

BART uw makelaar



Raaltestraat 37 Tilburg

Vraagprijs € 480.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een hoekwoning met eigen oprit, inpandige garage en een royale achtertuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij Raaltestraat 37

Modern wooncomfort, sfeer en een kindvriendelijke toplocatie; dat beschrijft deze leuke woning in de Raaltestraat in Tilburg in een notendop. Het plaatje van een huis is er, met haar stijlvolle uitstraling, garage en bakken aan mogelijkheden, helemaal klaar om een nieuw gezin blij te maken. Zie jij jezelf hier al rondlopen?

Omgeving

De woning staat in de Reeshof, in de wijk Dalem Noord. Dit is een populaire wijk waar kindvriendelijkheid, groen en gezelligheid moeiteloos samenkomen. In de directe omgeving zijn diverse (basis)scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen, recreatiemogelijkheden en NS station Reeshof te vinden, net als diverse winkels in de Dalempromenade en winkelcentrum Heyhoef. Mocht je behoefte hebben aan meer geluid of een grotere variatie aan horeca- en winkelgelegenheden, dan sta je al in een half uurtje fietsen in het bruisende stadscentrum van Tilburg. Top, toch?

Ben je een natuurliefhebber? Dan word je vast en zeker blij van het feit dat het Reeshofpark en het zeer fraaie natuurgebied Dongevallei, waar je Schotse hooglanders en andere mooie dieren kan spotten, zich op fietsafstand bevinden. Hadden we al gezegd dat Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen op slechts een kwartiertje noordwaarts ligt? Er is in de omgeving dus voor ieder wat wils! Mocht je in Tilburg toch iets missen, dan zijn de uitvalswegen richting andere dorpen en steden eenvoudig en snel te bereiken. Geen zorgen hoor; kleine kans.

Indeling

Begane grond

Middels de ruime voortuin, met aan je linkerhand de oprit en daarachter de garage, loop je naar de voordeur van de woning. Je betreedt de woning in de nette hal, waar de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer te vinden zijn. En die woonkamer móét je zien.

De leefruimte verrast bij binnenkomst direct met haar nette afwerkingen, moderne look en feel, mooie tegelvloer, verrassende hoeveelheid ruimte en bakken aan lichtinval door de grote raampartijen aan weerszijden.

Door de oppervlakte en de vorm kan de kamer gemakkelijk in verschillende stukken met verschillende functies worden verdeeld, wat perfect uitkomt als je een gescheiden zit- en eetgedeelte wilt creëren.

Waar je aan de voorzijde van de kamer een royale hoek vindt waar je heerlijk op de bank kan neerploffen, ontdek je richting de keuken juist een gaaf eetgedeelte. En heb je de houtkachel in het midden van de ruimte al gespot, die een sfeervol middelpunt vormt tijdens de koudere maanden? Daarnaast beschik je hier over airconditioning, die juist op warme dagen voor extra comfort zorgt.

De open keuken ligt centraal in de ruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Verder is onder de toog door aan de achterzijde nog een fijne extra leefruimte gecreëerd. De lichtkoepel brengt hier daglicht naar binnen en via de openslaande tuindeuren loopt het woongedeelte mooi over in de tuin. Hoe ga jij de waanzinnige living, met al haar leuke gedeeltes, inrichten?

Vanuit de achtergelegen hal zijn zowel de toiletruimte met fonteintje als de inpandige garage bereikbaar. Met ruim 15 vierkante meter biedt deze garage volop ruimte voor opslag, fietsen en motoren, hobby's of het stallen van een auto.

Eerste verdieping

Gezelligheid is fijn, maar iedereen heeft zo nu en dan weleens behoefte aan een eigen plek. Dat wordt op de eerste verdieping vormgegeven door twee slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom is een echte blikvanger op deze verdieping. Hier zijn voorheen twee kamers samengevoegd tot één bijzonder royale slaapkamer, waardoor een grote ruimte is ontstaan. Vanuit het slaapgedeelte loop je zo de kastenkamer in. Er is daarnaast airconditioning aanwezig. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is, met haar nette afwerkingen en ruimte, bijvoorbeeld uitermate geschikt als kinder-, studeer- of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een separate douchecabine, een wastafel en een toilet. Mocht de badkamer nu niet helemaal binnen jouw smaak vallen, dan heb je hier alle ruimte en mogelijkheden om het aan te passen.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en nog een geweldige, open zolderkamer. Dankzij het dakraam komt er natuurlijk licht binnen en aan beide zijden is veel bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Ga jij hier een gave tienerkamer realiseren, of wordt het toch een hobby- of werkzolder?

Tuin

Ook buiten is er genoeg ruimte om van te genieten. De ruimtelijke tuin is ingericht met gazon en beplanting en biedt genoeg mogelijkheden voor een leuke loungehoek, een grote eettafel en speelruimte voor de kids.

Naast de inpandige garage is er een vrijstaande houten berging te ontdekken, die zich ideaal leent voor tuingereedschap en overige spullen. Wat wil je nog meer?

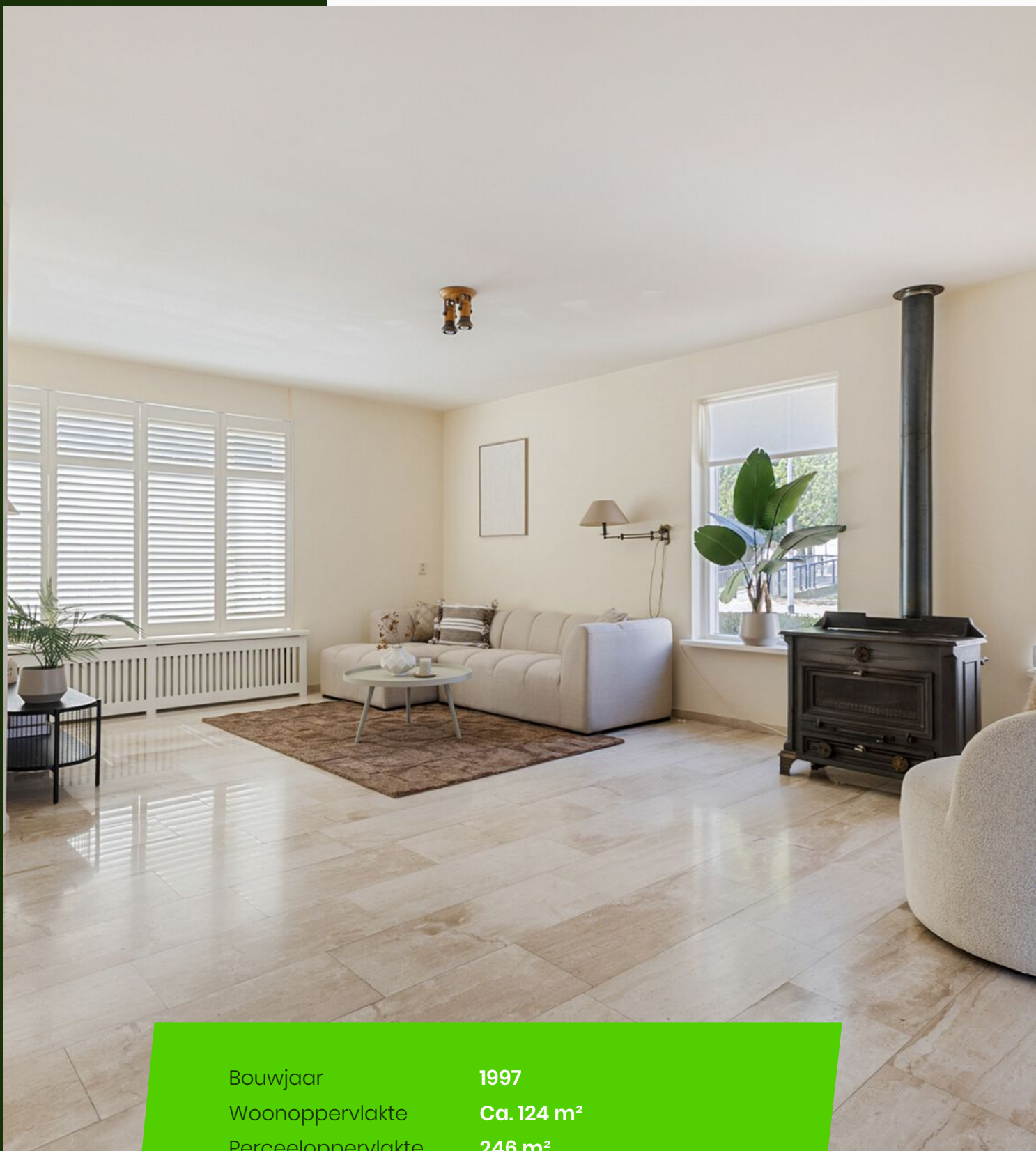
Bijzonderheden:

- Netjes afgewerkte, verrassend ruime woning in de Tilburgse Reeshof;
- Middenin de groene, rustige en kindvriendelijke wijk Dalem;
- Modern wooncomfort en nette afwerkingen;
- Royale living met luxe uitstraling;
- Sfeervolle houtkachel;
- Veel lichtinval dankzij meerdere raampartijen en lichtkoepel;
- Openslaande deuren naar de tuin;
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- In totaal drie nette slaapkamers, waarvan twee zeer groot;
- Fraaie voor- en achtertuin met beplanting;
- Grote inpandige garage;
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer en hoofdslaapkamer;
- Horren aanwezig;
- Rolluiken aanwezig;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen in de nabije omgeving;
- Grijp je kans, voordat het te laat is!



Energie label A





Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	Ca. 124 m ²
Perceeloppervlakte	246 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 88 m ²
Inhoud	Ca. 499 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (mogelijkheid voor 4)















































Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

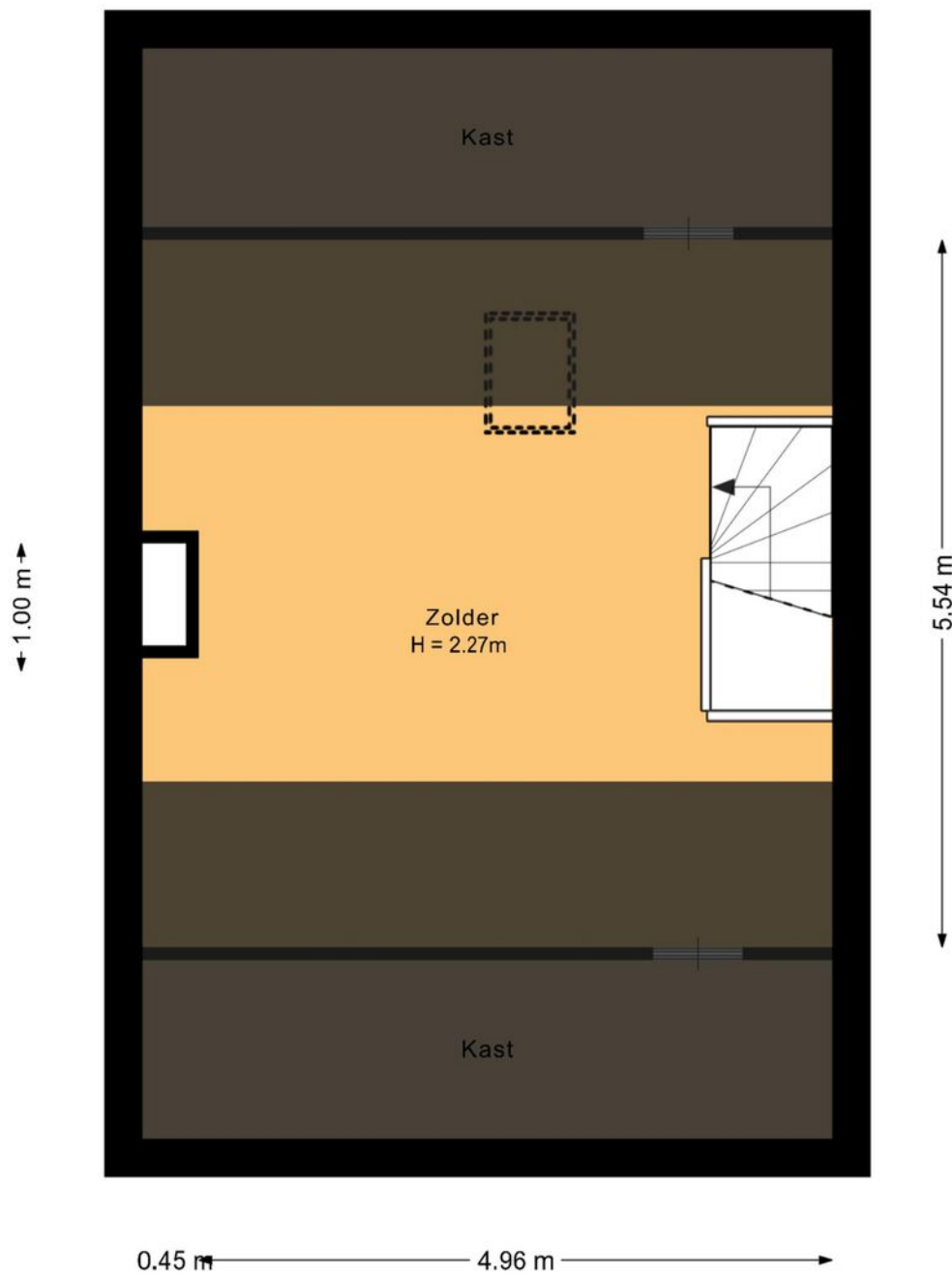
Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

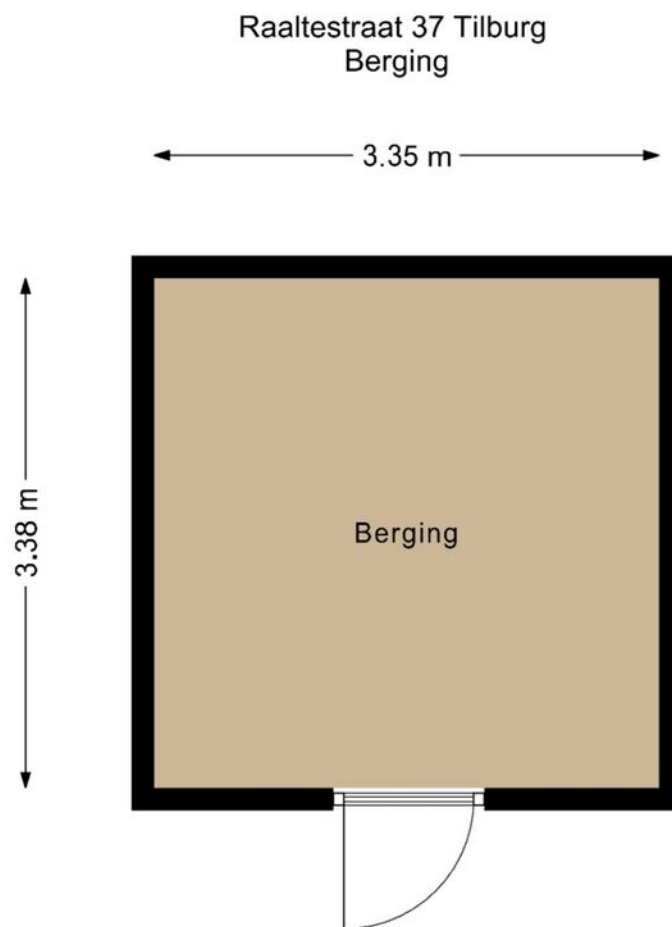
Plattegrond

Raaltestraat 37 Tilburg
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

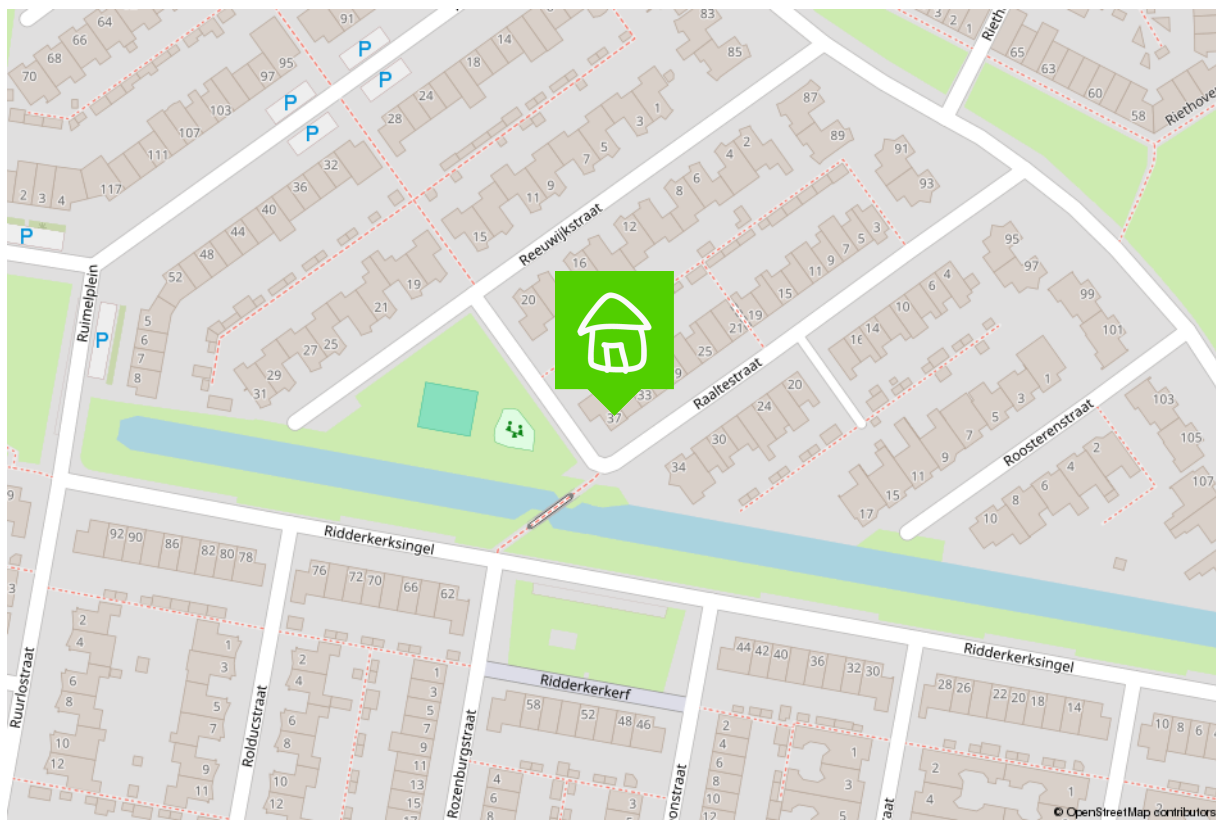
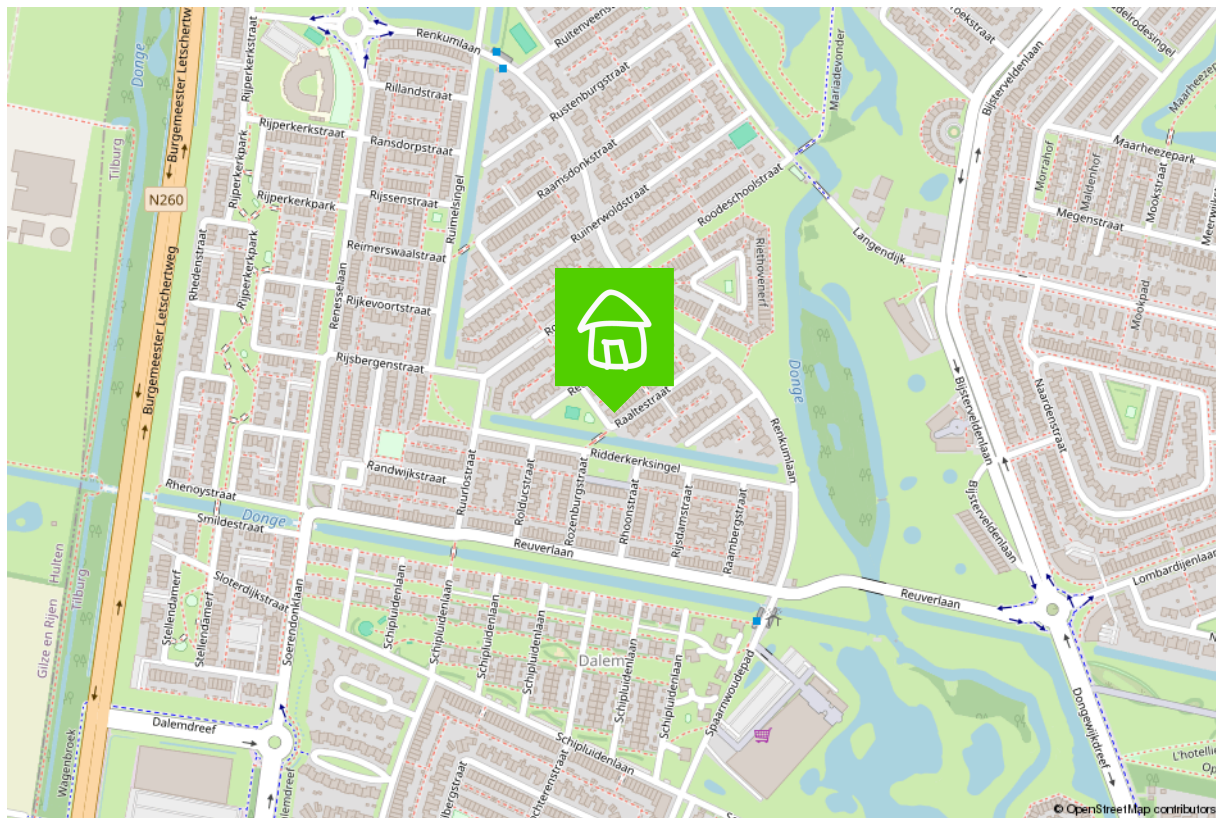
Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



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 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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar
