

# BART **uw makelaar**



## Groeseindstraat 42b, Tilburg

Vraagprijs € 319.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een fijn en sfeervol 3-kamerappartement met eigen parkeerplaats? Dan is dit je kans!

# Welkom bij **Groeseindstraat 42 B**

Stadsliefhebber, mogen wij even je aandacht? Wij kunnen je namelijk wel eens heel blij gaan maken met dit goed onderhouden appartement aan de Groeseindstraat in Tilburg! De lift, het zonnige balkon en de eigen parkeerplek zijn slechts een aantal van de redenen waarom jij hier straks wilt wonen. Kom je het zelf ervaren?

## **Omgeving**

Je gaat wonen in de wijk Groeiseind; een gewilde wijk vlakbij het levendige Tilburgse stadscentrum. De dagelijkse boodschappen doe bij de Plus supermarkt op de Besterdring of bij de Jumbo aan het nabije Bart van Peltplein. Ook diverse sportfaciliteiten, scholen, een huisarts, een apotheek, mooie parken voor sport- en wandelsessies (je woont letterlijk op een steenworp afstand van het Sint Pieterspark en iets verder het Wilhelmina park) en openbaar vervoersvoorzieningen vind je om de hoek.

Cultuur snuiven? Reken maar! Het populaire Textielmuseum vind je vlakbij, evenals Museum de Pont. Daarnaast ben je binnen 5 minuten fietsen in het centrum, met haar grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen, maar ook de Openbare Bibliotheek, de Schouwburg en de hippe gebieden Spoorzone en Piushaven. Kortom: niet middenin de drukte, maar wel heerlijk centraal én meer dan genoeg te zien en te doen.

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 in no time op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

## **Indeling**

### **Begane grond**

We beginnen beneden, waar je via de centrale entree met brievenbussen en intercominstallatie het gebouw binnenloopt. De lift en trap brengen je naar het appartement op de eerste verdieping.

Op de begane grond vind je ook jouw eigen (fietsen)berging en privéparkeerplaats op het achtergelegen, met hekwerk afgesloten parkeerterrein. Je bereikt dit terrein gemakkelijk met de auto via de Paus Adriaanstraat.

## **Appartement**

Je komt het appartement binnen in de nette hal, waar je een leuke garderobe in kan richten. Hier heb je toegang tot de meterkast en tot alle andere vertrekken van de woning. Laten we beginnen bij de slaapkamers aan de achterzijde.

De grootste slaapkamer beschikt over alle elementen om een fijne master bedroom te vormen. Lees: meer dan genoeg plek voor een tweepersoonsbed en overige gewenste meubels, een goed onderhouden staat en een aangename hoeveelheid lichtinval. Good night! De kleinere kamer leent zich uitstekend als babykamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Of kan jij wel een inloopkast gebruiken, voor jouw bakken aan kleding en uit de hand gelopen schoenencollectie?

De ruime badkamer is voorzien van een douchecabine, een toilet en een modern wastafelmeubel met lades en (spiegel)kast. De ruimte is rustig qua kleuren en indeling, waardoor je er alle gewenste kanten mee op kan.

Ben je nog niet overtuigd? Dan is het de hoogste tijd om de laatste deur in de hal te openen. Nette afwerkingen, veel ruimte en bakken aan licht: dat somt de fijne woonkamer perfect op. De royale living kan door haar oppervlakte en vorm gemakkelijk in een semi-gescheiden zitgedeelte en eetgedeelte worden opgesplitst. Dankzij de grote schuifpui naar het balkon heb je hier direct contact met buiten.

En dat wil je! Deze loggia is namelijk een heerlijke plek in de zon of schaduw, met zicht op het levendige straatbeeld. Als je hier in de lente- en zomermaanden niet heerlijk kan ontspannen, dan weten wij het ook niet meer.

Kokkerellen doe je in de nette open keuken aan de voorzijde van de living. Deze is van alle gemakken voorzien. Een inductie kookplaat met afzuigkap? Check. Een koelvriescombinatie, vaatwasser en oven met magnetronfunctie? Tot uw dienst! Daarnaast heb je meer dan genoeg werk- en bergruimte. Welke maaltijd ga jij als eerste bereiden?

Last but not least ontdek je direct naast de keuken een ruime inbouwkast met daarin de aansluitingen voor wasapparatuur en de HR-combiketel. Opgeruimd staat netjes!

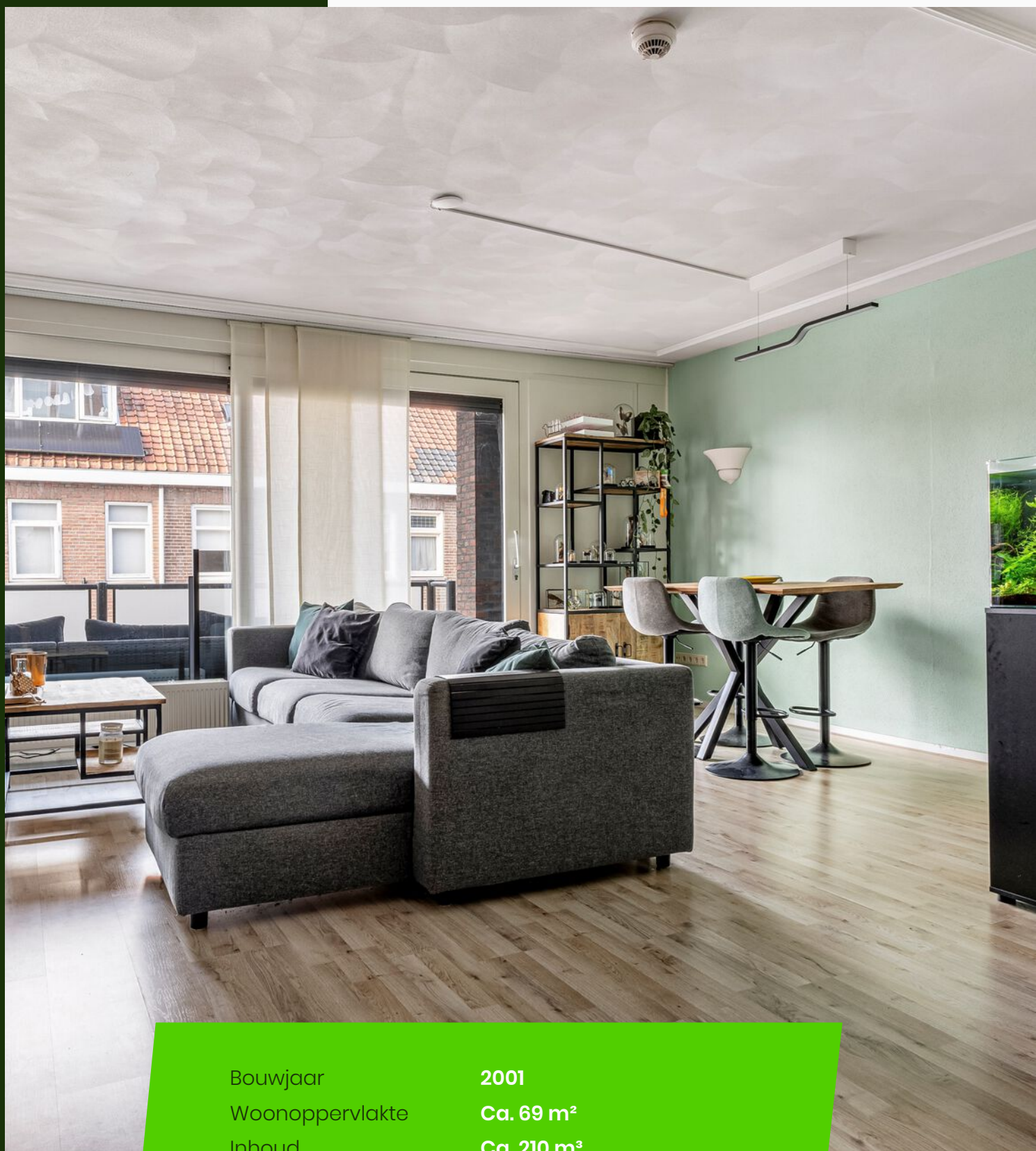
**Bijzonderheden:**

- Fijn, sfeervol en ruim 3-kamer appartement;
- In een kleinschalig complex met lift;
- Goed onderhouden en netjes afgewerkt;
- Op een gewilde, levendige locatie in Tilburg;
- Op loopafstand van allerlei hotspots;
- Riante woonkamer met grote raampartijen;
- Open keuken vol inbouwapparatuur;
- Ruim balkon (loggia);
- Twee slaapkamer;
- Energielabel B;
- Privéberging op de begane grond;
- Eigen parkeerplek op afgesloten terrein;
- Openbaar vervoervoorzieningen om de hoek;
- In de directe omgeving van winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden.



Energielabel A





|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Bouwjaar           | 2001                   |
| Woonoppervlakte    | Ca. 69 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | Ca. 210 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 3                      |
| Aantal slaapkamers | 2                      |
| Bijdrage VvE       | € 158,76 per maand     |































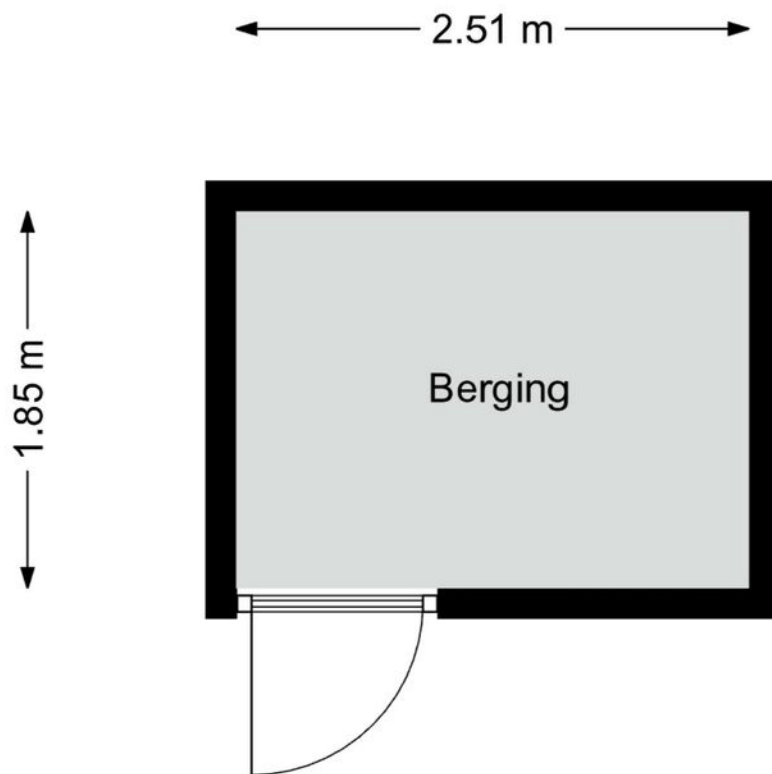


# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond

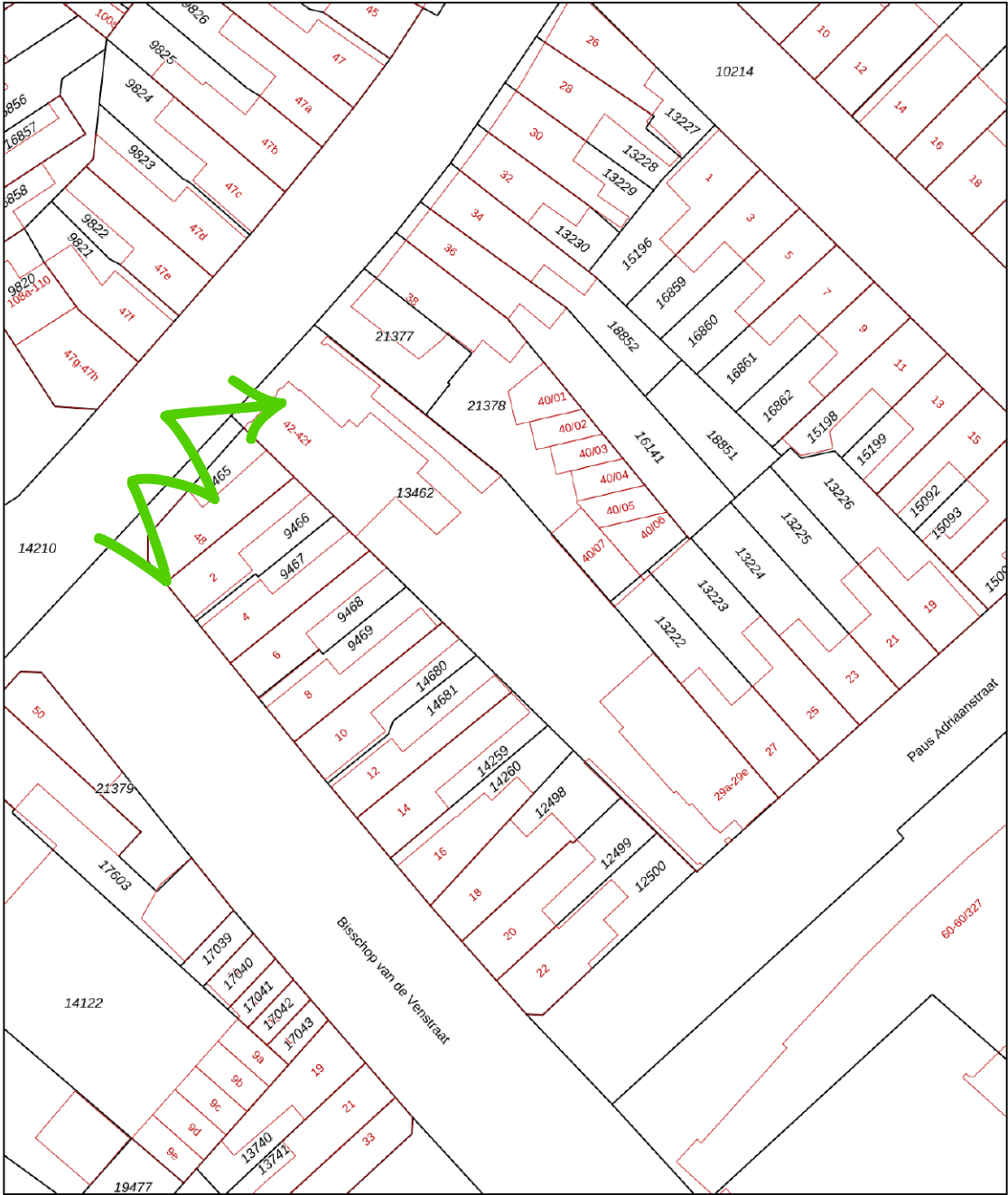


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

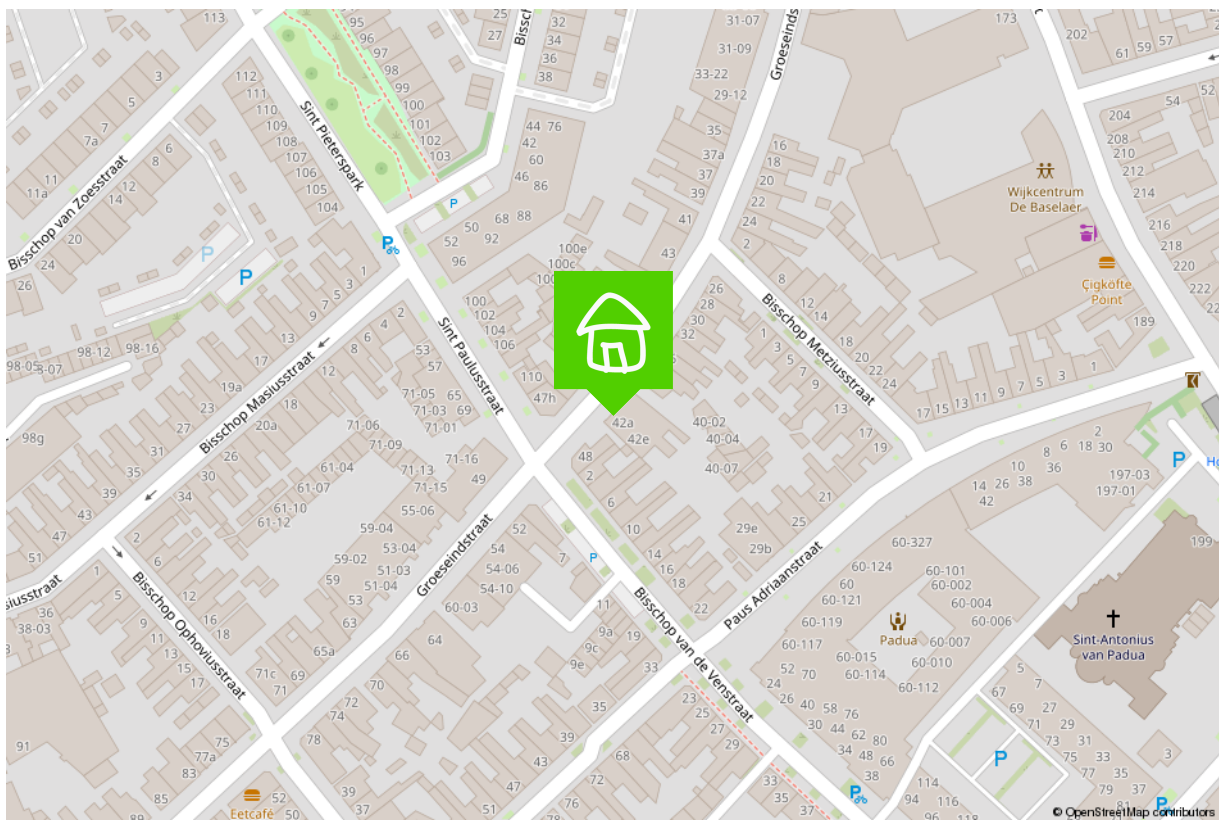
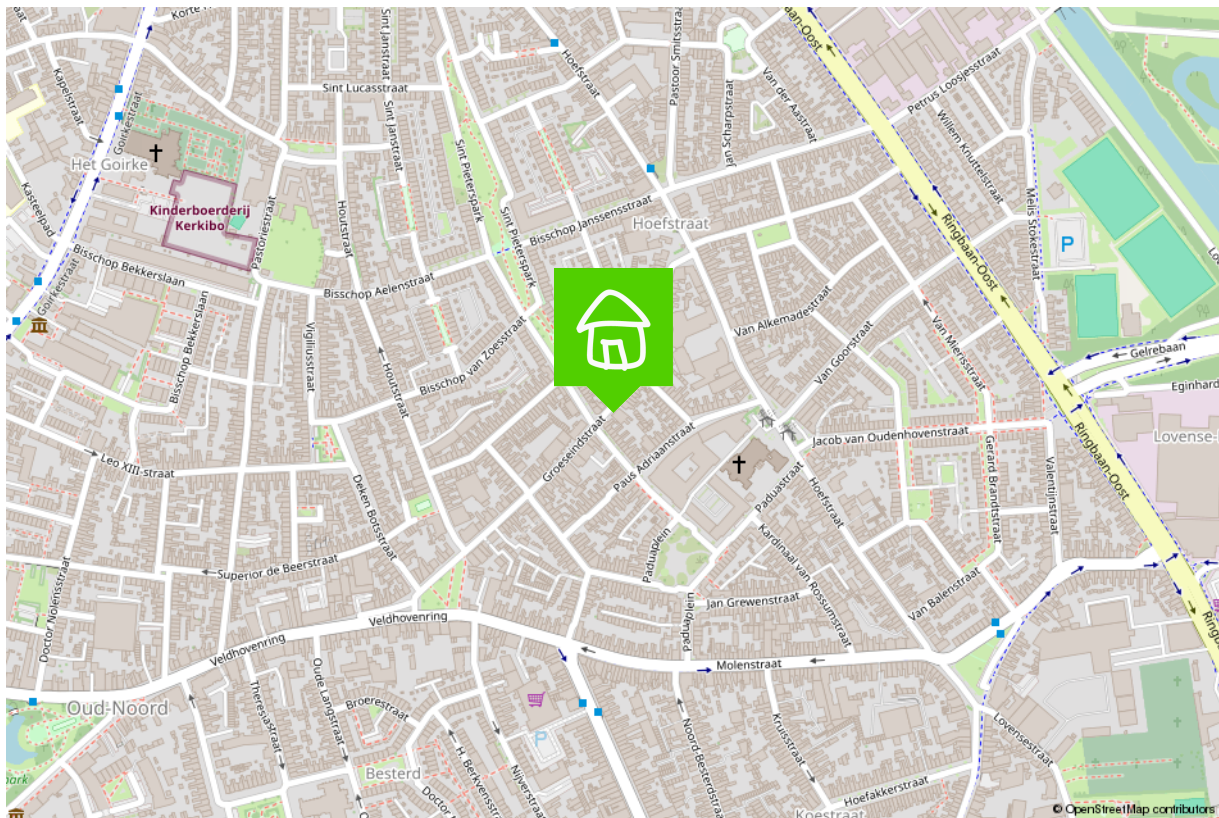
Sectie N

Perceel 13462

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](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12  
5041 SB Tilburg

# BART uw makelaar