

# BART uw makelaar



## Schaepmanstraat 24 Tilburg

Vraagprijs € 349.000 K.K.

Ben je op zoek naar een tussenwoning op een toplocatie in de geliefde wijk Besterd-Theresia met een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een praktische bijkeuken en een diepe stadstuin? Dan is dit je kans!

# Welkom bij **Schaepmanstraat 24**

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra potentie. Een fijne indeling, verrassend veel ruimte en alle ingrediënten om er een heerlijk thuis van te maken. Deze tussenwoning biedt precies die kans. Hier woon je op een toplocatie in de geliefde wijk Besterd-Theresia, met een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een praktische bijkeuken en een diepe stadstuin. Een woning waar je je eigen woonstijl kunt toevoegen en waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

## **Locatie**

De woning is gelegen in de populaire wijk Besterd-Theresia, één van de meest geliefde woonwijken van Tilburg. Hier woon je op korte afstand van het bruisende stadscentrum en de levendige Spoorzone met haar gezellige horeca, winkels en culturele voorzieningen.

Ook voor de dagelijkse boodschappen woon je hier ideaal. Op de Besterdring vind je diverse winkels en speciaalzaken, terwijl de Albert Heijn XL zich eveneens op korte afstand bevindt. Voor gezinnen is dit een fijne woonomgeving met scholen, speelvoorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik. Het speelveldje direct voor de woning maakt het plaatje compleet.

## **Indeling:**

### **Begane grond**

Via de voordeur stap je binnen in de hal, waar de fraaie gemetselde wanden direct zorgen voor een stoere, industriële uitstraling. Een eigentijdse binnenkomer die de woning nét dat beetje extra karakter geeft. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar je je al snel thuis voelt. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de hele dag. Dankzij de ruime opzet is er volop plaats voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven.

De woning is bovendien op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo is de begane grond voorzien van een betonnen vloer, zijn de waterleidingen, riolering en elektra vernieuwd en zorgen de extra geïsoleerde voorzetwanden in de woonkamer voor een aangenaam woonklimaat.

Vanuit de woonkamer bereik je een afgesloten tussenhall. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de modern uitgevoerde toiletruimte. Doordat het toilet is verplaatst, is een praktische en logische indeling ontstaan en voelt de leefruimte extra ruimtelijk aan.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. Deze is praktisch ingericht met voldoende werkruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven, afzuigkap en een 4-pits gaskookplaat. De gezellige koffiecorner maakt de keuken helemaal af; een fijne plek om de dag rustig te beginnen met een verse kop koffie.

Grenzend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier vind je volop bergruimte, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de cv-ketel (2023) en een deur naar de achtertuin.

Vanuit de bijkeuken bereik je de badkamer. Zoals bij veel Tilburgse woningen uit deze bouwperiode bevindt deze zich op de begane grond. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een douche en een wastafelmeubel. Een comfortabele ruimte waar je na een drukke dag heerlijk kunt ontspannen.

## **Eerste verdieping**

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar de ruime overloop toegang biedt tot drie slaapkamers. Dankzij de rechte gevels is iedere kamer praktisch in te delen en kun je de ruimtes helemaal aanpassen aan jouw woonwensen.

De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De overige twee kamers zijn ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of inloopkast. Zo groeit de woning moeiteloos mee met iedere levensfase.

Een groot pluspunt is dat de gehele verdieping is voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbele beglazing en elektrische rolluiken. Hierdoor geniet je niet alleen van een aangenaam binnenklimaat, maar ook van extra comfort, privacy en weinig onderhoud.

Vanaf de overloop is bovendien het platte dak aan de achterzijde bereikbaar. Daarnaast is het dak geïsoleerd, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat en een fijne basis voor de toekomst.

## Tuin

De achtertuin is verrassend diep, speels ingedeeld én gelegen op het zonnige zuiden. Hierdoor kun je vrijwel de hele dag genieten van de zon, terwijl er ook volop ruimte is om meerdere gezellige zitplekjes te creëren.

Direct achter de woning loopt de tuin langs de aanbouw, waarna je uitkomt bij het recht van overpad voor de naastgelegen burens. Deze doorgang is eenvoudig af te sluiten, zodat je op ieder gewenst moment kunt genieten van extra rust en privacy.

Het achterste gedeelte van de tuin is sfeervol aangelegd met een houten vlonderterras. Hier is alle ruimte voor een comfortabele loungeset of een grote tuintafel waar je heerlijk kunt ontbijten, borrelen of uitgebreid kunt barbecueën met familie en vrienden. De gezellige overkapping zorgt ervoor dat je ook op een minder zonnige dag of tijdens een zwoele zomeravond lekker buiten kunt blijven zitten.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten berging voor het opbergen van tuingereedschap of het creëren van extra bergruimte.

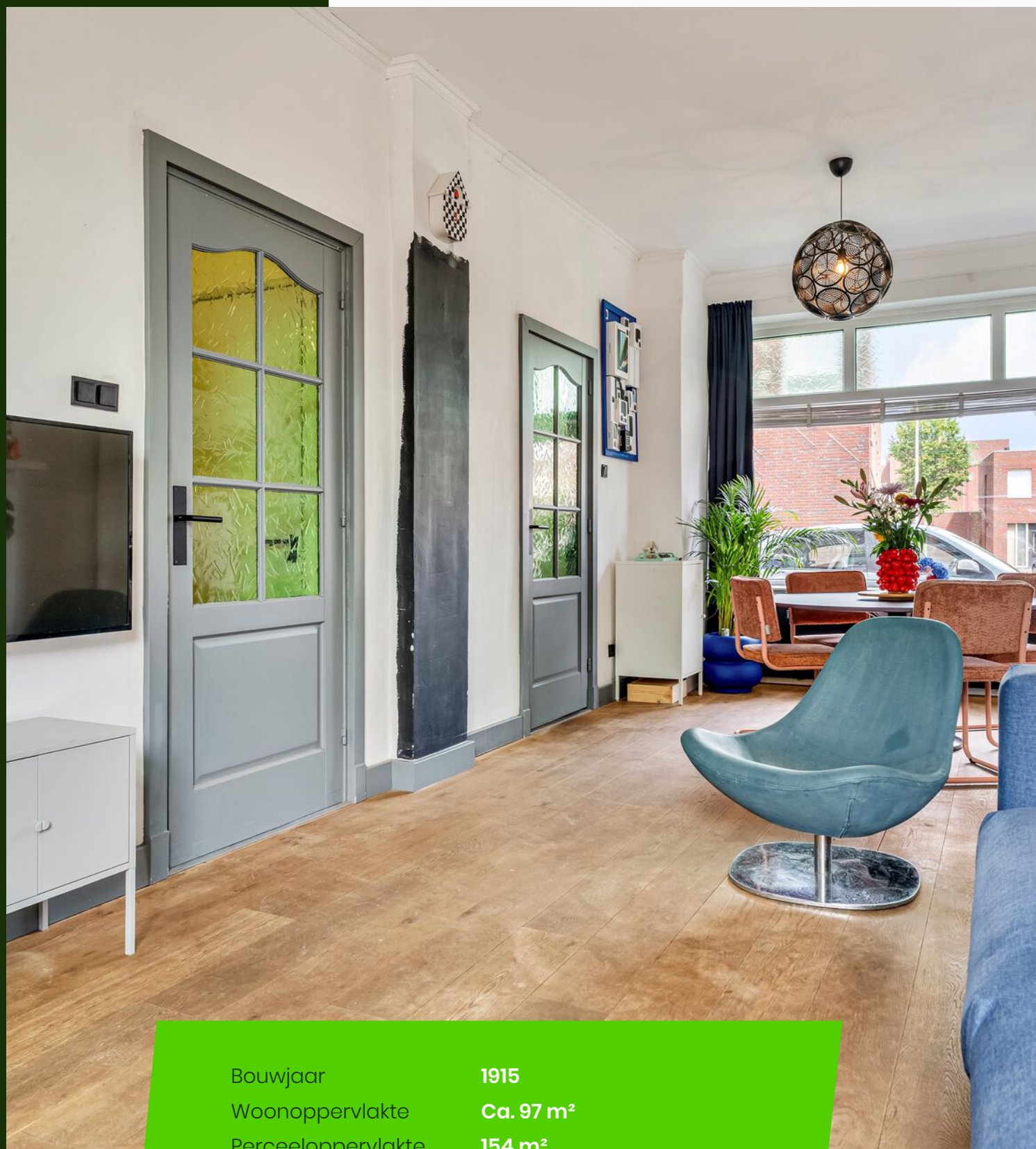
Ben jij op zoek naar een woning met een goede basis, verrassend veel ruimte én de vrijheid om er helemaal jouw eigen plek van te maken?

Dan is dit zo'n huis dat je gezien moet hebben. De belangrijkste verbeteringen zijn al uitgevoerd, waardoor je direct kunt genieten van comfortabel wonen en stap voor stap jouw eigen woonstijl kunt toevoegen.



Energie label C





Bouwjaar	1915
Woonoppervlakte	Ca. 97 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	154 m <sup>2</sup>
Tuin oppervlakte	Ca. 69 m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca. 375 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



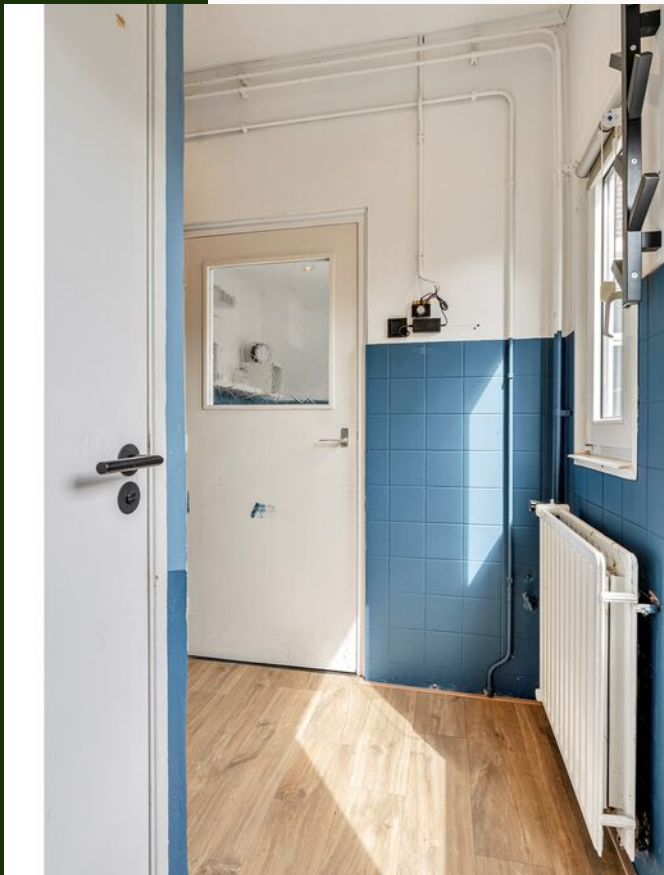


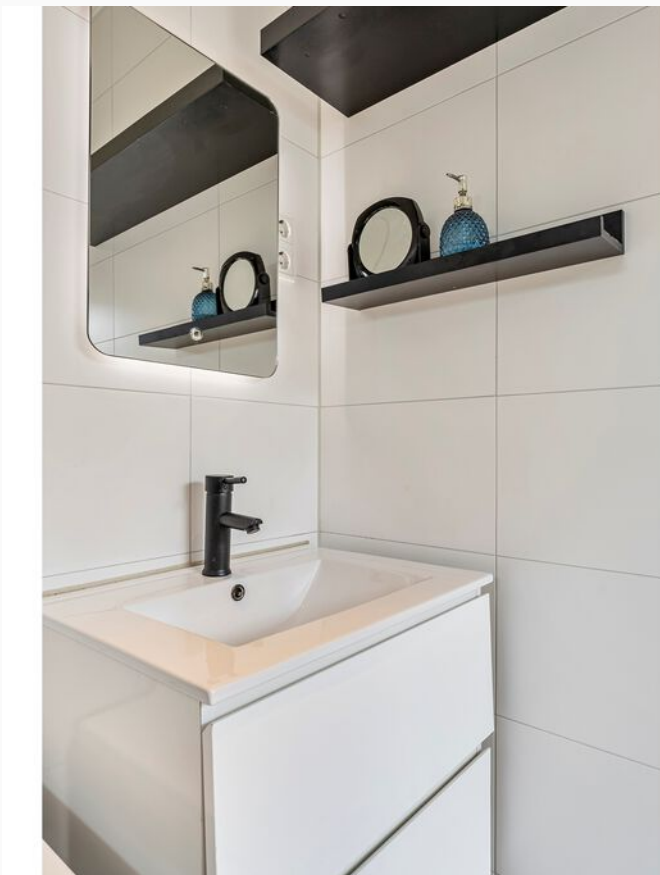
































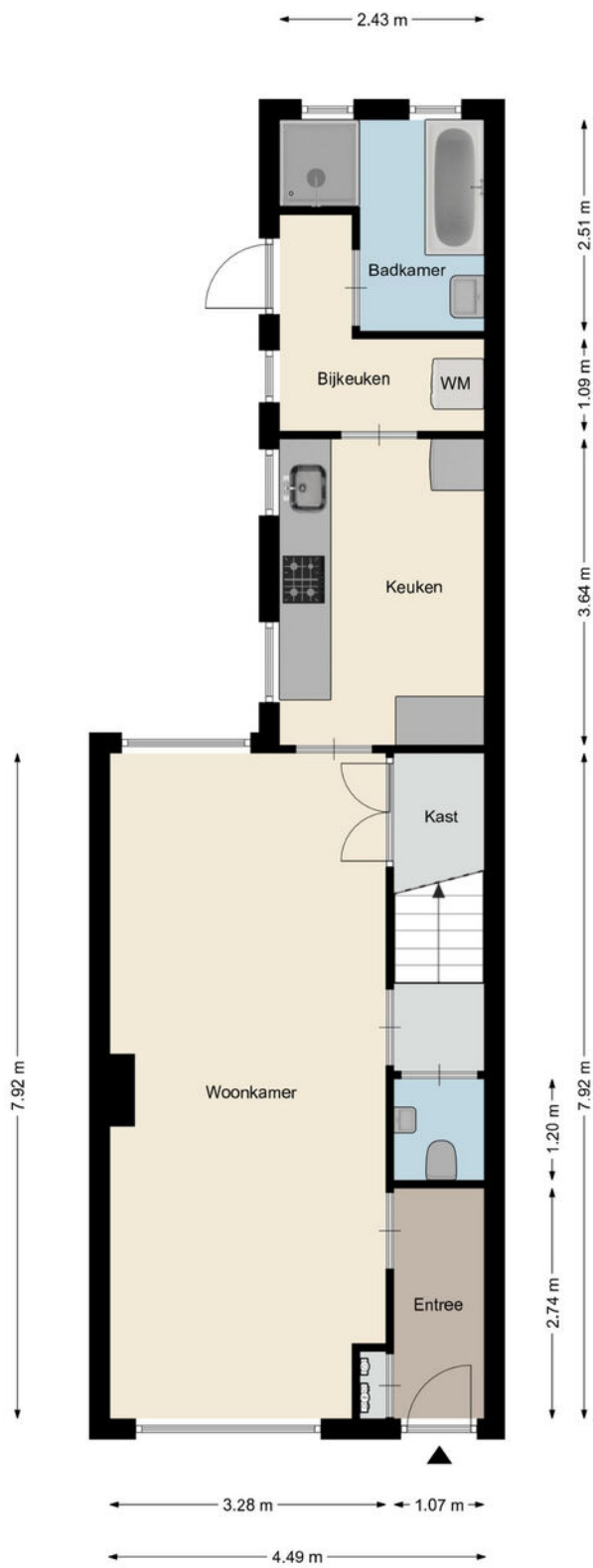


# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BL&EK [www.studioiniek.nl](http://www.studioiniek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

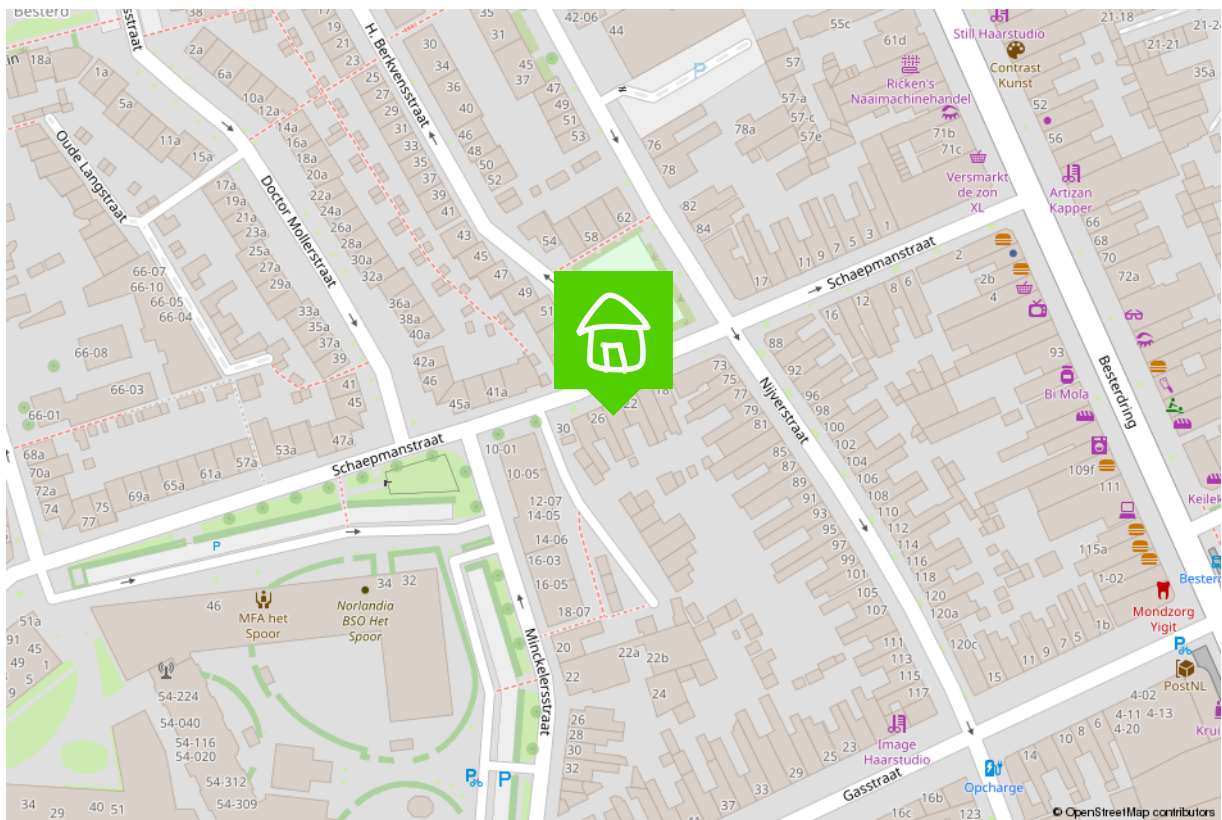
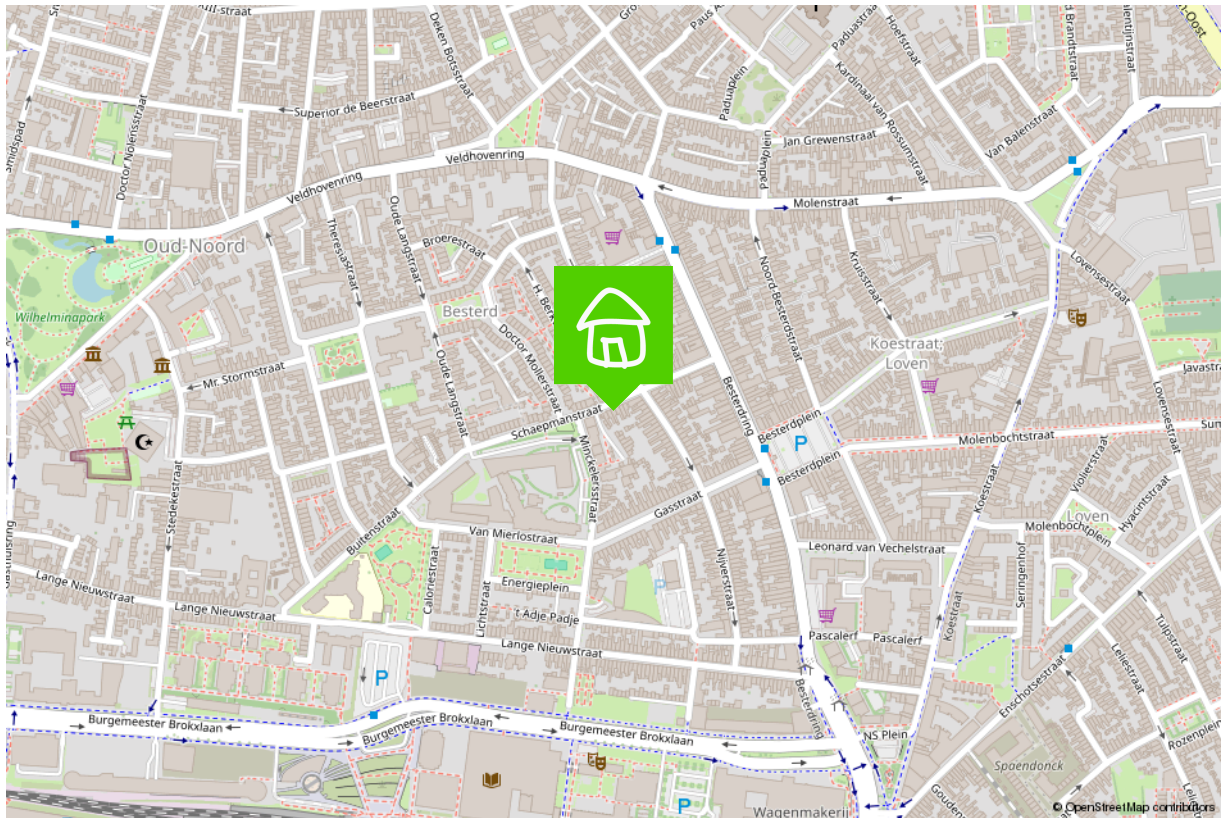
# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)



# 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 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 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](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

**BART** uw  
makelaar