




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Kruisvaardersstraat 59**  
**5021 BB Tilburg**  
**€ 375.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Tilburg**

Ringbaan-Oost 4  
5013 CA Tilburg

tilburg@dehuizenbemiddelaar.nl  
0135436900

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Kruisvaardersstraat 59



Woonoppervlakte: 123 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 172 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 443 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1941



Vraagprijs: € 375.000 k.k.



## Omschrijving Kruisvaardersstraat 59

Op zoek naar een ruime woning op een echte toplocatie? Het klinkt cliché, maar een woning die je nog helemaal naar wens kunt maken? Dan moet je zeker komen kijken bij dit pareltje aan de Kruisvaardersstraat 59. Op loopafstand van het Leypark, het Aabee terrein en natuurlijk de Piushaven kun je haast niet beter zitten! Dankzij de ruime tuin op het westen is er meer dan voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een uitbouw met woonkeuken. Zelfs gelijkvloers wonen behoort tot de mogelijkheden!

Ben jij ook zo benieuwd naar dit veelzijdige huis? Bel dan snel voor een bezichtiging!

Bouwjaar: 1941

Woonoppervlakte: ca. 123 m<sup>2</sup>

Perceel: 172 m<sup>2</sup>

Energie label: D

Indeling:

Begane grond:

We komen binnen in de ruime en lichte hal met trapkast met meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. De hal is voorzien van een tegelvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel. De woonkamer is ruim opgezet en aan de voorzijde voorzien van een zithoek met zicht op de elektrische sfeer haard. De achterzijde is voorzien van een eethoek en staat in verbinding met de half open keuken. Het geheel is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wandafwerking en een plafond met sierbalken. De keuken is voorzien van een rechte opstelling met 4-pits gasfornuis, afzuigkap, magnetron, koelkast, oven en een vaatwasser. Vanuit de keuken komen we in de bijkeuken. Vanuit hier is er toegang tot een washok met cv-opstelling en de tuin.

Eerste verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang tot twee ruime slaapkamers en een derde kamer die nu in gebruik is als inloopkast. Omdat de eerste verdieping boven de brandgang doorloopt is deze verdieping net wat breder en heeft u hier aan ruimte geen gebrek. Er zijn dus meer dan genoeg opties om hier 3 of zelfs 4 slaapkamers te realiseren. De master bedroom is voorzien van een laminaatvloer en de tweede slaapkamer van vloerbedekking. Beide kamers zijn voorzien van stucwerk wand- en plafondafwerking.



## Omschrijving Kruisvaardersstraat 59

### Tweede verdieping:

Middels een vaste trap komen we op de tweede verdieping. De voorzolder geeft toegang tot een ruime slaapkamer met eigen inloopkast. Deze ruimte dient gemoderniseerd te worden, maar ook hier zijn de mogelijkheden eindeloos. Een dakkapel zou hier helemaal geen gekke keuze zijn! Of wat dacht je van een master bedroom met ensuite badkamer?

### Tuin:

De ruime achtertuin ligt op het westen en hier heeft u nagenoeg de hele dag heerlijk de zon. De onderhoudsvriendelijke tuin is volledig bestraat met hier en daar een border en is voorzien van een eigen achterom. Achter in de tuin vinden we nog een stenen berging, ideaal voor het opslaan van je klusgereedschap of de fietsen.

### Omgeving:

Het huis is gelegen aan de brede en groene Kruisvaardersstraat in de populaire omgeving van de Piushaven. Door de praktische ligging loopt u aan de ene kant zo het Leypark in en aan de andere kant het centrum en de Piushaven! Boodschappen doen is ook geen probleem, want de winkels rondom het Aabee terrein zijn ook al op loopafstand te vinden. Geen wandelaar? Geen probleem want in nog geen 5 minuten bent u met de auto de stad alweer uit!

### Bijzonderheden:

- Ruime tussenwoning op een toplocatie
- Drie volwaardige slaapkamers, met de mogelijkheid voor meer
- Diverse mogelijkheden om uit/op te bouwen
- Badkamer begane grond
- Veel lichtinval
- Veel bergruimte op zolder
- Ruime en zonnige tuin op het westen
- Energielabel D
- Volledig voorzien van dubbel glas met rolluiken
- CV-ketel: Remeha (2015)
- Ideale ligging t.o.v. het centrum, Piushaven, Aabee terrein, NS-station, winkels, scholen en uitvalswegen
- Groene en kindvriendelijke omgeving
- Aanvaarding in overleg

Je huis verkopen? Dat doen wij graag voor je! De Huizenbemiddelaar Tilburg is jouw makelaar voor Tilburg en omstreken! Wij bieden volledige verkoopbegeleiding tegen een vaste en lage prijs. Informeer naar onze werkwijze en wij vertellen je graag meer.



## Kruisvaardersstraat 59 in beeld

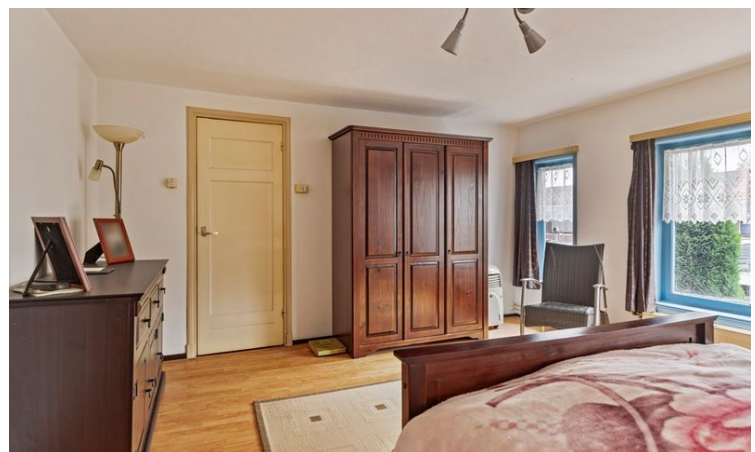


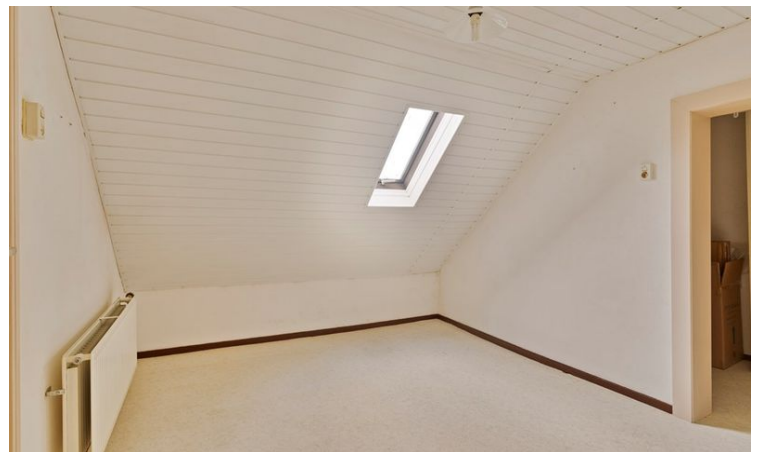










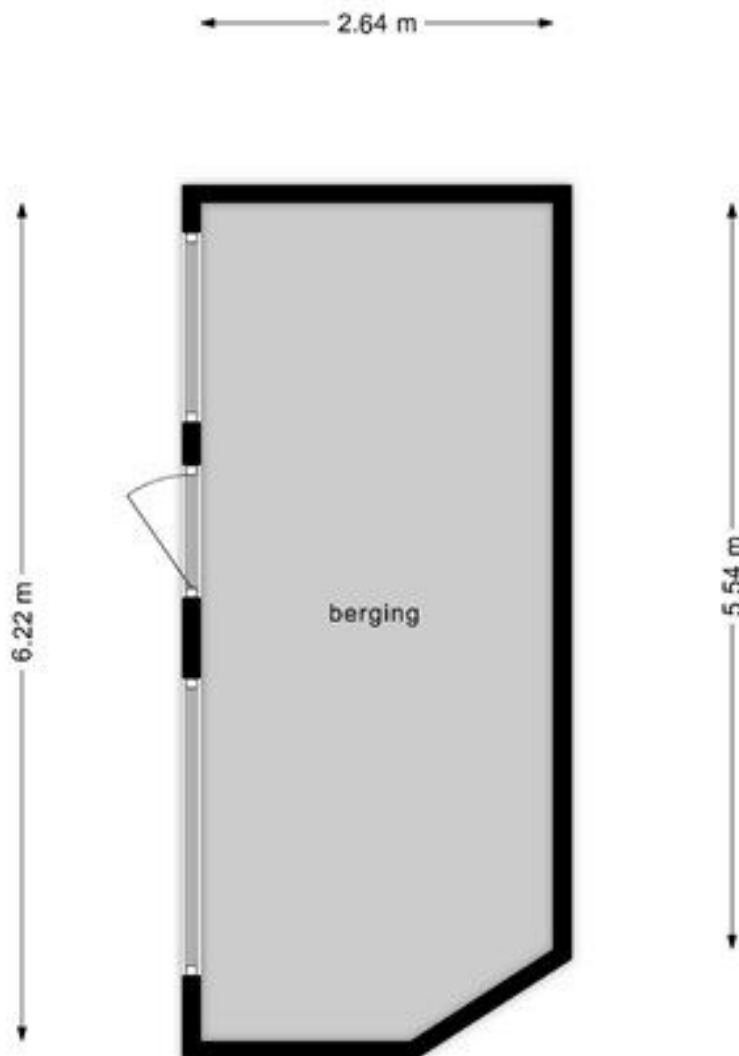




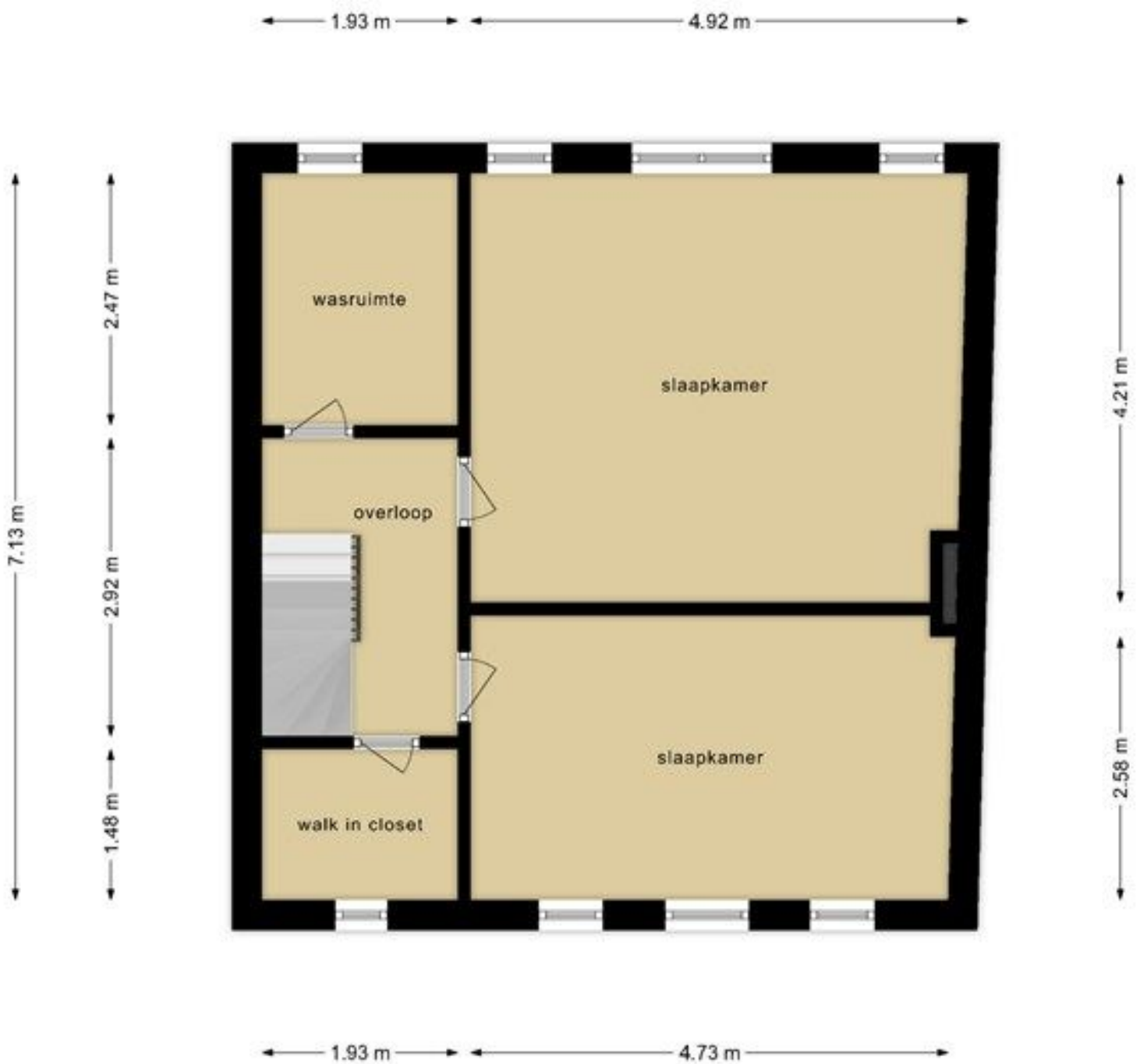




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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



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





## Alle kenmerken op een rij

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Status                               | beschikbaar                                |
| Adres                                | Kruisvaardersstraat 59                     |
| Postcode                             | 5021 BB                                    |
| Plaats                               | Tilburg                                    |
| Aanvaarding                          | in overleg                                 |
| Soort woning                         | eengezinswoning                            |
| Type woning                          | woonhuis                                   |
| Bouwjaar                             | 1941                                       |
| Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )    | 123  |
| Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> ) | 172  |
| Inhoud (m <sup>3</sup> )             | 443  |
| Aantal woonlagen                     | 4  |
| Aantal kamers                        | 4  |
| Aantal slaapkamers                   | 3  |
| Verwarming                           | CV ketel                                   |
| C.V. ketel                           | reHEMA, 2015, combi, eigendom, electricity |
| Energie label                        | D, vervaldatum: 13 jun 2023                |
| Isolatie                             | gedeeltelijk dubbel glas                   |



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



