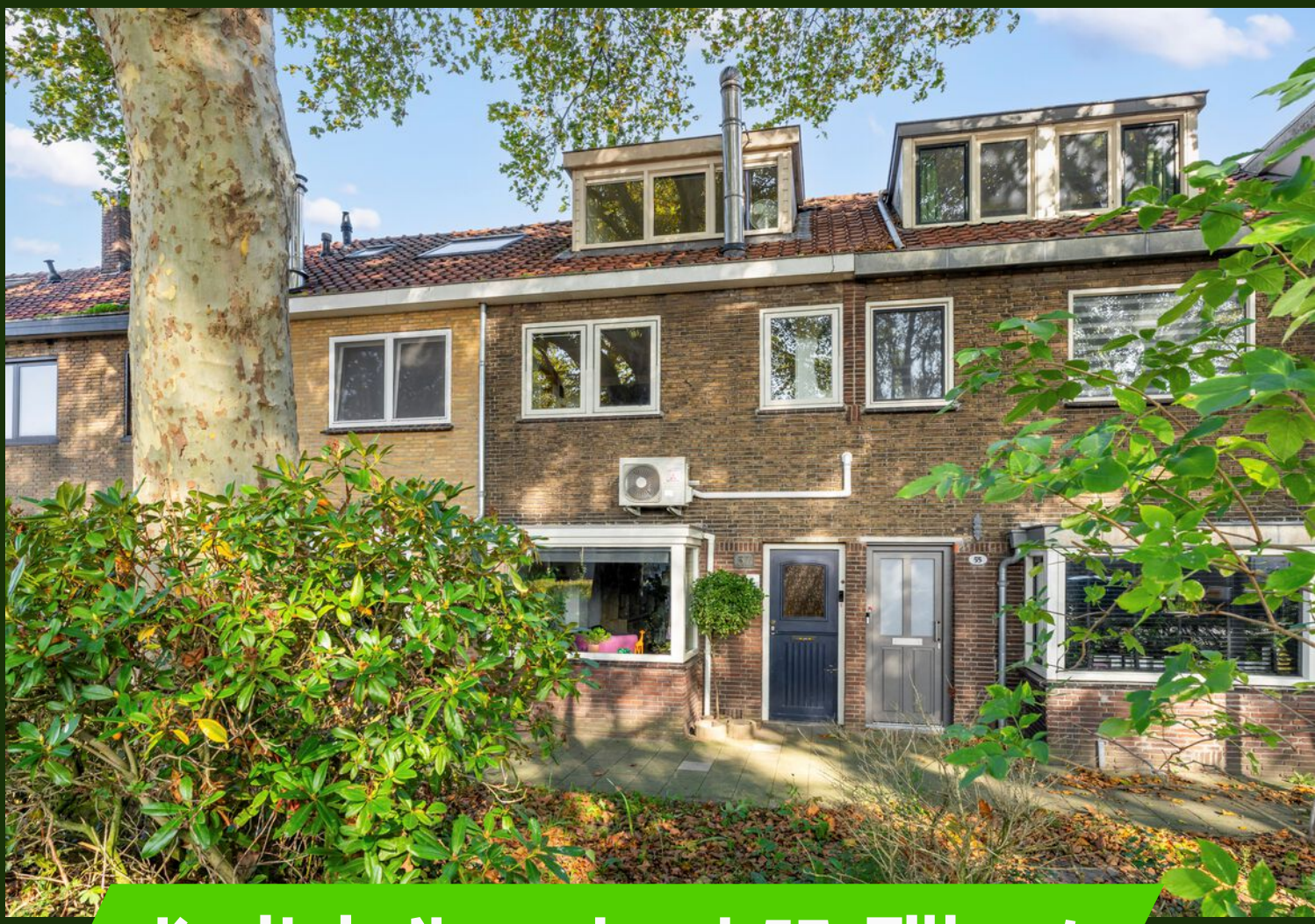
BART uw makelaar



Kapitein Nemostraat 57, Tilburg

Vraagprijs € 397.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning met een verrassende indeling en een diepe achtertuin? Dan is dit je kans!

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

Welkom bij Kapitein Nemostraat 57

Klaar om van een leuke woning op een fijne locatie in Tilburg jouw thuis te maken? Let's go! Achter de voordeur van deze woning aan de Kapitein Nemostraat schuilt namelijk een fijne hoeveelheid ruimte, een sfeervol en modern wooncomfort én een bak aan mogelijkheden. Zie jij jezelf hier al dagelijks rondlopen? Kom binnenkort vooral een keer langs om dat met eigen ogen te bevestigen.

Omgeving

De jaren '30 woning is gelegen in een ruime opgezette straat, welke de Jules Verneweg (bedrijventerrein Loven) verbindt met de Lovense kanaaldijk, parallel aan het Wilhelminakanaal. Het betreft een straat met voornamelijk woningen en een aantal kleinschalige bedrijven. Voor een fijne wandeling loop je langs het mooie Wilhelminakanaal, dat op een steenworp afstand van het huis ligt of een stukje verder (ca 12 min) het fraaie landschapspark Moerenburg.

Je fietst binnen 5-10 minuten naar het hart van de stad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, het bruisende uitgaansleven, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Op dezelfde afstand vind je de tevens de Spoorzone en de Piushaven, waar meerdere keren per jaar allerlei leuke activiteiten plaatsvinden.

De Kapitein Nemostraat is makkelijk te bereiken en verlaten, zowel door de gunstige ligging langs de uitvalswegen als door de vele openbaar vervoervoorzieningen in de wijk. Er is tevens voldoende parkeergelegenheid in de straat/omgeving.

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de hal, waar je de trapopgang en de deur naar de woonkamer zal ontdekken. Zullen we het laatstgenoemde gaan bekijken?

Wanneer je de woonkamer binnenkomt stap je zo de knusse zithoek met houtkachel aan de voorzijde in. Hier verzorgt de grote raampartij een fijne hoeveelheid lichtinval en regelt de cozy haard een gezellig sfeergevoel. Je hebt hier meer dan genoeg ruimte voor een grote bank en overige meubels, omdat er voor de eettafel plek is in de keuken.

De ruime leefkeuken (die je wellicht wilt vernieuwen) met airco (2024) is opgesteld langs de wand, is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en kastruimte. Er is hier meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel. Of je nu uitgebreid wilt tafelen met vrienden, samen met het gezin wilt eten of gezellig wilt borrelen terwijl je staat te kokkerellen: hier kan het allemaal. De openslaande deuren naar de tuin zorgen bovendien voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Achter de keuken bevindt zich nog de praktische bijkeuken met de aansluitingen voor wasapparatuur en toegang tot de moderne toiletruimte (2022) met hangend closet en fonteintje.

Eerste verdieping

Via de trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde van de verdieping bevindt zich de royale master bedroom. Deze kamer is aangenaam licht door de raampartij, goed onderhouden en beschikt over meer dan genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en andere gewenste meubels. Gezien het feit dat er op de tweede verdieping nog twee ruime slaapkamers op je wachten, kan je van de kleinere kamer op deze verdieping ook een ander soort ruimte maken. Denk bijvoorbeeld eens aan een kinderkamer, stay-at-home office, of een fitnessruimte. Of droomde jij altijd al van een inloopkast?

De gave badkamer (2022) bevindt zich aan de achterzijde (opbouw) en lijkt met haar lichtstraat en moderne betegeling zo uit een woonblad te komen. De ruimte is zeer ruim opgezet en zowel voorzien van een heerlijk ligbad als een separate douche, dus zowel een snelle douche in de ochtend als een ontspannen bad aan het einde van de dag zijn binnen handbereik. Verder is de badkamer ingericht met een mooi dubbel wastafelmeubel en een toilet. Kortom: een comfortabele en complete ruimte waar het je aan niets ontbreekt tijdens jouw relaxmomentjes.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt ons naar de tweede verdieping, waar zich nog eens twee grote slaapkamers bevinden. Beide kamers beschikken over een dakkapel, waardoor er extra ruimte en een prettige lichtinval ontstaat. De kamers zijn flexibel in te richten en bieden volop mogelijkheden voor een groter gezin, een thuiswerkplek of een hobbyruimte.

Daarnaast is er onder de schuine dakvlakken praktische bergruimte aanwezig; ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

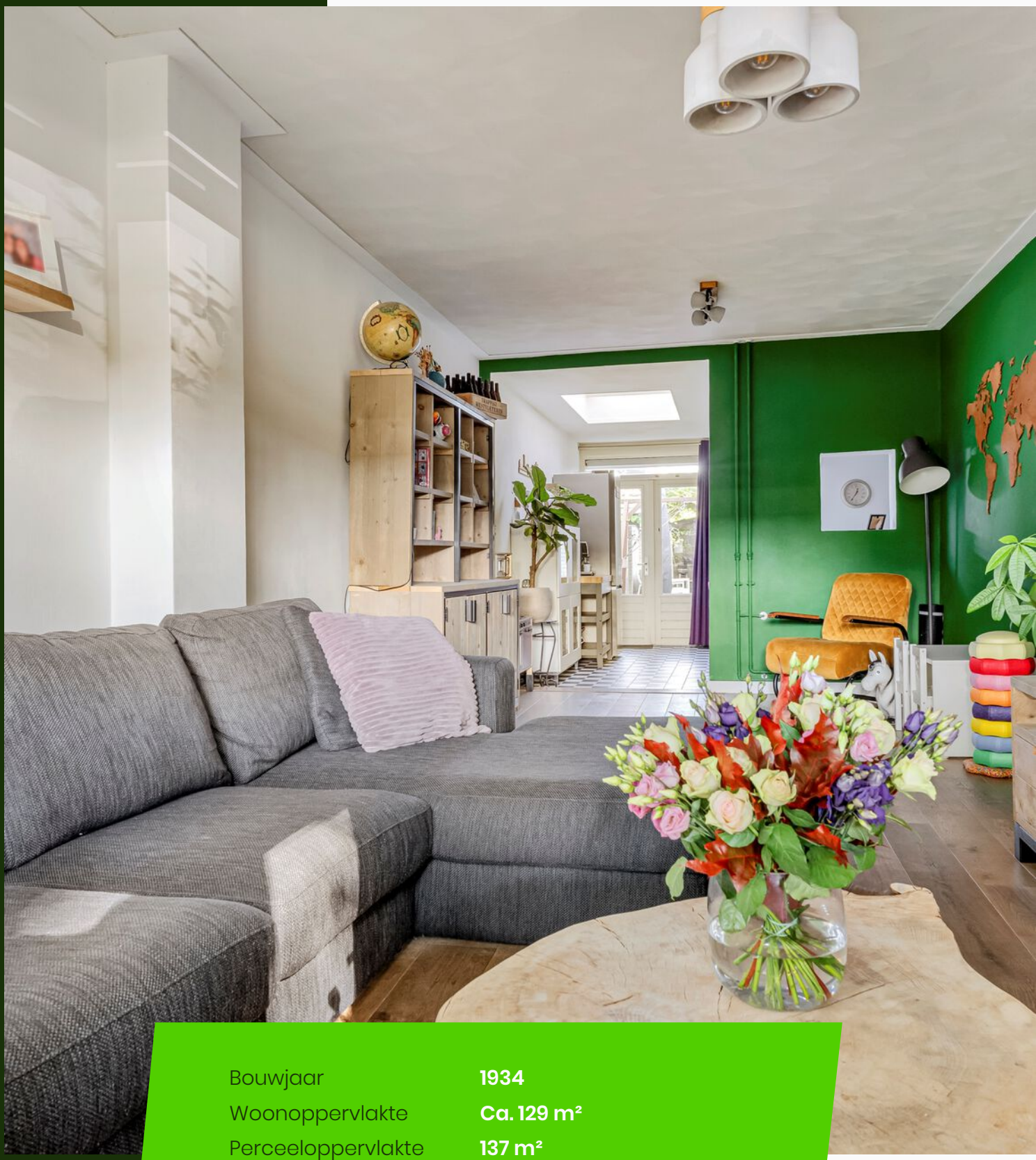
Last but not least, stappen we vanuit de leefkeuken via de openslaande deuren de diepe achtertuin in.

Er is hier genoeg plek voor een fijne lounge- en eethoek in de zon en speelruimte voor de kids. Achterin heb je tevens een handige berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen, met een wastafel en een achterom. Kom maar weer op met die lente- en zomermaanden. Jij bent er klaar voor!

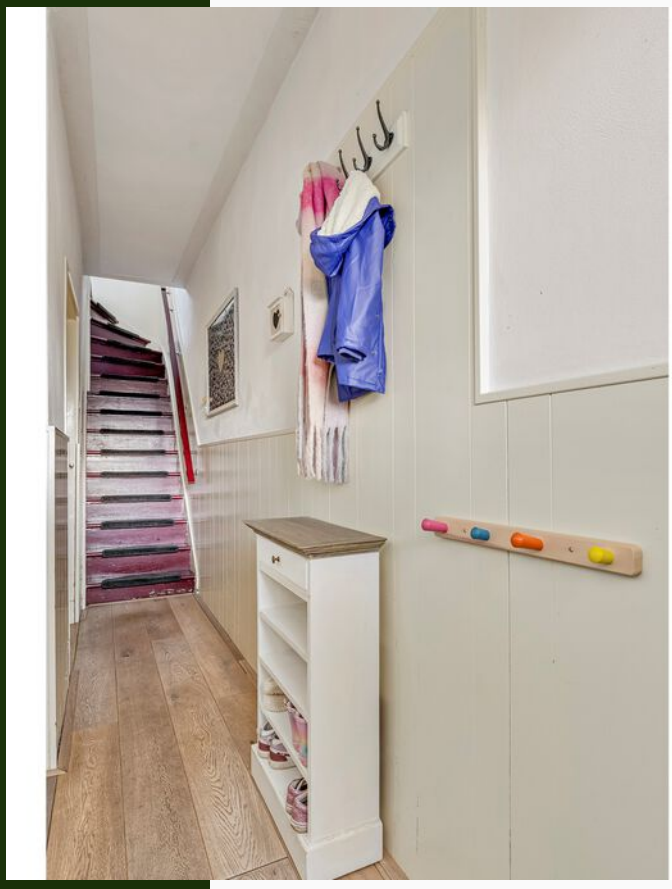
Bijzonderheden:

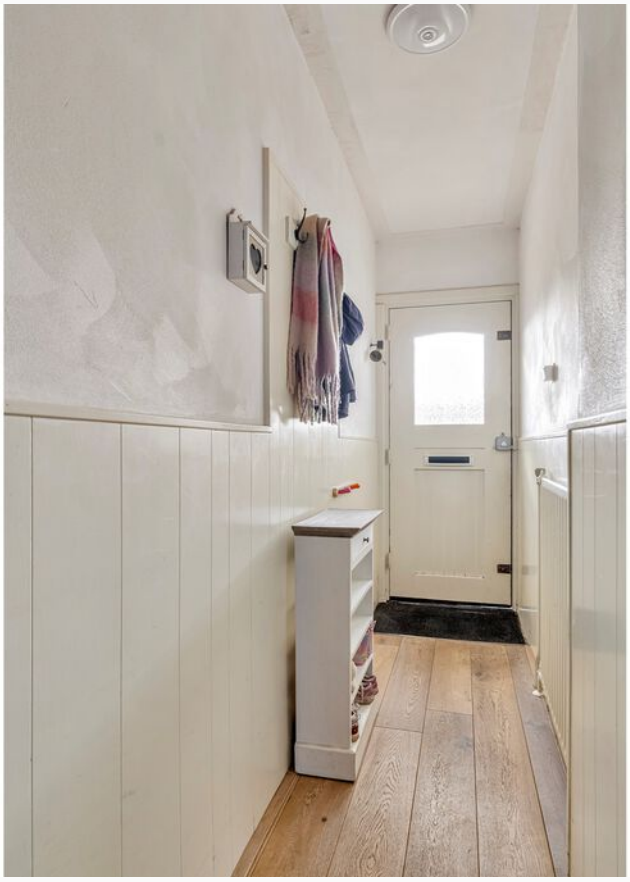
- Sfeervolle woning met een verrassend ruime indeling;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke wijk;
- Keurige basis en goed onderhouden;
- Lichte en sfeervolle woonkamer met haard aan de voorzijde;
- Grote en gezellige leefkeuken met openslaande deuren naar de tuin;
- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger;
- Moderne en luxe badkamer;
- Vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Diepe achtertuin met een vrijstaande berging en achterom;
- Vlak bij het stadscentrum maar niet midden in de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.

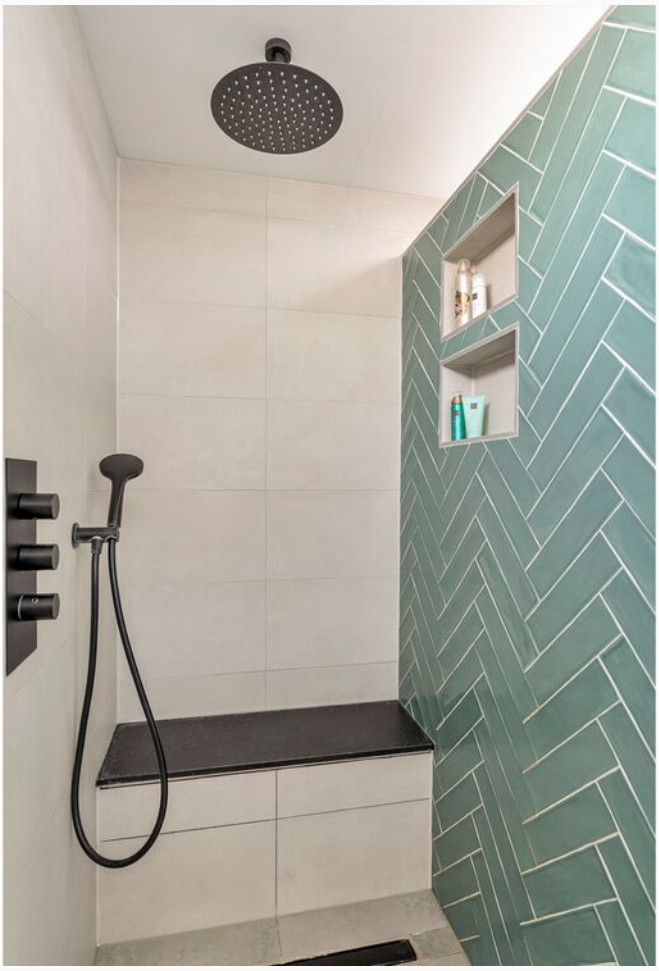
Energielabel **C**



Bouwjaar	**1934**
Woonoppervlakte	**Ca. 129 m²**
Perceeloppervlakte	**137 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 47 m²**
Inhoud	**Ca. 418 m³**
Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**4**





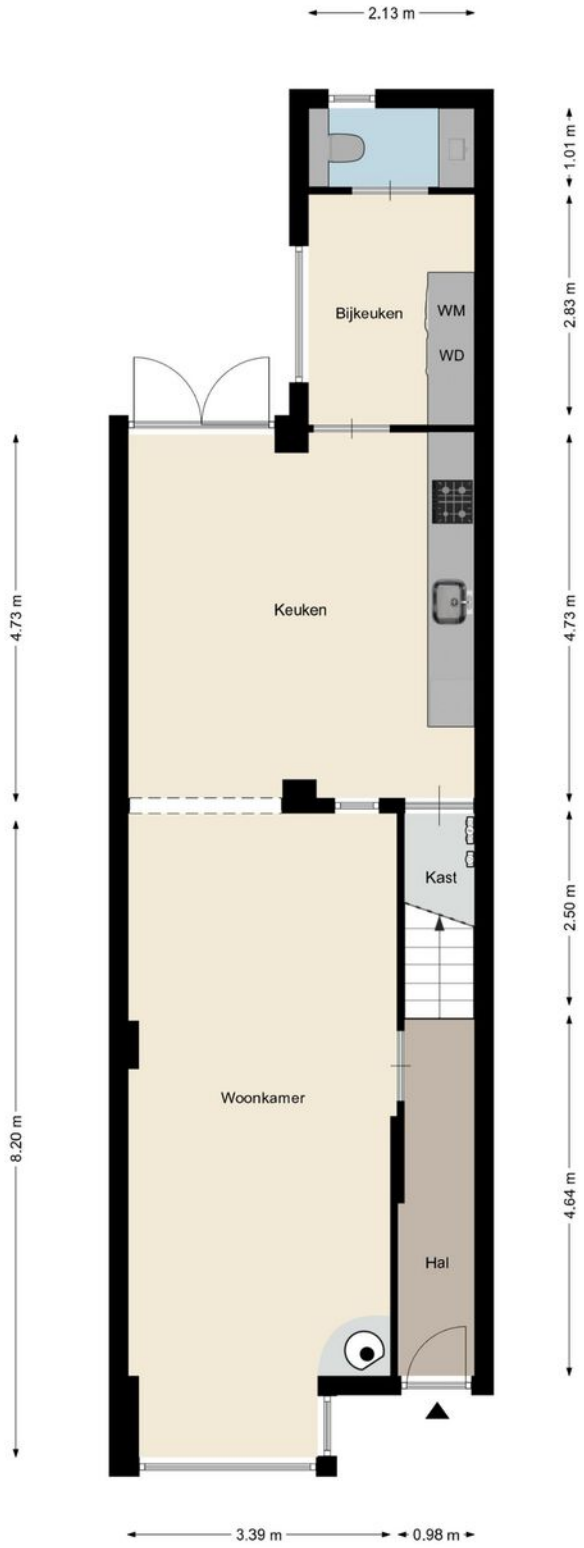


57

Plattegrond

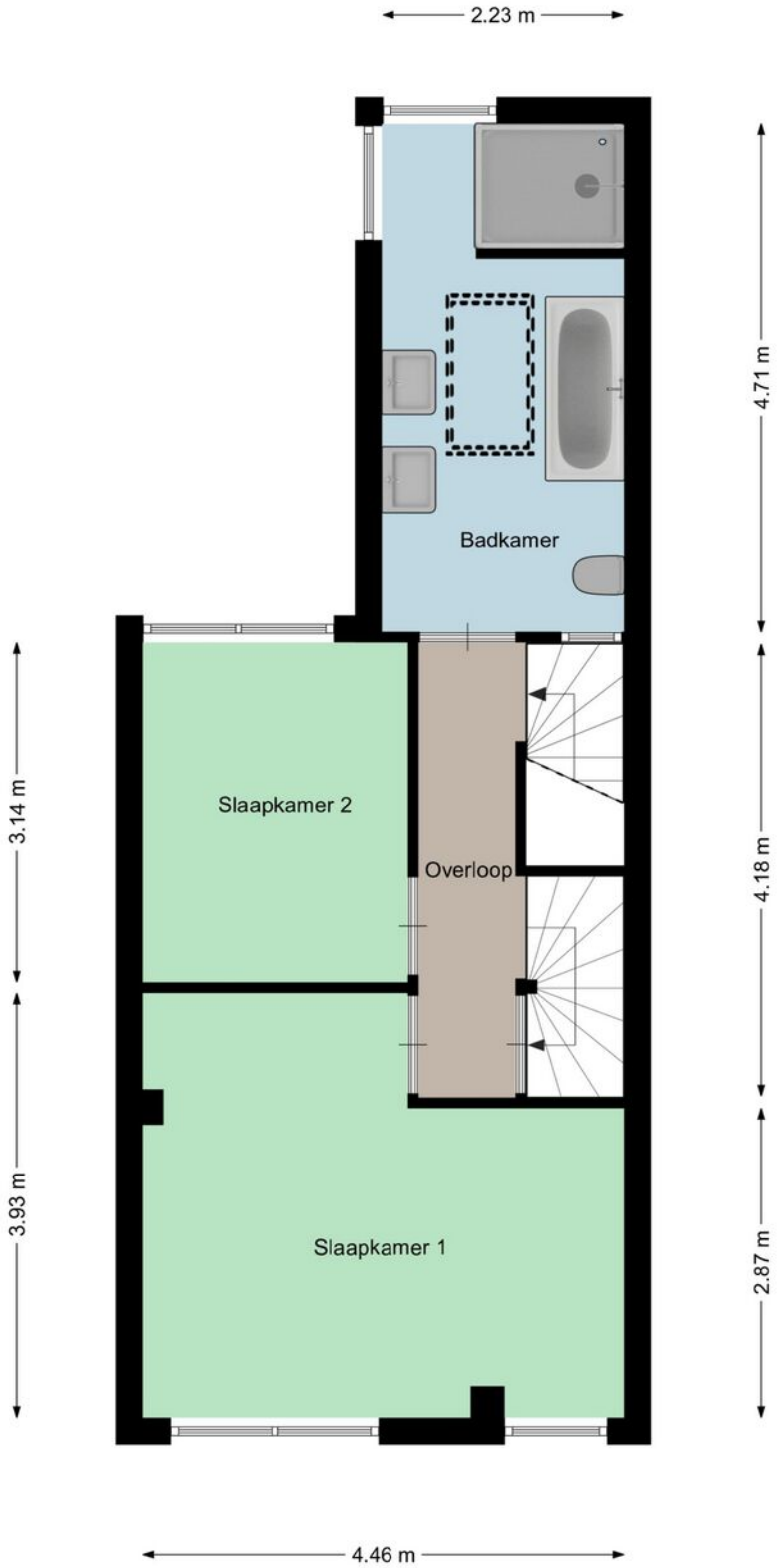
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



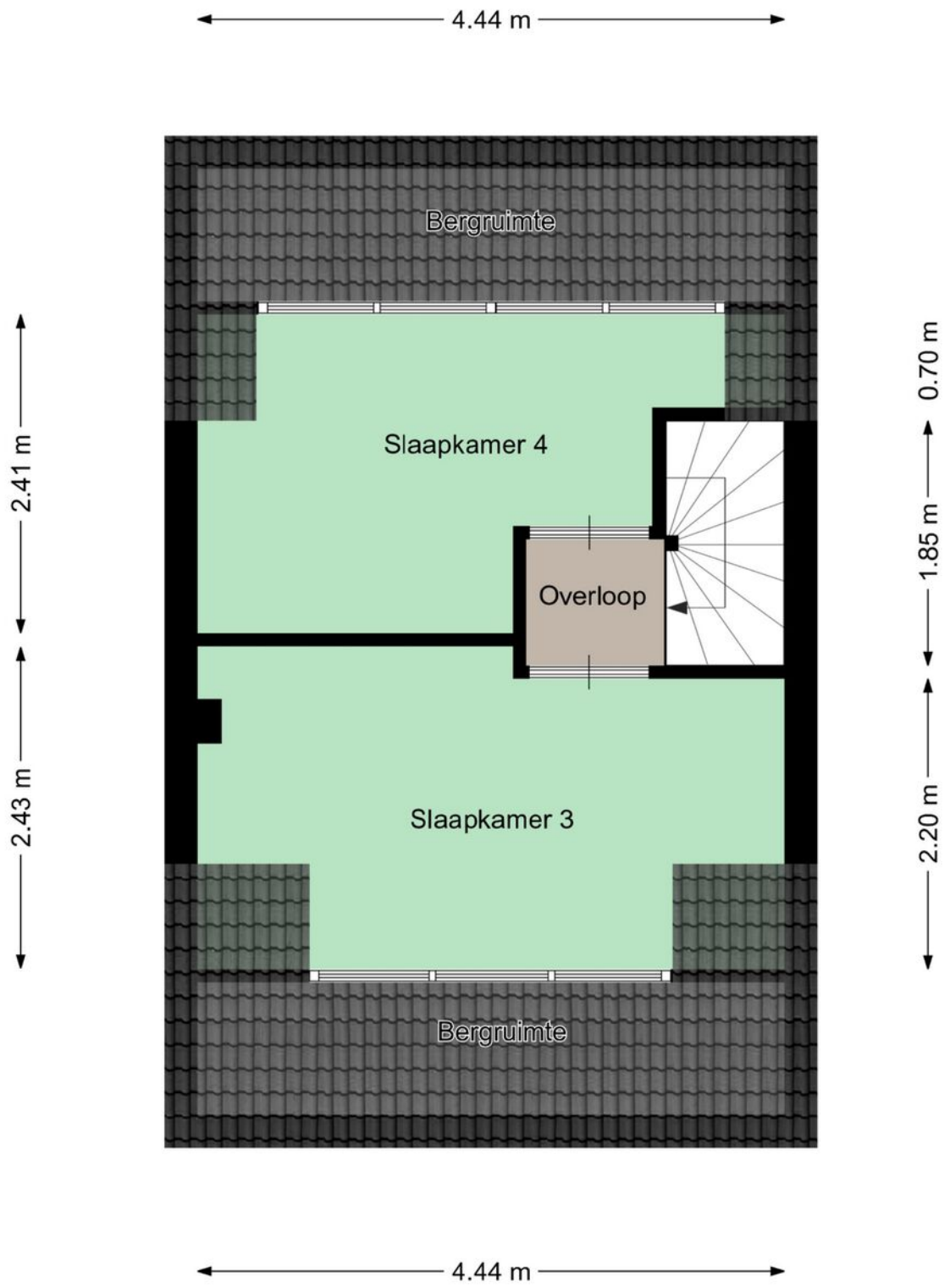
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

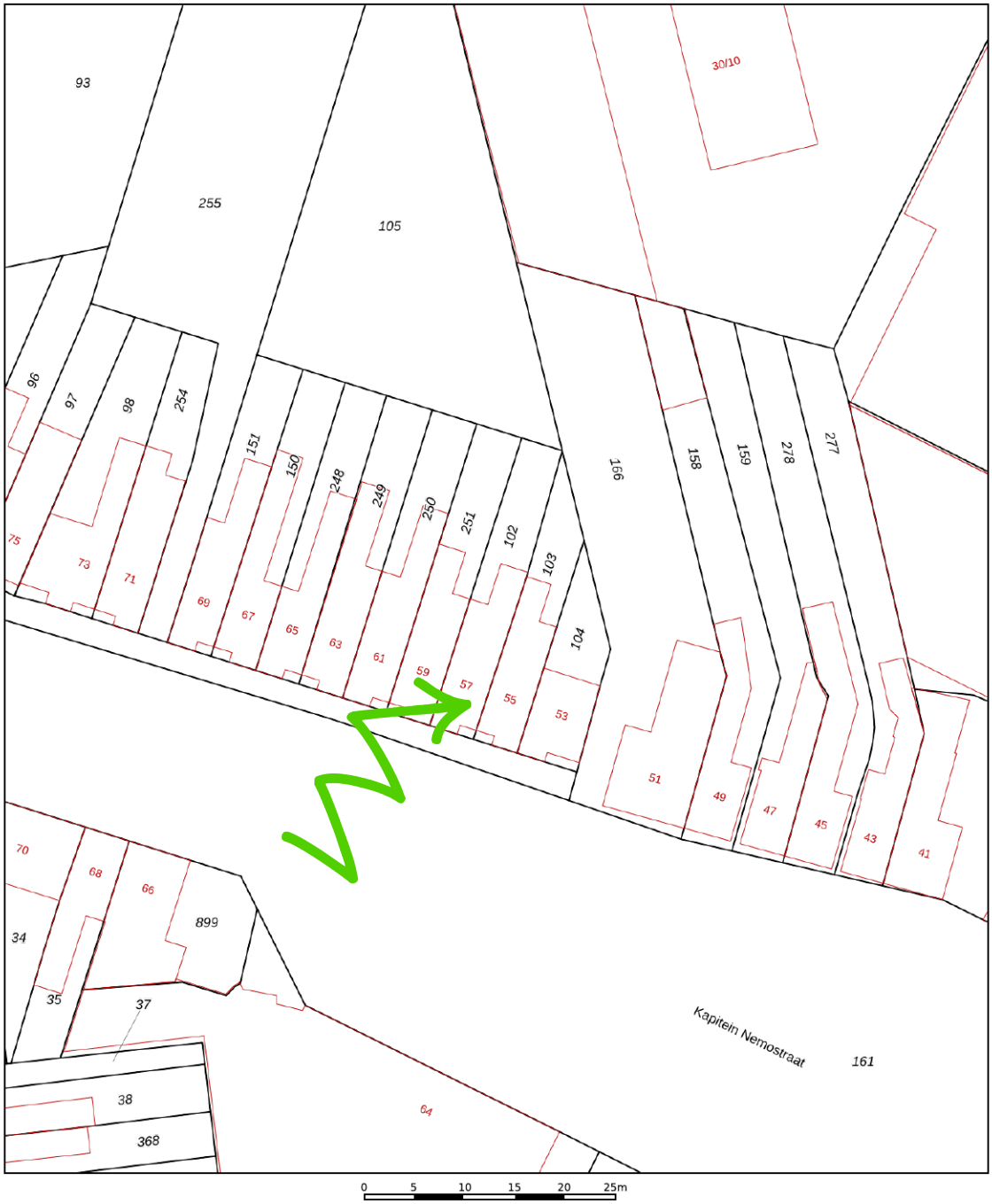


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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 6 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

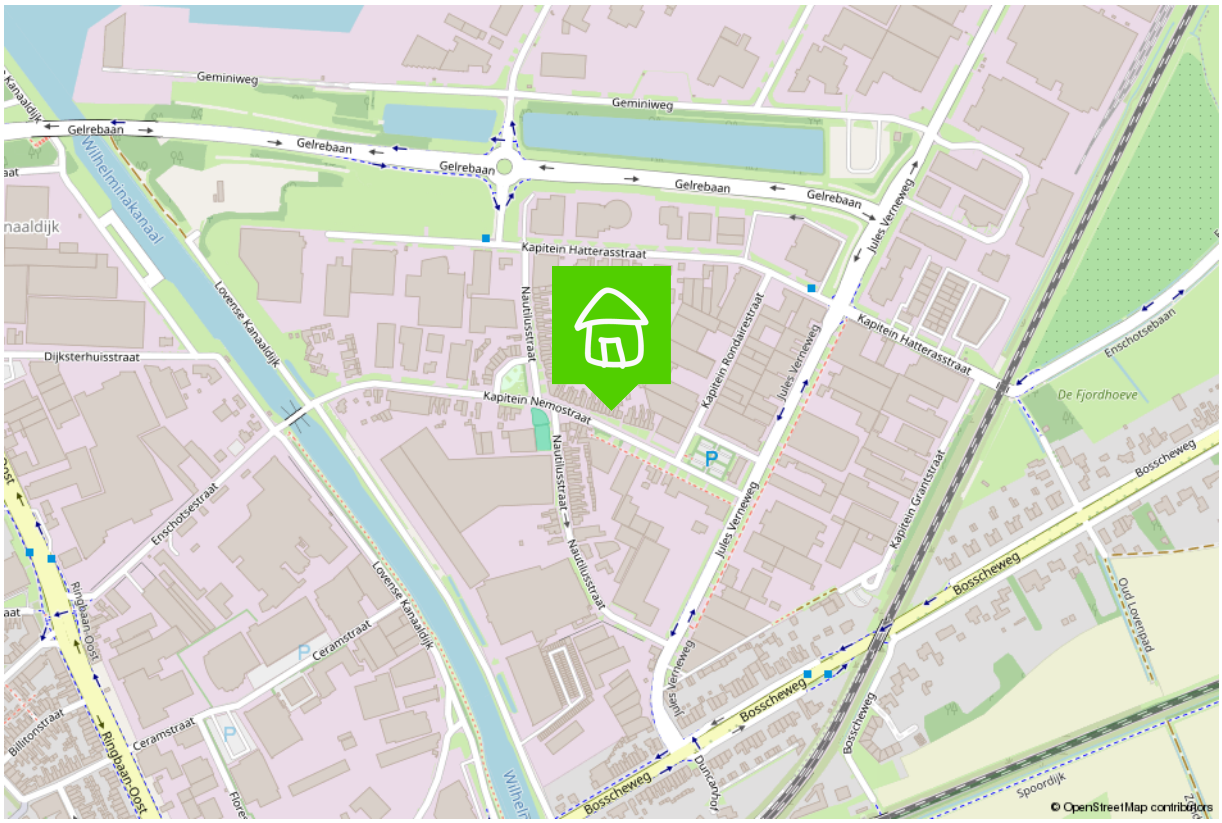
Schaal 1: 500

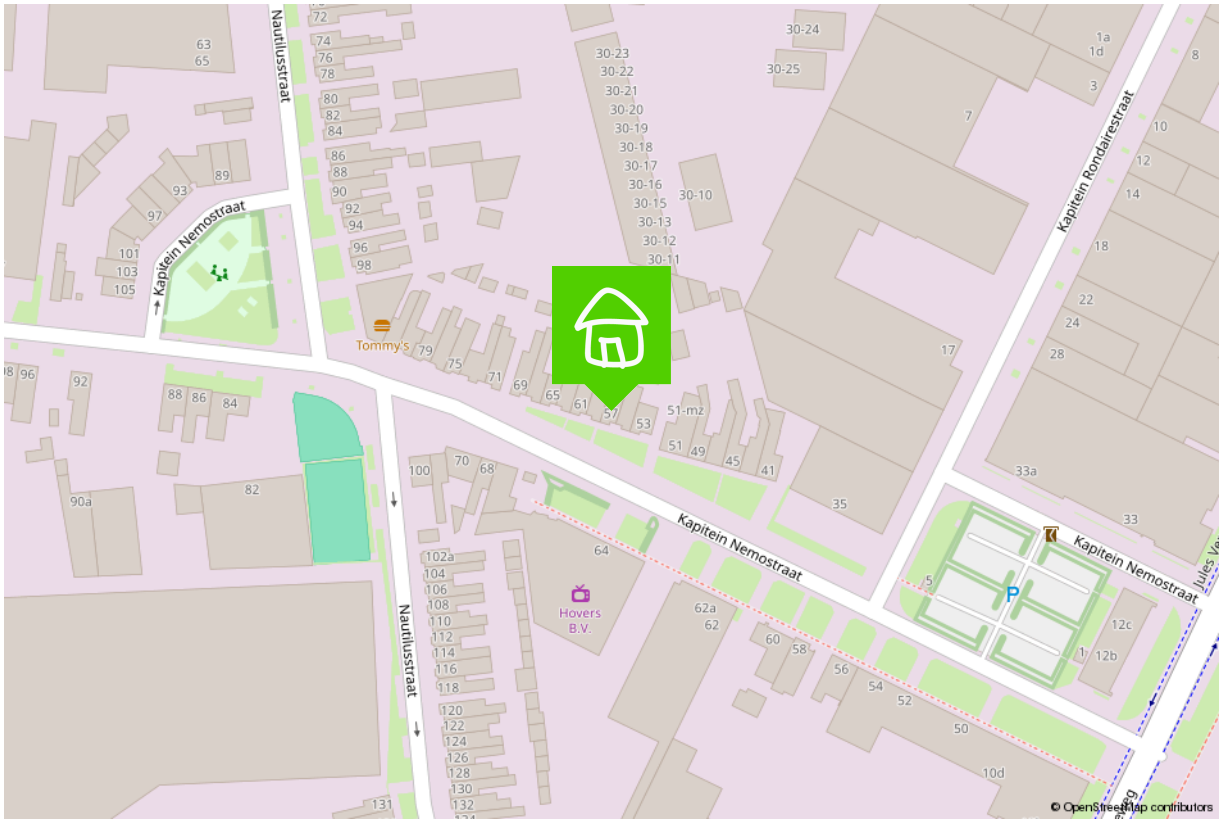
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	U
Perceel	102

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