

# BART uw makelaar



## Ringbaan-West 246, Tilburg

Vraagprijs € 875.000 K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervol, instapklaar en zeer ruime stadsvilla? Dan is dit je kans! De woning is in 2021 uitgebouwd, beschikt over 6 nette slaapkamers én een zonnige achtertuin.

# Welkom bij Ringbaan-West 246

Buitenkans alert! Wil jij wáánzinnig wonen in de leukste stad van Brabant? Houd je vast. Deze instapklare, royale en luxe jaren '30 geschakelde stadsvilla aan de Ringbaan-West in Tilburg is meer dan klaar om jou van top tot teen te verrassen met haar bakken aan ruimte, authentieke elementen, hypermoderne afwerkingen en chique sfeergevoel. Als dit geen unieke kans is voor mensen die houden van het betere genieten, dan weten wij het ook niet meer.

## Omgeving

Het is heerlijk wonen aan de Ringbaan-West, in de rustige woonwijk Rooi Harten. 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 en Kromhoutpark, waardoor dit de ideale uitvalsbasis vormt voor menig wandelaar, hardloper en fietsliefhebber.

Verder woon je op loop- en 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!

## Begane grond

Om de droomwoning te bekijken loop je door de ruime voortuin (met een oprit met ruimte voor twee auto's), waar het statige exterieur lijkt te verraden dat je een bijzondere woning gaat betreden. Niets is minder waar.

Je komt de woning binnen in de karakteristieke en sfeervolle entree, waar de originele tegelvloer en het glas-in-lood meteen de stijlvolle standaard zetten voor de rest van het huis. Hier heb je rechts toegang tot de aparte studeerkamer aan de voorzijde van de woning, die ideaal te gebruiken is als thuiswerkplek of extra zitruimte, en links toegang tot een tweede hal met je de toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de trapopgang en toegang tot de bijkeuken en de living.

“Wauw”. Dat is wat er in je opkomt wanneer je de adembenemende leefruimte ziet. Van een zeer luxe uitstraling tot geweldige afwerkingen: de living is tot in de puntjes en met oog voor detail uitgevoerd. Je kan de woonkamer gemakkelijk verdelen in een waanzinnig zitgedeelte en een gaaf eetgedeelte, zoals de huidige bewoners dat hebben gedaan. Voor een tweede eetgedeelte is overigens gewoon plek in de royale leefkeuken, die je zal ontdekken wanneer je middels de stijlvolle toog met stalen schuifdeuren de uitbouw (2021) binnenwandelt.

En dat wil je! De prachtige leefkeuken lijkt met haar kookeiland en hypermoderne look en feel zo uit een woonblad te komen. Menig thuiskok kan hier zijn hart ophalen en kokkerellen met behulp van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte. En het gezelschap? Dat kan gewoon gezellig met de chef blijven kletsen terwijl ze borrelen met een wijntje uit de wijnkoelkast aan de bartafel of de aangrenzende eettafel. Hoe leuk is dat?

De keuken biedt, middels een harmonica pui die over de volle breedte open kan, toegang tot de tuin, de ruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur én de garage met de cv-ketel (2021) en de hybride warmtepomp (2021). De garage/bijkeuken, eveneens met openslaande deuren, is in februari 2024 volledig geïsoleerd en over vloerverwarming beschikt, wat extra mogelijkheden biedt voor opslag of een hobbyruimte. Daarnaast beschikt de woning nog over een ruime kelder die verdeeld is in ruimtes. Naast opslag zou dit een ideale wijnkelder zijn.

### **Eerste verdieping**

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping terecht, waar je toegang hebt tot vier nette slaapkamers, een aparte toiletruimte, de badkamer en het royale balkon.

Alle slaapkamers zijn mooi uitgevoerd, aangenaam licht en netjes afgewerkt. De grootste slaapkamer (aan de rechter voorzijde) beschikt, met haar luxe uitstraling en bakken aan ruimte, over alle elementen om een fijne master bedroom te vormen. De slaapkamers aan de achterzijde bieden een mooi uitzicht over de tuin, twee van de slaapkamers zijn voorzien van een vaste wastafel en alle kamers hebben minimaal één vaste kast. De grote kamer aan de rechter achterzijde biedt bovendien toegang tot een heerlijk dakterras waar je, straks als de lentezon weer doorbreekt,ultiem kan relaxen.

Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, gezien je op de tweede verdieping nog twee grote ruimtes tot je beschikking hebt, dan kan je de overige kamers uiteraard ook gebruiken voor andere doeleinden. Wat dacht je van een studeerkamer of inloopkast?

De tevens zeer ruime, volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel en toilet. Ontspannen maar!

### **Tweede verdieping**

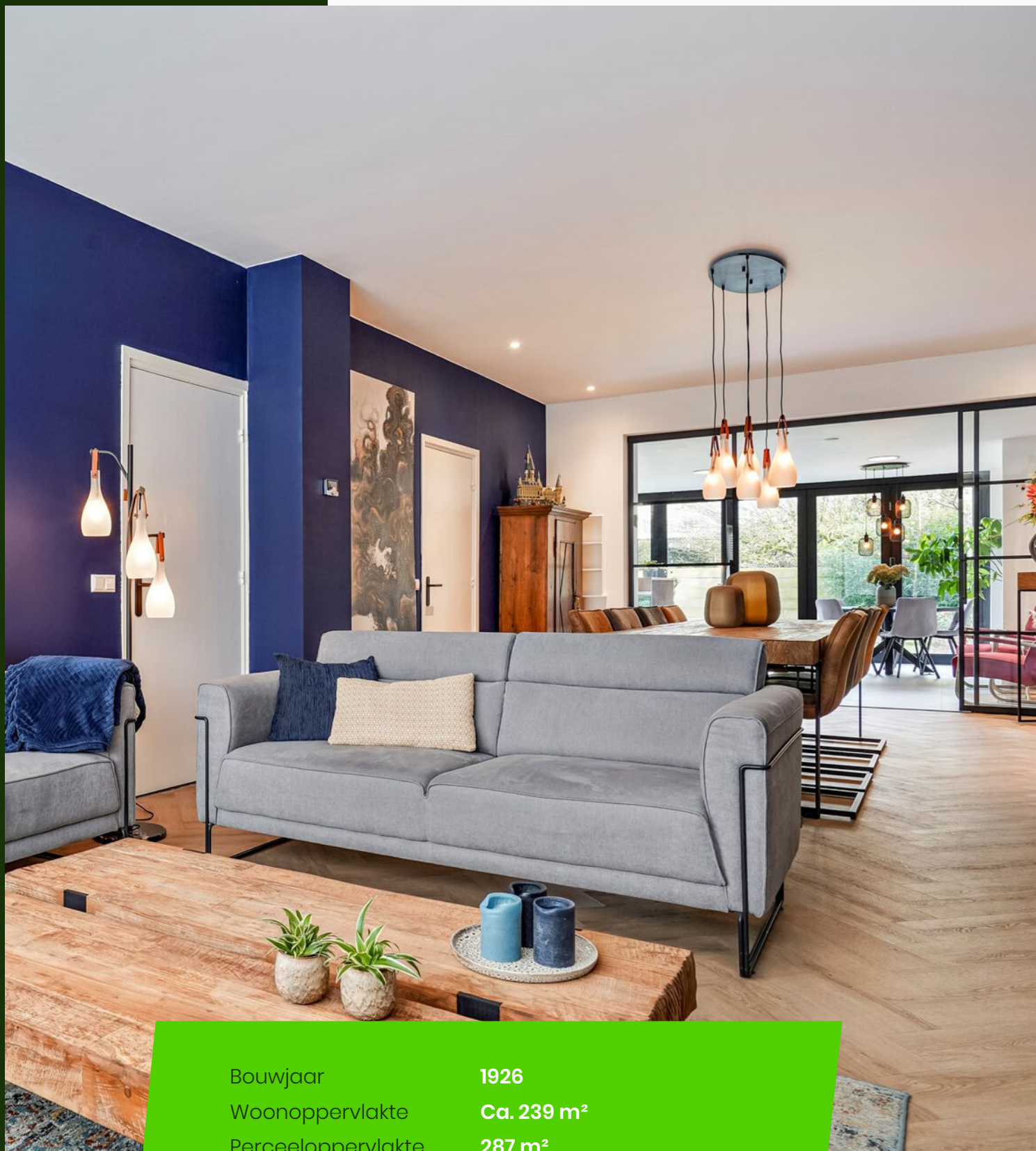
Middels een vaste trap kom je op de bovenverdieping van de woning, die bestaat uit nog twee ruime slaapkamers (waarvan een met een wastafel) en een hele hoop extra kast- en bergruimte op de twee bergzolders. Hoe jij deze gave zolderkamers onder het sfeervolle dak gaat inzetten, is helemaal aan jou. Een hobbyzolder? Natuurlijk. Een fitnessruimte? Waarom niet! Wat heeft deze woning niet?

### **Tuin**

Het antwoord op die vraag is in ieder geval niet: "Een heerlijk ruime, open en privacybiedende buitenruimte op het zonnige oosten". Deze heb je namelijk gewoon tot je beschikking in de vorm van een grote achtertuin met een gazon, een leuke loungeplek in de zon en een overkapping voor de BBQ. Dit is dé plek om in alle rust en luxe te genieten van de zon, de frisse lucht en elkaar.

### **Bijzonderheden**

- Schitterend wonen in een instapklare, royale en luxe jaren '30 stadsvilla aan de Ringbaan-West in Tilburg;
- Een unieke kans voor levensgenieters;
- Karakteristieke jaren '30 details gecombineerd met moderne luxe;
- Bakken aan ruimte alom;
- Ruime voortuin met oprit voor twee auto's;
- Royale woonkamer;
- Luxe leefkeuken met kookeiland vol hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Maar liefst zes nette slaapkamers;
- Geïsoleerde garage/bijkeuken (2024);
- Ruime tuin op het zonnige oosten met veel privacy;
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Bouwjaar           | 1926                   |
| Woonoppervlakte    | Ca. 239 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 287 m <sup>2</sup>     |
| Tuin oppervlakte   | Ca. 143 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | Ca. 913 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 8                      |
| Aantal slaapkamers | 6                      |







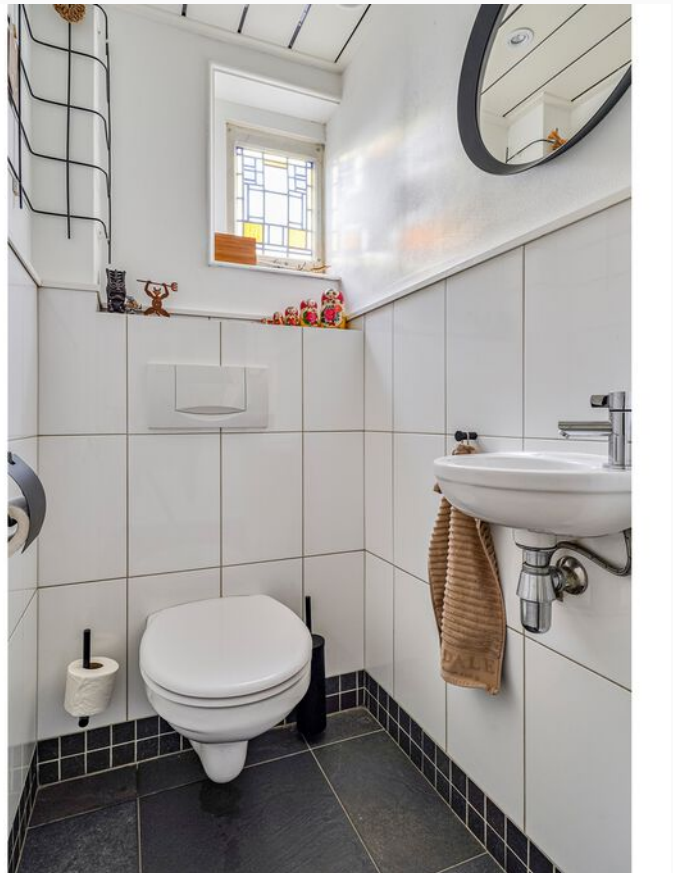


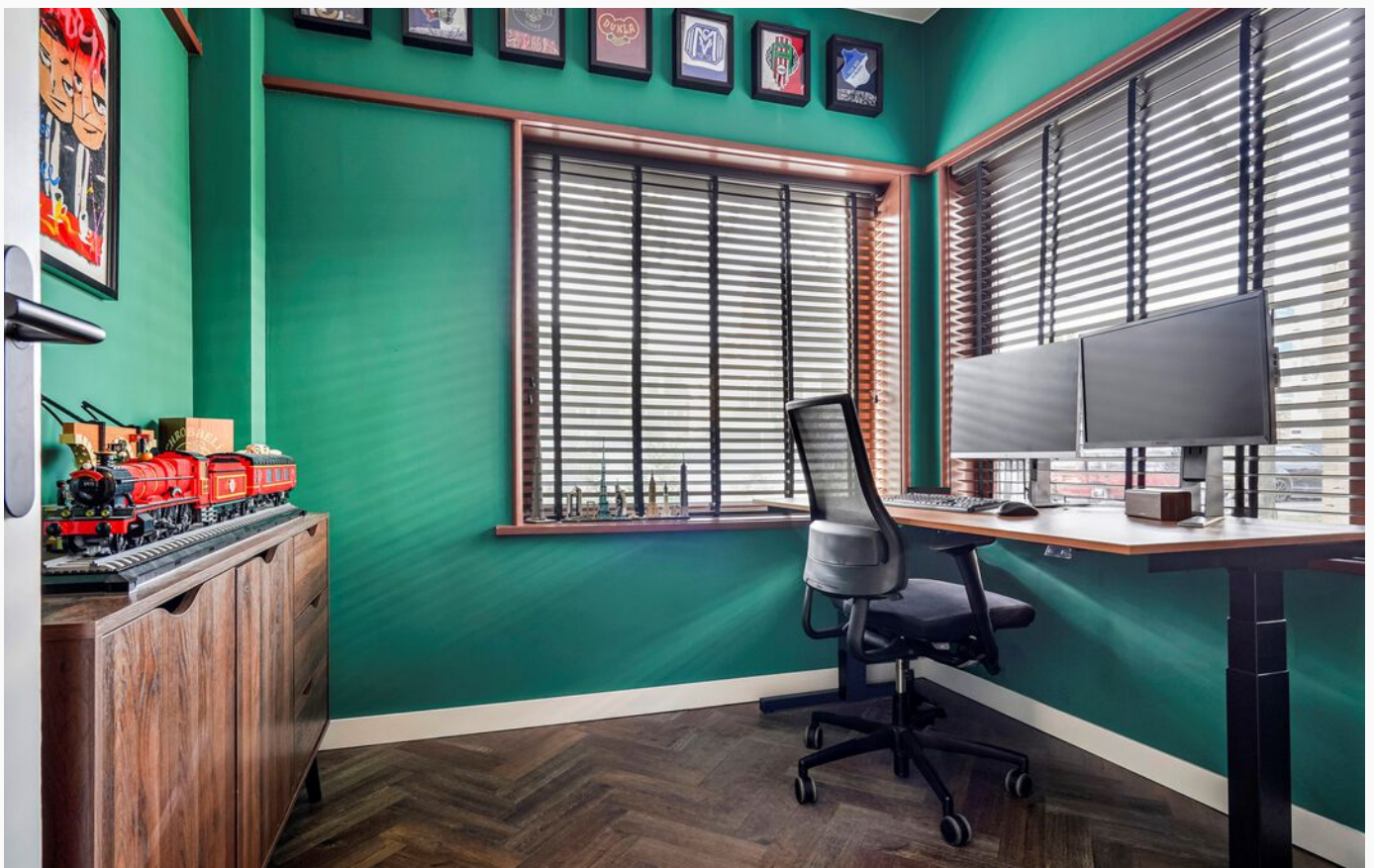














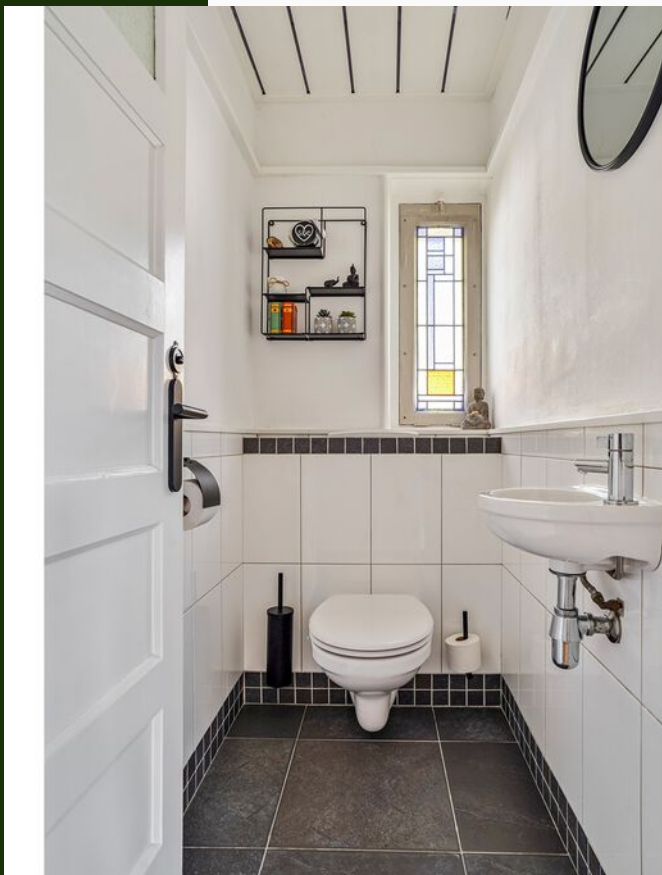
































# Plattegrond



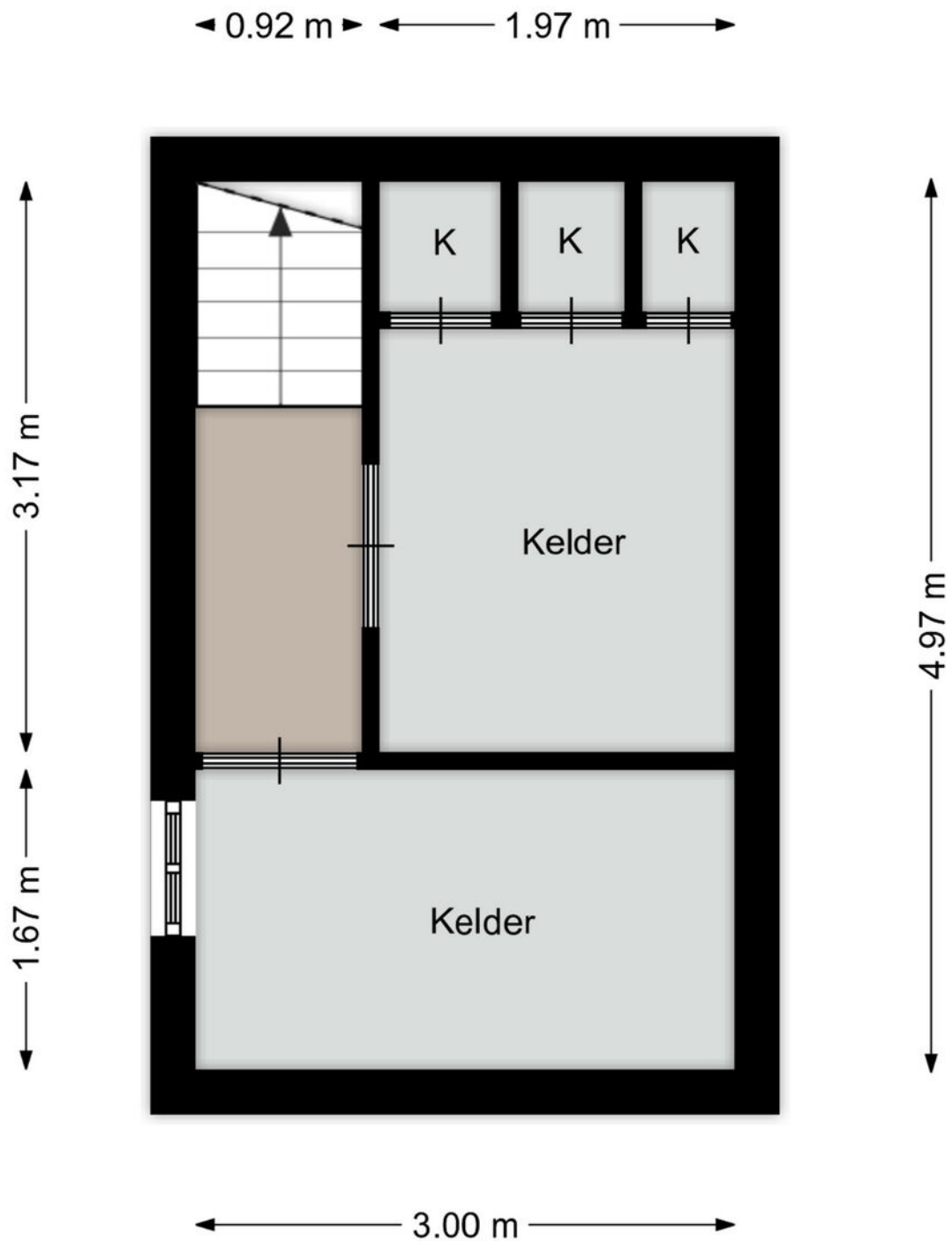
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLUEK [www.studiobleek.nl](http://www.studiobleek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



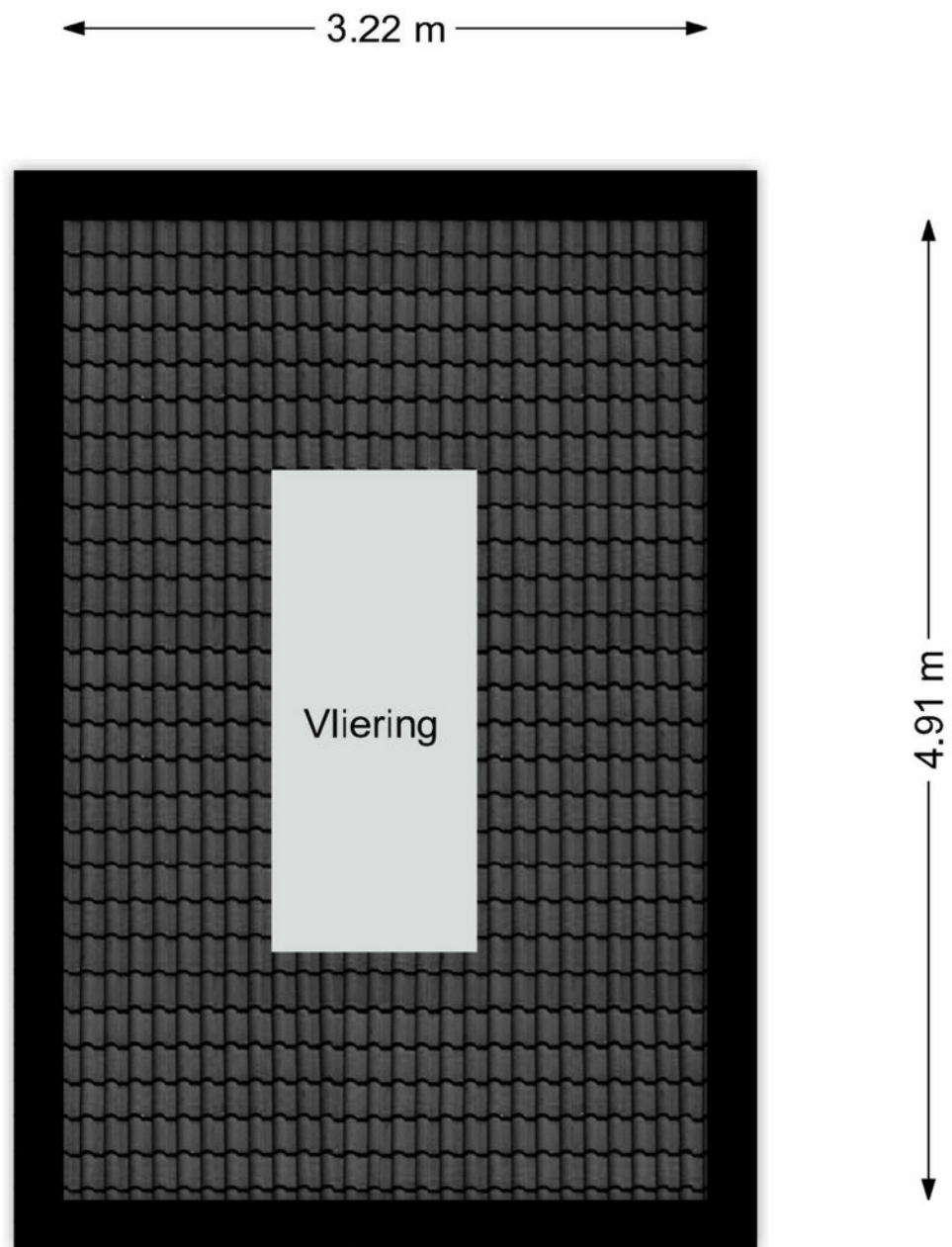
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

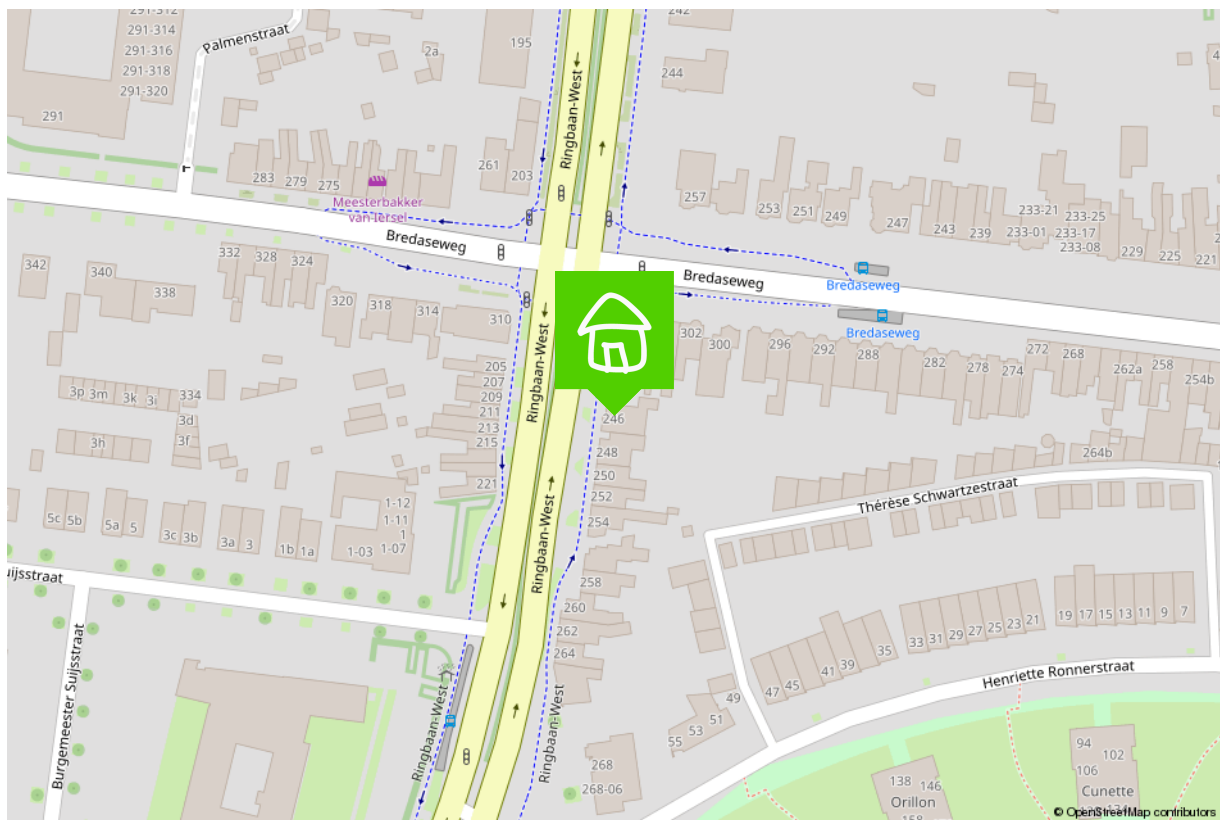
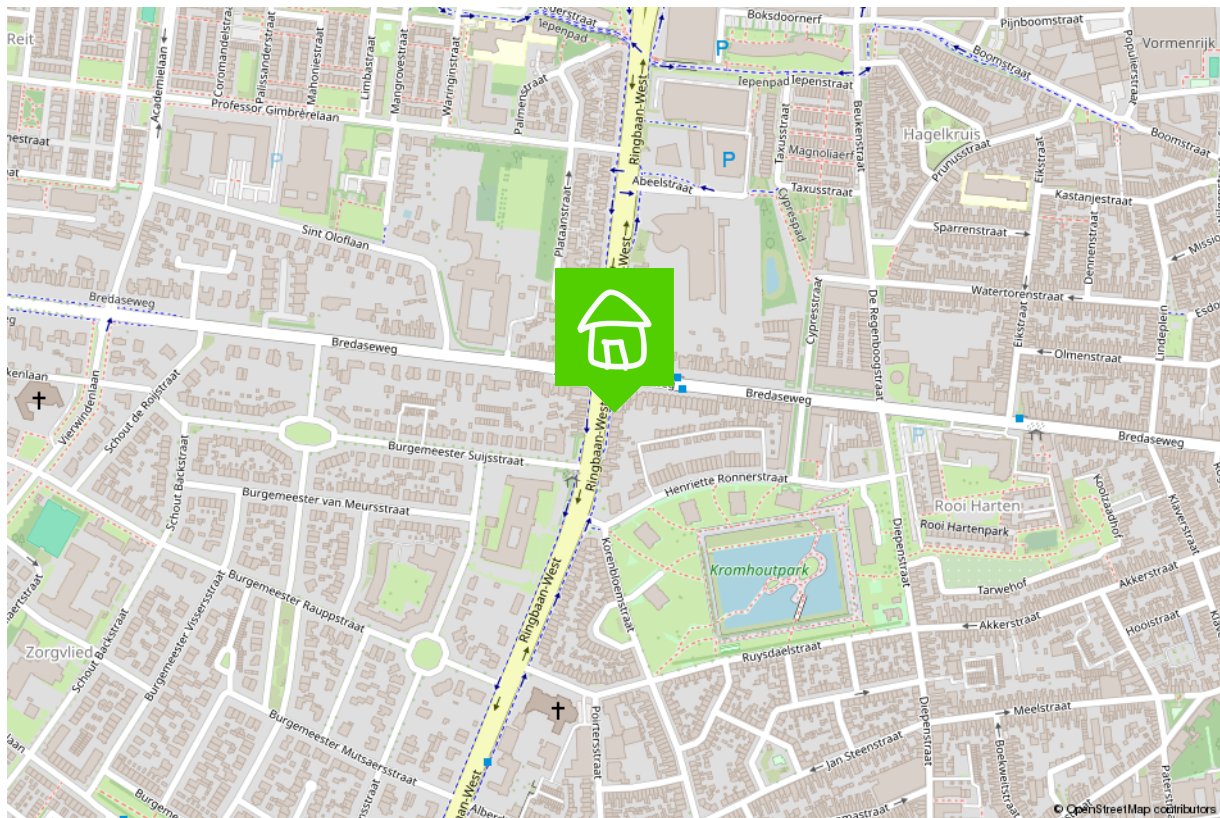
Sectie P

Perceel 3055

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](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12  
5041 SB Tilburg

# BART uw makelaar