

BART uw makelaar



Violierstraat 10, Tilburg

Vraagprijs € 385.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een karakteristieke, uitgebouwde woning boordevol mogelijkheden? Maak dan van deze opknapper jouw parel!

Welkom bij **Violierstraat 10**

Fijn vertoeven vlakbij het bruisende Tilburgse stadshart? Dat gaan we regelen! Dit leuke huis aan de Violierstraat is nieuw in ons aanbod en vormt een goede uitvalsbasis voor iedereen die wil genieten van wat de stad te bieden heeft. Deze opknapper is uitgebouwd en biedt eindeloze mogelijkheden op een geweldige locatie! Te mooi om waar te zijn? Niet vandaag!

Omgeving

Of het toeval is dat we alleen maar lovende woorden uitspreken, dat valt nog te bezien. Het is namelijk zo dat deze woning is gesitueerd in de rustige en kindvriendelijke, maar zeer centrale wijk Loven-Noord. Wat daar te beleven is? Genoeg.

Sportvoorzieningen, scholen en winkels voor dagelijkse behoeften liggen allemaal om de hoek. Voor een fijne wandeling loop je door de buurt met zijn karakteristieke vooroorlogse woningen. Je loopt of fietst daarnaast binnen enkele minuten naar het hart van de stad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, het bruisende uitgaansleven, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Op dezelfde afstand vind je tevens de hippe Spoorzone, waar meerdere keren per jaar allerlei leuke activiteiten plaatsvinden.

De wijk is makkelijk te bereiken en verlaten, zowel door de gunstige ligging langs de uitvalswegen als door de vele openbaarvervoervoorzieningen in de buurt. Er is in de straat voldoende parkeergelegenheid.

Begane grond

Je komt de woning binnen via de entree, waar je aan het einde van de hal de trap op kan lopen, of aan de linkerkant de living kan betreden.

Direct bij binnenkomst in de woonkamer weet je: dit zal straks, na wat renoveren, klussen en stylen, voldoen aan jouw eisen voor wooncomfort. De fijne hoeveelheid lichtinval en de keurige basis heb je in ieder geval vast in de pocket. Net als de handige vorm en de ruimte van de kamer, waardoor je straks gemakkelijk een cozy zitgedeelte aan de voorzijde en een leuk eetgedeelte nabij de openslaande tuindeuren en de keuken aan de achterzijde kan realiseren. Kortom: aan de slag!

Over de keuken gesproken: deze komt in een basis look en feel en is voorzien van wat inbouwapparatuur. De keuken valt waarschijnlijk niet meer binnen de huidige

woonwensen van deze tijd, maar niet getreurd: jij hebt hier alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens te veranderen. Hoeveel stappen tot de kitchen of your dreams?

Verder heb je vanuit de keuken enerzijds toegang tot de meterkast en de eerste badkamer van de woning. Laatstgenoemde kan verwijderd worden, waardoor je gemakkelijk de keuken kan uitbreiden of een ander soort ruimte kan realiseren.

Aan de andere kant van de keuken heb je toegang tot een tussenportaal, die op haar beurt weer toegang biedt tot een kast met de cv-ketel, de inpandige berging, de separate toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de eerste slaapkamer van de woning.

En van die slaapkamer is ook makkelijk iets moois te maken, met haar ruimte, prima basis en het open gevoel met buiten door de schuifdeuren. Deze kamer is ideaal om in te zetten als slaapkamer op de begane grond, maar kan uiteraard ook gebruikt worden als kantoor- of hobbyruimte.

Eerste verdieping

Middels de trap in de hal kom je terecht op de eerste verdieping. Hier ontdek je nog twee slaapkamers, de tweede 'badkamer' (dat is helemaal) en de trap naar de zolder.

De grootste kamer ligt over de volledige lengte van de verdieping en leent zich straks, mede door de royale diepte en grootte en de optie tot een aangrenzende eigen badkamer (die wel echt aan vervanging toe is) goed als als master bedroom.

Mocht je, gezien het feit dat je op de begane grond en tweede verdieping nog twee royale kamers hebt, niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je (een van) de slaapkamers uiteraard ook gebruiken voor andere doeleinden. De kleinere kamer op deze verdieping leent zich (na het nodige klus- en stylingwerk) bijvoorbeeld uitstekend als thuiswerkplek, fitnesskamer of inloopkast.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap kom je op zolder in de laatste slaapkamer terecht, inclusief twee dakkappen. Door de mogelijkheid voor een aangrenzende badkamer en een eigen keukenblokje is van deze ruimte wederom een volwaardige slaapkamer (voor bijvoorbeeld een tienerzoon of -dochter) te maken, mits je bereid bent om de nodige

opknappwerkzaamheden te verrichten. Hoe jij de zolder daarna gaat inzetten is dan ook helemaal aan jou: de woning biedt alom meer dan genoeg ruimte die jij helemaal zelf kan gaan indelen. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een tuin. Deze komt dan ook in de vorm van een riante buitenruimte naast en achter het huis, waar meer dan genoeg ruimte is voor een leuke loungebank en een buitentafel. Je kan hier straks in no time jouw droomtuin realiseren, waar je zal ontspannen, borrelen, tuinieren en barbecueën naar hartenlust.

Kortom: pak die klushandschoenen uit de kast. Ready? Set.. Go!

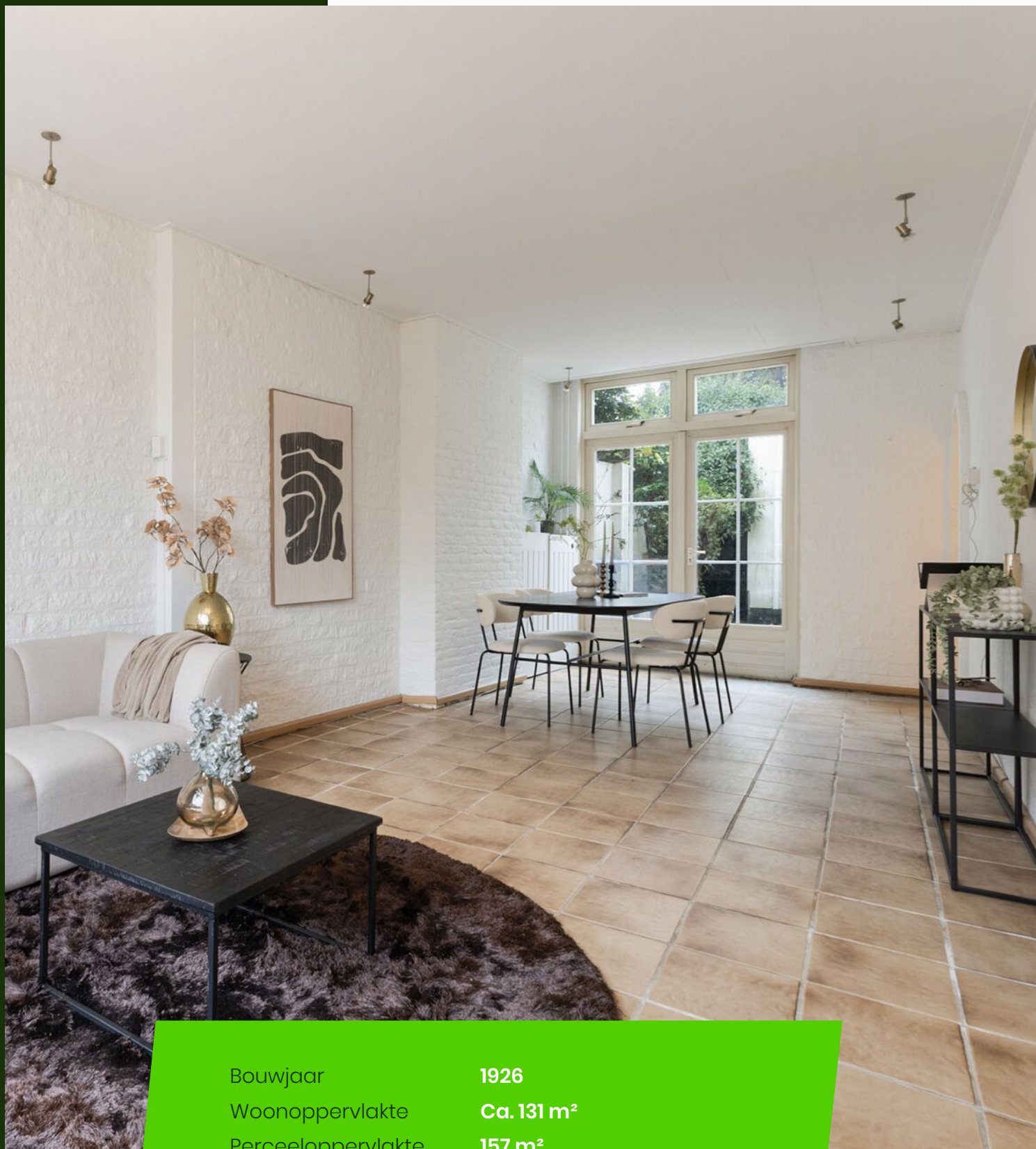
Bijzonderheden:

- Uitgebouwde woning vol mogelijkheden;
- Gelegen nabij het Tilburgse centrum;
- Vraagt om de nodige opknappwerkzaamheden;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens te moderniseren;
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Vier slaapkamers, waarvan een op de begane grond;
- Riante privacy biedende stadstuin ;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Aan de slag!



Energie label **F**





Bouwjaar	1926
Woonoppervlakte	Ca. 131 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 69 m ²
Inhoud	Ca. 451 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



































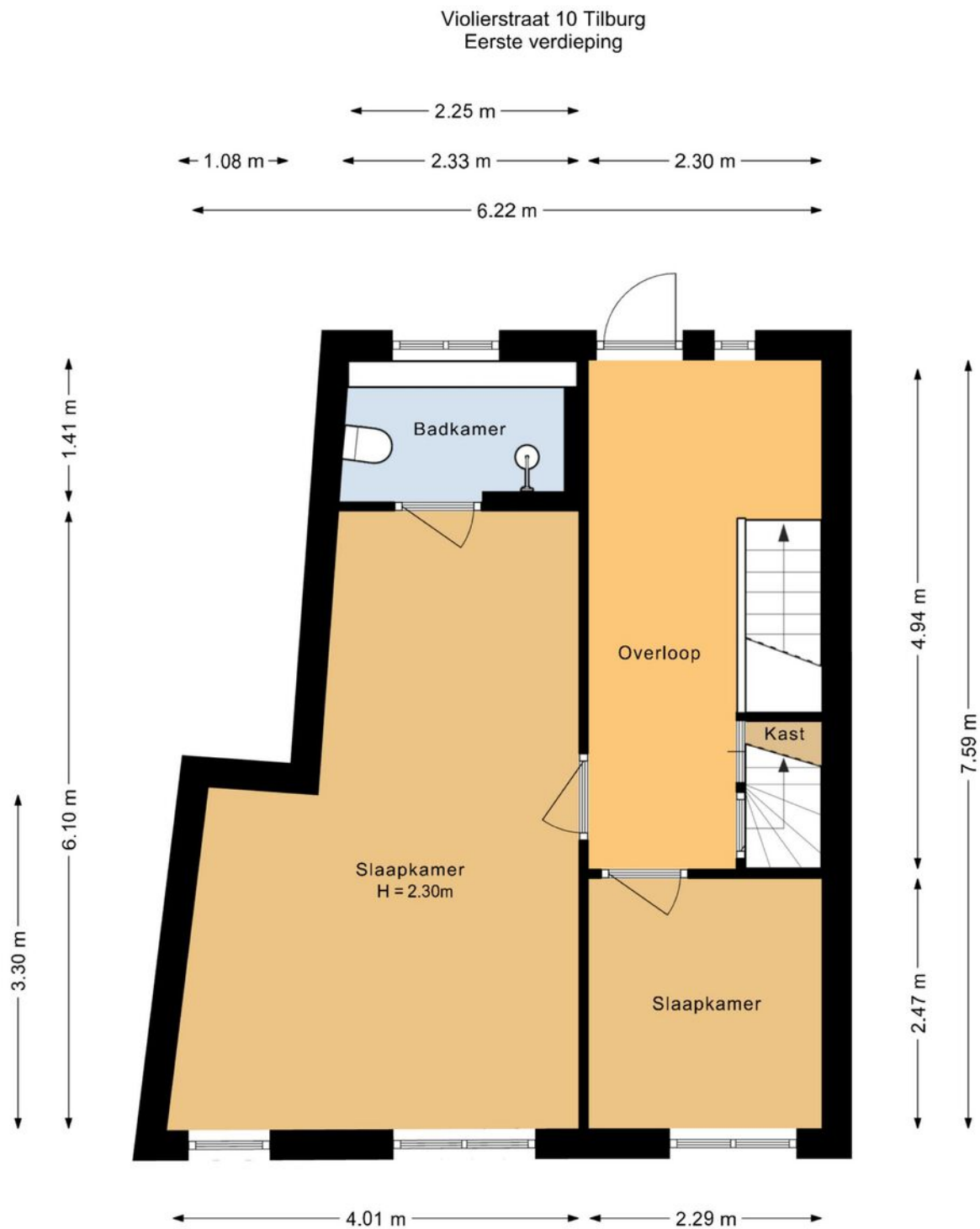


Plattegrond



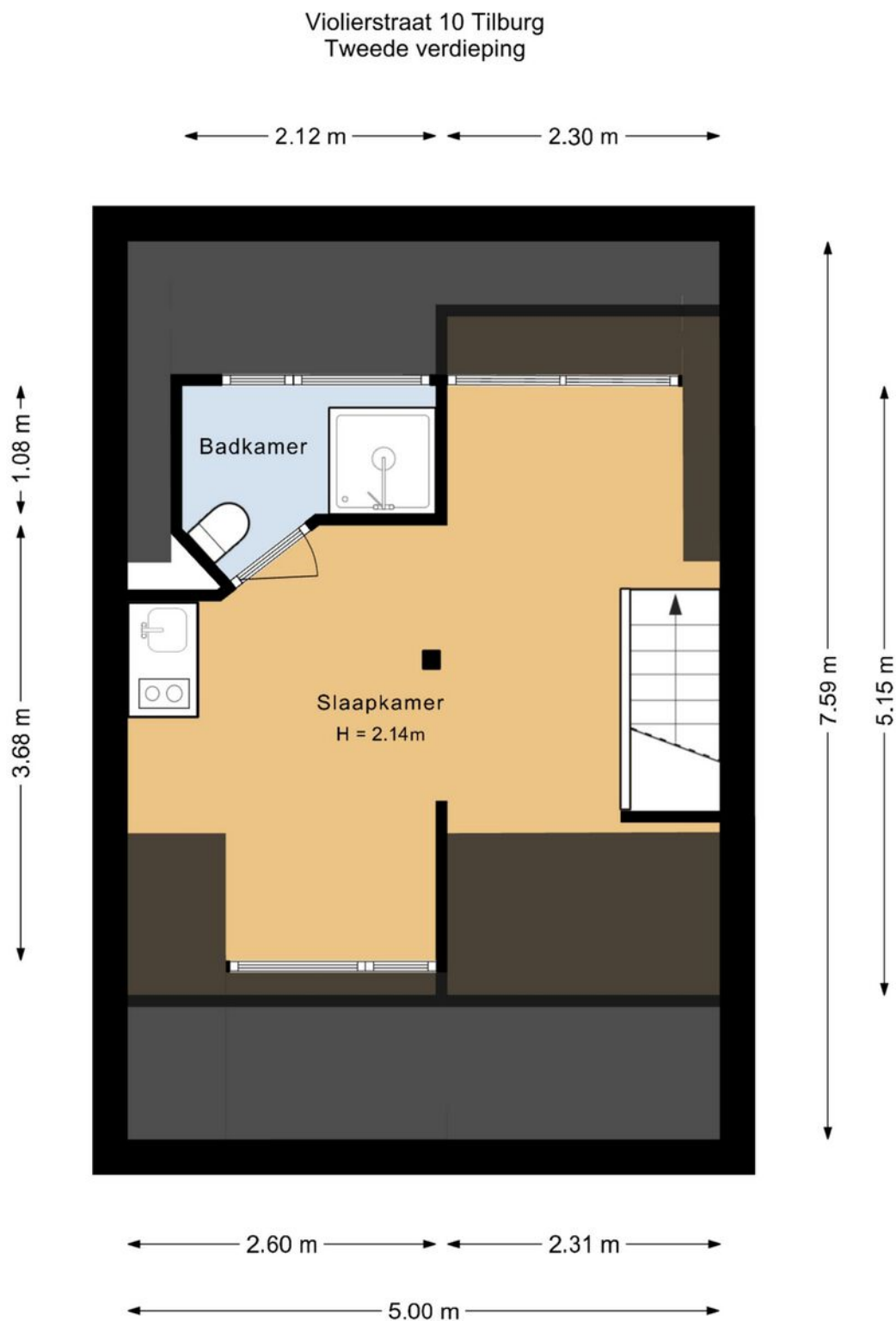
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

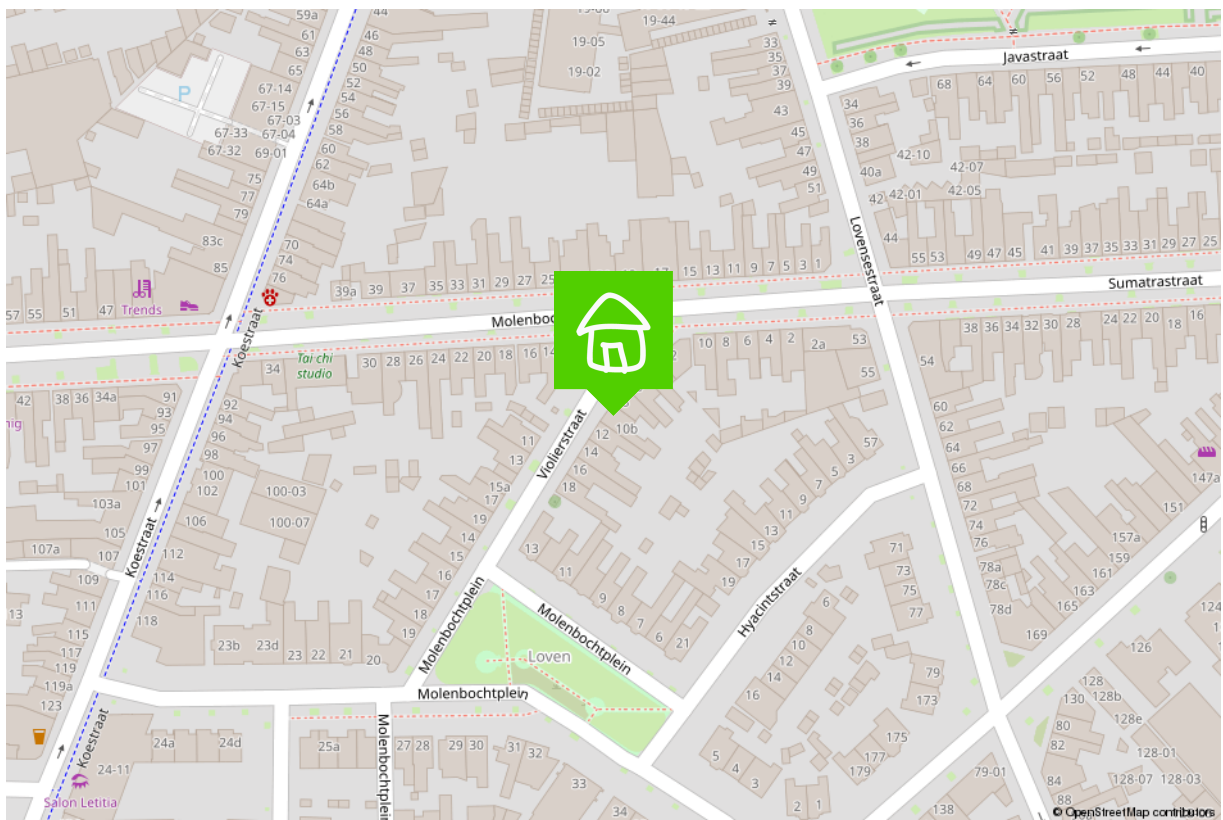
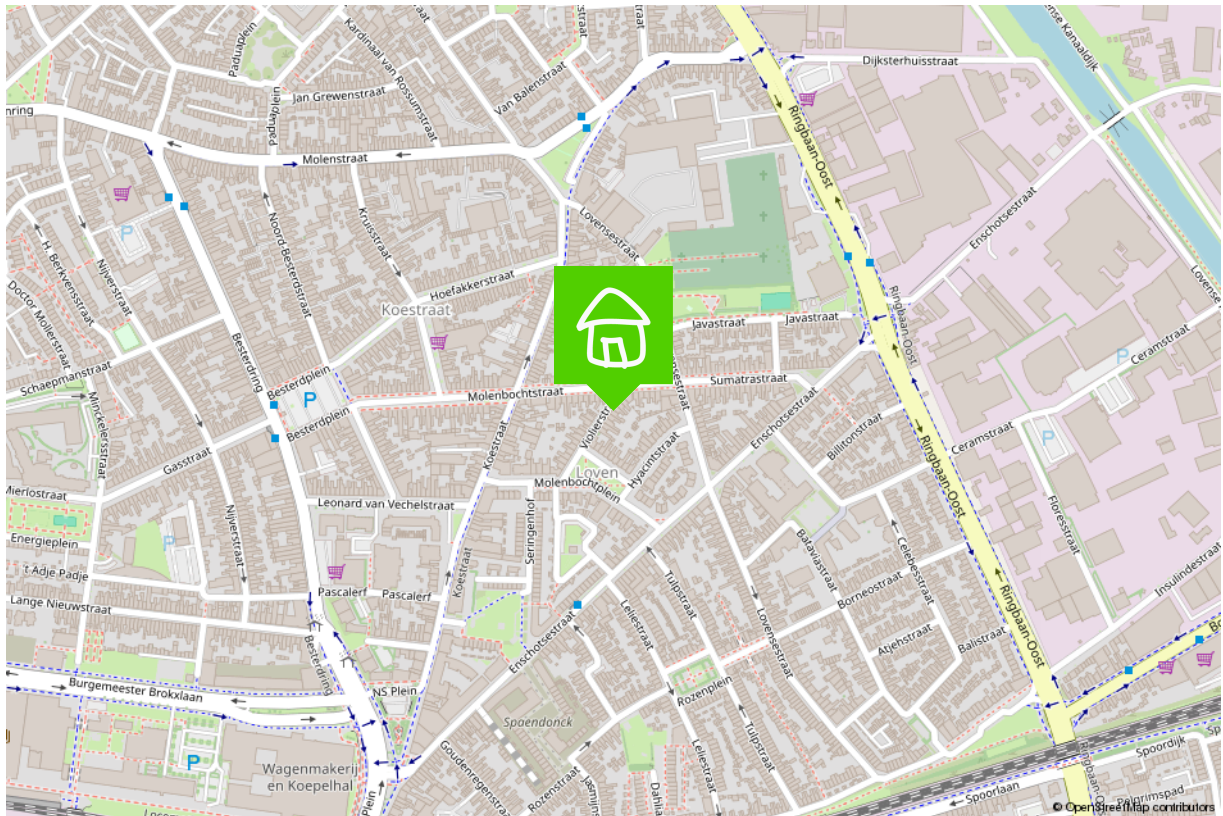
Sectie N

Perceel 9592

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