



hoeveel makelaar wil jij?



TILBURG
Etnastraat 4



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	405 m ³
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	174 m ²
Bouwjaar	1995

- ✓ Instapklare woning
- ✓ Energielabel A
- ✓ Royale woonkamer met uitbouw
- ✓ Vier ruime slaapkamers
- ✓ Moderne keuken en badkamer
- ✓ Voorzien van rolluiken, zonneluifel, 13 zonnepanelen, 2 airco's
- ✓ Rustige en kindvriendelijke locatie



































Omschrijving

Nu te koop in de mooiste straat van de wijk Groenewoud: Etnastraat 4. Laat je verrassen door deze ruime en instapklare tussenwoning in Tilburg. De woning beschikt over een royale woonkamer met uitbouw, lichtkoepel en grote raampartijen. Er is een mooie, lichte keuken en een uitstekende badkamer. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een open zolder die eenvoudig kan worden ingericht als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte is er genoeg ruimte voor het hele gezin. Verder is er een zonnige achtertuin die veel privacy biedt. De woning is duurzaam en energiezuinig dankzij de dertien zonnepanelen, twee airco's en energielabel A. De Etnastraat ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij scholen, winkels en op minder dan tien minuten fietsen van het stadscentrum.

INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst in de royale hal met garderobe valt direct de nette afwerking op. De antracietkleurige tegelvloer en neutrale wanden geven de ruimte een rustige, eigentijdse uitstraling. Vanuit de hal zijn zowel de halfopen keuken als de woonkamer bereikbaar.

De keuken ligt aan de voorzijde en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartij. De L-vormige opstelling wordt gecombineerd met een luxe kastenwand in een warme combinatie van wit en houtlook. De keuken is volledig uitgerust met een granieten werkblad en beschikt over een zeer complete set inbouwapparatuur zoals een 5-pits Boretti-gasfornuis, brede RVS-afzuiging, koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser.

De woonkamer biedt een gevoel van ruimte en licht door de royale uitbouw en de brede raampartij aan de achterzijde. Hier is een sfeervolle, tuingerichte zithoek gecreëerd, met daarnaast het eetgedeelte. Een lichtkoepel in de aanbouw laat extra daglicht binnenvallen en via de loopdeur is de tuin direct bereikbaar. De afwerking is strak en verzorgd, met nette wanden en een sierlijst langs het plafond als subtiel accent. De tegelvloer loopt door over de gehele benedenverdieping en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Vanuit een tweede portaal in het midden van de woning, voorzien van een moderne toiletruimte, is de eerste verdieping bereikbaar. Onder de trap bevindt zich een praktische kast voor voorraad en andere spullen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en extra kastruimte, terwijl de tweede en derde slaapkamer flexibel zijn in te richten als kinderkamer, werkruimte of inloop kledingkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien voorzien van elektrische rolluiken, wat extra comfort en privacy biedt. In alle kamers en op de overloop ligt een nette, antracietkleurige vloerbedekking.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een rustige, neutrale kleurstelling en beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegel, een wandcloset en vloerverwarming. Dankzij het dakraam valt er volop natuurlijk licht binnen, waardoor de ruimte een frisse en aangename sfeer heeft.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime, open zolder die flexibel is in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte. Hier bevindt zich de aansluiting voor een wasmachine. De wasdroger en c.v.-ketel zijn netjes weggewerkt, en aan beide zijden zijn praktische knieschotten aanwezig voor extra opbergruimte. De zolder is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt.

BUITEN

De diepe achtertuin, gelegen op het oosten, is een fijne en zonnige buitenruimte met een fraai aangelegd terras, een kunstgrasveld en gevarieerde beplanting. Dankzij de houten en stenen erfafscheidingen geniet je hier van veel privacy, ideaal om te ontspannen, te tuinieren of gezellig te borrelen met vrienden en familie. De elektrische zonneluifel biedt schaduw wanneer dat gewenst is. Met voldoende ruimte voor een loungeset en een barbecue is dit een sfeervolle plek om volop van het buitenleven te genieten. Achterin de tuin staat een grote stenen berging die volop opslagruimte biedt voor fietsen, gereedschap en tuinmeubilair. De berging is ook bereikbaar via de brandgang, wat extra gemak biedt.

LOCATIE

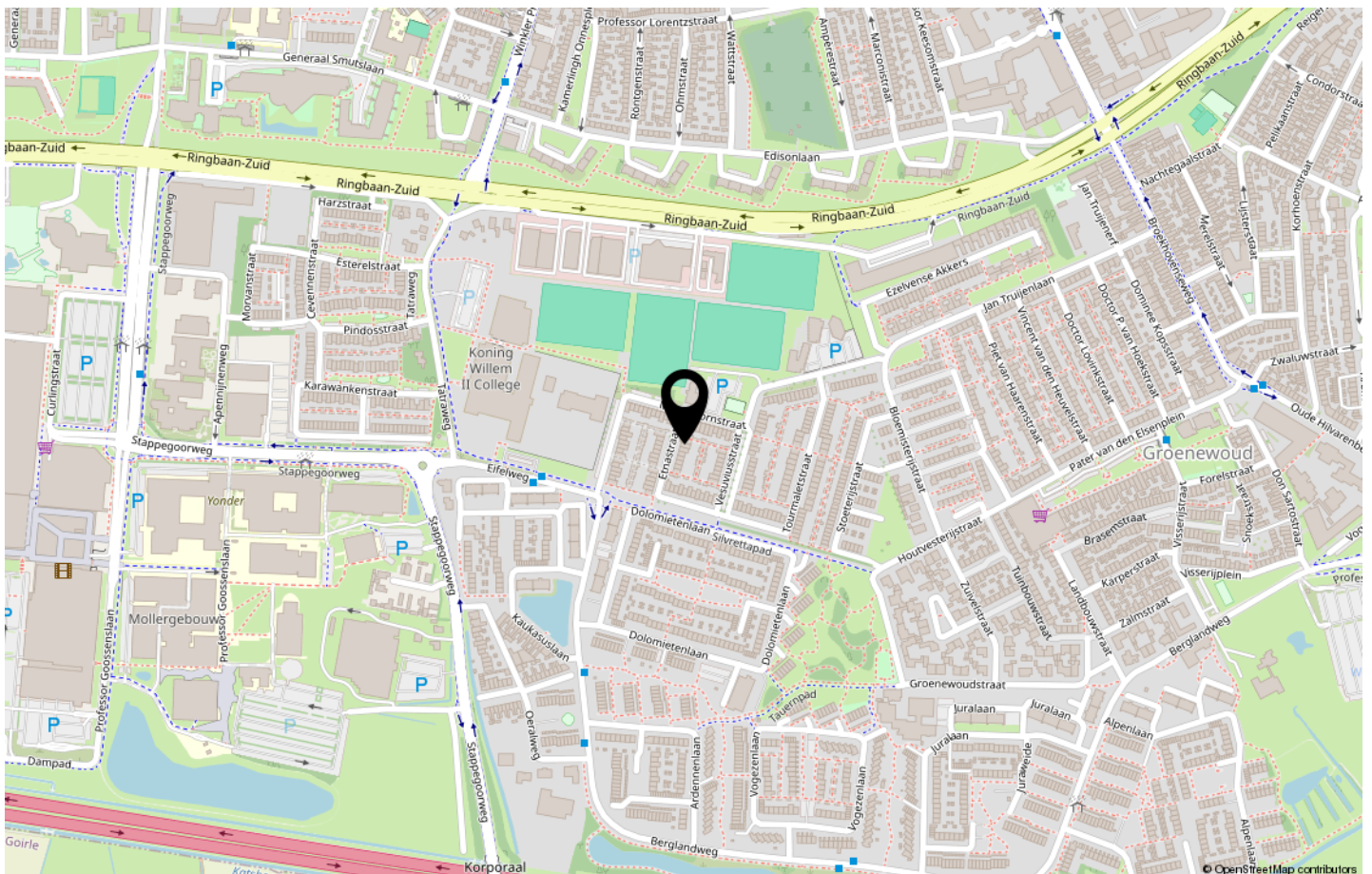
De woning aan de Etnastraat 4 is gelegen in de wijk Groenewoud, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in het zuiden van Tilburg. In de directe omgeving zijn diverse winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen aanwezig. Het bruisende stadscentrum van Tilburg met winkels, horeca en cultuur ligt op korte fietsafstand. Tegelijkertijd zijn de belangrijkste uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar. Ook liggen het Elisabeth-Tweesteden Ziekenhuis (ETZ), meerdere huisartsenpraktijken en apotheken op korte afstand.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	405 m ³
Perceel oppervlakte	174 m ²
Woonoppervlakte	114 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1995
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk bouwjaar: 2008
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

Etnastraat 4, 5022 PC Tilburg



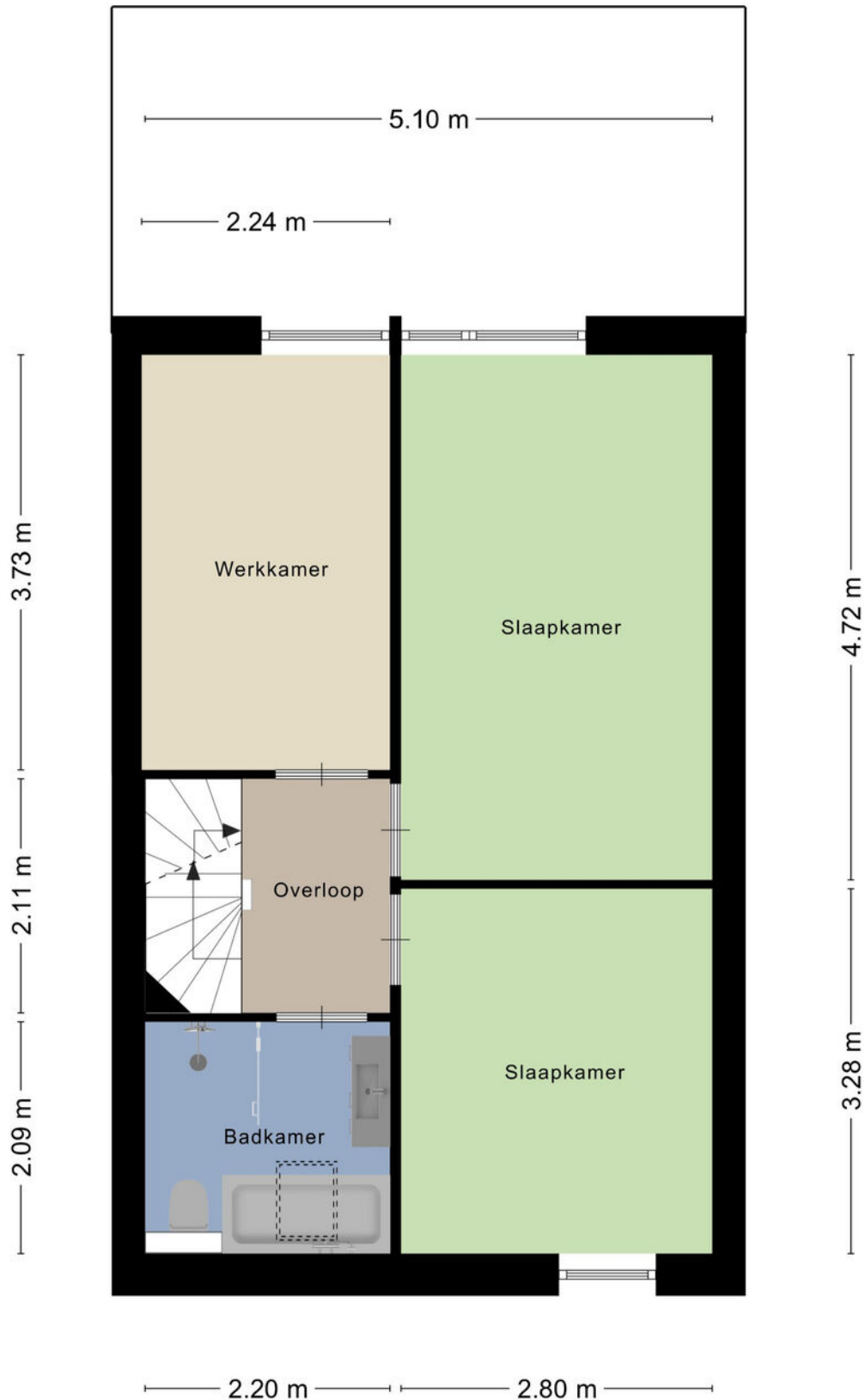
Plattegronden



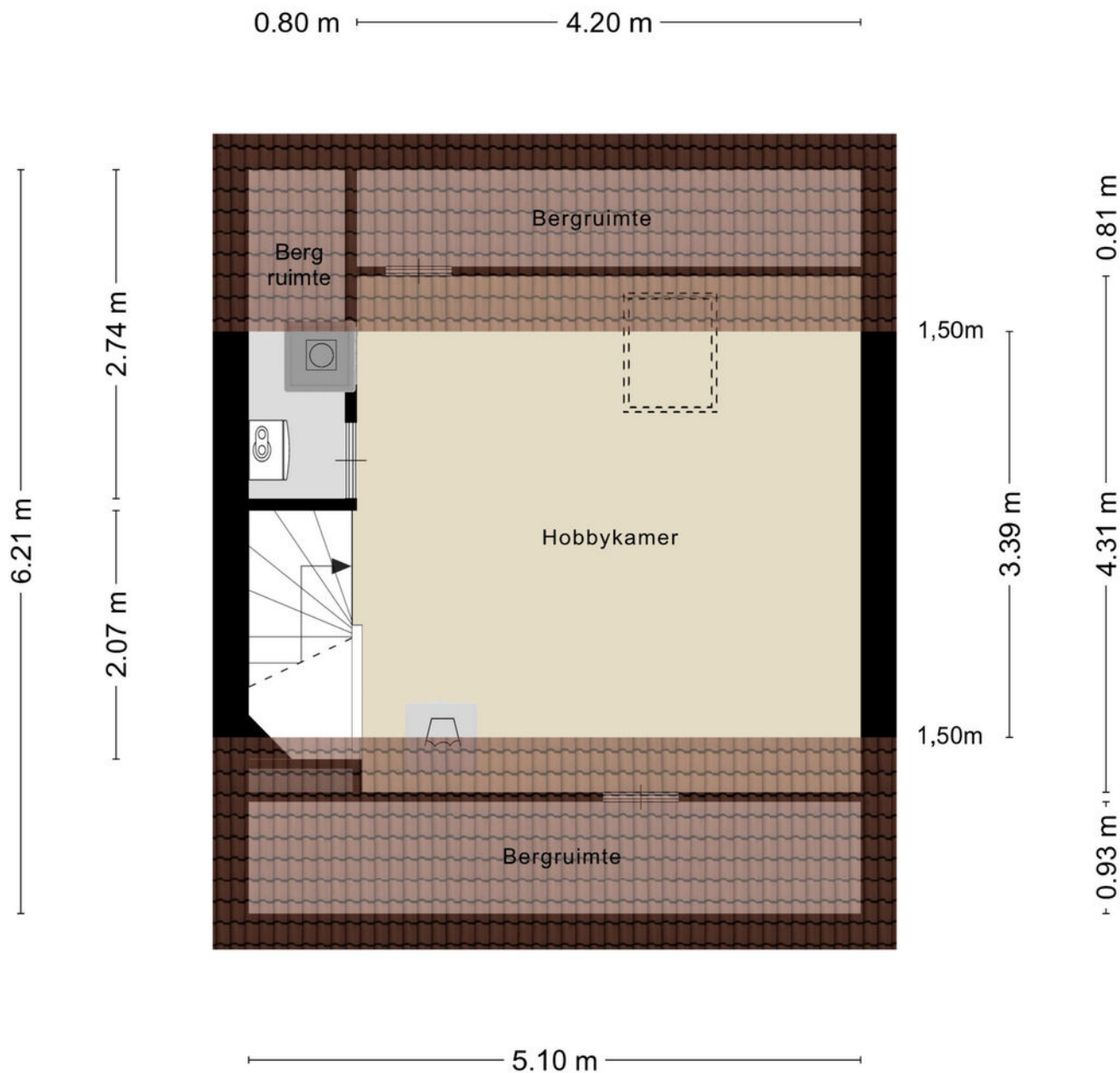
Plattegronden



Plattegronden

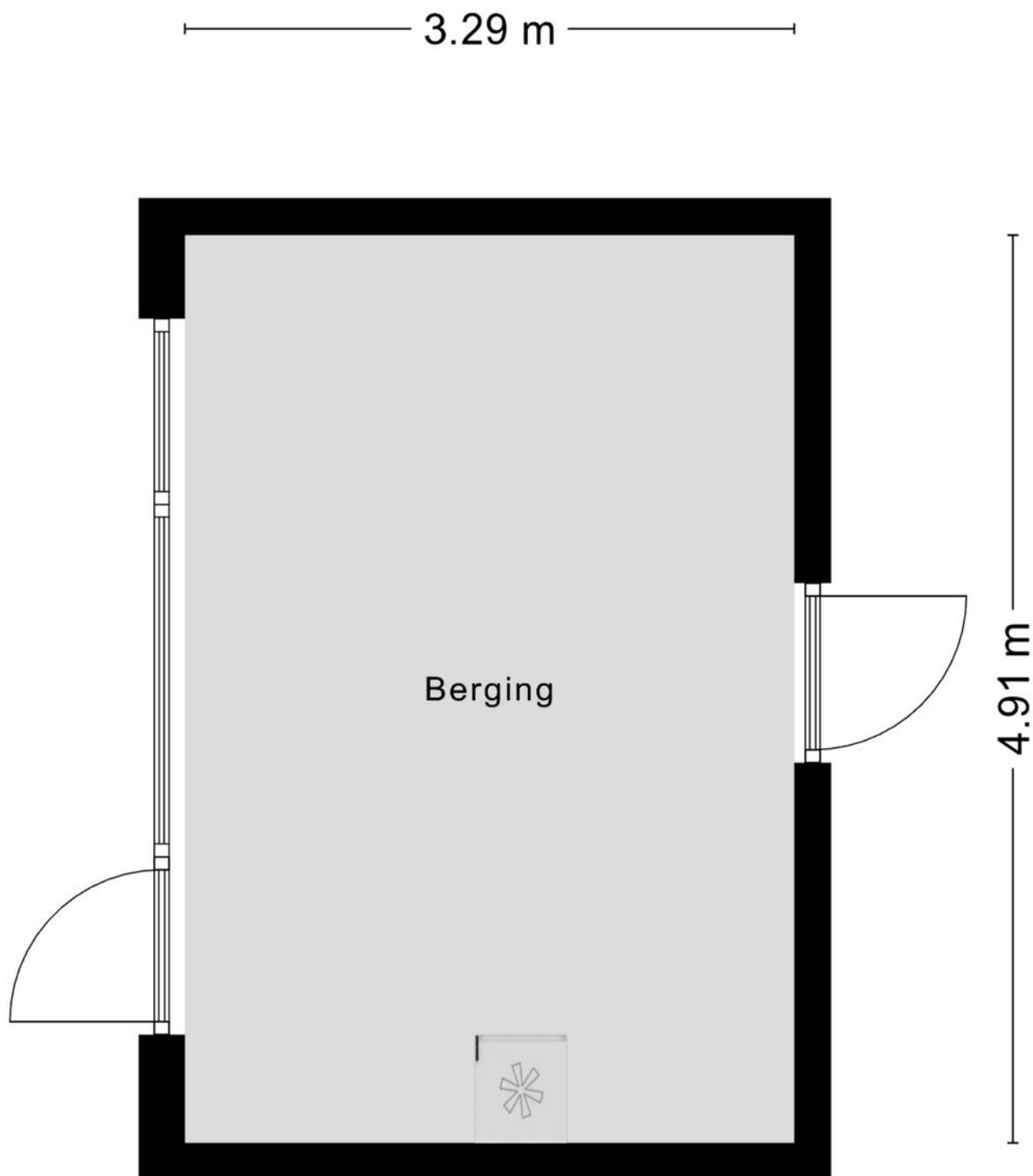


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

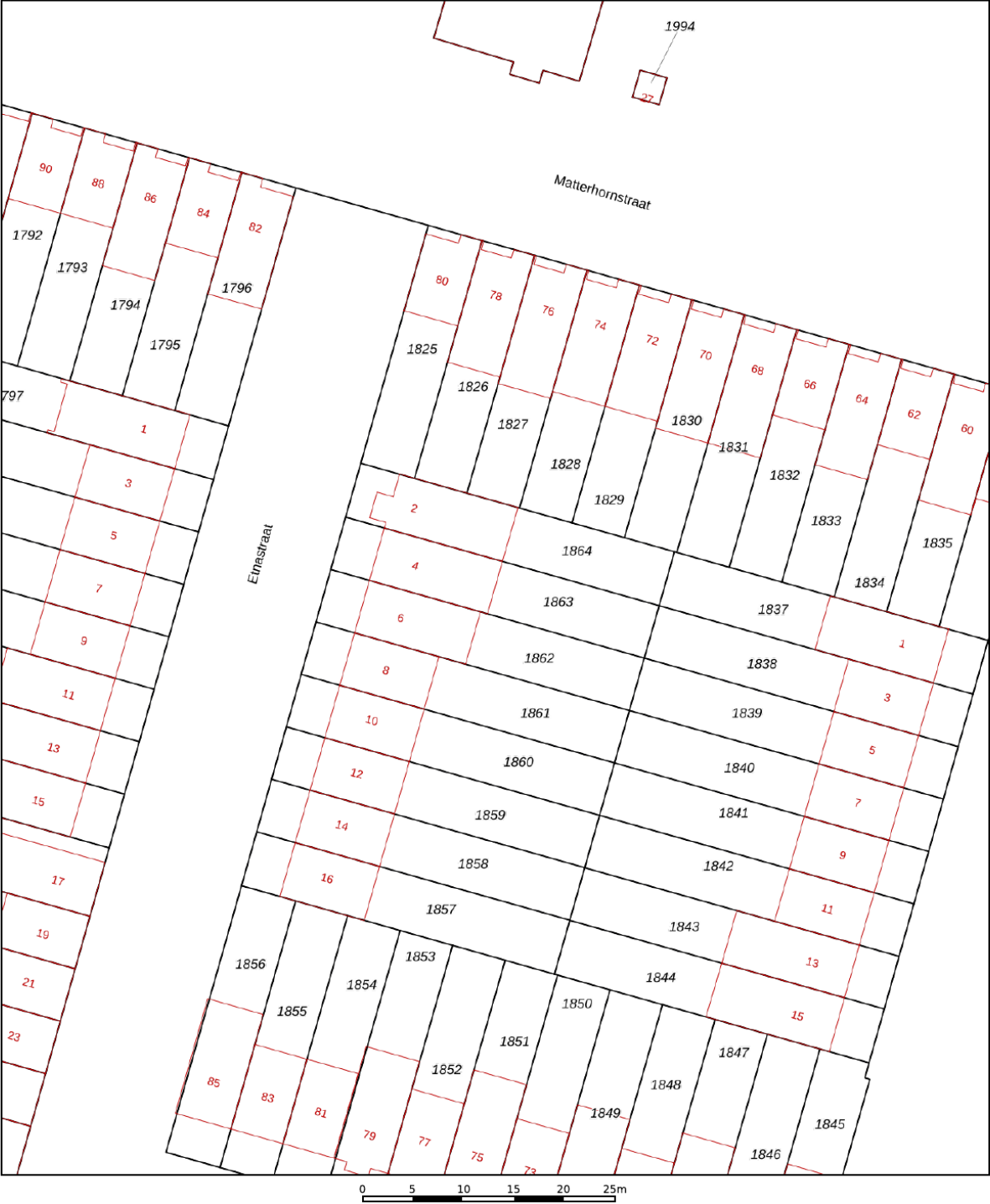


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Etnastraat 4



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Y

Perceel 1863

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl