

# BART **uw makelaar**



## Kapelmeesterlaan 23 Tilburg

Vraagprijs € 387.500 K.K.

Ben je op zoek naar een leuke en sfeervolle starterswoning met garage?  
Dan is dit je kans!

# Welkom bij **Kapelmeesterlaan 23**

Soms komt er een woning voorbij die precies biedt wat zoveel woningzoekers zoeken. Een rustige ligging, vrij uitzicht op het groen, een royale woonkamer, drie fijne slaapkamers, een grote zolderverdieping én een ruime garage. Kapelmeesterlaan 23 is zo'n woning.

Gelegen aan een groen plantsoen aan de rand van Tilburg-Noord geniet je hier van rust en ruimte, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen verrassend dichtbij zijn. De woning is de afgelopen jaren bovendien op belangrijke punten verbeterd, met onder andere een moderne keuken uit 2024, vernieuwde kunststof kozijnen met triple glas en kruipruimte-isolatie. Een ideale woning voor starters, jonge gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar een fijne plek om direct te kunnen wonen.

## **Locatie**

Kapelmeesterlaan 23 ligt op een prettige locatie aan de rand van Tilburg-Noord. Vanuit de woonkamer kijk je vrij uit over een groen plantsoen met speelvoorzieningen, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een fijne woonomgeving. Op loopafstand is het speelbos gelegen, waar je heerlijk kan wandelen of sporten en een groot uitlaatveld voor je hond.

Op korte fietsafstand ligt het Wagnerplein, met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Daarnaast is de woning bijzonder gunstig gelegen ten opzichte van de Vlashoflaan en de Stokhasseltlaan, waardoor je eenvoudig richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch rijdt. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen liggen de landerijen aan de rand van Tilburg-Noord letterlijk om de hoek.

## **Indeling**

### **Begane grond**

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de garderobe en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer vormt het gezellige middelpunt van het huis. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde valt er veel natuurlijk licht binnen en geniet je van een vrij uitzicht over het groen. De lichte laminaatvloer, strak afgewerkte wanden en de open trap zorgen voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die in 2024 volledig is vernieuwd. De ruime hoekopstelling biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, koelkast, afzuigkap en een inductiekookplaat. Een heerlijke plek om te koken terwijl je contact houdt met familie of gasten aan de eettafel.

Vanuit de keuken heb je prettig zicht op de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

### **Eerste verdieping**

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer, aan de achterzijde, beschikt over een praktische vaste kastenwand en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Ook de derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is perfect geschikt als babykamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douchecabine, wastafelmeubel en een tweede toilet. Een comfortabele ruimte waar je zowel de dag ontspannen kunt beginnen als afsluiten.

Een mooie extra is dat de eerste verdieping recent is voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met triple glas. Daarnaast zijn alle vensterbanken aan de buitenzijde op de gehele eerste verdieping én begane grond vernieuwd. Dit zorgt niet alleen voor een verzorgde uitstraling, maar draagt ook bij aan extra wooncomfort en energiezuinigheid.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de royale tweede verdieping.

Deze verrassend ruime verdieping biedt volop mogelijkheden. Droom je van een vierde of vijfde slaapkamer, een thuiswerkplek, hobbyruimte of fitnesskamer?

Hier kan het allemaal. Dankzij het grote dakvenster geniet de ruimte van veel natuurlijk licht. Ook in de schuinte is veel bergruimte aan zowel de voor- als achterzijde.

Daarnaast bevinden zich in een aparte ruimte de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de cv-ketel uit 2012. Door de slimme indeling blijft er volop bruikbare ruimte over.

Een verdieping die moeiteloos kan meegroeien met jouw woonwensen.

## **Tuin**

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon. De combinatie van gazon en bestrating zorgt voor een prettige balans tussen groen en gebruiksgemak.

Of je nu wilt ontspannen met een goed boek, buiten wilt eten met vrienden of ruimte zoekt voor spelende kinderen; hier kan het allemaal. Het aanwezige zonnescherm biedt op warme dagen een aangename schaduwplek.

Achter in de tuin bevindt zich de garage, die tevens beschikt over een praktische achterom.

## **Garage**

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de royale garage.

Of je nu op zoek bent naar extra opslagruimte, een plek voor fietsen, motoren en auto, de garage is zo groot dat alles tegelijkertijd gestald kan worden, een hobbyruimte of misschien wel een eigen werkplaats; de mogelijkheden zijn eindeloos. De garage is voorzien van elektra, een sectionaaldeur en een separate loopdeur naar de tuin.

Een luxe die je niet vaak meer tegenkomt.



## Bijzonderheden

- Nieuwe keuken geplaatst in 2024 met moderne inbouwapparatuur
- Eerste en tweede verdieping voorzien van kunststof kozijnen met triple glas
- Kruipruimte geïsoleerd
- Vrij uitzicht over een groen plantsoen aan de voorzijde
- Royale garage en grote zolder met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer

## Een plek waar je jarenlang vooruit kunt

Kapelmeesterlaan 23 biedt precies die combinatie waar veel woningzoekers naar op zoek zijn: ruimte, comfort, een rustige ligging en volop mogelijkheden voor de toekomst. Of je nu je eerste koopwoning zoekt, meer ruimte nodig hebt voor een groeiend gezin of gewoon graag groen en centraal wilt wonen, hier valt alles op zijn plek.

Met een moderne keuken, verbeterde isolatie, drie slaapkamers, een royale zolder en een garage waar je alle kanten mee op kunt, is dit een woning die klaar is voor de volgende stap. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen, terwijl je binnen geniet van een verzorgde woning waar de belangrijkste verbeteringen al zijn uitgevoerd.

Een huis waar je direct kunt beginnen met wonen, leven en genieten. Misschien wel jouw nieuwe thuis.



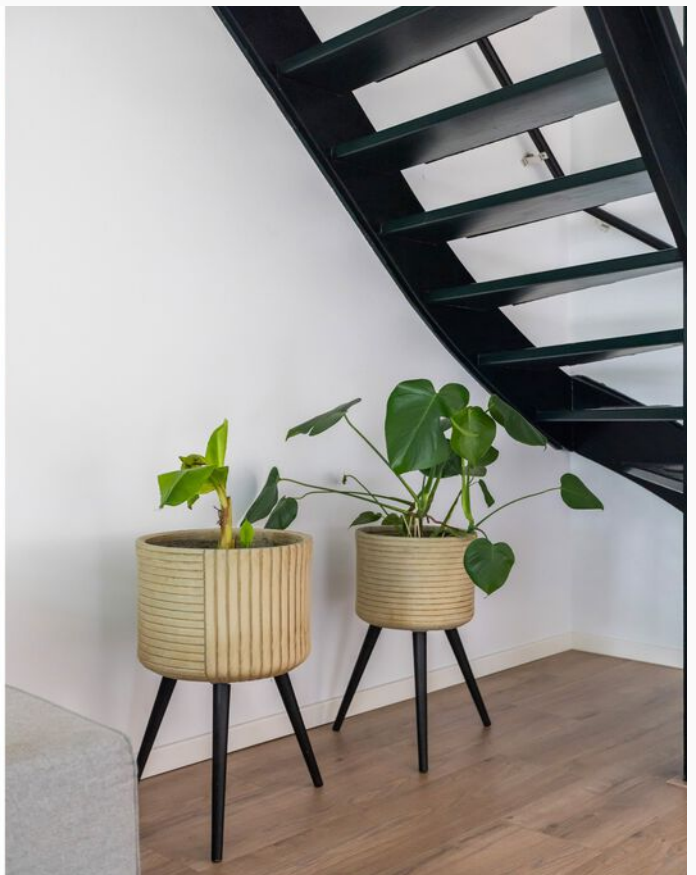
Energie label **B**





|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Bouwjaar           | 1978                   |
| Woonoppervlakte    | Ca. 114 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 155 m <sup>2</sup>     |
| Tuin oppervlakte   | Ca. 56 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | Ca. 393 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                      |
| Aantal slaapkamers | 4                      |



























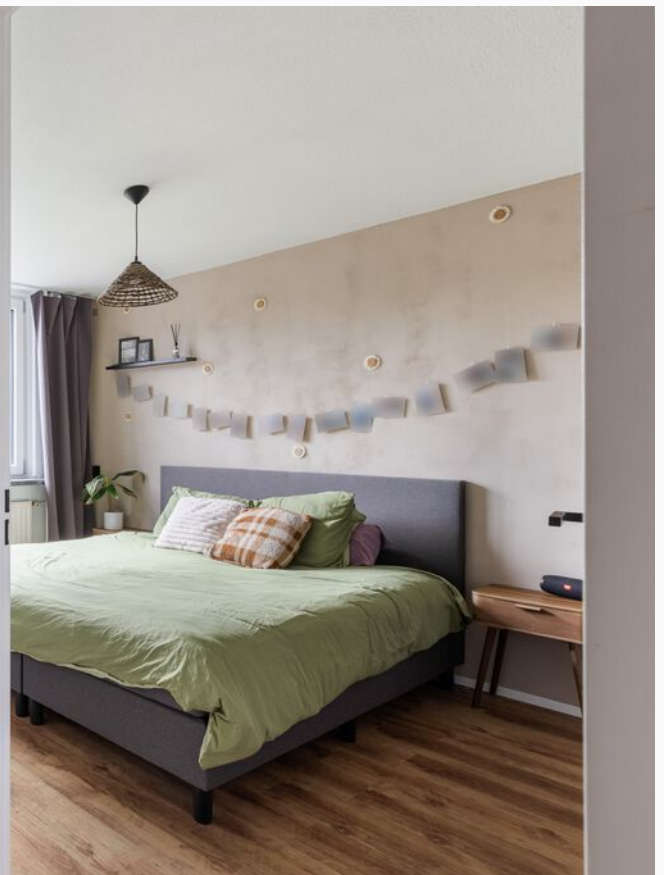
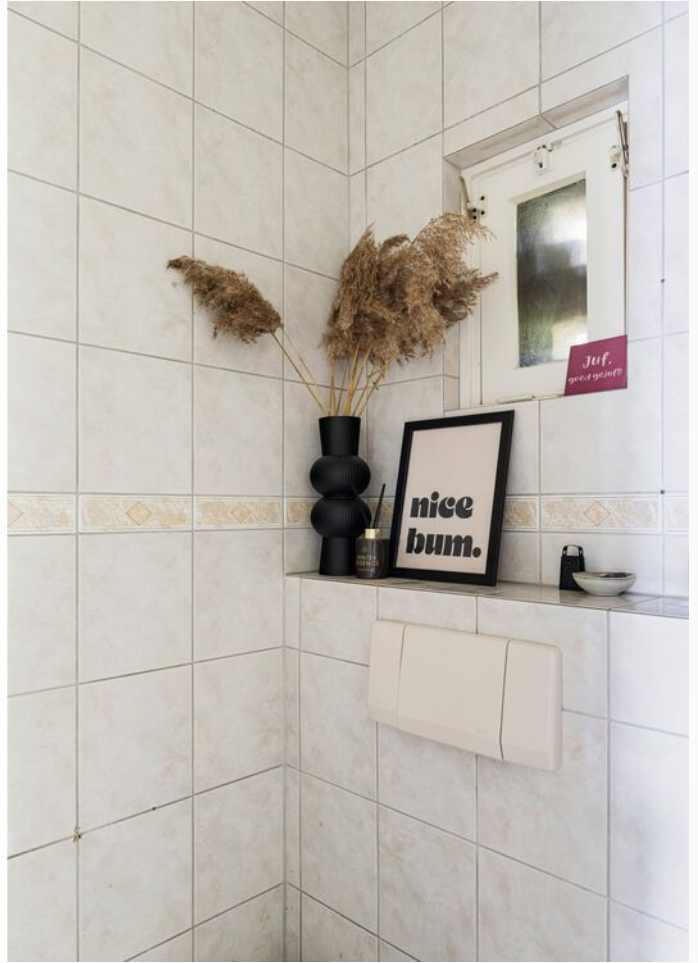


































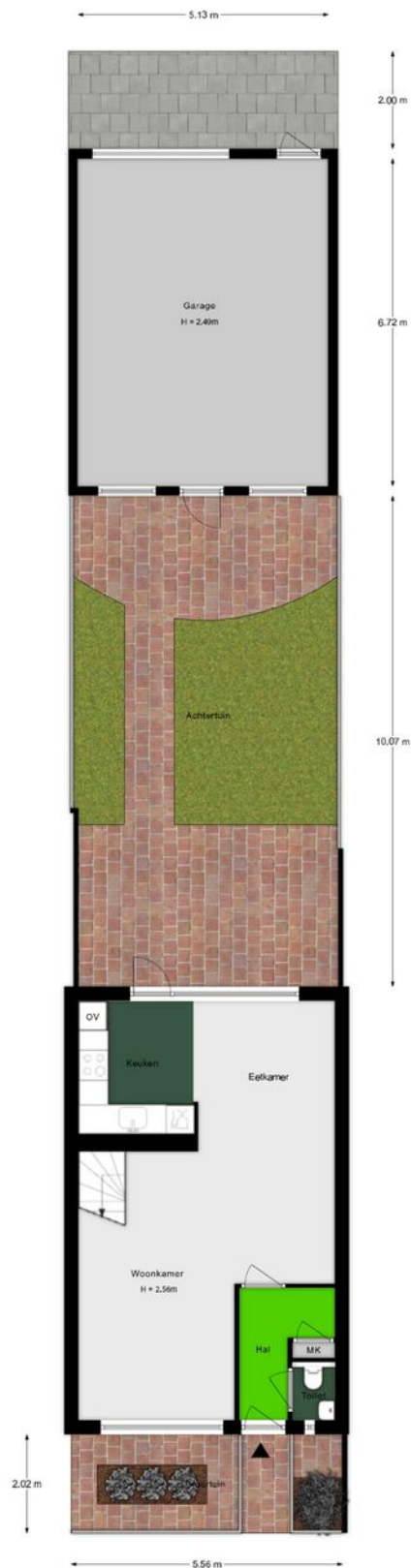








# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

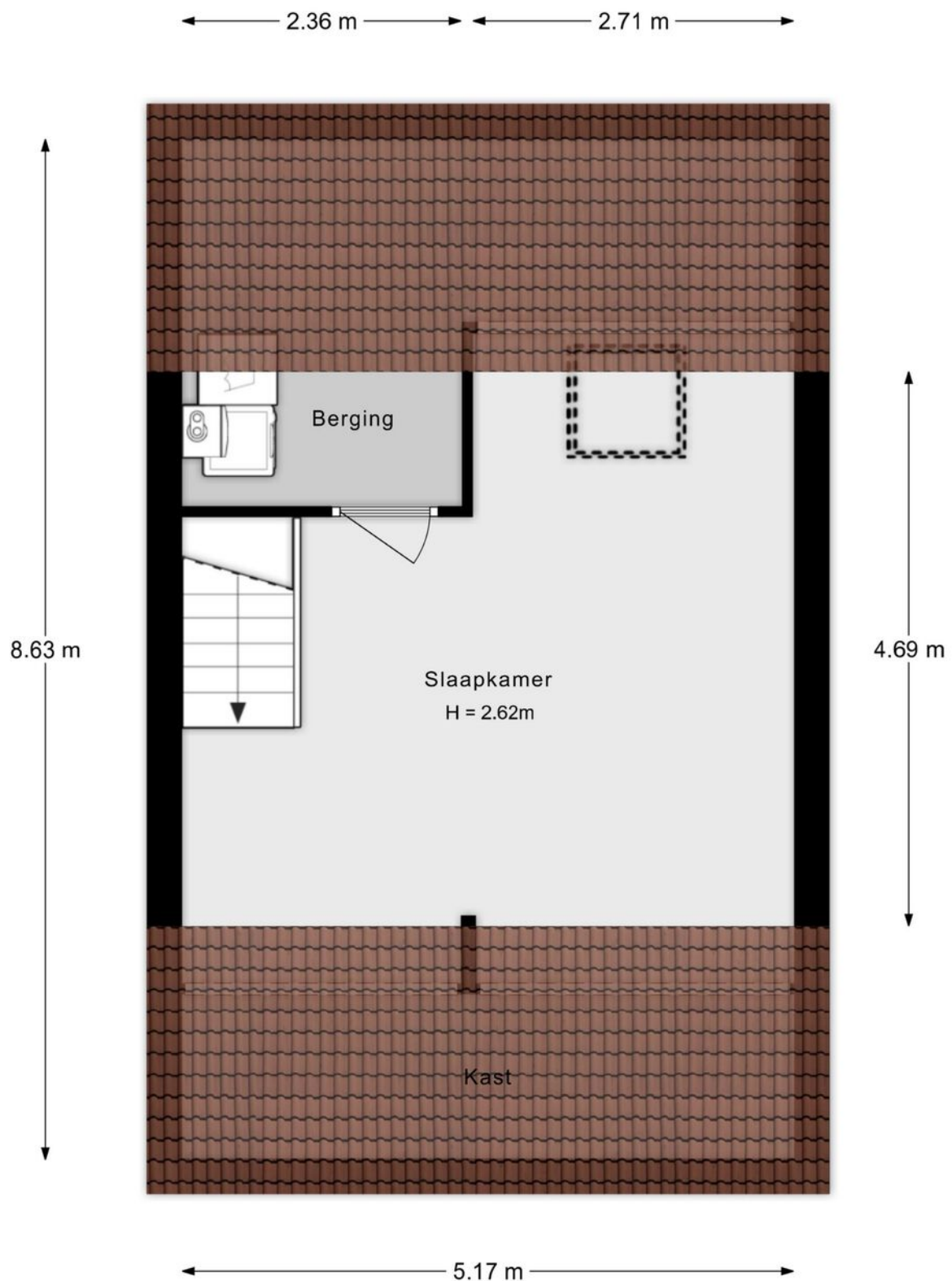
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



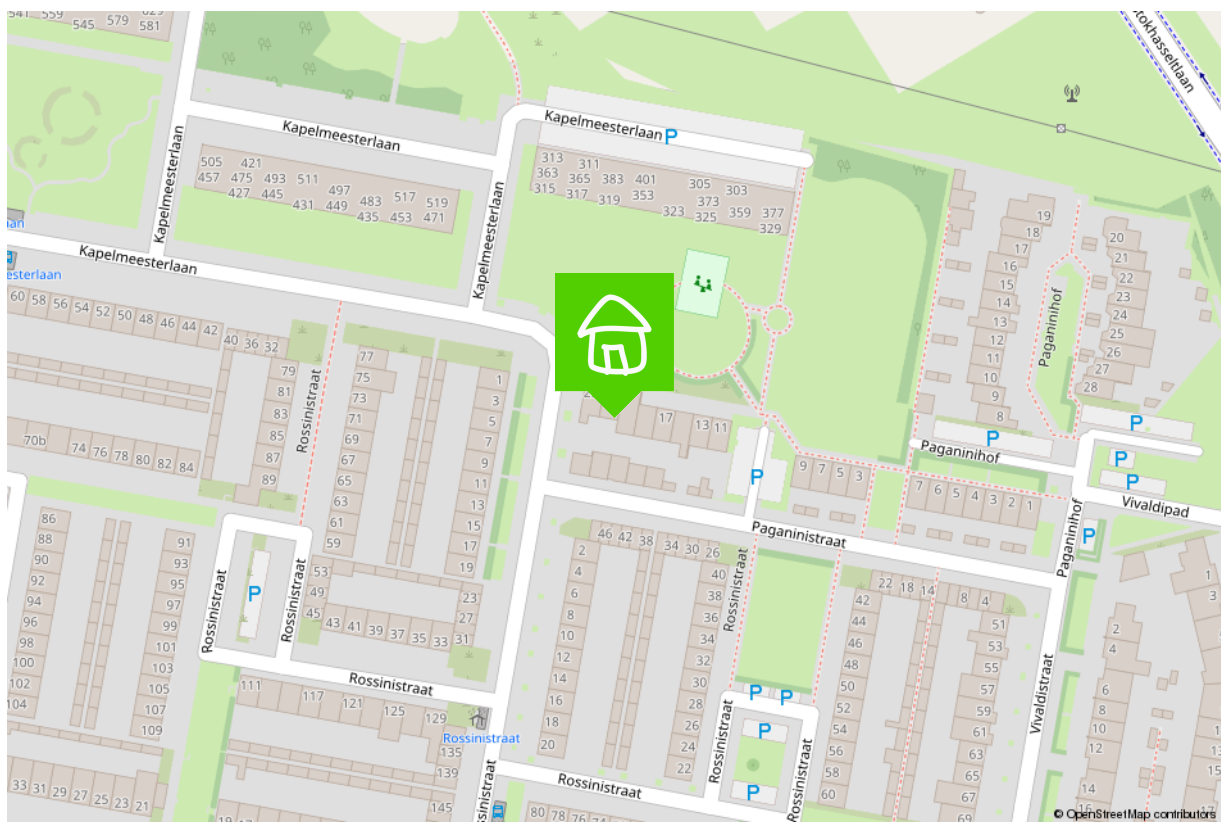
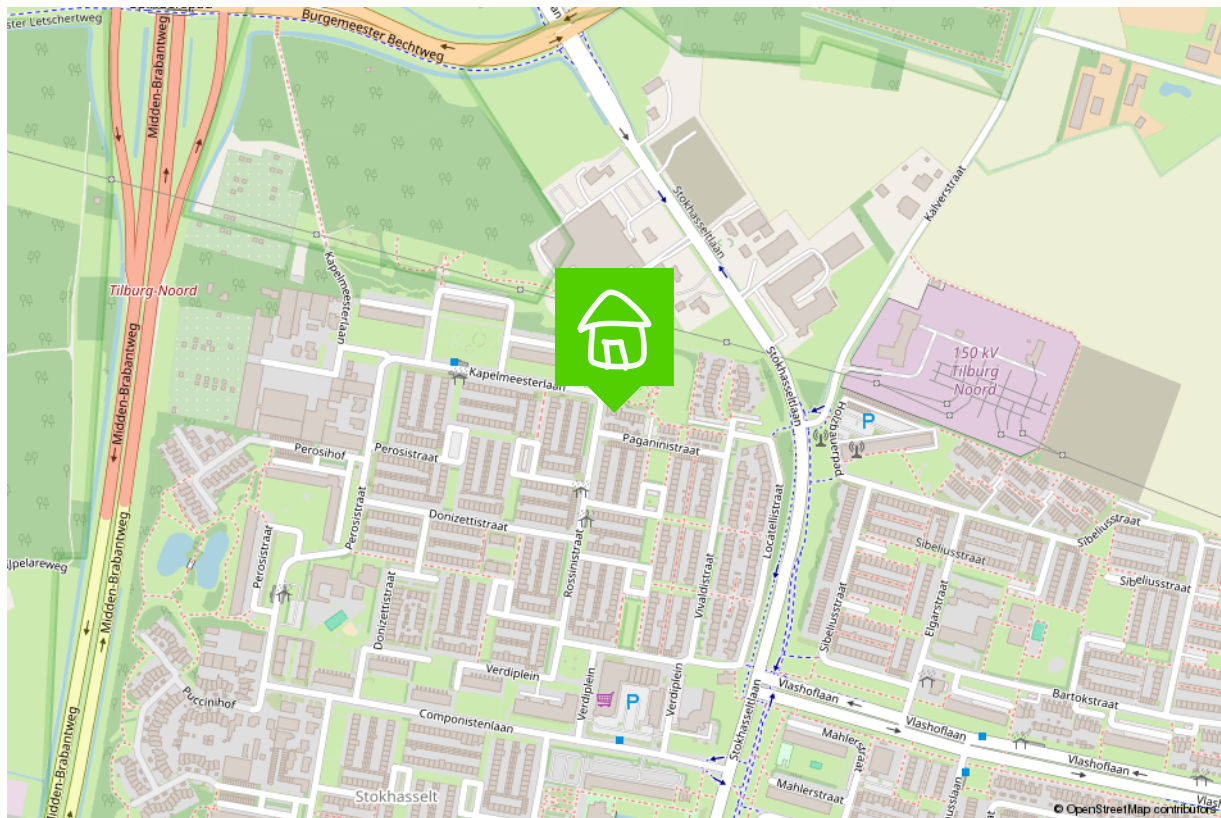
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart





# 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 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 ontleen.

# Wordt dit hem dan echt?



## Neem contact op

013-5909612 • [info@bartuwmakelaar.nl](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

# BART uw makelaar