

Thuis in wonen



TILBURG | Stadhuisplein 86

vraagprijs € 545.000 k.k.

M&S
MAKELAARS

013-5359235 | info@msmakelaars.nl
www.msmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Type	appartement
Inhoud	407 m ³
Woonoppervlakte	125 m ²
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Bouwjaar	1980
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Balkon	voor- en achterzijde



Woningomschrijving

Dit is de plek waar je wilt wonen: een driekamerappartement in het hart van Tilburg (ca. 125 m² woonoppervlak) met een schitterend uitzicht op het kasteel, de raadszaal en het Stadsforum op de vierde verdieping met veel privacy. Rustig, de winkels dichtbij en midden in de samenleving. Dit luxe, instapklare appartement heeft twee balkons, twee ruime slaapkamers, een garage, berging en veel extra's die het wooncomfort fors verhogen.

Het gewilde appartementencomplex heeft een prachtige ligging in het bruisende centrum van Tilburg. Het Willemsplein, recht aan de overzijde, wordt getransformeerd in een Stadsforum met veel groen. Vanuit het appartement kijk je onder andere naar het Paleis-Raadhuis, gebouwd in opdracht van koning Willem II. Goed om te weten; dit jaar worden er op het dak van het complex zonnepanelen geïnstalleerd waardoor de bewoners bijdragen en investeren aan een duurzame toekomst.

Indeling:

Appartementengebouw:

Het is fantastisch wonen aan het brede Stadhuisplein met veel groen en hoge bomen voor het gebouw. Dit appartement heeft dankzij de ligging op de bovenste verdieping vrij uitzicht en fraai lichtinval. De centrale entree met brievenbussen en het bellentableau is goed onderhouden en bij het appartement horen een berging en een garage, perfect voor de auto en fiets. Met de trap en lift is het appartement op de bovenste (vierde) verdieping te bereiken.

Het appartementencomplex is een veilige plek om te wonen dankzij de video-intercom, waardoor je vanuit het appartement kunt horen én zien wie beneden aanbelt. Ook het hekwerk rondom het terrein aan de achterzijde, in combinatie met de toegangspoort, waarborgt veiligheid.

Appartement:

Open de voordeur van dit stijlvolle, lichte appartement en loop de ruime hal in. De marmeren vloer ligt in bijna het hele appartement en er is een open verbinding met de woonkamer, waardoor het leefgedeelte de uitstraling heeft van een loft. De wanden en plafonds in bijna heel het appartement zijn gestuct, waardoor je alleen hoeft te schilderen om hier je thuis van te maken.

De meer dan 10 meter brede woonkamer met gashaard is een mooie leefruimte met veel lichtinval. Het zitgedeelte heeft een zeer ruime maatvoering en bij het eetgedeelte, waar een grote eettafel kan staan, zorgt een schuifpui voor een directe verbinding met het balkon aan de voorzijde.

In de keuken is ruimte voor een ontbijttafel en de wandopstelling is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur: een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en een vriezer. De keuken grenst aan het tweede balkon, waar je heerlijk kunt zitten in de luwte van het centrum.

Niet alleen de keuken, maar ook de slaapkamers zijn aan de achterzijde gesitueerd. De hoofdslaapkamer van meer dan 23 m² heeft een directe toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer is prima te gebruiken als studeer- en/of logeerkamer. De badkamer is niet alleen vanuit de hoofdslaapkamer, maar ook vanuit de hal te bereiken. Zowel de vloer, wanden als het wastafelmeubel zijn van marmer. De badkamer is verder ingedeeld met een ligbad en een aparte douche. Het toilet met fonteintje zit in een aparte ruimte, te bereiken vanuit de hal. Ook is er een aparte berging, waar de wasmachine en droger kunnen staan.

Berging beneden en garage:

De berging beneden, bereikbaar via de centrale hal, heeft een oppervlakte van 6.7 m² en de garage is 14.7 m² groot. Zowel de berging als de garage zijn voorzien van elektra. Je kunt de garage bereiken via de achtergelegen straat, waar je met een afstandsbediening vanuit de auto de toegangspoort naar de achterkant van Frankenhof kunt openen, waar de garages en achteringang zijn gesitueerd. Ook de sectionaalpoort van de garage is met een afstandsbediening te openen.

Exterieur:

Dit fraaie appartement heeft twee balkons, gesitueerd op het noorden en zuiden. Het balkon aan de achterzijde, te bereiken vanuit de keuken, grenst aan de straat naar het Koningsplein en kijkt uit op het Factorium. Het tweede, zeer ruime balkon is te bereiken vanuit de woonkamer. Hier geniet je van het prachtige uitzicht naar het Paleis-Raadhuis, het Stadsforum, de Sint-Dyonisiuskerk en de schouwburg. Beide balkons zijn voorzien van hardhouten (bankirai) op maat gemaakte vlonders en zonneluifels.

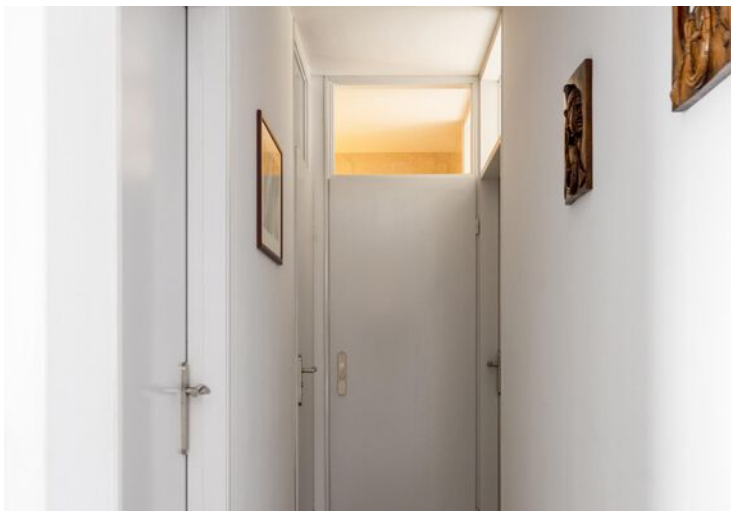
Bijzonderheden:

- Verwarming en warm water via een HR-ketel;
- Twee ruime balkons met mooi uitzicht en een goede zonligging;
- Stijlvolle afwerking met marmer op de vloer en diverse wanden;
- Ruime berging en een garage in de onderbouw;
- Het appartement is voorzien van een alarmsysteem;
- Screens in beide slaapkamers en bij de schuifpui in de woonkamer (merendeels elektrisch bedienbaar);
- Het appartementengebouw heeft dak- en gevelisolatie. De dakisolatie is in 2021 aangebracht bij de vervanging van de dakbedekking;
- Houten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Diverse extra's waaronder een insectenhor in de grote slaapkamer en een plisséhor in de keuken;
- TV-aansluiting in het plafond in de grote slaapkamer bij het bed;
- VvE bijdrage € 232,- per maand;
- De Vereniging van Eigenaren heeft zonnepanelen gelegd waardoor het gebouw een duurzaam karakter krijgt;
- Energielabel B.













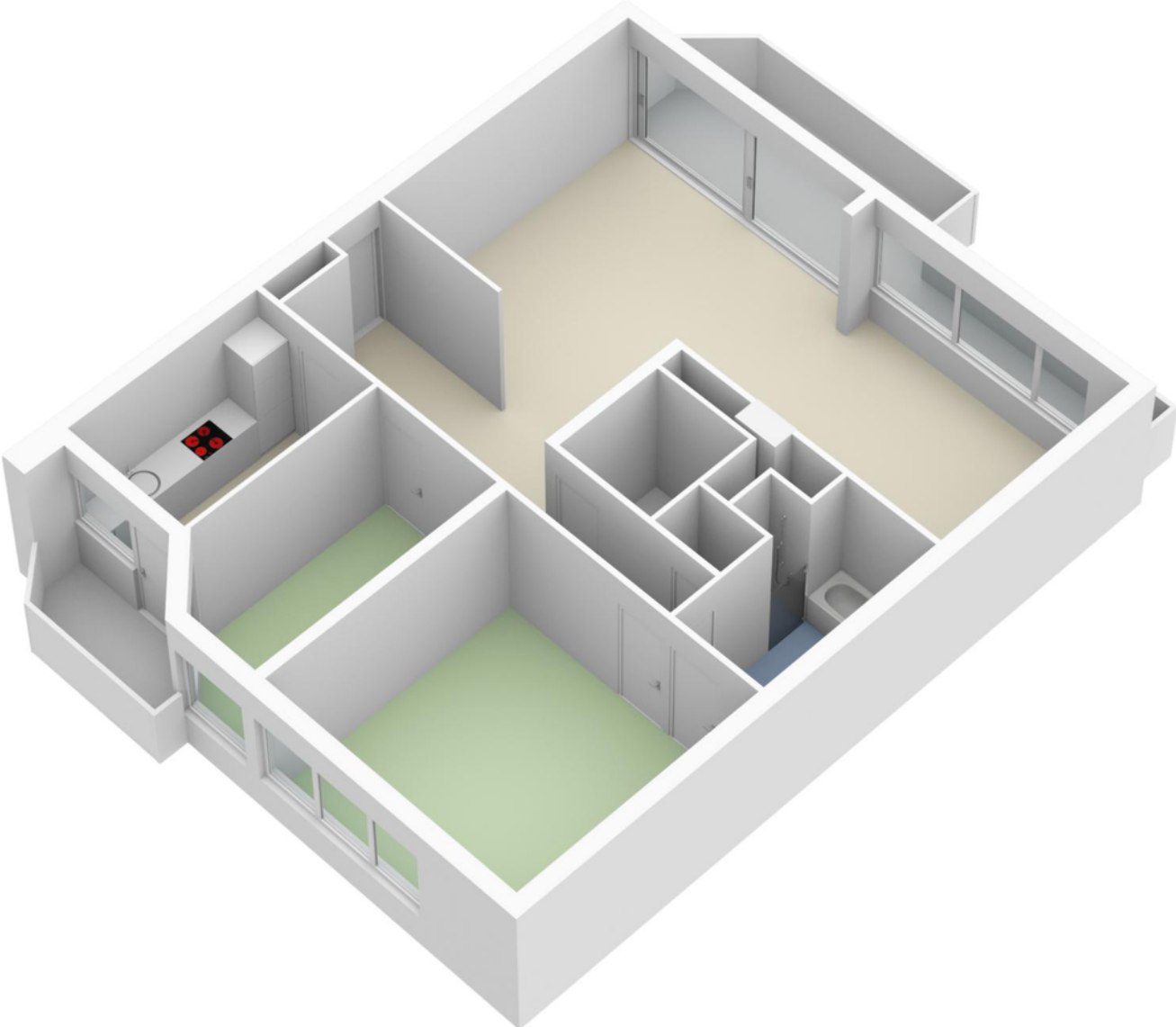




Plattegrond



Plattegrond



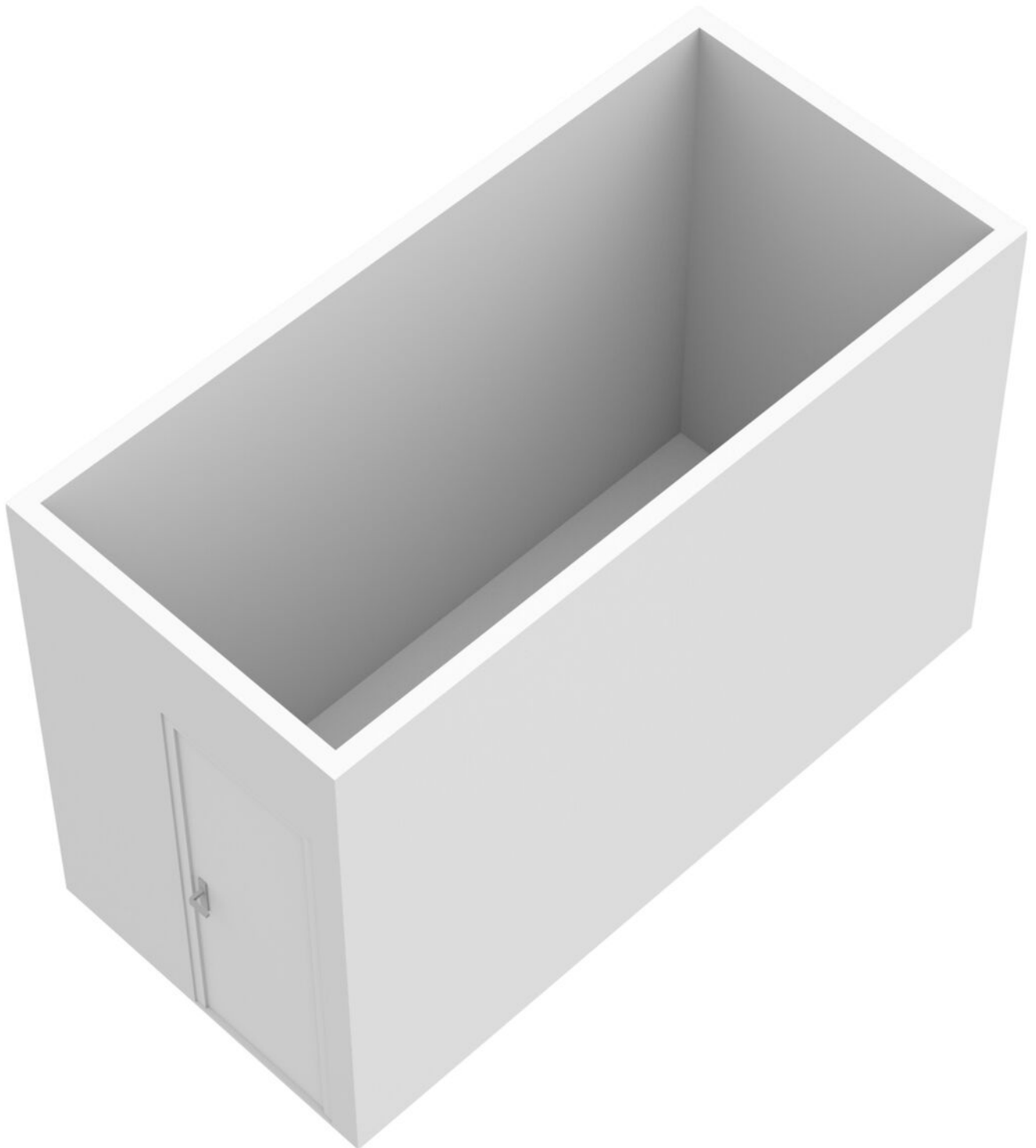
Plattegrond

1.74 m



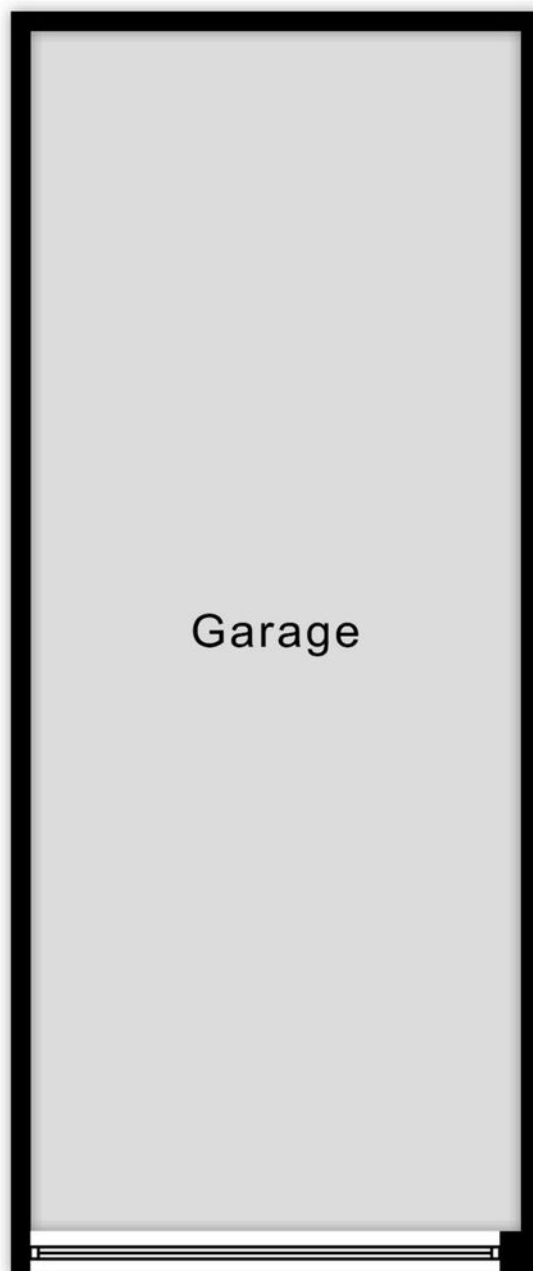
3.87 m

Plattegrond



Plattegrond

2.45 m



6.00 m

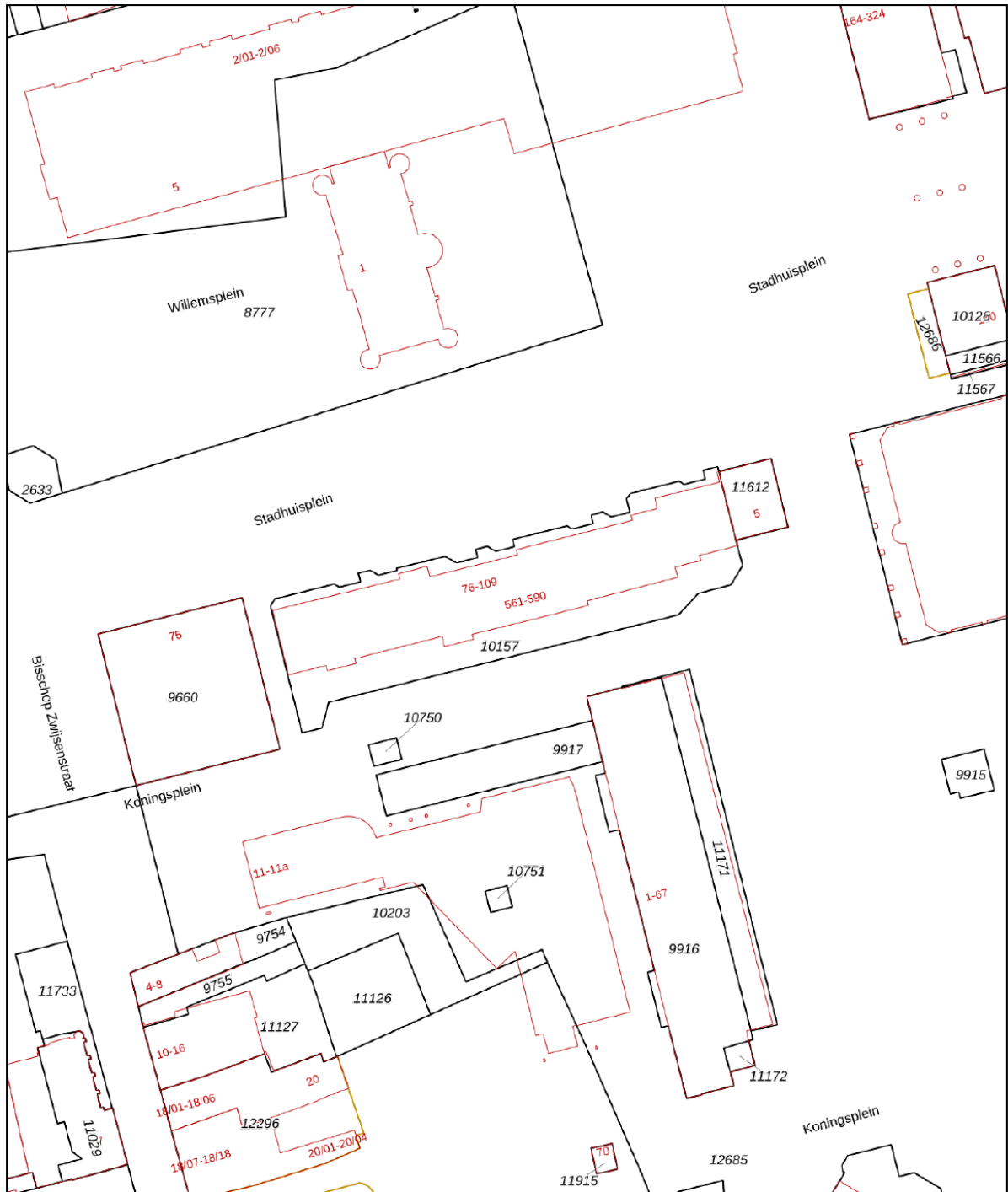
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: bb. verk. cvda

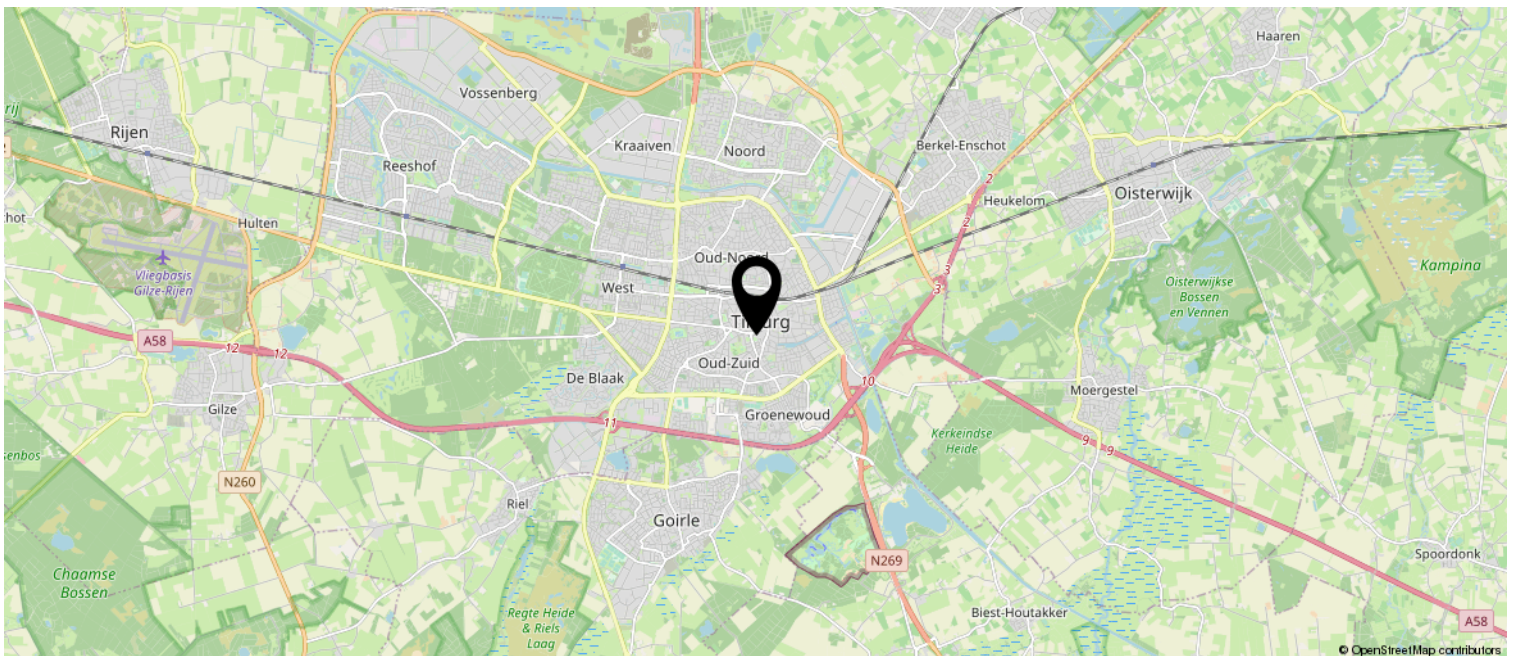
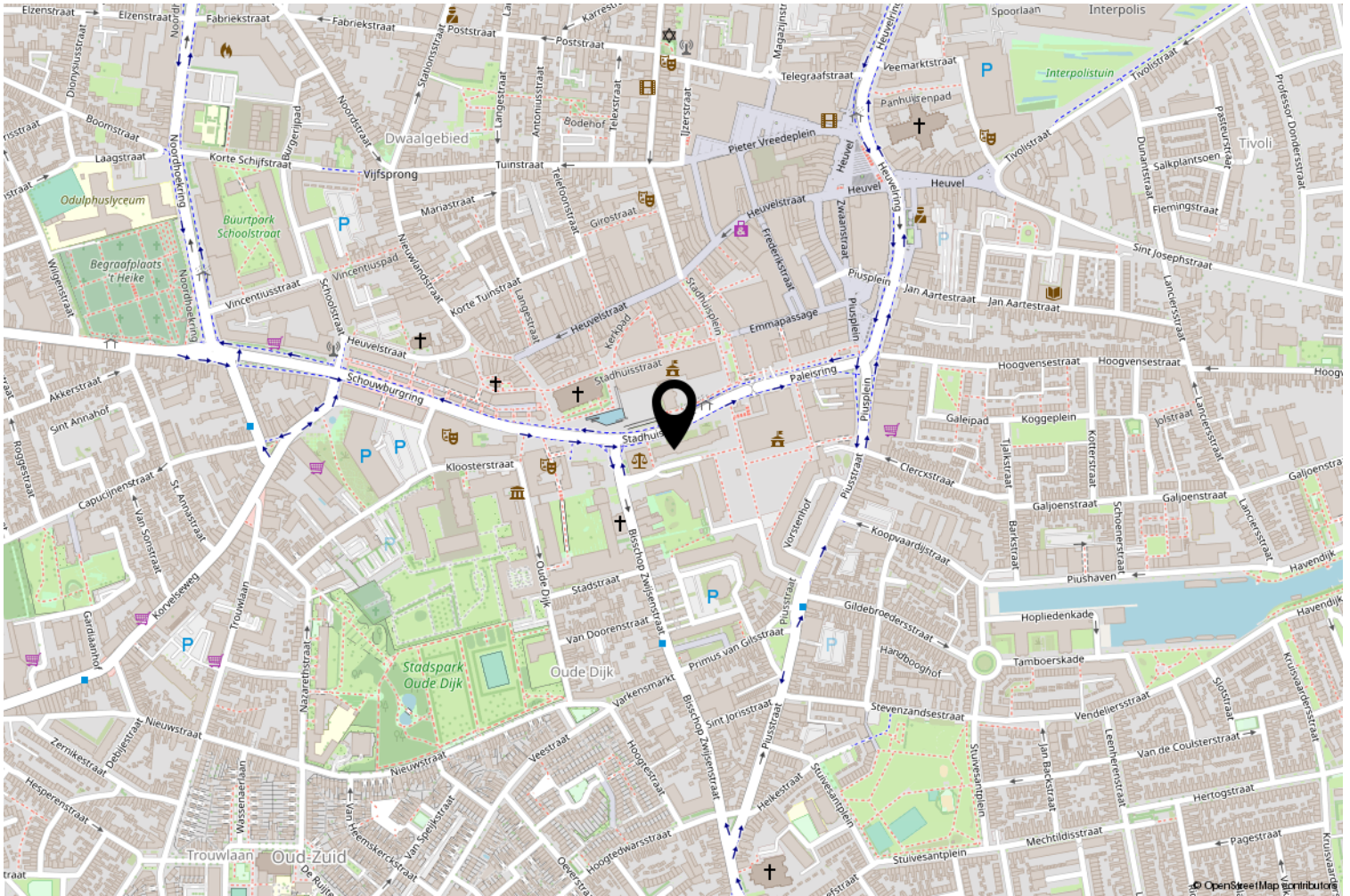


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10157	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Wonen in Tilburg

De stad Tilburg bestaat al meer dan 200 jaar. Het inwonersaantal is van 50.000 in 1909 gegroeid tot meer dan 200.000. Sinds de gemeentelijke herindeling vallen de plaatsen Berkel-Enschot en Udenhout onder de gemeente Tilburg. Tilburg is hiermee de zesde stad van Nederland. Door de gunstige strategische infrastructurele ligging heeft Tilburg vooral veel bedrijven in de transport- en logistieke sector. Daarnaast heeft het een uitstekende reputatie als onderwijsstad. Naast de diverse middelbare scholen zijn er verschillende HBO opleidingen en uiteraard Tilburg University. Sinds 2008 is het centrum van Tilburg uitgebreid met veel nieuwe winkels, twee grote bioscopen, de cityring en het nieuwe Pieter Vreedeplein.



Over ons

M&S is opgericht door Joost Mols, naamgever, nestor en nog altijd actief betrokken. Zijn zoon Paul Mols heeft in 2005 de zaak overgenomen. Beide zijn vakidioten en mensen-mensen, het belang van de opdrachtgever staat centraal. Eerlijke en deskundige begeleiding en bemiddeling zijn de pijlers waarop al 35 jaar gebouwd wordt. M&S is niet bang voor de toekomst, juist in de huidige markt krijgen makelaars meer kans om zich te onderscheiden en daar gaat M&S serieus maar ook enthousiast en energiek mee om.



Extra informatie

Ten aanzien van deze verkoopdocumentatie

De gegevens in deze brochure zijn met de grootste zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

M&S makelaars en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

Interesse in deze woning?

Is na het doornemen van deze brochure uw interesse gewekt voor deze woning?

Wij adviseren u dan om ter plaatse eens een kijkje te gaan nemen om een indruk te krijgen van de woonomgeving. Indien u vervolgens de woning graag van binnen wilt bekijken, neemt u dan contact op met ons kantoor. Wij plannen dan in overleg met de verkopers een bezichtiging in, waarbij de makelaar u rondleidt door de woning en eventuele vragen kan beantwoorden. Voor een verkoper is een bezichtiging van zijn woning een spannende aangelegenheid. Wij stellen het zeer op prijs wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons wilt doorgeven. Ook wanneer u verder geen belangstelling voor de woning heeft.

Als u een huis koopt krijgt u vrijwel altijd te maken met de makelaar van de verkopende partij. Neem daarom een eigen NVM-aankoopmakelaar in de arm die alleen uw belangen behartigt. Hij wijst u op eventuele minpunten van het huis, beoordeelt de vraagprijs, checkt belangrijke gegevens en bestemmingsplannen, onderhandelt voor u en helpt u bij de afwikkeling.

Het uitbrengen van een bod

Wij gaan er van uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en uiteraard onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op ons kantoor ligt nog de volgende informatie voor u ter inzage:

- eigendomsbewijs van de woning;
- lijst van roerende zaken;
- inlichtingenformulier van de verkoper;
- kadastraal uittreksel.

Indien het een appartement betreft:

- akte van splitsing;
- financiële stukken VVE;
- notulen laatste ledenvergadering VVE;
- huishoudelijk reglement (indien aanwezig).

De roerende zakenlijst

Bij de te sluiten koopovereenkomst behoort een lijst waarop diverse zaken staan opgenomen die bij de koop zijn inbegrepen, of die ter overname beschikbaar zijn. Verkoper en koper dienen duidelijke afspraken te maken welke zaken het betreft. Zo kan er geen onduidelijkheid of verschil van mening ontstaan bij de oplevering van het verkochte. De roerende goederen-lijst is als bijlage bij deze brochure gevoegd.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw. Sinds 01 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal bij die woningen dan ook een clausele worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage.

Vereniging van Eigenaren

Bijdrage VVE wordt ook wel servicekosten genoemd. Deze kosten zijn een bijdrage aan het gemeenschappelijk eigendom, meestal bij een appartementencomplex. Van de bijdrage wordt betaald: opstalverzekering, elektraverbruik algemene ruimtes, reservering groot en klein onderhoud en in sommige gevallen ook schoonmaak, glasbewassing en dergelijke. Een eigenaar is verplicht deze bijdrage maandelijks te voldoen.

Veel gestelde vragen

Wat is de vraagprijs?

Het begrip 'vraagprijs' is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het is de taak van de makelaar om voor zijn opdrachtgever een zo goed mogelijke overeenstemming te bereiken. In bepaalde situaties kan het voorkomen dat de makelaar aangeeft dat er meerdere factoren meespelen die bepalend zijn voor het bereiken van overeenstemming, bijvoorbeeld de datum van overdracht. Het is in ieder geval niet zo dat wanneer er een bod wordt gedaan dat er dan vanzelfsprekend een tegenvoorstel moet komen of dat er in het midden uitgekomen moet worden. Zelfs wanneer u de vraagprijs biedt, is er pas overeenstemming zodra de verkoper het bod aanvaardt.

Wat is kosten koper?

Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod of als de makelaar van de verkoper aangeeft met u in onderhandeling te zijn. U kunt dit niet afdwingen, het is aan de verkoper om wel of niet een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen!

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Over het algemeen wordt dit overlegd met de verkoper en eventueel met de andere geïnteresseerden.

De verkopende makelaar zal belangstellenden mededelen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende kan dan zelf de keuze maken of hij/zij onder die omstandigheden wil bezichtigen. Men mag ook een bod uitbrengen, maar krijgt daarop geen antwoord totdat de onderhandeling met de eerste bieder is beëindigd. De makelaar zal ook geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen, dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Het is niet gebruikelijk, maar het mag wel. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of deze benaderen, zodat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvings-procedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Wat is een optie?

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. 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 al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw-woning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 zal in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een dergelijke "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand?

Bij een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom;
- datum van aanvaarding;
- eventuele overname van roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarden.

De meest voorkomende ontbindende voorwaarde is de ontbindende voorwaarde voor de financiering. Dat houdt in dat u de koopovereenkomst kunt ontbinden indien een erkende geldverstrekker geen financiering verstrekt voor het bedrag zoals opgenomen in de koopovereenkomst. Let op: u krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Wanneer u een bod doet moet daarbij gemeld worden dat dit een bod "onder voorbehoud van financiering" is. Een koop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in de koopovereenkomst.

De koopovereenkomst die verkoper en koper tekenen bij de makelaar is de officiële koopovereenkomst. Bij de notaris tekenen koper en verkoper te zijner tijd de akte van de juridische levering van de woning. Vaak gaat dit gepaard met de daadwerkelijke levering van de woning ofwel de sleuteloverdracht.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan ik nog onder de koop uit nadat ik de koopovereenkomst getekend heb?

Juridisch gezien hebt u als koper drie dagen bedenktijd nadat u de door alle partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Bij het aangaan van een koopovereenkomst wordt echter wel verwacht dat er goed over is nagedacht en dat er dus een weloverwogen beslissing is genomen.

Heeft u interesse?



M&S makelaars
Tilburg, Saal van Zwanenbergweg 1
Postbus 6047
5002 AA Tilburg
013-535 92 35
info@msmakelaars.nl
www.msmakelaars.nl

powered by 
MAKELAARSPLAATS

