



Bouwjaar: 1931

Inhoud: circa 370 m³

Woonoppervlakte: circa 115 m²

Perceeloppervlakte: 112 m²

Energie label: C

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

**Neem eens een kijkje in de.....
Groeseindstraat 86 te Tilburg**



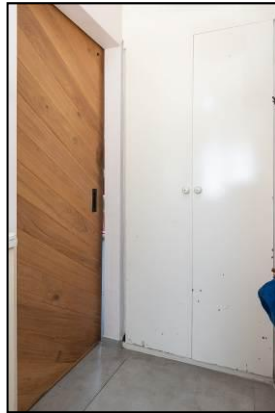


Experimenteel, Rauw, Tegendraads, Daadkrachtig, Sociaal en Humor! Dit zijn de zes woorden die Tilburg het best omschrijven. Van oudsher een gebied

bestaande uit verschillende herdgangen (buurtschappen) die onderling verbonden waren. Een stad met een rijke textielhistorie. Een industriestad. Door de wol geverfd en bezig met een ongekende transformatie! Een verrassende stad en liefde op het tweede gezicht, een stad van makers en doeners.

Daarnaast is Tilburg een stad met lef, we doen nieuwe dingen en soms vallen we, maar staan altijd weer op! Tilburg is een stad van iedereen, voor iedereen en waar iedereen een bijdrage aan kan leveren. Een stad waar de mensen voor elkaar klaar staan en echt iets voor een ander willen betekenen.

Het winkelgebied is de centrale as in het centrum. De ideale start voor een bezoek aan de verschillende gebieden. Tilburg wordt namelijk pas echt leuk als je op ontdekkingsreis gaat! Breng een bezoek aan de Spoorzone, de bruisende horecapleinen, het verrassende dwaalgebied of het creatieve Veemarktkwartier. Even helemaal tot rust komen? De ultieme ontspanning vind je in de Piushaven, de binnentuinen en stadsparken. Vaar mee met één van de vele georganiseerde vaarten of huur een sloep en ga zelf op pad!



Deze karakteristieke tussenwoning ligt dichtbij het centrum en heeft veel te bieden: van de gezellige woonkamer met houtkachel en de sfeervolle paneeldeuren tot de verrassend ruime zolder met grote dakkapel en nagenoeg overal rol-luiken. Met drie slaapkamers en een royale overloop met airconditioning op de eerste verdieping, een fraaie badkamer en een comfortabele keuken op de begane grond is het huis praktisch ingedeeld. Ook buiten is het heerlijk vertoeven in de zonnige achtertuin met twee fijne overkappingen en een brede poort naar de achterom. Een woning met karakter, ruimte en volop wooncomfort!

Begane grond: *Entree* met trapopgang, **meterkast** en toegang tot de woonkamer middels een fraaie houten schuifdeur. De L-vormige **woonkamer** beschikt over een gezellige houthaard en heeft in het zitgedeelte een deur naar de kelder. Deze kelder heeft geen stahoogte, maar biedt volop praktische bergruimte. Aan de voorzijde heb je veel lichtinval door het grote raam en het hoekraam. Aan de achterzijde geven tuindeuren met draai-/kiepstand toegang tot de tuin. De entree en woonkamer zijn voorzien van grote, lichtgrijs gemêleerde vloertegels van 80 x 80 cm. De wanden zijn strak gestuct en gesaasd.





Vanuit de woonkamer bereik je via een toeg de **keuken**, waarbij de vloerafwerking mooi doorloopt. Onder het raam bevindt zich een royaal keukenblok met spoelbak, vaatwasser en combimagnetron. Aan de andere zijde staat een groot 5-pits gasfornuis met brede oven, aangevuld met een extra keukenblok met volop kast-ruimte. De wanden zijn betegeld en het plafond is gestuct. Achter de keuken ligt een praktisch **portaal** met aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel (uit 2025) en toegang tot de tuin en badkamer. De **badkamer** is voorzien van een hangcloset, een ruime inlopdouche met regen- en handdouche en een wastafel met ladenmeubel. De vloer loopt ook hier door en vormt een mooie combinatie met de lichtgrijze, Portugese en witte wandtegels. Drie ramen zorgen voor prettig daglicht en ventilatie.



De wijk: Groeseind-Heefstraat

Wonen in Groeseind-Heefstraat betekent comfortabel wonen op een aantrekkelijke locatie aan de noordzijde van Tilburg. De wijk kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld, een prettige mix van karakteristieke woningen en moderne bebouwing en een fijne, stedelijke woonomgeving.

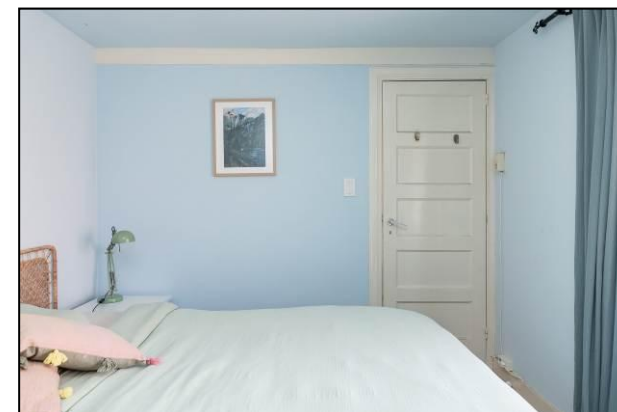
Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, supermarkten en scholen, bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige stadscentrum van Tilburg is gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast zorgen diverse groenvoorzieningen en recreatiemogelijkheden in de omgeving voor volop ruimte om te ontspannen.

Dankzij de goede verbindingen met het openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen is ook de bereikbaarheid uitstekend. Groeseind-Heefstraat biedt daarmee een ideale combinatie van stedelijk gemak, een prettige woonomgeving en goede bereikbaarheid.



Eerste verdieping: De royale **overloop** biedt toegang tot drie slaapkamers en de vaste trap naar de zolder. Een raam zorgt voor daglicht en de aanwezige airconditioning kan zowel koelen als verwarmen. Op de overloop en in alle slaapkamers ligt laminaat; de wanden zijn afgewerkt met structuurverf. De overloop heeft een houten plafond en de slaapkamers hebben een gestuct plafond.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde en is circa 11 m² groot. **Slaapkamer 2** bevindt zich aan de voorzijde en is circa 9 m² groot. Beide kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en rolluiken.



Herkomst straatnaam:

Groes betekent met groen of gras bewassen land. In 1644 is er sprake van de Heydsijde aan 't Groeseynde en in 1660 over het Groeseynd omtrent den Nieuwe Molen. Op de kaart van D. Zijnen uit 1760 is de straat onbenaamd, maar Groeseind komt wel voor als plaatsaanduiding. Ook in het boekje Verdeeling van de Tienden uit 1778 komt Groes-eind voor. Pas in 1900 werd de straat als Groeseindstraat door de gemeenteraad officieel vastgesteld, lopende Van den brandkuil in de Veldhovenstraat noord-oostwaarts tot de Hoefstraat.

Bron: Ronald Peeters, De straten van Tilburg (1987).



Slaapkamer 3 is ook aan de achterzijde gelegen en is circa 8 m² groot. Deze kamer heeft als extra een inbouwkast.

Tweede verdieping: De fraai afgewerkte **zolder** beschikt over een parketvloer, gestucte wanden en gestucte schuine dakvlakken. Aan de achterzijde zorgt een grote kunststof dakkapel met rolluik voor extra ruimte en licht. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien praktische bergruimte.





Buiten: De woning beschikt over een fijne, zonnige **achtertuin** op het zuidoosten. Het smallere gedeelte naast de uitbouw is voorzien van een licht doorlatende overkapping. Ter hoogte van de keuken bevindt zich een praktische wateraansluiting.

Achter de uitbouw ligt een heerlijk terras met aansluitend een houten overkapping over de volle breedte van het perceel. Een fijne plek om beschermt, droog of in de schaduw te zitten én om tuinspullen droog op te bergen. De geïntegreerde verlichting maakt de overkapping ook in de avond sfeervol.



Groeseindstraat 86 Tilburg

5014 LX Tilburg

Vraagprijs: € 359.000,- k.k.

Wijk:	Groeseind
Bouwjaar:	1931
Inhoud:	Circa 370 m ³
Perceeloppervlakte:	112 m ²
Kadaster:	Tilburg N 10274
Verwarming en warm water:	HR cv-ketel, Inter-gas uit 2025

Energielabel:	C
Dubbel glas:	Ja, HR
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Gedeeltelijk
Vloerisolatie:	Nee

Woonoppervlakte*: 115 m²

Oppervlakte:

woonkamer 28 m²

keuken 9 m²

badkamer 5 m²

slaapkamer 1 11 m²

slaapkamer 2 9 m²

slaapkamer 3 8 m²

zolder 23 m²

overkapping 1: 16 m²

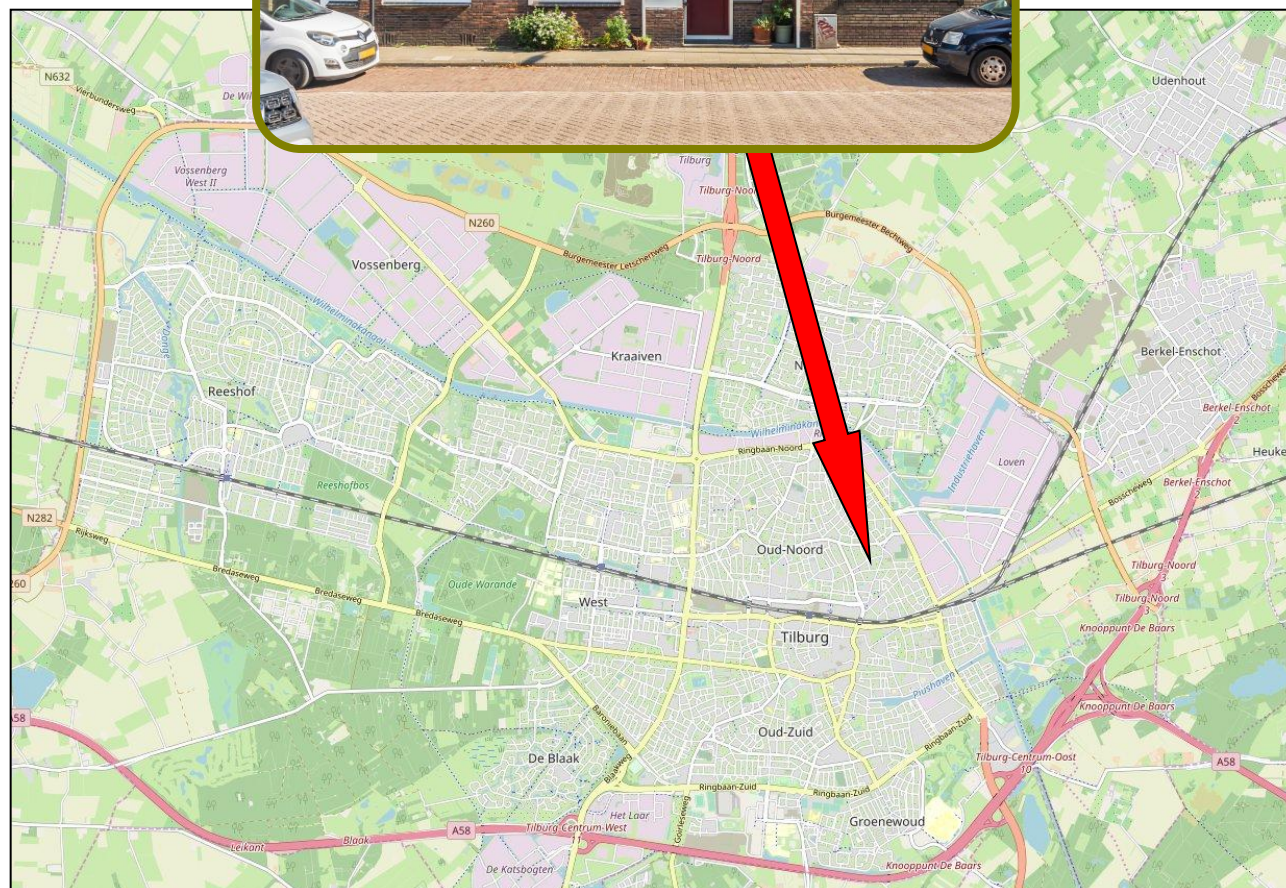
overkapping 2: 8 m²

ligging achtertuin: Zuidoost

WOZ-waarde: € 348.000,-

Aanvaarding: In overleg

* definitie woonoppervlakte: bruto oppervlakte van alle verdiepingen met een minimale hoogte van 1,5m.



Het Kadaster

Het Kadaster houdt bij wie in Nederland welke rechten heeft op grond en gebouwen, en wat de kenmerken daarvan zijn. Dat doet het ook voor schepen, luchtvaartuigen en ondergrondse netwerken. Deze wettelijke taak is bedoeld om de rechtszekerheid te borgen: er ontstaan geen misverstanden over wat van wie is. En wat de precieze locatie ervan is.

Het Kadaster is in 1832 opgericht. Nadat het tot 1974 onderdeel was van het Ministerie van Financiën en daarna van het Ministerie van VROM, is het vanaf 1994 een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO).

De gegevens houdt het kadaster bij in de openbare registers en kadastrale registratie. Door het beheer van deze omvangrijke gegevensbronnen vervult het Kadaster een spilrol op het gebied van vastgoed- en geoinformatie in Nederland.

Hiernaast treft u aan de kadastrale omgevingskaart van de woning. De kaart is noordgericht en geeft een gebied van vier vierkante kilometer weer met als centraal middelpunt de woning.



U heeft belangstelling?

Op deze pagina vindt u belangrijke informatie over hoe te handelen als u belangstelling heeft voor deze woning.

Op het rechtergedeelte van deze pagina vindt u onder meer informatie over uw onderzoeksplicht en het biedverloop. Maar er komt bij het kopen van een huis meer kijken. We gaan er vanuit dat u zich op voorhand al heeft laten voorlichten over uw financiële (on)mogelijkheden.

Daarnaast heeft u als koper een onderzoeksplicht. Informeer dus altijd vóór het starten van de onderhandelingen naar datgene wat u belangrijk vindt.

Hart van Brabant Makelaardij kan slechts de belangen van één partij (in dit geval de verkoper) behartigen. Zo voorkomt de NVM oneerlijke praktijken.

Wij adviseren u dan ook om altijd een eigen NVM-makelaar in de arm te nemen als u belangstelling heeft voor een woning die via ons kantoor te koop staat.



Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De informatie in deze verkoopdocumentatie heeft als bedoeling om de (aspirant) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Deze verkoopdocumentatie beoogt juist geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot aanwezige gebreken in de woning.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de (aspirant)koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de (aspirant) koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om altijd een deskundige (makelaar en/of bouwkundige) in te schakelen.

Biedverloop

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. Het biedverloop bij onderhandelingen over de woning kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met uw eigen makelaar kunt bespreken.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de hoogte van de koopsom, oplevering, bijkomende (ontbindende) voorwaarden en roerende zaken. Echter, een mondelinge overeenkomst is niet voldoende. De overeenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand indien beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

Koopovereenkomst

Als basis wordt gebruik gemaakt van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

In deze koopovereenkomst wordt de verplichting opgenomen tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van vóór 1994 wordt aan de overeenkomst standaard een asbestclausule toegevoegd.

Ter bescherming van de koper kan in de overeenkomst een financieringsvoorbehoud worden opgenomen ter grootte van de koopsom. Wij stellen het wel op prijs om vooraf in contact te treden met uw hypotheekadviseur.



Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
T 013 – 5 835 000
E info@hartvanbrabantmakelaardij.nl
I www.hartvanbrabantmakelaardij.nl

openingstijden:
maandag t/m vrijdag: 09:00 – 17:30
zaterdag: 09:30 – 13:00

**VEELZIJDIG IN
DIENSTVERLENING!**

Uw reactie

De eigenaar van de woning, maar ook wij zijn erg benieuwd wat u van deze woning vindt. Wij zullen dan ook circa één week na het toesturen van deze brochure contact met u opnemen om geheel vrijblijvend te informeren naar uw reactie over de woning en of u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure.

Een bezichtiging

Het bezichtigen van de woning vindt uitsluitend plaats via een afspraak met ons kantoor. Wij maken graag tijd voor u vrij om de woning samen te gaan bekijken. Als u de woning heeft bezichtigd zullen wij na circa één week contact met u opnemen om te vragen wat u van de woning vindt. Daarna zullen wij uw reactie doorgeven aan de eigenaar van de woning.

Waardebepaling van uw huidige woning

Voor een objectieve waardebepaling van uw woning zijn wij u graag van dienst. Uiteraard luisteren we naar uw wensen en stellen een op maat gemaakt verkoopadvies voor u op.

Aankoopbemiddeling

U wilt tot aankoop van een woning over gaan, maar twijfelt over een aantal zaken. Aarzel niet en neem uw eigen makelaar mee naar de bezichtiging. Op de eerste plaats weten twee mensen meer dan één; dat we daarnaast ook nog eens voor u de noodzakelijke onderzoeken doen en ook nog eens voor u een scherpe aankoopprijs weten te bedingen is mooi meegenomen. Bovendien zijn we er ook om de aankoop verder (juridisch) tot en met de notariële overdracht in goede banen te leiden.

Hoe kiest u de juiste hypotheekadviseur

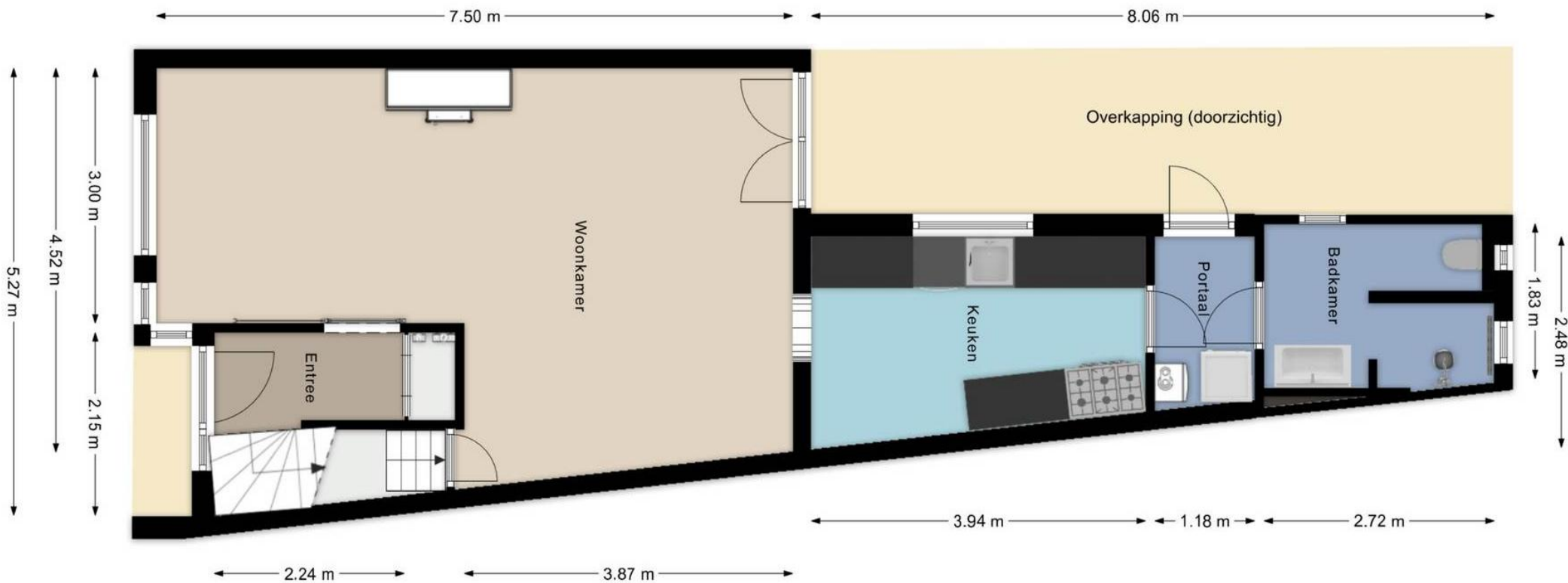
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

De Hypotheekshop
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
013 – 5 835 005
www.hypotheekshop.nl



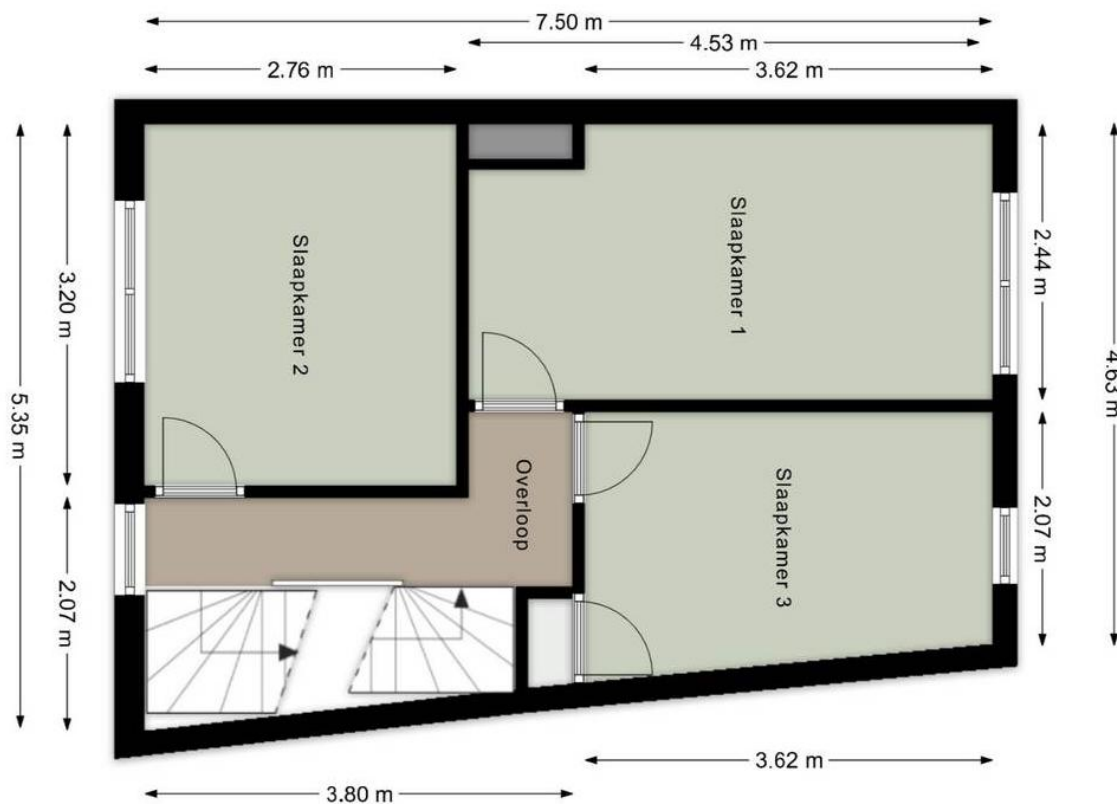
Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door Hart van Brabant Makelaardij enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (kengetallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat één van de vorige eigenaren wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Hart van Brabant Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.



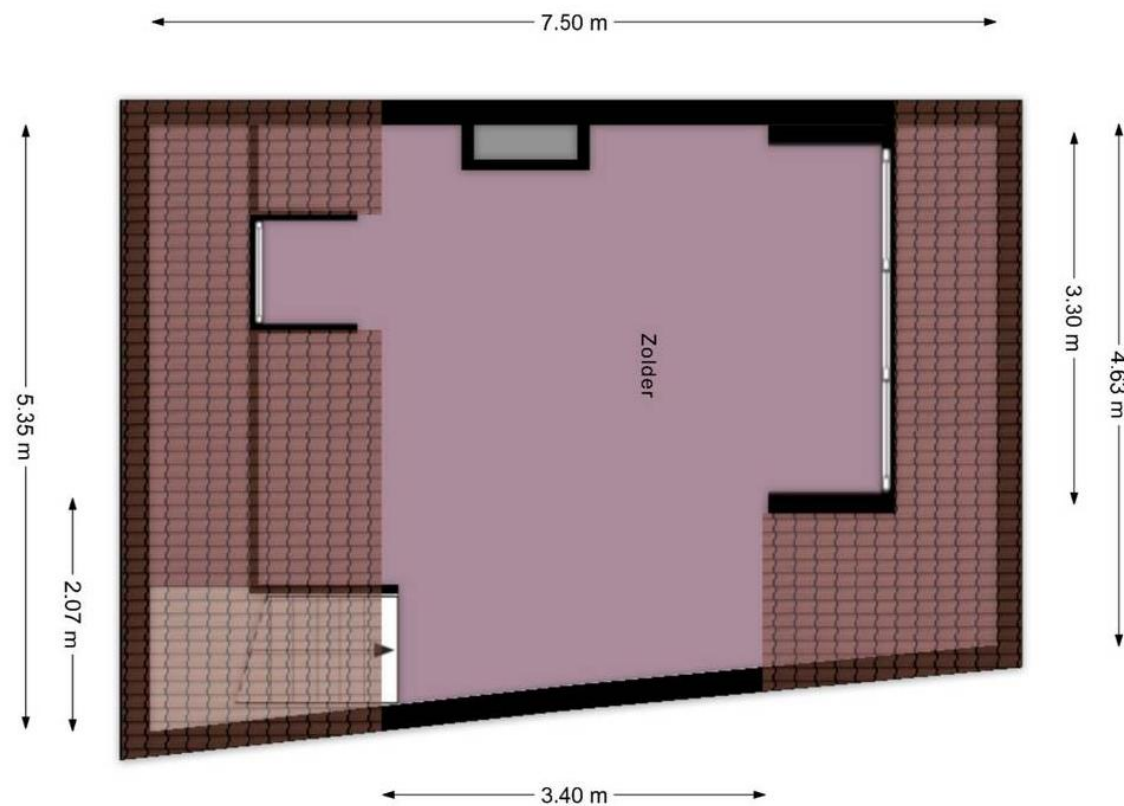
BEGANE GROND

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



EERSTE VERDIEPING

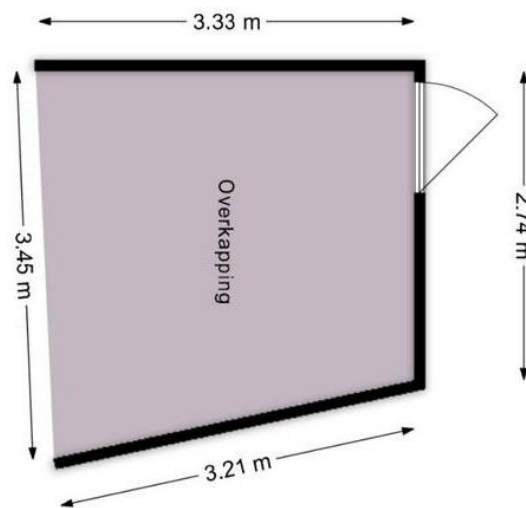
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



TWEEDE VERDIEPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Betreft: Groeseindstraat 86, 5014 LX te Tilburg



OVERKAPPING

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

NVM Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij:
opdracht tot dienstverlening bij verkoop/verhuur

d.d.:

betreffende het perceel: Groeseindstraat 86, 5014 LX Tilburg

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
- tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☒	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
- veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☒	☐
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
- rol gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☒
- laminaatvloeren	☒	☐	☐	☐
- parketvloer zolder	☒	☐	☐	☐
- parketvloer woonkamer	☐	☐	☐	☒
- warmwatervoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- Kachels (houthaard)	☒	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Groeseindstraat 86, 5014 LX Tilburg

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
-	☐	☐	☐	☐
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gasfornuis met oven, afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- combimagnetron, vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
- overkapping in de tuin	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
- Spiegellamp badkamer	☒	☐	☐	☐
- Wandlampen woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
- (huis)telefoon toestellen	☐	☐	☐	☒
- Kast zolder	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- bijzondere opmerkingen:				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Groeseindstraat 86, 5014 LX Tilburg



Aankoop-begeleiding:

Neem vrijblijvend contact met ons op voor hulp bij het aankopen van uw droomhuis.

Hart van Brabant
Makelaardij

Bezoekadres:
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg

Tel.:
(013) 5 835 000

E-mail:
Info@hartvanbrabant
makelaardij.nl

HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN

