

BART uw makelaar



Keldermansstraat 51 Tilburg

Vraagprijs € 359.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een super sfeerol en karakteristiek huis met een multifunctioneel bijgebouw? Dan is deze prachtige woning zeker iets voor jou!

Welkom bij **Keldermansstraat 51**

In sommige woningen kan je, zonder te moeten verbouwen of klussen, meteen intrekken en volop genieten. Deze sfeervolle jaren '20 hoekwoning, die tussen 2024 en 2026 vrijwel volledig is aangepakt, is daar een perfect voorbeeld van. Denk aan authentieke charme met het comfort en de afwerking van nu, een nieuwe Bruynzeel-keuken met Smeg-apparatuur, een luxe badkamer met bijzondere maatwerkdetails, een multifunctioneel bijgebouw (voormalige garage dat ooit diende als bakkershuisje) in de tuin en een overvloed aan licht in elke kamer van het huis. Do we need to say more?

Omgeving

Je woont op loop- en korte fietsafstand van zowel de Spoorzone als het bruisende centrum van Tilburg, dat zich kenmerkt door een grote verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden, sportvoorzieningen, musea en nog veel meer. Bovendien is er in de Spoorzone zelf al van alles te beleven, met al haar gezellige eettentjes, hippe cafés en leuke activiteiten. Kortom: niet midden in de drukte, wel super centraal.

Voor fijne wandelingen en, voor de sportieve mensen onder ons, hardlooproutes, sta je in no time in het Spoorpark dat op steenworp afstand is gelegen. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet de auto of de fiets te pakken, aangezien de AH XL (met in hetzelfde gebouw o.a. nog een Action, Gall & Gall en Etos) letterlijk om de hoek ligt. Daarnaast zijn er meerdere scholen, voor kinderen van jong tot oud, in de nabije omgeving te vinden.

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 entree bereik je de hal met vernieuwde meterkast, opbergkasten en toegang tot de woonkamer. Deze is heerlijk licht en beschikt over een fraaie houten vloer die recent is geschuurd en opnieuw afgewerkt met olie en hardwax. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en afgewerkt, terwijl de doorgang naar de keuken zorgt voor een prettige en open verbinding tussen beide ruimtes.

Over de keuken gesproken, deze is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een hoogwaardige Bruynzeel-opstelling voorzien van Smeg-inbouwapparatuur, waaronder

waaronder een koelkast, vriezer, oven, vaatwasser, afzuigkap en 5-pits gaskookplaat. De brede spoelbak, apothekerskast en hoogwaardige afwerking maken dit een keuken waar functionaliteit en uitstraling perfect samensmelten.

In het verlengde van de keuken bevindt zich een tussenportaal, waar onder andere een ruime nette toiletruimte, de aansluitingen voor wasapparatuur en de deur naar de tuin te vinden zijn. Heb je de speelse tegelvloer onder je voeten al gespot?

Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping waar er toegang is tot twee nette slaapkamers en de badkamer.

De grootste kamer van de verdieping ligt over de volledige breedte aan de voorzijde en kan, dankzij de nette afwerking, praktische opberghoek (ideaal als make-uptafel of eenvoudig om te vormen tot extra kastruimte) en zeeën aan licht en ruimte, uitstekend dienstdoen als master bedroom. De tweede kamer overigens net zo. Beide slaapkamers zijn voorzien van dubbel glas en een nieuwe parketvloer. Mocht je helemaal (nog) niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je deze kamer natuurlijk ook omtoveren tot ruimtes met andere doeleinden. Denk bijvoorbeeld eens aan een studeerkamer. Of droomde je altijd al van een inloopkast?

En dan de badkamer: een echte blikvanger. Deze is volledig vernieuwd met een nieuwe indeling, modern sanitair, een inloopdouche en toilet. Bijzondere details zijn de mozaïek marmere vloer en de maatwerk wastafel van antiek Belgisch blauwsteen, gemaakt door Het Achterhuis in Udenhout. Kortom: een unieke combinatie van luxe, vakmanschap en karakter.

Tweede verdieping

Via de vernieuwde vlizotrap bereik je de bergzolder met de CV-ketel (2017). Dit is een ideale ruimte voor extra opslag.

Tuin

Middels de deur in het tussenportaal kan je de onderhoudsvriendelijke stadstuin betreden waar vanwege de ligging van het huis de gehele dag zon in de tuin staat. Hier kan je gemakkelijk een leuk lounge- en eetgedeelte creëren.

Het cadeautje van de tuin is toch wel het grote bijgebouw achterin, waar je compleet je fantasie op los kan laten. Dit bijgebouw is deels geïsoleerd en opgedeeld in een berging en een aparte kantoorruimte. Ook is er nog een grote zolder boven het bijgebouw voor extra opslag. Dankzij de aanwezige airconditioning (2021) kan deze ruimte zowel gekoeld als verwarmd worden en is deze uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of atelier. Hoe gaaf is dat?

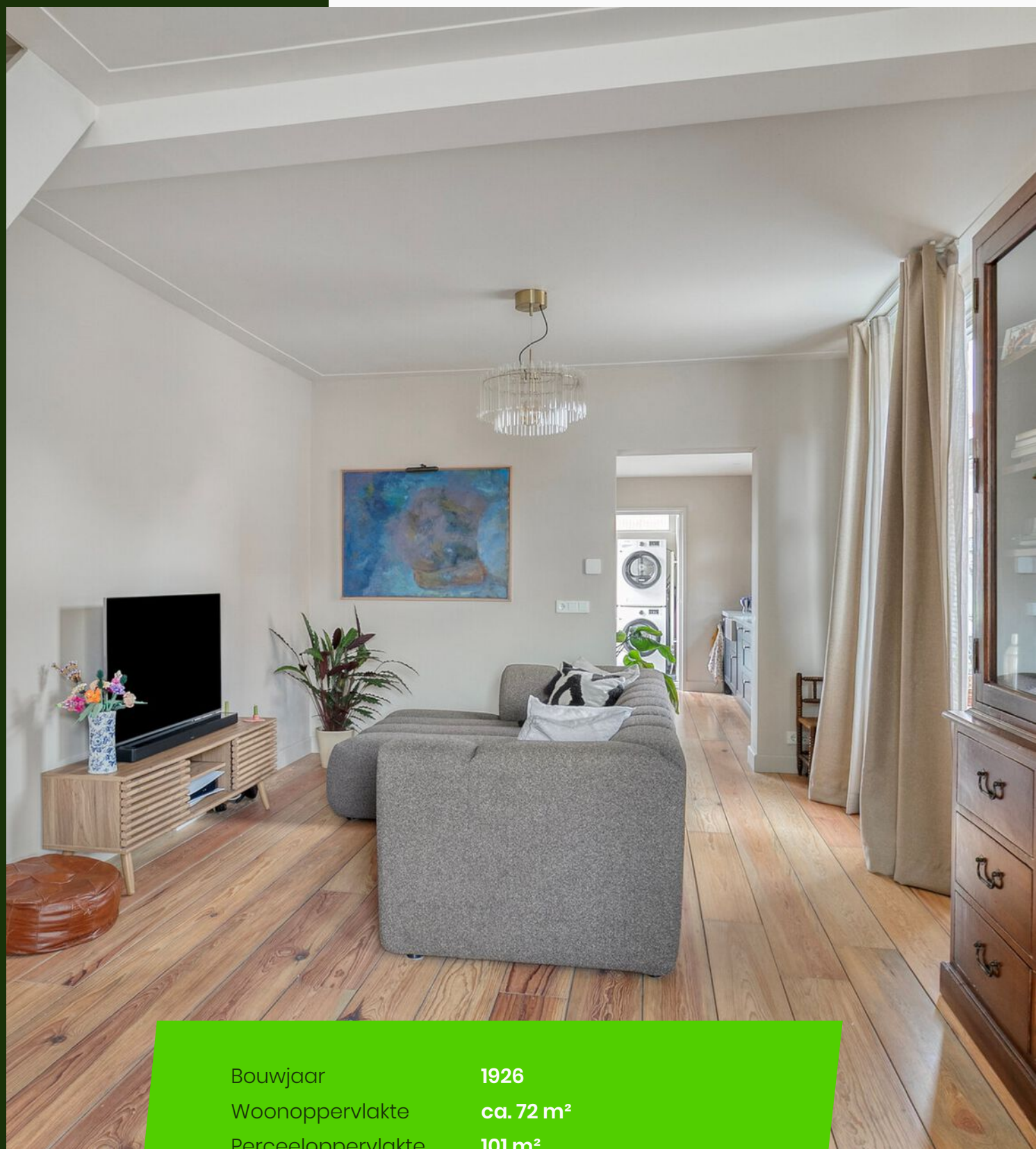
Bijzonderheden:

- Gave, karakteristieke en instapklare woning uit 1926;
- In 2024 voorzien van spouwmuurisolatie;
- Dak in 2024 volledig vernieuwd en geïsoleerd;
- Interieur in 2025 grootschalig gerenoveerd;
- Alle wanden en plafonds opnieuw gestuct en afgewerkt;
- Nieuwe Bruynzeel-keuken met Smeg-inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer met maatwerk wastafel van antiek Belgisch blauwsteen;
- Nieuwe parketvloer op de verdieping;
- Vernieuwde vlizotrap naar de zolder;
- Houten vloer woonkamer en keuken opnieuw afgewerkt met olie en hardwax;
- Trap gerenoveerd en voorzien van bergruimte;
- Alle schakelaars, stopcontacten, deurklinken en LED-inbouwspots vernieuwd;
- Buitenkozijnen en buitendeuren geschilderd in 2026;
- Knusse achtertuin;
- Vrijstaand bijgebouw met kantoorruimte en airconditioning (2021);
- Vlak bij het stadscentrum maar niet midden in de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Pak jij deze topkans?



Energie label C





Bouwjaar	1926
Woonoppervlakte	ca. 72 m ²
Perceeloppervlakte	101 m ²
Tuin oppervlakte	ca. 22 m ²
Inhoud	ca. 266 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



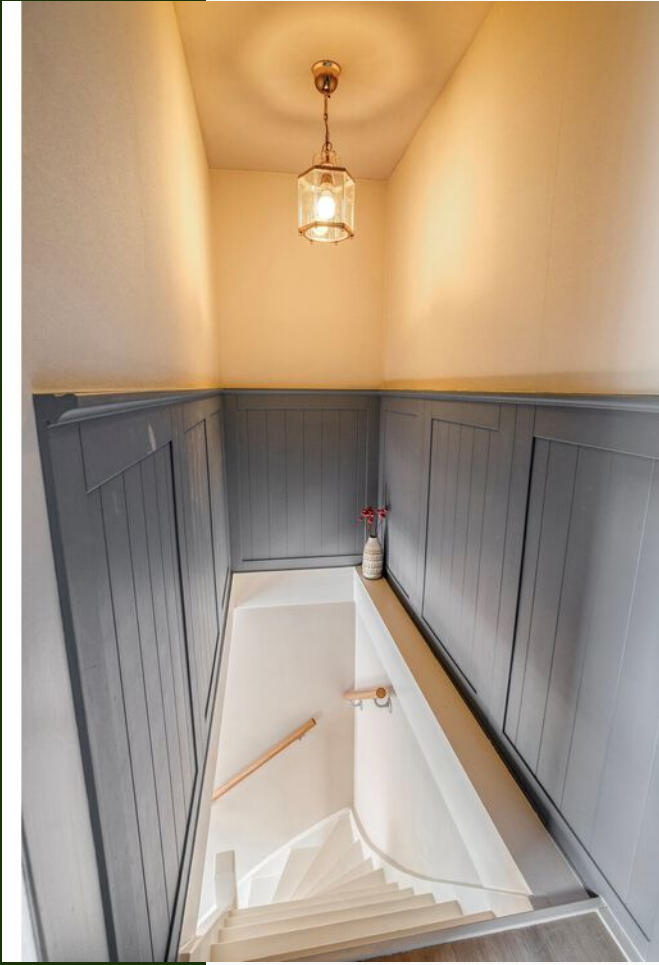




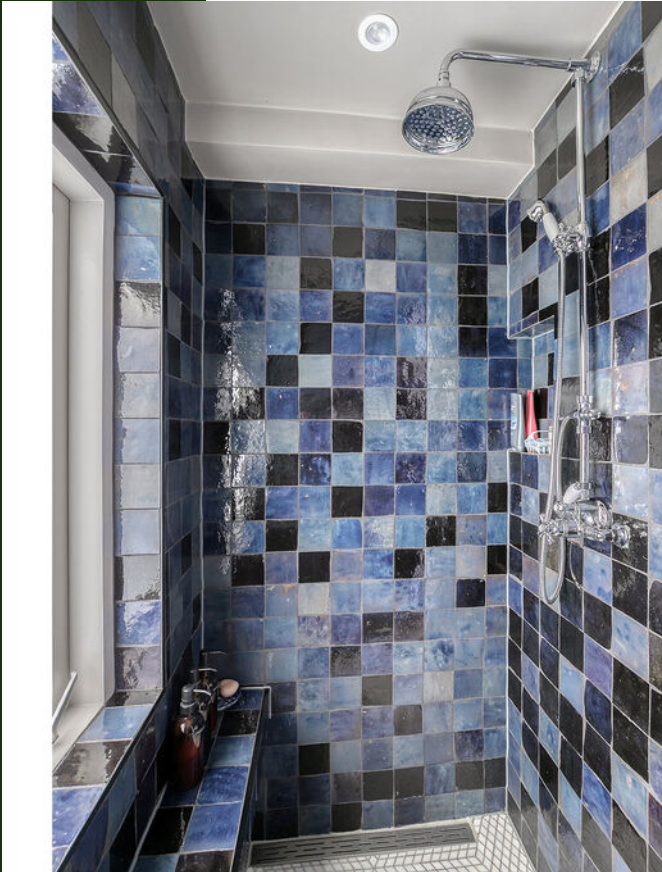
















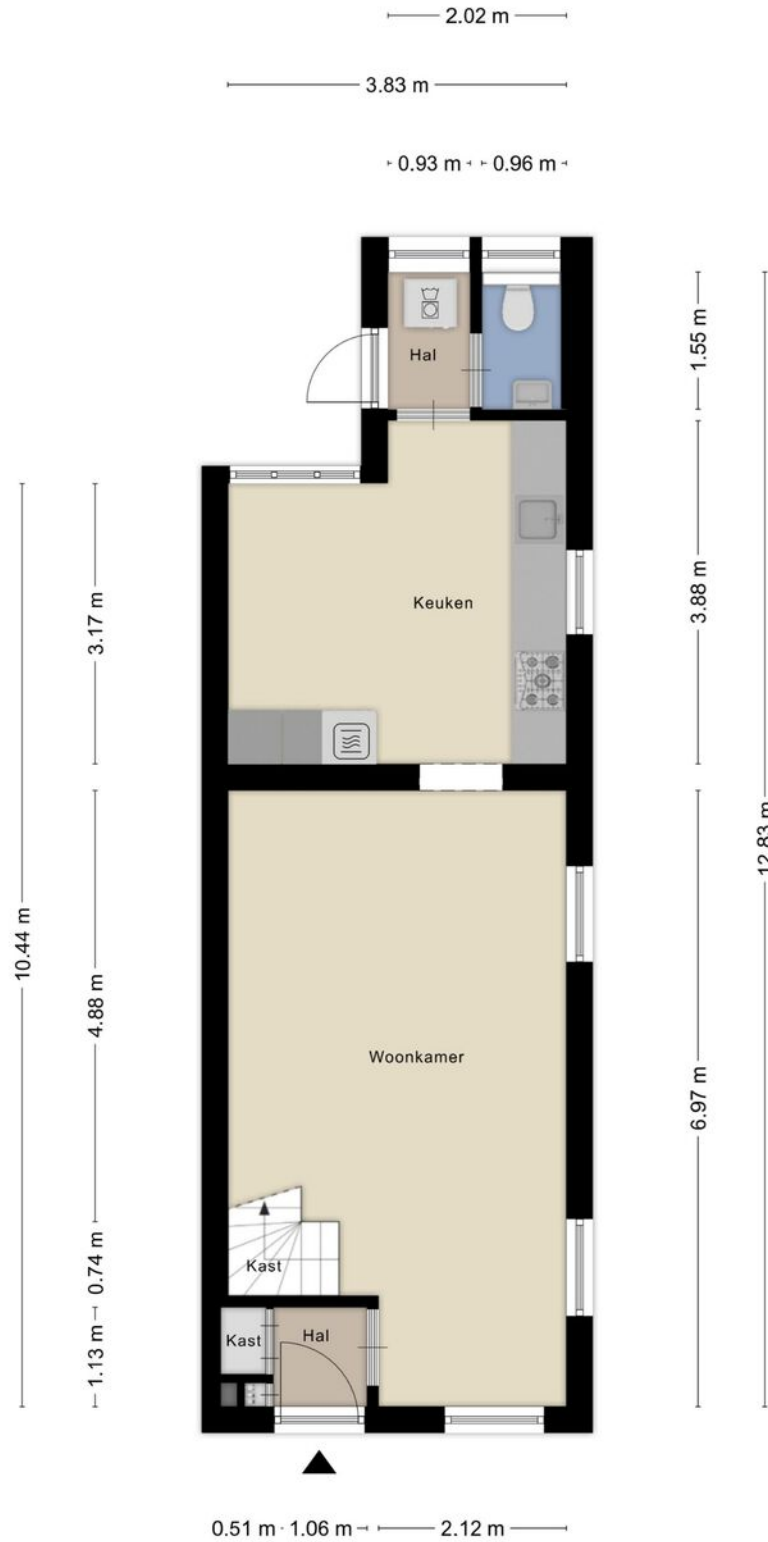








Plattegrond



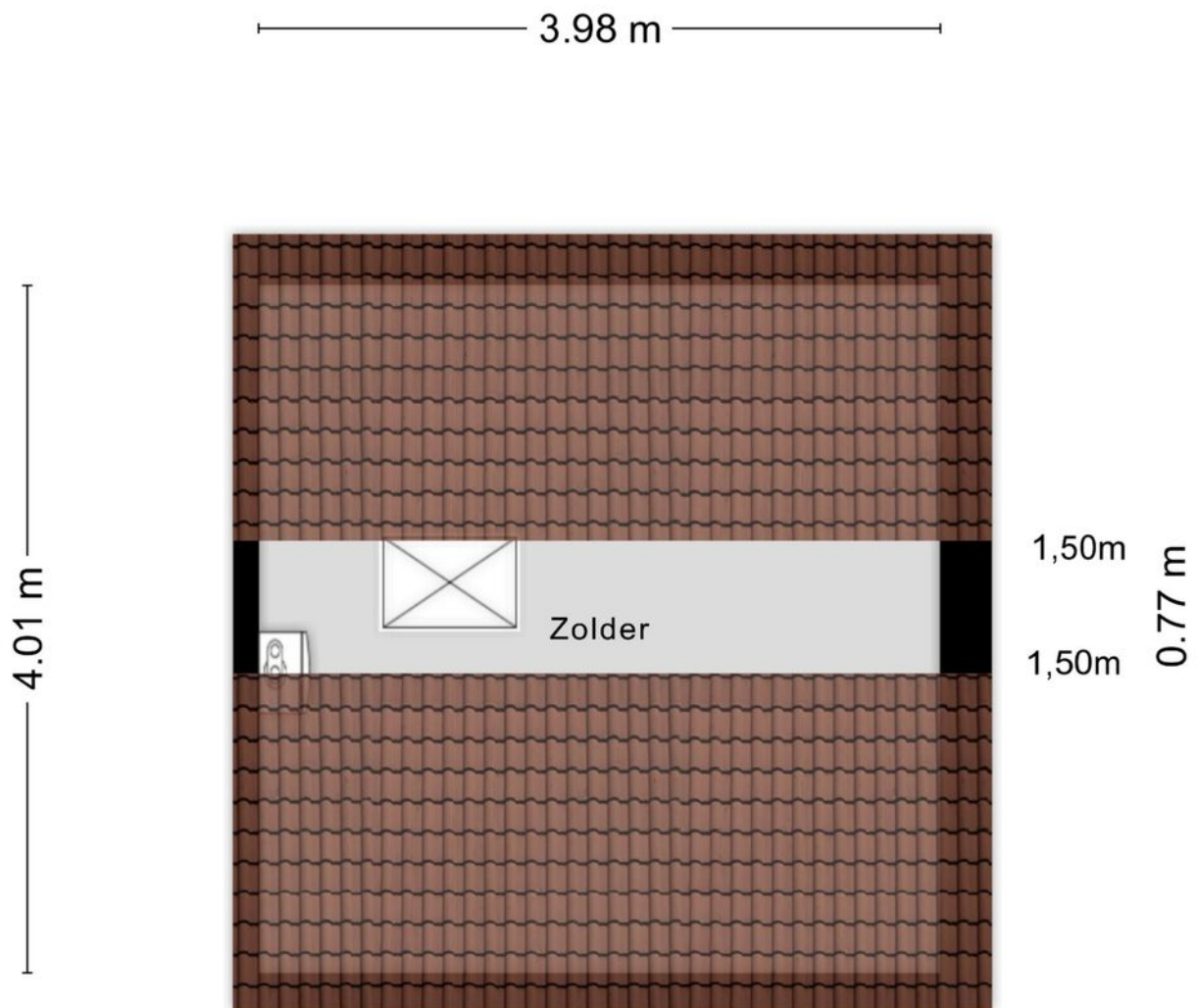
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



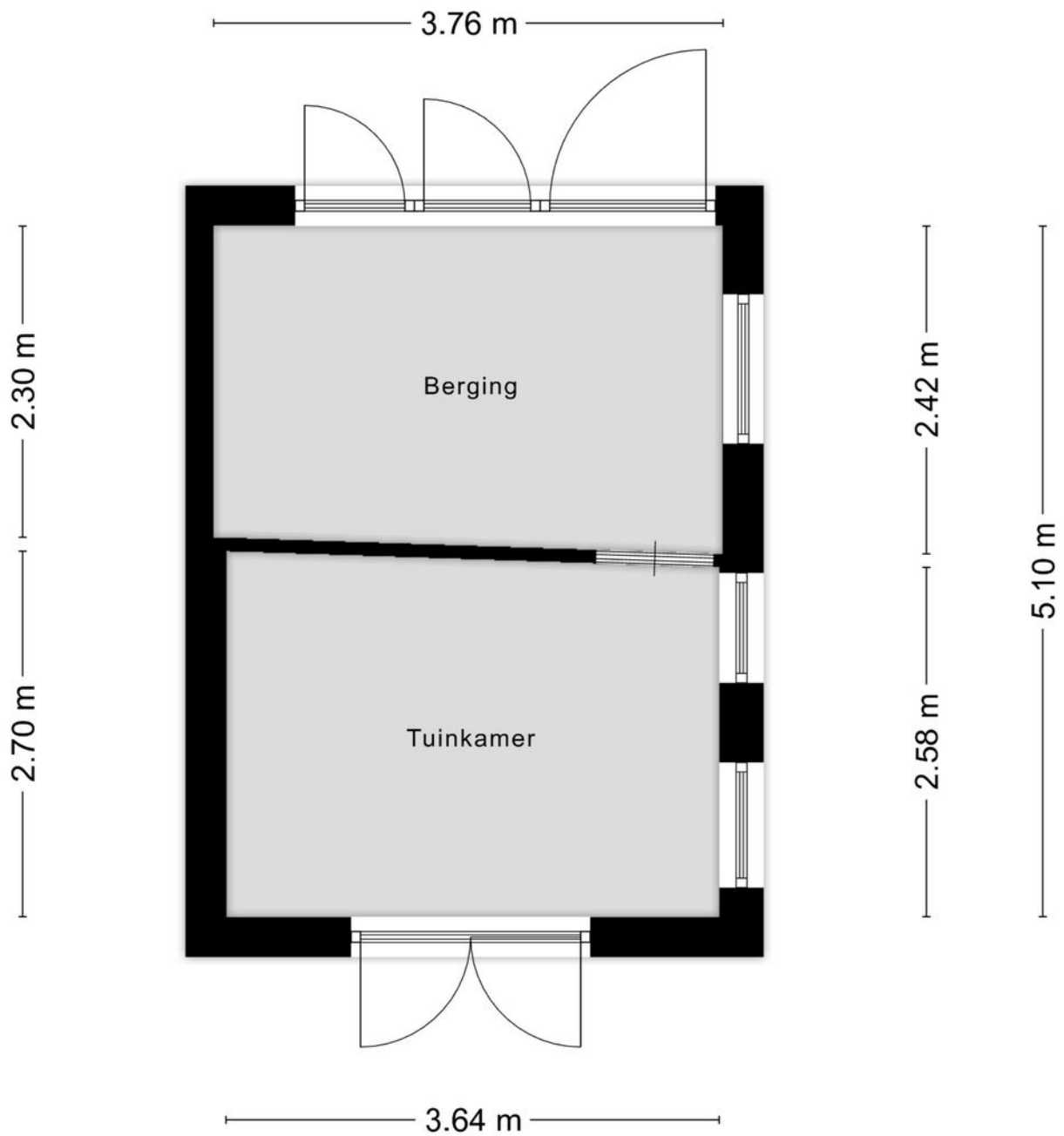
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

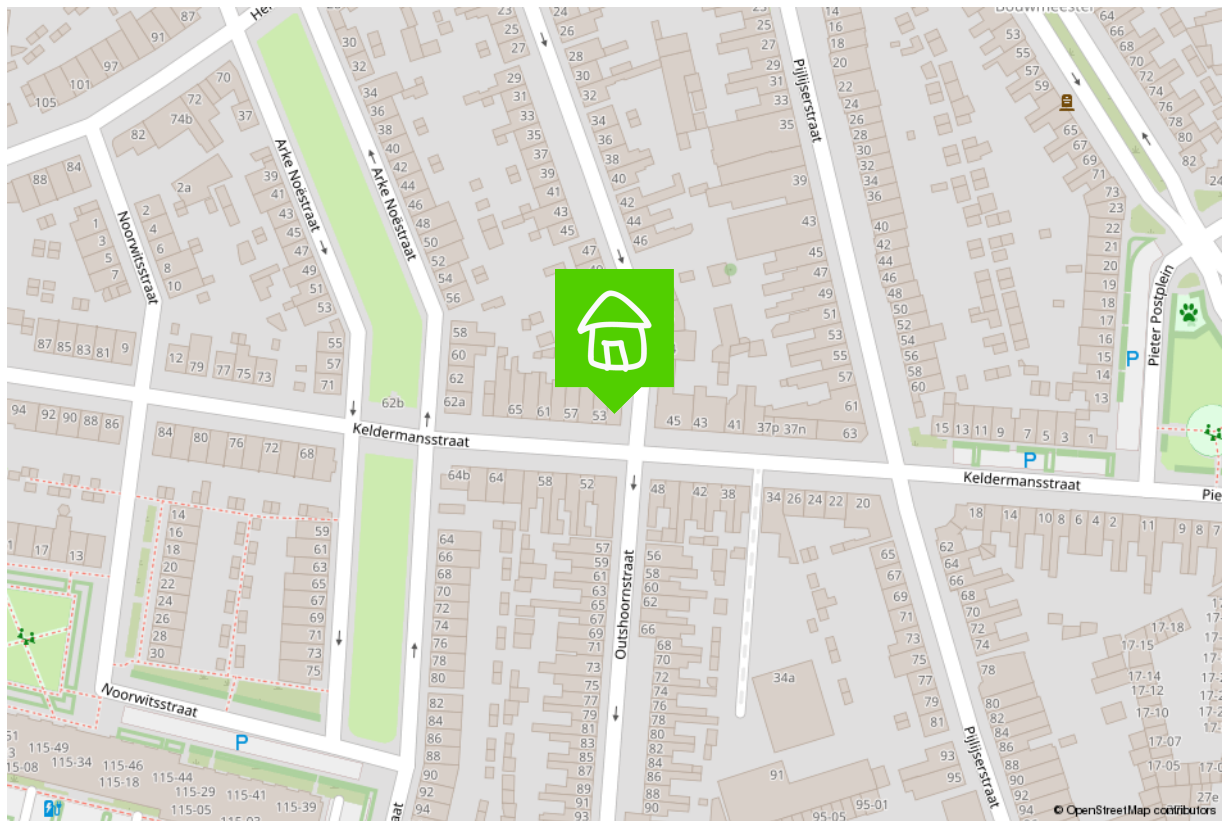
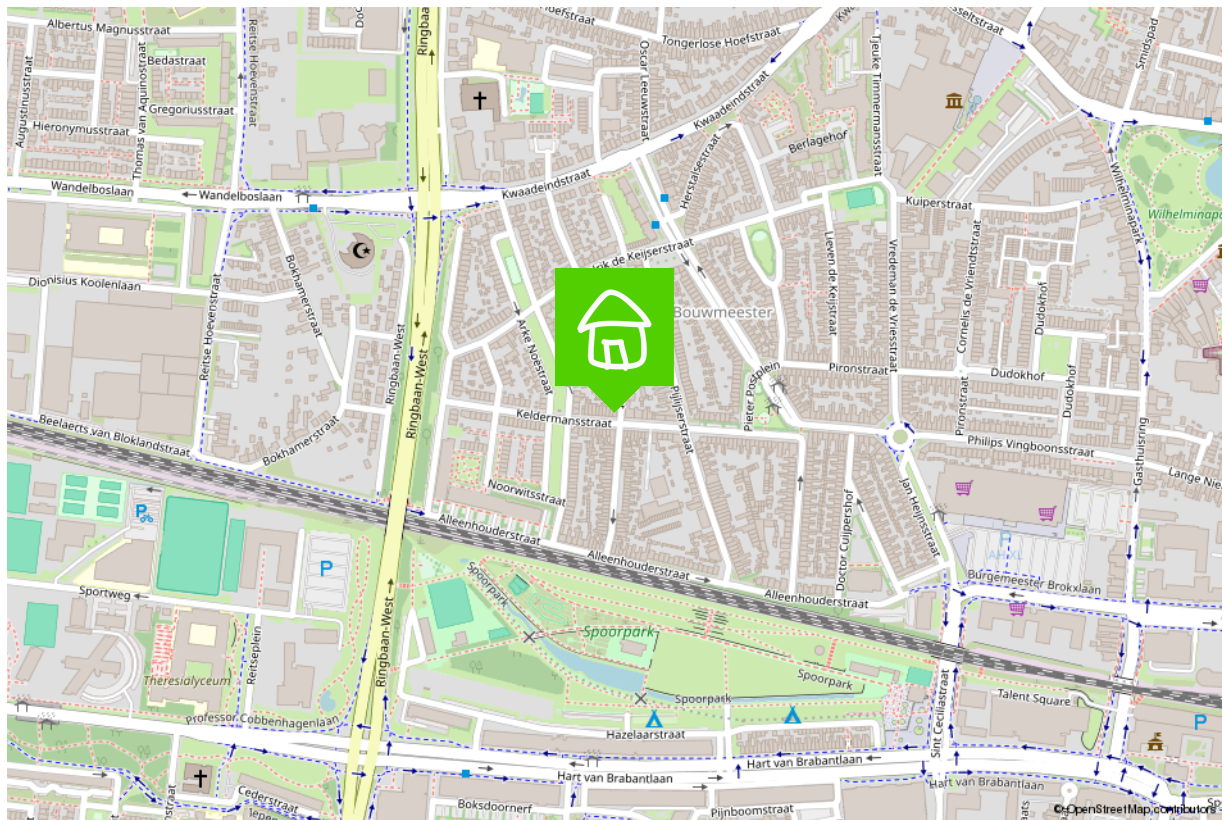
Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een enclusiend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026 De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie O Perceel 2049</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