



Marian Kemink
Makelaardij



MOSTHEUVELSTRAAT 8
TILBURG

VRAAGPRIJS € 600.000 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	153 m ²
Perceeloppervlakte	383 m ²
Inhoud	628 m ³
Bouwjaar	1998
Verwarming	stadsverwarming, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

RUIME WONING MET GROTE TUIN

Ben je op zoek naar een woning waar ruimte, rust en een fijne gezinsomgeving perfect samenkomen? Dan is deze verrassend ruime woning precies zo'n plek waar je je al snel thuis voelt. Vier grote slaapkamers, twee badkamers, een heerlijke diepe achtertuin én een rustige, kindvriendelijke ligging maken dit tot een woning waar het hele gezin volop kan genieten.

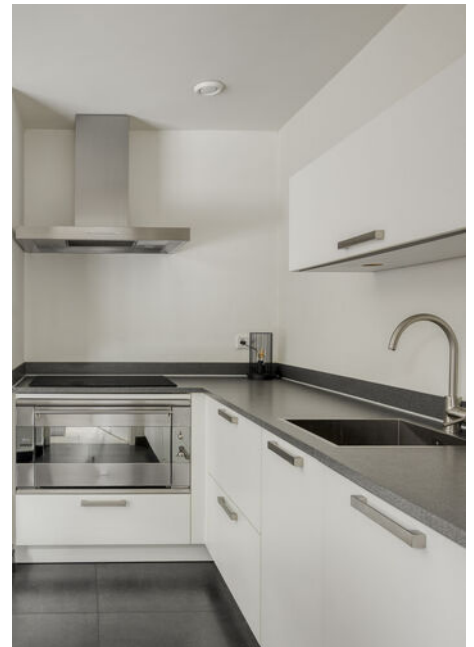
De royale opzet merk je direct zodra je binnenstapt. De woonkamer van circa 45 m² biedt alle ruimte om comfortabel te wonen en ook de vier ruime slaapkamers (ca. 19, 14, 13 en 11 m²) zorgen ervoor dat iedereen zijn eigen plekje heeft. Dankzij de vele grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en hangt er in iedere ruimte een prettige, lichte sfeer.

De woning is bovendien keurig afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds. Op de begane grond ligt een fraaie donkere plavuizenvloer die zorgt voor een rustige en stijlvolle basis. De sanitaire ruimtes zijn netjes onderhouden en bieden alle mogelijkheden om ze in de toekomst helemaal naar jouw eigen smaak te moderniseren.

Ook buiten ontbreekt het je niet aan ruimte. De circa 20 meter diepe achtertuin biedt volop mogelijkheden om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden, terwijl de kinderen alle vrijheid hebben om heerlijk buiten te spelen.

Bijzonderheden van de woning:

- Ruime geschakelde woning met aangebouwde garage
- Royale living met karakteristieke erker en schuifpui
- Glad gestucte wanden en plafonds in de gehele woning
- Moderne keuken in hoekopstelling
- Laminaatvloer op de eerste en tweede verdieping
- Vier ruime slaapkamers (circa 19, 14, 13 en 11 m²)
- Twee badkamers en twee separate toiletruimtes
- Circa 20 meter diepe achtertuin op het oosten met speelse indeling
- Ruime garage voorzien van verwarming en wateraansluiting
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Rustige ligging in een kindvriendelijke woonwijk







Woonkamer

Je komt binnen in een lichte en uitnodigende hal. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trap naar de eerste en tweede verdieping.

De royale woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel waar je gezellig kunt tafelen of uitgebreid kunt borrelen met vrienden en familie. De karakteristieke halfronde erker aan de voorzijde en de grote schuifpui aan de achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de hele dag.

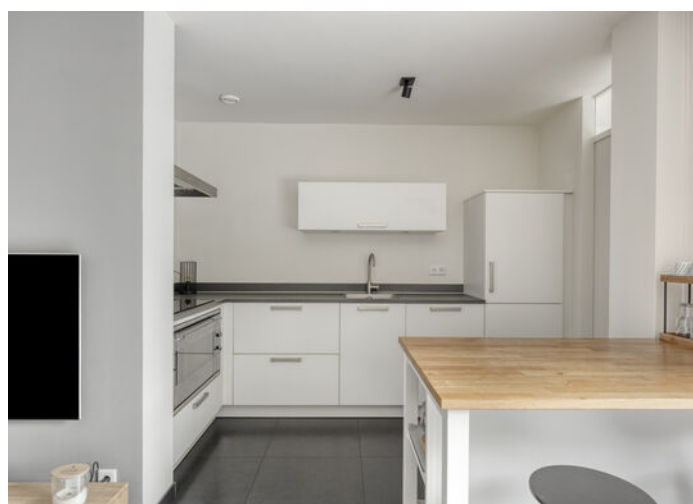
De centraal geplaatste houtkachel brengt tijdens de koudere maanden extra warmte en een gezellige sfeer in huis. Via de schuifpui stap je zo de grote achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.





Keuken en bijkeuken

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken met aansluitend de praktische bijkeuken. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met witte kastfronten en een stijlvol zwart werkblad. Uiteraard is deze voorzien van alle gewenste apparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, oven, koelkast en afzuigkap. Vanuit de keuken loop je door naar de ruime bijkeuken. Hier staat ook de wasapparatuur.





Badkamer

De volledig betegelde badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een douchecabine, een ligbad met thermostaatkraan en een wastafelmeubel met mengkraan.

De separate toiletruimte is eveneens geheel betegeld.

Slaapkamers

De grootste slaapkamer van circa 19 m² ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Daardoor voelt deze kamer bijzonder royaal aan en biedt hij volop mogelijkheden.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer van circa 11 m², eveneens een fijne en volwaardige kamer.



Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping verrast door de hoeveelheid ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers én een tweede badkamer. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en gestucte wanden. Dankzij de hoge nok is bovendien extra bergruimte eenvoudig te realiseren.





Tuin en garage

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij de royale afmetingen van ongeveer 20 bij 9 meter is er voor ieder gezinslid wel een favoriete plek te vinden. De tuin is speels ingedeeld in verschillende gedeelten, waardoor je steeds weer een andere sfeer ervaart. Direct achter de woning ligt een royaal terras en een onderhoudsvriendelijk kunstgrasveld waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Achter in de tuin vind je nog een tweede terras met hiernaast een praktische tuinhuis.

De ruime garage van circa 24 m² is zowel vanuit de tuin via een loopdeur als vanaf de voorzijde via de roldeur bereikbaar







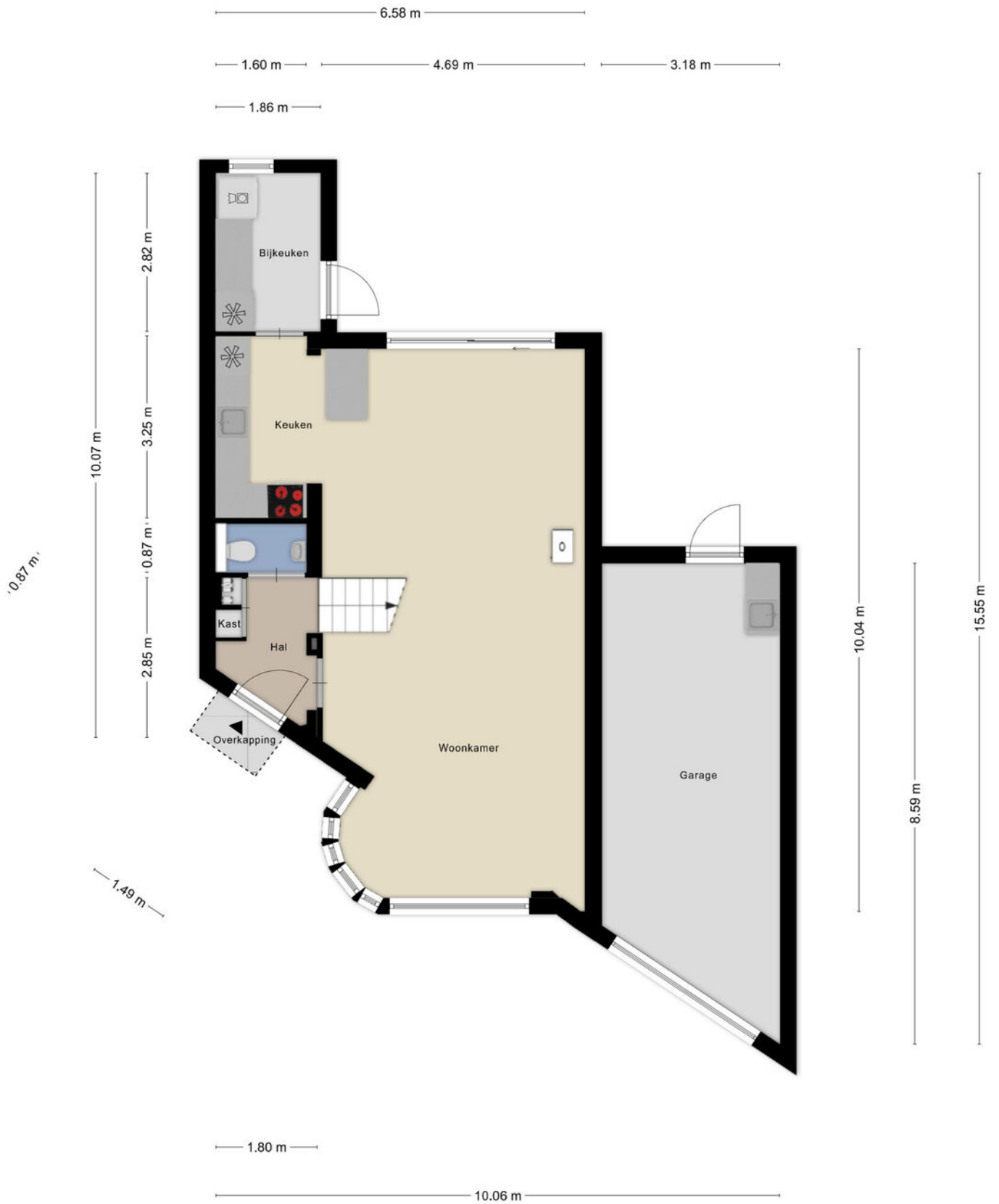
Ligging

Deze woning ligt in een rustige straat in de geliefde en kindvriendelijke wijk Leeuwerik in de Reeshof. Hier woon je in een groene omgeving met de Dongevallei en het natuurgebied langs het Wilhelminakanaal letterlijk om de hoek.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Winkelcentrum De Vallei en winkelcentrum Heyhoef liggen op korte fietsafstand en verschillende basisscholen bevinden zich in de directe omgeving.



Begane grond



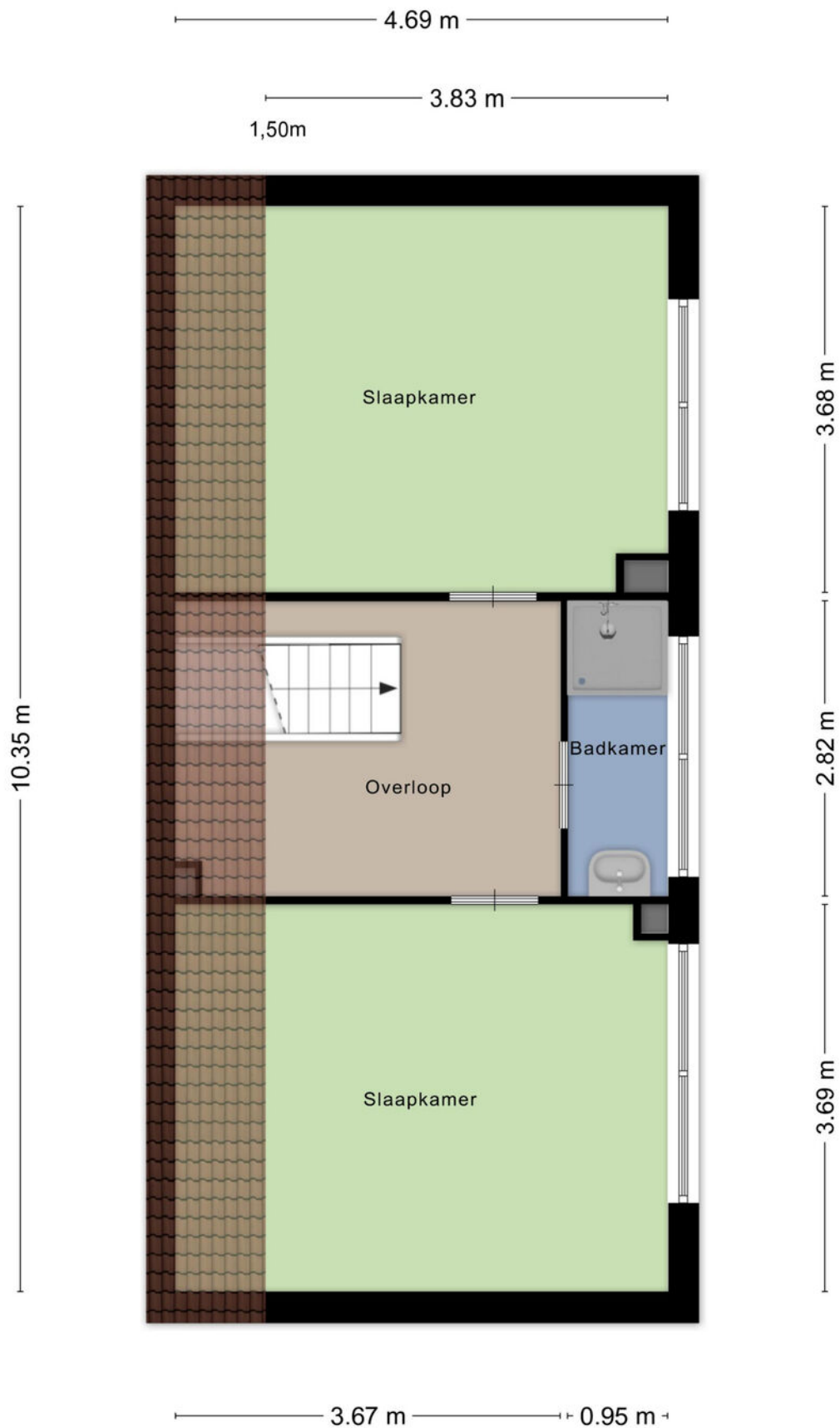
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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