

# BART uw makelaar



## Sint Josephstraat 18 Tilburg

Vraagprijs € 389.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een charmante, halfvrijstaande woning op een toplocatie? Dan is dit je kans! Maak een afspraak en realiseer hier je droomhuis

# Welkom bij Sint Josephstraat 18

Nieuw jaar, nieuwe uitdaging? Kom dan gerust een kijkje nemen in dit huis aan de Sint Josephstraat in Tilburg! Hier liggen kansen, zeker gezien de ge-wel-di-ge locatie nabij de Piushaven. Ben jij klaar om deze unieke kans te benutten? Dan stellen we je maar al te graag voor aan jouw droomthuis to be.

## Omgeving

De Sint Josephstraat ligt in de zeer gewilde wijk Tivoli: een van de meest geliefde en levendige wijken van Tilburg. Hier woon je bij alles wat de Piushaven en de binnenstad te bieden heeft, zoals gezellige restaurants als RAK, Villa la Vida, Pulcinos, Burgermeester Jansen, De Graanhandel, Smit Vis aan de Haven en nog veel meer. Voor je dagelijkse boodschappen is het vernieuwde AaBe Fabrieksterrein op korte afstand gelegen, en ook qua onderwijs ben je hier goed voorzien met diverse basisscholen en middelbare scholen om de hoek. Voor een uitgebreid horeca- en winkelaanbod sta je ook in no time in het Tilburgse stadshart.

Wil je even ontsnappen aan de levendigheid? Dan loop je zo naar het prachtige natuurgebied Moerenburg, dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. En mocht je de stad een keer willen verlaten (al kunnen wij ons dat nauwelijks voorstellen), dan ben je via de Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid zo op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk. Kortom: een absolute toplocatie!

## Indeling

### Begane grond

Wanneer je voor de woning staat, zal het kleurrijke en knusse exterieur je niet ontgaan. Laten we naar binnen gaan, om te kijken naar de basis waarop jij straks kan voortborduren om jouw woonwensen in vervulling te laten gaan.

Je komt binnen via de entree, waar je de vernieuwde meterkast en de trapopgang naar boven ontdekt. Ook kan je hier het keukengedeelte van de living betreden.

De keuken komt in een L-vorm en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat en spoelbak. De keuken is stylingwise aan vervanging toe, waardoor je alle mogelijkheden hebt om jouw ideale keuken te realiseren.

Houd jij van een strakke en witte look? Ben je meer van een huiselijke keuken, bijvoorbeeld door te werken met hout? Of volg jij al even de stoere donkere keuken trend? Het is helemaal aan jou.

Ook van de woonkamer is, mede door de fijne hoeveelheid lichtinval die door de raampartijen binnenvalt en de ruimte, straks iets gaafs te maken. Jouw droomvloer onder de voeten, jouw eigen meubels en stylingkeuzes, en het wordt stapje voor stapje meer jouw thuis. Zie je al helemaal voor je hoe je een deel van de living tot een waanzinnig zitgedeelte en het andere gedeelte tot een leuk eetgedeelte omtovert?

De begane grond is voorzien van een betonnen ondervloer, wat een stevige basis biedt voor eventuele toekomstige verbouwingsplannen. Hieroverheen ligt een fraaie houten vloer. Verder vormen het plafond met verschillende hoogtes, de toog midden in de kamer en de openslaande tuindeuren leuke elementen in de ruimte.

Vanuit de living stap je het tussenportaal in, waar zich een kast met de cv-ketel en een overige kast bevinden. Daarachter ontdek je de bijkeuken met de aansluitingen voor wasapparatuur, waar je tevens toegang hebt tot de toiletruimte met hangend closet en een tweede portaal, dat op haar beurt weer toegang biedt tot de handige inpandige berging.

### **Eerste en tweede verdieping**

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot de twee slaapkamers en de badkamer van de woning. Laten we gaan kijken.

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte aan de achterzijde van het huis en dient, logischerwijs, als master bedroom. Deze ruime kamer is namelijk niet alleen aangenaam licht door de raampartijen (met kunststof kozijnen 2021) en ruim genoeg voor al jouw slaapkamermeubels, maar beschikt ook over de trap naar de handige vlizozolder. Hoe ga jij jouw hoofdslaapkamer opknappen en stylen?

Aan de voorzijde van de verdieping is de tweede en kleinere slaapkamer gesitueerd, die je uiteraard ook kan laten dienen als ruimte met andere doeleinden. Heb je een thuiswerkplek nodig? Komt voor elkaar. Een inloopkast? Yes!

Een mooi detail is dat deze kamer ook beschikt over twee handige inbouwkasten. Kortom: dit zijn kamers vol potentie.

De badkamer is aan de rechterkant van de verdieping gelegen en uitgerust met een inloopdouche, wastafel en tweede toilet. De vloer is afgewerkt met bamboe.

De tweede verdieping bestaat dus uit een bergzolder, bereikbaar via de trap in de hoofslaapkamer. Deze ruimte is lager dan 1.50 meter, maar biedt genoeg opslagmogelijkheden.

## Tuin

Over mogelijkheden gesproken: via de openslaande deuren in de living kom je in de tuin terecht. Als je niet bang bent om de handen uit de mouwen te steken, creëer je met wat creativiteit in no time een fijne stadsoase.

Je kan hier door de diepte gemakkelijk een apart lounge- en eetgedeelte creëren. De tuin is grotendeels bestraat en beschikt tevens over een vrijstaande berging en een achterom. Doordat er geen directe achterburen zijn, heb je hier verrassend veel privacy. Vanuit een achterom is de tuin bereikbaar.

## Bijzonderheden

- Charmante halfvrijstaande woning;
- In de populaire woonwijk Tivoli gelegen Tilburg;
- Alle ruimte en mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren;
- Veel lichtinval door de raampartijen;
- Ruime woonkamer met open keuken en openslaande tuindeuren;
- Twee slaapkamers;
- De Piushaven en binnenstad op loopafstand;
- Achtertuin met berging, achterom en geen inkijk;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Stad en natuur binnen handbereik;
- Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen.



Energie label E





Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	Ca. 94 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	196 m <sup>2</sup>
Tuin oppervlakte	Ca. 70 m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca. 376 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2







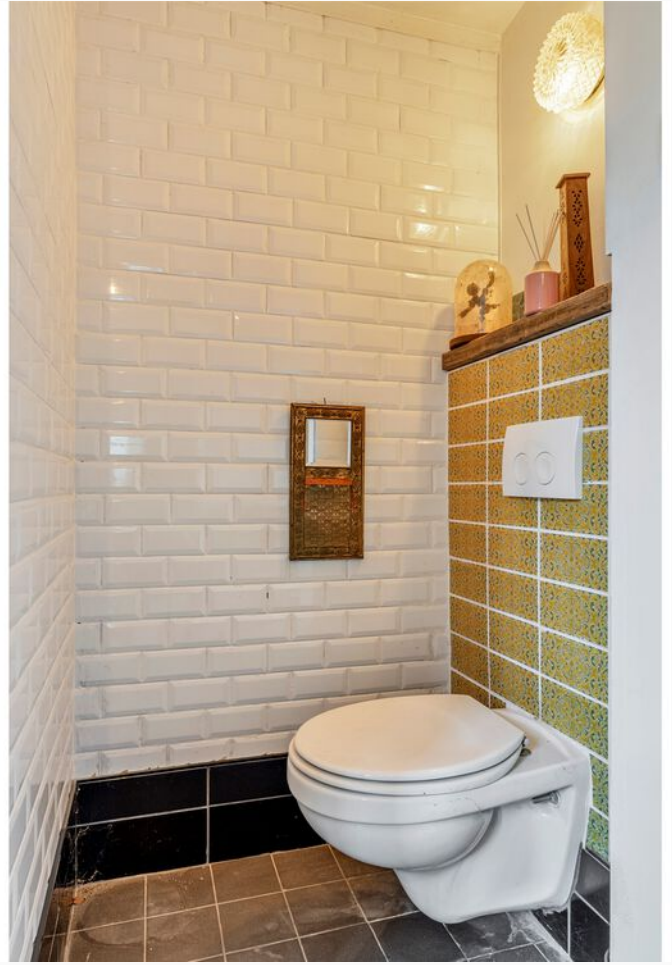


































# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLEEK www.studiobleek.nl

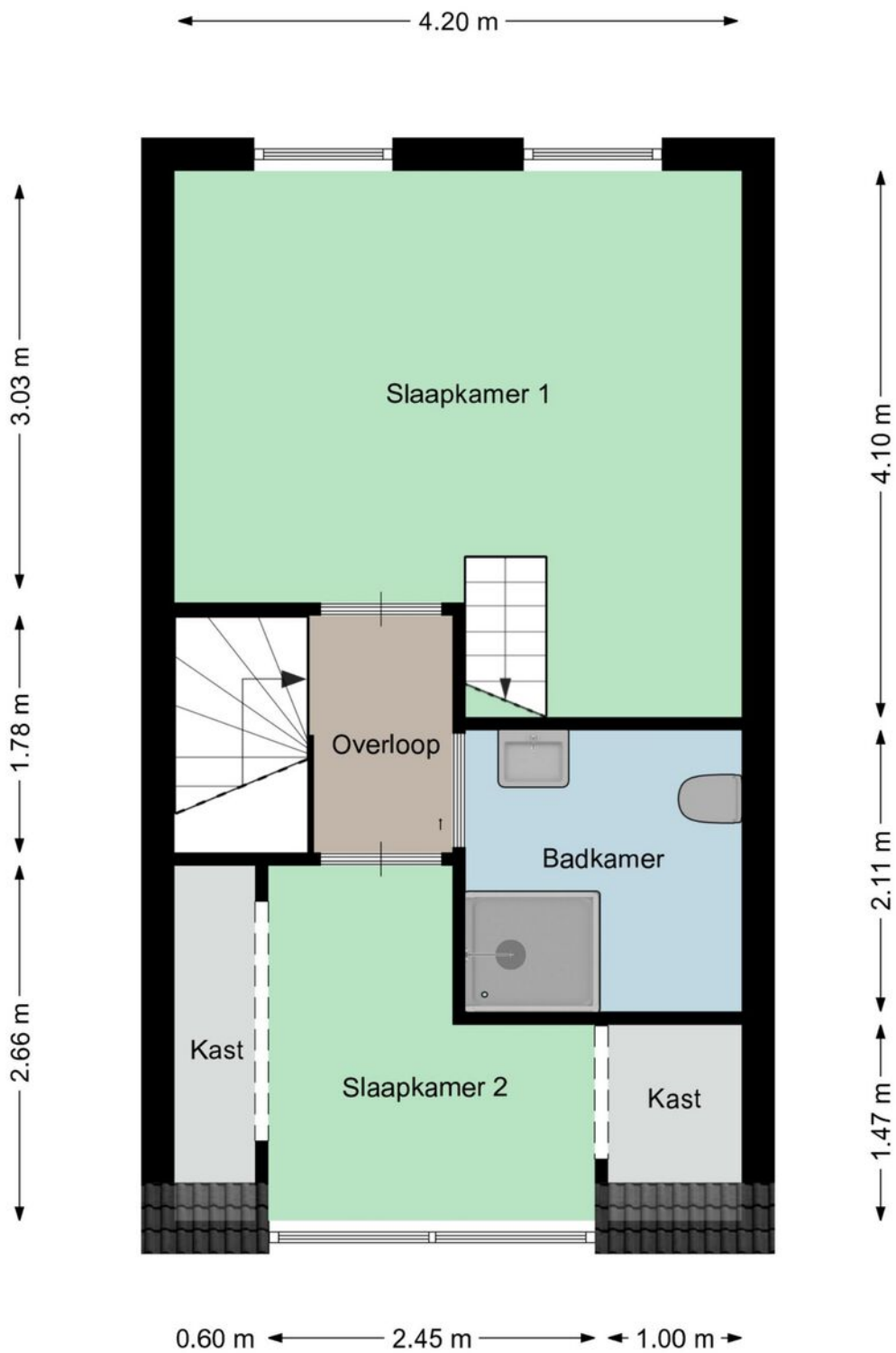


# Plattegrond



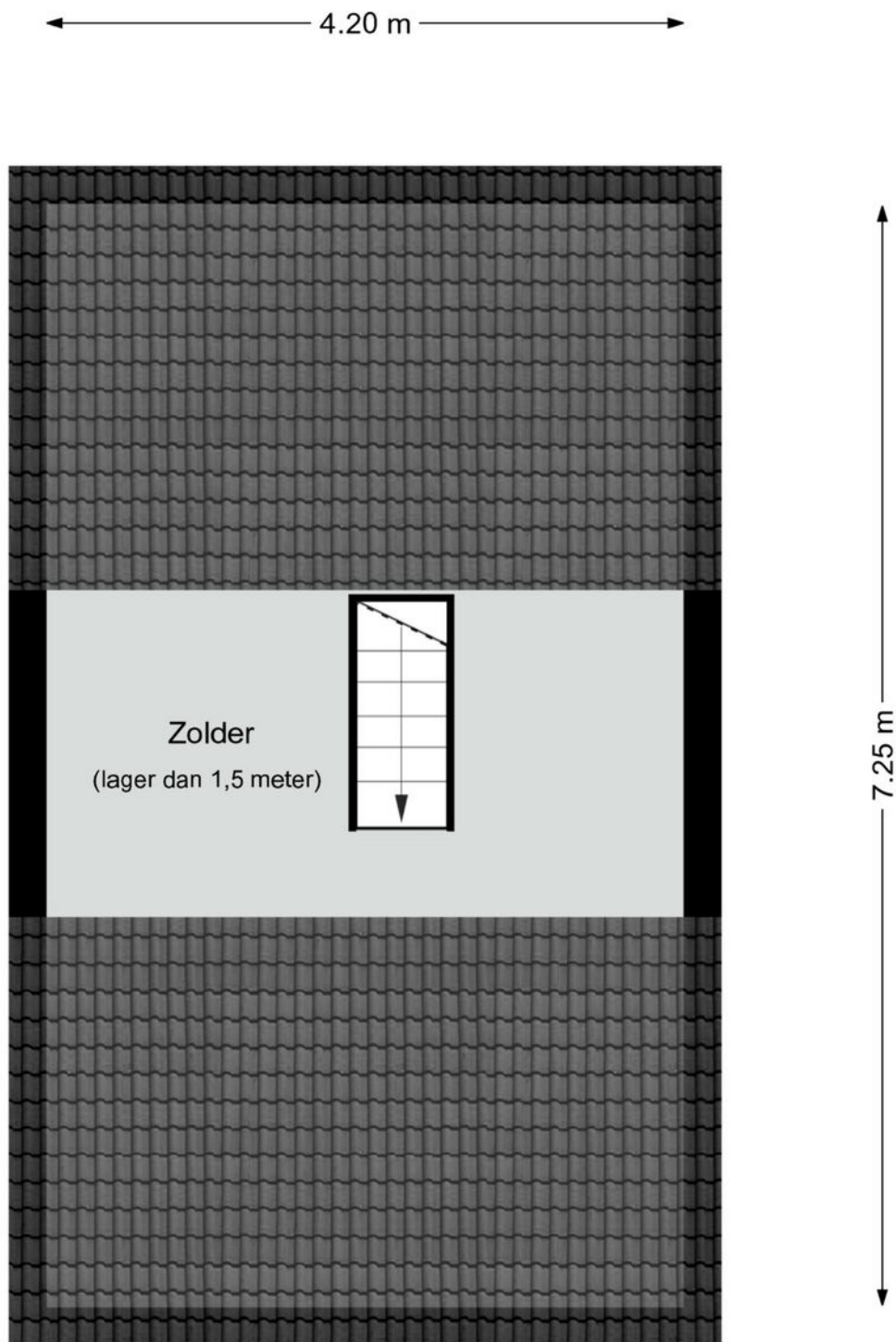
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

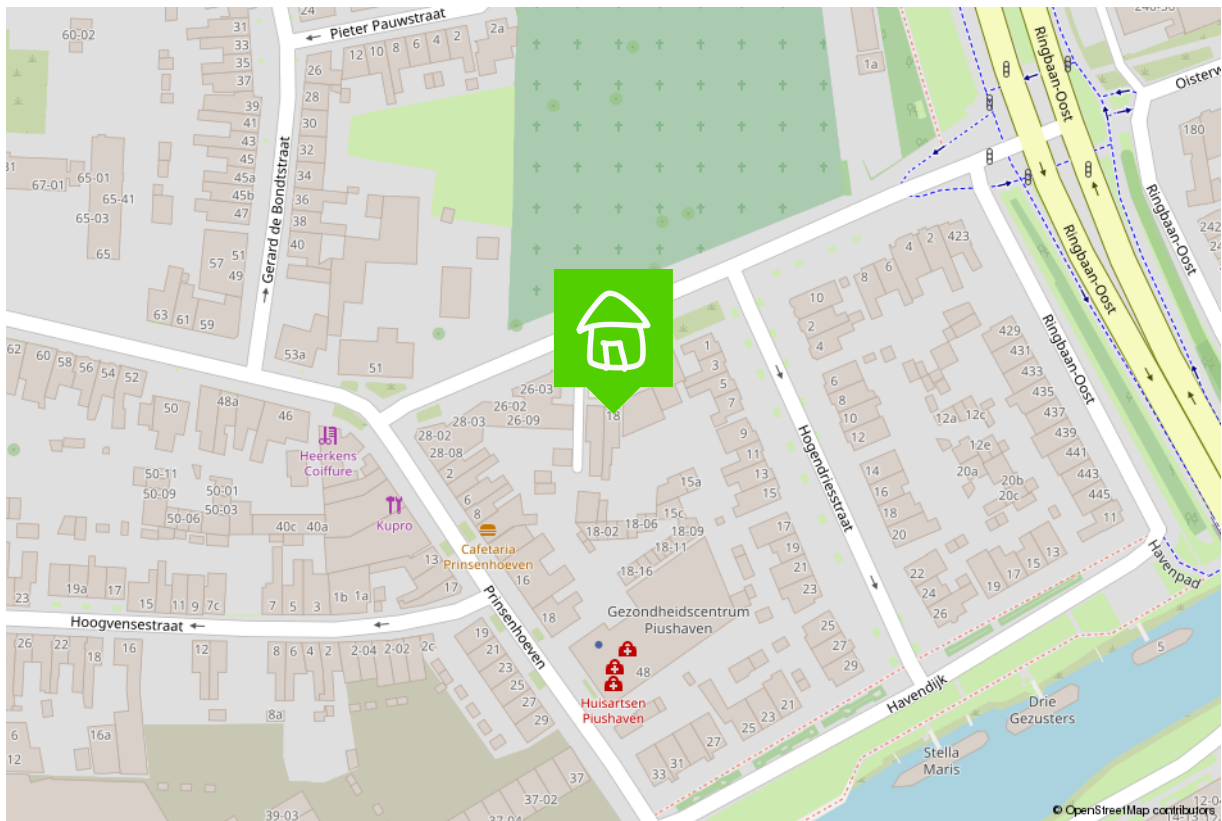
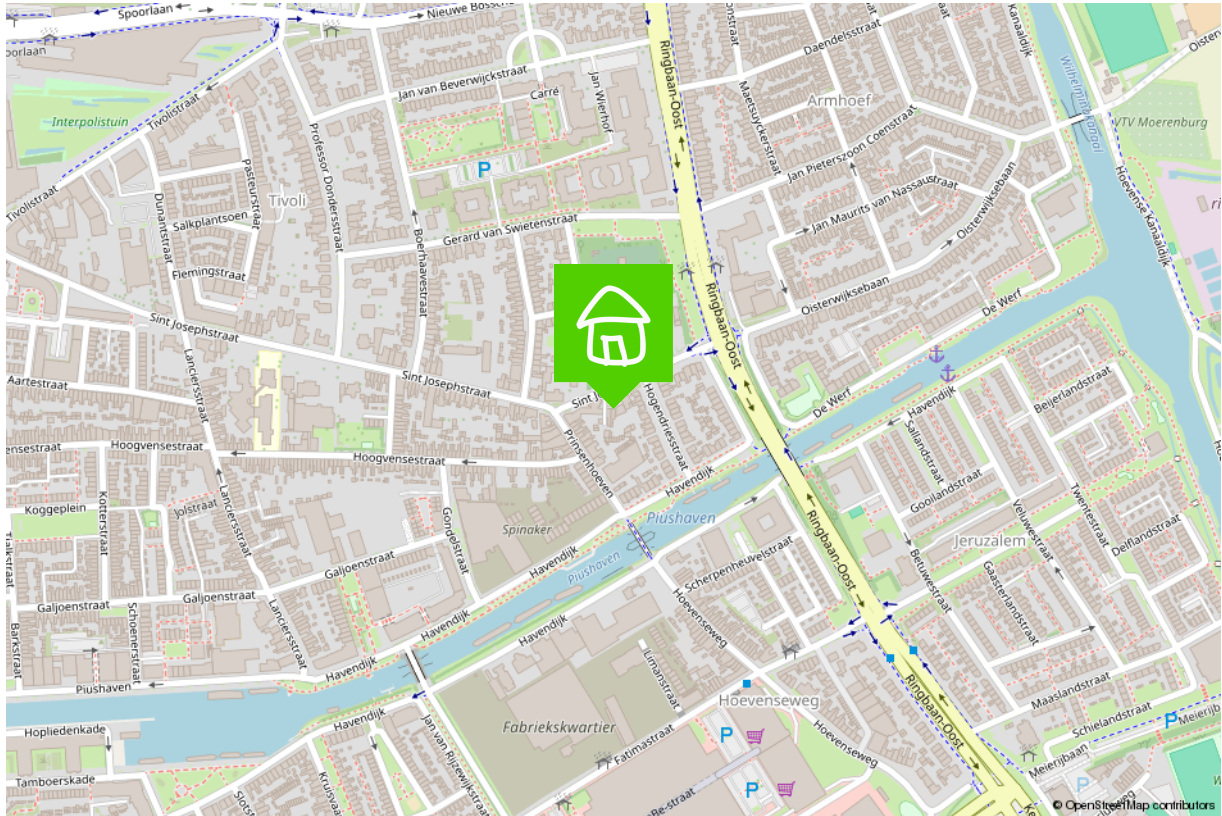
Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie X Perceel 299</p> <p>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.</p>	
---	--	---

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

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

**BART** uw  
makelaar