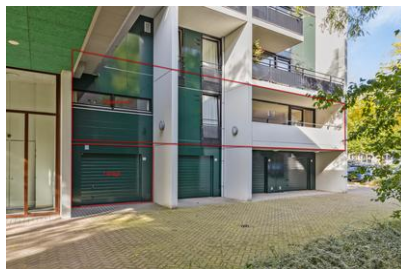


**VAN HARTE WELKOM !**



**Oude Kerkstraat 48, 5038 VG Tilburg**

**Vraagprijs € 398.000,00 kosten koper**



Lemmens Makelaardij BV  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)



## Omschrijving

### Oude Kerkstraat 48, 5038 VG Tilburg

Aan de rand van het stadscentrum uniek hoek-appartement met eigen garage (geschikt voor auto met ruime extra stallingsruimte) en ruim balkon, prachtig gesitueerd op de 1e verdieping. Vanuit het appartement heeft u een heerlijk uitzicht over de bomen, de beschutte woonbebouwing. Direct onder het appartement, direct naast de entree, ligt uw eigen garageruimte. Kenmerkend van dit complex is de unieke combinatie van een relatieve kleinschaligheid en Piushaven en stadscentrum op directe loopstand. En wist u dat et achtergelegen Koningsplein zich gaat ontwikkelen tot een groen gebied met prachtige woonomgeving?!. Het appartement beschikt o.a. over een royale entreepartij, twee ruime slaapkamers en een riante woonkamer. Na vele jaren fijne woonervaring, wordt het tijd om dit appartement weer heerlijk modern en fris te maken; we hebben speciaal voor u foto's laten maken met een nieuwe inrichting wat een impressie geeft welke prachtige mogelijkheden dit appartement allemaal biedt!

Bijzonder is dat dit appartement eigen zonnepanelen heeft wat voor een aangename reductie van uw energierekening en een gunstig energielabel A zorgt! Tip: de zonnepanelen kunnen bijvoorbeeld ook ten dienste komen van uw toekomstige elektra-laadpunt voor uw auto in de garage.

**Kortom: een appartement met unieke eigenschappen!**

#### Indeling:

#### Begane grond:

- inpandige garageruimte, v.v. automatische toegangsdeur, gelegen direct nabij de ingang van het complex.

U herkent de garage aan nummer 38.

Door grootte van de garage kunnen hier makkelijk behalve een auto ook fietsen en extra kasten geplaatst worden.

Kortom: een ideale stallings-/bergingsruimte

- centrale halpartij met o.a. opstelling brievenbussen  
- liftvoorziening en trappenhal

## Omschrijving

### 1e verdieping:

- hal/portiek met toegang tot het appartement en meterkast;
- inpandige hal/gang met toegang tot de overige ruimten;
- toiletruimte met wandcloset en fonteintje
- ruime, inpandige bergruimte met aansluiting t.b.v. de wasmachine
- badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafel in badmeubel
- royale living met véél lichtinval door de royale raampartijen en gunstige zonligging (Zuiden).  
Hier beleeft u echt de unieke hoekligging.  
Tip: bekijk de artist impressions (virtuele indeling) en ontdek dat u van deze ruimte echt jouw ideale eet- en zitkamer kan maken!
- ruim, overdekt balkon/loggia met beschutten ligging; hier beleef je het stadscentrum van Tilburg op een fijne wijze. Door de prettige verdiepingshoogte ervaar je het leven en groen in de omgeving. De ligging is gunstig;  
hier kun je met vrienden heerlijk van zowel beschutting als het zonnetje genieten!
- half-open keuken met opstelling lichte keukeninrichting in hoekopstelling v.v. met diverse kasten, 1,5 r.v.s. spoelbak en diverse inbouwapparatuur.  
En natuurlijk biedt de ruimte de ideale kans om de keuken een meer open keukenopstelling te geven opdat het koken en het zitgedeelte een geheel gaat worden
- royale slaapkamer
- fijne extra slaapkamer die uitstekend geschikt is als logies-verblijf, extra garderoberuimte of kantoor-/hobbykamer
- Bijzonderheden:
  - \* het appartement is deels v.v. een laminaat-parketvloer. Omdat het appartement op de eerste verdieping ligt, is er de mogelijkheid om meer flexibel uw vloerafwerkingen aan te brengen.
  - \* de architectuur is speels van opzet, met veel aandacht voor lichtinval en te openen raamdelen
  - \* het hebben van een garageruimte is in het stadscentrum een unicum
  - \* bij dit appartement horen privé-zonnepanelen

## Omschrijving

### Algemeen:

- royaal hoekappartement op de 1e verdieping
- eigen garage, geschikt voor stalling van zowel een auto als flinke bergruimte, direct bij de ingang
- grote living met fijne lichtinval en overdekt balkon
- keuken die de mogelijkheid biedt ter vergroting van de living door bijvoorbeeld een open keukenopstelling
- ruime slaapkamer
- goed formaat badkamer met thans douche en ligbad-voorziening
- nu is er grotendeels een laminaat-parketvloer die zorgt voor een warme, sfeervolle uitstraling. De eerste verdieping biedt kansen voor allerhande vloerafwerkingen
- positief energielabel
- hoog wooncomfort met véél natuurlijke lichtinval
- beschutte ligging; door ligging op de 1e verdieping zie je enerzijds wat van de omgeving maar tegelijkertijd is het rustig en geniet je van de speelse architectuur en groenvoorzieningen
- uniek wooncomplex; zelden vind je de combinatie van rust en centrale stadsligging
- direct 'om de hoek' ligt het Primus van Gilspark; de naam is afgeleid van de tuin rondom
- het is hier niet massaal; bewoners kennen elkaar nog
- ideale ligging aan het stadscentrum (Koningsplein die ontwikkeld zal worden tot een groen en prachtig woongebied), direct nabij (winkel)voorzieningen, de weekmarkt (zaterdag), Piushaven
- openbaar vervoer is ook direct voorhanden
- je bent ook snel bij de uitvalswegen; je maakt dan ook snel een leuke trip naar de omliggende steden zoals 's-Hertogenbosch, Breda of Eindhoven
- servicekosten € 251,06 per maand
- alleen een bezichtiging kan u een goede indruk geven over de ruimte en de ligging. Maar natuurlijk geeft het mooie beeldmateriaal je alvast een eerste indruk!

**Vraagprijs € 398.000,00 kosten koper**



## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	Ca. 1996

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	3 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	Ca. 317 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	Ca. 96 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	Ca. 40 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Zonnepanelen
<b>Schuur / berging</b>	Inpandig
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energie label</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Buitenruimte gegevens	
<b>Balkon</b>	Ruim balkon aanwezig





Lemmens Makelaardij BV  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)

















Lemmens Makelaardij BV  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)



























# Plattegrond



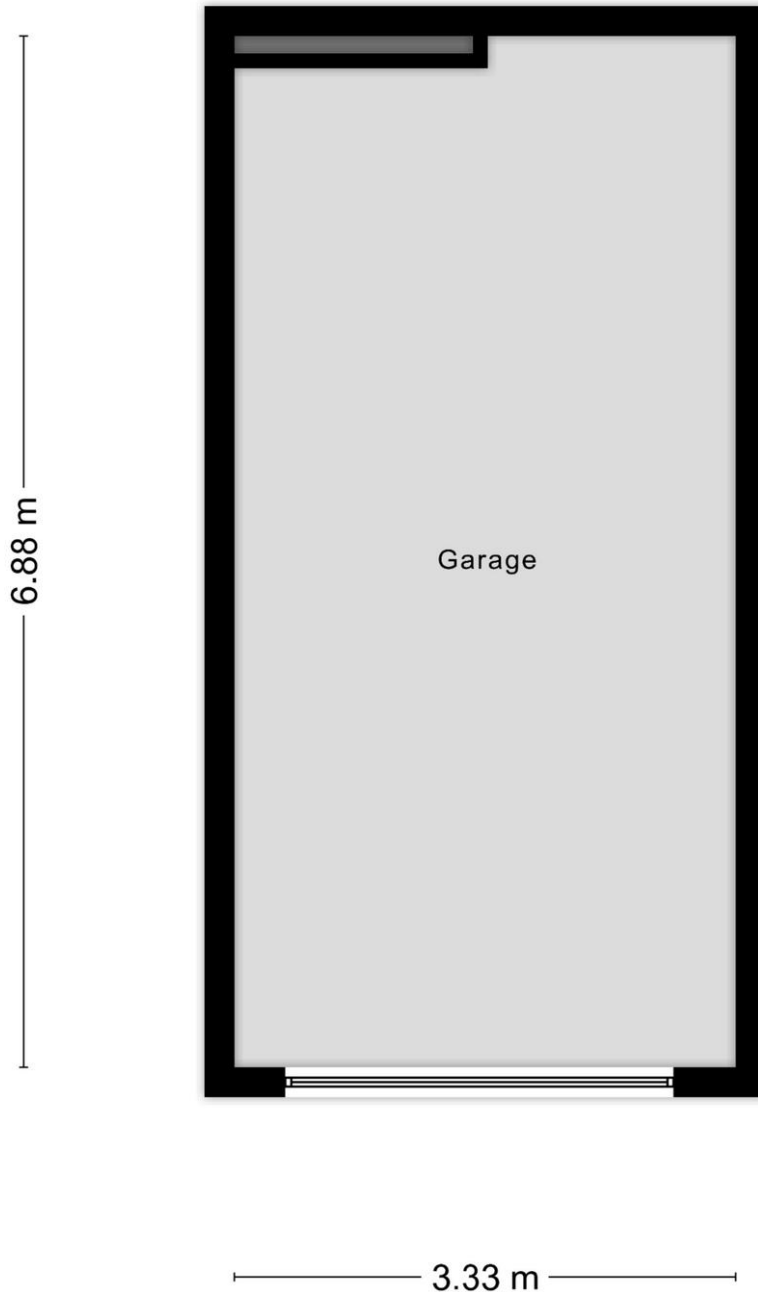
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## Plattegrond

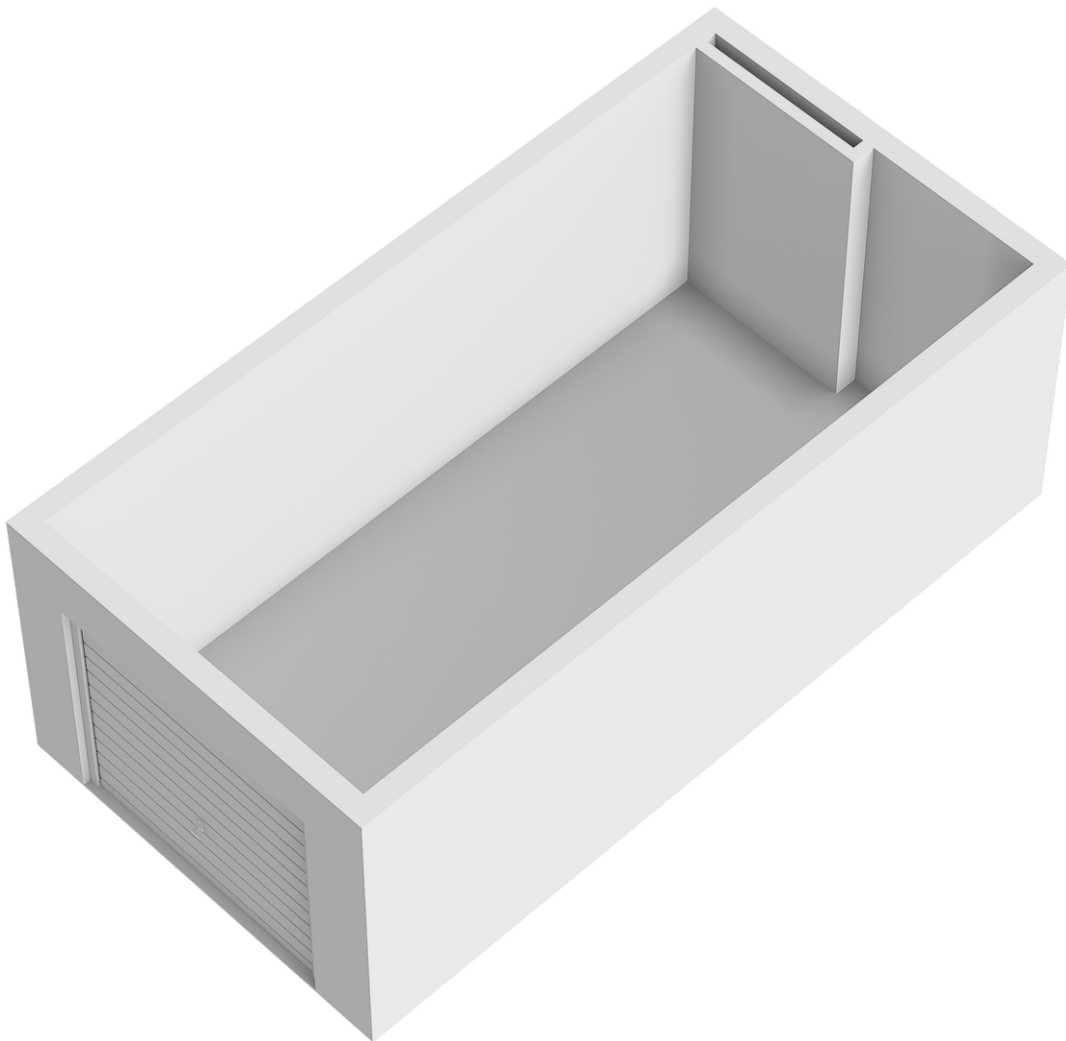


## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond





## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Oude Kerkstraat 48
Postcode / plaats	5038 VG 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](mailto:info@lemmens.nl)

Lemmens Makelaardij BV  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://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](http://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 hypotheek, 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 ontleen 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:**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



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.