

# BART uw makelaar



## Sint Eustatiusstraat 66 Tilburg

Vraagprijs € 425.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een aangenaam lichte en duurzame woning met een tuin op het zuiden en een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein? Dan is dit je kans!

# Welkom bij **Sint Eustatiusstraat 66**

Ben jij toe aan een huis wat in no time als thuis zal voelen? Dan nodigen we je maar al te graag uit in dit plaatje van een aantrekkelijke en duurzame woning aan de Sint Eustatiusstraat in Tilburg! De woning is, met haar riante living, vier ruime slaapkamers en tuin op het zonnige zuiden met recht het ultieme cadeautje te noemen voor nieuwe levensgenieters. Kom jij dat cadeautje binnenkort uitpakken?

## **Omgeving**

De woning is ideaal gelegen in de karakteristieke wijk het Goirke, in een rustige straat met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. Voor de dagelijkse boodschappen fiets je in no time naar het Bart van Peltplein, waar een grote Jumbo zit. Ook diverse sportfaciliteiten, een huisarts, een apotheek en een bushalte vind je in de nabije omgeving.

Cultuur snuiven? Wordt geregeld! Het populaire Textielmuseum is slechts enkele minuten fietsen, evenals Museum de Pont. Daarnaast ben je in 7 minuten fietsen in het centrum, met haar grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen, maar ook de Openbare Bibliotheek, de Schouwburg en de hippe 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.

## **Algemeen**

Het huis is gebouwd in 2009 en beschikt over energielabel A+, 8 zonnepanelen en volledige isolatie.

Parkeren kan op de privé parkeerplaats, direct achter de woning, op het afsluitbare parkeerterrein. Voor de bezoekers is er daarnaast voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat.

## Indeling

### Begane grond

Je komt de woning binnen in de entree, waar de fraaie natuurstenenvloer en het overwegend witte kleurgebruik samen de toon zetten. Hier vind je de garderobe, de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de meterkast. Vanuit de hal kan je tevens de trap op naar de eerste verdieping, of de deur openen richting de woonkamer. En dat laatste wil je.

De riante, tuingerichte living straalt namelijk bakken aan sfeer en wooncomfort uit en heeft alles wat je nodig hebt om ultiem te kunnen vertoeven. Je beschikt hier over een trapkast onder de trapschuinte, grote ramen en openslaande deuren met veel lichtinval (waardoor de tuin een verlengstuk wordt van de living).

Waar je aan de achterzijde van de woonkamer heerlijk met de voetjes omhoog kunt, eet je gezellig met z'n allen nabij de moderne keuken aan de voorzijde. Deze keuken komt in een moderne look en feel met een fraai granieten werkblad en is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en veel werk- en bergruimte. De keuken heeft een open structuur, waardoor je tijdens het kokkerellen gezellig kan blijven kletsen met het gezelschap aan tafel.

### Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot drie slaapkamers en de badkamer.

De twee grootste slaapkamers van de verdieping, waarvan de kamer aan de voorzijde over een Frans balkon en dubbele deuren beschikt, liggen samen over de volledige lengte aan de rechterzijde. Deze kamers zijn nu in gebruik als master bedroom en tweede slaapkamer, waar de mooie ruimtes dan ook uitermate geschikt voor zijn.

Naast deze twee fijne slaapkamers is er via de overloop nog een derde, kleinere kamer te bereiken. Dit is, op dit moment, een heuze walk-in-closet. Of je deze kamer straks ook zo gaat inzetten, of hier juist een baby- of kinderkamer, thuiswerkplek, logeerkamer of iets anders van maakt; de extra ruimte heb je hoe dan ook in de pocket.

De badkamer is aan de linker voorzijde gelegen en uitgerust met een douchecabine,

## **Tweede verdieping**

De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel ruimte. Op de riante voorzolder vind je de aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-installatie en extra bergruimte achter de knieschotten.

En dat is niet alles. Je ontdekt hier ook de grote zolderkamer onder het schuine dak; een volwaardige vierde slaapkamer, voorzien van een groot dakraam en eveneens praktische bergruimte. De zolder kan dienen als een ruime vierde slaapkamer, maar is ook zeer geschikt als hobby-, fitness-, of werkzolder. Of wilde je altijd al een eigen mancave?

## **Tuin**

Je zou denken dat we ondertussen alles hebben gehad, maar niets is minder waar. Via de openslaande deuren stap je de zonnige achtertuin op het zuiden in: een fijne, onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

De tuin is netjes aangelegd met een terras, wat groen én voorzien van een elektrische zonwering en verlichting. Door het ontbreken van directe achterburen ervaar je hier opvallend veel privacy en een groen uitzicht. Achterin de tuin bevindt zich tevens de handige berging en een extra brede achterom. Praktisch én ideaal als je bijvoorbeeld een motor wilt stallen.

Laat die lente- en zomermaanden maar komen. Jij bent er klaar voor!

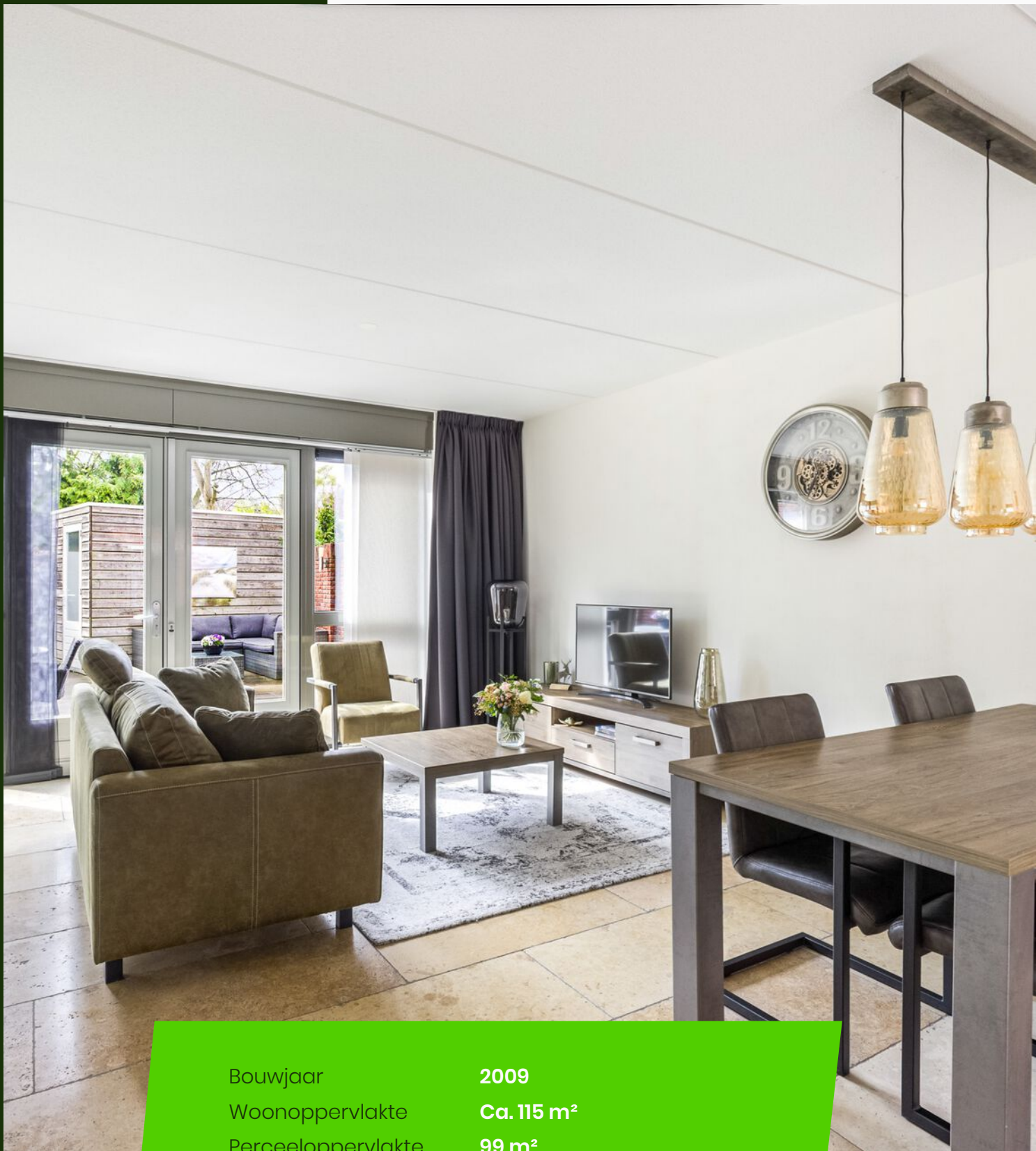
### Bijzonderheden:

- Aangenaam lichte en duurzame woning uit 2009;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke wijk;
- Modern wooncomfort en nette afwerkingen;
- Prachtige, op de tuin gerichte woonkamer;
- Natuurstenen vloer met vloerverwarming;
- Moderne keuken vol inbouwapparatuur;
- In totaal maar liefst vier mooie slaapkamers;
- Fijne, privacy biedende en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein;
- Volledig geïsoleerd (energielabel A+);
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energielabel **A+**





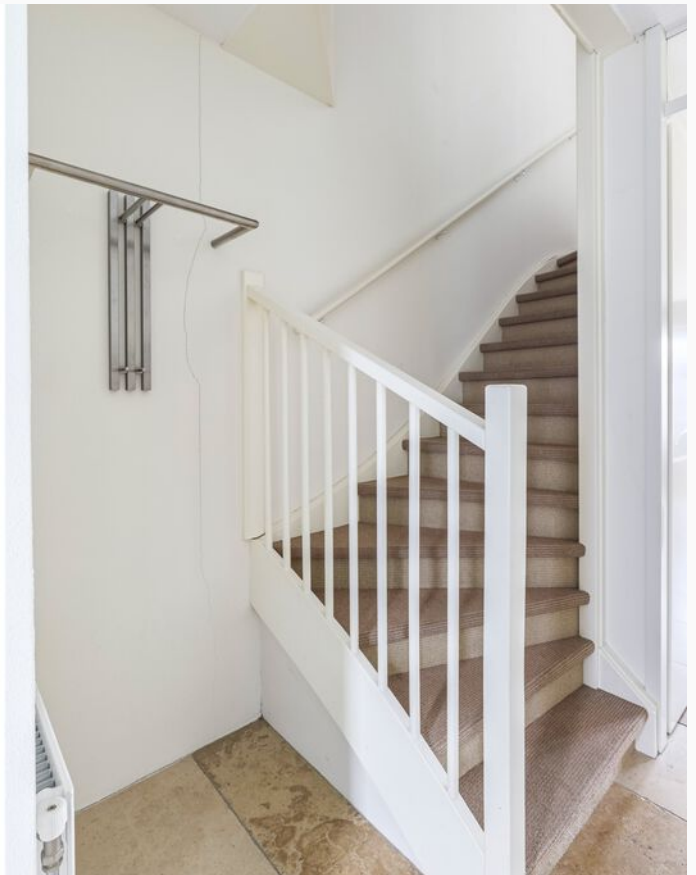
Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	Ca. 115 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Tuin oppervlakte	Ca. 36 m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca. 415
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4























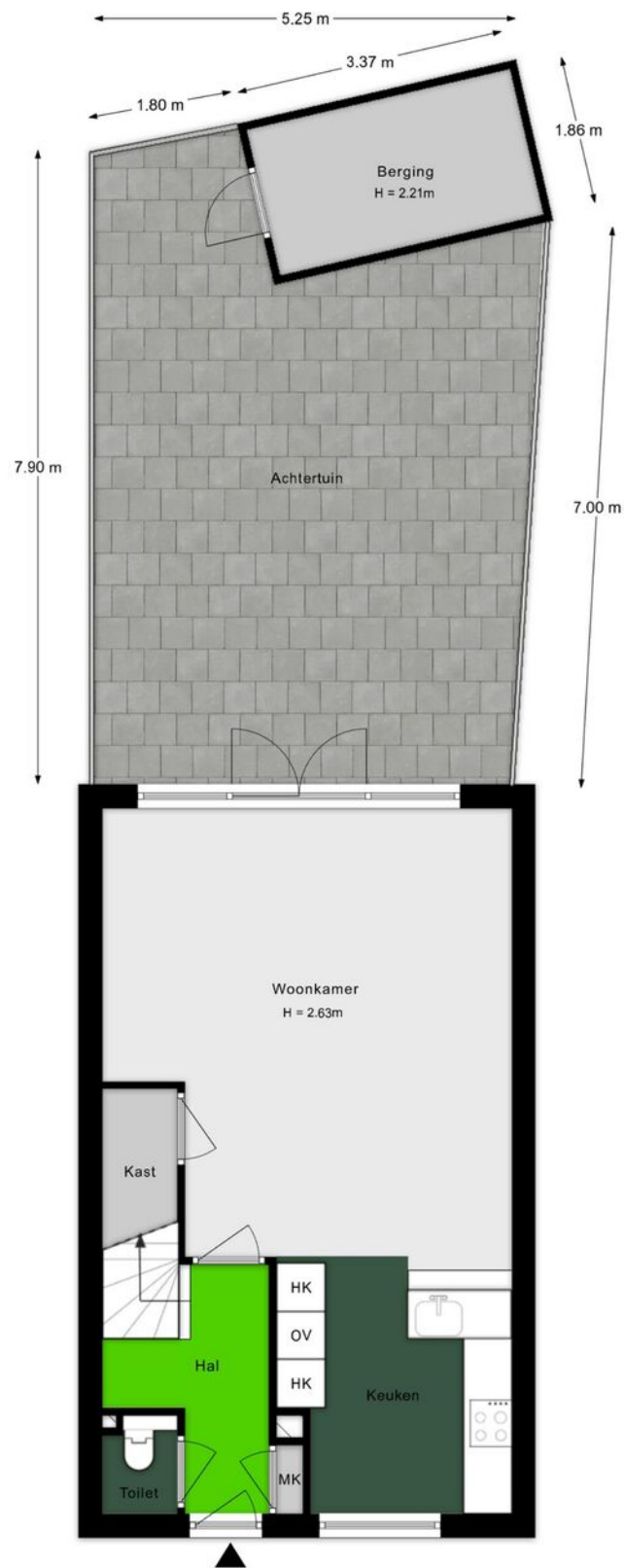






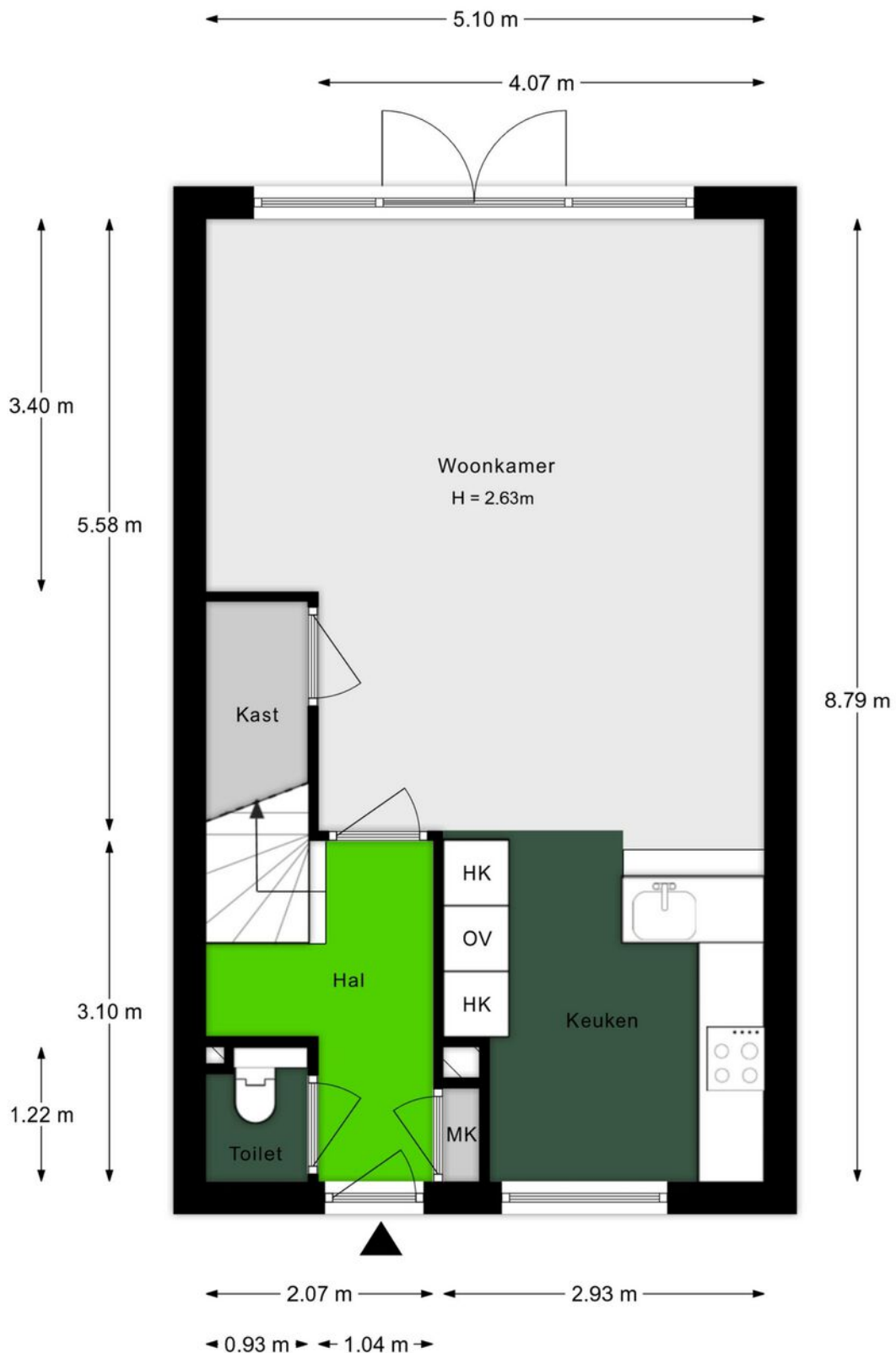


# Plattegrond



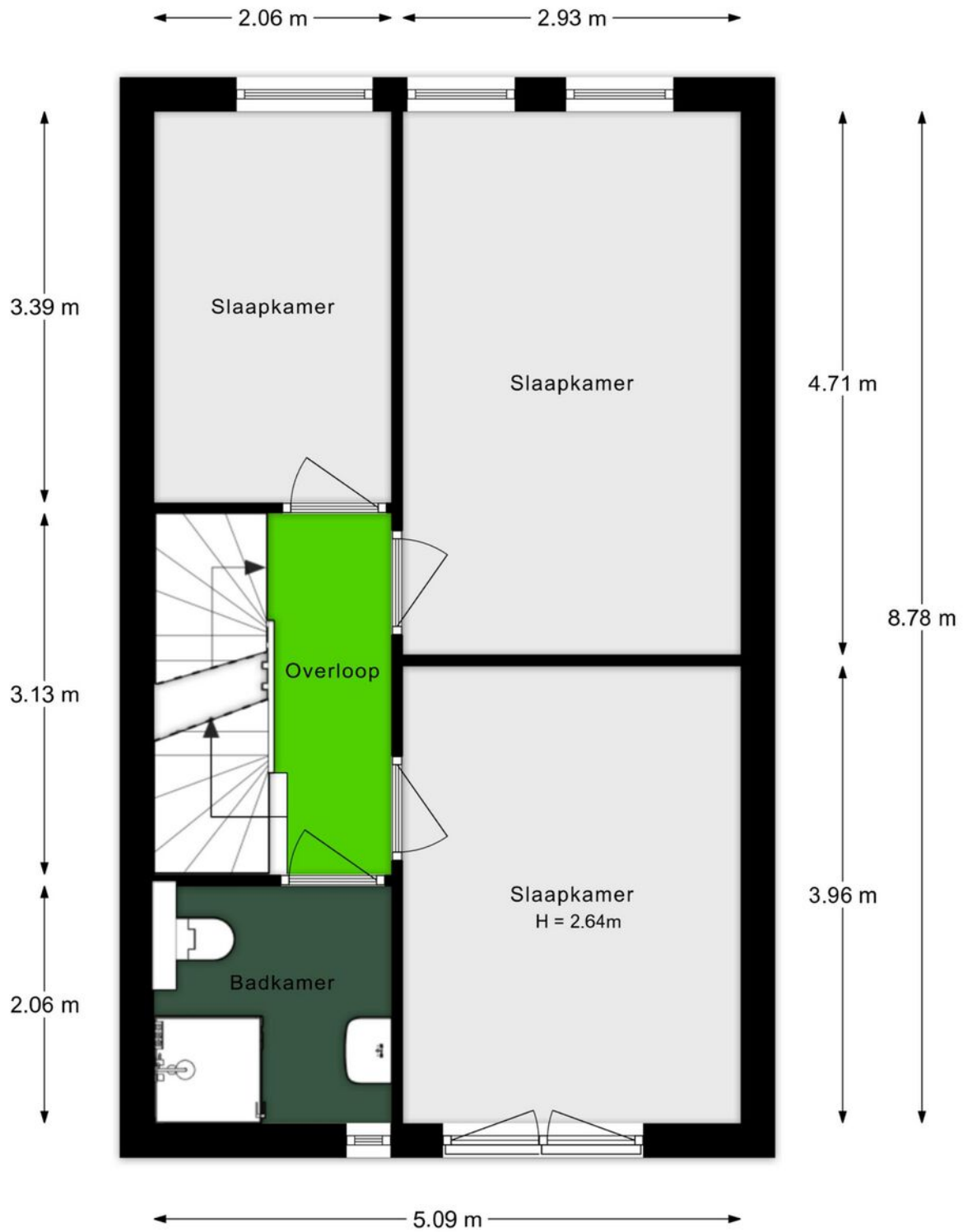
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



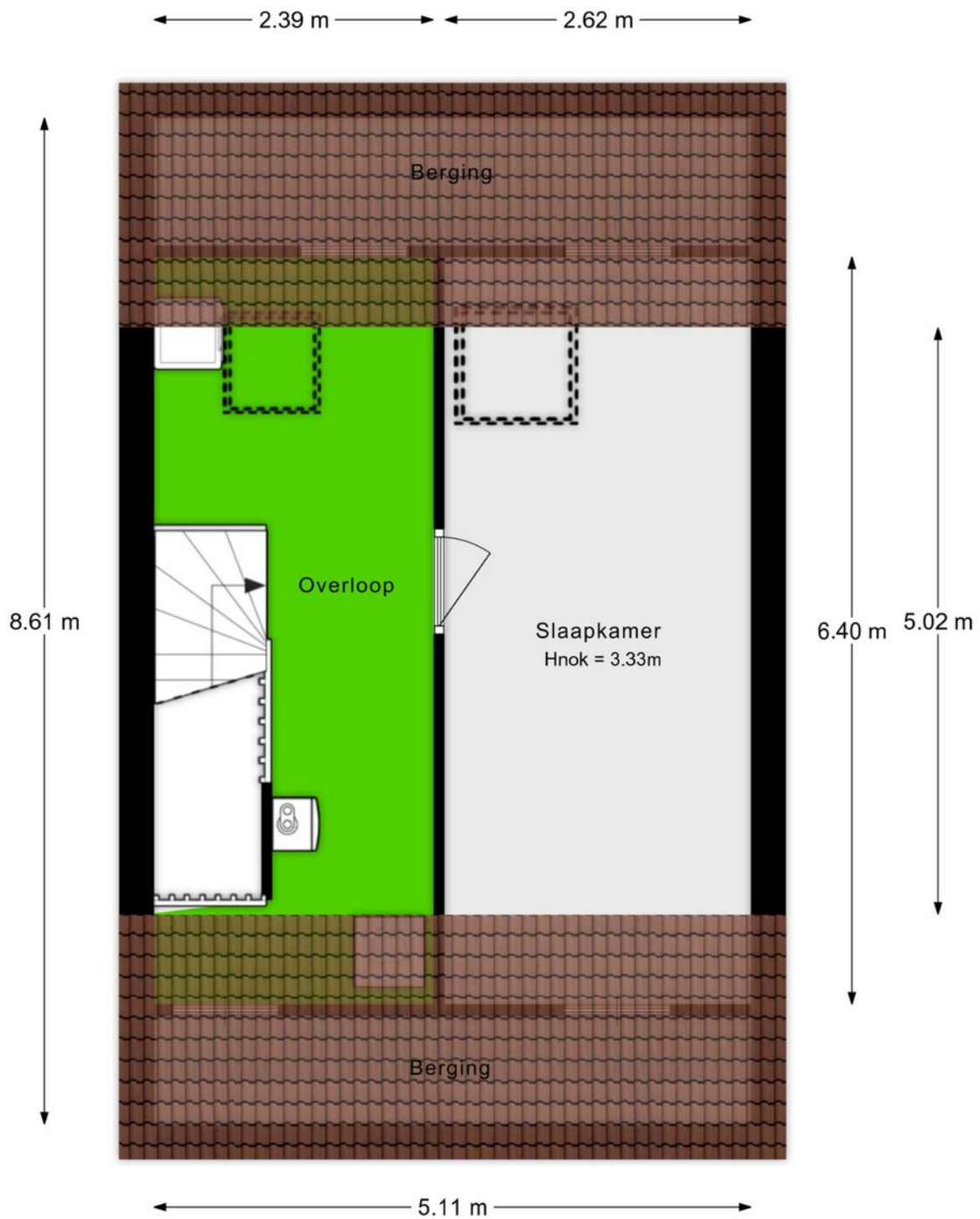
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

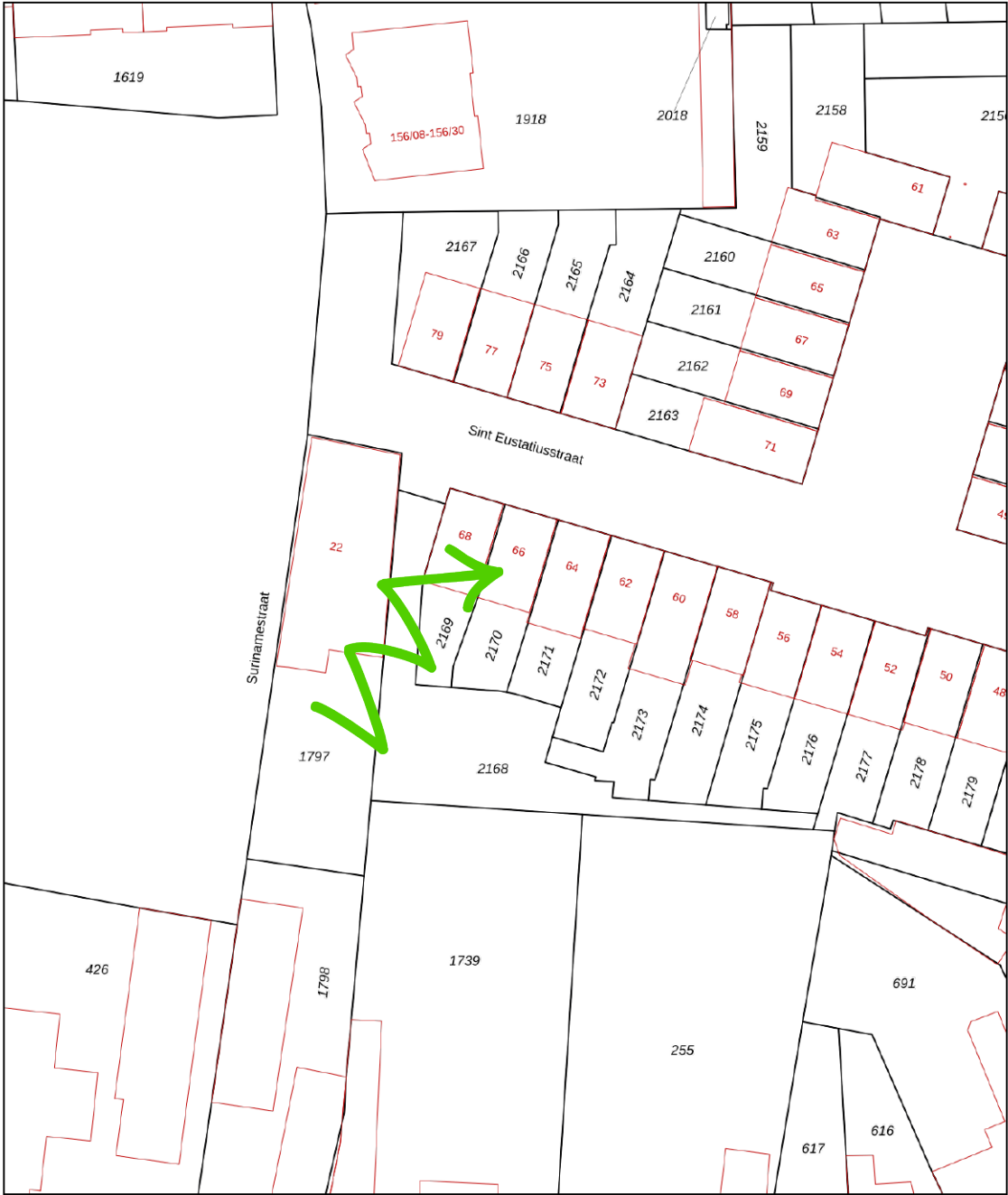


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



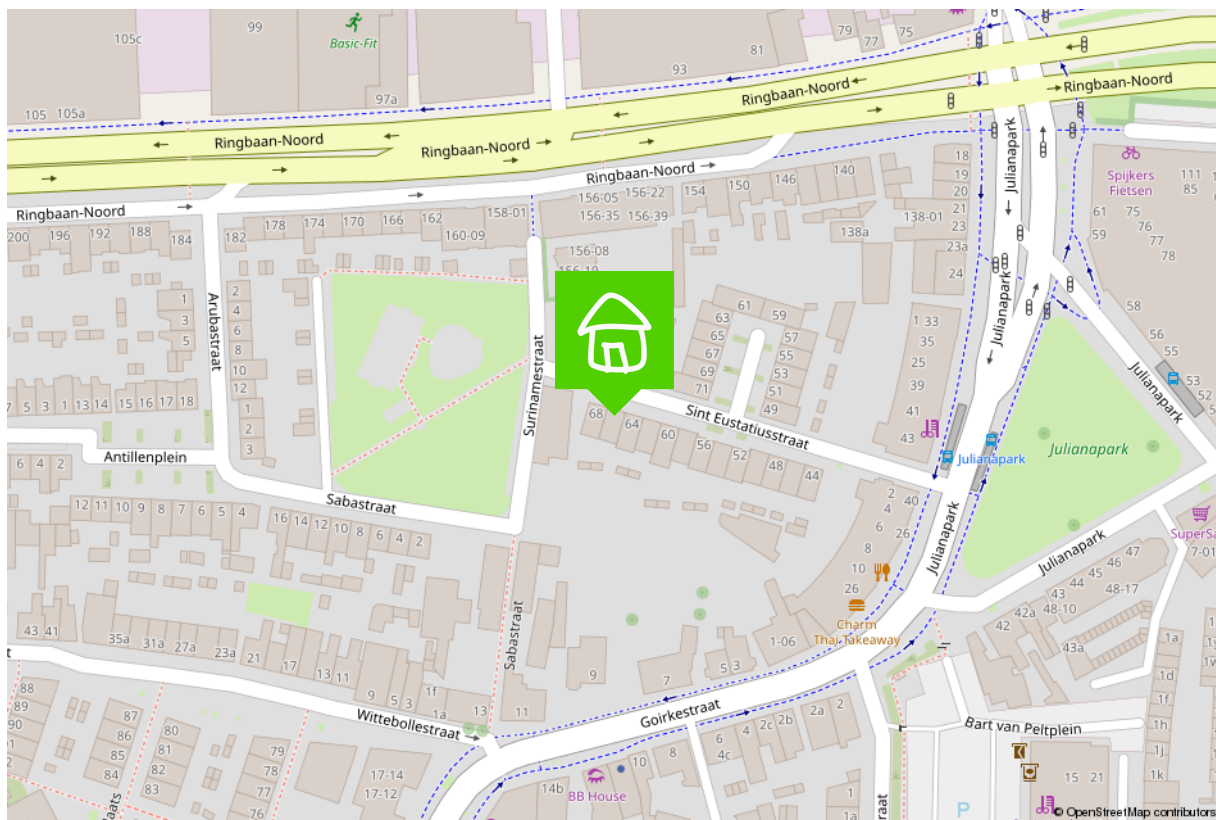
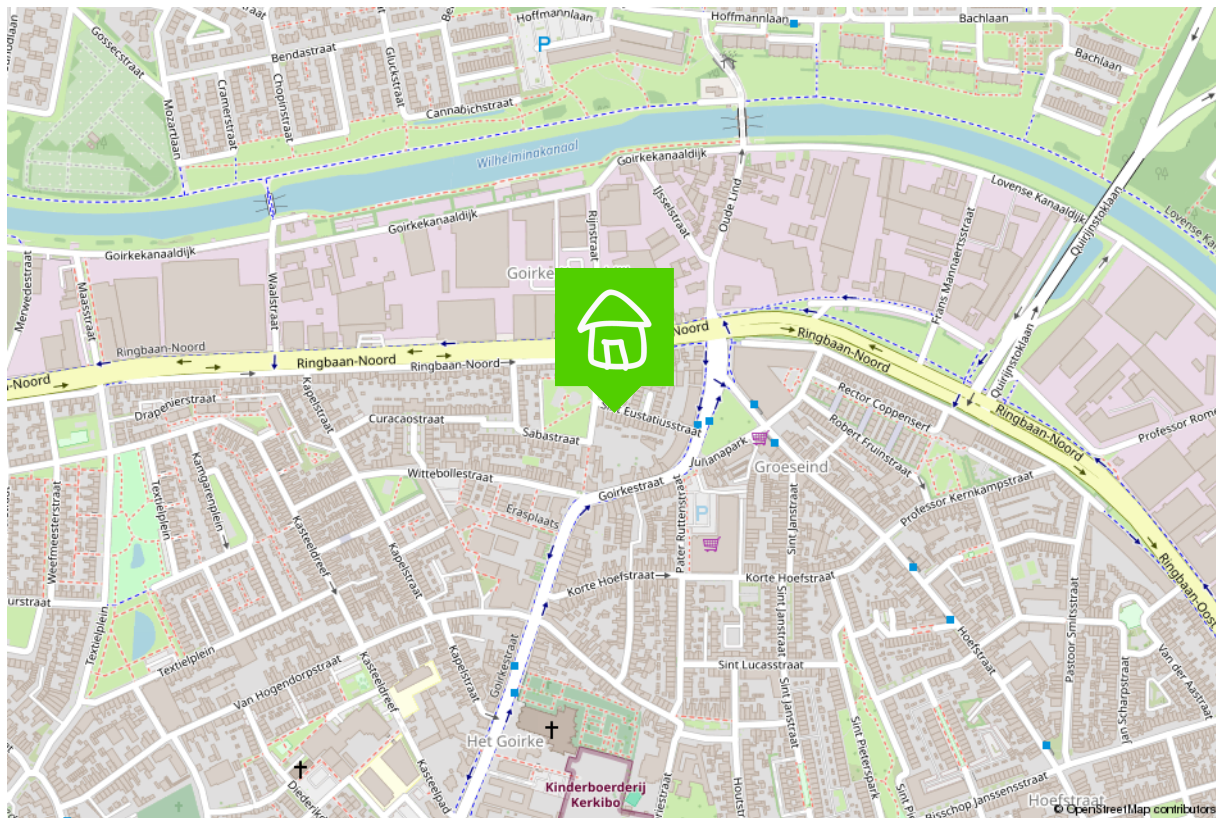
0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 2170</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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 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 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](http://bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

**BART** uw  
makelaar