



Bouwjaar: 1969

Inhoud: circa 510 m³

Woonoppervlakte: circa 157 m²

Perceeloppervlakte: 156 m²

Energie label: B

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Neem eens een kijkje in de..... Antoon Coolenlaan 36 te Tilburg





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 bijzonder brede tussenwoning van ruim 7 meter heeft een riante woonkamer met elektrische haard en een open keuken met bar. Op de eerste verdieping tref je een luxe badkamer en drie slaapkamers, met in één daarvan een op maat gemaakte inloopkast. De tweede verdieping heeft een riante vierde slaapkamer met dakkapel. Daarnaast heb je hier een wasruimte en een bergruimte. De groene achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en beschikt over een berging en een praktische achterom. De ligging is bovendien bijzonder aantrekkelijk: direct naast het Wandelbos, waardoor je vanuit de straat zo het bos in loopt. Ook het Paletplein en een basisschool liggen op loopafstand.

Begane grond: Voorportaal met meterkast en toegang tot de hal. Hier bevinden zich de toilet-ruimte, trapopgang met trapkast en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer beschikt over een moderne schouw met elektrische haard, waarbij naar wens warmte kan worden afgegeven. De achterpui is voorzien van openslaande tuindeuren. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer. De wanden in de woonkamer zijn gespachteld; de overige wanden zijn glad afgewerkt en gesausd.

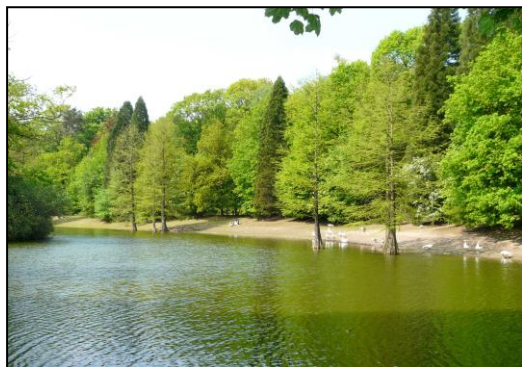


De wijk: Wandelbos

Wie graag rustig en groen woont, maar de levendigheid van Tilburg binnen handbereik wil hebben, voelt zich al snel thuis in Het Wandelbos. Deze sfeervolle woonwijk aan de westzijde van de stad wordt omringd door volop groen, met het bosrijke gebied De Drijflanen en het prachtige Wandelbos letterlijk om de hoek. Een heerlijke omgeving om te wandelen, te sporten of even tot rust te komen.

Het Wandelbos is bovendien verrassend veelzijdig. Van karakteristieke rijtjeswoningen en appartementen tot vrijstaande woningen op royale kavels: de wijk kent verschillende woonstijlen en een gevarieerd straatbeeld. Vooral het zuidelijke deel valt op door de ruime opzet, het vele groen en de privacy.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt het Paletplein centraal in de wijk en ook een basisschool en diverse voorzieningen bevinden zich dichtbij. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien het centrum van Tilburg en belangrijke uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

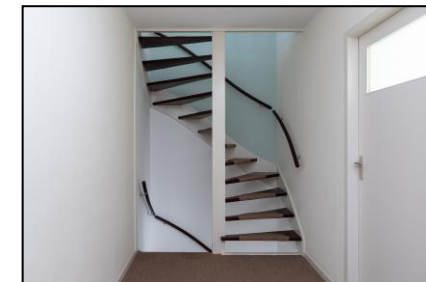


Het Wandelbos



De open **keuken** bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd in een hoekopstelling. De lichte fronten worden gecombineerd met een antracietkleurig werkblad van natuursteen en een spoelbak in de hoek. De keuken is uitgerust met een royale koel-/vriescombinatie, magnetron en vaatwasser. Het ruime Boretti gasfornuis beschikt over zes gaspitten, waaronder een wokbrander, en twee ovens. Tussen de keuken en woonkamer is een sfeervolle bar gecreëerd, geheel in stijl van de keuken en een fijne plek om plaats te nemen. Vanuit de keuken is tevens de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping: Ruime **overloop** met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolder. De overloop is voorzien van vloerbedekking en de wanden en het plafond zijn gesaust.

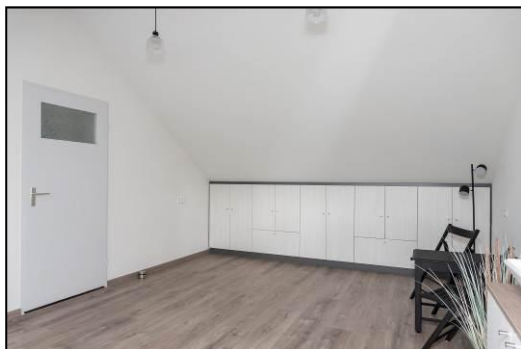
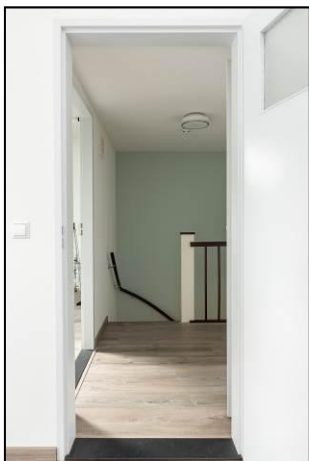




Slaapkamer 1 is over de volledige breedte van de woning aan de achterzijde gelegen en heeft een oppervlakte van circa 25 m². De kamer beschikt over een kwalitatief hoogwaardige, op maat gemaakte inloopkast. De wanden zijn gespachteld en het plafond is afgewerkt met fijn schuurwerk.

Slaapkamers 2 en 3 bevinden zich aan de voorzijde en zijn respectievelijk circa 11 en 8 m² groot. De wanden zijn afgewerkt met grove granol en de plafonds zijn gesausd.

Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.



De **badkamer** is verbouwd en vergroot en beschikt over een inloopdouche met regen- en handdouche, voorzien van een glazen deur. Daarnaast is er een royaal wastafelmeubel met brede wastafel, twee kranen en vier lades. Ook is er een hangcloset aanwezig. De ruimte is afgewerkt met een donkere vloertegel en een combinatie van lichte en donkere wandtegels. Het gestucte plafond is voorzien van inbouwverlichting.

Tweede verdieping: De **overloop** biedt toegang tot de vierde slaapkamer, was-/stookruimte en **bergruimte**. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. **Slaapkamer 4** beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en een op maat gemaakte kastenwand aan de voorzijde, onder het schuine dak. Tevens is er een royaal, maar subtiel wastafelmeubel met waskom en veel kastruimte, dat doorloopt tot onder het schuine dak. De wanden en het dak zijn gestuct. In de **was-/stookruimte** bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-ketel. Zowel de wasruimte als de berging beschikt over een klein dakvenster.



Herkomst straatnaam:

Romanschrijver Antonius Franciscus (Antoon) Coolen (Wijlre, 17 april 1897 – Waalre, 9 november 1961) werd geboren in het Zuid-Limburgse Wijlre als zoon van een bierbrouwer. Coolen was de derde in een gezin met acht kinderen.

Vanaf 1903 woonde het gezin in Deurne, waar Coolen kennis maakte met buurman Hendrik Ouwerling, en mocht menigmaal kennismaken van diens privé-bibliotheek. Ouwerling wordt dan ook als inspirator van Coolen genoemd. Het huis De Romein waar Ouwerling vanaf 1913 woonde werd na Ouwerlings dood (1932) een zestal jaren door Coolen bewoond. Later woonde Coolen in Waalre, waar hij in 1937 door architect H.W. Valk het huis De Kempen liet bouwen.

Coolen werd bekend met boeken als *Dorp aan de rivier*, *Herberg in 't Misverstand* en de op waarheid gebaseerde roman *De Goede Moordenaar*, waarin Coolen de moord op Pietje Munsters in 1910 op een verhalende manier bracht.

Antoon Coolen was ook verbonden als literator aan Radio Herrijzend Nederland.

Anders dan het werk van de meeste streekromanschrijvers, werd dat van Antoon Coolen door literatuurcritici veelal positief ontvangen. Hij past daarmee meer in de traditie van Streuvels, het impressionisme. De vraag of Coolen wel terecht tot de streekromanschrijvers wordt gerekend, komt herhaaldelijk terug in literatuurkringen.

Bron: Wikipedia



Buiten: De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over twee elektrisch bedienbare zonneschermen met afstandsbediening en een wateraansluiting. Achter in de tuin staat een stenen berging en daarnaast een vrijstaande, open houten berging, ideaal voor het droog stallen van fietsen. Direct aan de woning bevindt zich een fijn terras. De tuin is groen aangelegd met onder andere klimop, een hortensia en diverse struiken en bomen. De tuin is ook bereikbaar via een brede doorgang tussen de woonblokken naar de achterom.

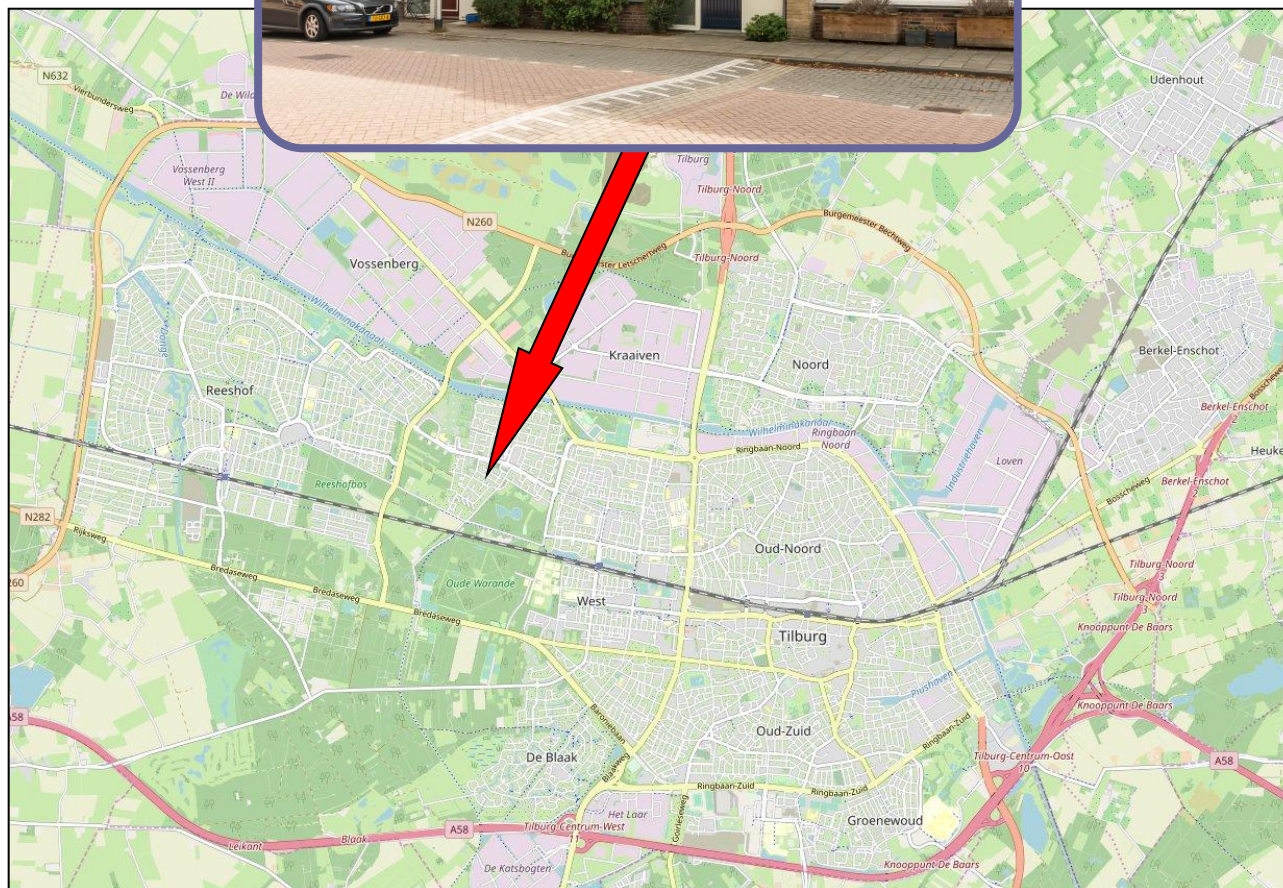
Antoon Coolenlaan 36

5044 ML Tilburg

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Wijk:	Wandelbos
Bouwjaar:	1969
Inhoud:	Circa 510 m ³
Perceeloppervlakte:	156 m ²
Kadaster:	Tilburg AD 1342
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, Itho Daalderop uit 2014
Energielabel:	B
Dubbel glas:	Ja, deels ook HR
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Ja
Vloerisolatie:	Nee
Ventilatie:	Natuurlijk
Woonoppervlakte*:	157 m ²
woonkamer	34 m ²
keuken	11 m ²
slaapkamer 1	25 m ²
slaapkamer 2	11 m ²
slaapkamer 3	8 m ²
badkamer	6 m ²
slaapkamer 4	20 m ²
wasruimte	5 m ²
Berging:	9 m ²
ligging achtertuin:	Zuidwest
WOZ-waarde:	€ 440.000,-
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 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 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 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: verkoop betreffende het perceel: Antoon Coolenlaan 36, 5044 ML 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 - bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☐	☐	☐	☒
- (voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
- veiligheidsloten	☒	☐	☐	☐
- rookmelders en CO2-melder	☒	☐	☐	☐
- zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- gordijnrails beneden en boven	☒	☐	☐	☐
- gordijnroede beneden	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen beneden en boven	☐	☐	☒	☐
- overige gordijnen	☒	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
- radiatorafwerking (hal)	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking eerste verdieping	☒	☐	☐	☐
- laminaatvloer (zolder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
- parketvloer woonkamer	☐	☐	☐	☒
- warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Elektrische haard	☒	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	☒
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☐	☐	☐	☐
- koel-/vriescombinatie afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Boretti gasfornuis	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Antoon Coolenlaan 36 , 5044 ML Tilburg

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
- diversen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
- opbouwverlichting, te weten:				
- opbouwspots (diverse)	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen/plafonnieres	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
- kasten slaapkamer	☐	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- legplanken meterkast en gangkast	☒	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, fontein)	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (spiegelkast, kranen, toiletrolhouder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
- stellingkasten berging	☐	☒	☐	☐
- overige kasten berging	☒	☐	☐	☐
- schilderij-ophangsysteem	☒	☐	☐	☐
- 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):				
- niet van toepassing	☐	☐	☐	☐
- bijzondere opmerkingen:				
Geen.				

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: Antoon Coolenlaan 36, 5044 ML 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

