

BART uw makelaar



Arent Van 's Gravesandestraat 40 Tilburg

Vraagprijs € 309.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning vol karakteristieke elementen op loopafstand van het centrum van Tilburg? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Arent Van 'S Gravesandestraat 40**

Bij Bart uw Makelaar kunnen we geen genoeg krijgen van karakteristieke woningen op een gewilde locatie! We zijn daarom blij dat we weer zo'n kans mogen introduceren, in de vorm van deze leuke woning aan de Arent van 's-Gravesandestraat. Niet alleen de combinatie tussen moderniteit en authenticiteit, maar ook de vier slaapkamers, de zonnige stadstuin en het algemene sfeergevoel, maken dit huis een fijn thuis voor een nieuw gezin. Kom je binnenkort zelf de sfeer proeven?

Omgeving

Als je het hebt over prettige locatie, dan heb je het over deze plek. De Arent van 's-Gravesandestraat ligt namelijk tussen het spoorpark, de Ringbaan-West en de Kwaadeindstraat, rustig maar op loopafstand van de binnenstad. Het is een mooie, vooroorlogse wijk, waar de tijd niet stil heeft gestaan maar het karakteristieke gevoel nog altijd heerst.

Je doet de boodschappen aan de Jan Heijnsstraat, waar zowel de grootste supermarkt van Tilburg (de Albert Heijn XL) als een drogist, bakker en slijterij gevestigd zijn. De kids kunnen zich daarnaast heerlijk uitleven op de diverse speeltoestellen in de wijk (letterlijk om de hoek).

Je loopt in no time naar Tilburg-Centraal, waar openbaar vervoersmogelijkheden naar alle windhoeken paraat staan. Het kernwinkelgebied, het dwaalgebied en de Spoorzone bevinden zich ook om de hoek en hebben zich ontpopt als eigenzinnige plekken met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants, terrassen en uitgaansgelegenheden. Heb je een keer zin in rust in plaats van reuring? Geen probleem! Je staat in no time in het nabijgelegen Spoorpark – dat zich uitstekend leent voor een wandeling of sportsessie – en waar je even heerlijk kunt uitwaaien onder het genot van een kopje koffie of een lekkere maaltijd.

Indeling

Begane grond

Het knusse exterieur van de woning geeft het sfeergevoel waar we het over hebben meteen weer. Je zal vast en zeker benieuwd zijn naar de binnenkant, dus laten we snel gaan kijken.

Je komt de woning binnen in de lange hal, waar aan het einde de trapopgang en de deur naar de woonkamer te vinden zijn. Op naar de living!

Bij binnenkomst vallen de nette afwerkingen en de fraaie hoeveelheid daglichtinval meteen op. Met de authentieke details, de moderne vloer en het speelse plafond, ontstaat er een sfeervolle en huiselijke leefruimte waar jij je straks in no time thuis zal voelen. Verder kan je de woonkamer door de ruimte en de vorm gemakkelijk in een gescheiden zit- en eetgedeelte creëren, net zoals de huidige bewoners dat hebben gedaan.

De deur achterin de living brengt je naar de leefkeuken. Hier heb je alle ruimte en mogelijkheden om straks jouw droomkeuken te realiseren. Direct achter de keuken ontdek je de bijkeuken met de aansluitingen voor wasapparatuur, de CV-ketel en toegang tot de tuin. Ook heb je hier toegang tot de toiletruimte en de badkamer met douche en wastafel, waar je wederom alle mogelijkheden hebt om het naar wens aan te passen. Heb je er bijvoorbeeld al aan gedacht om de muur tussen de badkamer en het toilet te verwijderen, waardoor je een ruimere badkamer creëert? Precies.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de ruime overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot de drie slaapkamers en een inbouwkast die de woning rijk is.

De grootste slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels, nette en neutrale afwerkingen en een inbouwkast. Kortom: alle ingrediënten voor een ultieme master bedroom én een heerlijke nachtrust.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. De grootste heeft twee fraaie raampartijen en een inbouwkast. De kamers lenen zich uitstekend als kinderkamers, een hobby-, studeer- of werkkamer of – als je daar al even van droomde – een walk-in-closet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is nu open en naar eigen wens in te richten: een extra slaapkamer, hobbyzolder, chillplek, werkstudio of mancave – jij kan hier realiseren wat je maar wilt. Ook als opbergruimte is de zolder natuurlijk goud waard.

Tuin

Last but not least, is de achtertuin van dit huis is een absolute bonus: netjes aangelegd, onderhoudsvriendelijk én met voldoende ruimte voor zowel een buitentafel als een mooie loungeset. Hier geniet je in de lente- en zomermaanden van gezellige bbq's en borrels met jouw favoriete gezelschap, een kopje koffie in de ochtend of simpelweg door heerlijk te relaxen met een boek.

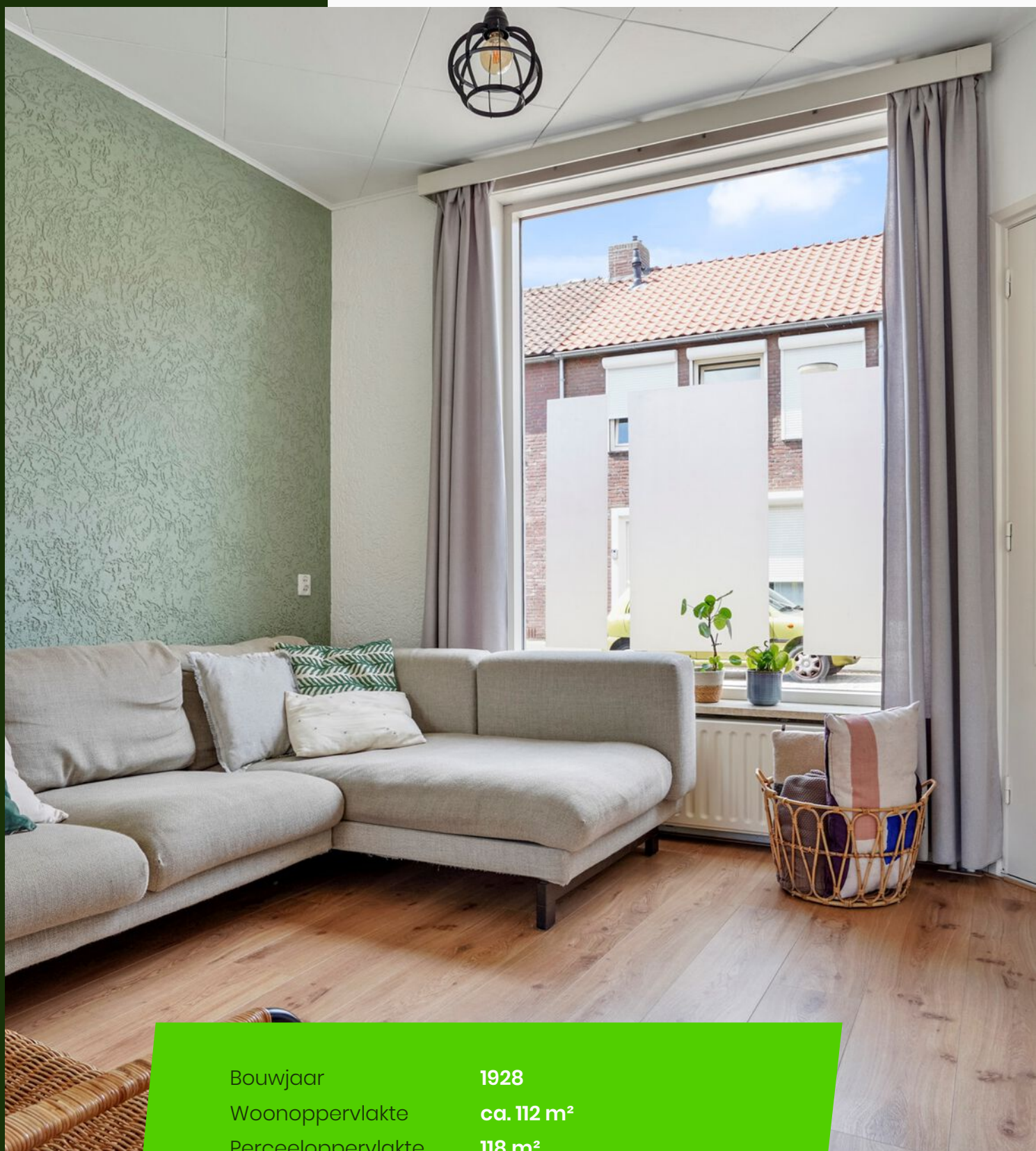
Bijzonderheden

- Leuke, sfeervolle jaren 20 woning;
- Vol karakteristieke elementen;
- Netjes onderhouden;
- Alle ruimte en mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren;
- Royale en lichte leefruimte;
- Drie tot vier leuke slaapkamers;
- Onderhoudsvriendelijke zonnige stadstuin met zonnig terras en uitzicht op de klimtoren van het Spoorpark.
- Op een gewilde locatie in Tilburg;
- Op loopafstand van het Centraal Station en het stadscentrum;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **D**





Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	ca. 112 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 47 m ²
Inhoud	Ca. 390 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4









































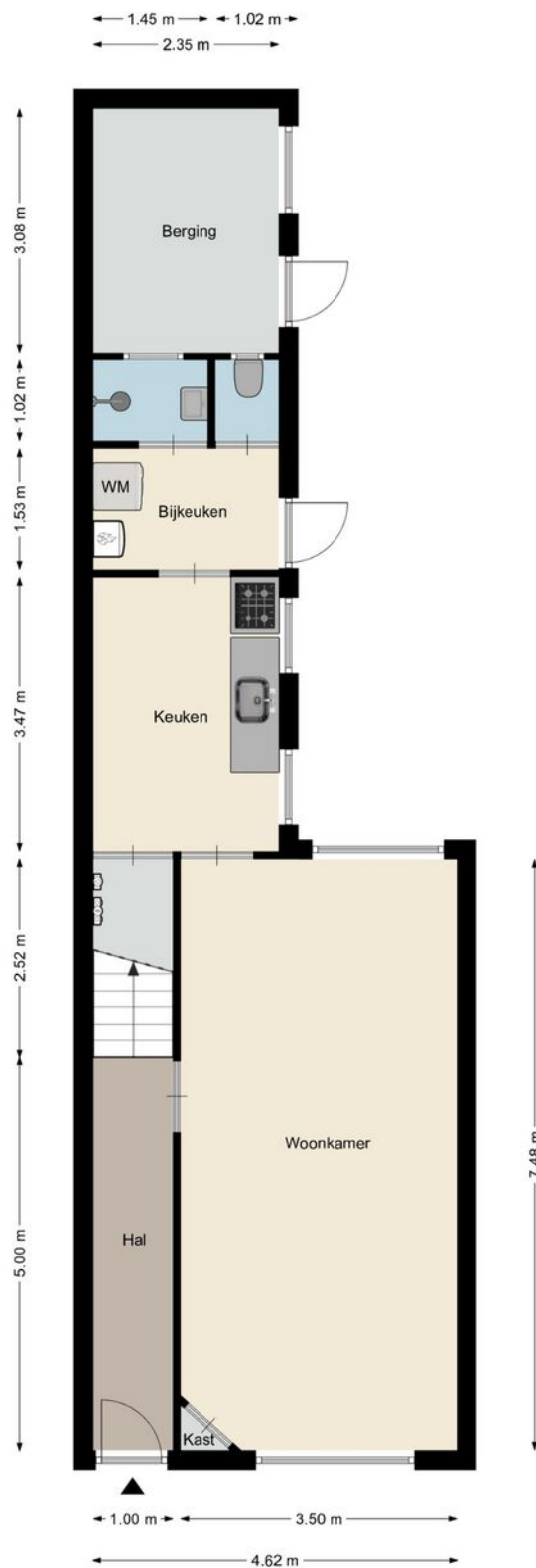


Plattegrond



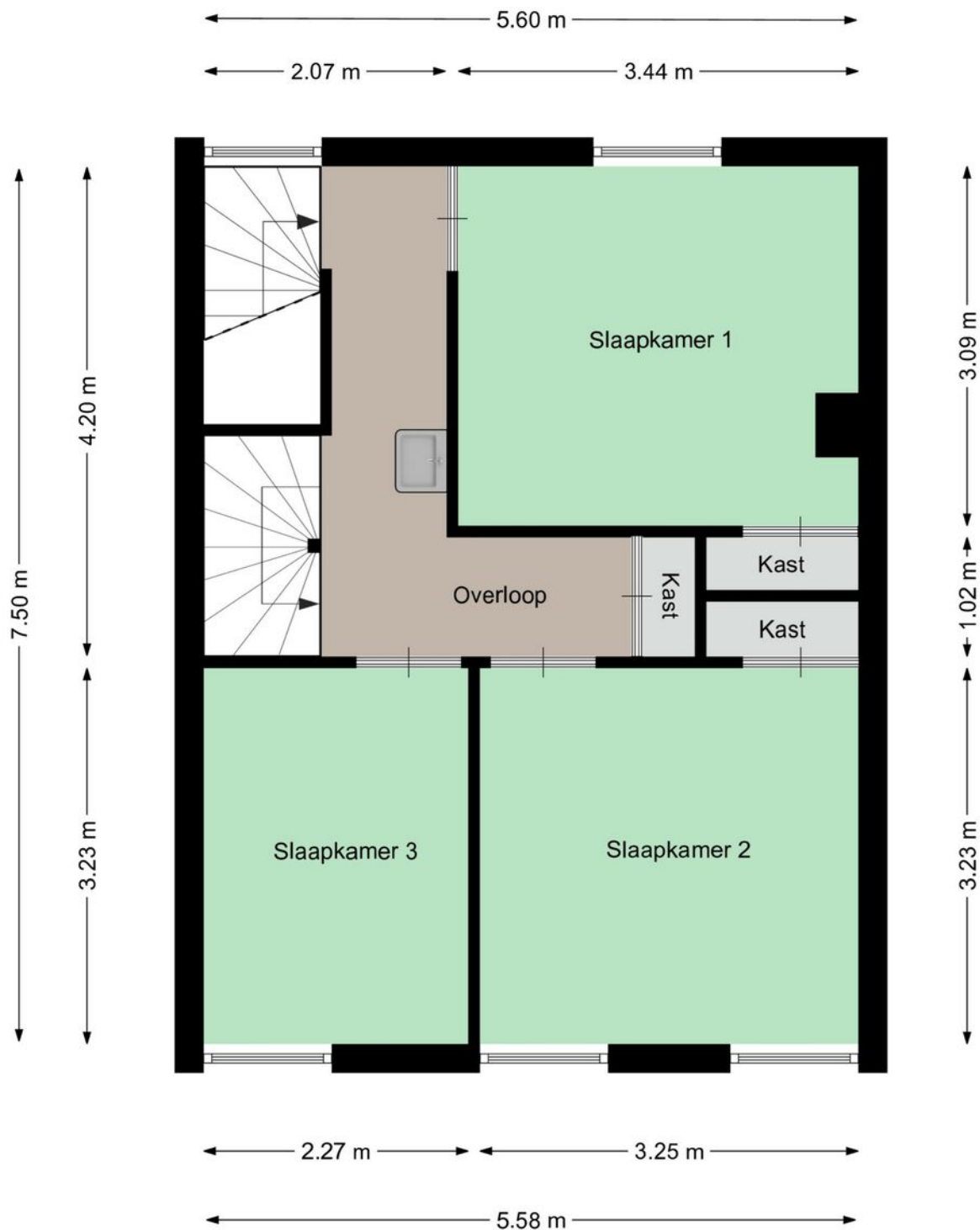
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



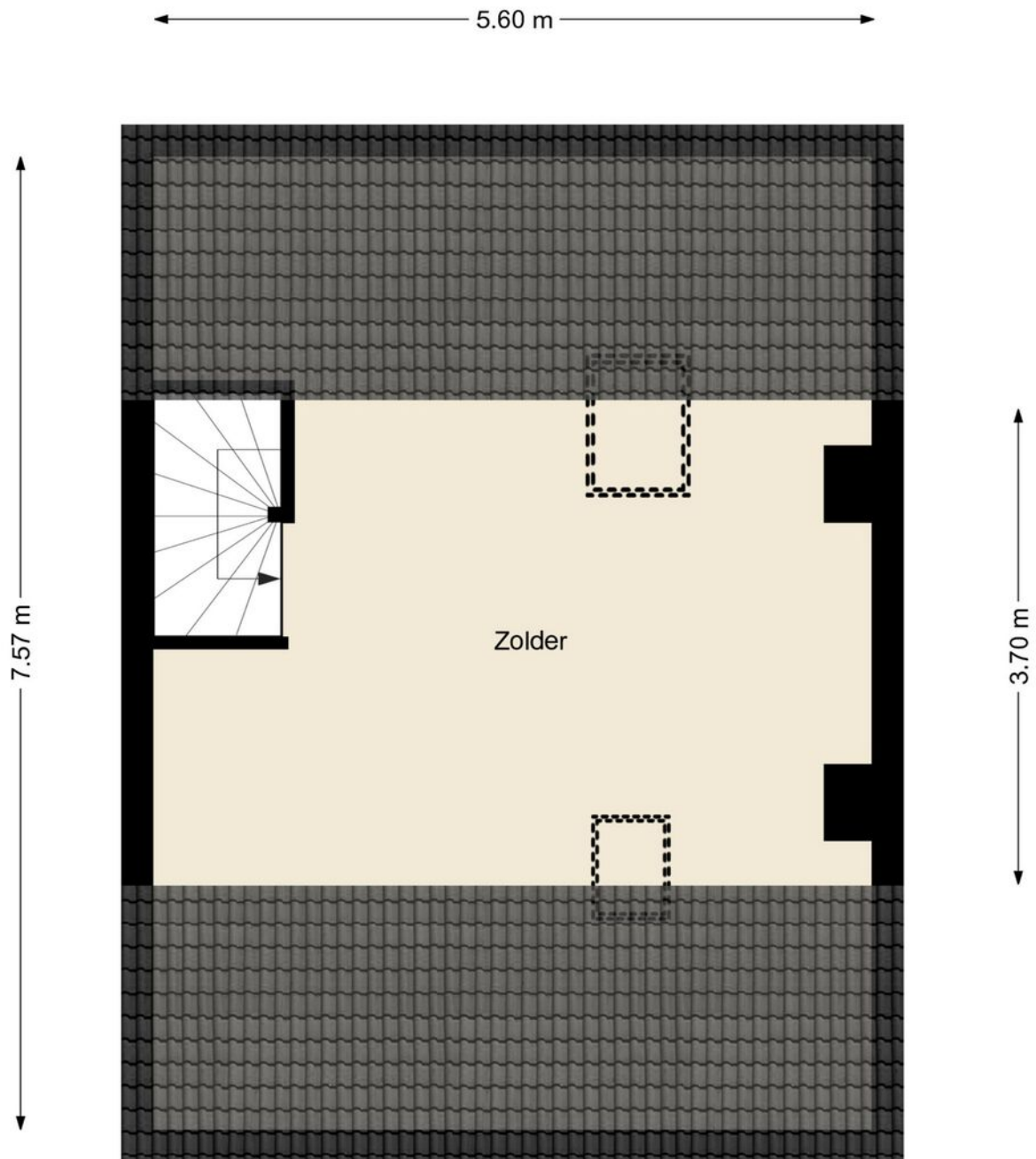
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.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

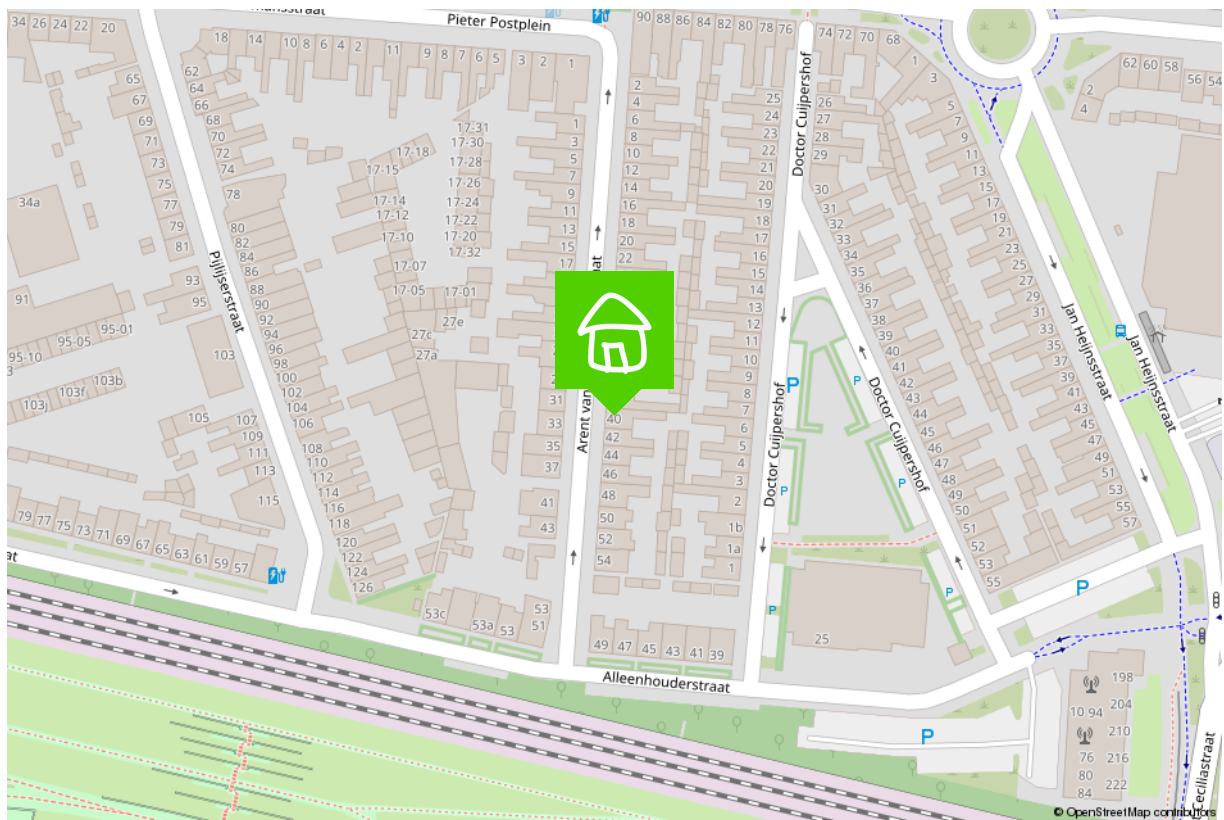
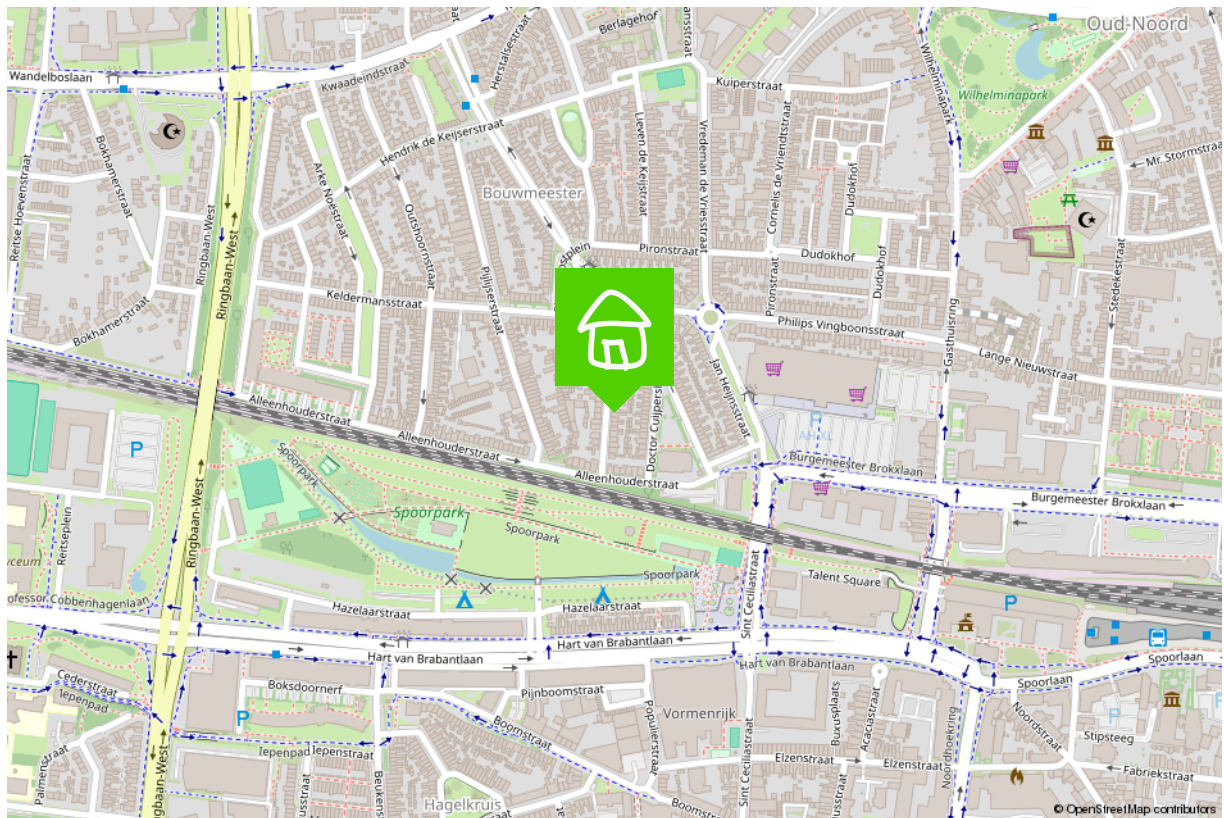
Sectie N

Perceel 14414

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](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar