

# BART uw makelaar



## Boomstraat 64, Tilburg

Vraagprijs € 419.500,- K.K.

Ben je op zoek naar een karakteristieke, speels ingedeelde woning in de geliefde bomenbuurt? Dan is dit je kans!

# Welkom bij **Boomstraat 64**

Karakter van toen, wooncomfort van nu en een indeling die allesbehalve standaard is. Deze gave woning aan de Boomstraat verrast met een ruime living, hoge plafonds, glas-in-loodramen en een waanzinnige mix van karakter, sfeer en licht. Geloof ons: dit is zo'n huis dat je gezien moet hebben om de bijzondere sfeer zelf te ervaren. Tot snel!

## **Omgeving**

Je gaat wonen op een bijzondere plek in de Bomenbuurt, die zich kenmerkt door haar diversiteit aan sfeervolle (voornamelijk jaren '30) bebouwing en ultieme ligging. Wie in de Boomstraat woont, is namelijk gezellig geworteld in het Tilburgse stadshart. Het centraal station en de Tilburgse binnenstad bevinden zich daardoor op slechts enkele minuten lopen. Super fijn! Dit kleine stukje straat, aan het "Rode Fietspad", noemt men (met een liefdevolle knipoog) niet voor niets "Het klein Jordaan van Tilburg".

Het kernwinkelgebied, het dwaalgebied en de Spoorzone bevinden zich om de hoek 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 in no time in het nabijgelegen Spoorpark, waar je even heerlijk kunt uitwaaien onder het genot van een kopje koffie of een lekkere maaltijd. Mocht je onverhoopt een keer de stad uit moeten, dan zit je binnen 5 minuten met de auto op de uitvalswegen. Hopelijk gebeurt dat niet te vaak, want zo'n locatie wil je eigenlijk niet verlaten.

## **Indeling**

### **Begane grond**

Wanneer je voor het knusse exterieur van het huis staat, verraden de glas-in-lood details al dat je een bijzondere woning gaat betreden. Tijd om de proef op de som te nemen.

Je stapt binnen in de hal met de fraaie karakteristieke tegelvloer. Hier ontdek je de meterkast, de toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de deur naar de leefruimte. En die móét je zien.

Wauw. In de royale living vallen direct het hoge plafond, de bijzondere indeling en de gave eikenhouten visgraatvloer met zwarte bies op. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, terwijl de woonkamer zich verder over een groot deel van de begane grond uitstrekt. De gehele ruimte is mooi afgewerkt, alles is gaaf gestyled, en via de openslaande tuindeuren lopen binnen en buiten hier waanzinnig in elkaar over.

De huiselijke keuken sluit naadloos aan op de sfeer van het huis en is uitgerust met een 6-pits gasfornuis met grote oven, vaatwasser en afzuigkap. De speelse betegeling en de voorraadkasten met leuke knopjes maken het geheel compleet.

Richting de achterzijde ontvouwt zich misschien wel het leukste deel van het huis: een verrassend lichte leefruimte. Door de bijzondere vorm en de diepte van de woning, met een smaller stuk living richting de tuin, kan je hier een apart maar in elkaar overlopen zit- en eetgedeelte realiseren. Kijk maar eens hoe de huidige bewoner dit heeft gedaan. Zie je jezelf hier al dagelijks rondlopen? Dat snappen wij.

### **Eerste verdieping**

Je zal nog even moeten wachten met het bijkomen van de begane grond. De trap in de leefruimte brengt je namelijk naar de overloop van de eerste verdieping, die toegang geeft tot twee slaapkamers en de badkamer. De witte houten vloer springt hier direct in het oog.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de verdieping en leent zich uitstekend als master bedroom. Je wordt hier overspoeld met ruimte en licht en je beschikt over een handige inbouwkast, een dakkapel met kunststof kozijnen en airconditioning. Als je hier geen geweldige nachtrust hebt, dan weten wij het ook niet meer.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt zowel over een groot dakraam als een eigen wastafel. Hier kan je een geweldige kinderkamer van maken, maar ook een studeerkamer, hobbyruimte of ander soort kamer is voor je het weet gerealiseerd. Vanuit deze kamer is via een losse trap een extra bergzolder bereikbaar.

De badkamer, die wederom een authentieke uitstraling heeft, is ingericht met een ligbad, een toilet en een wastafelmeubel. Ook de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden zich hier, net als een kunststof Velux-dakraam dat zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

## Tuin

Last but not least, beschik je als de gelukkige eigenaar van dit huis over een heerlijke, gezellige en ruime tuin. De diepe buitenruimte ligt op het zuidwesten en biedt daardoor volop mogelijkheden om van de zon te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping en verderop is de tuin ingericht met een terras, kunstgras en beplanting.

Achter in de tuin staat daarnaast een riante, geïsoleerde berging met elektra. Deze is ideaal voor fietsen en opslag, maar dankzij het formaat ook interessant als hobby- of werkruimte. De tuin beschikt daarnaast over een achterom.

### Bijzonderheden:

- Karakteristieke, speelse en gave woning in Tilburg;
- In de centrale en populaire Bomenbuurt;
- Vol authentieke details en modern karakter;
- Royale en bijzonder ingedeelde living met hoge plafonds en openslaande tuindeuren;
- Eikenhouten visgraatvloer met zwarte bies;
- Huiselijke keuken met 6-pits gasfornuis en grote oven, vaatwasser en afzuigkap;
- Twee slaapkamers, waarvan een met airconditioning (2023);
- Badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel;
- Diepe zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping en achterom;
- Royale geïsoleerde berging met elektra;
- Centrale ligging ten opzichte van het centrum en uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid;
- Kom snel kijken, voordat het te laat is!



Energie label E





Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	Ca. 87 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Tuin oppervlakte	Ca. 64 m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca. 289 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2







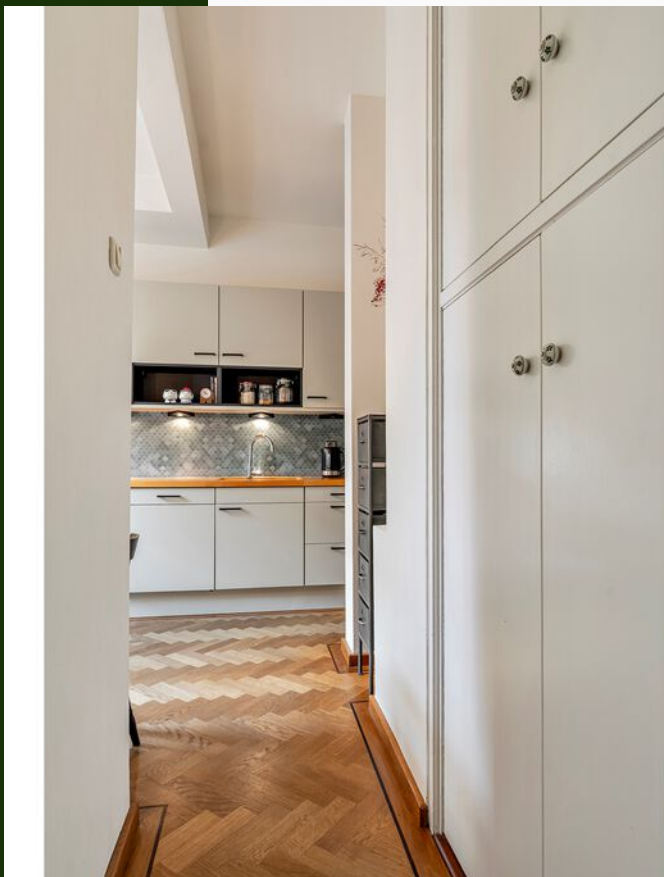






























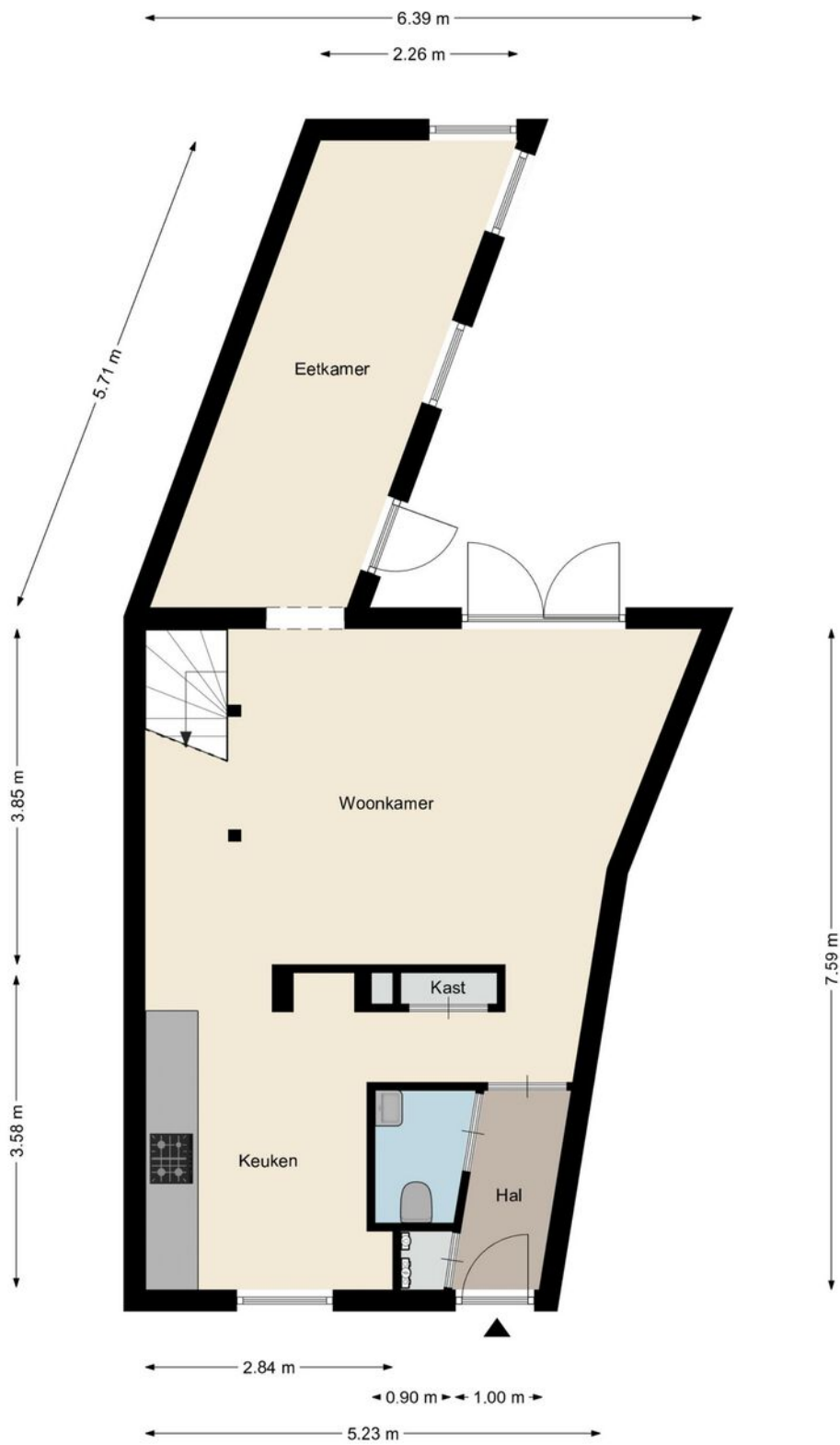


# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK www.studiobliek.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)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar

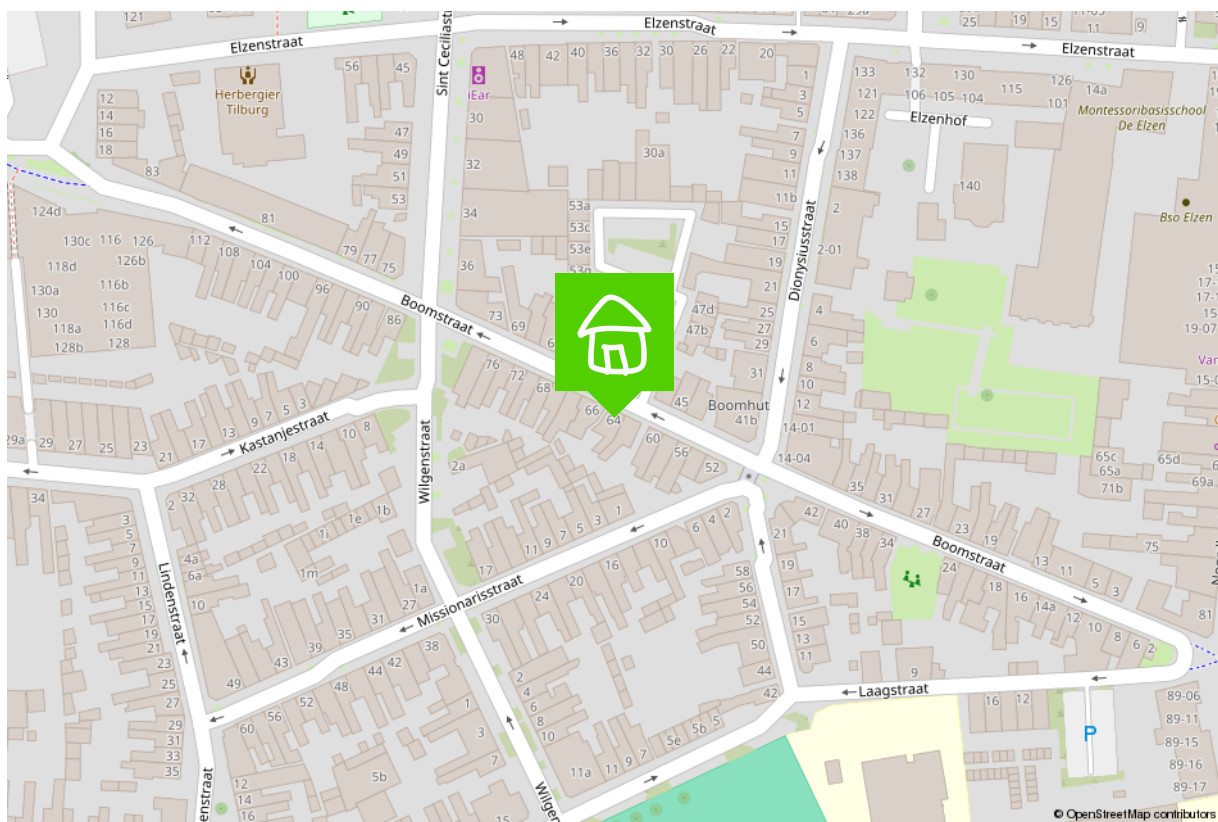
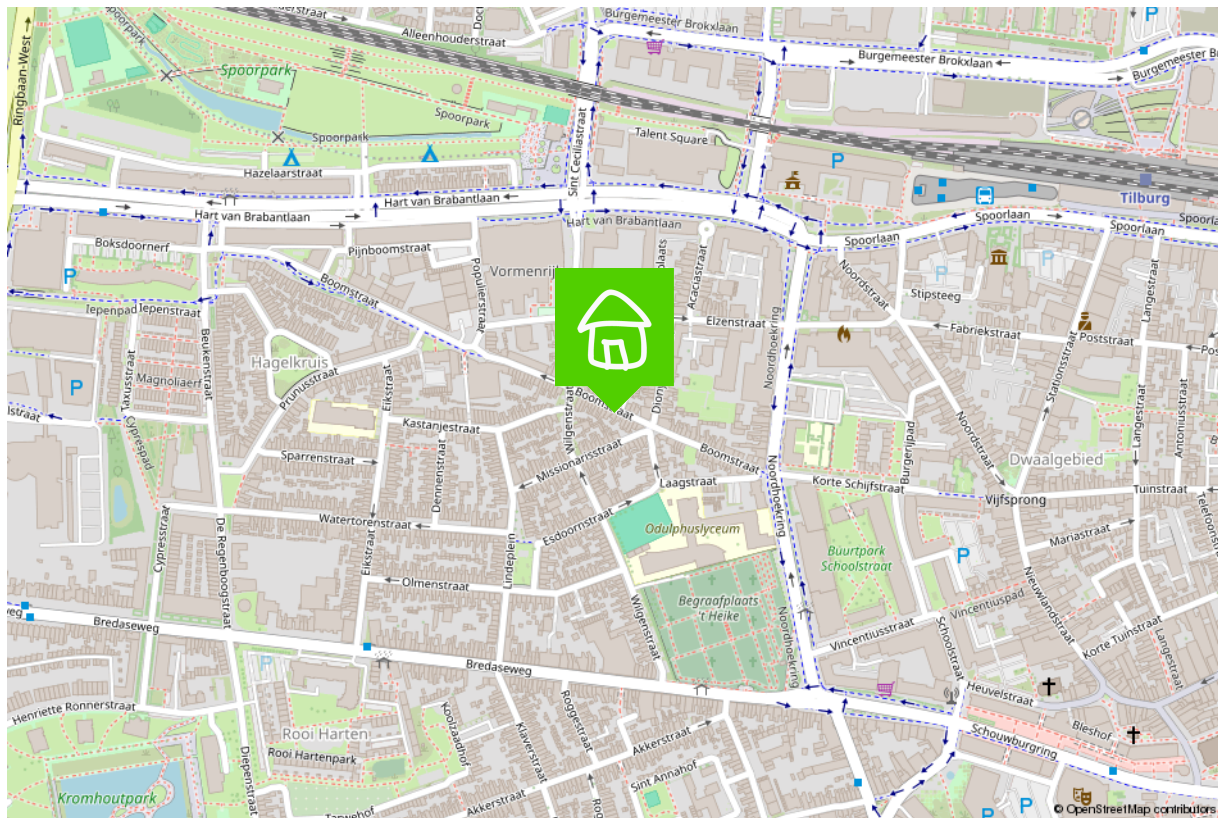


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie P Perceel 6369</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

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 databankrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 september 2025. De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

**BART** uw  
makelaar