

BART **uw makelaar**



Valkenswaardstraat 61, Tilburg

Vraagprijs € 415.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een duurzaam en comfortabele gezinswoning met vier slaapkamers in de rustige en kindvriendelijke wijk Koolhoven? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Valkenswaardstraat 61**

Valentijnsdag is net voorbij, maar het is zeker niet te laat om je hart te verliezen. Dat zal je zien wanneer je langskomt bij deze leuke woning aan de Valkenswaardstraat in Tilburg! Achter het exterieur schuilt een heerlijk huis waarin sfeervol wooncomfort, mooie features en zeeën van licht en ruimte elkaar moeiteloos versterken. Ben jij klaar voor vlinders?

Omgeving

Deze topkans staat aan de westrand van Tilburg in het groene en gewilde Koolhoven Noord. Deze plek vormt een oase van actief woonplezier, middenin uniek waterrijk natuurgebied de Dongevallei. Bij de ontwikkeling van de buurt is de waardevolle natuur – als zeldzaam fenomeen én uniek woonaspect – volledig meegenomen. Het resultaat is een wijk met een aanbod van prachtige woningen, die allemaal op een bijzondere manier besloten en weids wonen garanderen.

De woning ligt in de directe nabijheid van de snelweg en andere uitvalswegen, meerdere basisscholen en het NS-station Tilburg Reeshof en daarnaast fiets je gemakkelijk naar diverse winkelcentra, sportgelegenheden en recreatiemogelijkheden. Mocht je behoefte hebben aan een gevarieerder en uitgebreider winkel- en horeca aanbod, dan sta je na een kwartiertje al middenin het bruisende stadscentrum van Tilburg.

Indeling

Begane grond

Wanneer je de voordeur opent kom je terecht in de nette hal, waar je de garderobe, meterkast, toiletruimte met closet en fonteintje en de trapopgang zal ontdekken. De mooie parketvloer matched hier goed met het neutrale kleurgebruik en de stoere lederlook trapbekleding. Op naar het vertrek suprême!

In de tuingerichte (en uitgebouwde) woonkamer word je, zowel in het zitgedeelte nabij de openslaande tuindeuren als het eetgedeelte bij de keuken, omarmd door een gevoel van modern wooncomfort. Van een sfeervolle uitstraling tot nette afwerkingen: de living heeft het allemaal. De openslaande tuindeuren en grote raampartijen aan de achterzijde zorgen hier tevens voor een direct contact met buiten en een

overdonderende hoeveelheid lichtinval.

Over de keuken gesproken. Hier kook je de sterren van de hemel, mede dankzij de oven (2025), magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2025), losse koel- en vriescombinatie en genoeg werk- en bergruimte. Door de open opstelling met de aangrenzende eettafel is dit een heerlijke plek voor mensen die het leven willen vieren én tijdens het koken interactie willen houden met het gezelschap.

Mocht je behoefte hebben aan nog meer bergruimte, dan vind je achter een deur in de living nog een handige trapkast. Klaar om naar boven te gaan?

Eerste verdieping

Via de trap in de entree kom je op de overloop van de eerste verdieping terecht, waar je toegang hebt tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de rechter achterzijde van de woning bevindt zich de master bedroom van de verdieping. Deze kamer is ruim en sfeervol met velux dakraam, is netjes afgewerkt, heeft een vaste kastenwand en meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels.

De andere twee slaapkamers zijn aangenaam licht, in rustige kleuren afgewerkt en netjes onderhouden, waardoor ze over alle elementen beschikken die nodig zijn voor een goede nachtrust. Mocht je niet zoveel slaapkamers nodig hebben – je hebt bovendien slotte nóg een slaapkamer – dan kan je deze ruimtes natuurlijk ook inzetten voor andere doeleinden. Is een studeerkamer of thuiswerkplek handig in jouw dagelijkse routine? Wordt geregeld. Of droomde je altijd al van een inloopkast?

De badkamer ligt aan de linker voorzijde van de verdieping. Deze is ingericht met een ligbad met douche, een toilet en een wastafel. Meer heb je ook niet nodig om te ontspannen na een lange dag, toch?

Tweede verdieping

Middels de vaste trap kom je terecht op de overloop van de zolderverdieping, waar je de aansluitingen voor de wasapparatuur zal vinden. De voorzolder biedt daarnaast

toegang tot de vierde en laatste slaapkamer die de woning rijk is.

Deze kamer is ook uitermate geschikt om als volwaardige slaapkamer te gebruiken. Door de dakkapel is er veel natuurlijk lichtinval en er is meer dan voldoende bergruimte door de vaste kastenwand en de extra bergruimte in de nok.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is voorzien van terrastegels en kunstgras. Hier geniet je in de zon van lange lente- en zomeravonden met jouw favoriete mensen, terwijl de kinderen alle ruimte hebben om naar hartelust te spelen.

Achterin de tuin ontdek je de ruime houten berging, die zich goed leent voor fietsen, tuingereedschap en spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Ook vind je hier de eigen achterom.

In een notendop:

Een complete gezinswoning met veel leefruimte, vier slaapkamers, een fijne tuin en bakken aan mogelijkheden. Gelegen op een prettige locatie en met alle voorzieningen binnen handbereik.

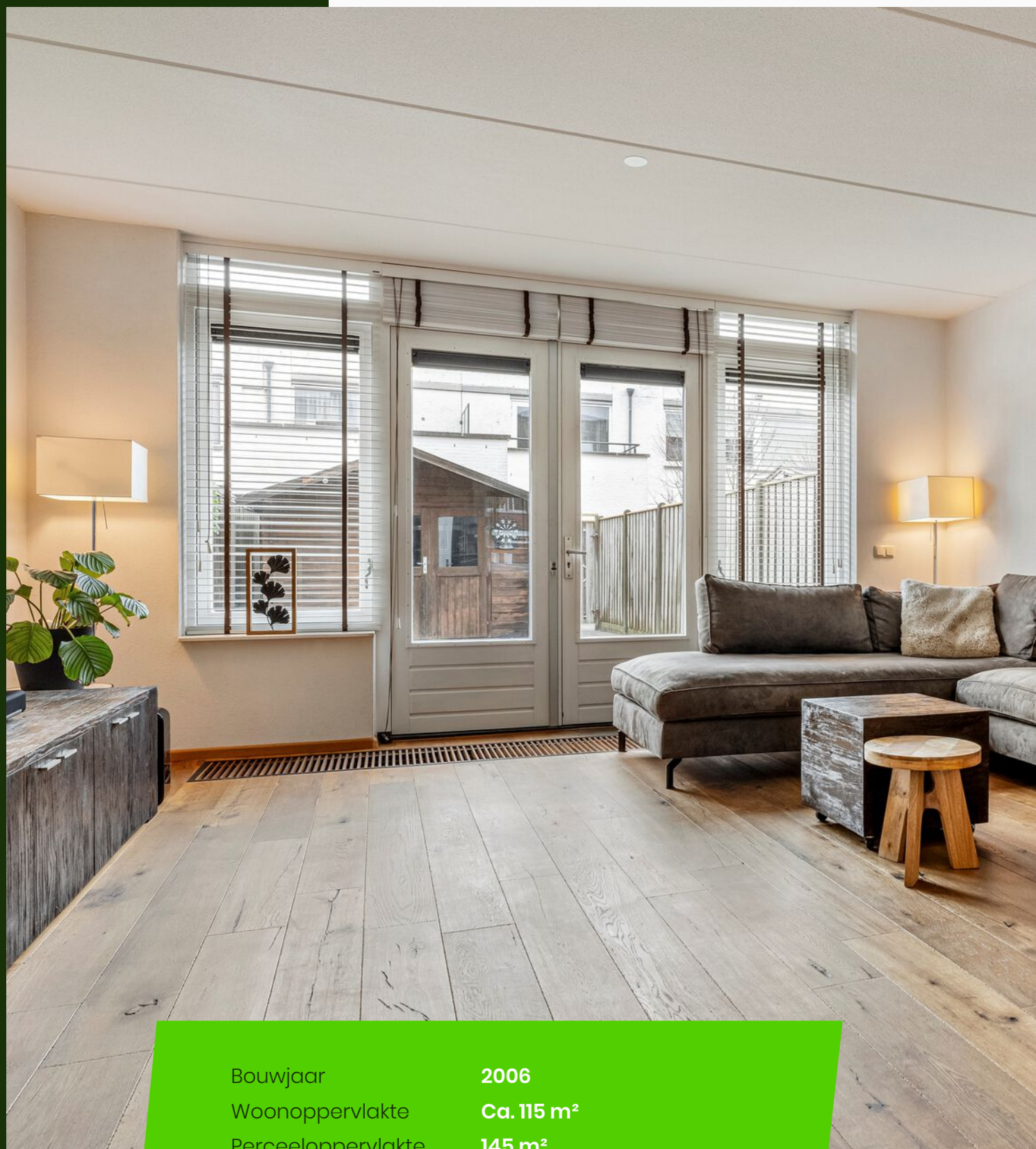
Bijzonderheden:

- Mooi, duurzaam en comfortabel wonen;
- Middenin de groene, rustige en kindvriendelijke wijk Koolhoven;
- Lichte uitgebouwde woonkamer;
- Vier nette slaapkamers;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen in de nabije omgeving;
- Grijp je kans, voordat het te laat is!



Energie label **A**





Bouwjaar	2006
Woonoppervlakte	Ca. 115 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 58 m ²
Inhoud	Ca. 405 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



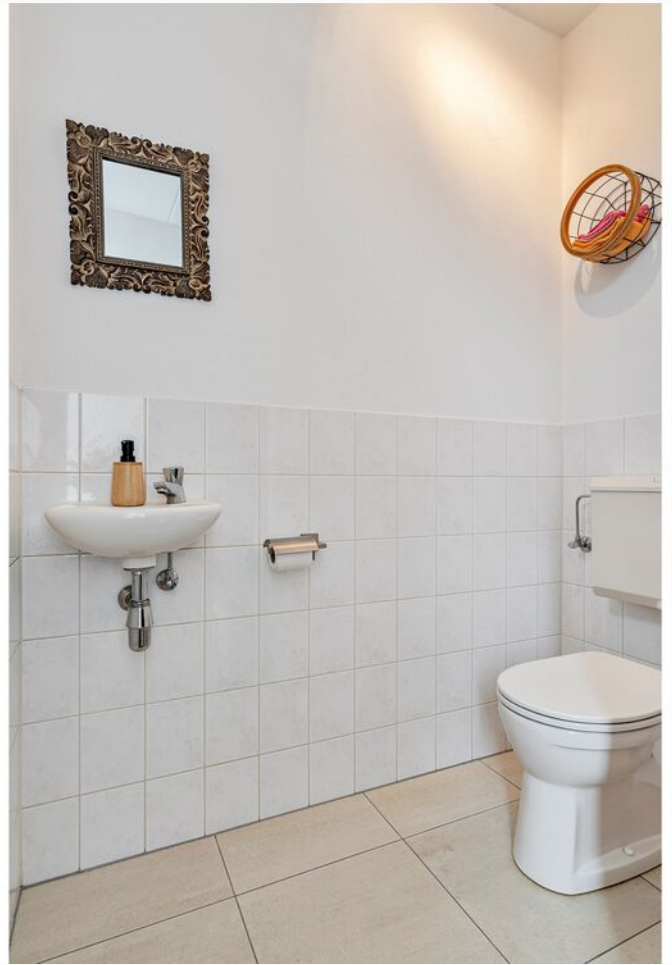
































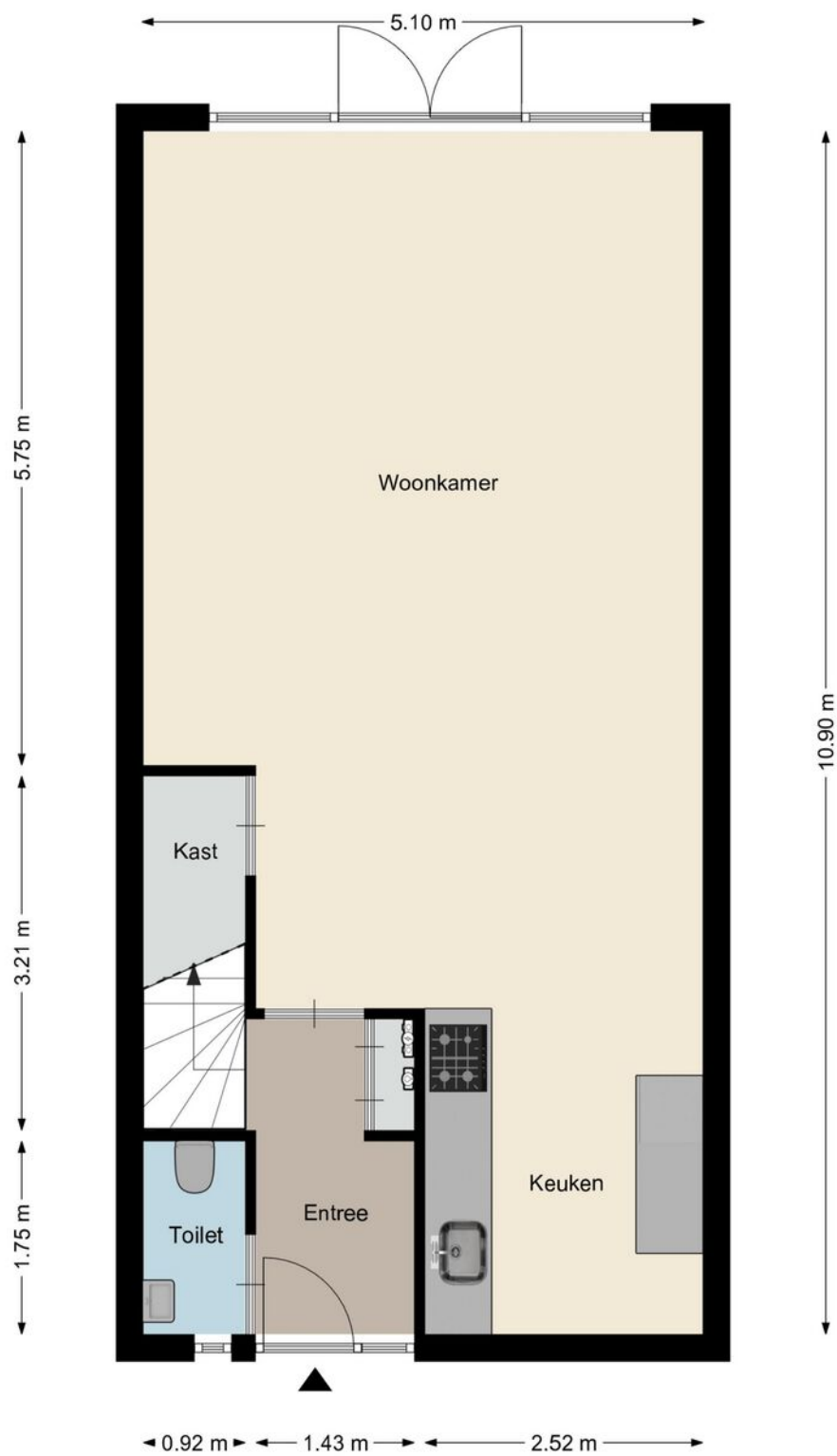


Plattegrond



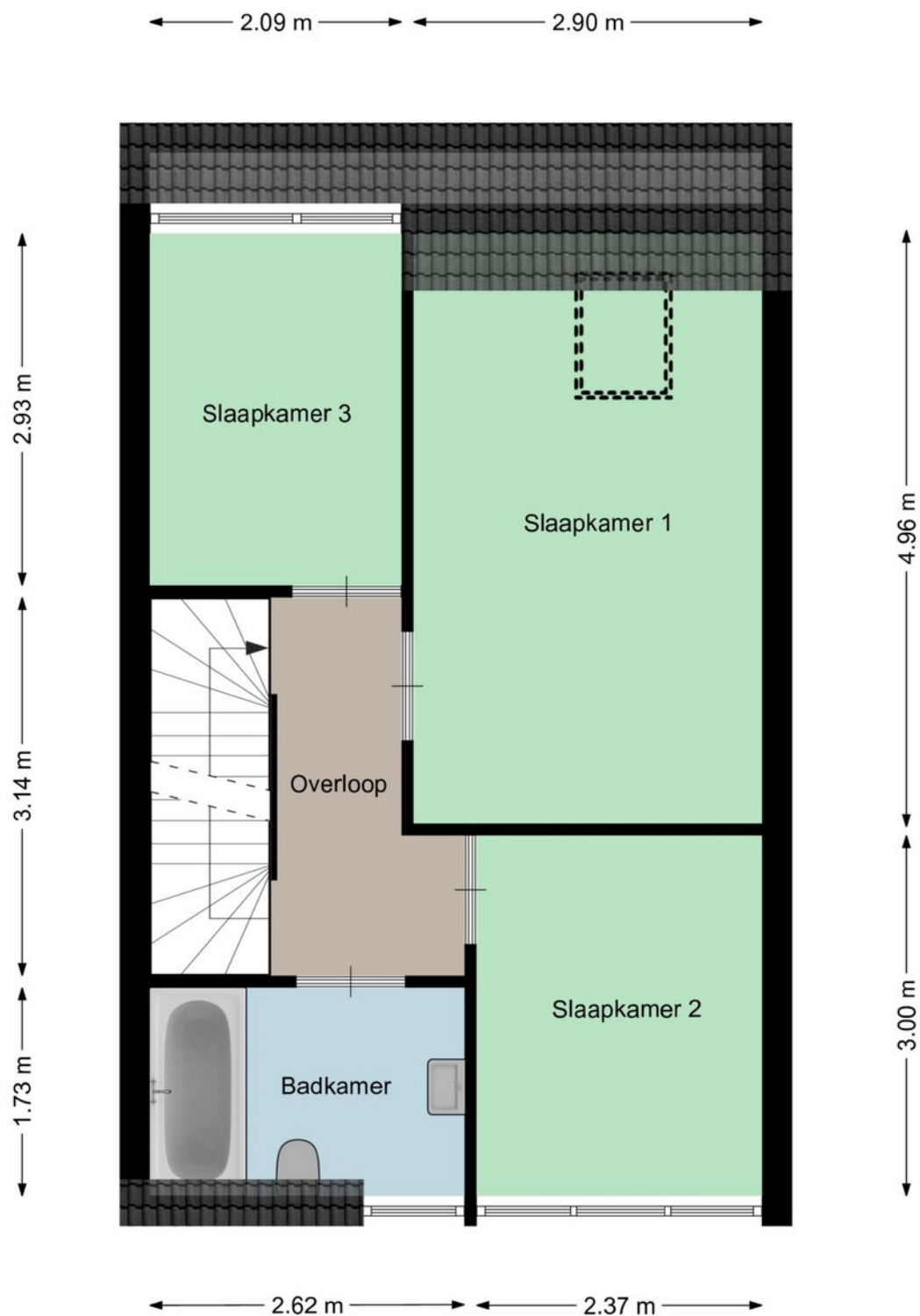
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



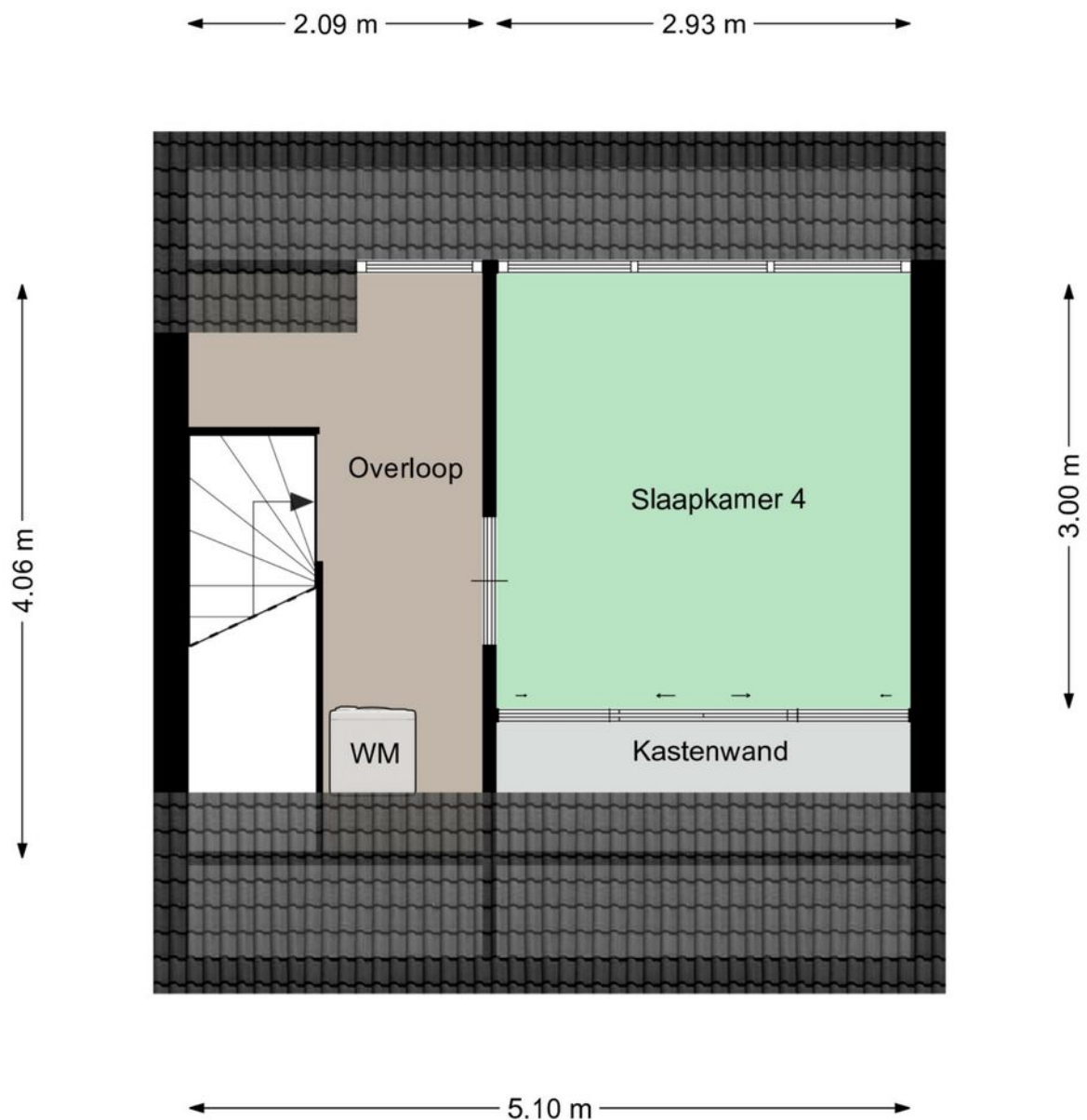
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

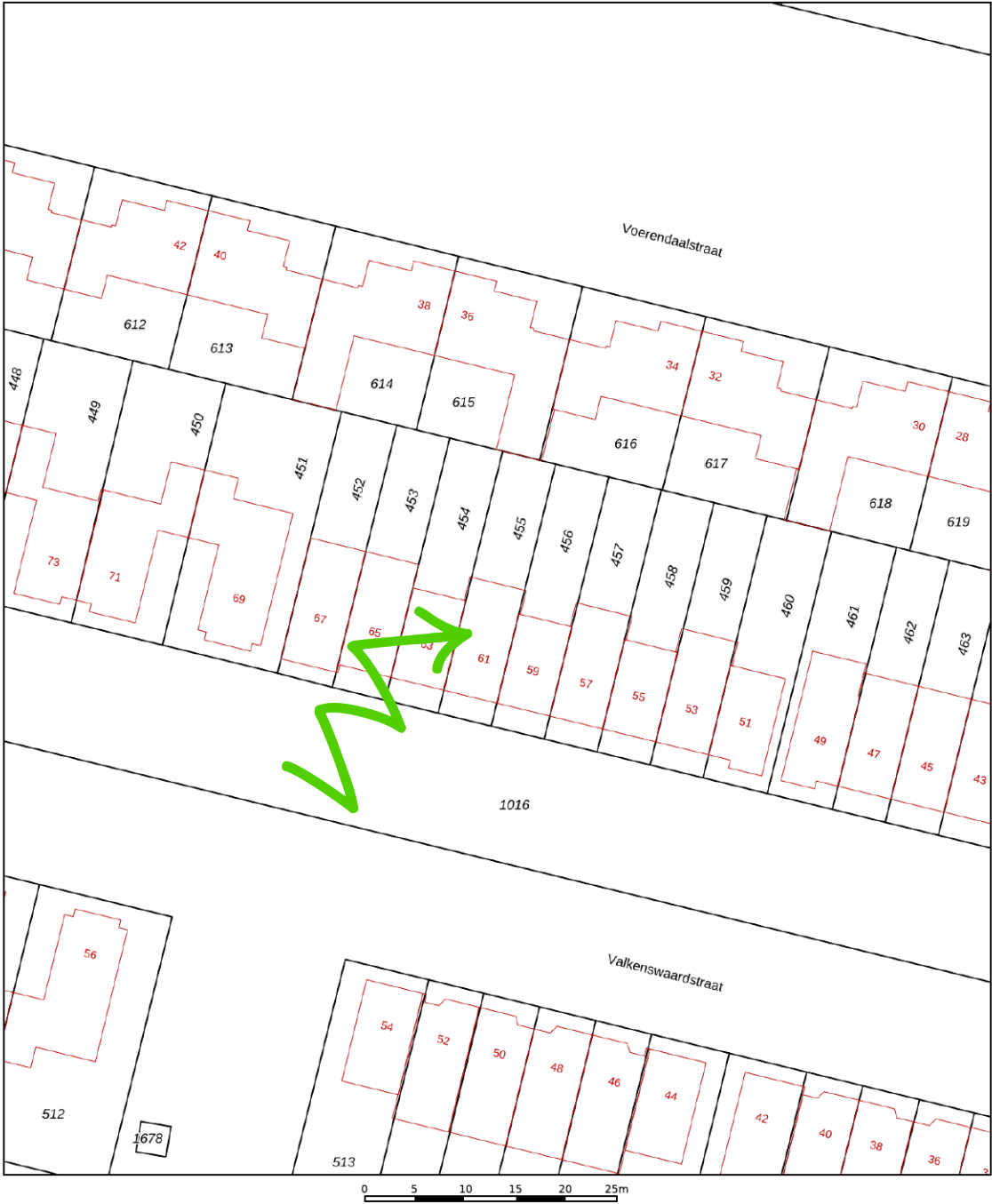


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345
25
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

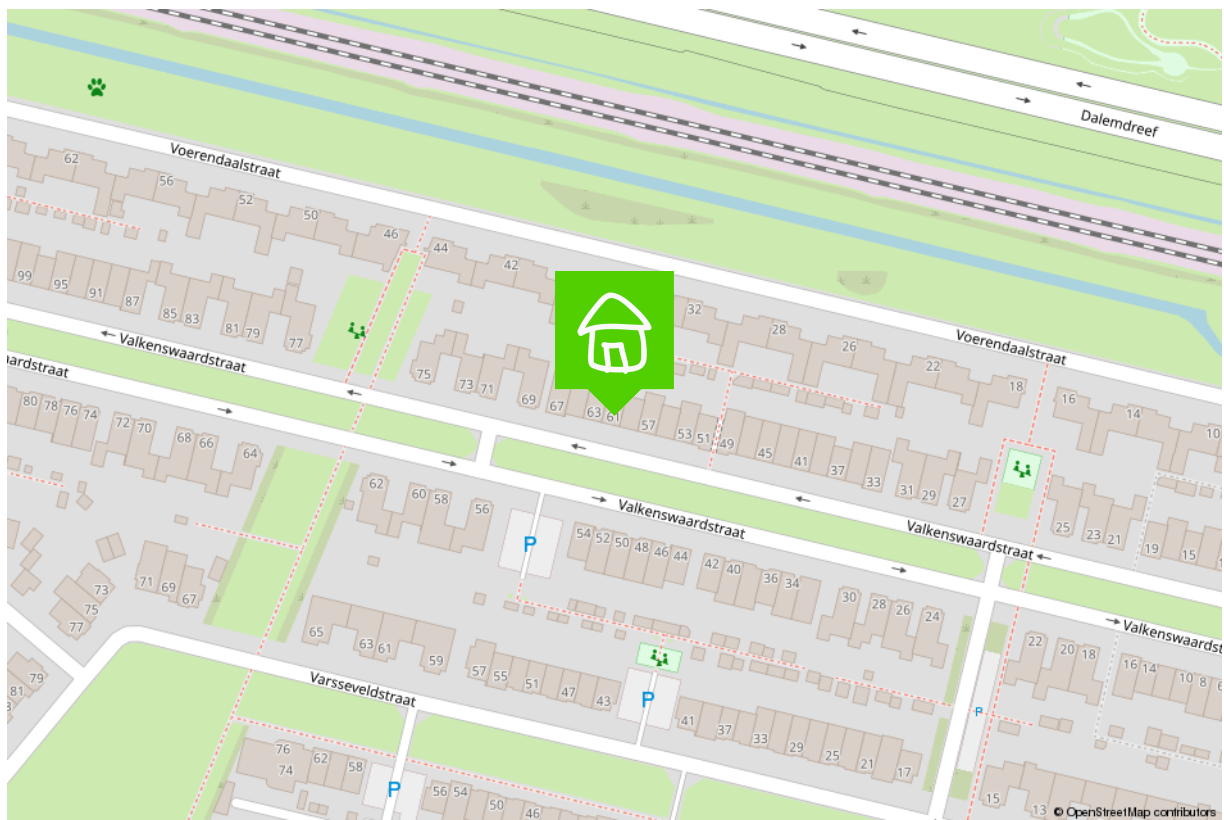
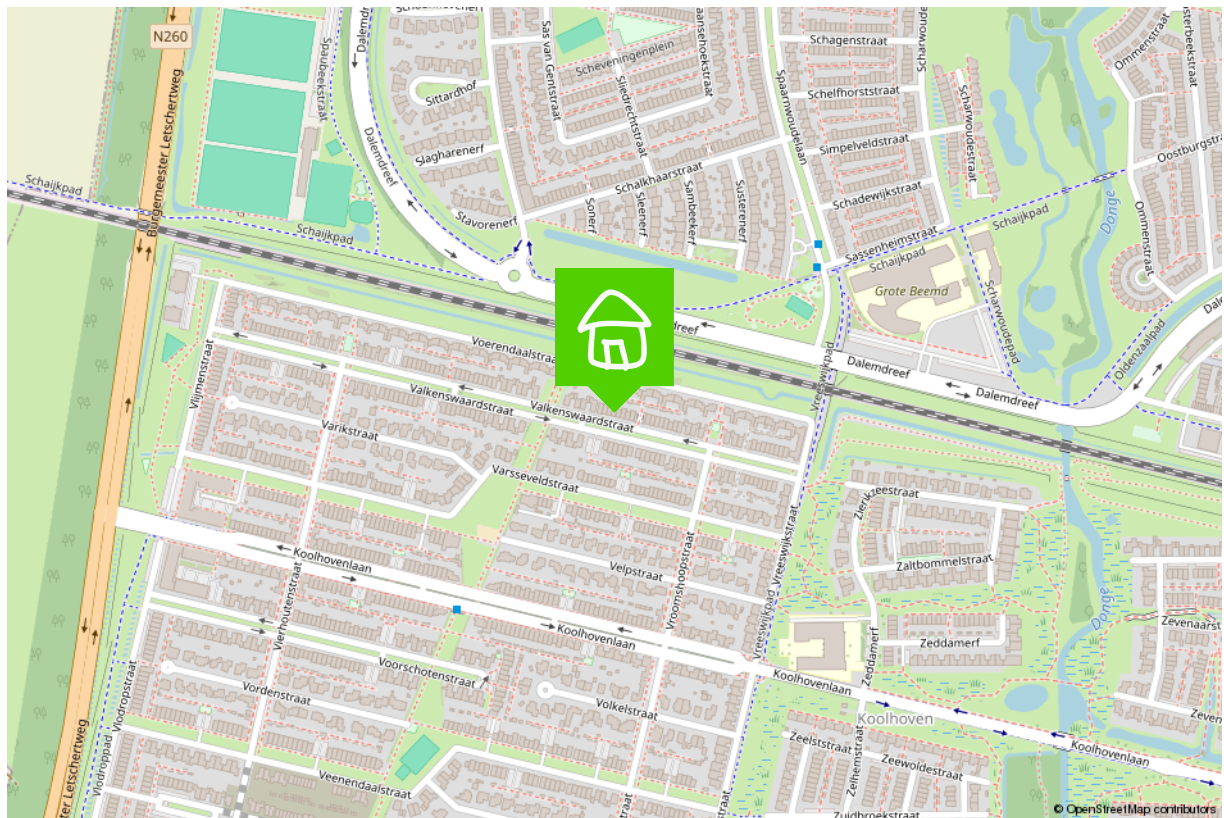
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AH
Perceel	455

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 • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar