



Jan Backstraat 10 08, 5021 CR Tilburg

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper

Omschrijving

Jan Backstraat 10 08, 5021 CR Tilburg

Rustig wonen in de luwte van de binnenstad, met de gezellige Piushaven en het bruisende centrum van Tilburg op loopafstand! Deze sfeervolle en verrassend ruime stadswoning ligt in een gemoedelijke straat, waar u geniet van een fijne woonomgeving met alle stadse voorzieningen binnen handbereik. De woning beschikt over een gezellige woonkamer met open keuken, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidoosten én een heerlijk dakterras op de tweede verdieping. Een comfortabel (familie)huis met verrassend veel ruimte, midden in de stad!

De woning is gebouwd in 1984, voorzien van vier zonnepanelen, beschikt over energielabel C en is volledig uitgerust met rolluiken voor ramen en deuren. Met maar liefst vier slaapkamers, een praktische bijkeuken, berging met overkapping en een eigen achterom, biedt deze woning alles voor prettig en comfortabel wonen.

Ligging:

Hier woont u op een heerlijke plek waar rust en stadse gezelligheid samenkomen! De woning ligt in een rustige, gemoedelijke straat aan de rand van het Tilburgse stadshart. Binnen enkele minuten wandelt u naar de herontwikkelde Piushaven, waar gezellige restaurants, cafés en terrassen zorgen voor een levendige sfeer aan het water. Ook de binnenstad met haar uitgebreide winkelaanbod, horeca en culturele voorzieningen ligt op loopafstand.

Aan het einde van de straat bevindt zich het groene Stuivesantplein, een ruim opgezet plein met speeltuin waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Een fijne aanvulling op deze centrale woonlocatie! Het centraal station bereikt u binnen circa tien minuten fietsen en ook de overige voorzieningen van Tilburg zijn uitstekend bereikbaar.

Parkeren in de straat gebeurt middels een parkeervergunning. Per adres kunnen maximaal drie vergunningen per jaar worden aangevraagd. De kosten bedragen circa € 160,- per auto per jaar.

Kenmerken:

Woonoppervlakte: 100 m²

Gebouw gebonden buitenruimte, dakterras: 7 m²

Externe ruimte, berging: 7 m²

Inhoud: 356 m³

Perceel: 120 m²

Bouwjaar: 1984

Indeling:

Begane grond

Via de voordeur betreedt u de lichte, compacte entreehal met meterkast, garderoberuimte en trapopgang naar de verdiepingen. De warme, massieve eiken parketvloer loopt vanuit de hal mooi door naar de woonkamer, die bereikbaar is via een sfeervolle binnendeur met glas.

De gezellige woonkamer van circa 24 m² heeft een aangename, huiselijke uitstraling dankzij de warme parketvloer, strak gestucte wanden en plafonds met sierlijsten. Aan de voorzijde is een fijne zithoek ingericht, met zicht op de rustige straat en volop ruimte voor een comfortabele bank en televisie. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, waar u tijdens het tafelen geniet van een prettig uitzicht op de groene achtertuin. Onder de trap is een praktische provisiekast aanwezig, ideaal voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen.

Aansluitend bevindt zich de open keuken van circa 8 m², die dankzij de twee afzonderlijke keukenopstellingen verrassend veel werk- en bergruimte biedt. De lichte keukenfronten combineren goed met de granieten werkbladen en de eveneens licht betegelde achterwand. De royale L-opstelling is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Tegenover deze opstelling, bij het keukenraam met fijn zicht op de tuin, bevindt zich naast een aanrechtblok ook een hoge kast voorzien van combimagnetron en vriezer. Een complete en praktische keuken waar u alle ruimte heeft om uitgebreid te koken.

Achter de keuken ligt de handige bijkeuken, die plaats biedt aan een extra koelkast of vriezer en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit hier heeft u toegang tot de achtertuin en de toiletruimte. Het toilet is, net als de bijkeuken, deels betegeld in een lichte kleurstelling en ingericht met een zwevend toilet en fonteintje.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast bevindt zich hier de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping. Een prettige indeling, waarbij de afsluitbare trapopgang tevens zorgt voor minder geluids- en warmteoverdracht tussen de woonlagen.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer van circa 11 m² biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast en kijkt uit over de straat. De naastgelegen slaapkamer van circa 5 m² is momenteel ingericht als kastenkamer, maar leent zich ook uitstekend als babykamer of thuiswerkplek.

De derde slaapkamer van circa 9 m² ligt aan de achterzijde en is momenteel in gebruik als werkkamer. Ook als gezellige kinder- of tienerkamer is dit een fijne ruimte. Alle slaapkamers en de overloop zijn netjes afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van een laminaatvloer.

De comfortabele badkamer van circa 3,5 m² bevindt zich eveneens aan de achterzijde. Deze is volledig betegeld in een lichte, tijdloze kleurstelling en beschikt over een ruime douchecabine, een zwevend toilet en een wastafelmeubel met praktische opbergruimte.

Tweede verdieping

Een verrassend ruime verdieping met een royale vierde slaapkamer én een heerlijk dakterras!

Via de afgesloten vaste trap bereikt u de tweede verdieping, die is onderverdeeld in een voorzolder en een ruime slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie (Intergas, 2017), de aansluitunit van de vier zonnepanelen en een tweede mogelijkheid voor het plaatsen van een wasmachine en droger.

Vanuit de voorzolder stapt u zo het ruime dakterras op. Een heerlijke extra buitenruimte waar u, zodra de zon de voorzijde van de woning bereikt, nog fijn kunt genieten van de middag- en avondzon. Een verrassende plek om na een drukke dag in alle rust buiten te zitten!

De vierde slaapkamer is met circa 16 m² opvallend royaal en geniet van een prettige lichtinval dankzij de ramen in de zijgevel en het dakraam aan de achterzijde. Door de ruime afmetingen is deze kamer op verschillende manieren in te richten, bijvoorbeeld als comfortabele hoofdslaapkamer, tienerkamer of combinatie van slapen en werken. Onder de schuine dakvlakken is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.

Achtertuintuin

De gezellige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is grotendeels verhard en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. Langs de zijkanten zorgen groene borders met een gevarieerde beplanting voor een sfeervolle, groene omlijsting.

Achter in de tuin staat een praktische berging van circa 7 m² met aangrenzende overkapping. Hier kunt u fietsen en eventueel een motor droog en beschut stallen. Via de brede, gedeelde achterom met afsluitbare toegang is de tuin ook rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar. Ideaal voor fietsen en het gemakkelijk bereiken van de berging.

Bijzonderheden:

- Gezellige en verrassend ruime stadswoning uit 1984
- Rustig gelegen, op loopafstand van het Tilburgse centrum en de Piushaven
- Het groene Stuivesantplein met speeltuin ligt aan het einde van de straat
- Sfeervolle woonkamer met massieve eiken parketvloer en open keuken
- Vier slaapkamers, waarvan een royale vierde op de tweede verdieping
- Verrassend dakterras met fijne middag- en avondzon
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten
- Vrijstaande berging van circa 7 m² met overkapping
- Eigen achterom via een gedeelde (afsluitbare) gang met burens
- Voorzien van 4 zonnepanelen en energielabel C
- Rollluiken voor alle ramen en deuren
- Cv-installatie Intergas, bouwjaar 2017
- Parkeren middels parkeervergunning, maximaal drie per adres

Een heerlijk huis voor wie graag de gezelligheid van de stad opzoekt, maar thuis juist wil genieten van rust, ruimte en een fijne eigen plek. Met vier slaapkamers, twee buitenruimtes en de Piushaven om de hoek, is dit een stadswoning waar u zich al snel thuis zult voelen!

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1984

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	356 m ³
Perceel oppervlakte	120 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	100 m ²
Woonkamer	24 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja, Rolluiken

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, zonnecollectoren
C.V.-ketel	Combi CV Intergas HRE (uit 2017)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	13
Tuin breedte (cm)	6
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Verzorgd





































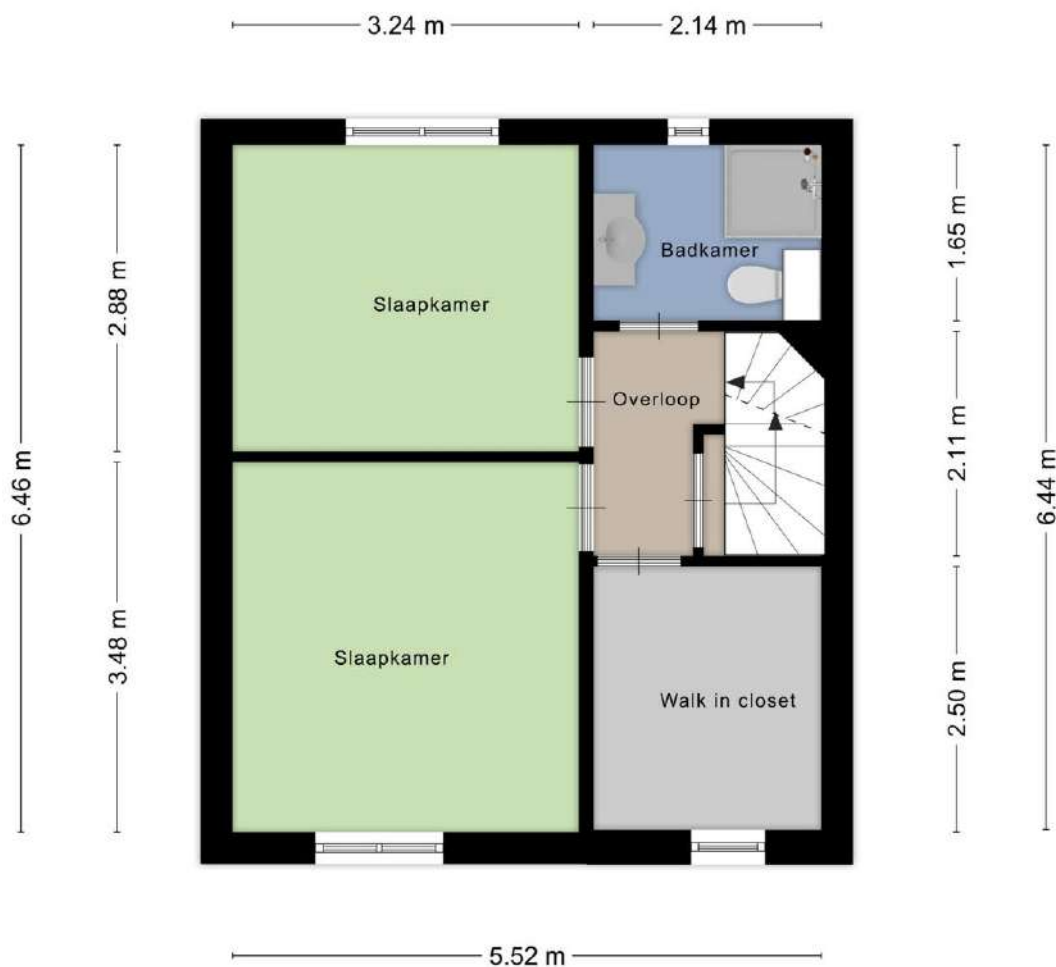


Begane grond



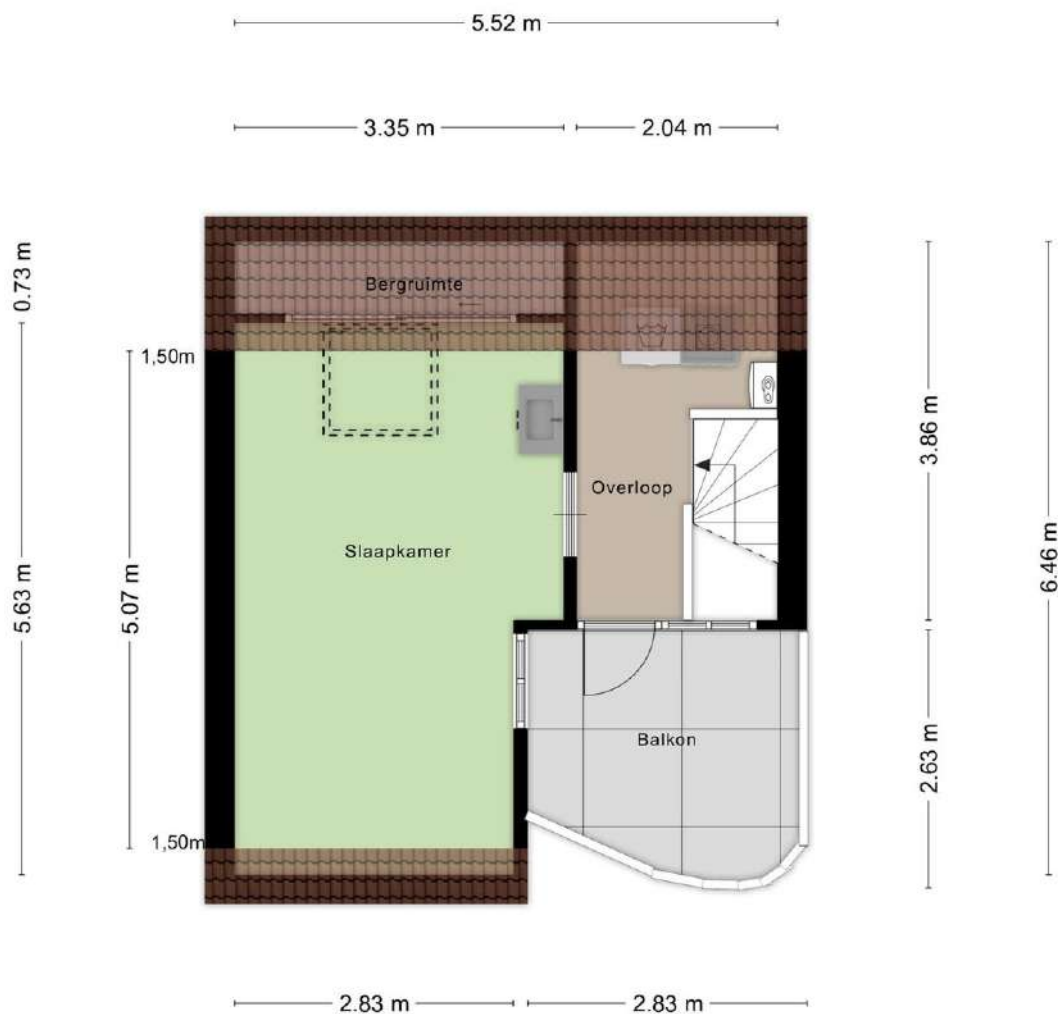
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



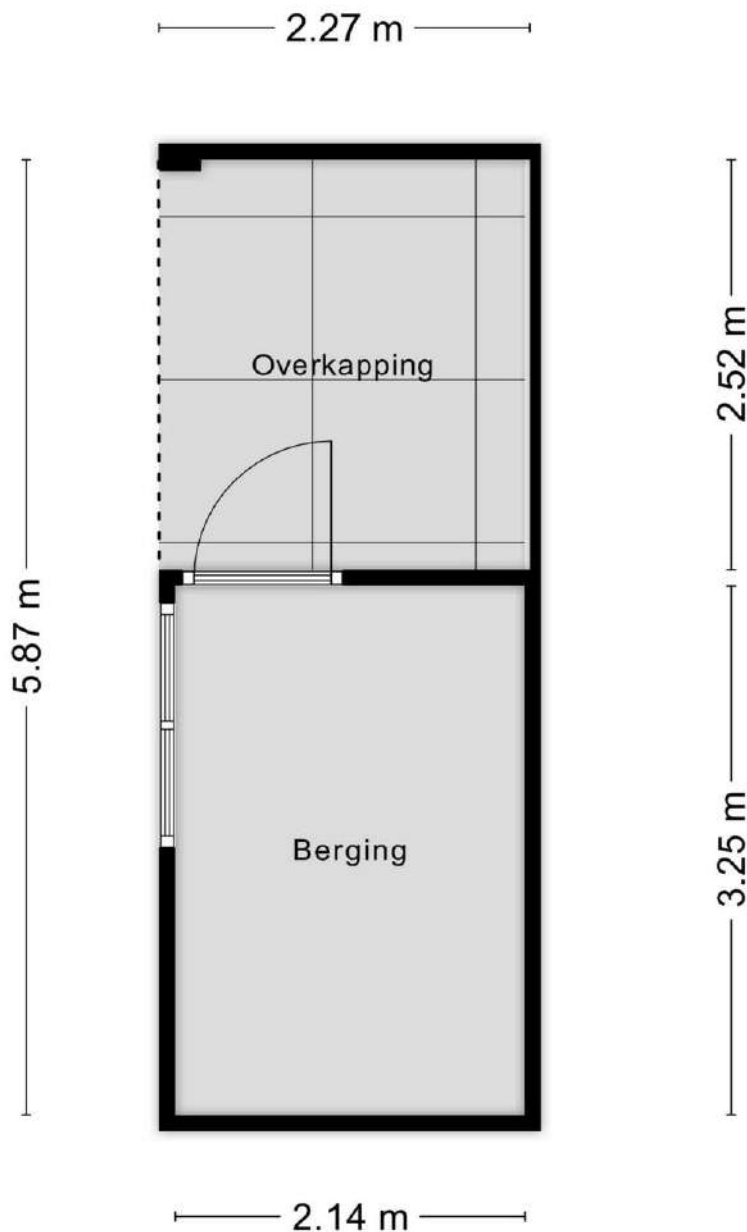
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging + Overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: J Back 10 08

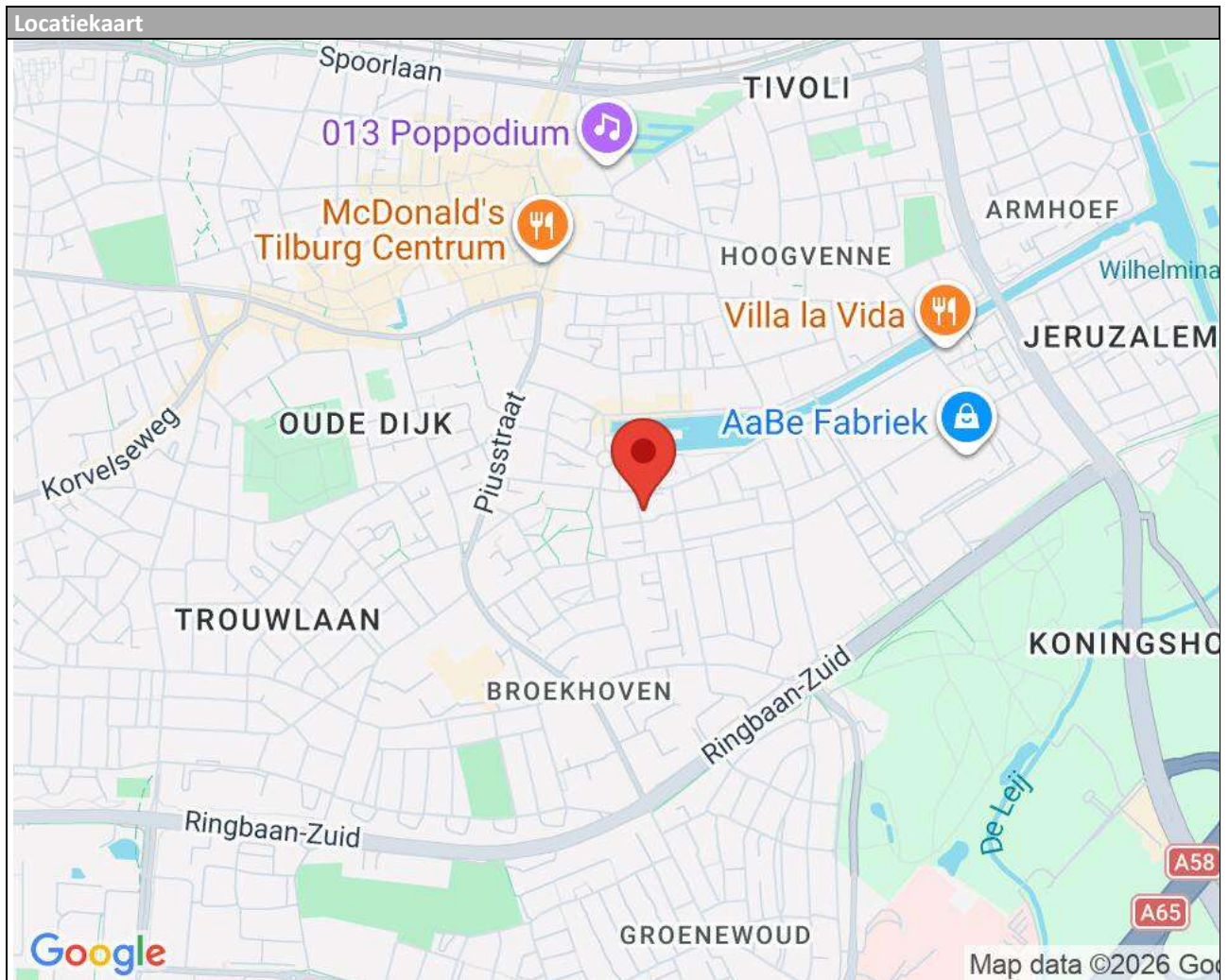


0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een overschrijdend uittreksel, geldend op 18 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie R Perceel 5330 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
---	---	---

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Jan Backstraat 10 08
Postcode / plaats	5021 CR TILBURG
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kast Kallax (Ikea)	☐	☐	☒	☐
- Kasten kleedkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Kapstok in hal	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Magnetron in 'bijkeuken'.	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Bestekstang, met haken (zonder bestek)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Algemene voorwaarden

Documentatie:

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Aan de in deze brochure vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling op de tekening kan enigszins afwijken van de werkelijke indeling. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Onderhandelingen:

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. De verkopende makelaar hoeft niet met u in onderhandeling te treden. Ook al bent u de eerste die belt voor een bezichtiging of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

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.

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.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Kroon Makelaardij conform de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte.

Ontbindende voorwaarde financiering:

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant-koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop daarmee gesloten. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde in verband met het verkrijgen van een hypotheek, kan een financiële toets door onze hypotheek-adviseur verplicht worden gesteld door onze opdrachtgever.

Asbest:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

**Hypotheeken:**

Het kopen van een huis is een ingrijpende beslissing met de nodige financiële consequenties. Het kiezen van de juiste hypotheek speelt daarbij een centrale rol. Met meer dan 90 aanbieders, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen, en ruim 500 hypotheekvarianten is er keus genoeg.

Enkele financiële adviseurs waar wij mee samenwerken kunnen u wegwijs maken in deze complexe hypotheekwereld. Met een onafhankelijk en deskundig advies, dat bovendien volledig gratis is. Zet nu de eerste stap op weg naar uw ideale hypotheek en vraag een vrijblijvend hypotheekadvies aan. Wij maken dan zo snel mogelijk een afspraak met u.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10 % van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie verstrekken.

Kroon Makelaardij
Kerkstraat 5
5061 EG, OISTERWIJK
Tel: 013-5293030

E-mail: info@kroonhuis.nl