

BART uw makelaar



Alleenhouderstraat 99, Tilburg

Vraagprijs € 339.000,- K.K.

Ben jij op zoek naar een sfeervolle, goed onderhouden en karakteristieke woning met garage? Dan is deze woning die letterlijk tegenover het Spoorpark ligt iets voor jou!

Welkom bij **Alleenhouderstraat 99**

Ben jij op zoek naar een sfeervolle woning met karakter en comfort? Dan is deze fijne jaren '30 woning misschien wel de letterlijke sleutel naar jouw hart! Niet alleen de combinatie tussen moderniteit en authenticiteit, maar ook de twee slaapkamers en de stadstuin met multifunctionele garage, maken dit een heerlijk huis. Kom je binnenkort zelf de sfeer proeven?

Omgeving

Je woont op loop (en korte fiets)afstand van zowel de Spoorzone als het bruisende centrum van Tilburg, wat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden, sportvoorzieningen, musea, leuke activiteiten en nog veel meer. Kortom: niet midden in de drukte, wel super centraal.

Voor fijne wandelingen en, voor de sportieve mensen onder ons, sta je in no time in het Spoorpark. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de AH XL (met in hetzelfde gebouw o.a. nog een Action, Gall & Gall en Etos) om de hoek.

Hoewel je je in Tilburg nooit hoeft te vervelen, zit je zo op de uitvalswegen richting andere (Brabantse) steden en dorpen. Ook fiets je in een paar minuten naar het Centraal Station.

Indeling

Begane grond

Via de karakteristieke voordeur met glas-in-lood stap je binnen in de keurige hal van de woning. Hier zijn zowel de vernieuwde meterkast als de trapopgang te vinden. Heb je de leistenen vloer onder je voeten trouwens al gezien? Deze gaan we dan ook volgen naar het volgende vertrek van de woning: de living.

De woonkamer is een fijne leefruimte met een praktische trapkast en een sfeervolle houtkachel als centraal middelpunt. Dankzij de vloerverwarming geniet je hier het hele jaar door van extra comfort. Verder kan je de woonkamer door de ruimte en de vorm gemakkelijk in een in elkaar overlopend zit- en eetgedeelte creëren, net zoals de huidige bewoners dat hebben gedaan.

Wanneer je onder de stenen toog door loopt kom je terecht in de keuken. Dit is, met haar moderne en huiselijke look en feel en speelse tegelvloer, een heerlijke ruimte om te kokkerellen. Je beschikt over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast.

Ook heb je vanuit de keuken via de stoere zwarte deur toegang tot de strakke bijkeuken, waar je de aansluitingen voor wasapparatuur, de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de deur naar de tuin en extra kastruimte ontdekt. Hier zorgt een lichtkoepel voor een fijne hoeveelheid extra daglicht. Zoek je nog een lichte werkplek? Dan is dit de ideale ruimte!

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar je toegang hebt tot de twee slaapkamers en de badkamer van de woonkamer.

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte aan de voorzijde van het huis en heeft een ruime opzet, fijne raampartijen en mooie afwerkingen. Kortom: alle ingrediënten voor een ultieme master bedroom én een heerlijke nachtrust.

Aan de achterzijde van de verdieping bevindt zich nog een kamer, die zich uitstekend leent als kinderkamer, een hobby-, studeer- of werkkamer of natuurlijk een walk-in-closet.

De badkamer is compleet en modern uitgevoerd met een mooie inloopdouche, een eigentijds wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de praktische en ruime bergzolder. Hier bevindt zich ook de CV-ketel uit 2015. Het dak is na-geïsoleerd, wat bijdraagt aan een verbeterd wooncomfort en lagere energielasten.

Tuin

Ben je nog niet overtuigd? Wacht maar! Wanneer je eigenaar wordt van deze woning, word je namelijk meteen de eigenaar van een fijne zonnige stadstuin. De tuin is voorzien van een lekker terras, beplanting en een multifunctionele garage.

De garage is niet alleen via de tuin te betreden, maar ook via de straat, doormiddel van de garagedeur achter het rolluik. Wat de ruimte ideaal maakt voor het stallen van een auto, fietsen, motoren, tuinspullen of voor het creëren van een hobbyruimte, atelier of praktijk aan huis. Wat ga jij met deze ruimte doen?

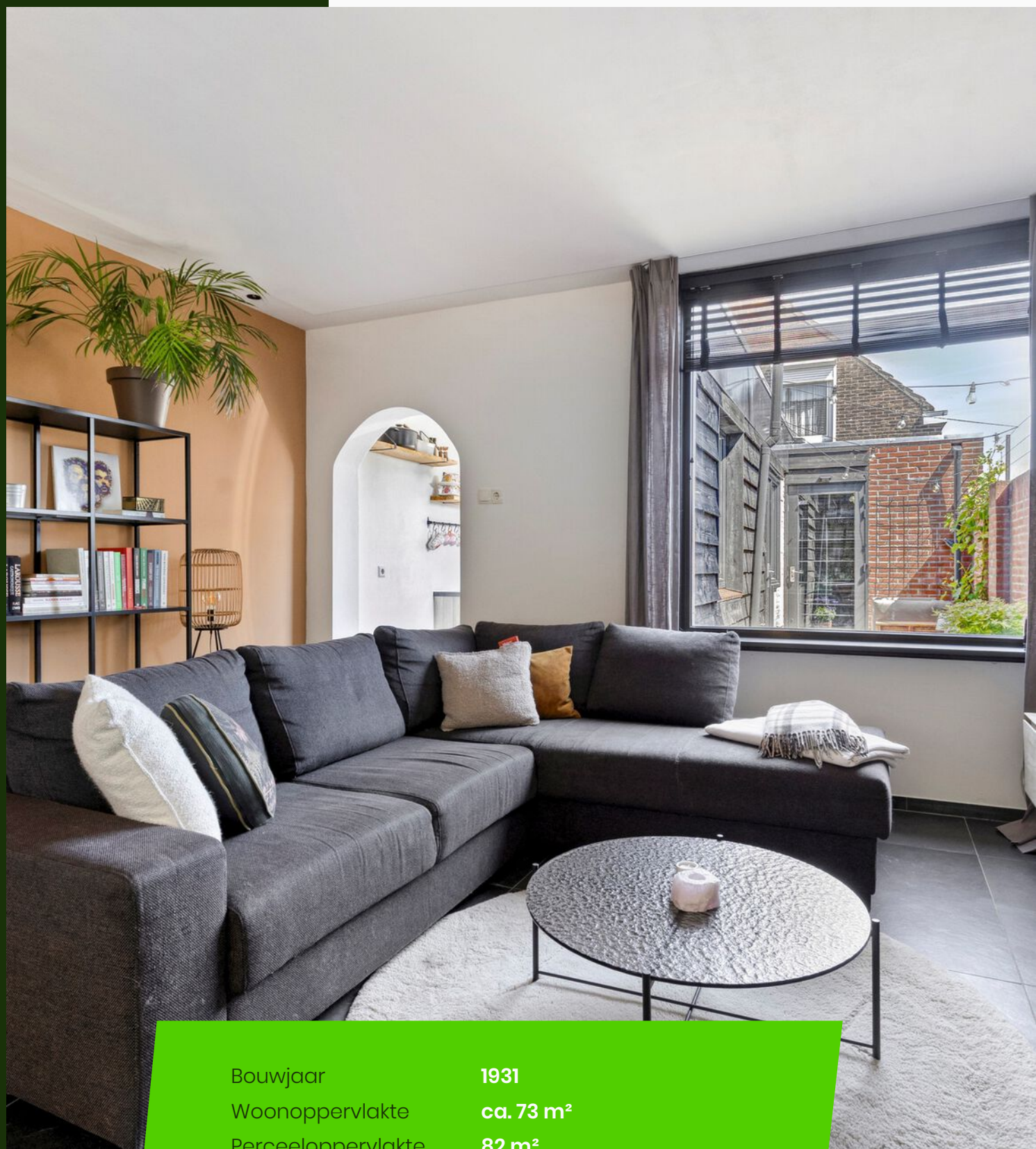
Bijzonderheden:

- Leuke, sfeervolle en karakteristieke jaren '30 woning in Tilburg;
- Gelegen in de rustige, kindvriendelijke Bouwmeesterbuurt;
- Goede mix van moderniteit en authenticiteit;
- Woonkamer met sfeervolle houthaard;
- Vloerverwarming in de woonkamer en deels in de keuken;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel;
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap;
- Leidingwerk grotendeels vernieuwd bij aanleg badkamer;
- Achtertuin met garage;
- Volledig geïsoleerde zijgevel;
- Volledige nieuwe elektrische installatie inclusief meterkast, toebehoren en bekabeling;
- HR++ beglazing in keuken en bijkeuken (2005);
- Dakisolatie aanwezig in keuken, bijkeuken en op zolder;
- Lichtkoepel in de berging geplaatst in 2023;
- Op een zeer gewilde locatie in Tilburg;
- Op loopafstand van het Centraal Station en het stadscentrum;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **D**



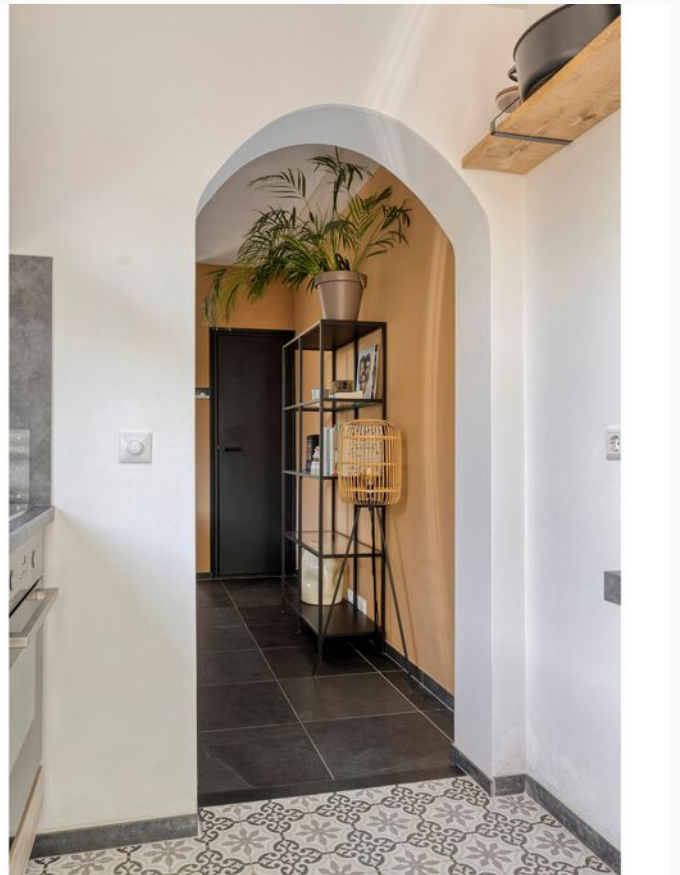


Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	ca. 73 m ²
Perceeloppervlakte	82 m ²
Tuin oppervlakte	ca. 12 m ²
Inhoud	ca. 345 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

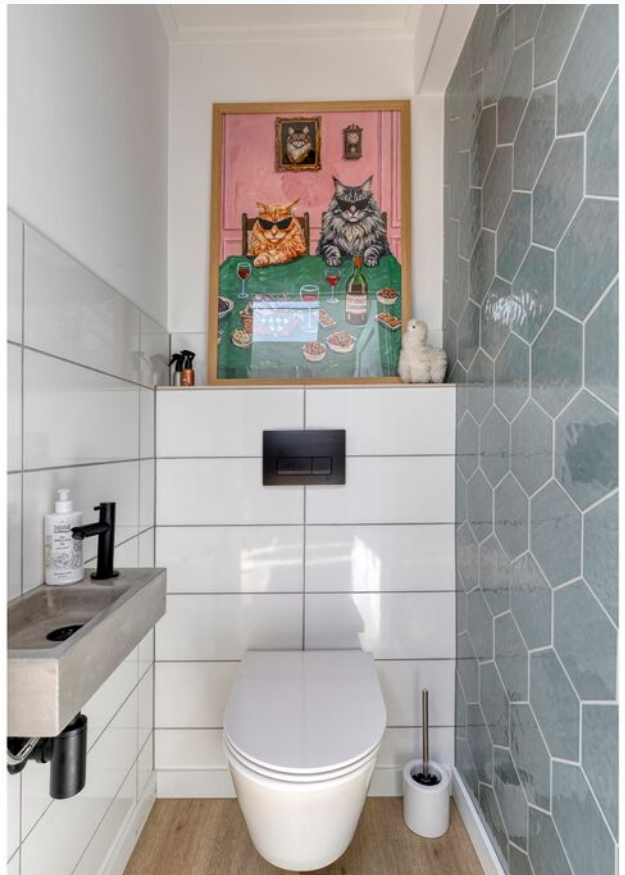












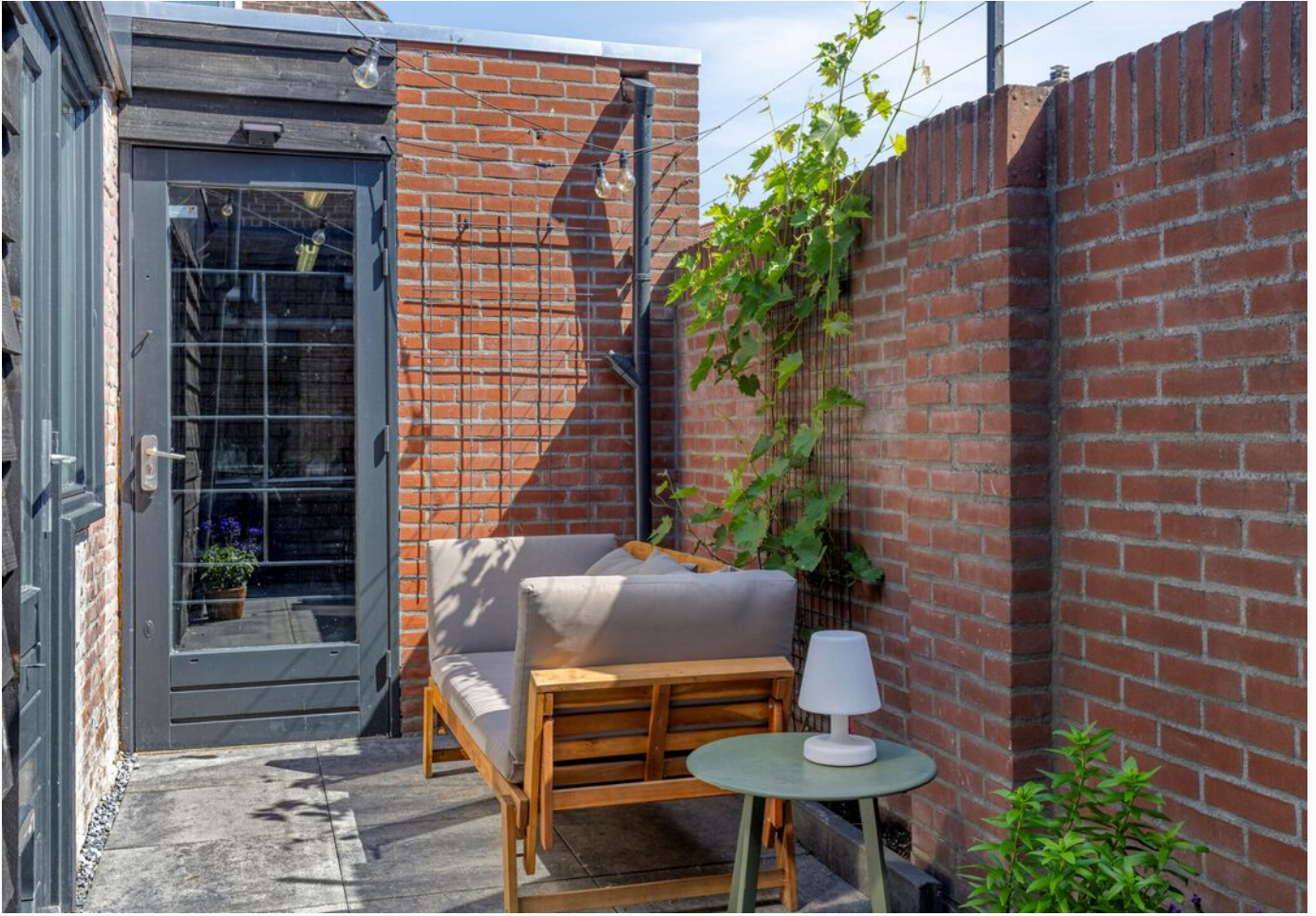


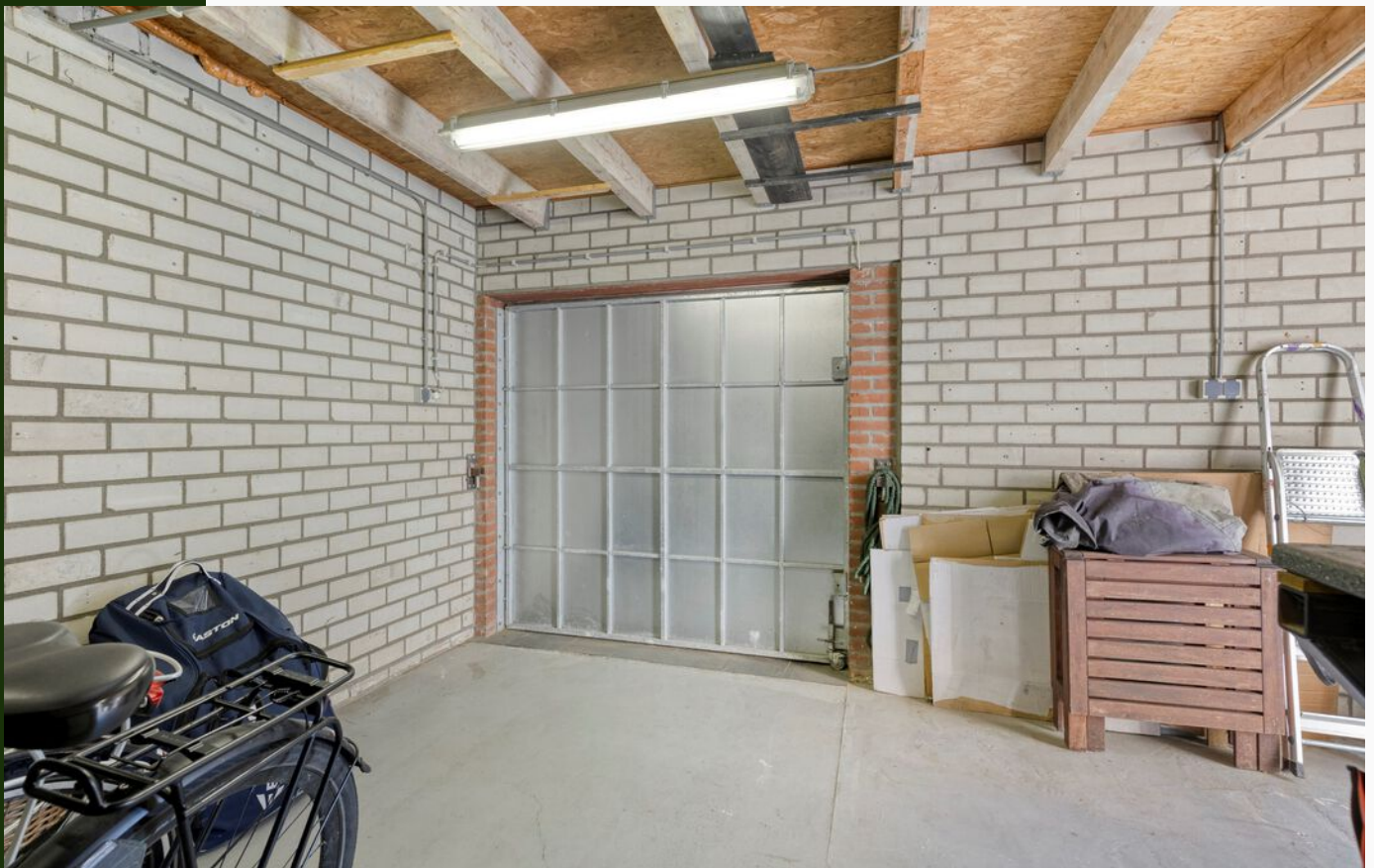








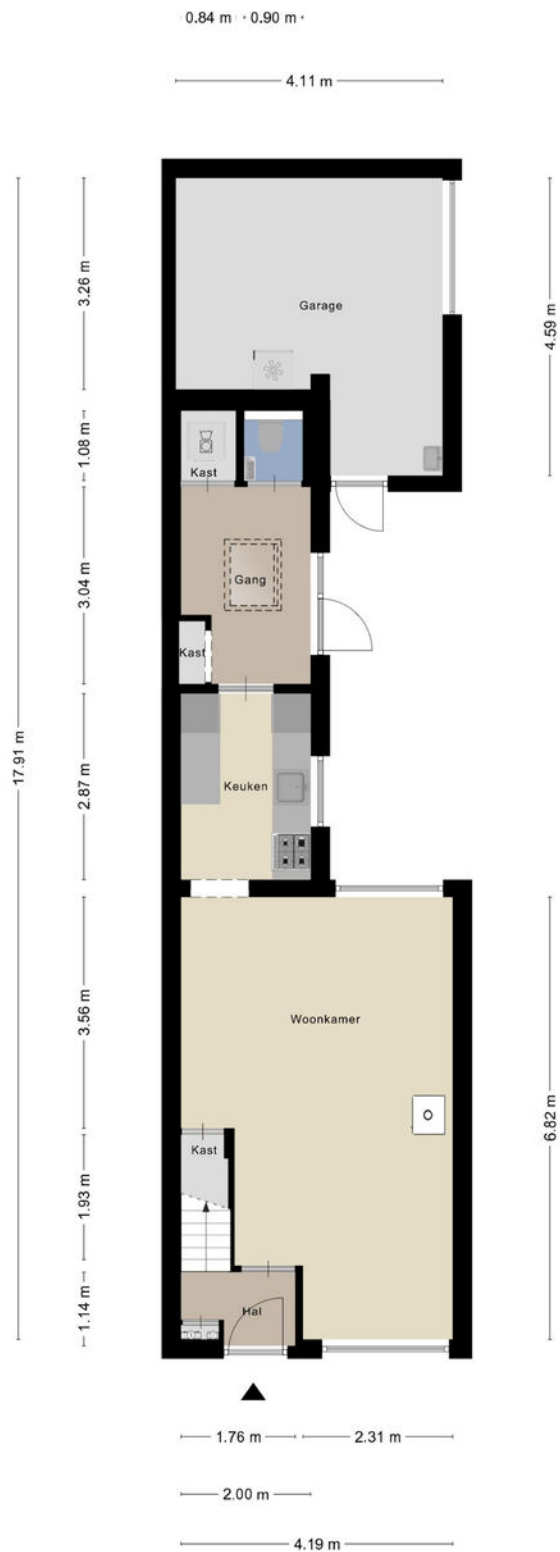








Plattegrond



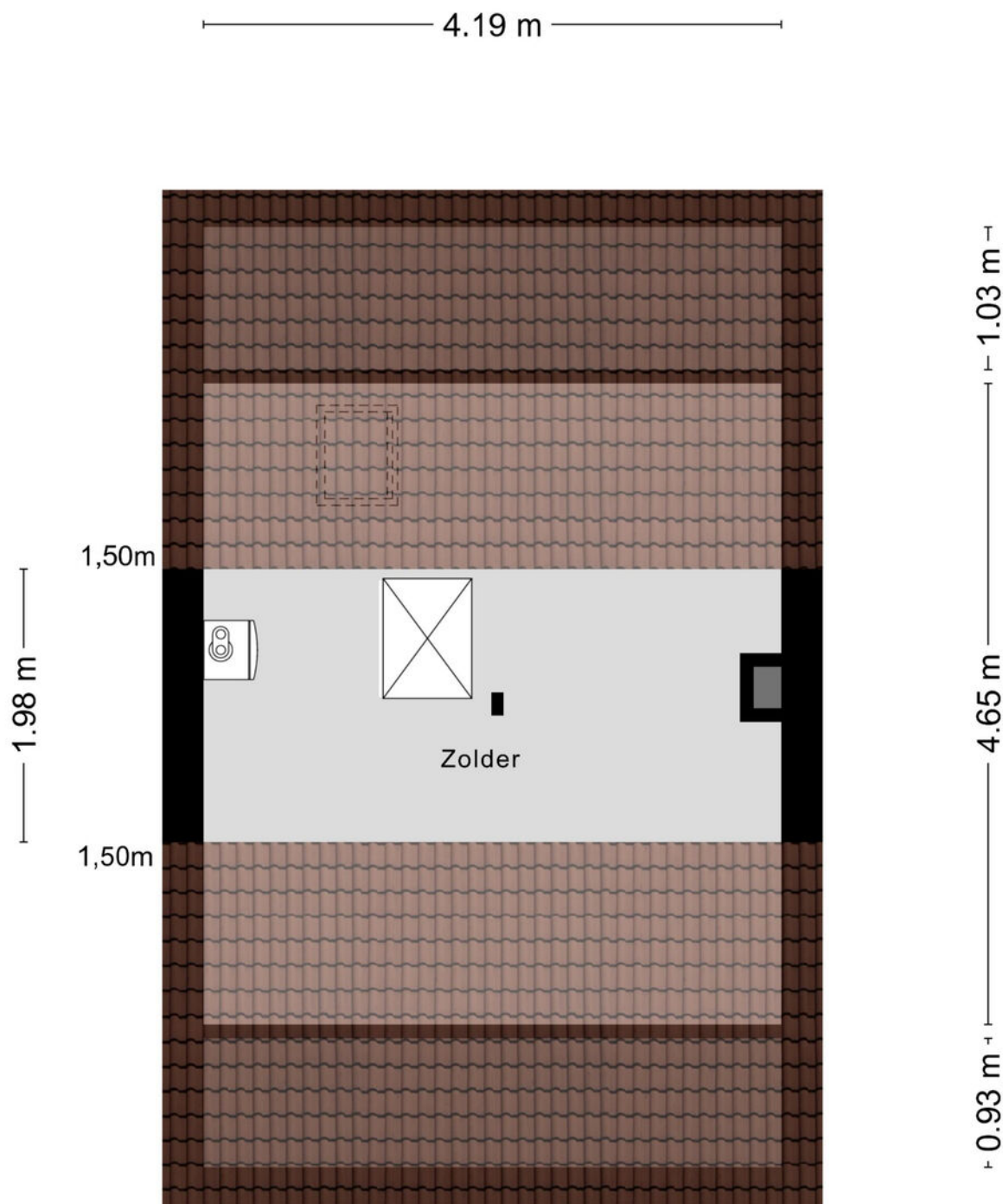
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

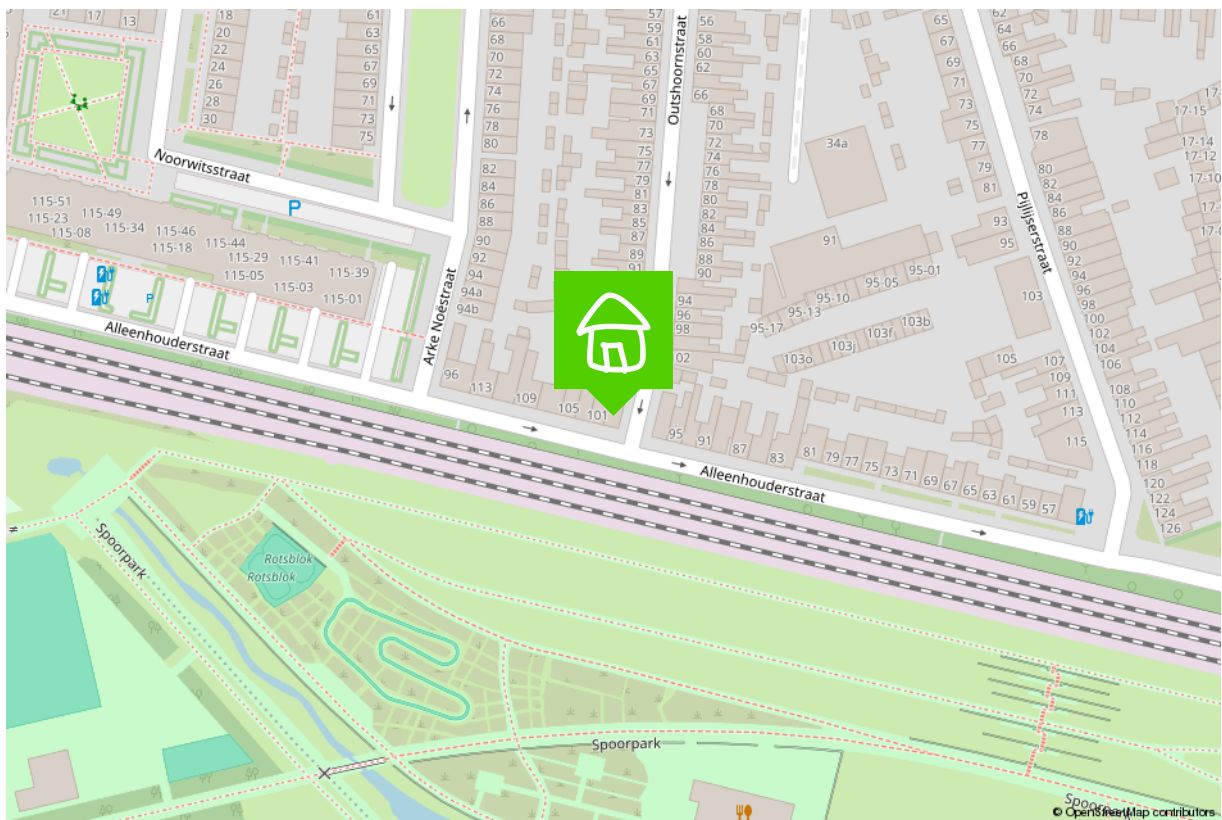
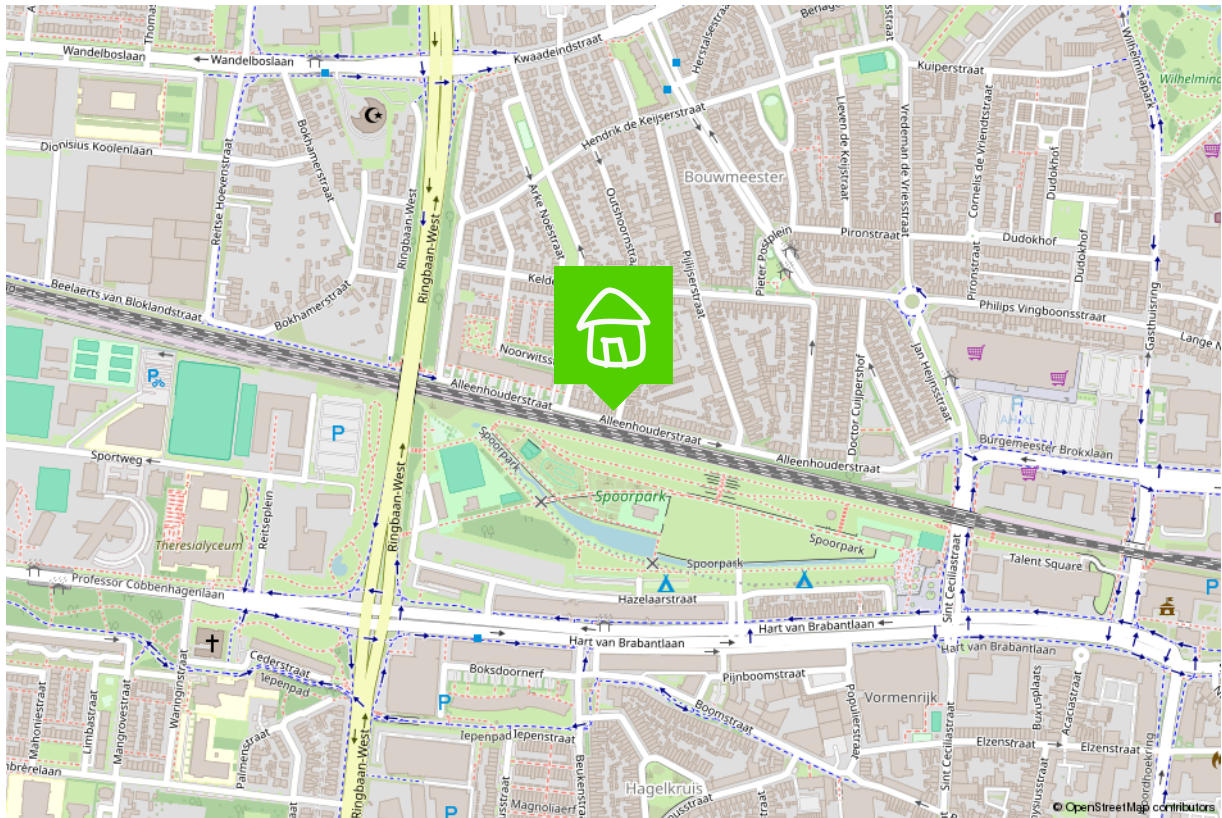
Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 4201</p> <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.</p>	
---	---	---

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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw
makelaar