



Goirkestraat 135, 5046 GG
Tilburg

Inspectie datum 16 Sept 2026

Opname gedaan door Francisco Wilhart

Type inspectie: Bouwkundige inspectierapport

Table of Contents

Kostenraming bouwkundige gebreken	
Summary	Page 1
Studiekamer ⚠️	Page 3
Slaapkamer 1 ✓	Page 4
Slaapkamer 2 🛠️	Page 5
Badkamer 1e verdieping ⚠️	Page 7
Wc 1e verdieping 🛠️	Page 9
Hal 1e verdieping ⚠️	Page 10
Meterkast ✓	Page 11
Wc 🛠️	Page 12
Keuken ⚠️	Page 13
Washok ⚠️	Page 14
Slaapkamer 3 🛠️	Page 15
Slaapkamer 4 ✓	Page 16
Slaapkamer 5 🛠️	Page 17
Slaapkamer 6 🛠️	Page 18
Hal binnenkomst ⚠️	Page 19
Signatures	Page 21
Appendix 1: Maintenance TODOs	Page 22

Regulier onderhoud ✓
Herstel binnen 2 tot 5 jaar 🛠️
Direct herstel noodzakelijk ⚠️

HERSTELKOSTENRAMING

Goirkestraat 135, 5046 GG Tilburg

Gebaseerd op de bouwkundige inspectie van 16 september 2026.

Post	Raming excl. btw
Onderzoek vocht-/waterinfiltratie en lekdetectie	€ 1.250,00
Studiekamer - wand/plafond herstellen, schilderwerk en kozijnonderhoud	€ 1.750,00
Slaapkamer 2 - scheuren, koof/waterschade en kozijn-/afwateringsherstel	€ 2.100,00
Badkamer 1e verdieping - vocht-/schimmelherstel, kitwerk en afwerking	€ 2.450,00
WC 1e verdieping - scheurherstel, kitwerk en afwerking	€ 850,00
Hal 1e verdieping - lekkageherstel en plafondaafwerking	€ 1.450,00
WC begane grond - tegel/plafondherstel, koof sluiten en kitwerk	€ 950,00
Keuken - waterschade wand, kitwerk en plaatselijk houtrotherstel kozijn	€ 1.950,00
Washok - vocht-/scheurherstel en onderhoud/herstel gevelkozijn	€ 2.100,00
Slaapkamer 3 - onderhoud/herstel gevelkozijn	€ 950,00
Slaapkamer 5 - onderhoud/herstel gevelkozijnen	€ 1.250,00
Slaapkamer 6 - scheurherstel, wand/plafondaafwerking en kozijnherstel	€ 1.650,00
Hal binnenkomst - vochtbron, entree-aansluiting, houtrot en wandherstel	€ 2.450,00
Algemene schilder-/afwerkwerkzaamheden, bescherming en opruimen	€ 1.350,00
Subtotaal herstelwerkzaamheden	€ 22.500,00
Onvoorzien 15%	€ 3.375,00
Totaal excl. btw	€ 25.875,00
21% btw	€ 5.433,75

TOTAAL HERSTELKOSTEN INCL. BTW	€ 31.308,75
---------------------------------------	--------------------

Uitgangspunten: indicatieve herstelraming op basis van de zichtbare gebreken in het inspectierapport. De raming gaat uit van plaatselijk herstel van gevelkozijnen waar technisch verantwoord. Volledige vervanging van meerdere kozijnen, constructieve gebreken of omvangrijke verborgen schade na openmaken zijn niet inbegrepen. Eerst dienen de oorzaken van vocht en lekkage duurzaam te worden verholpen voordat binnenafwerking wordt hersteld.

Summary

People

Bouwkundig expert: Francisco Wilhart

Summary notes

De woning vertoont op meerdere plaatsen vocht en waterschade, met name rondom gevels, kozijnen en enkele plafonds. Daarnaast zijn verschillende gevelkozijnen verouderd en komen verspreid scheuren in wanden en plafonds voor. De belangrijkste prioriteit ligt bij het achterhalen en duurzaam verhelpen van de oorzaken van de vochtproblemen voordat de binnenaafwerking wordt hersteld. De badkamerruimte vraagt eveneens aandacht vanwege vochtschade, schimmelvorming en verouderde kitnaden. Slaapkamer 1 en slaapkamer 4 verkeren volgens de inspectienotities in goede staat.

Na het oplossen van de vochtbronnen kunnen de beschadigde wand en plafondafwerkingen, kitnaden en kozijnen worden hersteld. Voor de oudere gevelkozijnen is het verstandig om per kozijn te bepalen of herstel nog economisch verantwoord is of volledige vervanging de betere oplossing vormt.

Space	No issues	Requires attention
Studiekamer ⚠		!
Slaapkamer 1 ✓	✓	
Slaapkamer 2 🔑		!
Badkamer 1e verdieping ⚠		!
Wc 1e verdieping 🔑		!
Hal 1e verdieping ⚠		!
Meterkast ✓	✓	
Wc 🔑		!
Keuken ⚠		!
Washok ⚠		!
Slaapkamer 3 🔑		!
Slaapkamer 4 ✓	✓	
Slaapkamer 5 🔑		!
Slaapkamer 6 🔑		!

Summary (continued)

Space	No issues	Requires attention
Hal binnenkomst ⚠		!

The digital version of this report and all images and/or videos can be found [here on myInspections.com](#).

Studiekamer

 Requires attention

Notes

In de studiekamer is waterschade zichtbaar ter plaatse van de gevelmuur. Het gevelkozijn is verouderd en vertoont tekenen van achterstallig onderhoud. Daarnaast zijn scheuren aanwezig in het plafond.

To-do's

- Oorzaak van de vocht/waterinfiltratie onderzoeken en verhelpen.
- Beschadigde wandafwerking herstellen na voldoende droging.
- Gevelkozijn controleren en waar nodig herstellen of vervangen.
- Scheuren in het plafond herstellen en opnieuw afwerken.

Photos & Videos



[1 of 5](#)

16 Sep 2026 03:06 PM CEST



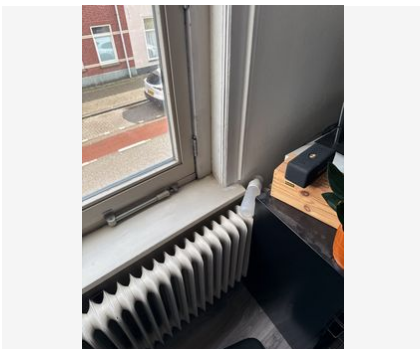
[2 of 5](#)

16 Sep 2026 03:06 PM CEST



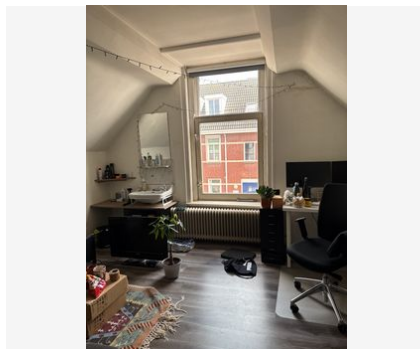
[3 of 5](#)

16 Sep 2026 03:06 PM CEST



[4 of 5](#)

16 Sep 2026 03:06 PM CEST



[5 of 5](#)

16 Sep 2026 03:07 PM CEST

Slaapkamer 1 ✓

✓ No issues

Notes

De slaapkamer verkeert visueel in een goede staat. Tijdens de inspectie zijn geen noemenswaardige bouwkundige gebreken vastgesteld.

Photos & Videos



[1 of 3](#)

16 Sep 2026 03:08 PM CEST



[2 of 3](#)

16 Sep 2026 03:08 PM CEST



[3 of 3](#)

16 Sep 2026 03:08 PM CEST

Slaapkamer 2

 Requires attention

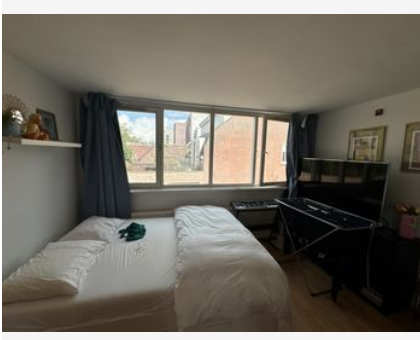
Notes

In de wanden en het plafond zijn scheuren aanwezig. Het gevelkozijn is verouderd en er blijft water op/in het kozijn staan, waardoor verdere aantasting kan ontstaan. Tevens is waterschade zichtbaar ter plaatse van de koof.

To-do's

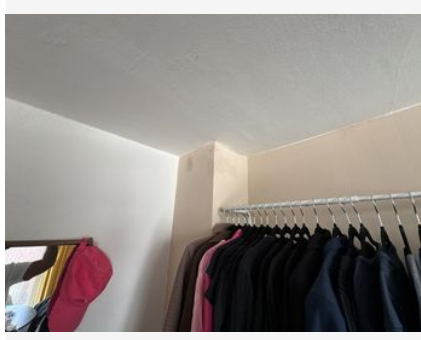
- Scheurvorming in wanden en plafond herstellen.
- Gevelkozijn en aansluitingen controleren op waterdichtheid.
- Afwatering bij het kozijn verbeteren.
- Oorzaak van de waterschade bij de koof achterhalen en verhelpen.
- Beschadigde afwerking herstellen.

Photos & Videos



[1 of 5](#)

16 Sep 2026 03:08 PM CEST



[2 of 5](#)

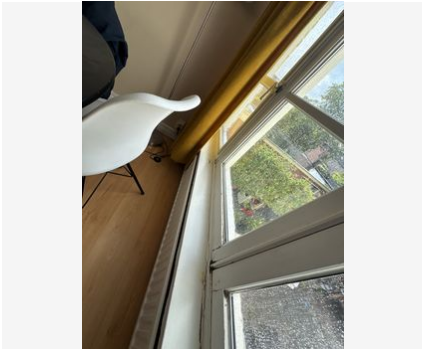
16 Sep 2026 03:09 PM CEST



[3 of 5](#)

16 Sep 2026 03:09 PM CEST

Slaapkamer 2 🛠️ (continued)



[4 of 5](#)

16 Sep 2026 03:09 PM CEST



[5 of 5](#)

16 Sep 2026 03:09 PM CEST

Badkamer 1e verdieping

⚠ Requires attention



Notes

In de badkamer zijn vocht en waterschadesporen zichtbaar aan wand en vloer. Het plafond vertoont vochtschade en plaatselijk zijn schimmelvlekken aanwezig. De kitnaden zijn verouderd en dienen vernieuwd te worden.

To-do's

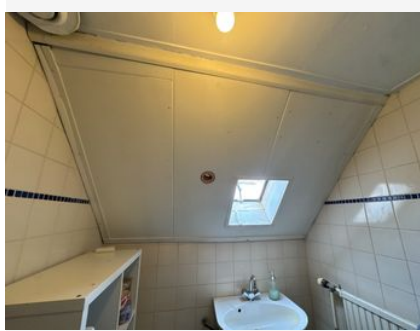
- Oorzaak van de vochtbelasting/lekkage onderzoeken.
- Aangetaste wand, vloer en plafondafwerking herstellen.
- Aanwezige schimmel behandelen en verwijderen.
- Bestaande kitnaden verwijderen en volledig vernieuwen.
- Na herstel controleren op waterdichtheid en voldoende ventilatie.

Photos & Videos



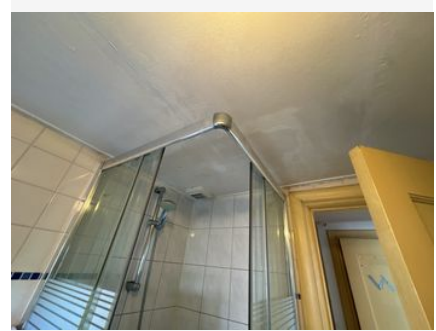
[1 of 4](#)

16 Sep 2026 03:10 PM CEST



[2 of 4](#)

16 Sep 2026 03:10 PM CEST



[3 of 4](#)

16 Sep 2026 03:10 PM CEST

Badkamer 1e verdieping ⚠ (continued)



[4 of 4](#)

16 Sep 2026 03:10 PM CEST

Wc 1e verdieping

 Requires attention

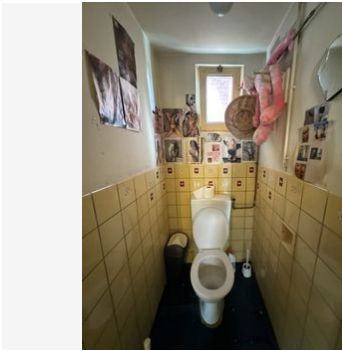
Notes

In de wanden en het plafond is scheurvorming aanwezig. Daarnaast vragen de bestaande kitnaden om onderhoud/vernieuwing.

To-do's

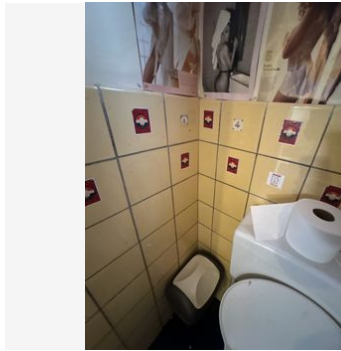
- Scheuren in wanden en plafond herstellen.
- Kitnaden controleren en waar nodig verwijderen en vernieuwen.
- Herstelde oppervlakken opnieuw afwerken.

Photos & Videos



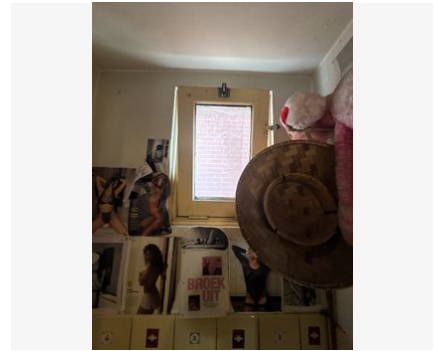
[1 of 3](#)

16 Sep 2026 03:11 PM CEST



[2 of 3](#)

16 Sep 2026 03:11 PM CEST



[3 of 3](#)

16 Sep 2026 03:11 PM CEST

Hal 1e verdieping ⚠

⚠ Requires attention

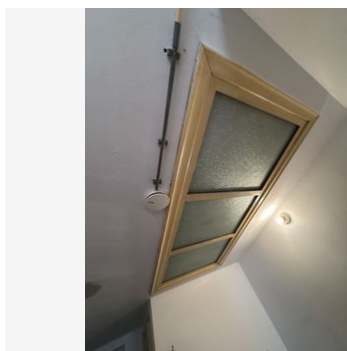
Notes

In het plafond is een zichtbare lekkage/vochtplek aanwezig. De oorzaak hiervan dient te worden vastgesteld voordat de afwerking wordt hersteld.

To-do's

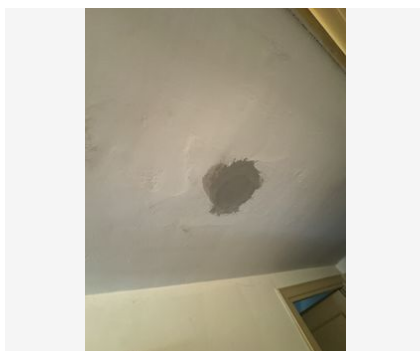
- Oorzaak van de lekkage onderzoeken.
- Lekkage bij de bron verhelpen.
- Constructie/plafond voldoende laten drogen.
- Beschadigde plafondafwerking herstellen en schilderen.

Photos & Videos



[1 of 2](#)

16 Sep 2026 03:12 PM CEST



[2 of 2](#)

16 Sep 2026 03:12 PM CEST

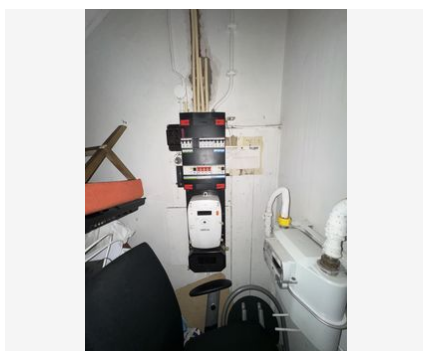
Meterkast ✓

✓ No issues

Notes

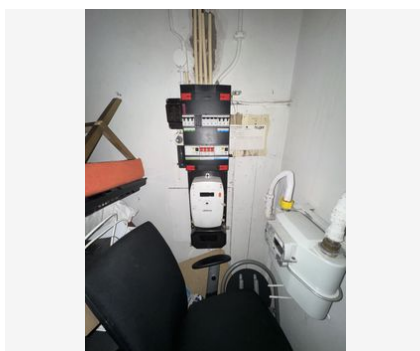
De meterkast kon door de donkere situatie niet volledig worden geïnspecteerd. Het visueel waarneembare gedeelte maakt een goede indruk, maar een volledige beoordeling heeft niet plaatsgevonden.

Photos & Videos



[1 of 2](#)

16 Sep 2026 03:13 PM CEST



[2 of 2](#)

16 Sep 2026 03:13 PM CEST

Notes

De ruimte vertoont aandachtspunten aan de tegelvloer en het plafond. Daarnaast staat een koof open en zijn de kitnaden aan vervanging toe.

To-do's

- Tegelvloer en plafond controleren en plaatselijk herstellen.
- Open koof correct dichtzetten en afwerken.
- Bestaande kitnaden verwijderen en vernieuwen

Photos & Videos



[1 of 2](#)

16 Sep 2026 03:14 PM CEST



[2 of 2](#)

16 Sep 2026 03:14 PM CEST

Keuken

 Requires attention

Notes

in de keuken is waterschade aan de wand zichtbaar. De kitnaden vragen om onderhoud en het gevelkozijn vertoont plaatselijk houtrot.

To-do's

- Oorzaak van de waterschade onderzoeken en verhelpen.
- Beschadigde wand na droging herstellen.
- Kitnaden verwijderen en vernieuwen.
- Houtrot in het gevelkozijn beoordelen en aangetaste delen herstellen/vervangen.

Photos & Videos



[1 of 4](#)

16 Sep 2026 03:15 PM CEST



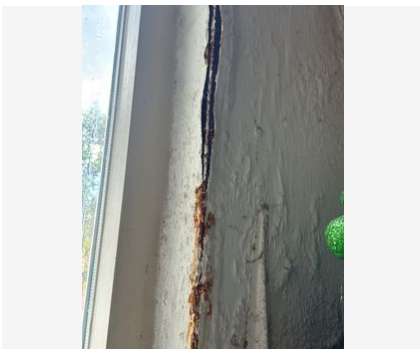
[2 of 4](#)

16 Sep 2026 03:15 PM CEST



[3 of 4](#)

16 Sep 2026 03:15 PM CEST



[4 of 4](#)

16 Sep 2026 03:15 PM CEST

Washok

 Requires attention

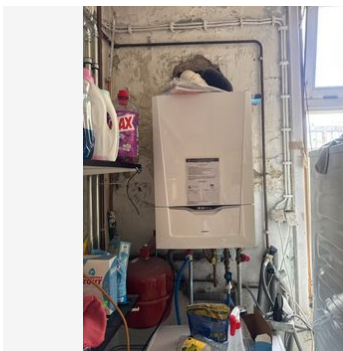
Notes

In het washok is waterschade aan de wand aanwezig in combinatie met scheurvorming. Het gevelkozijn is verouderd en vraagt om onderhoud dan wel vervanging.

To-do's

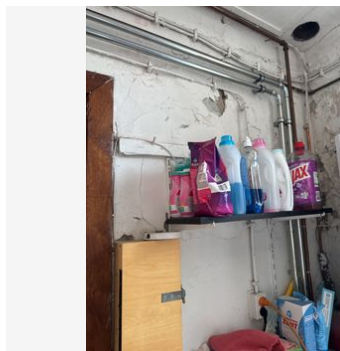
- Oorzaak van de waterschade achterhalen en verhelpen.
- Wand voldoende laten drogen en beschadigde delen herstellen.
- Scheuren herstellen en wand opnieuw afwerken.
- Kozijn herstellen of, indien noodzakelijk, vervangen.

Photos & Videos



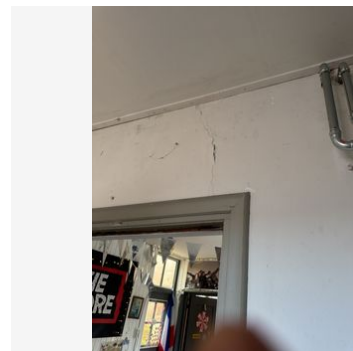
[1 of 4](#)

16 Sep 2026 03:16 PM CEST



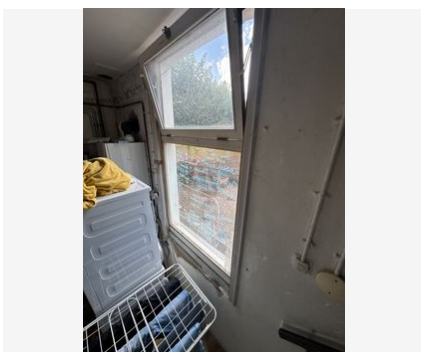
[2 of 4](#)

16 Sep 2026 03:16 PM CEST



[3 of 4](#)

16 Sep 2026 03:16 PM CEST



[4 of 4](#)

16 Sep 2026 03:17 PM CEST

Slaapkamer 3

 Requires attention

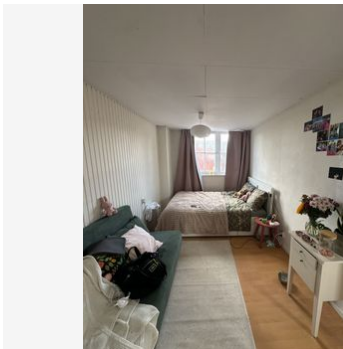
Notes

Het gevelkozijn is verouderd en vertoont tekenen van ouderdom en onderhoudsbehoefte. Verder zijn geen specifieke gebreken genoteerd.

To-do's

- Gevelkozijn controleren op houtrot, kierdichting en functioneren.
- Onderhoud uitvoeren of kozijn vervangen indien technisch noodzakelijk.

Photos & Videos



[1 of 3](#)

16 Sep 2026 03:17 PM CEST



[2 of 3](#)

16 Sep 2026 03:17 PM CEST



[3 of 3](#)

16 Sep 2026 03:17 PM CEST

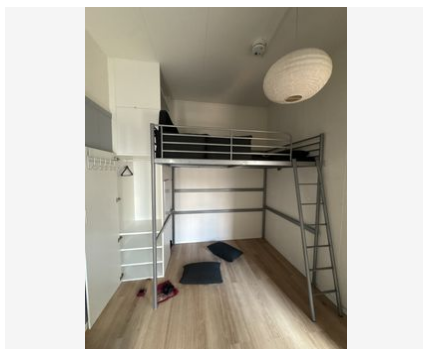
Slaapkamer 4 ✓

✓ No issues

Notes

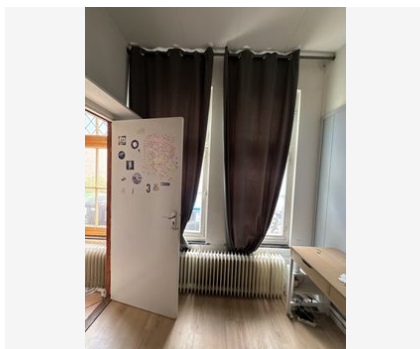
De slaapkamer verkeert visueel in goede staat. Tijdens de inspectie zijn geen directe bouwkundige aandachtspunten genoteerd.

Photos & Videos



[1 of 2](#)

16 Sep 2026 03:18 PM CEST



[2 of 2](#)

16 Sep 2026 03:18 PM CEST

Slaapkamer 5

 Requires attention

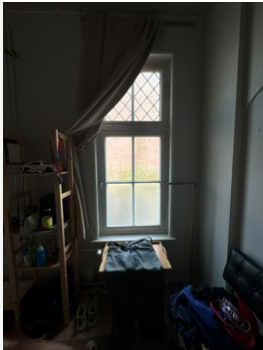
Notes

De gevelkozijnen zijn verouderd en vragen om nader onderhoud. Op basis van de inspectie is met name de resterende technische staat van de kozijnen een aandachtspunt.

To-do's

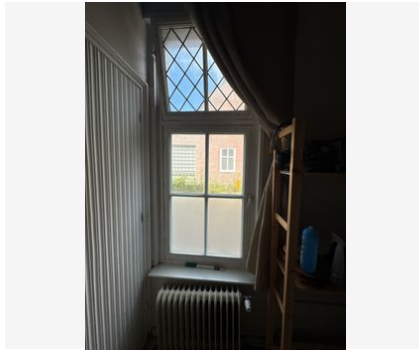
- Gevelkozijnen controleren op houtrot en overige aantasting
- Kozijnen onderhouden, herstellen of waar nodig vervangen.

Photos & Videos



[1 of 2](#)

16 Sep 2026 03:19 PM CEST



[2 of 2](#)

16 Sep 2026 03:19 PM CEST

Slaapkamer 6

 Requires attention

Notes

In de wanden en het plafond is scheurvorming aanwezig. Tevens is het gevelkozijn verouderd.

To-do's

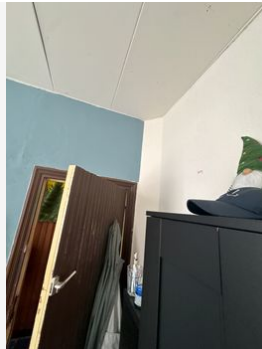
- Scheurvorming controleren en herstellen.
- Wanden en plafond opnieuw afwerken.
- Kozijn herstellen of vervangen indien noodzakelijk.

Photos & Videos



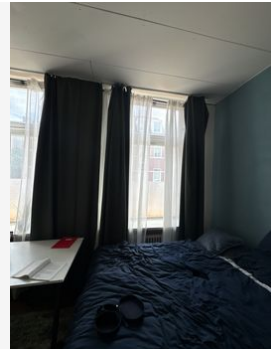
[1 of 3](#)

16 Sep 2026 03:20 PM CEST



[2 of 3](#)

16 Sep 2026 03:20 PM CEST



[3 of 3](#)

16 Sep 2026 03:20 PM CEST

Hal binnenkomst

 Requires attention

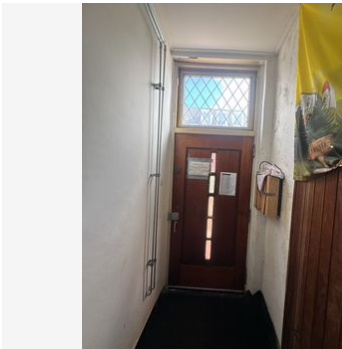
Notes

Rechts van de deur is waterschade zichtbaar en in de wand is scheurvorming aanwezig. Boven het gevelkozijn/deur zijn daarnaast rotte of aangetaste plekken waargenomen. Dit wijst op een vochtprobleem rond de gevelaansluiting dat nader onderzocht dient te worden.

To-do's

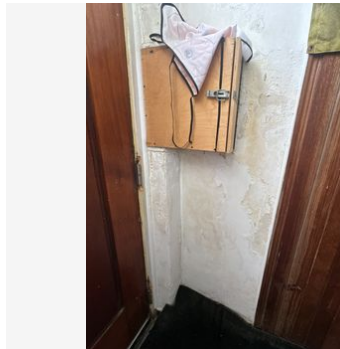
- Oorzaak van de vocht/waterinfiltratie rond de entree onderzoeken.
- Aansluitingen van deur en gevelkozijn controleren op waterdichtheid.
- Rotte/aangetaste delen verwijderen en herstellen of vervangen.
- Scheuren in de wand herstellen.
- Waterschade na droging herstellen en opnieuw afwerken.

Photos & Videos



[1 of 4](#)

16 Sep 2026 03:20 PM CEST



[2 of 4](#)

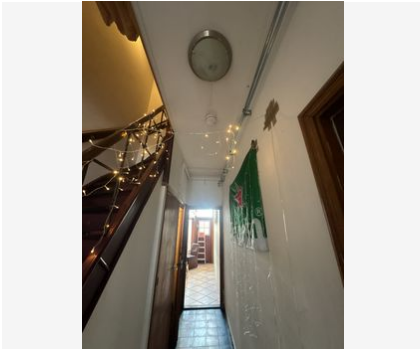
16 Sep 2026 03:20 PM CEST



[3 of 4](#)

16 Sep 2026 03:20 PM CEST

Hal binnenkomst ⚠ (continued)



[4 of 4](#)

16 Sep 2026 03:20 PM CEST

Signatures

Francisco Wilhart

BOUWKUNDIG EXPERT



Date: 4 Oct 2026

Appendix 1: Maintenance to-do's

Property: Goirkestraat 135, 5046 GG Tilburg

The following maintenance to-do's were flagged during this inspection:

Studiekamer

- Oorzaak van de vocht/waterinfiltratie onderzoeken en verhelpen.
- Beschadigde wandafwerking herstellen na voldoende droging.
- Gevelkozijn controleren en waar nodig herstellen of vervangen.
- Scheuren in het plafond herstellen en opnieuw afwerken.

Slaapkamer 2

- Scheurvorming in wanden en plafond herstellen.
- Gevelkozijn en aansluitingen controleren op waterdichtheid.
- Afwatering bij het kozijn verbeteren.
- Oorzaak van de waterschade bij de koof achterhalen en verhelpen.
- Beschadigde afwerking herstellen.

Badkamer 1e verdieping

- Oorzaak van de vochtbelasting/lekkage onderzoeken.
- Aangetaste wand, vloer en plafondafwerking herstellen.
- Aanwezige schimmel behandelen en verwijderen.
- Bestaande kitnaden verwijderen en volledig vernieuwen.
- Na herstel controleren op waterdichtheid en voldoende ventilatie.

Wc 1e verdieping

- Scheuren in wanden en plafond herstellen.
- Kitnaden controleren en waar nodig verwijderen en vernieuwen.
- Herstelde oppervlakken opnieuw afwerken.

Hal 1e verdieping

- Oorzaak van de lekkage onderzoeken.
- Lekkage bij de bron verhelpen.
- Constructie/plafond voldoende laten drogen.
- Beschadigde plafondafwerking herstellen en schilderen.

Wc

- Tegelsvloer en plafond controleren en plaatselijk herstellen.

- Open koof correct dichtzetten en afwerken.
- Bestaande kitnaden verwijderen en vernieuwen

Keuken ⚠

- Oorzaak van de waterschade onderzoeken en verhelpen.
- Beschadigde wand na droging herstellen.
- Kitnaden verwijderen en vernieuwen.
- Houtrot in het gevelkozijn beoordelen en aangetaste delen herstellen/vervangen.

Washok ⚠

- Oorzaak van de waterschade achterhalen en verhelpen.
- Wand voldoende laten drogen en beschadigde delen herstellen.
- Scheuren herstellen en wand opnieuw afwerken.
- Kozijn herstellen of, indien noodzakelijk, vervangen.

Slaapkamer 3 🔧

- Gevelkozijn controleren op houtrot, kierdichting en functioneren.
- Onderhoud uitvoeren of kozijn vervangen indien technisch noodzakelijk.

Slaapkamer 5 🔧

- Gevelkozijnen controleren op houtrot en overige aantasting
- Kozijnen onderhouden, herstellen of waar nodig vervangen.

Slaapkamer 6 🔧

- Scheurvorming controleren en herstellen.
- Wanden en plafond opnieuw afwerken.
- Kozijn herstellen of vervangen indien noodzakelijk.

Hal binnenkomst ⚠

- Oorzaak van de vocht/waterinfiltratie rond de entree onderzoeken.
- Aansluitingen van deur en gevelkozijn controleren op waterdichtheid.
- Rotte/aangetaste delen verwijderen en herstellen of vervangen.
- Scheuren in de wand herstellen.
- Waterschade na droging herstellen en opnieuw afwerken.