

BART uw makelaar



Marie Koenenlaan 73, Tilburg

Vraagprijs € 569.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare, sfeervolle en duurzame gezinswoning met ruime oprit én garage? Dan is dit je kans!

Welkom bij Marie Koenenlaan 73

Instapklaar, energiezuinig, verrassend ruim en van alle gemakken voorzien: zo zouden wij deze mooie gezinswoning aan de Tilburgse Marie Koenenlaan introduceren. Je gaat hier wonen in een gaaf huis vol modern sfeergevoel, met vier grote slaapkamers, een grote privacybiedende tuin en een garage. En dat allemaal zowel aan de rand van de bossen als vlakbij de bruisende binnenstad. Als dat geen win-win (win-win-win) is, dan weten wij het ook niet meer!

Omgeving

Wat opvalt aan de Marie Koenenlaan, in de “Auteursbuurt”, een wijk (letterlijk) om de hoek van de prachtige Tilburgse bossen, is het groene, rustige en kindvriendelijke karakter. Je woont hier gunstig ten opzichte van basisscholen, sportmogelijkheden, een kinderopvang, een BSO, Tilburg University, Station Tilburg Universiteit en de winkels voor de dagelijkse behoeften op het vernieuwde en uitgebreide Paletplein. Daarnaast is dit dé perfecte uitvalsbasis voor natuurliefhebbers. Op minder dan 5 minuten loopafstand ben je in het Wandelbos, de Oude Warande en het stadsweidelandschap Drijflanen voor een fijne wandeling of stevige sportsessie. Ook de Tilburgse mountainbikeroute ligt om de hoek.

Er is een goede busverbinding met de gezellige Tilburgse binnenstad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, het bruisende uitgaansleven, de gezellige terrassen en de uitstekende restaurants. Hier is altijd wel iets nieuws te ontdekken en vind je werkelijk alles wat je nodig hebt. Daar ben je overigens ook binnen een kwartiertje fietsen over de snelfietsroute F58. Kortom: vlakbij het stadsgevoel, maar nog dichterbij de natuur.

Algemeen

Sommige huizen hebben alles: ruimte voor het hele gezin, instapklare afwerkingen en een hele gewilde locatie. En dan beschik je hier ook nog eens over energielabel A++. Kortom: comfortabel, duurzaam én in alle privacy wonen.

Indeling

Begane grond

Terwijl je naar de voordeur loopt, zal de ruime voortuin meteen in het oog springen. Toch schuilt de verrassing achter de voordeur.

Je komt de woning binnen in de brede hal, waar de meterkast, de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de trapopgang te vinden zijn. Daarnaast heb je toegang tot de rest van de begane grond. Gelukkig maar: want die wil je zien!

En die living voelt als thuiskomen. Je kunt hier rekenen op een sfeervolle leefruimte met een mooie eikenhouten vloer, waar het licht via de ramen aan drie zijden de ruimte vult. De kamer beschikt werkelijk over alle elementen om gezellig met elkaar te genieten. Alles is netjes afgewerkt: geen grote klusprojecten, geen lijstjes met dingen die nog moeten, maar gewoon verhuizen en wonen.

Hier creëer je een heerlijk zitgedeelte aan de voorzijde, dat via de open haard naadloos overgaat in de eetkamer. Het eetgedeelte sluit op haar beurt weer mooi aan op de keuken, waardoor koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

Over de keuken gesproken. Deze lijkt, met haar moderne beige look en feel en open hoekopstelling, zo uit een woonblad te komen. Jij kookt hier straks jouw favoriete maaltijden met behulp van diverse soorten inbouwapparatuur en de werk- en bergruimte die je tot je beschikking hebt. Het beste van een open keuken? Terwijl jij staat te koken, wordt er aan tafel gezellig doorgekletst en een glaasje wijn voor je ingeschonken. Genieten maar!

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping terecht, waar je de badkamer, drie slaapkamers en twee extra buitenruimtes van de woning zal ontdekken.

Aan de linker voor- en achterzijde van de woning bevinden zich de twee grootste slaapkamers van de verdieping, die allebei uitermate geschikt zijn als volwaardige bedrooms.

De kamer aan de voorzijde heeft tevens toegang tot een fijn balkon aan de voorzijde van de woning. Je hebt op de tweede verdieping overigens ook nog een ruime slaapkamer tot je beschikking, dus hoe je de ruimtes verdeelt tussen de master bedroom en ander soort kamers is aan jou. De overige en kleinere slaapkamer(s) kan je uiteraard ook gebruiken als baby- en kinderkamers, als thuiswerkplek, fitnessruimte, inloopkast, of wat jij ook maar wilt realiseren. De mogelijkheden zijn tenslotte oneindig als je zoveel ruimte hebt.

Ook de moderne badkamer op deze verdieping is zeer smaakvol afgewerkt met lichtgrijze en lichtgroene betegeling, en uitgerust met een mooie inloopregendouche, een hangend toilet, sunshower, wastafelmeubel, ruime hangkasten en vloerverwarming.

Daarnaast biedt de badkamer toegang tot een ander cadeautje van de woning: het dakterras. Hier realiseer je in no time een fijne buitenruimte waar je eindeloos kan relaxen en genieten met jouw favoriete mensen.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap kom je op de ruime voorzolder, waar je aansluitingen voor wasapparatuur, de hybride cv-ketel, warmtepomp, mechanische ventilatie en extra bergruimte zal vinden.

Daarnaast is hier de vierde en laatste, ruime slaapkamer met dakkapel gesitueerd onder het schuine dak, die zich overigens ook uitstekend leent als logeerkamer, werkruimte, hobbyzolder of mancave. Hoe ga jij de zolderverdieping inzetten?

Tuin

Net als je denkt dat je alles hebt gezien, loop je via de deur in de keuken of door de schuifpui in de woonkamer de achtertuin in. De verrassend ruime en privacybiedende buitenruimte is voorzien van twee grote zonneterrassen. Kortom: ochtendkoffie in alle rust, de kids die vrij kunnen spelen en lange zomeravonden aan tafel terwijl de zon langzaam ondergaat. De voor- en achtertuin beschikken beiden over een wadi, een extra 'groene' voorziening.

Wat wil je nog meer? Precies: een grote garage. Die heb je dan ook gewoon achterin de tuin, met alle ruimte voor opslag, fietsen en andere hobby's. Tot snel!

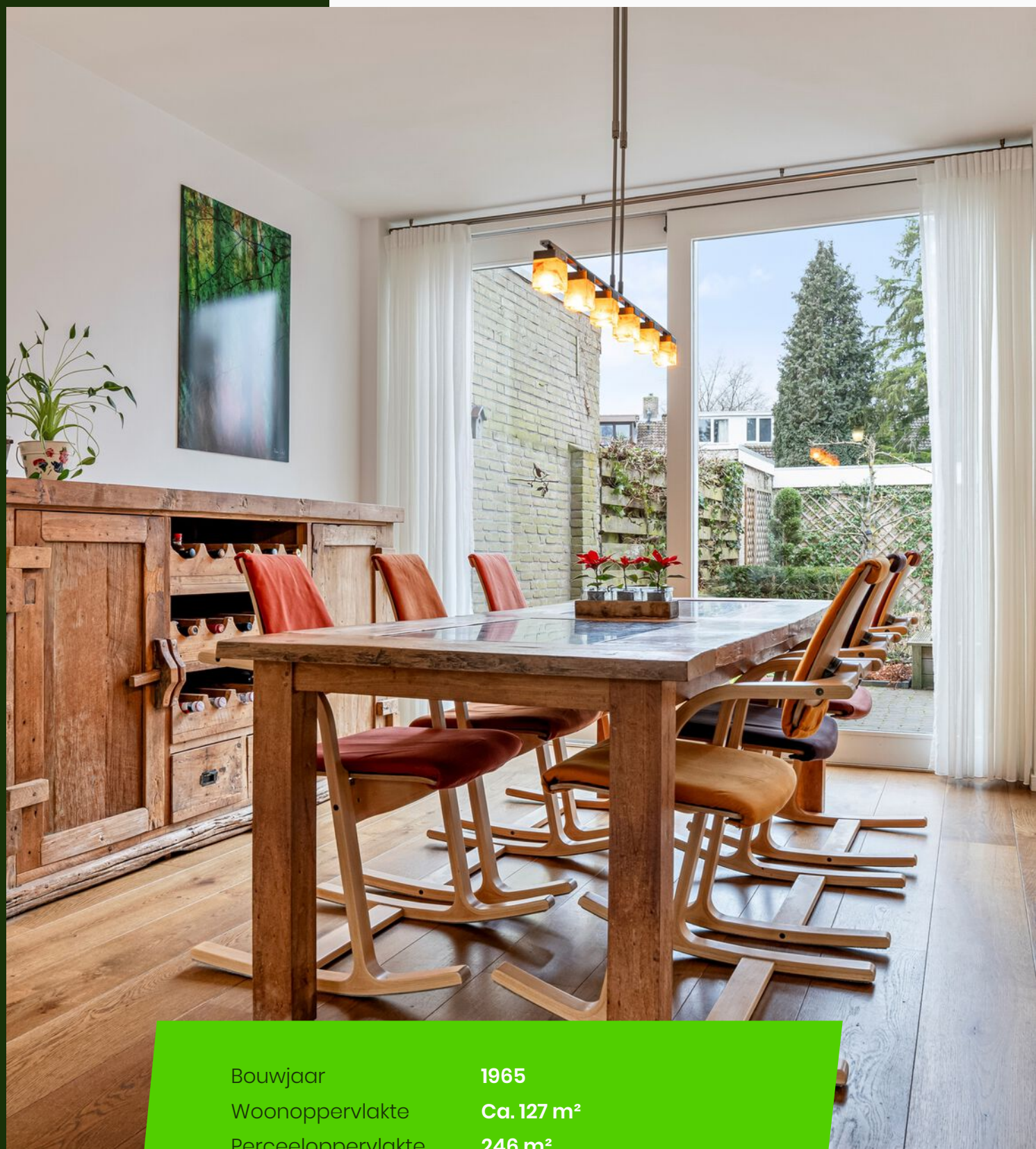
Bijzonderheden:

- Instapklare, sfeervolle en verrassend ruime gezinswoning in Tilburg;
- Middenin een rustige wijk bij de bossen, maar vlakbij het stadshart;
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Sfeervolle woon- en eetkamer;
- Moderne open keuken;
- Vier mooie en ruime slaapkamers;
- Riante en privacybiedende achtertuin;
- Oprit met ruimte voor 2 auto's;
- Eigen garage;
- Dakterras en balkon op de eerste verdieping;
- Energielabel A++;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energielabel **A++**





Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	Ca. 127 m ²
Perceeloppervlakte	246 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 95 m ²
Inhoud	Ca. 430 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4













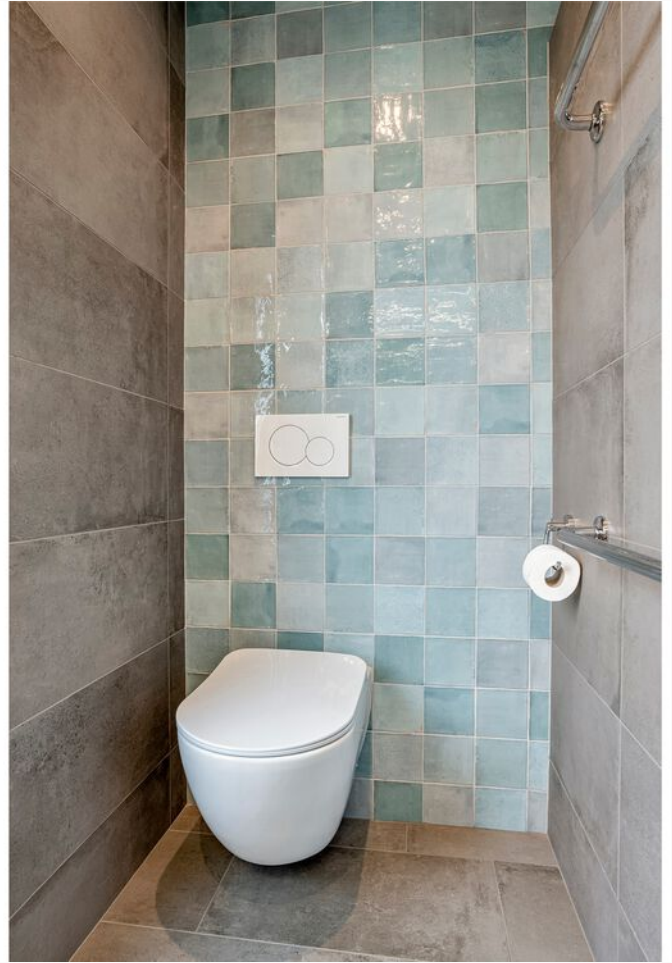


























Plattegrond



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

Plattegrond



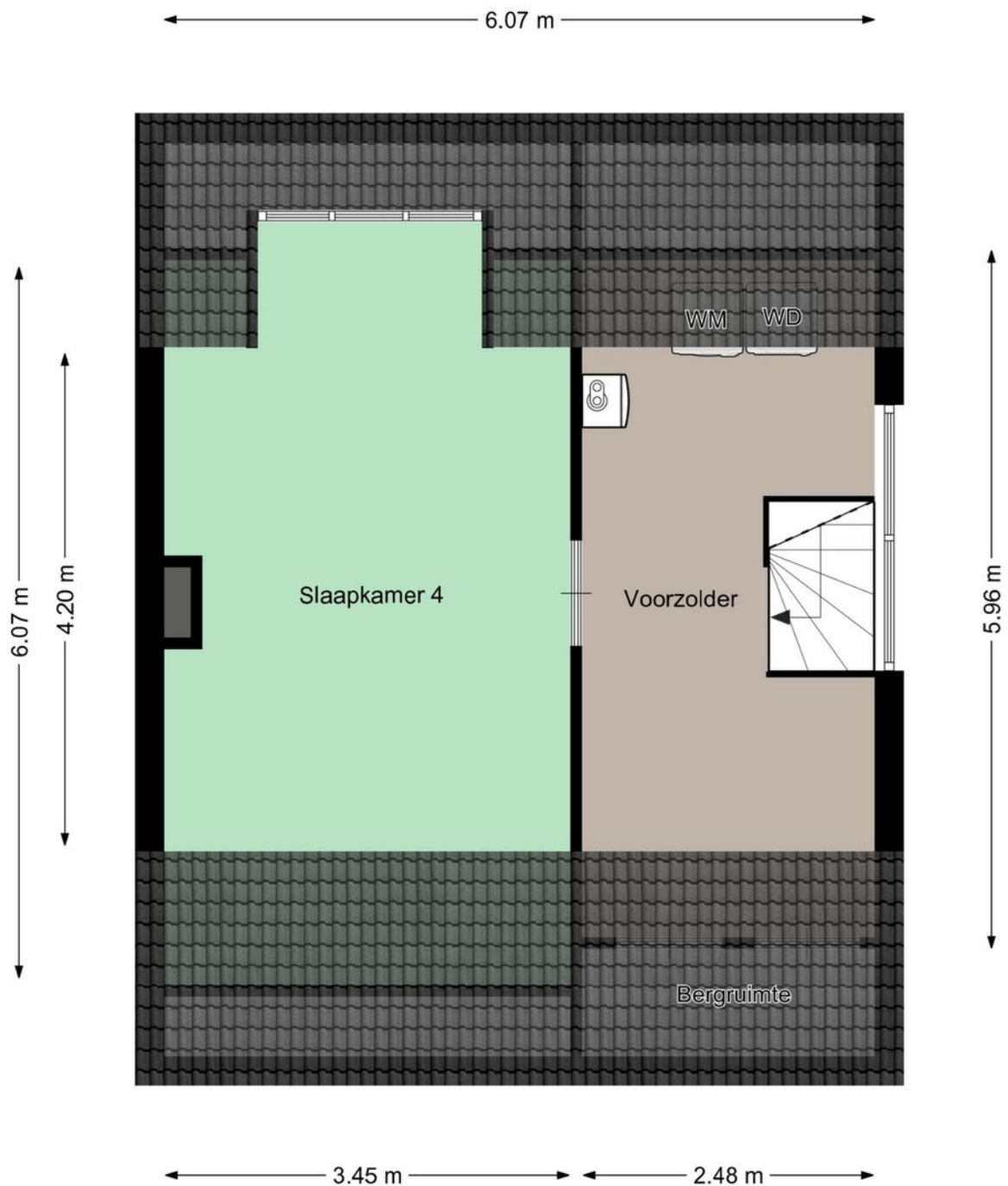
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



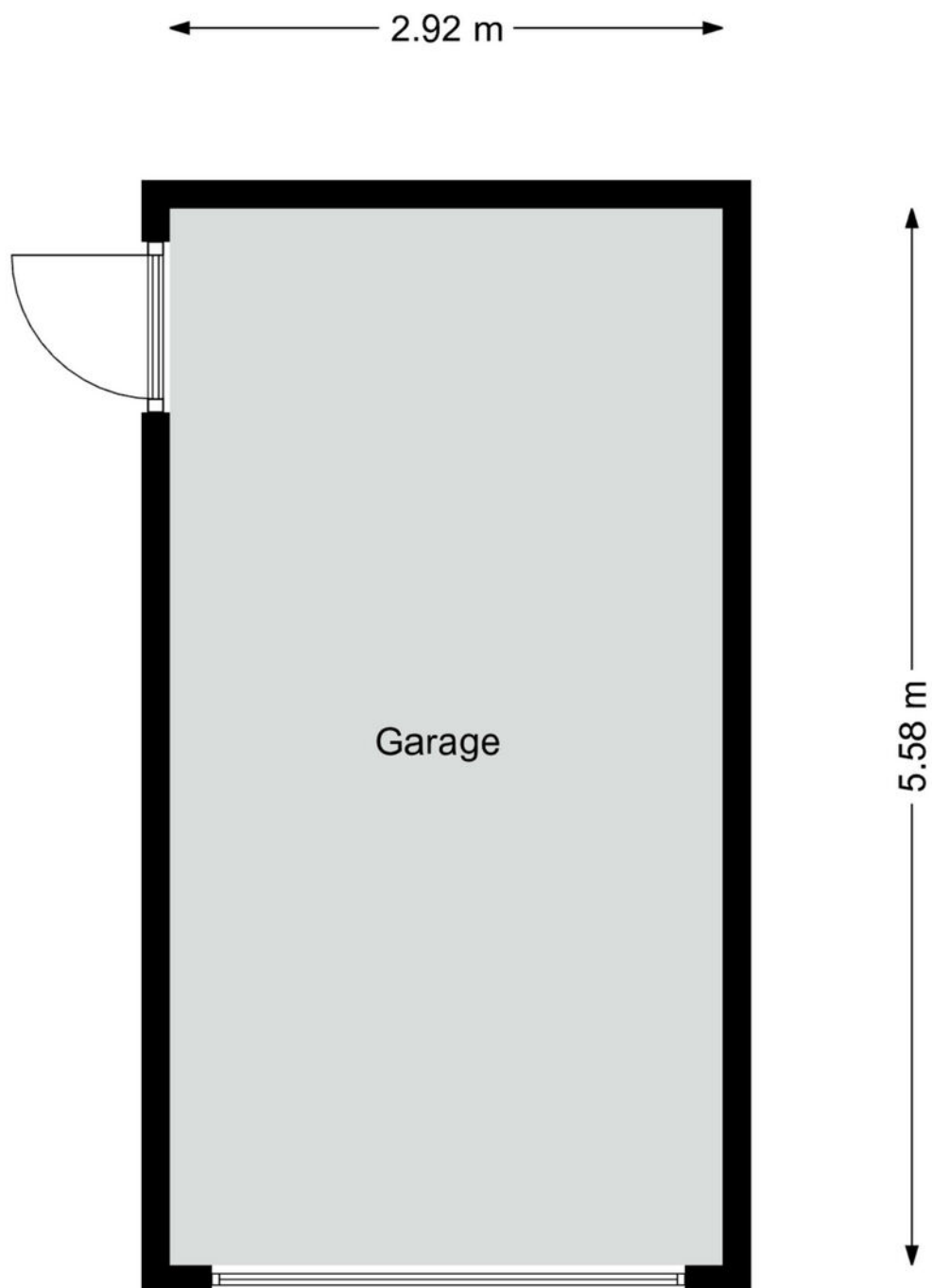
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AD

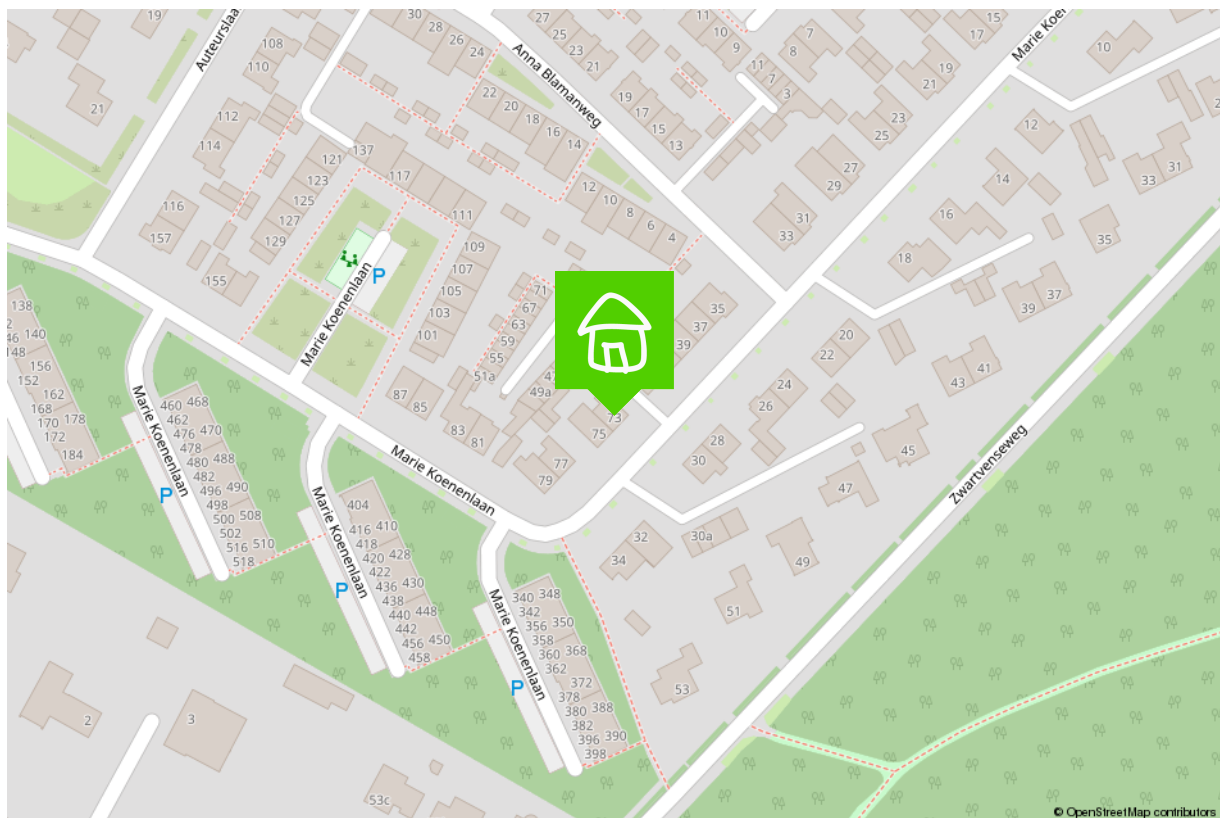
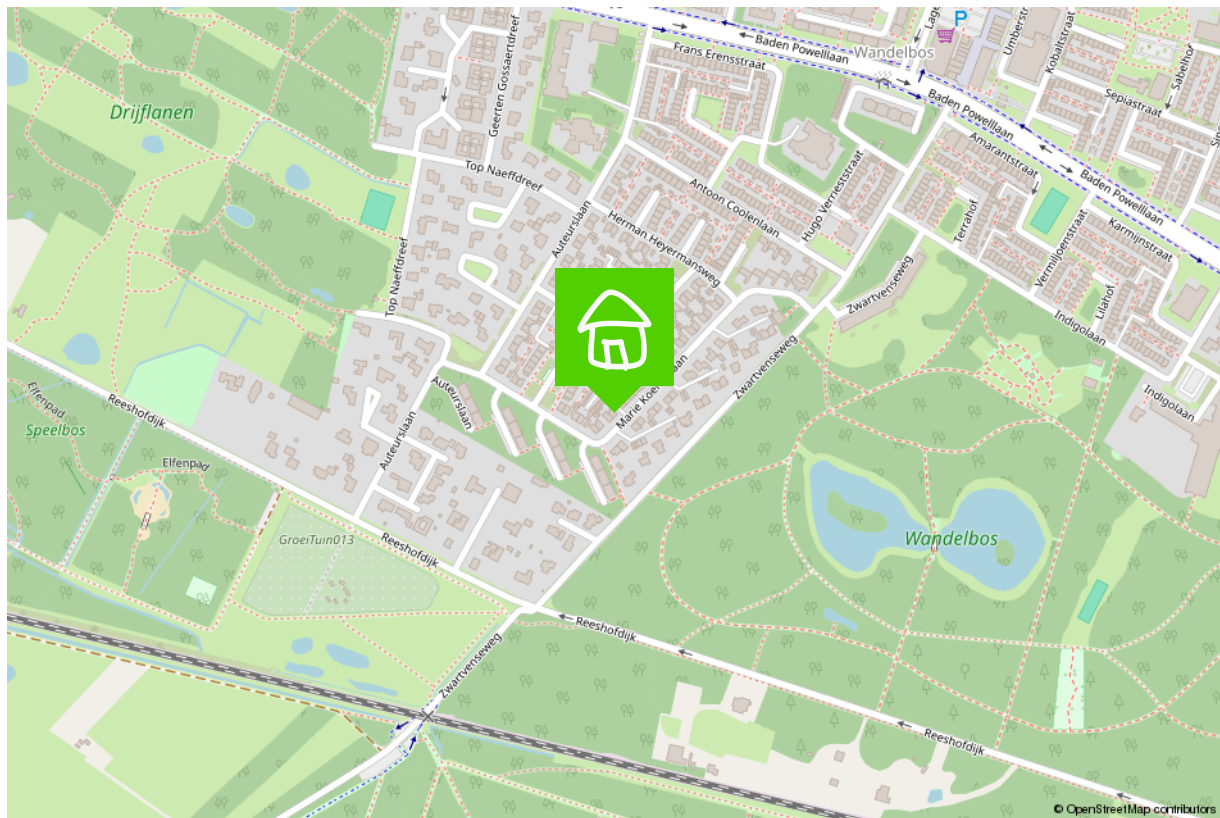
Perceel 781

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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