

BART uw makelaar



Deken Botsstraat 8, Tilburg

Vraagprijs €425.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een ruime en lichte jaren '30 woning met drie fijne slaapkamers, een riante tuin en een grote garage? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Deken Botsstraat 8**

Wil jij binnenkort fijn vertoeven in een karakteristiek stukje Tilburg? Dat gaan we regelen! Deze leuke jaren '30 woning aan de Deken Botsstraat is ruim van opzet, netjes onderhouden en beschikt over een riante tuin met garage. Zien we je binnenkort?

Omgeving

Je gaat wonen in een leuke wijk vlakbij het bruisende Tilburgse stadscentrum, namelijk het Goirke. De dagelijkse boodschappen doe je bij de vernieuwde Plus supermarkt of de andere kant op bij de Albert Heijn XL. Ook de Jumbo bij het Bart van Peltplein is snel te bereiken. Ook diverse sportfaciliteiten, scholen, een huisarts, een apotheek, mooie parken voor sport- wandelsessies (je woont letterlijk op een steenworp afstand van het Wilhelminapark!) en openbaar vervoersvoorzieningen vind je om de hoek.

Cultuur snuiven? Reken maar! Het populaire Textielmuseum vind je vlakbij, evenals museum de Pont. Daarnaast ben je binnen enkele minuten fietsen in het centrum, met haar grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen, maar ook de Openbare Bibliotheek, de Schouwburg en de gewilde gebieden Spoorzone en Piushaven. Kortom: niet middenin de drukte, maar wel heerlijk centraal én meer dan genoeg te zien en doen.

Hoewel in Tilburg alles zit wat je nodig hebt, bevind je je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je in no time op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

Indeling

Begane grond

Via de netjes aangelegde voortuin op het zuidwesten, waar je gemakkelijk een leuk zitje kan plaatsen, loop je naar de voordeur van de woning. Vervolgens stap je binnen in de lange hal, waar je de trapopgang en de deur naar de woonkamer zal ontdekken.

En dat is nog eens een living met een goede basis. Lees: de speelse details, de aangename hoeveelheid lichtinval die door de raampartijen aan weerszijden binnenvalt, de keurige look en feel van het geheel en het feit dat je er zowel een leuk

zitgedeelte aan de voorzijde als eetgedeelte nabij de keuken aan de achterzijde kan creëren. Top, toch?

De keuken heeft een ruime opstelling, waardoor hier ook een leuke bartafel kan staan. Zo kan jij tijdens het kokkerellen gewoon blijven kletsen met jouw gezelschap. Dat kokkerellen wordt mede mogelijk gemaakt door een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven en afzuigkap. Verder oogt de keuken aangenaam modern en heb je hier toegang tot de handige trapkast (met de meterkast) en het tussenportaal.

Het portaal biedt toegang tot de toiletruimte met fonteintje, de wasruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur en de achterdeur naar de tuin. Op naar boven!

Eerste verdieping

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

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Als je hier geen goede master bedroom of ander soort ruimte van kan maken, dan weten wij het ook niet meer. De tweede, iets kleinere slaapkamer vind je aan de rechter achterzijde. Mocht je hier nu geen slaapkamer van willen maken, dan is deze ruimte tot van alles en nog wat om te toveren. Denk maar eens aan een thuiswerkplek, wat steeds normaler wordt in deze tijden. Of droom je stiekem al een tijdje van een inloopkast? Niets is te gek; deze kamers zullen precies functioneren zoals jij dat wilt. Je hebt tenslotte nóg een ruime bedroom op de tweede verdieping.

De modere badkamer (2022) is handig tussen de twee slaapkamers gesitueerd en uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Meer heb je ook niet nodig, toch?

Tweede verdieping

Via de trap op de eerste verdieping kom je op de ruime zolderverdieping terecht, die is voorzien van een dakkapel en veel ruimte voor alle gewenste meubels. Deze elementen maken deze tweede verdieping tot een volwaardige derde slaapkamer. Ga jij hier de hoofdslaapkamer realiseren, of in de grote slaapkamer op de eerste verdieping?

Tuin

En dan de tuin: wat een fijne plek! Dankzij de diepte van ruim 16 meter kan je hier, ondanks de ligging op het noordoosten, altijd wel een plekje in de zon vinden. Ook als het weer het minder toelaat – het blijft tenslotte Nederland – kan je onder de overkapping nog heerlijk buiten zitten.

Achterin de buitenruimte ontdek je nog een cadeautje van de woning: de grote garage met achterom. Ideaal voor de fietsen, motor, auto, maar ook een klusser of hobbyist zal hier ontzettend blij van worden.

Kortom: deze woning biedt vele mogelijkheden. Een fijne indeling, veel vierkante meters, een ruime tuin én een garage maken dit tot een complete woning, op een plek waar alles samenkomt.

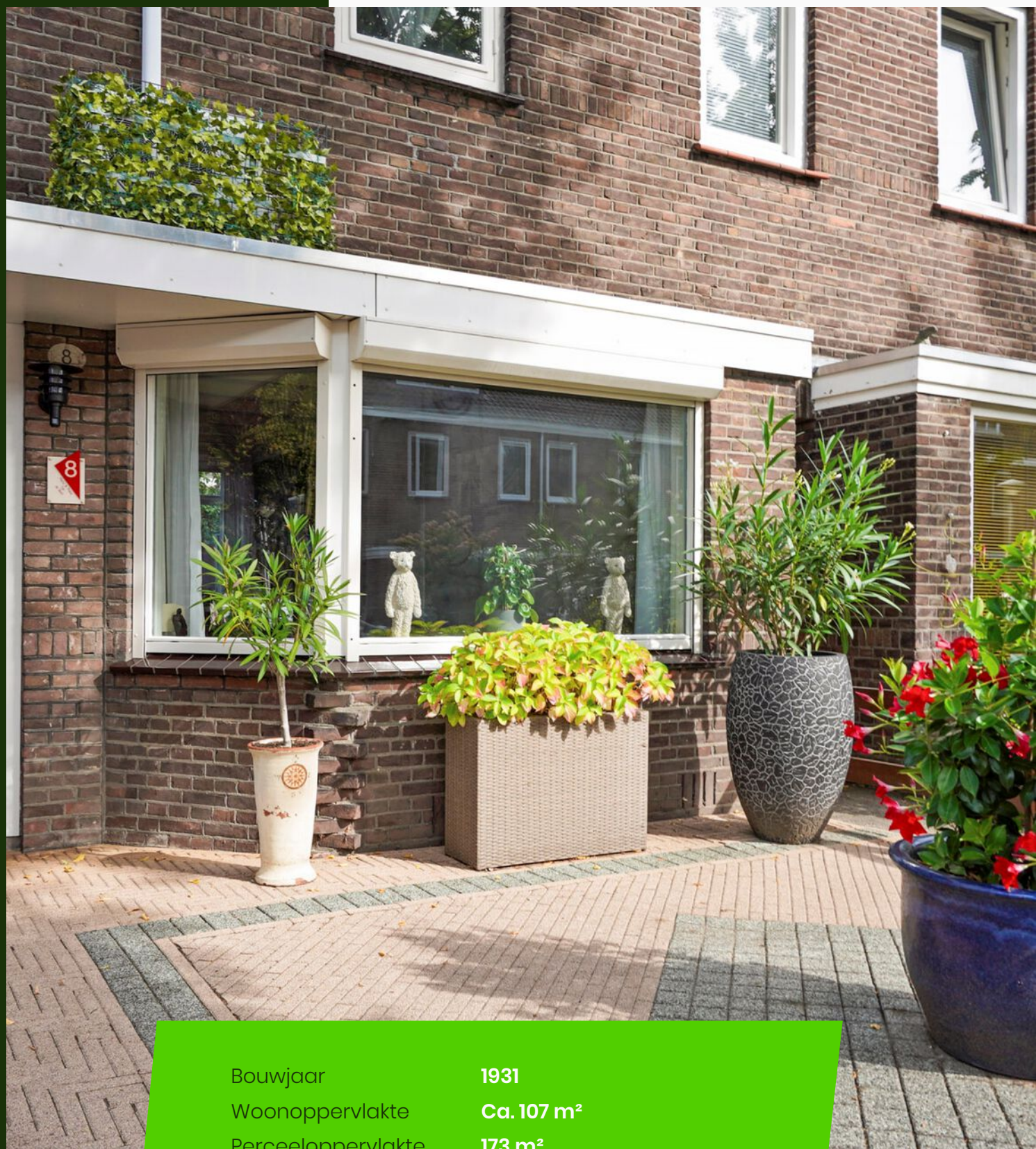
Bijzonderheden:

- Leuke en nette jaren '30 woning;
- In de gezellige wijk het Goirke in Tilburg;
- Vol ruimte en mogelijkheden!;
- Keurig onderhouden;
- Zeeën aan licht;
- Drie fijne slaapkamers;
- Onderhoudsvriendelijke en diepe tuin met overkapping;
- Grote garage;
- 12 zonnepanelen;
- Voorzien van airconditioning in keuken en slaapkamer;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Op fietsafstand van het centrum;
- De ultieme kans voor al jouw stadse genoeg!



Energie label **D**





Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	Ca. 107 m ²
Perceeloppervlakte	173 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 52 m ²
Inhoud	Ca. 388 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



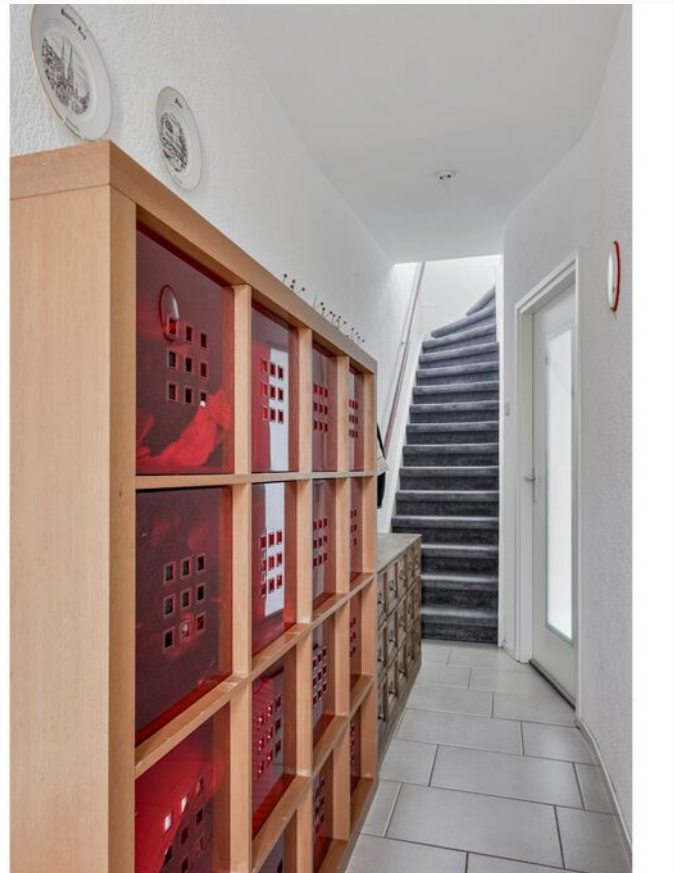




































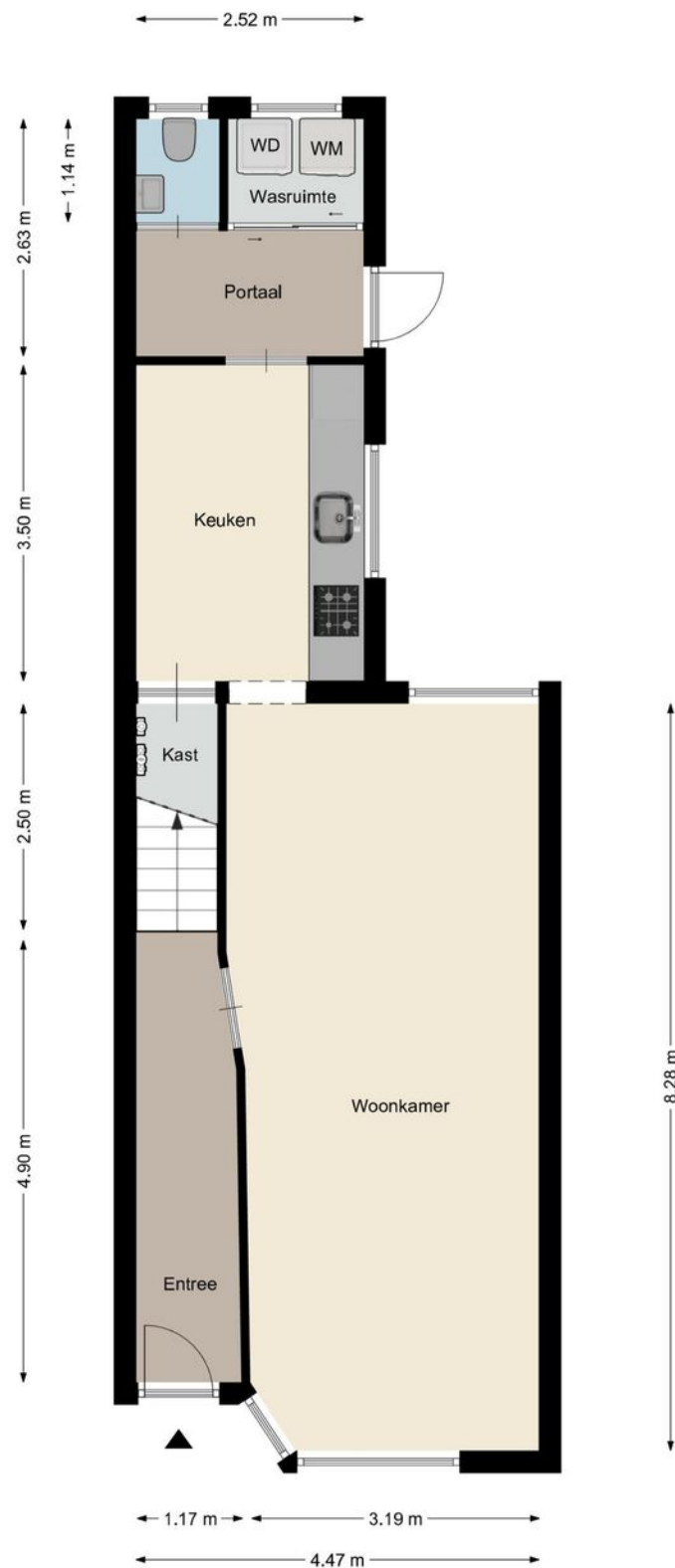
Architectural floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan is oriented vertically with a total width of 4.10 m and a total depth of 35.50 m. The layout includes:

- Garage:** Located at the top, measuring 5.58 m in depth and 4.10 m in width.
- Overkapping:** A covered area measuring 2.60 m in width, situated below the garage.
- Waarumte:** A central area containing a toilet (WC) and a washing machine (WM), measuring 1.14 m in width.
- Portaal:** A small entrance area measuring 2.63 m in width.
- Keuken:** The kitchen area, measuring 3.50 m in width.
- Kast:** A storage area measuring 2.50 m in width.
- Woonkamer:** The living room, measuring 8.28 m in width.
- Erdree:** The entrance area at the bottom, measuring 4.15 m in width.

Dimensions are provided for various sections: 4.15 m, 4.90 m, 2.50 m, 3.50 m, 2.63 m, 1.14 m, 2.60 m, 8.80 m, 5.58 m, 15.30 m, 8.28 m, and 3.50 m.

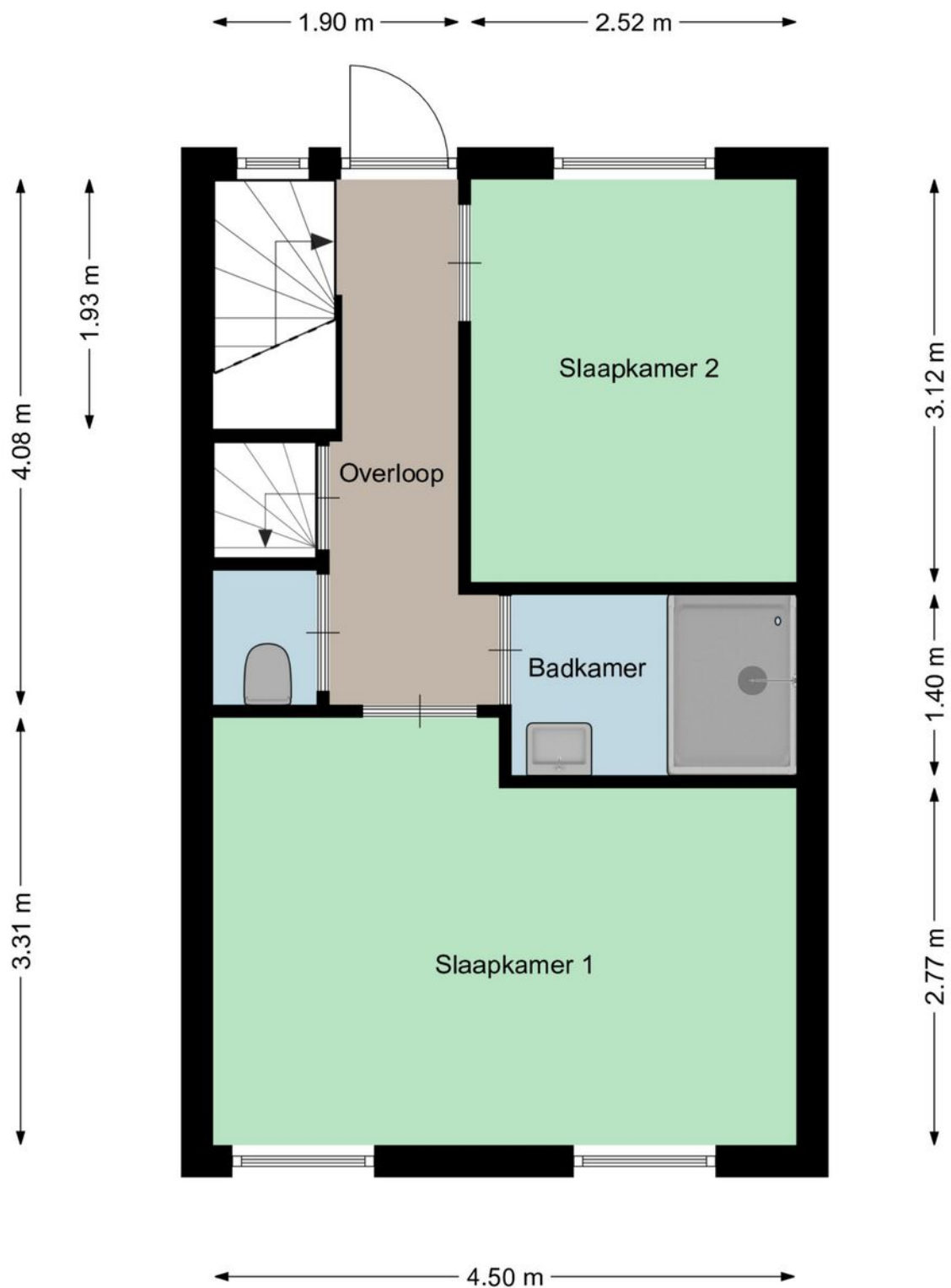
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Studio BLUEK www.studiobluek.nl

Plattegrond



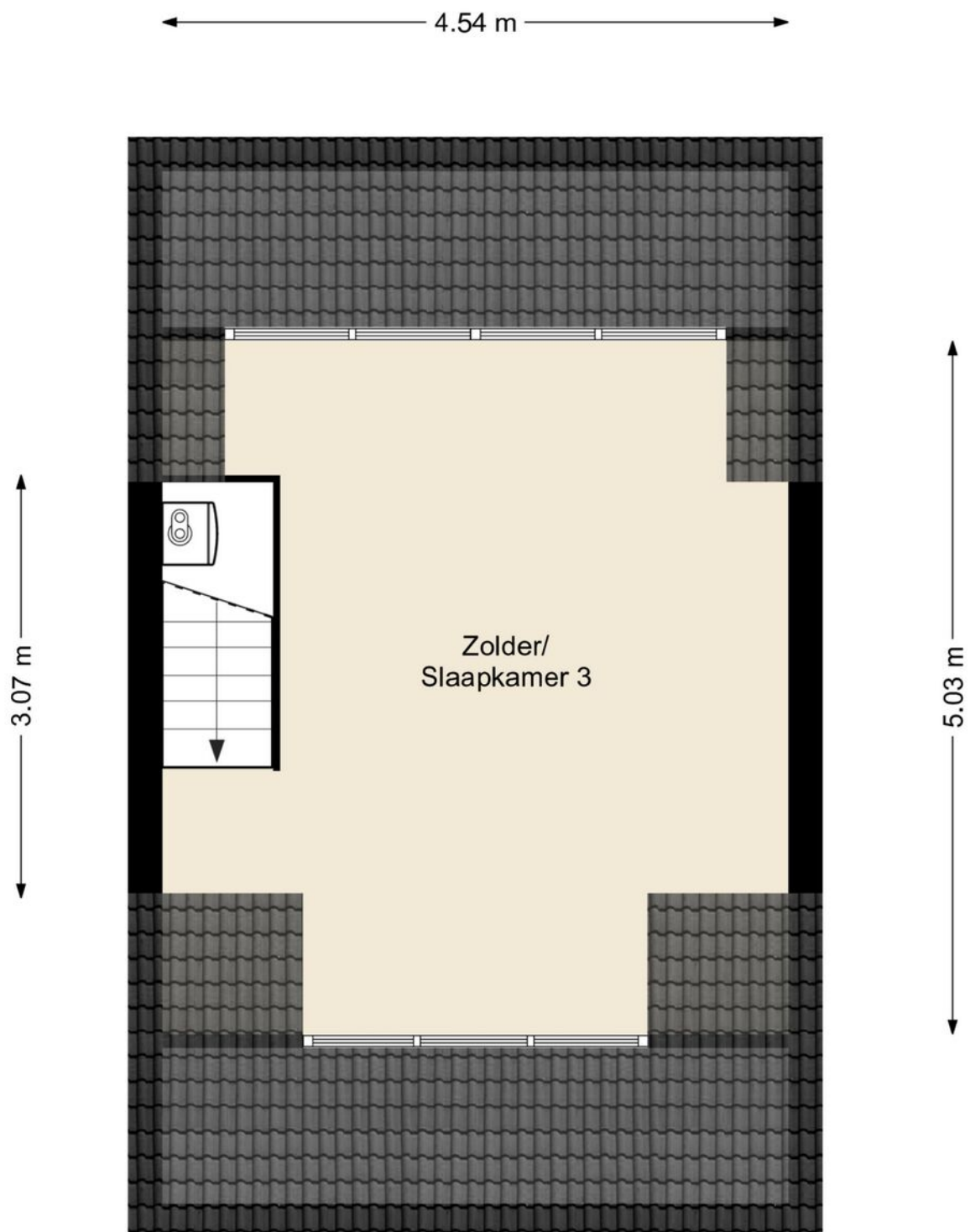
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

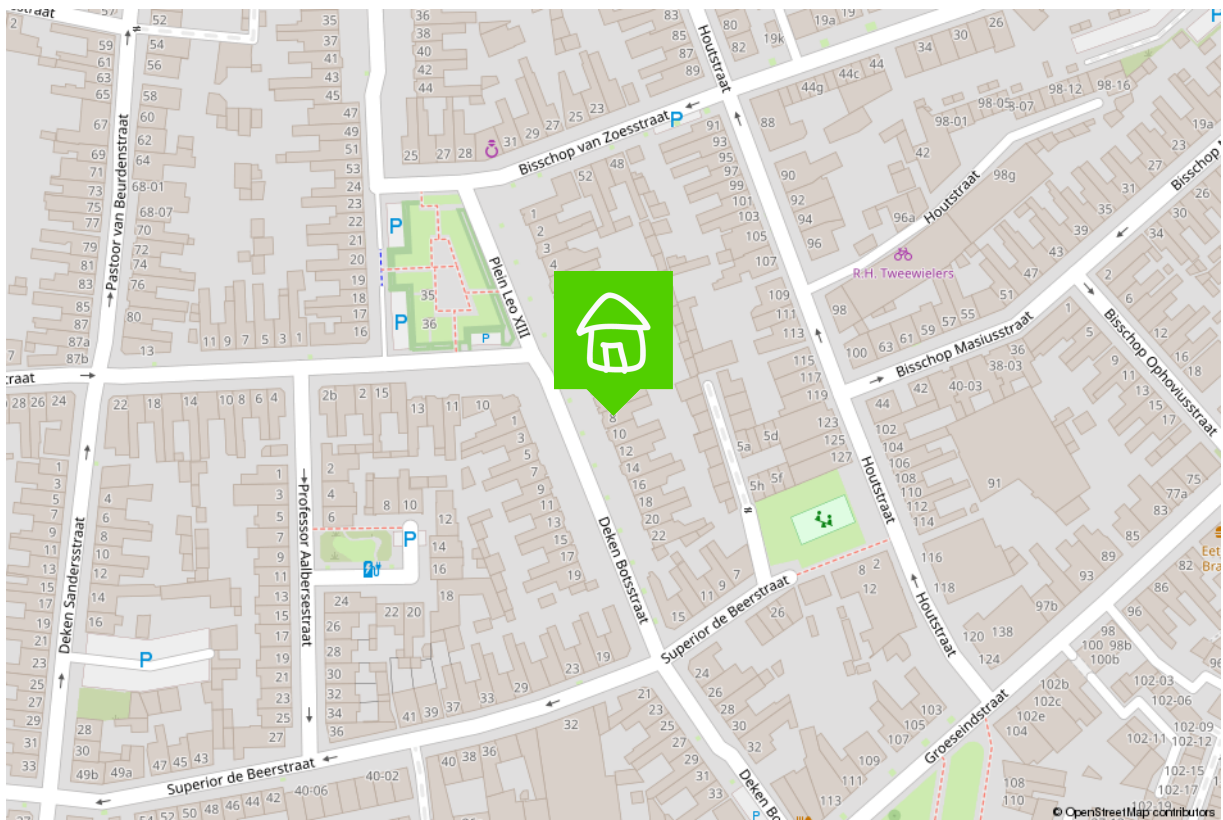
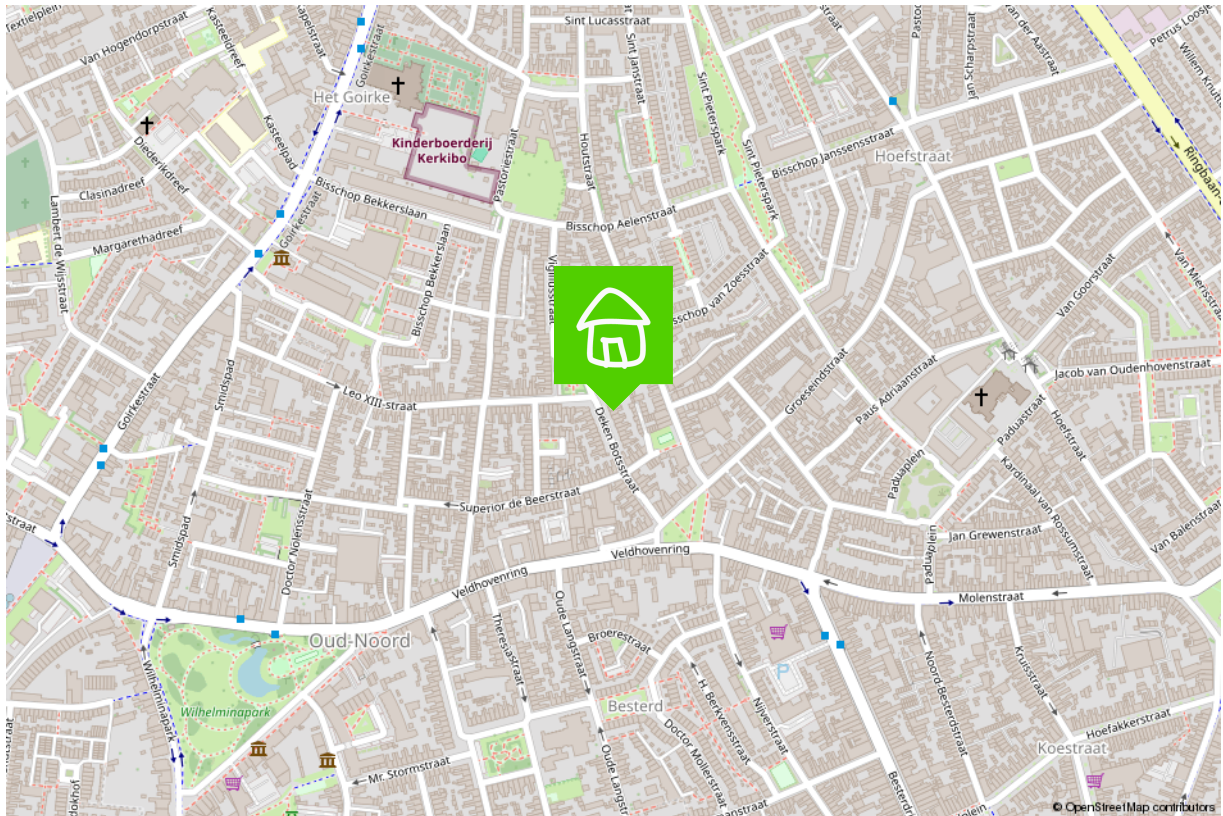
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	15370
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 24 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar