Van den Bosch
MAKELAARS

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER



49

LOOSDUINENSTRAAT TILBURG



VRAAGPRIJS	€ 489.000,- K.K.
TYPE WONING	HOEKWONING
INHOUD WONING	CIRCA 612 M^3
PERCEEL OPPERVLAKTE	319 M^2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE	CIRCA 129 M^2
BOUWJAAR	1993
VERWARMING	STADS-VERWARMING
ENERGIELABEL	A

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Loosduinenstraat 49, meer ruimte dan je verwacht, meer mogelijkheden dan je denkt

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Bij Loosduinenstraat 49 zit dat vooral in de ruimte. Een woonkamer die overgaat in een royale aanbouw, een complete verdieping met twee slaapkamers en een moderne badkamer, én een zolder waar nog volop mogelijkheden liggen. Tel daar de garage met plaats voor twee auto's bij op en je hebt een woning die op meerdere fronten weet te verrassen. Een huis waar het dagelijks leven alle ruimte krijgt en waar je bovendien nog je eigen plannen kunt realiseren.

De sterke punten op een rij:
- Gelegen in een rustige straat van de Reeshof;
- Royale leefruimte op de begane grond dankzij de grote aanbouw;
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne badkamer met inloopdouche (2021);
- Zolderverdieping met dakkapel en mogelijkheid voor een extra slaapkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van de aanbouw;
- Rolluiken door de gehele woning;
- Onderhoudsvriendelijke, volledig betegelde achtertuin;
- Garage met parkeerruimte voor twee auto's in de garage;
- Speelgelegenheden op loopafstand;
- Nabij uitvalswegen.

Indeling

Begane grond
Achter de voordeur bevindt zich de hal met het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer.

Eenmaal in de woonkamer valt direct op hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft. De royale opzet geeft de ruimte een open karakter, met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. De trapopgang is bereikbaar via een separate deur, waardoor deze mooi van het woongedeelte is afgescheiden. Onder de trap bevindt zich bovendien een kelderkast, ideaal voor spullen die je graag binnen handbereik hebt, maar liever uit het zicht bewaart.

De keuken is voorzien van een vaatwasser, inductiekookplaat, koel-vriescombinatie en combioven. Daarmee zijn de belangrijkste voorzieningen voor het dagelijkse kookgemak aanwezig.

En dan is er de aanbouw. Een ruimte die deze woning net even anders maakt. De royale afmetingen bieden volop vrijheid om er een eigen invulling aan te geven. Denk aan een grote eethoek waar iedereen kan aanschuiven, een tweede zitgedeelte of een combinatie van verschillende woonfuncties. De openslaande deuren naar de tuin maken het geheel compleet en zorgen ervoor dat je op mooie dagen de buitenruimte gemakkelijk bij het wonen betrekt.

Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig, met uitzondering van de aanbouw.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een moderne badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is royaal van formaat en biedt een prettige hoeveelheid ruimte. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens een nette kamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet. Een verzorgde ruimte waarin comfort en een eigentijdse uitstraling samenkomen.

Tweede verdieping
De zolder beschikt over een dakkapel en biedt daarmee interessante mogelijkheden voor de toekomst. Wie behoefte heeft aan een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte, vindt hier een verdieping die naar eigen wens kan worden ingericht.



OMSCHRIJVING

Daarnaast zijn op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Tuin
De achtertuin is volledig betegeld en vraagt daardoor weinig onderhoud. Een buitenruimte die je eenvoudig kunt inrichten met een fijne zithoek, een grote tuintafel of een combinatie daarvan. Vanuit de aanbouw loop je via de openslaande deuren rechtstreeks de tuin in.

In de tuin staat bovendien een stenen berging, die extra ruimte biedt voor het opbergen van fietsen, gereedschap en andere benodigdheden.

Garage
Een garage is prettig, maar een garage met plaats voor twee auto's is een bijzonder waardevolle toevoeging. Hier is niet alleen ruimte om auto's binnen te parkeren, maar zijn ook mogelijkheden voor aanvullende opslag. De garage beschikt over een elektrische deur en een wateraansluiting.

Duurzaamheid:
- Volledig geïsoleerd;
- HR+ beglazing;
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. aanbouw);
- Stadsverwarming;
- Energielabel A.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

































































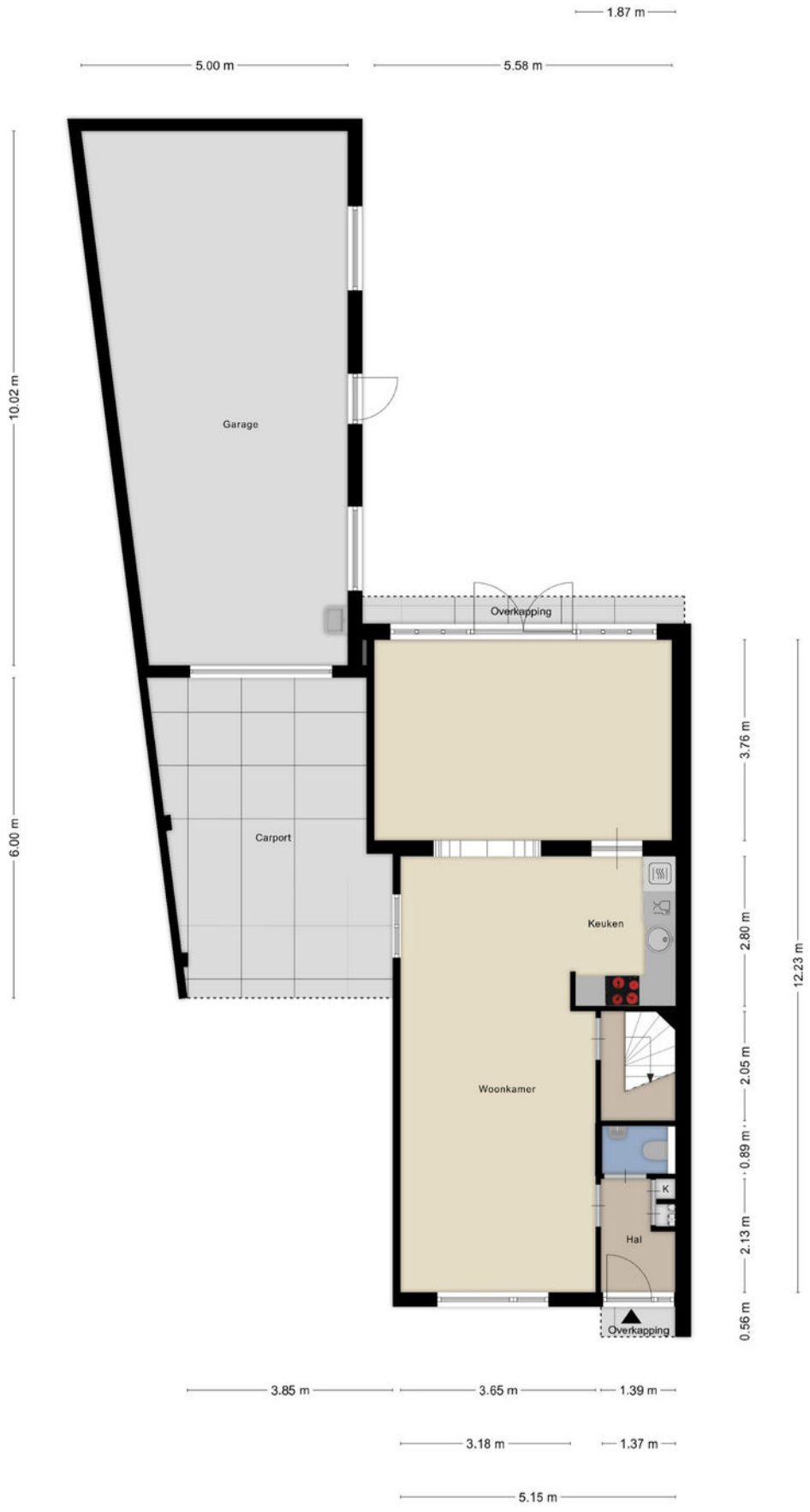


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

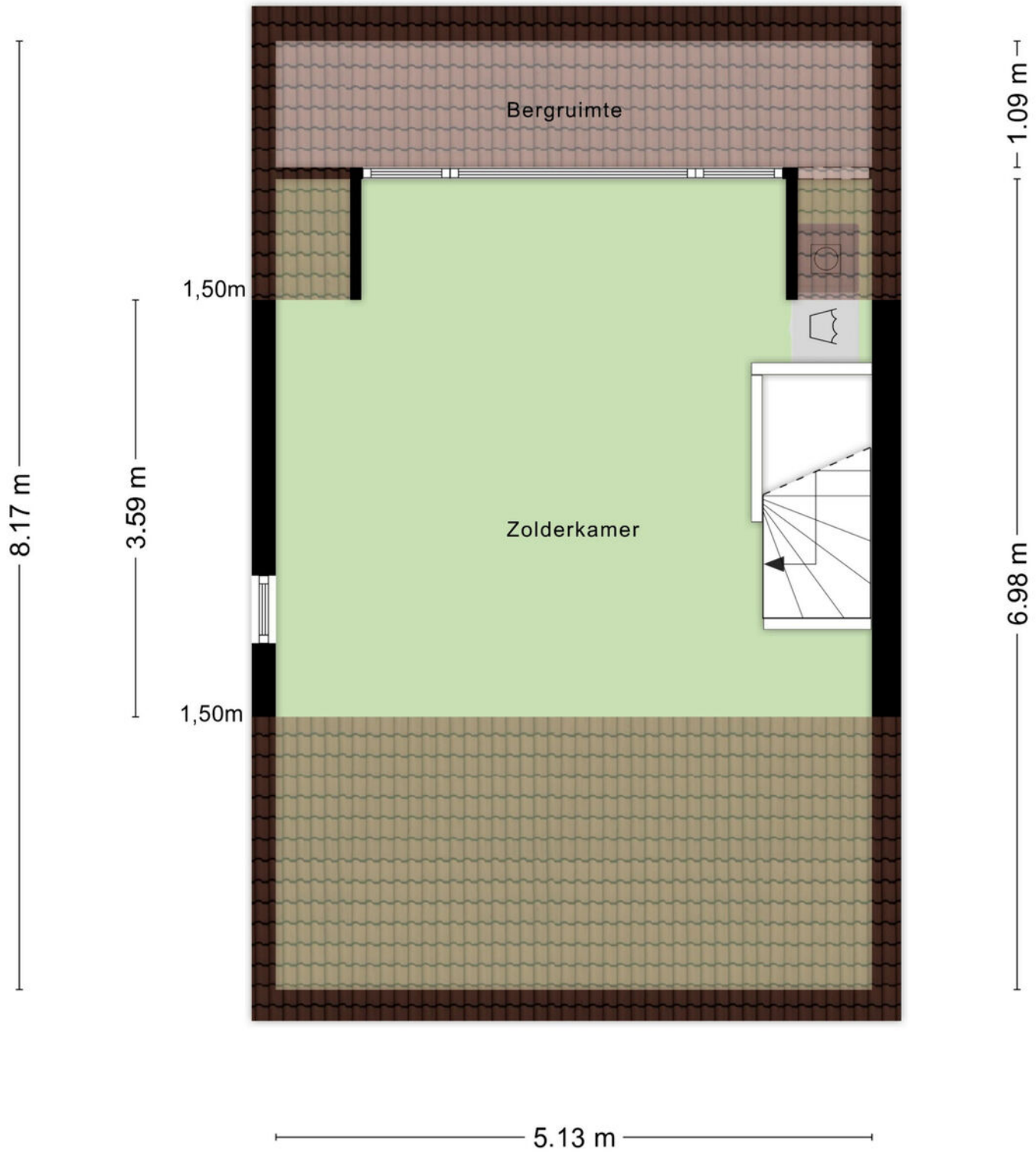
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

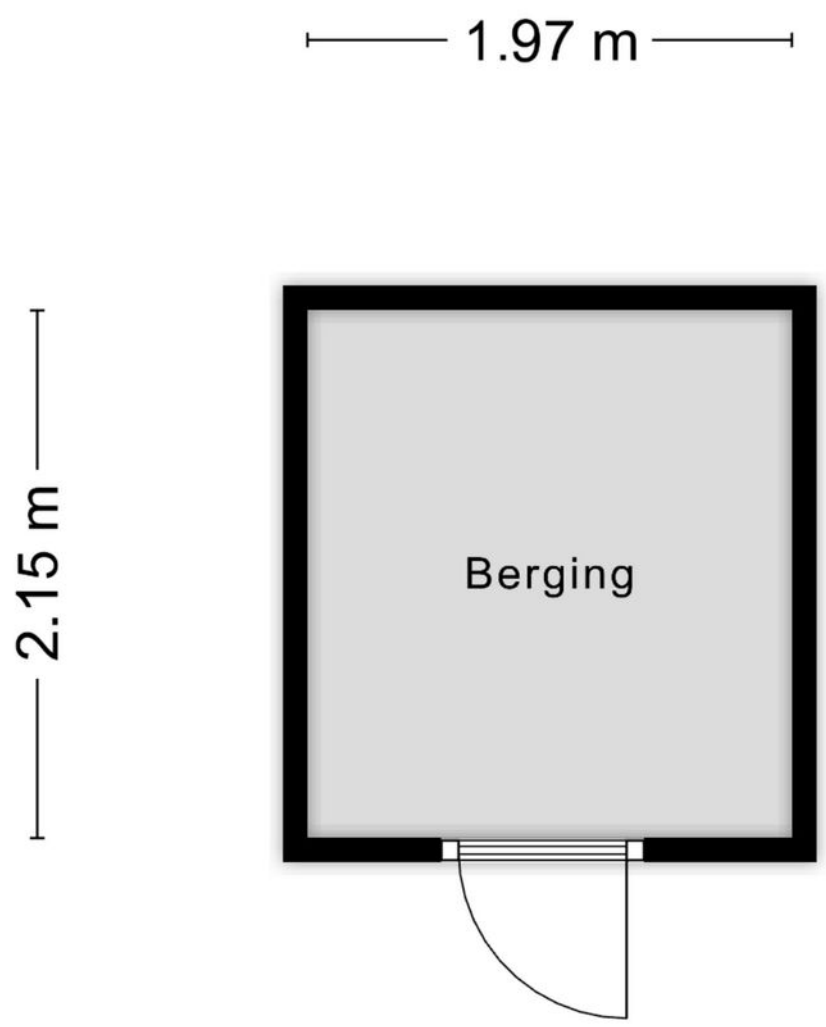
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

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: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AF
Perceel	4237

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025
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.

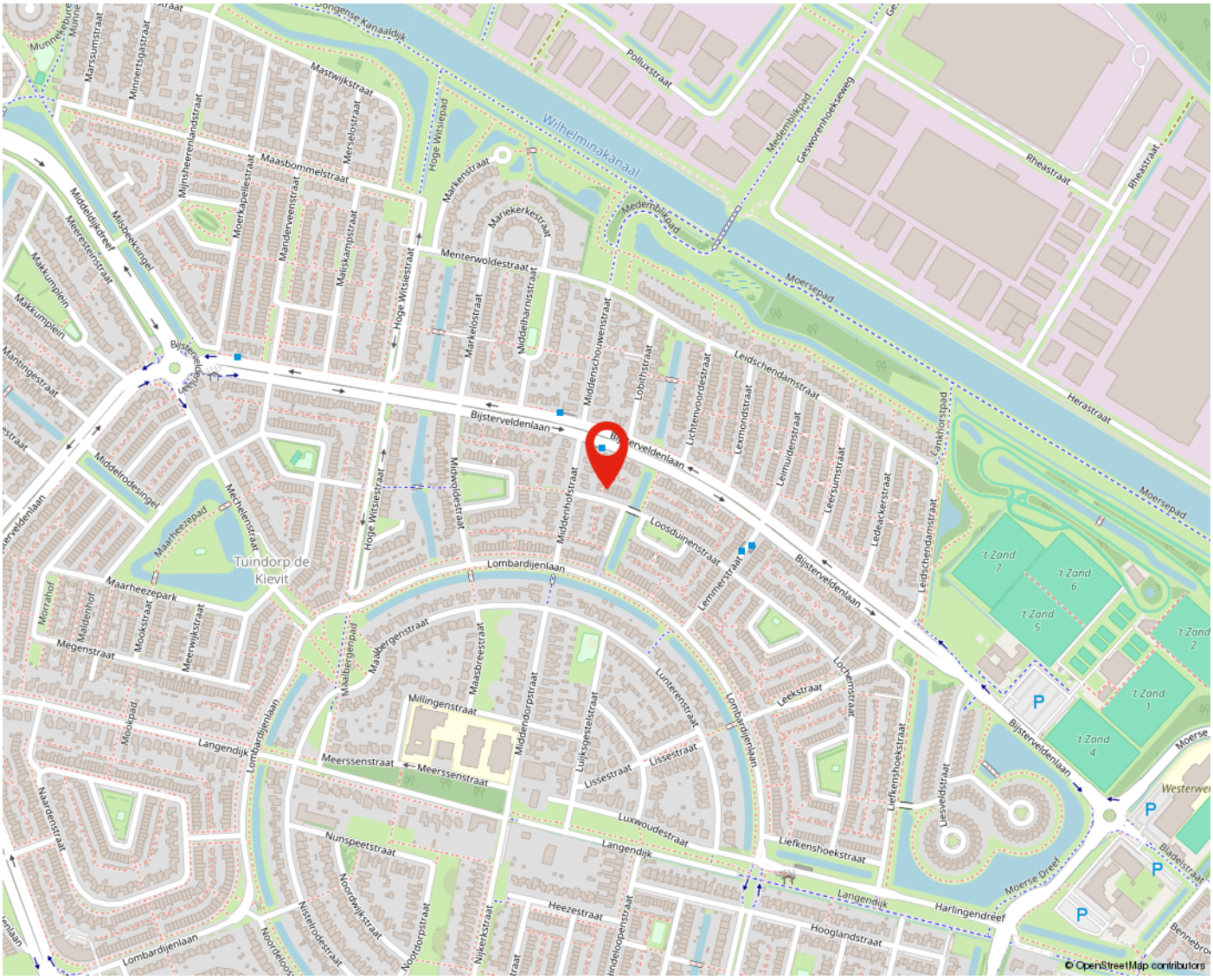
LIJST VAN ZAKEN

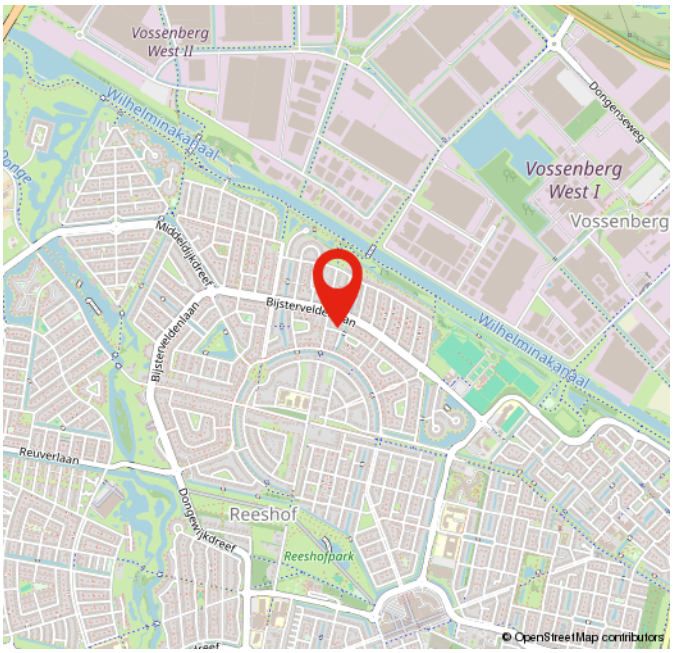
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garage legplanken en de steunen, kledingkasten, nachtkastjes		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

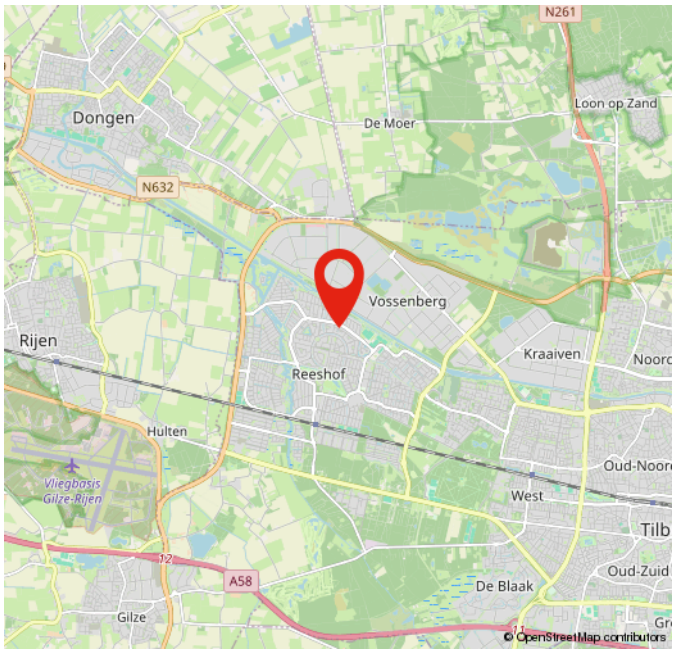
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LOCATIE OP DE KAART







OVER ONS





WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met
ons op of bezoek onze website www.vandenboschmakelaars.com.

Vestiging Dongen
Mgr. Poelsstraat 1 a
5103 BD Dongen
Telefoonnummer 0162-321616

Vestiging Reeshof Tilburg
Ketelhavenstraat 93
5045 NG Tilburg
Telefoonnummer 013-2036614

m@kelaar.com
Whatsapp 0162 - 32 16 16
www.vandenboschmakelaars.com

MEEST GESTELDE VRAGEN

BEZICHTIGING
Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

DOCUMENTATIE
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderzins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSPLICHT
De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN
Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING
Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

OVEREENKOMST
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE / WAARBORGSOM
Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OUDERDOMSCLAUSULE
Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE
Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Van den Bosch
MAKELAARS

VESTIGING DONGEN
MGR. POELSSTRAAT 1 A
5103 BD DONGEN
TELEFOONNUMMER 0162-321616

VESTIGING REESHOF TILBURG
KETELHAVENSTRAAT 93
5045 NG TILBURG
TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM
WHATSAPP 0162-321616

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

