

TE KOOP

Rijssenstraat 8

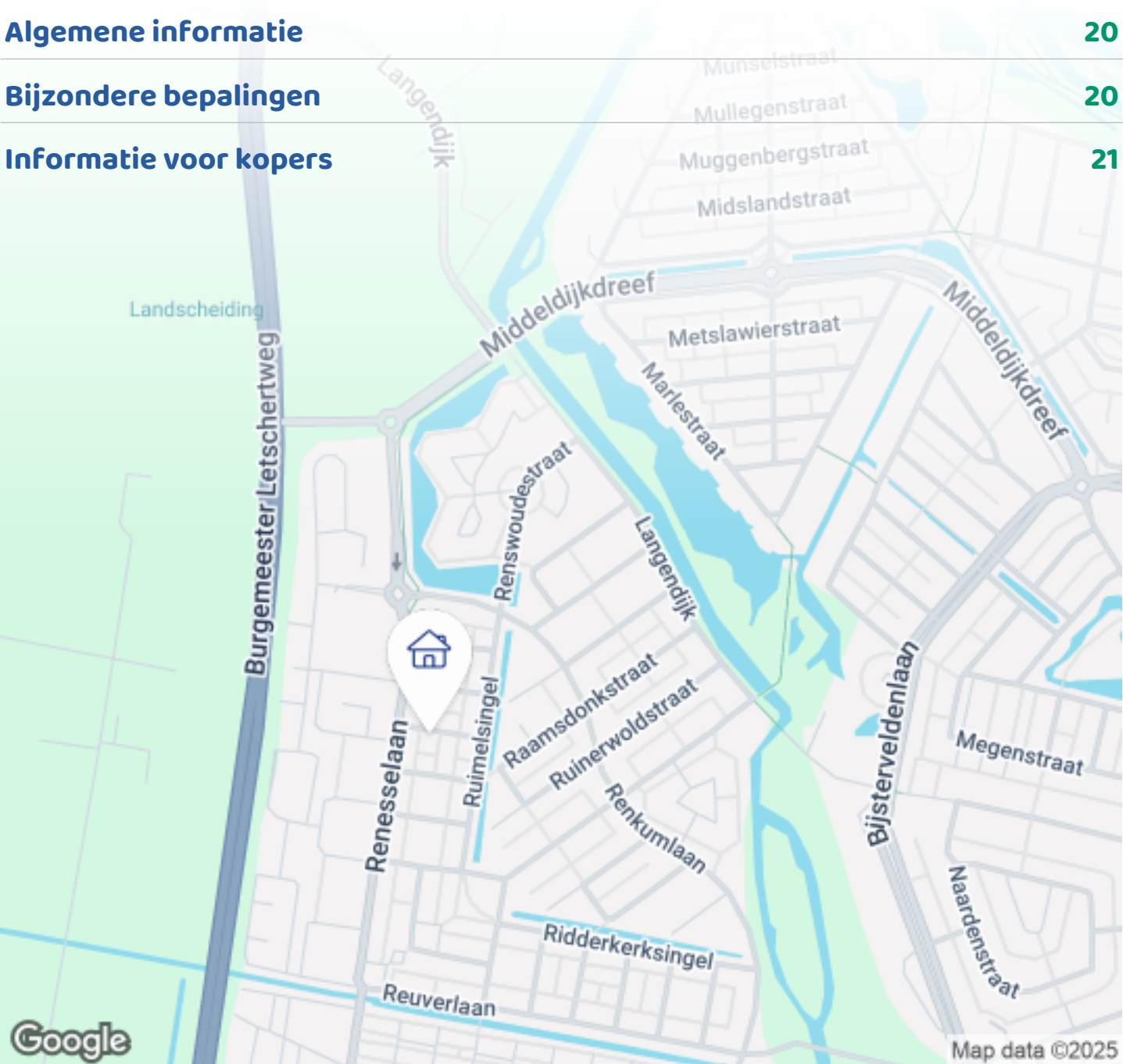
Tilburg



Vraagprijs
€ 395.000
kosten koper

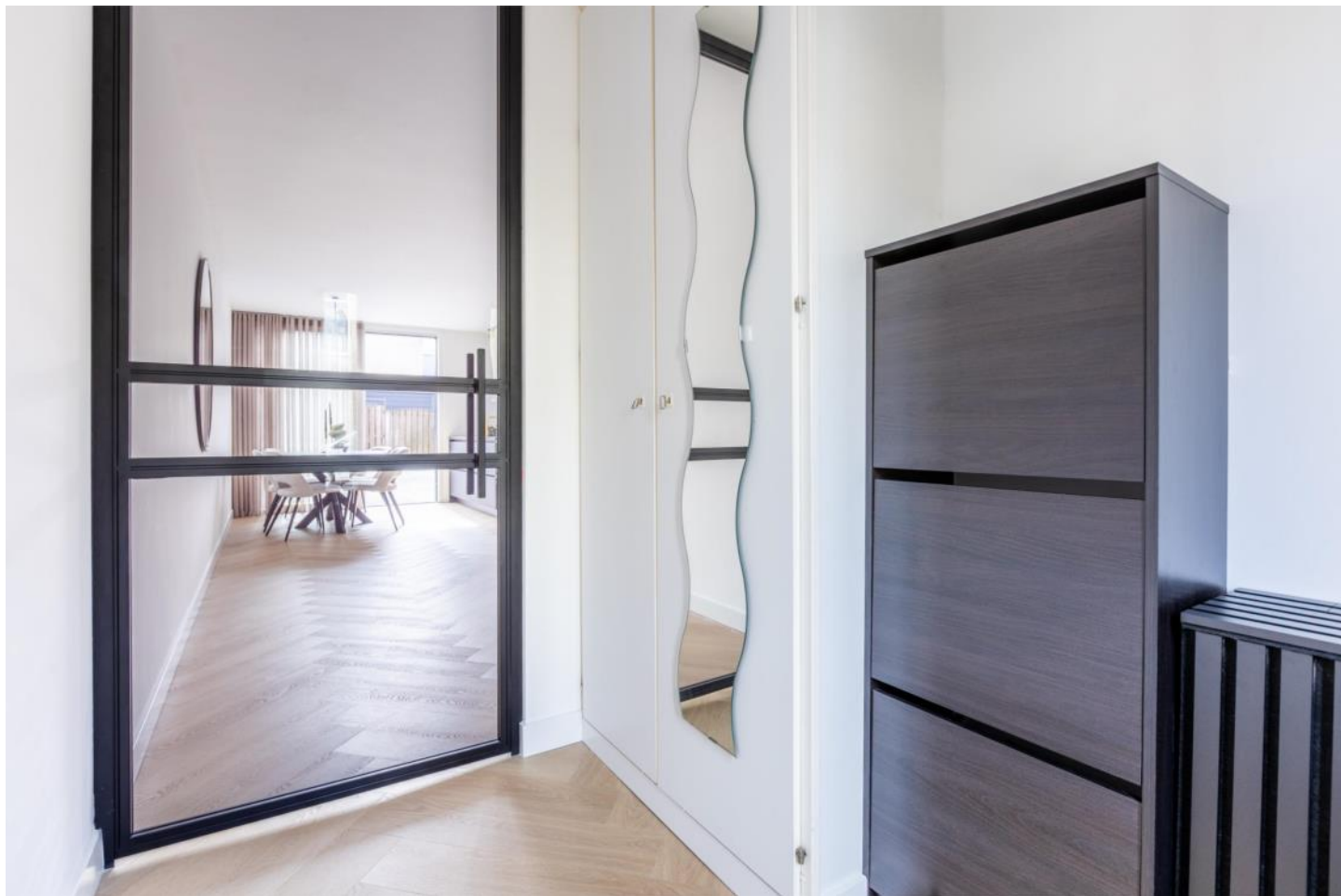
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Huis op de kaart	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Rijssenstraat 8, Tilburg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



INSTAPKLARE, LUXE & MODERNE WONING IN GEWILDE WIJK (DALEM NOORD)

Ben je op zoek naar een instapklare, luxe en moderne woning in een populaire wijk? Dan is deze prachtige middenwoning in Dalem Noord (Reeshof) precies wat je zoekt! Eind 2024 gemoderniseerd en voorzien van een hoogwaardige afwerking.

Waarom deze woning?

- Sfeervolle woonkamer met vloerverwarming en veel lichtinval
- Moderne keuken met luxe inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers
- Strakke badkamer met eigentijdse uitstraling
- Voor- en achtertuin, ideaal voor ontspanning en gezelligheid
- Rustige ligging aan een autoluwe straat
- Speelveldje op de hoek, perfect voor kinderen
- Dichtbij alle voorzieningen zoals winkelcentra (Dalem & Heyhoef), sportfaciliteiten, scholen en uitvalswegen



Woningbrochure: Rijssenstraat 8, Tilburg

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

BEGANE GROND

Entree:

Welkom in deze lichte en stijlvolle woning! De royale voordeur met groot venster zorgt voor een prachtige entree. In de hal bevinden zich de meterkast, een handige bergkast en de verdeler van de vloerverwarming. De stalen deur biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer.

Woonkamer:

Een absolute eyecatcher! De combinatie van de visgraatvloer, de stijlvolle keuken, de sfeervolle sierhaard met schouw en het op maat gemaakte tv-meubel creëert een luxueuze en warme uitstraling. Dankzij de grote schuifpui wordt de living overspoeld met natuurlijk daglicht en heb je direct toegang tot de prachtig aangelegde achtertuin.

Keuken:

Deze volledig vernieuwde keuken (2024) is een droom voor kookliefhebbers! Het strakke design, de hoogwaardige materialen en het praktische kookeiland maken deze keuken tot een ware blikvanger. De vijf hoge kasten bieden volop opbergruimte en alle inbouwapparatuur is van topkwaliteit:

- Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora)
- Vaatwasser
- Quooker (gold)
- Combi-oven
- Ruime koelkast & vriezer

De luxe stalen schuifdeur zorgt voor een stijlvolle en ruimtelijke verbinding met de woonkamer.

Toilet:

Volledig gemoderniseerd en voorzien van een luxe uitstraling. De doorlopende visgraat PVC-vloer en strakke PVC-wandpanelen geven het een moderne look. De zwarte wc-pot met bidet en de elegante waskom met ingebouwde fontein maken het plaatje compleet. Dankzij het extra smalle reservoir is de ruimte optimaal benut.

EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers, een walk-in closet en een moderne badkamer bevinden.

Aan de voorzijde van de woning liggen twee ruime slaapkamers. De derde slaapkamer en de badkamer bevinden zich aan de achterzijde.

Badkamer:

Deze stijlvolle, volledig betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien:

- wastafel met nieuwe kraan (2025)
- spiegelkast
- Open inloopdouche met nieuwe doucheset (2025)
- Tweede toilet

Walk-in Closet & Wasruimte:

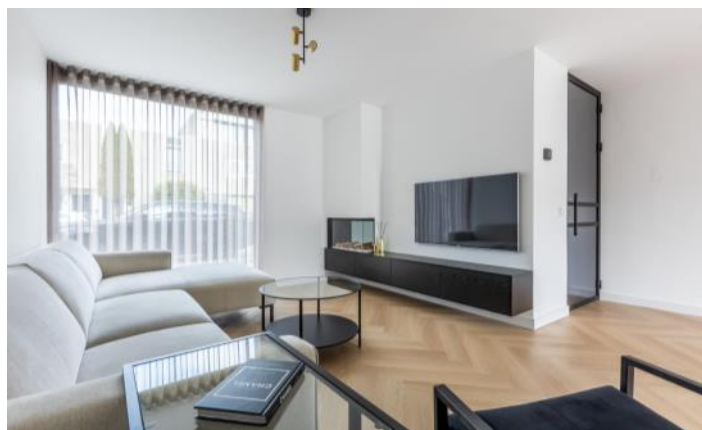
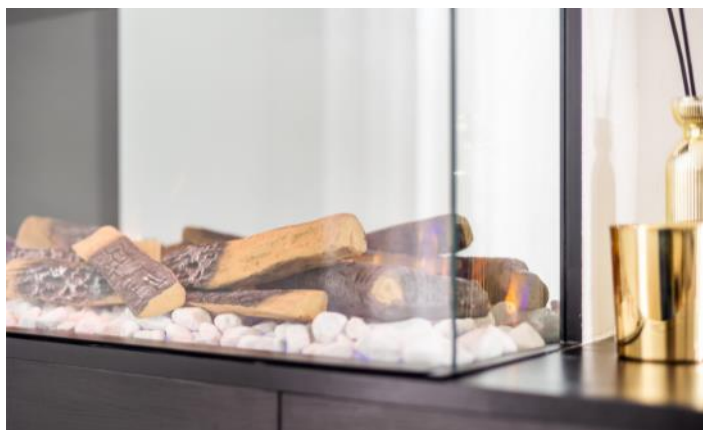
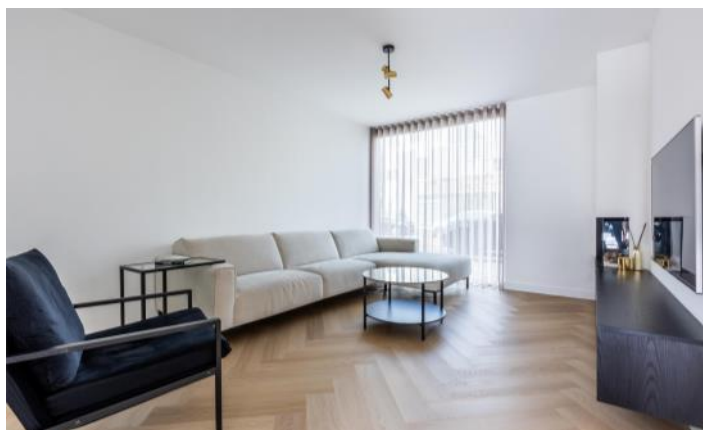
De walk-in closet biedt niet alleen extra opbergruimte, maar herbergt ook de aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is de ruime hal voorzien van op maat gemaakte opbergkasten boven de trap.

De gehele bovenverdieping is voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen (2021), waarbij de voorzijde extra comfort biedt met elektrische rolluiken.

TUIN

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is strak aangelegd en biedt alle ruimte om heerlijk te ontspannen. De ruime berging is ideaal voor het opbergen van tuinspullen en fietsen. Dankzij de handige achterom is de tuin altijd goed bereikbaar. Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van deze prachtige woning.

Wil jij wonen in een instapklare woning met luxe afwerking en een stijlvolle uitstraling? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het comfort en de sfeer van deze prachtige woning!





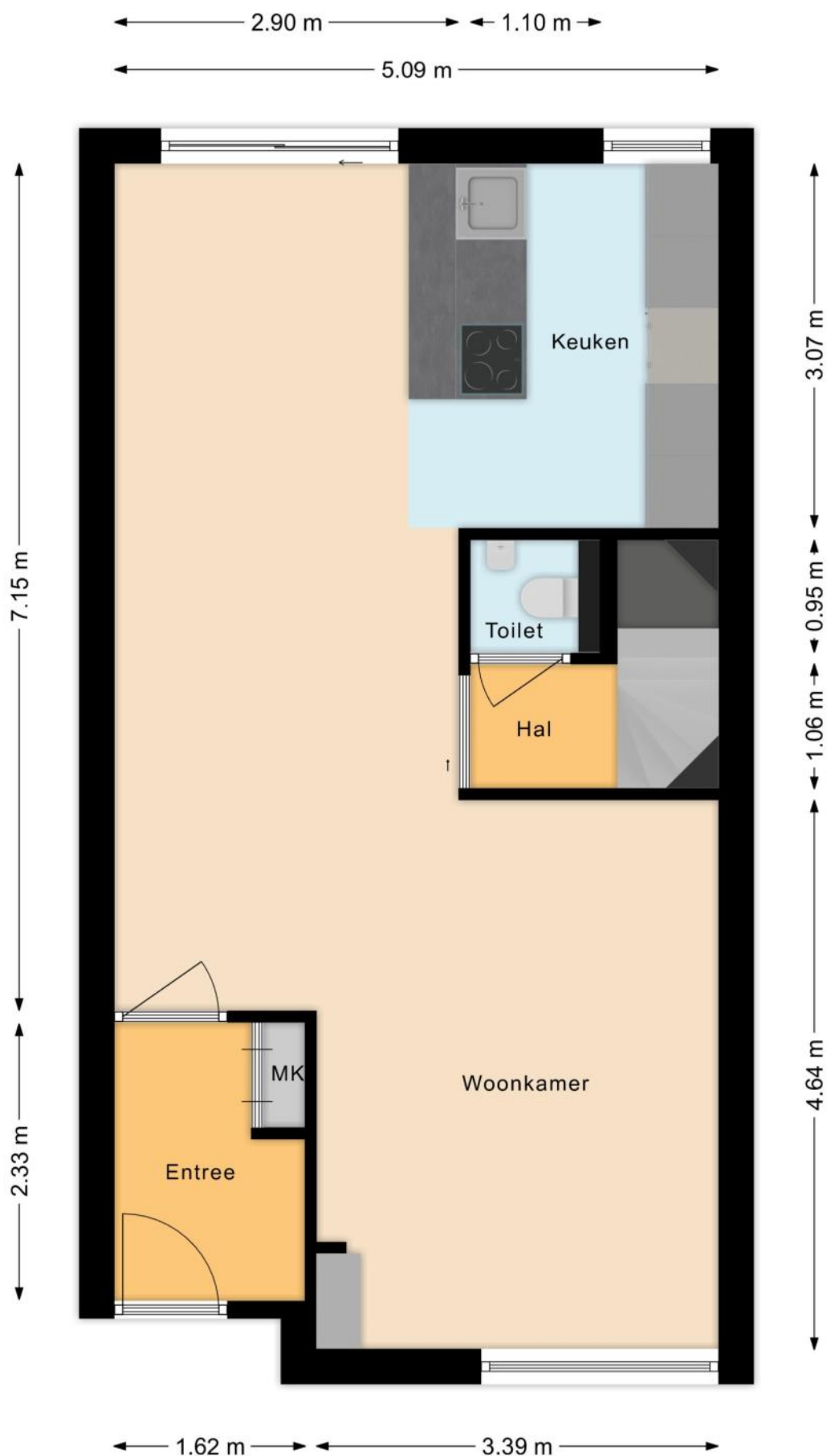




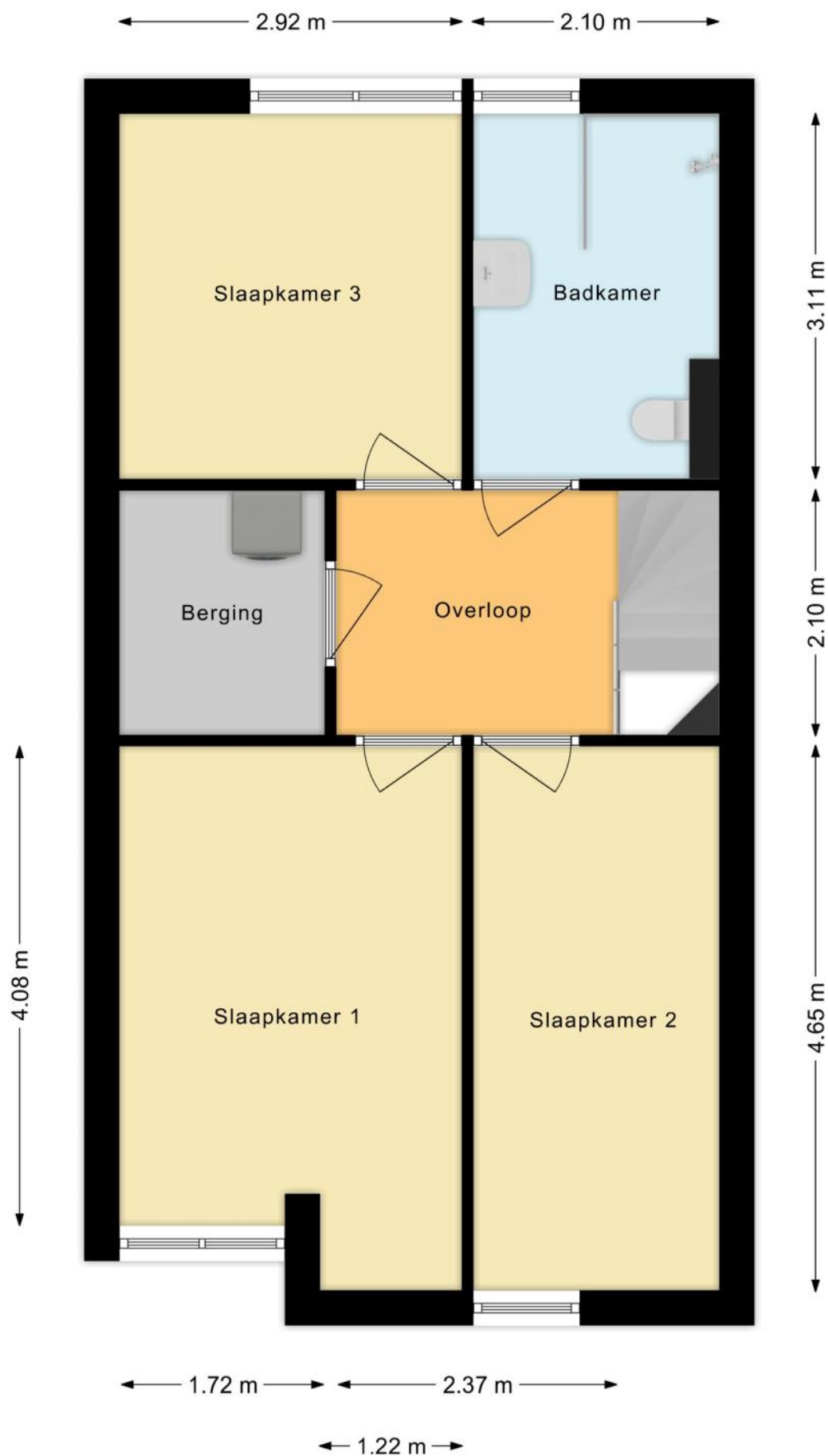




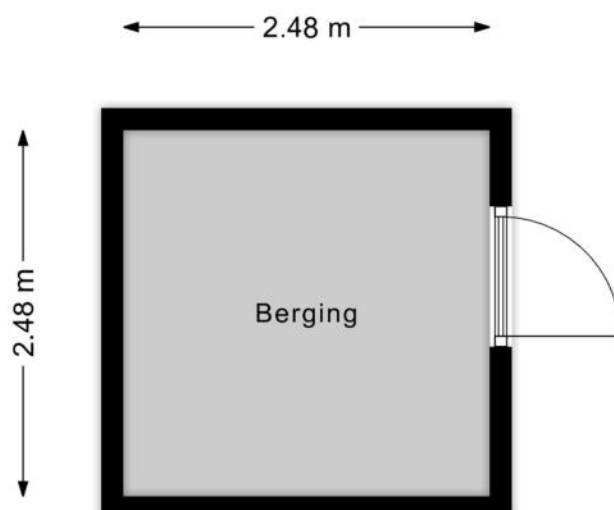
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1997
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	138 m ²
Inhoud	341 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	100 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	60 m² (11m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Tilburg AG 3101

Oppervlakte	138 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Gordijnrails			●
Vitrages woonkamer			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Hal:

Schoenenkast

Kapstok

Lamp

Woonkamer:

Alle lampen

Stofzuiger

Dweil

Bankstel

Loungestoel

Bijzettafel

Salontafel

Gordijnen+rails voor en achter

Eettafel+6 stoelen

Spiegel 120cm

Prullenbak

Buiten:

Loungeset + tafel

Slaapkamer:

Spiegel 75cm

Bed 160x200

Commodekast zwart

4 lampen boven

Washok:

Kledinghangers

Wasmachine

Wasdroger

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AG
Perceel 3101

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.