




Kenmerken


 Villa

 232 m²

 6 Slaapkamers

 De Blaak

Welkom in uw nieuwe thuis

 013 53 592 35

 info@hrs.nl

www.hrs.nl

Thornerbeek 3

5032 EA Tilburg | € 1.075.000 k.k.



” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Paul Mols

Makelaar en taxateur

☎ 06 53 68 18 90

✉ paul@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Entree
- 07 Ruime woonkamer
- 10 Moderne keuken
- 12 Bijkeuken
- 14 Garage
- 15 Eerste verdieping
- 16 Slaapkamers en luxe
badkamer
- 22 De tuin
- 25 Algemeen
- 26 Plattegronden
- 28 Kadastrale kaart
- 29 Wijkstatistieken
- 30 Extra informatie
- 35 Onze dienstverlening
- 36 Klanttevredenheid

De woning

Uniek Vrijstaand Woonhuis met prachtige tuin, heerlijk zwembad en ruime garage.

Kantoor aan huis, (zes)slaapkamers, gelegen op een toplocatie in de gewilde woonwijk 'De Blaak', in Tilburg

Ontdek dit prachtige vrijstaande huis, perfect voor ultiem wooncomfort en een fantastische zwembad. Gelegen in de groene en populaire wijk 'De Blaak' in Tilburg, direct aan een fietsroute en in een rustig woonef, biedt deze woning een ideale combinatie van centrale ligging en serene rust. Met een indrukwekkende entree, ruime woonkamer, royale keuken, zwembad, garage en zes (slaap)kamers, is dit de ideale gezinswoning.

Dit ruime woonhuis ligt aan een rustige, doodlopende straat en biedt een perfecte combinatie van rust en bereikbaarheid.

Belangrijke uitvalswegen zoals de Ringbaan-Zuid en de A58 zijn nabij, evenals scholen en het buurtwinkelcentrum, die op loopafstand liggen.





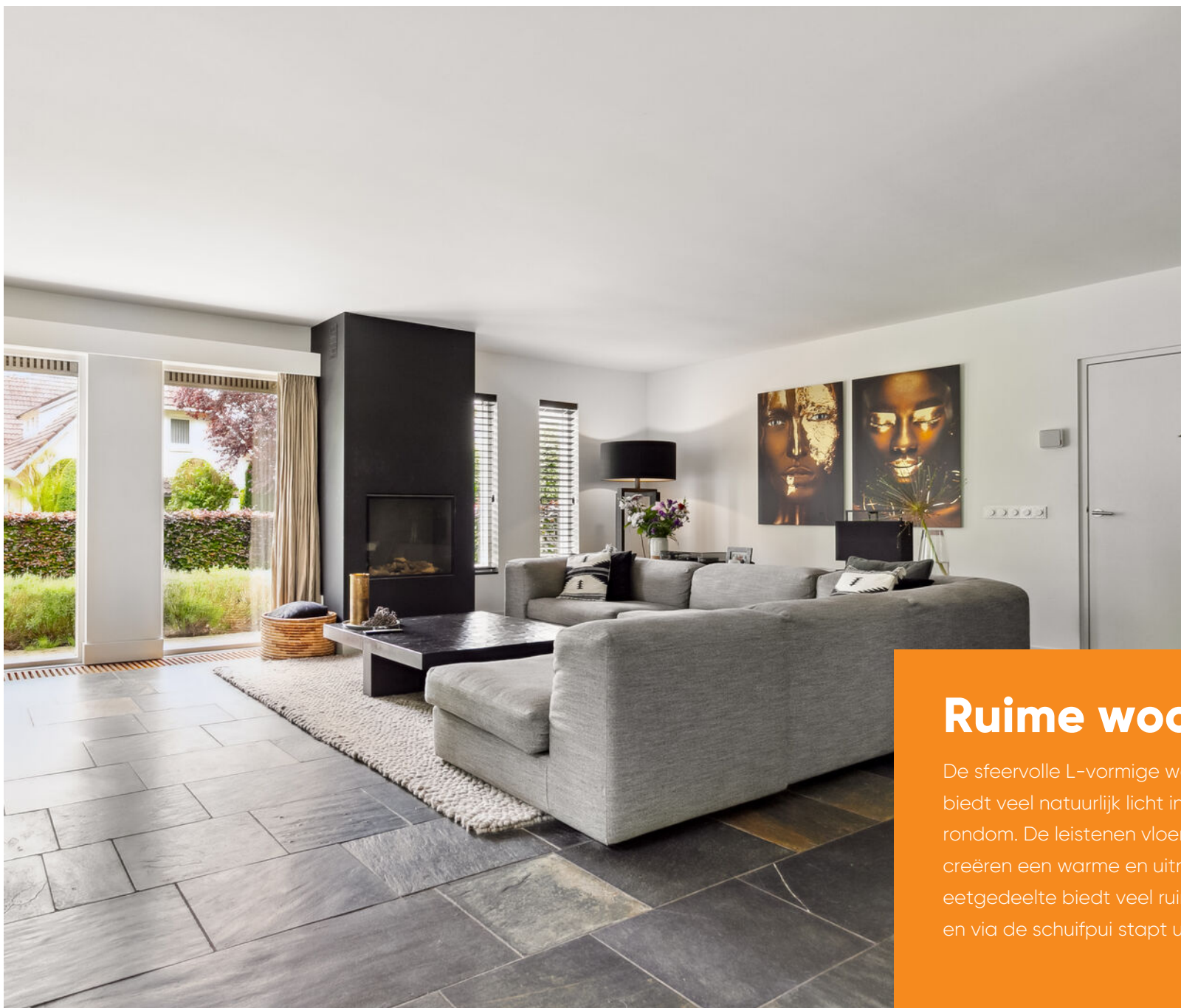
Specificaties

Vraagprijs:	€ 1.075.000,- k.k.	Bouwjaar:	1982
Soort woning:	villa	Aantal slaapkamers:	6
Woonoppervlakte:	232 m ²	Aantal woonlagen:	2
Overige ruimte:	40 m ²	Tuinligging:	Zuid west
Perceeloppervlakte:	697 m ²	Wijk:	De Blaak
Inhoud:	1.032 m ²	Energie label:	C



Entree

Bij binnenkomst door de dubbele glas-in-lood voordeur wordt u verwelkomd in de imposante entree van de woning. De hoge ruimte met sierlijke trap en karaktervolle vide creëert meteen een gevoel voor de rest van het huis. Vanuit de entree heeft u toegang tot de woonkamer, de trap naar de eerste verdieping, de moderne toiletruimte en een kleine nis met garderobe. De leistenen vloer, die doorloopt in de hal, woonkamer en toiletruimte, versterkt de elegante uitstraling.



Ruime woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer van circa 54 m² biedt veel natuurlijk licht inval dankzij de grote ramen rondom. De leistenen vloer en ingebouwde gashaard creëren een warme en uitnodigende sfeer. Het eetgedeelte biedt veel ruimte voor een grote eettafel, en via de schuifpui stapt u zo de groene tuin in.







Moderne keuken

De woonkamer leidt naar een eigentijdse, volledig uitgeruste woon- eetkeuken. Met een grijze tegelvloer, strak afgewerkte wanden, inbouwspots en een natuurstenen aanrechtblad, is dit een heerlijke plek om te koken. De hoogwaardige Siematic keuken biedt volop opbergmogelijkheden en topklasse apparatuur, waaronder een inbouwkoelkast, vriezer (2 lades), Bosch inductiekookplaat met grote gasbrander, Miele combimagnetron, Miele combi-oven en een grote afzuigkap.





Bijkeuken

Aangrenzend aan de keuken vindt u de bijkeuken, uitgerust met een keukenblok, gootsteen en kraan, en ruimte voor een wasmachine en droger. Ook hier zijn de lichtkleurige tegelvloer, strak afgewerkte wanden en inbouwspots aanwezig. Een deur leidt naar de tuin.

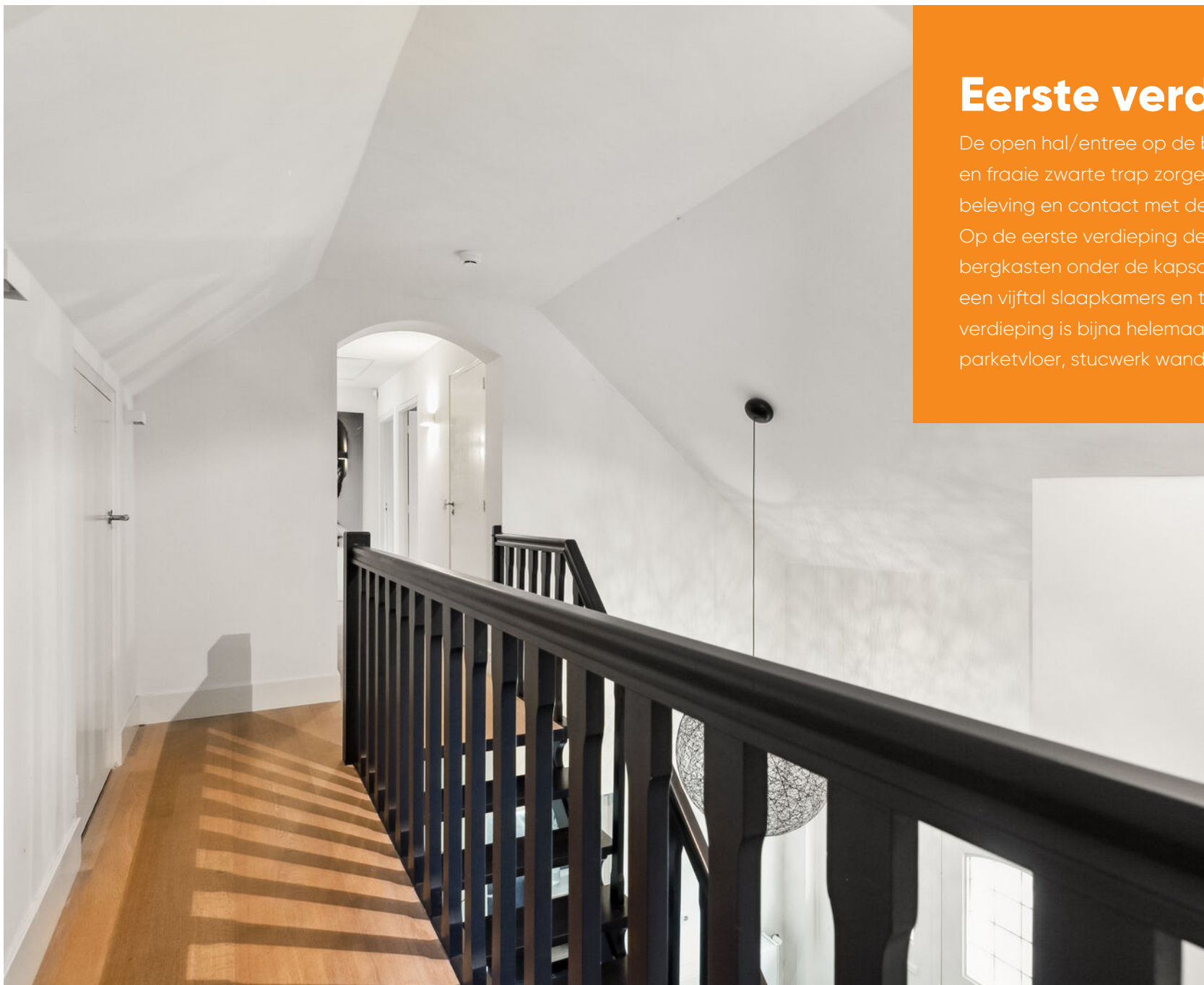
Vanuit de hal/entree heeft u toegang tot een kantoorruimte, ongeveer 20 m² groot, met grote ramen en een houten vloer. Een ideale ruimte voor thuiswerken en/of kantoor aan huis, maar ook geschikt als slaapkamer.





Garage

Ruime garage van ca. 26 m², welke bereikbaar vanaf de oprit en vanuit de bijkeuken en de tuin. Ruim genoeg voor een auto, fietsen, tuin- en sportspullen.



Eerste verdieping

De open hal/entree op de begane grond met vide en fraaie zwarte trap zorgen voor een ruimtelijke beleving en contact met de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping de overloop met bergkasten onder de kapschuimte en toegang tot een vijftal slaapkamers en twee badkamers. De verdieping is bijna helemaal voorzien van een parketvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking.

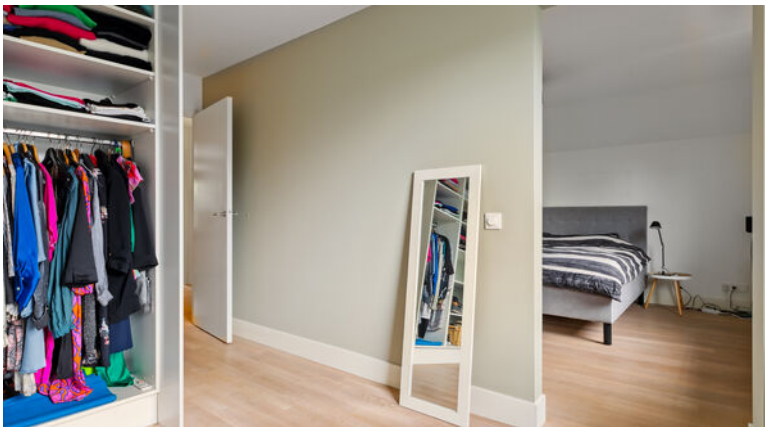


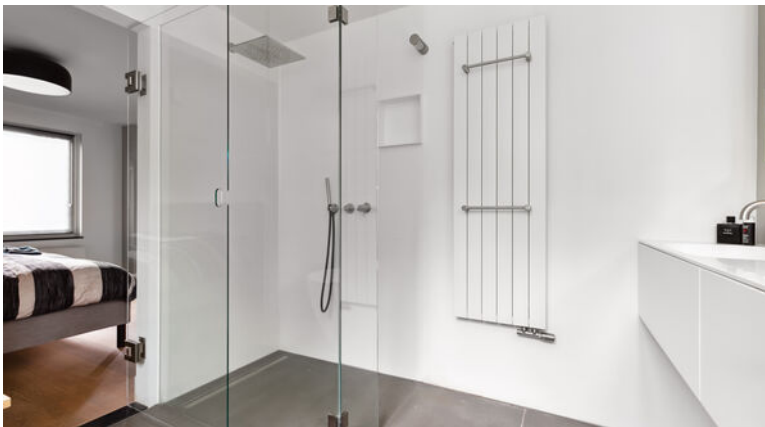
Slaapkamers en luxe badkamers

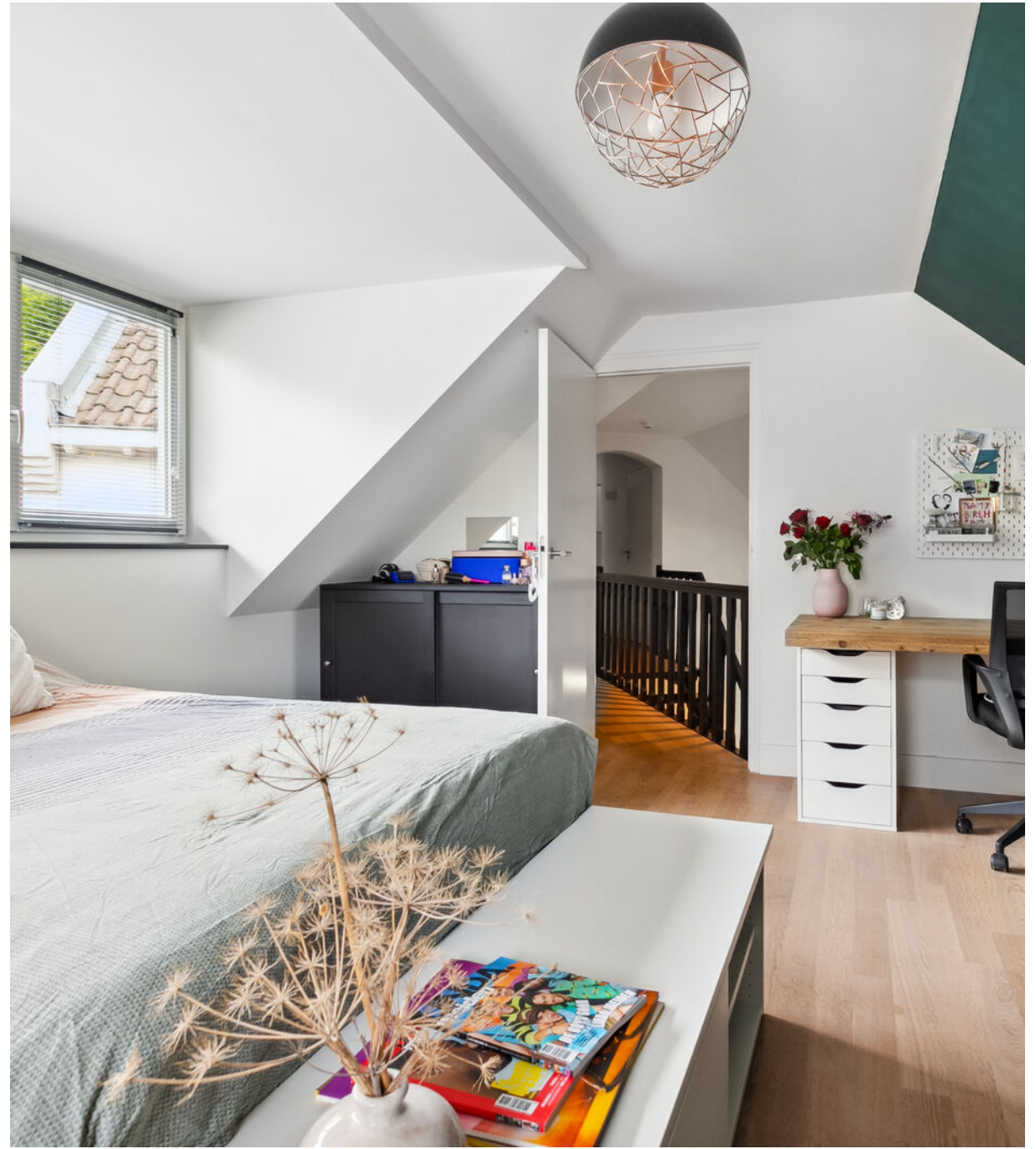
De grootste slaapkamer (13,5 m) geniet van veel lichtinval en heeft directe toegang tot een luxe badkamer en inloop kledingkast (voorheen een volwaardige slaapkamer). De overige drie slaapkamers, variërend van 10,5 tot 21 m , zijn ruim en licht.

De luxe badkamer is hoogwaardig afgewerkt met een ligbad, ruime douche en een tweetal wastafels met badkamermeubel eronder.

De tweede badkamer is kleiner, maar praktisch ingedeeld met een douche, wandcloset en moderne betegeling.













De tuin

Prachtige Tuin, aangelegd onder architectuur van Abrahams hoveniers.

De tuin is een groene oase met weelderige planten, bomen, een gazon en een schitterend zwembad. De overdekte veranda met lichtkoepel, terras verwarming en inbouwspots is perfect voor het buitenleven.

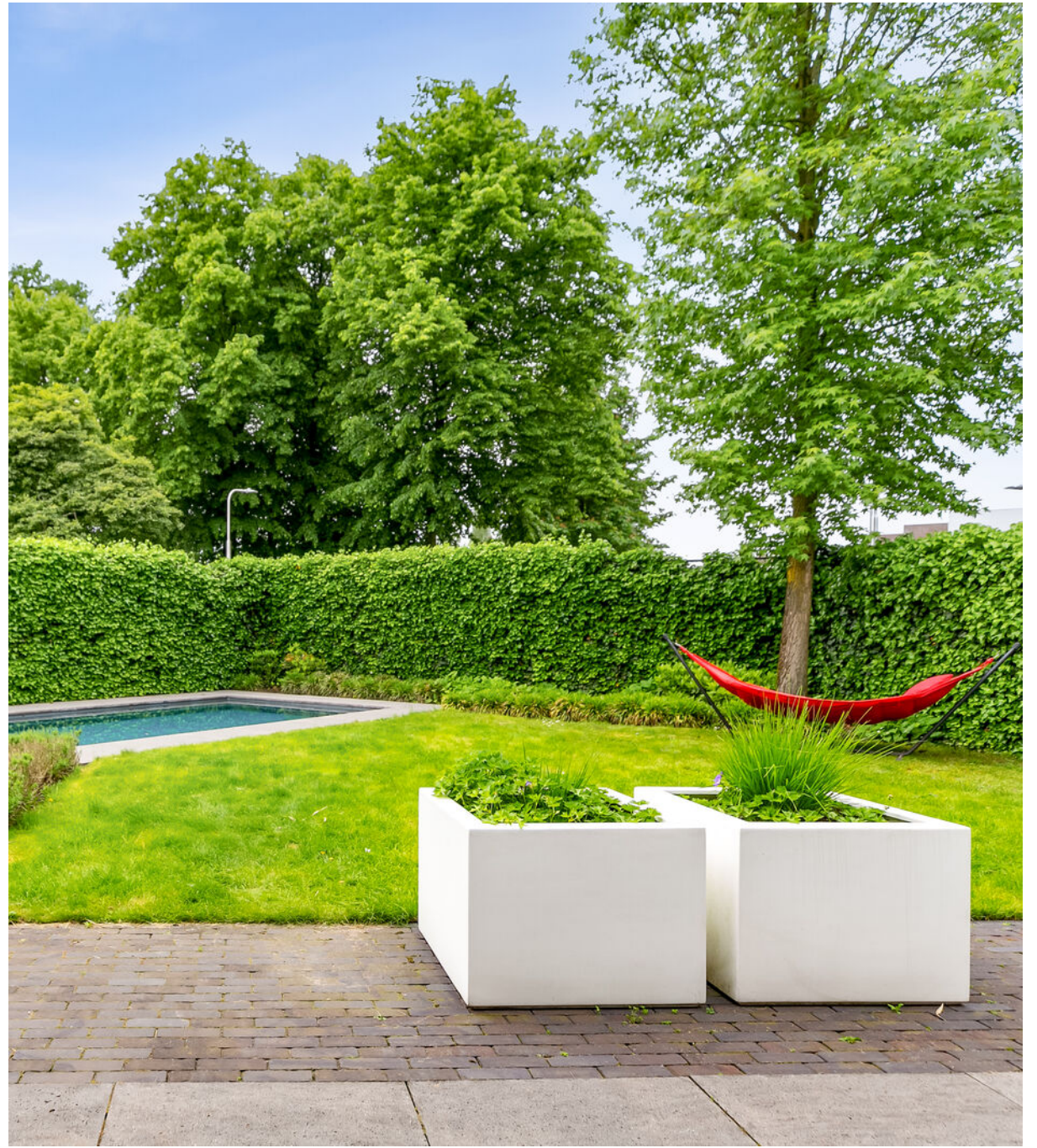
De tuin loopt door via de brede zijtuin (afsluitbaar) naar de voorzijde en is mooi ingericht met plantenborders van onder andere lavendel, beuken hagen en gazon.

Aan de voorzijde eigen parkeergelegenheid voor tenminste drie of zelfs vier auto's. Bij de oprit de mogelijkheid voor het laden van een elektrische auto.

Het zwembad van 4 x 9 meter en een diepte van 1,60 m biedt volop waterpret of de mogelijkheid om baantjes te trekken. Het zonnedeck en de warmtepomp zorgen voor een aangename watertemperatuur.

Het zwembad beschikt over een aparte kleedruimte. Deze kleedruimte is licht betegeld en volledig uitgerust met regendouche en handdouche, toilet, wastafel en verkleedruimte. Hier is tevens een aparte ruimte voor de technische installatie van het zwembad.

In combinatie met het grote overdekt terras en lounge hoek de ideale plek om te genieten met vrienden van een zomerse avond met een drankje en de bbq.







Algemeen

- Bouwjaar: 1982, in de loop der jaren op tal van onderdelen gemoderniseerd;
- Inhoud: ca. 1.032 m³ ;
- Woonoppervlakte: 232 m² ;
- Zes (slaap)kamers, drie badkamers;
- Vloerverwarming;
- Hoogwaardig zwembad (36 m , ca. 155 cm diep), keramisch composiet zwembad met energiezuinig pool management, uit 2019, dealeronderhouden
- Alarmsysteem;
- Tuin met sproei-installatie

Bent u op zoek naar een unieke woning in een fantastische omgeving? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft!

Plattegrond

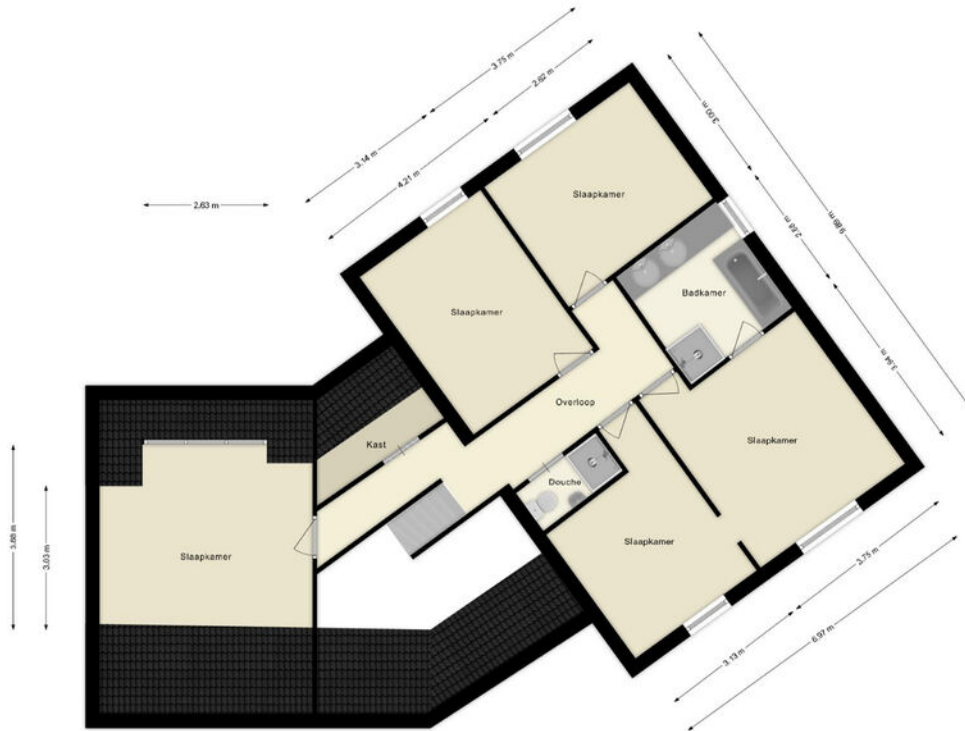
Begane grond



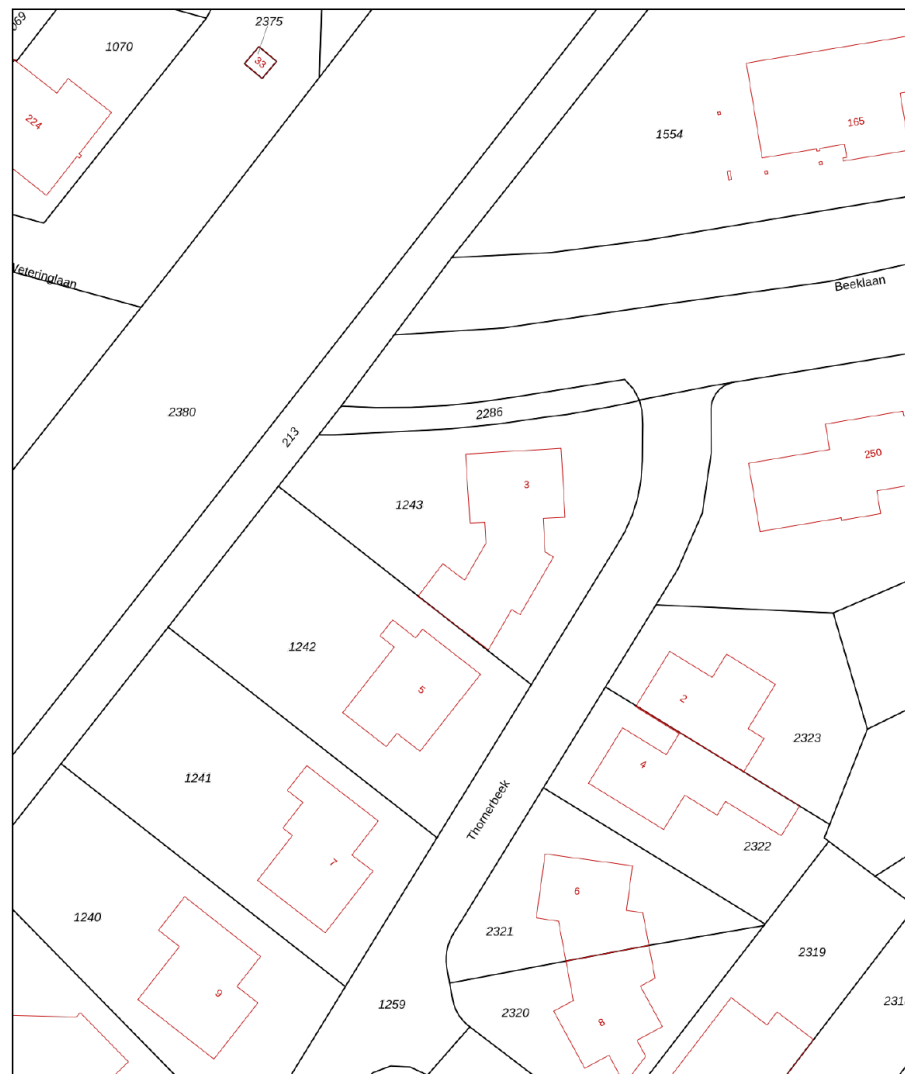
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (staal)namen: deuren,
keuken- en badkameronderdelen om de zoetheit daarvan aan te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© HUIS House Visuals 2024

Plattegrond

Eerste verdieping



De plattegronden zijn indicatief en om meer inzicht te geven van de indeling van de woning.
We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
keuken- en badkamerinrichtingen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© H&J House Visuals 2024



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie AA</p> <p>Perceel 1243</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	--

Kadastrale kaart

Gemeente: Tilburg
 Sectie: AA
 Huisnummer: 3
 Perceelnummer: 1243 en 2286

Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Tilburg / De Blaak Zuid-Oost



Mannelijke inwoners

48%



Auto(s) per inwoner

1,3 per huishouden



Middelbare school

3,5 km



De huisarts

400 m



Vrouwelijke inwoners

52%



Gemiddelde woningwaarde:

430.000



De school

600 m



De supermarkt

600 m



Leeftijd

0 - 14: 17%

15 - 24: 9%

25 - 44: 21%

45 - 64: 25%

65+: 29%



Huishoudens

Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 41%

Met kinderen: 33%



Koop / huur

Koop: 89%

Huur: 11%

Extra informatie

Meer weten?

www.hrs.nl

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

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.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notaris-kantoor wat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.

1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Extra informatie



Meer weten?

www.hrs.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 16 reviews



'Goede en duidelijk afspraken gemaakt en de verwachtingen die wij ervan hadden zijn waargemaakt. De samenwerking en contacten waren aangenaam, meedenken met potentiële kopers in inleving waren goed.'

9,0 Een funda gebruiker
Geschreven op 30 juni 2020

'Ik ben gewoon heel erg tevreden. Goed advies, goede communicatie, prettige mensen en ook heel fijn dat er echt meegedacht wordt. Ik zou deze makelaar zeker aanbevelen.'

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 17 september 2019

Aankoop gemiddelde

8,8

Op basis van 4 reviews



Ons team



Ruben Greve RM RT

Directeur en NVM Makelaar

☎ 06 11 30 34 51

✉ ruben@hrs.nl



Paul Mols

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 53 68 18 90

✉ paul@hrs.nl



Chris van den Akker RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 23 14 23 87

✉ chris@hrs.nl



William van der Kamp

Vastgoedadviseur

☎ 073 80 000 08

✉ william@hrs.nl



Daphne Neederkoorn

Vastgoedadviseur

☎ 073 80 000 08

✉ daphne@hrs.nl



Larissa van Lindt

Commercieel medewerker

☎ 073 80 000 08

✉ larissa@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl

Aantekeningen

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

HRS Makelaars

Saal van Zwanenbergweg 1
5026 RM Tilburg

 013 53 592 35

 info@hrs.nl

www.hrs.nl

