

Instapklaar!!

TILBURG, Minnertsgastraat 7

Vraagprijs € 579.000,- k.k.

PEETERS BOUCKAERT MAKELAARS

BRAM MARK

013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1998
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	548 m^3
Woonoppervlakte:	137 m^2
Perceeloppervlakte:	242 m^2
Overige inpandige ruimte:	14 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	19 m^2
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dubbel glas, volledig geisoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Bij Minnertsgastraat 7 klopt het totaalplaatje gewoon verdraaid goed.

Met 137 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een eigen oprit en energielabel A heb je hier sowieso al een fijne basis.

Maar daar blijft het niet bij. De woning is uitgebouwd, keurig afgewerkt en instapklaar, de badkamer en het toilet zijn recent in 2024 vernieuwd en de keuken verkeert in een perfecte staat.

Extra fijn is de ruimte die is gecreëerd in de verbouwing van de garage naar een berging en een aparte ruimte voor evt. werken, studeren, spelen of hobbyen zonder dat de eettafel daarvoor hoeft te worden opgeofferd. De berging bereik je gewoon van binnenuit.

En buiten? Ook goed geregeld. Een sfeervol aangelegde tuin op het westen én een royale overkapping. Dus na het werk nog lekker de zon in en als het Nederlandse weer zich ermee bemoeit, schuif je gewoon een paar meter op.

Is dit de enige tweekapper die momenteel in de Reeshof te koop staat? Zeker niet.

Maar voor € 579.000 k.k. is het er wél eentje waarbij je opvallend weinig concessies hoeft te doen, waar niet één ding goed is, maar gewoon alles klopt!

LOCATIE:
De woning ligt in tuindorp De Kievit, een groen- en waterrijk wijkdeel van de Reeshof met een ligging in de directe nabijheid van het Wilhelminakanaal. In de buurt zijn meerdere speelgelegenheden en de boodschappen doe je op 5 autominuten afstand in winkelcentrum Dalempromenade of winkelcentrum Heyhoef. Diverse basisscholen zijn op loop- en fietsafstand, sportvoorzieningen te over en zelfs een station kunnen we bieden in de Reeshof. Toch met de auto op pad? Uitvalswegen naar het centrum van Tilburg en andere steden zijn er op slechts enkele minuten.

KENMERKEN:
- De woning is gebouwd in 1998.
- De woonoppervlakte bedraagt 137 m^2 (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning is 548 m^3 (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 242 m^2.
- Verwarming en warm water worden geleverd door de centrale voorziening van de stadsverwarming.
- De woning is volledig geïsoleerd en v.v. dubbel glas.
- Het energielabel is een A label en is geldig tot 18 augustus 2036.

INDELING:
BEGANE GROND:
Via de oprit aan de zijkant van de woning is de entree te bereiken en is er daarnaast een directe toegang tot de ook inpandig te bereiken berging.

In de ontvangsthal is de meterkast geplaatst, is een garderobe en de hal geeft toegang tot de woonkamer.

De L-vormige woonkamer van ca. 40 m^2 is afgewerkt met een recent geschuurde/gelakte eiken lamelparketvloer, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafond.

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en deze is v.v. een luxe U-opstelling, afgewerkt met een in 2021 vernieuwd composiet aanrechtblad en v.v. inductie kookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast, combi-oven met warmhoudlade (2021) en Quooker.

Vanuit de achterzijde van de woonkamer is de aangebouwde tuinkamer te bereiken. Deze multifunctionele ruimte van ook nog eens ruim 14 m^2 is eveneens afgewerkt met de eiken lamelparketvloer, pleisterwerk wanden en hier een schuurwerk plafond. Vanuit de tuinkamer is er toegang tot de inpandige berging en anderzijds tot de achtertuin.

Achtertuin is tevens via openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer te bereiken.

Een tussenhal in de woonkamer geeft via de trapopgang toegang tot de 1e verdieping. In deze hal is tevens het toilet geplaatst en er is een trapkast onder de trap. Het toilet, in 2024 volledig vernieuwd, is luxe, deels betegeld en v.v. een wandcloset en fonteinmeubel.

1e VERDIEPING:
De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en de eveneens grote badkamer.

De kamers zijn afgewerkt met een recent geplaatste PVC-vloer, pleisterwerk wanden en schuurwerk plafonds en hebben de volgende afmetingen:
kamer 1 aan de voorzijde (b x l) 255 x 353 cm;
kamer 2 aan de voorzijde 277 x 420 cm en
kamer 3 aan de achterzijde 325 x 502 cm.

De luxe en zeer sfeervolle badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en heeft een breed wastafelmeubel, wandcloset en riante inloopdouche met handdouche, regendouche en, om heerlijk te relaxen, een sunshower.

2e VERDIEPING:
Via vaste trap is de speels ingedeelde zolderverdieping met laminaatvloer te bereiken. Deze is ingedeeld in een slaapkamer en een waskamer. Zowel de slaapkamer als de waskamer hebben op maat gemaakte inbouwkasten.In de schuinte van de kap zijn bergingen gemaakt in de knieschotten.

Zowel de slaapkamer als de waskamer hebben een Velux dakvenster.

BUITENLEVEN:
Aan de voorzijde heeft de woning een sfeervol aangelegde, betegelde voortuin met daarin borders met hortensia's en fraaie leibomen. De oprit is ideaal als eigen parkeerplaats te gebruiken en deze geeft zoals aangegeven, toegang tot de woning en de berging.

Aan de achterzijde is aan de woning een riante aluminium gemoffelde overkapping gerealiseerd met geïntegreerde elektrische zonwering. Onder de overkapping is er een open toegang tot de achtertuin. Deze is op het westen gelegen en dus uitermate zonrijk tot in de laat op de zomeravond. De tuin is keurig aangelegd met een terras achter de woning, achter in de tuin en verder een gazon en plantenborders. Aan de tuinkamer is een houten tuinberging gemaakt.

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m^2 niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.




































GOOD
VIBES
ONLY



























































NVM

EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede meetinstructie NEN2580

Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Plattegrond

Minnertsgastraat 7 - Tilburg
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Minnertsgastraat 7 - Tilburg
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

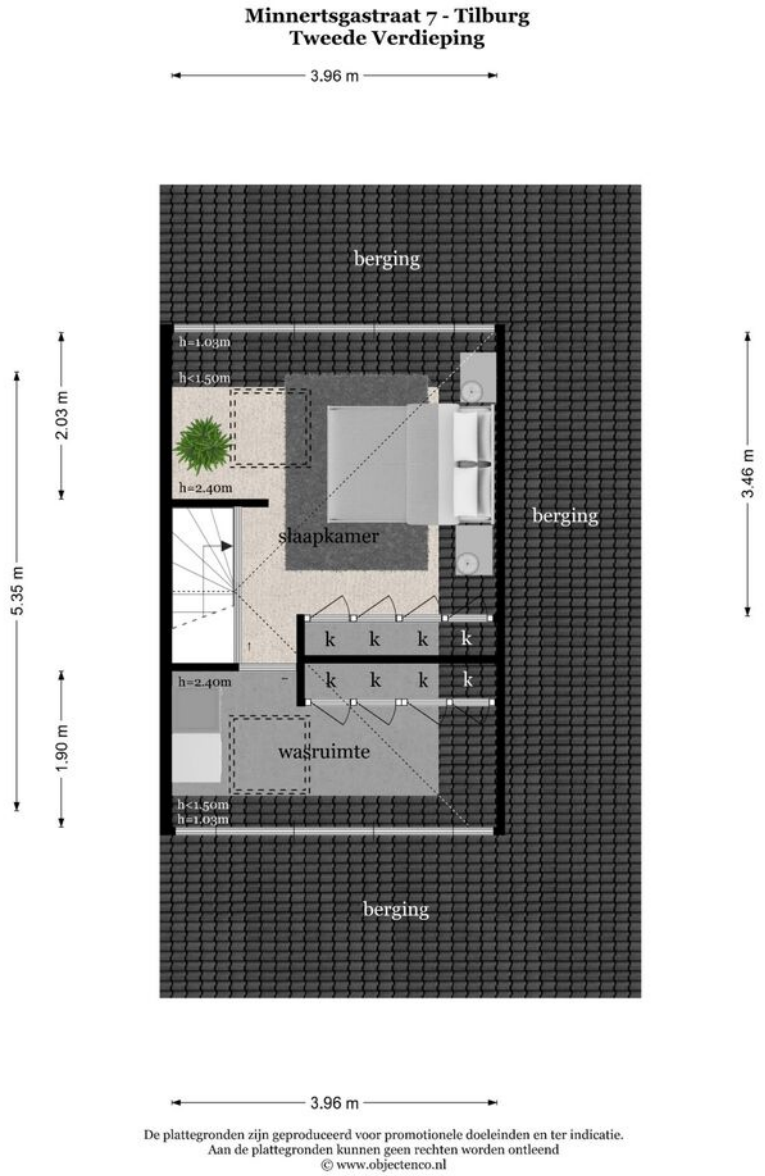


Plattegrond



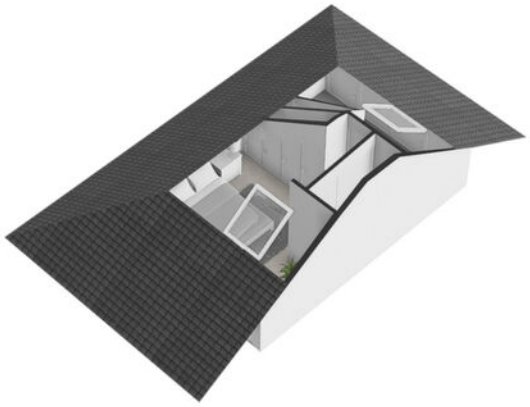
Plattegrond

Minnertsgastraat 7 - Tilburg
Tweede Verdieping

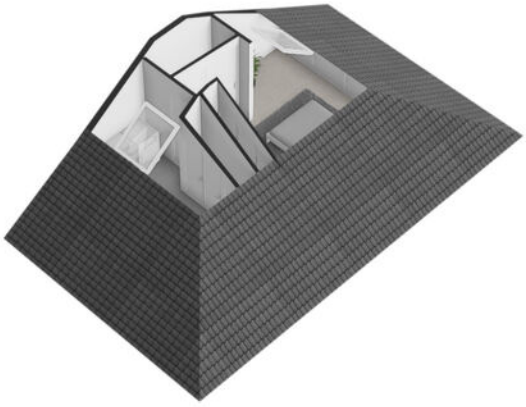


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Minnertsgastraat 7 - Tilburg
Perceel



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



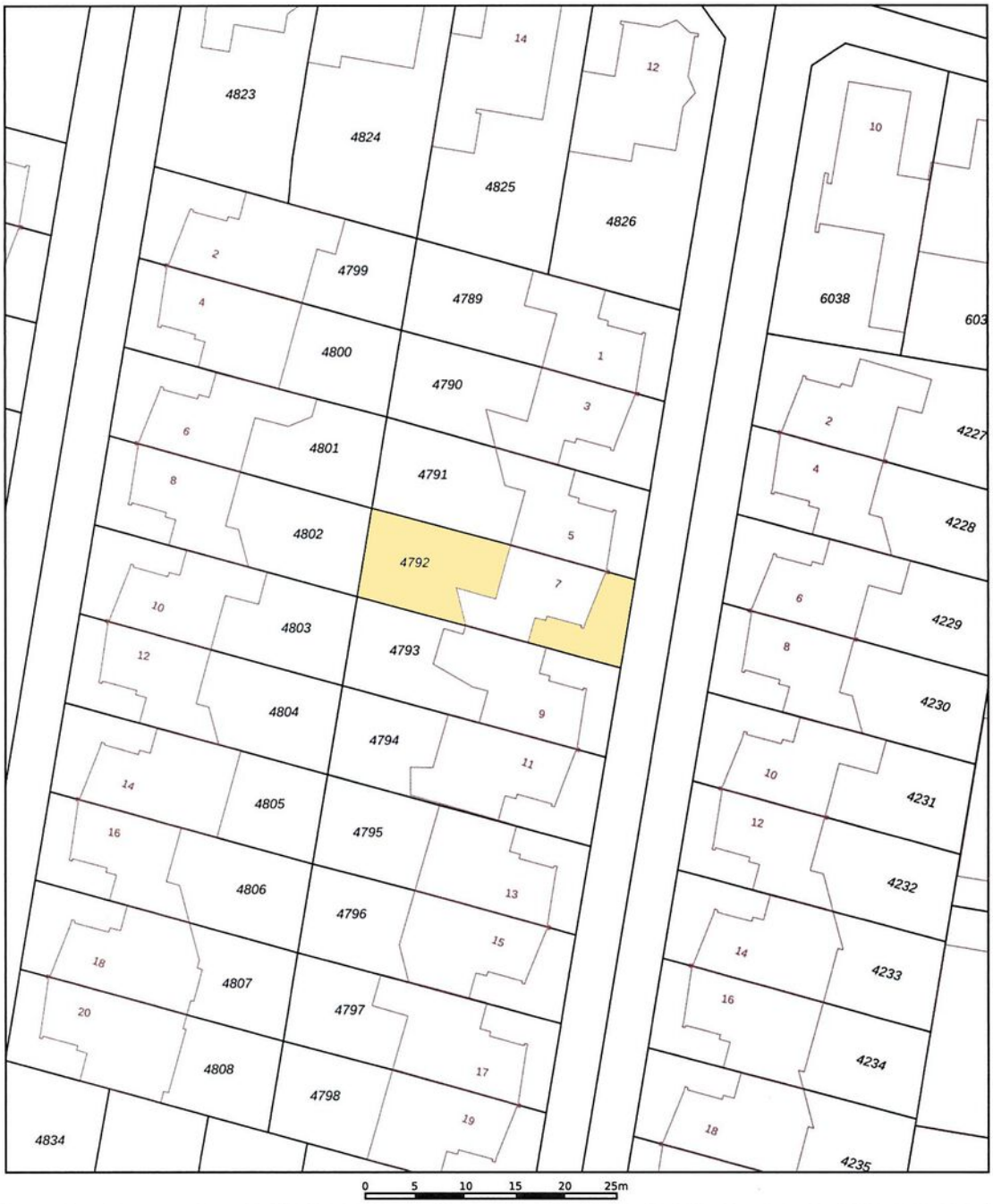
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

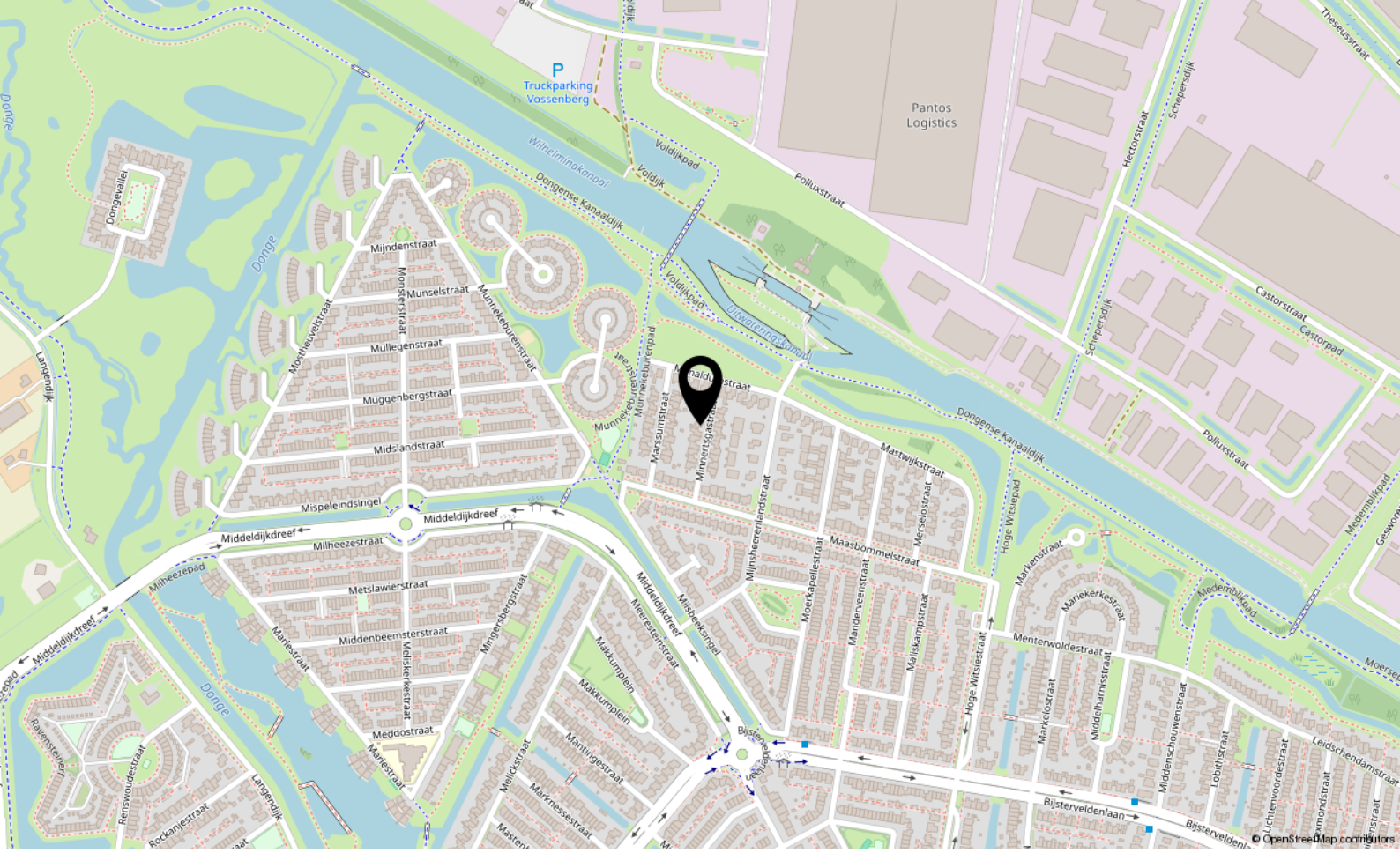
Schaal 1: 500

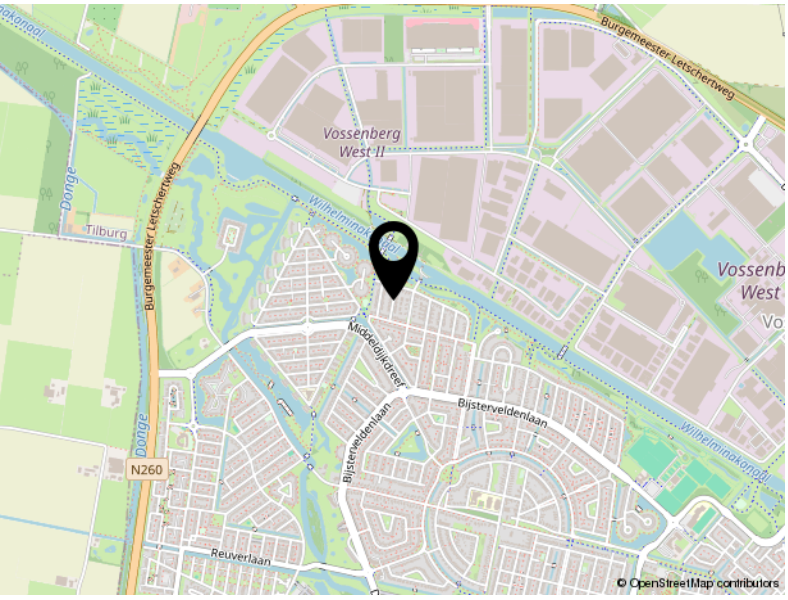
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AG
Perceel	4792

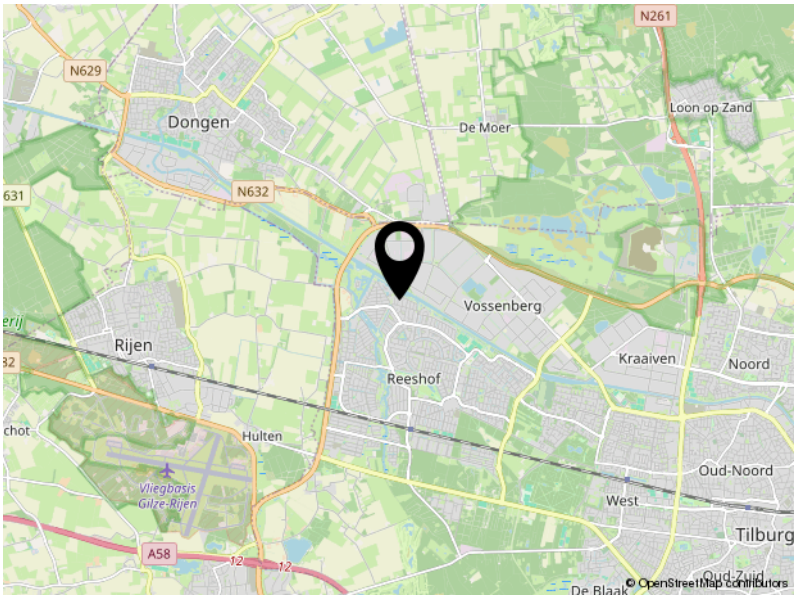
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.







Locatie

MINNERTSGASTRAAT 7

Tilburg

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermen voor en achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- TV meubel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

Peeters-Bouckaert Makelaars:
Persoonlijk Beter!

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
  Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
  013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl

- Het aankopen van een woning.
  Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
  013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl

- Het taxeren van woningen.

- Het adviseren bij hypotheken.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?
Hoofdlijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot
Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg
Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

PEETERS BOUCKAERT
BRAM MARK
MAKELAARS

Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl