BART uw makelaar



Kastanjestraat 41, Tilburg

Vraagprijs € 475.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een woning met ruimte voor het hele gezin, meerdere slaapkamers en een heerlijke tuin? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard.

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

Welkom bij Kastanjestraat 41

Ruimte, comfort en een heerlijke royale tuin: deze hoekwoning in de geliefde Bomenbuurt heeft het allemaal! Met drie (mogelijkheid voor 4) slaapkamers, een ruime woonkamer en volop mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken, is dit een plek waar woonplezier centraal staat.

De woning is gebouwd in 1991, beschikt over energielabel B en ligt in de geliefde Bomenbuurt. Een mooie kans voor starters, jonge gezinnen en iedereen die op zoek is naar een plek om echt thuis te komen.

Locatie

De woning is gelegen in de populaire Bomenbuurt, een prettige woonwijk met een centrale ligging in Tilburg. De wijk kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld en is geliefd bij zowel starters als gezinnen, dankzij de gunstige ligging bevinden winkels, basisscholen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook het centrum van Tilburg is goed bereikbaar. Hier woon je op een plek waar het gemak van de stad en het comfort van een fijne woonomgeving samenkomen.

Indeling

Begane grond
Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische plek voor de garderobe en het toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de prettige leefruimte op. Door de uitbouw aan de achterzijde is er extra ruimte ontstaan, waardoor de begane grond een ruimtelijk karakter heeft en verschillende mogelijkheden biedt voor de inrichting. Zo is er alle gelegenheid om een comfortabele zithoek te creëren waar je na een lange dag heerlijk kunt ontspannen. Aan de andere zijde is voldoende plek voor een gezellige eethoek, waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit mooi aan op de leefruimte. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en beschikt over inbouwapparatuur en volop kastruimte. Hierdoor heb je alles bij de hand om uitgebreid te koken of juist snel een maaltijd op tafel te zetten. De verbinding tussen de keuken en

de woonkamer zorgt ervoor dat koken, eten en ontspannen op een natuurlijke manier samenkomen.

De begane grond is afgewerkt met een leistenenvloer met vloerverwarming. De spachtelputzwanden en het gestucte plafond zorgen voor een verzorgde basis. Dankzij de ruime opzet is dit een fijne verdieping waar het dagelijkse gezinsleven zich grotendeels kan afspelen.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de slaapkamers en de badkamer. De kamers bieden diverse mogelijkheden en zijn bijvoorbeeld in te richten als comfortabele slaapkamers, een werkkamer of een hobbyruimte.

De huidige indeling is ontstaan doordat een slaapkamer bij de hoofdslaapkamer is betrokken. Hierdoor is een extra ruime hoofdslaapkamer gerealiseerd. Wie liever beschikt over afzonderlijke kamers, kan de oorspronkelijke indeling relatief eenvoudig terugbrengen door een wand terug te plaatsen. Zo kan de woning worden aangepast aan de woonwensen van de nieuwe bewoners.

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is volledig betegeld. Je vindt hier een ligbad, een afzonderlijke douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel. Daarmee is de badkamer praktisch ingericht en beschik je over de gebruikelijke voorzieningen voor het dagelijkse comfort.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine. Dit is een praktische plek voor de was en aanvullende huishoudelijke benodigdheden.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze kamer is verrassend ruim en ontvangt daglicht via een dakvenster. Daarmee is de ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer, maar ook als thuiswerkplek, studeerkamer of hobbyruimte. De vaste trap en de extra kamer maken deze verdieping tot een waardevolle aanvulling op de woning.

Tuin en berging

Ook buiten heeft deze hoekwoning veel te bieden, de ruime tuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Met voldoende ruimte voor een terras, een comfortabele loungeset en groen naar eigen smaak kun je hier een fijne plek creëren om tijdens zonnige dagen te ontspannen of gezellig met vrienden en familie samen te zijn.

De tuin beschikt over een eigen achterom naast de woning. Dat is niet alleen praktisch voor het dagelijks gebruik, maar ook handig voor het plaatsen van fietsen en andere spullen. Achter op het perceel staat een ruime stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en seizoensgebonden spullen. Het uitzicht op de monumentale boom is ook uniek midden in de stad.

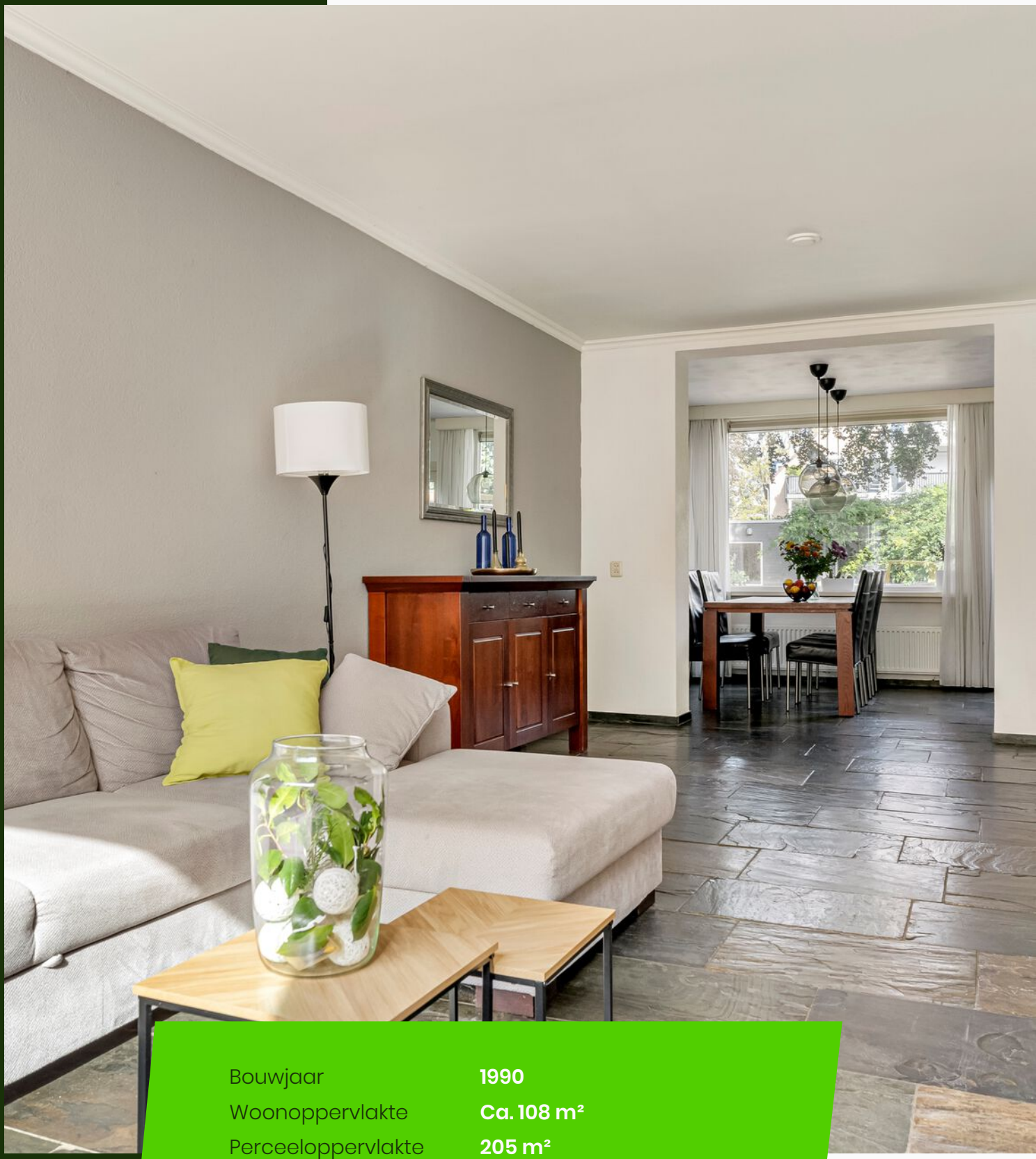
Dankzij de royale buitenruimte zijn er volop mogelijkheden om de tuin naar eigen wens in te richten. Of je nu graag buiten eet, groene borders wilt aanleggen of juist een fijne speelplek voor kinderen zoekt, hier kun je alle kanten op.

Kenmerken
• Ruime hoekwoning met circa 108 m² woonoppervlakte
• Mogelijkheid voor vier slaapkamers, ideaal voor het hele gezin
• Grote groene tuin met volop mogelijkheden
• Ruime woonkamer met uitbouw aan de achterzijde
• Energielabel B en gelegen in de geliefde Bomenbuurt

Kom kijken en ontdek de mogelijkheden!
Ben je op zoek naar een woning met ruimte voor het hele gezin, meerdere slaapkamers en een heerlijke tuin? Dan is Kastanjestraat 41 absoluut het bekijken waard. De combinatie van een ruime leefverdieping, een praktische indeling en een extra slaapkamer op zolder biedt volop mogelijkheden om hier jouw ideale thuis van te maken.

Tel daar de fijne ligging in de Bomenbuurt en de royale tuin bij op en je hebt een woning die veel woonplezier in het vooruitzicht stelt. Kom de sfeer zelf ervaren en plan snel een bezichtiging!

Energielabel **B**



Bouwjaar	**1990**
Woonoppervlakte	**Ca. 108 m²**
Perceeloppervlakte	**205 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 63 m²**
Inhoud	**Ca. 382 m³**
Aantal kamers	**4**
Aantal slaapkamers	**3**



































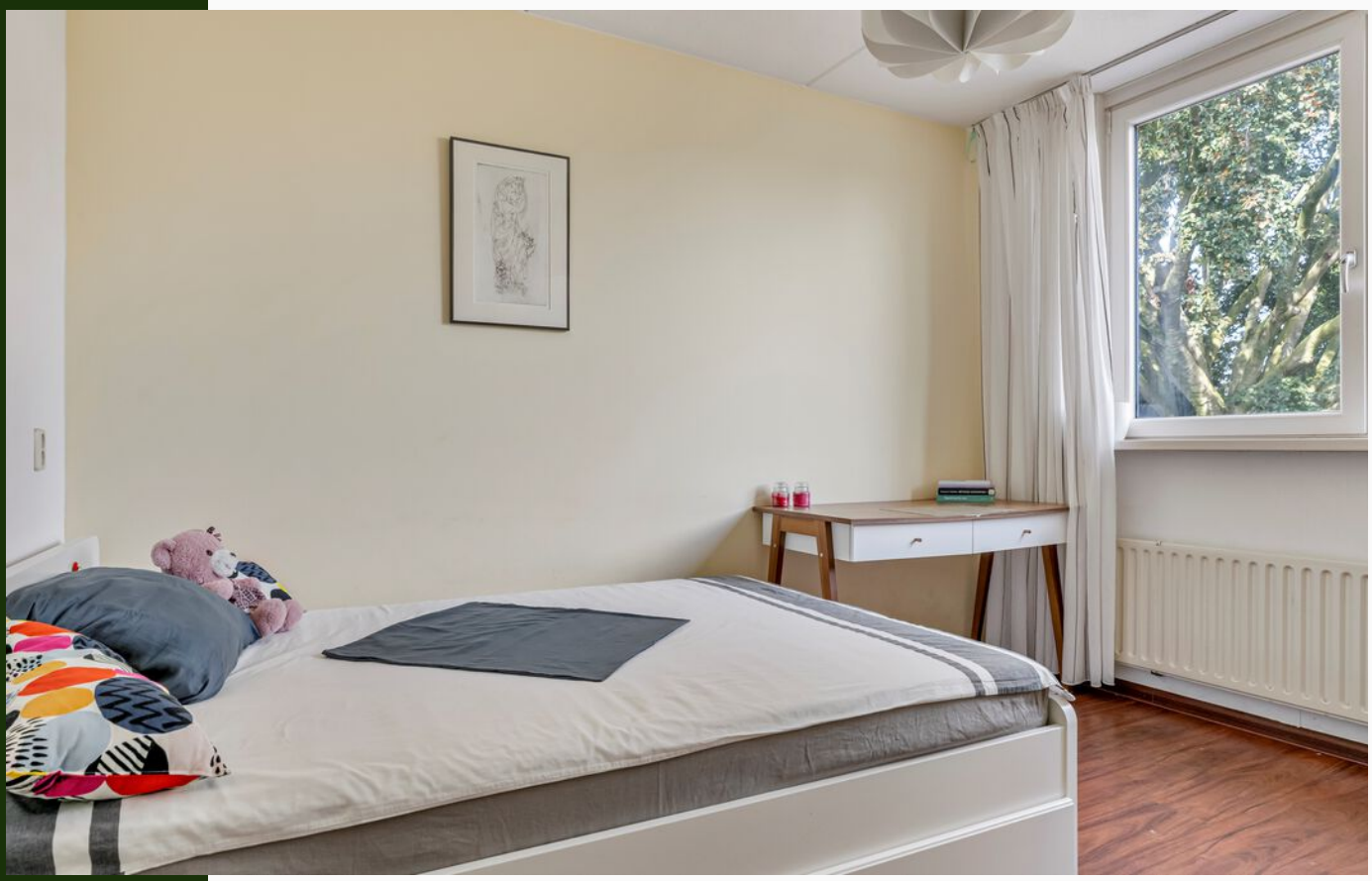




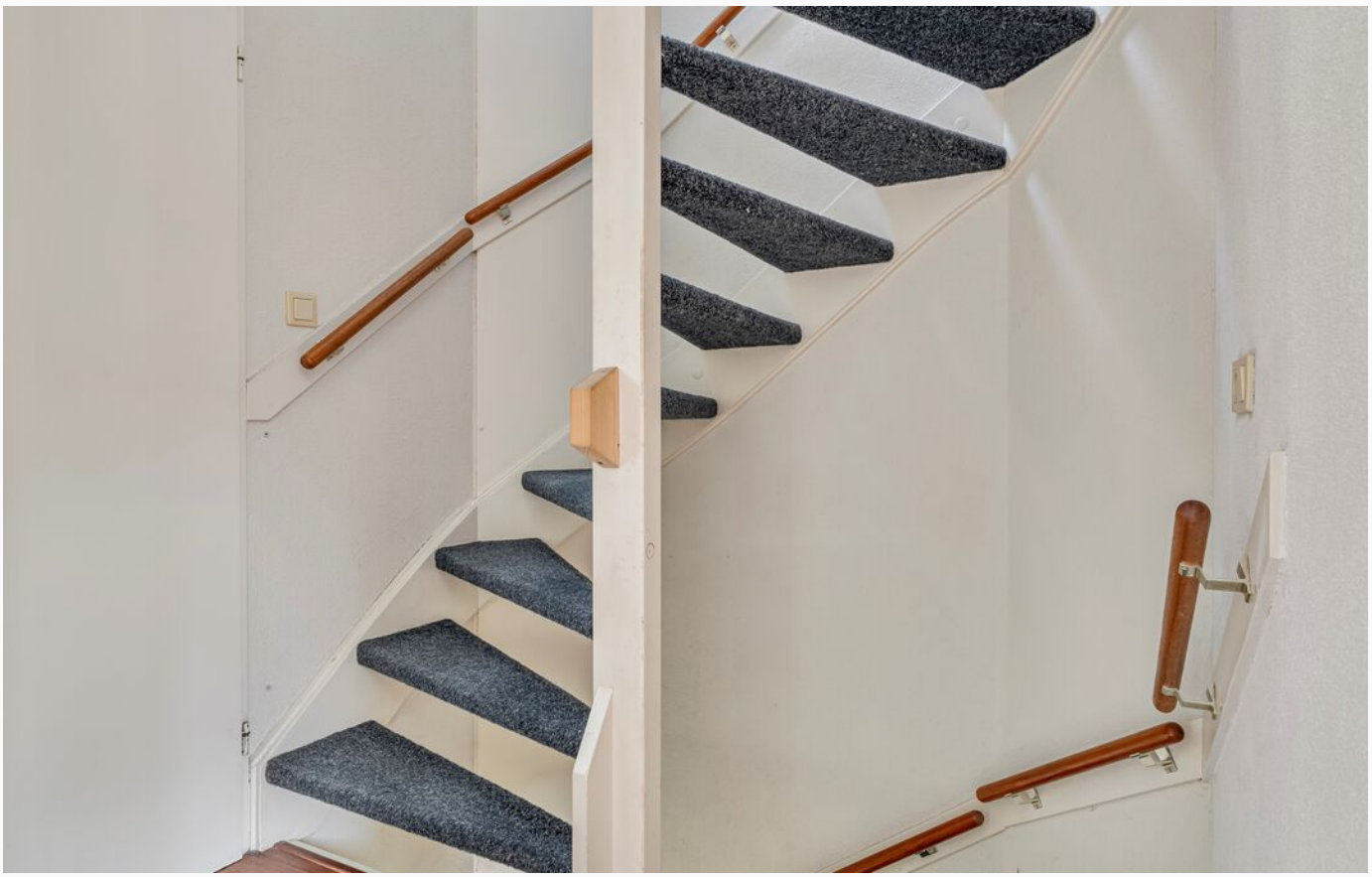






























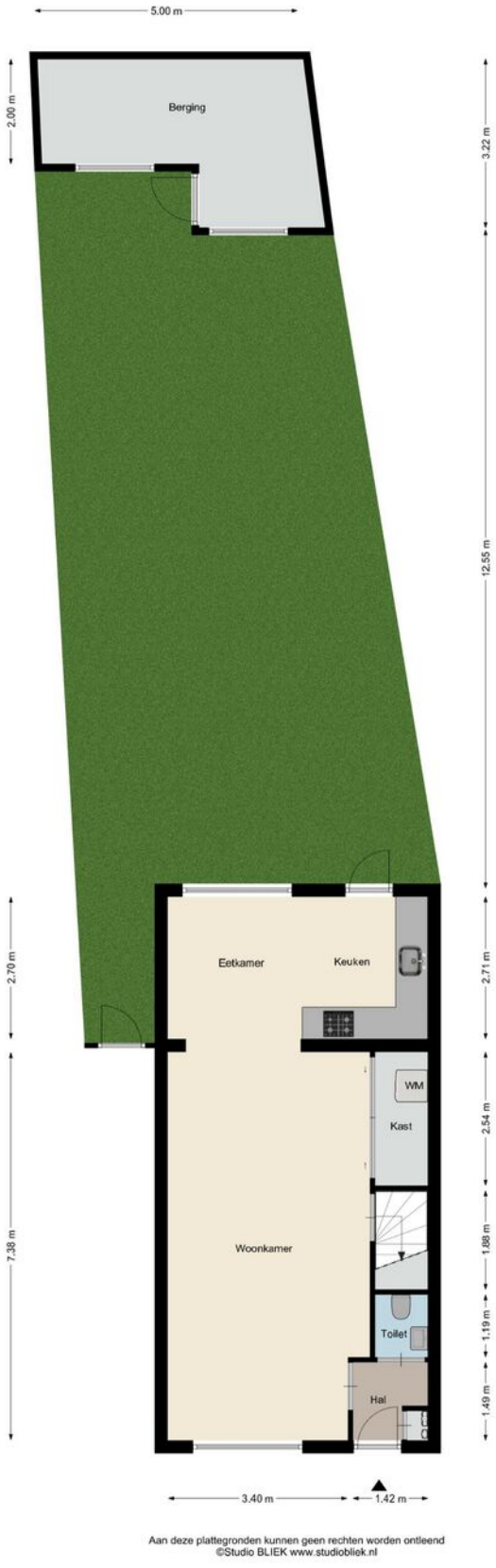






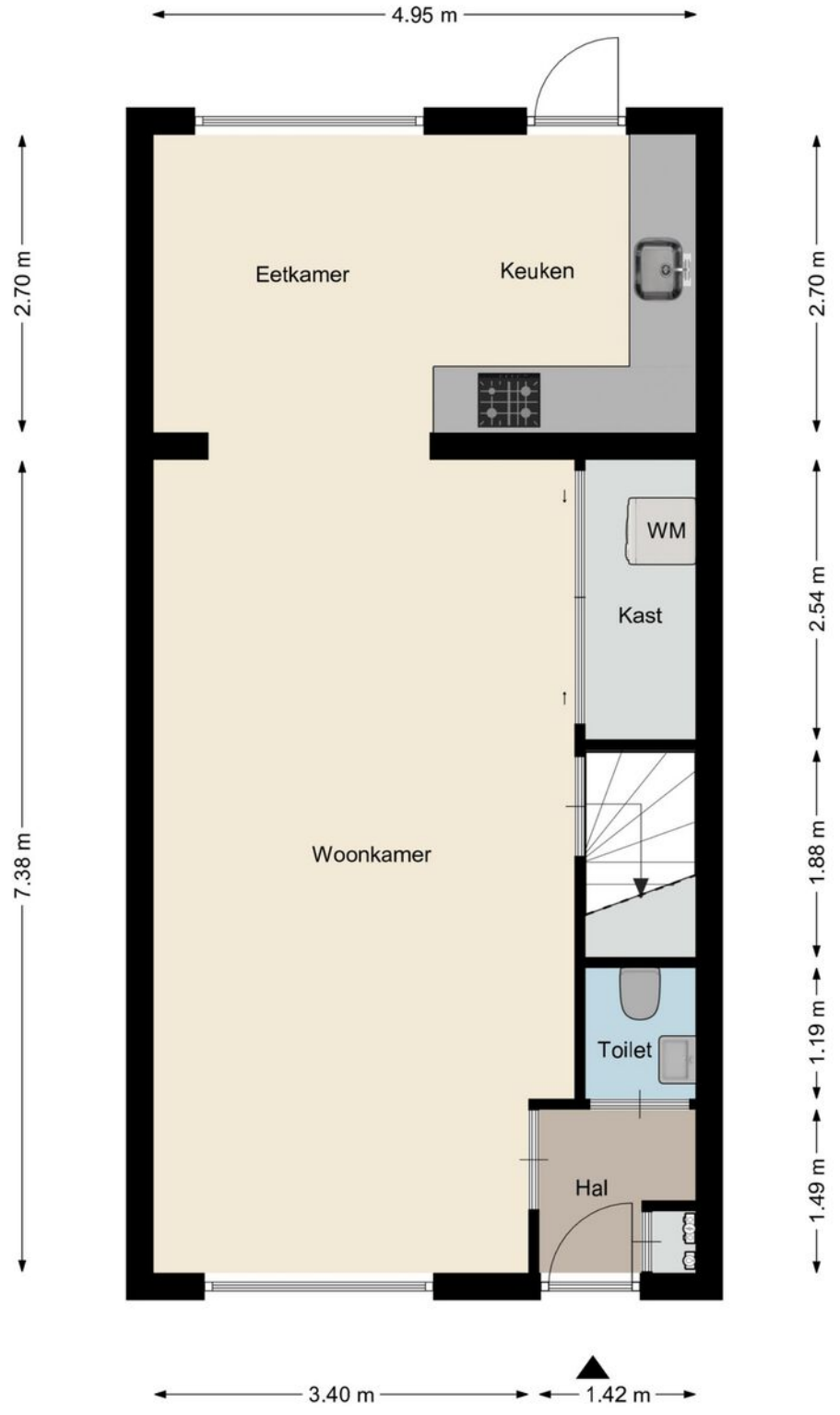

Kinderopvang
Elkstraat

Plattegrond



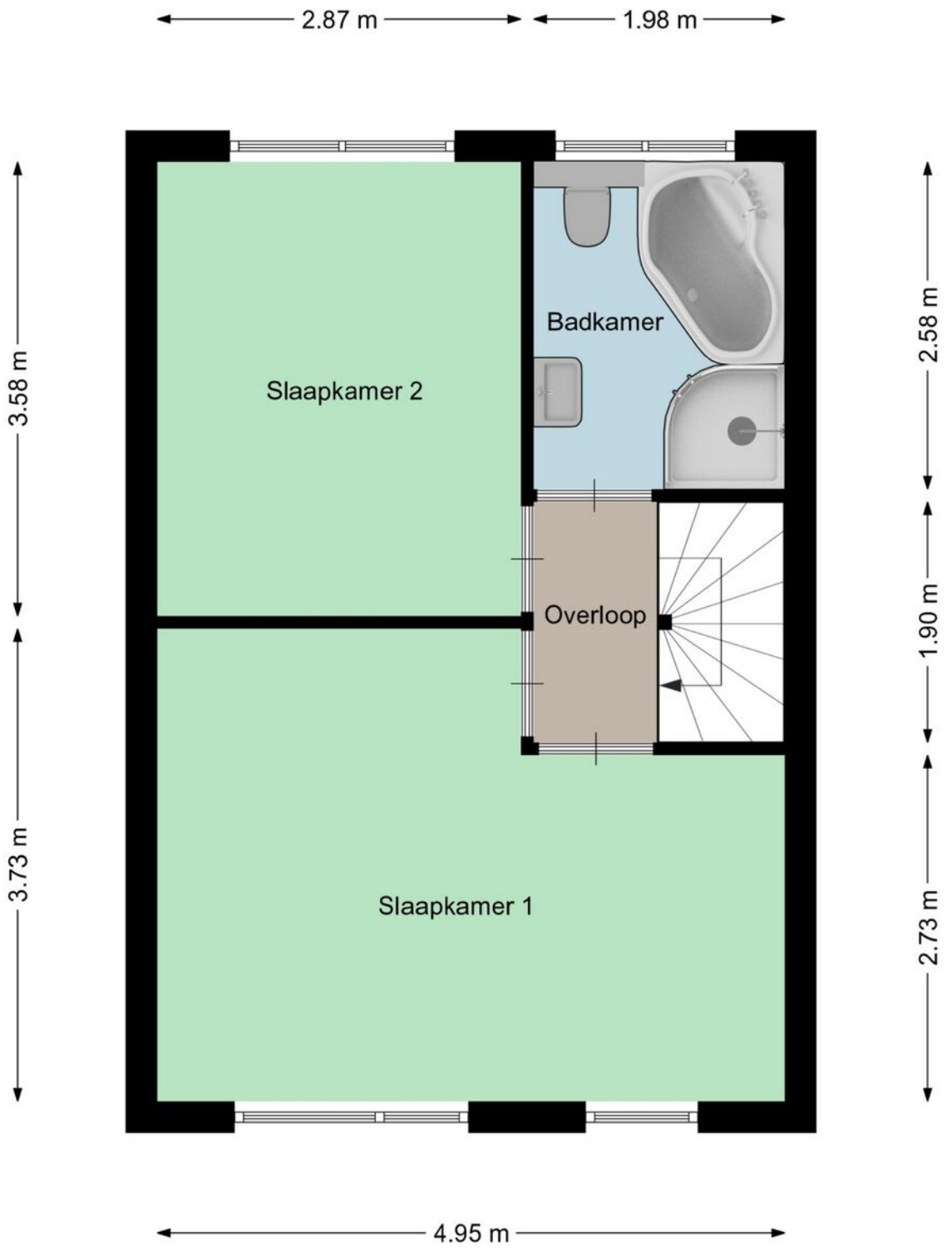
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



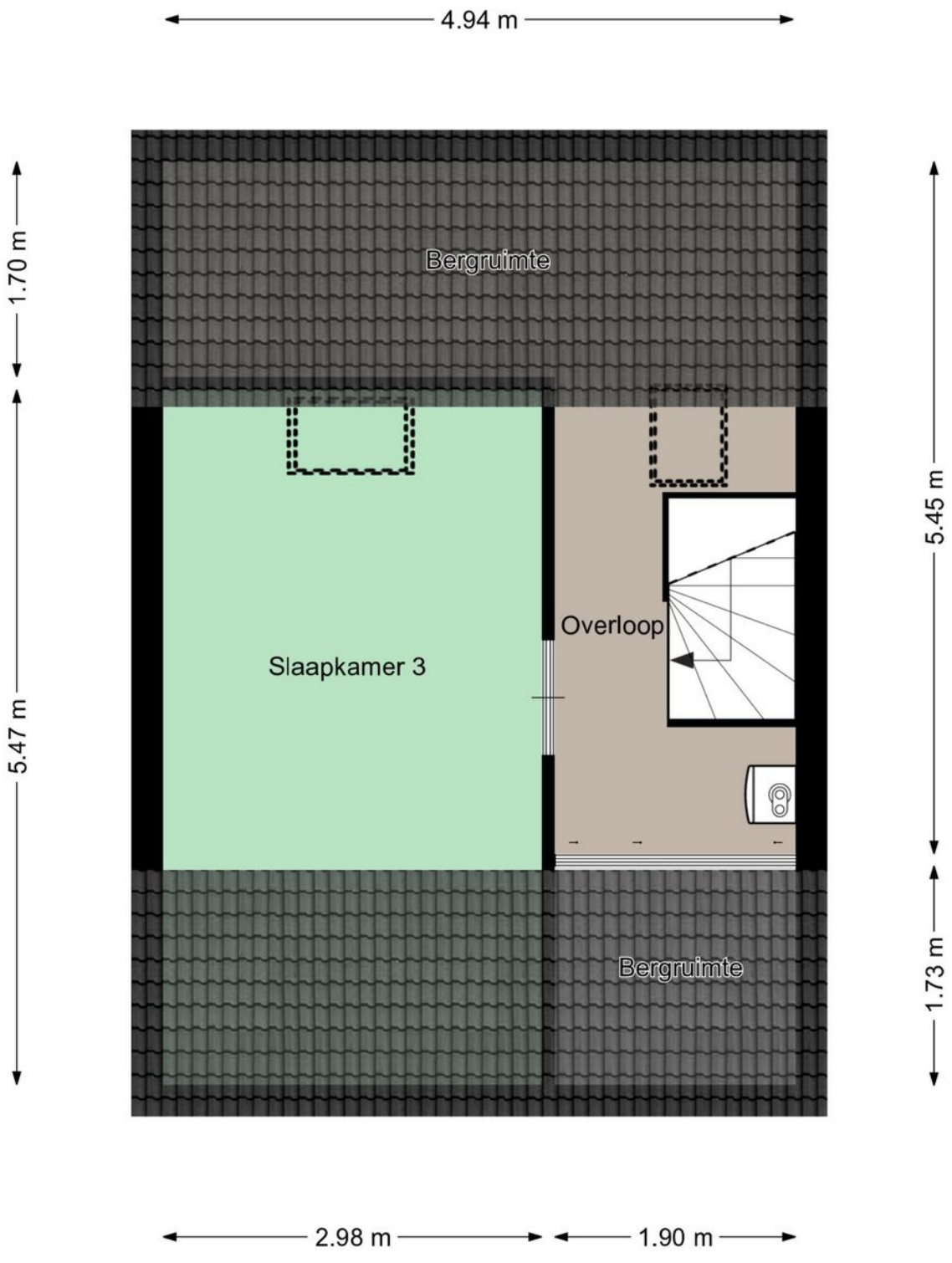
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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: Marike



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

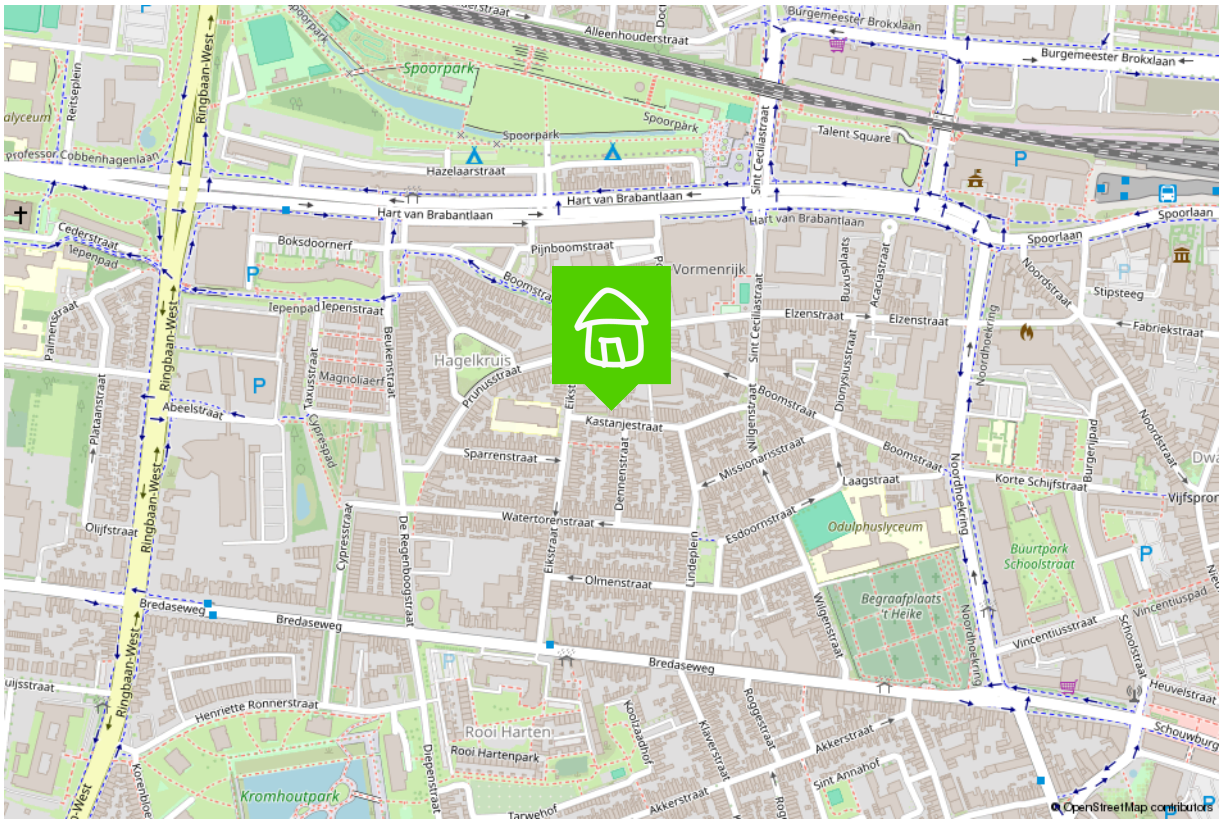
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	P
Perceel	7099

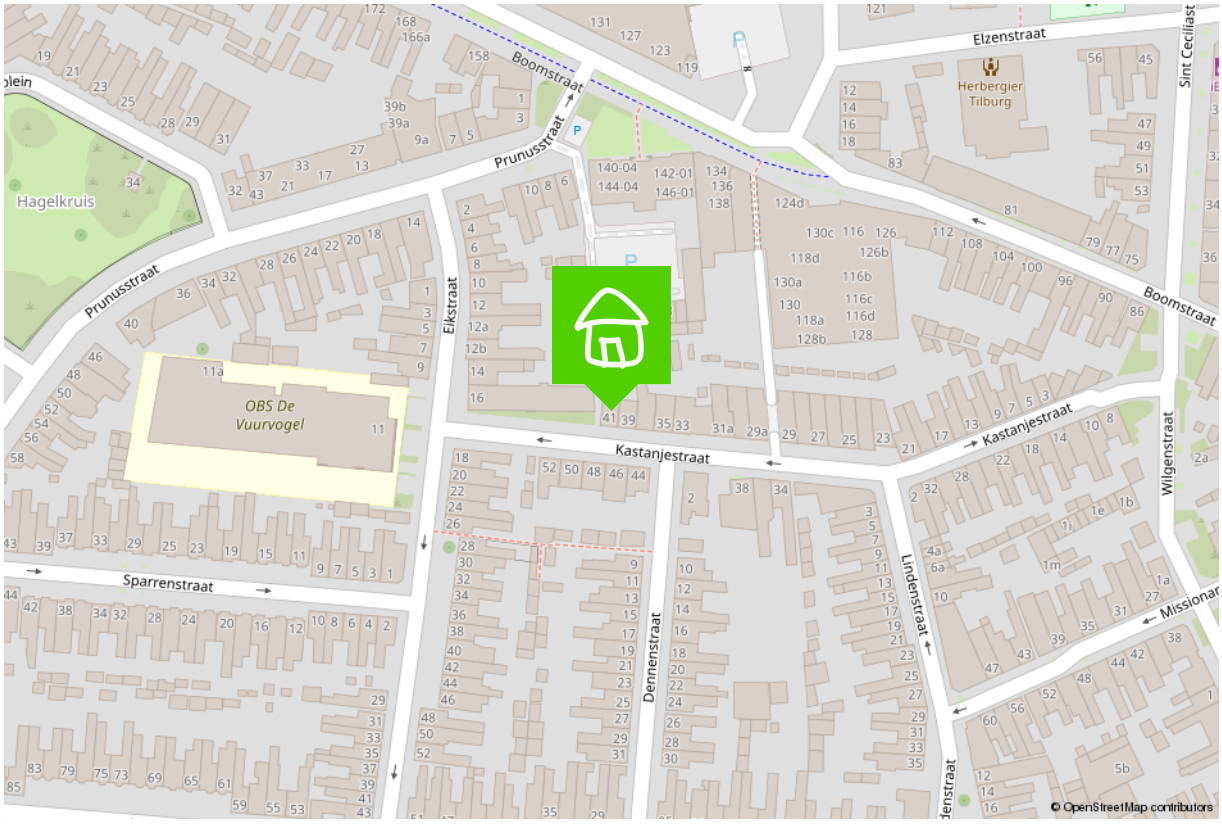
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 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