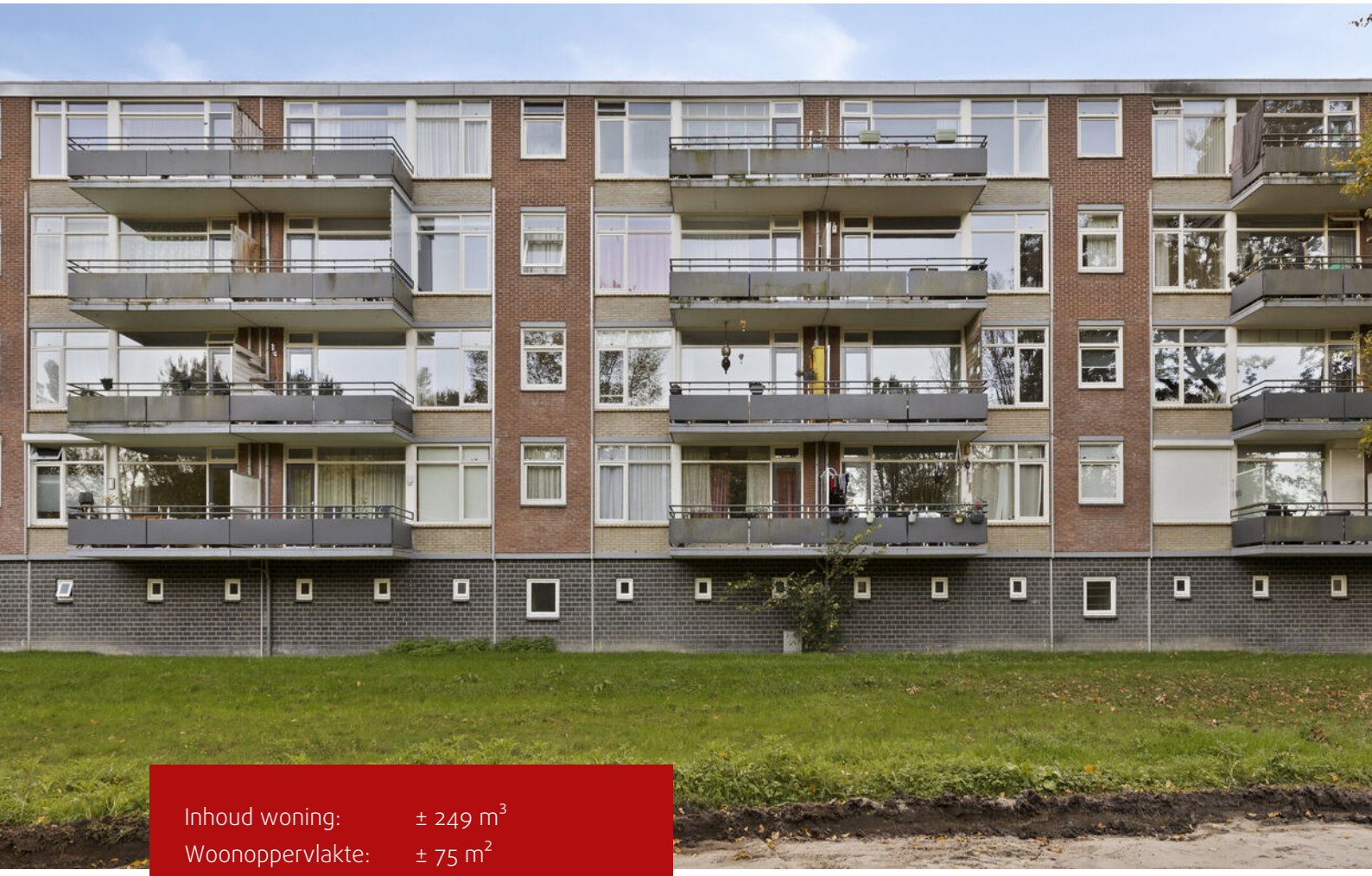
VMG Makelaars

TILBURG
Predikherenlaan 119

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 249 m^3
Woonoppervlakte:	± 75 m^2
Bouwjaar:	1965

Inleiding

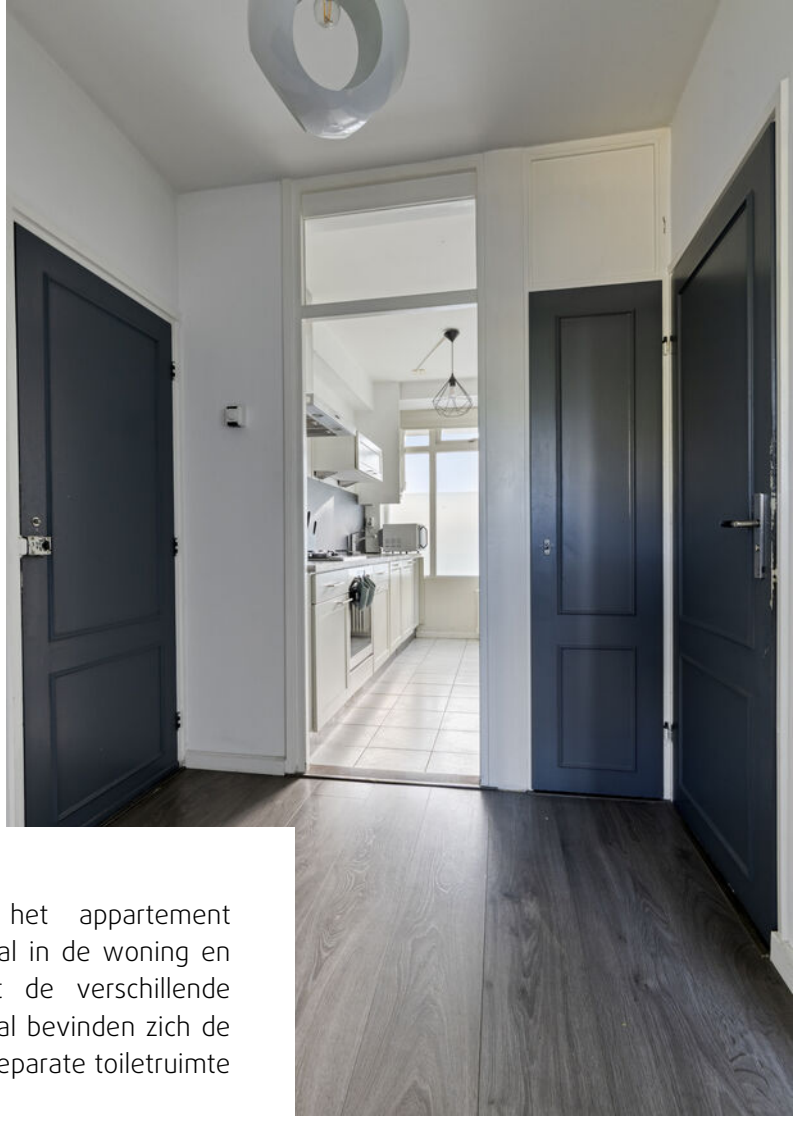
Op de 4e en tevens bovenste verdieping van een appartementencomplex, aan de rand van de Tilburgse wijk Het Zand, ligt dit 4-kamerappartement met 3 slaapkamers, een balkon met uitzicht op het groen en maar liefst 2 eigen bergingen in het souterrain. De woning biedt een praktische indeling en volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten.

Het appartement is interessant voor wie op zoek is naar een eigen woning, maar biedt ook mogelijkheden voor ouders die een woning willen aankopen voor hun studerende kind, waarbij eventueel nog 2 vrienden kunnen inwonen. Dankzij de 3 slaapkamers en de centrale ligging is het appartement voor verschillende woonwensen geschikt.

De ligging is bovendien praktisch: winkelcentrum Westermarkt, Tilburg University, diverse onderwijsinstellingen, sportvoorzieningen en station Tilburg Universiteit bevinden zich in de omgeving. Ook het stadscentrum en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Vraagprijs € 289.500,-- k.k.

Via de centrale entree van het complex, voorzien van brievenbussen, een bellentableau met camera en een intercom, bereik je met de lift of via het trappenhuis de 4e verdieping. De bergingen bevinden zich in het souterrain en zijn via een beveiligde toegang bereikbaar. De algemene ruimten en galerijen worden netjes onderhouden. Via de galerij bereik je een afsluitbaar portiek dat toegang geeft tot 2 appartementen. In dit portiek zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger van dit appartement opgesteld.



De entree van het appartement bevindt zich centraal in de woning en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. In de hal bevinden zich de meterkast en een separate toiletruimte met fonteintje.

De woonkamer is prettig licht dankzij het brede raam en biedt uitzicht op het omliggende groen. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon.

De keuken bevindt zich aan de galerijzijde en is uitgevoerd in een rechte opstelling met werk- en bergruimte. Aan de overzijde staat een vaste koelkast. De keuken is voorzien van een vaatwasser, vierpits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. De boiler is uit het zicht geplaatst achter een tussenwand.

Het appartement beschikt over 3 slaapkamers, waardoor er verschillende gebruiksmogelijkheden zijn. 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en de 3 bevindt zich aan de voorzijde, aan de galerijzijde.

De grootste slaapkamer biedt ruimte aan een 2-persoonsbed en een kledingkast. De overige kamers zijn onder meer geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer. De slaapkamer die vanuit de woonkamer bereikbaar is, kan bovendien relatief eenvoudig worden verwijderd, waardoor de indeling naar wens kan worden aangepast en de woonkamer meer ruimte kan krijgen.

ROSSIGNOL

De compacte badkamer is bereikbaar vanuit de keuken en beschikt over een wastafelmeubel en een douche met thermostatische kraan, handdouche en regendouche. De lichte betegeling wordt gecombineerd met een modern accent. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte bij de entree.

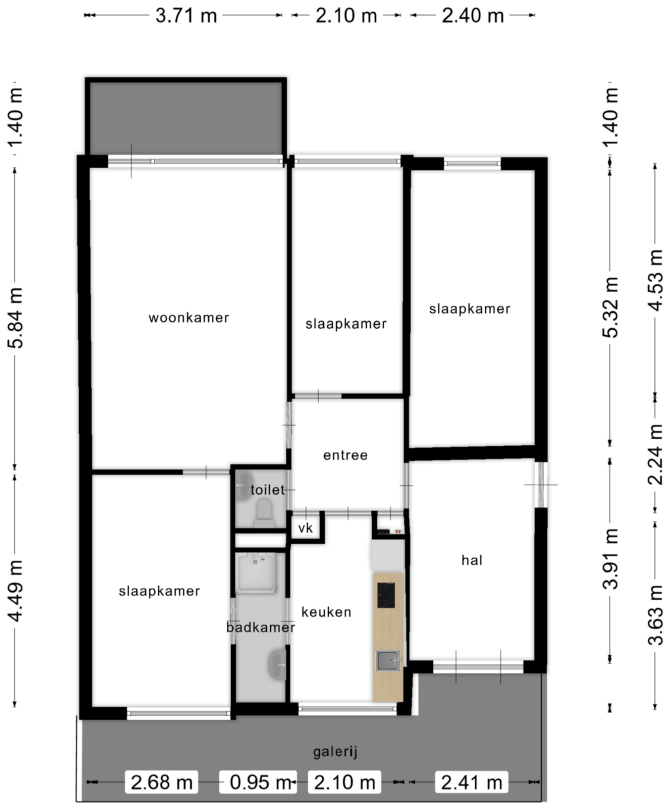
Aan de achterzijde bevindt zich het balkon, waar je uitkijkt op het groen en de bomen in de omgeving. Een fijne plek om buiten te zitten en even tot rust te komen.

In het souterrain beschik je over twee eigen bergingen. Deze bieden extra ruimte voor het opbergen van fietsen, seizoensspullen en andere zaken.

Bijzonderheden

- 3 slaapkamers, waarvan één eenvoudig kan worden verwijderd om de woonkamer te vergroten
- Balkon aan de achterzijde met uitzicht op het groen
- 2 eigen bergingen in het souterrain
- Wasmachine- en drogeraansluitingen in het afsluitbare portiek
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Verwarming via blokverwarming
- Eigen Daalderop-boiler
- VvE-bijdrage: € 214,75 per maand, exclusief voorschot stookkosten
- Voorschot stookkosten: € 135,- per maand
- Geschikt voor eigen bewoning of als aankoop voor een studerend kind, eventueel met 2 inwonende vrienden
- In de op te stellen koopovereenkomst zal gebruiken worden gemaakt van een ‘As is, where is’ clausule en een niet-bewonersclausule

Plattegronden

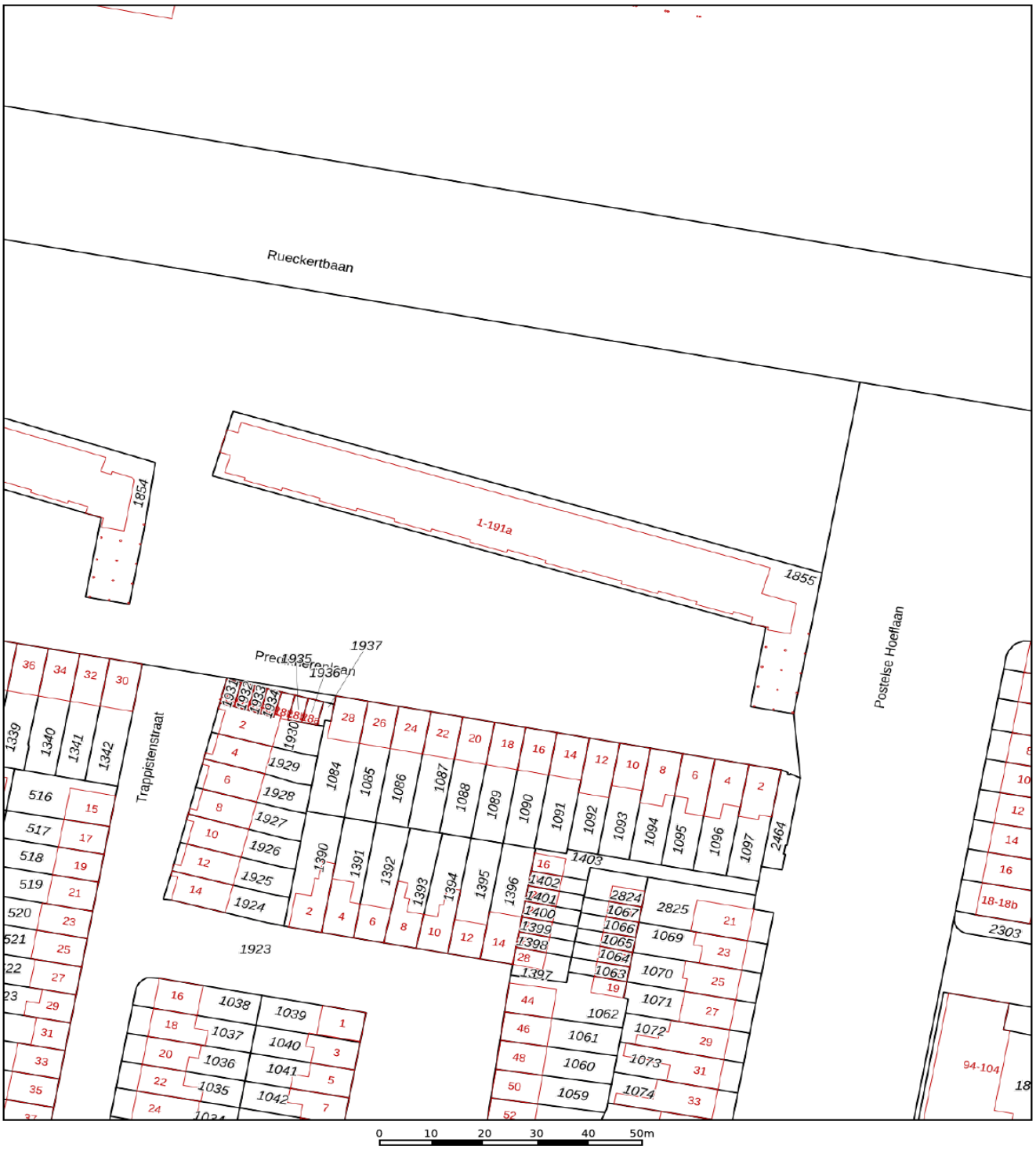


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

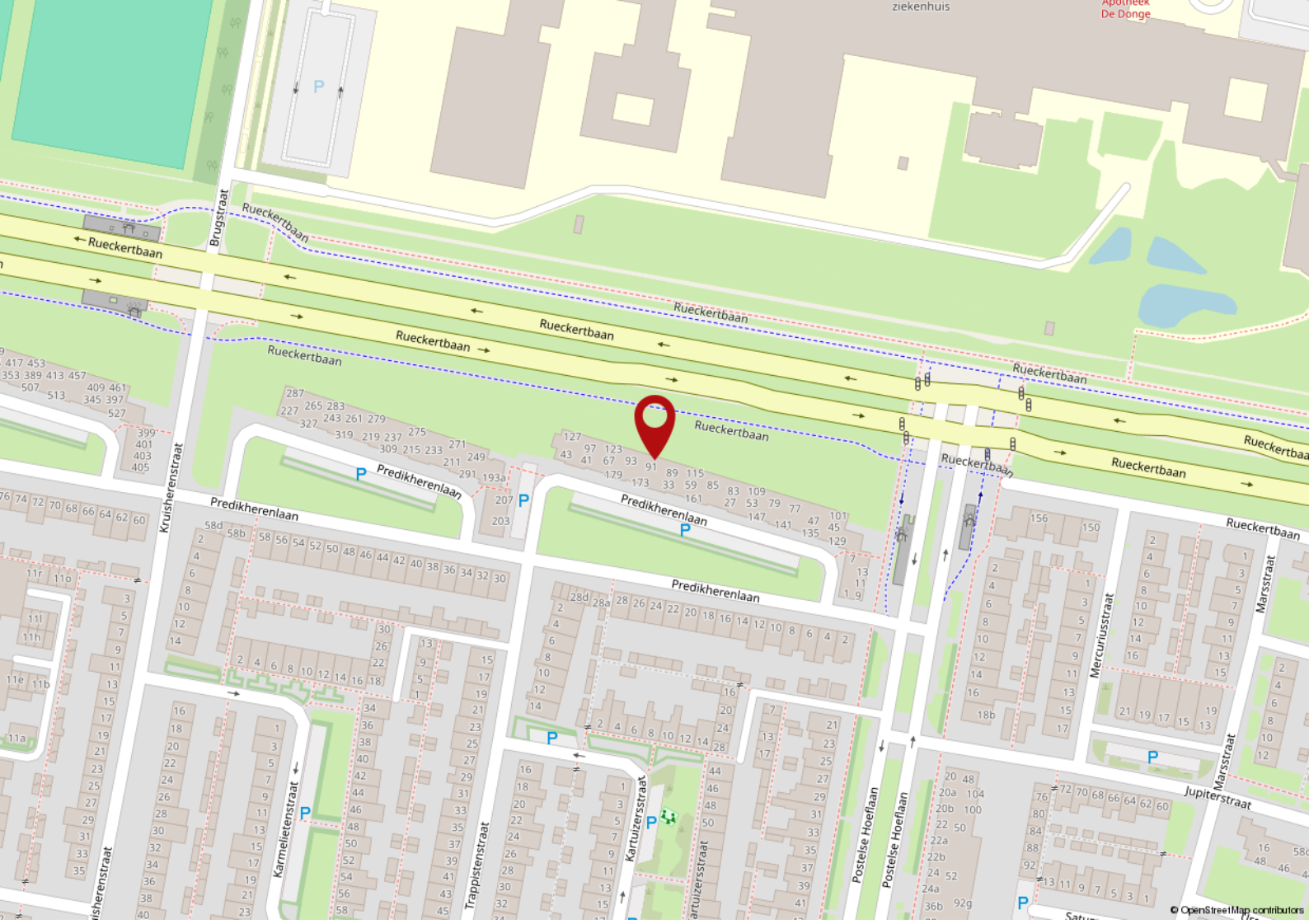
Schaal 1: 1000

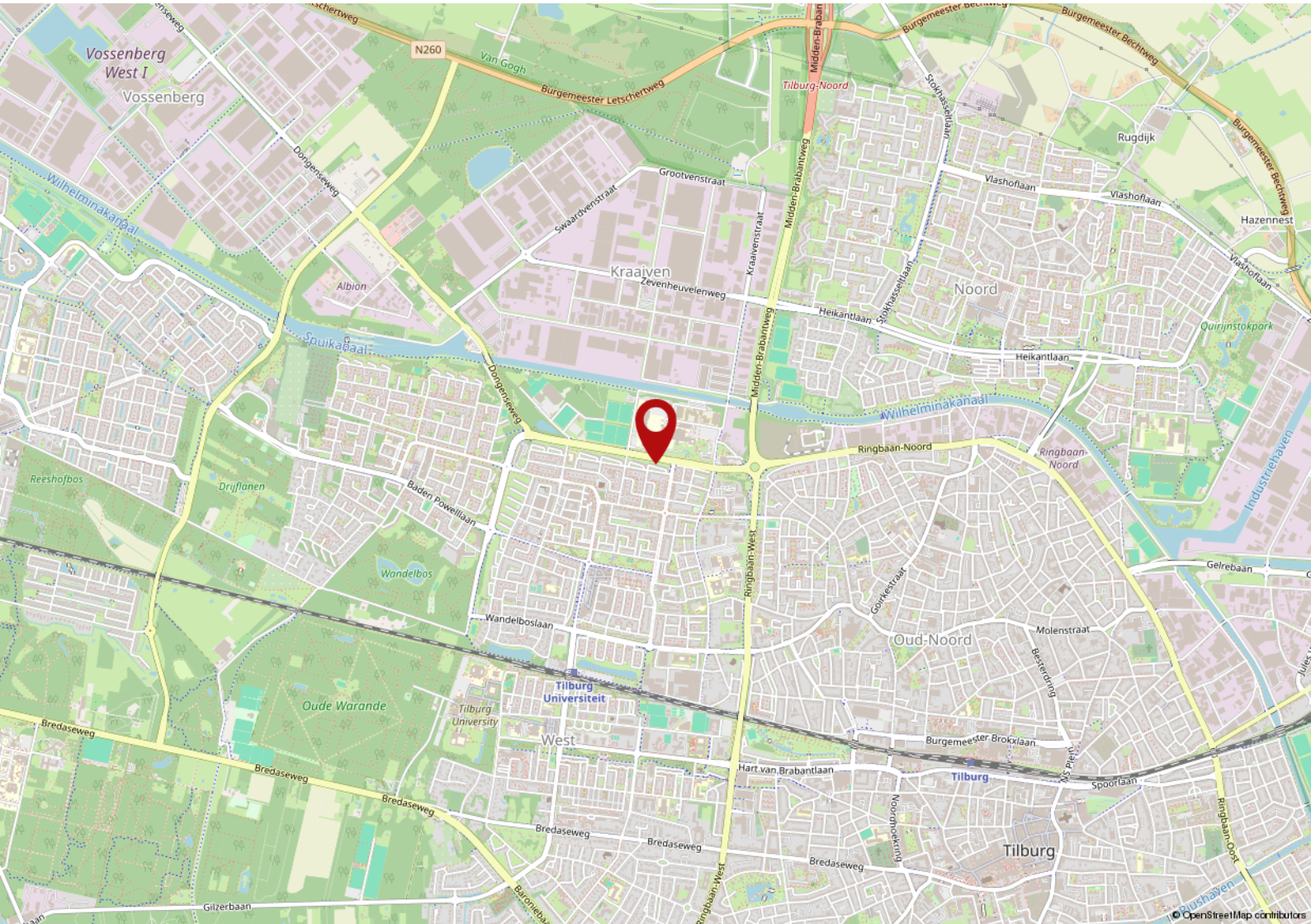
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AC
Perceel	1855

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.


ziekenhuis
Apotheek De Donge
Rueckertbaan
Brugstraat
Kruisherenstraat
Predikherenlaan
Karmelietenstraat
Trappistenstraat
Kartuizersstraat
Postelse Hoeflaan
Mercuriusstraat
Marsstraat
Jupiterstraat
© OpenStreetMap contributors


Vossenberg West I
Vossenberg
N260
Van Gogh
Burgemeester Letschertweg
Tilburg-Noord
Burgemeester Bechtweg
Rugdijk
Hazennest
Wilhelminakanaal
Dongenseweg
Grootvenstraat
Swaardvenstraat
Kraaiven
Zevenheuvelenweg
Kraaivenstraat
Midden-Brabantweg
Stokhasselaan
Vlashoflaan
Noord
Heikantlaan
Quirijnstokpark
Albion
Spuikanaal
Ringbaan-Noord
Industriehaven
Reeshofbos
Drijflanen
Baden Powellaan
Wandelbos
Wandelboslaan
Ringbaan-West
Gelrebaan
Oud-Noord
Molenstraat
Tilburg Universiteit
Tilburg University
Oude Warande
West
Bredaseweg
Burgemeester Brokxlaan
Hart van Brabantlaan
Tilburg
Spoorlaan
Noordhoekring
Ringbaan-Oost
Gilzerbaan
© OpenStreetMap contributors

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 bieders 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.

DE HYPOTHEEK SHOP

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

NVM vastgoedcert gecertificeerd NWWI funda