

BART **uw makelaar**



Luchthavenlaan 81, Tilburg

Vraagprijs €395.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een ruim, instapklaar en energiezuinig appartement op korte loopafstand van het prachtige wandelbos? Dan is dit appartement zeker iets voor jou!

Welkom bij **Luchthavenlaan 81**

Wil jij heerlijk wonen, in een ontzettend ruim, energiezuinig (Energie label A) en instapklaar appartement op een aantrekkelijke locatie nabij het Wandelbos? Dan is dit appartement zeker iets voor jou! Dit plaatje van een appartement aan de Luchthavenlaan in Tilburg zoekt namelijk een nieuwe bewoner. Het liefste eentje die uit de voeten kan met een royale woonkamer, drie nette slaapkamers, een balkon én een dakterras (gebruikersrecht). Herken jij jezelf in dit profiel? Lees dan snel verder!

Omgeving

Je gaat wonen in een schitterende en bosrijke omgeving, letterlijk aan de rand van de "Oude Warande" en het "Wandelbos". Hier hoor je de vogels altijd fluiten. Ondanks de rustige omgeving liggen alle benodigde (en minder benodigde) voorzieningen op een steenworp afstand.

Tilburg University (en haar treinstation), diverse speeltuintjes, allerlei sportvoorzieningen en winkelcentra "Westermarkt" & "Professor de Moorplein", liggen allemaal op loopafstand. Ook sta je in 10 minuten in het Spoorpark: een uniek stadspark met ruimte voor sport en beweging, een panoramatoren, een gezellige stadscamping en scoutinggroep, bijzondere waterpartijen, kunst en het "T-huis" waar je na een wandeling heerlijk wat kan eten en drinken. Daarnaast fiets je zo naar het bruisende centrum van Tilburg, wat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden, sportvoorzieningen, musea en nog veel meer. Hadden we de Spoorzone, met al haar gezellige eettentjes, hippe cafés, en leuke activiteiten, al genoemd? Welkom in Tilburg!

Hoewel je in Tilburg nooit hoeft te vervelen, zit je zo op de uitvalswegen richting andere Brabantse steden en dorpen. Hetzelfde geldt natuurlijk voor de Efteling, de Beekse Bergen, de Loonse en Drunense Duinen en de Oisterwijkse bossen en vennen. Aan leuke uitstapjes geen gebrek.

Indeling

Gebouw

Je komt het kleinschalige appartementencomplex (3 appartementen totaal) binnen in de gemeenschappelijke hal, waar je via het trappenhuis naar de eerste verdieping

loopt. Hier bevindt zich een kleine berging voor de nodige opslag. Middels een video intercomsysteem kan je jouw gasten binnen laten. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt €33,- per maand.

Appartement

Je komt het appartement binnen in de mooie entree, die meteen een gevoel van luxe en rust uitstraalt door de neutrale kleuren, de nette afwerkingen en de moderne tegelvloer (2023). In de hal vind je zowel de meterkast, als het intercomsysteem en twee vaste kasten. Daarnaast biedt de hal toegang tot alle vertrekken van de woning: drie grote slaapkamers, de berg/waskamer met aansluitingen voor wasapparatuur, de moderne badkamer (2023), de toiletruimte met fonteintje (2023), de royale keuken en de waanzinnig ruime woonkamer.

Zullen we bij de slaapkamers beginnen? Goede keus. Achter de deur aan je linkerhand verschuilt zich de grootste slaapkamer van de woning. Deze leent zich, met haar ruimte, lichtinval en nette afwerkingen perfect als master bedroom en biedt ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels. Het zonnige balkon bereik je middels de schuifdeur.

De twee overige slaapkamers van de woning vind je achtereenvolgens aan de rechterzijde van de hal. Mocht je nu geen twee of drie slaapkamers nodig hebben, dan zou(den) deze ruimte(s) bijvoorbeeld ook kunnen dienen als kantoorruimte, logeerkamer, hobby/sportruimte of grote inloopkast.

De moderne badkamer is aan het begin van de woning gelegen en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en een badkamerspiegel met verwarming. Ontspanning is hier gegarandeerd.

Via de gang is tevens de moderne keuken (2019) in hoekopstelling te bereiken. De nette keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, namelijk een 5-pits gasplaat, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. In een vaste kast is hier de CV-opstelling geplaatst (2015). Hadden we al gezegd dat je vanuit hier toegang hebt tot het dakterras? Hier kan je geweldig relaxen, eten en borrelen met vrienden Enjoy!

Ben je nog niet overtuigd? Dan is het de hoogste tijd om de laatste deur van de hal te openen. Hier vind je namelijk de definitie van "wow" in de waanzinnige living. Wat een

licht en ruimte! Je hebt hier meer dan genoeg plek om te verdelen in een optisch gescheiden zitgedeelte, waar de voetjes lekker omhoog kunnen, en een eetgedeelte waar je urenlang kan tafelen. De royale en lichte woonkamer ligt aan de zuidzijde en is voorzien van een nette laminaatvloer, airconditioning (2021), elektrische rolluiken en toegang tot het balkon. Wat wil je nog meer?

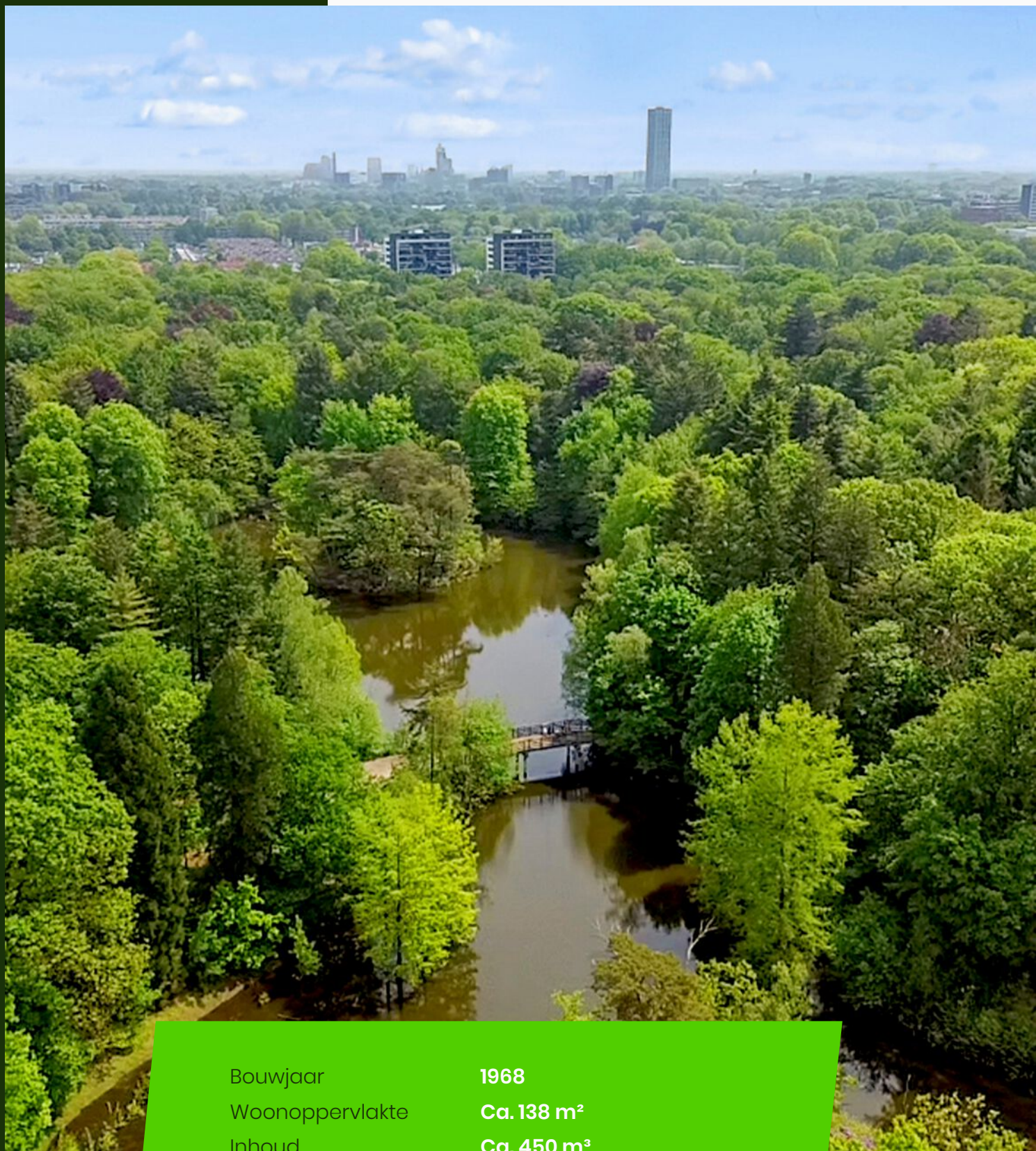
Bijzonderheden

- Instapklaar 4-kamer appartement;
- Energielabel A: 10 zonnepanelen;
- Zeer netjes afgewerkt en aangenaam licht;
- Geweldig gelegen in een bosrijke wijk in Tilburg;
- Gesitueerd op fietsafstand van het stadscentrum;
- Drie nette slaapkamers;
- Balkon en dakterras (gebruikersrecht);
- Moderne toiletruimte en badkamer;
- Alle ruimte en mogelijkheid om het naar wens in te delen;
- Openbaar vervoervoorzieningen (bus en trein) om de hoek;
- In de directe omgeving van scholen, winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Nabij uitvalswegen;
- De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt €33,- per maand;
- Je krijgt geen spijt als je komt kijken!



Energielabel A





Bouwjaar	1968
Woonoppervlakte	Ca. 138 m ²
Inhoud	Ca. 450 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Type	Appartement

























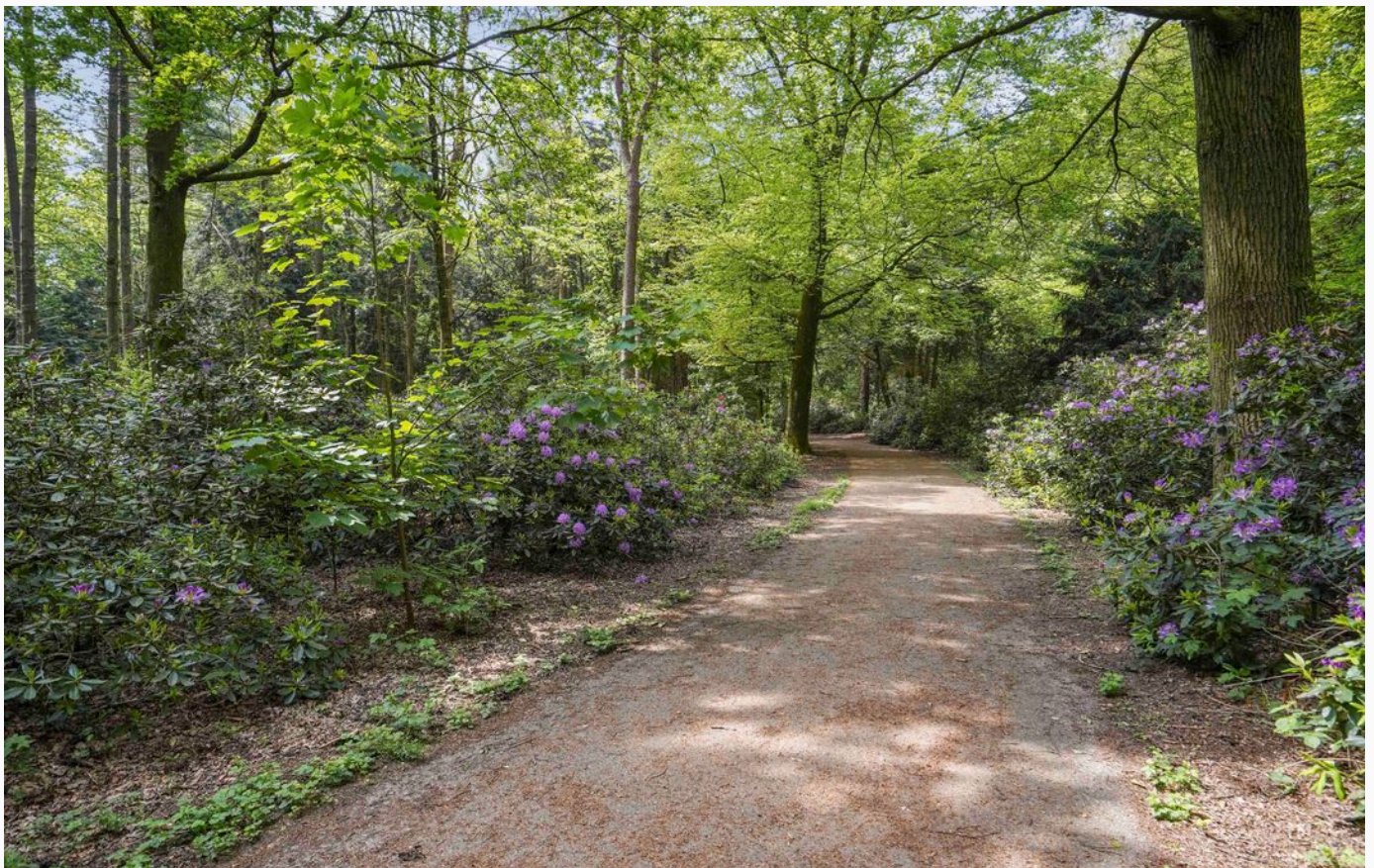
















Plattegrond



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 16 april 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AC

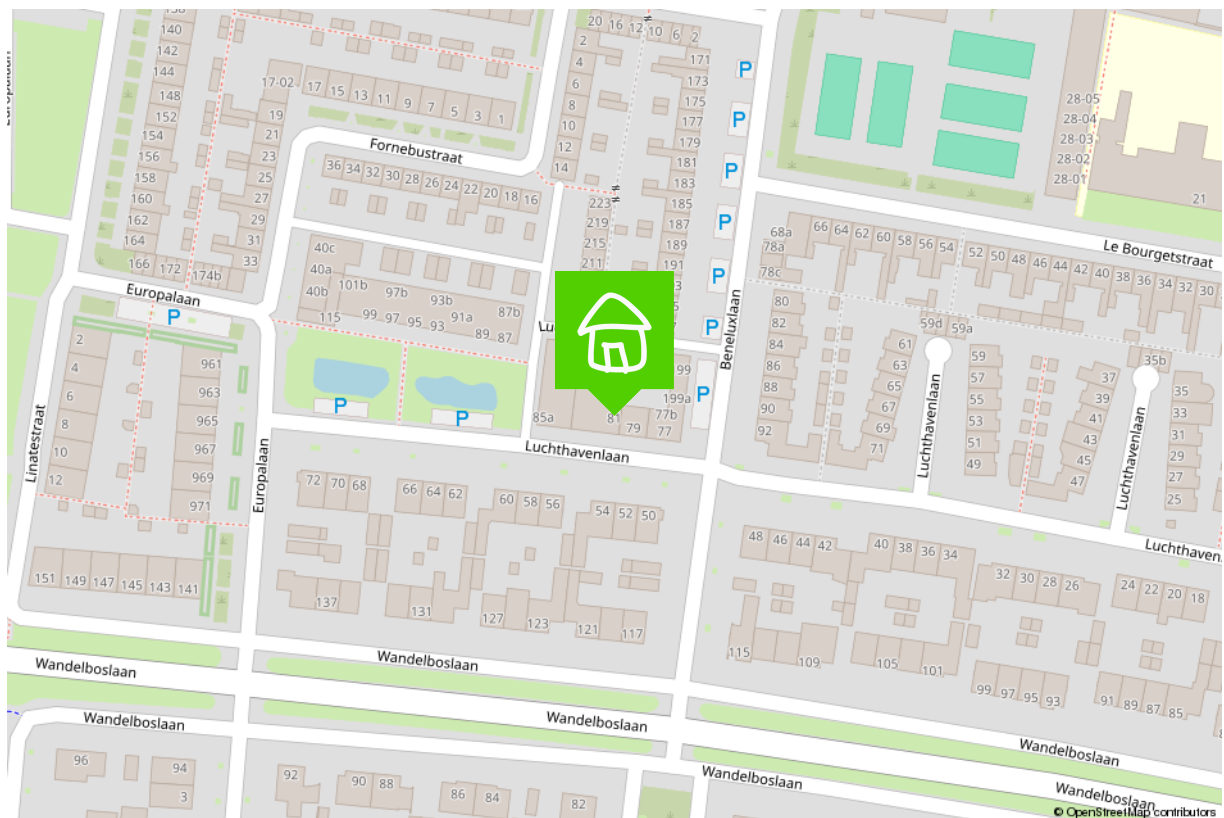
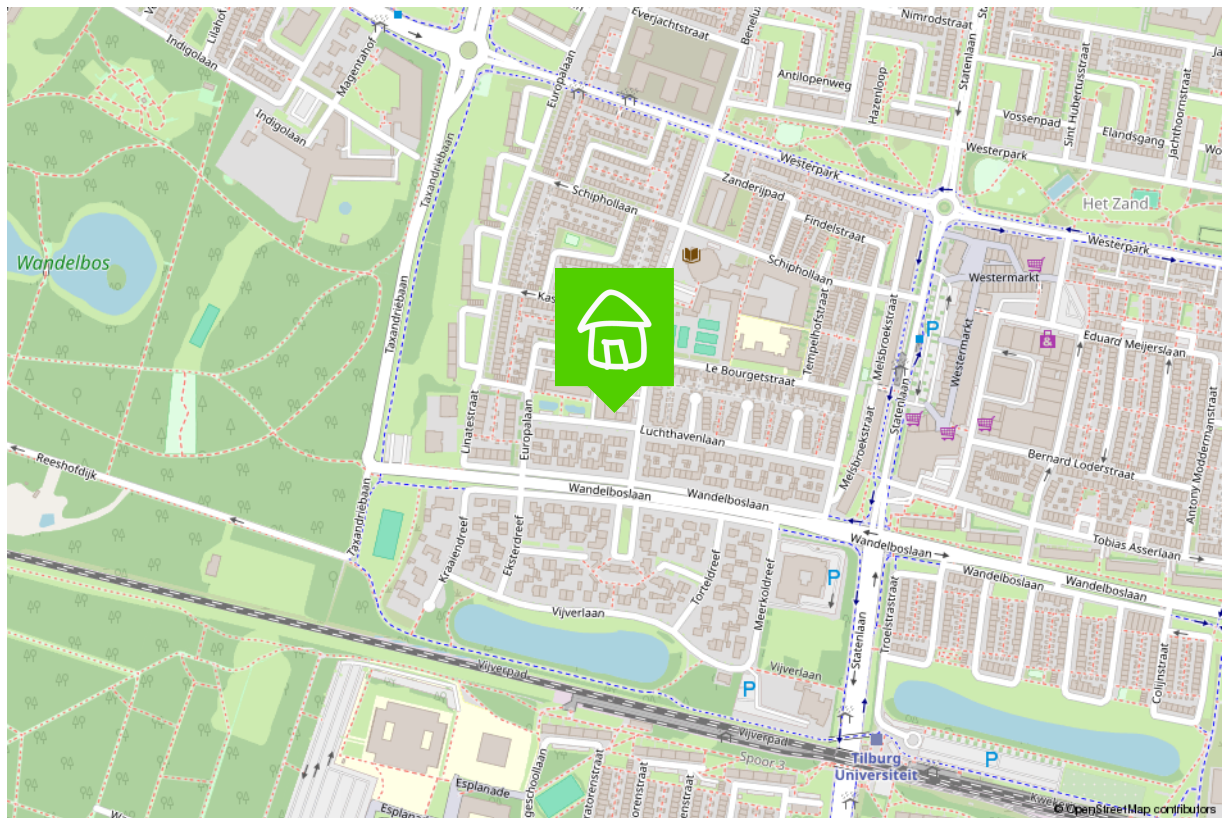
Perceel 1827

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

Locatie op de kaart



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

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



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 ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

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

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar