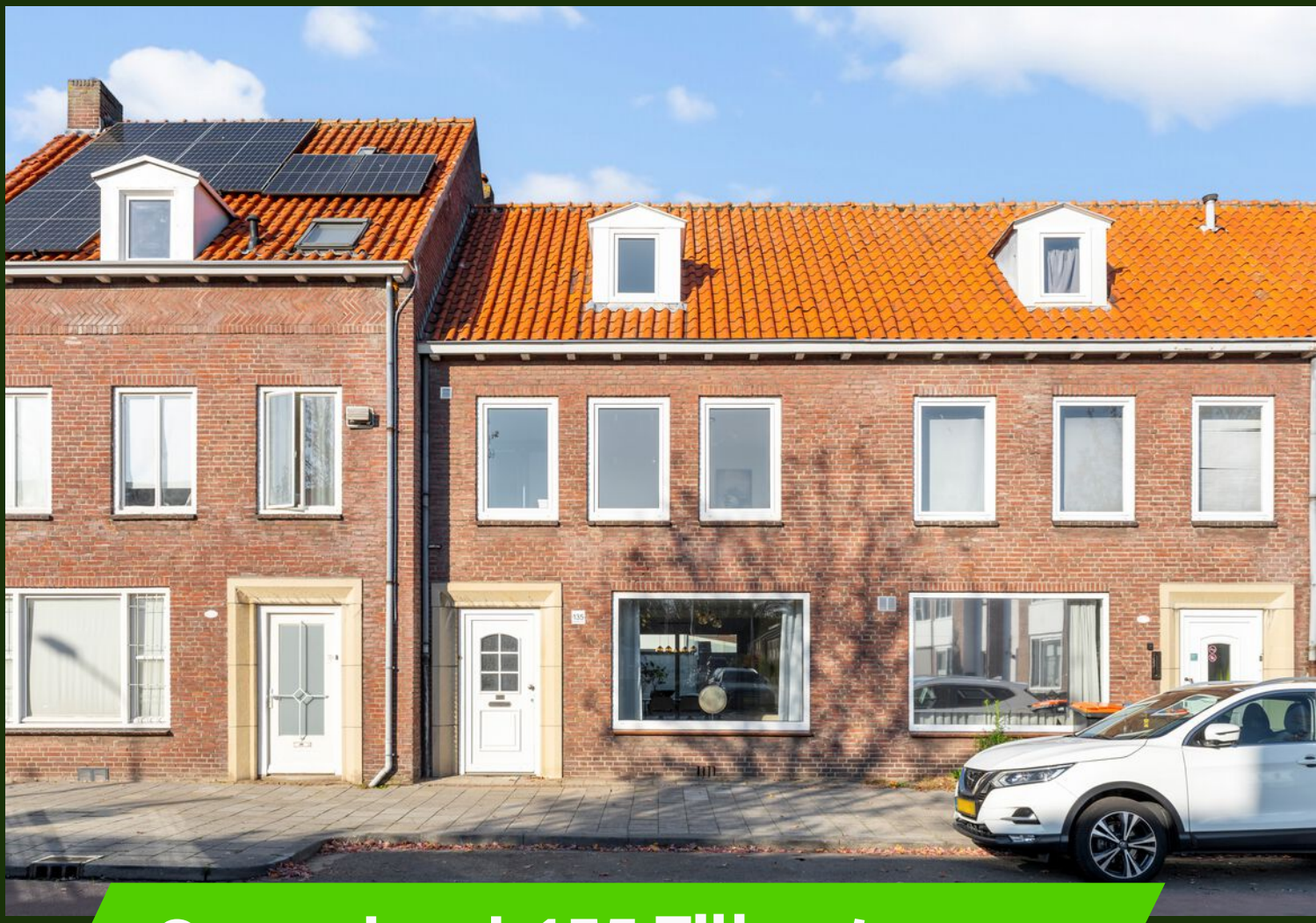
BART uw makelaar



Groenstraat 135 Tilburg

Vraagprijs € 435.000 K.K.

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning met een karakteristieke gevel, een nieuwe badkamer en het Leijpark en de Piushaven om de hoek? Dan is dit je kans!

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

Welkom bij Groenstraat 135

Soms stap je ergens binnen en weet je het meteen: hier wil ik wonen. Dat gevoel krijg je in deze verrassend ruime woning aan de Tilburgse Groenstraat. Een karakteristieke gevel, een warme sfeer, een nieuwe badkamer en een zolderkamer met twee dakkapellen: alles wat je nodig hebt zit er al in. Je hoeft eigenlijk alleen nog je eigen spullen en stijl mee te nemen. Benieuwd hoe dat voelt? Kom gerust een kijkje nemen, want deze woning laat zich het best ervaren.

Locatie

Je gaat wonen in de wijk Broekhoven, op een toplocatie tussen het groene Leijpark en de sfeervolle Piushaven. Binnen mum van tijd sta je in het bruisende hart van de stad, met het grote en gevarieerde winkelaanbod, de gezellige terrassen, de goede restaurants, de Schouwburg en de bioscoop binnen handbereik. Van vervelen zal hier dus niet snel sprake zijn. Voor de dagelijkse boodschappen steek je simpelweg de straat over voor de Jumbo. Ideaal toch?

Tilburg is een stad die barst van de creativiteit, waar je steeds weer verrassende plekjes ontdekt en waar de verborgen pareltjes zichzelf blijven onthullen. Hier heb je spraakmakende musea als De Pont en het Textielmuseum, de hippe Spoorzone en de gezellige Piushaven voor ontspanning op en aan het water. Het is een echte evenementenstad, met onder meer de Tilburgse kermis, Carnaval, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles. Het gemak van de stad en de rust van het groen: je hebt ze hier allebei. Hier woon je fijn.

Begane grond

Een echt warm welkom begint bij de voordeur, en dat is hier letterlijk zo. Je stapt binnen in een zeer royale hal met een warm gekleurde pvc-vloer en vloerverwarming, die meteen een behaaglijk gevoel geeft. Hier vind je de trapopgang, een handige trapkast en een nieuw toilet met fonteintje. Van hieruit loop je door naar de woonkamer, waar je dezelfde warme vloer onder je voeten voelt.

De woonkamer is met circa 37 m² heerlijk ruim en baadt in het daglicht. De wanden zijn strak gestuct, een frisse, rustige basis waarin je alle kanten op kunt met je inrichting.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer, zodat koken en gezelligheid vanzelf in elkaar overlopen. De keuken is in moderne, hoogglans witte opstelling met een contrasterend donker werkblad en beschikt over een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. Via de loopdeur of de schuifpui in de achtergevel stap je zo de volledig omsloten achtertuin in: een beschutte, onderhoudsvriendelijke plek om te ontspannen zonder dat je elk weekend aan de slag moet. Alle kozijnen en deuren op de begane grond en eerste verdieping zijn van kunststof met dubbele beglazing, voor comfort en een prettig stille (woon)ruimte.

Eerste verdieping

Boven vind je drie kamers, allemaal afgewerkt met een pvc-vloer. De twee slaapkamers zijn ruim van opzet en zeer netjes, en je hebt direct het gevoel dat je er zo kunt intrekken. Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer, aan de voorzijde de tweede volwaardige slaapkamer. De derde kamer is wat compacter, dit was vroeger de badkamer en is nu perfect te gebruiken als werkruimte, een plek waar je thuiswerken combineert met een eigen ruimte.

De badkamer is vernieuwd en voorzien van een douche, een toilet en een wastafelmeubel, door de antraciete kleurstelling met het witte sanitair heeft de badkamer een luxe uitstraling. Alle kozijnen op deze verdieping zijn van kunststof met dubbel glas, zodat je heerlijk rustig slaapt.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime voorzolder, waar de cv-ketel uit 2021 staat en de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn. De zolderkamer is erg ruim van opzet en dankzij de twee dakkapellen, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde, uitzonderlijk licht en ruimtelijk. Of je er nu een slaapkamer, een hobbyruimte of een eigen kantoor van maakt: hoe ga jij deze verdieping inzetten?

Bijzonderheden

- Zeer royale hal en pvc-vloer met vloerverwarming op de begane grond
- Open keuken met vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven
- Kunststof kozijnen met dubbel glas, in de achtergevel met loopdeur en schuifpui
- Vernieuwde badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel
- Cv-ketel uit 2021 en een zolderkamer met twee dakkapellen

Benieuwd geworden?

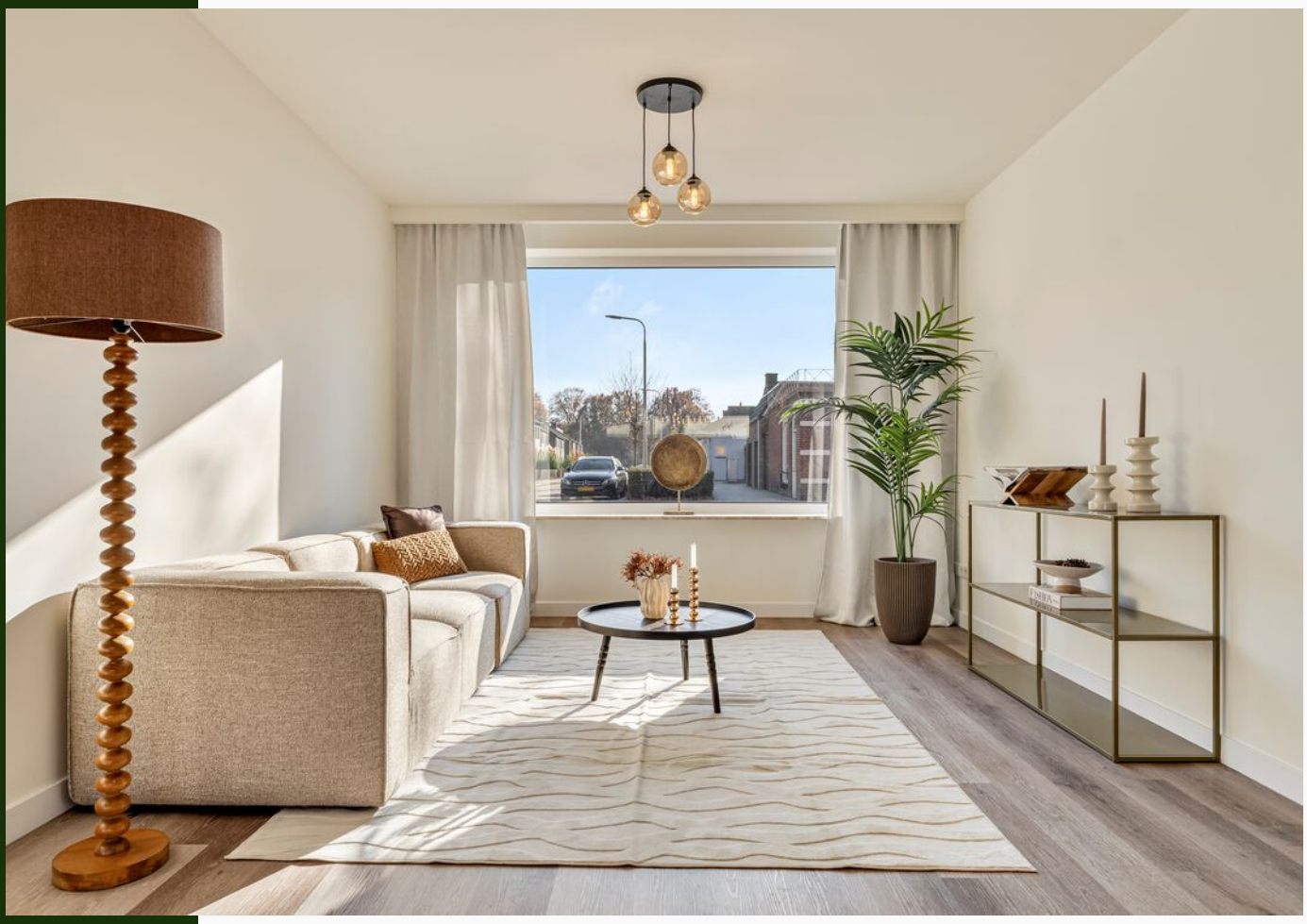
Een ruime woning met een karakteristieke gevel, een warme afwerking en het Leijpark en de Piushaven om de hoek: zo'n kans komt niet vaak voorbij. Plan een bezichtiging, loop zelf door de royale hal en voel hoe het is om hier thuis te komen. Genieten geblazen!



Energielabel **A**



Bouwjaar	**1956**
Woonoppervlakte	**Ca. 116 m²**
Perceeloppervlakte	**111 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 43 m²**
Inhoud	**Ca. 395 m³**
Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**4**








FASHION


FASHION









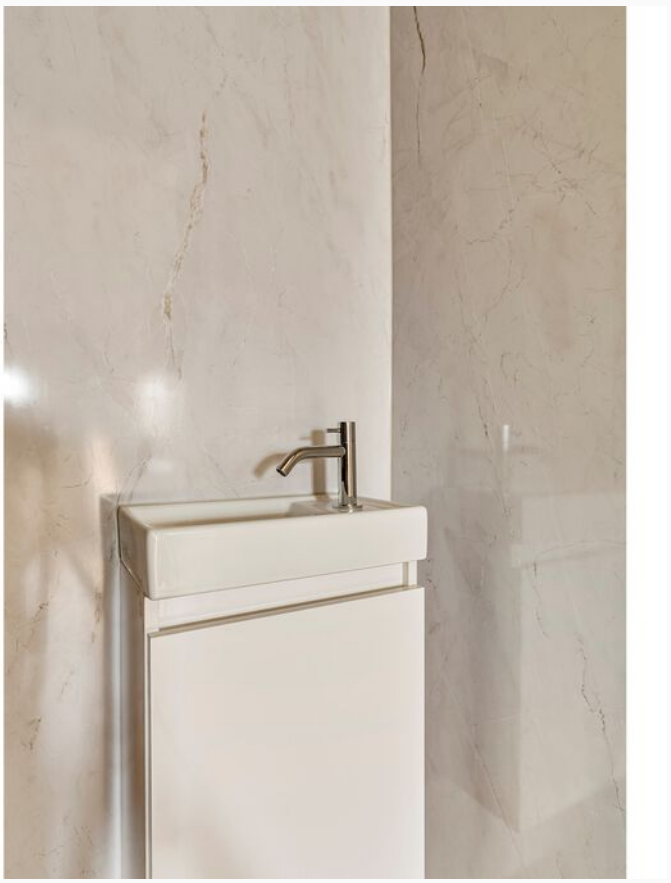




























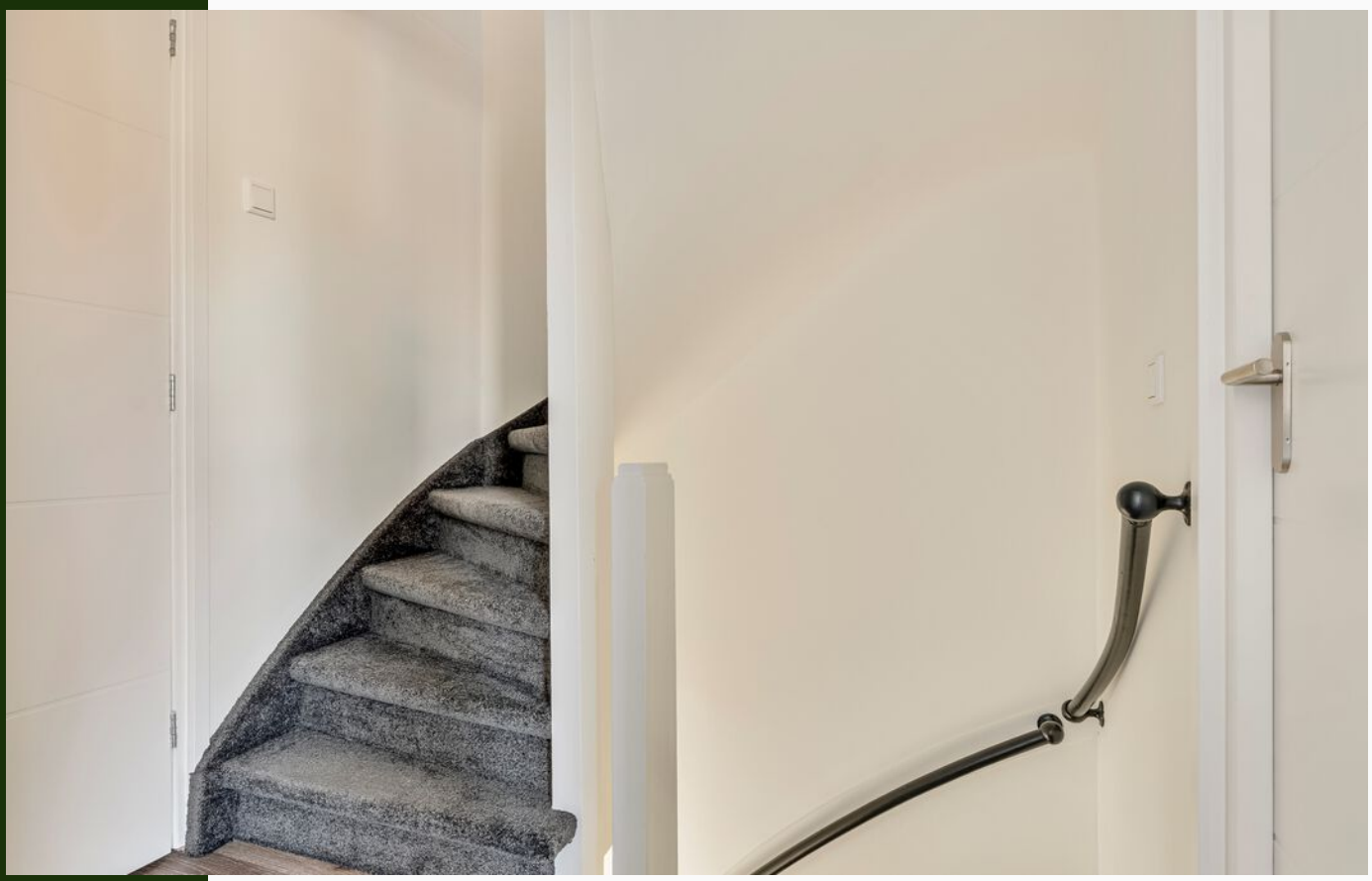






























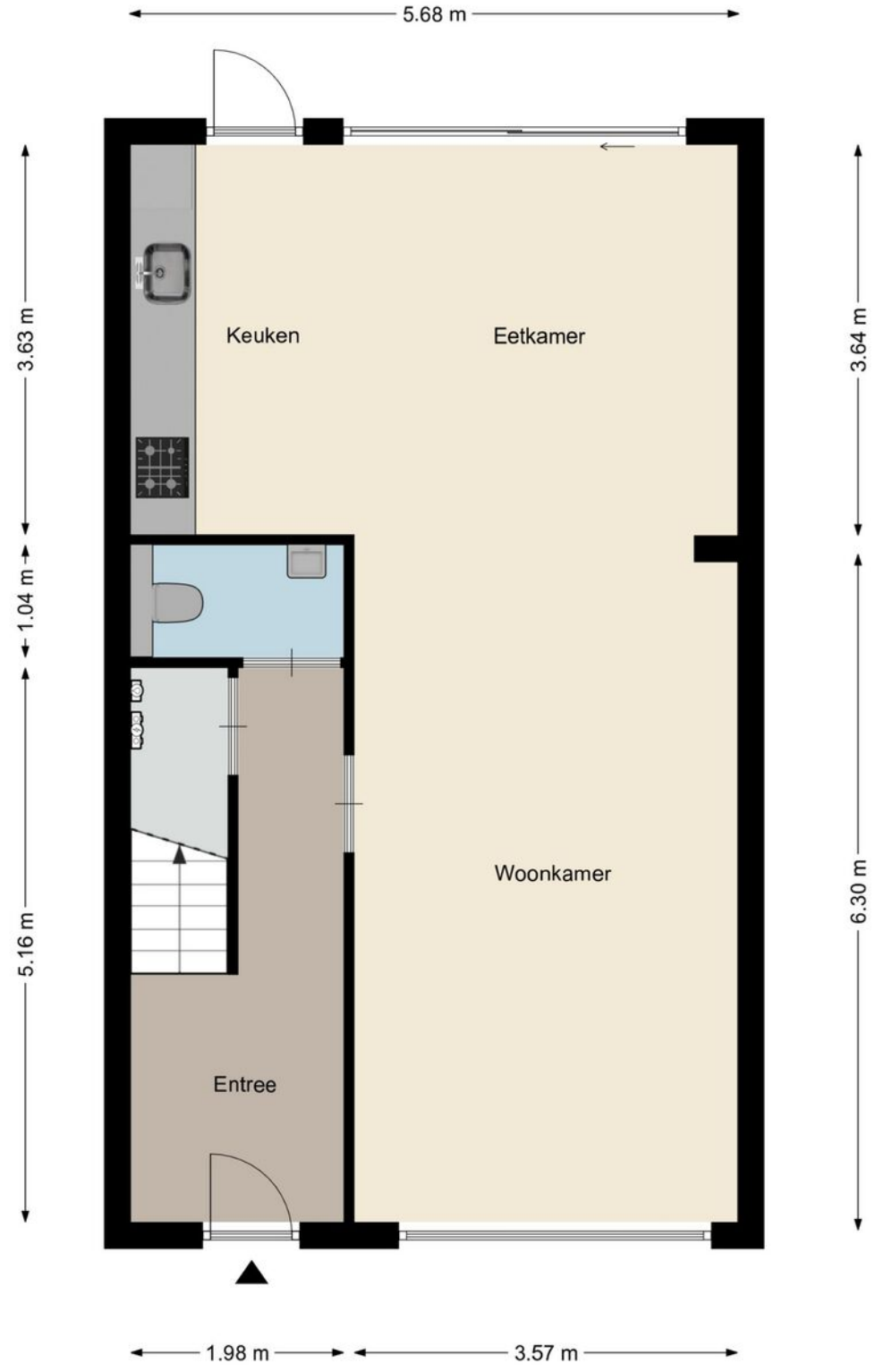


Plattegrond



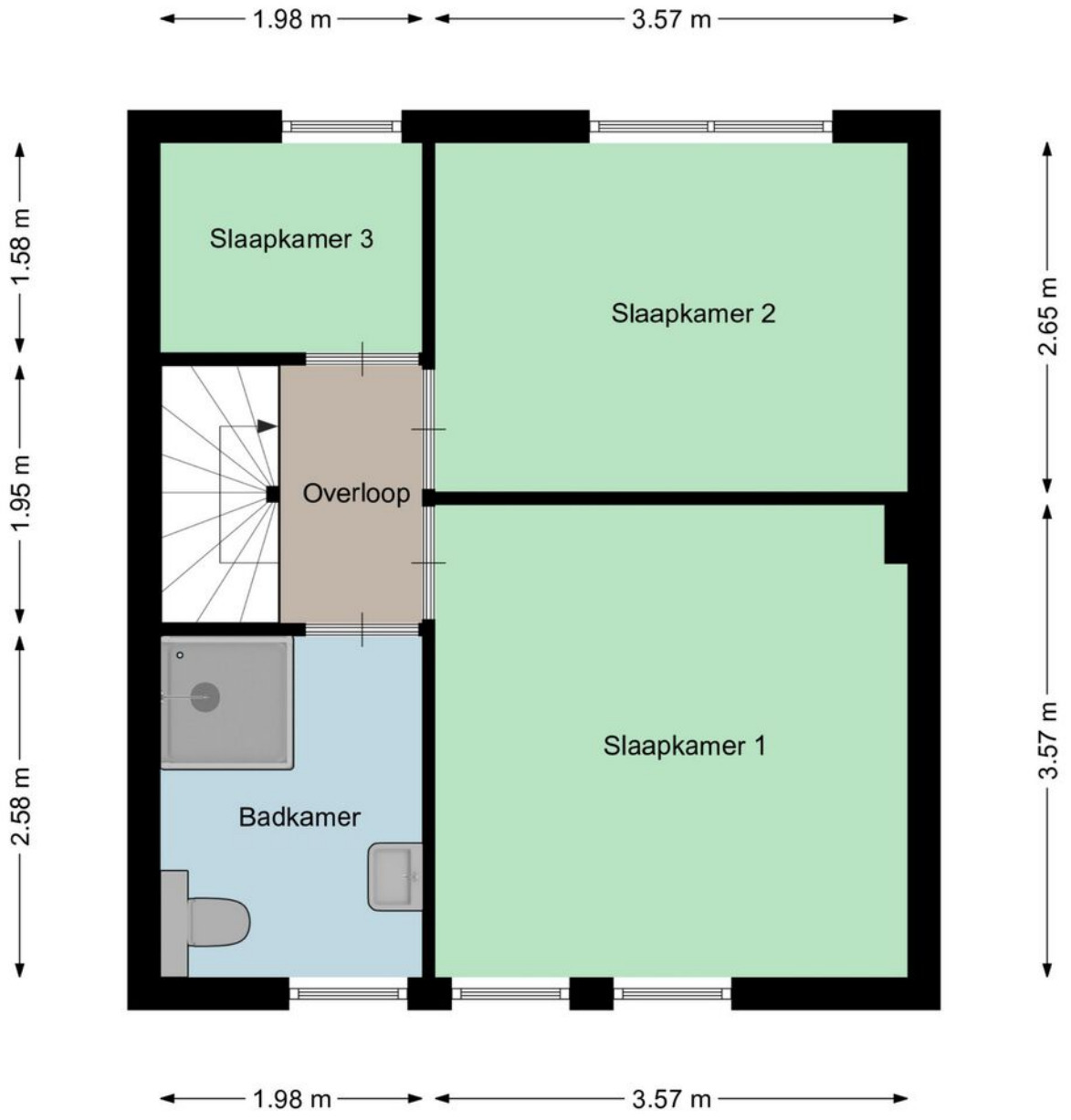
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

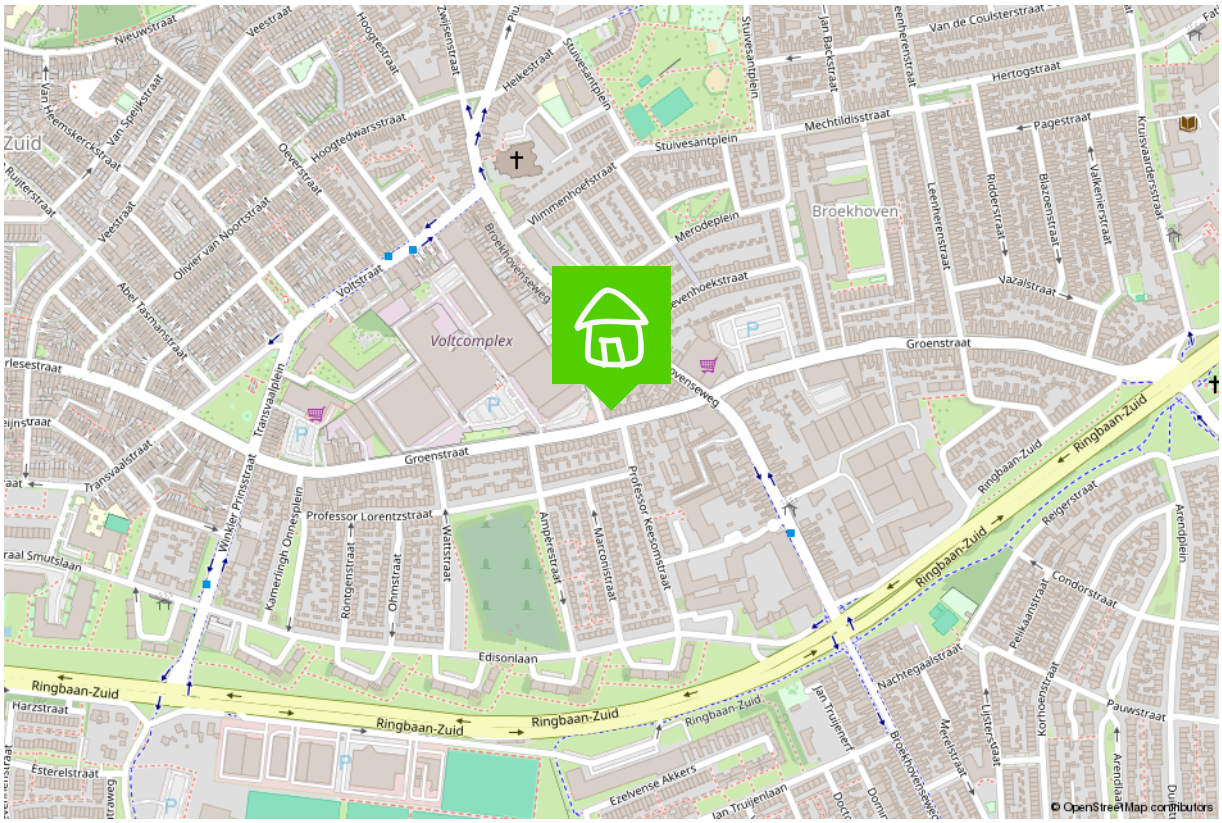
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	R
Perceel	3561

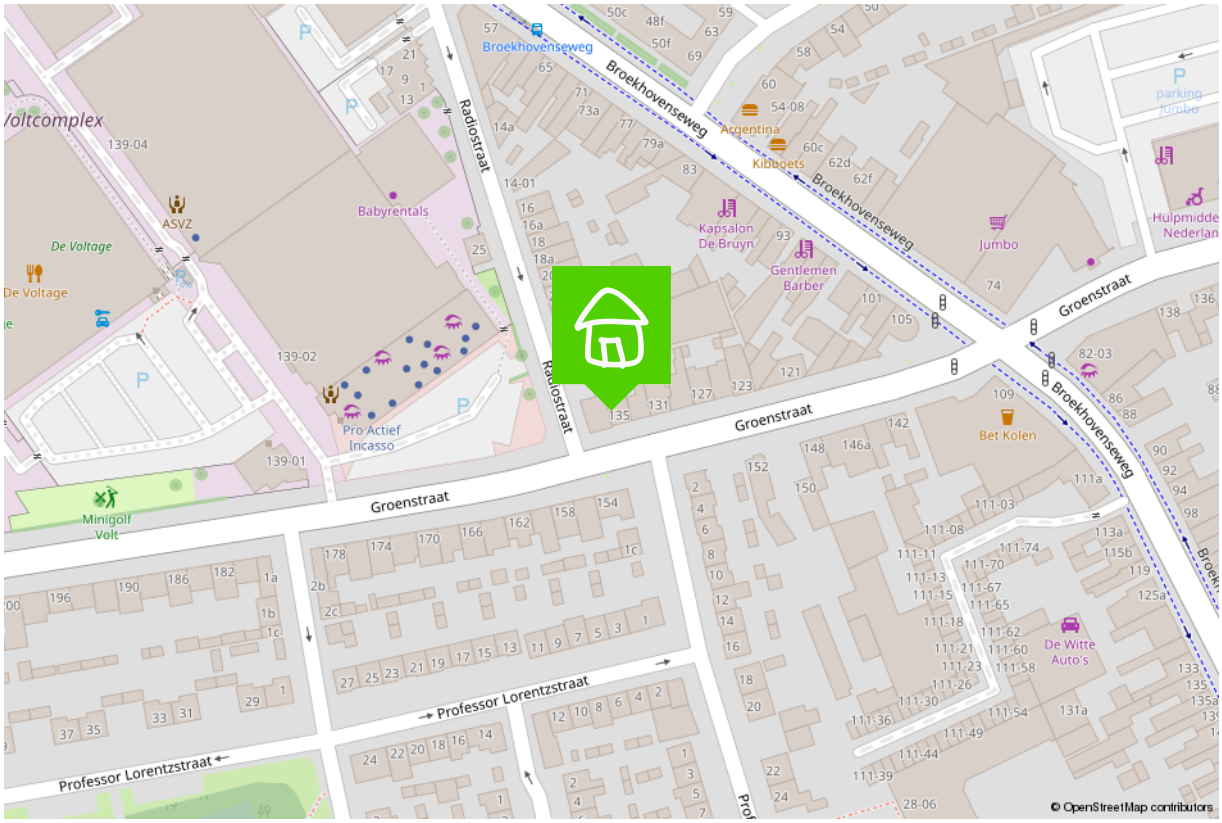
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

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.

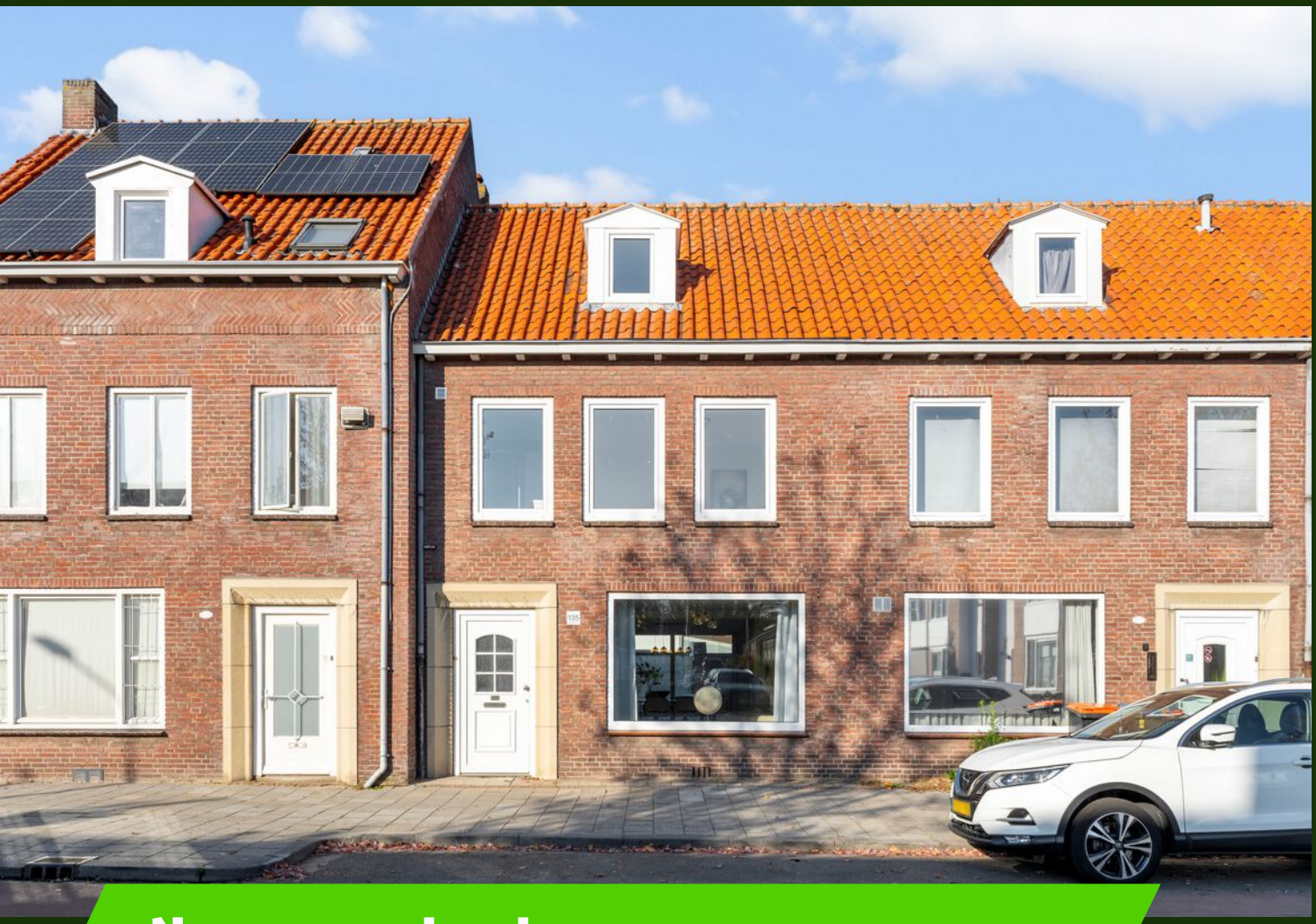
Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip ‘optie’ wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden 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