BART uw makelaar

Abraham Kuijperstraat 38 Tilburg

Vraagprijs € 325.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een tussenwoning in een fijne wijk nabij het stadscentrum? Dan is dit je kans!

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Welkom bij Abraham Kuijperstraat 38

Vandaag doen we het nét even wat anders. Deze karakteristieke woning, in een gezellige straat in Tilburg, is namelijk op zoek naar een nieuwe bewoner die haar met liefde deels wil moderniseren. En ook qua comfort zit je hier goed: de woning beschikt over een nieuw dak met dakisolatie (2015), grotendeels isolerende beglazing, vloerisolatie én energielabel C. Je hebt een luxe-positie, want je kan jouw wensenlijstje hier van top tot teen afvinken. Ben jij klaar om de handen uit de mouwen te steken en deze unieke kans te benutten? Welkom aan de Abraham Kuijperstraat.

Omgeving

Je gaat wonen in een super leuke wijk vol gezinnen, vlakbij het bruisende Tilburgse stadscentrum, namelijk het Goirke. De dagelijkse boodschappen doe je bij de Jumbo aan het nabije Bart van Peltplein, waar ook een drogist met een PostNL punt zit, of de andere kant op bij de Albert Heijn XL of Westermarkt. Ook diverse sportfaciliteiten, scholen, een huisarts, een apotheek, mooie parken voor sport- en wandelsessies en openbaar vervoersvoorzieningen vind je om de hoek.

Cultuur snuiven? Reken maar! Het populaire Textielmuseum vind je vlakbij, evenals museum de Pont. Daarnaast ben je binnen 5 minuten fietsen in het centrum, met haar grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen, maar ook de Openbare Bibliotheek, de Schouwburg en de upcoming gebieden Spoorzone en Piushaven. Kortom: niet middenin de drukte, maar wel heerlijk centraal én meer dan genoeg te zien en te doen.

Hoewel in Tilburg alles zit wat je nodig hebt, bevind je je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je in no time op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

Algemeen

Dit is geen instapklare woning maar wel een nette woning, een huis voor iemand die verder kijkt en die mogelijkheden ziet waar anderen werk zien. De woning heeft nog een traditionele indeling en afwerking en vraagt om een nieuwe eigenaar die er met aandacht en goede ideeën mee aan de slag gaat.

Tegelijkertijd zijn er door de jaren heen al verschillende praktische en technische zaken aangepakt. Zo is de beganegrondvloer circa dertien jaar geleden geïsoleerd, zijn de waterleidingen vernieuwd en zijn de loden leidingen vervangen. Ook het dak en de panlatten zijn in 2015 vernieuwd en het dak van de keuken en aangebouwde berging is in 2024 aangepakt.

Indeling

Begane grond

Wanneer je voor de woning staat zal het knusse exterieur je niet ontgaan. Hoe gaaf is het om zo'n karakteristiek huis van binnen hypermodern te maken? Laten we gaan kijken naar de basis.

Je komt binnen in de hal, waar je de trap naar de eerste verdieping zal ontdekken. Onder de trap zit een praktische kelder-/voorraadkast met extra bergruimte, die te bereiken is via een deur in de woonkamer.

En die woonkamer? Die is met de lichtinval door de raampartijen en ruimte absoluut de moeite waard om aan te pakken. Door de vorm kan je hier gemakkelijk een gescheiden zit- en eetgedeelte creëren. Aan de slag!

Aansluitend ontdek je de keuken, die momenteel eenvoudig is uitgevoerd met onder andere een 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Ook hier ligt volop kans om de ruimte in de toekomst opnieuw in te delen en een keuken te realiseren die helemaal aansluit bij jouw eigen smaak. Houd jij van een strakke en witte look? Ben je meer van een huiselijke keuken, of volg jij al even de stoere donkere keuken trend? Het is helemaal aan jou.

Aan de achterzijde van de begane grond vind je het tussenportaal, waar je toegang hebt tot de badkamer met inloopdouche en toilet. Achter de badkamer ligt een aangebouwde berging met de cv-ketel en de aansluitingen voor wasapparatuur. Ook hier kan je grenzeloos je fantasie op loslaten. Heb je je bijvoorbeeld al voorgesteld dat je een waanzinnig grote badkamer zou kunnen realiseren, als je de muur tussen de berging en de badkamer weghaalt en hier één ruimte van maakt? Precies!

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Beide kamers strekken zich uit over de volledige breedte van de woning en bieden daarmee volop ruimte voor een fijne inrichting. Met wat aandacht en een frisse styling maak je hier eenvoudig twee comfortabele slaapkamers die helemaal aansluiten bij jouw woonwensen.

Beide slaapkamers zijn ruim genoeg voor alle gewenste slaapkamermeubels en zijn daarom om te toveren tot master bedroom. Heb je geen twee slaapkamers nodig? Dan kan je de andere kamer uiteraard ook laten dienen als een ruimte met een andere functie. Heb je bijvoorbeeld behoefte aan een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer? Zo gepiept.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van de trap naar zolder, een wastafelmeubel, kunststof kozijnen en rolluiken, en de tweede slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast, hardhouten kozijnen en een rolluik.

Tweede verdieping

Een fijne extra is de zolder, die via een vaste trap bereikbaar is. De ruimte is voorzien van dakisolatie en een dakraam.

Hier liggen verschillende mogelijkheden voor het gebruik van de ruimte. Denk bijvoorbeeld aan een werk-, hobby- of slaapruimte, afhankelijk van de gewenste aanpassingen en mogelijkheden. De zolder kan eventueel met een klep van het trapgat worden afgesloten.

Tuin

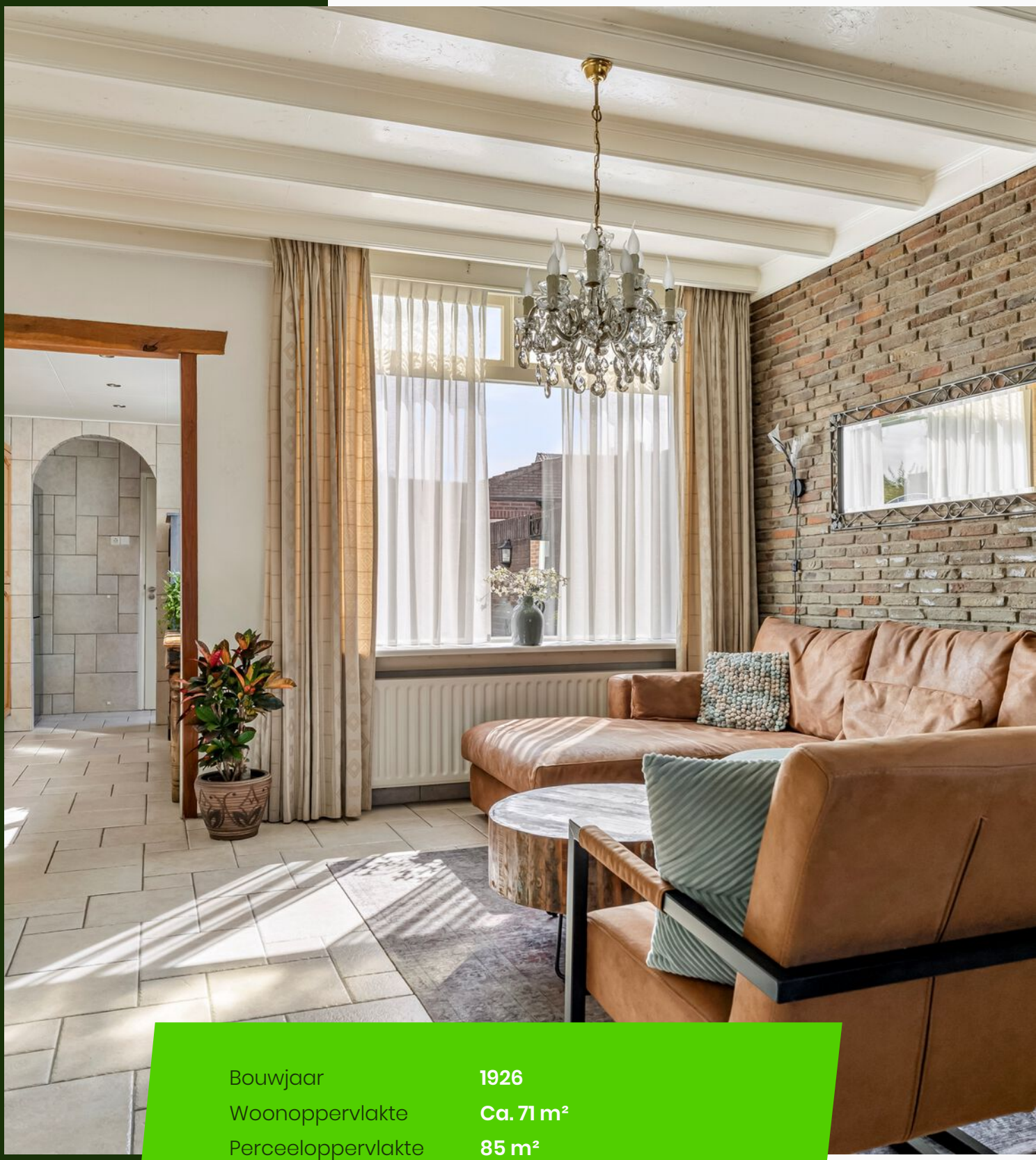
Achter de woning ligt een opvallend diepe tuin op het oosten. Dit is een fijne buitenruimte waar volop plek is om verschillende zitplekken te creëre of te tuinieren.

Via de tuin bereik je ook de vrijstaande berging achter op het perceel; ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. De woning beschikt verder over een achterom met een afsluitbare poort.

Bijzonderheden:

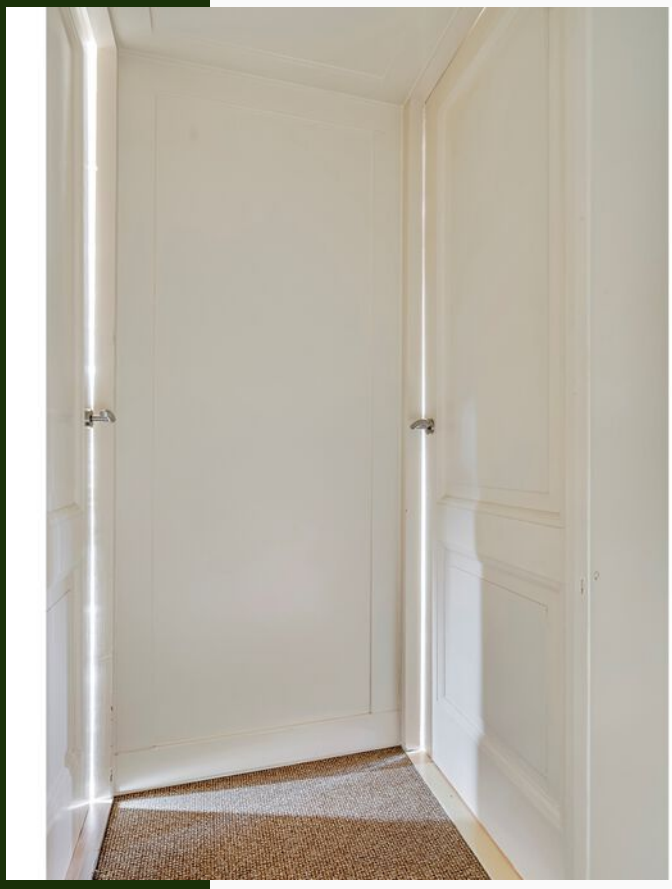
- Karakteristieke woning vol potentie;
- In een fijne wijk nabij het Tilburgse stadscentrum;
- Woning dient gemoderniseerd en opgeknapt te worden;
- Mooie basis om geheel naar eigen smaak en wensen af te werken;
- Woonkamer met houtkachel;
- Praktische kelder-/trapkast;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Zolder voorzien van dakisolatie en dakraam met dubbele beglazing;
- Aangebouwde én vrijstaande berging;
- Diepe achtertuin op het oosten met achterom met afsluitbare poort;
- Waterleidingen vernieuwd en loden leidingen vervangen;
- Geen gevelisolatie aanwezig;
- Dak en panlatten vernieuwd in 2015;
- Dak van keuken en aangebouwde berging vernieuwd in 2024;
- Alle ruimte en mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren.
- Vlakbij de stad maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen.

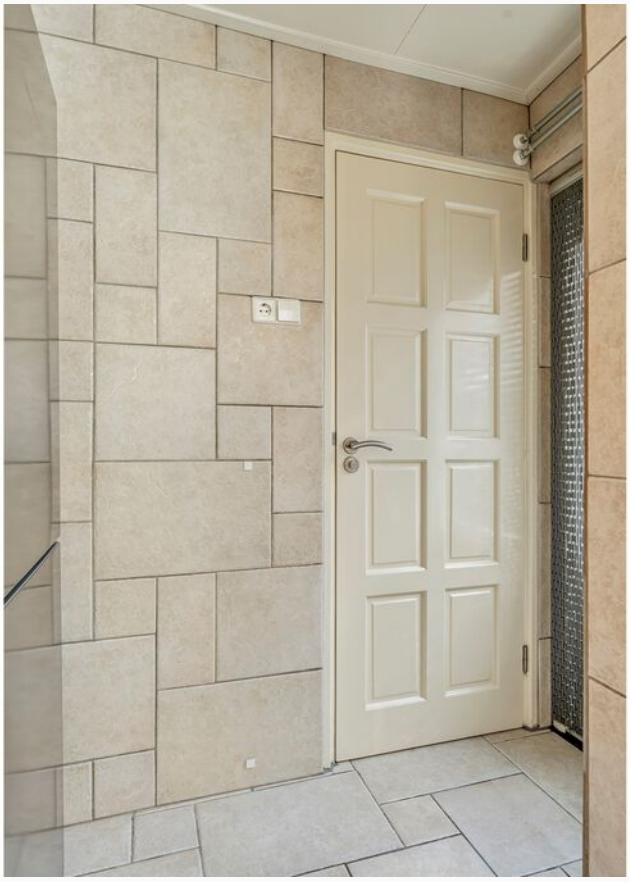
Energielabel **C**

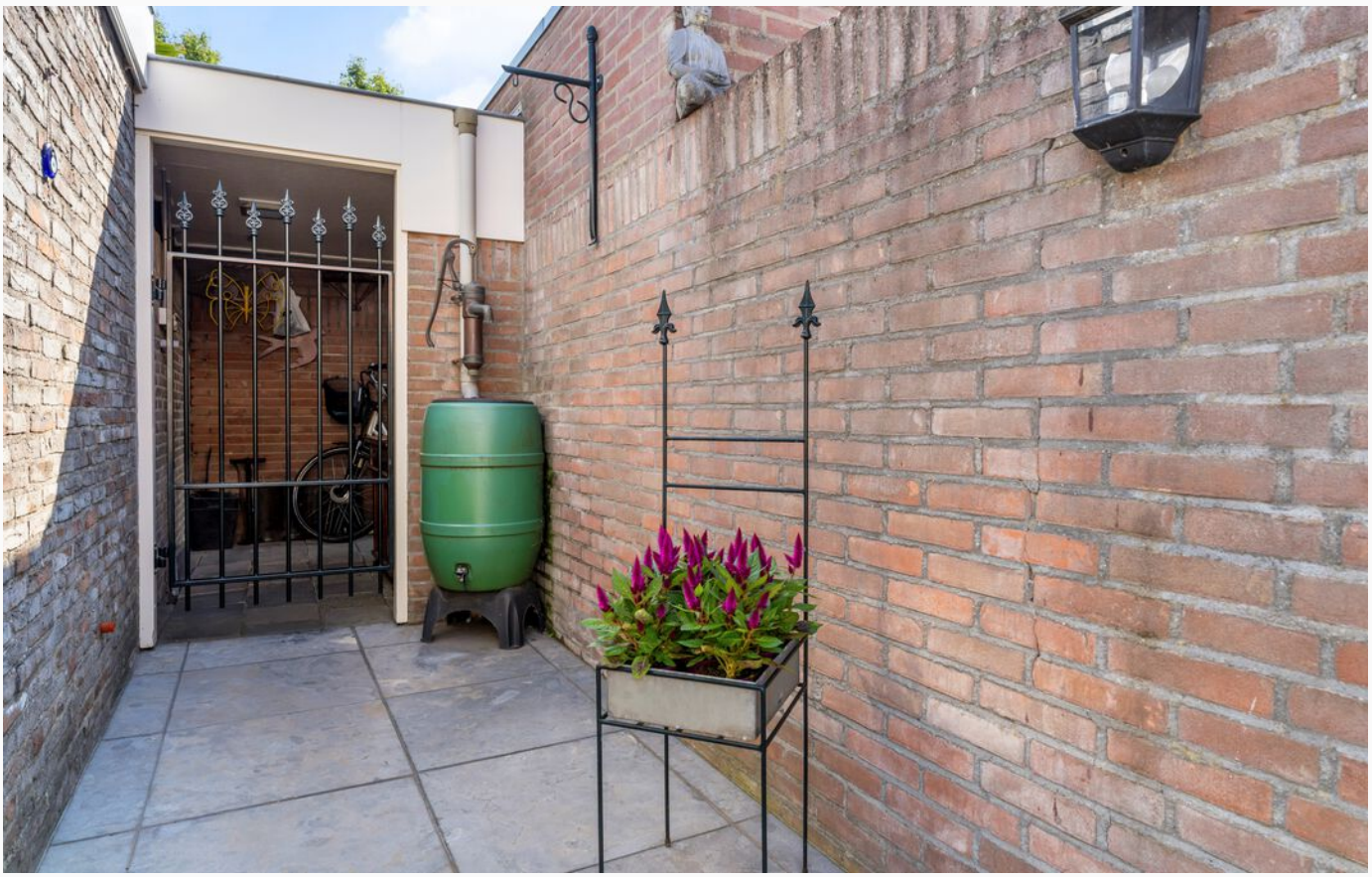


Bouwjaar	**1926**
Woonoppervlakte	**Ca. 71 m²**
Perceeloppervlakte	**85 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 28m²**
Inhoud	**Ca. 291 m³**
Aantal kamers	**4**
Aantal slaapkamers	**3**

OIL



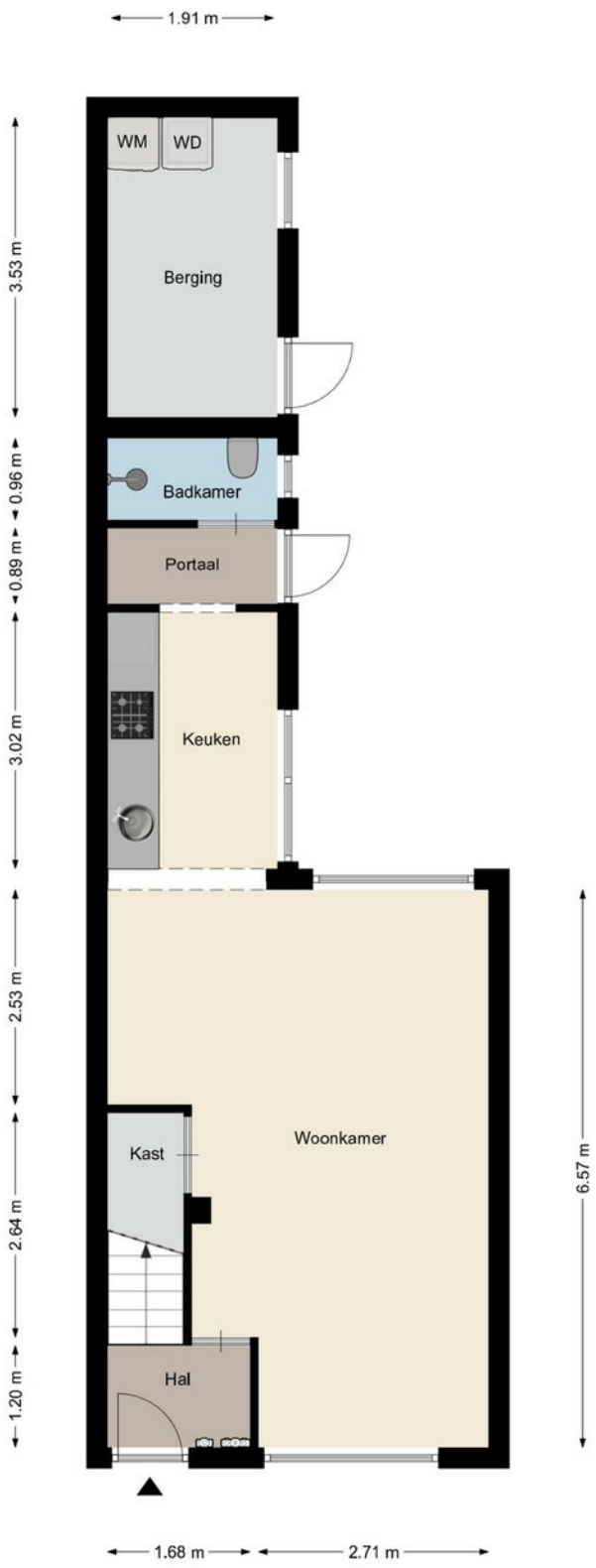




Plattegrond

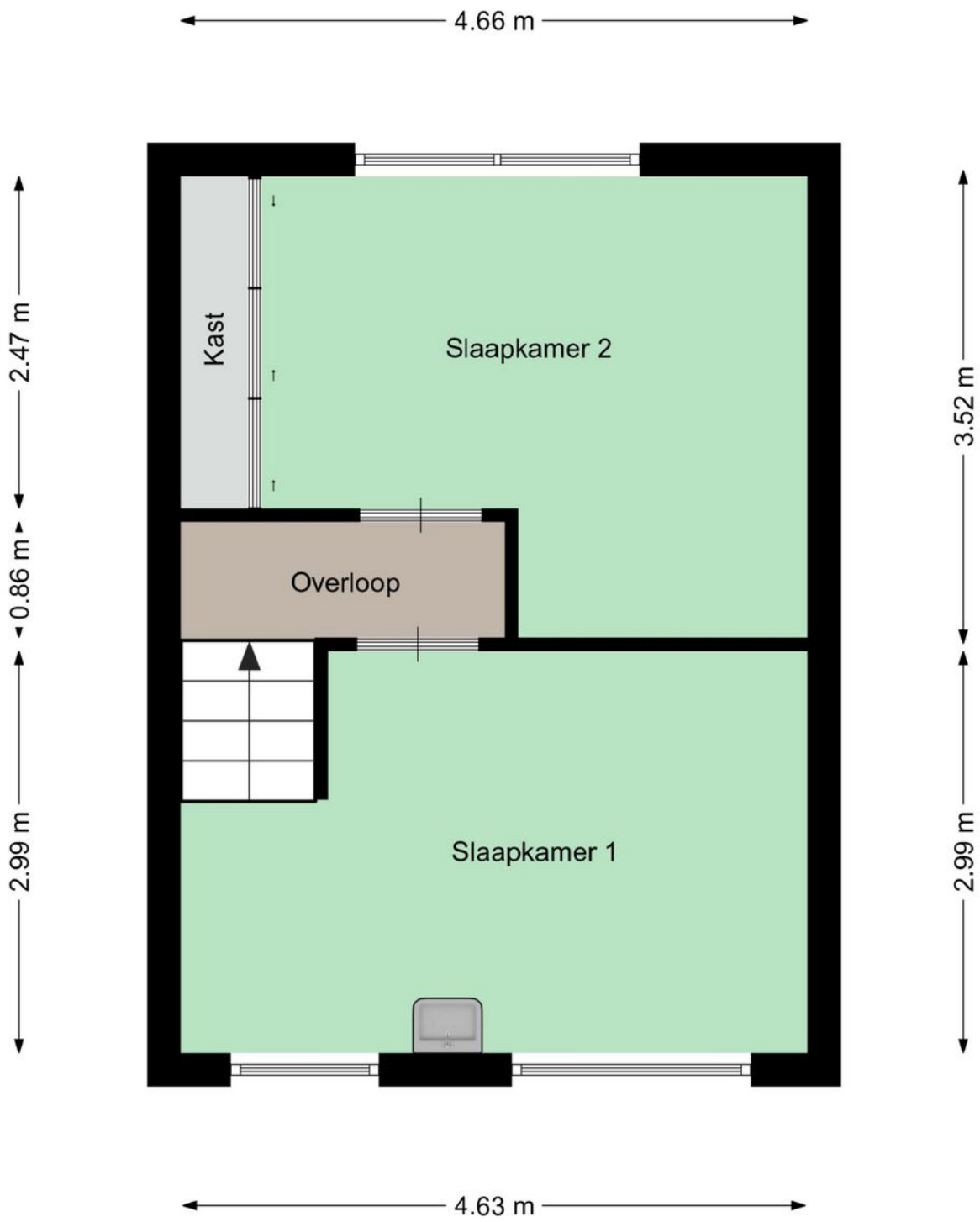
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



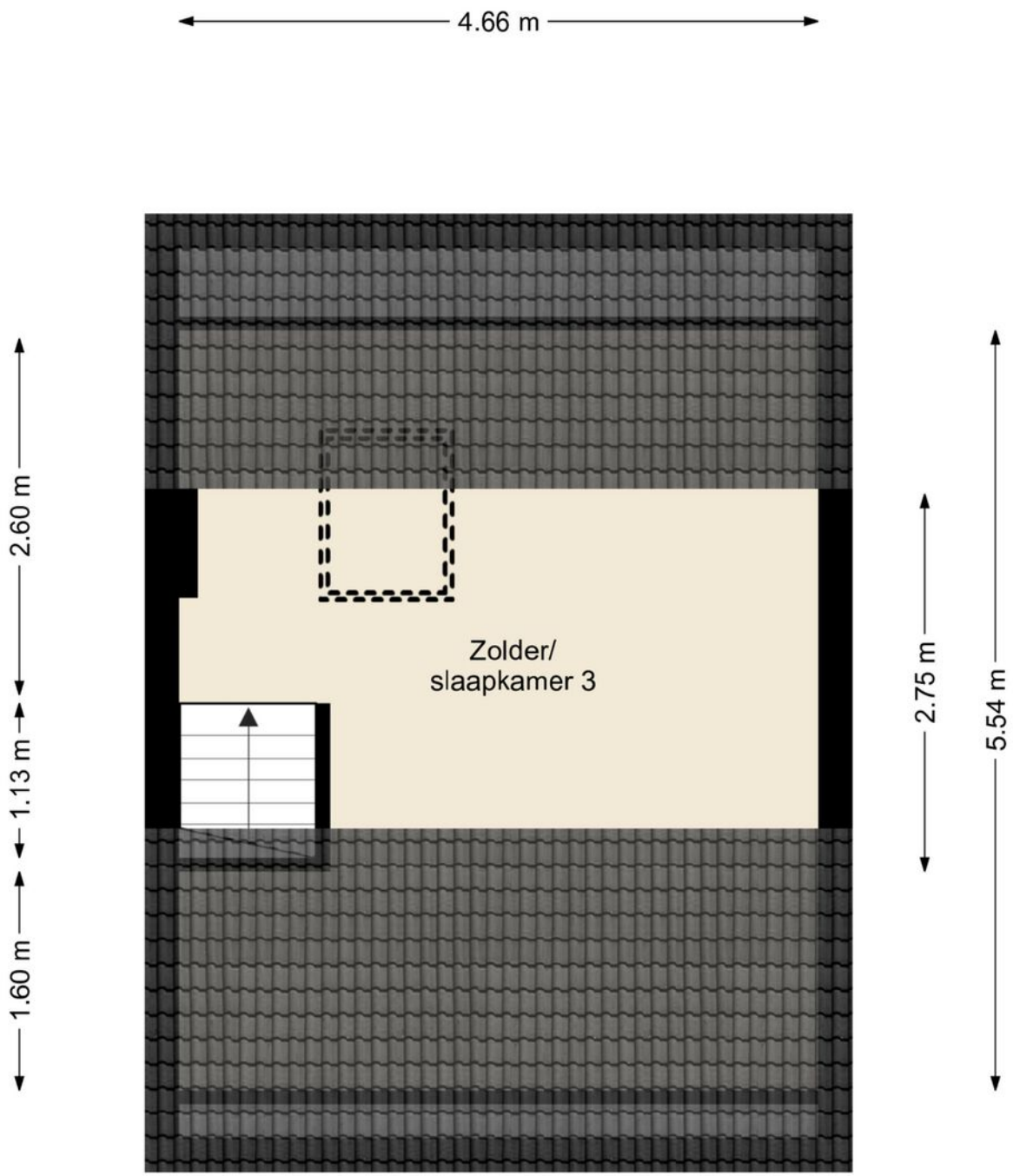
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

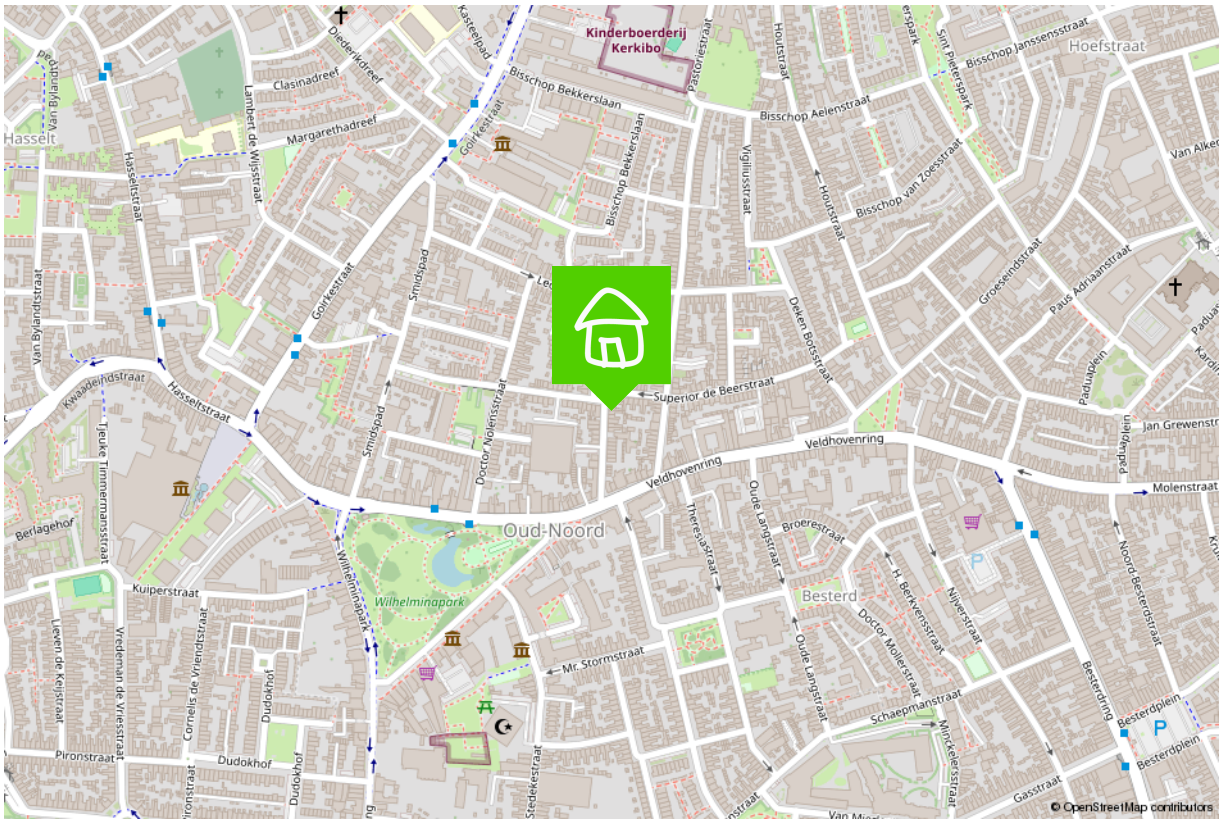
Schaal 1: 500

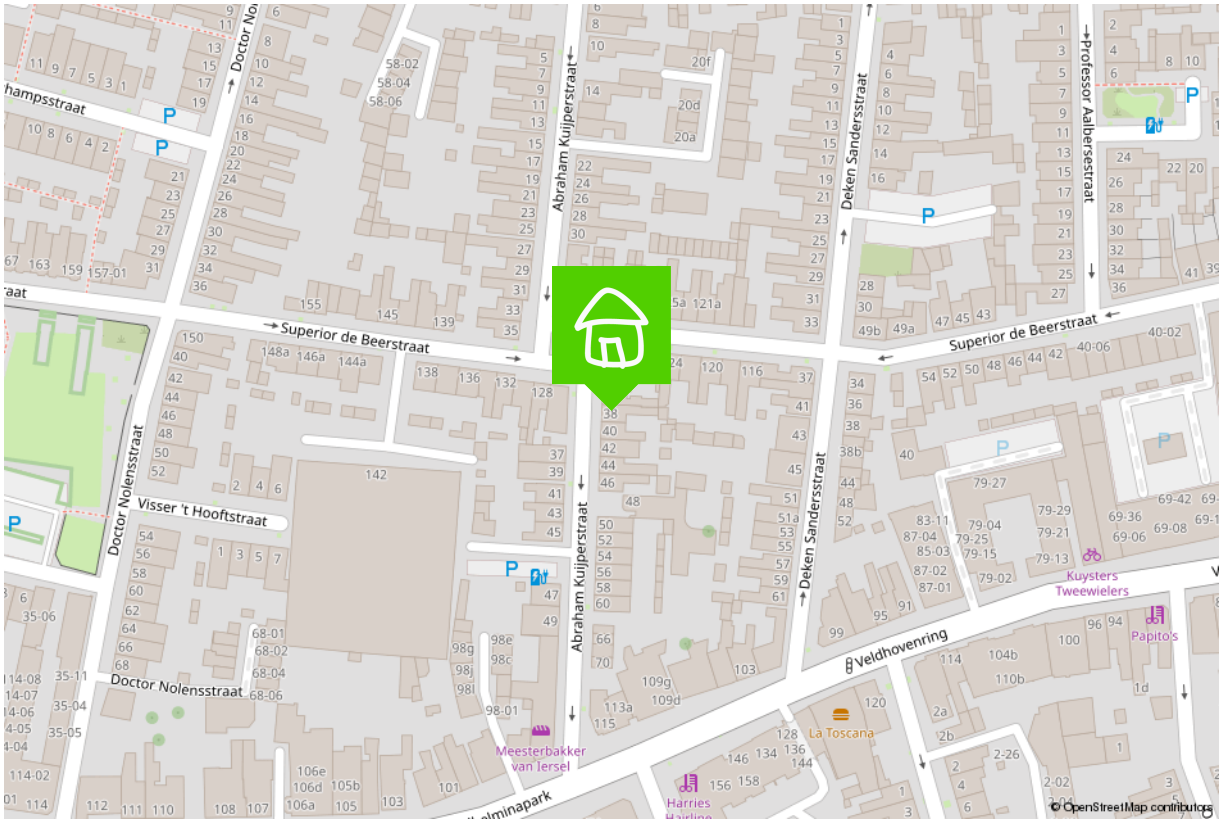
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	14594

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 databankenrecht.

kadaster

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 belangrijkst. 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 onder-handelingen 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 bieders 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