



Clarissenhof 265, Tilburg

Vraagprijs € 350.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklaar, duurzaam en sfeervol appartement in de bruisende Spoorzone? Dan is dit je kans!

Welkom bij Clarissenhof 265

Wil jij comfortabel, duurzaam (aardwarmtepomp, volledig geïsoleerd, Energielabel A) en stijlvol wonen, in een net afgewerkt en instapklaar tweekamerappartement, op een perfecte locatie? Dat komt goed uit! Dit plaatje aan de Clarissenhof in Tilburg zoekt namelijk een nieuwe bewoner. Het liefst eentje die zichzelf wel ziet vertoeven in een mooie woonkamer, koken in een moderne keuken, slapen in een heerlijke master bedroom en loungen op een ruim overdekt balkon. Herken jij jezelf in dit profiel? Lees dan snel verder!

Omgeving

Het appartement is gesitueerd in een helderwit gebouw met een gave architectuur vol boogramen in de Clarissenhof. De Clarissenhof is gelegen ten zuiden van de gewilde wijk Theresia en ten noorden van het nieuwe stationsplein. Industrieel erfgoed en moderne architectuur komen hier samen alsof het nooit anders is geweest. Je woont middenin de dynamiek van het stadscentrum, maar tegelijkertijd in alle rust omringd door grote bomen, groene hoven en prachtige tuinen. Dit is buiten wonen, maar dan in de binnenstad.

Wanneer je het gebouw uitstapt sta je meteen midden in de Spoorzone, met de beroemde LocHal en tal van leuke restaurants zoals De Houtloods, De Wagon en RAW. Ook heb je het leuke Spoorpark als achtertuin, waar het (zeker op een heerlijke zomeravond) met een gevulde picknickmand goed vertoeven is. Via de sfeervolle Willem II straat en het gezellige dwaalgebied loop je in een paar minuten naar de Heuvelstraat om daar heerlijk te winkelen, of naar de Oude Markt, de Heuvel en Korte Heuvel, het Piusplein en de bruisende Piushaven met hun vele leuke cafés, restaurants en terrassen.

Wil je juist even de rust en natuur opzoeken? Dan ben je zo in het nabij gelegen Wilhelminapark, het fraaie Wandelbos, de Oude Warande of het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt.

Voor de dagelijkse boodschappen vind je de Albert Heijn XL en tal van andere winkels op steenworp afstand. Ook voor onderwijs hoef je niet ver weg, want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere en middelbare scholen tot de Tilburg University aan toe. Toch een keer de stad uit? Geen probleem! Tilburg Centraal ligt tegenover de Clarissenhof, waardoor je zo in de trein stapt! En met de auto bereik je via

de Spoorlaan en de Ringbanen gemakkelijk de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Den Bosch en de omliggende dorpen. Kortom: de ultieme locatie!

Indeling

Gebouw

De centrale hal van het appartementencomplex is toegankelijk via het Clarissenhof. Hier vind je de brievenbussen, het bellentableau en de aparte toegang naar de liften. Ook loop je hier naar de aanwezige functionele berging, waar je gemakkelijk je fiets kunt stallen.

Appartement

Je komt de leuke woning binnen in de hal, waar je achtereenvolgens de meterkast, de berging met aansluitingen voor wasapparatuur en de WTW-installatie en de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje zal ontdekken. Onder je voeten ligt een gave gietvloer met vloerverwarming(middels een centrale aardwarmtepomp), die doorloopt naar de woonkamer. In de zomer kan je deze ook laten koelen.

Bij binnenkomst in de woonkamer springen meteen de grote ramen en het balkon in het oog, die aangenaam veel licht verzorgen. Door de rechthoekige vorm kan je zowel een leuk zitgedeelte bij het balkon als een eetgedeelte bij de keuken creëren. Verder beschikt de mooie kamer over nette afwerkingen en alle elementen om er, samen met jouw meubels, een comfortabel thuis van te maken.

Houd je van een moderne look en feel? Dan zal je vast en zeker blij zijn met de keuken aan de linkerzijde van de living. Deze beschikt over een inductie kookplaat met RVS afzuigkap, een combimagnetron op ooghoogte, een koelkast en een vaatwasser. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn, die je meteen kunt serveren aan het gezelschap aan tafel.

Aan de andere kant van de woonkamer vind je de deur naar jouw toekomstige favoriete plek om je terug te trekken: het overdekte balkon. Hier kijk je uit over een stukje Spoorzone, terwijl je heerlijk in de frisse lucht zit met een hapje en/of drankje. Niet verkeerd, toch?

Via een schuifdeur in de living bereik je de slaapkamer van het appartement. Deze royale kamer is niet alleen strak afgewerkt en heerlijk ruim, maar ook aangenaam licht door de enorme ramen van het plafond tot de grond en de deur naar het balkon. Door de oppervlakte en de neutrale afwerkingen kan je hier helemaal je eigen draai aan geven qua indeling en styling. Ook heb je hier toegang tot de volledig betegelde badkamer, die voorzien is van een breed wastafelmeubel en een ruime inloopdouche.

Verder is de woning ook uitermate geschikt voor de oudere doelgroep gezien de brede doorgangen (rolstoelvriendelijk), videofoon en uiteraard de lift. In het complex is er sprake van een gezellig gemengd publiek van jong tot oud die op een prettige manier met elkaar omgaan.

De maandelijkse VvE bijdrage bedraagt € 129,99 per maand. Er is sprake van een gezonde en actieve VvE.

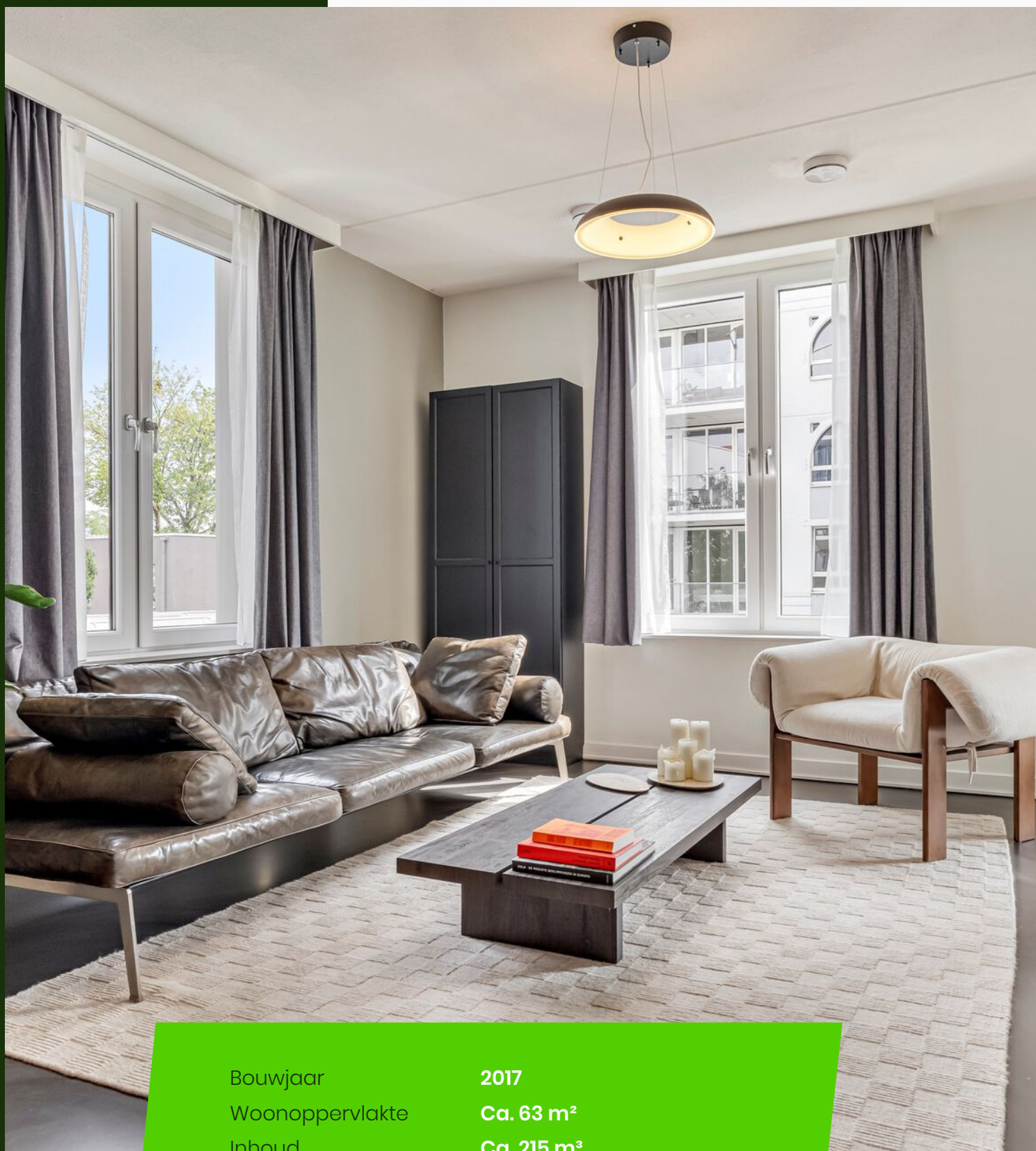
Bijzonderheden

- Instapklaar en sfeervol tweekamerappartement;
- Energielabel A waardoor lage stookkosten;
- In het hart van de levendige Tilburgse Spoorzone;
- Veel lichtinval in de gehele woning;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Overdekt balkon met fraai uitzicht;
- Vloerverwarming en koeling middels aardwarmtepomp;
- Moderne keuken voorzien van alle nodige apparatuur;
- Riante berging in de kelder;
- Perfecte locatie nabij het stadscentrum, maar toch in alle rust;
- Alle voorzieningen om de hoek.



Energielabel A





Bouwjaar	2017
Woonoppervlakte	Ca. 63 m ²
Inhoud	Ca. 215 m ³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
VVE bijdrage	€129,99











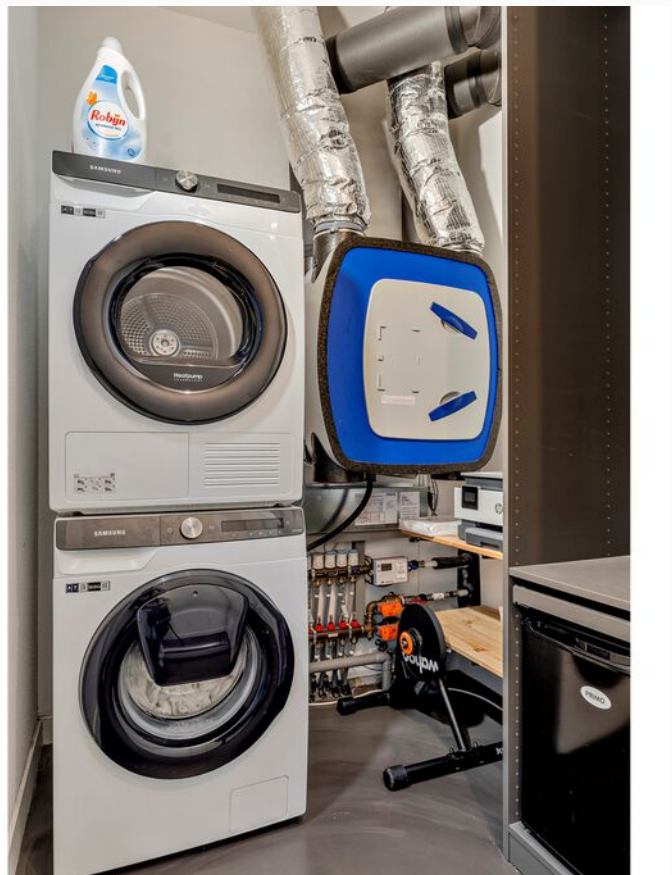
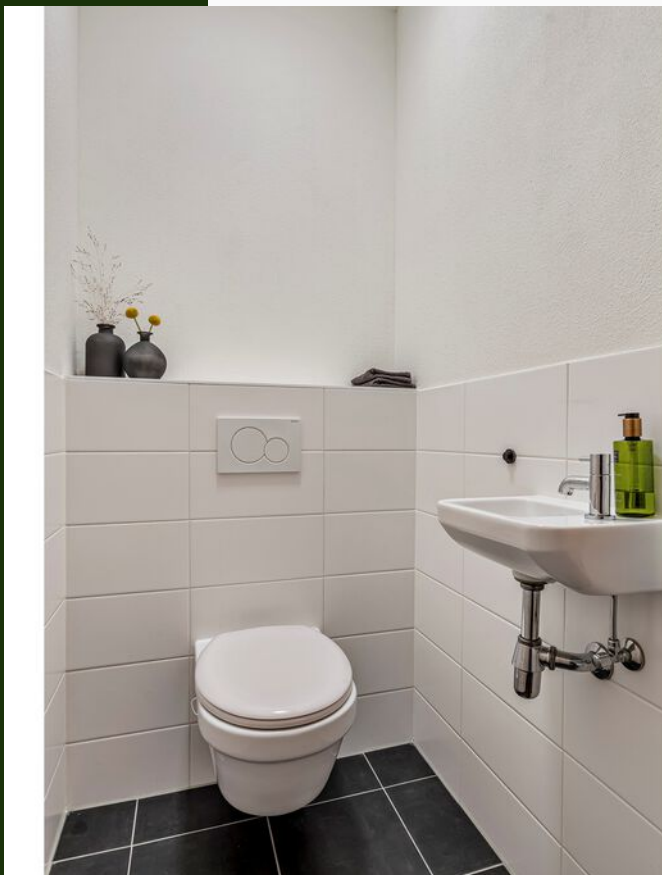




















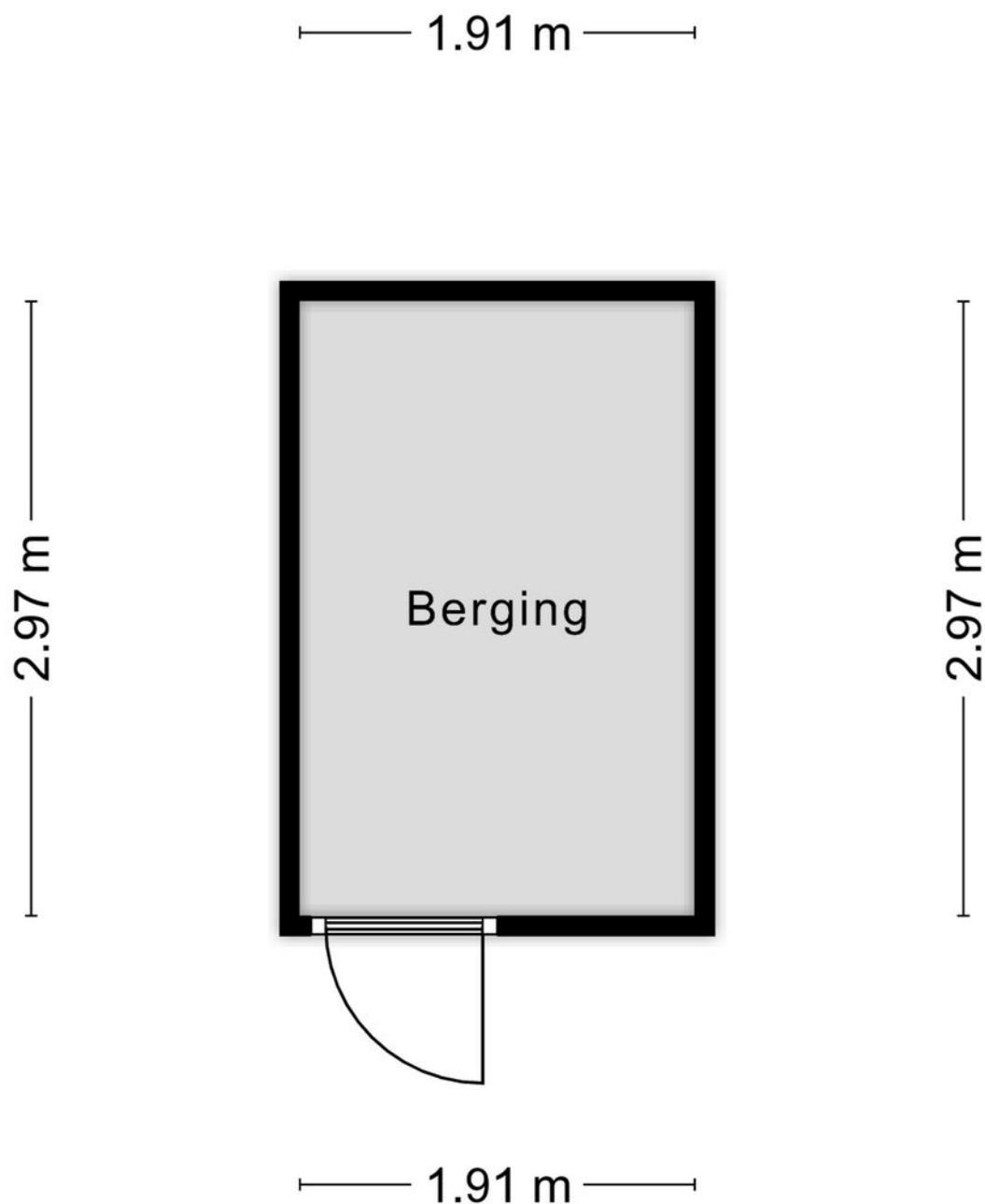


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

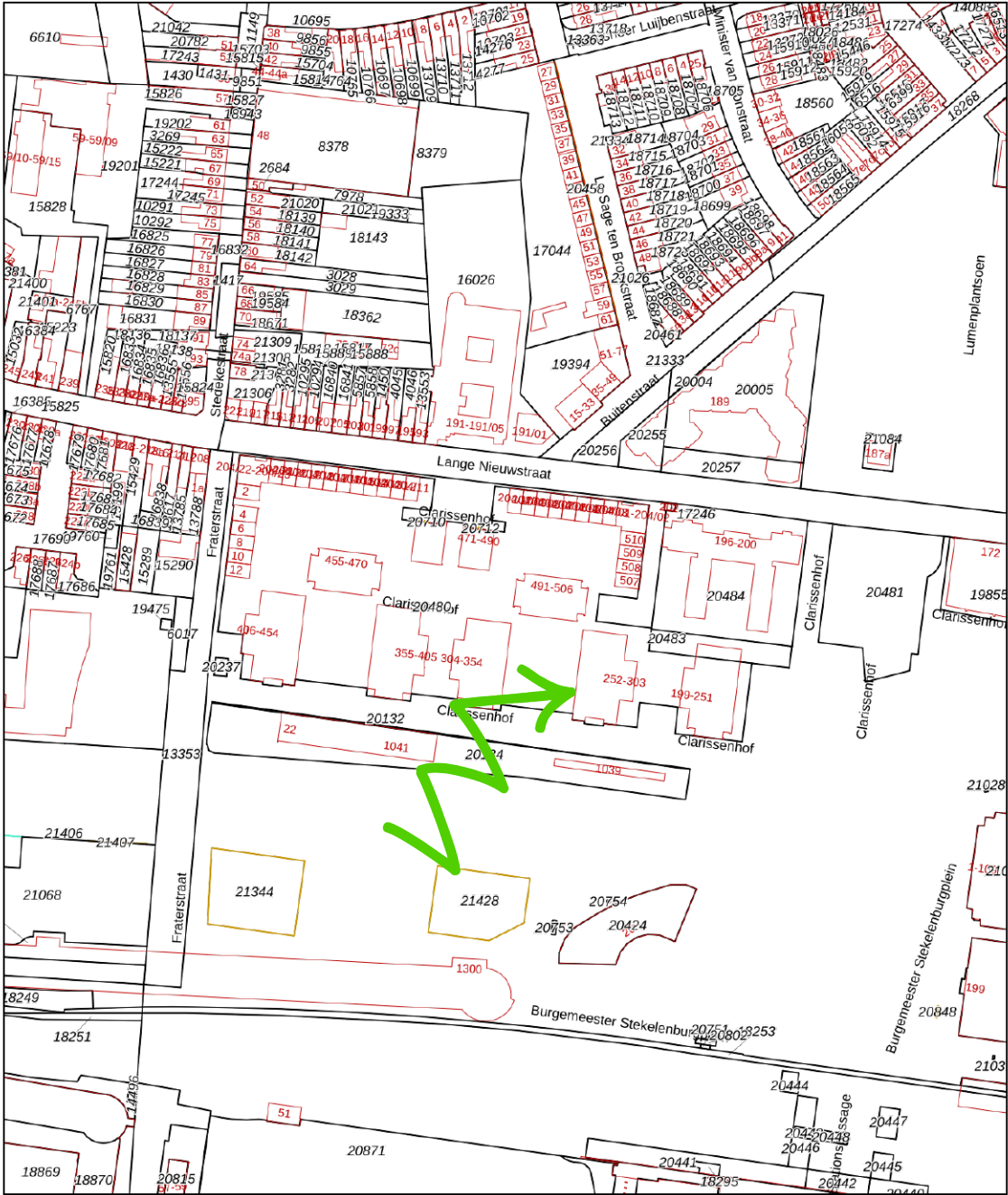


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Tilburg

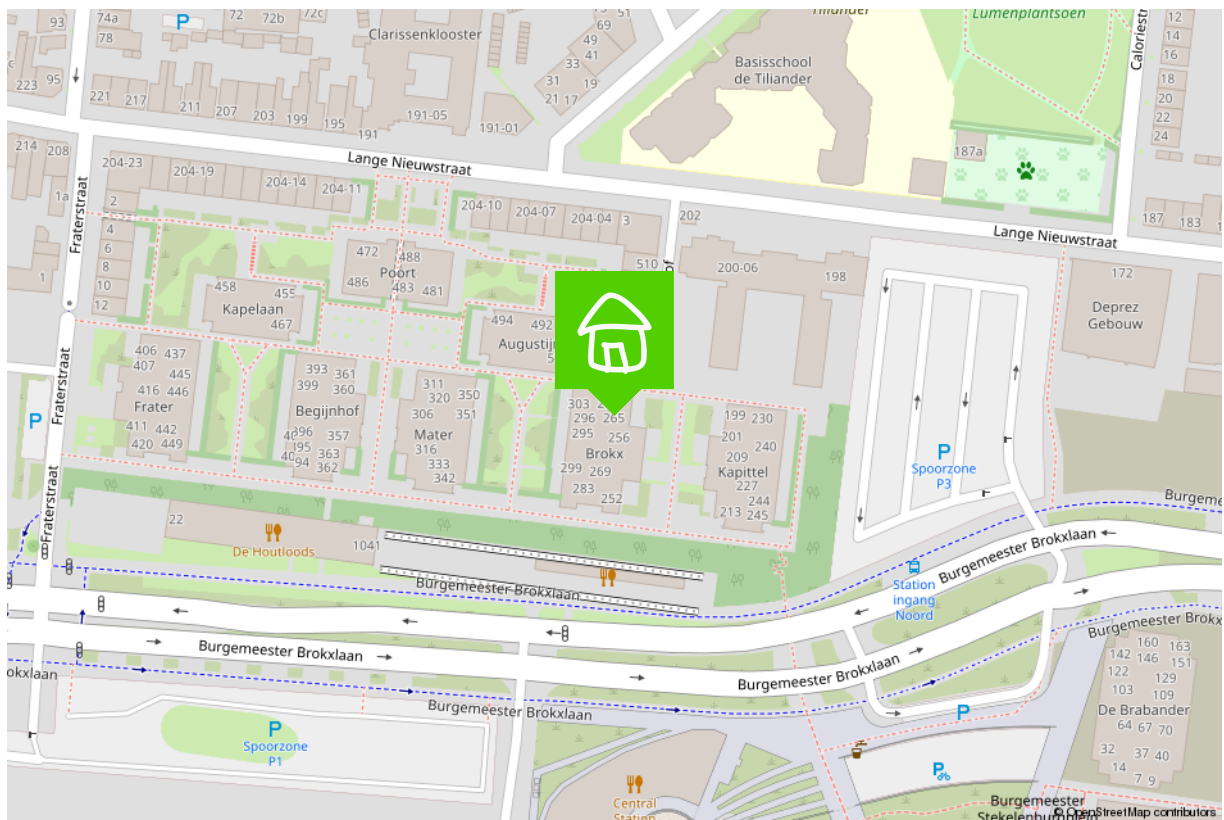
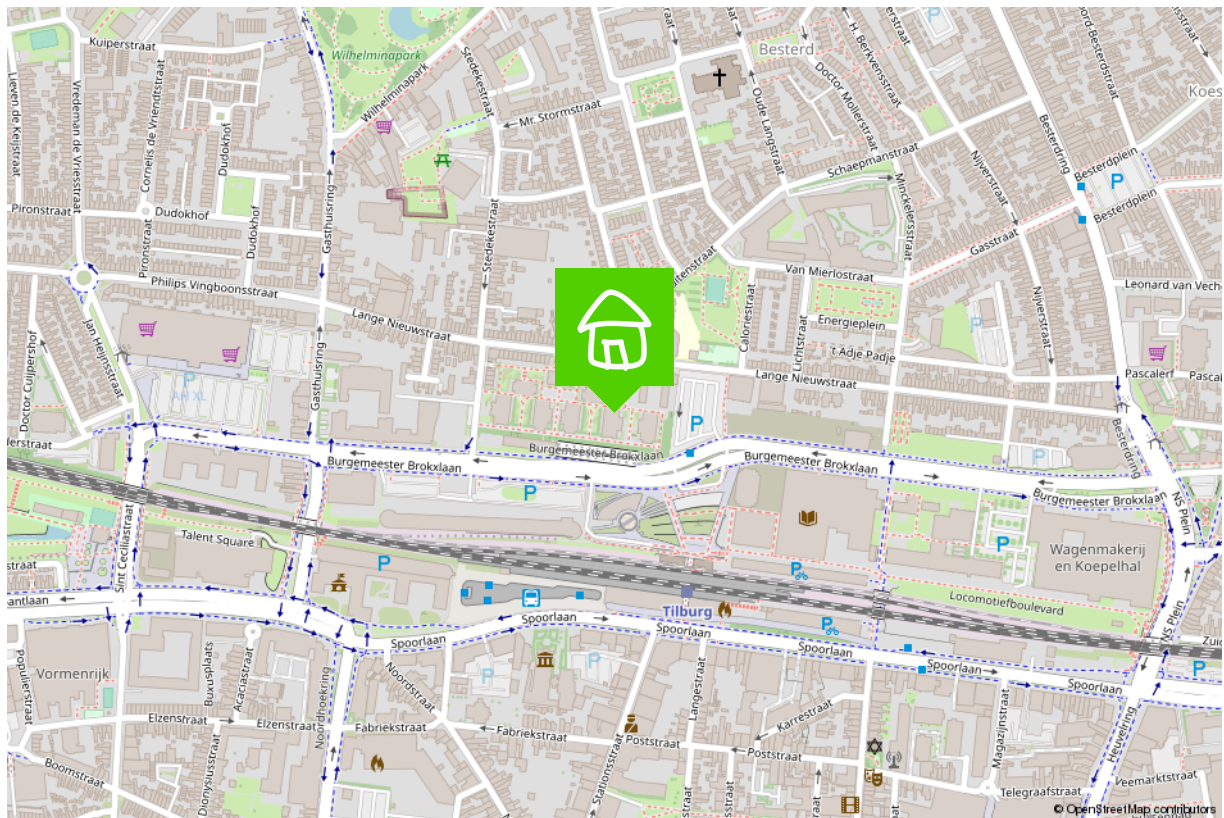
Sectie N

Perceel 20480

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 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