



TILBURG
Muntendamstraat 30

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 402 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 114 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 150 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 1996



Inleiding

Een ruime gezinswoning op een heerlijke, rustige locatie! In een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer staat deze goed onderhouden tussenwoning met een verrassend ruime indeling, drie slaapkamers, een dakkapel op de 1e verdieping en een zonnige achtertuin op het oosten. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd, waaronder de luxe keuken, en biedt daarnaast volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak verder te moderniseren. Een ideale woning voor starters/gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving.

De Muntendamstraat is een rustig opgezette straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, waardoor je hier heerlijk rustig woont. Er is volop parkeergelegenheid in de directe omgeving en via de Bijsterveldenlaan zijn de belangrijkste uitvalswegen snel bereikbaar. Daarnaast bevinden scholen, winkels, sportvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen zich allemaal op korte afstand.

Vraagprijs € 410.000,-- k.k.



Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De ruime hal beschikt over de meterkast, garderobe en een nette toiletruimte. Het toilet is modern afgewerkt, deels betegeld en voorzien van een staand closet en fonteintje.





Vanuit de hal kom je in de woonkamer, waarbij je direct uitkijkt op de stijlvolle keuken. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer, strak gestucte wanden en een verzorgd plafond met schuurwerk.

Keuken:

De keuken is enkele jaren geleden volledig vernieuwd (2019) en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met veel werk- en bergruimte. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort dankzij de complete Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser op comfortabele werkhoogte, koel-/vriescombinatie en oven(2024).





Woonkamer/Eetkamer:
Centraal in de woning bevindt zich de royale eethoek, waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Halverwege de woonkamer bevinden zich de trapopgang en een praktische trapkast. Aan de achterzijde ligt de sfeervolle zithoek, die dankzij de ligging aan de tuin een heerlijk vrij gevoel geeft. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen gedurende de hele dag voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht.







Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een 2-persoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij de aanwezige dakkapel is deze kamer extra ruim en licht. De kamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer.



De 2e en 3e slaapkamer liggen aan de voorzijde van de woning en zijn eveneens netjes afgewerkt. Ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.





Badkamer:

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en een ze toilet.

Dankzij het Velux dakraam is natuurlijke ventilatie mogelijk en uiteraard is ook mechanische ventilatie aanwezig.





Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de unit van de mechanische ventilatie.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Zo is het eenvoudig om hier een 4e slaapkamer te realiseren. Door de slimme dakconstructie kan daarnaast extra bergruimte, een inloopkast of een thuiswerkplek worden gecreëerd. Het plaatsen van een extra dakkapel behoort eveneens tot de mogelijkheden, waardoor de gebruiksruimte nog verder toeneemt.



Tuin:

Via de achterdeur stap je de verzorgde achtertuin op het Zuidoosten in. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon of om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating, aangevuld met een border met diverse beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra en de praktische achterom. Daarnaast beschikt de tuin over een buitenkraan, buitenverlichting en een zonnescherm.







Bijzonderheden

- Instapklare en uitstekend onderhouden gezinswoning.
- Luxe, modern uitgevoerde keuken met Siemens-inbouwapparatuur.
- Kunststof voordeur en tuindeur.
- Nette badkamer en nette toiletruimte.
- 3 ruime slaapkamers.
- Dakkapel op de eerste verdieping.
- Mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer.
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
- Verzorgde achtertuin op het Zuidoosten.
- Vrijstaande stenen berging met elektra en achterom.
- Gelegen in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer.
- Scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.
- Oplevering in onderling overleg.

Plattegronden



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

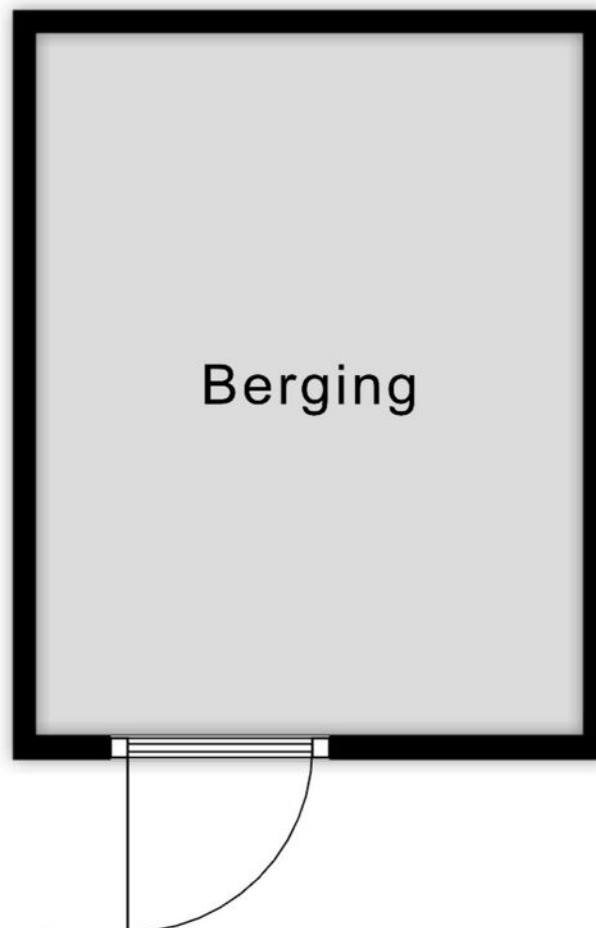
Plattegronden



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

Plattegronden

2.25 m



2.89 m

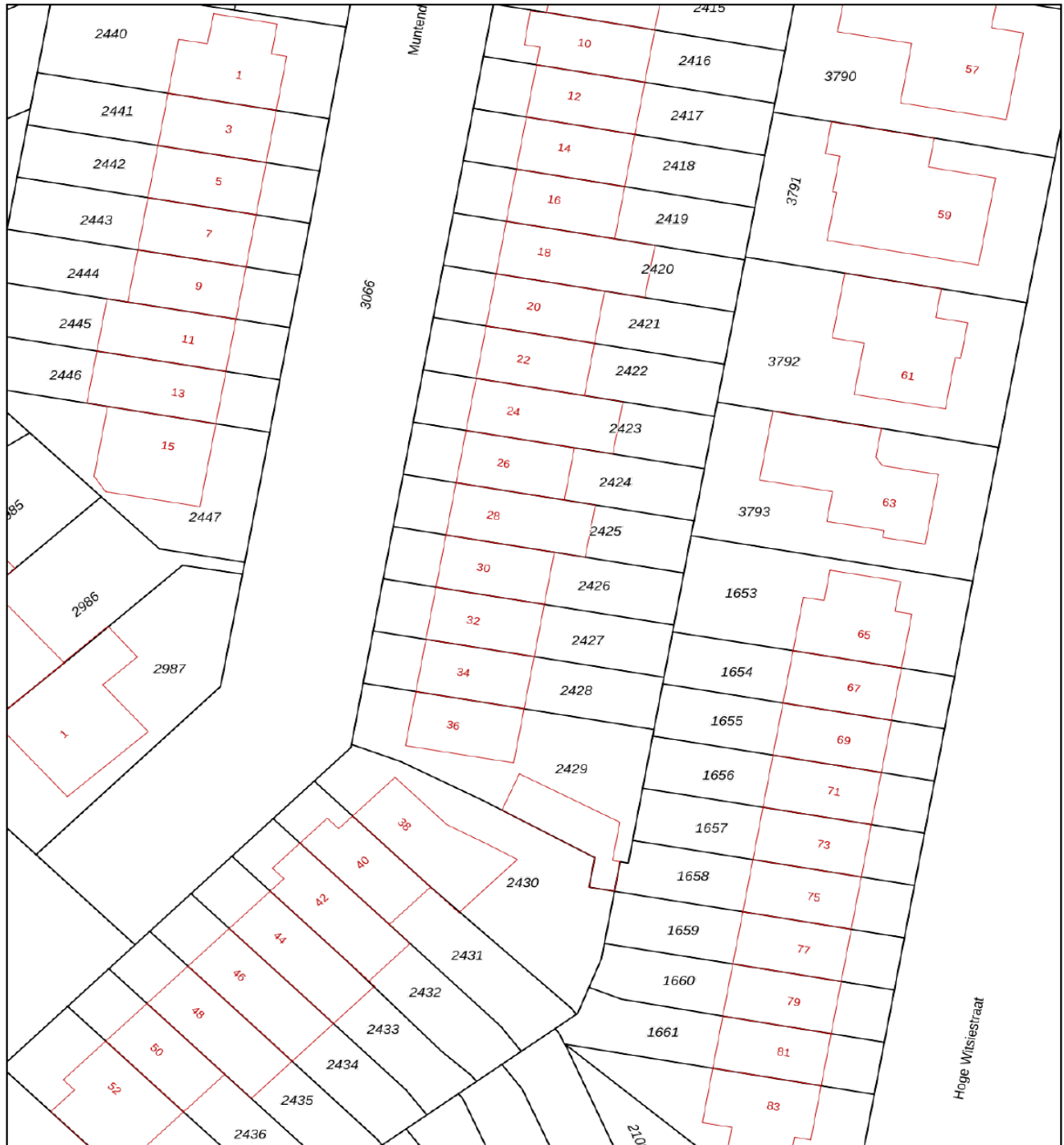
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend


© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Stectie AG</p> <p>Perceel 2426</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
- De dimmer in huiskamer voor boven de eettafel, plafondlamp kamer, plafondlamp hal, plafondlamp toilet blauwe plafondlampen in slaapkamer, lamp zolder	X		
- Dimbare verlichting onder keuken kastjes	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers, kast zolder, boekenkast zolder, kasten schuur, bureau zolder,	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Horren ramen en deur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Glazen plank in het toilet op de begane grond blijft achter	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming voorziening	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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 10 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 de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor 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.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

'Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben'

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.



Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005
tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg

Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

