

BART uw makelaar



Rosmolenplein 32 Tilburg

Vraagprijs € 550.000 K.K.

Ben je op zoek naar een karakteristieke, volledig gemoderniseerde woning met energielabel B? Dan is dit je kans!

Welkom bij Rosmolenplein 32

Soms stap je een woning binnen waar alles klopt: sfeer, ruimte, licht en afwerking. Rosmolenplein 32 in Tilburg is zo'n huis. Een karaktervolle en verrassend ruime woning waarin authentieke details en moderne luxe op harmonieuze wijze samenkomen. Achter de charmante gevel schuilt een volledig gemoderniseerd en verduurzaamd thuis (energielabel B), waar glas-in-loodramen, houten vloeren en stijlvolle afwerkingen zorgen voor een warme, uitnodigende sfeer. Met een luxe keuken en een moderne badkamer (Beide uit 2017) en een fantastische tuin is dit een plek waar je direct verliefd op wordt.

Locatie

De woning ligt aan het Rosmolenplein, een levendige en centraal gelegen straat in Tilburg. Dankzij deze ligging zijn winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar. Binnen enkele minuten sta je bovendien in het bruisende stadscentrum. Een dynamische plek om te wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden

- Karakteristieke, volledig gemoderniseerde woning met energielabel B
- Sfeervolle woonkamer met tuindeuren
- Luxe keuken met eetbar
- 5 ruime slaapkamers en moderne badkamer op verdieping
- Grote groene achtertuin met veel privacy en gunstige zonligging

Indeling

Begane grond

Je wordt verwelkomd in een royale hal die direct de sfeer van de woning zet. De prachtige terrazzo tegels, de karakteristieke houten lambrisering en de stijlvolle trapopgang vormen samen een indrukwekkend geheel. Vanuit deze hal heb je toegang tot de woonkamer.

De woonkamer ademt sfeer en karakter dankzij de houten vloer, paneeldeuren en de hoge plafonds met zichtbare houten balken. De radiatorombouwen zorgen voor brede vensterbanken en versterken de charmante uitstraling. Aan de achterzijde openen de tuindeuren naar de diepe, groene achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de keuken.

De keuken is gesitueerd in de aanbouw en vormt een heerlijke, lichte leefruimte op zich. Dankzij de opstelling met twee keukenblokken aan weerszijden ontstaat er een praktische én stijlvolle indeling, met in het midden een gezellig eetbarretje – dé plek voor een snelle koffie of een borrel terwijl er gekookt wordt.

De keuken (2017) is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur van KitchenAid, waaronder een koffiemachine, oven/magnetron, stoomoven, koelkast, vaatwasser en een royaal 6-pits fornuis met oven. Het composiet aanrechtblad maakt het geheel compleet en geeft de ruimte een luxe uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met vaste kastenwand en opstelling voor wasmachine en droger. Tevens zijn op de begane grond een moderne douche en een separaat toilet aanwezig.

Eerste verdieping

Deze verdieping is opvallend ruim dankzij de overbouwde poort, waardoor de kamers groter zijn dan gebruikelijk. Via de overloop bereik je drie slaapkamers, allen voorzien van fraaie houten vloeren. De ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een charmante erker, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische nis met verschillende mogelijkheden.

De badkamer is in 2017 volledig vernieuwd en straalt luxe en comfort uit, met een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een toilet, een stijlvol wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping: ook hier profiteer je van de extra ruimte door de overbouwde poort. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van dakramen en een prettige lichtinval. Ideaal als extra slaapkamers, werkruimte of hobbykamer.

Tuin

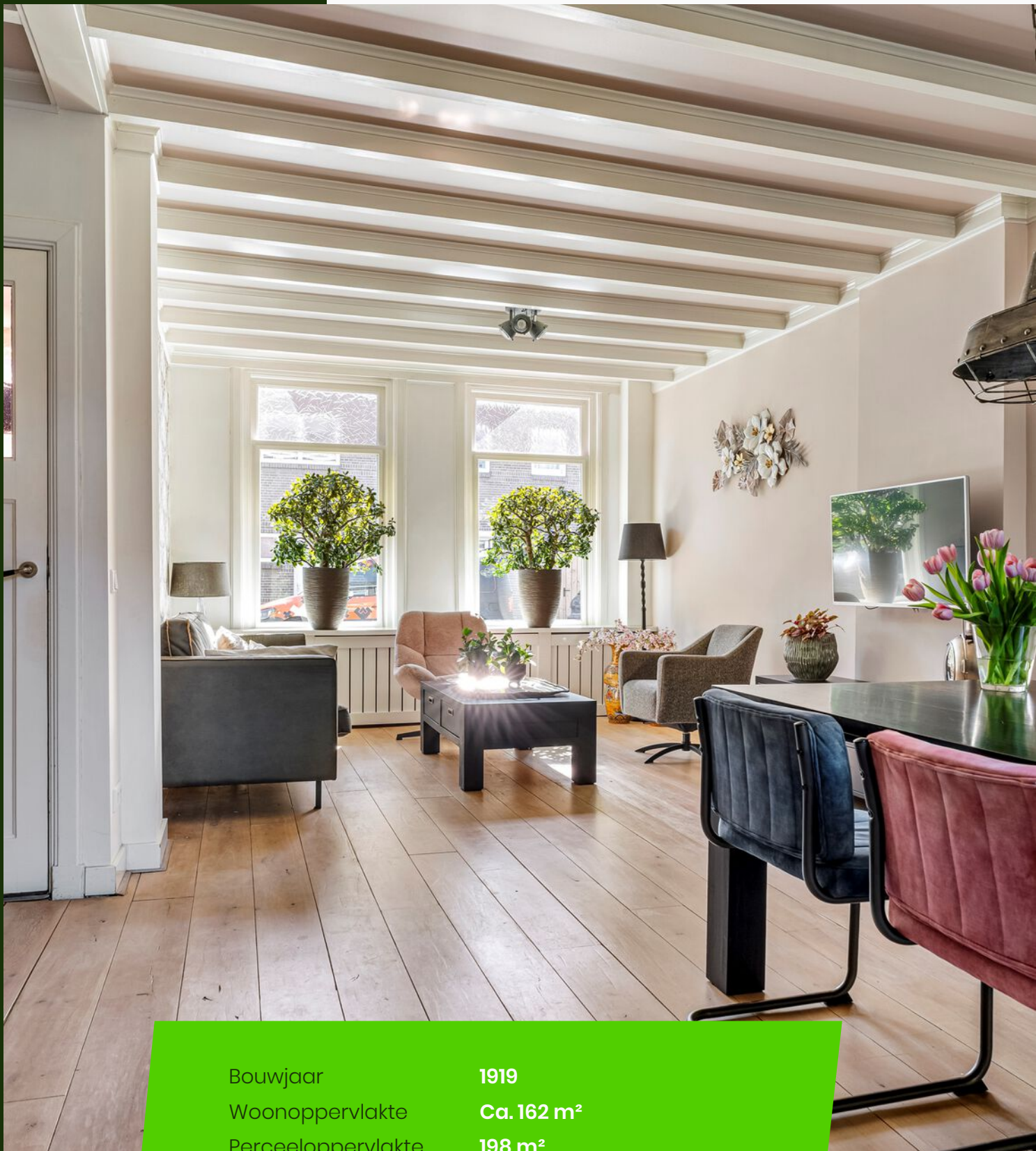
De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning. Wat een ruimte, wat een groen en vooral: wat een privacy! Hier ervaar je een oase van rust, volledig afgeschermd van de omgeving. Dankzij de gunstige zonligging kun je de hele dag door genieten van de zon. De tuin is fraai aangelegd en beschikt over een berging en een sfeervolle overkapping, waardoor het hier het hele jaar door heerlijk vertoeven is.

Heerlijke woning met een zeldzame combinatie van karakter, ruimte en moderne luxe. Een sfeervol en stijlvol thuis met oog voor detail, volledig gemoderniseerd en verduurzaamd, én met een fantastische zonnige tuin als kers op de taart. Rosmolenplein 32 biedt alles wat je zoekt – en meer. Laat je verrassen en ervaar zelf deze unieke woning in Tilburg.



Energielabel **B**





Bouwjaar	1919
Woonoppervlakte	Ca. 162 m ²
Perceeloppervlakte	198 m ²
Tuin oppervlakte	Ca.....m ²
Inhoud	Ca. 577 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5





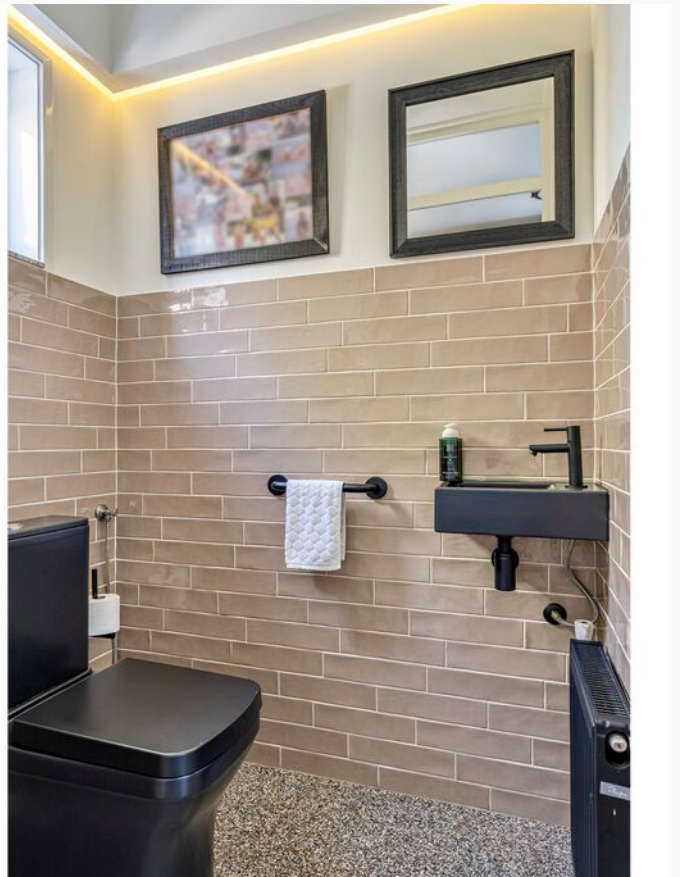






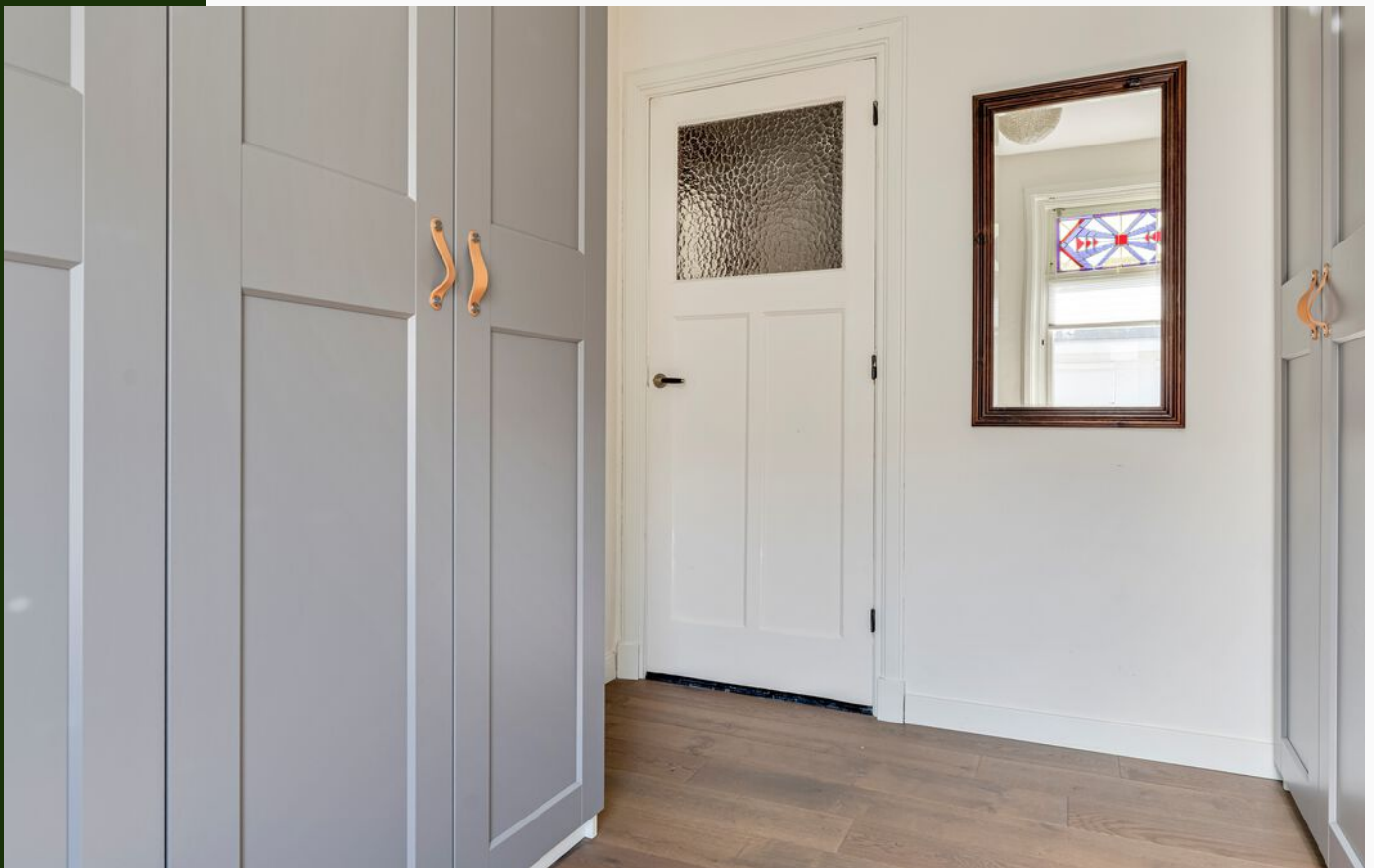








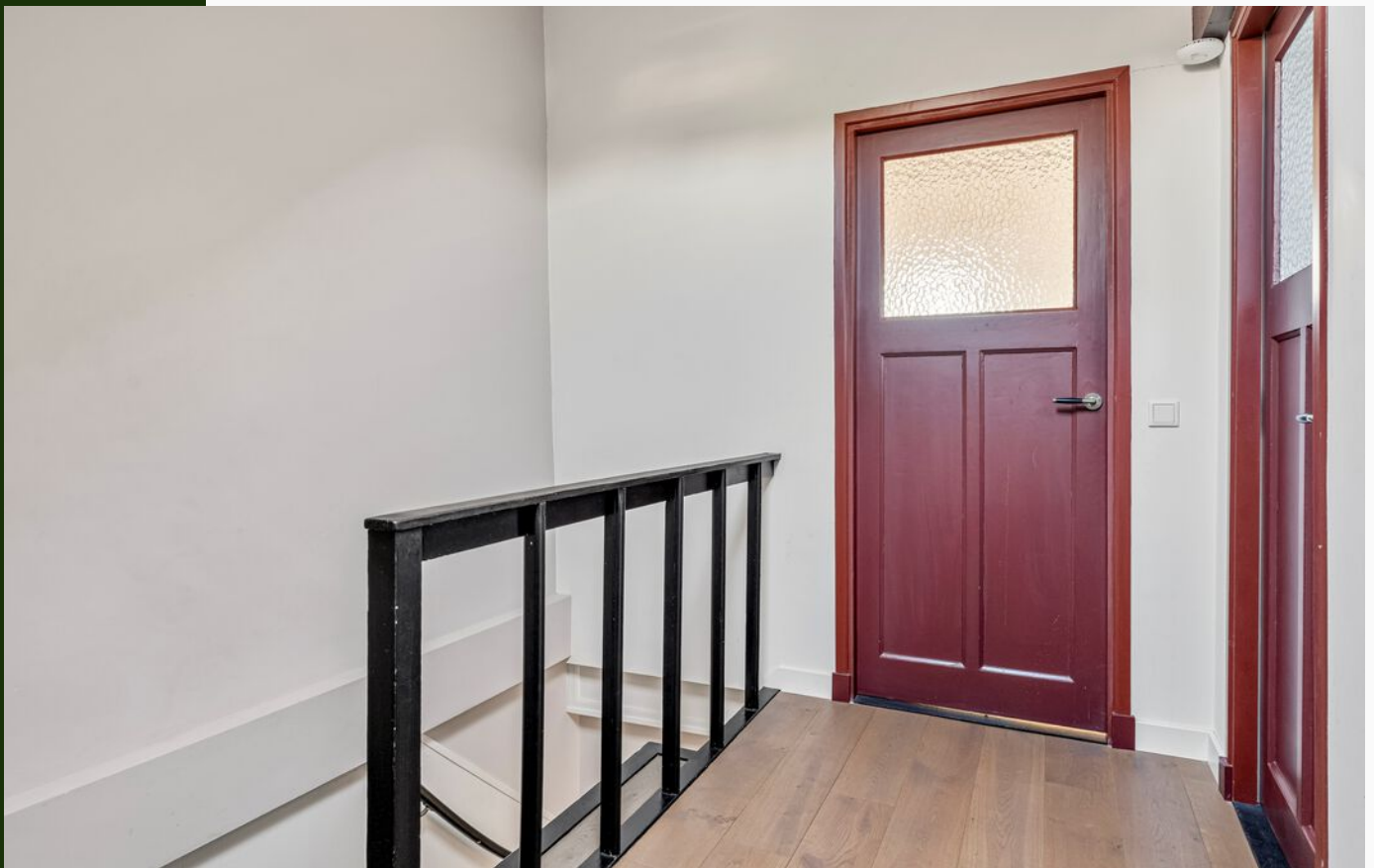


























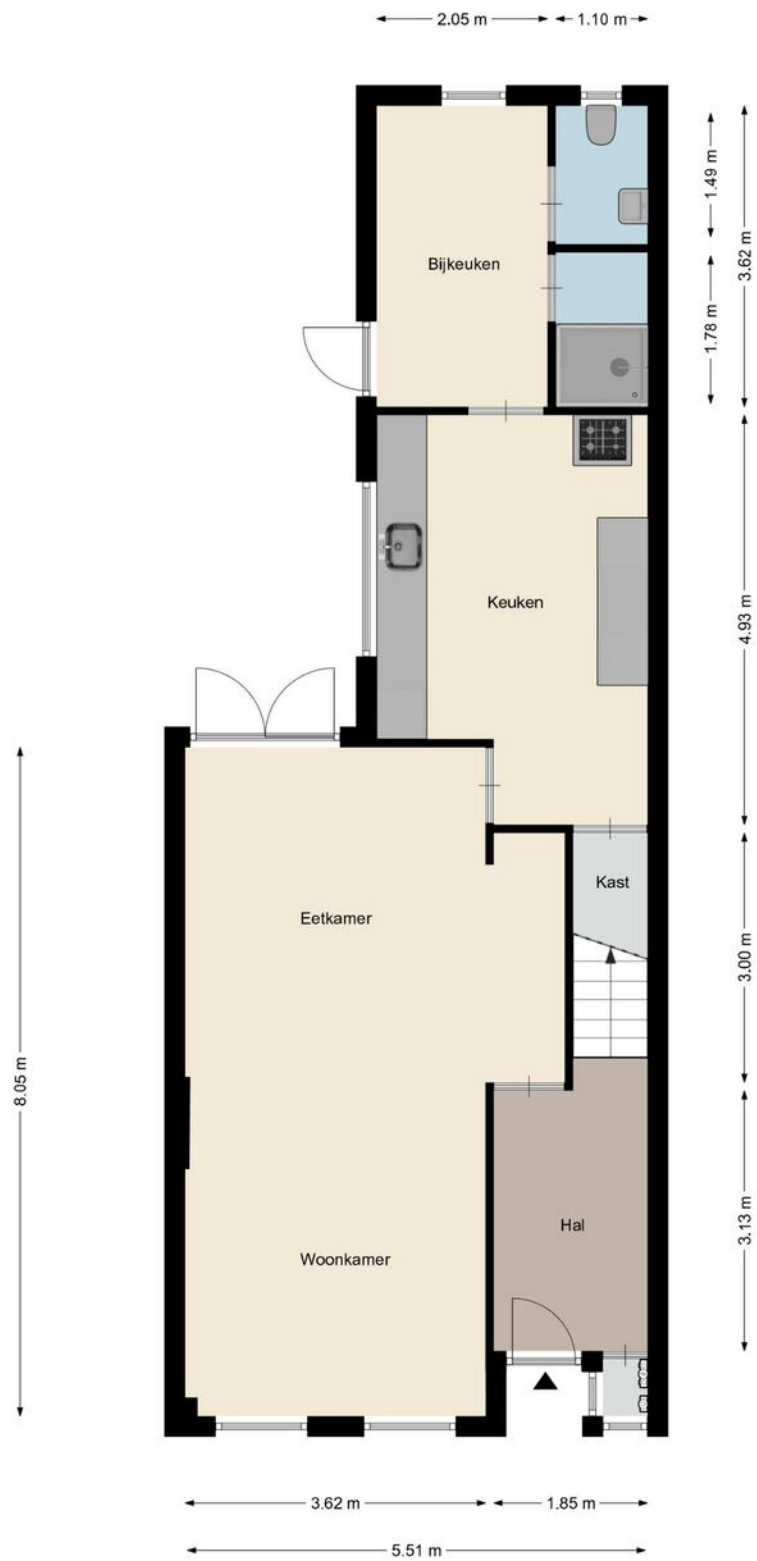


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



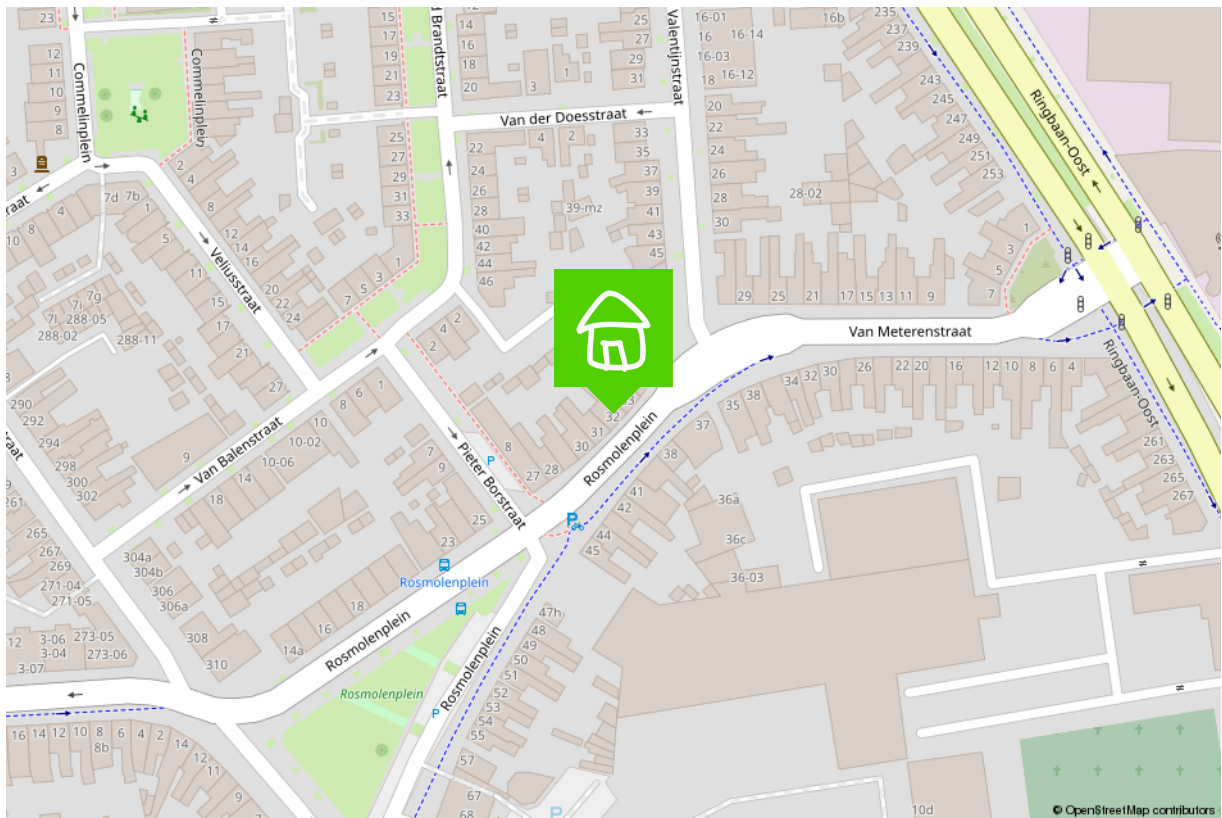
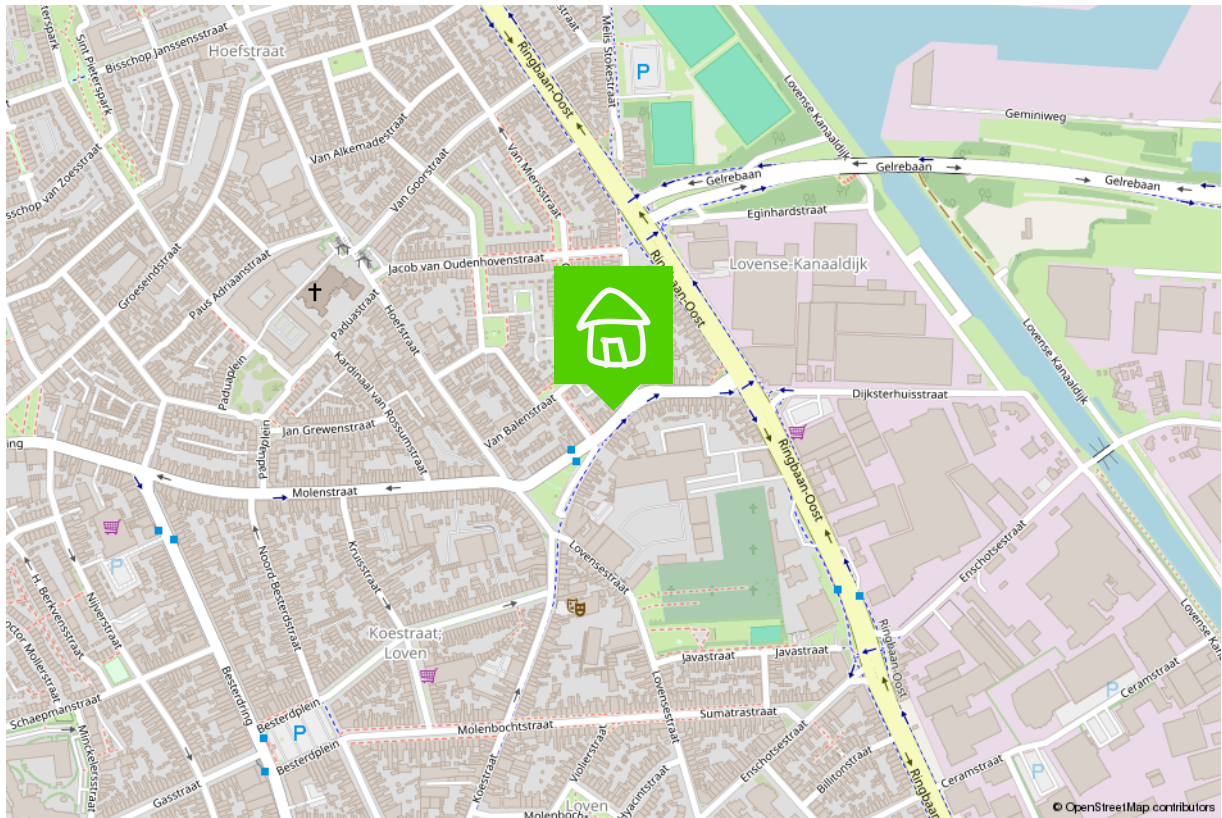
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

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

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 avonduren 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 • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw
makelaar