



Kenmerken

 130 m²

 73 m²

 5 Slaapkamers

 Tilburg

Welkom in uw nieuwe thuis

 013 53 592 35

 info@hrs.nl

www.hrs.nl

Besterdplein 34

5014 HP Tilburg | € 485.000 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



Naomi van Tuijl

Officemanager



013 580 1784



naomi@hrs.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 08 Bovenwoning
- 9 Indeling
- 13 Locatie
- 14 Plattegronden
- 17 Kadastrale kaart
- 18 Extra informatie
- 22 Onze dienstverlening
- 23 Ons team

De woning

Uniek object in het hart van Tilburg – winkelruimte met royale bovenwoning (maisonette)!

Aan sfeervolle en levendige Besterdplein te Tilburg bieden wij u met trots dit veelzijdige pand met op de begane grond een winkel/kapsalon (thans verhuurd) en daarboven een volwaardige bovenwoning.

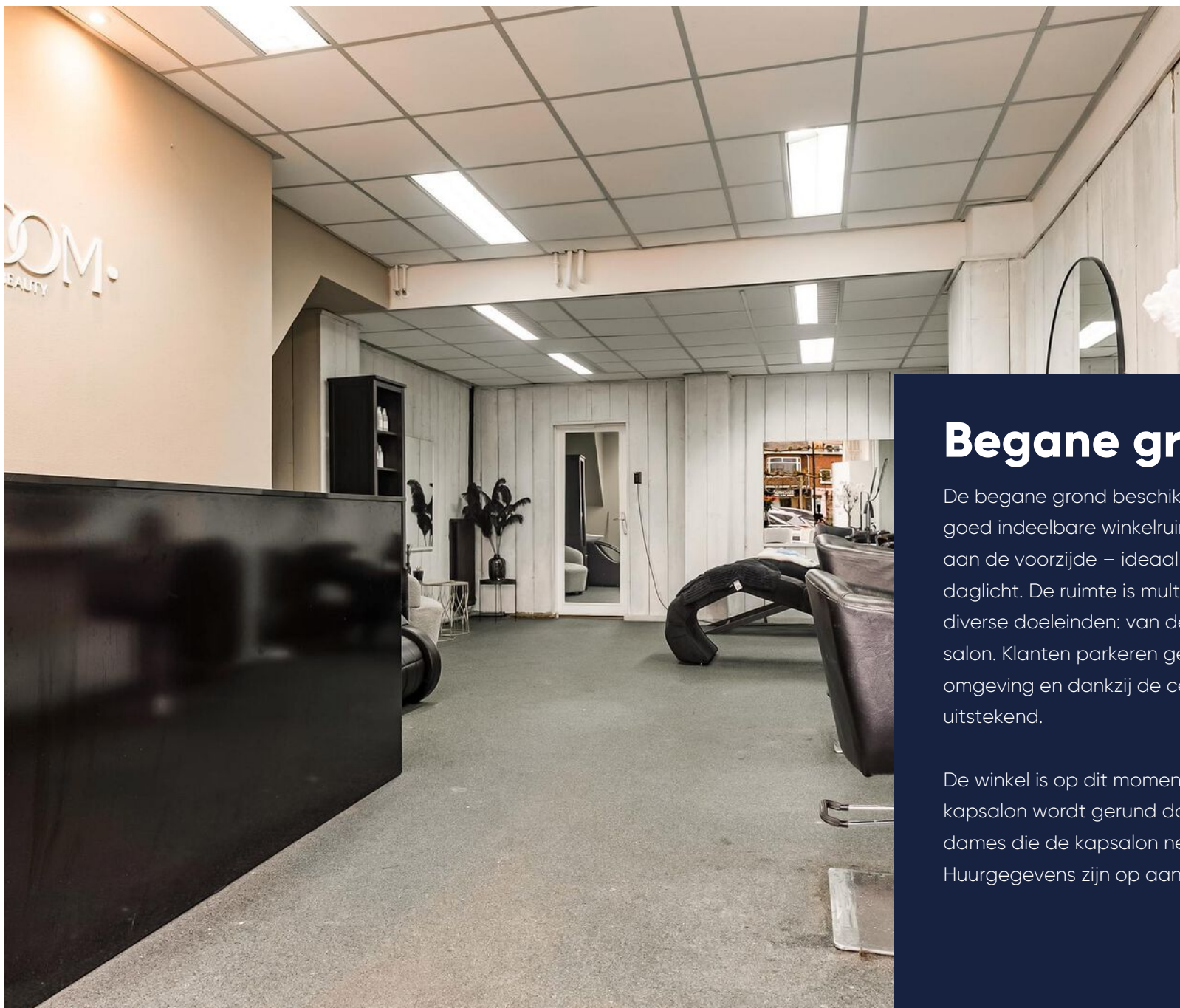
Dit is dé kans voor wie wonen en werken wil combineren óf zoekt naar een interessant beleggingsobject!





Specificaties

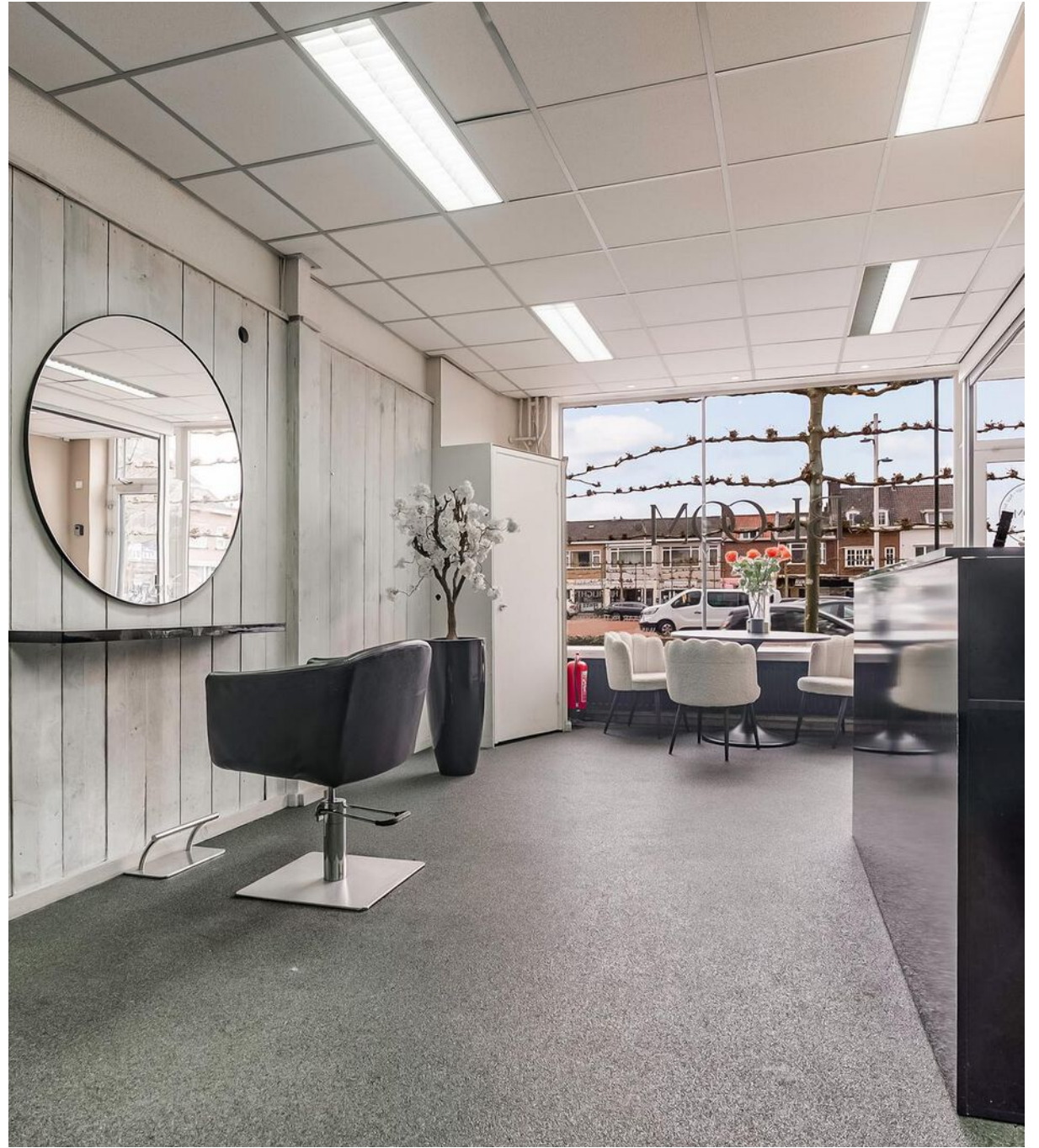
Vraagprijs:	€ 485.000,- k.k.	Aantal kamers:	9
Soort woning:	bovenwoning	Aantal slaapkamers:	5
Bouwjaar:	1906	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	130 m²	Tuinligging:	zuid
Perceeloppervlakte:	73 m²	Wijk:	Tilburg
Inhoud:	410 m³	Energielabel:	D



Begane grond

De begane grond beschikt over een aantrekkelijke en goed indeelbare winkelruimte met een grote raampartij aan de voorzijde – ideaal voor zichtbaarheid en daglicht. De ruimte is multifunctioneel en geschikt voor diverse doeleinden: van detailhandel tot kantoor of salon. Klanten parkeren gemakkelijk in de directe omgeving en dankzij de centrale ligging is de aanloop uitstekend.

De winkel is op dit moment verhuurd als kapsalon. De kapsalon wordt gerund door een aantal ambitieuze dames die de kapsalon netjes bijhouden. Huurgegevens zijn op aanvraag.



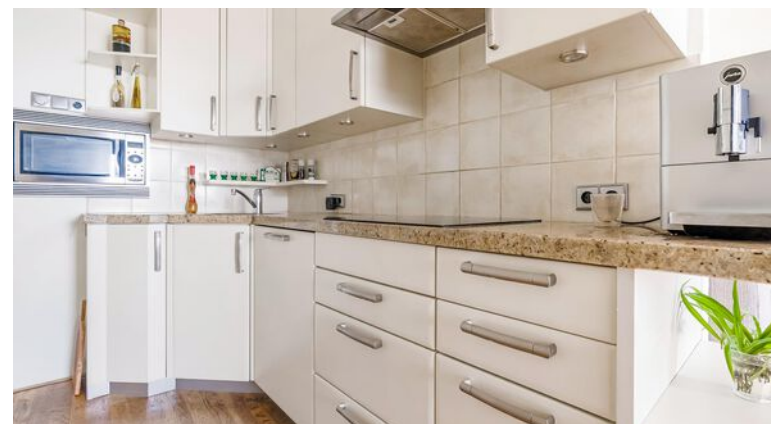
Bovenwoning

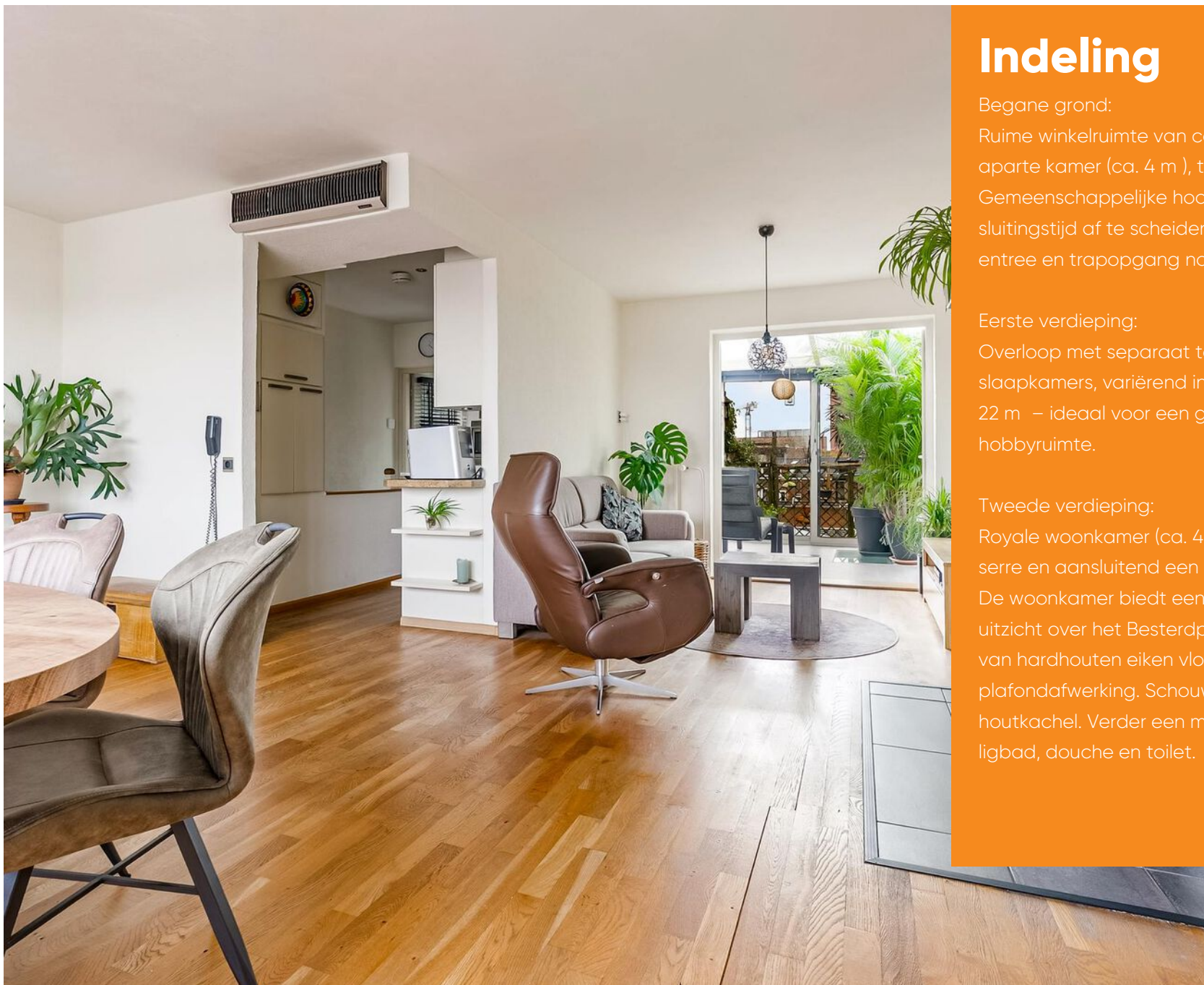
Via een eigen opgang bereikt u de royale bovenwoning, verdeeld over twee verdiepingen.

De woonkamer is verrassend ruim en licht, met grote ramen en een fijne indeling.

De keuken biedt volop mogelijkheden.

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en voldoende bergruimte. Hier woont u comfortabel, boven uw eigen zaak of als verhuurbare woonruimte.





Indeling

Begane grond:

Ruime winkelruimte van ca. 50 m met grote etalage, aparte kamer (ca. 4 m), toilet en berging.

Gemeenschappelijke hoofdentree, welke na sluitingstijd af te scheiden is. Aansluitend aparte entree en trapopgang naar de bovenwoning.

Eerste verdieping:

Overloop met separaat toilet, maar liefst vijf slaapkamers, variërend in grootte van ca. 6,5 m tot 22 m – ideaal voor een groot gezin, thuishkantoor of hobbyruimte.

Tweede verdieping:

Royale woonkamer (ca. 40 m) met half-open keuken, serre en aansluitend een zonnig balkon.

De woonkamer biedt een zeer aangenaam en wijds uitzicht over het Besterdplein. De kamer is voorzien van hardhouten eiken vloer, pleisterwerk wand- en plafondafwerking. Schouwpartij en ter overname een houtkachel. Verder een moderne badkamer met ligbad, douche en toilet.









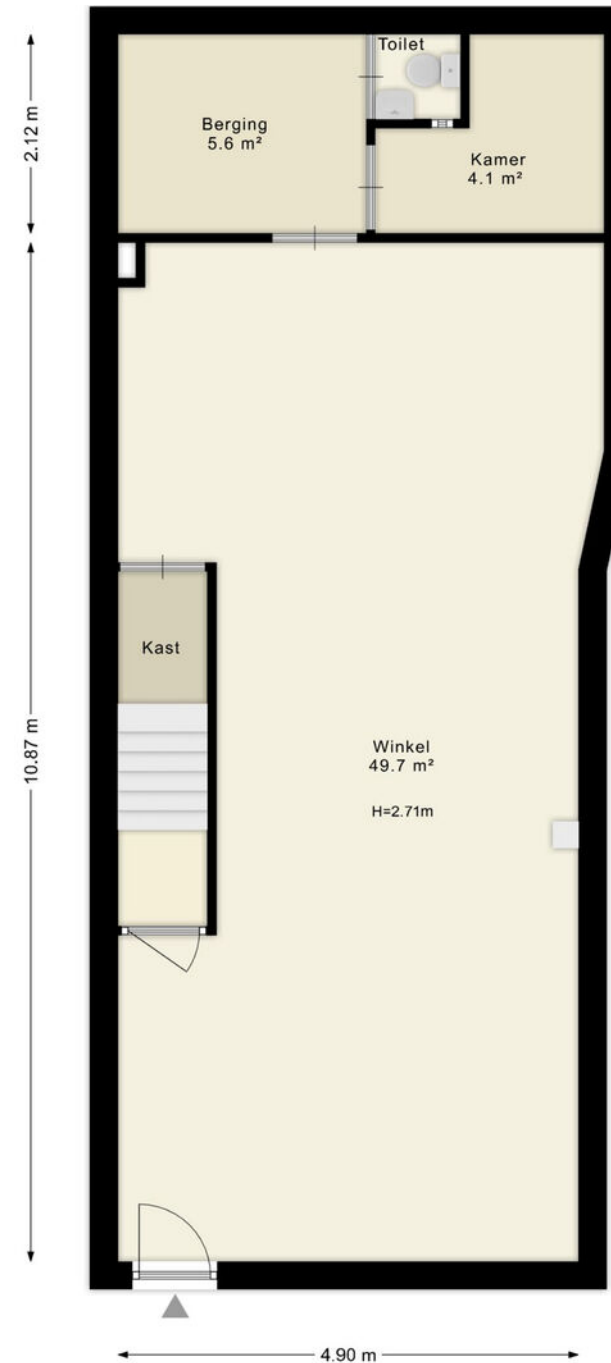
Locatie

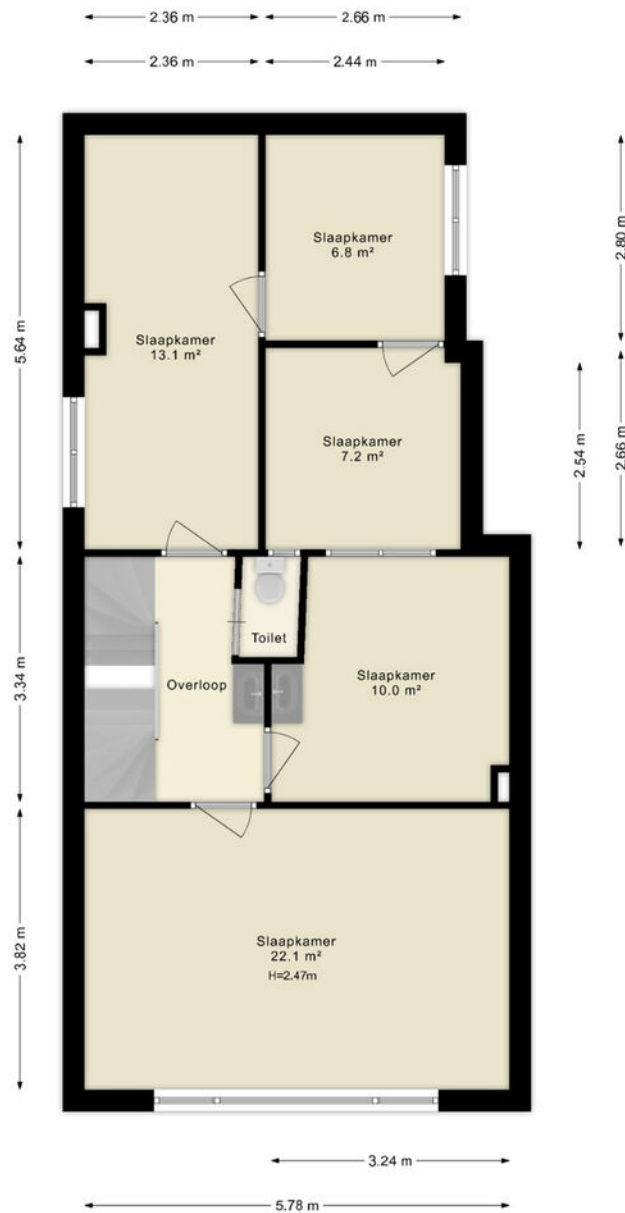
Dit object is gelegen aan het Besterdplein, op een steenworp afstand van het stadscentrum, het centraal station en de steeds populairder wordende Spoorzone, met leuke restaurants zoals, De Houtloods, De Wagon en Raw.

In de buurt "Besterd" is de gemiddelde afstand van alle inwoners tot de dichtstbijzijnde belangrijke verkeers- en vervoerspunten als volgt: de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde oprit van een hoofdverkeersweg is 3 km, tot het dichtstbijzijnde treinstation gemiddeld 2.1 km en tot het dichtstbijzijnde belangrijke overstapstation gemiddeld 2.1 km.

Plattegrond

Begane grond





De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten en oppervlaktetaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

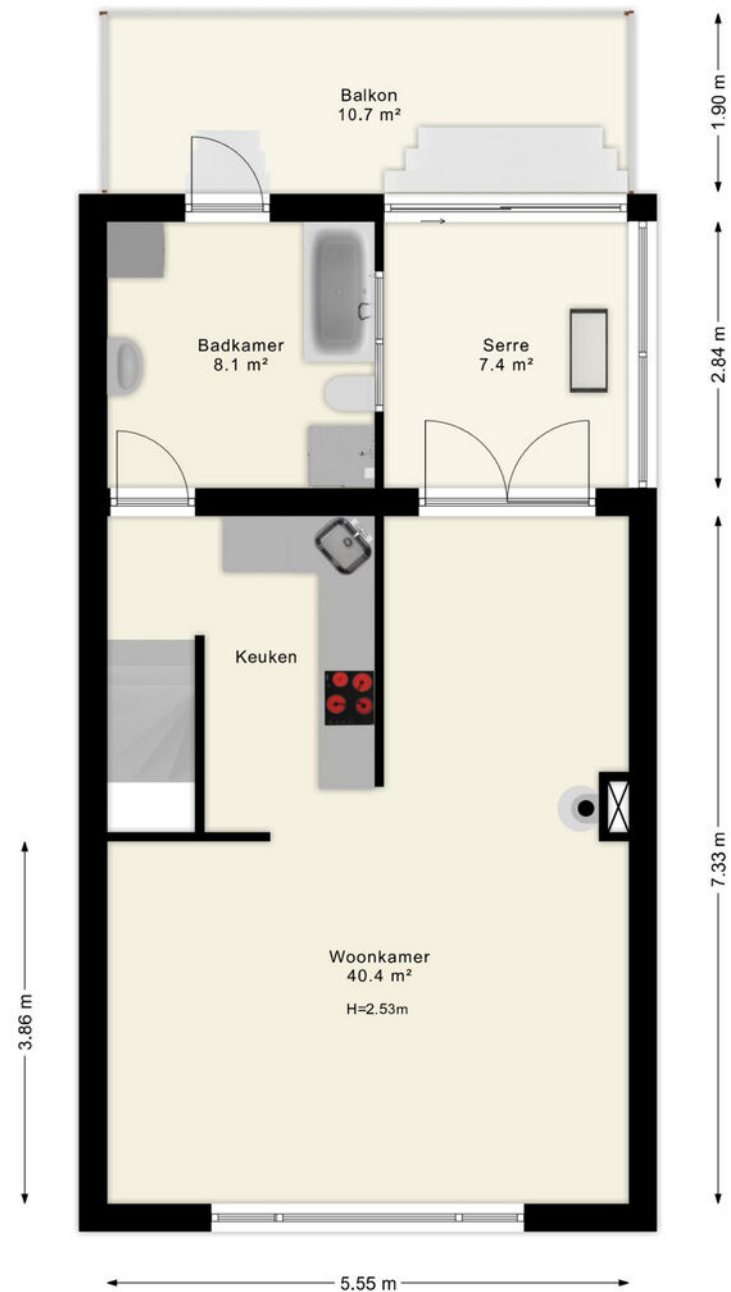
© HUUB House Visuals 2024

Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning.

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).

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!

Ons team



Paul Mols RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 53 68 18 90

✉ paul@hrs.nl



Ruben Greve RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 19 86 82 92

✉ ruben@hrs.nl



Daphne Nederkoorn

Vastgoedadviseur

☎ 073 80 000 08

✉ daphne@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl



Romy Oosterling

Assistent Makelaar

☎ 013 53592 35

✉ romy@hrs.nl



Naomi van Tuijl

Office Manager

☎ 013 535 9235

✉ naomi@hrs.nl



William van der Kamp

Vastgoedadviseur

☎ 013 535 92 35

✉ william@hrs.nl



Larissa van Lindt RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 013 535 92 35

✉ larissa@hrs.nl



Margriet van Leeuwen

Leerling Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ margriet@hrs.nl

Wordt Tilburg 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

