

BART **uw makelaar**



Griegstraat 659, Tilburg

Vraagprijs € 535.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een moderne, verrassend ruime uitgebouwde twee-onder-een kapwoning? Dan is deze instapklare woning zeker iets voor jou!

Welkom bij **Griegstraat 659**

Ben je klaar om een woondroom te realiseren? Zet jezelf maar schrap! Achter het exterieur van deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning schuilt namelijk een plaatje van een huis met verrassend veel ruimte, hypermoderne afwerkingen, gave elementen en een staat waarin alleen nog jouw mensen en spullen missen. Hier is het écht bijzonder thuiskomen.

Omgeving

Het huis vind je in Heikant Noord-Oost; een leuke en rustige buurt in Tilburg-Noord. De wijk kenmerkt zich door de groene omgeving en de gunstige locatie ten opzichte van diverse winkels, uitvalswegen en het centrum van Tilburg. Zo fiets je in een kwartiertje naar het bruisende stadshart, met al haar winkel- en horecagelegenheden, maar liggen tevens de natuur van de Loonse en Drunense duinen en de Efteling een paar kilometer de andere kant op. Dat maakt deze wijk voor zowel natuur- als stadsmensen een uitstekende locatie.

Voor alle dagelijkse behoeften, het nieuwe winkelcentrum, de weekmarkt, sportcentrum Drieburcht met haar zwembad en andere sportvoorzieningen kan je op het nabijgelegen Wagnerplein terecht. Mocht je onverhoopt een keer de stad uit moeten, dan zit je binnen 5 minuten met de auto op de uitvalswegen. Klinkt dat goed, of klinkt dat goed?

Algemeen

De woning is de afgelopen 2 jaar écht flink onder handen genomen en dat zie je overal. Eind 2023 is praktisch alles vernieuwd: alle elektra en leidingen zijn vervangen, er kwam een nieuwe groepenkast met 3-fase aansluiting (klaar voor zonnepanelen) en elke verdieping kreeg UTP-aansluitingen. Alle wanden en plafonds zijn gestuukt en strak geschilderd, de zolder is geïsoleerd, net als het plafond naar de zijzolder. Beneden ligt een comfortabele vloerverwarming met een moderne pvc-vloer, boven een frisse laminaatvloer.

Daarnaast zijn de kozijnen vernieuwd, rolluiken en horren geplaatst en werd de gevel geïmpregneerd. Het dak van de garage is vervangen en zowel de voor- als achtertuin zijn in juni 2025 helemaal opnieuw aangelegd door een tuinarchitect - compleet met verlichting en strakke schuttingen en er is een mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein. Last but not least zijn de keuken, de badkamer en het toilet compleet nieuw en luxe uitgevoerd (Brugman). Een hele goede mond vol, dus.

Indeling

Begane grond

Wanneer je via de netjes aangelegde voortuin het huis binnenstapt, kom je binnen in de entree. De hal zet meteen de toon voor de rest van de woning, met haar strakke en frisse look en feel. Links ontdek je de meterkast en in de tweede hal verderop vind je de vernieuwde toiletruimte met hangend closet en fonteintje. Op naar het vertrek suprême.

Vanuit de hal kom je terecht in het hart van het huis: de waanzinnige woonkeuken. De keuken is werkelijk een droom voor kookliefhebbers, met haar kookeiland, hypermoderne look en feel, bakken aan werk- en bergruimte en high-end apparatuur (Bora inductieplaat, Quooker, combi-/stoomoven en aparte koel- en vrieskast). Wedden dat dit een van jouw favoriete plekken in huis wordt? De openslaande tuindeuren zorgen hier voor een direct contact met de buitenruimte, een overdonderende hoeveelheid lichtinval en een super ruimtelijk gevoel alom.

Aan de voorzijde van de leefkeuken heb je een gave plek voor een grote eettafel, waar vrienden en familie kunnen aanschuiven voor geweldige diners, die je tijdens het kokkerellen gewoon kan blijven spreken door de open setting. En dan zijn de gave details, zoals de zwarte deuren, de mooie op maat gemaakte raambekleding en de luxe visgraatvloer nog niet eens genoemd. Dit is in één woord: wauw.

Houd dat wauw-gevoel nog maar even vast. We lopen vanuit hier namelijk twee treden naar beneden, om de prachtige zitkamer bij de grote haard te bewonderen. Ook hier is alles met oog voor detail en gevoel voor stijl benaderd. Plof lekker neer op de grote bank met een koffietje of goed glas wijn en geniet van de ontspanning die hier gegarandeerd is.

En dan zijn we nog niet klaar met de vertrekken op de begane grond. Aan de linker voorzijde is namelijk nog een multifunctionele ruimte gesitueerd, die zich uitstekend leent als speelkamer, kantoor of een hobbyruimte.

Eerste verdieping

Middels de trap in de leefruimte kom je terecht op de eerste verdieping, waar drie slaapkamers, de badkamer en een ruime inpandige berging (die via de kleinste slaapkamer bereikbaar is) te vinden zijn.

De grootste slaapkamer, aan de rechter achterzijde, beschikt over alle elementen om een fijne master bedroom te vormen. Meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels, aangenaam veel lichtinval en keurige afwerkingen; de kamer heeft het allemaal. De andere slaapkamers overigens net zo, waardoor je deze goed kan gebruiken als kinder- of babykamers. Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan zijn de overige ruimtes op deze verdieping bijvoorbeeld ook uitermate geschikt om in te zetten als studeer- of logeerkamer. Of droomde je altijd al van een inloopkast? Vanuit de linker slaapkamer is nog een ruime bergzolder boven de zitkamer te bereiken. Heb je veel spullen? Dan is dit de ideale plek hiervoor! Ook ideaal als speelkamer of (na plaatsing van een dakkapel) een volwaardige extra slaapkamer.

Aan de voorzijde ontdek je tevens de badkamer. Correctie: de waanzinnig luxe badkamer, die zo uit een woonblad lijkt te komen. De stijlvolle, moderne afwerkingen in neutrale kleuren zorgen hier, samen met het heerlijke ligbad, de ruime inloopregendouche en het mooie dubbele wastafelmeubel, dat je na een lange dag perfect tot rust kan komen. De ruimte is tevens uitgerust met een hangend toilet.

Tweede verdieping

Wanneer je de vaste trap naar de tweede verdieping op loopt, kom je terecht op de netjes afgewerkte en ruime zolderverdieping. Wat jij straks met de grote vierde slaapkamer op deze verdieping gaat doen, is wederom vrij in te vullen.

Daarnaast is er een aparte wasruimte gesitueerd, waar je de wasmachine en droger uit het zicht kan plaatsen. Hier heb je tevens toegang tot een kast met de cv-ketel, en handige bergruimte achter knieschotten. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een tuin! Die komt dan ook in de vorm van een heerlijke, ruime buitenruimte op het zonnige westen. De tuin is ontworpen door een tuinarchitect en dat zie je: strakke lijnen, sfeervolle verlichting, nieuwe schuttingen en mooie beplanting die de komende jaren prachtig vol zal groeien.

Er is plek voor een mooie loungehoek in de zon, een grote buitentafel en meer dan genoeg speelruimte. Als je hier in de lente- en zomermaanden niet ultiem gaat genieten, dan weten wij het ook niet meer!

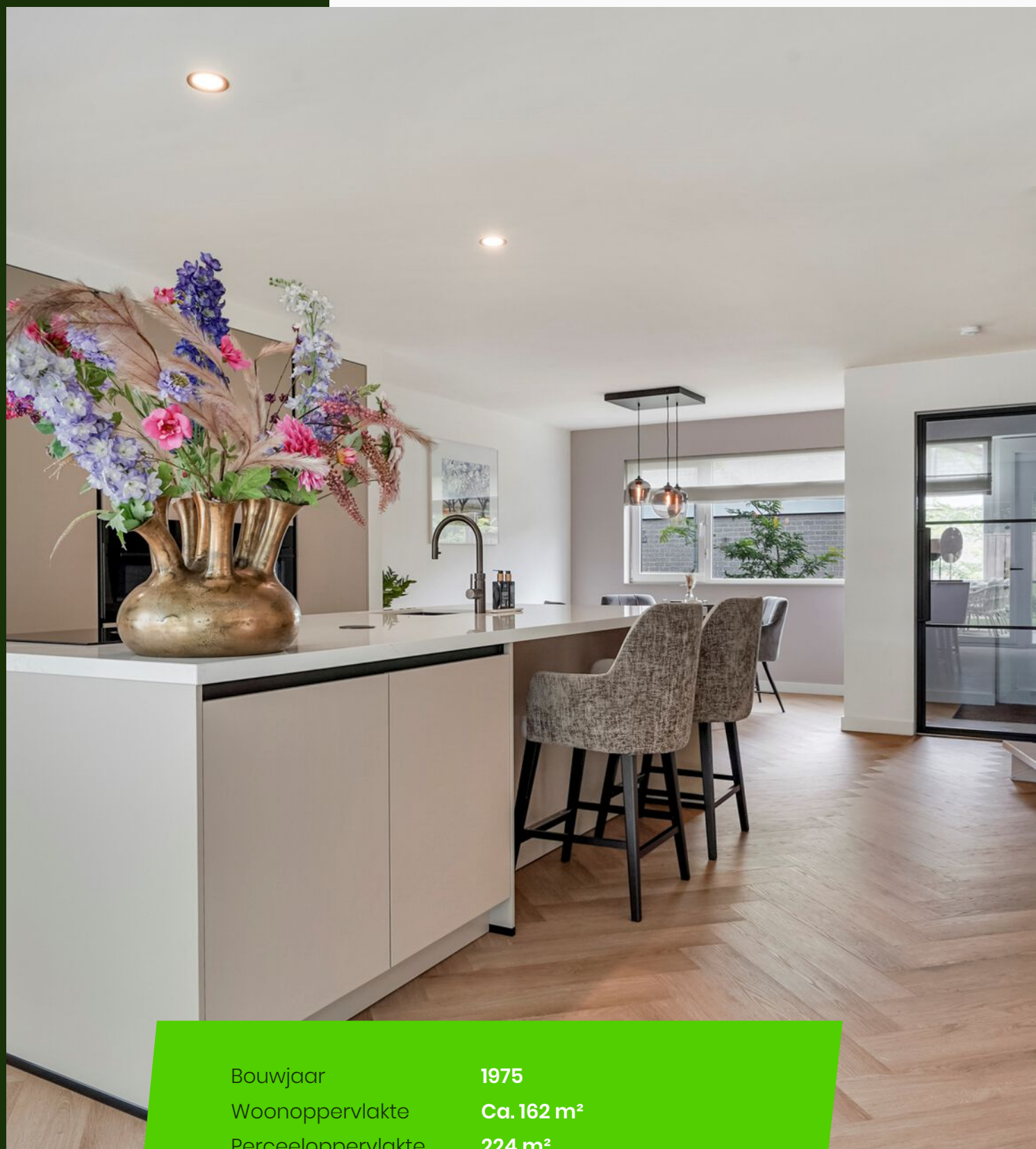
Bijzonderheden:

- Modern, verrassend ruim en luxe wonen in Tilburg;
- Vlakbij de stad en de natuur;
- Instapklaar en hoogwaardig afgewerkt;
- Volledig gemoderniseerd in 2023 - 2025;
- Moderne en sfeervolle leefruimte met visgraatvloer;
- Luxe woonkeuken met kookeiland en high-end apparatuur;
- Eigentijdse badkamer met ligbad en inloopregendouche;
- Vier volwaardige, ruime en moderne slaapkamers;
- Ruime, privacybiedende onder architectuur ontworpen achtertuin;
- Mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Alles wat je hartje begeert!



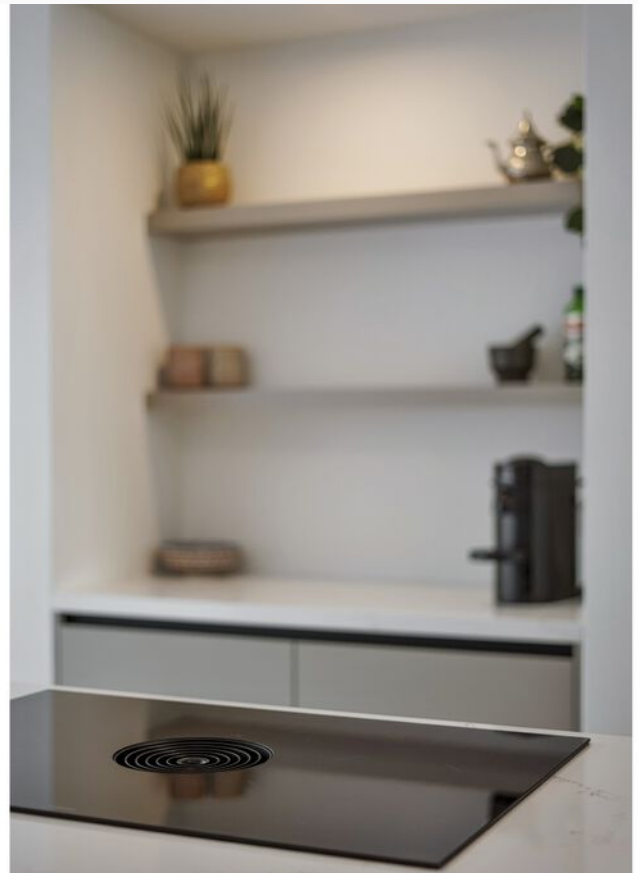
Energie label **C**





Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	Ca. 162 m ²
Perceeloppervlakte	224 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 67 m ²
Inhoud	Ca. 550 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

















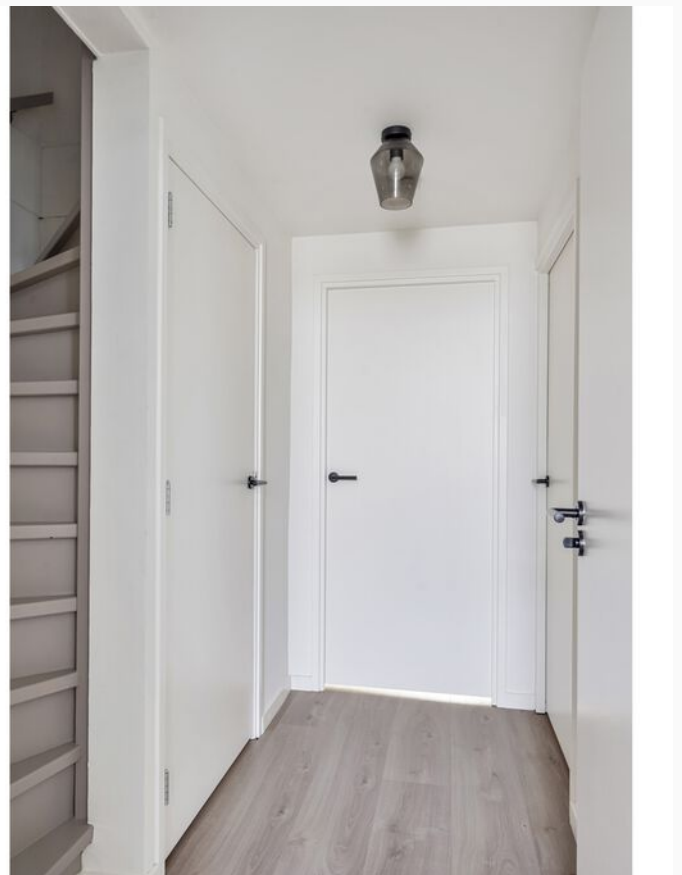
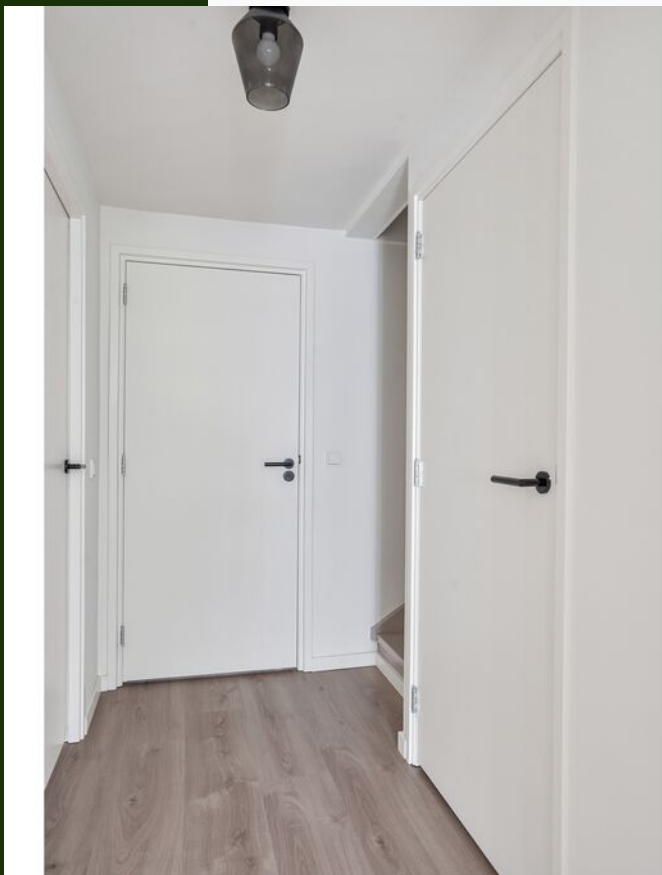


































Plattegrond



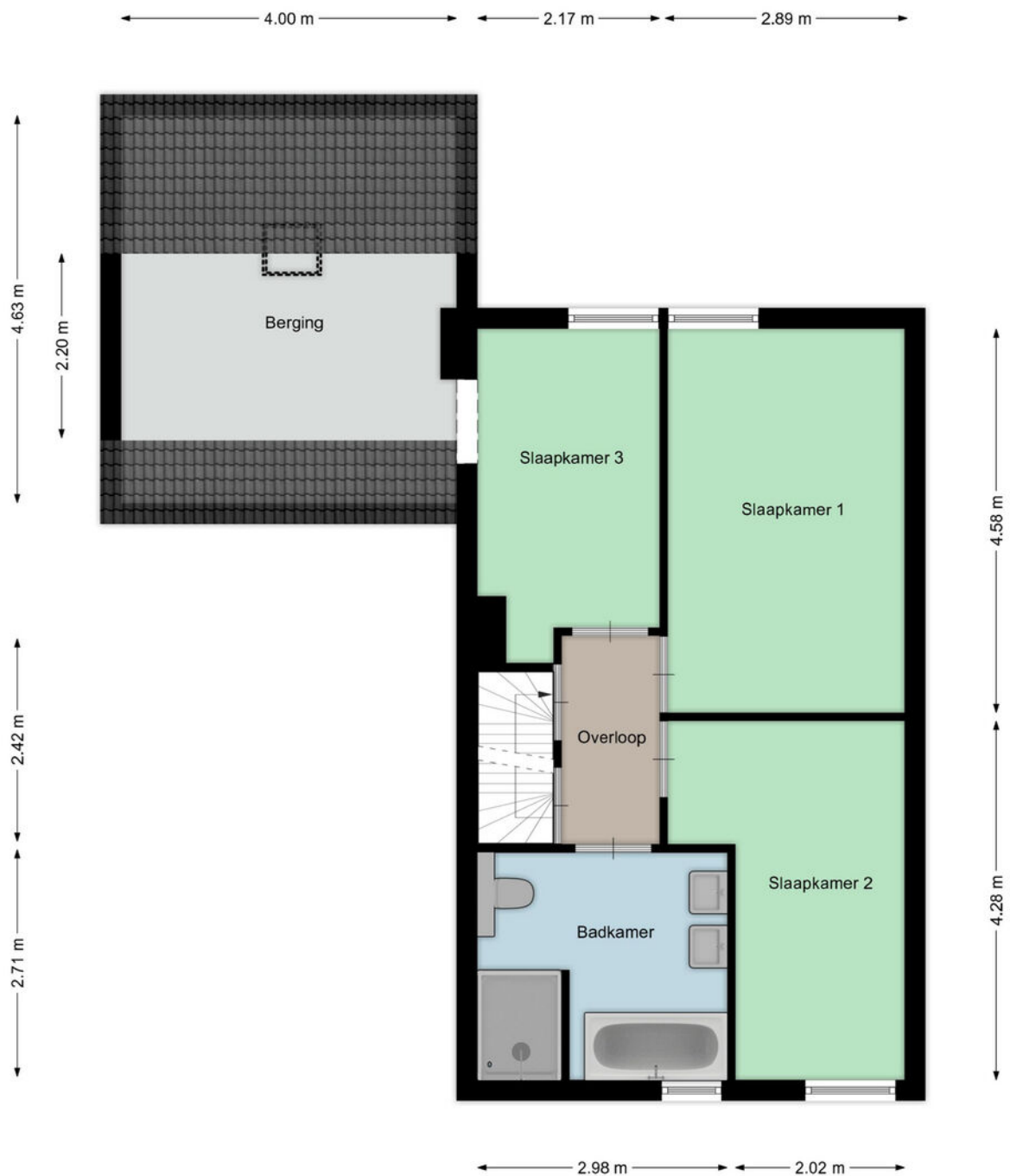
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



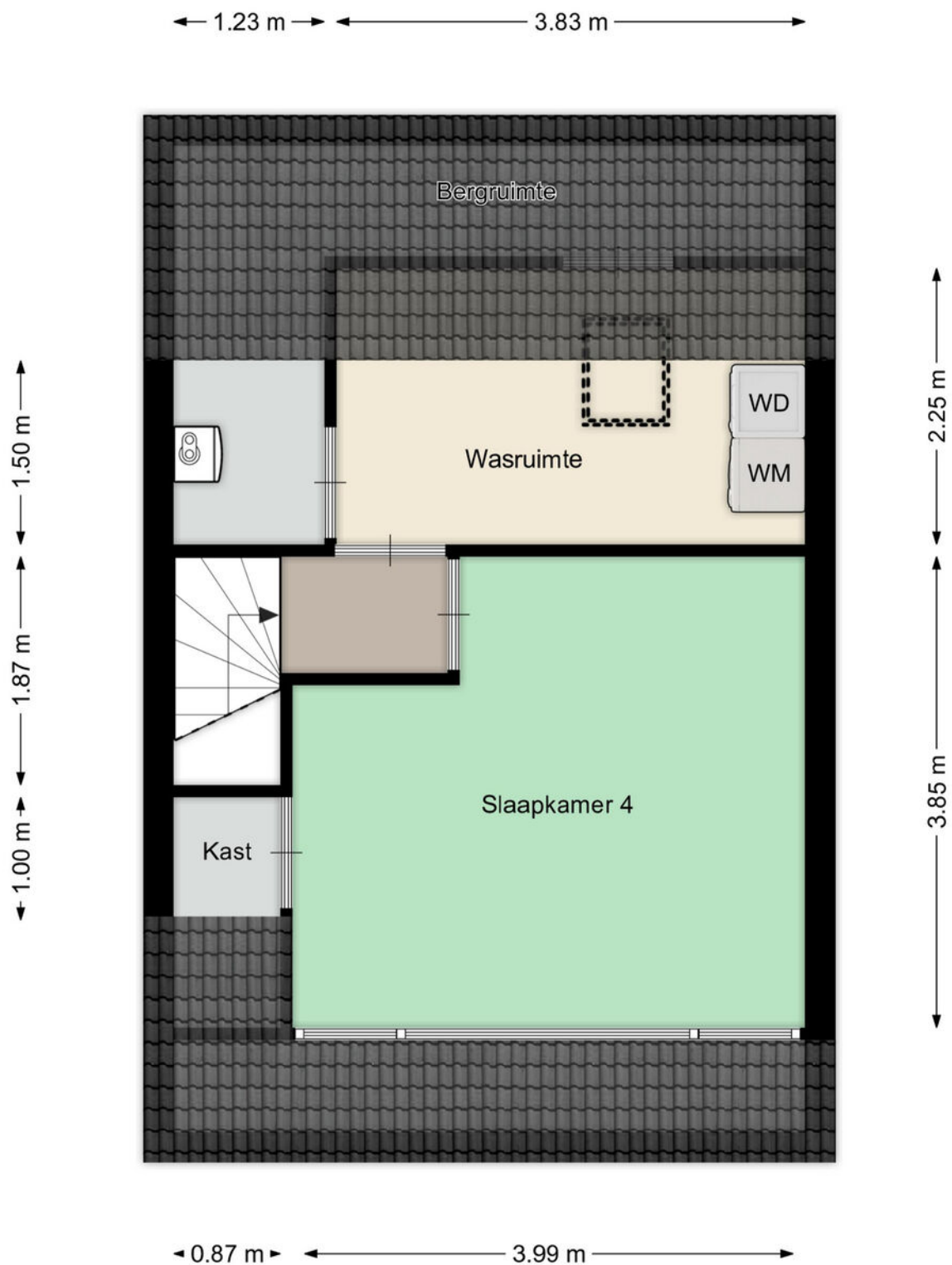
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

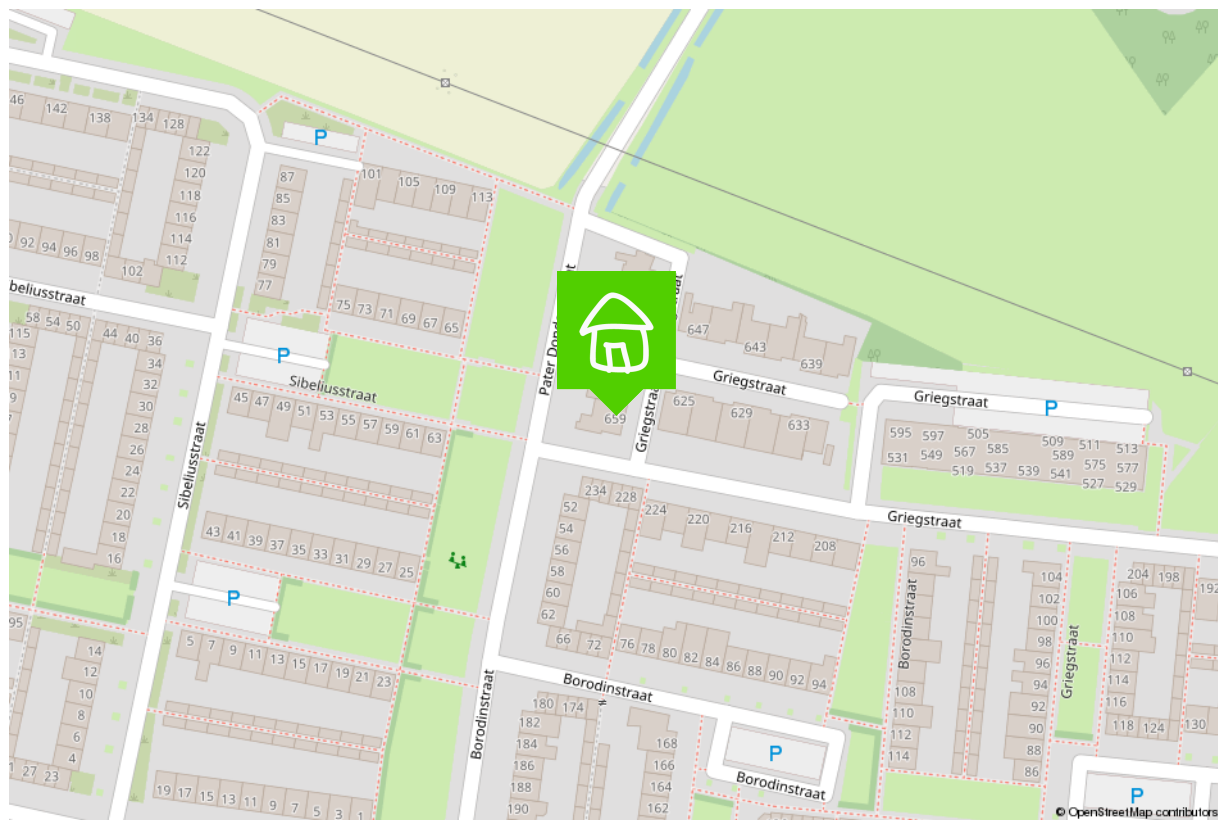
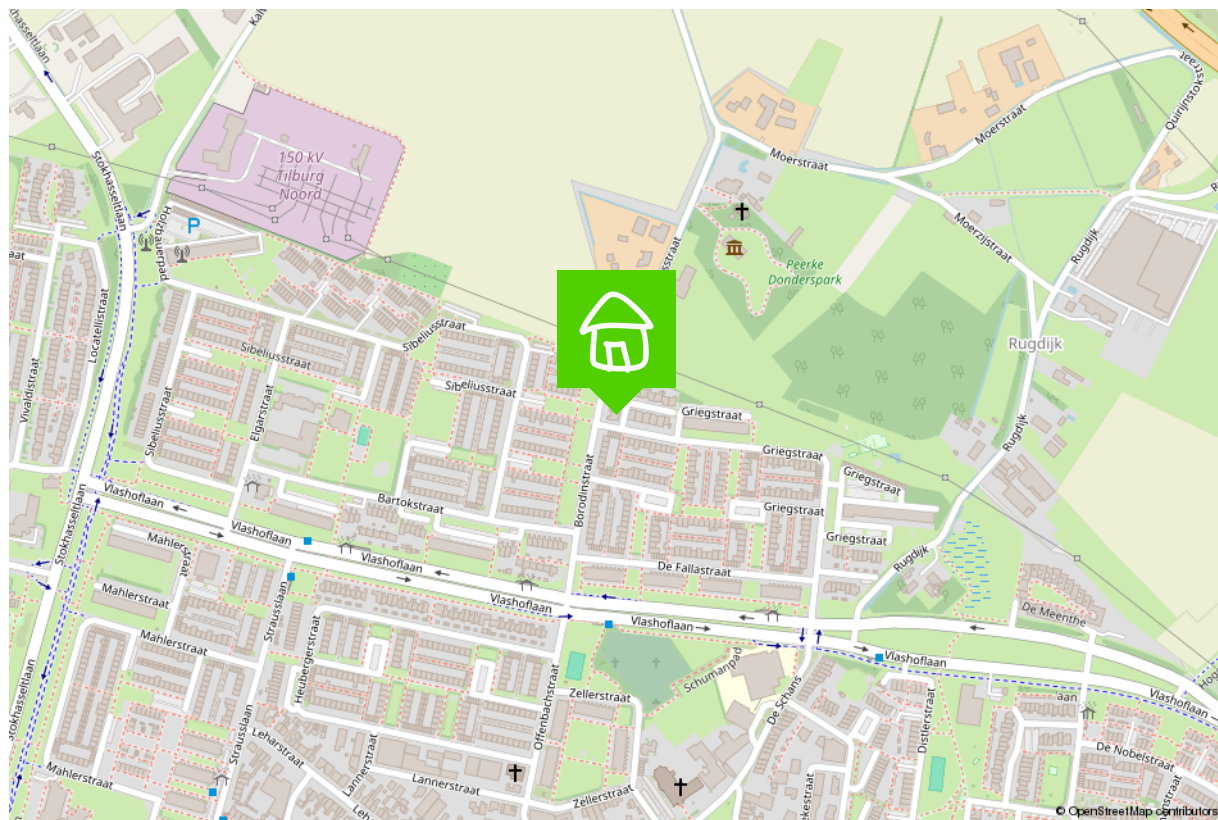
Sectie S

Perceel 2003

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 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