VMG Makelaars



TILBURG
Niers 29

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 425 m^3
Woonoppervlakte:	± 120 m^2
Perceeloppervlakte:	± 229 m^2
Bouwjaar:	1982



Inleiding

Verrassend ruime, instapklare, moderne hoekwoning met lichte woonkamer, luxe keukenuitbouw en vier (slaap)kamers in de geliefde wijk De Blaak!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met volop leefruimte, een moderne afwerking en maar liefst vier (slaap)kamers? Dan is deze verrassend ruime hoekwoning in de populaire wijk De Blaak absoluut een bezichtiging waard! Met een woonoppervlakte van circa 121 m^2, een perceel van maar liefst 229 m^2 en een fraaie uitbouw aan de achterzijde biedt deze woning volop wooncomfort.

De lichte woonkamer, stijlvolle woonkeuken met kookeiland, moderne afwerking en praktische indeling maken dit huis tot een bijzonder prettig thuis. De extra raampartijen in de kleine zij-uitbouw zorgen bovendien voor een aangename lichtinval.

Tel daar de fijne ligging in een geliefde, groene woonwijk bij op en je hebt een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen!

Vraagprijs: € 565.000,- k.k.





Begane grond:
Via de diepe voortuin, die grotendeels is aangelegd met gazon, bereiken we de entree van de woning. Aan de voorgevel bevindt zich een praktische buitenkraan en dankzij de hoekligging is de achtertuin ook gemakkelijk bereikbaar via de eigen achterom naast de woning.

Bij binnenkomst stappen we de verzorgde hal binnen, waar zich de meterkast, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de woonkamer bevinden. De toiletruimte (2024) is enkele jaren geleden volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met deels betegelde wanden, een wandcloset en een fonteintje.



Woonkamer:
De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en biedt een gezellige, lichte zithoek. De kleine uitbouw aan de zijkant vormt een leuke toevoeging aan de ruimte en zorgt dankzij de aanwezige raampartijen voor extra daglicht. Hierdoor voelt de woonkamer heerlijk licht en open aan. Een fijne plek om na een lange dag tot rust te komen!







Eetkamer:
Centraal in de woning bevindt zich de eethoek, die de woonkamer op natuurlijke wijze verbindt met de keuken. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met familie en vrienden. De praktische trapkast zorgt bovendien voor fijne extra bergruimte.

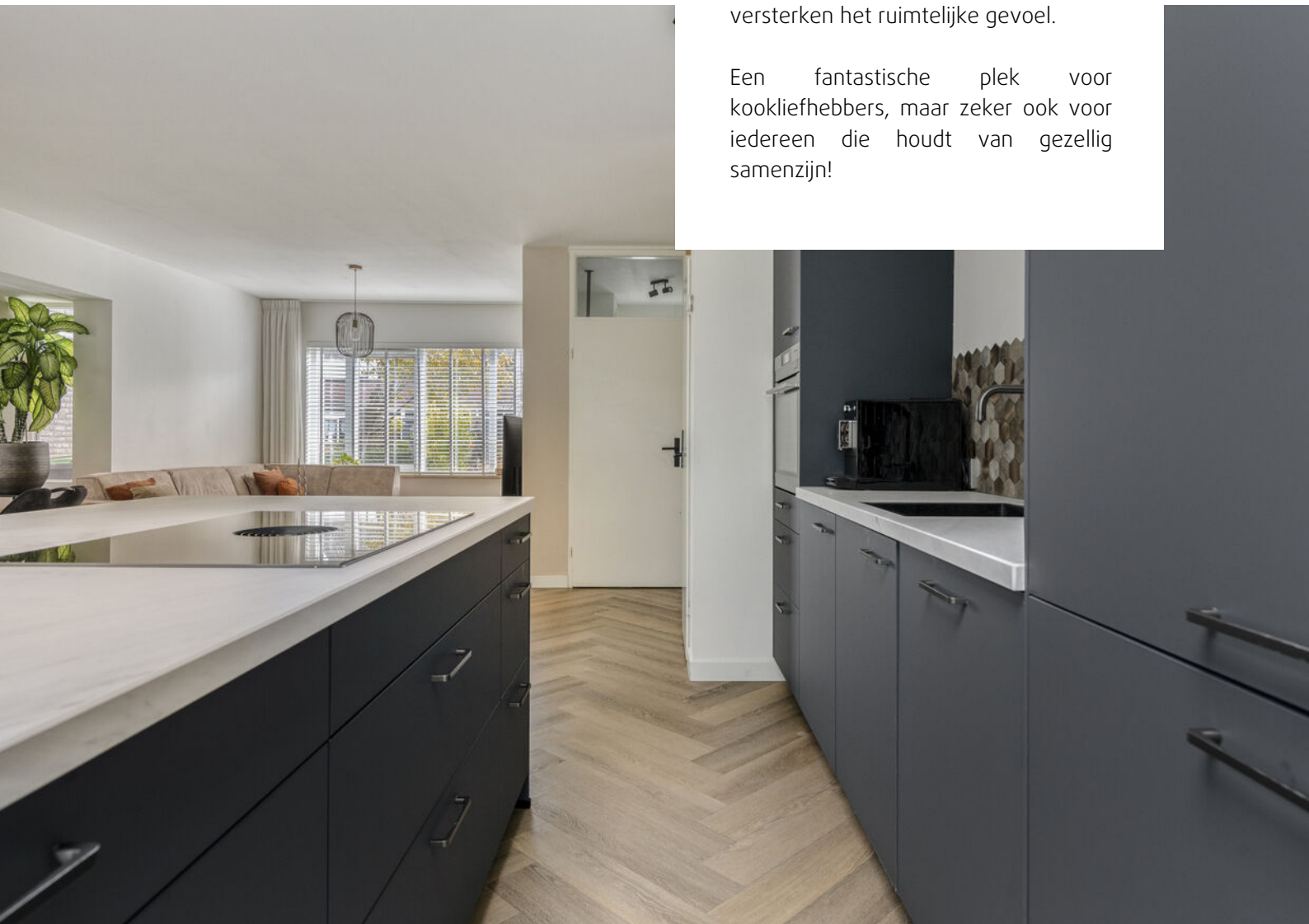
Wat direct opvalt, is de fraaie afwerking van de begane grond. De stijlvolle pvc-vloer in visgraatmotief loopt naadloos vanuit de hal door in de woonkamer en zorgt samen met de strak gestucte wanden en plafonds voor een rustige, eigentijdse uitstraling. Daarnaast is de begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming.





Keuken:
Aan de achterzijde van de woning vinden we de royale, uitgebouwde keuken (2023). De twee grote lichtkoepels in de uitbouw zorgen voor een prachtige natuurlijke lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel.

Een fantastische plek voor kookliefhebbers, maar zeker ook voor iedereen die houdt van gezellig samenzijn!

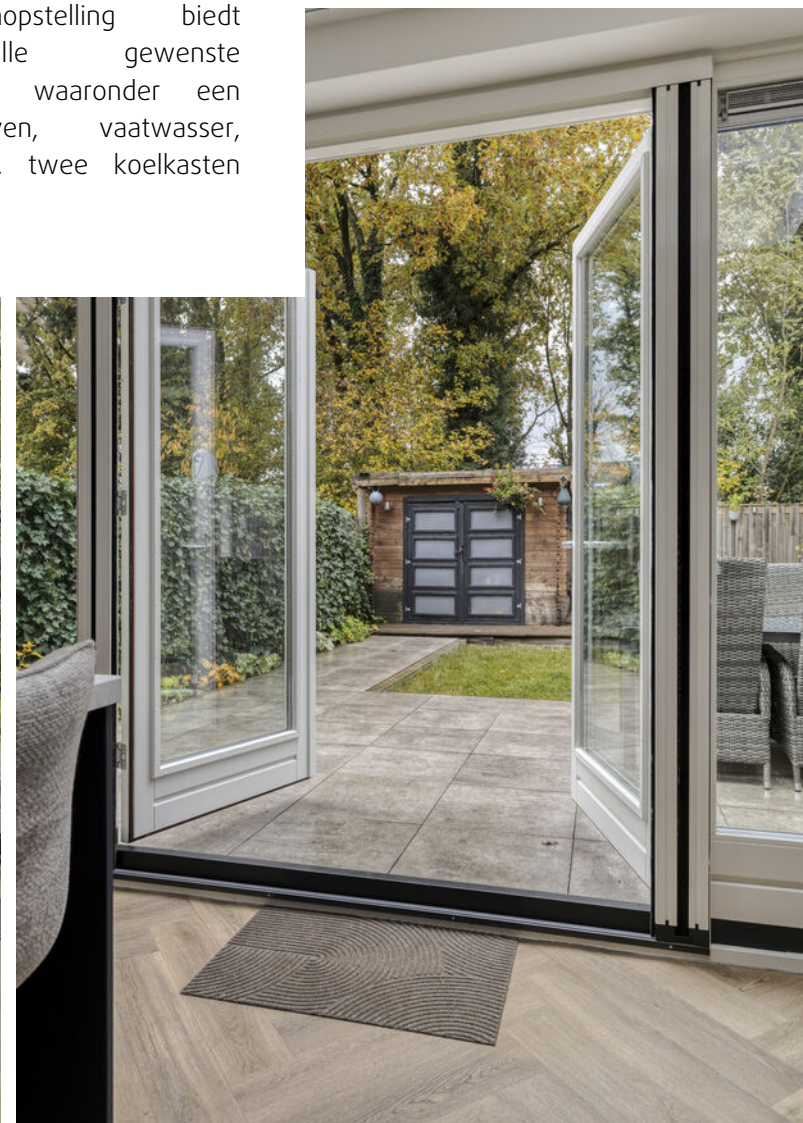






De keuken is een echte eyecatcher en beschikt over een royaal kookeiland met een stijlvol composiet werkblad, een geïntegreerde BORA-inductiekookplaat met geïntrigeerde afzuiging en volop kastruimte. De rechte keukenopstelling biedt daarnaast alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een grote stoomoven, vaatwasser, kokendwaterkraan, twee koelkasten en vriesgedeelten.











Eerste verdieping:
Via de vaste trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een nette laminaatvloer die in alle slaapkamers is doorgelegd.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een kledingkast.



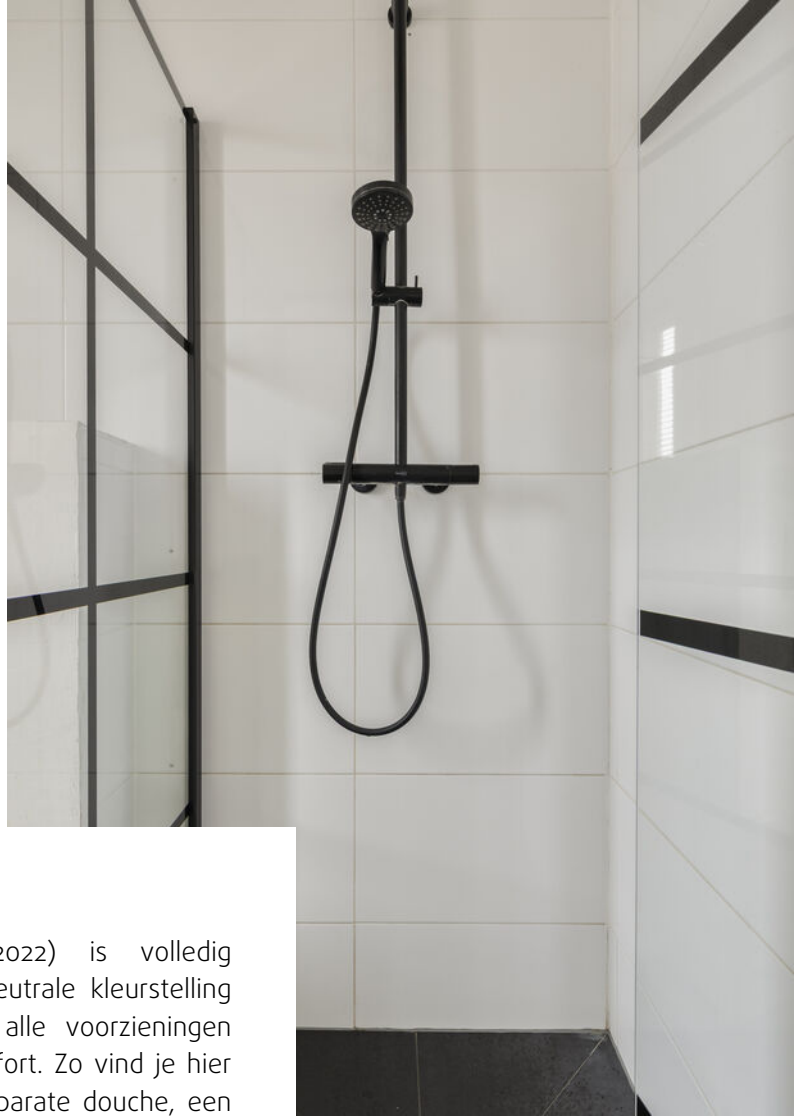




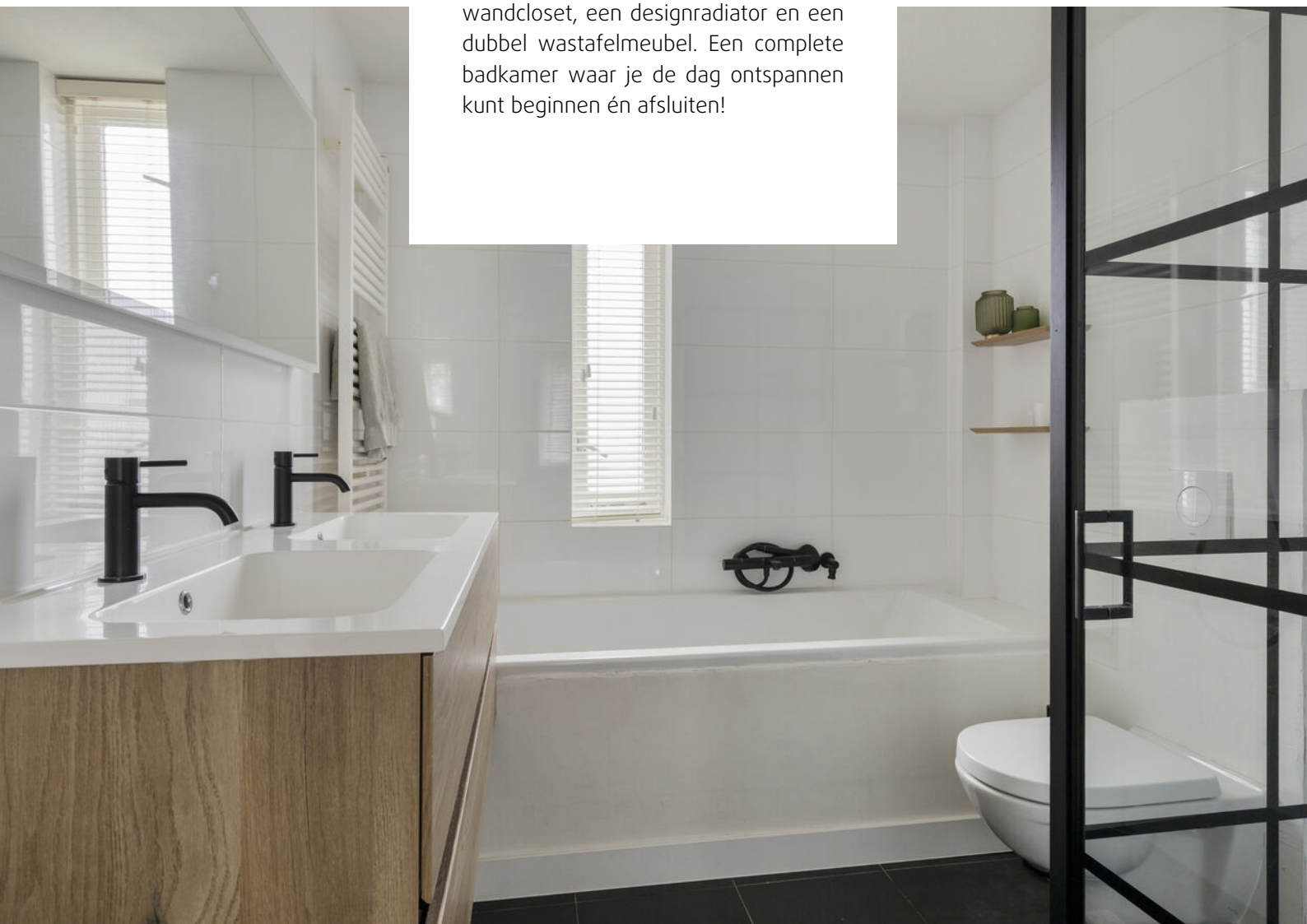
Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers. Eén daarvan is momenteel ingericht als praktische kastenkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als babykamer, thuiskantoor of hobbyruimte. De andere slaapkamer is momenteel in gebruik als kinderkamer en biedt eveneens een prettige ruimte met verschillende indelingsmogelijkheden.







Badkamer:
De badkamer (2022) is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en beschikt over alle voorzieningen voor dagelijks comfort. Zo vind je hier een ligbad, een separate douche, een wandcloset, een designradiator en een dubbel wastafelmeubel. Een complete badkamer waar je de dag ontspannen kunt beginnen én afsluiten!



Tweede verdieping:
Ook de tweede verdieping heeft verrassend veel te bieden!

Via de vaste trap komen we op de voorzolder, waar zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel bevinden.



Vanuit de voorzolder bereiken we de ruime vierde (slaap)kamer. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert deze verdieping van extra ruimte en een prettige lichtinval. De kamer is momenteel als open ruimte ingericht, maar kan desgewenst eenvoudig worden afgesloten door het plaatsen van een deurkozijn met deur.

De royale afmetingen bieden bovendien mogelijkheden om hier zelfs twee afzonderlijke kamers te realiseren. Ideaal voor een groter gezin, een rustige thuiswerkplek of een combinatie van slapen en hobby's!

Ook deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer. Achter de knieschotten is daarnaast volop praktische bergruimte aanwezig.







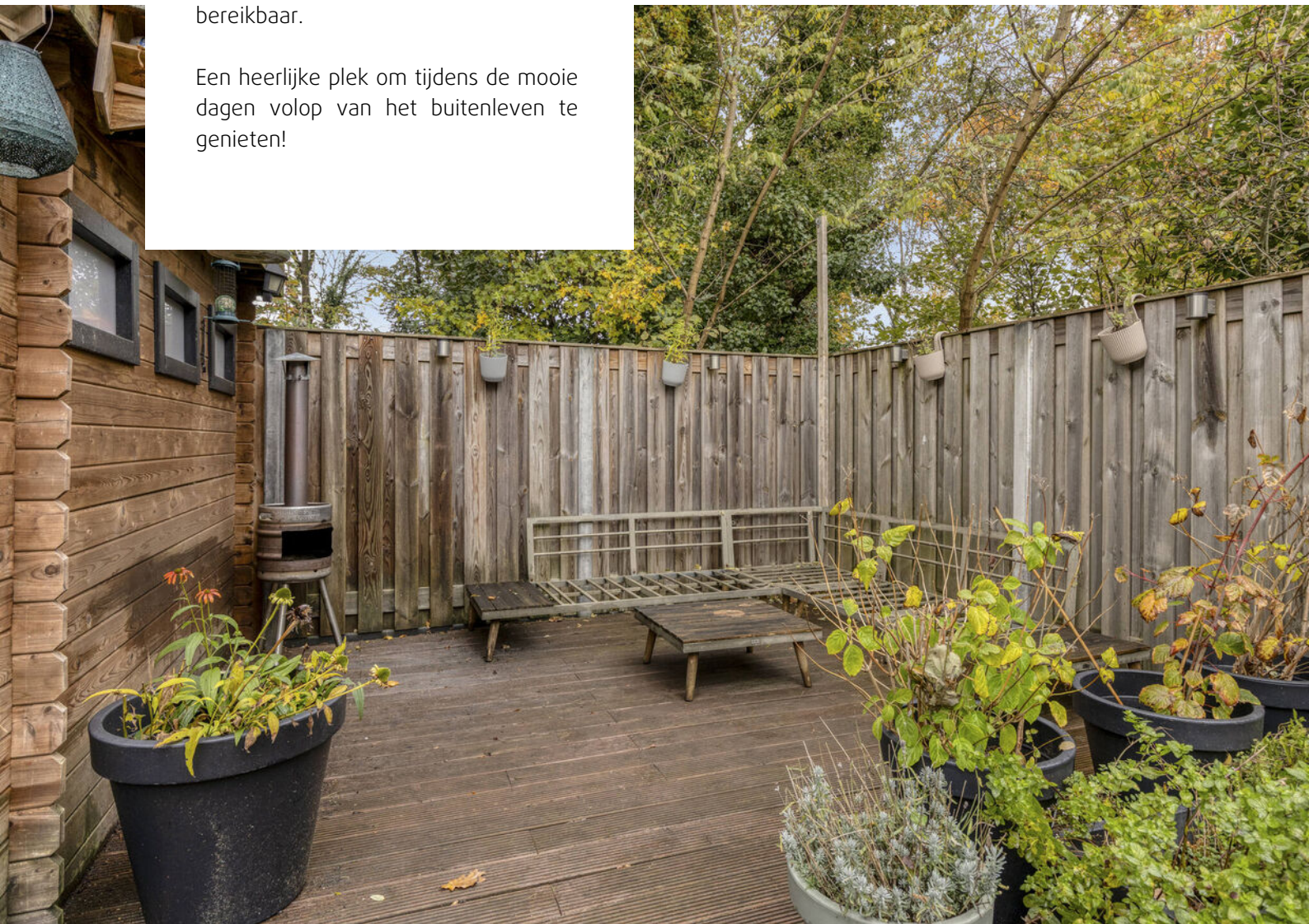
Tuin:
Ook buiten is het volop genieten! De royaal opgezette achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt alle ruimte om heerlijk te ontspannen, gezellig te tafelen of lekker buiten te spelen. In 2025 zijn de voor- en achtertuin volledig opnieuw betegeld, wat zorgt voor een verzorgde en frisse uitstraling.

De tuin is verder verzorgd aangelegd met een combinatie van twee terrassen en een gazon, waardoor er verschillende fijne plekjes zijn om van het buitenleven te genieten.
Een groot pluspunt is de vrije ligging aan de achterzijde, zonder directe achterburen. Dit zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en privacy.



Daarnaast beschikt de tuin over een praktische houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de eigen achterom aan de zijkant van de woning is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Een heerlijke plek om tijdens de mooie dagen volop van het buitenleven te genieten!









Bijzonderheden

- Keurig onderhouden woning;
- Ruime, uitgebouwde woonkamer;
- Luxe keuken;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde;
- Mogelijkheid voor vier of zelfs vijf slaapkamers;
- Vrije ligging aan de achterzijde, zonder directe achterburen;
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden



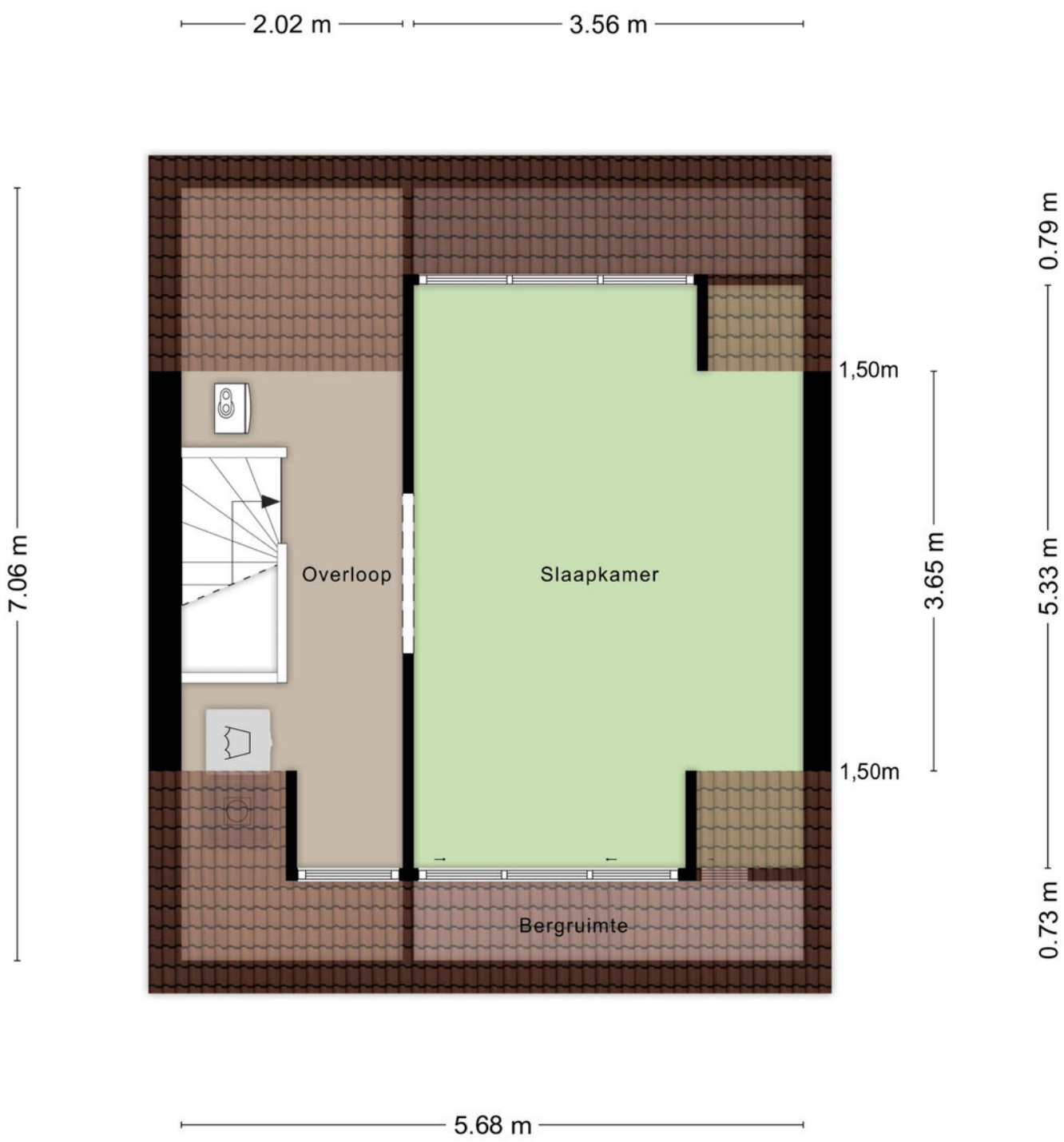
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

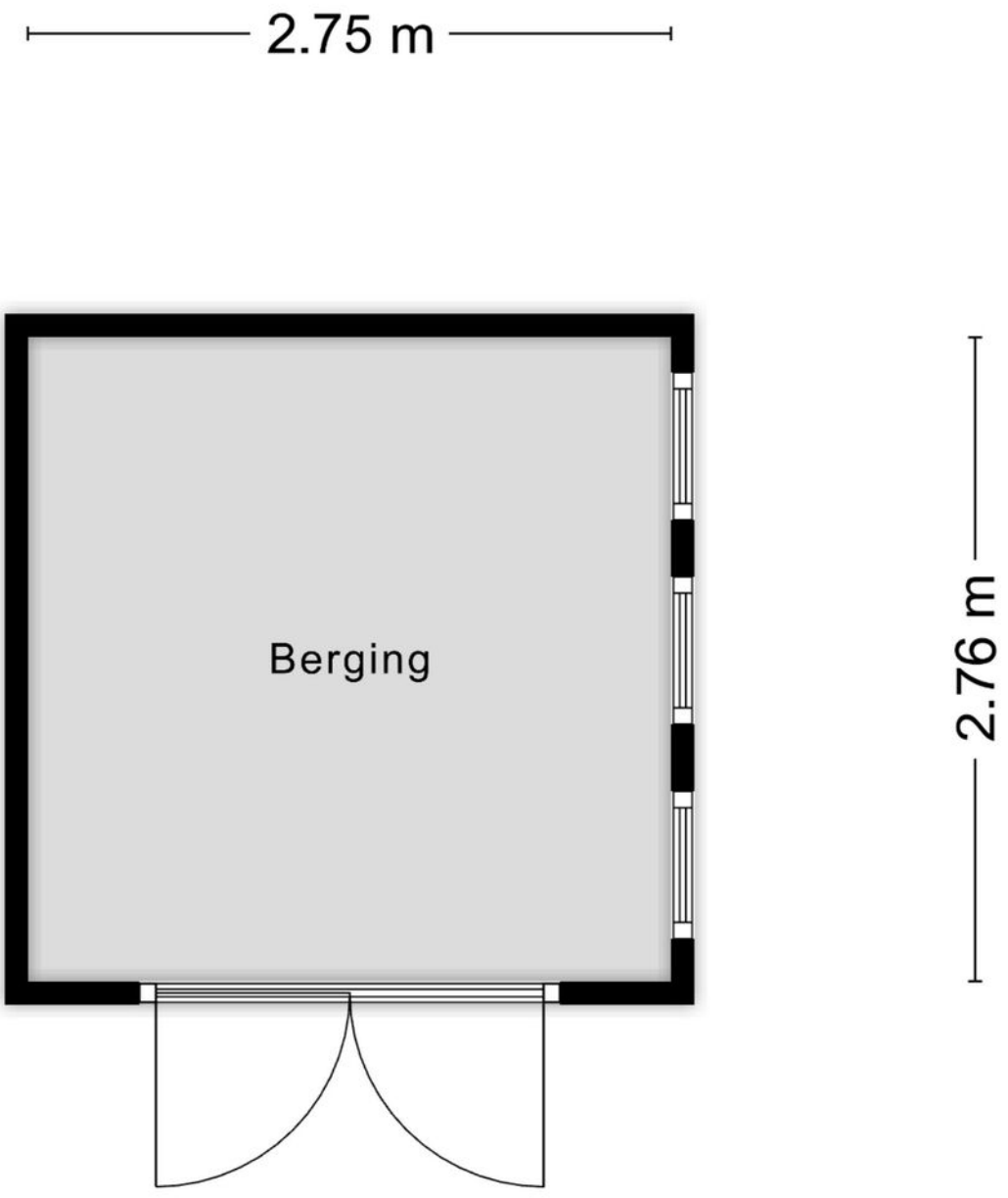
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



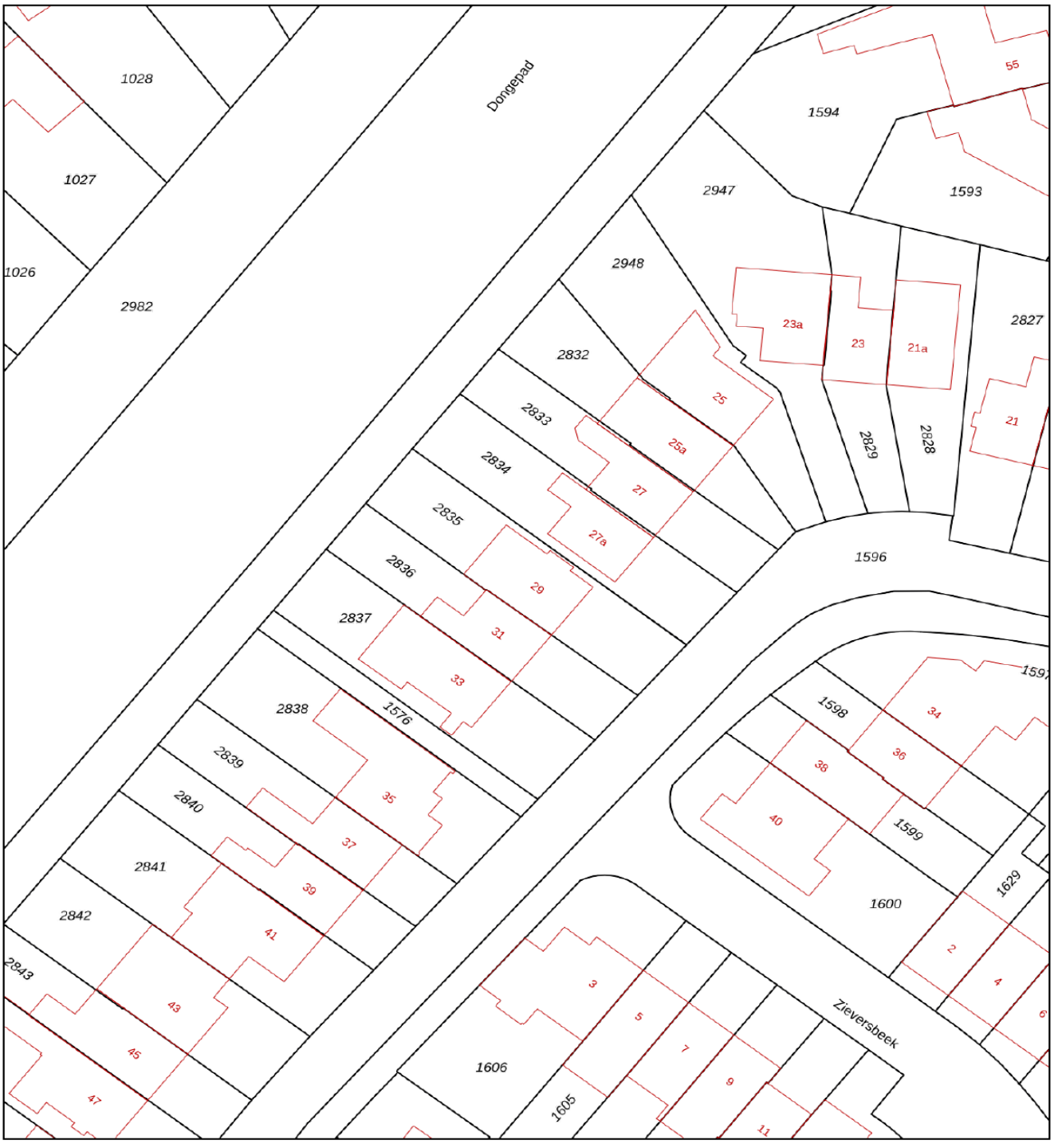
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

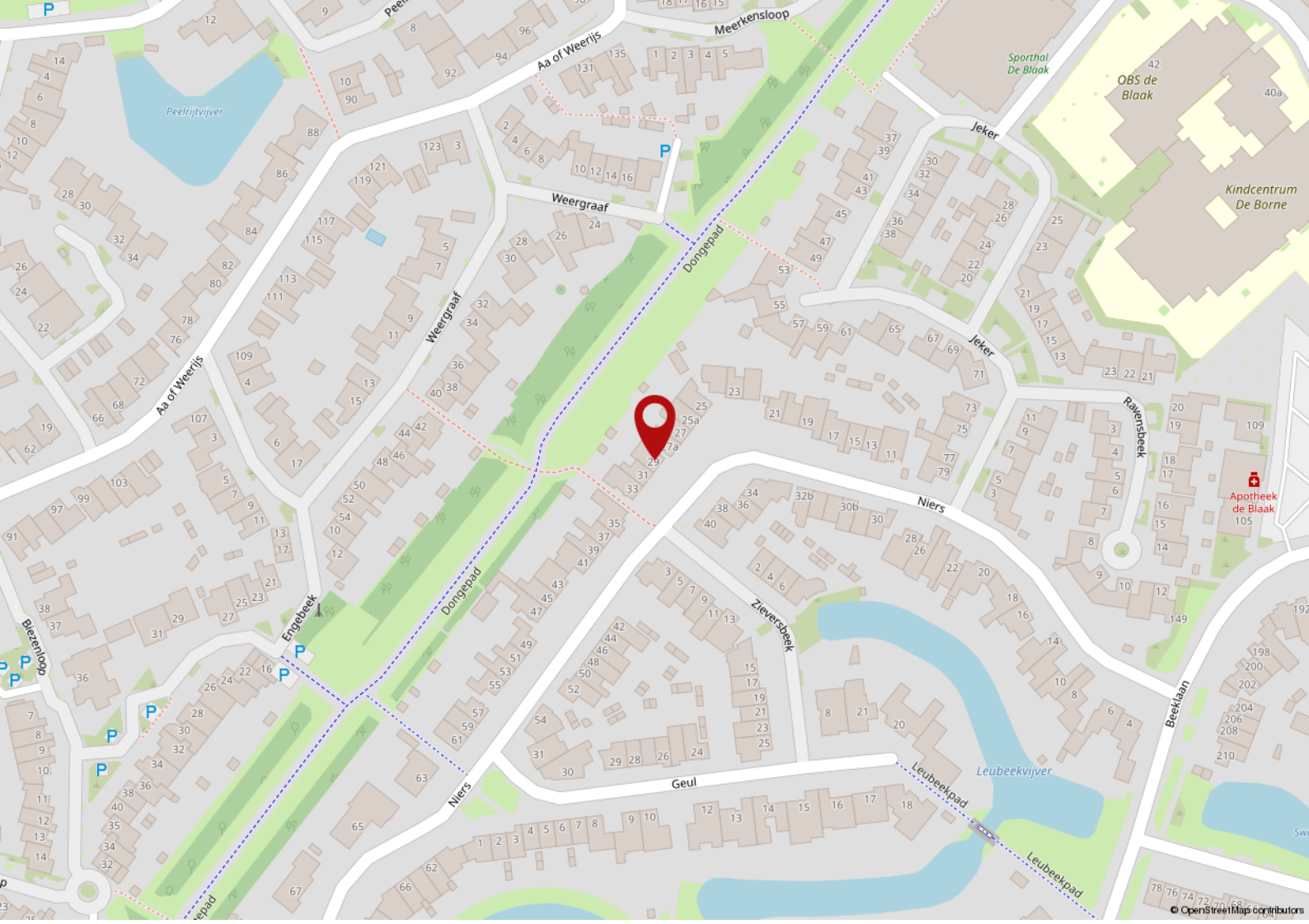
Schaal 1: 500

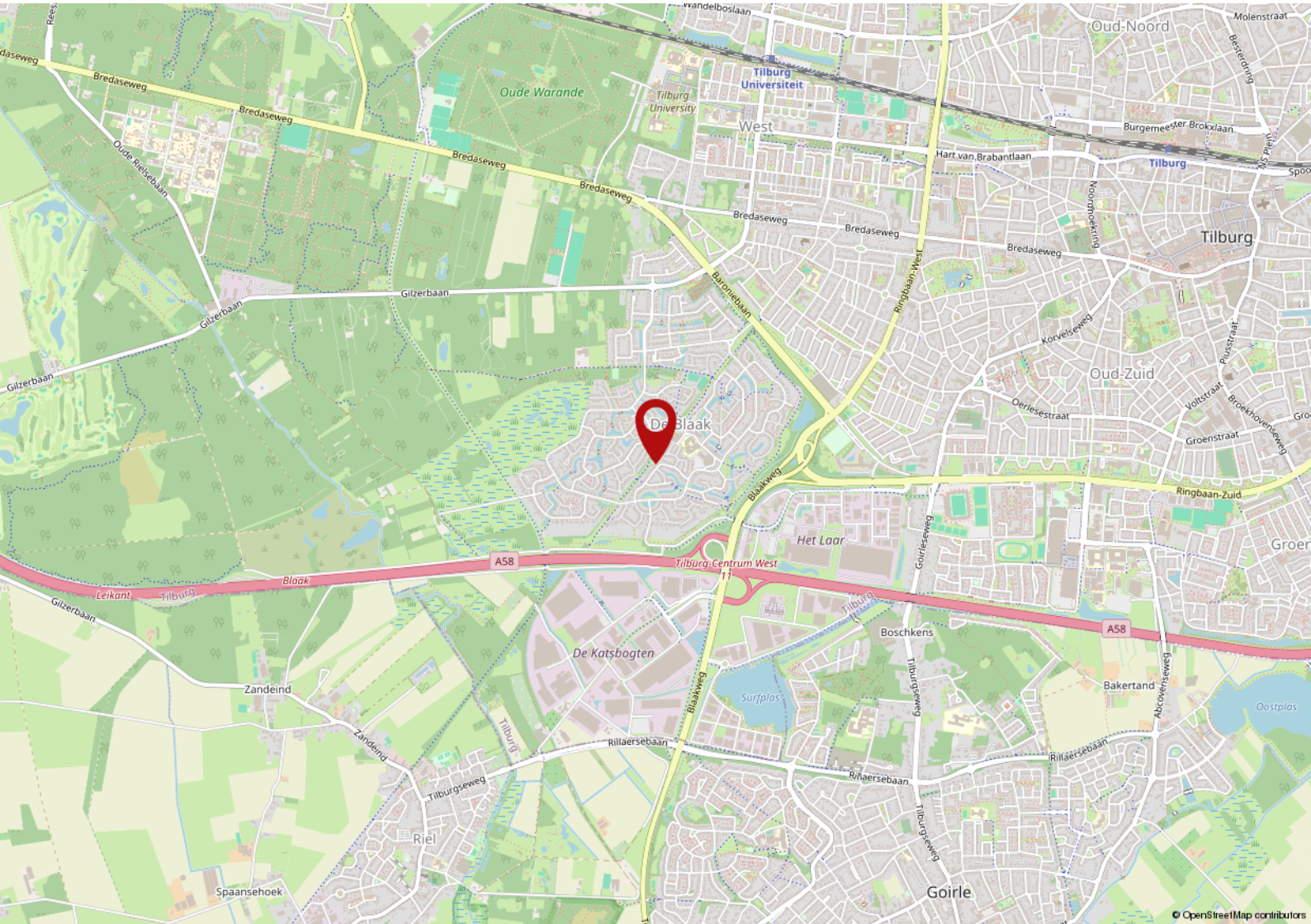
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AA
Perceel	2835

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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.


Meerkensloop
Aa of Weerijs
Peelrijtvijver
Sporthal De Blaak
OBS de Blaak
Jeker
Kindcentrum De Borne
Weergraaf
Dongepad
Ravensbeek
Niers
Apotheek de Blaak
Engebeek
Biezenloop
Zieversbeek
Beeklaan
Geul
Leubeekpad
Leubeekvijver
© OpenStreetMap contributors


Oud-Noord
Molenstraat
Bredaseweg
Oude Warande
Tilburg Universiteit
Tilburg University
West
Burgemeester Brokxlaan
Hart van Brabantlaan
Tilburg
Noordhoekring
Gilzerbaan
Baroniebaan
Ringbaan-West
Korvelseweg
Oud-Zuid
Prinsstraat
Oerlesestraat
Voltstraat
Broekhovenseweg
Groenstraat
De Blaak
Blaakweg
Ringbaan-Zuid
Het Laar
A58
Tilburg-Centrum West
Leikant
Blaak
Goirleseweg
Boschkens
De Katsbogten
Bakertand
Surfplas
Oostplas
Zandeind
Tilburgseweg
Rillaersebaan
Abcovenseweg
Riel
Spaansehoek
Goirle
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Visgraat PVC vloer begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- BORA-inductiekookplaat met afzuigkap	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barstoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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			

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 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

ENERGIELABEL