

BART **uw** makelaar



Koninginnehof 2, Tilburg

Vraagprijs € 425.000 K.K.

Ben je op zoek naar een royale, modern afgewerkte en duurzame woning? Dan is dit je kans! De woning is rustig gelegen maar toch op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen.

Welkom bij **Koninginnehof 2**

Wil jij wonen als een (koning)in? Kom dan snel langs dit leuke huis aan het Koninginnehof in Tilburg! De ruimte, de aantrekkelijke locatie vlakbij het bruisende stadshart en de moderne en sfeervolle details zijn slechts een aantal redenen waarom de nieuwe eigenaar hier vorstelijk zal gaan vertoeven. Pak jij deze royale kans?

Omgeving

Het Koninginnehof is een rustige locatie in de kindvriendelijke woonwijk Hasselt, nabij de Ringbanen. Deze locatie kent een rijke historie. Zo komt deze wijk al in de archieven voor rond 1380 en – leuk feitje – lag het nabijgelegen Hasseltplein het dichtst bij “Het Kasteel van Tilburg”. Dan weet je dat ook weer!

Nog een leuk feitje – en misschien nog wel belangrijker – is dat allerlei voorzieningen, waaronder diverse scholen en winkels, supermarkten, variërende sportvoorzieningen en het Textielmuseum in de nabije omgeving te vinden zijn. Mocht je meer in de categorie wandelaar of buitensporter vallen, dan zal je vast blij worden als we je vertellen dat je binnen een kwartier in zowel de Loonse en Drunense Duinen als het prachtige Galgeven (vlakbij de La Trappe brouwerij) staat. Ook woon je op fietsafstand van de bruisende Tilburgse binnenstad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, gezellige terrassen, uitstekende restaurants, sfeervolle cafés en geweldige evenementen.

Mocht je toch even behoefte hebben aan een ander geluid, dan zijn de omliggende steden en dorpen door de ligging nabij de Ringbaan-Noord en Ringbaan-West gemakkelijk en snel te bereiken.

Algemeen

De woning is gebouwd in 1967 maar sindsdien op meerdere vlakken verbouwd en gemoderniseerd. Zo is er in 2008 een aanbouw gerealiseerd (met vloerverwarming!) en in ca. 2010 de keuken vervangen, vind je sinds 2017 een overkapping in de tuin, is het ouderdom van de platte daken aangepakt (schuur in 2016, overkapping in 2017 en dakkapel in 2018), stamt de HR cv-ketel uit 2018 en ben je sinds 2019 eigenaar van 16 zonnepanelen (Solar Edge). Verder beschikt de woning over kunststof kozijnen met nagenoeg volledig HR++ beglazing. Naast de cv-ketel is er ook een hybride warmtepomp aanwezig.

Indeling

Begane grond

Sesam, open u! We stappen via de voordeur naar binnen en komen terecht in de ruime en nette hal, waar de trapopgang, de ruime kelder, de toiletruimte met hangend closet en de meterkast te vinden zijn. De donkere vloer, in combinatie met witte en grijze details, geven het geheel een moderne look en feel. Zullen we gaan kijken of dat doorzet naar de rest van de begane grond?

Direct bij binnenkomst in de woonkamer word je omarmd door een gevoel van comfortabel woongenot. Van een stijlvolle uitstraling tot een fijne hoeveelheid lichtinval en nette afwerkingen; de ruimte is prachtig uitgevoerd. Je kan de kamer gemakkelijk in een aangrenzend zitgedeelte aan de voorzijde en eetgedeelte aan de achterzijde bij de openslaande tuindeuren verdelen. En dan hebben we de gave elementen in de kamer, zoals de moderne open haard en de schuifdeuren met zwarte omlijsting, nog niet eens genoemd. Wauw!

Waar die schuifdeuren je heen brengen? Juist: naar de prachtige keuken! Deze lijkt net uit een woonblad te zijn gekomen en is, met haar inbouwapparatuur, werkelijk waar van alle gemakken voorzien. De moderne woonkeuken beschikt over een inductie kookplaat, koel/vriescombinatie, afzuigkap, oven, vaatwasser en veel werk- en bergruimte. Dit wordt kokkerellen in luxe – en meer!

Eerste verdieping

Met het bijkomen van de begane grond zal je nog even moeten wachten. Je loopt via de trap in de hal namelijk naar de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

De twee grootste slaapkamers op de eerste verdieping zijn samen over de gehele rechterzijde gelegen en beschikken over een mooie vloer en keurige afwerkingen. Allebei de kamers zijn dan ook uitermate geschikt als master bedroom of kinderkamers. Mocht je niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je een van deze slaapkamers (net als de derde en kleinere slaapkamer) uiteraard ook inzetten voor andere doeleinden.

Kan je een thuiswerkplek gebruiken? Wordt geregeld. Een hobbykamer en/of inloopkast? Natuurlijk! De achterste twee kamers bieden daarnaast toegang tot een fijn dakterras.

De moderne badkamer vind je aan de linker voorzijde van de verdieping en beschikt over een hoekligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel en een designradiator. Kortom: alles wat je nodig hebt om je even heerlijk terug te trekken na een lange dag.

Tweede verdieping

De zolder van de woning bestaat uit een overloop met de cv-ketel en de aansluitingen voor wasapparatuur en een volwaardige vierde slaapkamer waar het schuine dak sfeer verzorgt. Verder heb je over de gehele verdieping veel kastruimte voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

Net wanneer je denkt dat je alles hebt gezien, stap je via de openslaande deuren in de living of de deur in de keuken de buitenruimte in. Met zó'n gezellige tuin wil je elke dag wel heerlijk weer! Althans, dat is niet eens nodig: je beschikt namelijk over een ruime overkapping met buitenkeuken waar je het hele jaar onder kan vertoeven.

De tuin op het noordoosten is een leuke mix van terras en groen (kunstgras) en je kan hier gemakkelijk verschillende leuke hoekjes creëren. Hadden we de ruime en handige berging achterin de tuin al genoemd? De tuin is middels een achterom te bereiken.

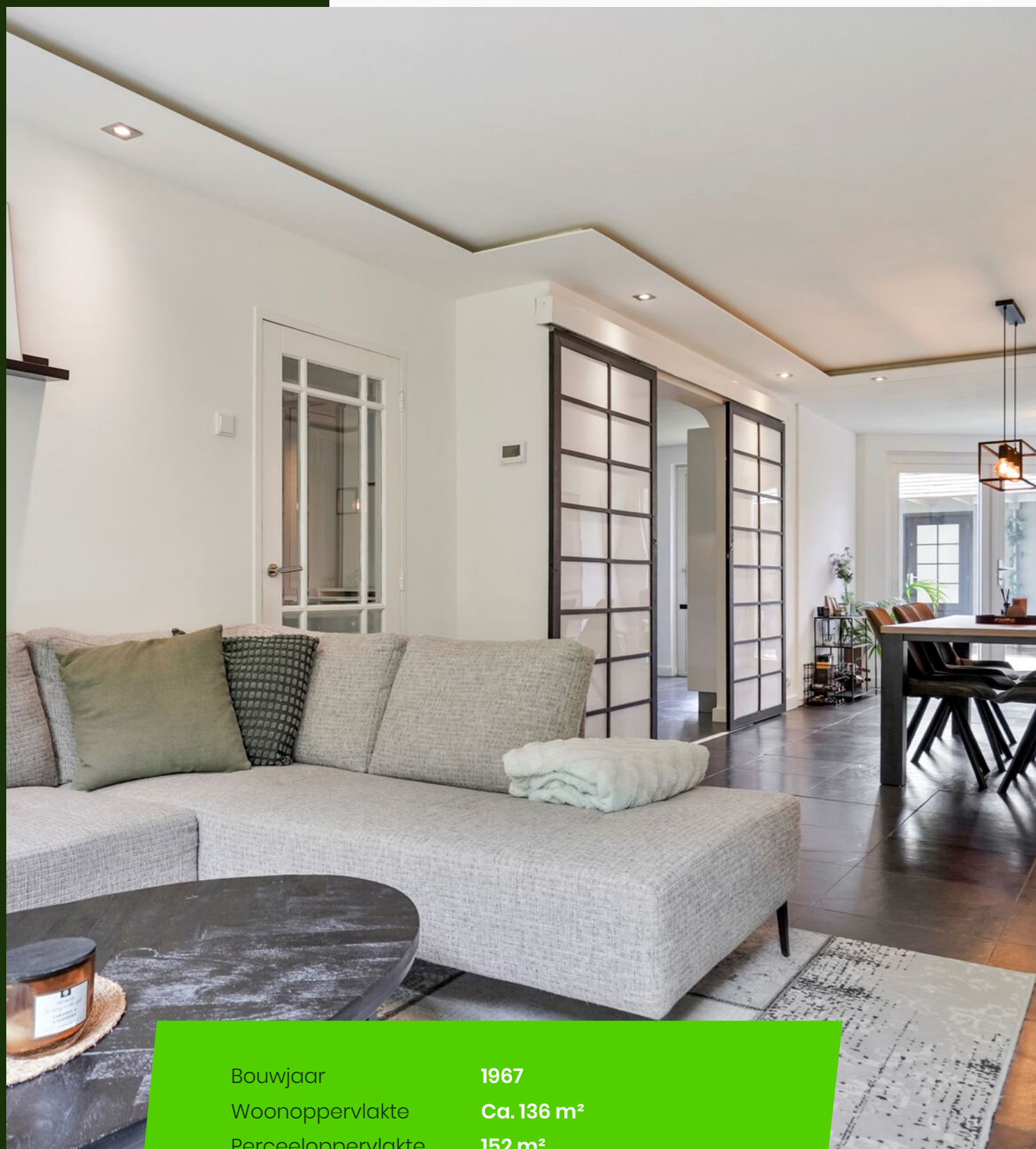
Bijzonderheden

- Ruime, sfeervolle gezinswoning vol moderne details;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke wijk;
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Ruime en lichte woonkamer met aanbouw;
- Vier nette slaapkamers;
- Leuke tuin op het noordoosten met overkapping en berging;
- Energielabel A waardoor er lage stookkosten zijn;
- 16 zonnepanelen (eigendom);
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energielabel A





Bouwjaar	1967
Woonoppervlakte	Ca. 136 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 50 m ²
Inhoud	Ca. 537 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





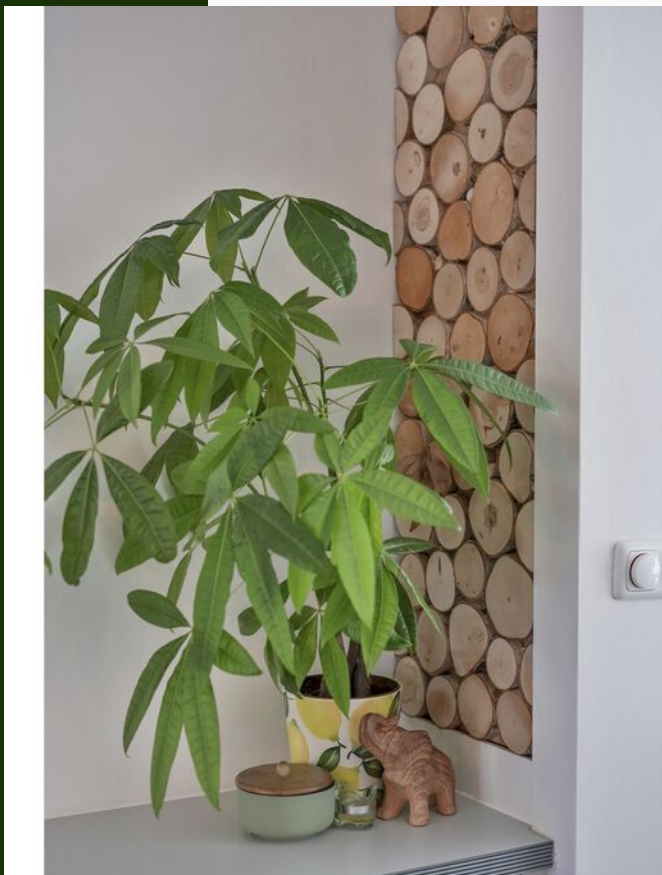










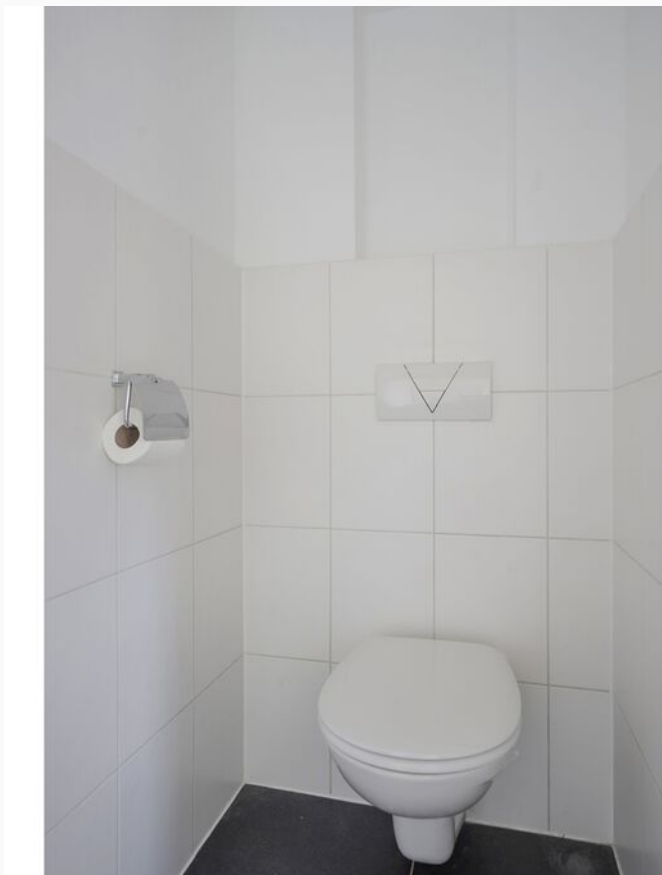








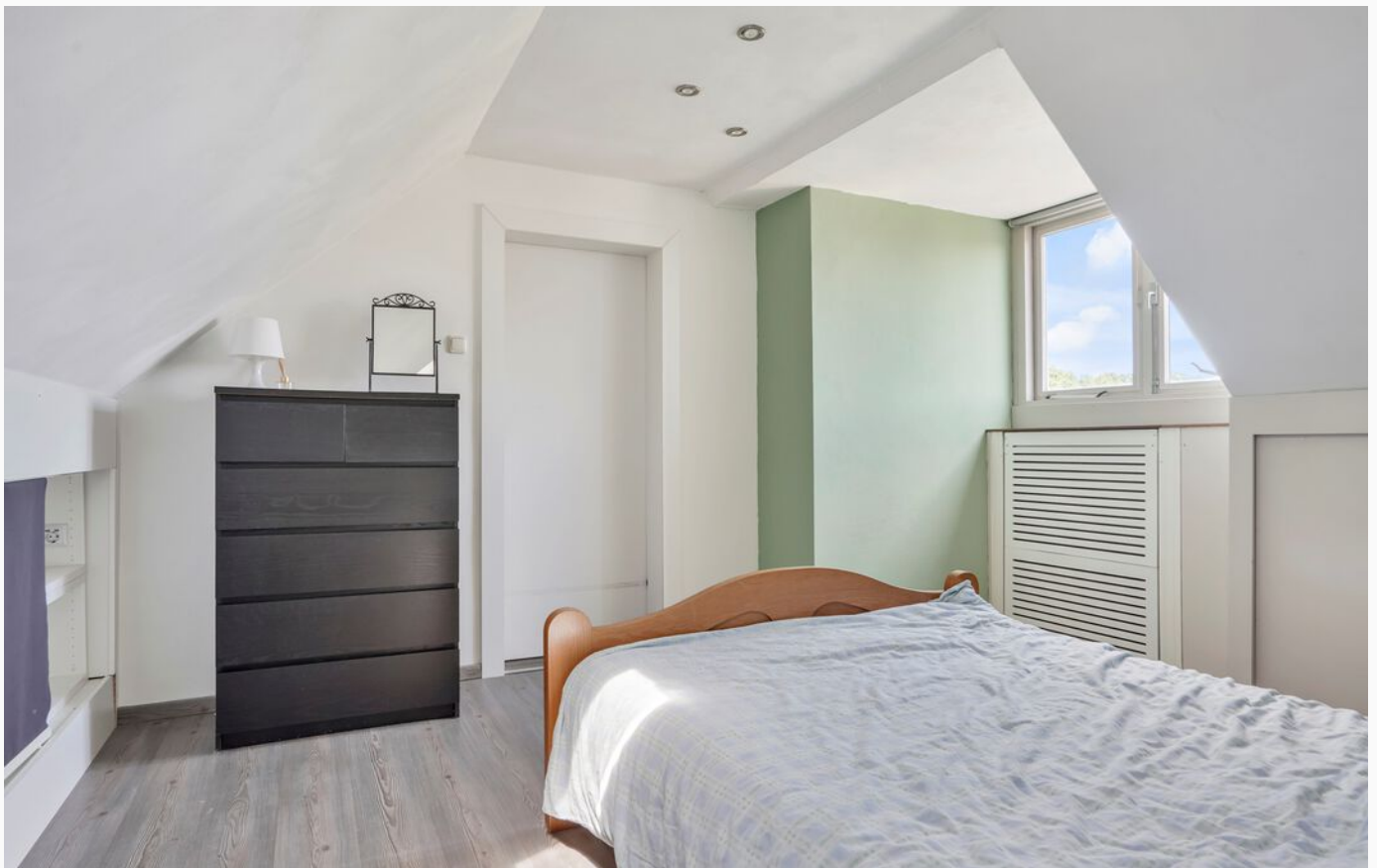






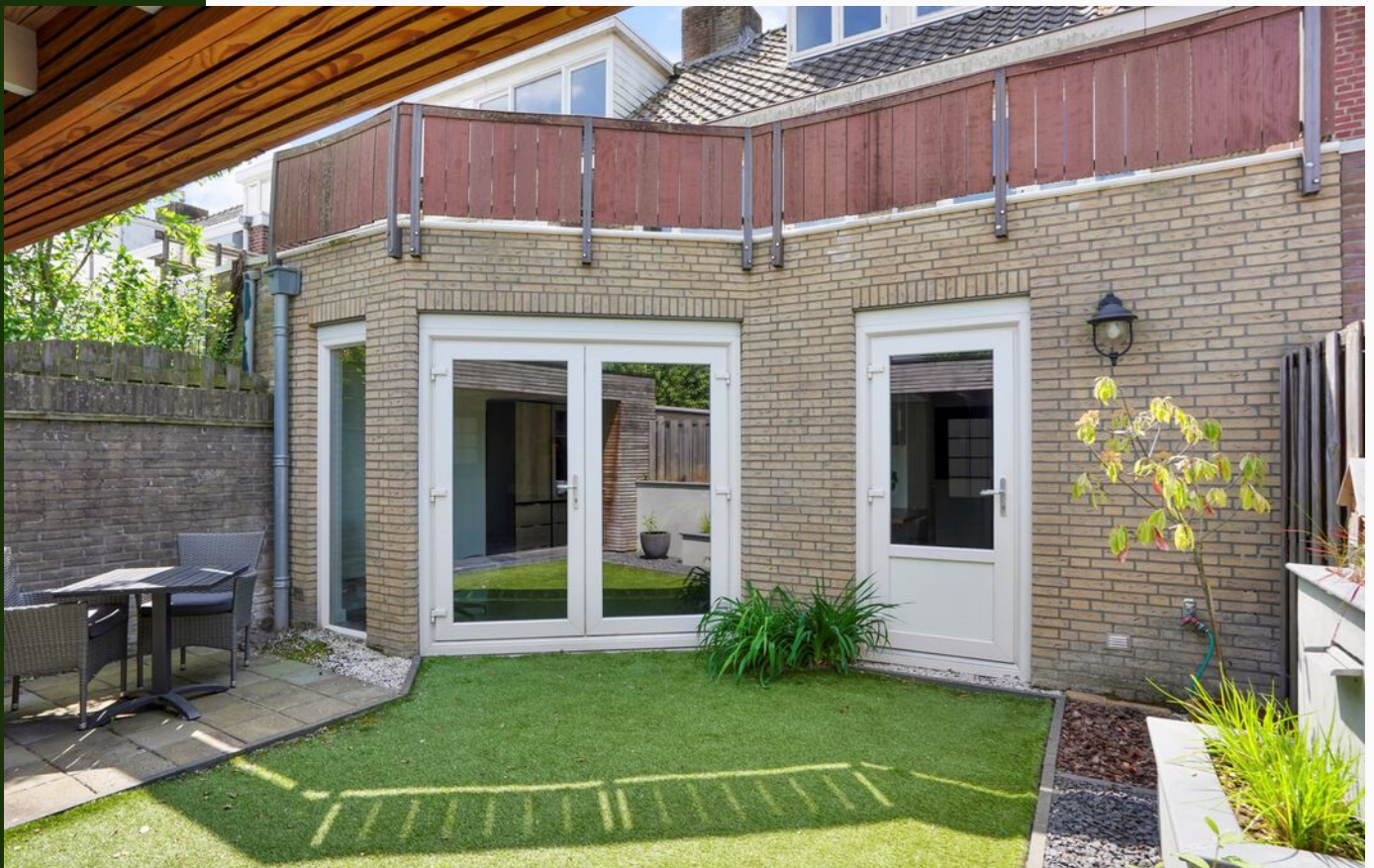


















Plattegrond



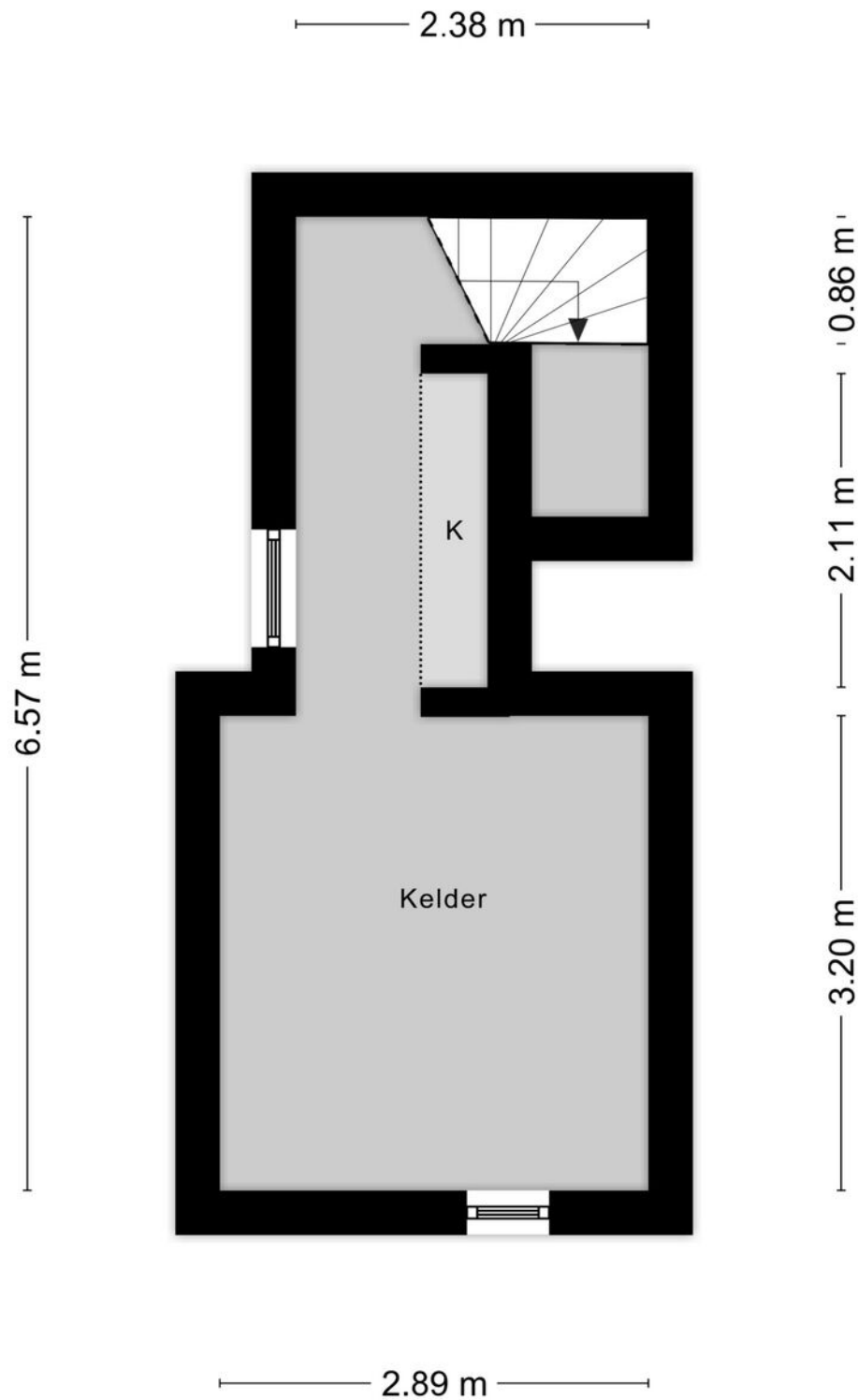
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



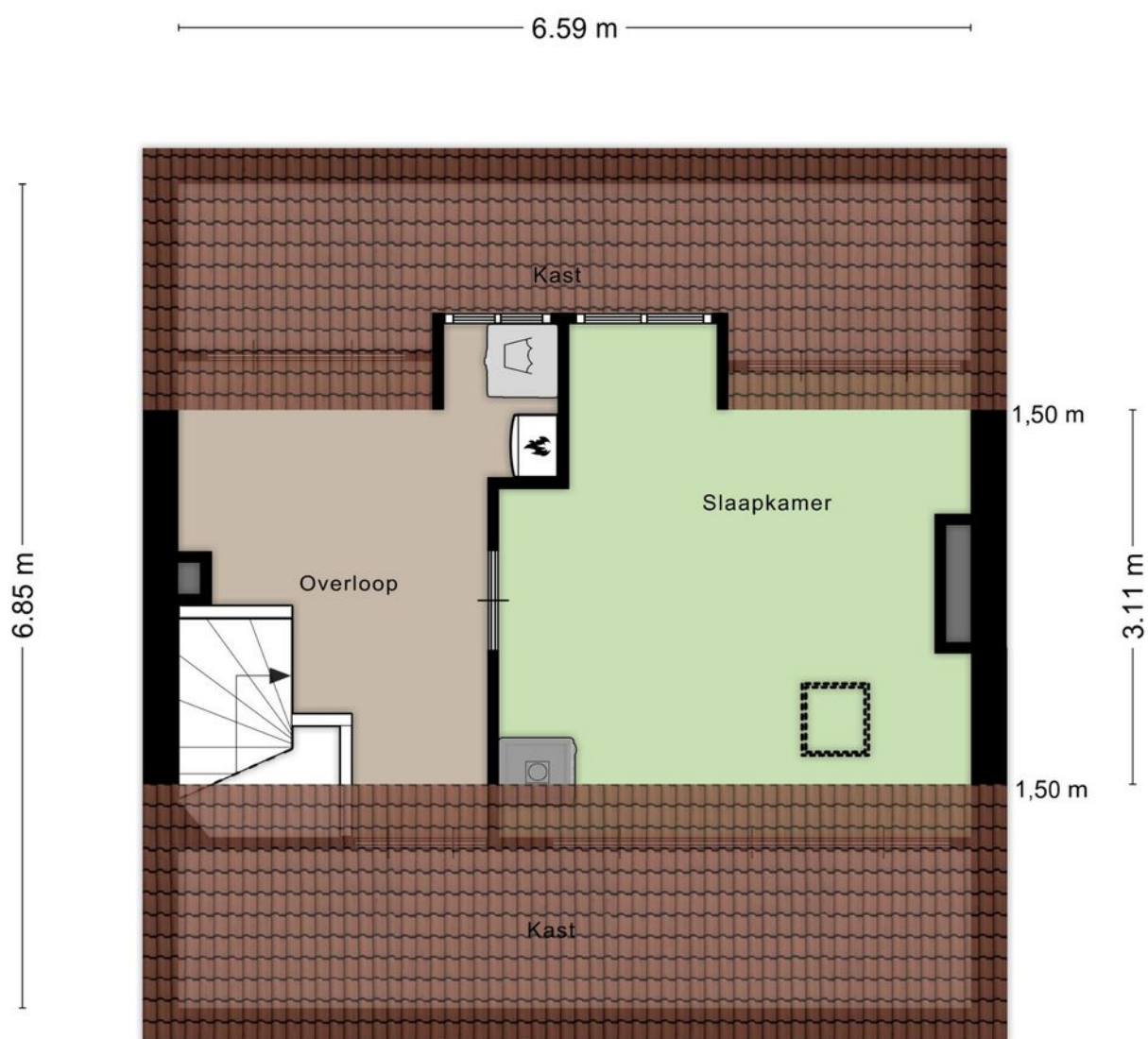
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



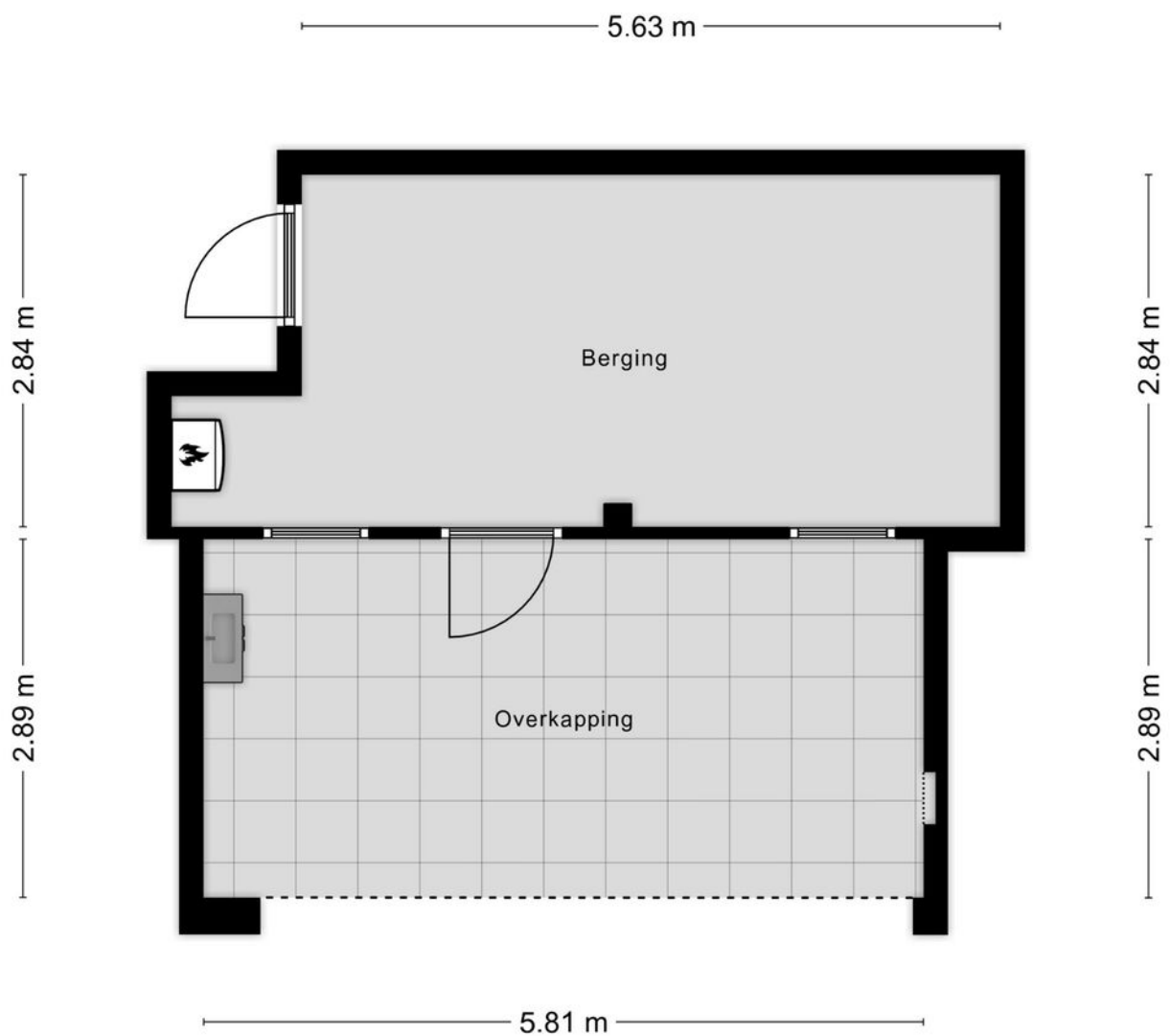
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

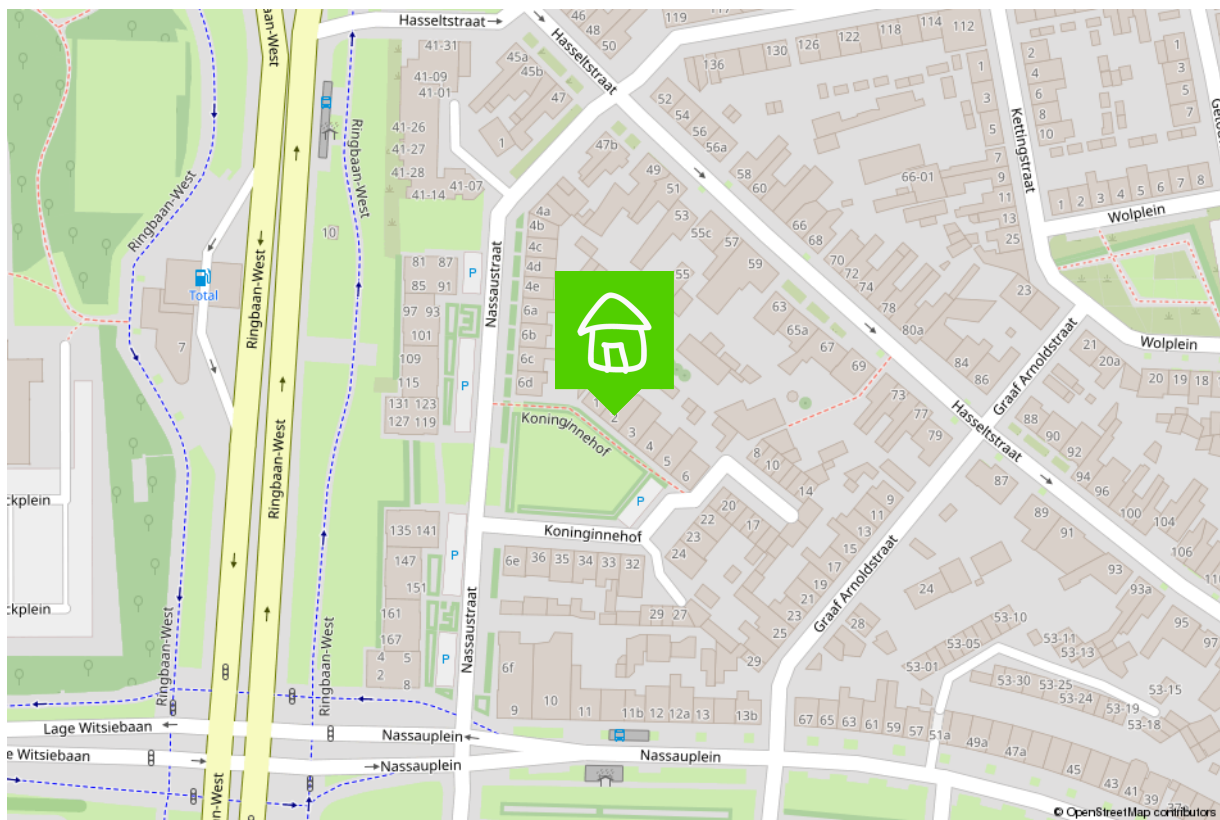
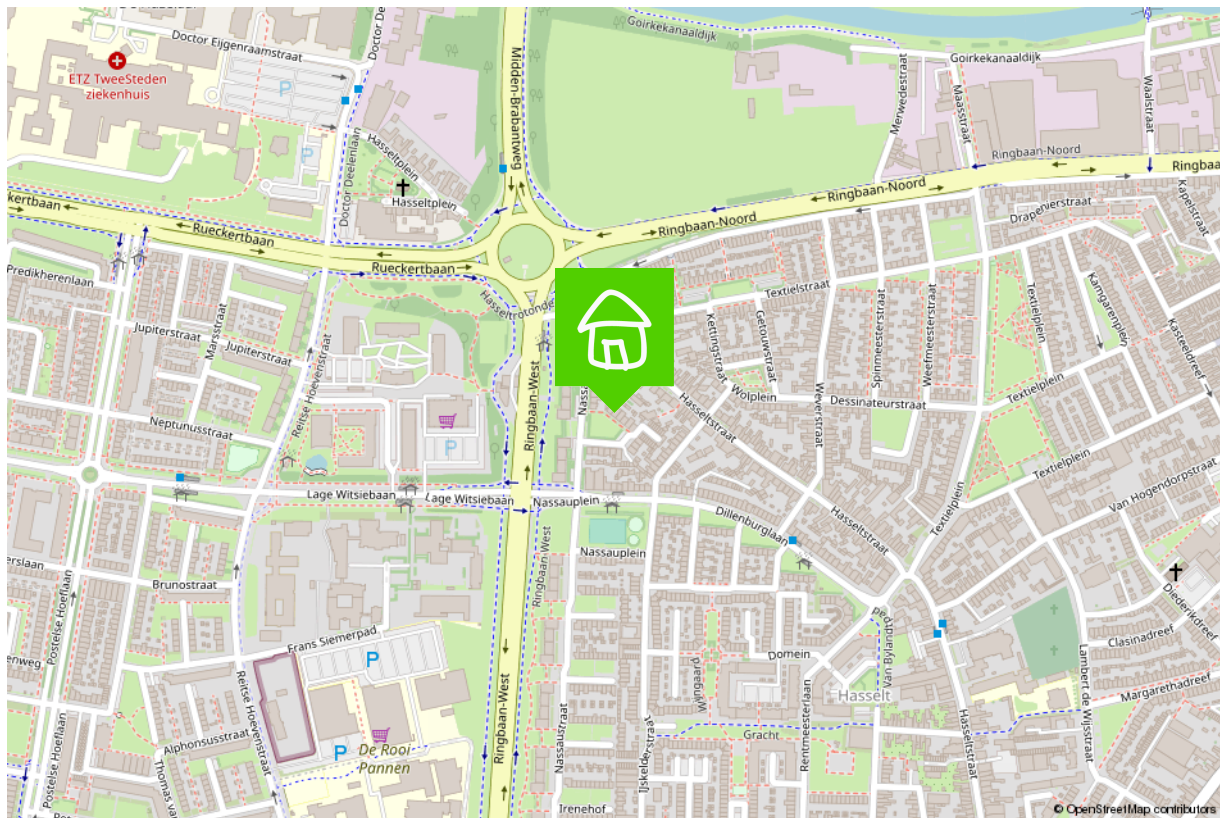
Sectie O

Perceel 4016

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