



Merkelbeekstraat 18 Tilburg

Vraagprijs € 450.000 K.K.

Ben je op zoek naar een ruime, uitgebouwde en goed onderhouden hoekwoning in De Reeshof? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Merkelbeekstraat 18**

Gelegen in een rustige straat met een vriendelijke opzet en een gezellige jaren '30 uitstraling, staat deze ruime en uitgebouwde hoekwoning. De woning is keurig onderhouden en biedt met drie slaapkamers, een royale uitgebouwde woonkamer en een ruime open zolder volop mogelijkheden. Zo kun je hier niet alleen comfortabel wonen, maar ook eenvoudig een vierde kamer realiseren. En dan hebben we de fijne tuin nog niet eens genoemd!

Met een woonoppervlakte van circa 120 m², een perceel van 166 m² en een inhoud van circa 345 m³ is er hier aan ruimte in ieder geval geen gebrek. Kom je binnenkort zelf kijken?

Algemeen

Deze woning is door de jaren heen keurig onderhouden en op verschillende punten vernieuwd. Zo is in 2021 niet alleen de keuken vernieuwd, maar is ook de badkamer aangepakt. In datzelfde jaar is de hal verlengd, waardoor er een ruimere en prettigere woonkeuken is ontstaan. Een fijne verbetering, want hierdoor is er op de begane grond nog meer ruimte ontstaan om te leven, koken en samen te komen.

Ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid zijn er de nodige verbeteringen doorgevoerd. In 2022 is de woning in de keuken en op de verdieping voorzien van HR++ beglazing. In 2024 is daarnaast airconditioning in de woonkamer geplaatst, waardoor je ook tijdens warme dagen het binnenklimaat aangenaam kunt houden.

Op het dak liggen negen zonnepanelen: vier aan de voorzijde en vijf aan de achterzijde van de woning. Deze zijn voorzien van micro-omvormers. Daarnaast is de woning rondom voorzien van rolluiken.

Met haar royale uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers, ruime open zolder en fijne achtertuin biedt deze hoekwoning een comfortabele basis met volop mogelijkheden. De keuken is geheel vernieuwd en verder is de woning netjes onderhouden en door de verschillende verbeteringen in de afgelopen jaren voorzien van een aantal prettige extra's. Daarbij woon je hier op een fijne locatie, met scholen, winkels en het kanaal in de nabijheid.

Kortom: een ruime hoekwoning met een fijne basis, veel leefruimte en mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin bereiken we de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de toegang tot het leefgedeelte. Door de verlenging van de hal is hier een fijne en ruim opgezette woonkeuken ontstaan.

Aan de voorzijde vind je de keuken in een praktische hoekopstelling. Deze is in 2021 vernieuwd en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, diepvries, hete lucht oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Er is volop ruimte om tijdens het koken gezellig aan de voorzijde van de woning te verblijven.

Zullen we verder lopen?

Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer. Deze ruimte is uitgebouwd, waardoor een heerlijk ruime leefruimte is ontstaan. De laminaatvloer met vloerverwarming zorgt voor een comfortabele basis, terwijl de stucwerkwanden en het stucwerk plafond voor een verzorgde uitstraling zorgen. Via de openslaande tuindeuren staat de woonkamer bovendien direct in verbinding met de achtertuin.

Centraal in de woning bevindt zich het portaal. Hier vind je de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Tijd om naar boven te gaan. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking. De ouderslaapkamer heeft voldoende ruimte voor een kastenwand, waardoor je hier lekker wat spullen uit het zicht kunt opbergen.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens netjes afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wanden. Drie slaapkamers dus, allemaal met hun eigen mogelijkheden.

De badkamer is in 2021 vernieuwd en compleet ingericht met een wastafelmeubel, inloopdouche en toilet. Of je nu snel wilt opfrissen of juist uitgebreid wilt ontspannen: het kan hier allebei.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier wacht een verrassend ruime open zolder op je.

De ruimte is momenteel nog open, maar biedt alle mogelijkheden om een extra kamer te realiseren. Een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte? Aan jou de keuze. Er is een Velux dakraam aanwezig en ook de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden zich hier.

Tuin

Via de openslaande tuindeuren stap je vanuit de woonkamer zo de achtertuin in. De groene tuin is aangelegd met grasgazon en biedt verschillende mogelijkheden om een fijne plek in de buitenlucht te creëren.

Achter in de tuin staat een houten berging met electra. Ook is er zonwering aanwezig en beschik je over een achterom. Handig voor de fietsen, tuinspullen en alles wat je liever niet binnen bewaart.

Bijzonderheden

- Ruime en goed onderhouden uitgebouwde hoekwoning;
- Royale woonkamer met openslaande tuindeuren en vloerverwarming;
- Drie slaapkamers én een ruime zolder met mogelijkheid voor een vierde kamer;
- In 2021 vernieuwde keuken en badkamer;
- Negen zonnepanelen met micro-omvormers en HR++ beglazing;
- Airconditioning in de woonkamer en op de 1e verdieping, geplaatst in 2024;
- Fijne achtertuin met berging en achterom.

Kom je binnenkort kijken?

Ruimte, comfort en mogelijkheden komen hier op een fijne manier samen. Je hebt een royale woonkamer, drie slaapkamers, een extra zolderverdieping én een tuin waar je heerlijk naar buiten kunt. Daarbij zijn er de afgelopen jaren verschillende verbeteringen doorgevoerd, waardoor je hier een mooie basis hebt om verder jouw eigen thuis van te maken.

Zie jij jezelf hier al wonen? Dan wordt het wat ons betreft tijd om de voordeur eens voor je open te zetten. Kom kijken, loop rond en ontdek zelf hoeveel ruimte deze hoekwoning te bieden heeft.



Energie label **A**





Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	Ca. 120 m ²
Perceeloppervlakte	166 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 38 m ²
Inhoud	Ca. 423 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3







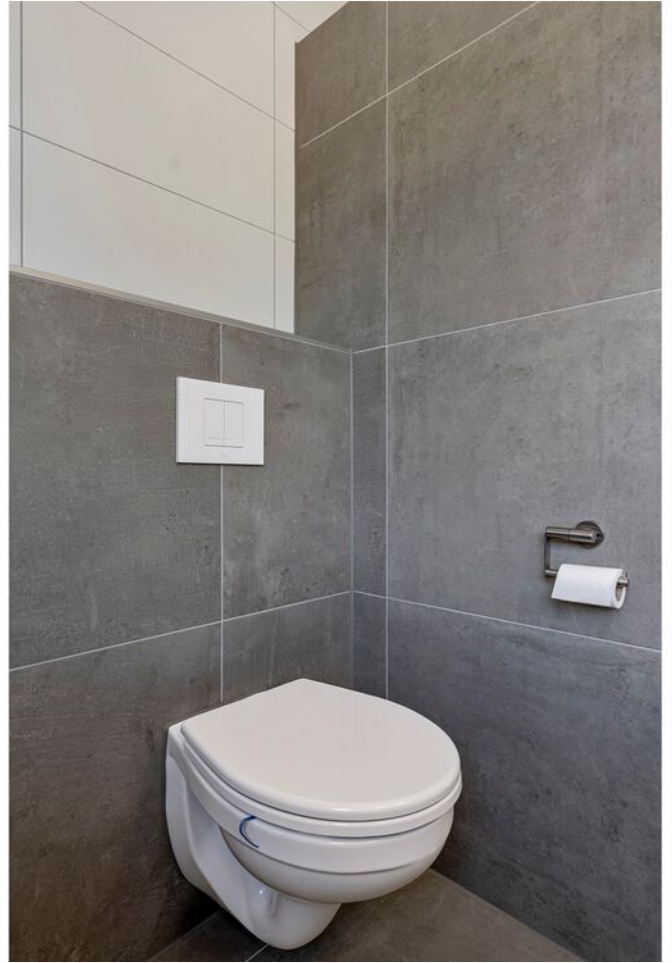






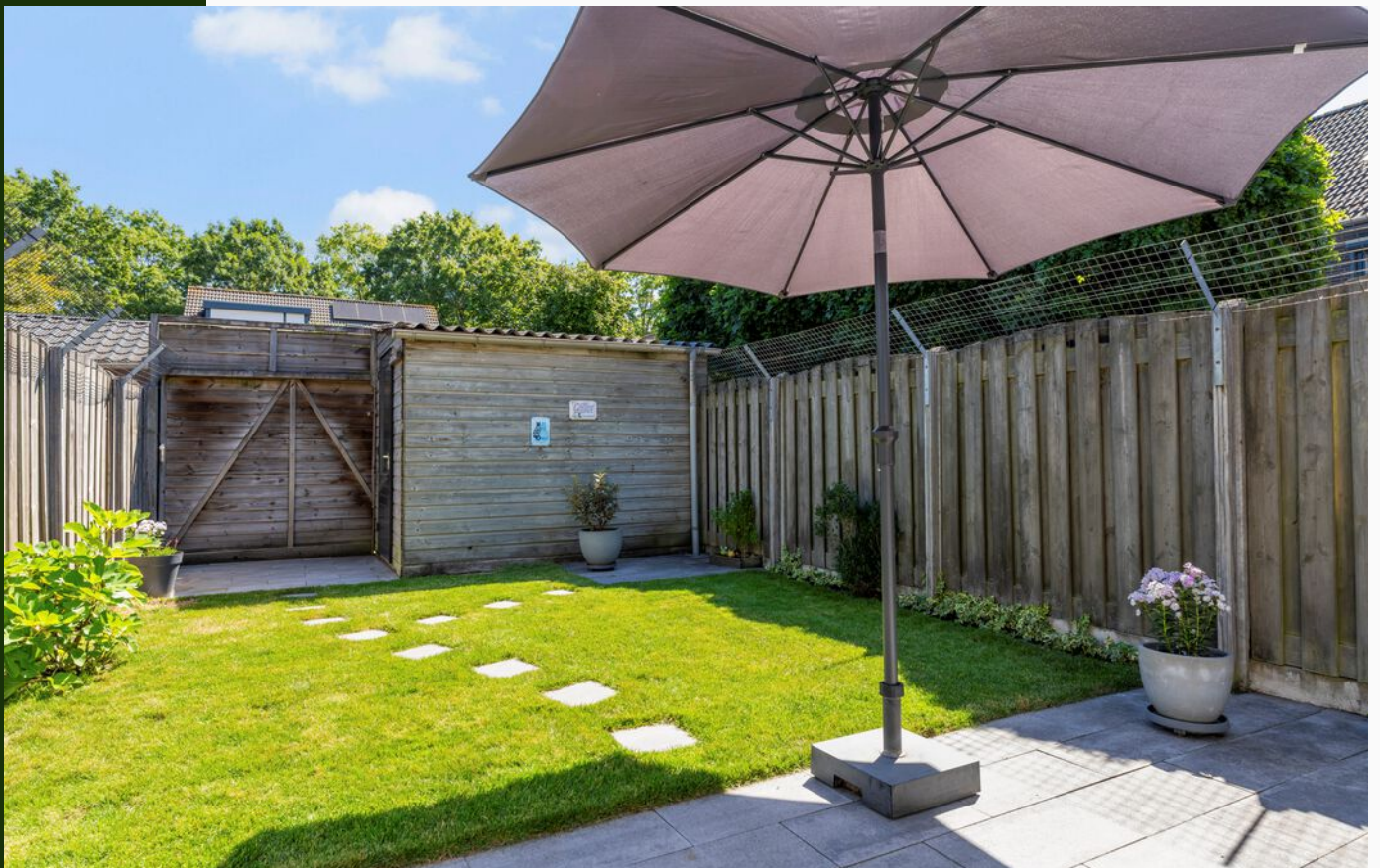
















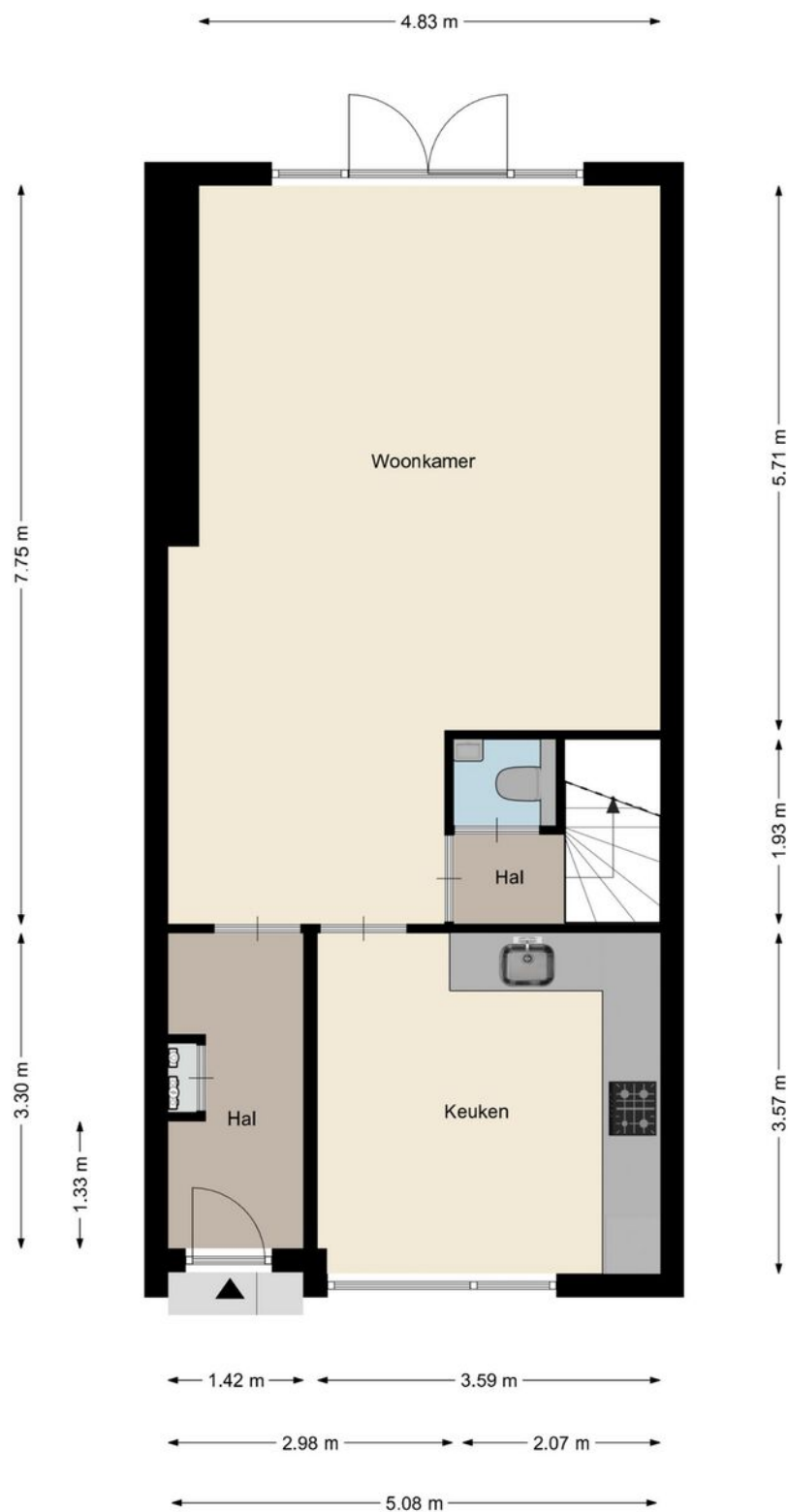


Plattegrond



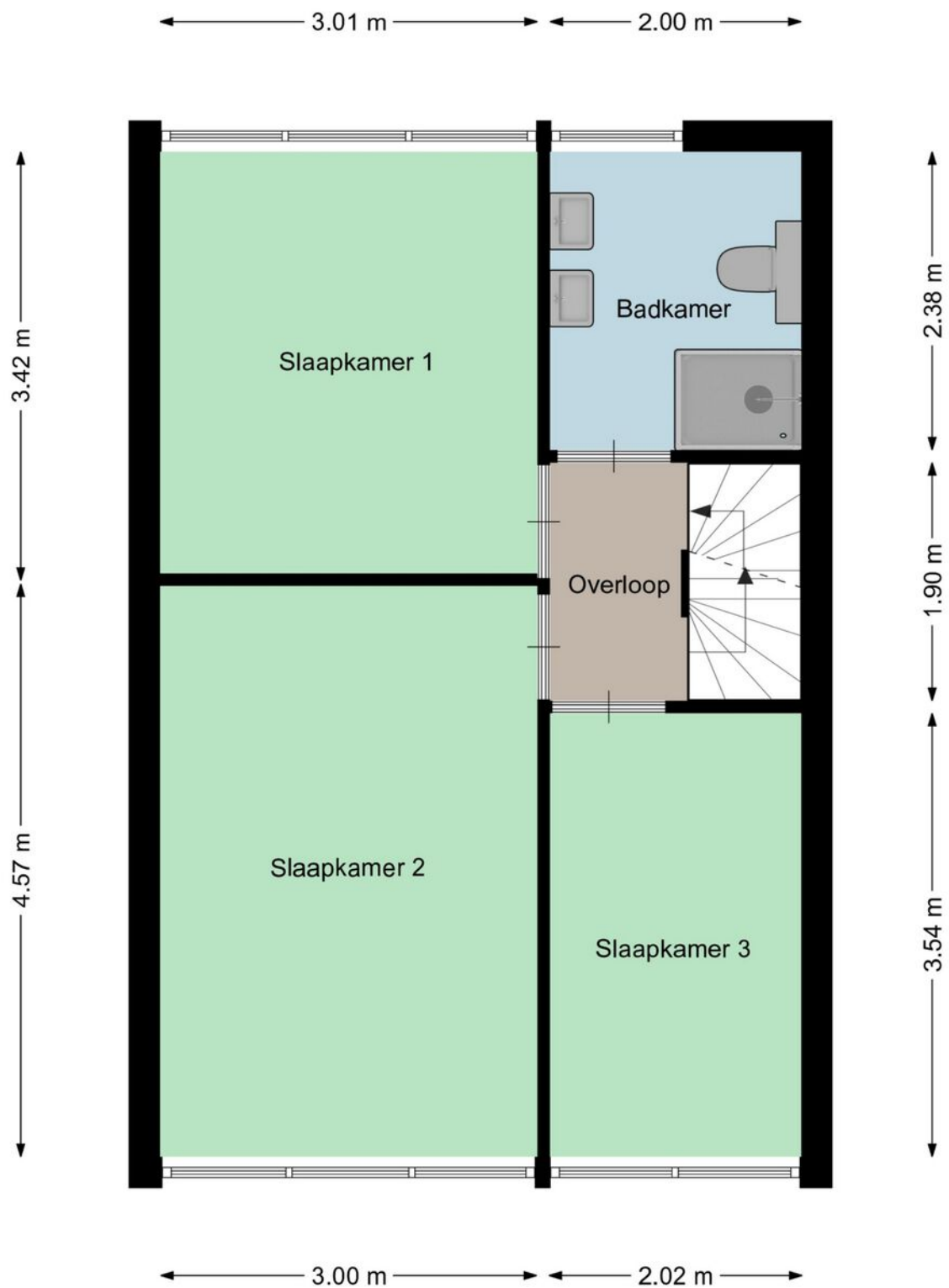
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



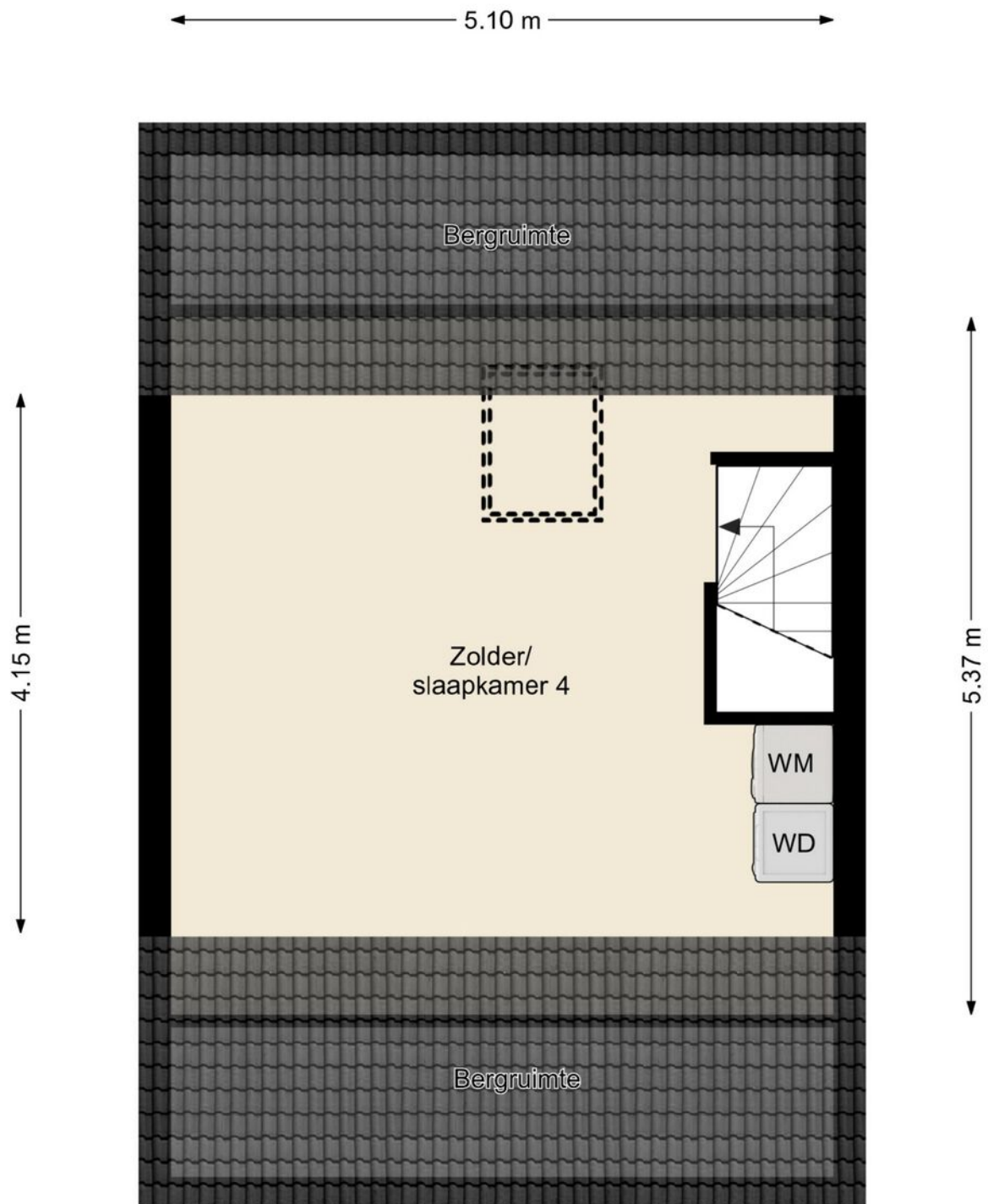
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AG

Perceel 3238

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.

kadaster

The image consists of two maps of a residential area in Breda, The Netherlands. The top map is a street map showing a network of roads, a canal, and a green house icon at the intersection of Hoge Witsiestraat and Bijserveldenaan. The bottom map is a detailed house number map of the same area, showing individual houses and their numbers. A green house icon is placed on the house at the intersection of Hoge Witsiestraat and Bijserveldenaan.

Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg

Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.

Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling

Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.

Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in Lochal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.

Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden 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 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 een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn 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 verkopend 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 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 verkopend 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 zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop 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.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar