



TILBURG
Rechterenerf 14

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 608 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 172 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 495 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 2021



Inleiding

In de jonge en geliefde woonwijk Park Centraal staat deze royale en prachtig afgewerkte 2-onder-1-kapwoning. Een instapklare gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en luxe samenkomen. Met maar liefst 5 slaapkamers, een energielabel A+++, een ruim perceel, parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's op eigen terrein én een extra parkeerplaats in de straat, is dit een woning die werkelijk alles biedt.

De ligging is ideaal voor gezinnen: een parkje direct voor de deur, een kindvriendelijke woonomgeving en alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten in de directe nabijheid.

Vraagprijs € 880.000,-

Via de brede oprit met ruimte voor meerdere auto's bereik je de woning. De verzorgde entree geeft direct een eerste indruk van de kwaliteit en afwerking die je binnen mag verwachten. In de hal bevinden zich de meterkast, een praktische garderoberuimte en de moderne toiletruimte.

Het toilet is strak afgewerkt, volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet en fonteinje.





Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen, waar licht, ruimte en luxe samenkomen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken. Dankzij de erker is dit een heerlijke, lichte plek met voldoende ruimte voor een grote eettafel waar het hele gezin samenkomt. Of het nu gaat om lange diners, huiswerk aan tafel of een gezellige borrel met vrienden, hier is ruimte voor alles. De keuken kan bovendien middels fraaie stalen schuifdeur van de woonkamer worden afgesloten, waardoor je de mogelijkheid hebt om de verschillende leefruimtes van elkaar te scheiden.



De keuken zelf is uitgevoerd in een hoekopstelling met een aanvullende rechte kastenwand en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een Bora inductiekookplaat, een Quooker kraan, koelkast, vriezer, vaatwasser, ingebouwde klimaatkast en combi-oven. De afwerking is modern en luxe, met veel werk- en bergruimte, waardoor koken hier een echte beleving wordt. De gietvloer zorgt voor een stijlvolle en eigentijdse uitstraling.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime zithoek. Doordat de woning tijdens de bouw is uitgebouwd, is hier een royale en comfortabele leefruimte ontstaan.

De begane grond is verder afgewerkt met een prachtige visgraat eiken houten vloer met vloerverwarming, wat niet alleen zorgt voor een luxe uitstraling, maar ook voor optimaal comfort. Dankzij de openslaande tuindeuren staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op mooie dagen naadloos in elkaar overlopen.





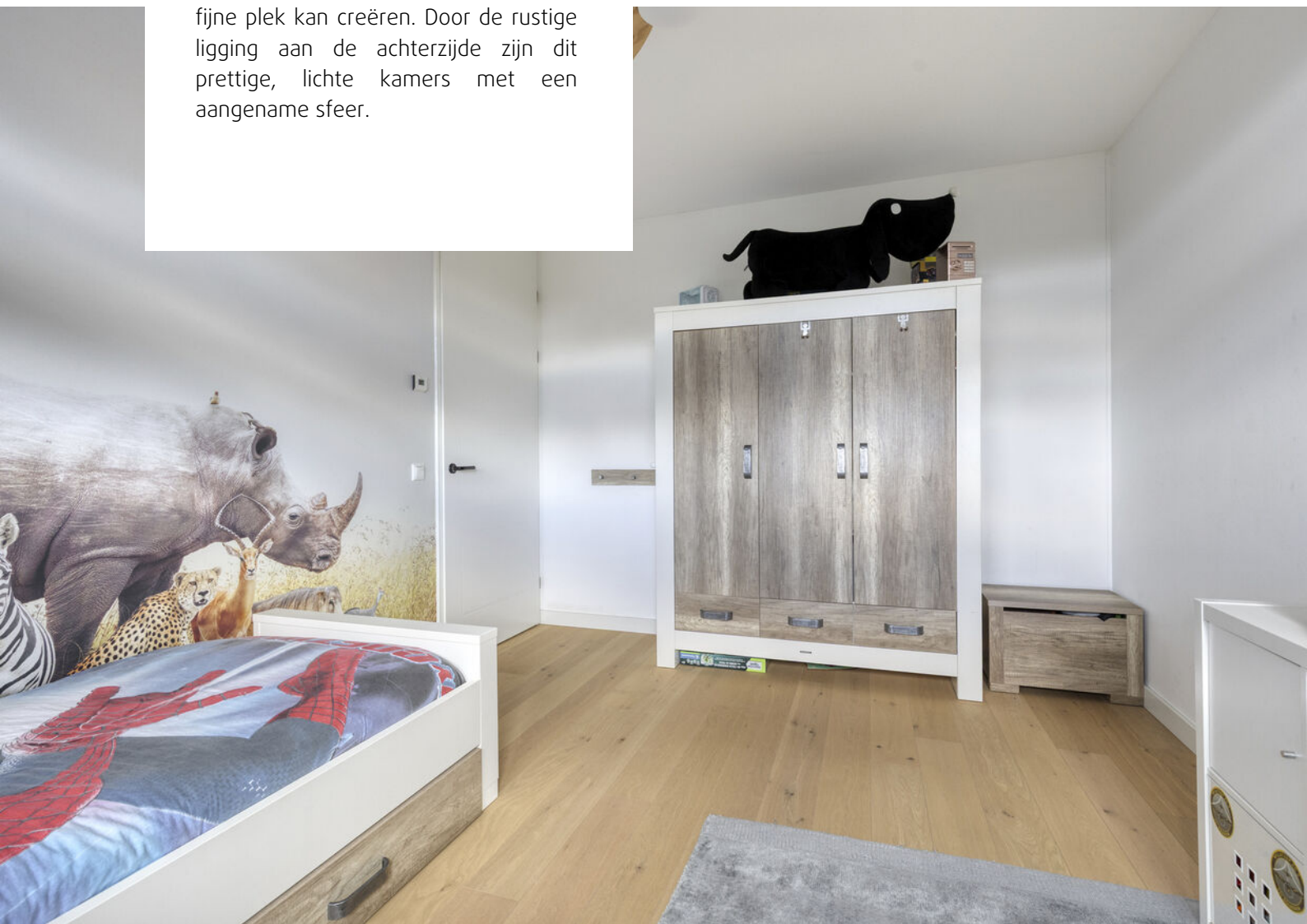
Op de 1e verdieping valt direct op hoe ruim en comfortabel deze woonlaag is opgezet. De overloop vormt een centraal punt en geeft toegang tot 3 volwaardige slaapkamers, een separate toiletruimte en de luxe badkamer. De hoogwaardige afwerking loopt hier naadloos door: op de gehele verdieping ligt een fraaie parketvloer en alle ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is royaal van formaat en biedt alle ruimte voor een groot bed en aanvullende kasten. Dankzij de grote raampartijen is de kamer heerlijk licht en voelt deze ruim en comfortabel aan.





De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens ruim opgezet en ideaal als kinder- of tienerkamer. Beide kamers bieden voldoende plaats voor een bed, bureau en kledingkast, waardoor ieder gezinslid hier zijn eigen fijne plek kan creëren. Door de rustige ligging aan de achterzijde zijn dit prettige, lichte kamers met een aangename sfeer.





De separate toiletruimte op deze verdieping is volledig betegeld en voorzien van een zwevend Geberit douche toilet.

De badkamer is ruim en luxe uitgevoerd en ademt dezelfde hoogwaardige afwerking als de rest van de woning. Hier vind je een ligbad, een royale inloofdouche en een dubbel wastafelmeubel, waardoor er 's ochtends voldoende ruimte is voor het hele gezin. De combinatie van ruimte, licht en luxe maakt dit een complete en comfortabele gezinsbadkamer.





De 2e verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte en flexibiliteit. Vanaf de overloop zijn 2 extra slaapkamers en de separate wasruimte bereikbaar. De wasruimte is praktisch van formaat en biedt een fijne, afgescheiden plek voor wassen en drogen. Ook is hier de warmtepomp netjes weggewerkt. Vanuit de wasruimte is tevens de vliering bereikbaar, die extra bergruimte biedt.





De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Dit is een ideale kinderkamer, tienerkamer of comfortabele thuiswerkplek.

Ook de slaapkamer aan de achterzijde is ruim en licht en beschikt over een dakkapel. Deze dakkapel loopt door in de aangrenzende wasruimte, waardoor ook deze ruimte profiteert van extra licht en een prettige ruimtelijke beleving.

Met deze extra verdieping is de woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen, samengestelde gezinnen of voor wie behoefte heeft aan extra werk- of hobbyruimte. De combinatie van ruimte, luxe afwerking en energiezuinigheid maakt ook deze verdieping volledig toekomstbestendig.



De achtertuin is ruim opgezet en vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Direct aan de woning ligt een royaal terras waar je met gemak een grote eettafel of loungeset plaatst. Via de openslaande tuindeuren loopt binnen op zonnige dagen moeiteloos over in buiten, wat zorgt voor een fijne, open sfeer.

Het gazon geeft de tuin een groene en verzorgde uitstraling en biedt volop ruimte voor kinderen om te spelen. Daarnaast is er voldoende plek voor bijvoorbeeld een trampoline, speeltoestel of extra zitgedeelte.





Achter de garage bevindt zich een ruime tuinkamer, een gezellige plek voor lange zomeravonden of een beschutte zithoek in het voor- en najaar. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een barbecue en een comfortabele buitenopstelling.

De garage is ruim van formaat en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. In combinatie met de brede oprit met plaats voor ca. 4 auto's en de extra parkeerplaats in de straat beschikt deze woning over uitzonderlijk veel parkeergelegenheid. Een veelzijdige, verzorgde tuin die perfect aansluit bij het comfortabele en luxe karakter van de woning.







Bijzonderheden

- Royale en luxe afgewerkte 2-onder-1-kapwoning
- Gelegen in de jonge en kindvriendelijke woonwijk Park Centraal
- Energielabel A+++ met warmtepomp, 19 zonnepanelen en triple glas
- Oprit met ruimte voor ca. 4 auto's
- Extra eigen parkeerplaats op nabijgelegen parkeerterrein
- Uitgebouwde woonkamer met aparte werk- of studeerkamer
- 5 ruime slaapkamers voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken
- Dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde op de 2e verdieping
- Volledig voorzien van vloerverwarming en koeling
- Warmtepomp aanwezig in eigendom met 300L boiler
- Luxe woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Alle voorzieningen in de directe omgeving
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden



Plattegronden



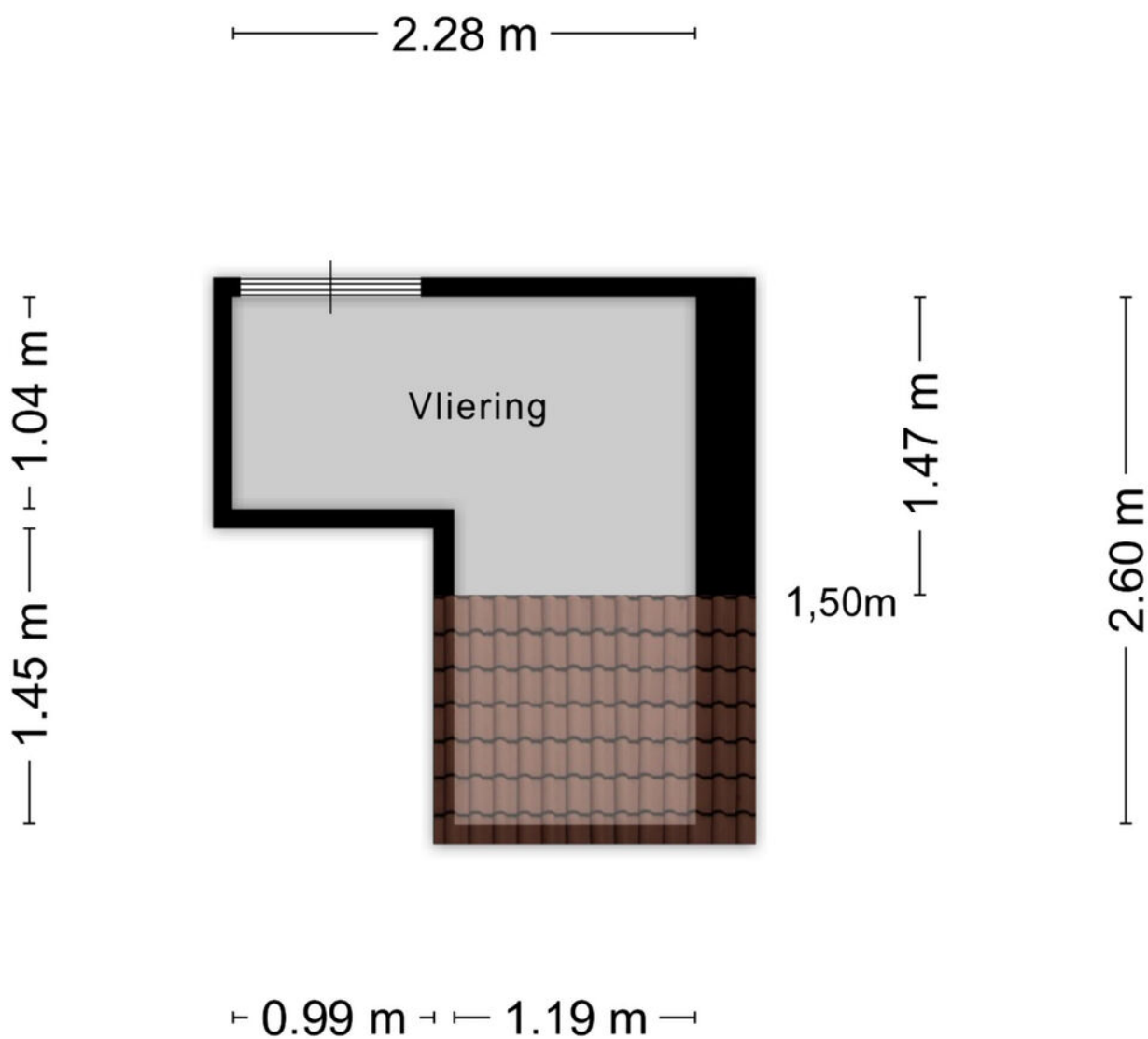
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



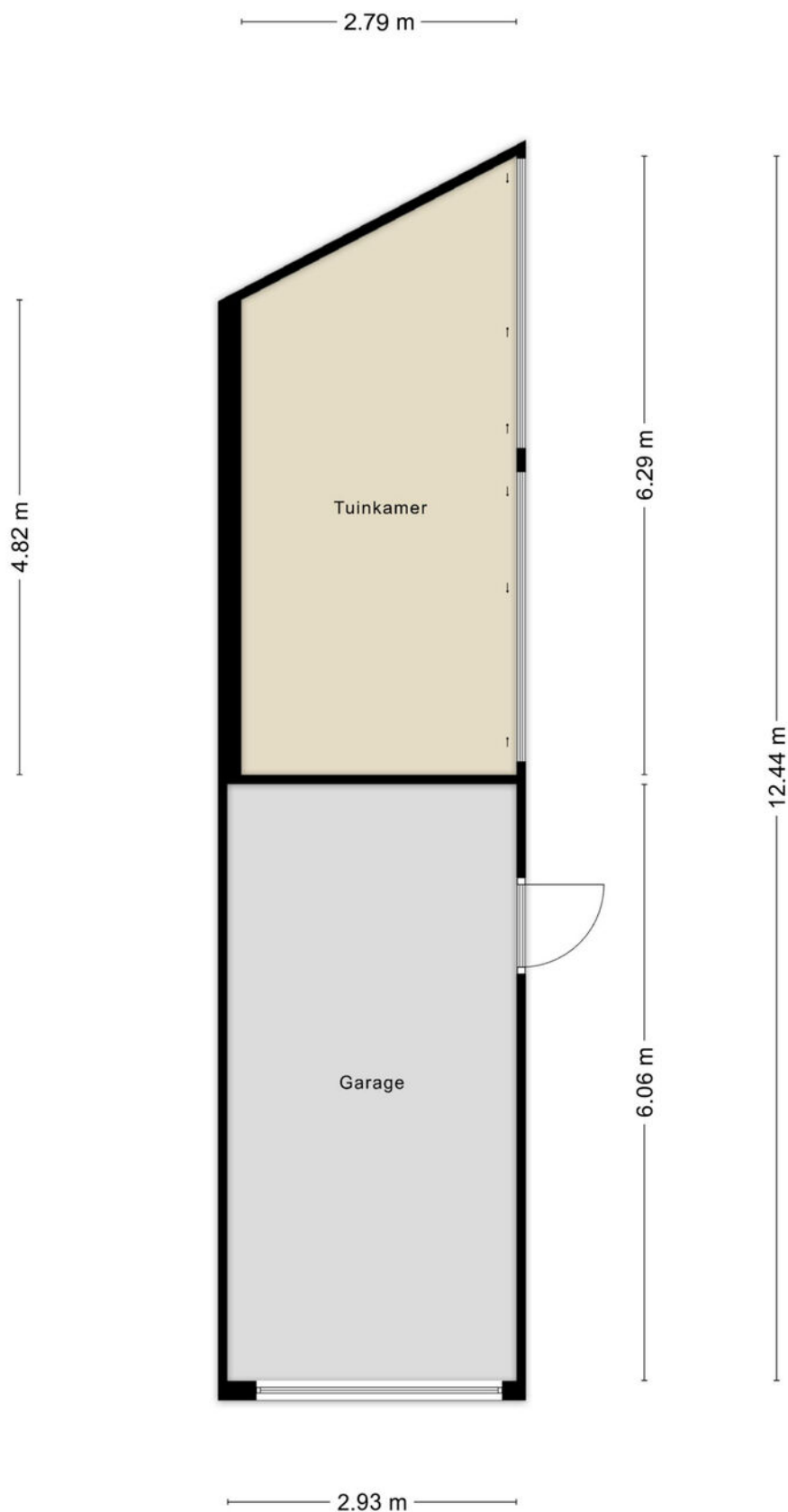
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

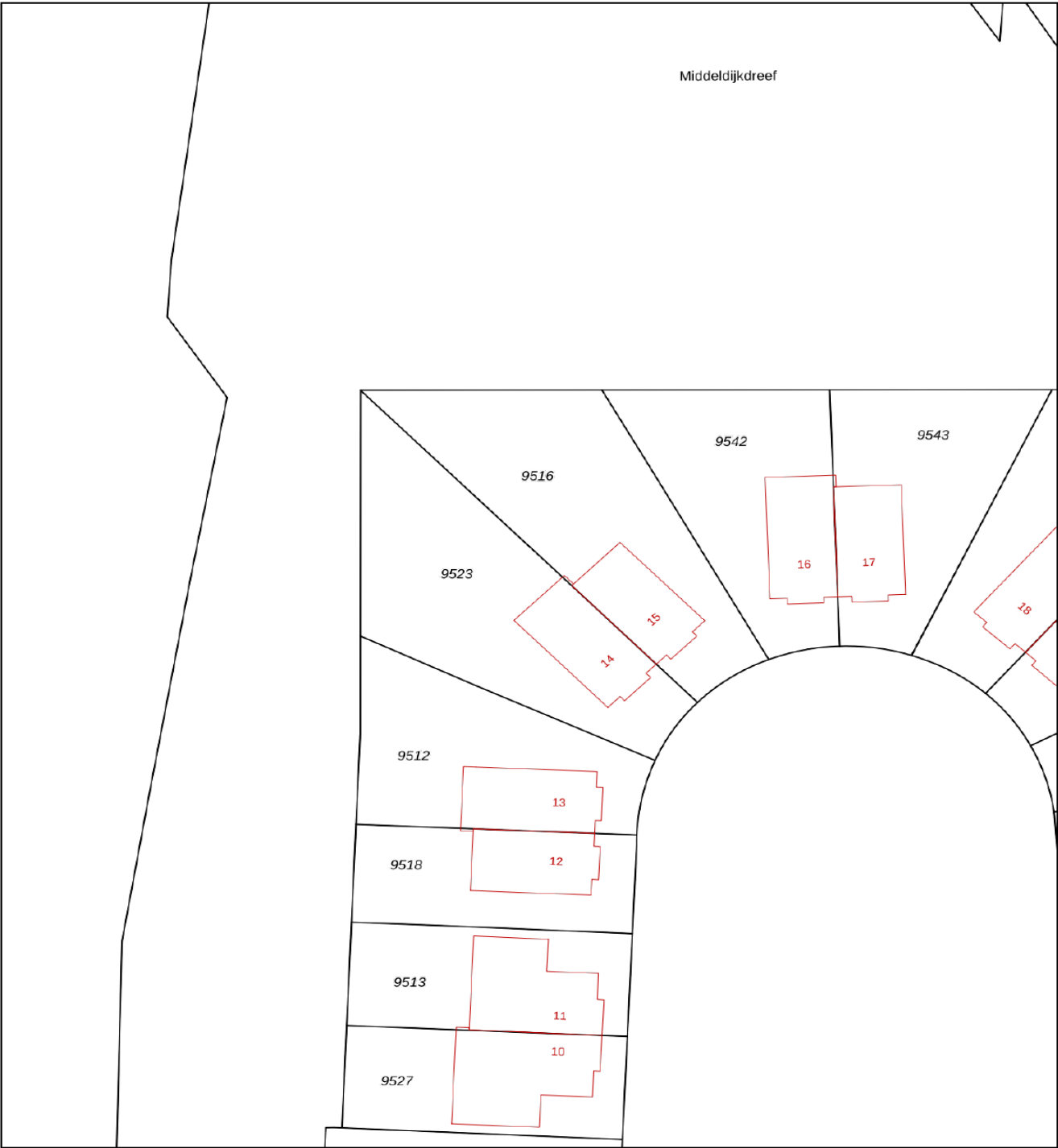
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AG

9523

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



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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen			X
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Rolluiken			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)		X	

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 bevlogen. 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

