

BART **uw makelaar**



Cornelis De Vriendtstraat 46, Tilburg

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een aangenaam lichte en goed onderhouden woning met diepe tuin en grote garage? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Cornelis De Vriendtstraat 46**

Deze fijne woning aan de Cornelis de Vriendtstraat in Tilburg heeft alles in huis om jouw nieuwe thuis te worden! Met een gewilde ligging, vier slaapkamers, een ruime garage en een verzorgde staat van onderhoud is de woning klaar voor de volgende bewoners.

Omgeving

Als je het hebt over de ultieme locatie, dan heb je het over deze plek. De Cornelis de Vriendtstraat ligt namelijk tussen het spoor, de Ringbaan-West, het Wilhelminapark en de Gasthuisring, rustig maar op loopafstand van de binnenstad, in de wijk "Bouwmeester". Het is een mooie, naoorlogse wijk, waar de tijd niet stil heeft gestaan maar het karakteristieke gevoel nog altijd heerst.

Je doet de boodschappen aan de Jan Heijnsstraat, waar zowel de grootste supermarkt van Tilburg (de Albert Heijn XL) gevestigd is. De kids kunnen zich daarnaast heerlijk uitleven op de diverse speeltoestellen om de hoek en in de wijk.

Je loopt in no time naar Tilburg Centraal, waar openbaar vervoersmogelijkheden naar alle windhoeken paraat staan. Het kernwinkelgebied, het dwaalgebied en de Spoorzone bevinden zich ook allemaal op korte afstand en hebben zich ontpopt als eigenzinnige plekken met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants, terrassen en uitgaansgelegenheden. Heb je een keer zin in rust in plaats van reuring? Geen probleem, je staat namelijk in no time in het nabijgelegen Spoorpark, waar je even heerlijk kunt uitwaaien onder het genot van een kopje koffie of een lekkere maaltijd. Deze wijk wordt niet voor niets gezien als één van de meest geliefde wijken die Tilburg rijk is.

Indeling

Begane grond

Je stapt binnen in de keurige hal, waar zowel de vernieuwde meterkast als de toiletruimte (2025) met hangend closet en fonteintje te vinden zijn. De derde en laatste deur brengt je naar de woonkamer. Deze is met haar eikenhouten visgraat vloer (in 2026 gerenoveerd) met zwarte bies, aangename hoeveelheid licht, fijne hoeveelheid ruimte en handige voorzieningen (zoals een extra bergkast onder de trap) absoluut een goede start van deze tour. Doordat de keuken in het verlengde van de living te vinden is kan je eenvoudig een gescheiden zitgedeelte aan de voorzijde en eetgedeelte nabij de

keuken creëren. Zo kan je tijdens het kokkerellen gewoon blijven kletsen met het gezelschap.

Aan de achterzijde van de woonkamer kan je via de tuindeur, die samen met de grote lichtpartij een direct contact met buiten verzorgen, de tuin betreden. Daarnaast vind je hier de eerdergenoemde keuken, die voorzien is van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelvriescombinatie. Valt de keuken niet helemaal binnen jouw smaak? Geen probleem. Je beschikt hier over alle ruimte en mogelijkheden om een dream kitchen te creëren.

Eerste verdieping

Achter een deur midden in de woonkamer schuilt een trap die je naar de eerste verdieping brengt. Hier biedt de overloop toegang tot maar liefst drie prima slaapkamers.

De twee grootste slaapkamers zijn aan de rechterzijde van de verdieping te vinden en liggen samen over de volledige lengte van de woning. De kamers zijn qua ruimte beiden uitermate geschikt om een master bedroom te vormen, dus je kan hier helemaal jouw twist aan geven. De voorste slaapkamer beschikt tevens over een airco. Aan de linker achterzijde vind je de derde, kleinere slaapkamer, die je uiteraard ook kan laten dienen als ruimte met andere doeleinden. Wil je fijn thuis kunnen werken? Dat kan! Droomde je altijd al van een inloopkast? Geen probleem! Home gym? Waarom niet!

De moderne badkamer (2025) met vloerverwarming is aan de linker voorzijde van de verdieping gelegen en beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafelmeubel, toilet en twee verwarmde spiegels.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de overloop van de tweede verdieping die in 2025 compleet is gerenoveerd (inclusief extra isolatie naast dat er dakkappen zijn geplaatst). Hier vind je de opstelling van de HR Cv-ketel, een aansluitpunt ten behoeve van de wasmachine en toegang tot de vierde slaapkamer. Hier heeft de huidige eigenaresse twee dakkappen laten plaatsen (2022 en 2024) en verwarming en geaarde stopcontacten aangelegd. Wat een heerlijke ruimte!

Tuin

Net wanneer je denkt dat je alles hebt gezien, kom je via de buitendeur in de keuken in de tuin van de woning. De heerlijk diepe buitenruimte is deels van gras en deels van tegels voorzien en beschikt over veel groen en achterin over een superhandige, ruim opgezette garage (ca. 28 m²). Kortom: een woning bakken vol mogelijkheden! De tuin is op het oosten gelegen maar vanwege de diepte is er op zonnige dagen altijd wel ergens de zon te vinden.

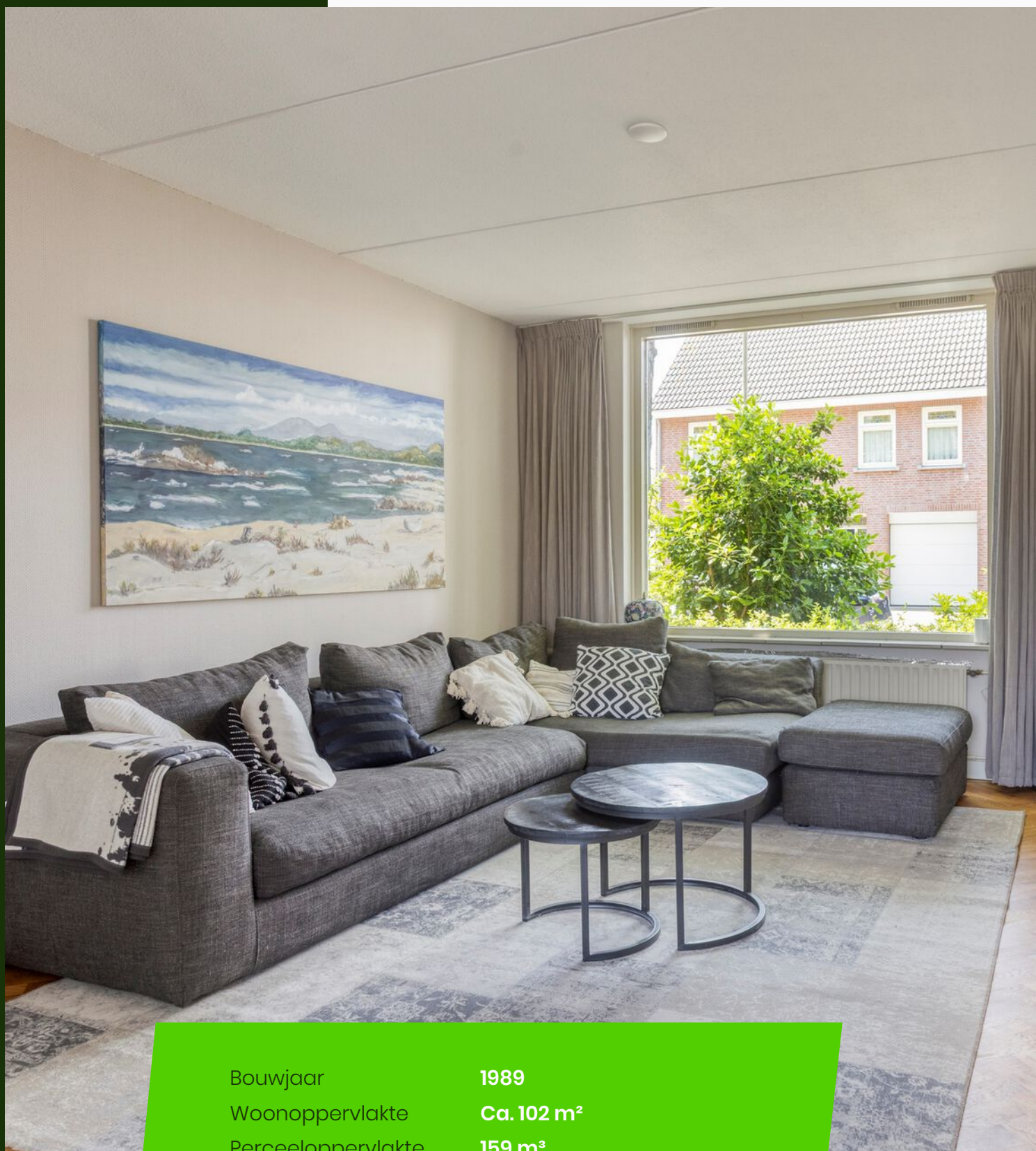
Bijzonderheden

- Aangenaam lichte en goed onderhouden woning;
- Grote garage!
- Op een zeer gewilde locatie in Tilburg gelegen;
- Gave eikenhouten visgraat vloer;
- Nieuwe moderne badkamer en toilet;
- Vier prima slaapkamers;
- Een diepe tuin met veel privacy;
- Op korte afstand van het Centraal Station en het stadscentrum;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **B**



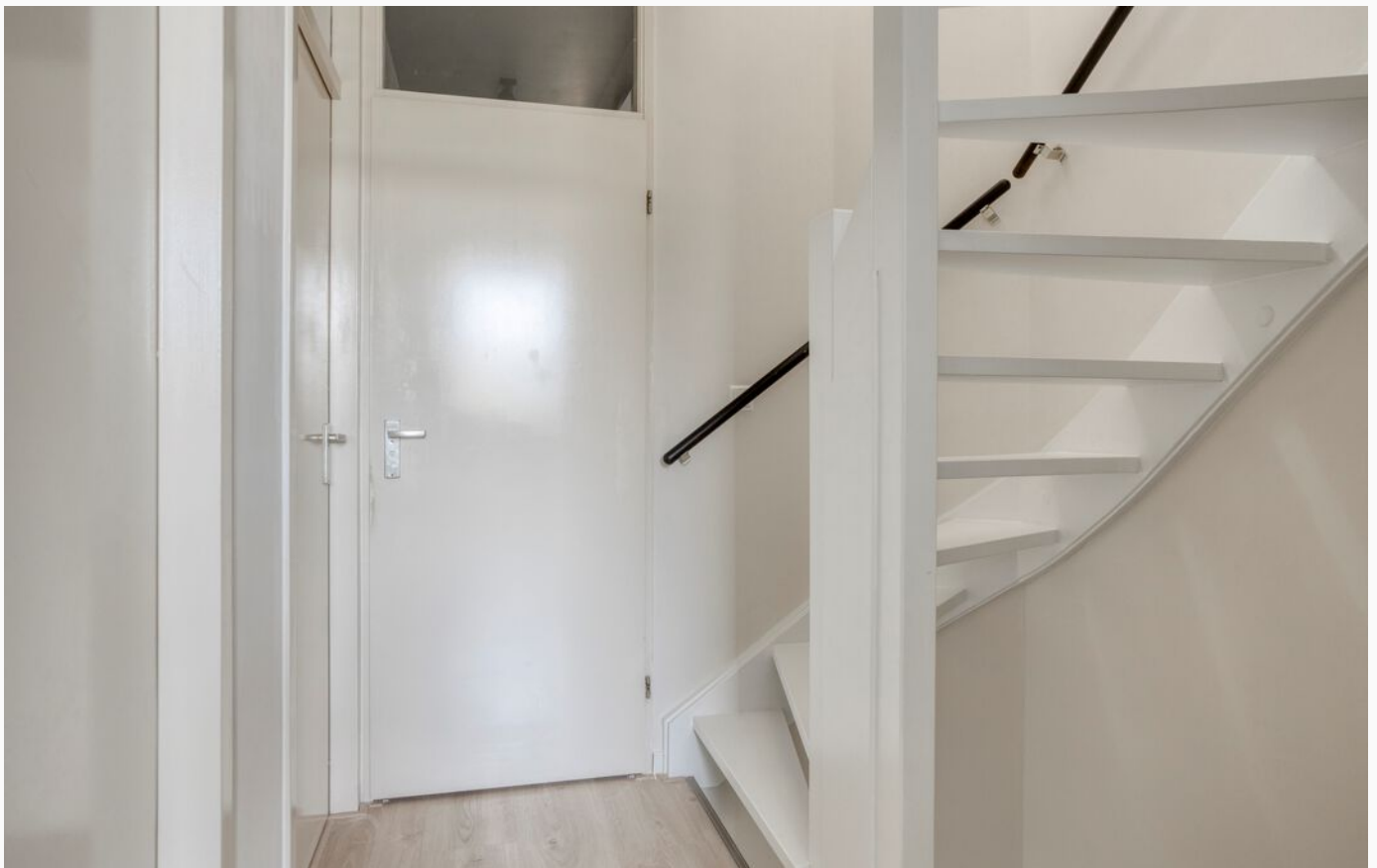
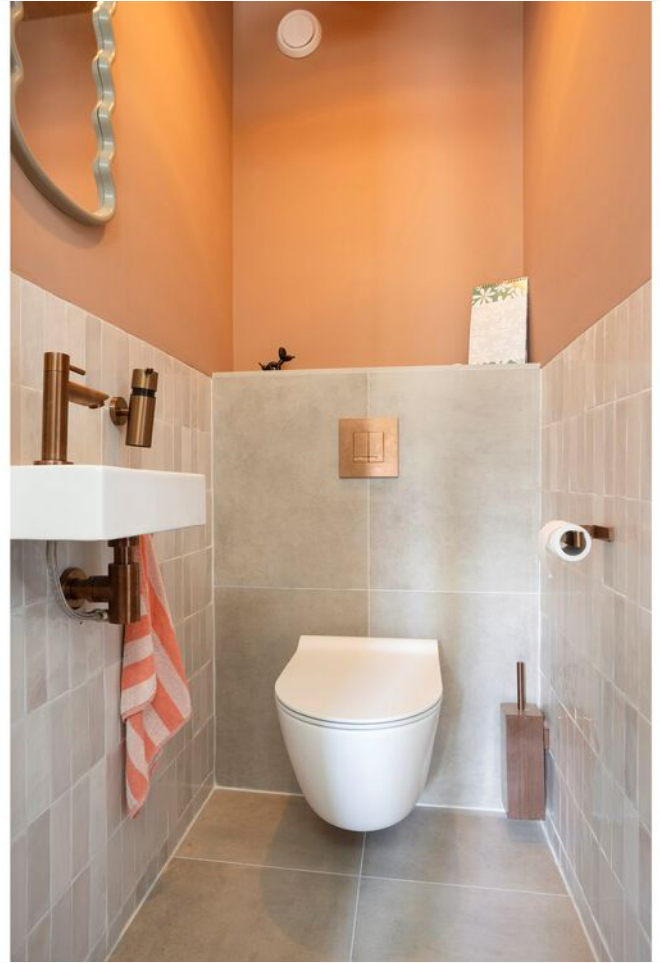


Bouwjaar	1989
Woonoppervlakte	Ca. 102 m ²
Perceeloppervlakte	159 m ³
Tuin oppervlakte	Ca. 62 m ²
Inhoud	Ca. 361 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

























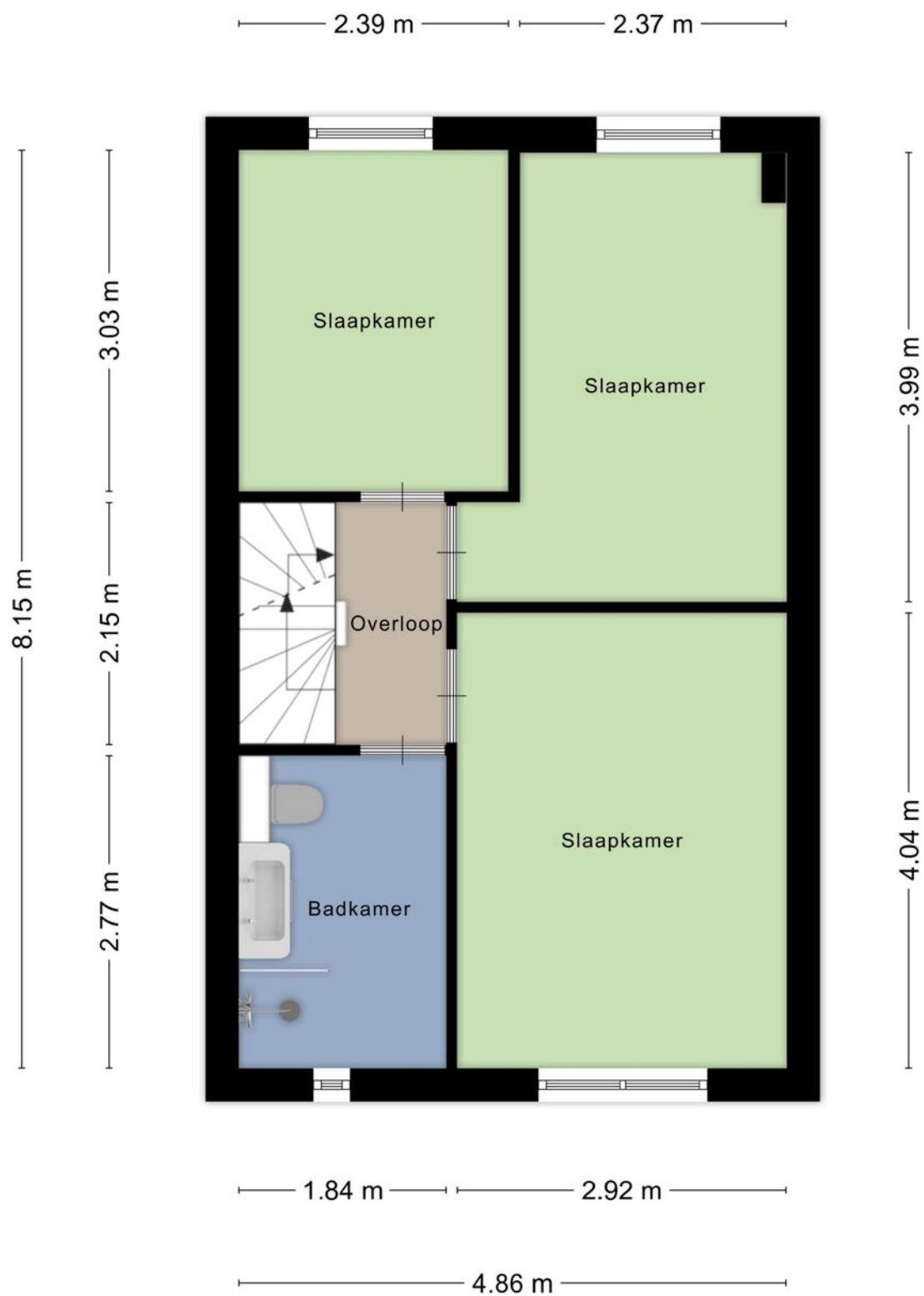


Plattegrond



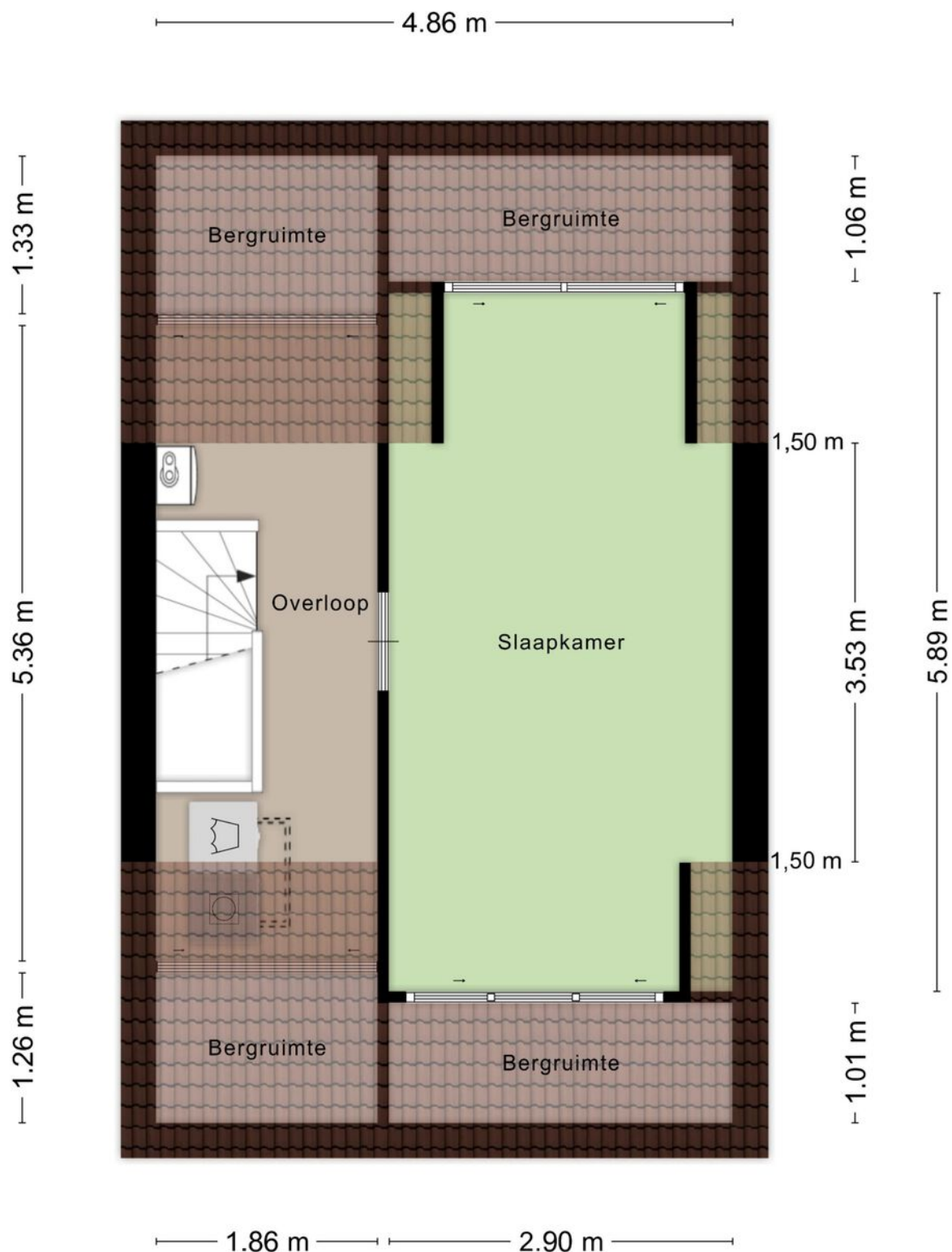
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



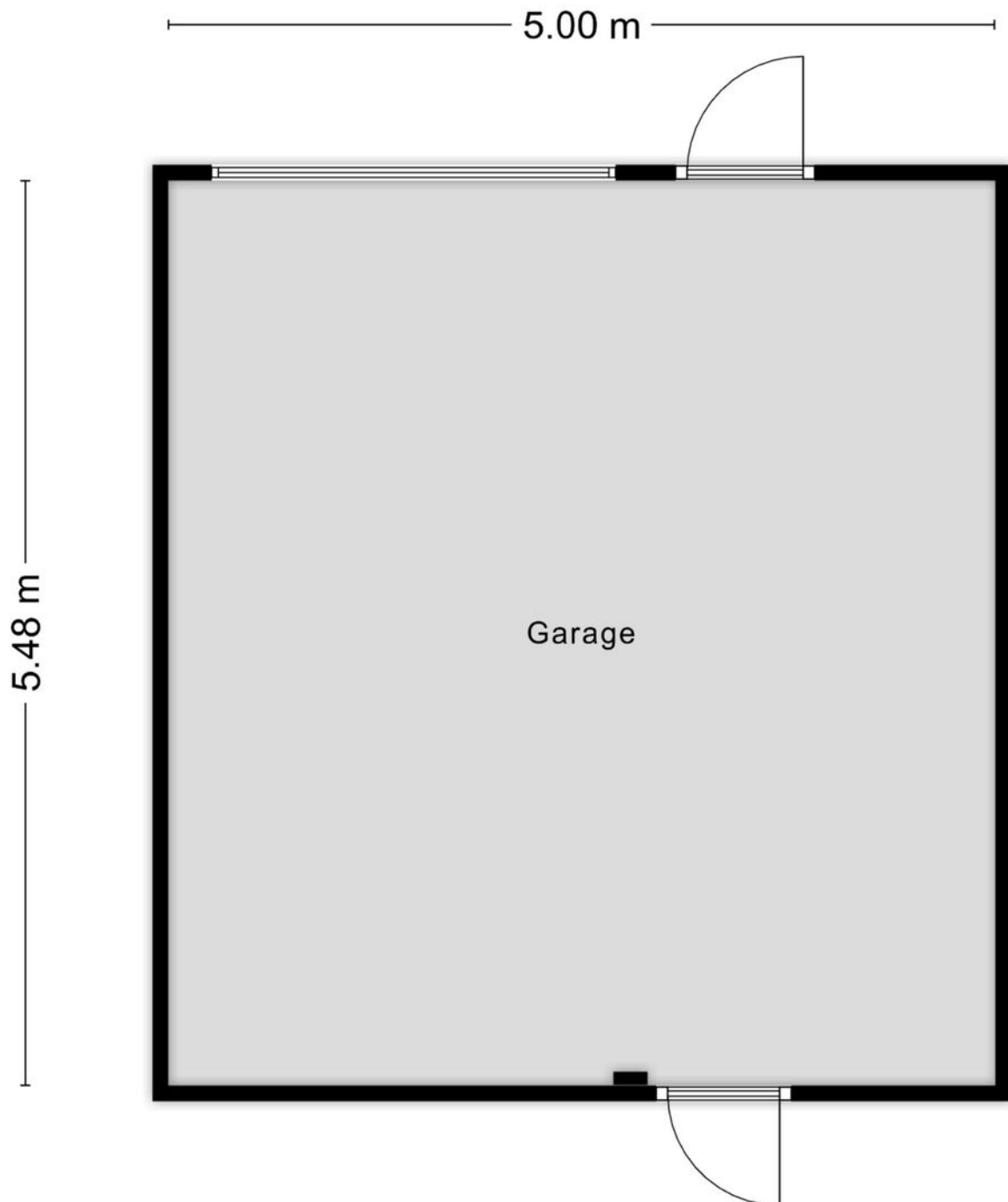
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

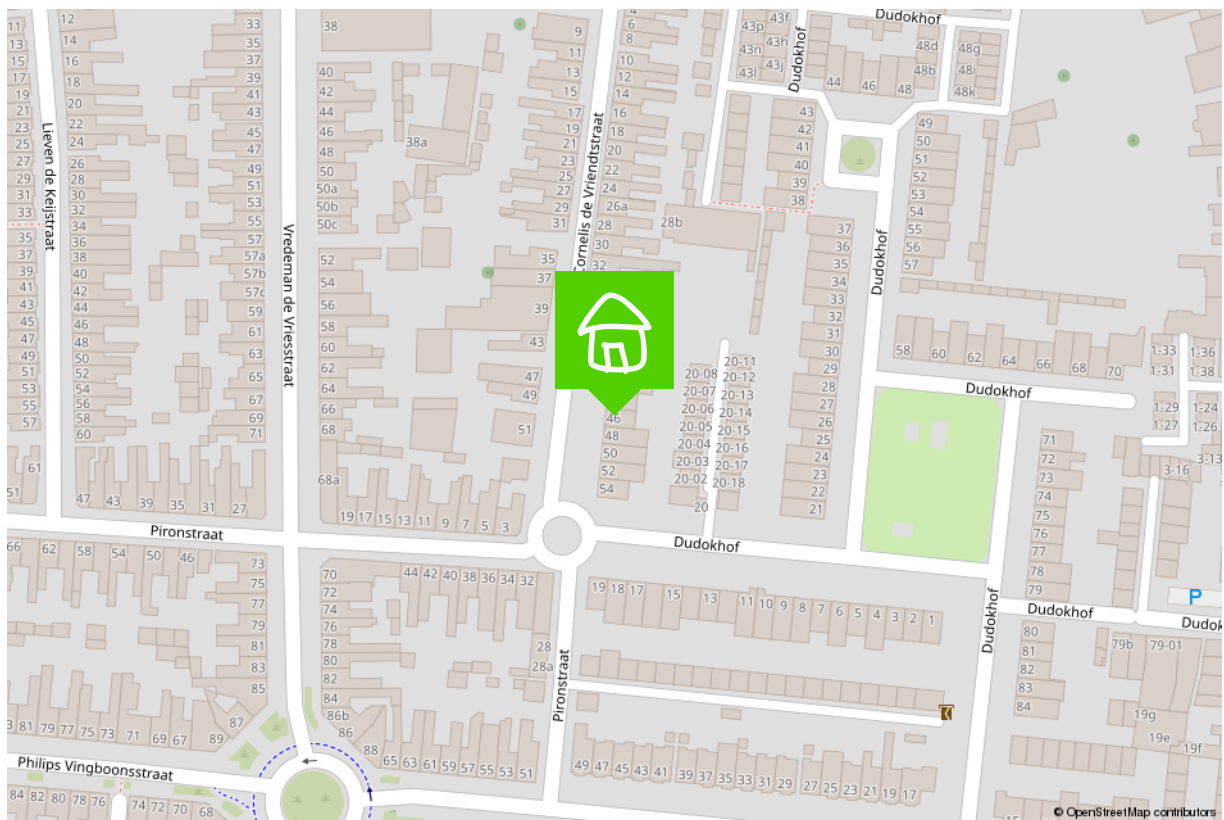
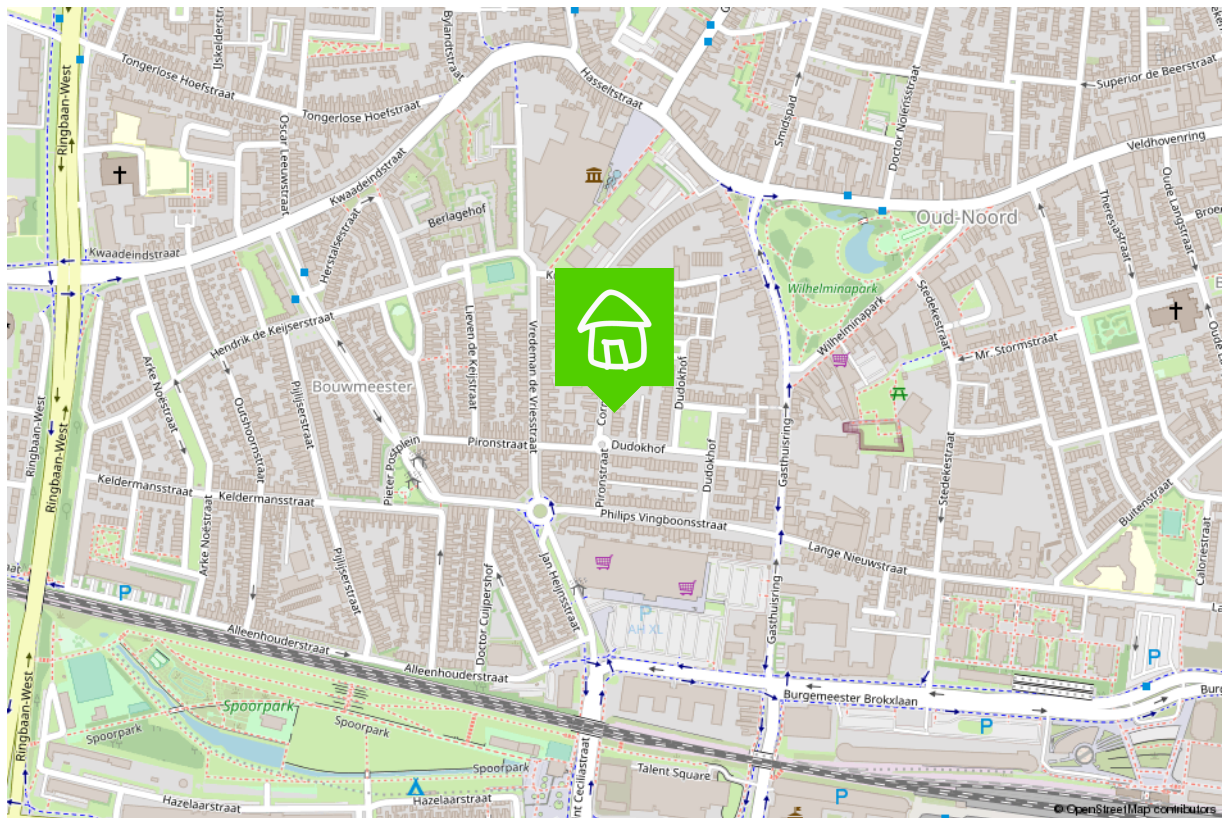
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar