

WELKOM.

A

++++

MIJNSHEERENLANDSTRAAT 31
TILBURG



Sfeervolle eindwoning



MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE
WATER

Helder in huisvesting.

WELKOM BIJ VAN DE WATER MAKELAARS

Recht door zee met een heldere dienstverlening en zuivere adviezen. De Van de Water Groep is onmiskenbaar de juiste bron.

Onze makelaars werken bij de verkoop van woningen volgens een helder en waterdicht concept, namelijk de Van de Water Commitments. Hierin staat overzichtelijk vastgelegd wat wij voor onze klanten doen en wat zij van ons mogen verwachten. Deze heldere werkwijze geeft vertrouwen en rust. Ook voor een eerlijk advies zijn wij onze klanten graag van dienst.

Bekijk onze Commitments achterin de brochure

HET TEAM



“Makelaars van het
zuiverste water”

ONZE VESTIGINGEN

OOSTERHOUT



Keiweg 24
4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 447

TILBURG



Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

BREDA



Keizerstraat 91-93
4811 HL Breda
T (076) 5 24 24 00

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type woning	eindwoning
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Zonligging	zonnige westen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Woonoppervlakte	128 m ²
Inhoud woning	452 m ³
Perceeloppervlakte	159 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1997

VRAAGPRIJS € 400.000,- K.K.

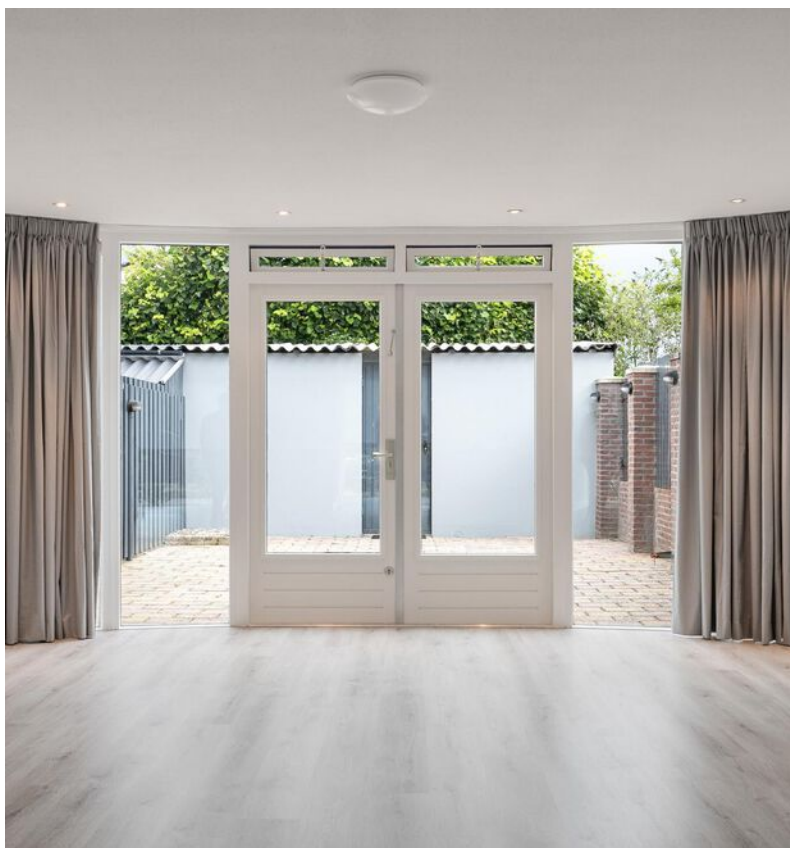
BEGANE GROND

Entree, hal met laminaatvloer en de meterkast. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

Sfeervolle en over de volle breedte uitgebouwde woonkamer circa 51m² met nieuwe laminaatvloer voorzien van vloerverwarming, inbouwspots, trapkast en twee openslaande tuindeuren. Vanwege de vele raampartijen is er vanuit het zitgedeelte een fraai zicht op de achtertuin. De achtertuin is onderhoudsvrij bestraat met sierbestrating in een bonte herfst kleur, voorzien van twee afvoerputten.

Aan de voorzijde van de woning gelegen semi open keuken met een keukeninrichting in hoekopstelling voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi magnetron en een vaatwasser.

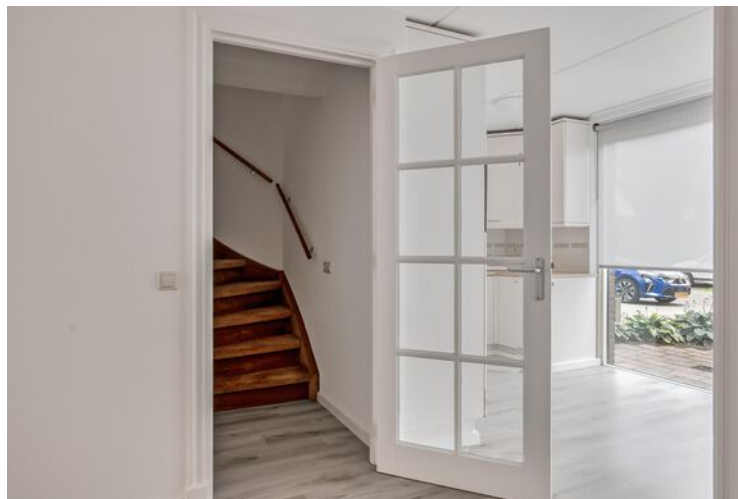
Vanwege het raam dat tot de vloer doorloopt is er vanuit de keuken fraai zicht op de voortuin



MIJNSHEERENLANDSTRAAT 31



Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval



EERSTE VERDIEPING

Overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers (twee ruime slaapkamers en een kleinere slaapkamer) en de badkamer.

Voor slaapkamer van circa 11m², een ruime achterslaapkamer van circa 14m² en een kleinere slaapkamer van circa 7m². Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

Licht betegelde badkamer voorzien van een vaste wastafel met meubel, ligbad met thermostaat kraan, aparte douche met thermostaat kraan, 2e toilet en een design radiator.



Bijschrift



MIJNSHEERENLANDSTRAAT 31



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de voorzolder te bereiken. De voorzolder is voorzien van een nieuwe laminaatvloer, strak stucwerk wand- en plafondafwerking, de aansluitingen voor de wasapparatuur, unit voor de mechanische ventilatie en bergruimte onder de dakschuinte.

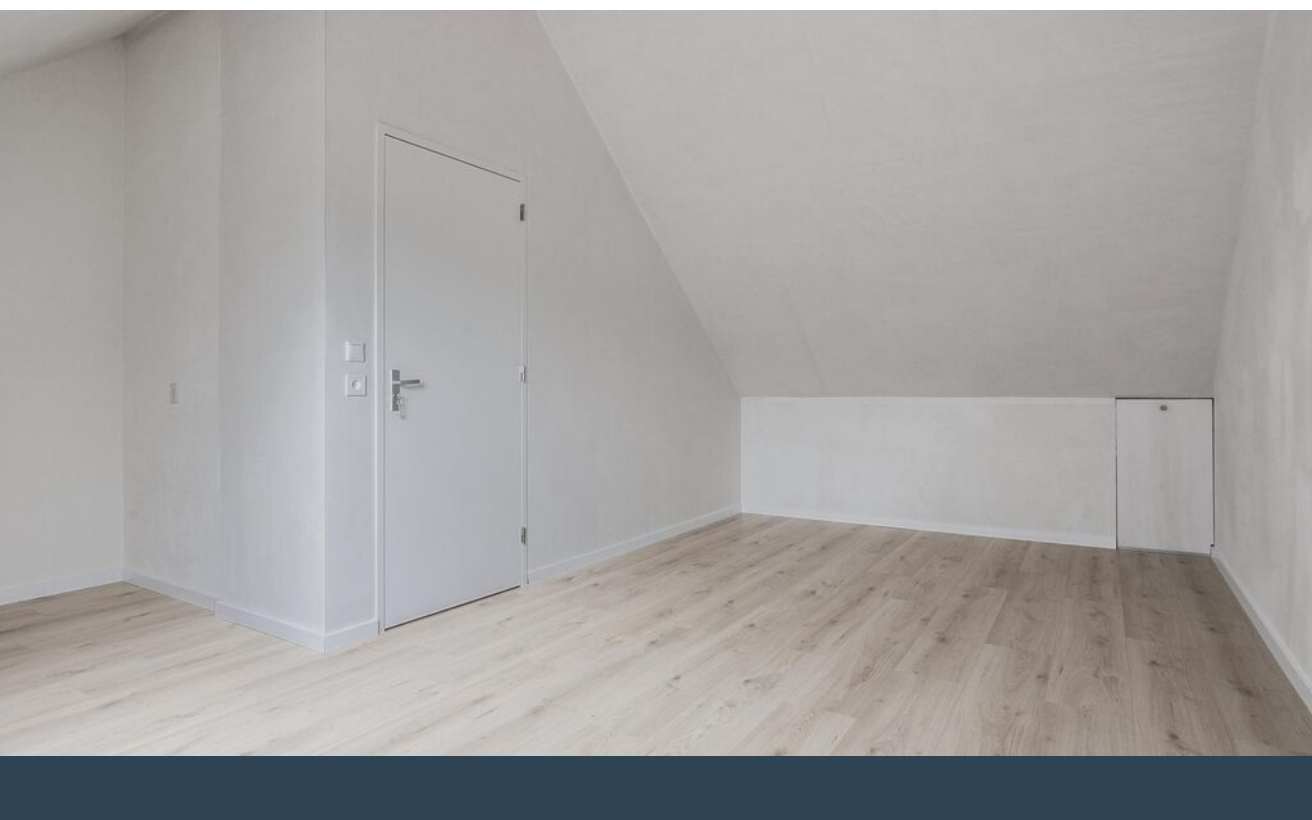
Ruime zolderslaapkamer circa 19m² voorzien van een nieuwe laminaatvloer, strak stucwerk wand- en plafondafwerking, dakraam en aan twee zijden bergruimte onder de dakschuinte. De zolderkamer is voorzien van een afsluitbare deur.



Ruime zolderkamer van circa 19 m²



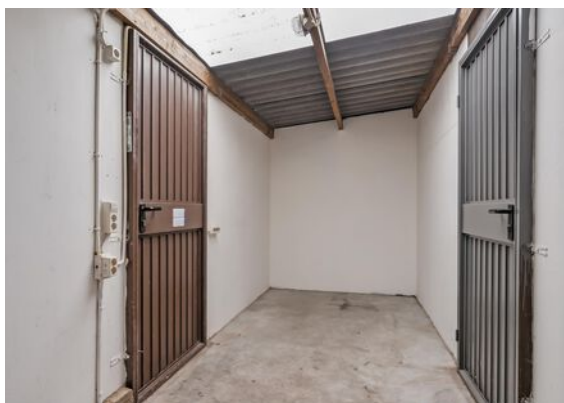
MIJNSHEERENLANDSTRAAT 31



BUITEN

Achtertuint op het zonnige westen welke is bestraat en voorzien van een betonnen berging over de volle breedte en een achterom.

Aan de voorzijde van de woning gelegen voortuin met toegang tot de entree.



MIJNSHEERENLANDSTRAAT 31



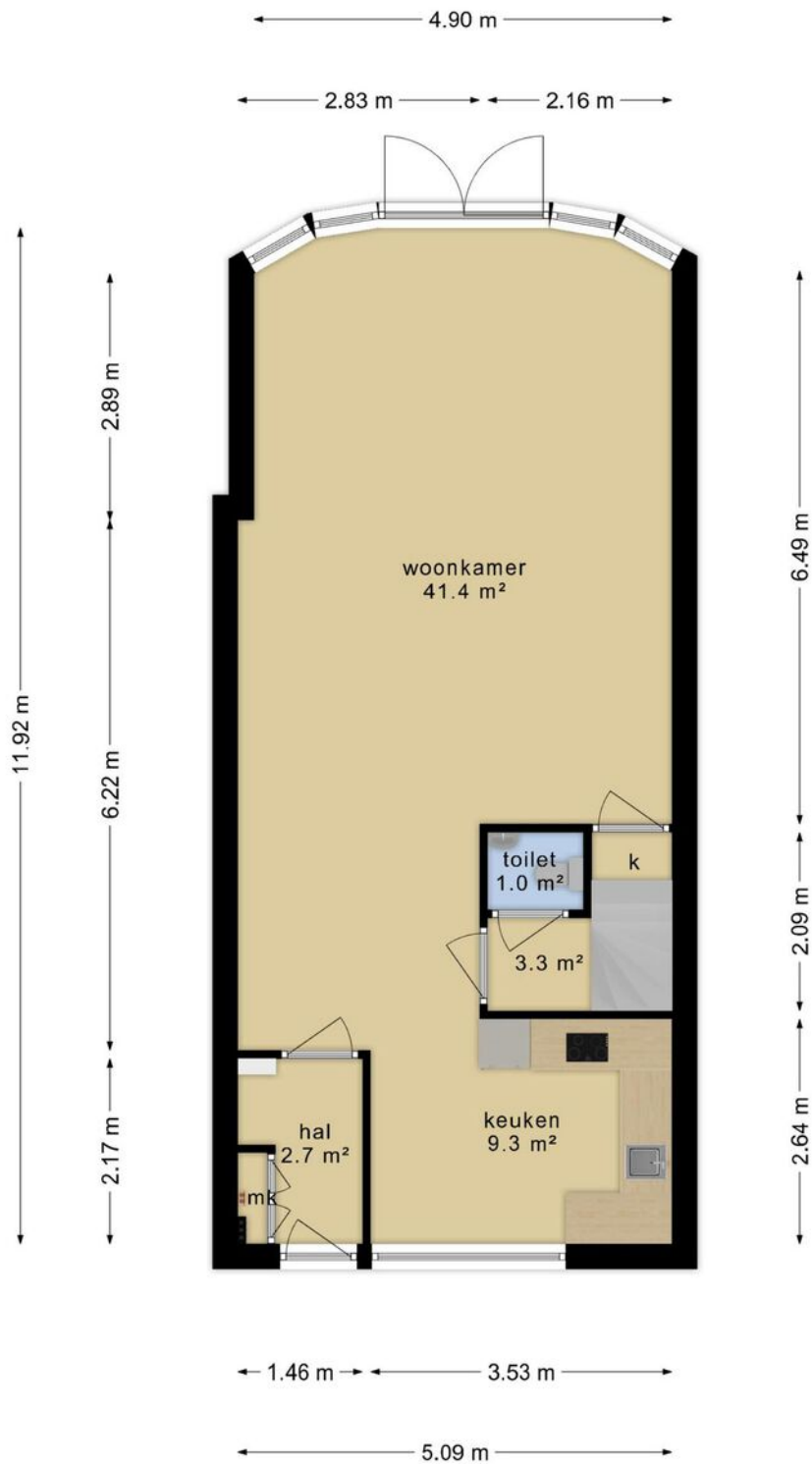
ALGEMEEN

- Aan een breed opgezette straat en om de hoek van een groen speelplein gelegen sfeervolle eindwoning met betonnen berging, voorzien van twee toegangsdeuren.
- De woning heeft een vleugje jaren '30 uitstraling en is in 2024 aan de binnenzijde (alle muren en deuren) geschilderd en eind 2023/ 2024 aan de buitenzijde geschilderd.
- Iedere verdieping is voorzien van een nieuwe laminaatvloer.
- Recent is daarnaast op de tweede verdieping een zolderslaapkamer gecreëerd met strak stucwerk wand- en plafondafwerking. Deze extra, ruime zolderkamer kan voor allerlei doeleinden gebruikt worden.
- De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing. Mede hierdoor heeft de woning een groen energielabel A!
- De woning is op de begane grond onder andere voorzien van een over de volle breedte uitgebouwde woonkamer met semi open keuken. De aanbouw is voorzien van een elektrisch zonnescerm.
- Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers, een derde kleinere slaapkamer en een complete badkamer aanwezig.
- Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken die naast een voorzolder een vierde ruime slaapkamer heeft.
- De achtertuin ligt op het zonnige westen en is voorzien van een betonnen berging over de volle breedte van het perceel en een achterom.
- De woning is in een kindvriendelijke omgeving in de wijk "Tuindorp de Kievit" gelegen op loopafstand van het Wilhelminakanaal. Het winkelcentrum "Heyhoef" en "De Vallei", diverse scholen, station Reeshof, sportaccommodaties, een medisch centrum en diverse uitvalswegen liggen tevens nabij.
- Sfeervolle, instap klare eindwoning met betonnen berging.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.
- In de straat is volop parkeergelegenheid aanwezig.
- Bij verkoop zal er een niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen, aangezien de verkoper de woning zelf niet bewoond heeft.
- De eigendomsoverdracht dient via notariskantoor Daamen De Kort Van Tuijl Notarissen te Tilburg te geschieden.

ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

PLATTEGROND



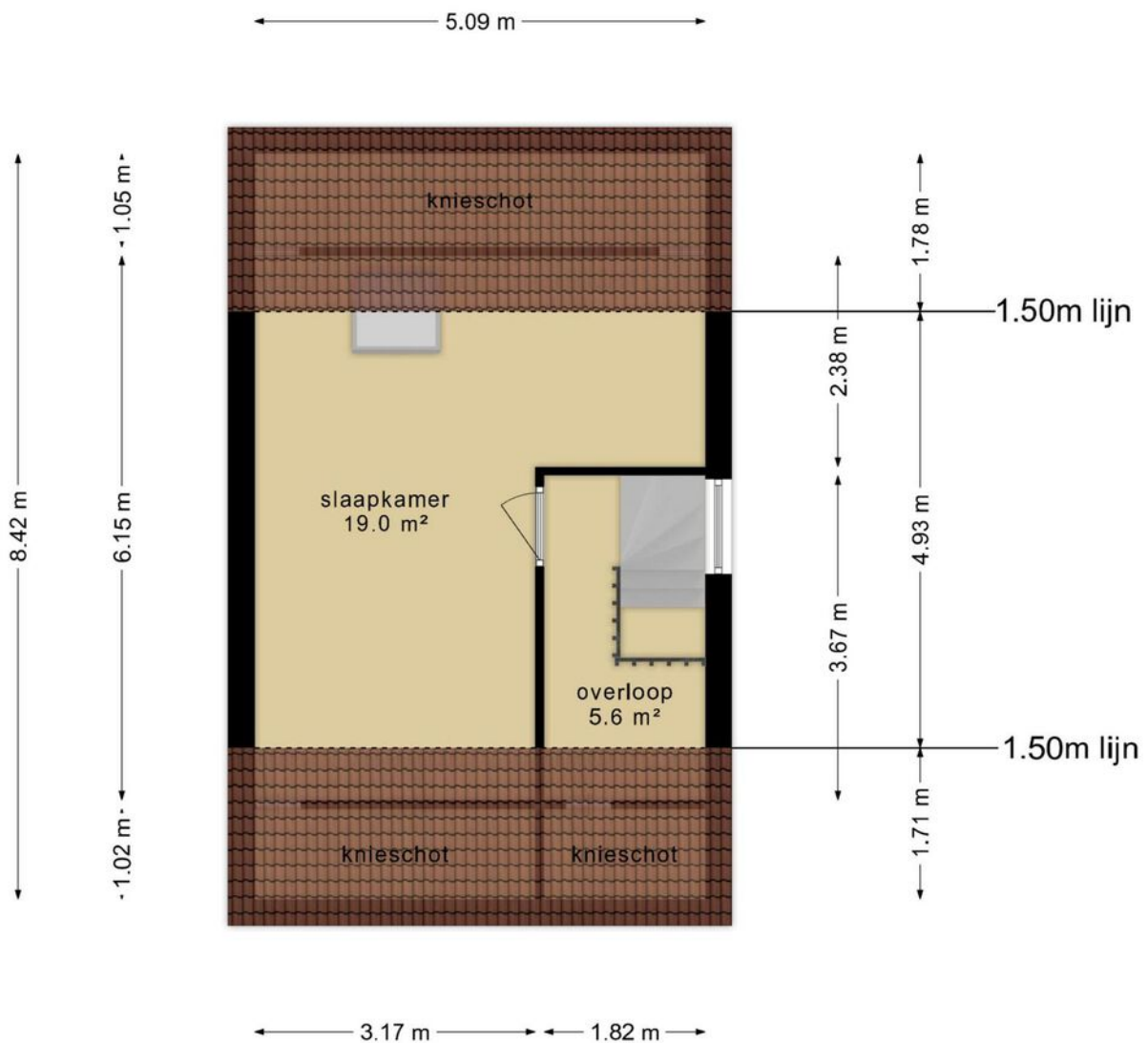
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



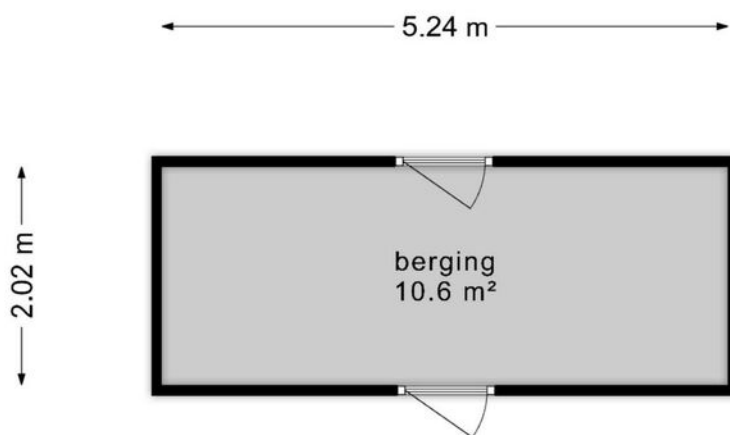
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



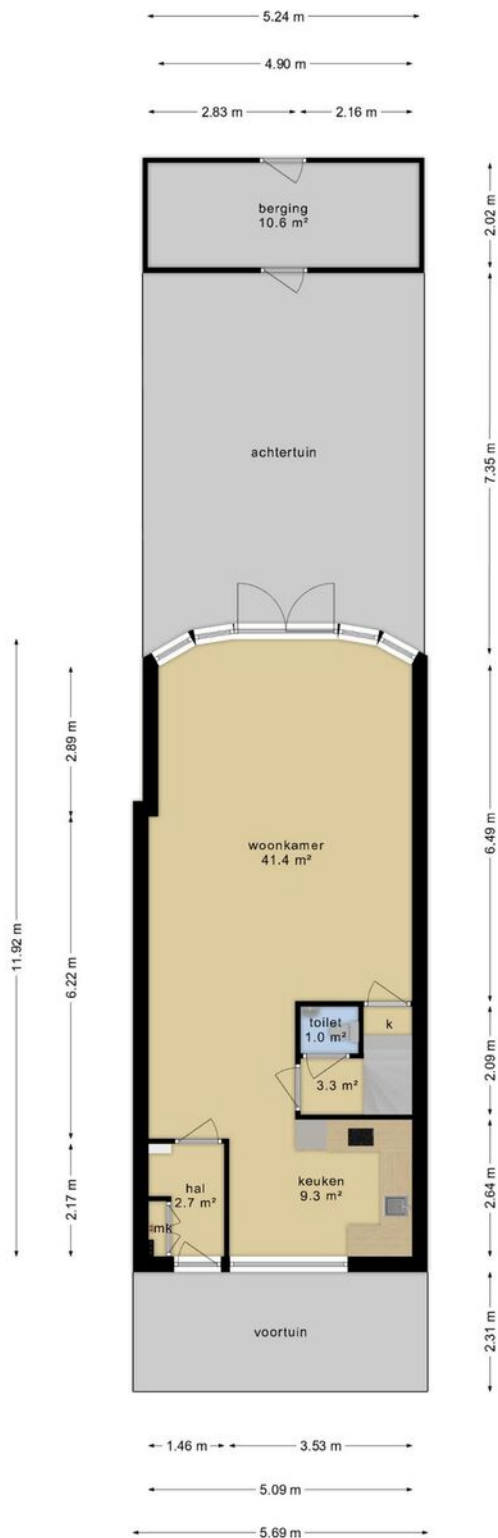
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Buurtinformatie - Tilburg / Leeuwerik Midden



LEEFTIJD

0 - 14: 14%

15 - 24: 19%

25 - 44: 19%

45 - 64: 42%

65+: 6%



KOOP / HUUR

Koop: 99%

Huur: 1%



HUISHOUDEN

Eenpersoons: 13%

Zonder kinderen: 29%

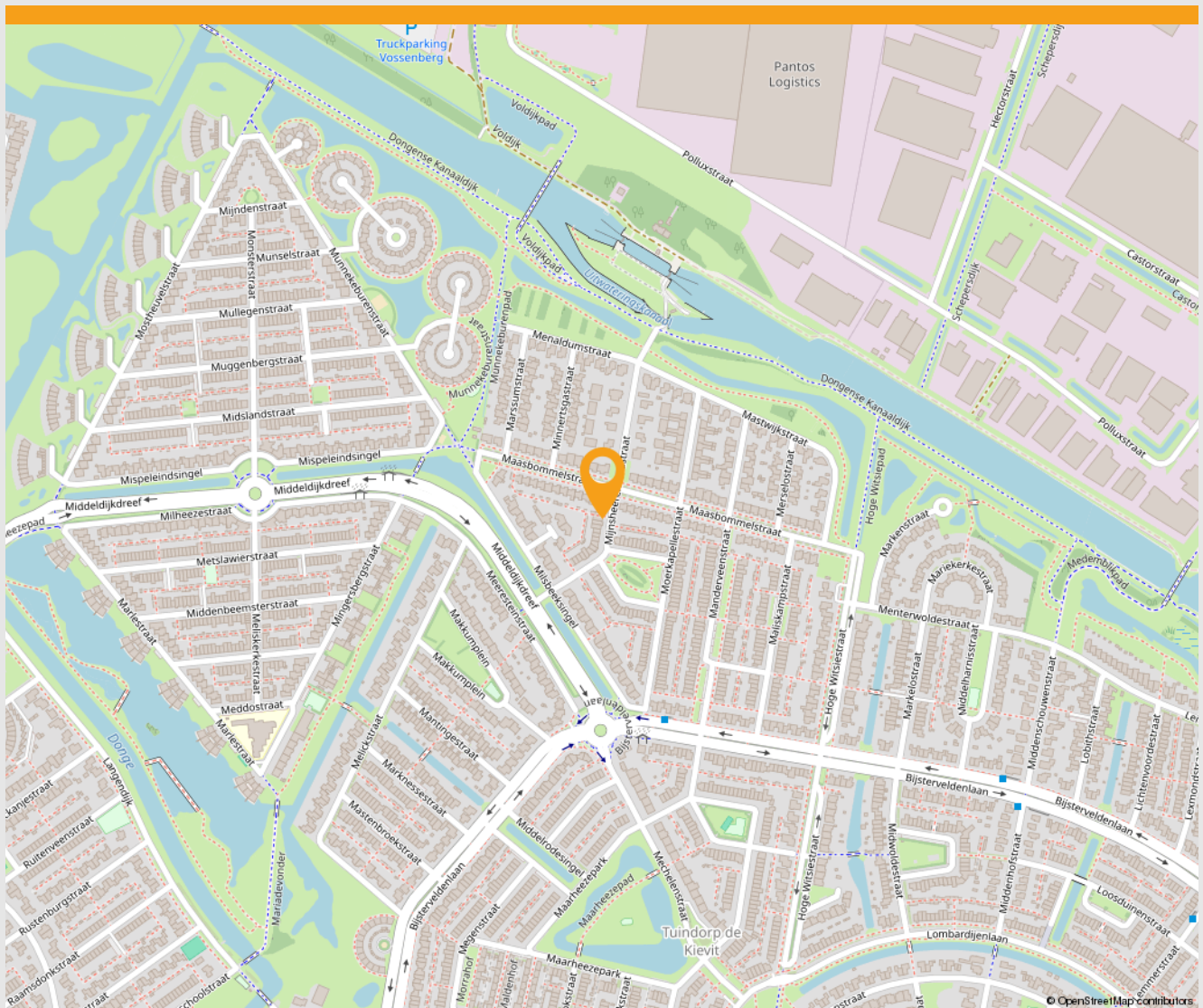
Met kinderen: 58%



Aantal auto's per huishouden

1,4

LOCATIE



Groen



Scholen



Winkels



Huisarts



Bushalte

KANTOOR TILBURG



Op Van de Water kunt u vertrouwen

Eén vast aanspreekpunt

Wij stellen alles in het werk om uw woning tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen. Op elk kantoor staat een deskundig team van makelaars en backofficemedewerkers voor u klaar. U heeft één vast aanspreekpunt gedurende het hele traject. Wel zo overzichtelijk.

Heldere afspraken

U houdt niet van verrassingen. Wij ook niet! Dus maken wij heldere afspraken met u. U betaalt één keer opstartkosten van € 395,- (inclusief 21% btw). Wilt u de opdracht beëindigen, dan betaalt u geen intrekingskosten.

De juiste prijs

We starten samen het traject op, dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij beschikken over ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Zo beoordelen we de ligging en het afwerkingsniveau van de woning, kijken naar de buurt, de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentieobjecten en juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en realistische vraagprijs.

Het Van de Water presentatiepakket

De volgende stap is een aantrekkelijke presentatie van de woning. Hiervoor bieden wij u het uitgebreide Van de Water presentatiepakket; een ruim pakket aan producten met een uitgebreide en professionele fotoreportage, een 360 graden tour en een videotour. Daarnaast wordt de woning professioneel ingemeten en dragen we zorg voor 2D en 3D plattegronden van de woning. De kosten van dit pakket bedragen slechts € 285,- (inclusief 21% btw). We zetten de woning op Funda, onze eigen website, Pararius en social media. De professionele foto's gebruiken we ook voor de full colour brochure. Tevens benaderen we ons brede netwerk van relaties en sturen een mailing naar woningzoekenden, organiseren indien gewenst een Open Huis en attenderen voorbijgangers middels een opvallend 'te koop'-bord en/of -poster voor de ramen. Dit alles om potentiële kopers optimaal te bereiken.

Bezichtigingen begeleiden

Wij begeleiden de bezichtigingen en bieden de mogelijkheid dit ook buiten kantooruren te doen. Deze afspraken plannen we ruim in zodat de potentiële koper alle tijd heeft de woning goed op zich in te laten werken.

Altijd op de hoogte

Wij houden u voortdurend op de hoogte. Na een bezichtiging bellen we u binnen een dag op om te laten weten hoe deze is verlopen. Natuurlijk bellen we ook degene die de woning bezocht heeft na. We bespreken of er interesse in de woning is en koppelen eventuele opmerkingen/vragen aan u terug. Geïnteresseerden die een brochure hebben aangevraagd, bellen wij eveneens na. Om u een zo volledig mogelijk beeld te geven koppelen we ook de statistieken op Funda wekelijks terug.

Financiële support

In goed overleg met u voeren wij de onderhandelingen wanneer er een bod op tafel ligt. Zo komen wij voor u tot de beste prijs, voorwaarden en datum van overdracht. Wanneer de handen zijn geschud, de handtekeningen gezet en de koop is beklonken, kunt u nog altijd op ons blijven rekenen. Wij dragen zorg voor de totale afwikkeling en communicatie tussen u, de koper en de notaris.

Uw volgende woning

Natuurlijk helpen wij u evenzeer op weg naar uw volgende woning; ook op financieel gebied. Laat één van onze onafhankelijke en erkende hypotheekadviseurs een berekening voor u maken. Het intakegesprek is geheel gratis.

U staat centraal

Bij ons staat alles in het teken van u. Heeft u een vraag of twijfelt u ergens over? Geen zorgen, wij staan te allen tijde voor u klaar om te helpen!

Team Van de Water!

INTERESSE. ■

IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP



VAN DE WATER MAKELAARS TILBURG

Bredaseweg 368, 5037 LG Tilburg
013-5952952 | tilburg@vandewatergroep.nl
www.vandewatergroep.nl

MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE
WATER ■

Helder in huisvesting.