

BART **uw** makelaar



Dorthstraat 17 Tilburg

Vraagprijs € 399.000 K.K.

Ben je op zoek naar een ruime tussenwoning met eigen oprit in de Reeshof op een fijne, rustige woonlocatie? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Dorthstraat 17**

Rustig wonen, volop ruimte én alle voorzieningen binnen handbereik? Aan de Dorthstraat komt dat allemaal samen. Deze fijne woning ligt aan een doodlopende straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Met drie slaapkamers, een ruime open tweede verdieping, een lichte leefruimte met open keuken, een moderne badkamer en een fijne achtertuin is hier volop ruimte om prettig te wonen. Tel daar de eigen oprit en de ligging aan de rand van het groen bij op. Kom je binnenkort kijken?

Omgeving

Je woont hier heerlijk aan de rand van het groen. Vanuit de Dorthstraat wandel je zo richting het wandelgebied de Hultensche Heide en ook mountainbikeroute Stadsbos ligt vlakbij. Zin in een rondje wandelen, fietsen of mountainbiken? Je hoeft dus nooit ver van huis.

Voor je dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen fiets je eenvoudig naar winkelcentrum Heyhoef. Ook scholen en sportfaciliteiten bevinden zich in de omgeving. En hoewel je hier lekker rustig woont, ben je dankzij de ligging nabij de uitvalswegen ook snel onderweg naar andere bestemmingen.

De Dorthstraat zelf is een doodlopende straat met voornamelijk bestemmingsverkeer. Dat zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving, terwijl je tegelijkertijd alle nodige voorzieningen en het groen dichtbij hebt.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin bereiken we de entree van de woning. Doordat het huis aan de voorzijde wat inspringt, ontstaat hier een verrassend ruime hal. Je vindt hier de meterkast en de gemoderniseerde toiletruimte. Deze is volledig betegeld en beschikt over een vrijhangend closet.

Vanuit de hal lopen we door naar de leefruimte. Wat direct opvalt, is de ruime opzet en de fijne verbinding tussen de verschillende onderdelen van de begane grond. De gehele vloer is voorzien van een donkere laminaatvloer en de gestucte wanden en het plafond zorgen voor een mooi en rustig geheel. Onder de trap is extra bergruimte aanwezig.

Ook de trap mag gezien worden. Deze is netjes bekleed en voorzien van verlichting. Een praktisch detail dat bovendien zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Aan de achterzijde wordt de leefruimte heerlijk licht dankzij de volledig glazen achtergevel. Via de dubbele tuindeuren stap je zo de tuin in. Binnen en buiten lopen hier daardoor op een natuurlijke manier in elkaar over. Dat geeft de leefruimte een fijne, open sfeer.

De keuken is volledig onderdeel van de leefruimte. Dankzij het schiereiland met geïntegreerd zitgedeelte gaat de keuken helemaal op in de woonkamer. Tijdens het koken blijf je dus gezellig in contact met de rest van het gezelschap. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur (zoals koelkast, inbouwdiepvries, inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en kokend waterkraan) vormt een fijne plek om samen te koken, te eten en bij te praten.

Vanuit de leefruimte lopen we zo de achtertuin in. Maar daar komen we zo op terug. Eerst gaan we naar boven!

Eerste verdieping

Tijd om naar de eerste verdieping te gaan. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarbij het grote dakkapel zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Aan de voorzijde ligt de ouderslaapkamer met rolluiken en een airco. Ook deze kamer is voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is ruim en is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, douchecabine, dubbele wastafelmeubel en een zwevend toilet. Een complete badkamer waar je alle ruimte hebt om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier wacht een ruime, open zolderverdieping die momenteel als één grote ruimte in gebruik is. De ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en dankzij het grote dakraam komt er prettig daglicht binnen.

Ook aan opbergen is gedacht. Er is extra kastruimte aanwezig en achter de knieschotten vind je nog meer praktische bergruimte. Of je deze verdieping nu gebruikt als werkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer: de mogelijkheden zijn er.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het westen. Een fijne ligging om na een werkdag nog even van de zon te genieten. De tuin is geheel bestraat en voorzien van plantenbakken, waarmee je eenvoudig voor een mooie groene aankleding zorgt.

Achterin staat een stenen berging met elektra. Daarnaast is er een overkapping aanwezig, waardoor je hier extra ruimte hebt om buiten te zitten of spullen droog te stallen. Via de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

En dan is er aan de voorzijde natuurlijk nog de eigen oprit. Wel zo prettig als je de auto dichtbij huis wilt parkeren.

Bijzonderheden

- Rustige ligging aan een doodlopende straat met voornamelijk bestemmingsverkeer;
- Drie slaapkamers én een ruime, open tweede verdieping met volop mogelijkheden;
- Lichte leefruimte met volledig glazen achtergevel, dubbele tuindeuren en open keuken met schiereiland;
- Moderne badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en zwevend toilet;
- Achtertuin op het westen met overkapping, stenen berging met elektra en achterom;
- Eigen oprit en veel praktische bergruimte in en rondom de woning;
- Airco's op de begane grond en slaapkamer op de voorzijde

Kom je kijken?

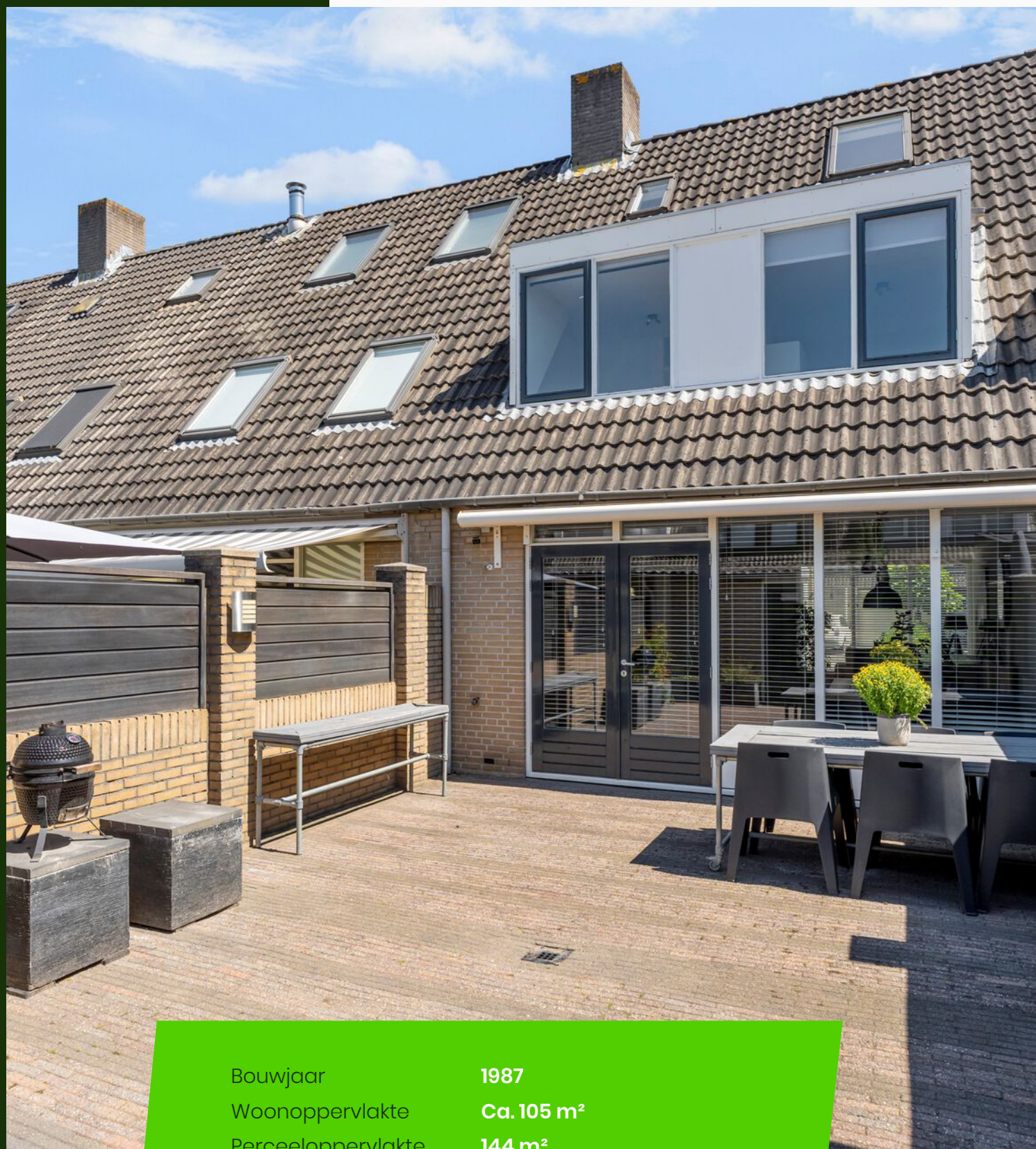
Een rustige straat, het groen om de hoek en een woning met verrassend veel ruimte. Van de lichte leefruimte met de fijne verbinding naar de tuin tot de drie slaapkamers en de grote open zolderverdieping: aan de Dorthstraat heb je alle ruimte om je eigen woonplek te creëren. En met winkelcentrum Heyhoef, scholen, sportfaciliteiten en de uitvalswegen dichtbij, woon je hier ook nog eens heerlijk praktisch.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten je de woning graag zelf ervaren. Zullen we samen een rondje lopen?



Energie label **A**





Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	Ca. 105 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 42 m ²
Inhoud	Ca. 367 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



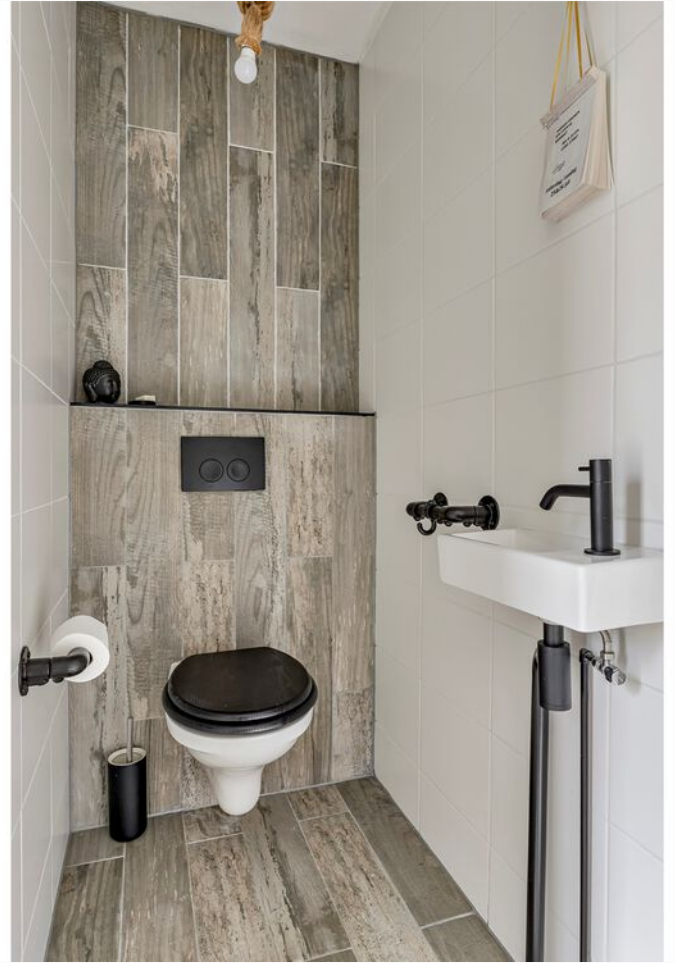










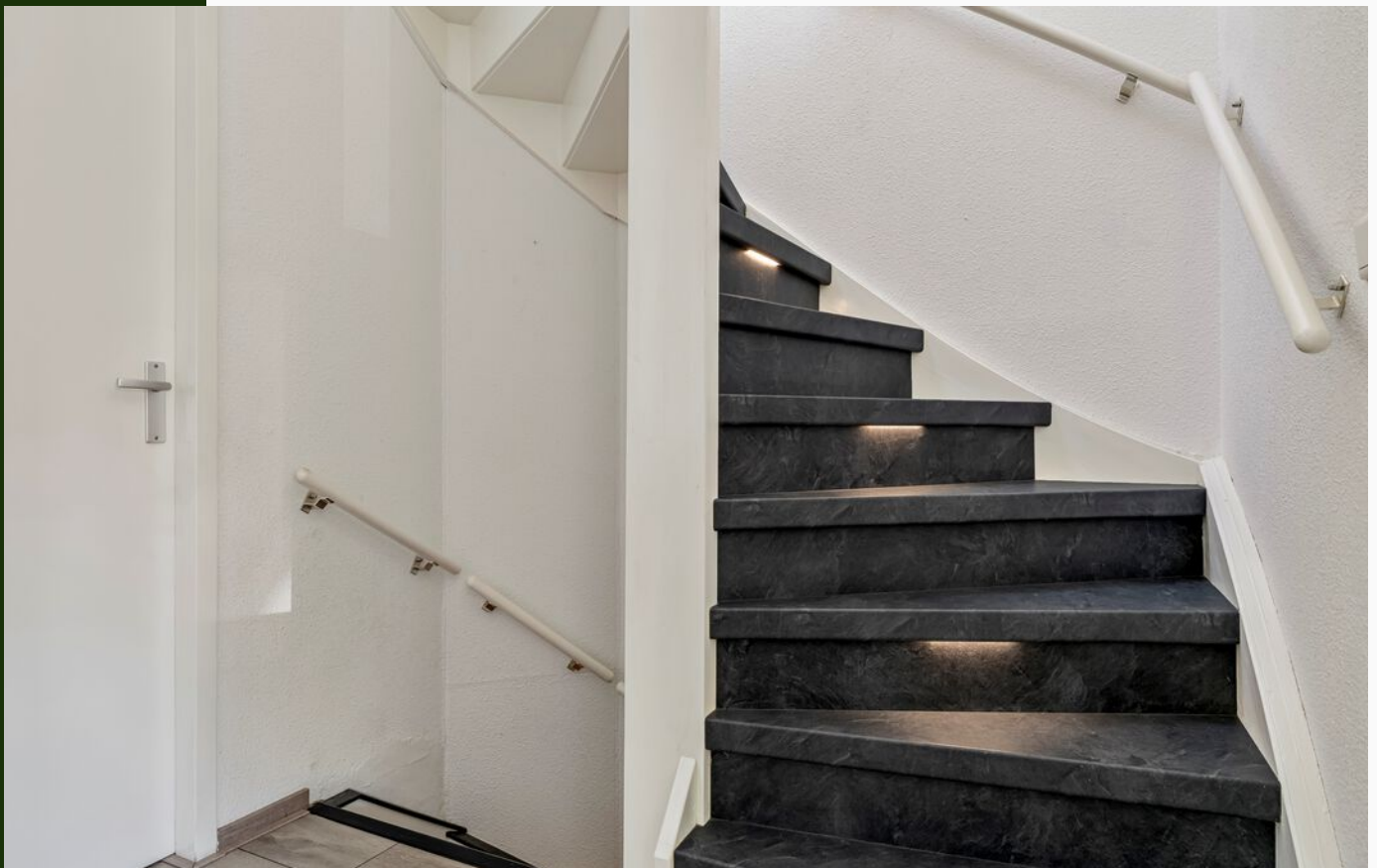












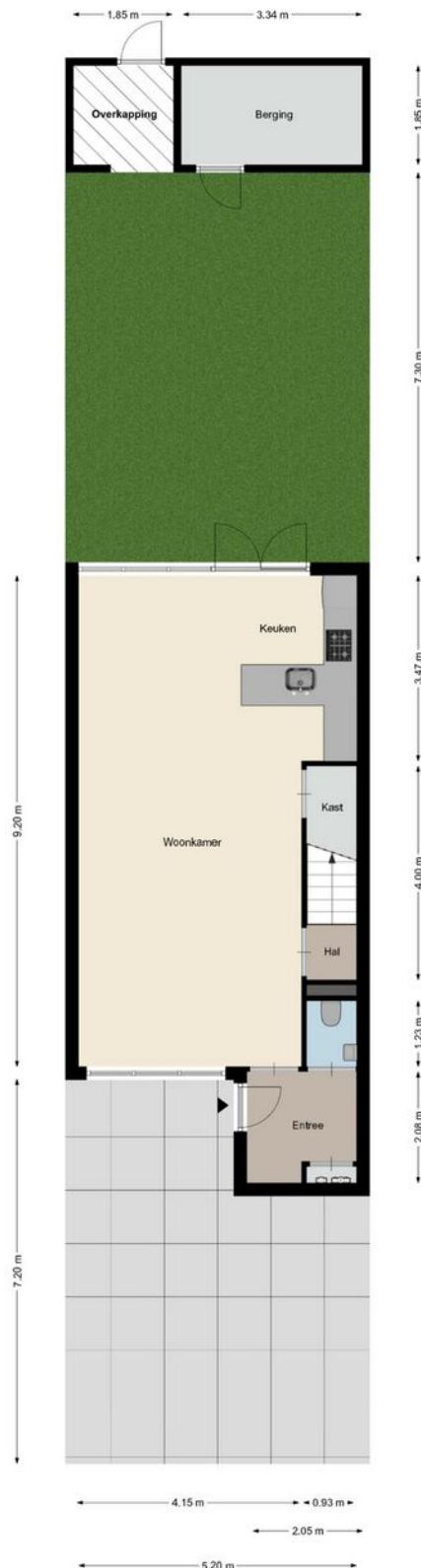








Plattegrond



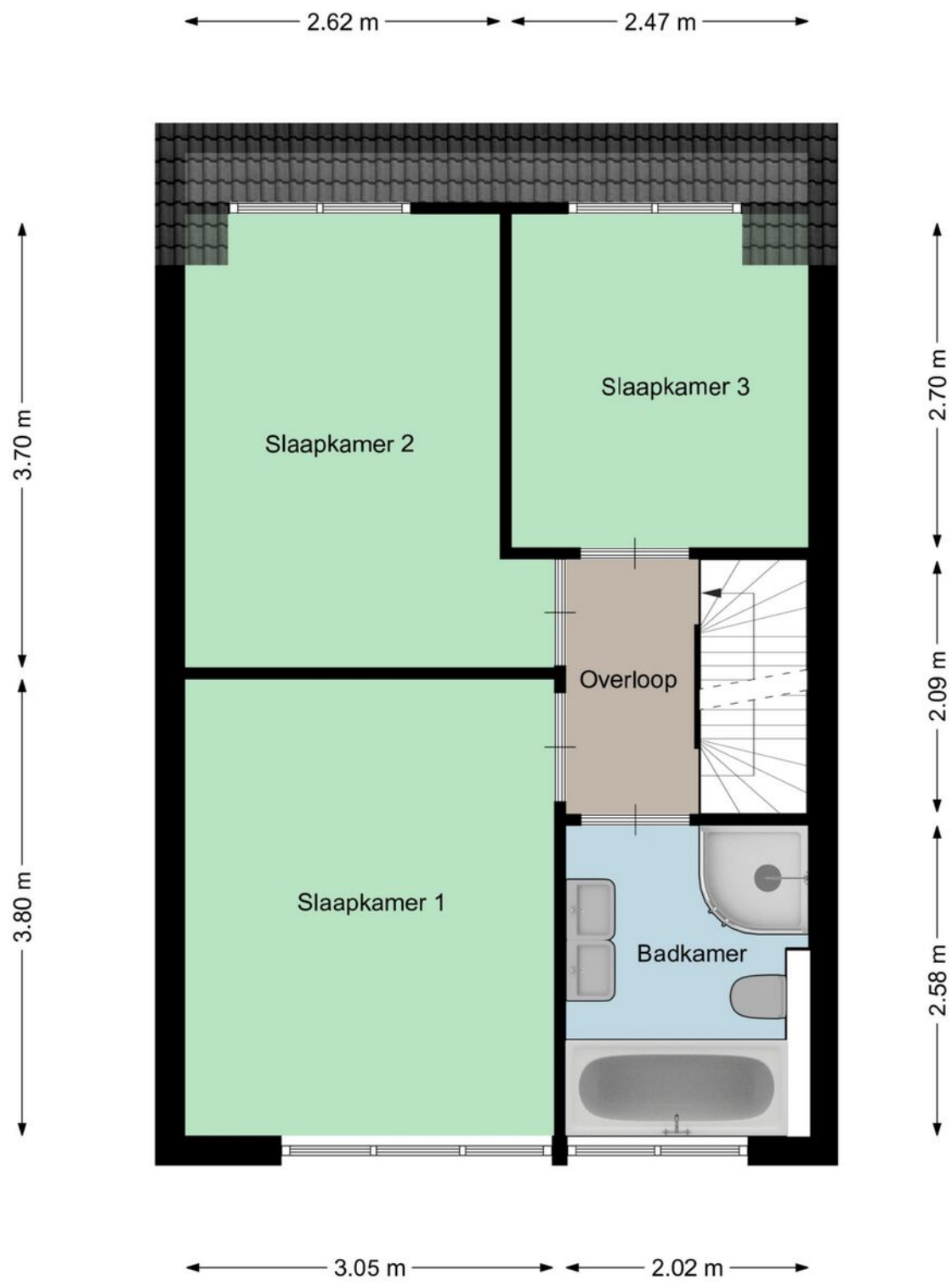
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studobleik.nl

Plattegrond



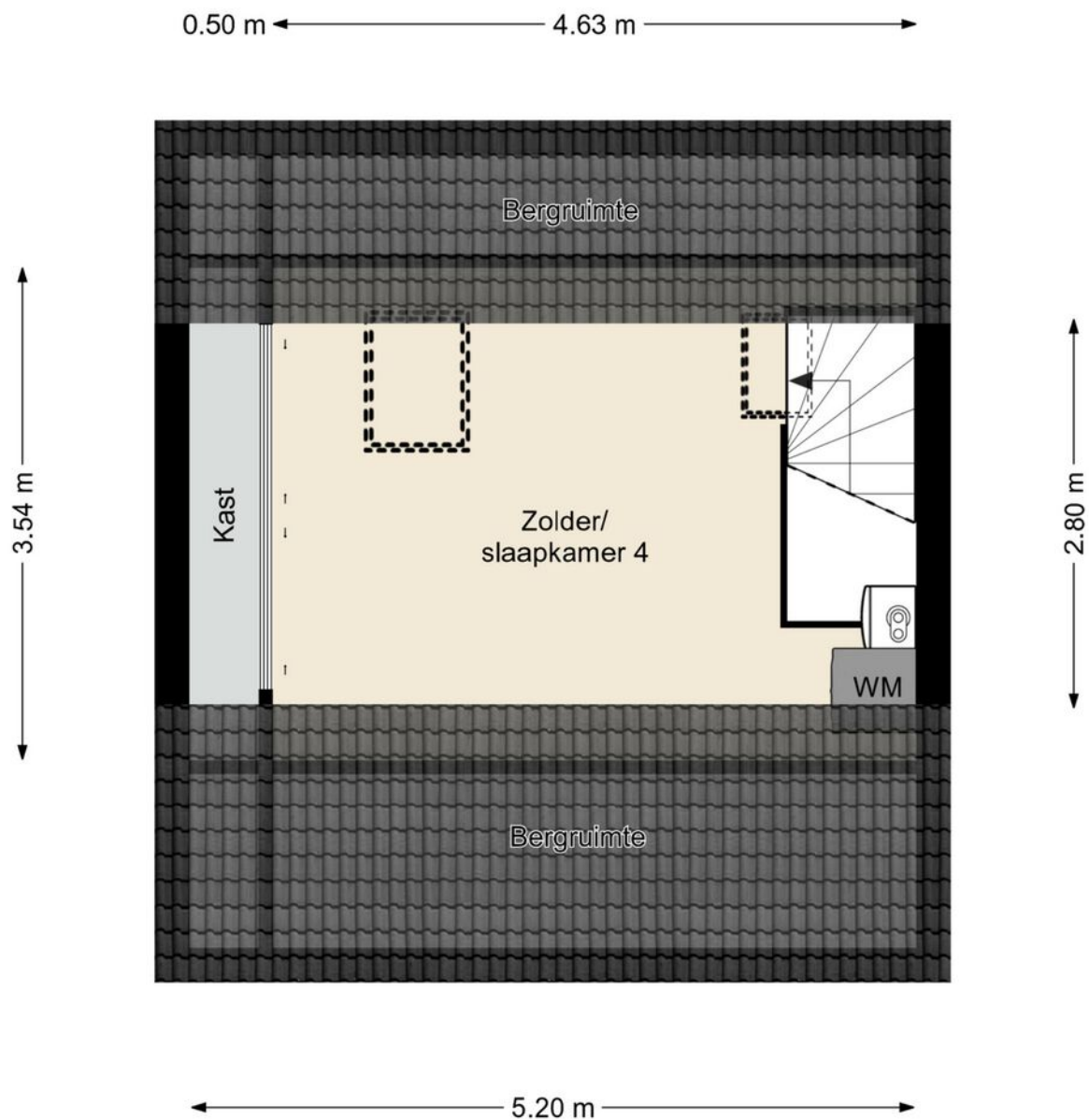
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

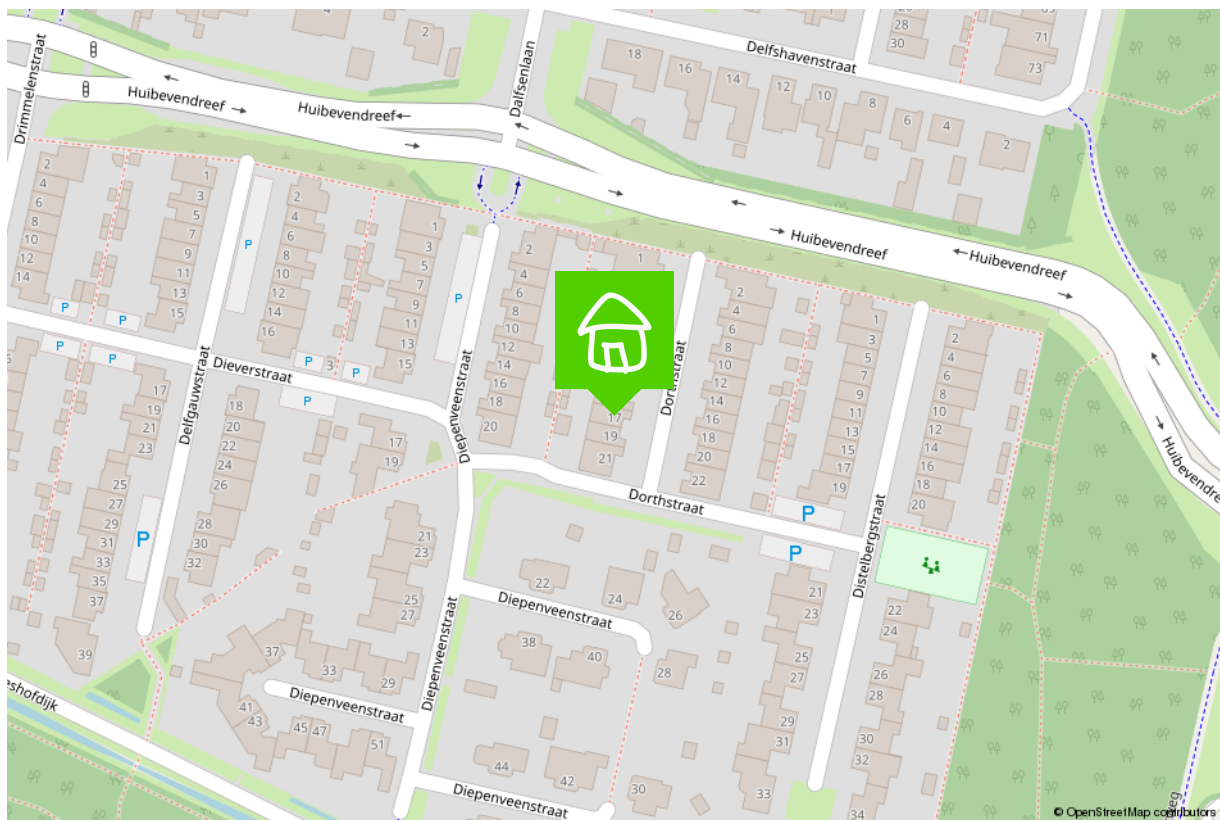
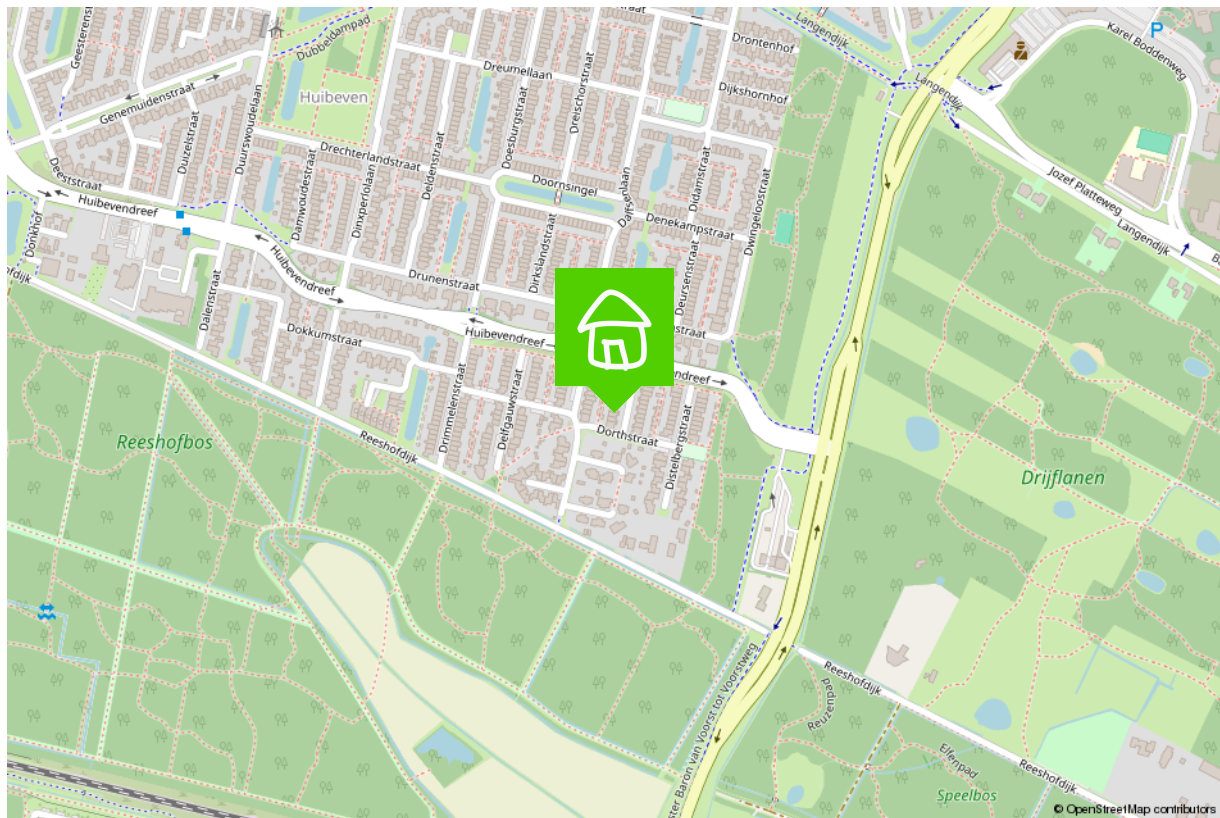


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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 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