BART uw makelaar

Pastoor Smitsstraat 40, Tilburg

Vraagprijs € 315.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een leuke, uitgebouwde en sfeervolle woning in gezellige woonwijk "Groeseind"? Dan is dit je kans!

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Welkom bij Pastoor Smitsstraat 40

Stadsliefhebber, mogen wij even je aandacht? Wij kunnen je namelijk wel eens heel blij gaan maken met deze knusse en karakteristieke woning aan de Pastoor Smitsstraat in Tilburg. Op korte afstand van het levendige centrum kan je hier gaan vertoeven als een echte levensgenieter. Ben je klaar om het huis in jouw ideale thuisbasis om te dopen? Let's go!

Omgeving

Deze leuke woning ligt op een ideale en centrale locatie, in een rustige straat in de wijk Groeseind, nabij het Sint Pieterspark. Voor de dagelijkse boodschappen loop je in een paar minuten naar het Bart van Peltplein, waar een grote Jumbo zit. Het populaire Textielmuseum ligt op korte afstand, evenals museum de Pont.

Je bent in 5 minuten fietsen in het bruisende stadscentrum van Tilburg, wat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden, sportvoorzieningen, musea en nog veel meer. Bovendien is er in de nabije Spoorzone, met haar gezellige eettentjes, hippe cafés en leuke activiteiten, ook van alles te beleven. Je zit dus niet middenin drukte, maar wel heerlijk centraal. Van vervelen zal in deze buurt dan ook niet snel sprake zijn.

Hoewel je in Tilburg weinig zal missen, zit je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je binnen 5 minuten op het Centraal Station.

Indeling

Begane grond

Wanneer je voor de woning staat, dan zal het knusse exterieur je niet ontgaan. Laten we snel gaan bekijken wat er achter de voordeur schuilt.

Je komt de woning binnen in de nette (lange) entree, waar je achtereenvolgens de meterkast (2025), de trap naar boven en de verdiepte trapkast zal ontdekken. De deur aan je linkerhand brengt je naar de woonkamer.

En die woonkamer tovert zeker een lach op je gezicht. De sfeervolle houten vloer matcht goed met de karakteristieke details (zoals het glas in loodpaneel en de haard), het speelse plafond met inbouwspots, de prettige hoeveelheid lichtinval die door de raampartijen aan weerszijden binnenvalt en de goed onderhouden staat van het geheel. Door de ruimte kan je er zowel een leuk zitgedeelte aan de voorzijde, als een gaaf eetgedeelte nabij de toog naar de keuken creëren. Dat is dan ook precies wat de huidige bewoners hebben gedaan.

Over die keuken gesproken. Deze is behoorlijk ruim, waardoor je hier nog eenvoudig een bartafel kan plaatsen, en beschikt over diverse soorten inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.

De keuken biedt daarnaast toegang tot de tuin, de wasruimte en de badkamer. Laatsgenoemde is uitgerust met een ligbad met douche, een wastafel en een toilet.

Eerste verdieping

Je loopt via de trap in de hal naar de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot de twee slaapkamers en een gangkast met de cv-ketel.

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte van de woning aan de voorzijde en is voorzien van veel daglichttoetreding door de vele ramen, keurige afwerkingen en meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste meubels. De rustige kleurencombinatie, samen met de mooie vloer, maken dit een fijne master bedroom. De kamer aan de achterzijde is tevens netjes afgewerkt en is goed te gebruiken als tweede slaapkamer. Je kan deze ruimte naar wens uiteraard ook inzetten voor andere doeleinden. Een thuiswerkplek? Check. Of kan jij wel een kamer gebruiken voor al je kleding en schoenen?

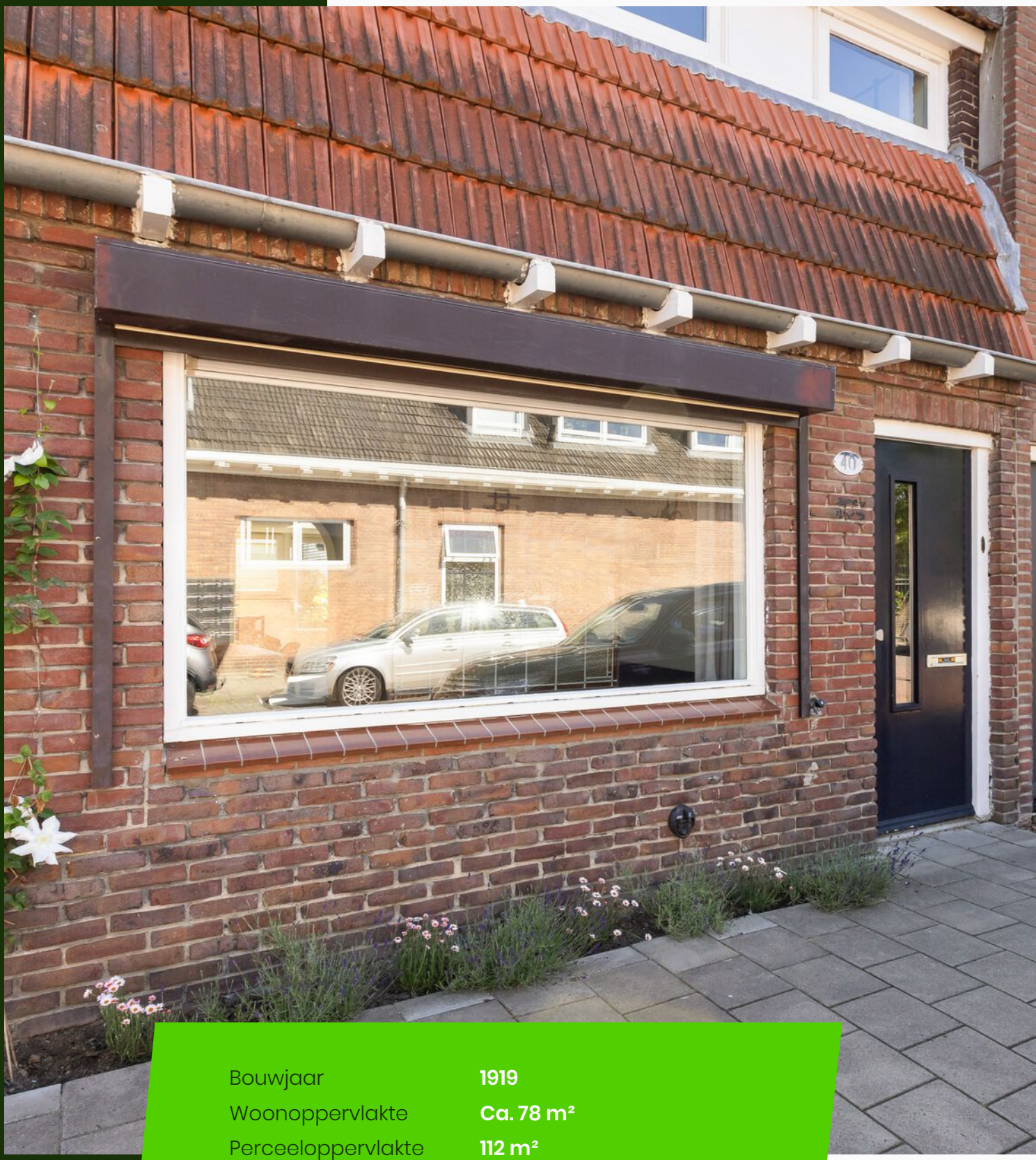
Tuin

Via de tuindeur in de keuken kom je terecht in de onderhoudsvriendelijke en aangenaam ruime tuin van de woning. En dat wil je. De tuin heeft naast een leuk terras in de zon, die perfect geschikt is voor het spenderen van lange zomeravonden, een handige berging met achterom voor je spullen. Genieten maar!

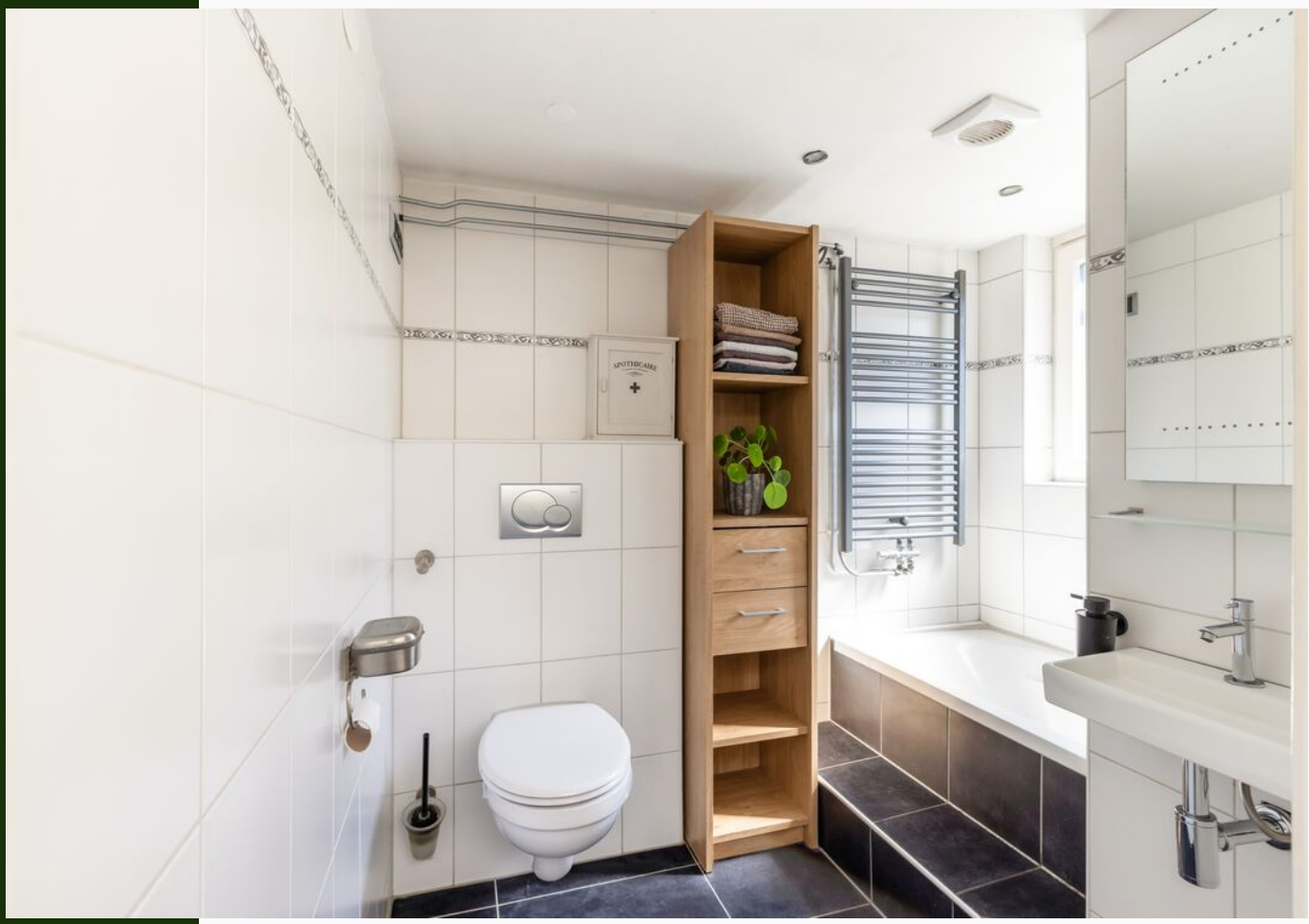
Bijzonderheden:

- Leuke en sfeervolle stadswoning;
- In de rustige, gezellige wijk Groeseind in Tilburg;
- Vol karakter;
- Knusse living met mooie houten vloer;
- Twee goed onderhouden en lichte slaapkamers;
- Ruime keuken vol mogelijkheden;
- Knusse, zonnige tuin met berging;
- Aansluiting op zolder ter voorbereiding voor PV-panelen en een airco;
- Op korte fietsafstand van het stadscentrum.
- Alle dagelijkse voorzieningen om de hoek.
- Dichtbij uitvalswegen.

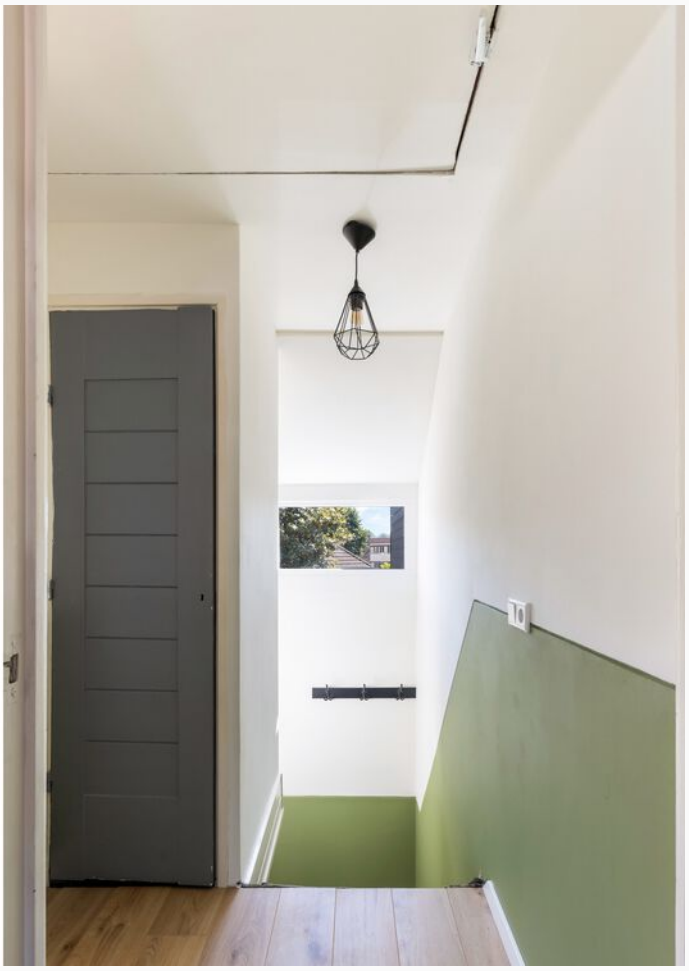
Energielabel **B**



Bouwjaar	**1919**
Woonoppervlakte	**Ca. 78 m²**
Perceeloppervlakte	**112 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 30 m²**
Inhoud	**Ca. 277 m²**
Aantal kamers	**3**
Aantal slaapkamers	**2**


APOTHICAIRE

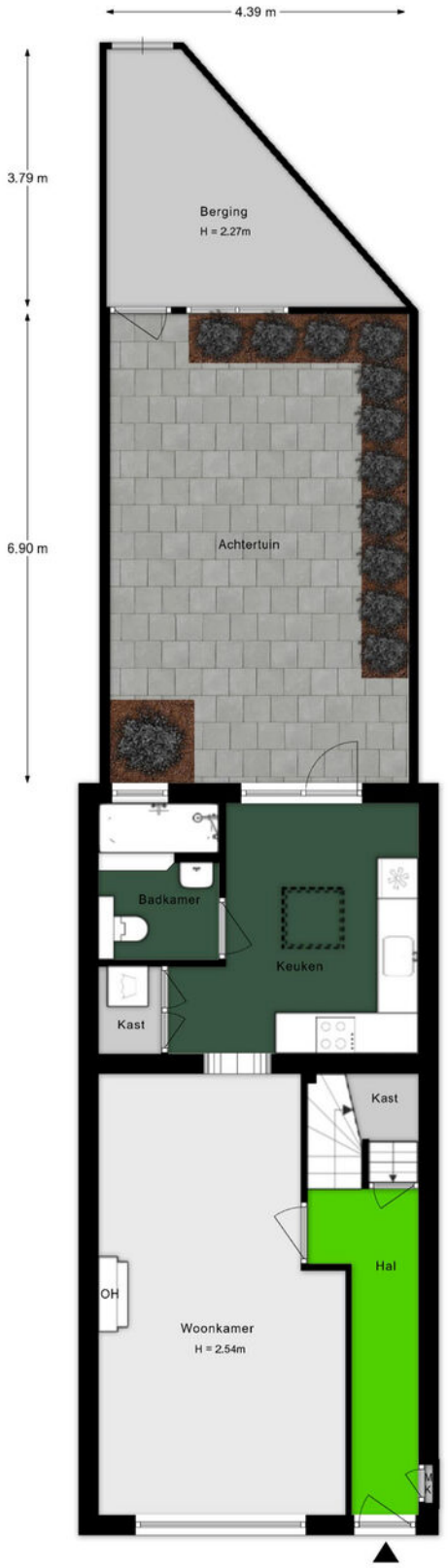
APOTHICAIRE



Stratego
SEQUENCE

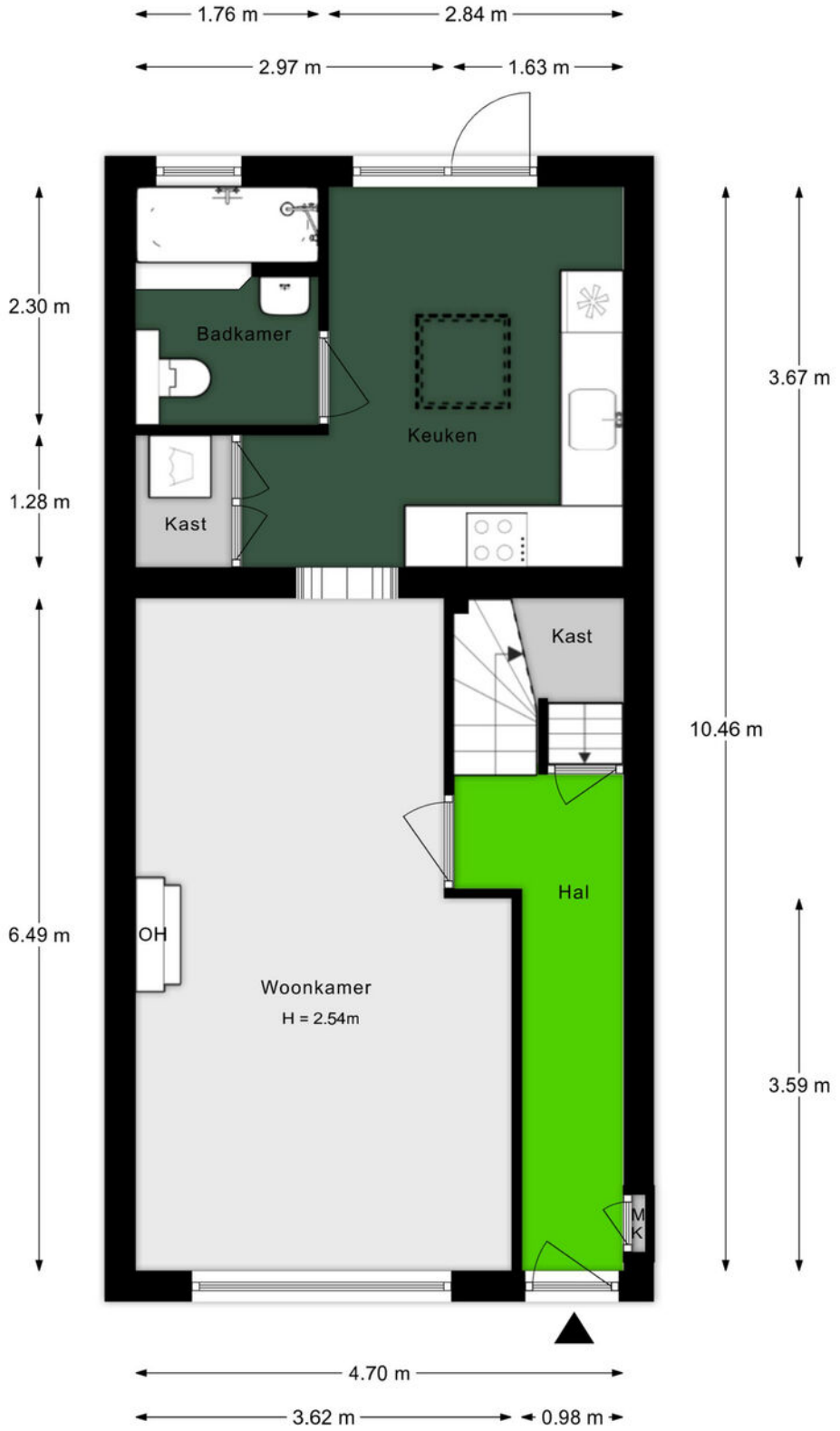
CODENAMES
EQUENCE
30 SECONDS

Plattegrond



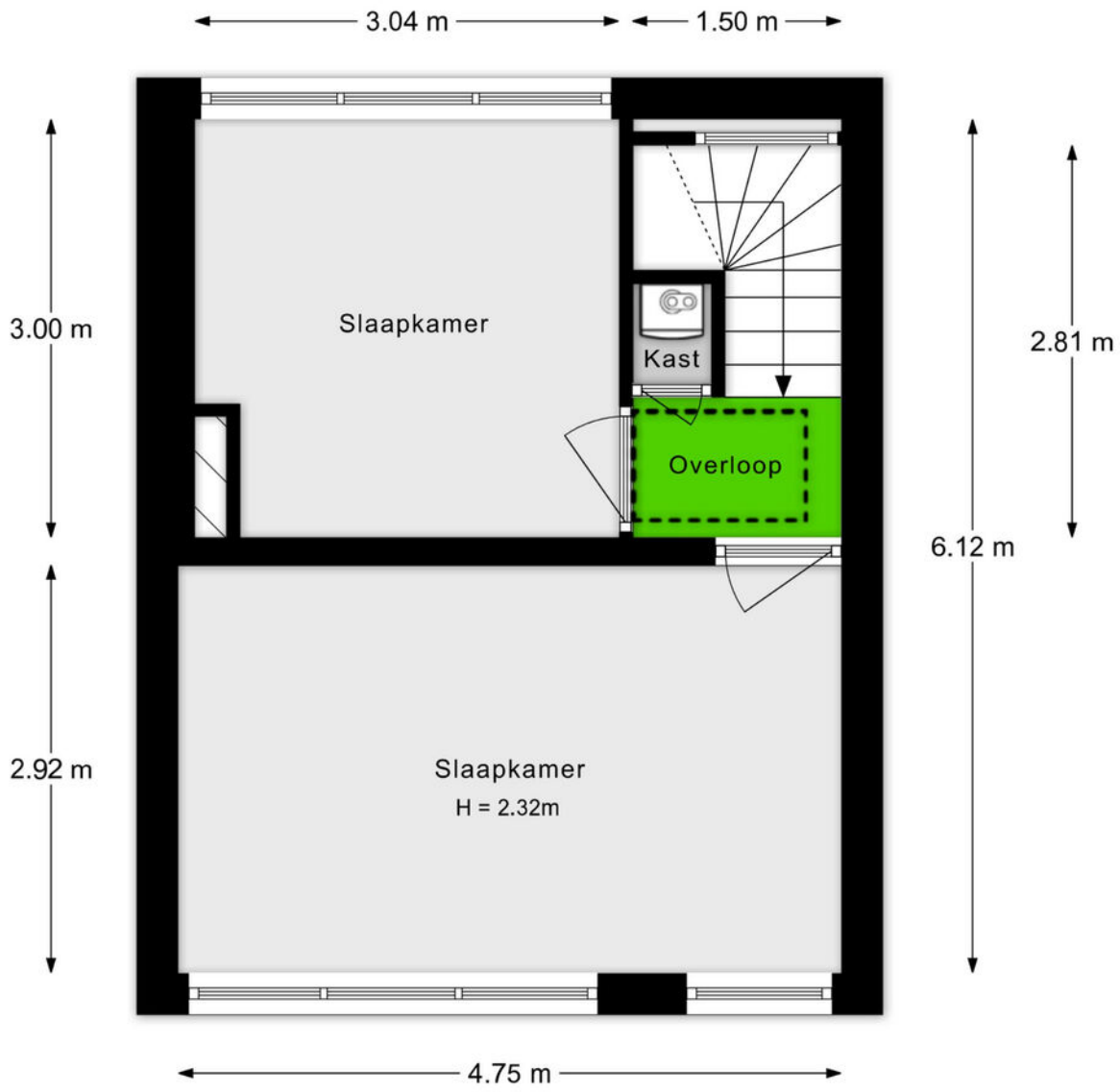
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



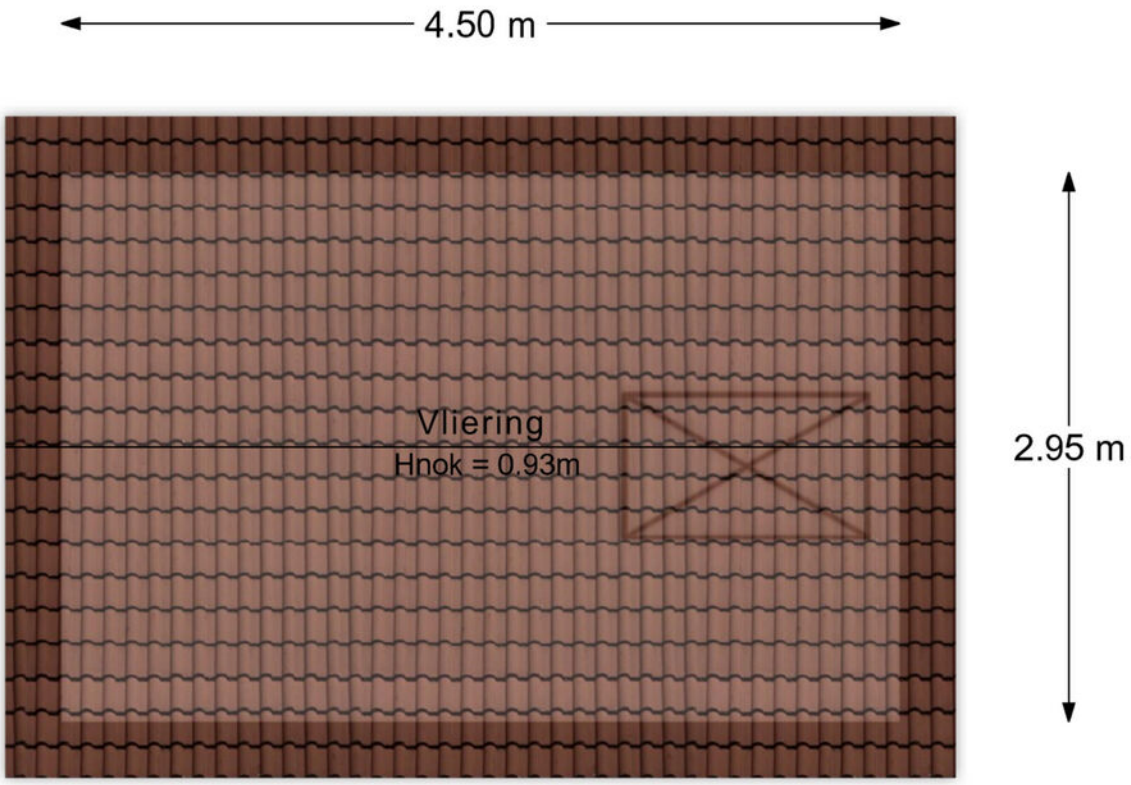
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

18-3-2026

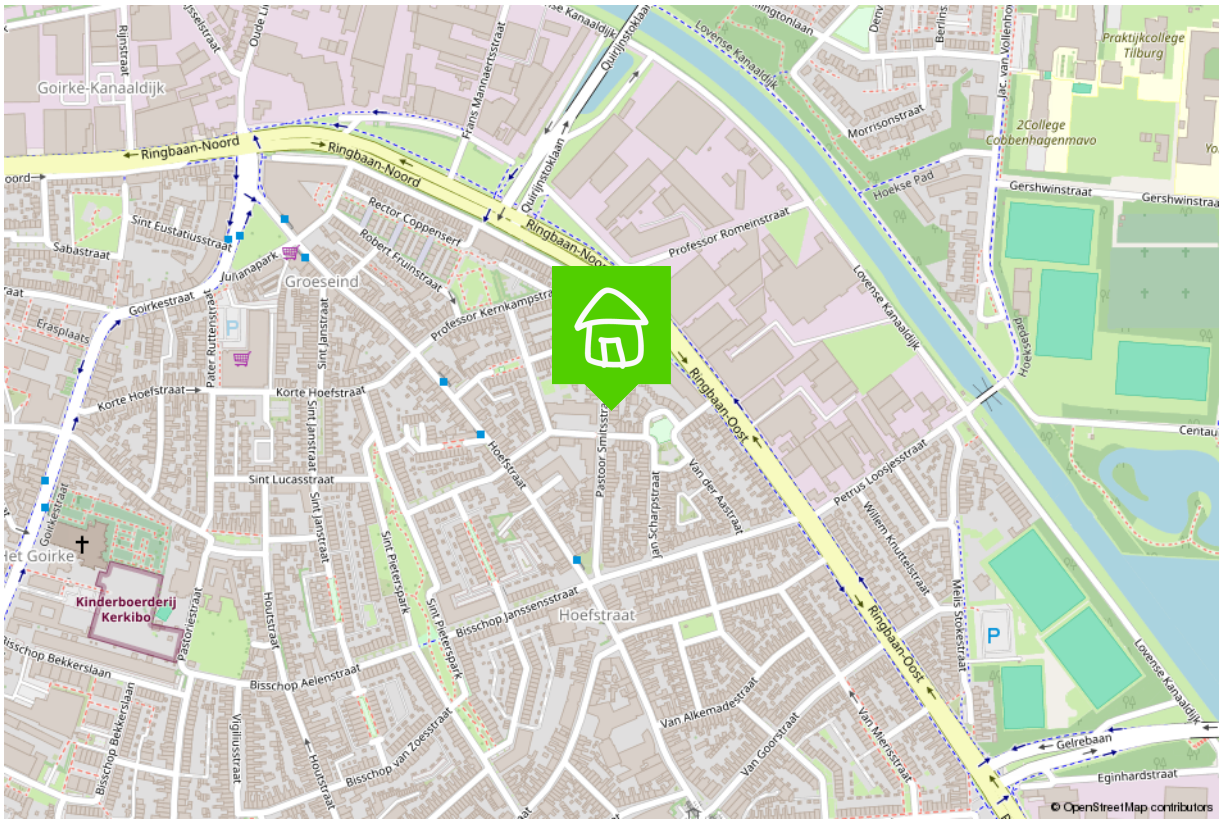
Kadastrale kaart van Pastoor Smitsstraat 40, 5014RJ Tilburg

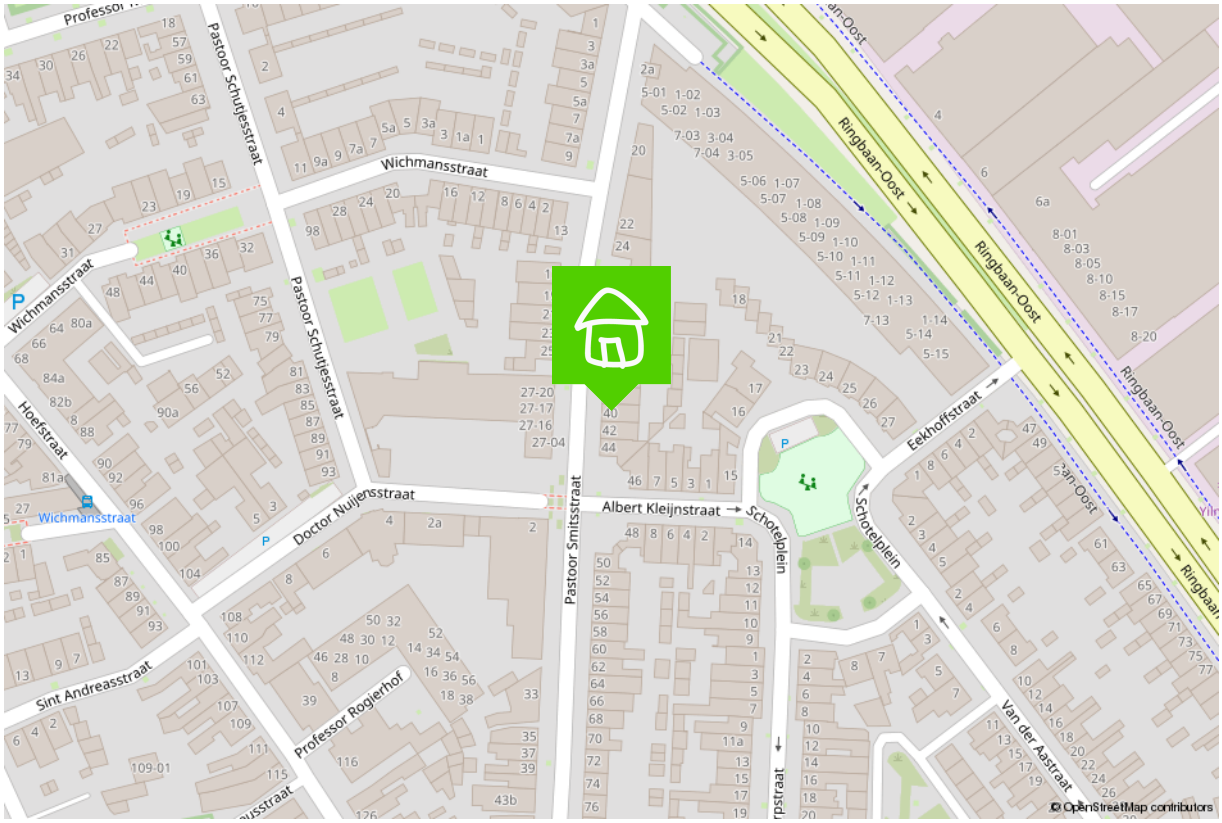
Referentie: W5014RJ40_1

13191	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Tilburg
40	Huisnummer	Gemeentecode:	TBG01
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	N
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	13191
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	112
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 18-3-2026 13:56.**

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 belangrijkst. 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 onder-handelingen 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 bieders 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**

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar