



Sint Eustatiusstraat 61, Tilburg

Vraagprijs € 469.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare en aangenaam lichte woning? Dan is dit je kans! Deze moderne woning met energielabel A+ beschikt over een eigen parkeerplaats en een heerlijk zonnige tuin met multifunctioneel bijgebouw (volledig geïsoleerd).

Welkom bij **Sint Eustatiusstraat 61**

Ben jij toe aan een huis wat in no time als thuis zal voelen? Dan nodigen we je maar al te graag uit in dit instapklare plaatje van een ruime woning aan de Sint Eustatiusstraat in Tilburg! Deze woning is, met haar royale living, moderne keuken, drie ruime slaapkamers en waanzinnige tuin met overkapping én volledig geïsoleerd bijgebouw, met recht het ultieme cadeau te noemen. Kom jij het binnenkort uitpakken?

Omgeving

Deze gave en tot in detail afgewerkte woning is gelegen in het karakteristieke Goirke in een hofje met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer.

Voor de dagelijkse boodschappen loop je in no time naar het Bart van Peltplein, waar een grote Jumbo zit. Ook diverse speelmogelijkheden, sportfaciliteiten, een huisarts, een apotheek en een bushalte vind je in de nabije omgeving. Cultuur snuiven? Wordt geregeld! Het populaire Textielmuseum is slechts 10 minuten lopen, evenals Museum de Pont en daarnaast ben je in 7 minuten fietsen in het bruisende stadscentrum van Tilburg. Kortom: niet middenin de drukte, maar wel heerlijk centraal.

Hoewel in Tilburg alles zit wat je nodig hebt, bevind je je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je binnen afzienbare tijd op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

Algemeen

Het huis is gebouwd in 2009 en beschikt over energielabel A+, 17 zonnepanelen (2023) en is volledig geïsoleerd.

Verder heb je, op een afgesloten terrein met een elektrisch bedienbare poort met afstandsbediening, een eigen parkeerplaats met laadpaal, die is aangesloten op je eigen meterkast. Zo staat jouw auto altijd veilig en naast het huis geparkeerd.

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de ruime entree, waar de mooie vloer meteen in het oog springt. Direct aan je rechterhand vind je de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje en aan je linkerhand de trapopgang. Vanuit de hal kan je dus de trap op naar de eerste verdieping, of de deur door naar de woonkamer. En die woonkamer móet je zien.

De royale, uitgebouwde, tuingerichte living straalt bakken aan sfeer en wooncomfort uit en heeft alles wat je nodig hebt om ultiem te kunnen vertoeven. Je beschikt hier over grote raampartijen die veel lichtinval verzorgen en die de schitterende tuin een verlengstuk maakt van de kamer. Zo mooi!

Waar je aan de achterzijde van de woonkamer heerlijk met de voetjes omhoog kunt, vind je aan de voorzijde van de kamer de luxe en moderne keuken. De keuken komt in een strakke, lichte look en feel en is voorzien van een inductie kookplaat, design afzuigkap, vaatwasser (2019), koelkast, combimagnetron en veel werk- en bergruimte. Mocht je toch meer opbergruimte nodig hebben, dan vind je een handige bergkast onder de trapschuine. De keuken heeft een open structuur, waardoor je tijdens het kokkerellen gezellig kan blijven kletsen met het gezelschap aan de eettafel.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de ruime overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot de inpandige berg- en wasruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur en de CV-ketel (2019, Intergas hre), de badkamer en de drie slaapkamers die de woning rijk is.

De twee grootste slaapkamers van de verdieping, waarvan de grootste zelfs met haar inbouwkast en Franse balkon over de volledige breedte aan de voorzijde ligt, zijn beiden meer dan ruim genoeg voor alle gewenste slaapkamermeubels en aangenaam licht door de raampartijen. Door de oppervlakte en de neutrale afwerkingen kan je hier alle kanten mee op. Master bedroom en kinderkamer: check!

Naast de twee fijne slaapkamers is er via de overloop nog een derde, kleinere kamer te bereiken. De huidige bewoners hebben deze ruimte in gebruik als inloopkast. Of jij hier nu ook een walk-in-closet realiseert, of juist een babykamer of thuiswerkplek inrichtt: deze kamer is een extra cadeautje op de eerste verdieping.

De moderne badkamer is in het midden van de verdieping gelegen en afgewerkt met witte en zwarte betegeling. De ruimte is uitgerust met een dubbele wastafelmeubel met spiegelkast, een inloopdouche en een toilet.

Tuin

Je zou denken dat we ondertussen alles hebben gehad, maar niets is minder waar. Het is namelijk de hoogste tijd dat we, via de deur in de living, de heerlijk grote en diepe, privacy biedende en prachtige achtertuin (2020) op het noordwesten gaan bekijken.

Dat hier goed over de buitenruimte is nagedacht, is duidelijk te zien. De gehele tuin is voorzien van een mooi, groot formaat tegels, naast de stukken kunstgras, en heeft meerdere plekjes waar je lekker in het zonnetje kunt genieten. Ook als het zonnetje niet schijnt – het blijft tenslotte Nederland – is er geen man overboord. Je hebt namelijk een waanzinnige, ruime overkapping met lichtkoepel (2019) tot je beschikking, waar geen regendruppel doorheen komt. Kijk eens hoe gezellig je hier met zijn allen kan dineren of borrelen!

En dan zijn we er nog niet, want de vrijstaande berging en het mooie volledig geïsoleerd bijgebouw achterin de buitenruimte mogen niet worden overgeslagen. Dit bijgebouw is top afgewerkt en momenteel ingericht als gave kantoorruimte. Hoe ga jij dit zoveelste cadeautje van de woning in je voordeel gebruiken? De tuin is middels een achterom te bereiken.

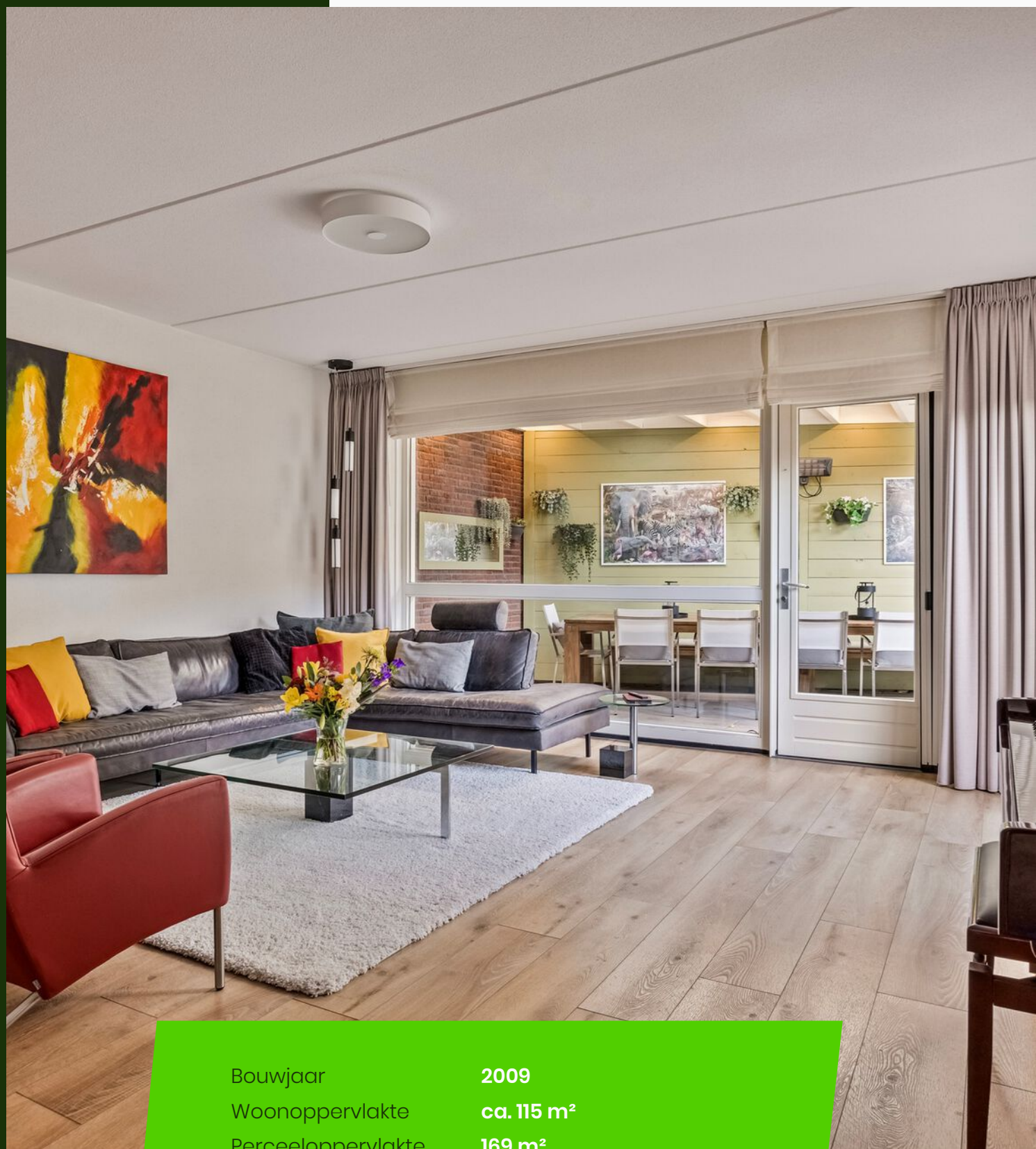
Bijzonderheden

- Waanzinnig wonen in een gaaf, instapklaar huis uit 2009;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke wijk;
- Modern wooncomfort en nette afwerkingen;
- Mooie, op de tuin gerichte woonkamer met gave vloer;
- Moderne keuken vol hoogwaardige inbouwapparatuur;
- In totaal drie nette slaapkamers;
- Prachtige, ruime tuin met overkapping, berging en functioneel bijgebouw;
- Eigen parkeerplaats;
- 17 zonnepanelen;
- Energielabel A+;
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energielabel **A+**





Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	ca. 115 m ²
Perceeloppervlakte	169 m ²
Tuin oppervlakte	ca. 65 m ²
Inhoud	ca. 408 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

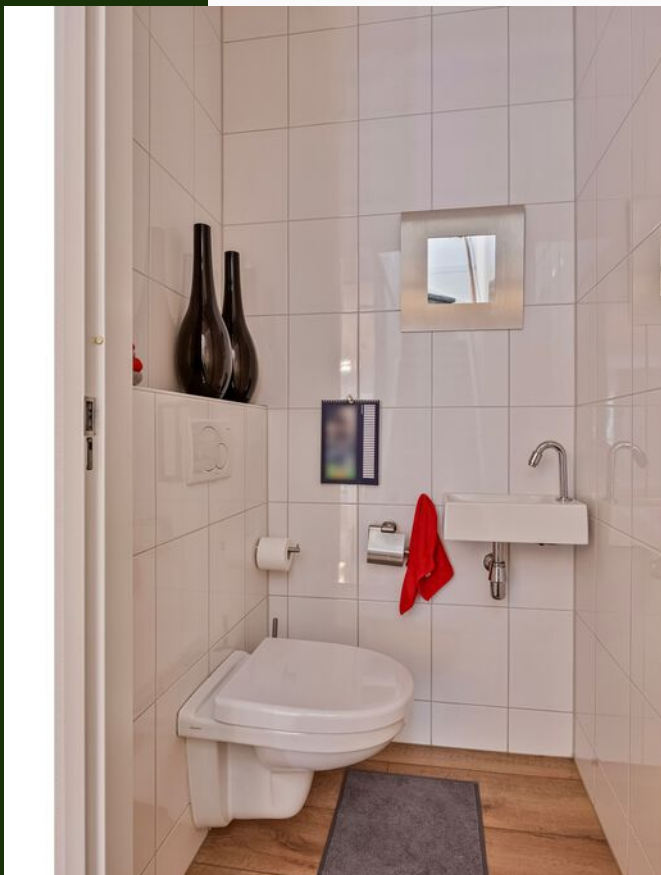




























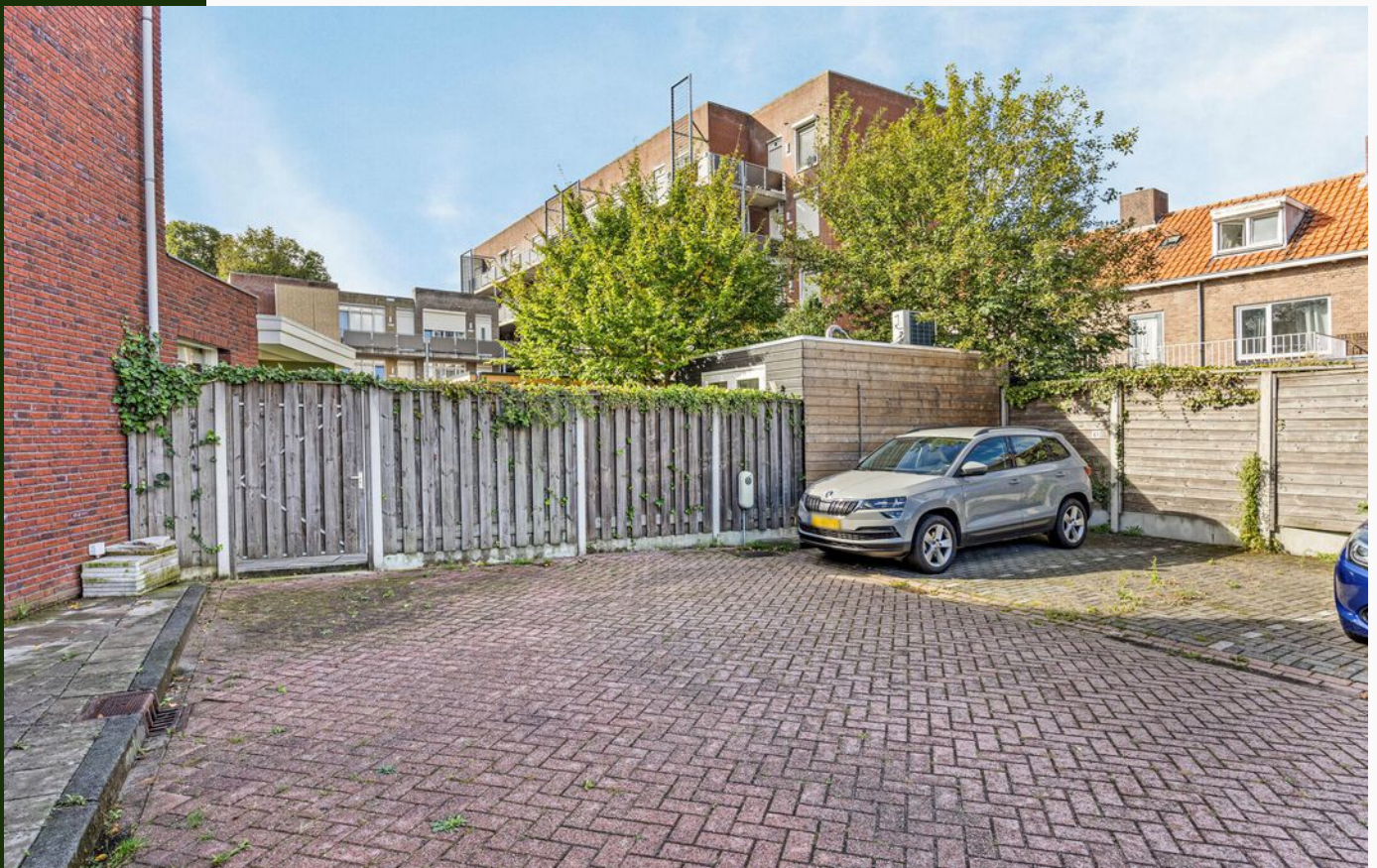
















Plattegrond begane grond



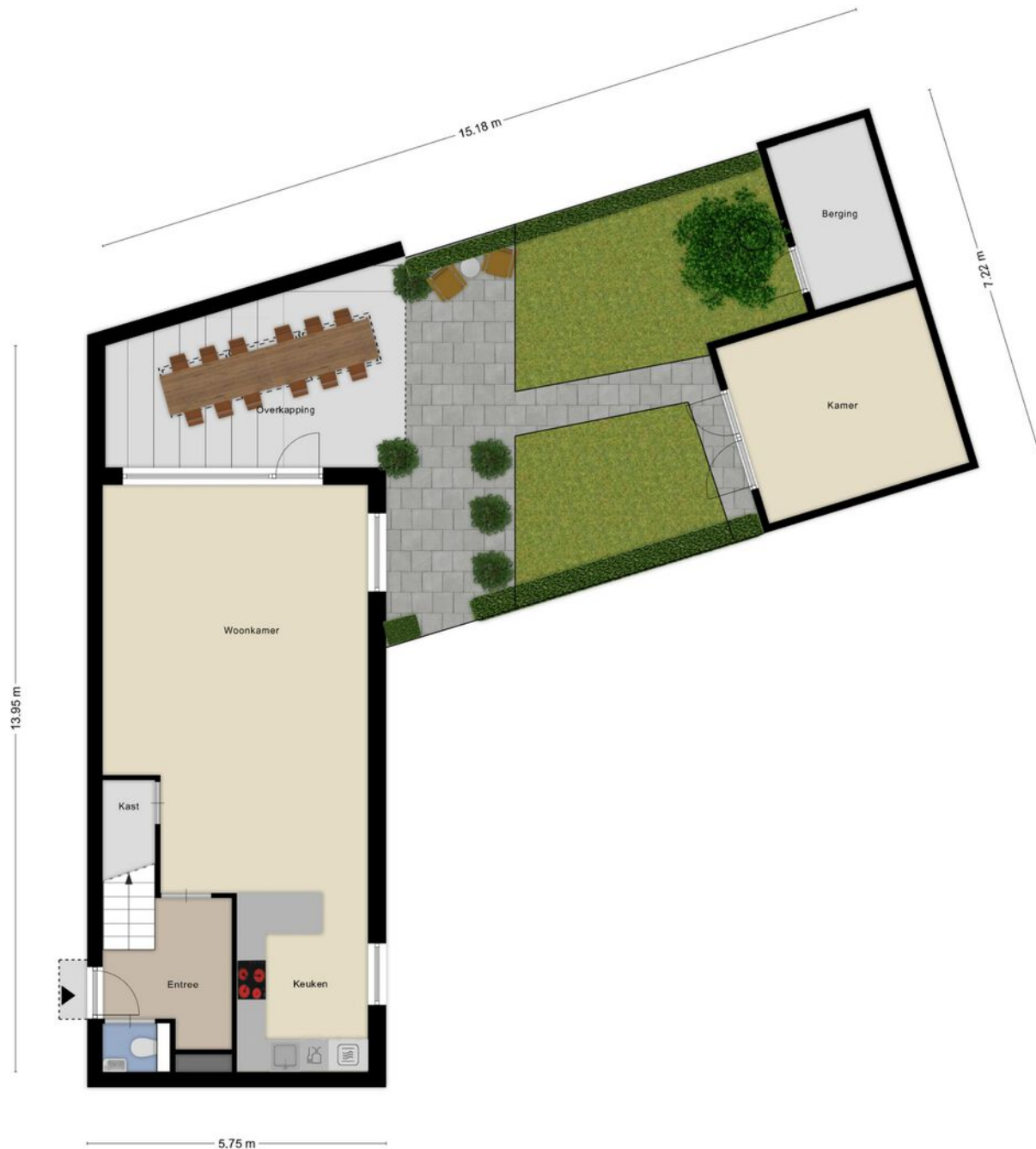
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



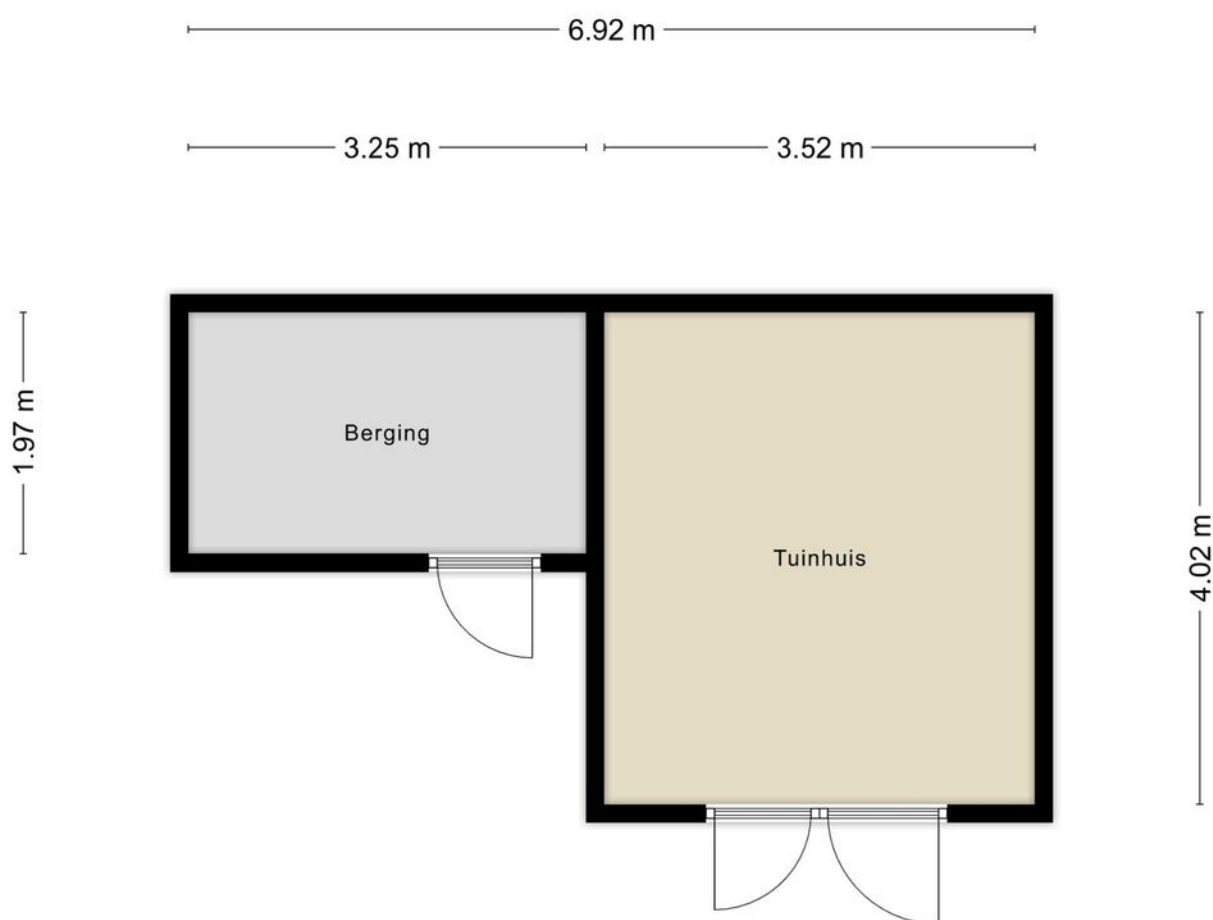
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond met tuin



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

Plattegrond tuinkamer en berging



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie T

Perceel 2158

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

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 overbieden 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