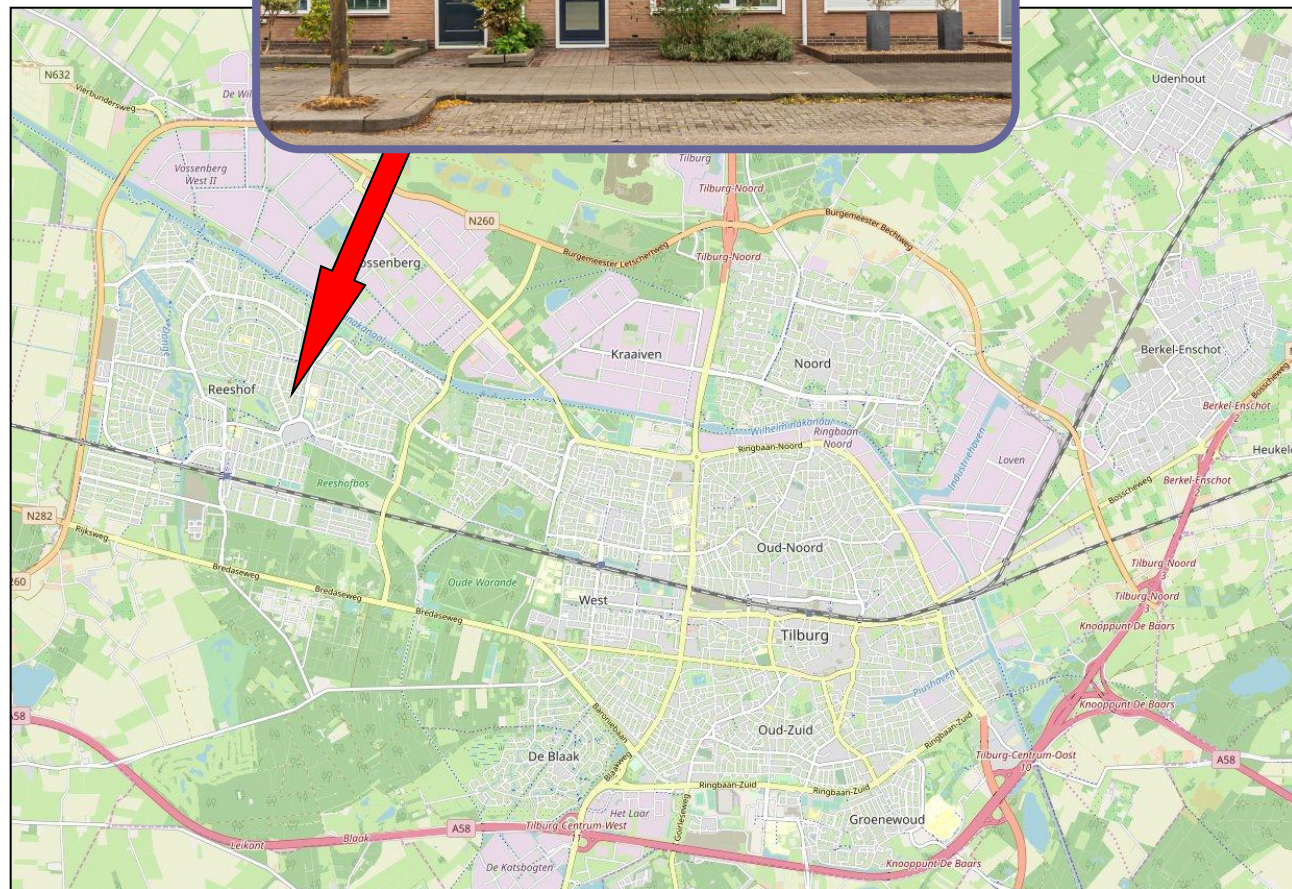
Wijk:	Heerevelden
Bouwjaar:	1990
Inhoud:	Circa 405 m³
Perceeloppervlakte:	156 m²
Kadaster:	Tilburg AF 2936
Verwarming:	stadverwarming
Warm water:	stadverwarming

Energie label:	A
Dubbel glas:	Gedeeltelijk
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Ja
Vloerisolatie:	Ja
Ventilatie:	Mech. afzuiging
Zonnepanelen:	11 stuks

Woonoppervlakte*:	120 m²
Oppervlakte:	
woonkamer	37 m²
keuken	11 m²
slaapkamer 1	12 m²
slaapkamer 2	11 m²
slaapkamer 3	6 m²
badkamer	6 m²
zolder	21 m²

Berging:	6 m²
ligging achtertuin:	Zuid
WOZ-waarde:	€ 394.000,-
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 in 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 in 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 aankoopprijs 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

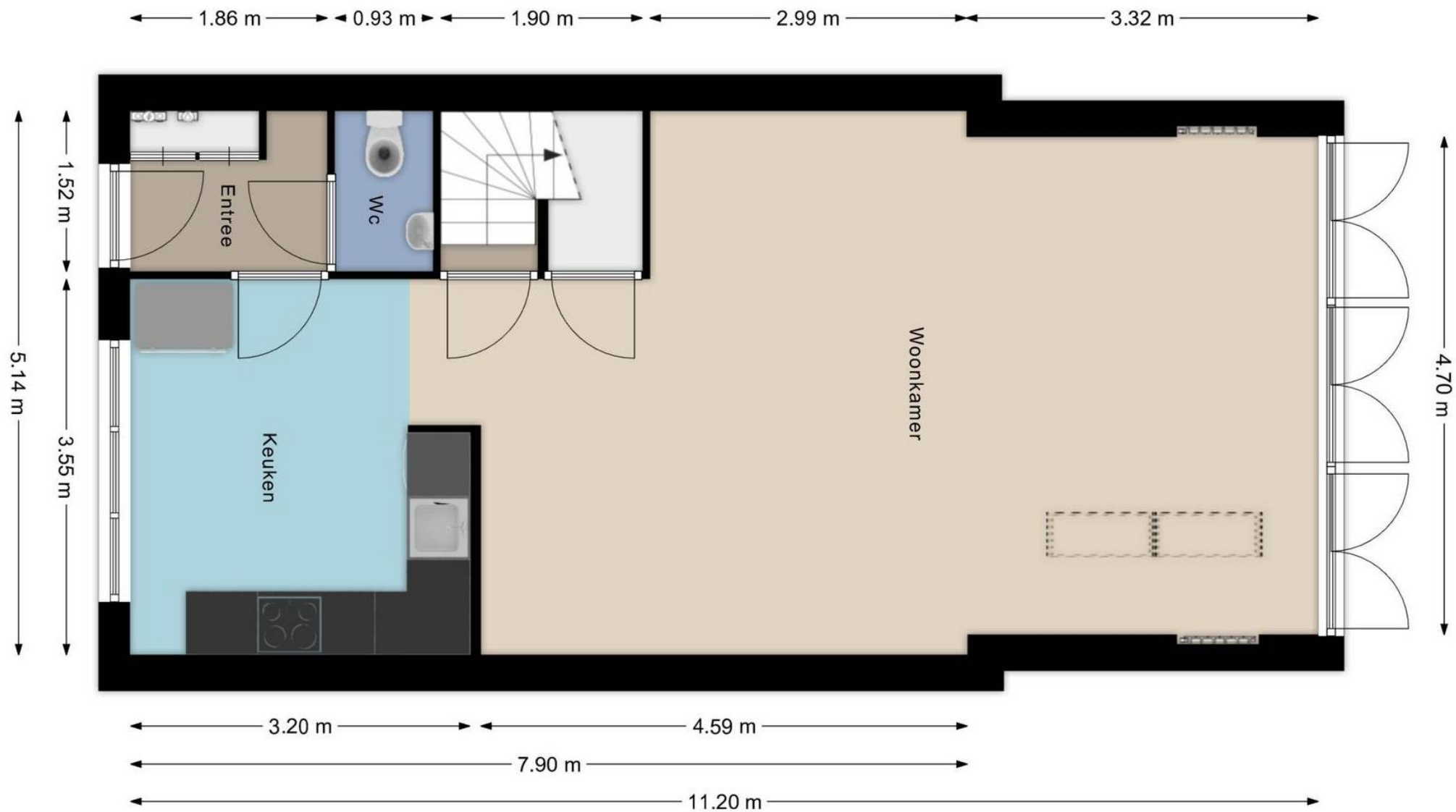
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

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



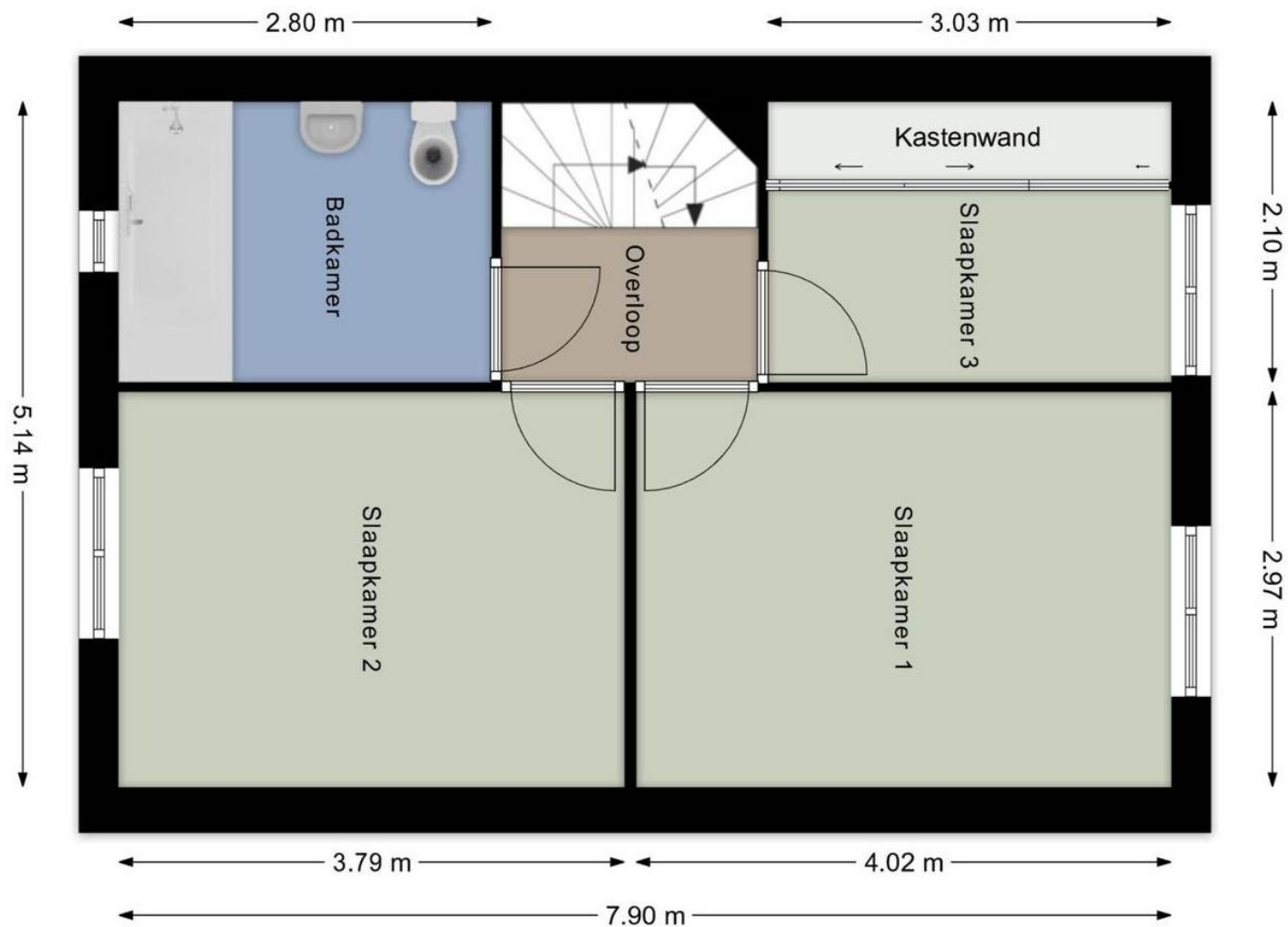
Voorbehouden

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 standaardsituatie 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.



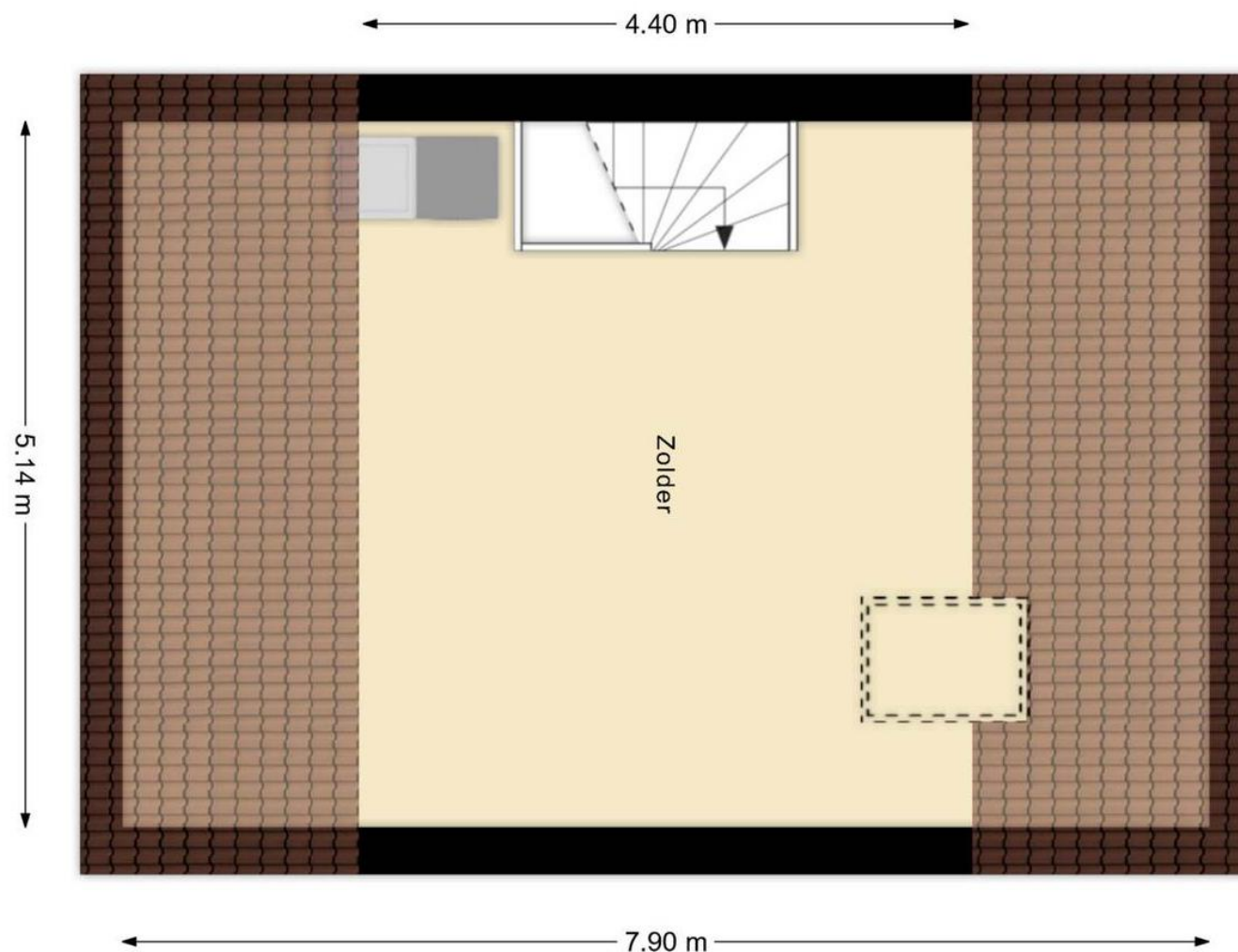
BEGANE GROND

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



EERSTE VERDIEPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



TWEEDE VERDIEPING

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: Heusdenlaan 24, 5045 BN 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	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer woonkamer	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:				
- stadsverwarming	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- 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: Heusdenlaan 24, 5045 BN 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:				
- vaatwasser, oven	☒	☐	☐	☐
- inductie kookplaat, afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- koelvriescombinatie	☐	☐	☒	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
- uitbouw + eethoek	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer (schuifwanden + inbouwkast)	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒
- schuur opbergrek/wand	☒	☐	☐	☐
- trapkast	☒	☐	☐	☐
- kapstok in de hal	☒	☐	☐	☐
- 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:				

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: Heusdenlaan 24, 5045 BN 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

