



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



Fijne gezinswoning in rustige buurt



Marie Koenenlaan 81
Tilburg

€ 585.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

David Kwint



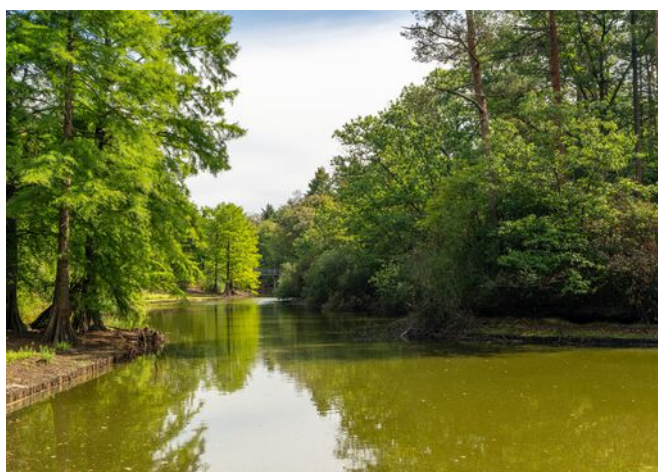
Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen?**

Rust, Ruimte en Riant wonen op een prachtige locatie in de gewilde auteursbuurt in de wijk "Het Wandelbos" staat deze leuke 2/1 kapwoning met garage/werkplaats. Dankzij de zonnepanelen op het dak is de woning bovendien energiezuinig en klaar voor de toekomst. De woning biedt veel ruimte met o.a. een lichte doorzonwoonkamer met gezellige veranda, een omsloten achtertuin, eigen oprit en een ruime vrijstaande garage met werkplaats.



Woonoppervlakte
137m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
260m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1970



CV



Energielabel
A



Isolatievormen
dakisolatie, muurisolatie,
dubbelglas



Marie Koenenlaan 81, Tilburg

€ 585.000,- K.K.



Keuken





Begane grond



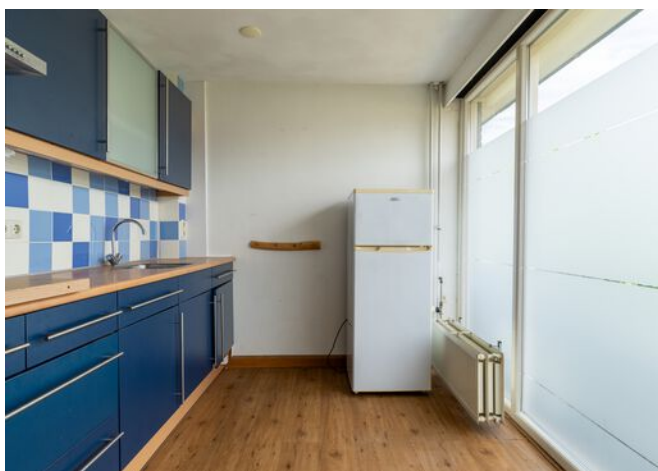


Ontvangsthal met meterkast (incl. 3 fase), toilet met fontein en trapopgang naar de verdieping, middels de hal toegang tot de ruime L-vormige living met aan de voorzijde de sfeervolle zitkamer en aan de achterzijde de lichte eetkamer met grote schuifpui naar de sfeervolle veranda en aansluitend de open keuken met hoekopstelling v.v. inbouwapparatuur waaronder inductie-kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast, diepvries en boiler (10 liter), middels de loopdeur toegang tot de veranda en achtertuin,





1e verdieping





De trapopgang geeft toegang tot de overloop met 3 slaapkamers (waarvan één met balkon), kantoor met balkon en nette badkamer v.v. ligbad, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator.



Vaste trap geeft toegang tot de voorzolder met CV-ruimte (type Nefit, bouwjaar 2008 en wasmachineaansluiting), extra 4e slaap/werkkamer, ook geschikt als hobbyruimte v.v. dakkapel en vaste kastruimte.



Garage



Handige garage met achtergelegen werkplaats is bereikbaar vanaf de oprit met binnenplaats v.v. openslaande deuren en middels loopdeur vanuit de achtertuin. De ruimte is v.v. 2 lichtkoepels, elektra en water. Voor een uit de hand gelopen hobby of ZZP'er een prachtige ruimte.





Marie Koenenlaan 81
Tilburg



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Het woonhuis is gelegen in een leuke en gewilde woonomgeving aan de rand van de auteursbuurt in de wijk Wandelbos. Een rustige wijk met bomen en veel groen en de natuur is dichtbij, zo kun je dichtbij huis wandelen in de nabijgelegen Drijfbanen of 'Het Wandelbos'. Iets verder ligt de 'Oude Warande'; een van de grootste stadbossen die Tilburg rijk is. Tevens bevindt de woning zich dicht bij alle voorzieningen w.o. winkelcentra (Paletplein en Heyhoef), basisschool en kinderdagverblijf (beiden op loopafstand), Wandelbos (tegenover de woning), TweeSteden Ziekenhuis, Tilburg Universiteit, NS-station en diverse sportverenigingen. Tevens zijn de uitvalswegen naar de omliggende steden Breda, Eindhoven en Waalwijk goed te bereiken.



Plattegrond:



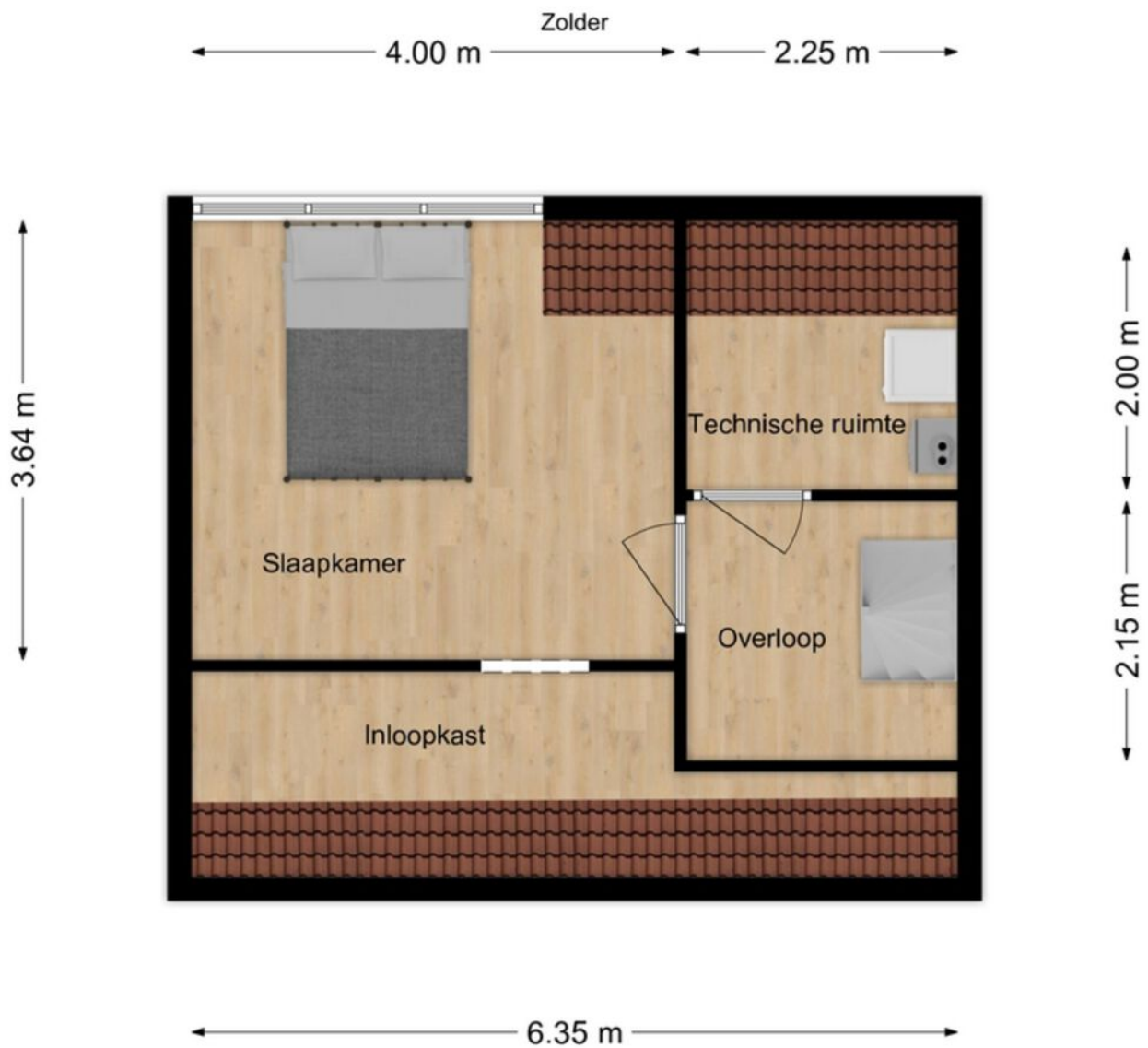


Plattegrond:





Plattegrond:





Plattegrond:

Begane grond met tuin





Energie label woningen

Registratienummer
516007609

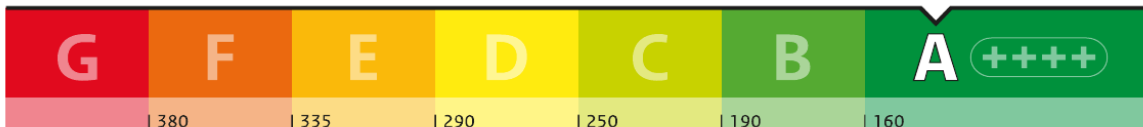
Datum registratie
04-09-2026

Geldig tot
01-09-2036

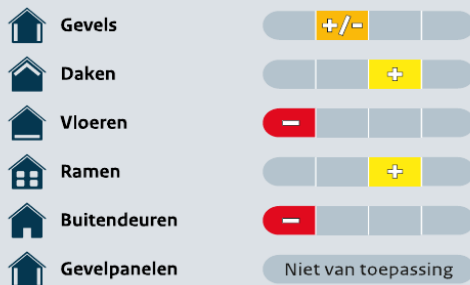
Deze woning heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 139,52 kWh/m²



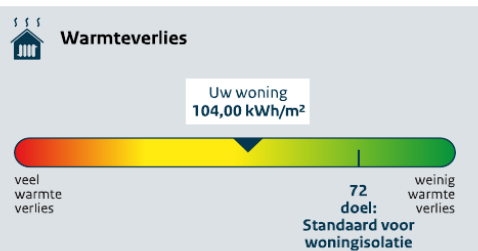
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	3.360 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 30,80

Aandeel hernieuwbare energie [%] 17,4

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Marie Koenenlaan 81
5044NE Tilburg

Bouwjaar
1970

Woningtype
Twee-onder-één kap

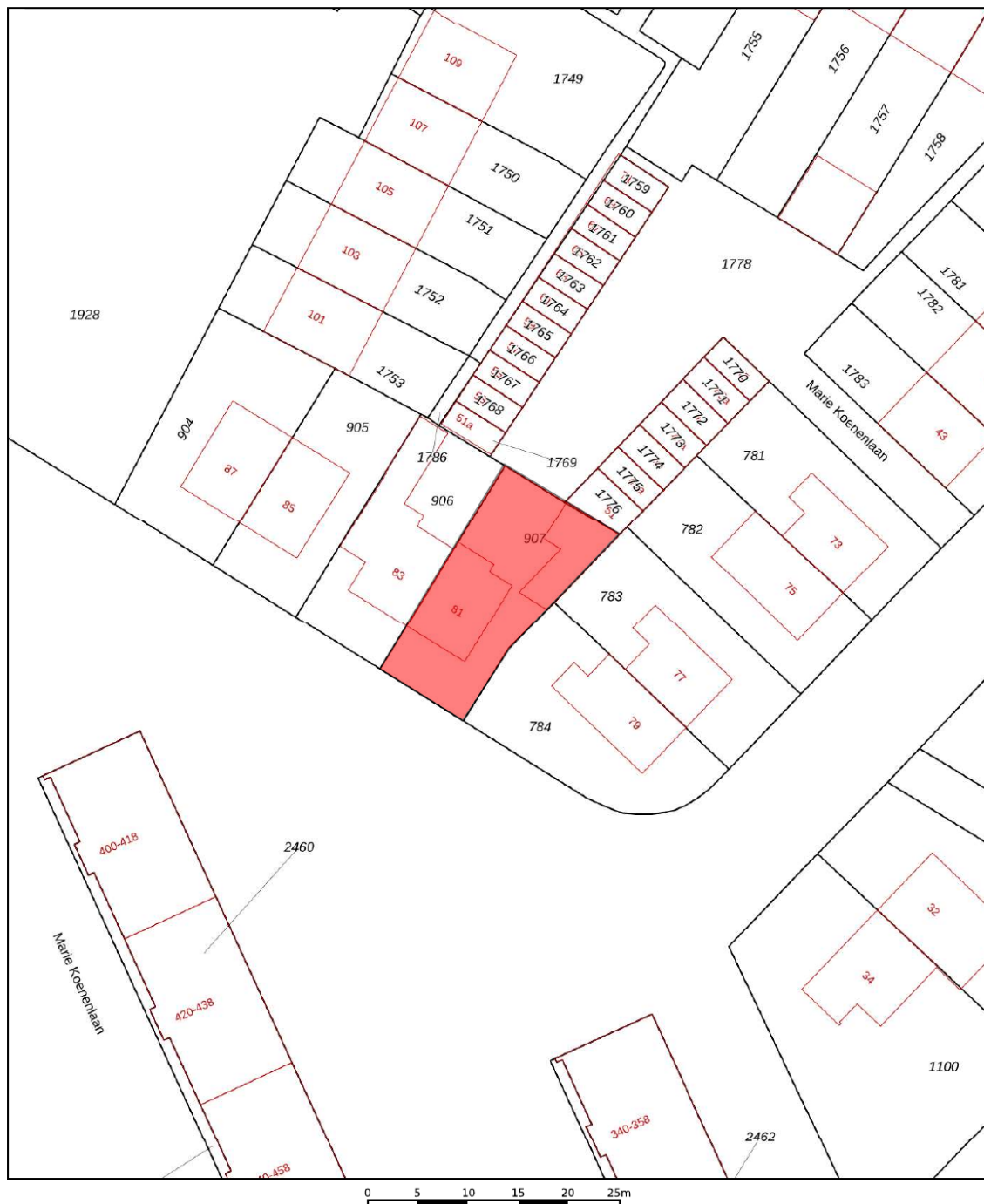
Gebruiksoppervlakte
138 m²



Energieadviseur
G.L. Vermelis



Uw referentie: 888



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.





Lijst van zaken



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Marie Koenenlaan 81

Datum 22082026

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLDFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
1e etage	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Naam kantoor: De Makelaars van Altena
Object: Marie Koenenlaan 81



Lijst van zaken



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Overal	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Overal	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Naam kantoor: De Makelaars van Altena
Object: Marie Koenenlaan 81

2 van 4



Lijst van zaken



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: zaagmachine is over te nemen



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De eerste verdiepingvloer is van beton, de tweede van hout. De woning is voorzien van dakisolatie (met nieuwe dakpannen 2019), muurisolatie en kunststof kozijnen met dubbelglas. Het energielabel betreft klasse A. De woning is energiezuinig o.a. door de 12 zonnepanelen.
- Gezien het bouwjaar 1970 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is vanaf medio december beschikbaar.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelingen of schriftelijke koopovereenkomst. Oplevering geschiedt in overleg.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena