

BART uw makelaar



Sparrenstraat 39, Tilburg

Vraagprijs € 395.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle, karakteristieke en gemoderniseerde woning met een gezellige stadstuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij Sparrenstraat 39

Wonen in een huis dat sfeer ademt? Dat kunnen we regelen! Dit karakteristieke huis aan de Sparrenstraat in Tilburg is in de loop van de jaren met respect voor het verleden liefdevol gemoderniseerd. Het resultaat is een comfortabele jaren '30 woning vol authentieke elementen, op steenworp afstand van het stadshart.

Omgeving

De Sparrenstraat is een van de meest authentieke, gezellige straten van de Bomenbuurt; een wijk die zich kenmerkt door haar sfeervolle (voornamelijk jaren '30) bebouwing en ideale ligging. Wie in de Bomenbuurt woont, geniet enerzijds van de rust en gezelligheid van een typisch Brabantse jaren '30 wijk en anderzijds van de reuring en gemakken die de nabijheid van de Tilburgse binnenstad biedt. Ideaal!

Het dwaalgebied, de winkelstraten en de Spoorzone bevinden zich praktisch om de hoek en hebben zich ontpopt als unieke trekpleisters met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen. Heb je een keer zin in rust? Geen probleem! Je staat in no time in het nabijgelegen Spoorpark, waar je even heerlijk kunt uitwaaien onder het genot van een kopje koffie of een lekkere maaltijd. Mocht je onverhoopt een keer de stad uit moeten, dan bereik je de uitvalswegen binnen enkele minuten met de auto, die je overigens zonder problemen in de Bomenbuurt kan parkeren.

Indeling

Begane grond

Wanneer je voor het huis staat, verraaft het glas in lood al dat je een bijzondere woning gaat betreden

In de hal vind je de meterkast, originele jaren '30 trap met trapkast en een ruime toiletruimte (2016) met hangend closet en fonteintje. Naast de originele trap zijn ook de originele vloer en lambrisering nog aanwezig.

De woonkamer is, dankzij de openslaande tuindeuren (2016) en grote raampartij, een aangenaam lichte ruimte. De kamer is alom netjes afgewerkt, met oog voor detail gestyled en van alle gemakken voorzien. Zak lekker onderuit in het zitgedeelte aan de voorzijde, waar de haard voor extra sfeer zorgt.

De keuken is ruim en bevindt zich in het hart van het huis. Het donkere natuurstenen

werkblad (arduin) past prachtig bij de originele natuurstenen dorpels die op de begane grond aanwezig zijn. De keuken is voorzien van een combi-oven, koelvriescombinatie, vershoudlade, inductie kookplaat, grillplaat, afzuigkap en vaatwasser. Ook vind je hier meerdere deuren naar buiten, die voor een hoop licht en verbinding met de groene tuin zorgen.

Je vindt het tweede paar openslaande deuren in de ruimte achter de keuken. Ditmaal gaat het om authentieke jaren '30 deuren met voorzetramen. Voor de eettafel hoef je in je woonkamer dus geen ruimte vrij te maken. Die kan gewoon in de ruime leefkeuken staan, waardoor je fijn contact houdt met je vrienden en familie terwijl je voor ze kookt.

De woonkamer en keuken zijn allebei voorzien van een hoogwaardige vinyl visgraatvloer, die mooi past bij de authentieke uitstraling van de woning.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de nette overloop van de eerste verdieping terecht, waar in alle vertrekken de mooie visgraatvloer van beneden wordt doorgetrokken. Die vertrekken zijn in dit geval twee waanzinnige slaapkamers en een badkamer (2016).

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde over de volledige breedte van de woning. Je wordt hier overspoeld met ruimte en licht. De originele inbouwkast en paneeldeuren geven de ruimte een gezellige, authentieke sfeer.

De tweede slaapkamer vind je aan de achterzijde. Ook deze zal absoluut niet teleurstellen. De ruimte is meer dan groot genoeg om als slaapkamer te dienen, maar kan vanwege de ingebouwde boekenkast ook ideaal als werk- of studeerkamer worden gebruikt. Bovendien heeft ook deze slaapkamer een ingebouwde kledingkast.

Ook in de badkamer zorgt de visgraatvloer voor sfeer. De badkamer is voorzien van een doucheruimte met regendouche, een dubbele wastafelmeubel met opslagruimte, een spiegelkast met opslagruimte en extra stopcontact, een hangend toilet, designradiator en een deur naar buiten.

Tweede verdieping

De tweede en laatste verdieping biedt veel bergruimte en voldoende oppervlak om een derde slaapkamer te realiseren. Ook vind je hier de CV-ketel (Remeha Avanta, 2010), een

extra groot velux dakraam (2019) en een extra afgesloten ruimte. De huidige bewoners hebben van deze ruimte een muziekkamer gemaakt en semi-professionele geluidsisolatie aangebracht. Speel jij een instrument? Dan kan je hier naar hartenlust oefenen zonder dat de burens daar last van hebben.

Tuin

Vanwege de twee paar openslaande deuren heb je vanuit de woning voortdurend contact met de gezellige, groene tuin. De tuin heeft een vrijstaande houten berging, beplanting – waaronder een prunus, appelboom, perenboom en twee rozenstruiken – en een achterom. Ook is er een gezellige zitplek achterin de tuin die uitkijkt over een klein grasveldje. Dit is de ideale plek om in de zon een boek te lezen, of om met vrienden te barbecueën.

Bijzonderheden

- Sfeervol en karakteristiek jaren '30 huis vol wooncomfort in Tilburg;
- Gelegen in een van de meest gewilde straten van de Bomenbuurt;
- Gedurende de afgelopen jaren gemoderniseerd;
- Vol authentieke details;
- Nette afwerkingen alom;
- Twee tot drie nette en lichte slaapkamers;
- Knusse groene tuin;
- Bijna volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Centrale ligging ten opzichte van het centrum en uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid.



Energie label **E**





Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	Ca. 97 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 62 m ²
Inhoud	Ca. 350 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



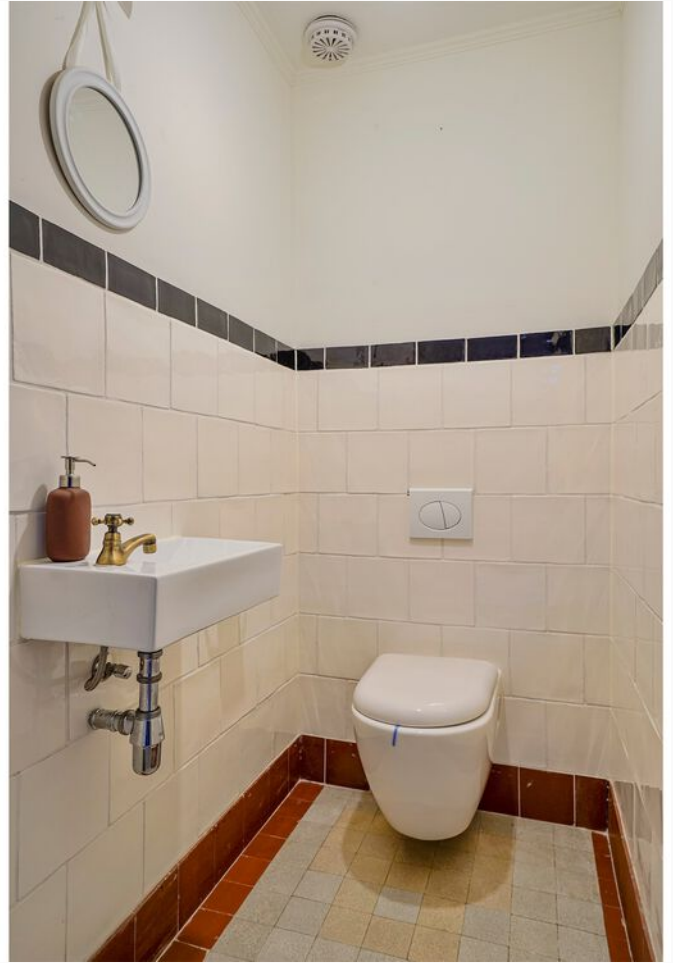






























Plattegrond



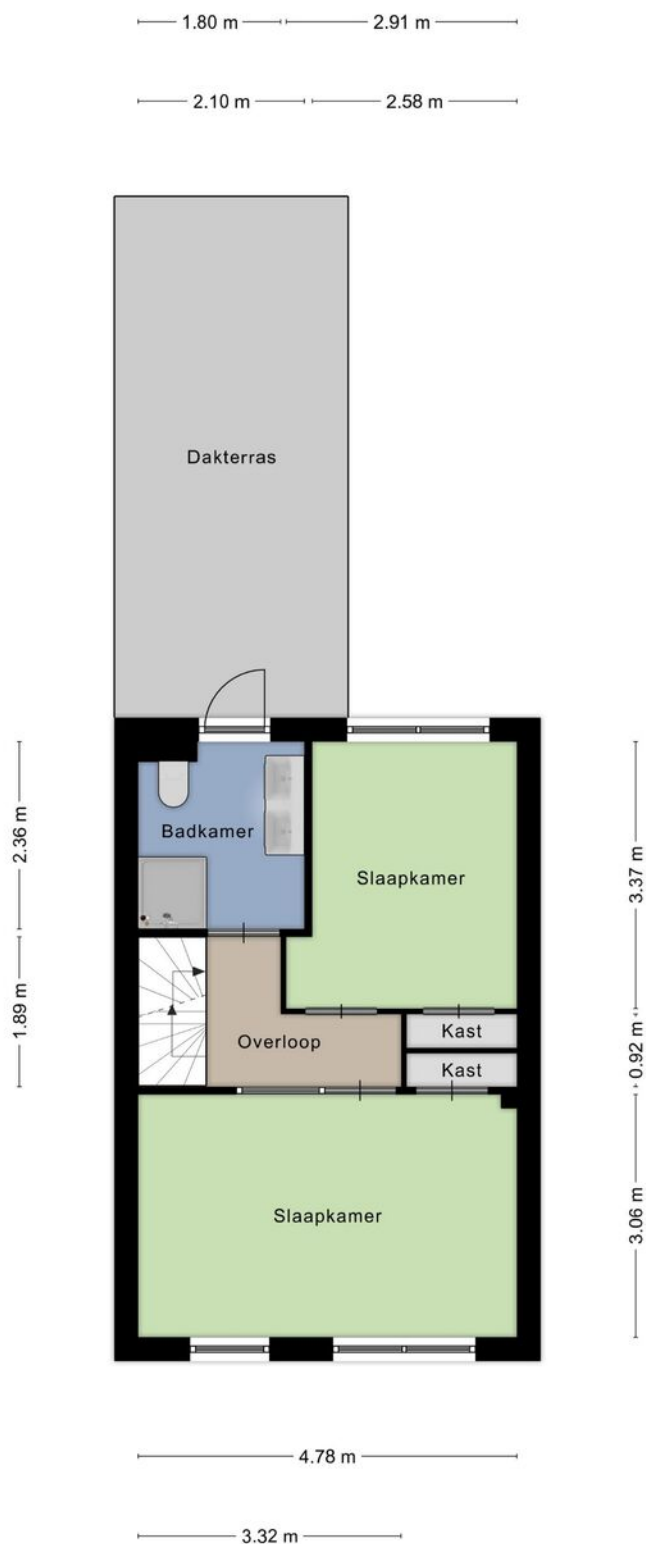
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



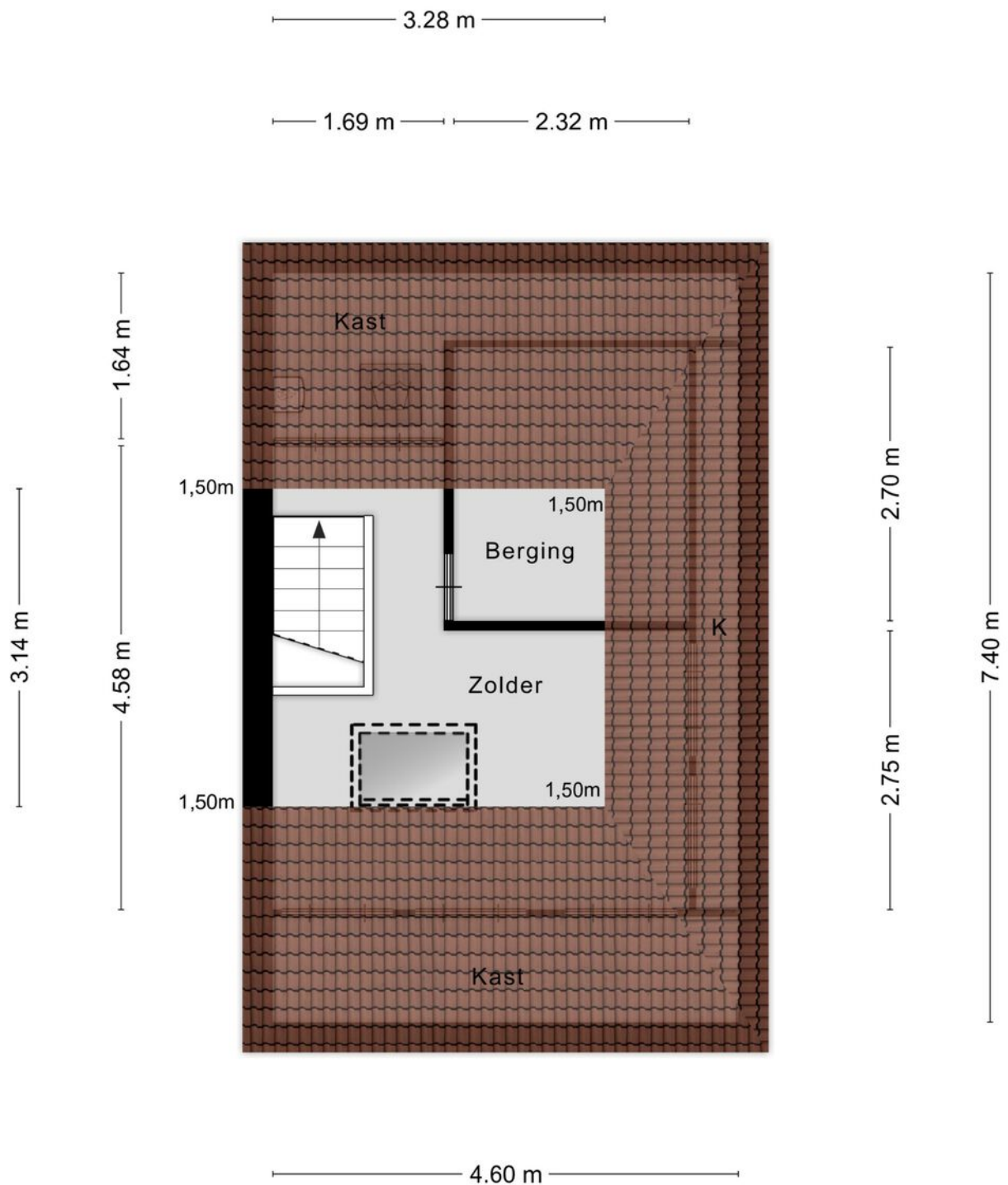
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



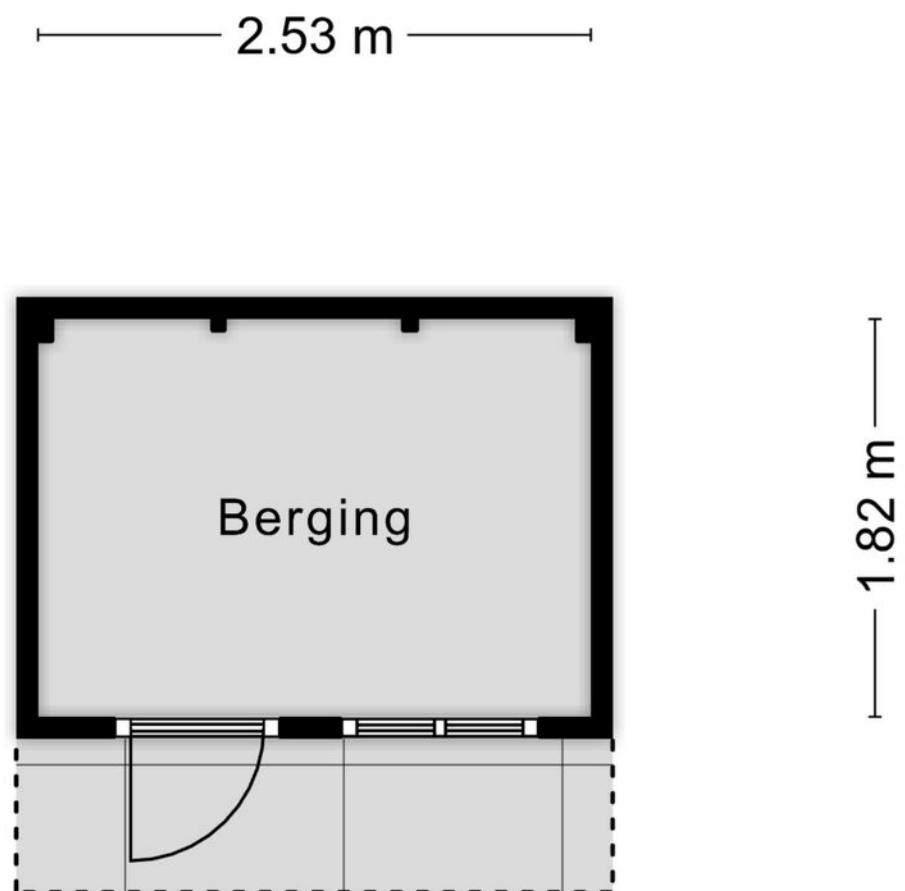
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

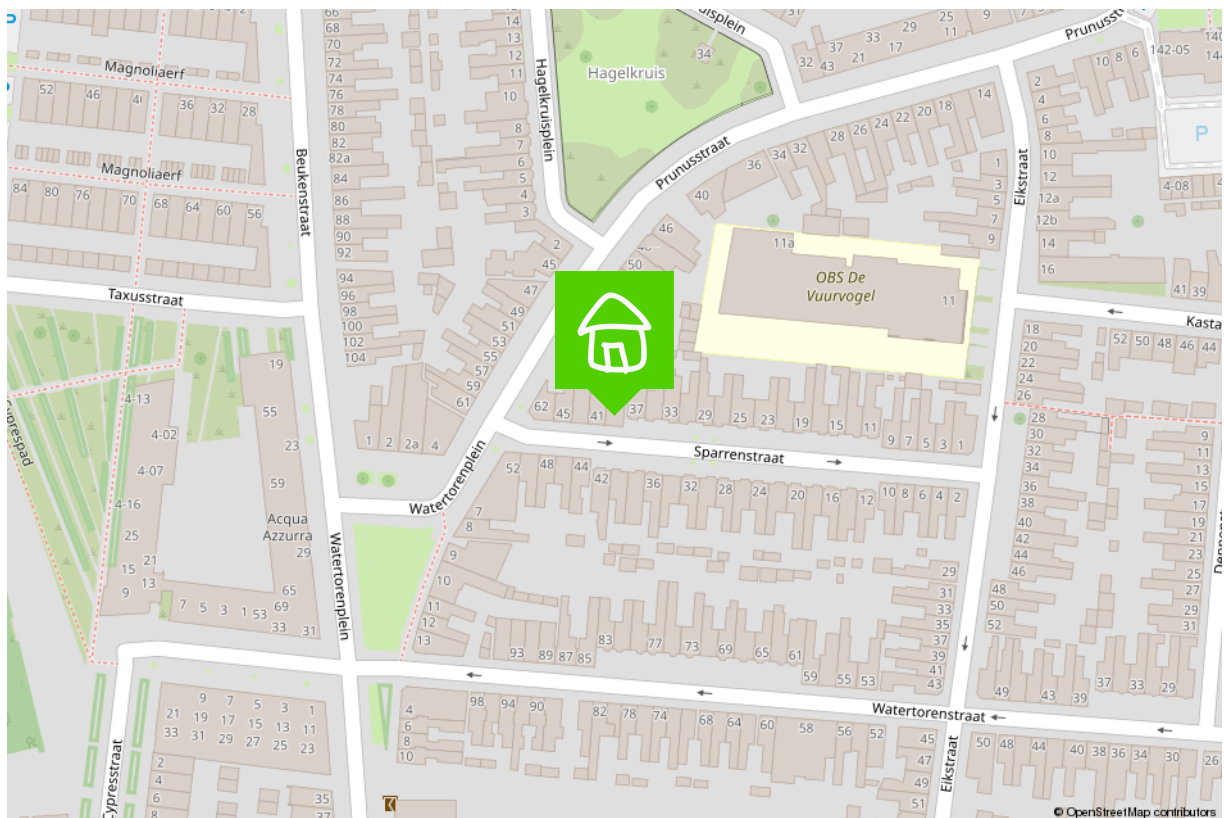
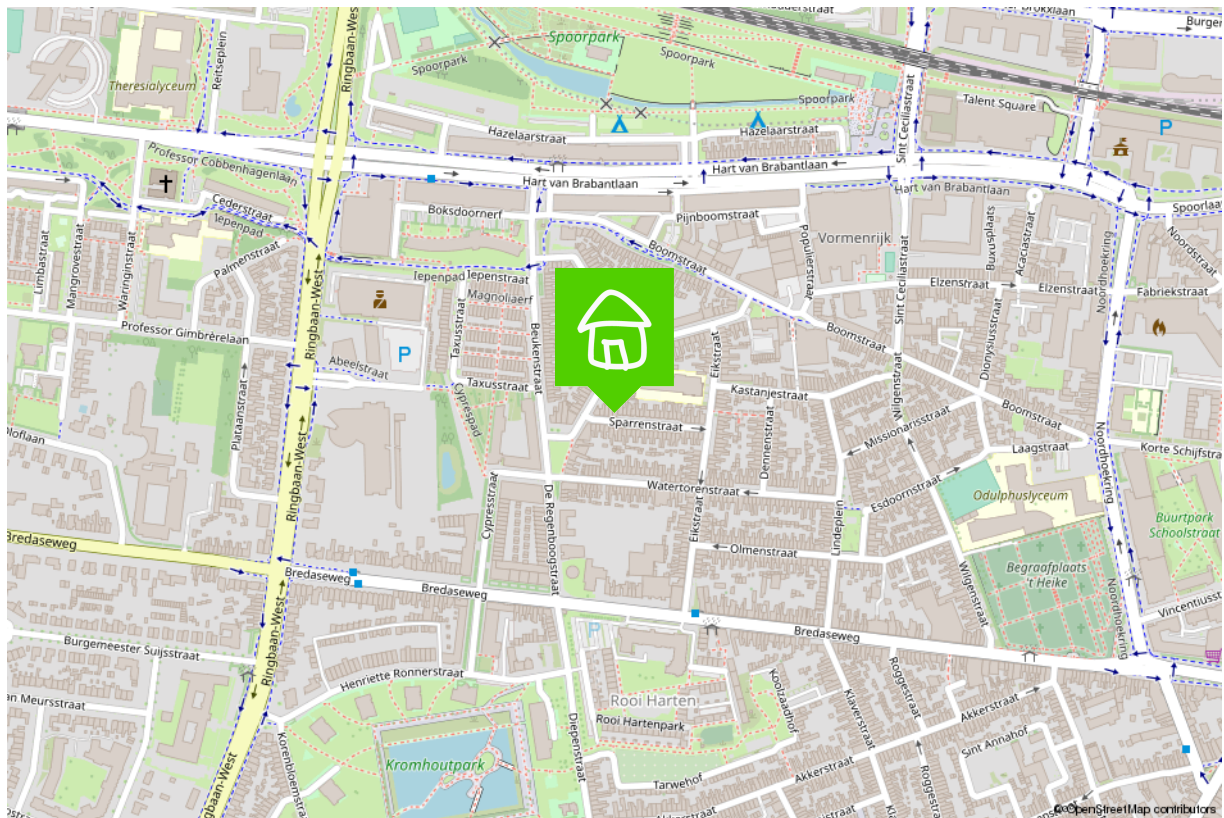
Sectie P

Perceel 5844

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 ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar