



Marian Kemink
Makelaardij



METSLAWIERSTRAAT 17
TILBURG

VRAAGPRIJS € 389.000 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	5
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Inhoud	374 m ³
Bouwjaar	1999
Verwarming	stadsverwarming,
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

GEMODERNISEERDE WONING

Wanneer je op zoek bent naar een woning die nét even anders is dan alle andere én helemaal is aangepast aan de woonwensen van nu, dan zou dit zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

De bijzondere architectuur geeft deze woning een eigen karakter, terwijl de afgelopen drie jaar vrijwel alles is gemoderniseerd. Denk aan een prachtige pvc-visgraatvloer met vloerverwarming op de begane grond, strak gestucte wanden en plafonds en een stijlvolle, matzwarte keuken die helemaal van deze tijd is.

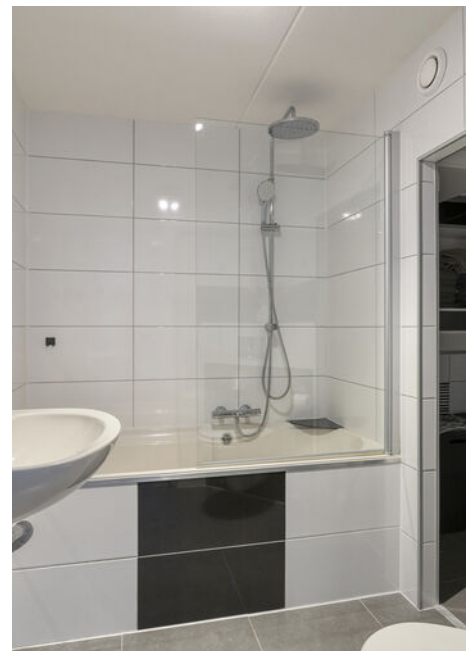
Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers, een moderne badkamer met aangrenzende wasruimte én een verrassende vide met een multifunctionele ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Of je nu droomt van een werkplek, sportruimte of hobbykamer, hier kan het allemaal.

Ook buiten is het heerlijk genieten. Om te ontspannen creëer je in deze ruime tuin moeiteloos diverse relaxplekjes onder de sfeervolle overkapping of op het terras.

Iedere keer wanneer je de Metslawierstraat in rijdt, valt de bijzondere architectuur direct op. De opvallende kapconstructies en de grotendeels met leisteen afgewerkte gevels zorgen voor een uniek straatbeeld dat je nergens anders tegenkomt.

Algemeen:

- In 2023 en 2024 vrijwel volledig gemoderniseerde woning
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en een pvc-visgraatvloer
- Moderne keukeninrichting (2024)
- Badkamer met aangrenzende wasruimte
- Drie slaapkamers en een multifunctionele kamer
- Diepe achtertuin met een sfeervolle overkapping
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Rolluiken op begane grond
- Mechanische ventilatie-unit vernieuwd in 2026
- Stadsverwarming







Woonkamer

Dankzij de grote ramen en het uitzicht op de tuin voelt de zitkamer heerlijk licht aan, terwijl je tegelijkertijd volop geniet van privacy. Het is een fijne plek om na een drukke dag samen neer te ploffen en tot rust te komen.

Vanuit de zitkamer loop je door naar de keuken, die in open verbinding staat met de gezellige eetkamer aan de voorzijde. Beide ruimtes lopen mooi in elkaar over, waardoor een fijne leefruimte ontstaat waar koken, tafelen en samenzijn vanzelf samenkomen.

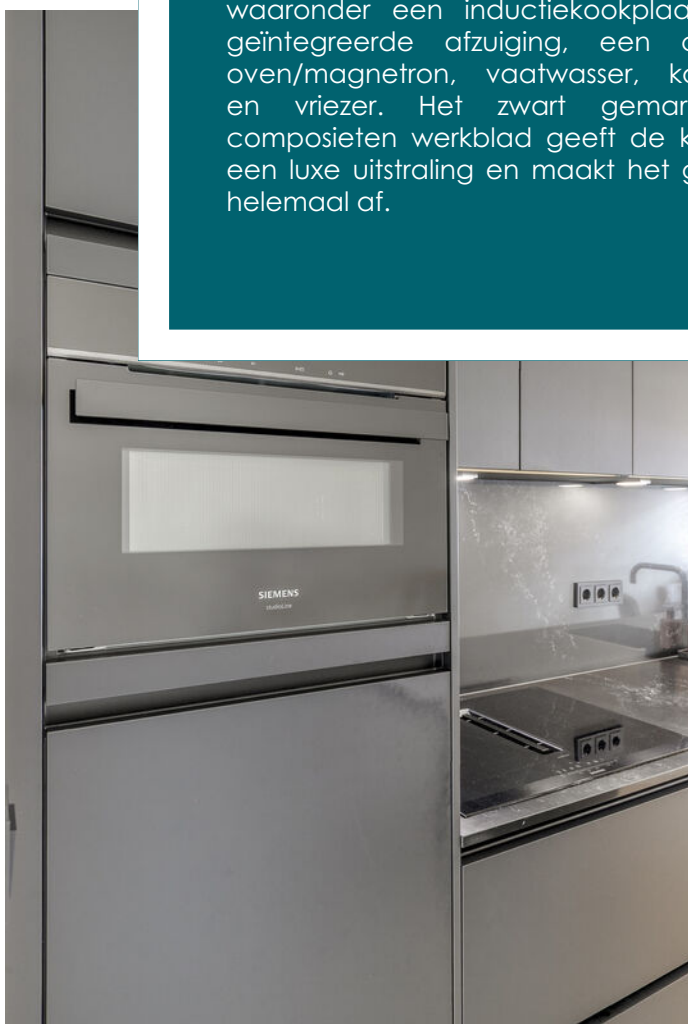
De woonkamer, eetkamer, keuken én hal zijn afgewerkt met een fraaie pvc-visgraatvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De strak gestucte wanden en plafonds geven het geheel een rustige, eigentijdse uitstraling die perfect aansluit bij de stijlvolle afwerking van de woning.





Keuken

De keukeninrichting is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een stijlvolle matzwarte keukenopstelling voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Het zwart gemarmerde composieten werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling en maakt het geheel helemaal af.





Badkamer

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle zwart-wit kleurstelling en ingericht met een ligbad/douchecombinatie, een wastafelmeubel, een designradiator en een zwevend toilet.

De badkamer staat in open verbinding met de praktische wasruimte.

Slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde is met circa 13 m² heerlijk ruim. Dankzij de bijzondere hoogte en de unieke kapconstructie is hier een sfeervolle vide gerealiseerd. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn circa 10 en 7 m² groot. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met spachtelputz wanden en voorzien van een moderne laminaatvloer.



Tweede verdieping

Via een vaste trap vanuit de grootste slaapkamer bereik je de tweede verdieping. Door de open kapconstructie is hier een verrassend ruime multifunctionele ruimte van circa 14 m² ontstaan. Momenteel wordt deze gebruikt als sportruimte, maar ook een thuiswerkplek of hobbyruimte behoort natuurlijk tot de mogelijkheden.





Tuin

Ook de achtertuin is de afgelopen jaren fraai gemoderniseerd. De combinatie van sierbestrating, kunstgras en de volledig vernieuwde houten erfafscheidingen zorgt voor een verzorgde en onderhoudsvriendelijke buitenruimte.

Achter in de tuin nodigt de sfeervolle overkapping uit om al vroeg in het voorjaar van het buitenleven te genieten. Er is volop ruimte voor een comfortabele loungeset, een gezellige eettafel én een speelplek voor de kinderen. Dankzij de ligging op het noordwesten vind je hier op ieder moment van de dag wel een fijn plekje in de zon of juist in de schaduw.

Een houten berging achter de overkapping is ideaal voor de opslag van fietsen en tuinspullen.







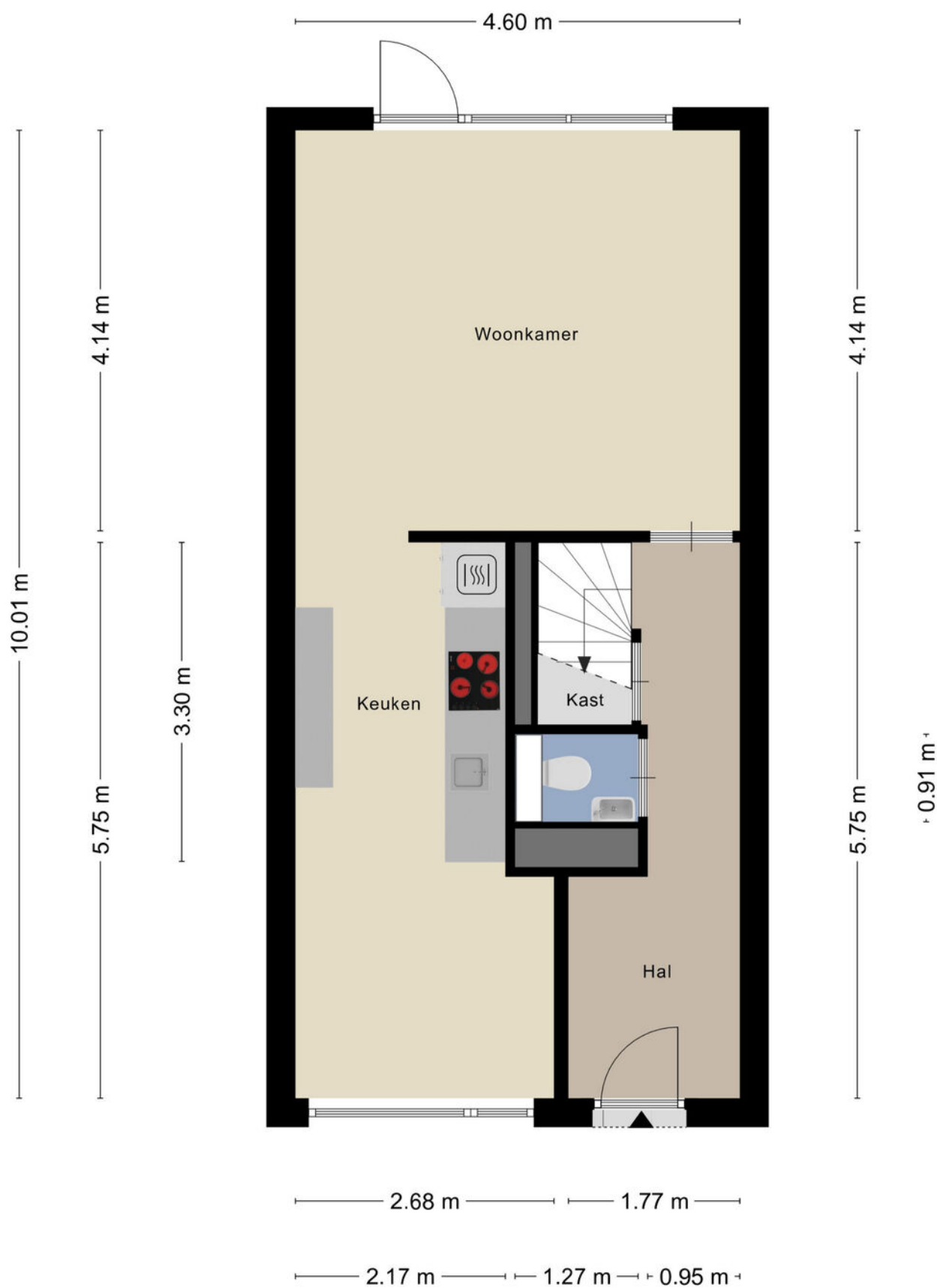
Ligging

De woning ligt in de geliefde woonwijk Leeuwerik vlakbij natuurgebied de Dongevallei. Basisschool Meander ligt op loopafstand en ook andere basis- en middelbare scholen zijn eenvoudig met de fiets bereikbaar.

Dankzij de gunstige ligging ben je snel onderweg richting Breda of Eindhoven. Winkelcentrum De Vallei en winkelcentrum De Heyhoef en NS-station Reeshof liggen in de nabijheid.

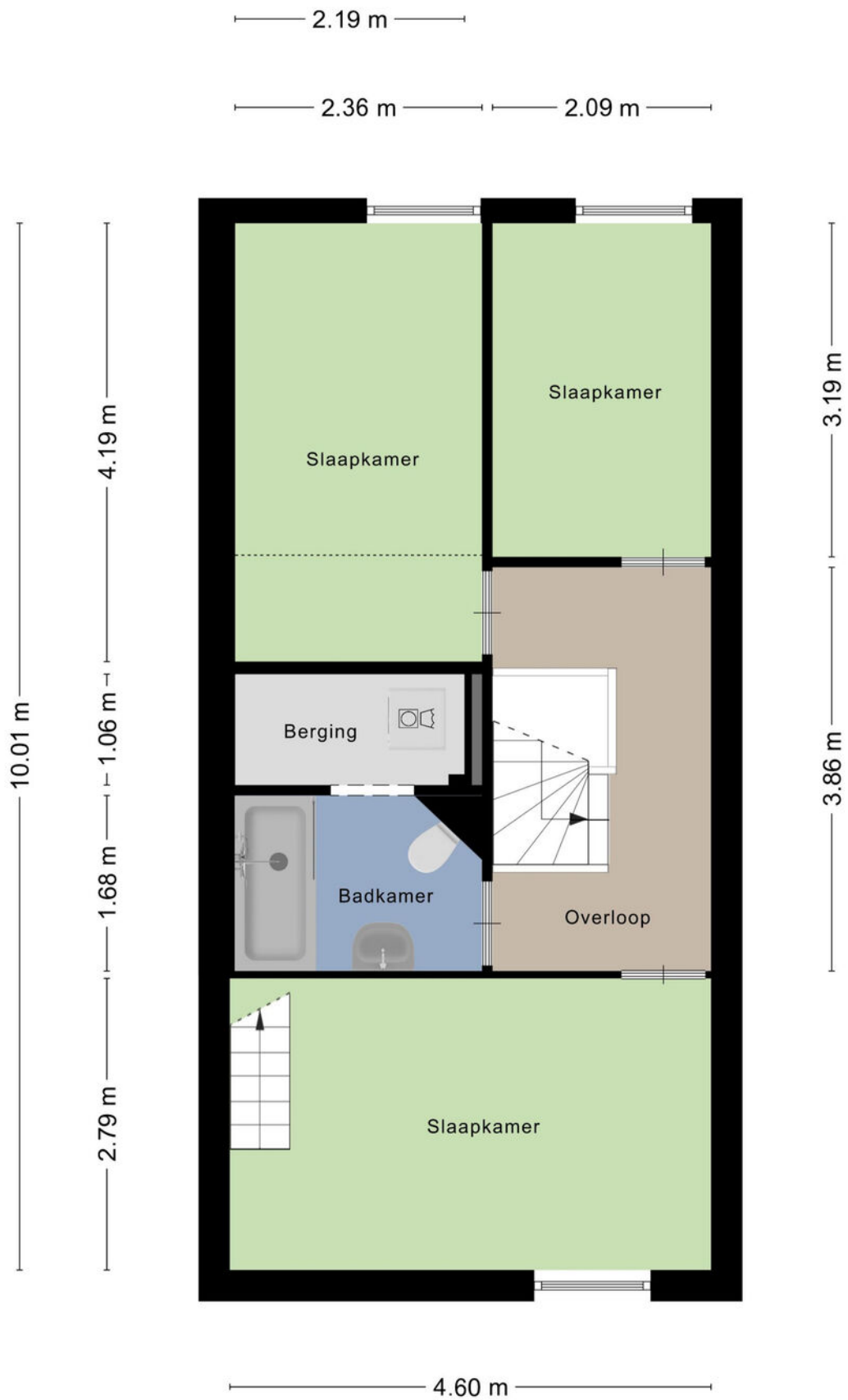


Begane grond

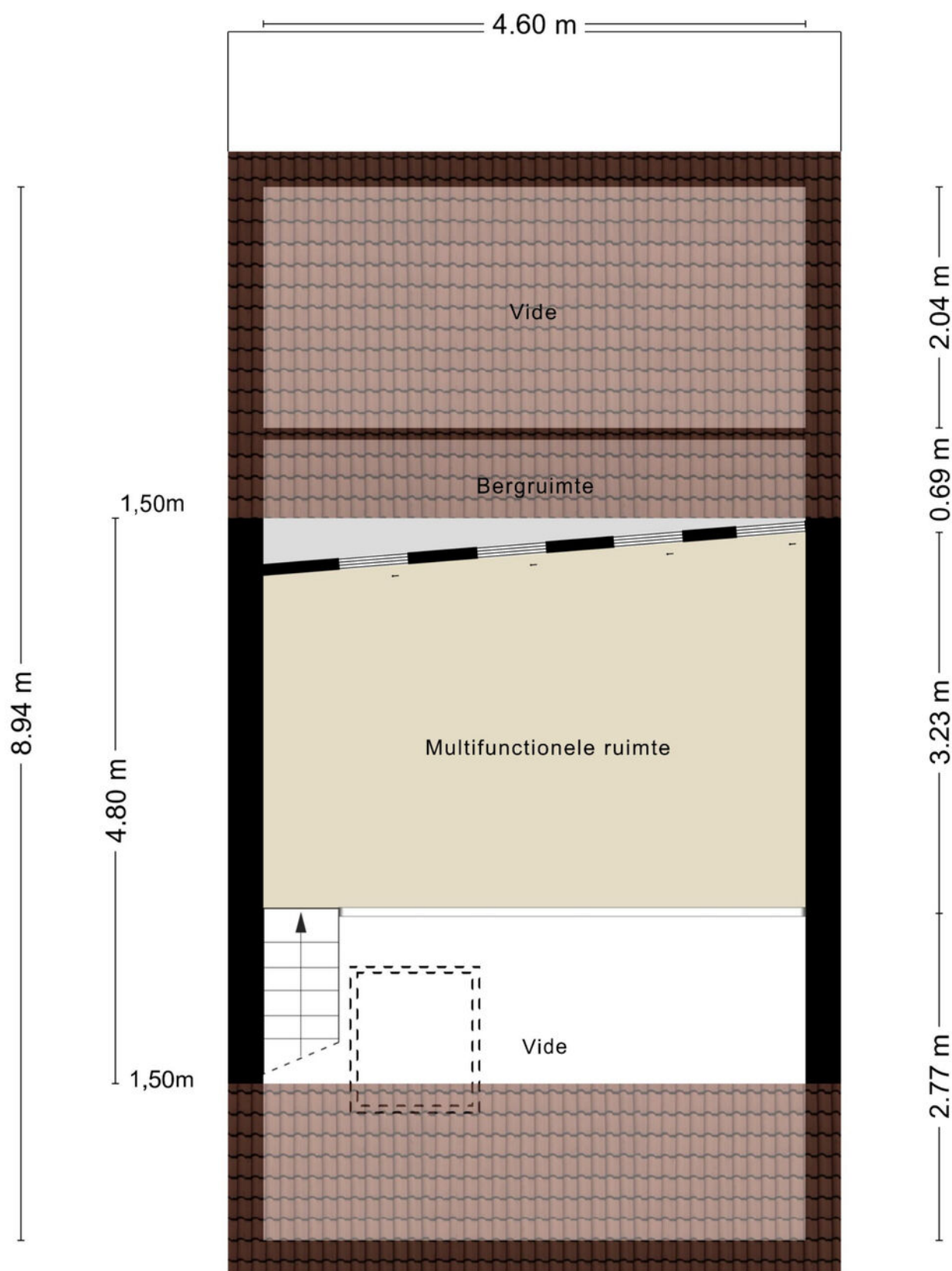


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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