

BART uw makelaar



Angelastaat 7, Tilburg

Vraagprijs €290.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle en instapklare woning op een fijne locatie? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Angelastraat 7**

Wil jij binnenkort heerlijk wonen, in een verrassend ruim en instapklaar huis op een fijne locatie? U vraagt, wij draaien! Dit plaatje van een woning aan de Angelastraat in Tilburg zoekt namelijk een nieuwe bewoner. Het liefste eentje die uit de voeten kan met een riante woonkamer, een open keuken en een zonnige tuin met prachtige overkapping. Herken jij jezelf in dit profiel? Lees dan snel verder!

Omgeving

Het is heerlijk wonen aan de Angelastraat, in de rustige woonwijk Het Zand. Allerlei voorzieningen, waaronder diverse basis- en middelbare scholen, de Universiteit (en haar NS treinstation), de Hogeschool, variërende sportaccommodaties, het grote winkelcentrum Westermarkt en het TweeSteden ziekenhuis, vind je in de nabije omgeving. De locatie ligt tevens vlakbij het prachtige wandelbos en het leuke Spoorpark, waardoor dit de ideale uitvalsbasis vormt voor menig wandelaar, hardloper en fietsliefhebber.

Verder woon je op fietsafstand van de bruisende Tilburgse binnenstad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, gezellige terrassen, uitstekende restaurants en sfeervolle cafés. Mocht je toch even behoefte hebben aan een ander geluid, dan zijn omliggende steden en dorpen door de ligging nabij de Ringbaan-West gemakkelijk en snel te bereiken. Kortom: een op-en-top-locatie!

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de keurige hal, waar je achtereenvolgens de toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de trapopgang en de trap-/meterkast vindt. Laten we de volgende deur openen om de woonkamer te bekijken.

En die living voelt als thuiskomen! Je kunt hier rekenen op een ruimtelijke, mooie en sfeervolle woon- en eetkamer, die tevens toegang verleent tot de gave achtertuin op het zuidwesten. Zowel in het stijlvolle eetgedeelte nabij de keuken aan de achterzijde als in het comfy zitgedeelte aan de voorzijde geniet je van een aangename hoeveelheid lichtinval door de raampartijen en nette afwerkingen alom. De vloer is voorzien van stijlvol laminaat en het plafond heeft ingebouwde verlichting die zorgt voor nog meer

sfeer in de ruimte.

Wat de begane grond extra bijzonder maakt, is dat de muur tussen de woonkamer en keuken is verwijderd. Hierdoor is er een prachtige open leefruimte ontstaan, waarin koken en gezellig samenzijn naadloos in elkaar overlopen. De keuken zelf is een echte eyecatcher, met haar brede en open opstelling, moderne look en feel, granieten/composiet werkblad en een spoelgedeelte dat zich perfect leent voor een gezellige baropstelling met hoge stoelen. De keuken is verder uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Aan tafel!

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de badkamer te vinden zijn. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en strakke afwerkingen, wat meteen voor een verzorgde indruk zorgt. Aan de achterzijde bevinden zich de twee slaapkamers. De master bedroom (waar nu een bed van 2m x 2.1m in staat) vind je aan de linker achterzijde en is een fijne, ruime kamer met airconditioning, waardoor je zelfs op warme zomerdagen comfortabel slaapt. De tweede kamer is momenteel in gebruik als werkkamer, maar kan ook goed als baby-, kinder-, of speelkamer dienen. Aan de voorzijde bevindt zich nu de waskamer met de aansluitingen voor wasapparatuur en ruimte voor kasten. Ook deze ruimte is echter groot genoeg om te gebruiken als volwaardige slaapkamer of kantoor, dus hoe jij de kamers gaat verdelen en gebruiken is helemaal aan jou.

Ook de moderne badkamer, die aan de rechter voorzijde van de verdieping is gesitueerd, heb je alles wat je nodig hebt. Met een inloopregendouche, een modern wastafelmeubel, een hangend closet, vloerverwarming en een raam voor natuurlijke ventilatie, biedt de ruimte alle comfort. De antraciet tegels geven de ruimte een strakke en eigentijdse uitstraling.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is via een vlizotrap bereikbaar. Hier vind je de cv-ketel (2021). De zolder biedt verder volop bergruimte en je hebt hier tevens de mogelijkheid om een vaste trap te plaatsen en een vierde slaapkamer te realiseren. Kortom: een perfecte kans om de woning nóg ruimer te maken.

Tuin

Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin op het zonnige zuidwesten in, waar een prachtige, meer dan 3 meter diepe overkapping met verlichting, elektra en dubbele lichtkoepel is aangebouwd. Hier geniet je het hele jaar door van een beschutte buitenruimte, waar je heerlijk kan relaxen met jouw favoriete mensen.

Daarnaast heb je in de tuin een ruim terras in de zon, een mooie border met onderhoudsvriendelijke beplanting en een handige berging voor het opbergen van fietsen en andere spullen. Via de nieuwe poort (2024) en achterom heb je direct toegang tot de steeg. Top, toch?

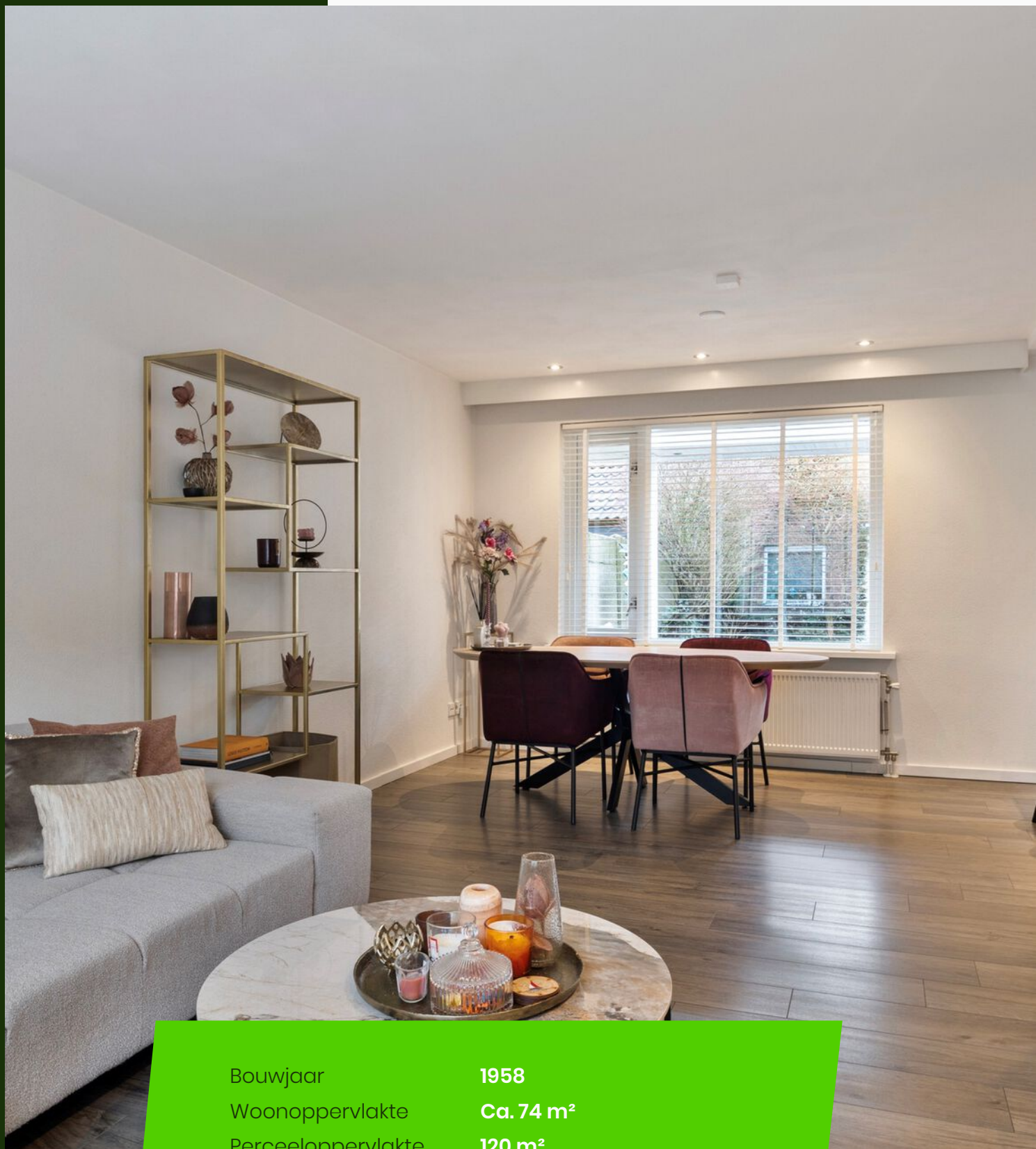
Bijzonderheden

- Ruime, stijlvolle en instapklare gezinswoning uit 1958;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke wijk in Tilburg;
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Comfortabele, ruime living;
- Mooie open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Twee tot drie nette slaapkamers;
- Moderne badkamer;
- Gelegen in een autoluwe straat;
- Riant tuin op het zuidwesten inclusief overkapping en berging;
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



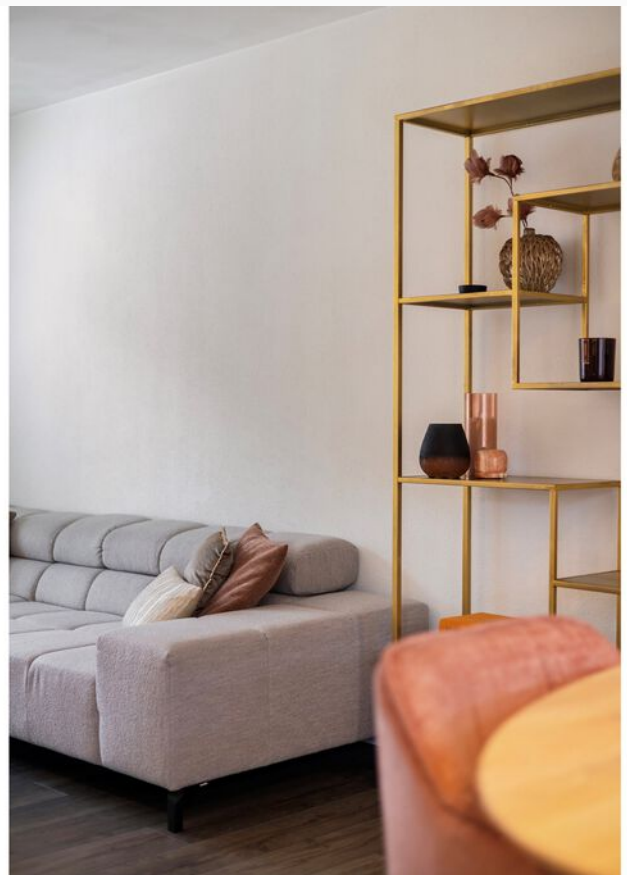
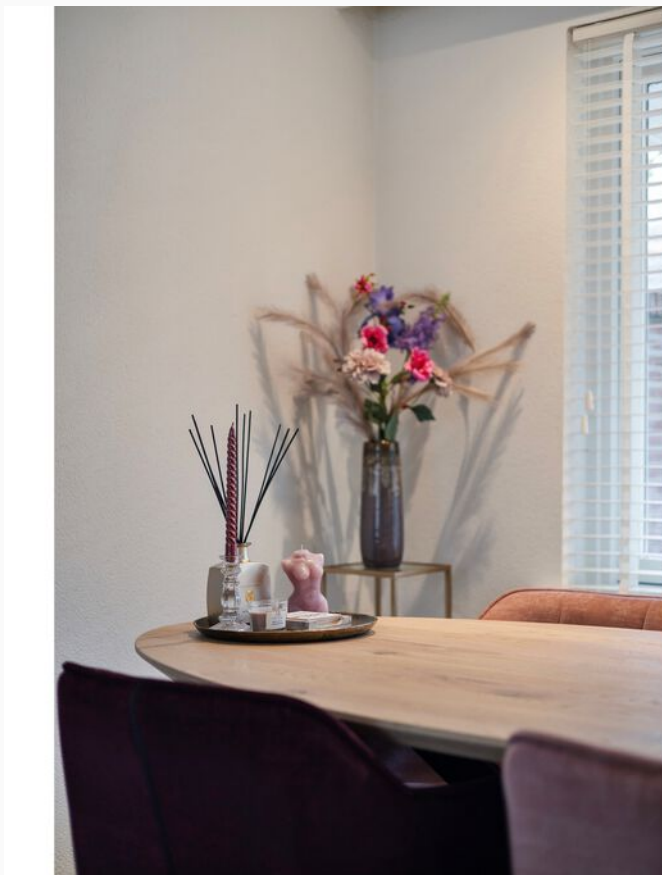
Energie label **C**





Bouwjaar	1958
Woonoppervlakte	Ca. 74 m ²
Perceeloppervlakte	120 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 72 m ²
Inhoud	Ca. 303 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

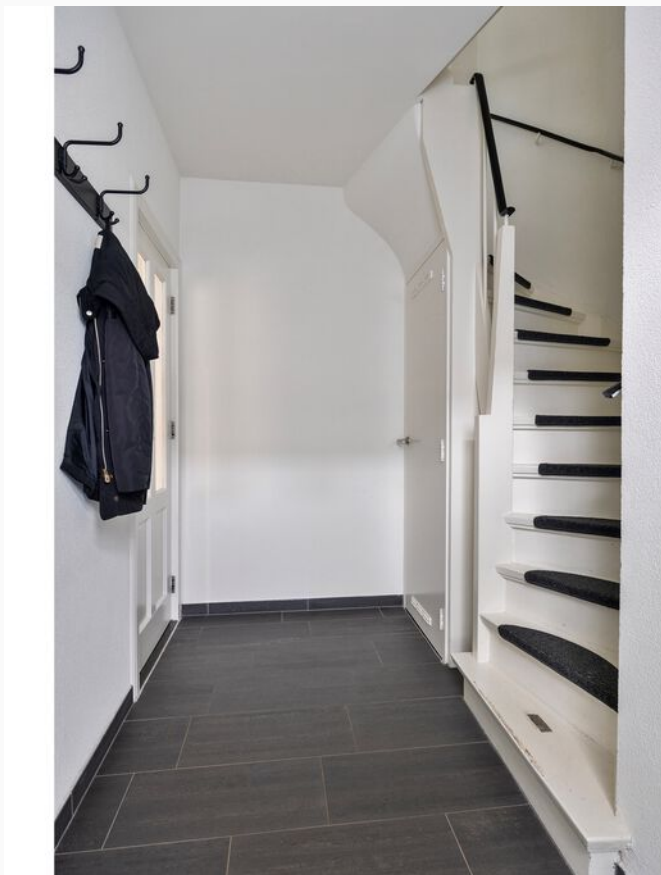


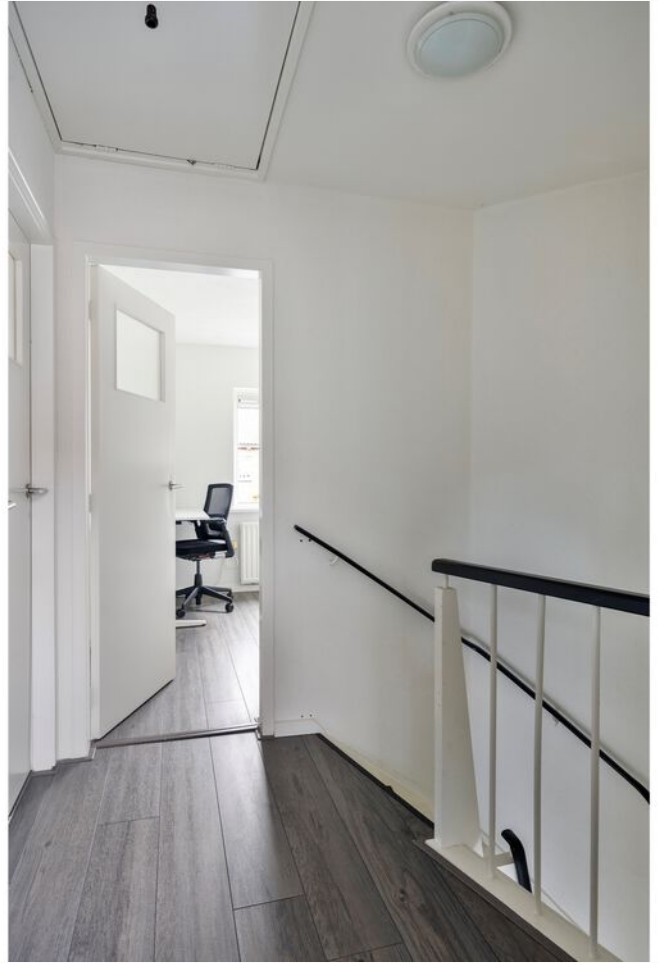
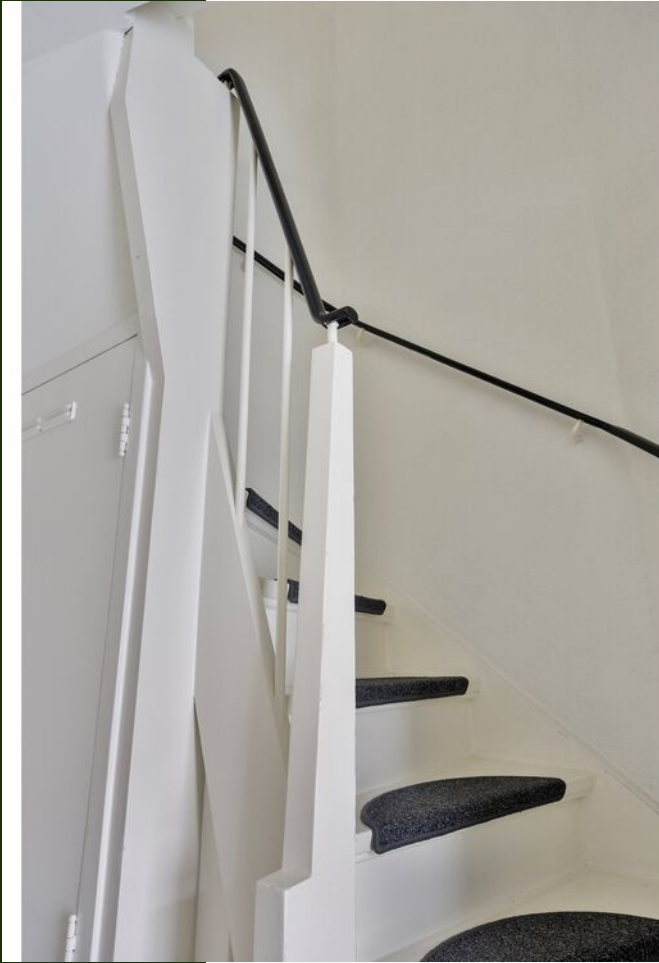












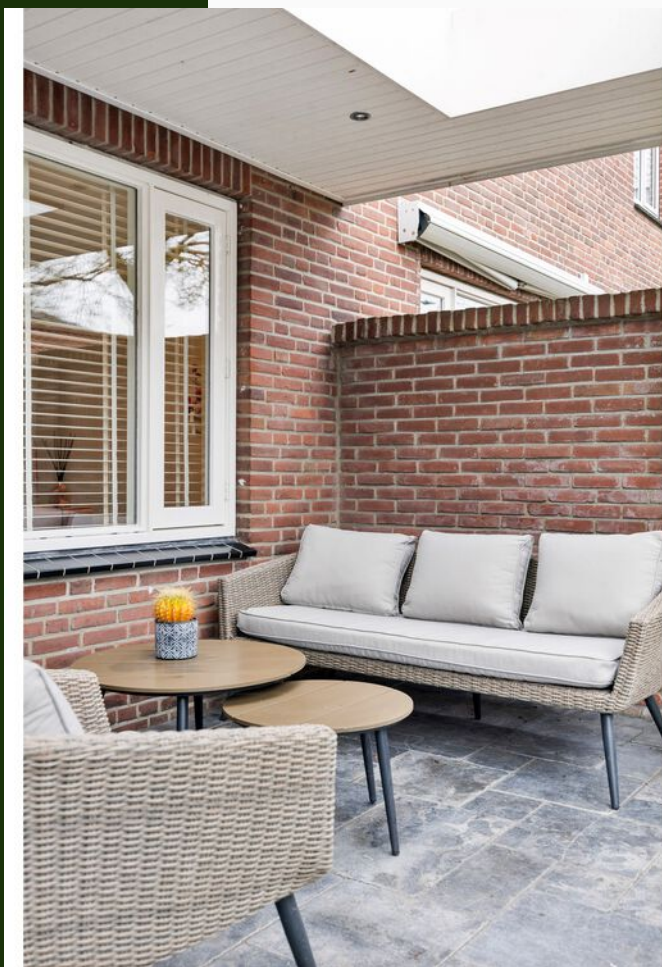






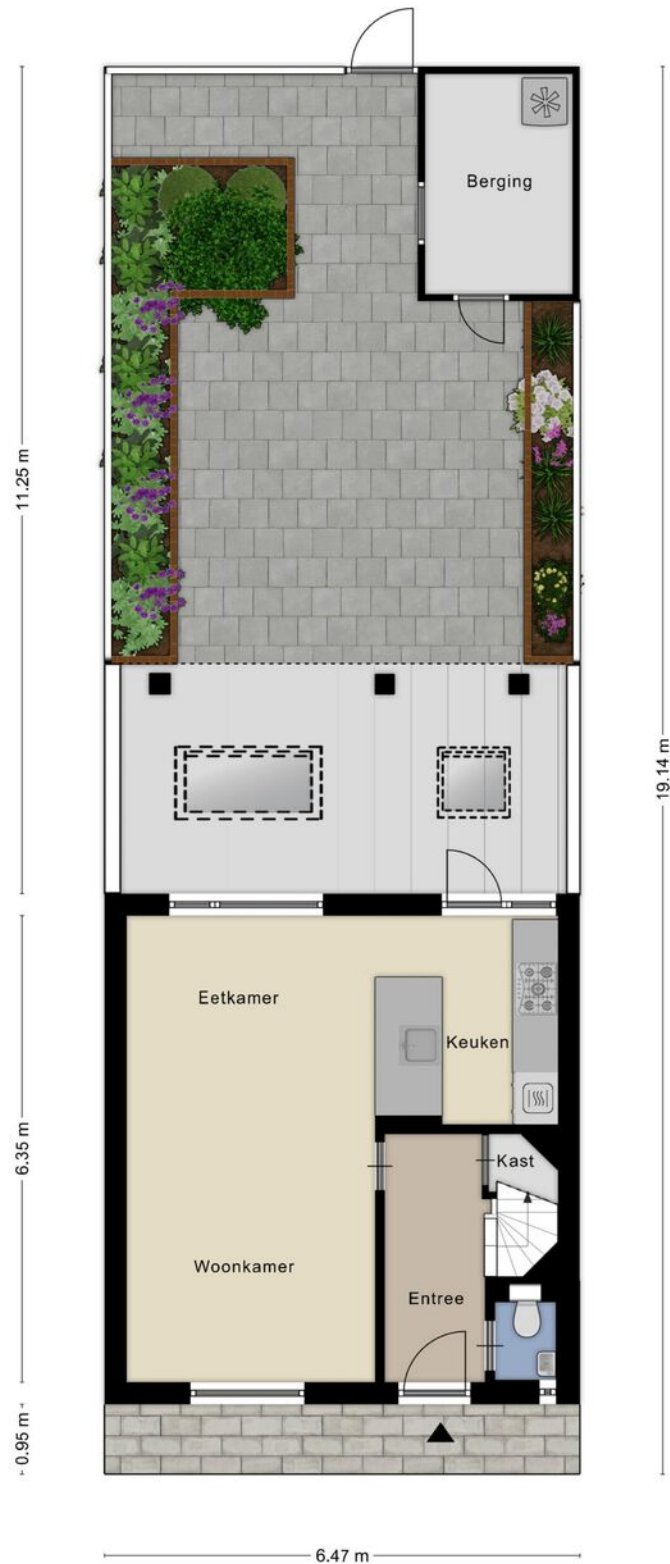






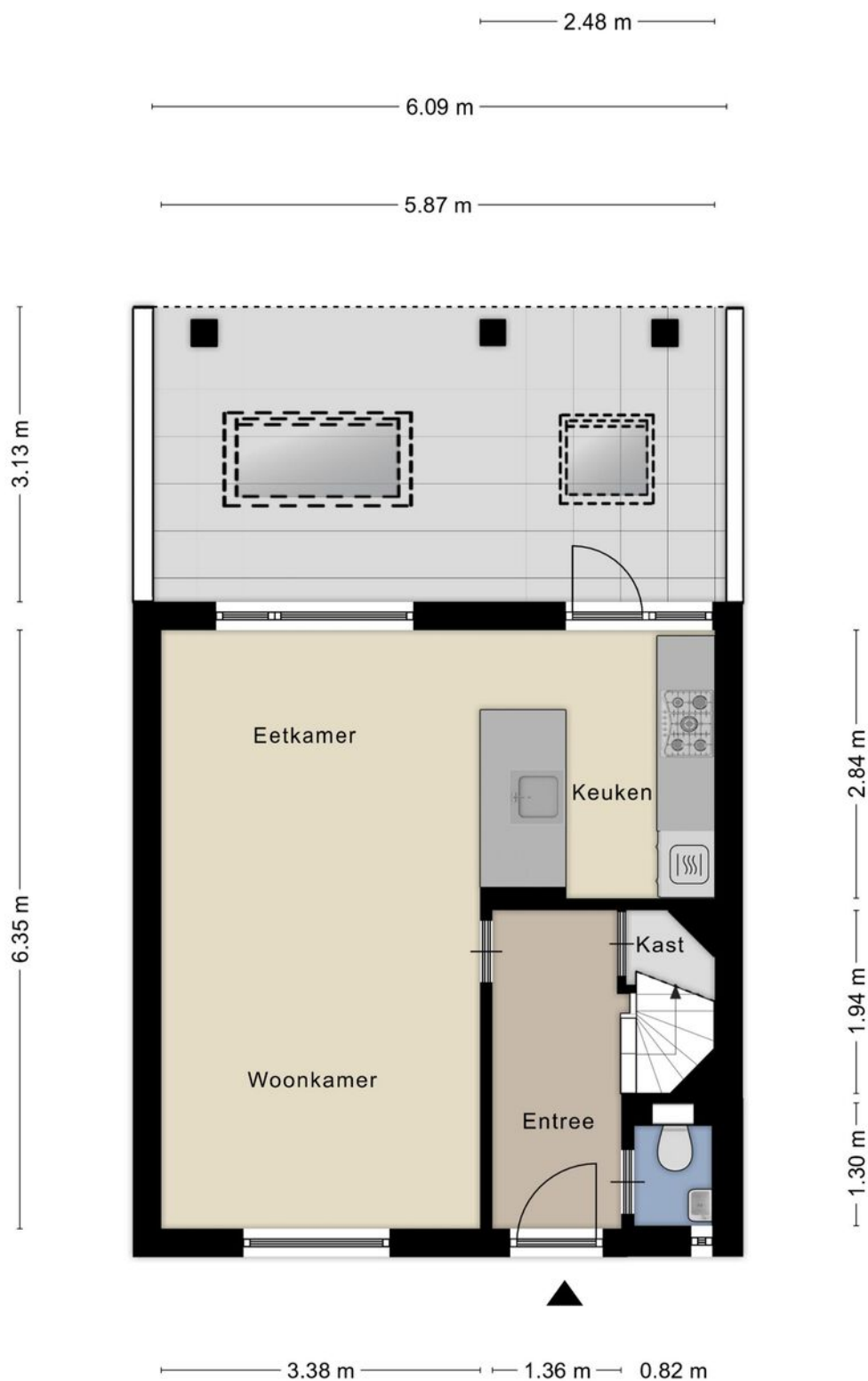


Plattegrond



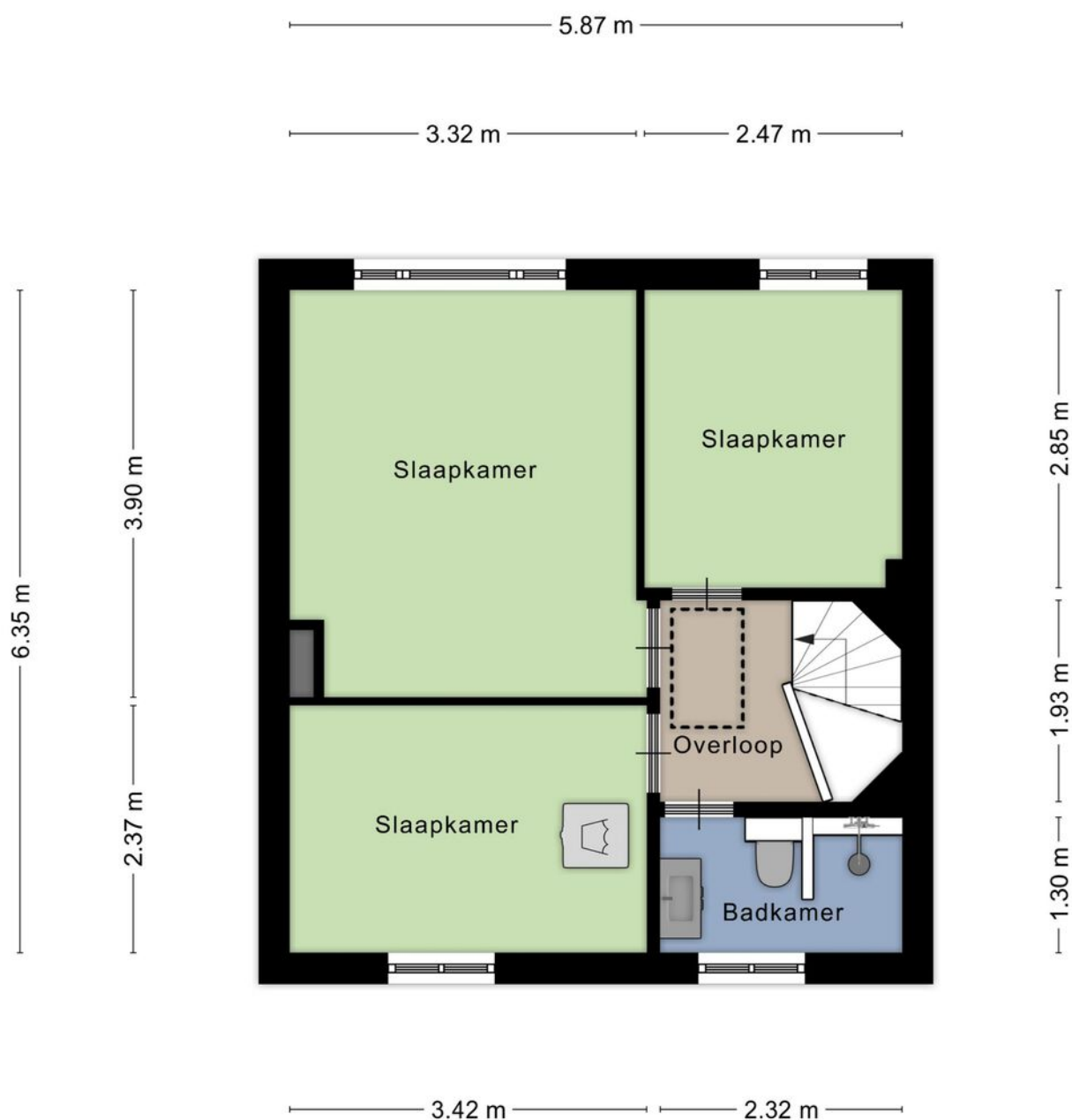
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



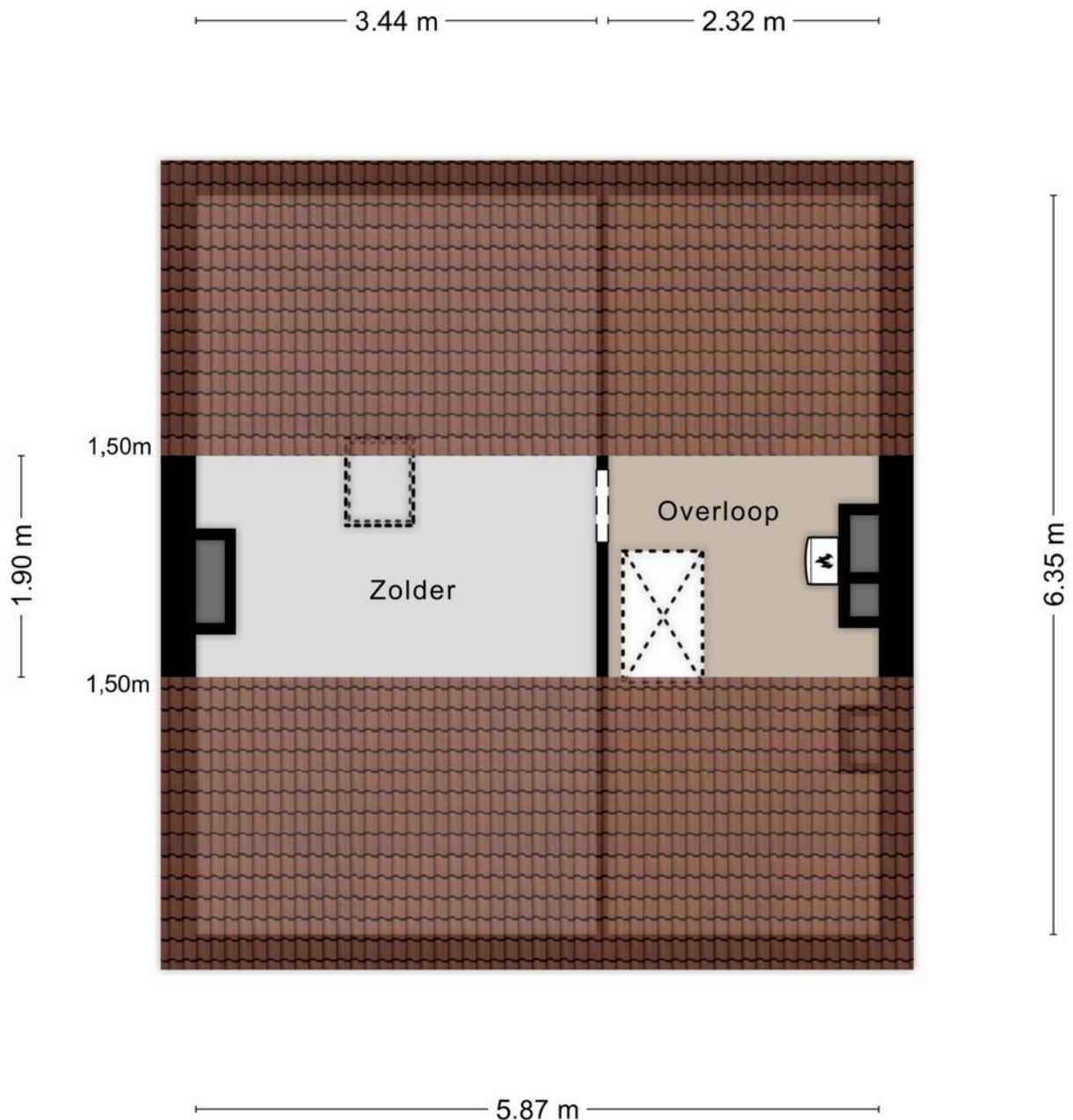
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



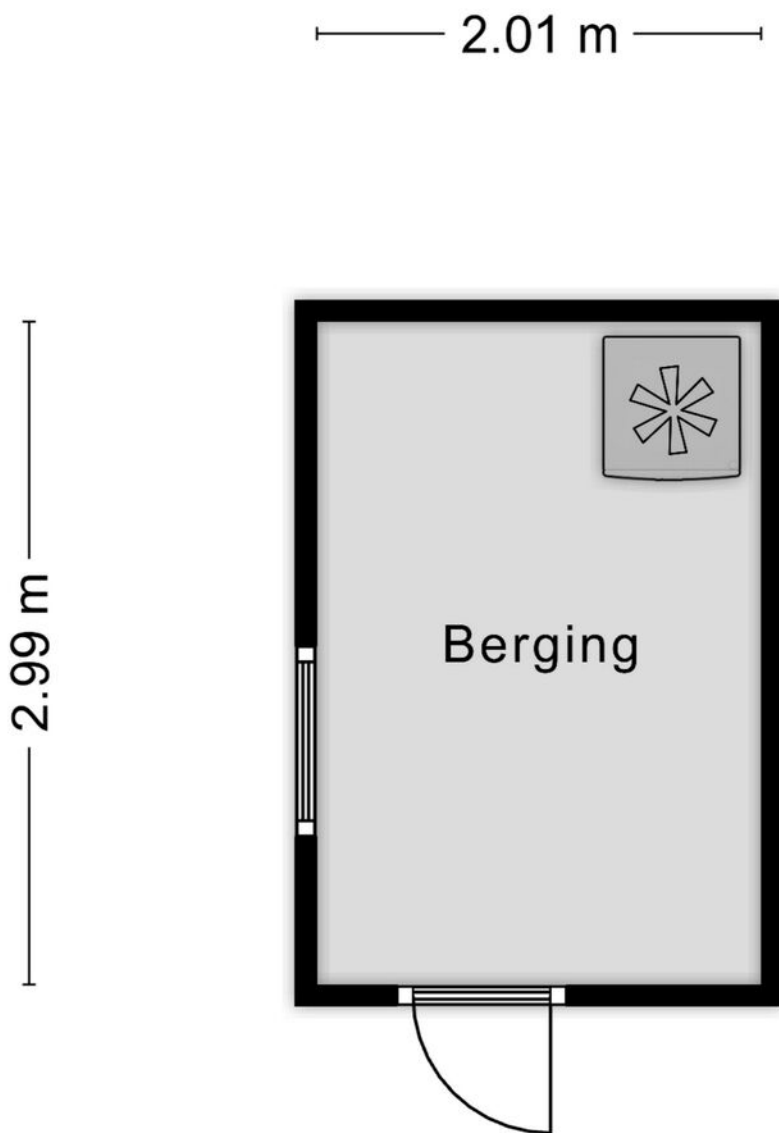
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AC

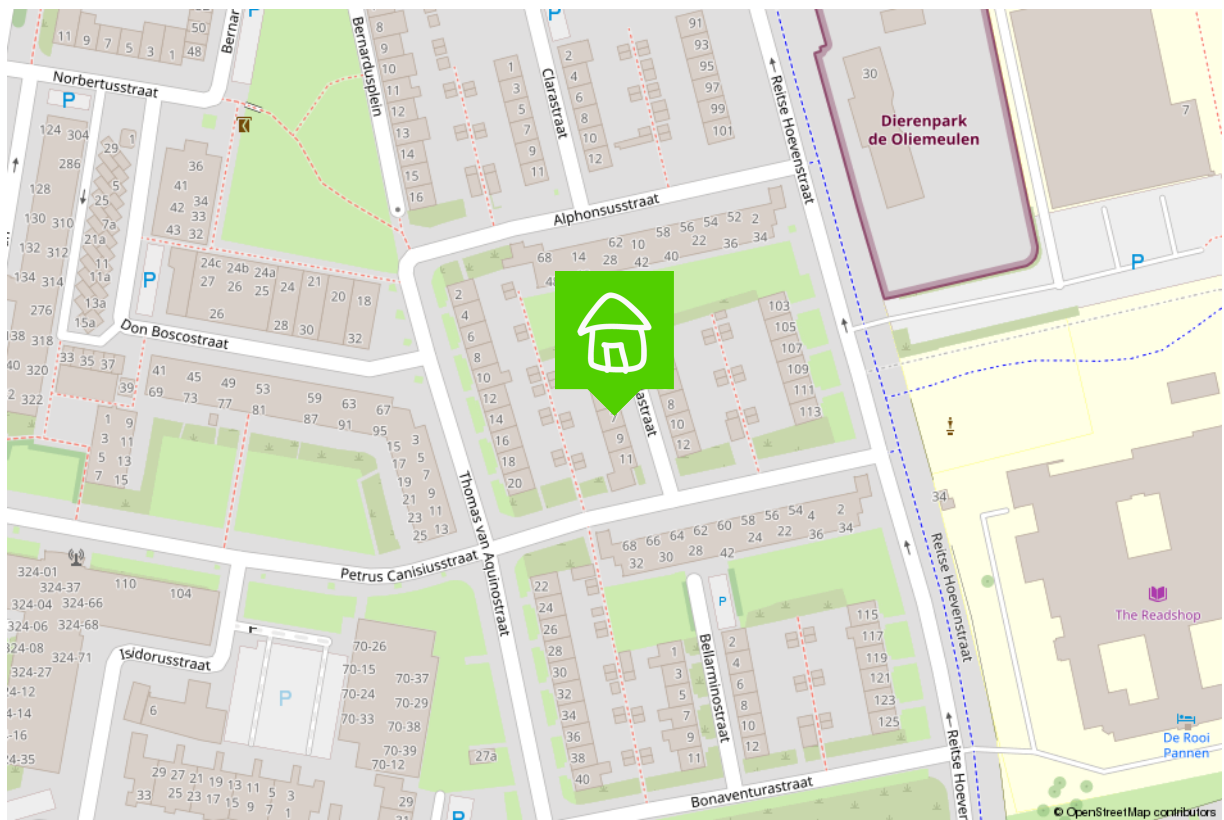
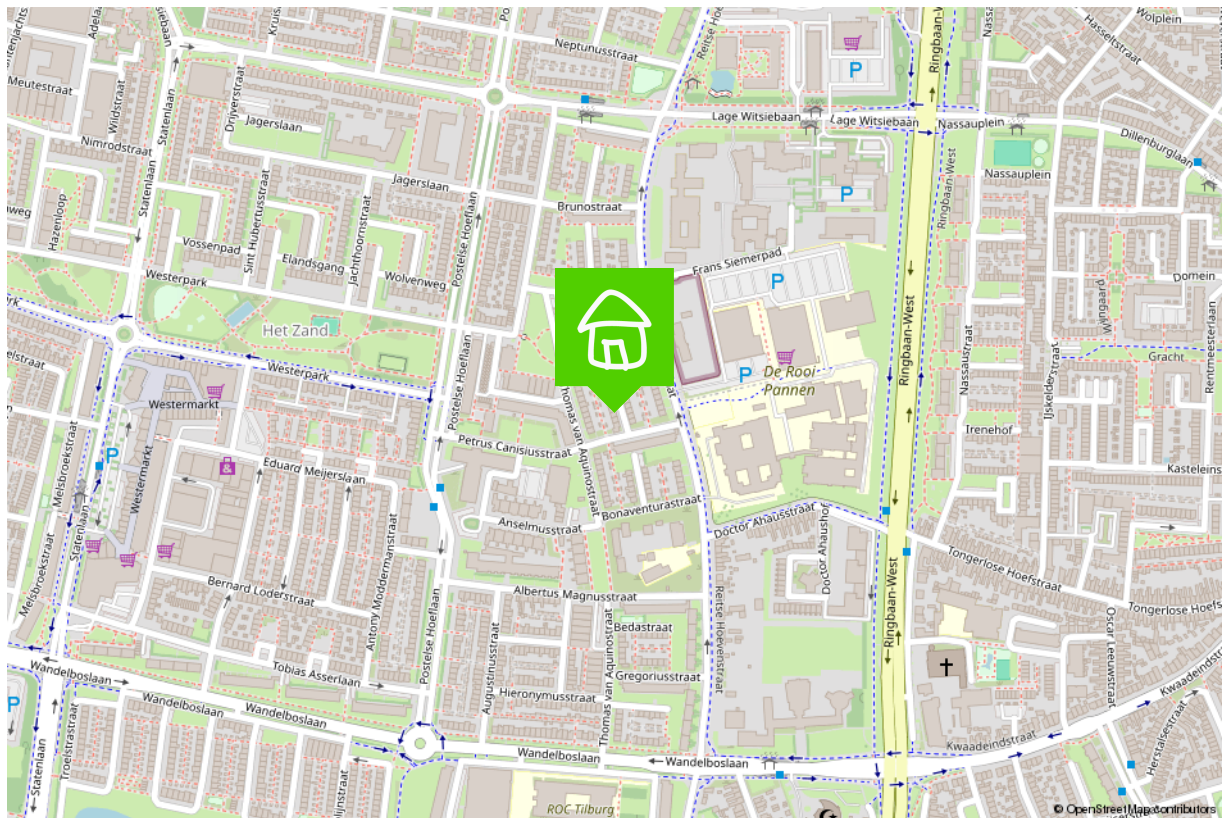
Perceel 3057

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 ontleen.

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