



Marian Kemink
Makelaardij



MAASBOMMELSTRAAT 7
TILBURG

VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen over de woning, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neemt u dan vooral contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Type	geschakelde woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	280 m ²
Inhoud	611 m ³
Bouwjaar	1998
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

MODERNE, GESCHAKELDE WONING

Deze gemoderniseerde, vrijstaand geschakelde woning met een grote garage, overkapping en zonnepanelen is op een rustige locatie gelegen aan de rand van de wijk en in een kindvriendelijke, groene omgeving.

De woonkamer/keuken van ca. 50 m² is ruim van opzet en de grootste badkamer en beide toiletruimtes zijn in 2021 vernieuwd. Er zijn vier ruime slaapkamers (ca. 21, 16, 14 en 13 m²) en op de tweede verdieping is er nog een tweede badkamer aanwezig.

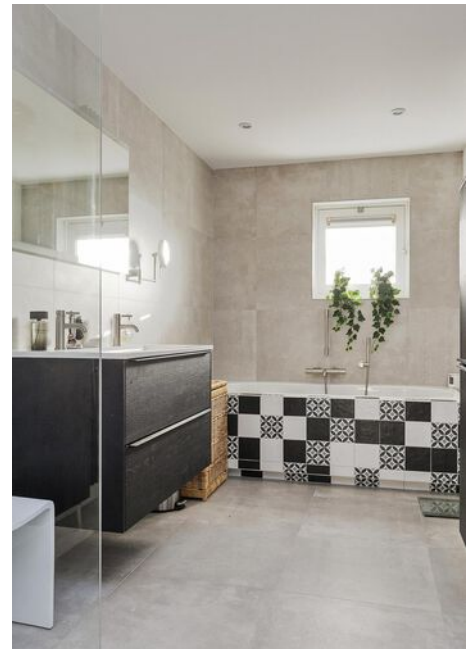
Op de woning zijn er 8 zonnepanelen geplaatst in 2022 en de keukeninrichting is enkele jaren geleden gerenoveerd.

In de diepe, fraai aangelegde achtertuin is een grote overkapping gebouwd van ruim 15 m² waaronder je heerlijk buiten kunt zitten.

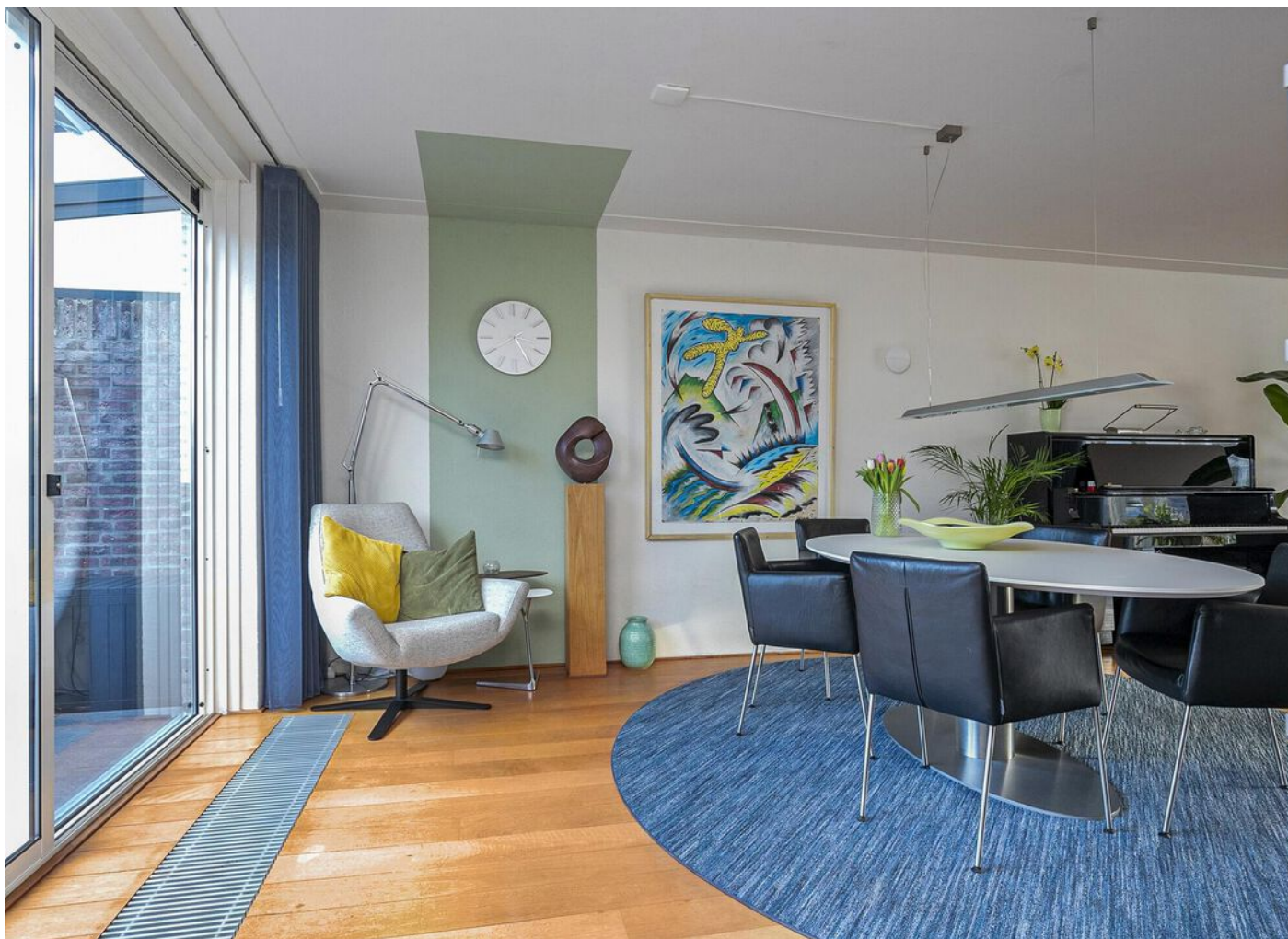
Kortom: dit is een ruime, gemoderniseerde woning met zonnepanelen, grote garage, overkapping én een grote tuin!

Algemeen:

- Geschakelde woning met overkapping en zonnepanelen
- In 2022 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst
- In 2021 vernieuwde badkamer en toiletruimtes
- Ruime living (ca. 50 m²) met schuifpui en houten vloerdelen
- Gemoderniseerde, gerenoveerde keuken
- Stucwerk wand- en plafondafwerking op begane grond
- Vier ruime slaapkamers (ca. 21, 16, 14 en 13 m²)
- Twee badkamers en een separate toiletruimte
- Diepe, fraai aangelegde achtertuin op het noordoosten van ca. 10 x 14 m.
- Overkapping met verlichting
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel A
- De woning is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie
- Geheel voorzien van HR dubbele beglazing







Woonkamer

Je komt binnen in een lichte hal met toegang tot de woonkamer. Een fraai gelamineerde trap met verlichting geeft toegang tot de verdieping.

De geheel betegelde toiletruimte is in 2021 vernieuwd en voorzien van een zwevend toilet en een fontein.

De riante woonkamer (ca. 50 m² incl. keuken) biedt een prettige lichtinval aan zowel het zitgedeelte aan de voorzijde als in het eetgedeelte aan de achterzijde.

Het zitgedeelte is ruim van opzet en in het eetgedeelte heb je de gelegenheid om een extra grote eettafel te plaatsen waaraan je gezellig kunt tafelen of even bijpraten. Via een grote schuifpui kom je onder de overkapping in de achtertuin.

De vloer in de woonkamer is voorzien van fraaie houten vloerdelen en zowel wanden als plafond zijn bezet met stucwerk. Aan de voorzijde hebben de ramen zonnescreeën.

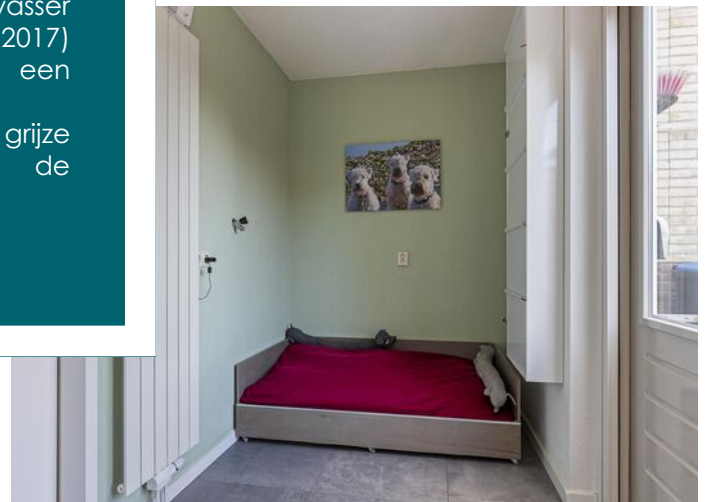




Keuken

De keuken heeft een U-opstelling met een kunststof aanrechtblad en veel kastruimte. Deze keuken is in 2017 gerenoveerd en heeft de volgende inbouwapparatuur: een vaatwasser (2017), koelkast, inductiekookplaat (2017) met afzuigkap, oven (2019) en een quooker (2021).

De vloer is voorzien van moderne grijze plavuizen welke doorlopen in de bijkeuken.





Badkamer

De stijlvol en ruim opgezette badkamer is in 2021 geheel vernieuwd en voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, een inlopdouche met regendouche en thermostaatkraan en een wastafelmeubel met twee mengkranen. De separate toiletruimte is eveneens in 2021 vernieuwd.

Slaapkamers

De grootste slaapkamer (ca. 16 m²) is aan de achterzijde gelegen en is zonder meer ruim van opzet te noemen.

Aan de voorzijde is de tweede, eveneens ruime slaapkamer (ca. 13 m²) gelegen. Deze beide kamers zijn voorzien van een pvc-vloer en een rolluik of een screen.



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je nog twee grote slaapkamers, een tweede badkamer en veel bergruimte.

De beide slaapkamers (ca. 21 en 14 m²) zijn ruim van opzet en hebben onder de dakschuine extra bergruimte. De grootste slaapkamer geeft toegang tot een grote inbouwkast.





Tuin en garage

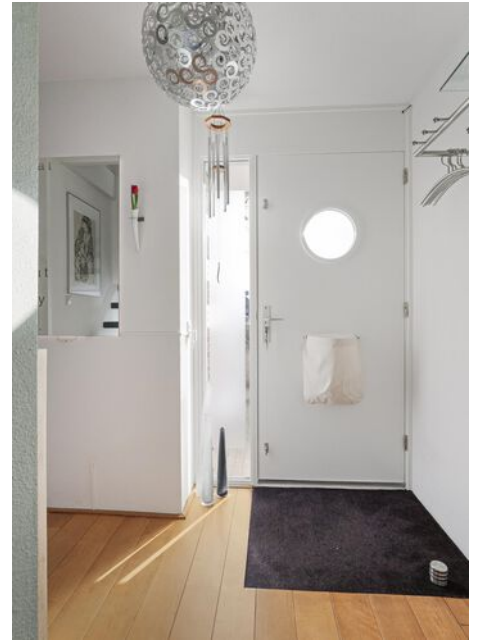
De heerlijk grote achtertuin (ca.10 x 14 m.) is onder architectuur aangelegd met o.a. een groot terras onder de overkapping, een vijverpartij en een tweede terras achter in de tuin.

De tuin is op het noordoosten gelegen en op elk moment van de dag is er wel een zon- of schaduwplekje in de tuin te vinden.


Vanuit de schuifpui in de woonkamer kom je onder de grote aluminium overkapping van 15 m². De ingebouwde verlichting geeft in de avonden extra sfeer zodat je ook in de avonden van de tuin en de rustgevende vijverpartij kunt genieten.

De garage is ca. 18 m² groot en is voorzien van plavuizen. Ook is er een aansluitpunt voor de wasmachine.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie AG	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4867	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboewing		

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 databankrecht.

Voor een actualiserend uittreksel, geldend op 18 januari 2024
De bevoegde van het kadaster en de openbare registers.



Ligging

De woning ligt in een rustige straat in de kindvriendelijke woonwijk Leeuwrik (Reeshof) in een groene omgeving nabij het natuurgebied langs het Wilhelminakanaal.

De ligging aan de rand van Tilburg maakt de woning gemakkelijk bereikbaar met de auto. Op fietsafstand liggen zowel winkelcentrum Heyhoef als winkelcentrum De Vallei en ook een basisschool vind je in de nabijheid.

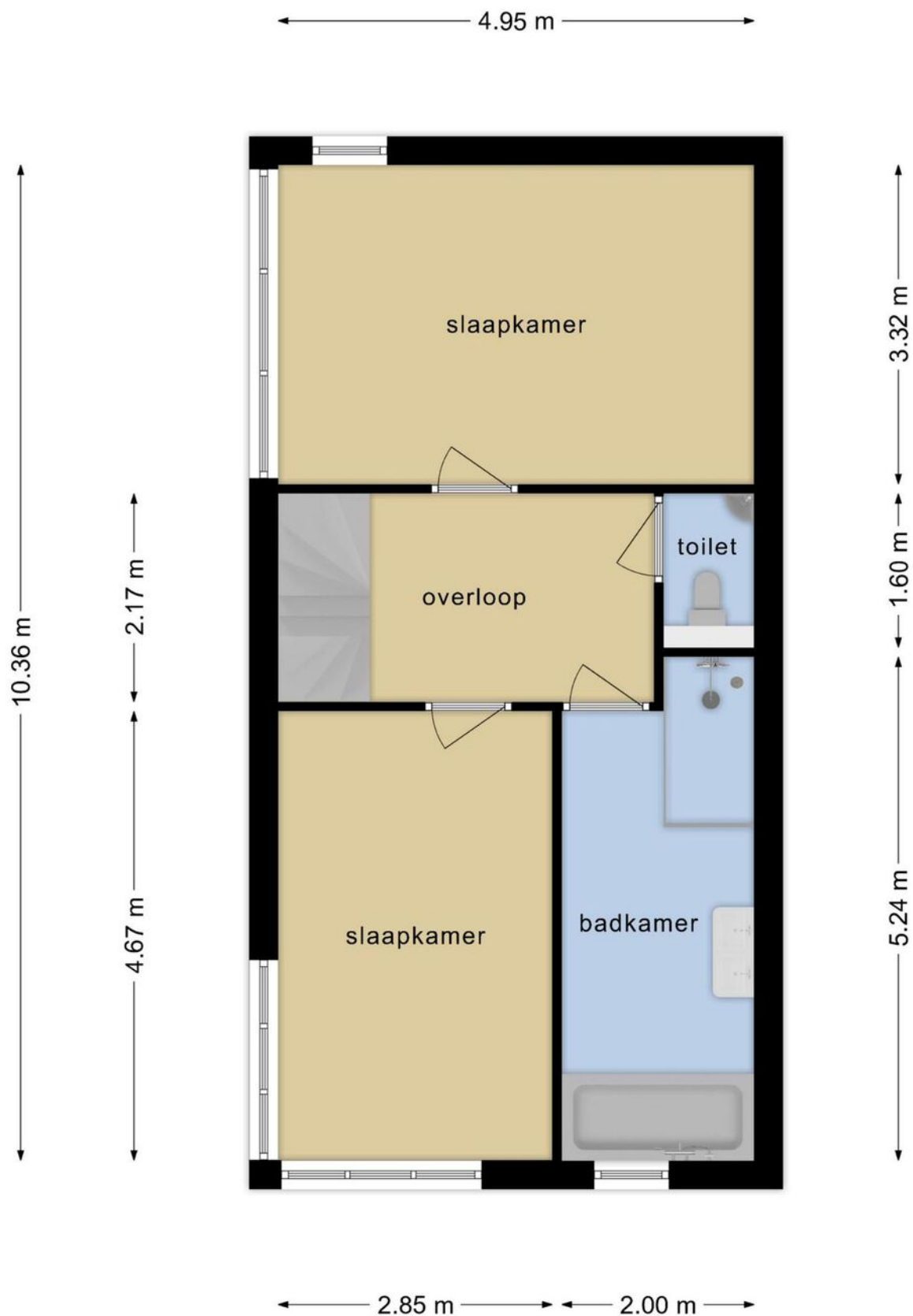


Begane grond



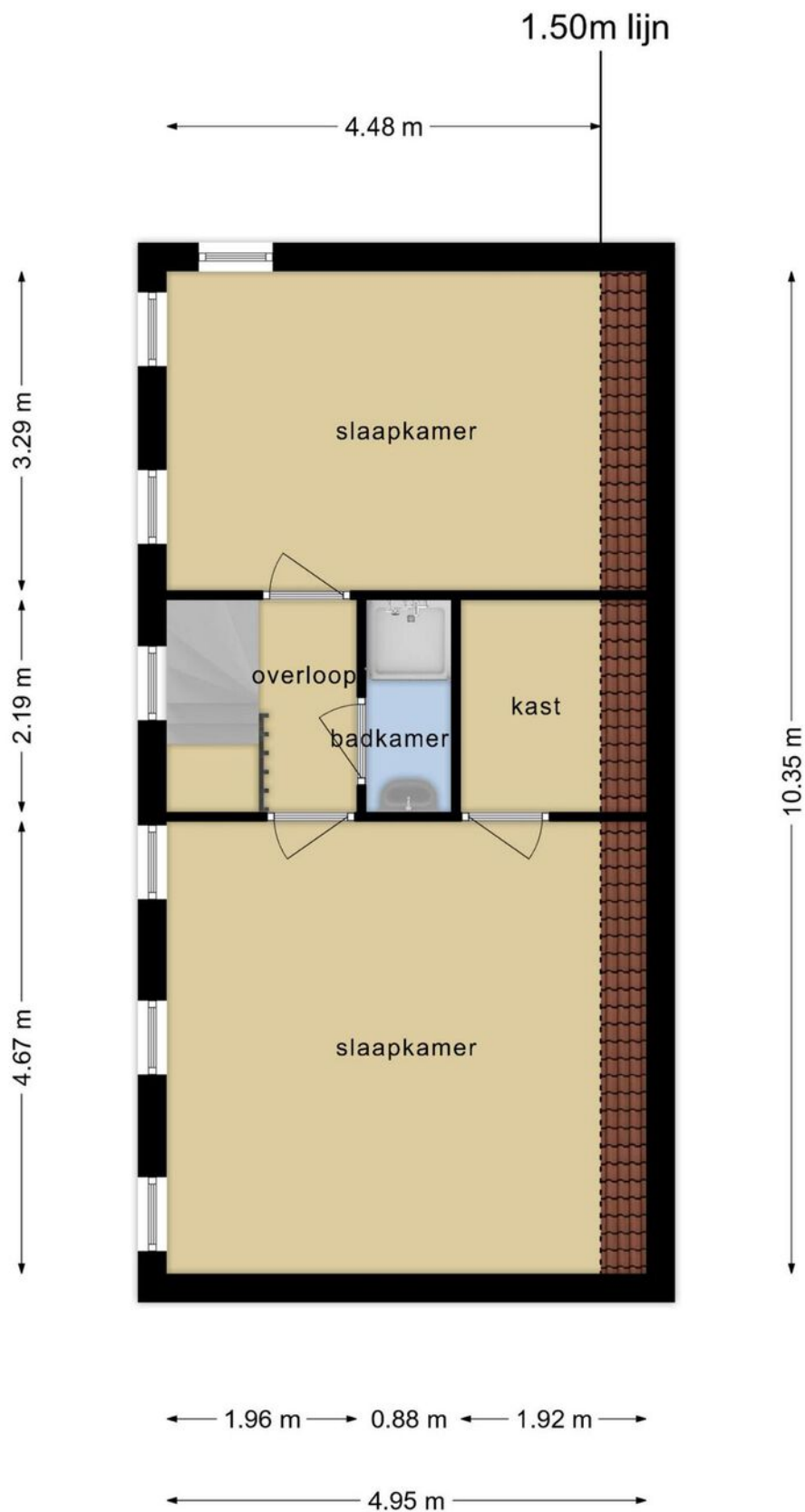
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- lampen slaapkamers en douche 2e etage en keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trapkast	X		
- legplanken Inbouwkast 2e etage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plissehorren	X		
- rolgordijn bijkeuken en gordijnrail begane grond bij schuifpui		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- wandkasten en planken garage		X	
- grote spolbak en zolder garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Servieskast keuken		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- ophangstelsel messen etc.		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
beelden, parasol, losse plantenpotten en overige tuin accessoires		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lampen bij buitendeur, bijkeuken en garagedeuren w	X		

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

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 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.



Marian Kemink
Makelaardij

De Makelaar met Hart voor uw Huis

Bijsterveldenlaan 375
5045 ZR Tilburg

Tel: 013-5704491
info@mariankemink.nl
www.mariankemink.nl