DYNAMIS M&S makelaars POWERED BY HRS

Makelaars met verstand van zaken!



Lauwers 27

5032 ZD Tilburg | € 845.000 k.k.

Kenmerken

- Bungalow
- 150 m²
- 2 Slaapkamers
- Tilburg

Welkom in uw nieuwe thuis

013 53 592 35
tilburg@hrs.nl

www.hrs.nl



Uw contactpersonen



Paul Mols
Makelaar en taxateur

06 53 68 18 90
paul@hrs.nl



Inga Mol
Office Manager

073 80 000 08
inga@hrs.nl

> Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.



Inhoud

04 Specificaties
06 De woning
13 Tuin
16 Bijzonderheden
17 Locatie
18 Plattegrond
19 Kadastrale kaart
20 Extra informatie
25 Onze dienstverlening
26 Klanttevredenheid
27 Ons team

De woning

Een bungalow om van te genieten. Vandaag én in de toekomst.

Soms komt er een woning op de markt die meer is dan alleen een huis. Lauwers 27 is zo'n plek.
Ruim 25 jaar geleden werd deze vrijstaande bungalow met veel enthousiasme gekocht. De huidige bewoonster heeft hier jarenlang met enorm veel plezier gewoond, genoten van de rust, de privacy en de prachtige tuin.
Nu breekt voor haar een nieuwe levensfase aan en krijgt u de kans om deze bijzondere woning een nieuw hoofdstuk te geven.

Gelegen in de geliefde woonwijk De Blaak woont u hier op een rustige locatie, omringd door groen, met natuurgebieden, wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd zijn winkels, gezondheidsvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen snel bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, comfort en bereikbaarheid.







Specificaties

Vraagprijs:	€ 845.000,- k.k.	**Bouwjaar:**	1995
Woonoppervlakte:	150 m²	**Aantal kamers:**	3
Overige ruimte:	27 m²	**Aantal slaapkamers:**	2
Externe bergruimte:	6 m²	**Tuinligging:**	zuidoost
Perceeloppervlakte:	576 m²	**Wijk:**	Tilburg
Inhoud:	535 m³	**Energielabel:**	C



De woning

Deze vrijstaande bungalow biedt circa 150 m woonoppervlakte en is volledig gelijkvloers, waardoor u hier jarenlang comfortabel kunt blijven wonen. De royale woonkamer sluit aan op de zonnige tuin, waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van privacy en groen. De sfeervolle woonkeuken is voorzien van een exclusieve Italiaanse designkeuken, terwijl de badkamer is uitgevoerd met het tijdloze design van Philippe Starck. Details die de woning een stijlvolle en onderscheidende uitstraling geven. De oorspronkelijke woning is gebouwd met hoogwaardige materialen en kende destijds al een zeer luxe afwerkingsniveau.

De woning beschikt over twee slaapkamers, waaronder een bijzonder royale hoofdslaapkamer van circa 23 m met direct toegang tot de badkamer.
Een comfortabele badkamer met vrijstaand ligbad, douche en toilet.
De tweede slaapkamer van circa 7,5 m is uitstekend geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Daarnaast beschikt de bungalow over een praktische bijkeuken met de aansluitingen voor huishoudelijke apparatuur en toegang tot de aanpandige geïsoleerde garage.





























De tuin

Ook buiten is het genieten. Het perceel biedt veel privacy en een fraai aangelegde tuin waar u in alle rust kunt ontspannen. Hier geniet u in alle rust van optimale privacy, volwassen groen en meerdere fijne zitplekken in de zon of schaduw. De tuin is perfect onderhouden en vormt een verlengstuk van het comfortabele wonen binnenshuis. In de tuin en aparte stenen berging voor bijvoorbeeld tuingereedschap.

De inpandige garage en de ruime oprit zorgen bovendien voor volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning beschikt over energielabel C en is degelijk gebouwd met isolatievoorzieningen die bijdragen aan comfortabel wonen.

Bent u op zoek naar een woning waar ruimte, rust en kwaliteit samenkomen? Een woning waar u niet alleen prettig woont, maar waar u ook de komende jaren zorgeloos kunt genieten? Dan nodigen wij u graag uit om kennis te maken met Lauwers 27.













Bijzonderheden

- Vrijstaande bungalow op toplocatie in De Blaak;
- Volledig gelijkvloers wonen, rolstoel vriendelijk;
- Royale woonkamer en luxe woonkeuken;
- Goed onderhouden;
- Inpandige verwarmde garage;
- Rustige en beschutte ligging;
- Volledig geïsoleerd;
- Bouwjaar 1995;
- Woonoppervlakte circa 150 m ;
- Perceel 576 m .
- Platdak is vervangen in 2021 en deels in 2023

Disclaimer AI-beelden: Enkele foto’s in deze presentatie zijn met behulp van AI bewerkt en dienen uitsluitend ter inspiratie. Deze beelden geven een mogelijke sfeer en inrichting weer en kunnen afwijken van de huidige feitelijke situatie.



De locatie

Wonen in De Blaak – één van de meest geliefde woonwijken van Tilburg!

De Blaak behoort al jarenlang tot de meest gewilde woonwijken van Tilburg. Dat is niet zonder reden. De wijk staat bekend om haar ruime opzet, veel openbaar groen, brede lanen en een rustige woonomgeving. Hier woont u in een wijk waar kwaliteit van leven centraal staat en waar bewoners vaak jarenlang met veel plezier blijven wonen. De gemeente omschrijft De Blaak als een populaire wijk met een hoog wooncomfort, waar mensen prettig, veilig en in een groene omgeving kunnen wonen.
Lauwers 27 ligt op een rustige locatie in de wijk, op korte afstand van de natuurgebieden De Blaak, Blaak-West, Stadsbos013 en de Oude Warande. Vanuit uw voordeur wandelt of fietst u zo de natuur in. Of u nu houdt van een ochtendwandeling, een ontspannen fietstocht of gewoon wilt genieten van rust en groen; deze omgeving biedt het iedere dag opnieuw.

Ook de dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Het winkelcentrum De Blaak, diverse medische voorzieningen, een apotheek, openbaar vervoer en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Daarnaast zijn het centrum van Tilburg, de Universiteit van Tilburg en de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Lauwers 27 is een buitenkans. Een plek waar u iedere dag opnieuw het gevoel ervaart dat u woont in een groene oase, terwijl de stad altijd dichtbij is.

Plattegrond

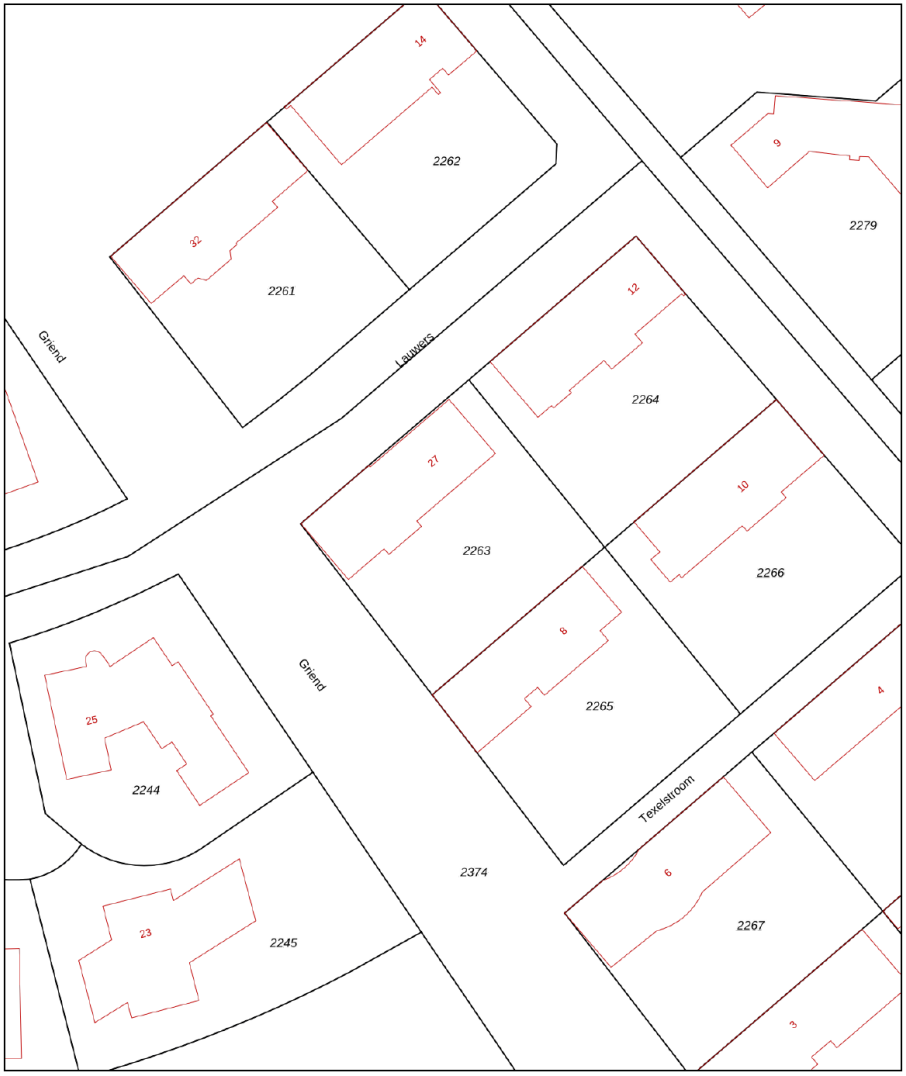
Begane grond



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tilburg



Kadastrale kaart

Gemeente:	Tilburg
Sectie:	AB
Huisnummer:	27
Perceelnummer:	2263
Grootte:	576 m

Extra informatie

Meer weten?
www.hrs.nl

Algemene voorwaarden
De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek
Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken
Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.
De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.
Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

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.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.
Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Asbest clausule

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.
Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Extra informatie

Meer weten?
www.hrs.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 16 **reviews**

funda

'Goede en duidelijk afspraken gemaakt en de verwachtingen die wij ervan hadden zijn waargemaakt. De samenwerking en contacten waren aangenaam , meedenken met potentiele kopers in inleving waren goed.'

9,0 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 2 juni 2024

'Ik ben gewoon heel erg tevreden. Goed advies, goede communicatie, prettige mensen en ook heel fijn dat er echt meegedacht wordt. Ik zou deze makelaar zeker aanbevelen.'

10 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 17 september 2023

Aankoop gemiddelde

8,8

Op basis van 4 **reviews**

funda

Ons team



Paul Mols RM RT
Register Makelaar en Taxateur

06 53 68 18 90
paul@hrs.nl



Ruben Greve RM RT
Register Makelaar en Taxateur

06 19 86 82 92
ruben@hrs.nl



Inga Mol
Office Manager

073 80 000 08
inga@hrs.nl



Romy Oosterling
Assistent Makelaar

013 53592 35
romy@hrs.nl



Larissa van Lindt RM RT
Register Makelaar en Taxateur

013 535 92 35
larissa@hrs.n



Maxim van de Kam
Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)

013 535 9235
maxim@hrs.nl

Aantekeningen

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!



M&S Makelaars
Saal van Zwanenbergweg 1
5026 RM Tilburg

013 53 592 35
info@hrs.nl

www.hrs.nl