

BART **uw** makelaar



Gounodlaan 50, Tilburg

Vraagprijs €875.000,- K.K.

Bent u op zoek naar een sfeervolle en instapklare woning met een dubbele garage? Dan is deze energiezuinige woning met zijn aantrekkelijke ruimtes zeker iets voor u!

Welkom bij **Gounodlaan 50**

We hebben weer een waanzinnige buitenkans in ons aanbod. Op een hele mooie plek in Tilburg staat deze unieke, instapklare en vrijstaande woning namelijk te wachten op nieuwe bewoners. De zeeën aan ruimte, de tuin rondom en de strakke afwerkingen maken dit de perfecte uitvalsbasis voor levensgenieters. Mogen we je binnenkort verwelkomen aan de Gounodlaan?

Omgeving

Het plaatje van een huis vind je in de woonwijk Stokhasselt-zuid, ook wel bekend als de villawijk "De Goudkust". Het is dan ook geen toeval dat je met deze woning goud in handen hebt.

De wijk kenmerkt zich door de vele halfvrijstaande en vrijstaande woningen, de groene omgeving en de gunstige locatie ten opzichte van diverse winkels, uitvalswegen en het centrum van Tilburg. Zo fiets je in een kwartiertje naar het bruisende stadshart, met al haar winkel- en horecagelegenheden, maar liggen tevens de natuur van de Loonse en Drunense duinen en de Efteling een paar kilometer de andere kant op. Dat maakt deze wijk voor zowel natuur- als stadsmensen een uitstekende locatie.

Voor alle dagelijkse behoeften, het nieuwe winkelcentrum, de weekmarkt, sportcentrum Drieburcht met haar zwembad en andere sportvoorzieningen kan je op het nabijgelegen Wagnerplein terecht. Daarnaast zijn er diverse basisscholen en speeltuintjes in de buurt te vinden.

Algemeen

De woning is gebouwd in 1977 en beschikt over 27 zonnepanelen (dec 2023). In de afgelopen jaren is het huis grondig aangepakt, verbouwd en gemoderniseerd. Zo werd de badkamer boven in 2020 gerenoveerd, net als de entree, de toiletruimte op de begane grond en de keuken in 2021 en de tuin inclusief een grote overkapping met bar in 2022. Daarnaast stammen de 250 liter elektrische warmtepompboiler en cv-ketel avant-garde ace 35c uit 2024.

Indeling

Begane grond

Terwijl je naar de voordeur loopt, zal de ruime tuin rondom meteen in het oog springen. Net als het royale exterieur, de ruime oprit voor meerdere auto's (inclusief laadpaal) en

de enorme dubbele garage aan je rechterhand. Toch schuilt de echte verrassing achter de voordeur.

Je komt binnen in de prachtige entree, die met haar moderne look en feel meteen de standaard zet voor de rest van het huis. Je vindt hier de trapopgang naar de bovenverdieping, wat een speels element in de ruimte vormt, naast de uitgebreide meterkast, de garderobe en de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje. Het volgende vertrek is de woonkamer.

“Wauw”. Dat is wat er in je opkomt wanneer je de adembenemende leefruimte tot je neemt. Van een zeer stijlvolle uitstraling tot hoogwaardige afwerkingen: de living is tot in de details uitgevoerd. Je hebt hier meer dan genoeg ruimte om zowel een geweldig zitgedeelte aan de rechterzijde als een heerlijk eetgedeelte aan de linkerzijde nabij de keuken in te richten.

De rondom geplaatste ramen en deuren zorgen voor een direct contact met buiten en een overdonderende hoeveelheid lichtinval. De gashaard geeft de kamer nog meer sfeer, en de mooie eikenhoutenvloer geeft de gehele ruimte een chique uitstraling. De meerdere deuren naar de buitenruimte maken de tuin een aangenaam verlengstuk van de woonkamer.

Op naar de keuken. Deze lijkt net uit een woonblad te zijn gekomen en is, met haar hoogwaardig inbouwapparatuur, werkelijk van alle gemakken voorzien. De moderne woonkeuken beschikt over een groot kookeiland, quooker kraan, inductie kookplaat (Bora), vaatwasser, magnetron, oven, vriezer, koelkast (Liebherr), wijnklimaatkast, veel werk- en bergruimte en een mooie gietvloer met vloerverwarming. Hier kan je dus in alle rust en luxe koken voor jouw gezelschap.

We zijn nog niet klaar met de rondleiding van de begane grond. Via de hal is namelijk ook de eerste slaapkamer van de woning te bereiken met een inbouwkast en elektrische rolluiken. Aan deze slaapkamer vind je de eerste badkamer van de woning, die is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafelmeubel, hangend closet, ligbad/ bubbelbad, elektrische vloerverwarming en mechanische afzuiging.

Het tussenportaal op de begane grond begeleid je naar de grote dubbele garage met een fraai hoog plafond, verwarming, koud en warm water, vliering en een doorgang

naar de tuin. Deze garage zorgt voor uitgebreide mogelijkheden wat betreft een woon/werkcombinatie, mocht je hier behoefte aan hebben. Je kan de garage ook betreden middels de dubbele garagedeur (met afstandsbediening).

Eerste verdieping

Je loopt via de trap in de hal naar de ruime overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot de drie ruime slaapkamers, de tweede badkamer en een inpandige berging/stookruimte.

Zowel de kleinere (nog steeds groot) als de twee grotere slaapkamers met airco op de eerste verdieping zijn keurig netjes afgewerkt. Mocht je niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je de kleinere kamer aan de linkerzijde bijvoorbeeld ook gebruiken voor andere doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een thuiswerkplek, een hobbykamer of een grote inloopkast. De achterste, ruime slaapkamer biedt toegang tot het balkon en beschikt over bergruimte achter knieschotten. De kamer aan de rechterzijde is in 2021 groter gemaakt en biedt dan ook meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels.

De tweede badkamer van het huis is aan de linker voorzijde van de verdieping gelegen en beschikt over een wastafelmeubel, hangend closet, inloofdouche, de aansluitingen voor wasapparatuur en mechanische ventilatie.

Tuin

Misschien ben je al overtuigd, maar we kunnen de geweldige buitenruimte niet overslaan. In de riante tuin, die overal rondom de woning te vinden is, zijn rust en privacy gegarandeerd door de vrije ligging.

Je beschikt niet alleen over verschillende, ruime en sfeervolle terrassen, zowel onder de ruime overkapping met bar als in de zon, maar ook over een houthaard, grote kunstgraspartijen en, zoals eerder benoemd, een royale garage waar zelfs een camper binnen kan staan. Pak jij deze buitenkans?

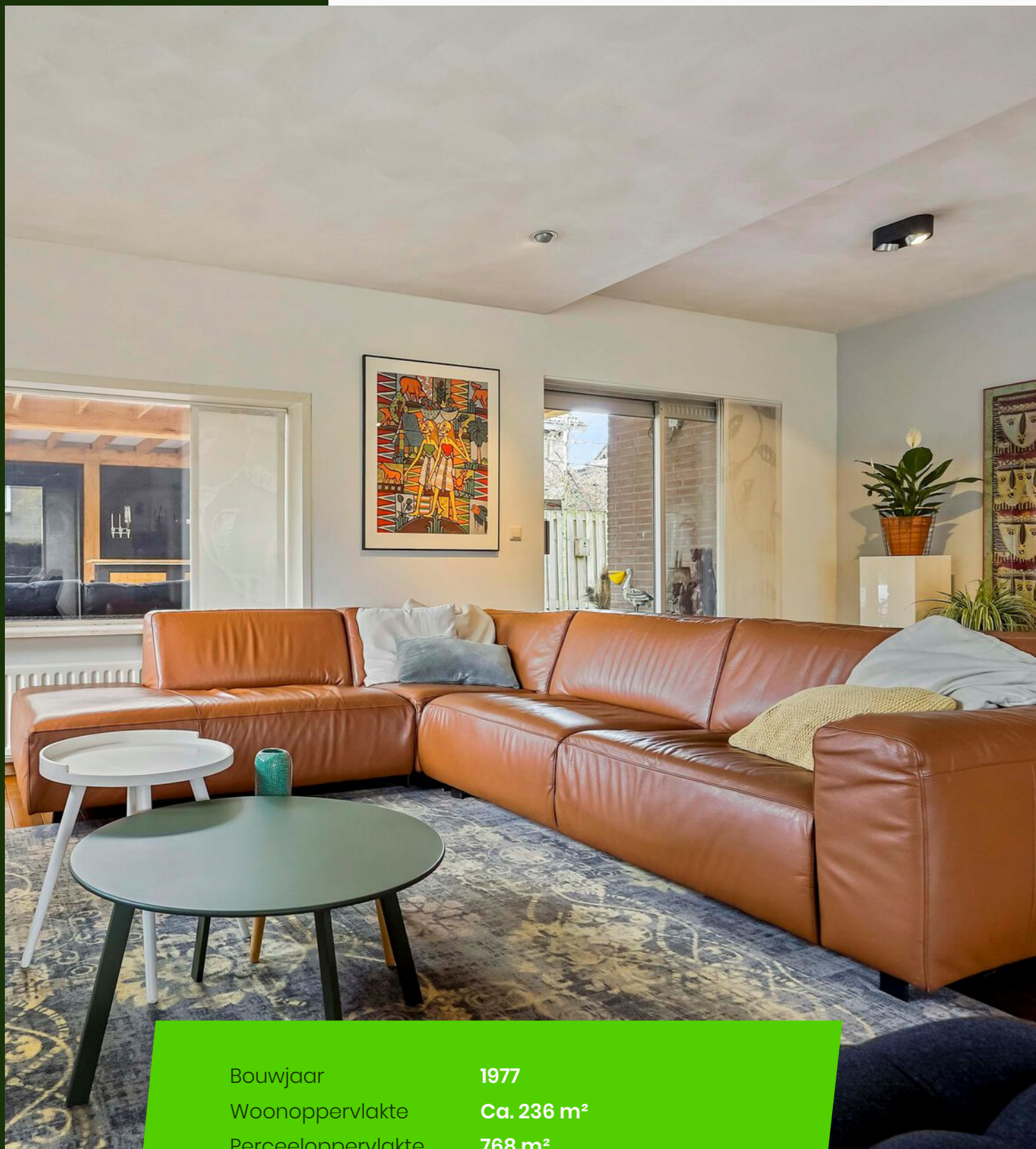
Bijzonderheden

- Schitterend wonen in een vrijstaande, instapklare en unieke woning in Tilburg;
- Grondig verbouwd en gemoderniseerd in de laatste jaren;
- 27 zonnepanelen (2023);
- Ruime oprit en dus ruimte voor meerdere auto's;
- Middenin een groene, rustige en kindvriendelijke wijk;
- Modern wooncomfort en fraaie afwerkingen;
- Royale woonkamer met mooie eikenhouten vloer;
- Luxe keuken vol hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Twee badkamers;
- Vier ruime slaapkamers;
- Geweldige ruime tuin rondom, met overkapping met bar;
- Grote dubbele garage vol mogelijkheden;
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label B





Bouwjaar	1977
Woonoppervlakte	Ca. 236 m ²
Perceeloppervlakte	768 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 590 m ²
Inhoud	Ca. 1095 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

















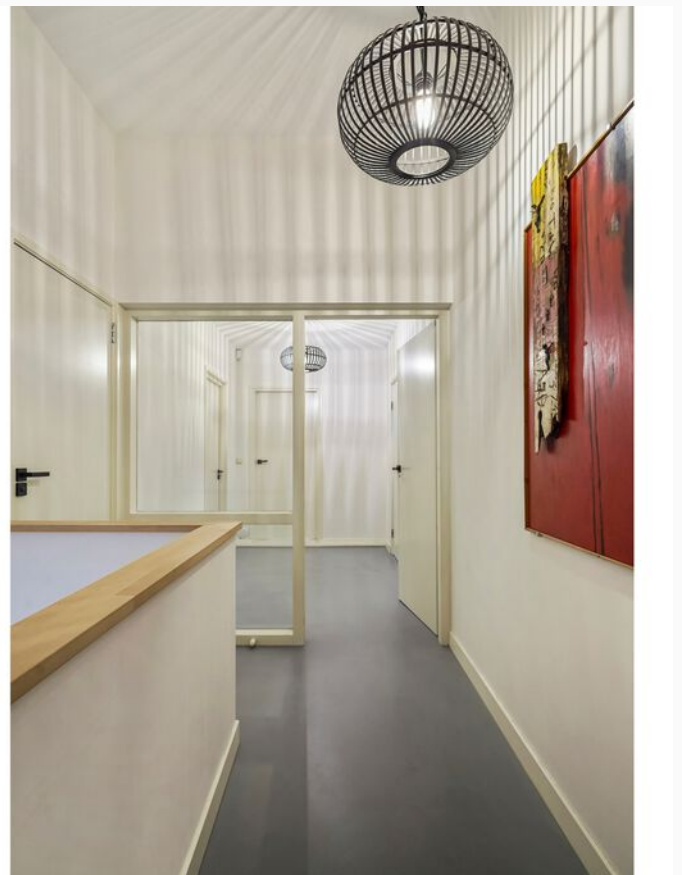


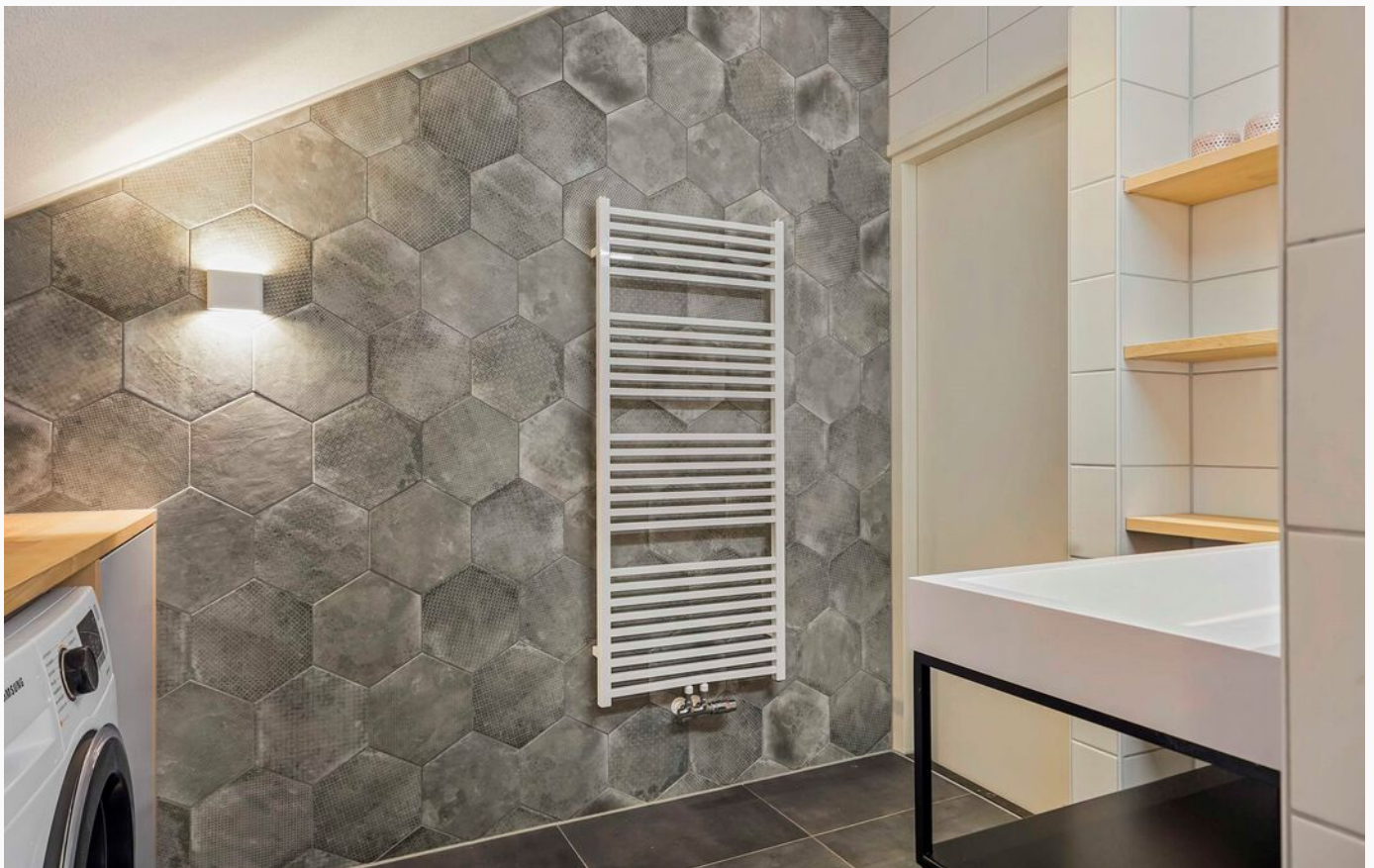


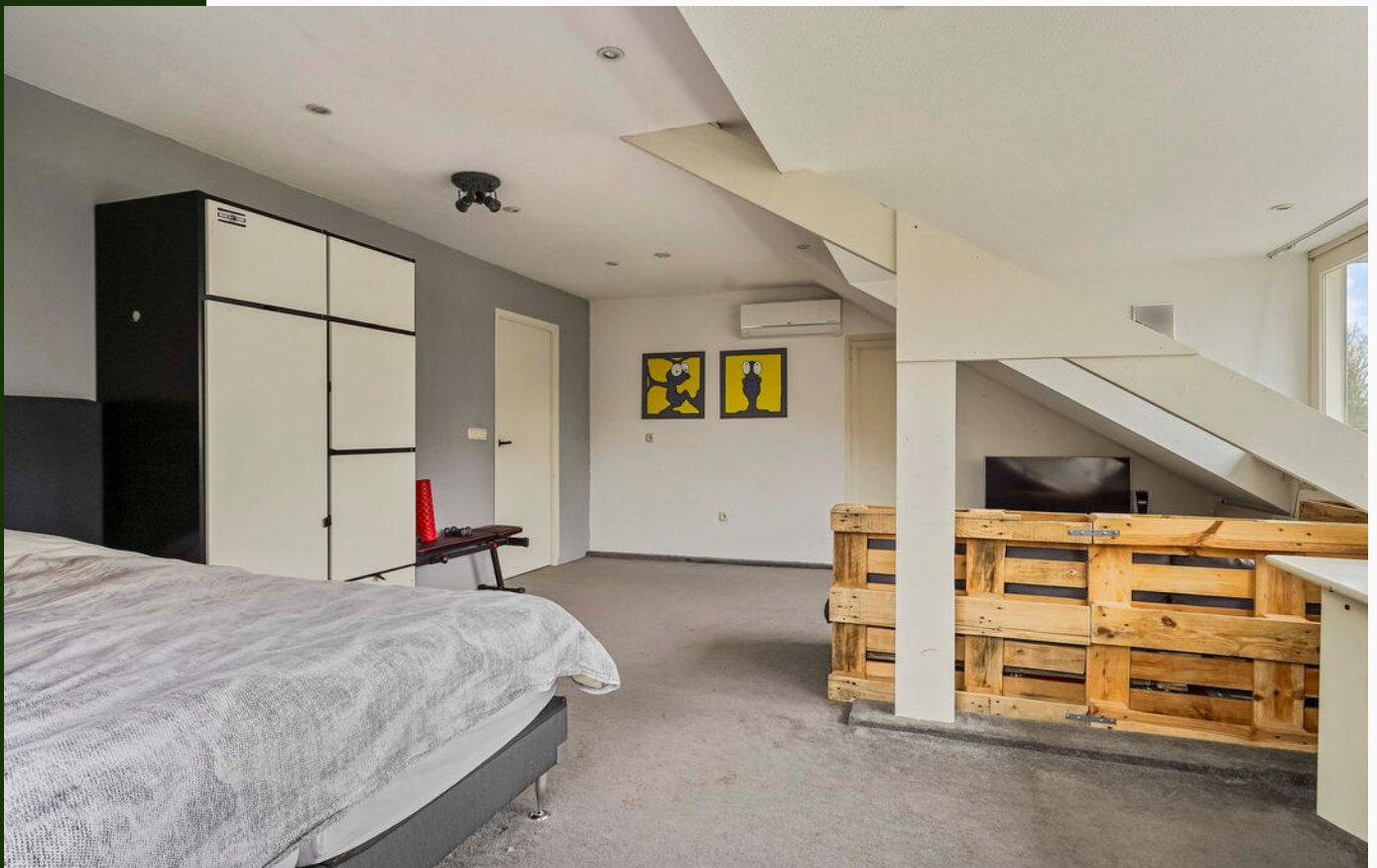






























Plattegrond



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.studiobleik.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

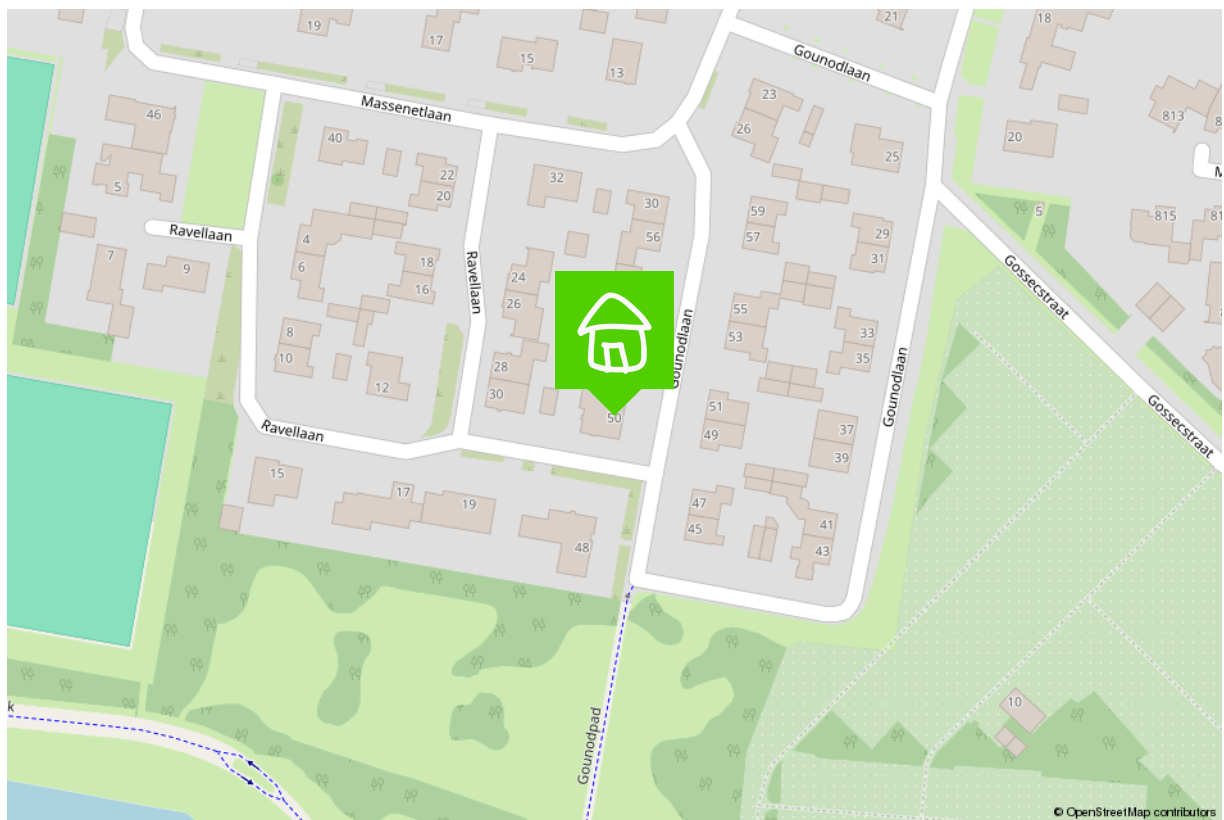
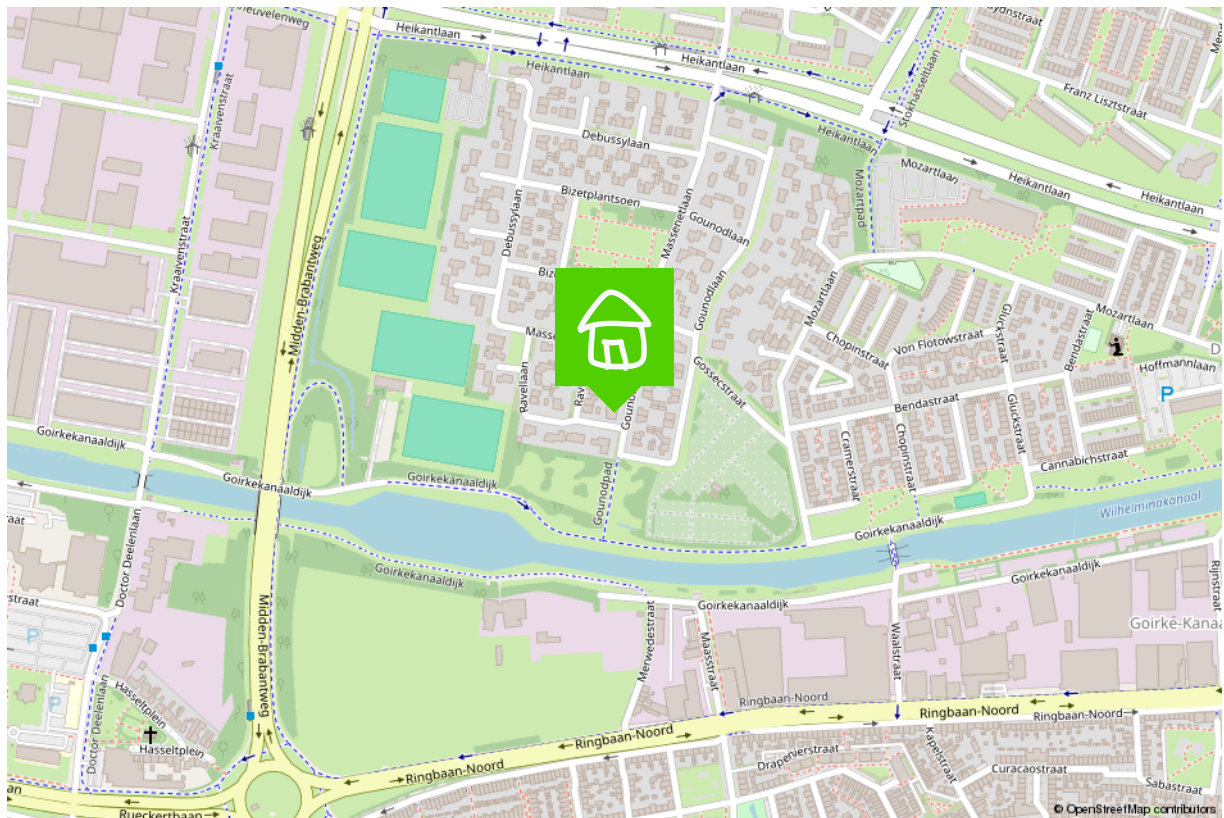
Sectie O

Perceel 4794

kadaster

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



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

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar