

BART uw makelaar



Van Tussenbroekstraat 2, Tilburg

Vraagprijs € 350.000 K.K.

Ben je op zoek naar een zeer goed onderhouden woning met drie riante slaapkamers, recentelijk aangelegde achtertuin, moderne keuken en badkamer én een eigen oprit voor de deur? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Van Tussenbroekstraat 2**

Weet je wat zo leuk is aan woningen vol mogelijkheden met een zeer goede basis? Precies: dat jij die, volledig naar jouw eigen wensen en stijl, in no time kan omtoveren tot jouw droomhuis. Zo'n topkans hebben we nu dan ook in ons aanbod, in de vorm van deze woning aan de Van Tussenbroekstraat in Tilburg. Met een eigen oprit, een fijne zonnige achtertuin én drie ruime slaapkamers, biedt het huis alles wat je nodig hebt om straks heerlijk te vertoeven. Zullen we?

Omgeving

De woning is mooi gelegen in Quirijnstok, een rustige en groene wijk in Tilburg-Noord. Basisscholen, diverse sportverenigingen, winkels bij het vernieuwde Wagnerplein, sportcomplex De Drieburcht en het Quirijnstokpark liggen, net als allerlei wandelgebieden, om de hoek. Ook is er een goede verbinding via de N261 en zit je binnen no time op de A58 en A59 richting andere grote steden. Je hoeft je in dit gebied dus niet te vervelen.

Je woont hier dan wel in een kindvriendelijk en gemoedelijk stukje stad, maar als je wilt sta je al binnen een kwartiertje fietsen in het Tilburgse centrum. Hier ontdek je niet alleen een groot en gevarieerd winkelaanbod, maar ook het bruisende uitgaansleven, de gezellige terrassen en de uitstekende restaurants. Top, toch?

Indeling

Begane grond

Middels de voortuin met ruime eigen oprit (waar je gemakkelijk je auto kan parkeren) loop je naar de voordeur van het huis. Sesam, open u!

Je komt de woning binnen in de entree, waar de meterkast, de toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de deur naar de woonkamer te vinden zijn.

De woonkamer is aangenaam licht door de grote raampartijen. Deze kamer kan eenvoudig worden verdeeld in een (in elkaar overlopend) riant zitgedeelte en gezellige eethoek. Vanuit de achterzijde kun je middels een grote schuifpui te tuin betreden.

We gaan niet naar de eerste verdieping zonder de nette keuken (2015) in grijze look en feel aan de voorzijde te bekijken, waar je met diverse inbouwapparatuur en alle nodige voorzieningen (zoals een 5-pits gaskookplaat, koelkast met vriesvak, oven, magnetron en afzuigkap) de fortuinlijke thuishok uithangt. Dat wordt heerlijk kokkerellen voor het gezelschap aan tafel, die overigens ook gewoon in de keuken kan staan door de ruimtelijke opstelling. Eetsmakelijk!

Eerste verdieping

Via de trap in de living kom je op de overloop van de eerste verdieping terecht, waar je toegang hebt tot de drie slaapkamers en de badkamer die de woning rijk is. Verder vind je op de overloop een kast met de CV-ketel (2016)

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte van de woning aan de voorzijde en kan, met haar ruimte, nette afwerkingen, grote inbouwkast, aangename hoeveelheid lichtinval en hoge plafond met inbouwspots, ideaal als master bedroom dienen. De twee kleinere (maar nog altijd ruime) slaapkamers, die aan de achterzijde liggen, zijn zeer geschikt als baby- of kinderkamer. Mocht je nu sowieso niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je (een van) de kamers natuurlijk ook laten dienen als een ruimte met een andere functie. Heb je bijvoorbeeld behoefte aan een thuiswerkplek of fitnesskamer? Zo geregeld! Of realiseer jij hier, als je toch bezig bent, jouw eigen walk-in-closet? De kamer aan de rechter achterzijde is tevens voorzien van de aansluitingen voor wasapparatuur.

De badkamer (2021) is in het midden van de verdieping gelegen en zorgt, mede door de grote grijze tegels gecombineerd met de witte voorzieningen, voor een moderne look en feel bij binnenkomst. De ruimte beschikt over een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel met spiegel. Ontspannen maar!

Tuin

Ben je klaar voor het laatste, maar zeker niet het minste cadeautje van de woning? Via de schuifdeuren in de living loop je namelijk de fijne, ruime en zonnige achtertuin in, die voorzien is van een zonneterras, elektrisch zonneluifel, beplanting, een ruime stenen berging voor de fietsen en overige spullen en een achterom onder een overkapping. Kortom: alles wat je nodig hebt. Kom maar door met dat zonnetje!

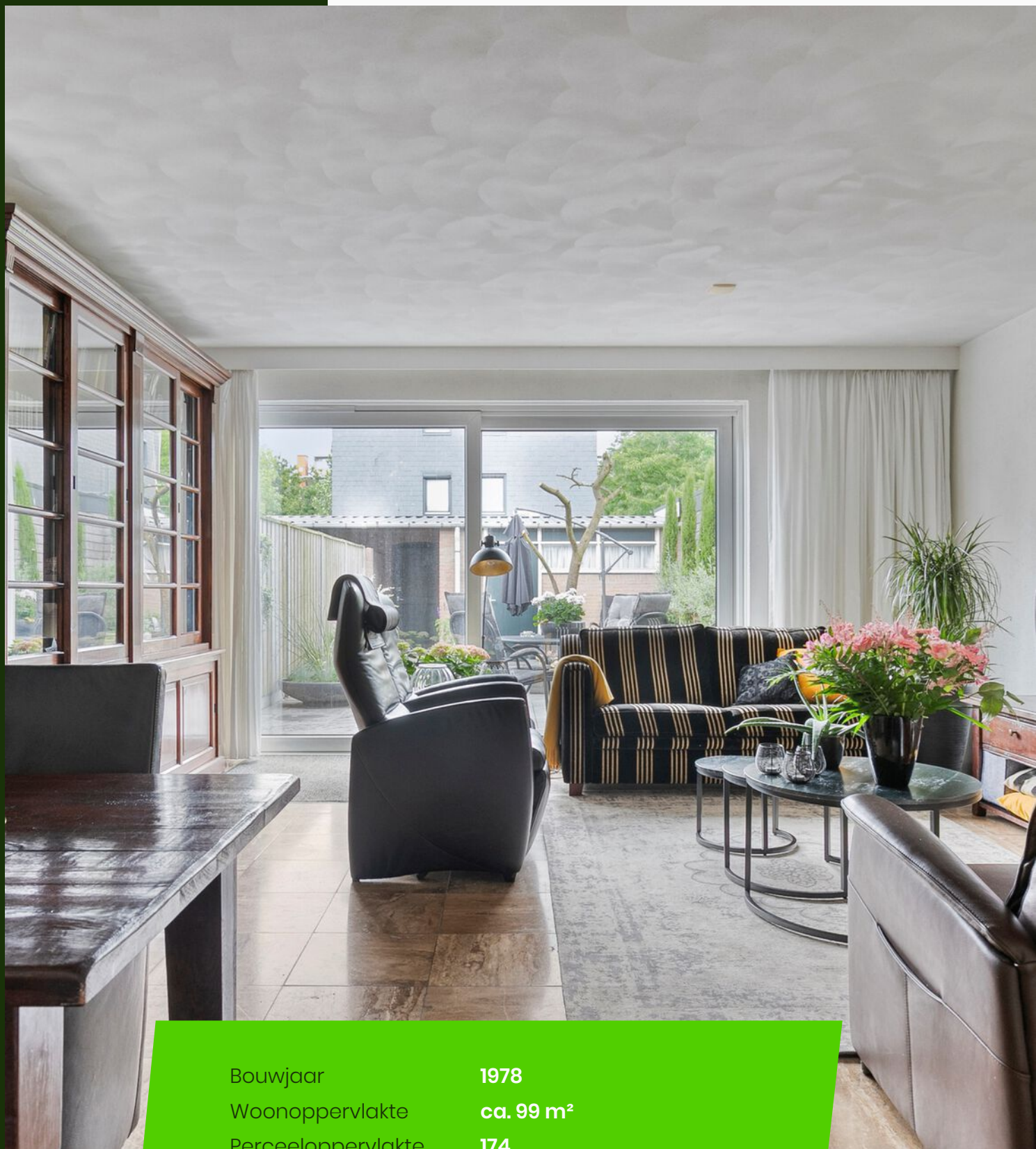
Bijzonderheden

- Leuke gezinswoning met een zeer goede basis;
- In een rustige woonstraat in een kindvriendelijke wijk in Tilburg;
- Royale en lichte living vol mogelijkheden;
- Drie riante (slaap)kamers op de eerste verdieping;
- Parkeren voor de deur op eigen terrein;
- Moderne badkamer met inloopdouche;
- Fijne en recentelijk opgeknapte tuin met ruime berging;
- Zowel vlakbij de natuur als bij het bruisende stadscentrum;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen in nabije omgeving;
- Pak jij deze kans?



Energie label **D**





Bouwjaar	1978
Woonoppervlakte	ca. 99 m ²
Perceeloppervlakte	174
Tuin oppervlakte	Ca. 68 m ²
Inhoud	Ca. 350 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

























Plattegrond



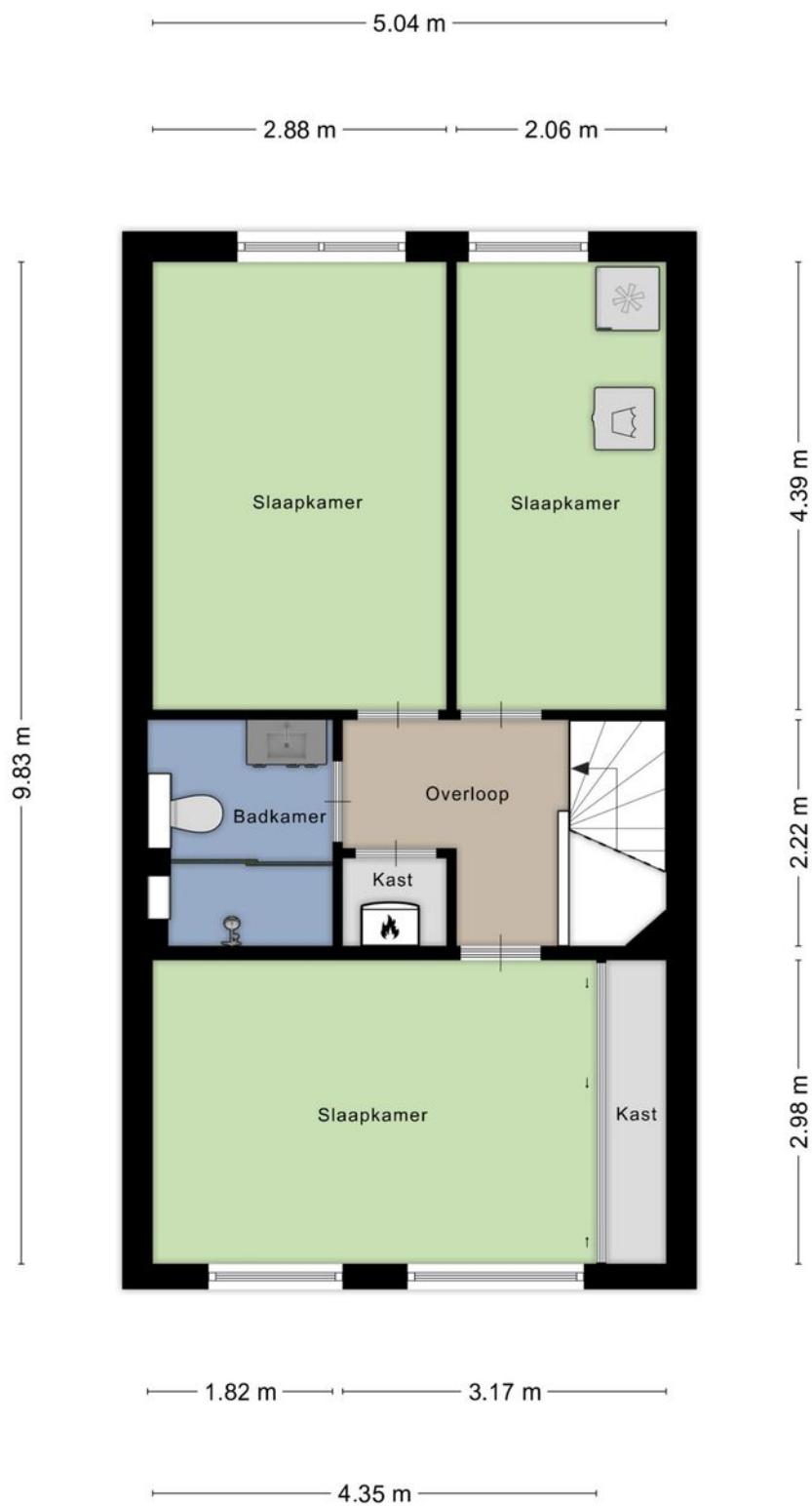
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Züher www.züher.nl

Plattegrond



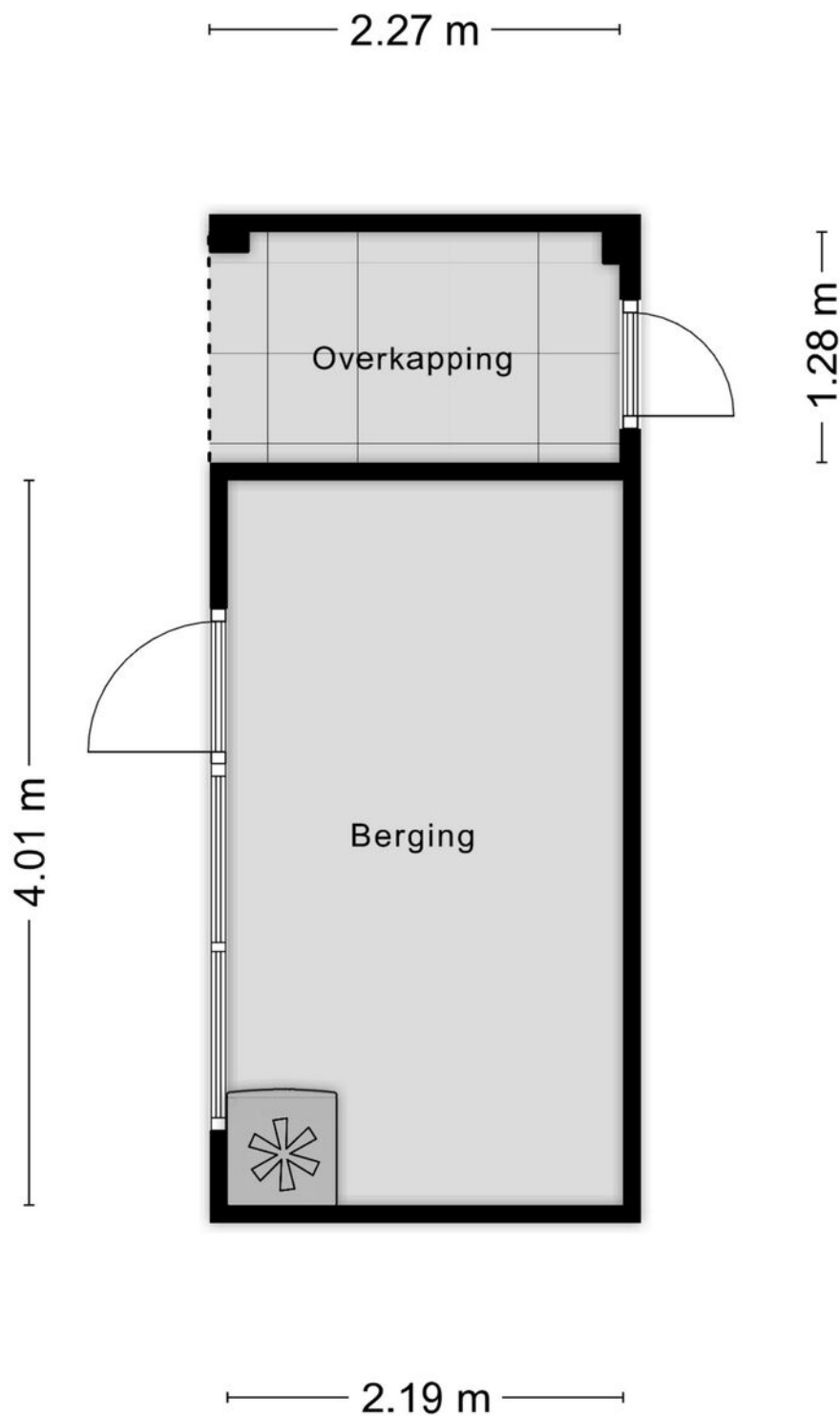
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Bartuwmakelaar



12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
25
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

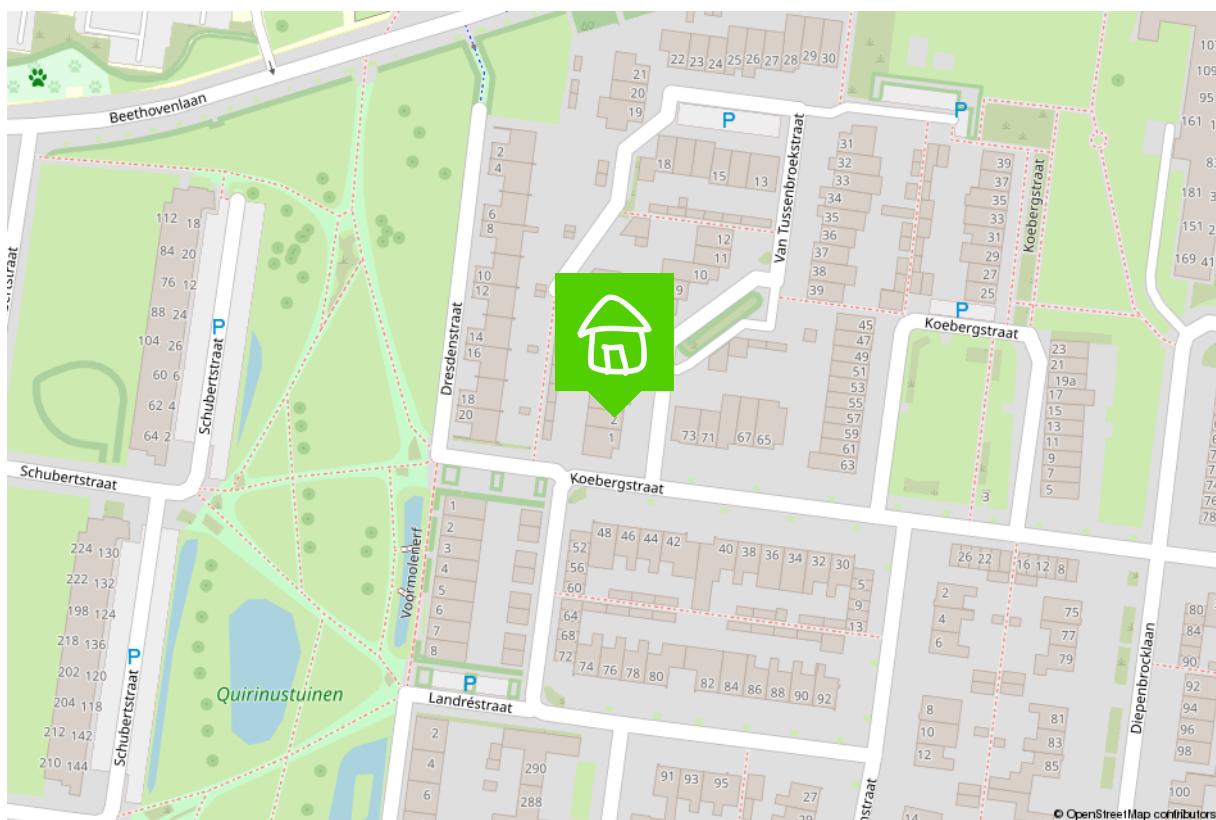
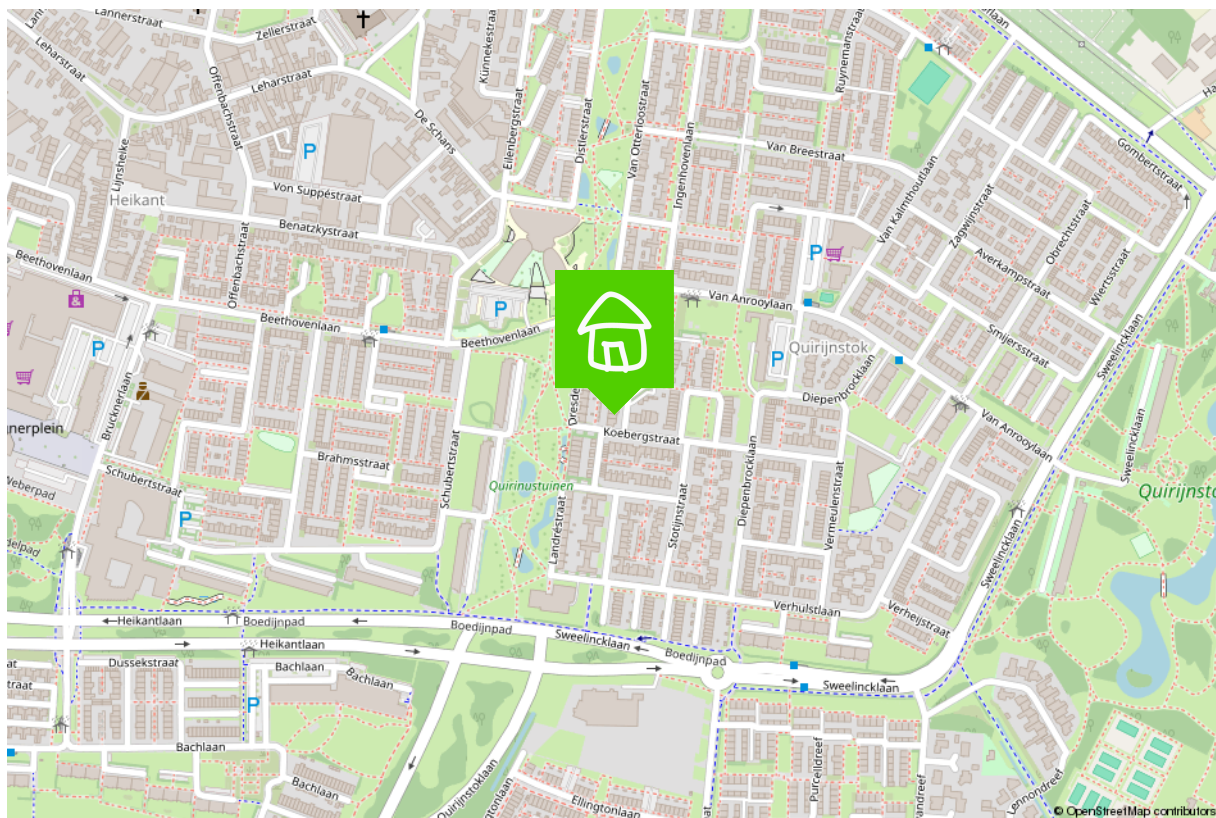
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	S
Perceel	3014

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