

BART uw makelaar



Leenherenstraat 9 Tilburg

Vraagprijs € 429.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle, karakteristieke en aangenaam lichte woning? Dan is dit je kans! De woning is letterlijk om de hoek van de Piushaven gelegen in een brede aantrekkelijke straat.

Welkom bij **Leenherenstraat 9**

Een super sfeervolle woning inclusief ruime living, drie riante slaapkamers en een zonnige stadstuin op een toplocatie in Tilburg; dat beschrijft dit gave jaren '30 huis aan de Leenherenstraat in een notendop. De woning is er, met haar mix van moderne en karakteristieke afwerkingen, verrassende hoeveelheid ruimte en bakken aan mogelijkheden, helemaal klaar voor om een nieuw gezin een warm welkom te heten. Wordt dit jouw nieuwsjaarscadeautje?

Omgeving

Je gaat wonen op loopafstand van zowel de binnenstad als de Piushaven. Zodra je de deur uitstapt proef je de sfeer van de stad: het geroezemoes van terrasjes, diverse leuke winkels, de geur van versgebakken brood bij bakker Alma en het klotsen van het water in de haven. Hier vind je een unieke mix van gezelligheid en rust – want loop je de andere kant op, dan sta je binnen enkele minuten in het groene Moerenburg of het veelzijdige Leijpark. Van vervelen zal hier dus niet snel sprake zijn.

Tilburg is een stad die barst van de creativiteit, waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet en waar de vele verborgen pareltjes zichzelf blijven onthullen. Hier leerde Vincent van Gogh tekenen en groeide Guus Meeuwis uit van student tot volksheld. Hier heb je spraakmakende musea, zoals De Pont en het Textielmuseum, maar ook een dwaalgebied vol bijzondere plekken en prachtige historische panden. Hier ontdek je de hippe Spoorzone of de gezellige Piushaven voor ontspanning op en aan het water. Hier proef je het gevoel van een echte evenementenstad met onder andere de Tilburgse kermis, Festival van het Levenslied, Carnaval, de Meimarkt, Tilburg Zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles. Hier woon je fijn.

Indeling

Begane grond

Via de authentieke voordeur stap je binnen in de tevens fraaie hal, waar het door de tegels alom meteen opvalt dat de originele sfeer behouden is gebleven. Gaaf! Vanuit hier kan je de trap op lopen, of de deur naar de woonkamer openen. Wij gaan voor dat laatste.

En terecht! Wat een fijne en sfeervolle ruimte, met stijlvolle afwerkingen, een gave erker, een mooie houten vloer en een aangename hoeveelheid lichtinval door de grote raampartijen. Als je hier geen knus zitgedeelte aan de voorzijde en heerlijk eetgedeelte aan de achterzijde nabij de keuken kan realiseren, dan weten wij het ook niet meer.

Over de keuken gesproken: dit is het vertrek na de living (dat tevens direct te betreden is via de hal), waar de zwart/witte tegelvloer uit de hal zich opnieuw van haar beste kant laat zien. De keuken oogt zowel huiselijk als stoer, beschikt over alle nodige inbouwapparatuur (zoals een vaatwasser, combi-oven en kookplaat) en biedt meer dan genoeg werk- en bergruimte voor al jouw kooksessies als happy thuischef.

Of we al klaar zijn met de begane grond? Nog niet. Vanuit de keuken loop je zo de bijkeuken in, waar handige kastruimte, de cv-ketel, de aansluitingen voor wasapparatuur, de toiletruimte en deur naar de tuin te vinden zijn.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping terecht, waar je middels de chique overloop met glas in loodraam toegang hebt tot twee mooie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolderverdieping.

De grootste van de twee slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en beschikt, met haar ruimtelijke opzet, nette afwerkingen en veel lichtinval door de sfeervolle erker, over alle elementen om een ultieme master bedroom te vormen. De tweede slaapkamer, aan de achterzijde, is voorzien van een handige inbouwkast en leent zich bijvoorbeeld uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer. Note: je hebt boven nog een waanzinnige bedroom, dus hoe jij de kamers gaat verdelen is helemaal aan jou.

De moderne badkamer is slim ingedeeld en voorzien van een douchecabine met regendouche, een wastafelmeubel, een toilet en een designradiator. Kortom: alles wat je nodig hebt. Vanuit hier heb je ook toegang tot het platte dak aan de achterzijde.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de gave, moderne zolderverdieping. Deze ruimte is perfect in te zetten als grote derde slaapkamer, hobbyzolder of ander soort ruimte onder het sfeervolle schuine dak. Dankzij de dakkapel, de twee grote dakramen en de instapklare afwerkingen is dit een volwaardige verdieping vol mogelijkheden. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een stadstuin op het zonnige westen. Die vind je dan ook gewoon naast en achter de begane grond. De tuin is sfeervol aangelegd en heeft voldoende ruimte voor een loungebank, een buitentafel en een speelplek. Wat leuke tuinspullen, jouw favoriete gezelschap en het zonnetje dat doorbreekt, en jij bent helemaal klaar voor die lente- en zomerdagen in het nieuwe jaar. Genieten geblazen!

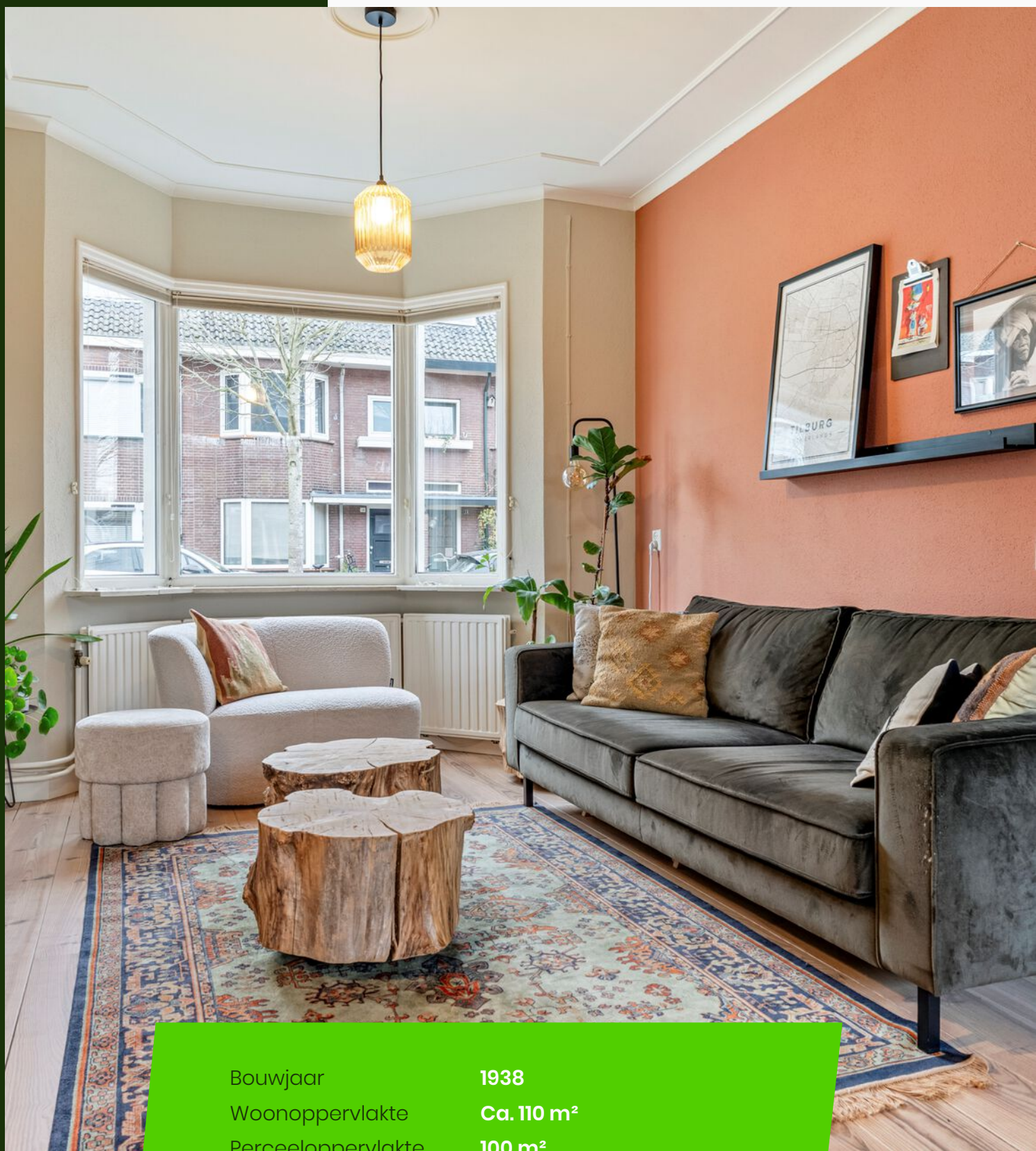
Bijzonderheden:

- Ruime, sfeervolle en netjes afgewerkte woning;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke, maar centrale wijk;
- Vol karakteristieke details als glas-in-lood, originele tegels, authentieke voordeur;
- Royale, uitgebouwde woonkamer met karakteristieke erker;
- Huiselijke keuken en praktische bijkeuken;
- Moderne badkamer;
- Drie ruime slaapkamers;
- Gezellige en zonnige stadstuin;
- Geïsoleerde betonvloer (begane grond);
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen;
- De Piushaven letterlijk om de hoek;



Energie label **D**





Bouwjaar	1938
Woonoppervlakte	Ca. 110 m ²
Perceeloppervlakte	100 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 38 m ²
Inhoud	Ca. 395 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





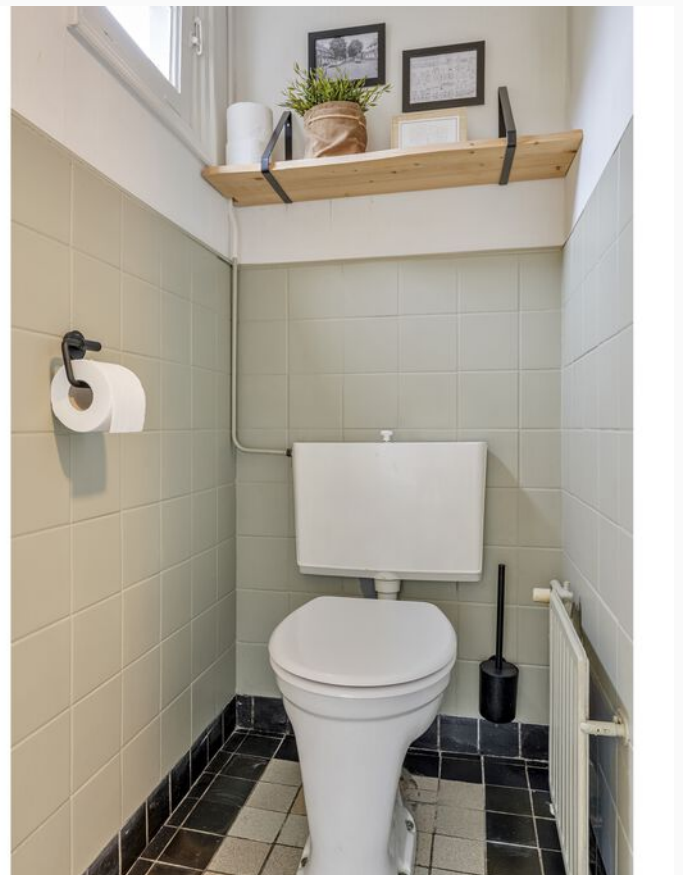






































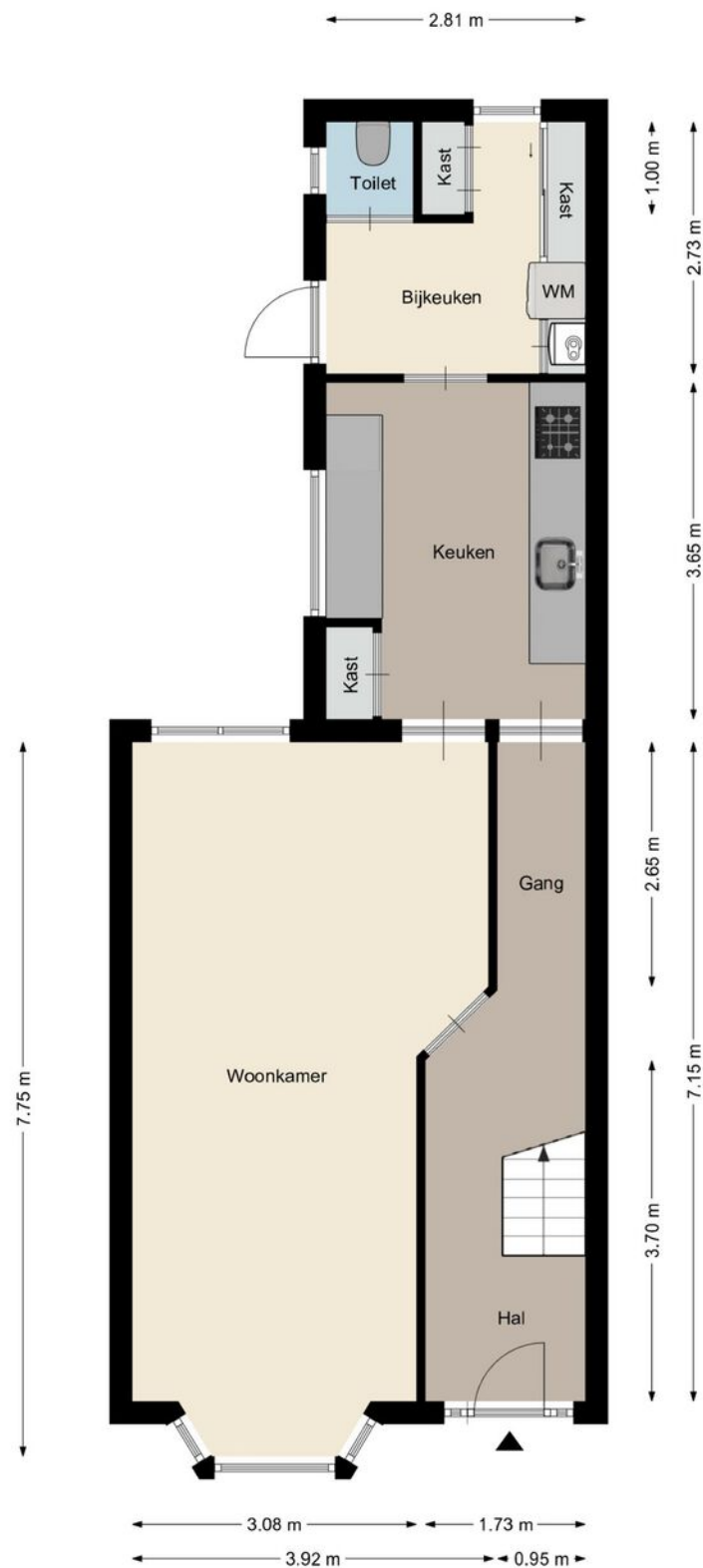


Plattegrond



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

Plattegrond



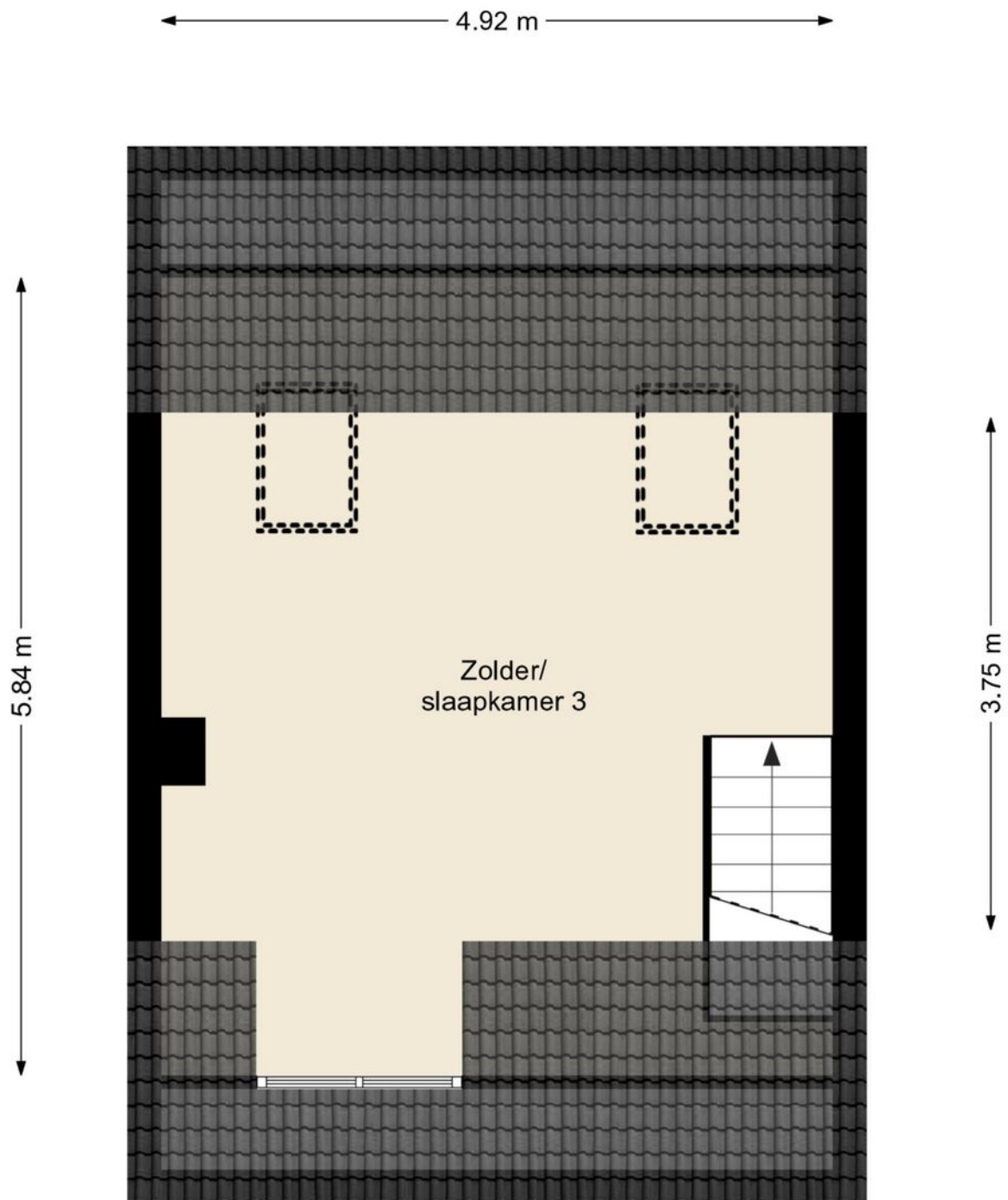
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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: Bartuwmakelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

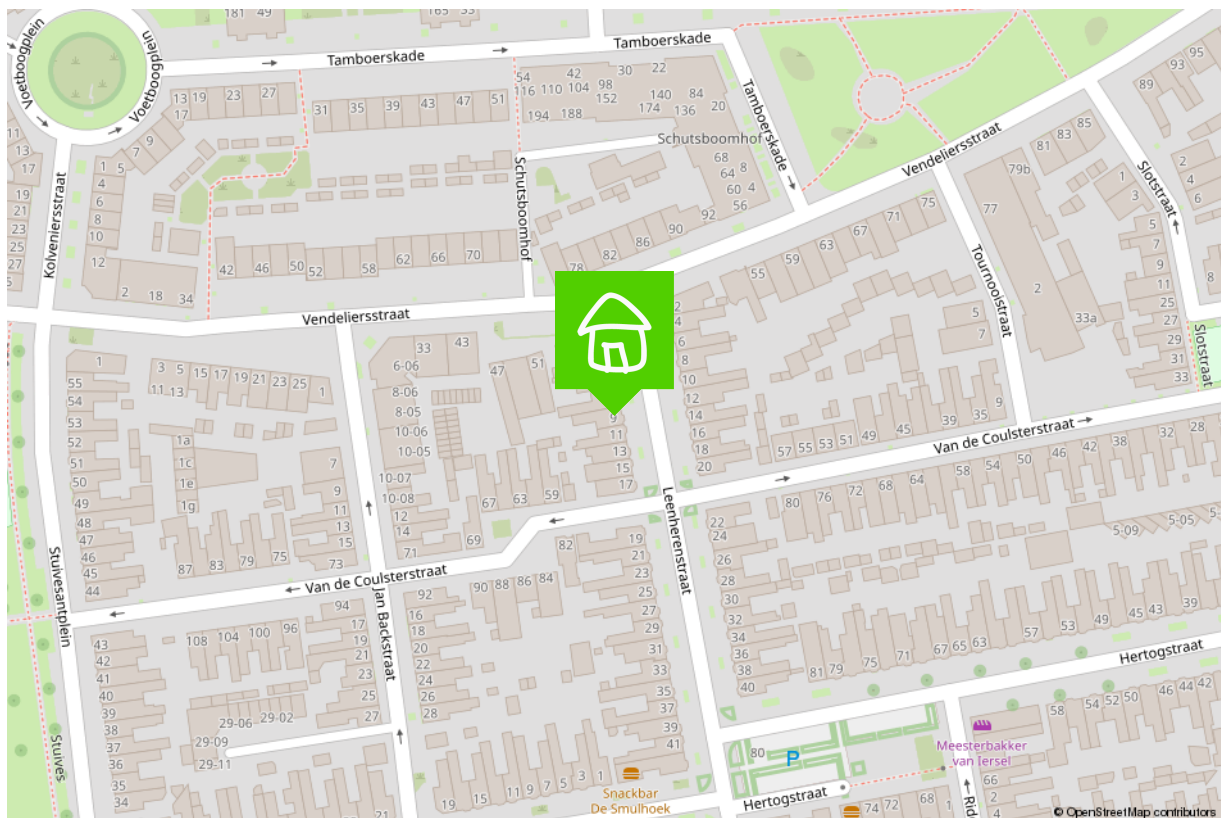
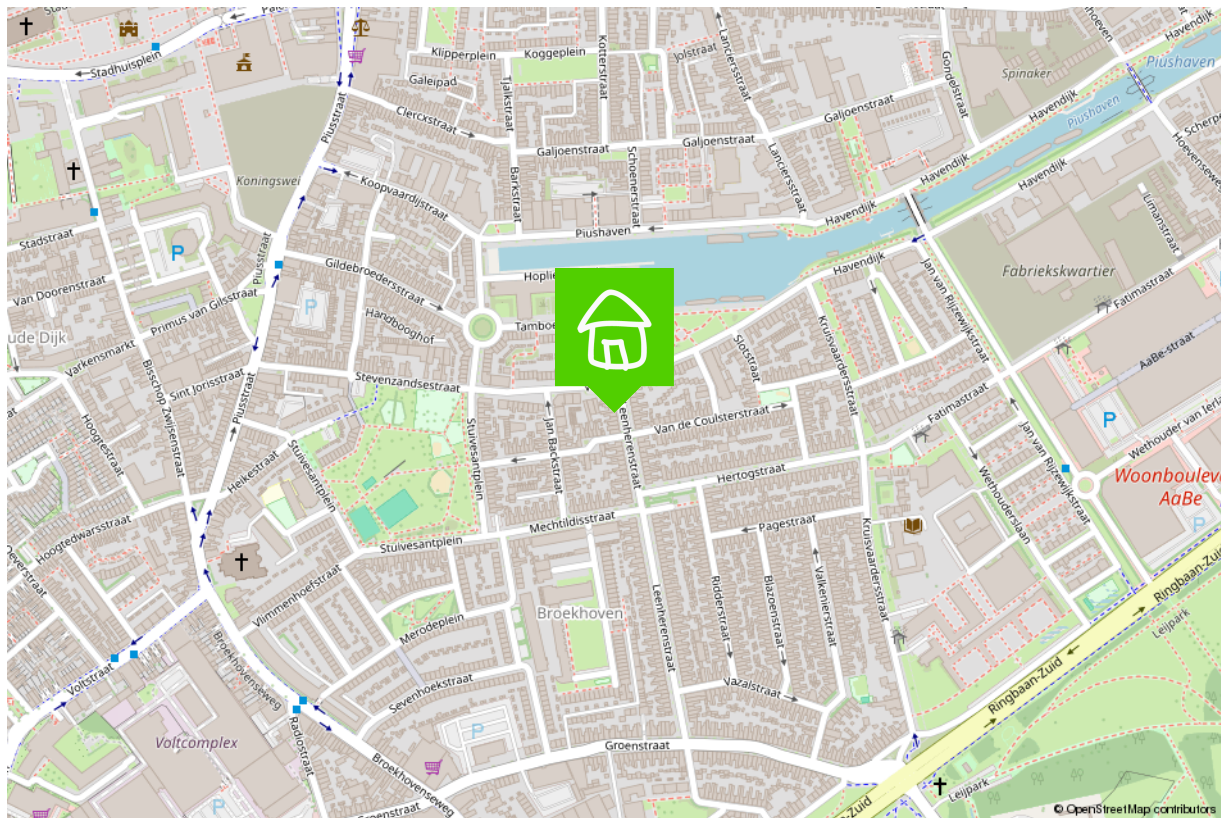
Sectie R

Perceel 3836

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](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar