

VAN HARTE WELKOM !



Nijverstraat 162, 5041 AK Tilburg

Richtprijs € 350.000,00 kosten koper



Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl



Omschrijving

Nijverstraat 162, 5041 AK Tilburg

In één van de meest populaire woonbuurten nabij het stadscentrum en Spoorzone, staat deze verrassend ruime woning met riante tuin. Terwijl het stadscentrum en volop winkels op een paar minuutjes lopen is gelegen, woon je hier in een rustige straat, midden in een levendige en historische omgeving.

Deze woning blinkt uit door een goede bouwkundige staat en een gunstig energielabel C. En ben jij juist op zoek naar een huis die jou letterlijk de ruimte biedt om een huis helemaal 'jouw woning' te maken, dan zit je hier helemaal goed!

Want achter deze gevel schuilt een verrassend comfortabele en ruime woning, waarin wooncomfort en fijne historische elementen mooi samenkomen. Want een huis uit (oorspronkelijk) 1907 heeft prachtige hoge plafonds, veel lichtinval en een prettige indeling. De woning beschikt over een moderne keuken, een ideale grote bijkeuken (met extra keukenblok) en een complete badkamer. En wat dacht je van een ruim 20 meter diepe tuin; een oase van rust en vrijheid midden in de stad! Ook aan verduurzaming is aandacht besteed: er is gevelisolatie, dakisolatie, dubbele beglazing én de woning beschikt over acht zonnepanelen.

Met drie (slaap)kamers boven, waaronder een hoofdslaapkamer over de volle breedte van het huis, biedt dit huis volop leefruimte. In deze rustige straat staan vele karaktervolle woningen wat bijdraagt aan een fijne woonbeleving. De Nijverstraat is een heerlijke woonbuurt waar je je echt welkom voelt.

Benieuwd geworden? Neem alvast een virtueel kijkje via de driehonderdzestig graden foto's, driedimensionale plattegronden en de video, of plan direct een bezichtiging. Je bent van harte welkom.

Bouwjaar: circa 1907, nadien verbouwd en gemoderniseerd
Perceeloppervlakte: circa 177 vierkante meter
Inhoud: circa 459 kubieke meter



Deze woning biedt je verrassende leefruimte; met sfeervolle woonkamer en fijne woonkeuken

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de gang. Vanuit hier stap je de woonkamer in: een lichte, sfeervolle woonkamer met een mooie maatvoering die direct een gevoel van ruimte geeft. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer (betonvloer), deels stucwerk en deels schoon metselwerk-wanden. Er is volop ruimte voor jouw ruime eettafel waar je heerlijk met vrienden en familie kunt zitten. De glaspartij met schuifpui zorgen voor veel licht en een fijne verbinding met buiten.

Zoals je vaker ziet bij een oudere woning, is hier ook een kelder. Deze heeft een afmeting van ruim zeven vierkante meter en is makkelijk via een trap bereikbaar.

Aan de achterzijde van de woning ligt de woonkeuken, voorzien van een uitgebreide en nette keukeninrichting met volop kastruimte en complete inbouwapparatuur. Hier is er zelfs ruimte voor een extra eettafel, en daarom is dit een echte woonkeuken. De lichte tegelvloer zorgt voor een frisse afwerking. Vanuit de keuken bereik je een bijkeukenruimte die toegang biedt tot de achtertuin, het toilet en de badkamer. Deze bijkeuken is dermate ruim dat er zelfs een extra keukenblok aanwezig is. Het toilet is modern en netjes afgewerkt, met een wandcloset en een fonteintje. De badkamer is heel compleet met een groot badmeubel met wastafel en volop kastruimte, ligbad en douche. Er is vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, keuken en deels bijkeuken.

Bovenop de aanbouw van de woning is er, bij het dak, een flinke bergzolder/technische ruimte over de gehele lengte van de achterbouw.



De grote achtertuin is een ware 'oase' in de stad en biedt je volop privacy

De ruim 20 meter diepe achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt zowel zonnige als beschutte plekken. De borders en gevarieerde klinkerverharding geven de tuin een speels karakter. Achterin bevindt zich een overkapping en ruime berging. Via de achterom langs de woning, die je alleen met je directe burens deelt, bereik je direct de rustige Nijverstraat met parkeergelegenheid.

Eerste verdieping

De overloop met fijne lichtinval geeft toegang tot 2 slaapkamers en de vaste trap naar de zolder-/hobbykamer. De hoofdslaapkamer is met circa achttien vierkante meter bijzonder royaal te noemen en beschikt over 2 ramen en een vaste wastafel. Hier kun je echt met gemak een groot tweepersoonsbed plaatsen en je mooie grote slaapkamerkast.

De tweede slaapkamer is met circa tien vierkante meter groot en heeft 2 dakramen en daardoor veel lichtinval. De flinke inloopkast zorgt voor een ideale bergruimte.

Tweede verdieping

De verdieping is heel handig ingedeeld;

- aan één zijde is een leuke kamer/hobbykamer aanwezig die via de vaste trap bereikbaar is;
- en aan de andere zijde is er een flinke bergzolder aanwezig die via het luik bij de overloop bereikbaar is.

Kortom, deze woning biedt ook de ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Aantal slaapkamers

Lange tijd waren er 3 slaapkamers bij de eerste verdieping aanwezig; twee kamers aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde. Zou je deze indeling opnieuw willen, dan is dit mogelijk. Nu leidt een vaste trap naar een zolderkamer die vroeger door één van de kinderen als kleinere, maar tegelijk heel gezellige slaapkamer(tje) is benut met kasten en bureautje 'op maat'. Juist om de mogelijkheden van deze woning direct in beeld te hebben, benoemen we bewust bij de kenmerken '3 slaapkamers'.

Energielabel

Deze woning is uitstekend geïsoleerd en heeft een gunstig energielabel C en de 8 zonnepanelen (in 2023 geplaatst) zorgen voor een gunstige energierekening.

Bouwkundige staat

Fijn is om te weten dat de voorgaande bewoner(s) hier tientallen jaren een heerlijke woontijd hebben doorgebracht, waarbij het huis verbeteren en verbouwen altijd centraal heeft gestaan. Alles is met ziel en zaligheid en solide uitgevoerd. Bestrating, riolering, regentonnen, nieuwe achtergevel met isolatie; allemaal nog recent vervangen, aangebracht en geplaatst.

Goed om te weten: zoals vermeld, is er voor deze woning al een bouwtechnisch rapport beschikbaar; een geweldige service van de verkoper. Zo weet je precies wat er mogelijk is en hoe je dit mooie huis goed kunt onderhouden.

Wonen in "de Besterd"

Deze woning ligt in een rustige woonstraat, maar wel direct nabij het stadscentrum en de Spoorzone met het station. De omgeving ademt historie: hier liggen vele karakteristieke woningen in de straat om de hoek vind je de Besterdring met talrijke winkels en speciaalzaken. In het nabijgelegen stadscentrum en Spoorzone is altijd wat te beleven; bezoek de vele terrassen met goede horeca-gelegenheden en laat je verrassen door al het moois wat Tilburg te bieden heeft. Op 10 minuutjes loopafstand stap je op de trein naar Eindhoven - 's-Hertogenbosch - Breda.

Kortom: een woning met verrassend veel ruimte zowel binnen als buiten, comfort en privacy, gelegen in een geliefde en levendige woonomgeving. Absoluut een bezichtiging waard!

Richtprijs € 350.000,00 kosten koper



Gelegen in rustige woonomgeving, direct nabij stadscentrum, NS Station en Spoorzone

Kenmerken

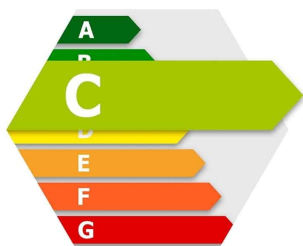
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	Ca. 1907 (Bron: BAG)

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 (*) slaapkamer(s). (*) Op basis van oude situatie en benuttingsmogelijkheden
Inhoud woning	Ca. 459 m ³
Perceel oppervlakte	Ca. 177 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Ca. 109 m ²
Woonkamer	Ca. 33 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.V.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	Ca. 2.189
Tuin breedte (cm)	Ca. 532
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal



met 8 zonnepanelen













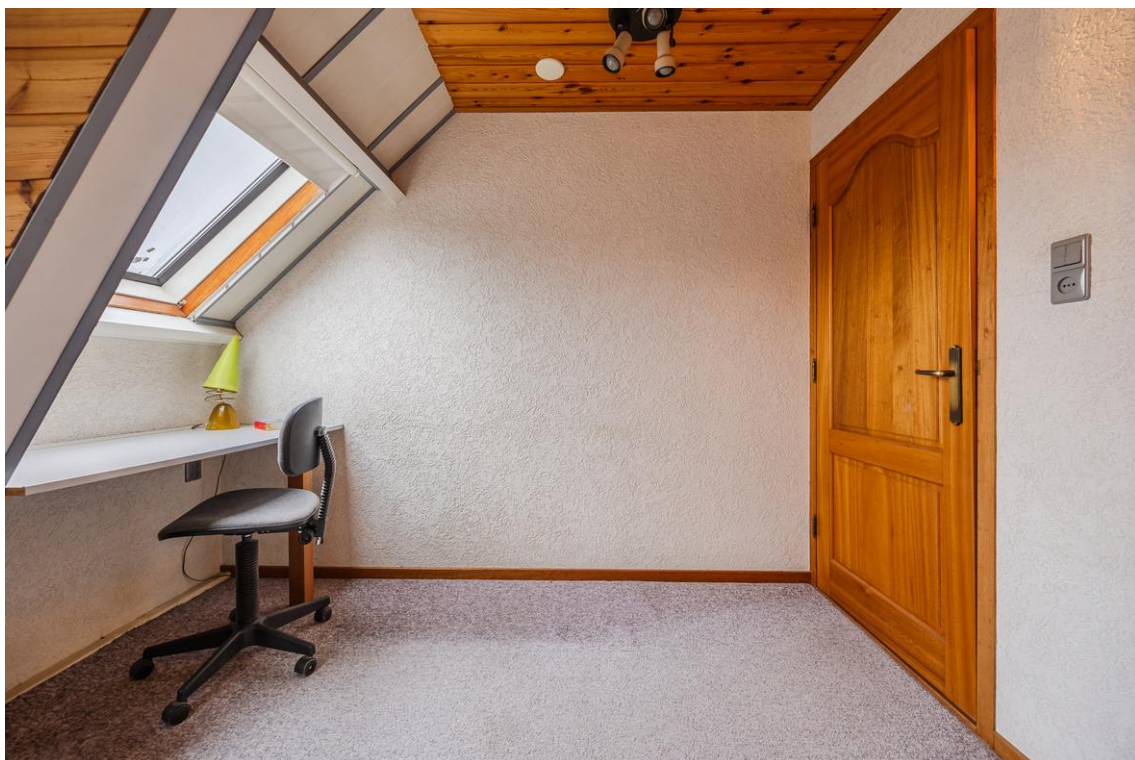












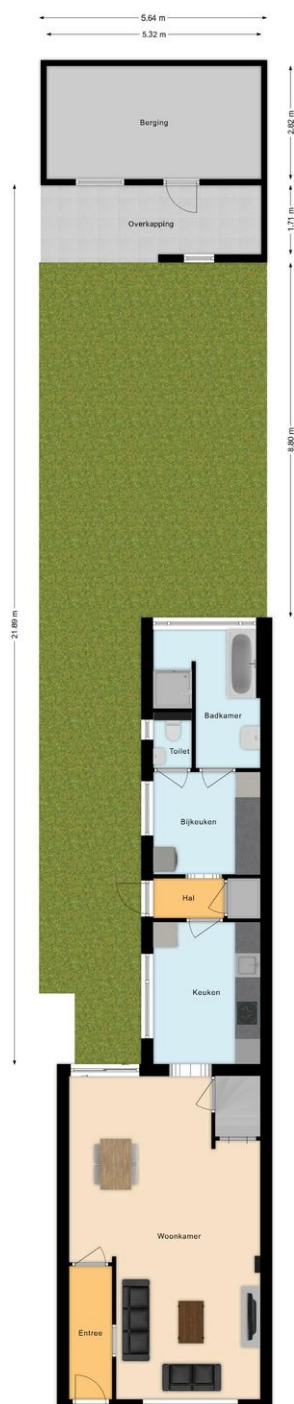




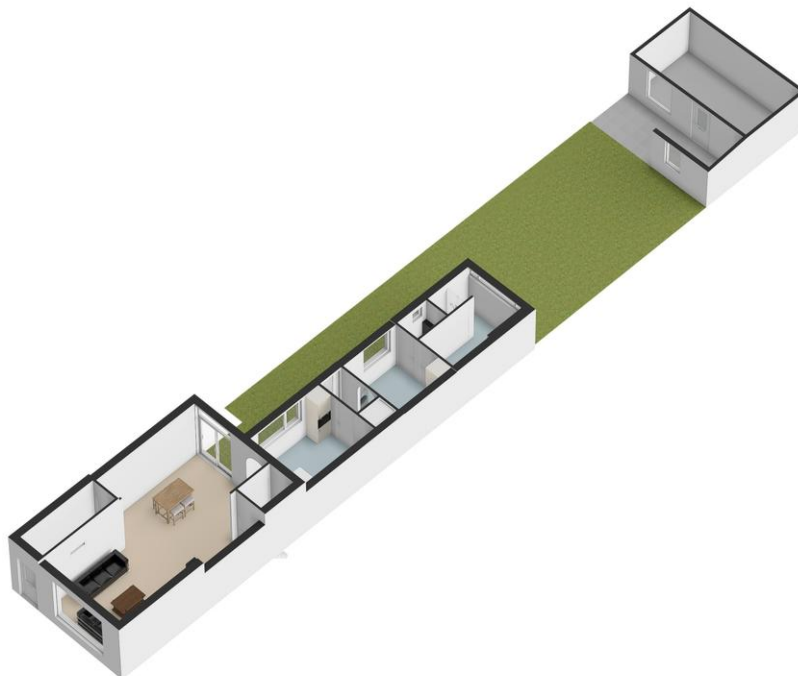




Plattegrond begane grond met achtertuin 2d



Plattegrond begane grond met achtertuin 3d



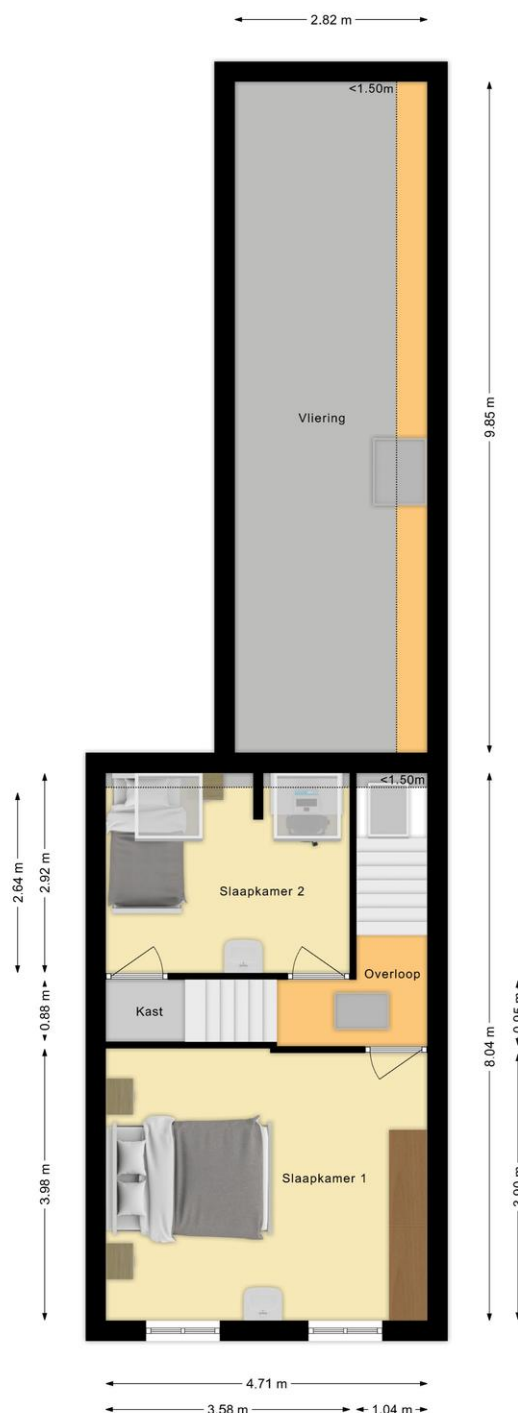
Plattegrond begane grond 2d



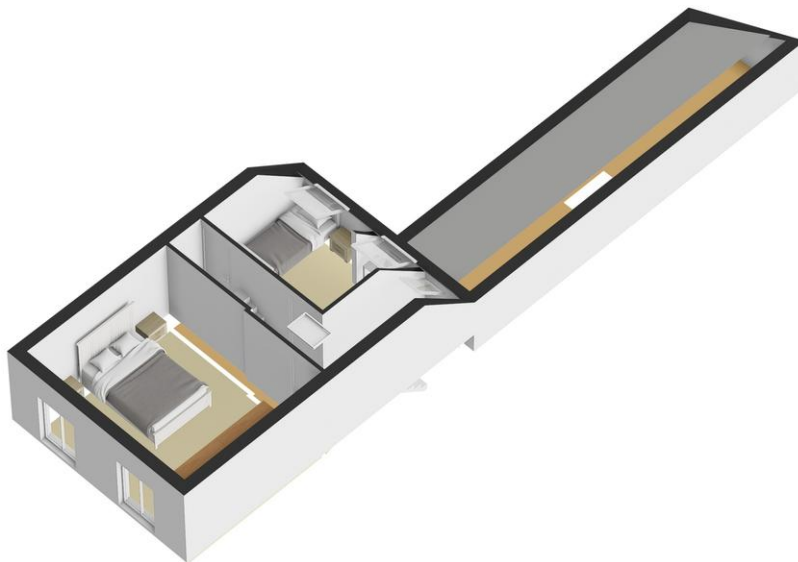
Plattegrond begane grond 3d



Plattegrond eerste verdieping 2d met vliering aanbouw



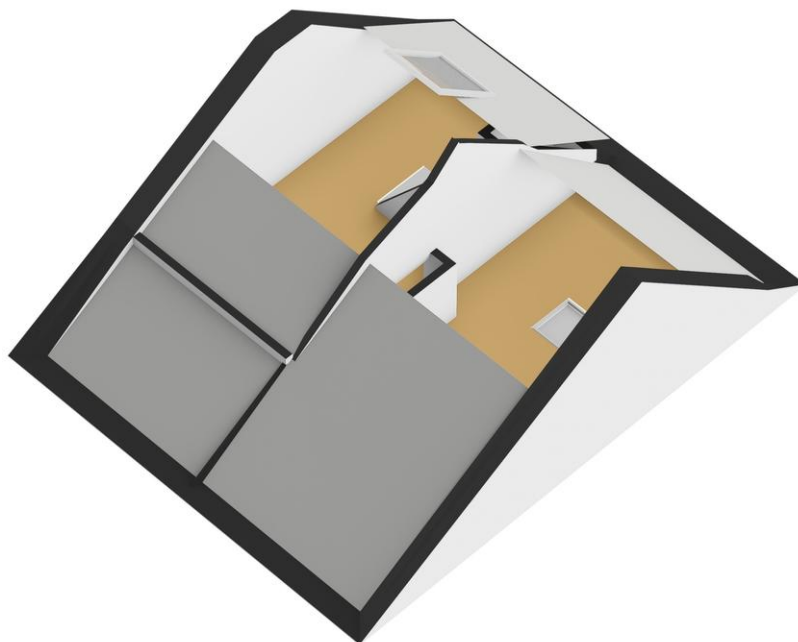
Plattegrond eerste verdieping 3d met vliering aanbouw



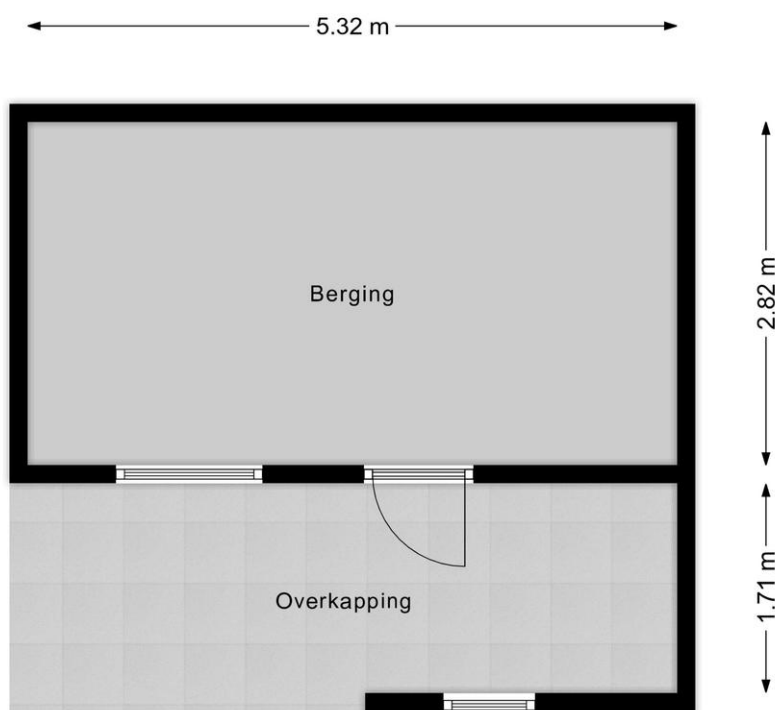
Plattegrond tweede verdieping 2d



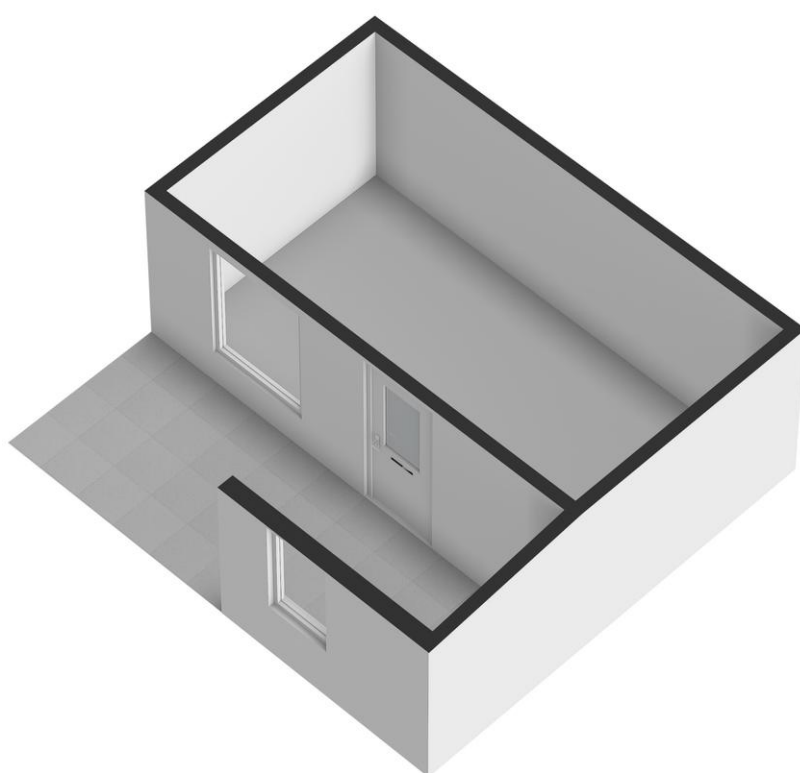
Plattegrond tweede verdieping 3d



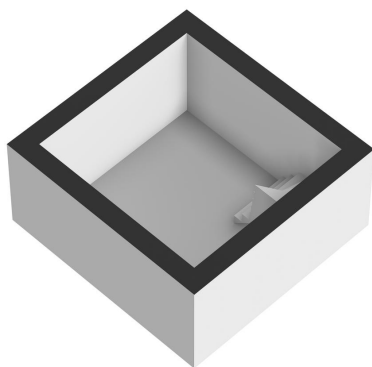
Plattegrond berging en overkapping 2d



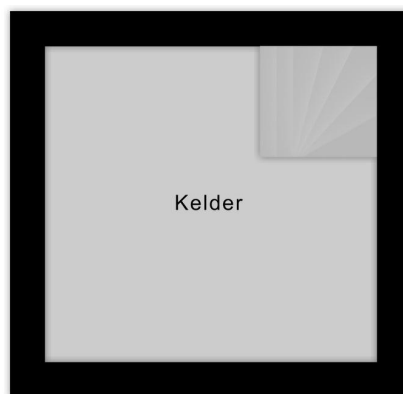
Plattegrond berging en overkapping 3d



Plattegrond kelder



2.71 m



2.84 m

Kadastrale kaart met aanduiding perceel



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Nijverstraat 162
Postcode / plaats	5041 AK Tilburg
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	----------	------------------------	--------

De lijst van zaken wordt u door de verkopend makelaar verstrekt.



Lemmens Makelaardij
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24

E-mail: info@lemmens.nl

Lemmens Makelaardij BV
 Ringbaan Oost 493
 5017 AB, TILBURG
 Tel: 013 543 22 24
 E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl

Meest gestelde vragen.

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 bidders 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. 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.

8. 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.

9. Wat zijn 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. 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.

Meer informatie?

Kijk op www.nvm.nl of neem contact op met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Verkoopvoorwaarden.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Lemmens Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan.

Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. O.a. de navolgende (NVM) voorwaarden zijn van toepassing;

1. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
2. Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en uitsluitend lid te zijn van één van de navolgende organisaties/ verenigingen : NVM, VastgoedPro of VBO.
3. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag, voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.
4. Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond te laten onderzoeken op verontreiniging.
5. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze, uiterlijk 7 weken na het tot stand komen van de (schriftelijke) overeenkomst, 10 % van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen.
6. Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

7. Een overeenkomst tussen verkoper en koper komt slechts tot stand onder de opschortende voorwaarden dat deze wordt vastgelegd in een akte en door beide partijen wordt ondertekend. Koper kan vóór ondertekening van de akte geen rechten ontlelen aan een mondelinge overeenstemming met de verkoper. Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.
8. Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en / of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
9. De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend).

Ons actuele woning- en bedrijfsaanbod vindt u ook op:



Voor verdere informatie en bezichtigingen kunt u contact met ons opnemen. De informatie in deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Lemmens Makelaardij B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie die in deze brochure staat vermeld.

Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt u louter ter informatie verstrekt en kan niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar van de onroerende zaak is bevoegd een koopovereenkomst te sluiten.