

BART uw makelaar



Roggestraat 30 A Tilburg

Vraagprijs € 287.500 K.K.

Ben je op zoek naar een eigenzinnige woning op een bijzondere plek, met verrassend veel privacy en de binnenstad om de hoek? Dan is dit je kans!

Welkom bij Roggestraat 30 A

Een verscholen pareltje in de luwte, met tuin en verrassend veel privacy!

Sommige woningen moet je even weten te vinden. En juist dat maakt Roggestraat 30-A zo bijzonder! Verscholen achter een wit hek, op circa 40 meter van de straat en zonder directe burenen, vind je deze voormalige klompenmakerij die in 1995 naar ontwerp van een architect is verbouwd tot een sfeervolle woning. De woning is ook vanuit het Sint Annahof te bereiken en heeft daar een eigen voordeur met bel.

Een idyllisch en rustig plekje op een toplocatie aan de rand van de Tilburgse binnenstad, in de populaire wijk Sint Anna. Klein maar fijn, goed onderhouden en instapklaar met een tuin op het westen. Een buitenkans voor wie graag rustig woont, op zoek is naar iets bijzonders en liever geen appartement met een VvE en directe burenen heeft!

Locatie

Roggestraat 30A ligt in de populaire wijk Sint Anna, op een fijne locatie aan de rand van de Tilburgse binnenstad. Hier woon je op een plek waar het beste van twee werelden samenkomt: de levendigheid van de stad binnen handbereik en een verrassend rustig, verscholen thuis om naar terug te keren. Juist die combinatie maakt deze locatie zo bijzonder!

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Aan het Sint Annaplein en in de directe omgeving vind je diverse supermarkten en winkels. Ook voor een kop koffie, een gezellige borrel of een hapje buiten de deur hoef je de wijk niet uit. Het bekende Café Berlijn aan de Korvelseweg ligt op loopafstand en is een fijne plek om even neer te strijken.

Ook liefhebbers van groen zitten hier goed. Het Kromhoutpark biedt een prettige plek voor een wandeling of een rustig moment in de buitenlucht. Liever een levendig stadspark waar altijd iets te beleven valt? Dan is het Spoorpark een mooie bestemming. Hier kun je wandelen, ontspannen op het gras, sporten of neerstrijken bij een van de horecagelegenheden. Zo heb je niet alleen de binnenstad, maar ook fijne plekken om buiten te genieten binnen handbereik.

Daarnaast is de ligging ideaal voor wie graag alles op de fiets of met het openbaar vervoer doet. Het centrum van Tilburg is gemakkelijk bereikbaar en ook het centraal station en diverse busverbindingen liggen op gunstige afstand. Of je nu naar je werk reist, vrienden bezoekt of een avondje de stad in gaat, je bent zo onderweg.

Indeling

Begane grond

Via het recht van overpad bereik je, achter het witte hek en op circa 40 meter van de straat, deze bijzondere woning. De ligging zorgt direct voor een gevoel van afzondering en privacy: hier woon je niet aan de straat, maar op je eigen beschutte plekje.

Bij binnenkomst valt direct de knusse en gezellige sfeer van het zitgedeelte op. Een fijne plek om na een drukke dag heerlijk te ontspannen, een boek te lezen of gezellig samen te zijn. De woonkamer heeft een intiem karakter en laat zien dat je helemaal niet groot hoeft te wonen om je ergens thuis te voelen.

Aansluitend bevindt zich de moderne open hoekkeuken, die in 2026 is vernieuwd. De keuken is van alle gemakken voorzien en vormt een stijlvolle en praktische plek om uitgebreid te koken. Een leuke extra is de wijnkoelkast, waarmee je ook tijdens een gezellig diner alles binnen handbereik hebt. Dankzij de open opstelling staan koken en ontspannen op een prettige manier met elkaar in verbinding. De slimme indeling benut de beschikbare ruimte optimaal, zonder in te leveren op comfort.

Verder vind je op de begane grond de badkamer en de aansluiting voor de wasmachine. Een praktisch pluspunt is de deur aan de achterzijde van de woning. Deze biedt een extra uitgang en maakt het mogelijk om gemakkelijk richting de parkeerplaatsen bij het Sint Annahof te lopen. Dat is prettig wanneer je met de auto komt of boodschappen en andere spullen naar binnen wilt brengen.

De woning is goed onderhouden en het binnen- en buitenschilderwerk is in de periode 2023-2025 uitgevoerd. Achter de houten voorzetwand is PIR-isolatie aangebracht, wat bijdraagt aan de isolatie van de woning.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar direct de charme van deze bijzondere woning naar voren komt. De ruime slaapkamer is heerlijk licht dankzij de vele ramen en heeft een warme, karaktervolle uitstraling door de authentieke balken die prachtig in het zicht zijn gebleven. De kamer is royaal opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabel slaapgedeelte, eventueel aangevuld met een kledingkast of een gezellig zitje. Een extra fijn detail is de deur naar het balkon, waardoor je op mooie dagen gemakkelijk even naar buiten stapt en kunt genieten van een rustig moment in de buitenlucht.

Daarnaast bevindt zich een extra kamer die zich uitstekend leent als werkruimte, hobbykamer of creatieve plek. Zo kun je thuis rustig werken of juist een fijne ruimte creëren voor je favoriete bezigheden. In deze kamer is bovendien een extra bergkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen en het netjes houden van de ruimte. Ook aan praktische bergruimte is gedacht. Op de overloop bevindt zich een extra kast en in de bergkamer is ruimte voor opslag en de opstelling van de cv-ketel. Zo heeft alles zijn eigen plek en wordt de beschikbare ruimte optimaal benut.

De combinatie van de lichte slaapkamer, de authentieke balken, het balkon en de extra werk- en bergruimtes maakt deze verdieping verrassend veelzijdig en bijzonder prettig in gebruik.

Tuin en balkon

Een van de grote verrassingen van deze woning is de combinatie van een tuin en een balkon, beide gelegen op het westen. Dat betekent dat je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

De tuin biedt een fijne plek om buiten te zitten, een boek te lezen of na een drukke dag tot rust te komen. Ook het balkon vormt een prettige aanvulling op de woonruimte. De beschutte ligging en het ontbreken van directe burens maken het buitenleven hier extra bijzonder. Een idyllische plek waar je, ondanks de centrale ligging, volop kunt genieten van rust en privacy.

Bijzonderheden

- Unieke, verscholen woning zonder directe burens
- Gelegen op eigen grond
- Instapklaar en goed onderhouden
- Eigen tuin op het westen
- 7 zonnepanelen
- Energielabel C
- Parkeren in het Sint Annahof

Een buitenkans voor wie nét even anders wil wonen!

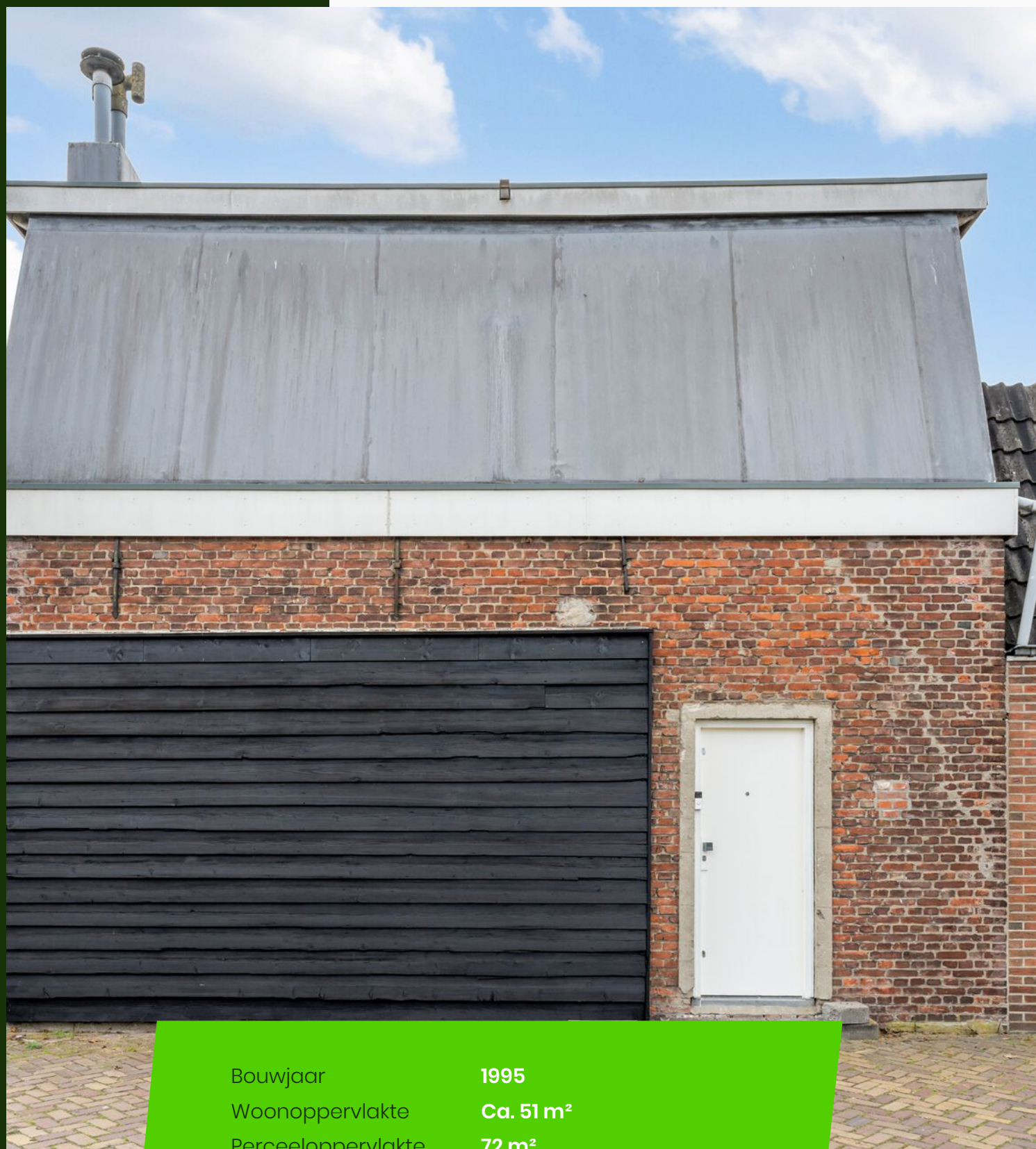
Roggestraat 30A is geen doorsnee woning, en dat is precies de charme. Dit is een plek voor wie houdt van karakter, rust en privacy, maar de stad niet wil missen. Wie liever geen appartement heeft en een tuin wil, is dit een bijzonder aantrekkelijk alternatief. Geen directe burens, geen VvE en wél een eigen tuin.

Ben je op zoek naar een eigenzinnige woning op een bijzondere plek, met verrassend veel privacy en de binnenstad om de hoek? Kom dan vooral kijken. Want sommige pareltjes laten zich nu eenmaal niet vanaf de straat ontdekken!



Energie label C





Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	Ca. 51 m ²
Perceeloppervlakte	72 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 30 m ²
Inhoud	Ca. 192 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1



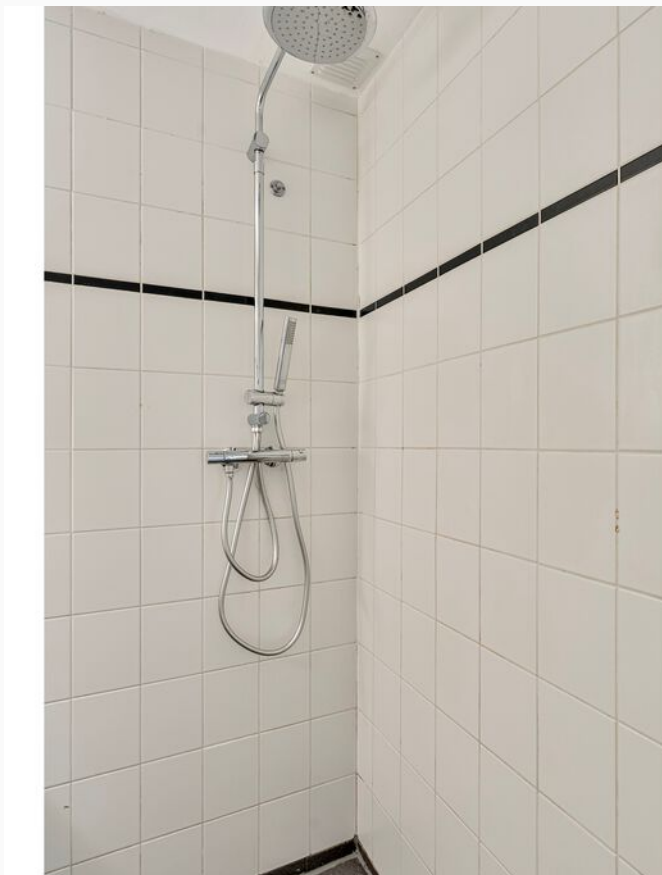






























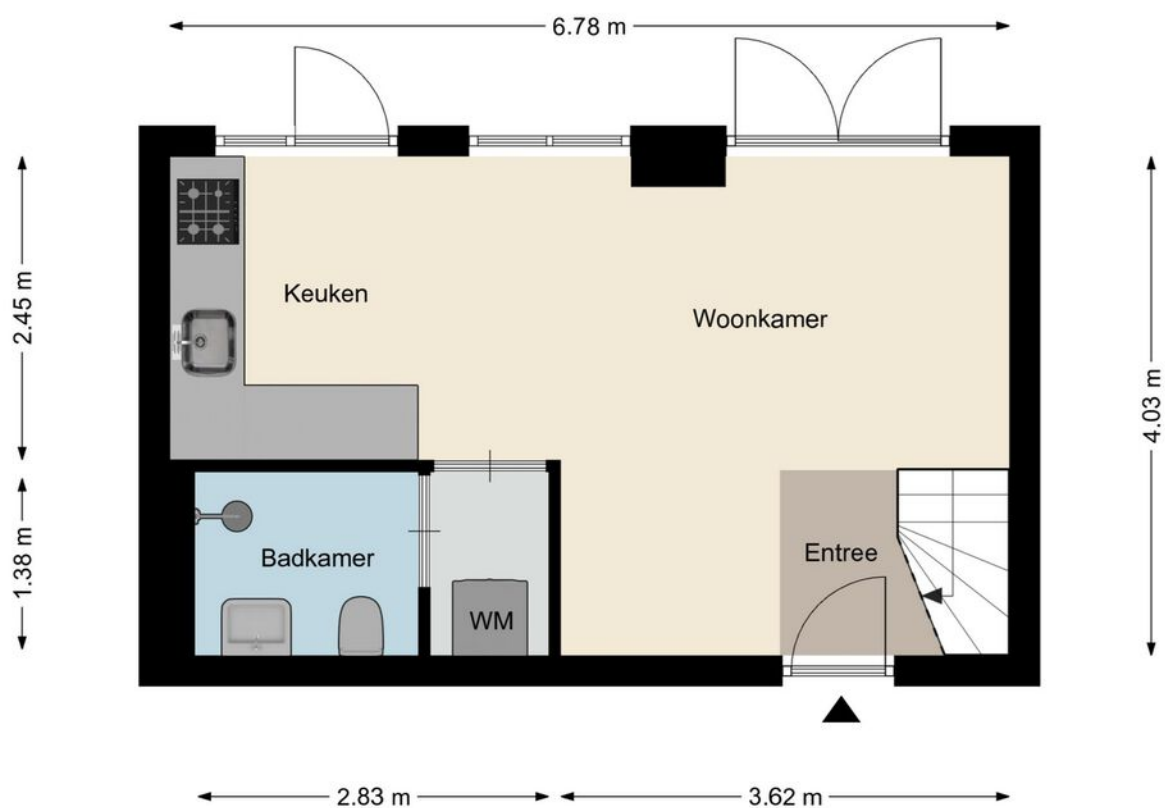


Plattegrond



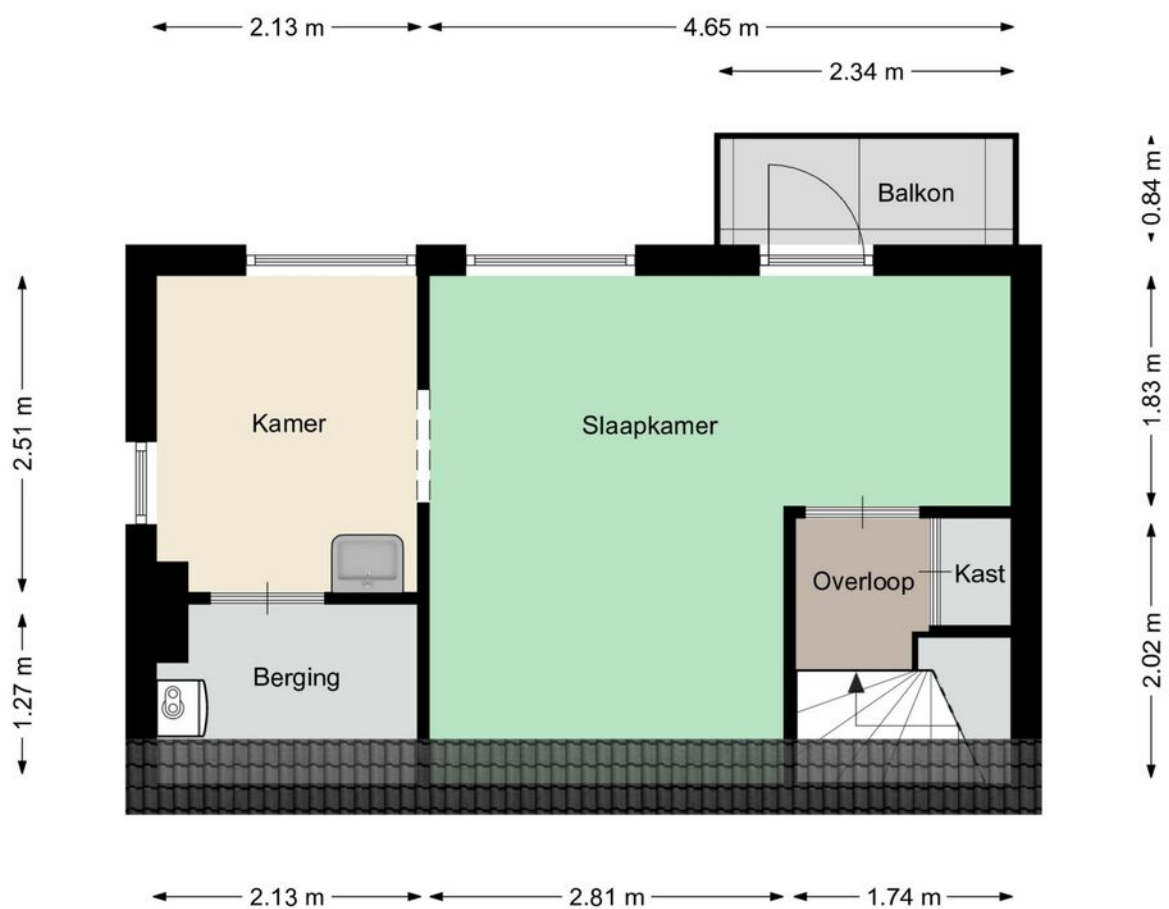
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

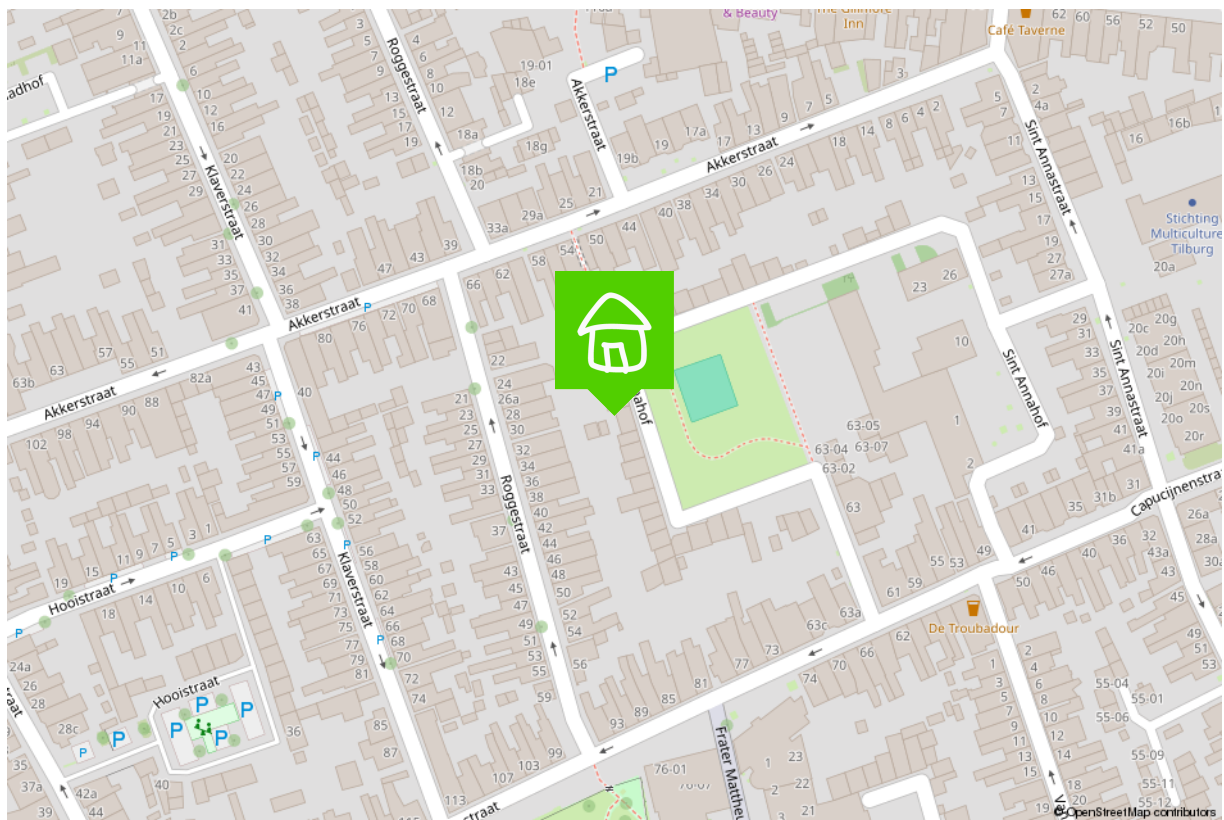
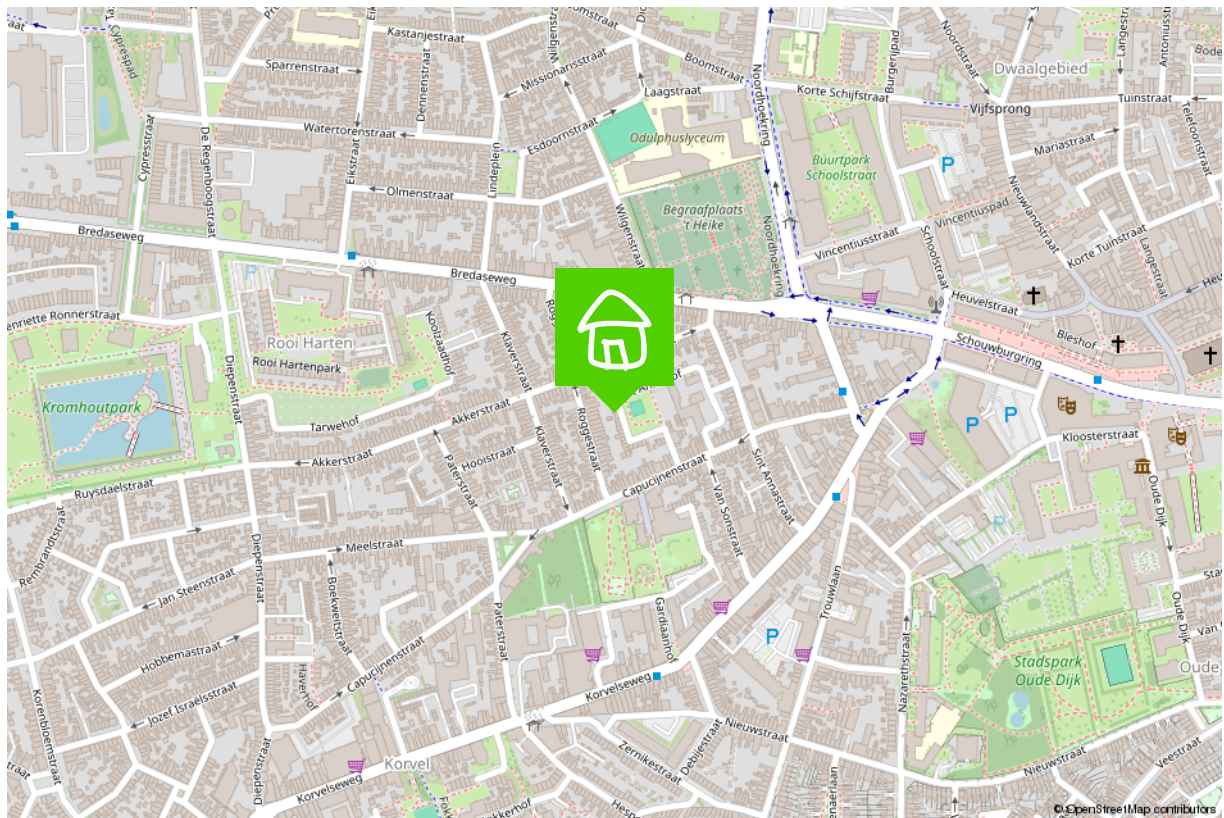


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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 ontleen.

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