



TILBURG  
Zenderenstraat 85

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: ± 675 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: ± 163 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: ± 271 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2019



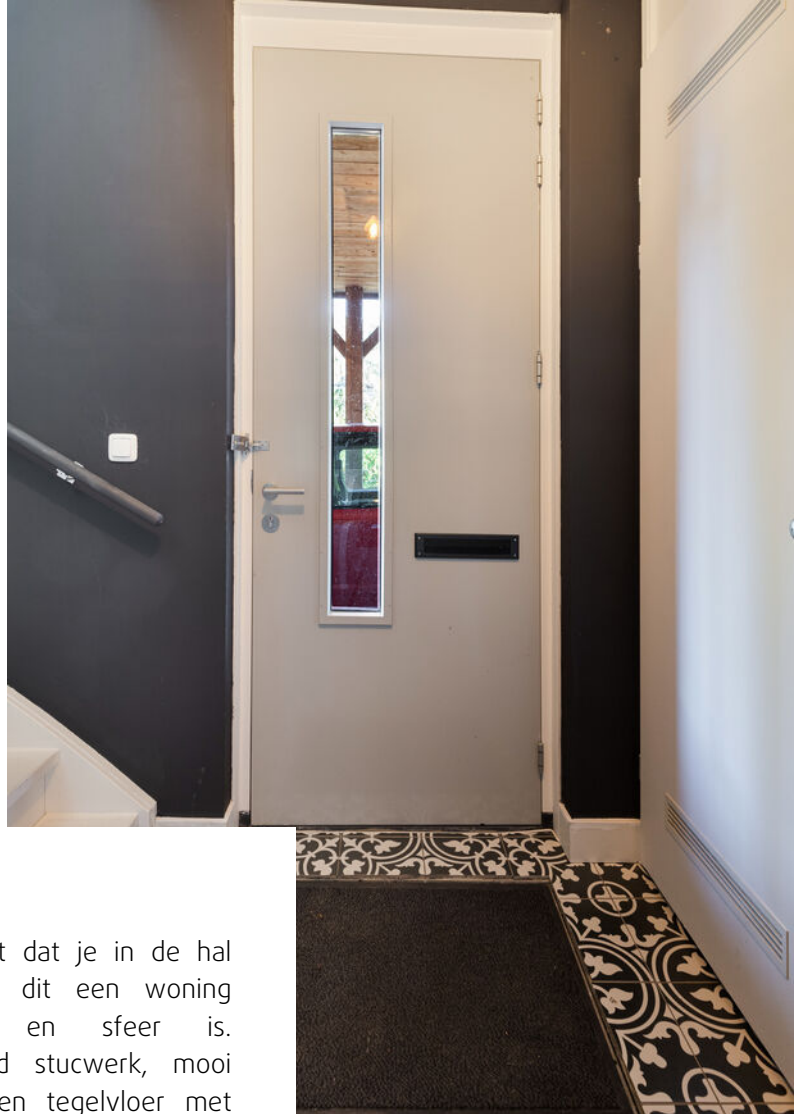
# Inleiding

Al jouw woonwensen worden werkelijkheid in deze prachtige, uitgebouwde twee-onder-een kapwoning in Koolhoven Buiten. Exclusief en luxe wonen aan een uitloper van de Dongevallei en om de hoek van het bos. Deze unieke twee-onder-een kapwoning heeft maar liefst vijf slaapkamers en drie badkamers, waarbij het mogelijk is om de bovenste verdieping te gebruiken als inpandige studio voor opgroeiende kinderen. Moderne en klassieke elementen vormen een smaakvolle combinatie en de zonnige achtertuin met grote veranda maakt van dit huis een droomhuis. Als je de foto's ziet, ben je op slag verliefd...

Koolhoven Buiten is een wijk waar wonen en natuur samengaan. De achtertuin grenst aan een uitloper van de Dongevallei, waar over een paar jaar Schotse Hooglanders zullen grazen. In de wijk zijn speelvoorzieningen voor de

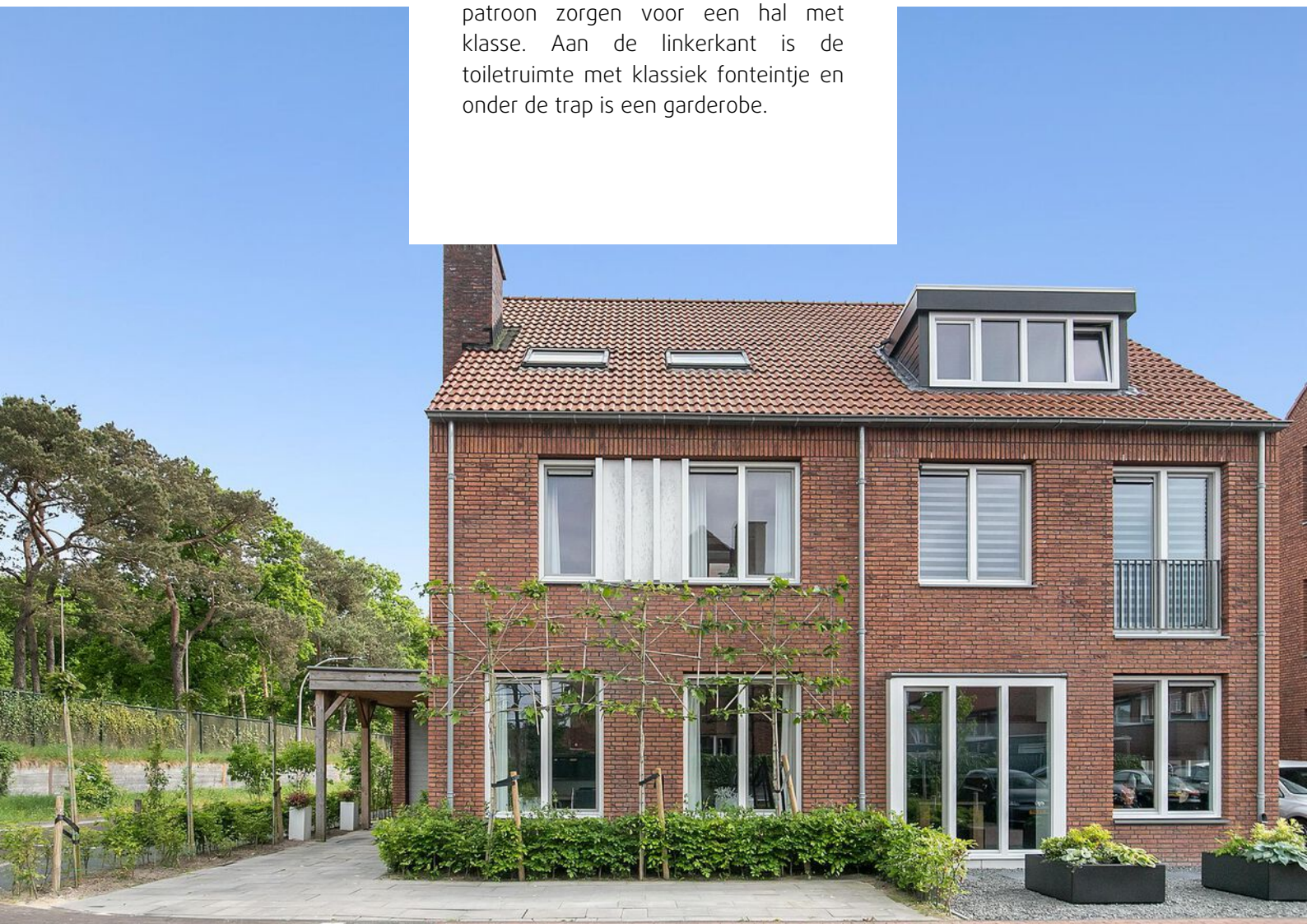
kinderen en zowel basis- als middelbaar onderwijs zijn in de nabijheid. Treinstation Reeshof en winkelcentrum Heyhoef zijn ongeveer 5 minuten fietsen. De Bredaseweg zorgt voor een goede verbinding met het centrum en de uitvalswegen N260, N282 en de A58.

Vraagprijs € 669.500,-- k.k.



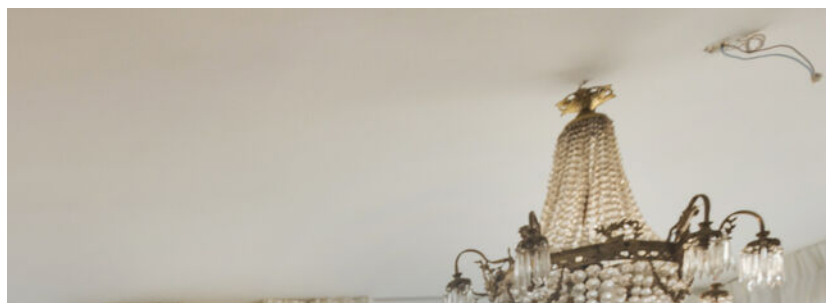
Begane grond:

Vanaf het moment dat je in de hal staat, zie je dat dit een woning boordevol luxe en sfeer is. Paneeldeuren, glad stucwerk, mooi kleurgebruik en een tegelvloer met patroon zorgen voor een hal met klasse. Aan de linkerkant is de toiletruimte met klassiek fonteintje en onder de trap is een garderobe.



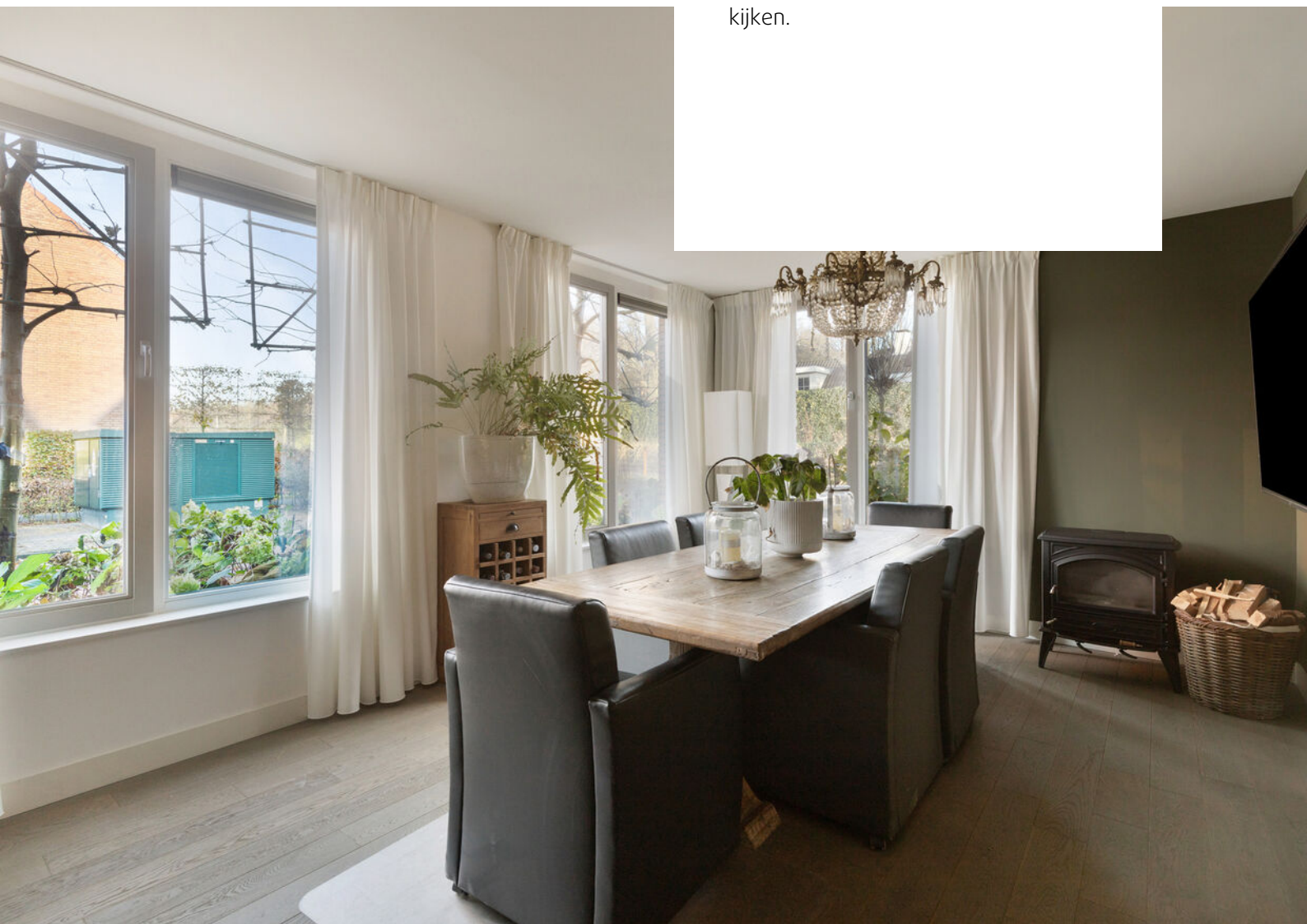


Taatsdeuren verbinden de hal met de keuken, die grenst aan de woonkamer en eetkamer. Blikvangers zijn de pui met glas-in-loodramen en de hoogglans zwarte keuken in eilandopstelling. Aan twee kanten zijn kasten en lades, waardoor er genoeg bergruimte is. De inductie kookplaat, afzuigkap, Smegg combi-oven (nieuw) en vaatwasser (nieuw) zijn ingebouwd.



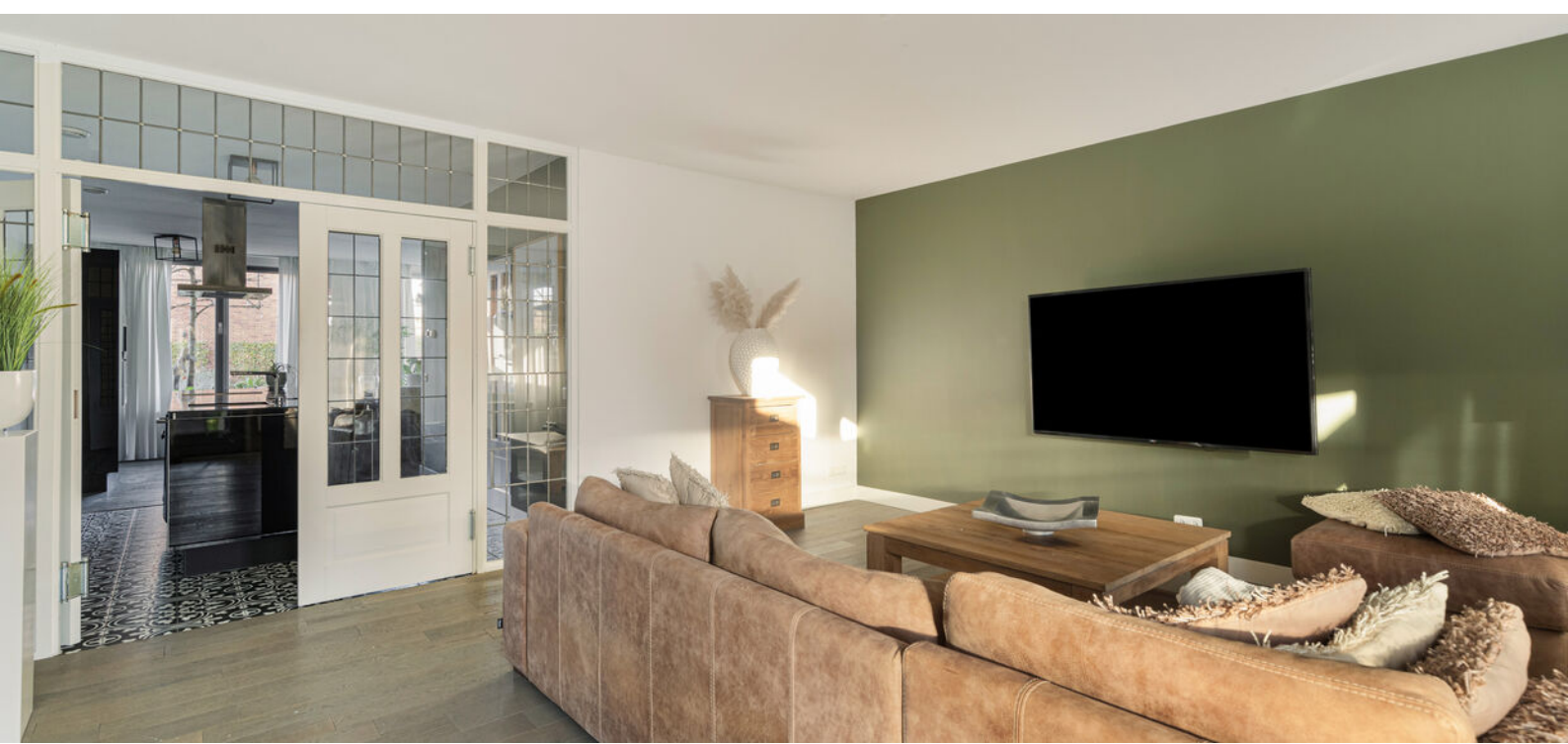


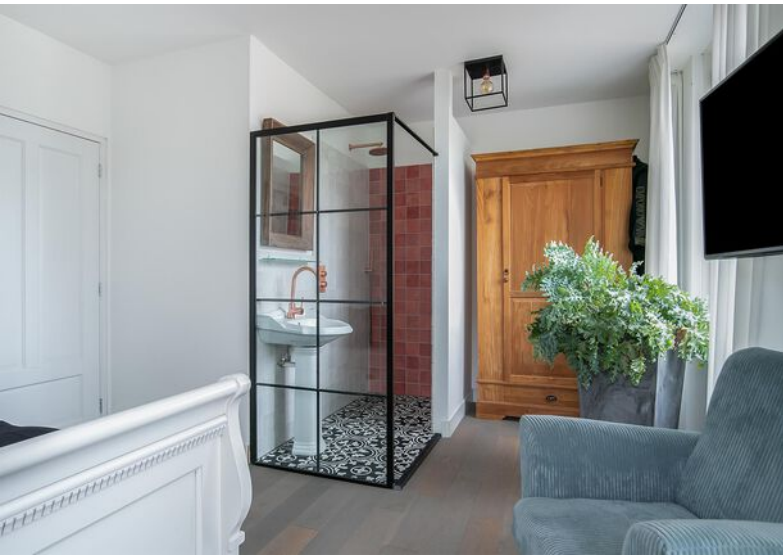
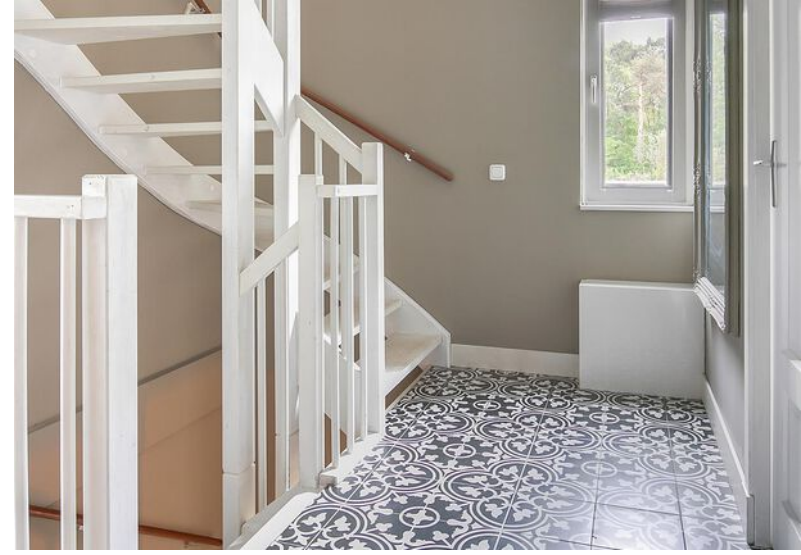
Aan de voorzijde is de zeer ruime eetkamer met mooi uitzicht naar de voortuin en rustige straat. Deze ruimte wordt niet alleen gebruikt om te eten, maar visite schuift hier aan en je kunt naar je favoriete programma op tv kijken.





Aan de achterzijde is de sfeervolle woonkamer met een grote schouw, houtkachel en openslaande deuren naar de veranda. In de woon- en eetkamer ligt een parketvloer met vloerverwarming.





#### Eerste verdieping:

De indeling op de eerste verdieping is perfect; er zijn drie slaapkamers, twee badkamers en een aparte toiletruimte. Net als op de begane grond zijn de wanden en plafonds gestuct en geschilderd in mooie kleuren. Op de overloop en in de badkamers liggen patroontegels en de overige ruimtes zie je een parketvloer.

Aan de voorzijde is de master bedroom met en-suite badkamer, die is ingedeeld met een inloopdouche en wastafel.

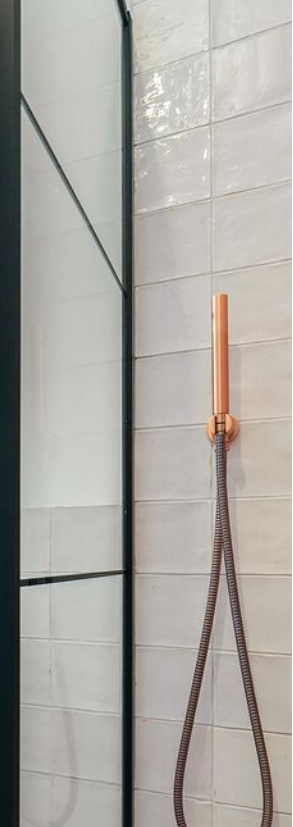




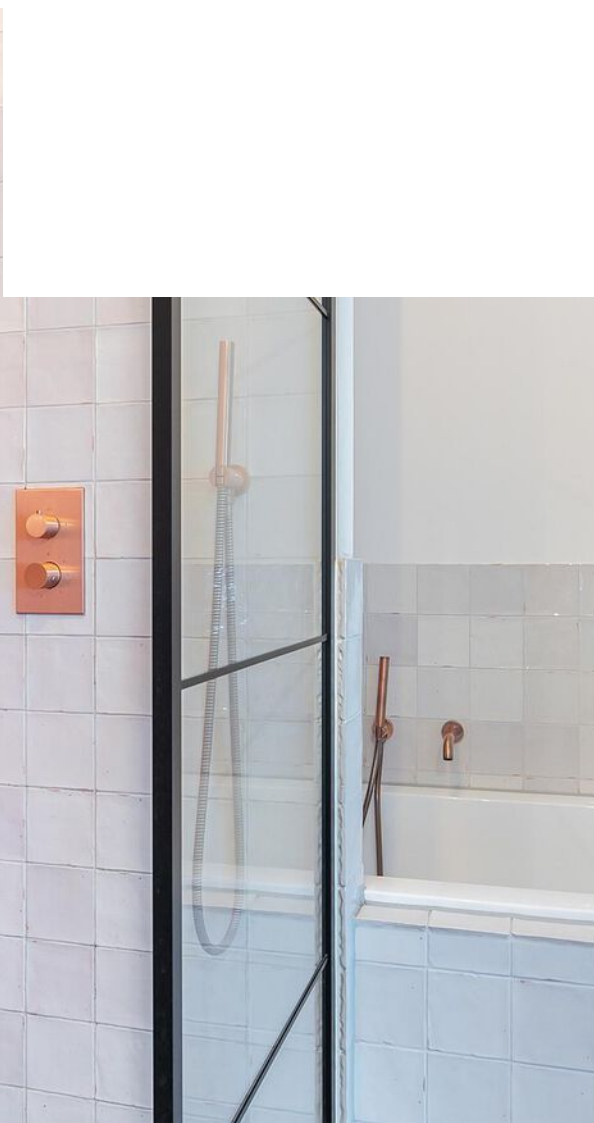


De tweede en derde slaapkamer zijn aan de achterzijde gesitueerd.





In de tweede badkamer zie je een inloopdouche, dubbele rainshower, ligbad en een wastafel.





Tweede verdieping:

Waar je een grote zolderverdieping verwacht, word je hier aangenaam verrast. Vanaf de overloop zijn maar liefst twee slaapkamers, een wasruimte/berging en de derde badkamer te bereiken.

Aan de voorzijde is een ruime tweepersoonskamer met twee dakramen en in de slaapkamer aan de achterzijde staat nu een grote tafel. Op de overloop en in de slaapkamers ligt parket en ook hier zijn de wanden gestuct.





De derde badkamer is ingedeeld met een inloopdouche, toilet en een wastafel.





Vliering:  
Via een trap op de overloop is de  
bergvliering te bereiken.

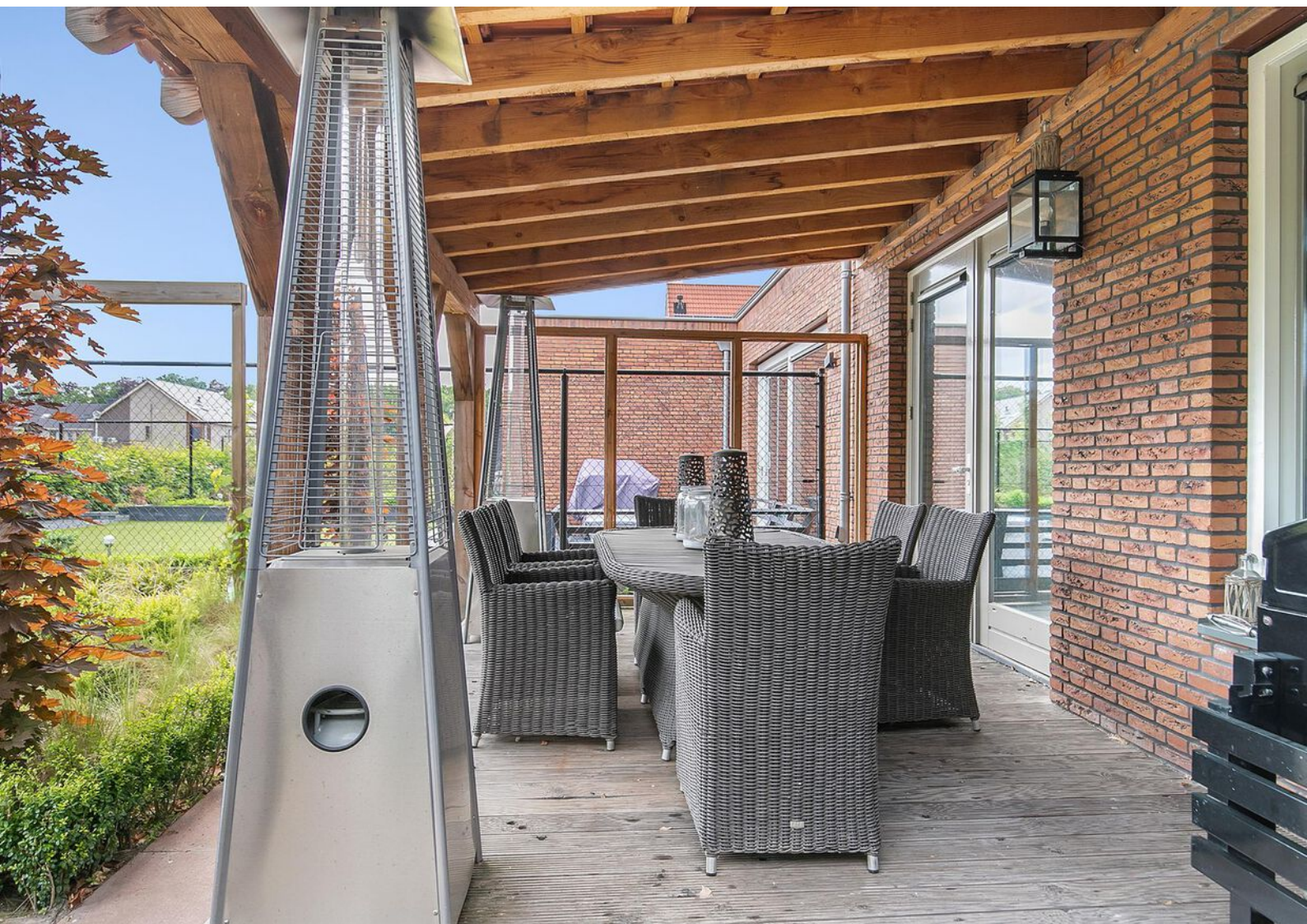


#### Tuin:

Niet alleen de woning, maar ook de tuin verkeert in een perfecte staat. Aan de garage is een houten carport gebouwd en er is parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot de bijna 3.70 meter diepe veranda, die in verbinding staat met de tuin. Dit is een fantastische plek om te zitten en eten, want er is genoeg ruimte voor een grote eettafel. Er wordt nog een plexiglas afscheiding naar de burens gemaakt, waardoor er meer privacy komt. De achtertuin is fraai ingedeeld met een zitkuil, strakke vijver en een grote variatie aan beplanting. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je in deze tuin volop van de zon.









Links van de woning staat een bijna 6 meter diepe garage die toegankelijk is vanuit de achtertuin en carport. Voor de fietsen, scooter en andere spullen is deze ruimte perfect.







# Bijzonderheden

- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie
- Extra hoge garage, voorzien van elektra
- Vijf slaapkamers en drie badkamers
- Mooie uitbouw en veranda aan de achterzijde
- Boordevol luxe, sfeer en karakter
- Mooi aangelegde tuin op het zuiden
- De woning is aangesloten op het stadsverwarmingsnet
- Prachtige ligging aan een uitloper van de Dongevallei

# Plattegronden



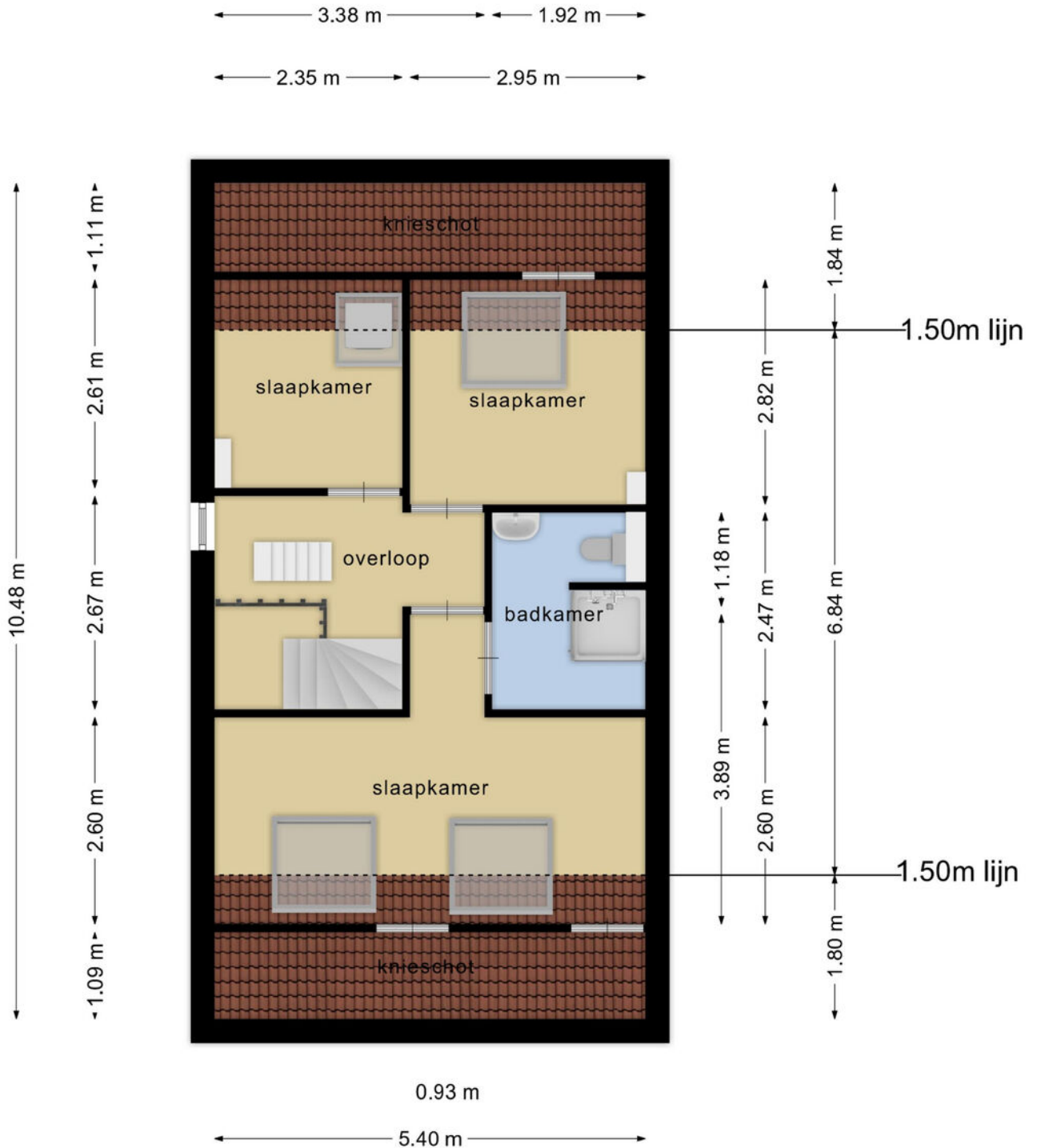
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden



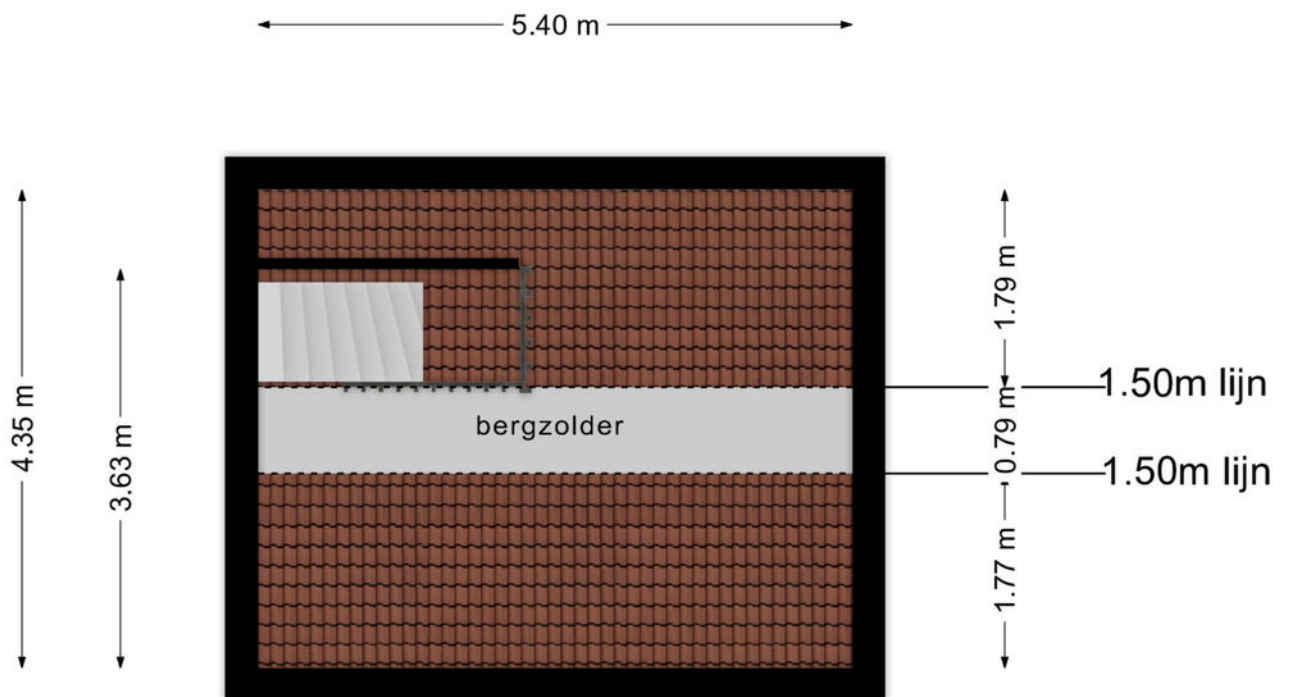
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegronden




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

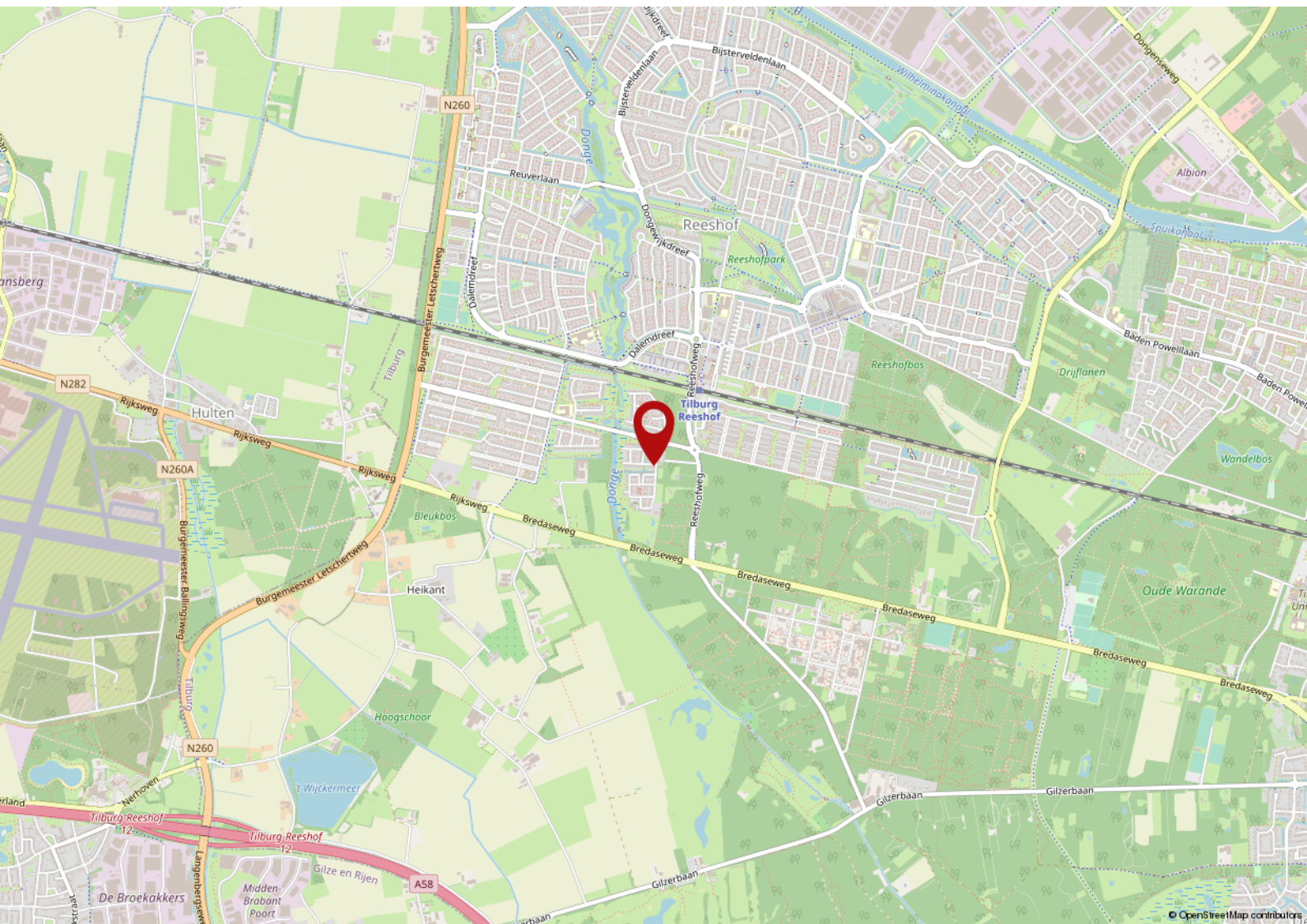
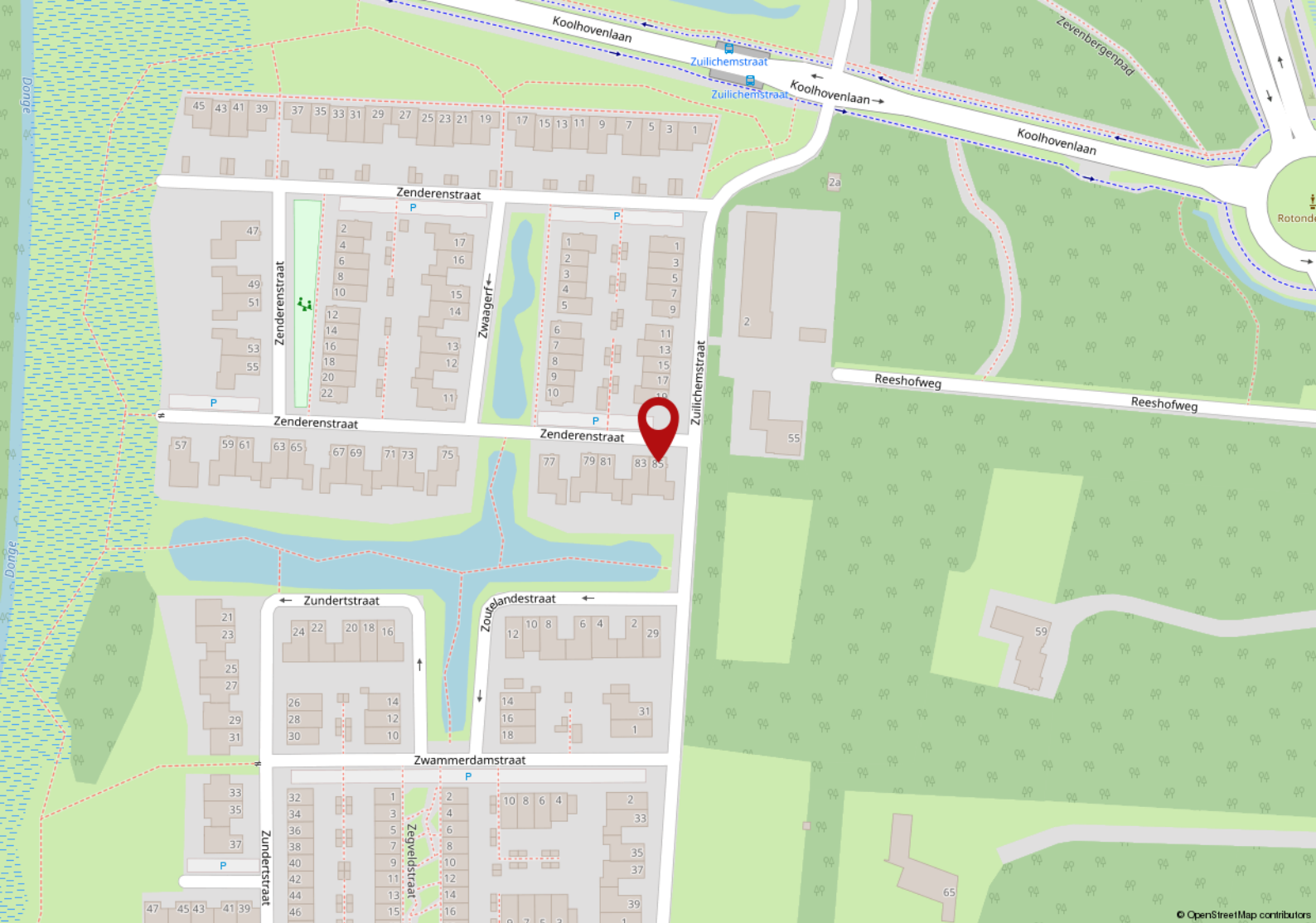
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie AG Perceel 8879</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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.

9. 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.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (\*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. 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.

(\*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

# Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)



## ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevoegen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)

# 'Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben'

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.



## Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005  
tilburg1538@hypotheekshop.nl



# VMG Makelaars

**VMG Makelaars Tilburg**

Kijkduinlaan 95  
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

