

**VAN HARTE WELKOM !**

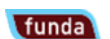


**Leo XIII-straat 71, 5046 KH Tilburg**

**Richtprijs € 350.000,00 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

### Leo XIII-straat 71, 5046 KH Tilburg

Karaktervol wonen in een rustige straat, midden in een levendige en historische omgeving

Op zoek naar een huis met karakter, ruimte én comfort, gelegen in een fijne woonomgeving? Dan voel je je hier meteen thuis. De Leo XIII-straat, centraal in de geliefde wijk Goirke, is een rustige woonstraat met charmante gevels. In het voorjaar zorgen bloeiende rozenstruiken in de geveltuinen voor een prachtig straatbeeld dat perfect past bij de historie van deze buurt.

Achter de karaktervolle gevel van deze woning schuilt een verrassend comfortabele en ruime woning, waarin wooncomfort en historische elementen mooi samenkomen. Denk aan hoge plafonds, veel lichtinval en een prettige indeling. De woning beschikt over een ruime keuken, een recent vernieuwde badkamer en een fijne, privacy biedende achtertuin. Ook aan verduurzaming is aandacht besteed: er zijn extra geïsoleerde wanden en plafonds aangebracht, er is dubbele beglazing én de woning beschikt over acht zonnepanelen.

Met drie ruime slaapkamers, waaronder een hoofdslaapkamer met een open kapconstructie en zichtbare balken, biedt dit huis volop leefruimte. Aan de achterzijde van de woning kun je bovendien gemakkelijk parkeren en is het rustige straatje ideaal voor spelende kinderen.

Benieuwd geworden? Neem alvast een virtueel kijkje via de driehonderdzesig graden foto's, driedimensionale plattegronden en de video, of plan direct een bezichtiging. Je bent van harte welkom.

**Bouwjaar: circa 1917, intensief verbouwd en gemoderniseerd rond 1987 en 2010**

**Perceeloppervlakte: circa 115 vierkante meter**

**Inhoud: circa 386 kubieke meter**

### Indeling

#### Begane grond

Je komt binnen in de hal met een moderne meterkast. Vanuit hier stap je de woonkamer in: een lichte, sfeervolle ruimte met een hoge plafondhoogte die direct een gevoel van ruimte geeft. De woonkamer is afgewerkt met een hout-laminaatdelenvloer, strak stucwerk en een fraaie open trap naar de eerste verdieping. De openslaande tuindeuren zorgen voor veel licht en een fijne verbinding met buiten.



*Deze woning biedt je comfort; met moderne keukeninrichting en badkamer*

Aan de achterzijde van de woning ligt de woonkeuken, voorzien van een uitgebreide en nette keukeninrichting met volop kastruimte en complete inbouwapparatuur. De tegelvloer sluit mooi aan bij het karakter van de woning. Vanuit de keuken bereik je een hal die toegang biedt tot de achtertuin, het toilet en de badkamer.

Het toilet is in 2023 volledig vernieuwd. De ruimte is betegeld en netjes afgewerkt, met een closet en een fonteintje. Ook de badkamer is in 2023 volledig vernieuwd. Ondanks het compacte formaat is de ruimte slim ingedeeld en voorzien van een ruime inloofdouche, een luxe wastafel en aansluitingen voor de wasmachine.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt zowel zonnige als beschutte plekken. De gemetselde tuinmuur en klinkerverharding geven de tuin een stoer en historisch karakter. Achterin bevindt zich een ruim terras waar je in alle privacy kunt zitten, zonder inkijk van achterburen. Via de achterom bereik je direct het rustige straatje met parkeergelegenheid. Daarnaast is er een praktische stenen berging met elektra aanwezig.

### **Eerste verdieping**

De overloop is ruim en biedt plaats voor bijvoorbeeld een extra kast. De hoofdslaapkamer is met circa negentien vierkante meter royaal te noemen en beschikt over een vaste wastafel. De openheid tot in de kap geeft de kamer een authentiek karakter en zorgt voor een open en ruimtelijke beleving. Tegelijkertijd is er een praktische vliering met grote kast voor extra bergruimte.

De tweede slaapkamer is circa acht vierkante meter groot en keurig afgewerkt. De derde slaapkamer, van circa tien vierkante meter, heeft meerdere ramen en daardoor veel lichtinval. Vanuit deze kamer heb je toegang tot een fijn dakterras van circa negen vierkante meter. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafonds.



### **Tweede verdieping**

Via de slaapkamer aan de voorzijde is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Deze woning is in de loop der jaren stevig verduurzaamd, met onder andere kunststof kozijnwerk voorzien van dubbel glas, een nieuwe CV-ketel, plafondisolatie bij de grote slaapkamer, wandisolatie bij de kleinste slaapkamer en zonnepanelen.

### **Wonen in Goirke**

Deze woning ligt in een rustige woonstraat, maar wel direct nabij het stadscentrum en de Spoorzone met het station. De omgeving ademt historie: om de hoek vind je het Smidspad, het oudste winkelstraatje van Tilburg, het Wilhelminapark waar in de zomer altijd iets te beleven is en het bekende Textielmuseum in de Goirkestraat.

Het is een buurt waar je je kinderen graag ziet opgroeien, met speeltuinen, een kinderboerderij en volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen in het groen. Cultuurliefhebbers zitten hier goed: de woning ligt midden in het Museumkwartier, een gebied dat volop in ontwikkeling is met meer ruimte voor creatieve makers. Ook winkelliefhebbers komen niets tekort, want zowel het stadscentrum als winkelcentrum Wagnerplein liggen op fietsafstand.

Goed om te weten: voor deze woning is al een bouwtechnisch rapport beschikbaar; een geweldige service van de verkoper. Zo weet je precies wat er mogelijk is en hoe je dit mooie huis goed kunt onderhouden.

Kortom: een karaktervolle woning met verrassend veel ruimte, comfort en privacy, gelegen in een geliefde en levendige woonomgeving. Absoluut een bezichtiging waard!

**Richtprijs € 350.000,00 kosten koper**



*Gelegen in mooie, rustige woonomgeving met veel historie, nabij stadscentrum en groen*

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)

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Eindwoning
<b>Bouwjaar</b>	Ca. 1918

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	386 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	30 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Voorzieningen</b>	Zonnepanelen
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen

Energie	
<b>Energielabel</b>	E
<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>	HR Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	Ca. 1.450
<b>Tuin breedte (cm)</b>	Ca. 519
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Positie</b>	Noord, West
<b>Kwaliteit</b>	Normaal





























































## Plattegrond begane grond met achtertuin 2d

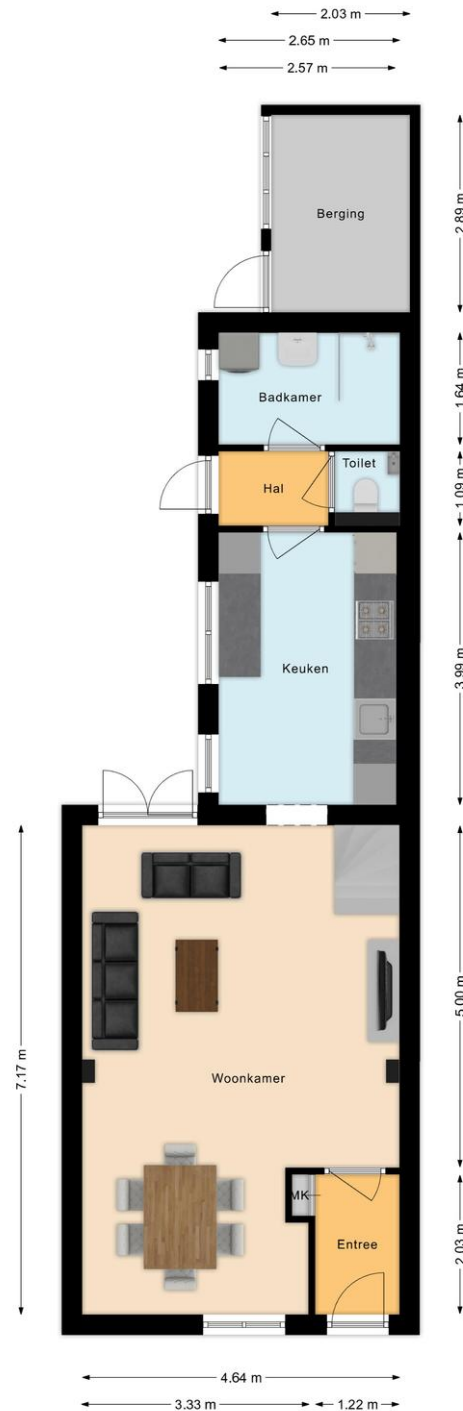


## Plattegrond begane grond met achtertuin 3d





## Plattegrond begane grond 2d

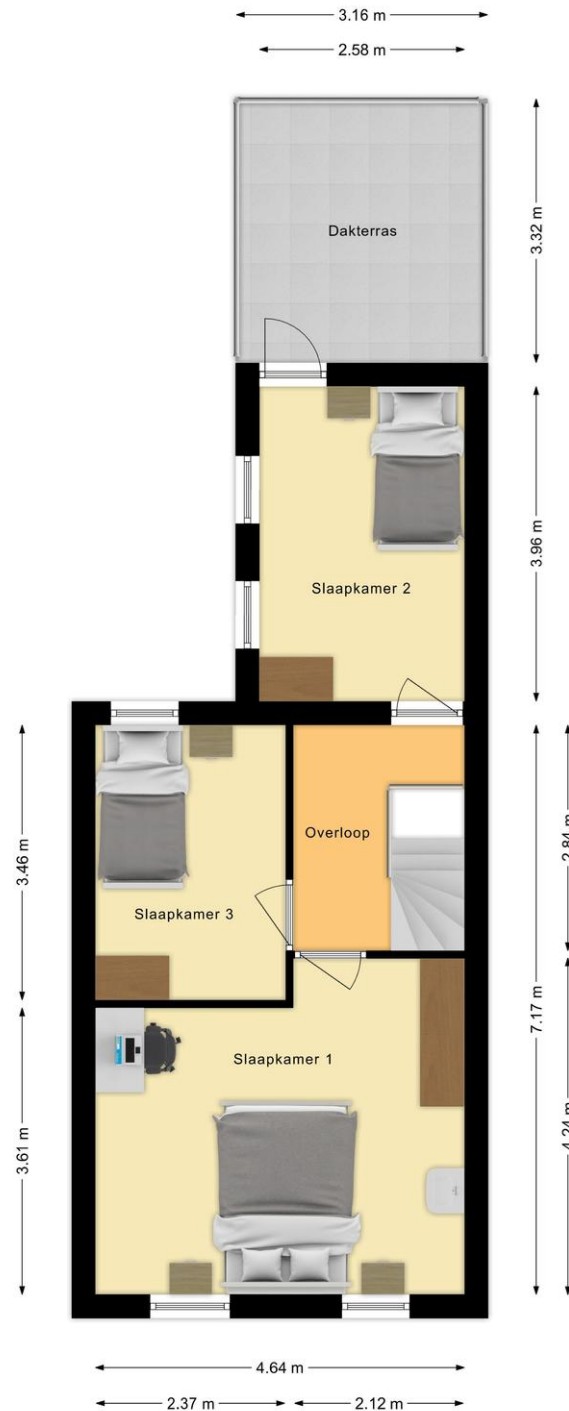


## Plattegrond begane grond 3d

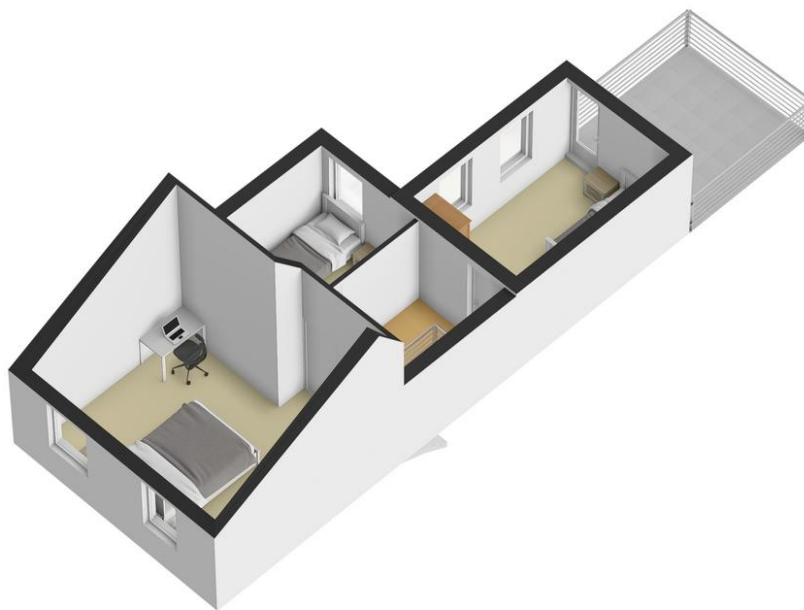




## Plattegrond eerste verdieping 2d



## Plattegrond eerste verdieping 3d



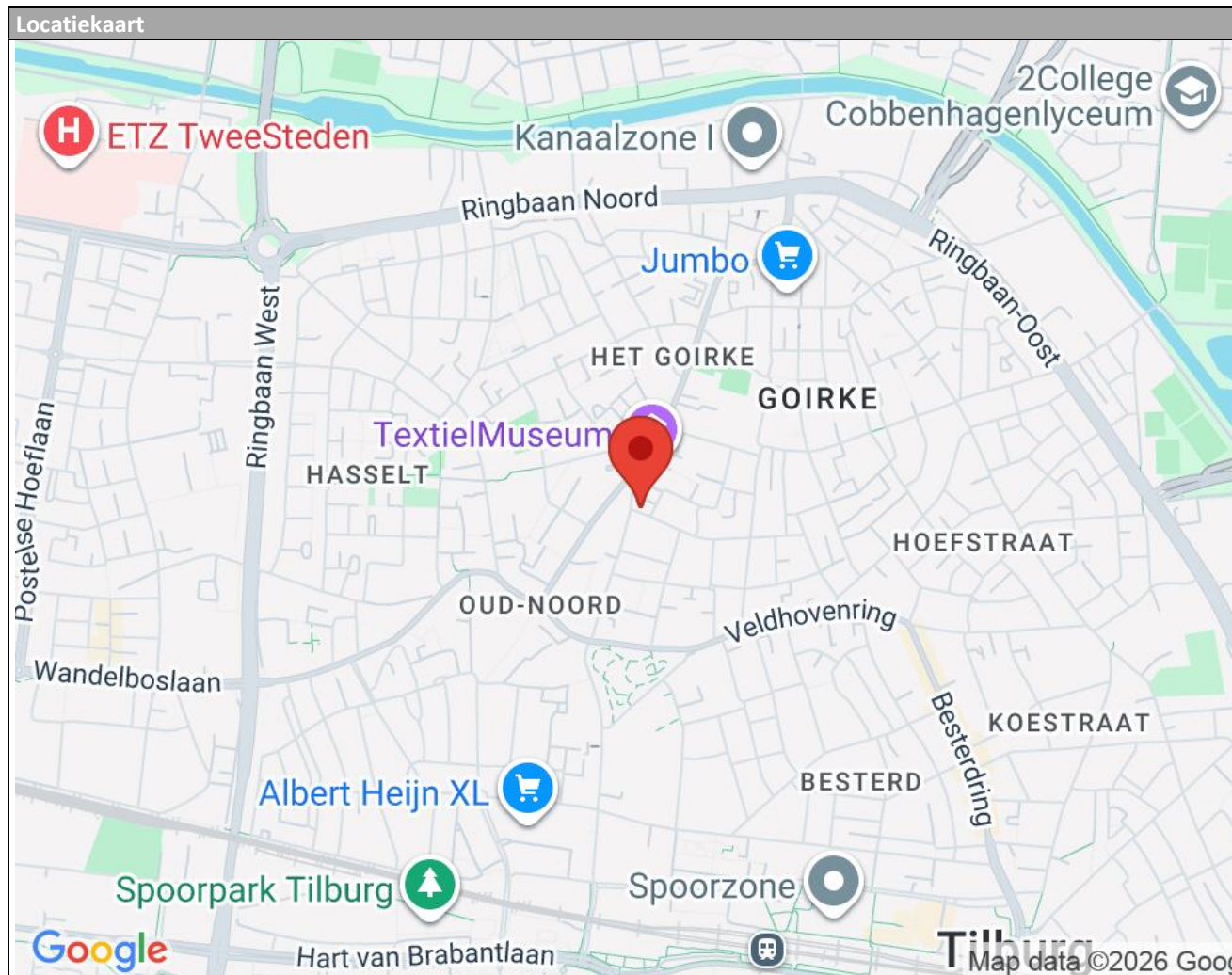


# Kadastrale kaart met aanduiding perceel



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Leo XIII-straat 71
Postcode / plaats	5046 KH 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 hypotheken, 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 ontlelen 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.