



**Marian Kemink**  
Makelaardij



**MANTINGESTRAAT 17**  
TILBURG

VRAAGPRIJS € 365.000 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	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Inhoud	389 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1997
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# RUIME, VERZORGDE WONING

Deze lichte en uitstekend onderhouden woning ligt in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk De Leeuwerik in de Reeshof. Een plek waar je iedere dag geniet van rust, ruimte en alle voorzieningen binnen handbereik.

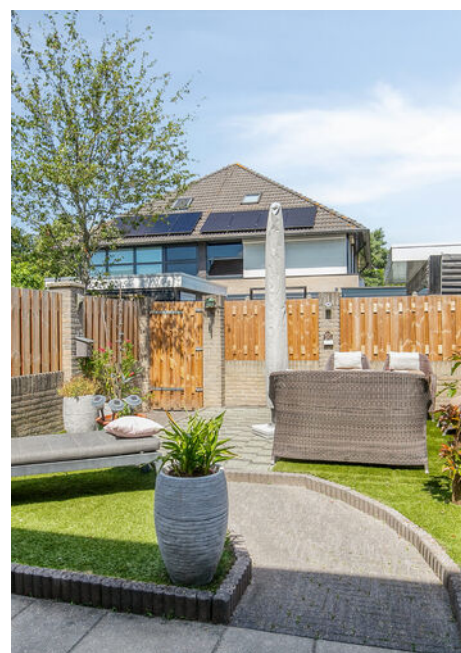
Ben je op zoek naar een fijne eerste koopwoning waar je zonder grote zorgen kunt intrekken? Dan voel je je hier al snel thuis. De verrassend ruime woonkamer, drie slaapkamers (met de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer terug te brengen) en de onderhoudsvriendelijke tuin maken dit een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen. De keuken en badkamer zijn misschien niet de allernieuwste, maar ze zijn keurig onderhouden en bieden een verzorgde basis waar je direct mee vooruit kunt.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont op korte afstand van het prachtige natuurgebied Dongevallei, terwijl scholen, winkels, speelgelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen allemaal op loopafstand liggen. Zo combineer je het gemak van de stad met de rust van een groene woonomgeving.

Kortom: een verrassend ruime, keurig onderhouden woning op een rustige en kindvriendelijke locatie waar je je vanaf het eerste moment welkom voelt.

Algemeen:

- Keurig onderhouden en verzorgde woning
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordoosten
- Energielabel A
- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- Houten kozijnen met dubbele beglazing (grotendeels HR++)
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Scholen, winkels, natuur en uitvalswegen op korte afstand







## Woonkamer

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe heerlijk ruim deze woonkamer van circa 35 m<sup>2</sup> aanvoelt. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde baadt de ruimte de hele dag in prettig daglicht. Wordt de zon nét iets te enthousiast? Dan biedt het zonnescherm aan de voorzijde een praktische oplossing.

De indeling biedt volop mogelijkheden. Aan de voorzijde creëer je met gemak een gezellige zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen, terwijl aan de achterzijde alle ruimte is voor een royale eettafel. Natuurlijk kun je dit ook precies andersom indelen, zoals op de foto's van de woning te zien is.

Via een deur in het midden van de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Achter een tweede deur bevindt zich de praktische voorraadkast onder de trap.

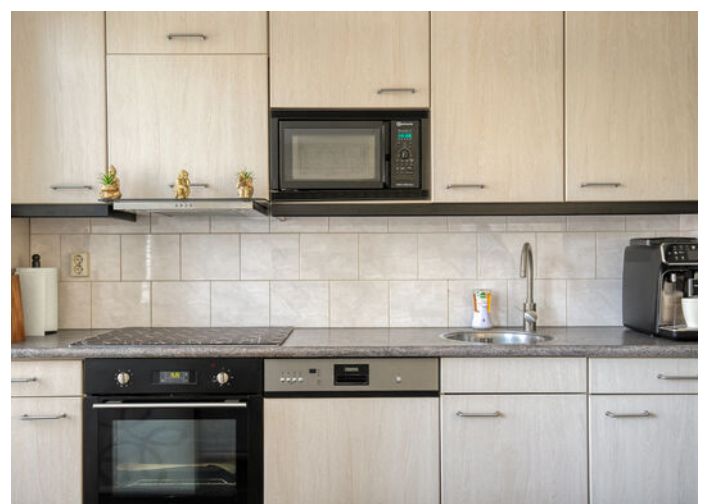




## Keuken

Aan de achterzijde van de woning ligt de keuken. De rechte keukenopstelling biedt volop werk- en kastruimte, waardoor koken hier prettig en overzichtelijk blijft. Je beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, vaatwasser, oven, magnetron, afzuigkap en een koelkast uit 2024.

Via de achterdeur loop je zo de tuin in. Op mooie dagen serveer je moeiteloos een ontbijt, lunch of diner buiten.





## Badkamer

De geheel betegelde badkamer is praktisch ingericht en van alle gemakken voorzien. Je beschikt over een ligbad met mengkraan, een douchecabine met thermostaatkraan, een tweede toilet en een wastafelmeubel met mengkraan. Dankzij het raam valt er daglicht naar binnen en heb je natuurlijke ventilatie.

## Slaapkamers

Aan de achterzijde ligt de royale slaapkamer van circa 20 m<sup>2</sup>. Oorspronkelijk waren dit twee afzonderlijke kamers, maar door deze samen te voegen is een heerlijke master bedroom ontstaan.

De tweede slaapkamer van circa 10 m<sup>2</sup> ligt aan de voorzijde van de woning en is perfect als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.



## Tweede verdieping

Op de ruime voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur én volop praktische bergruimte.

De derde slaapkamer is dankzij het Velux-dakraam heerlijk licht. Of je hier nu een slaapkamer of hobbyruimte van maakt: het is een veelzijdige verdieping waar je alle kanten mee op kunt.





## Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noordoosten en is aangelegd met sierbestrating en kunstgras. Hier geniet je van veel privacy en heb je alle ruimte om lekker buiten te zitten.

Met een diepte van circa acht meter is er volop plaats voor meerdere zitjes. Dankzij de ligging op het noordoosten kies je gedurende de dag eenvoudig voor een plekje in de zon of juist in de schaduw.

De houten erfafscheidingen zijn aan twee zijden recent vernieuwd. Daarnaast zijn zowel de voor- als achtergevel voorzien van een buitenkraan. Via de achterom bereik je de poortdoorgang.

De stenen berging bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ideaal om fietsen veilig te stallen.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
12345	Huisnummer	Sectie	AG
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2223
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Beboewing		

Voor een eventueel uitbreuk, geldend op 22 juni 2025  
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan de uitbreuk 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.



## Ligging

Voor gezinnen is dit een heerlijke plek om te wonen. De rustige woonwijk Leeuwerik staat bekend om haar kindvriendelijke karakter en direct achter de woning ligt een groot speelveld waar kinderen zich eindeloos kunnen vermaken.

Basisschool Meander en winkelcentrum De Vallei liggen op loopafstand. Daarnaast bevinden NS-station Reeshof, diverse bushaltes en winkelcentrum De Heyhoef zich op korte afstand.



# Begane grond



# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- Plafondlampen	X		
- Lamp keuken en grote slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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.

## **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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. 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.

## **9. 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.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen o.a. de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning (overdrachtsbelasting (2%)). Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak van de leveringsakte en 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.



**Marian Kemink**  
Makelaardij

*De Makelaar met Hart voor uw Huis*

Tel: 013-5704491  
Mobiel: 06-51847919  
info@mariankemink.nl  
www.mariankemink.nl