



# WONEN

**MERELSTRAAT 37** 5022 BT TILBURG

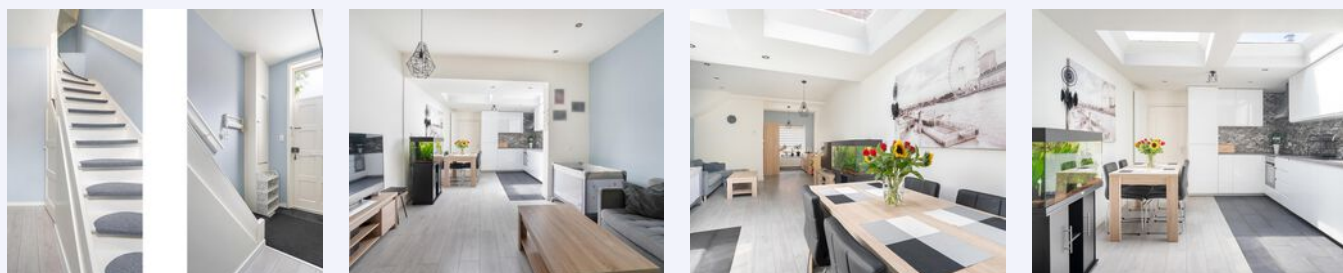
*Luxe keuken voorzien  
van alle  
inbouwapparatuur*

*2 slaapkamers met  
mogelijkheid tot 3e  
slaapkamer*

*Dichtbij alle  
voorzieningen*



**WELKOM THUIS**



**RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars  
Nijverheidsweg 7  
5061 KK Oisterwijk

085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)

# Wonen in Tilburg doe je met RE/MAX



# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



[instagram.com/remax\\_optimus\\_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



[facebook.com/remaxtilburg/](https://www.facebook.com/remaxtilburg/)



[www.makelaars-in-brabant.nl](http://www.makelaars-in-brabant.nl)

WOONOPPERVLAKTE

75 m<sup>2</sup>

INHOUD

310 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

91 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1926

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

2



**STATUS:**

Beschikbaar

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ENERGIELABEL:**

F

**TUINLIGGING:**

**PARKEREN:**

openbaar parkeren

**BERGING:**

nee



# KOM VERDER

## MERELSTRAAT 37

### Inleiding

In de Tilburgse Vogeltjesbuurt West staat deze keurig onderhouden hoekwoning op nieuwe bewoners te wachten. Voorzien van twee slaapkamers, met een luxe keuken en badkamer op begane grond, ruime zolderverdieping en besloten tuin is dit voor meerdere doelgroepen echt een buitenkansje.

Ook qua locatie heb je hier alles in de buurt. Winkels, scholen, bushalte, ziekenhuis, allemaal zijn ze op loopafstand. Ook voor ontspanning hoef je niet ver, met het Leijpark vlakbij maar ook een grote speeltuin in het bos is het hier tevens heerlijk wonen met kinderen.

### Begane grond

Met de voordeur direct aan de straat kom je als eerste uit op een lichte entree waar de charmante, bakstenen buitenkant wordt ingeruild voor een strak, modern interieur. Hier vind je behalve de trap naar boven ook een handige trapkast en de deur naar de woonkamer.

Doordat het huis aan de voorzijde het breedst is, is de woonkamer ook heerlijk ruim. Voorzien van dezelfde laminaatvloer en pasteltinten als in de hal blijft alles in dezelfde rustgevende stijl.

De keuken bevindt zich richting de achterzijde van het huis en is van alle moderne gemakken voorzien. Met een L-vormig werkblad zit alle apparatuur keurig ingebouwd achter greeploze, witte kastjes. Zo heb je de beschikking over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, heteluchtoven en een extra brede koel/vriescombinatie. De spotjes in het plafond zorgen 's avonds voor sfeervolle verlichting terwijl je overdag kunt genieten van natuurlijk zonlicht dankzij de dubbele dakramen in het plafond.

Vorbij de keuken kom je uit op een halletje waar je zowel de deur naar buiten vindt, als de badkamer. Hierdoor zou je er ook een levensloopbestendige woning van kunnen maken, mocht er iemand beneden slapen. De badkamer zelf is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel en een zwevend toilet.

### Eerste verdieping

Doordat de keuken en badkamer onderdeel zijn van een uitbouw bevindt de rest van het huis zich boven de woonkamer. De trap leidt je dan ook naar een overloop waar je de twee slaapkamers vindt. Met de grootste kamer aan de achterzijde zou er in principe in allebei een tweepersoonsbed passen. Maar mocht je de rechterkamer kiezen voor master bedroom heb je een hele ruime kinder- of werkkamer aan de linkerkant.

### Tweede verdieping

De tweede trap leidt je naar zolder, waar je onder het schuine dak nog een zeer veelzijdige ruimte vindt. Uiteraard kan je dit gebruiken als bergzolder, maar met nog een hoop sta- en loopruimte in het midden is hier ook nog een derde kamer van te maken.



**VRAAGPRIJS  
€ 300.000 K.K.**

---

## Buitenruimte

De knusse achtertuin is geheel betegeld en omringd door een (bak)stenen schutting waardoor je hier heerlijk beschut kunt zitten. Doordat de tuin op het westen staat geniet je hier ook nog eens van de avondzon.

## Bijzonderheden

- instapklare hoekwoning
- 2 slaapkamers
- ruime zolderverdieping
- beschutte tuin op het westen
- badkamer op begane grond
- luxe keuken
- winkels, scholen en ziekenhuis op loopafstand
- uitvalsweg nabij via ringweg







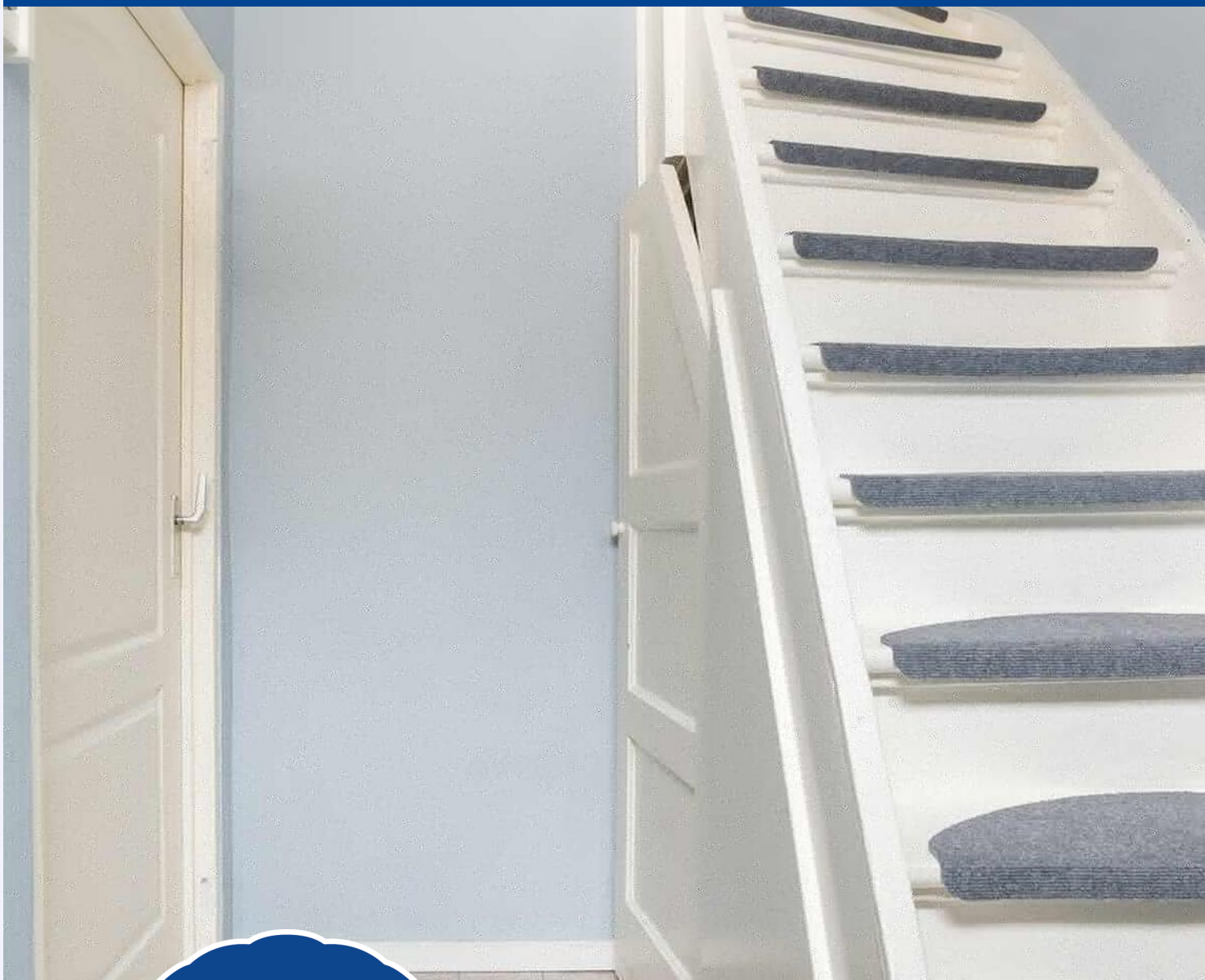


*Luxe woonkeuken  
voorzien van alle  
inbouwapparatuur*



*Badkamer op begane grond*

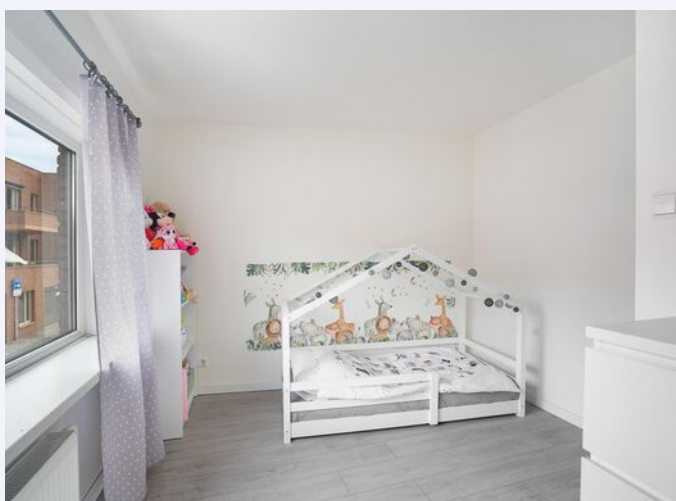




*ruime hal met  
opbergruimte onder  
de trap*

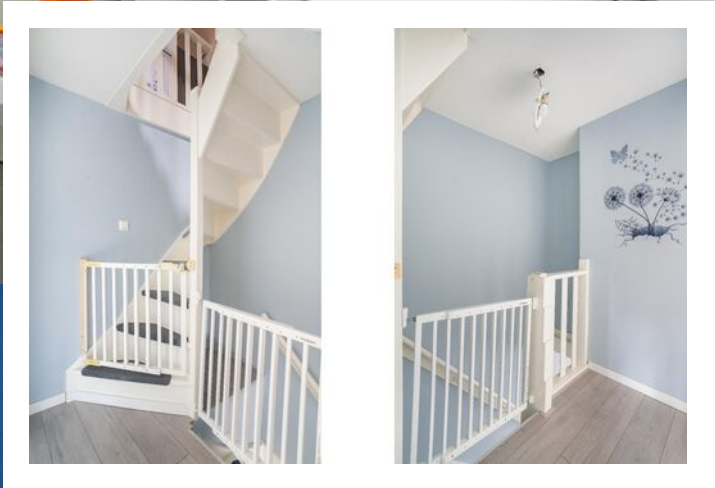
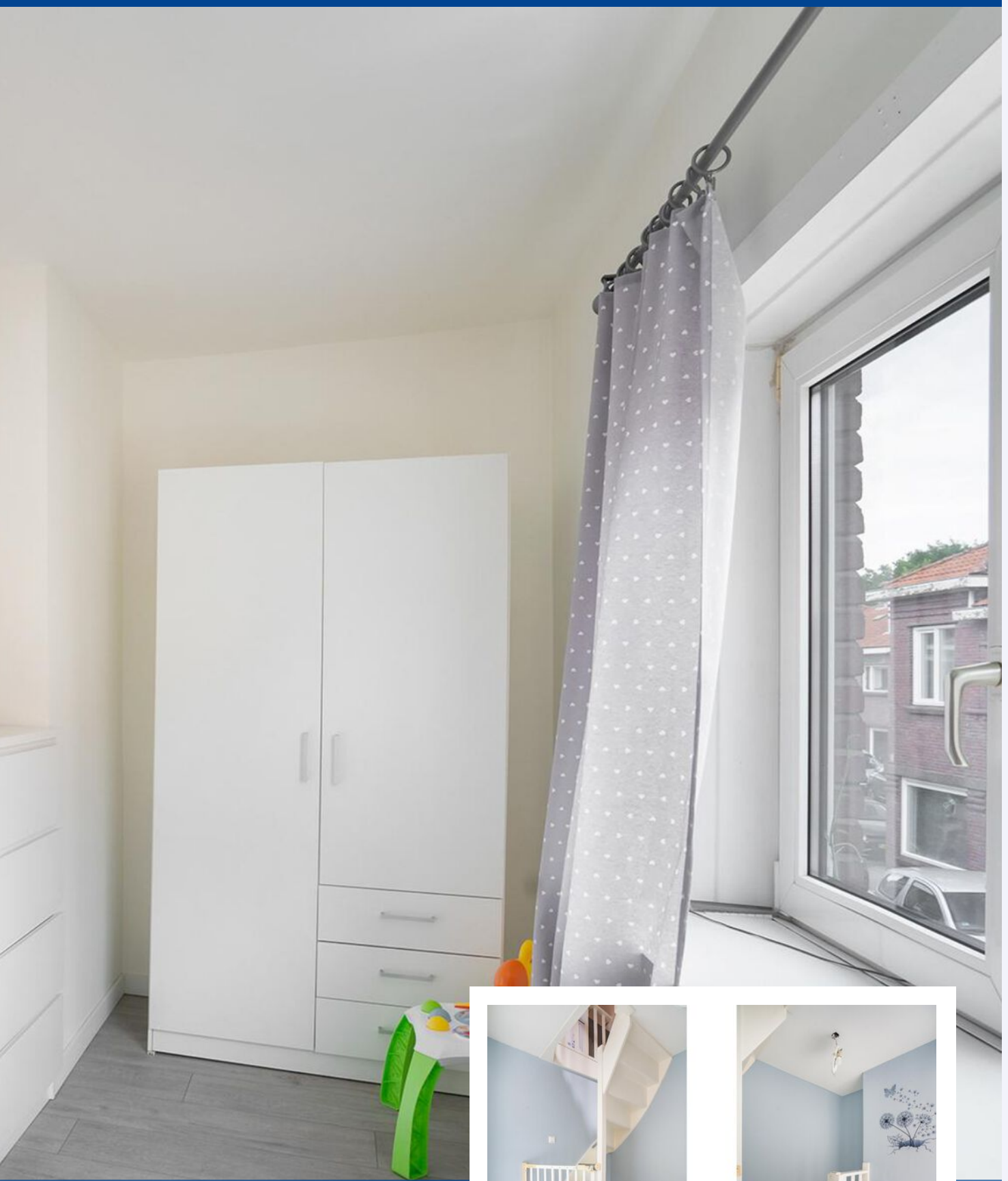


*Ruime slaapkamers op eerste verdieping*



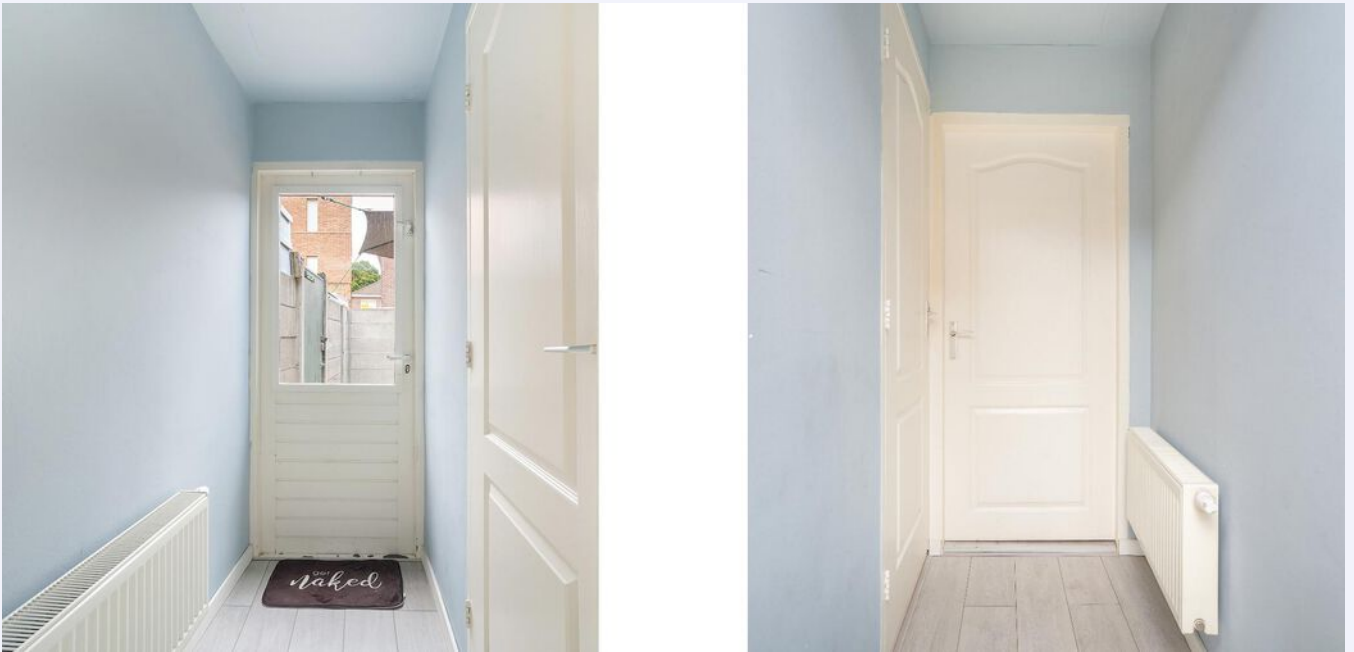


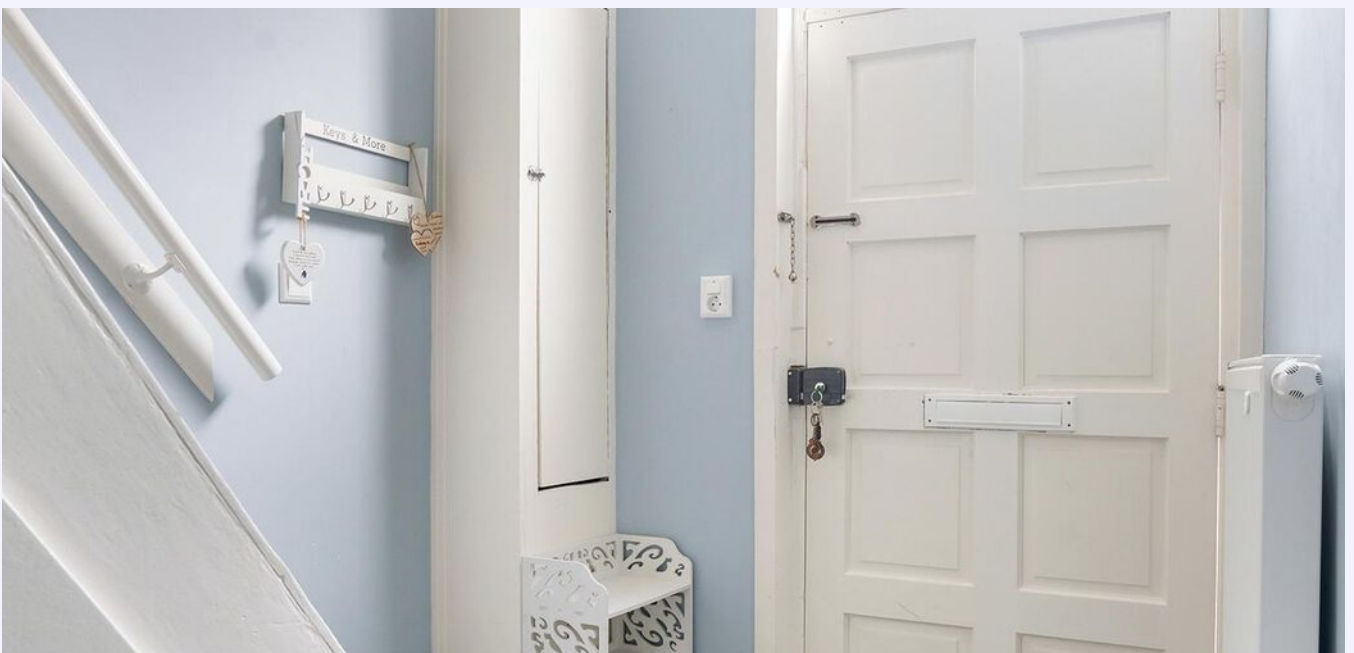
*Bovenverdieping voorzien  
van laminaatvloer*



*Ruime bergzolder met  
vaste trap en  
mogelijkheid tot 3e  
slaapkamer*

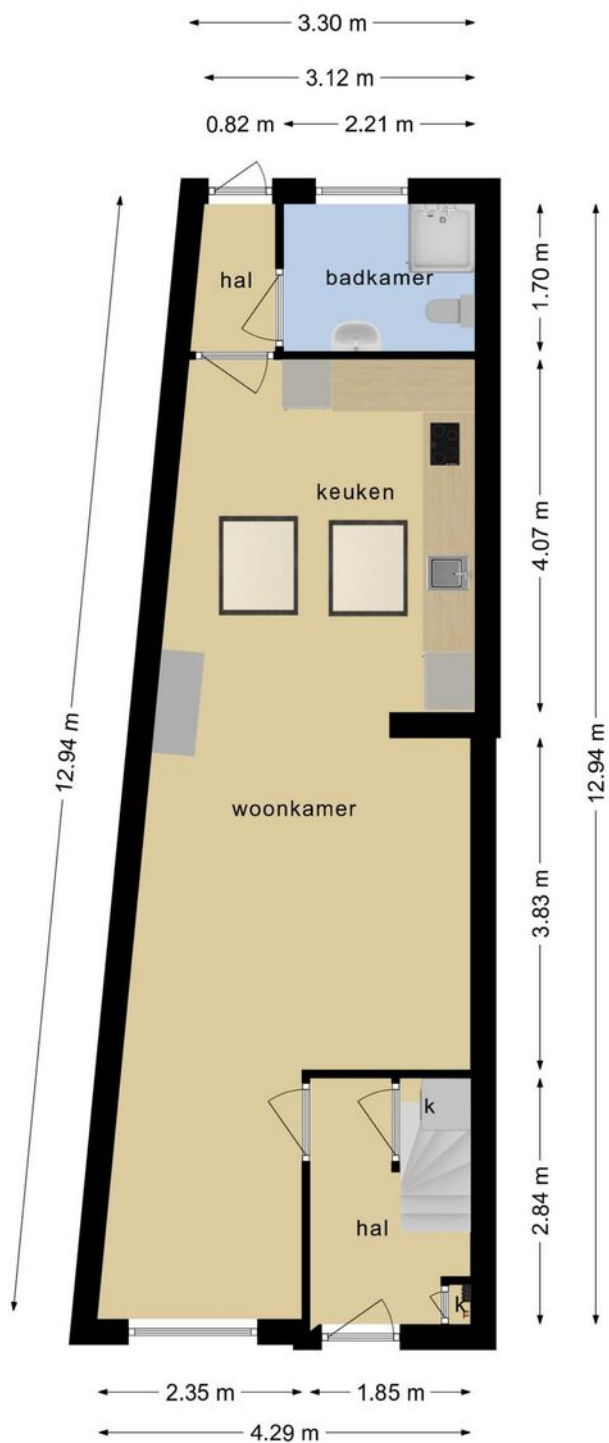






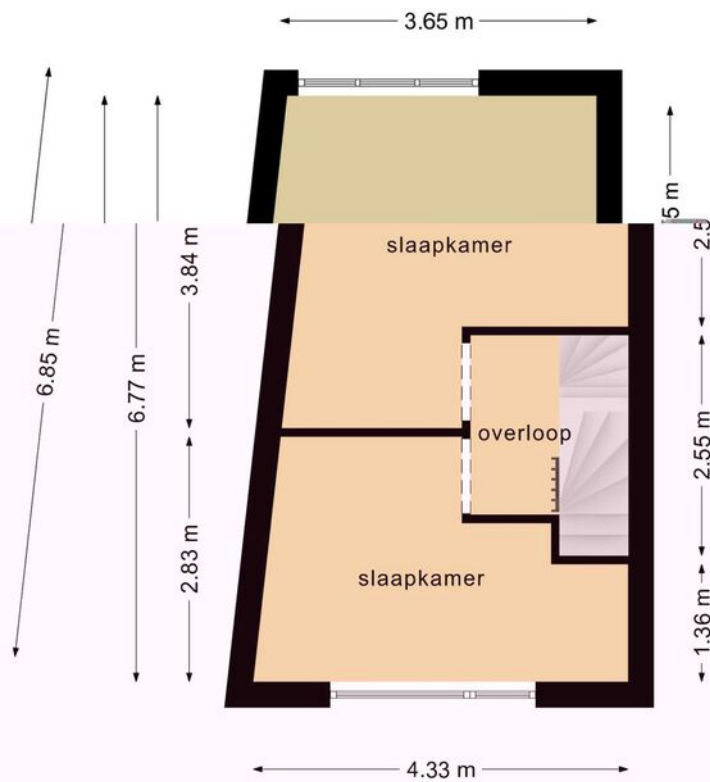


# PLATTEGROND BG



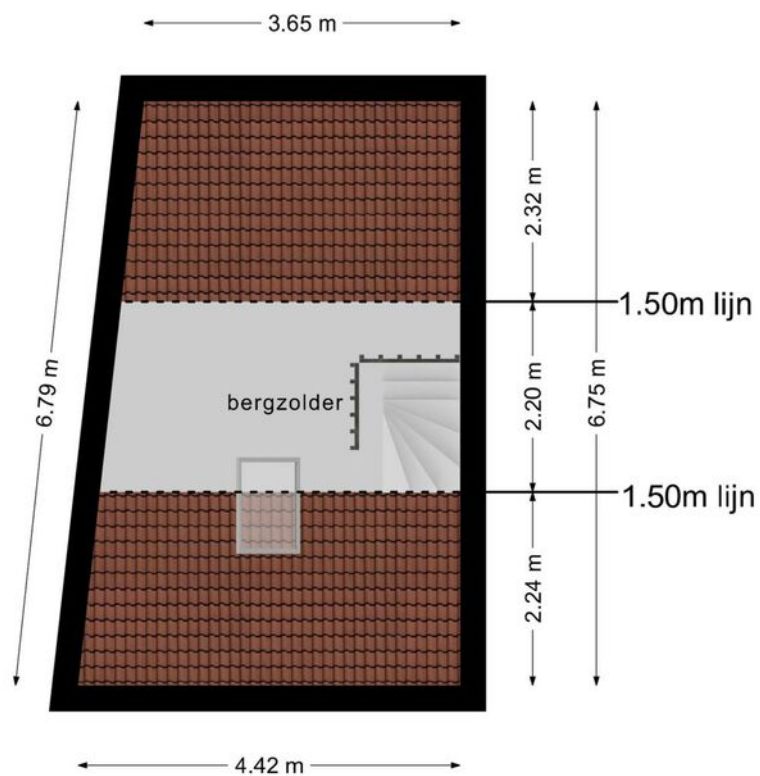
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND 1e etage



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

# PLATTEGROND 2e etage



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

# KADASTRALE KAART

MERELSTRAAT 37 TILBURG

Kadastrale kaart

Uw referentie: Merelstraat37



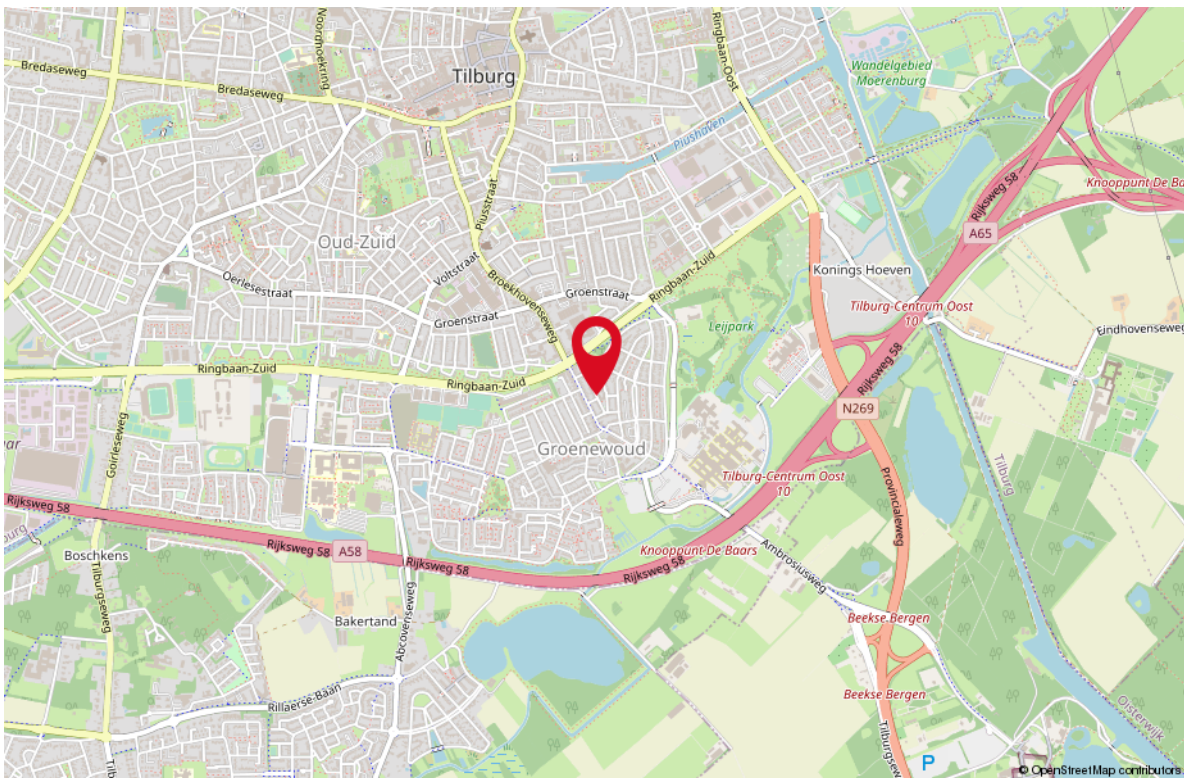
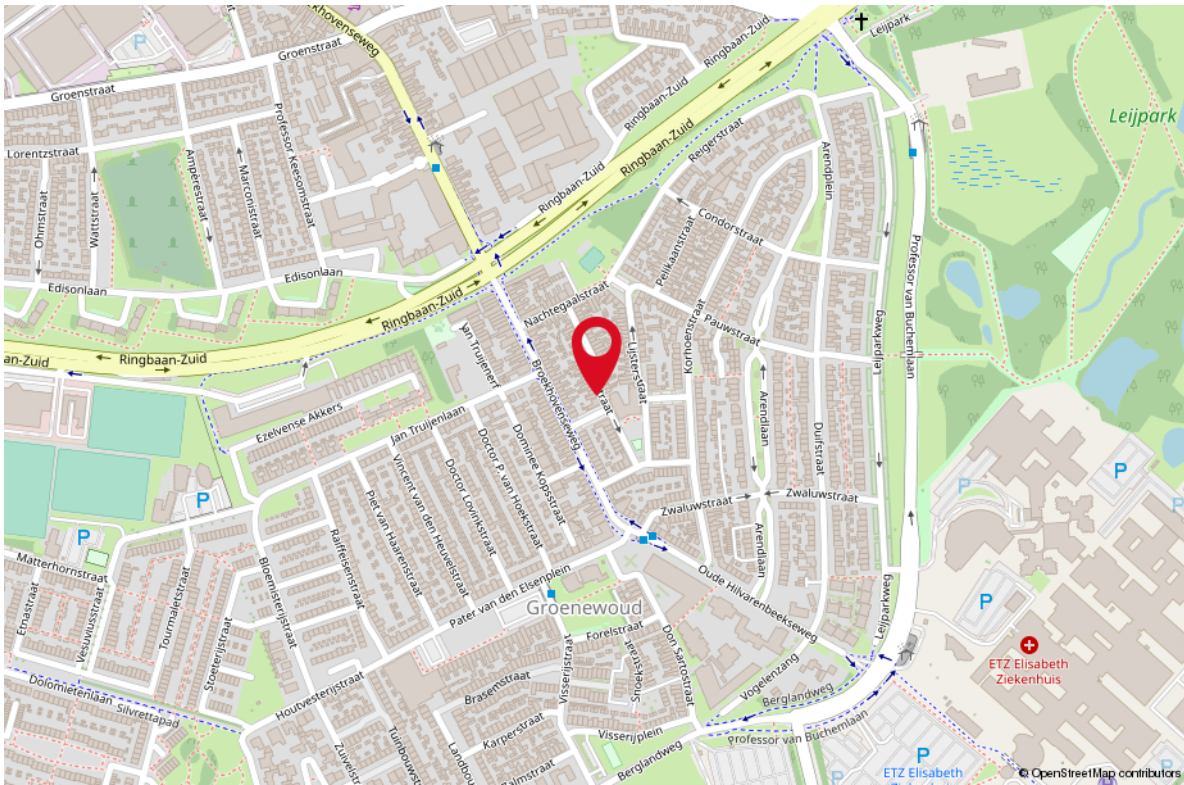
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer		<b>Kadastrale gemeente</b> Tilburg	
— Vastgestelde kadastrale grens		<b>Sectie</b> Y	
— Voorlopige kadastrale grens		<b>Perceel</b> 1457	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2022  
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 OP DE KAART

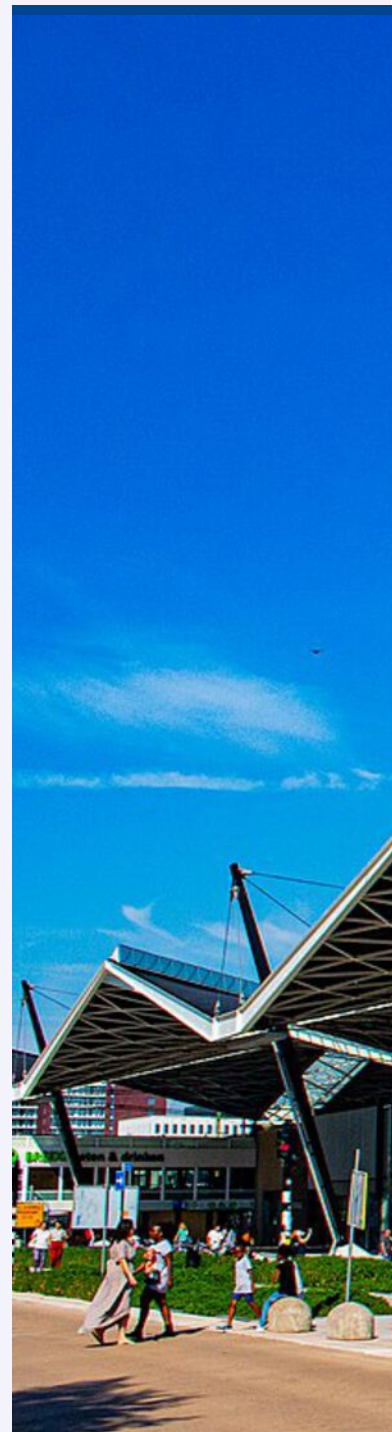
## MERELSTRAAT 37 TILBURG



# WONEN IN TILBURG

Tilburg is een gezellige Brabantse stad waar u kunt genieten van cultuur, lekker eten en een gevarieerd winkelaanbod. Daarnaast staat Tilburg bekend om de jaarlijkse 10-daagse kermis die elk jaar weer een grote trekpleister is.

Tilburg is rijk aan bijzonder cultureel aanbod. De grote trekpleister is het Textielmuseum waar u alles over het heden en verleden van de textielindustrie ontdekt. Natuurlijk kunt u ook lekker winkelen in Tilburg. Het winkelhart bevindt zich rondom de Heuvelstraat met een zeer gevarieerd winkelaanbod.



*Hoe beter je Tilburg  
leert kennen; des te  
mooier de stad  
wordt*





**Uw makelaar:**

**Karolina Kilian**

**Makelaar in Tilburg e.o.**

Tel 06 - 50 83 91 00

Mail [karolinakilian@remax.nl](mailto:karolinakilian@remax.nl)

web [www.makelaars-in-brabant.nl](http://www.makelaars-in-brabant.nl)



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

*WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX*