

Neem eens een kijkje in de…..
Delfgauwstraat 21 te Tilburg



Bouwjaar: 1987

Inhoud: circa 370 m³
Woonoppervlakte: circa 110 m²
Perceeloppervlakte: 168 m²

Energielabel: A

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 409.000,- k.k.

Hart van Brabant
MAKELAARDIJ

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

funda
NVM

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!









In een rustig, doodlopend hofje, grenzend aan het Reeshofbos, ligt deze fijne tussenwoning. Met winkelcentrum Heyhoef, het zwembad en diverse scholen op korte afstand, is dit een ideale locatie voor het hele gezin. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een praktische aangebouwde bijkeuken, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een ruime vierde slaapkamer op zolder. De diepe achtertuin, gelegen op het westen, beschikt over een berging en biedt volop gelegenheid om van de middag- en avondzon te genieten. Een heerlijke gezinswoning op een groene en kindvriendelijke locatie!

Begane grond: ***Entree/hal*** met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De ***toiletruimte*** is voorzien van een hangcloset en fonteintje en afgewerkt met een tegelvloer, geheel betegelde wanden en een stuukwerk plafond. De ***woonkamer*** heeft een prettige lichtinval dankzij de twee grote openslaande ramen aan de voorzijde en de tuindeuren aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer is de afgesloten trapopgang met praktische trapkast bereikbaar. Zowel de hal als de woonkamer zijn afgewerkt met een eikenhouten parketvloer, gespachtelde wanden en een stuukwerk plafond.



De wijk: Huibeven

Huibeven is een aantrekkelijke, groene en kindvriendelijke woonwijk aan de oostzijde van stadsdeel de Reeshof in Tilburg. De wijk kenmerkt zich door een rustige, ruim opgezette woonomgeving met volop groen, speelvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid. Centraal in de wijk ligt het sfeervolle Huibevenpark, een fijne plek om te wandelen, te ontspannen en buiten te genieten.

Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen ligt winkelcentrum Heyhoef op korte afstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Ook diverse basisscholen, sportverenigingen en andere voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.



Winkelcentrum Heyhoef







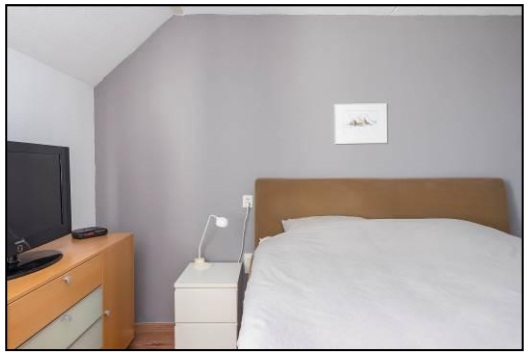
De ***keuken*** bevindt zich aan de achterzijde van de woning, achter de trapopgang, en staat in open verbinding met de woonkamer. Het keukenblok staat opgesteld in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en spoelbak. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer, een betegelde achterwand boven het aanrecht, gespachtelde overige wanden en een stuukwerk plafond.

Aansluitend bevindt zich de praktische ***bijkeuken***, met een wasmachineaansluiting en volop bergruimte. De ruimte is voorzien van een vinylvloer, geheel betegelde wanden en een plafond afgewerkt met houten schroten. Via een luik is een kleine bergzolder bereikbaar. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de achtertuin. Deze deur is voorzien van een rolluik.

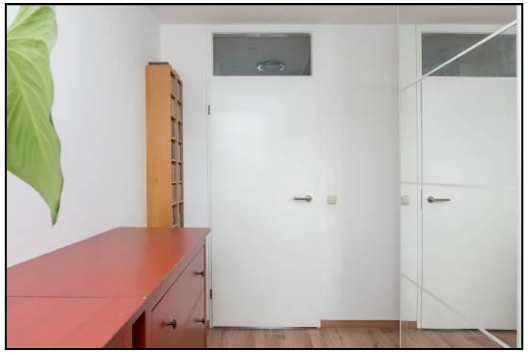


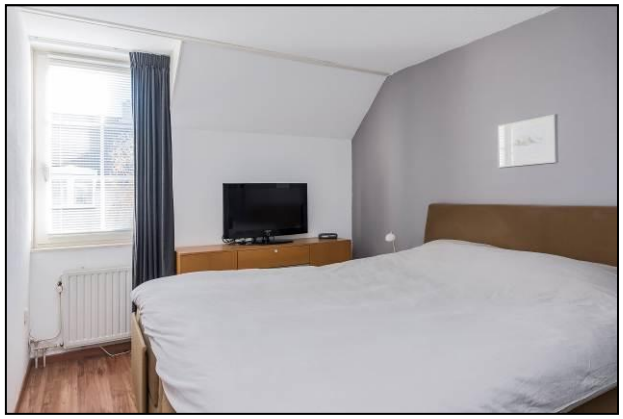


<u>Eerste verdieping:</u> ***Overloop*** met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar zolder. Hier ligt een laminaatvloer, zijn de wanden gespachteld en is het plafond voorzien van spuitwerk.

















Slaapkamers 1 en 3 bevinden zich aan de voorzijde van de woning en beschikken beide over een dakkapel, die aan de buitenzijde één mooi geheel vormen. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, structuurverfwanden en een gespoten plafond.

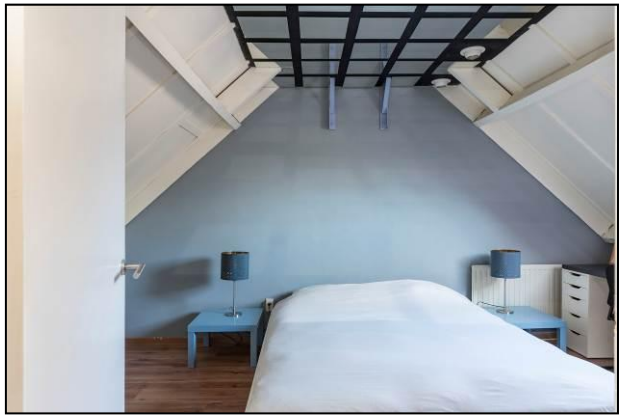
Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van vloerbedekking, structuurverfwanden en een gespoten plafond.















De ***badkamer*** is gelegen aan de achterzijde van de woning en ingericht met een douche, hangcloset en een wastafelmeubel met twee wastafels en twee praktische laden. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een gestuukt plafond.

<u>Tweede verdieping:</u> Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de ***voorzolder*** bevinden zich de unit van de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Tevens is vanaf hier ***slaapkamer 4*** bereikbaar. Deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakraam aan de achterzijde en afgewerkt met een laminaatvloer en structuurverf op de wanden.



Herkomst straatnaam:

Dorp in de gemeente Aalburg in het Land van Heusden en Altena, gelegen tegenover Waalwijk aan de Bergsche Maas, provincie Noord-Brabant.
De gemeente Aalburg is op 1 januari 1973 ontstaan door samenvoeging van de gemeente Wijk en Aalburg met delen van de gemeenten Andel c.a., Eethen en Veen. De gemeente omvat de dorpen Wijk en Aalburg, Babyloniënbroek, Drongelen, Eethen, Genderen, Meeuwen en Veen. Aalburg is 53,17 km2 groot en heeft (in 2007) 12.332 inwoners.
Drongelen was tot 1923 een zelfstandige gemeente die aanvankelijk Drongelen, Haagoort, Gansoijen en Doeveren heette; in 1908 gewijzigd in Drongelen. Op 1 mei 1923 ging Drongelen op in Eethen.

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



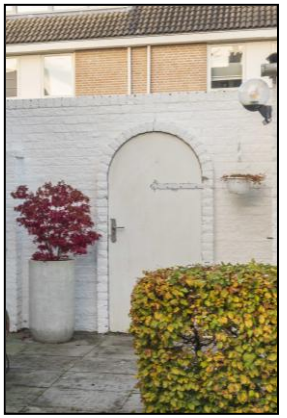






<u>Buiten:</u> De ***voortuin*** is voorzien van sierbestrating, vaste beplanting en een laag tuinmuurtje.
De diepe ***achtertuin*** is overwegend bestraat en aangekleed met onder andere hortensia's, enkele boompjes en diverse haagjes, die voor een groene, en in de zomer een kleurrijke, uitstraling zorgen. Achterin de tuin bevinden zich een stenen berging en een poort naar de achterom. Dankzij de gunstige ligging op het westen kun je hier heerlijk van de middag- en avondzon genieten. Het aanwezige zonnescherm biedt op zonnige dagen de nodige schaduw. Daarnaast is een praktische wateraansluiting aanwezig.

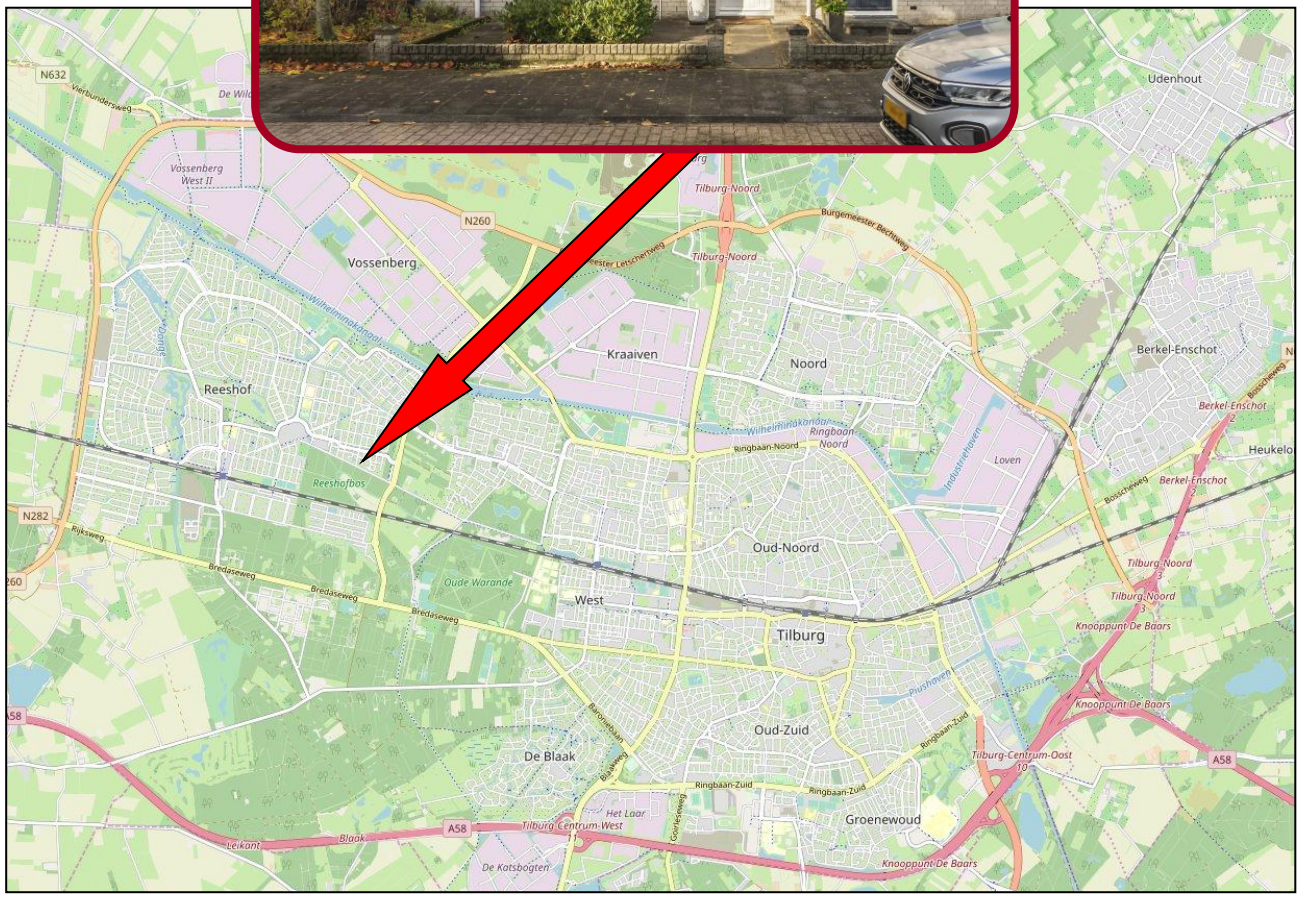






Delfgauwstraat 21	
5043 JM Tilburg	
Vraagprijs: € 409.000,- k.k.	
Wijk:	Huibeven
Bouwjaar:	1987
Inhoud:	circa 370 m³
Perceeloppervlakte:	168 m²
Kadaster:	Tilburg AF 2091
Verwarming:	Stadverwarming
Warm water:	Stadverwarming
Energielabel:	A
Dubbel glas:	Ja
Dakisolatie:	Ja
Muurisolatie:	Ja
Vloerisolatie:	Ja
Woonoppervlakte*:	110 m²
Oppervlakte:	
woonkamer	28 m²
keuken	5 m²
bijkeuken	5 m²
slaapkamer 1	13 m²
slaapkamer 2	11 m²
slaapkamer 3	8 m²
badkamer	5 m²
slaapkamer 4	13 m²
Berging:	9 m²
ligging achtertuin:	West
WOZ-waarde:	€ 383.000,-
Aanvaarding:	In overleg
* definitie woonoppervlakte: bruto opper-vlakte van alle verdiepingen met een mini-male 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.

Hart van Brabant
MAKELAARDIJ



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.

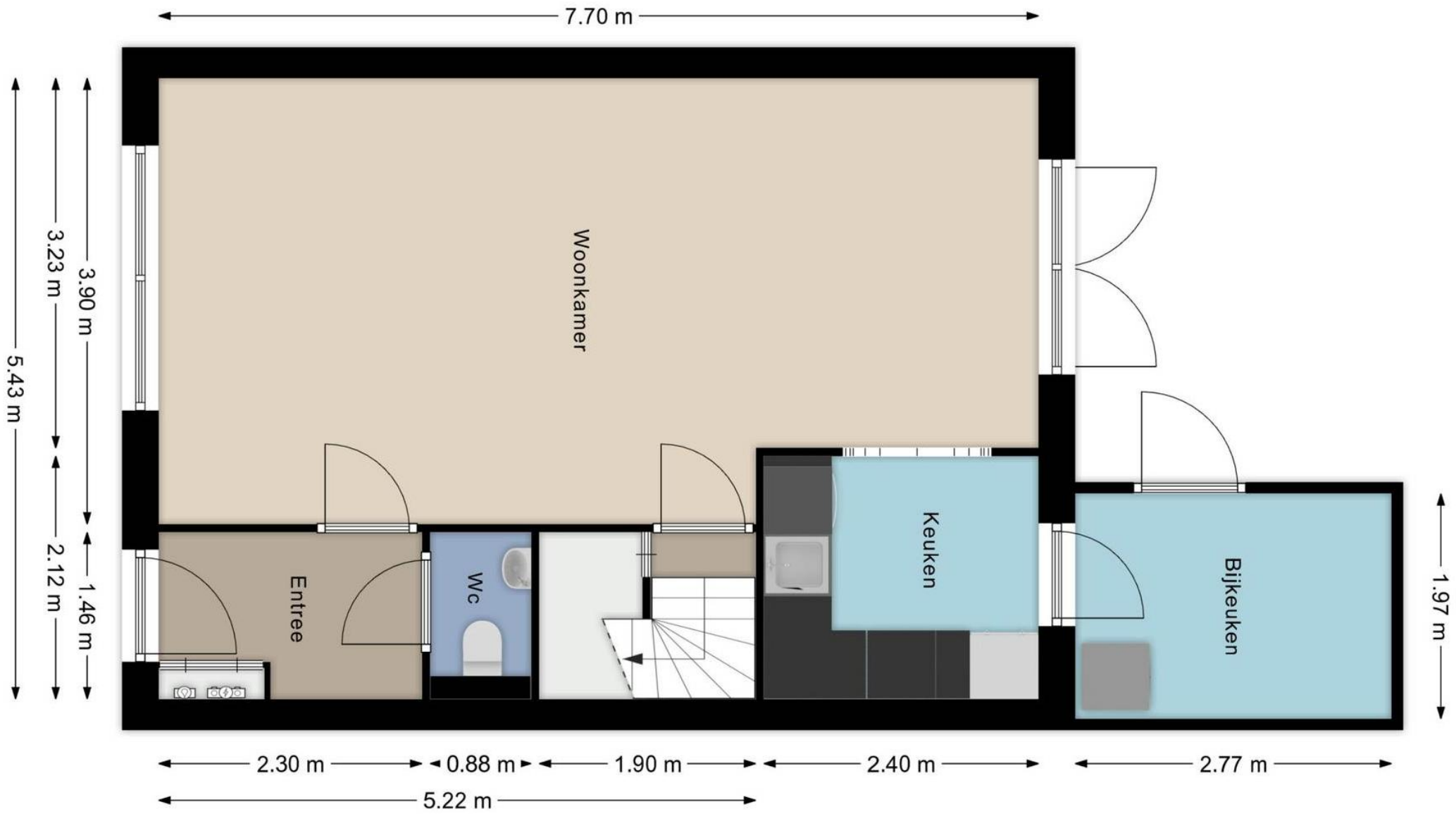
Aankoopbemiddeling
U wilt tot aankoop van een woning over gaan, maar twijfelt over een aantal zaken. Aarzel niet en neem uw eigen makelaar mee naar de bezichtiging. Op de eerste plaats weten twee mensen meer dan één; dat we daarnaast ook nog eens voor u de noodzakelijke onderzoeken doen en ook nog eens 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

DE HYPOTHEEK SHOP

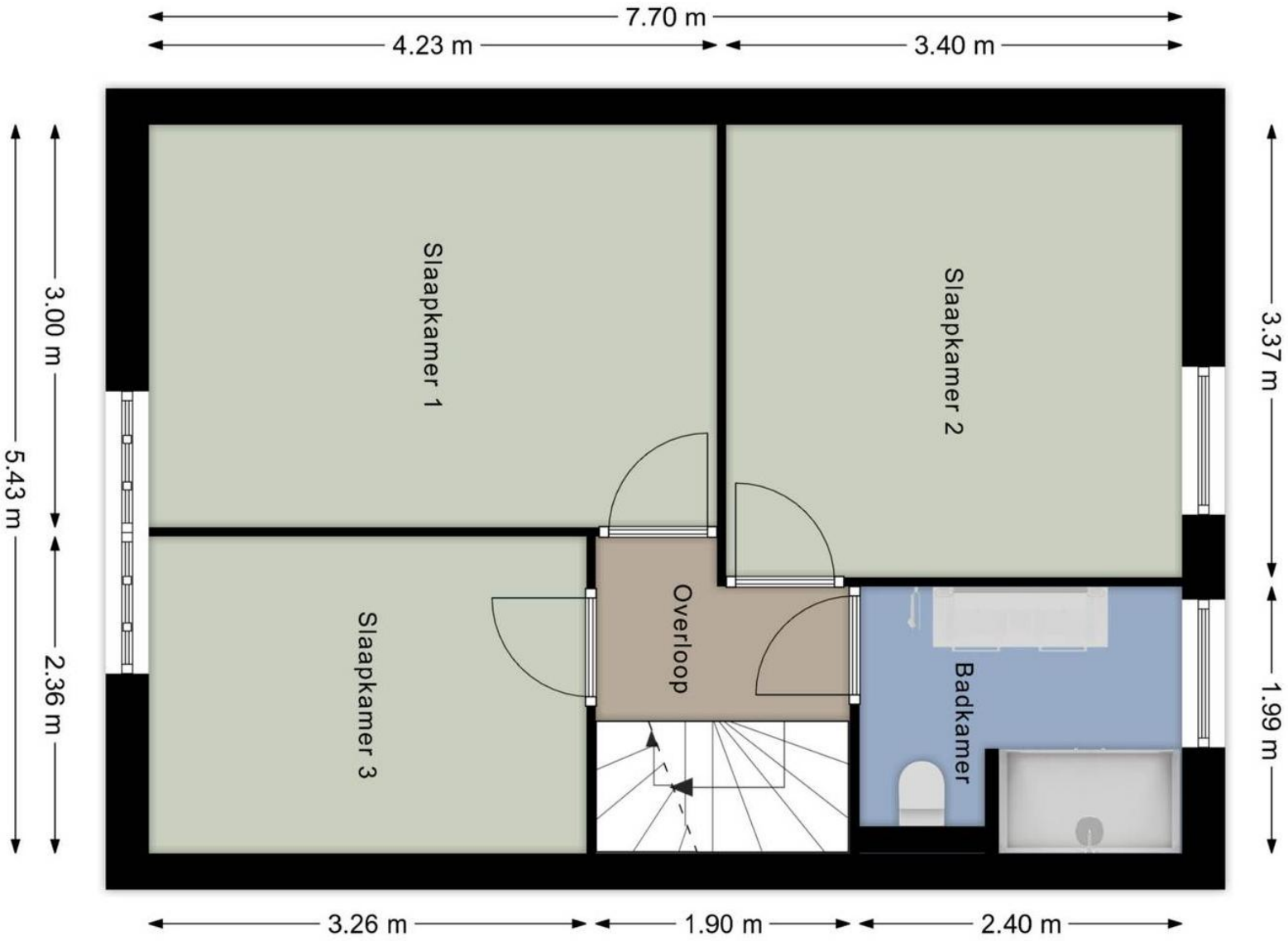
Voorbehouden
Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door Hart van Brabant Makelaardij enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (kengetallen, omschrijvingen enz.) kunnen 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 tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

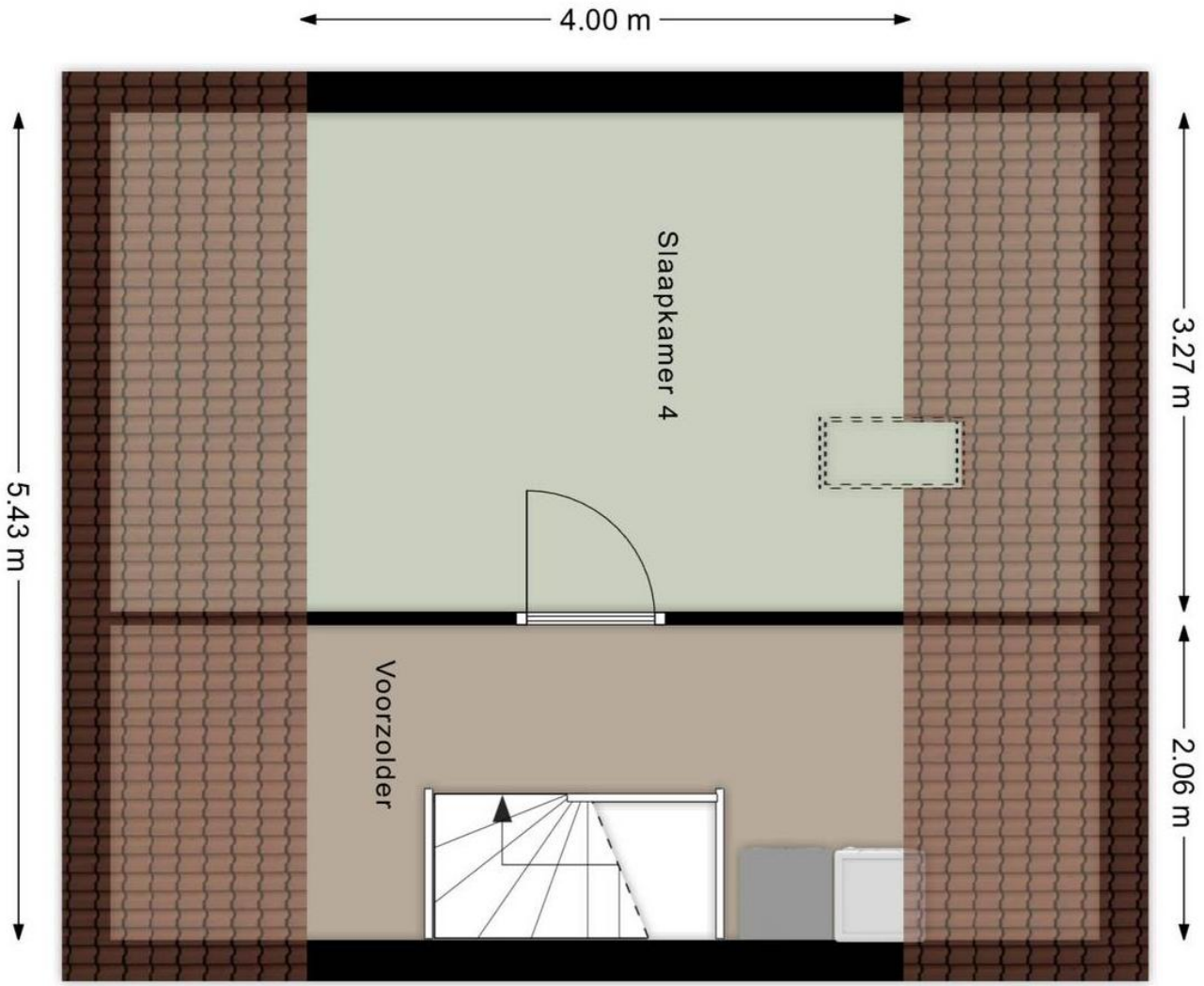
Betreft: Delfgauwstraat 21, 5043 JM te Tilburg



EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Betreft: Delfgauwstraat 21, 5043 JM te Tilburg



TWEEDE VERDIEPING

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Betreft: Delfgauwstraat 21, 5043 JM te Tilburg

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: Delfgauwstraat 21, 5043 JM 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	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer woonkamer	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten				
- stadsverwarming	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☐	☐	☐	☒
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- hetelucht oven / magnetron	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- losse kasten kledingkamer	☒	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
- (huis)telefoontoestellen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dressoir slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- ladekasten slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- 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:				

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Voor akkoord,

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

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

plaats en datum:

plaats en datum:

HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN

HartvanBrabant MAKELAARDIJ

DE HYPOTHEEK SHOP



Stap 1:
Weet wat uw hypotheekmogelijkheden zijn. Neem voor een vrijblijvend advies contact op met een van de adviseurs van De Hypotheekshop Tel. (013) 5 835 005

Stap 2:
Stel een woningprofiel samen aan de hand van de financiële mogelijkheden en uw persoonlijke woonwensen.

Stap 3:
Schrijf u in als woningzoekende. Zo wordt u op de hoogte gehouden van het woningaanbod.

Stap 4:
Neem contact op met de makelaar om een woning te gaan bezichtigen.

Stap 5:
Bezichtigen van de woning.

Belangstelling / Geen belangstelling

Stap 6:
Onderhandelen.

Koop / Geen koop

Stap 7:
Tekenen van de koopovereenkomst bij de makelaar.

Stap 8:
Diverse zaken regelen, zoals:
hypotheek, taxatie, testament,samenlevingscontract, etc.

Stap 9:
Overdracht van de woning bij de notaris.





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

NVM

Het kopen van een huis is een ingewikkelde en continu veranderende aangelegenheid. Dit schema geeft in hoofdlijnen het proces weer en dient slechts als leidraad. Aan dit schema kunnen geen rechten worden ontleend.