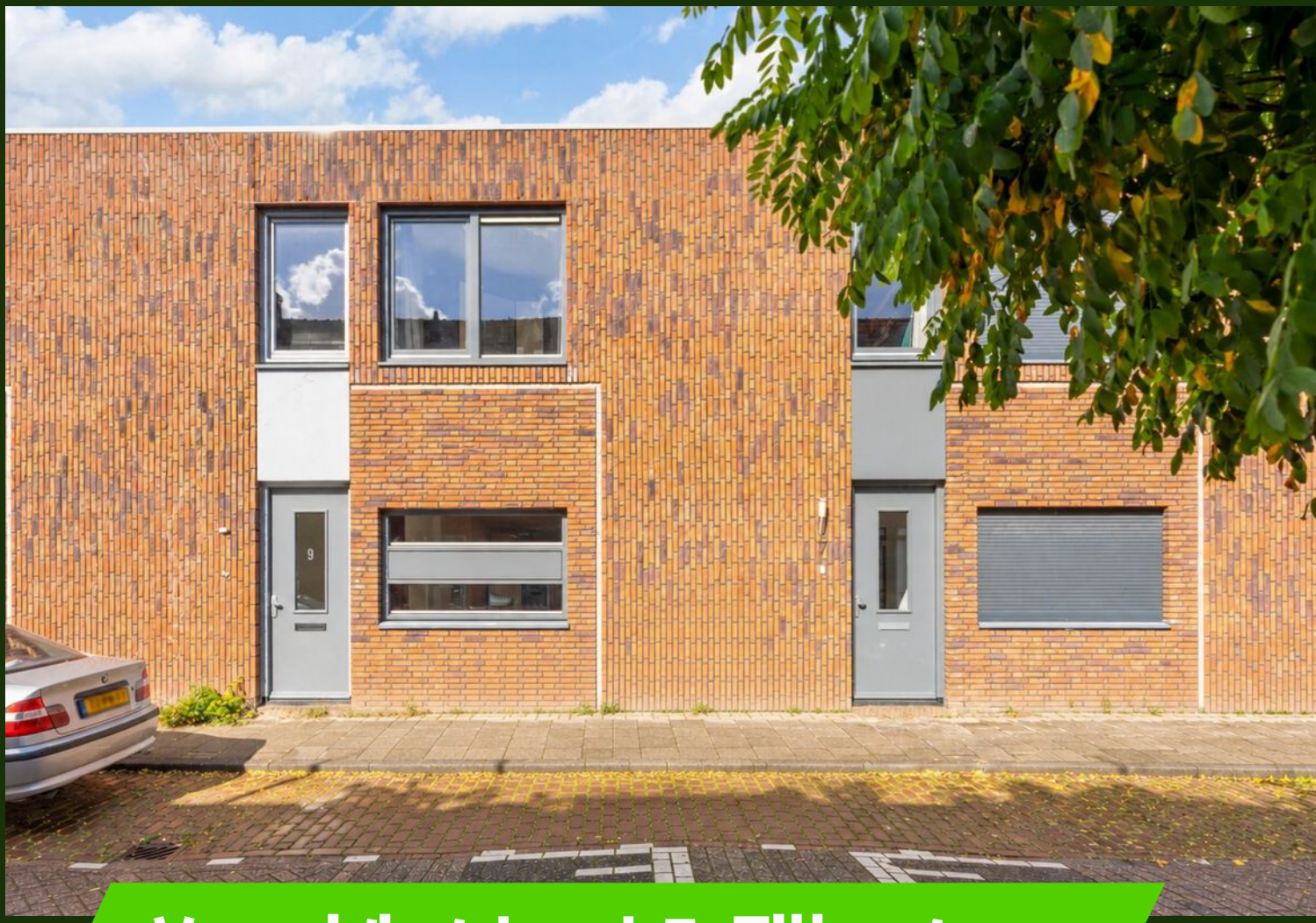
BART uw makelaar



# Verenigingstraat 7, Tilburg

## Vraagprijs € 449.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een verrassend ruime en energiezuinige eengezinswoning met patiotuin én een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein? Dan is dit je kans!

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

# Welkom bij Verenigingstraat 7

Achter de gevel van deze woning aan de Verenigingstraat wacht je een aangename verrassing: hier vind je namelijk veel meer ruimte dan je van buitenaf misschien zou verwachten. Met circa 133 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer met open keuken, multifunctionele bijkeuken, drie slaapkamers én een sfeervolle patiotuin heb je hier alle ruimte om fijn te wonen. Tel daar de eigen parkeerplaats op het afsluitbare parkeerterrein aan de achterzijde bij op en het plaatje wordt alleen maar leuker. Zullen we binnen gaan kijken?

**Omgeving**
Je gaat wonen in de wijk Korvel, aan een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid. Een fijne locatie waarbij verschillende dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Zo vind je winkels en scholen in de omgeving en bereik je ook de uitvalswegen snel en eenvoudig.

Zin in wat meer reuring? Ook dat is geen probleem. Zowel met de fiets als met de auto sta je binnen circa 5 minuten in het Tilburgse stadscentrum. Zo combineer je hier de rust rondom huis met de gezelligheid van de stad binnen handbereik.

En voor gezinnen is er nog een leuk extraatje: direct achter het gezamenlijke parkeerterrein ligt een riante speeltuin waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen. Dat wil je.

**Algemeen**
De woning is volledig geïsoleerd en in 2020 voorzien van 13 zonnepanelen. Duurzaam wonen met Energielabel A+!

Voor het wooncomfort is de woning deels voorzien van vloerverwarming en beschikt deze over mechanische ventilatie. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Remeha Tzerra CV-HR-combiketel. In de keuken is daarnaast een praktische plintboiler aanwezig.

**Indeling**
**Begane grond**
Je komt binnen in de entree, waar de tegelvloer meteen zorgt voor een verzorgde basis. Hier vind je de meterkast, de trapopgang naar boven en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Maar we zijn natuurlijk vooral benieuwd naar wat er achter de volgende

deur te vinden is.

Daar wacht namelijk een verrassend royale, L-vormige woonkamer. De doorlopende tegelvloer met vloerverwarming, de gestucte wanden en plafonds en de inbouwspots zorgen samen voor een nette en comfortabele leefruimte. Door de royale opzet heb je hier alle mogelijkheden om een fijn zit- en eetgedeelte te creëren. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische provisiekast. Altijd handig.

Vanuit de woonkamer lopen we door naar de open keuken. Deze beschikt over diverse boven- en onderkasten. Voor het koken heb je de beschikking over een inductiekookplaat met afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast en vaatwasser. Ook hier is het gestucte plafond voorzien van inbouwspots. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken gewoon onderdeel van de gezelligheid.
Via de schuifpui stap je vanuit de keuken rechtstreeks de patiotuin in. Daar komen we zo nog even terug.

En dat is nog niet alles. Grenzend aan de keuken bevindt zich namelijk een verrassend ruime bijkeuken met de aansluitingen voor wasapparatuur. Door het formaat is deze ruimte voor veel meer te gebruiken dan alleen de was. Denk bijvoorbeeld aan een fijne thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. Met enkele aanpassingen zou hier volgens de aangeleverde informatie zelfs een slaap- en badkamer gerealiseerd kunnen worden. Over levensloopbestendig wonen gesproken.

Vanuit de bijkeuken bereik je de berging, die eveneens toegankelijk is vanaf het achtergelegen parkeerterrein. Ideaal voor het stallen van fietsen en andere spullen.

**Eerste verdieping**
Tijd om naar boven te gaan. Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers, de badkamer en de CV-/bergruimte met de CV-opstelling en de unit voor de mechanische ventilatie. Zowel de overloop als alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.
De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Daarmee heb je hier volop ruimte voor een comfortabele master bedroom.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Beide kamers kijken uit over het parkeerterrein en de aangrenzende speeltuin. Gebruik je niet alle drie de kamers als slaapkamer? Dan is er natuurlijk ook ruimte voor bijvoorbeeld een werk-, hobby- of logeerkamer.

De compleet ingerichte badkamer maakt deze verdieping af. En hier is duidelijk niet gekozen voor dertien-in-een-dozijn. De kleurrijke afwerking geeft de ruimte een eigen karakter en je beschikt over een ligbad, wandcloset, wastafelmeubel én een douche met thermostaatkraan, massagesproeiers en regendouche. Een designradiator, vloerverwarming en inbouwspots maken het geheel compleet.

**Tuin**
Via de schuifpui in de keuken bereik je de onderhoudsvriendelijk aangelegde patiotuin. Een beschutte buitenruimte waar je in alle rust en privacy een fijne zitplek kunt creëren. De deuren open zodra het weer het toelaat, tuinmeubilair erbij en genieten maar!
Achter de woning ligt het gezamenlijke, afsluitbare terrein. Hier beschik je over een eigen parkeerplaats, waardoor je de auto gewoon op je eigen plek kwijt kunt.

Direct achter dit terrein ligt bovendien de riante speeltuin. Zo heb je zelf een rustige patio aan huis, terwijl er voor kinderen vlak achter de woning volop ruimte is om buiten te spelen.

**Bijzonderheden**
-Verrassend ruime woning met patiotuin in Tilburg;
-Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein;
-Kunststof kozijnen met dubbele beglazing en draai-/kiepsysteem;
-Royale L-vormige woonkamer;
-Deels voorzien van vloerverwarming;
-Open keuken met diverse inbouwapparatuur;
-Ruime, multifunctionele bijkeuken;
-Energielabel A+;
-Volledig geïsoleerd;
-Drie slaapkamers;
-Complete badkamer met ligbad en uitgebreide douche;
-Onderhoudsvriendelijke patiotuin;
-Riante speeltuin direct achter het parkeerterrein;
-Winkels, scholen en uitvalswegen snel bereikbaar;
-Tilburgse stadscentrum binnen circa 5 minuten per fiets of auto bereikbaar.

Energielabel **A+**



| | |
|---|---|
| Bouwjaar | **2011** |
| Woonoppervlakte | **Ca. 133 m²** |
| Perceeloppervlakte | **116 m²** |
| Tuin oppervlakte | **Ca.** |
| Inhoud | **Ca. 500 m³** |
| Aantal kamers | **4** |
| Aantal slaapkamers | **3** |

















































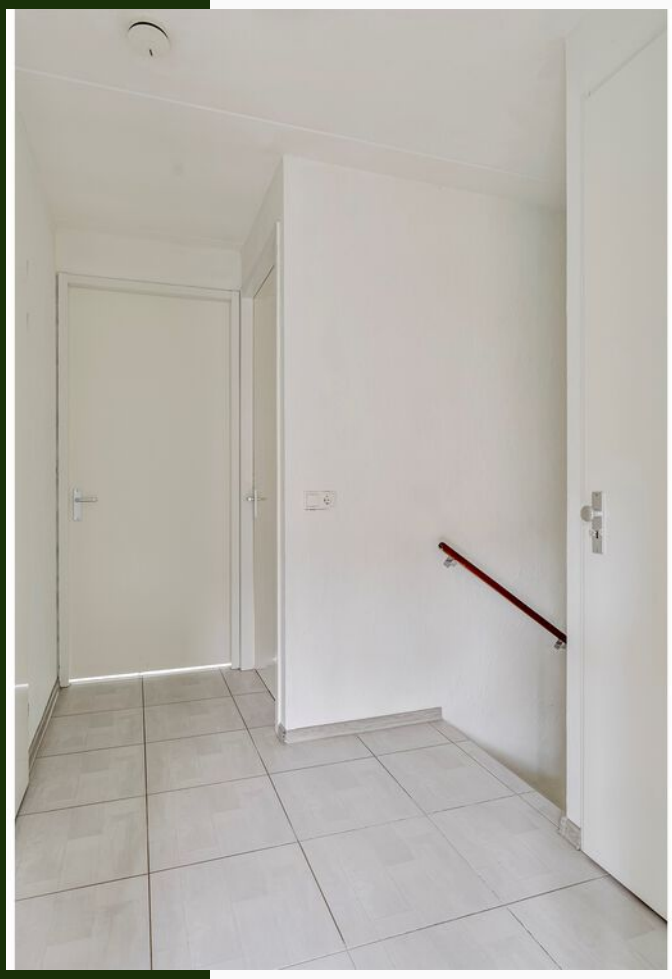




















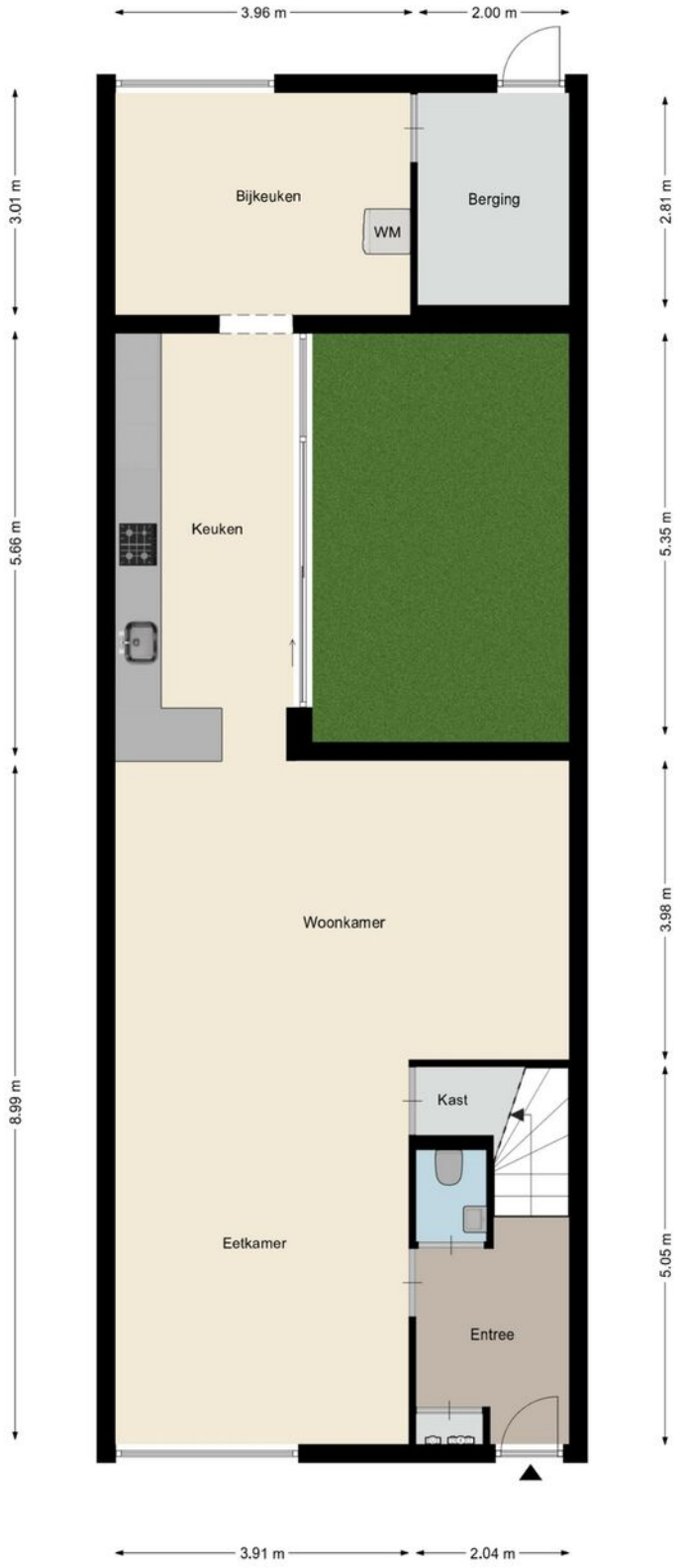

ORANJE — SPEELTUIN





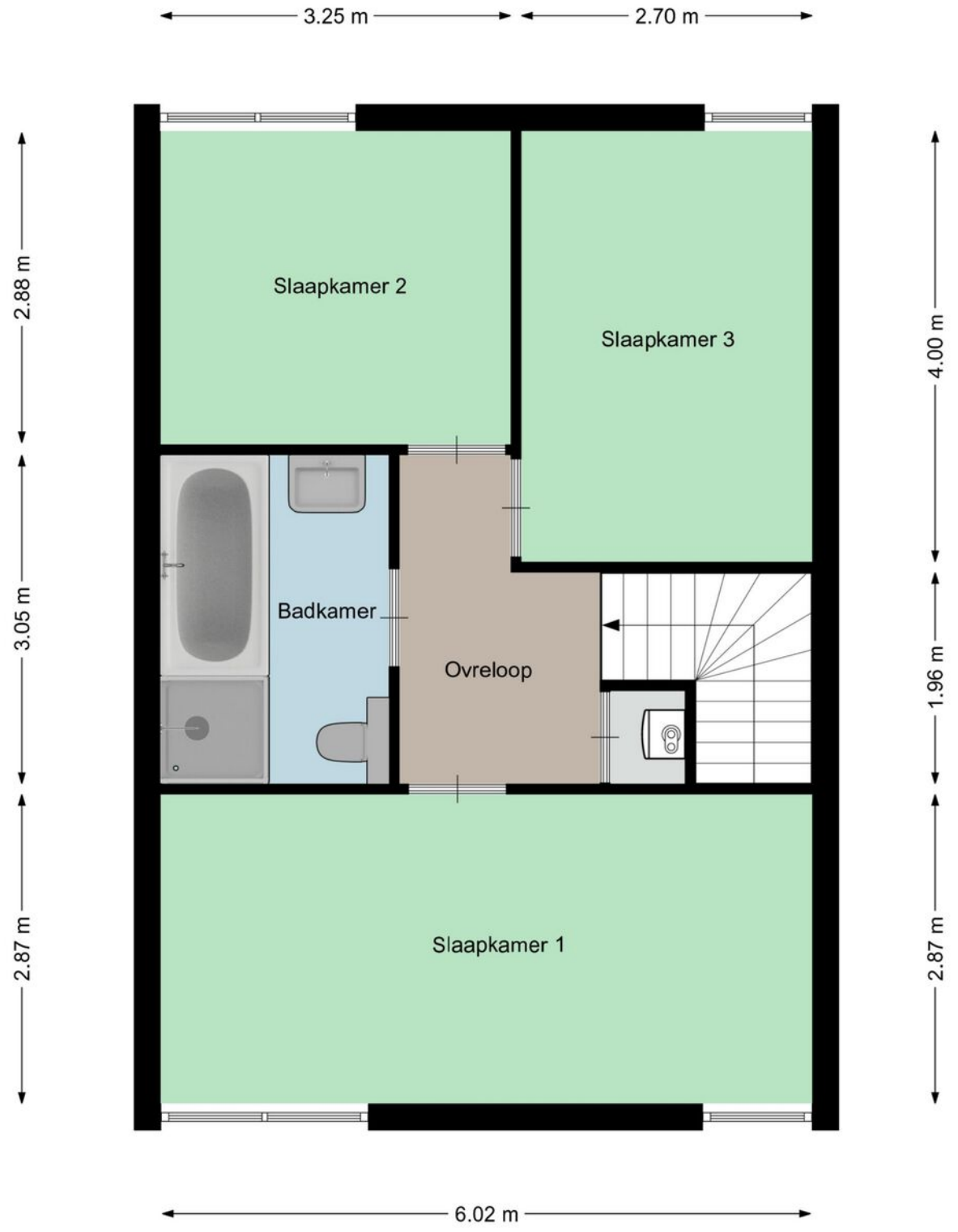


# Plattegrond



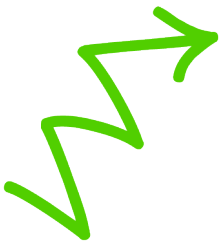

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

# Plattegrond

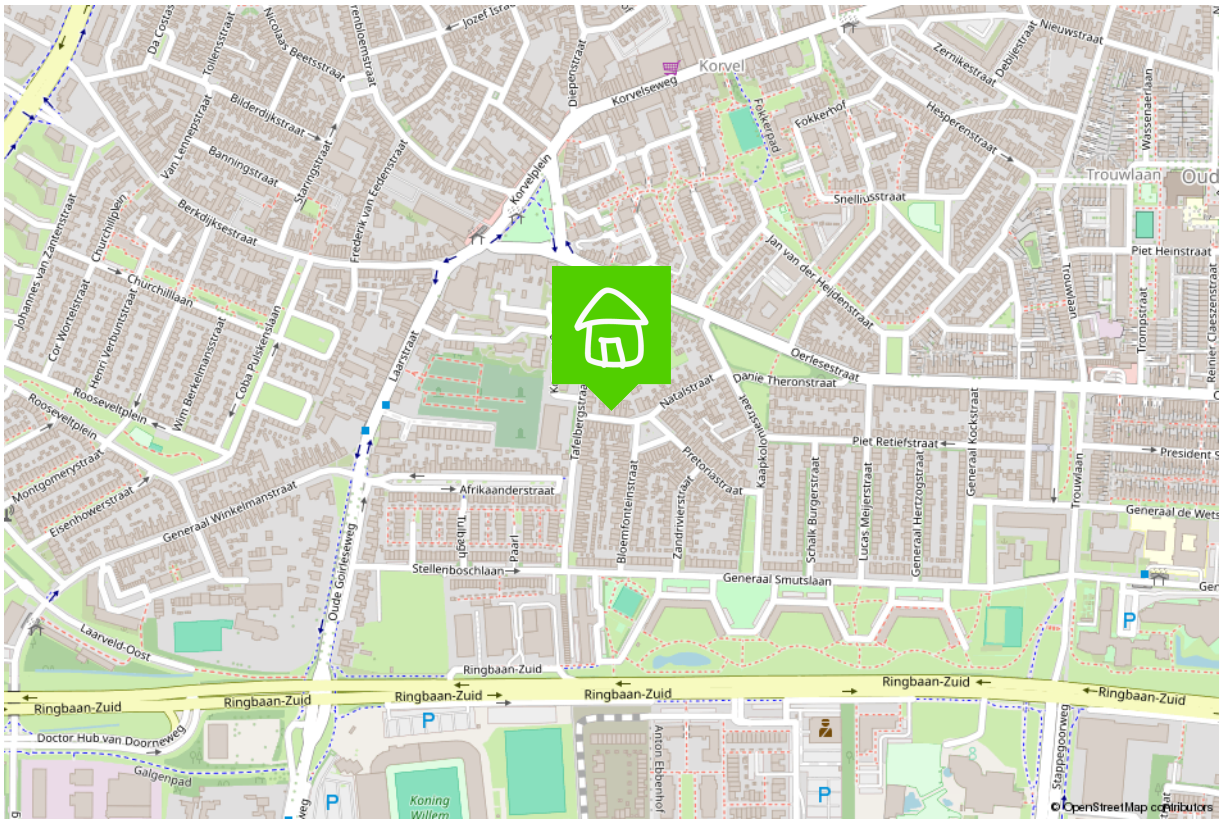


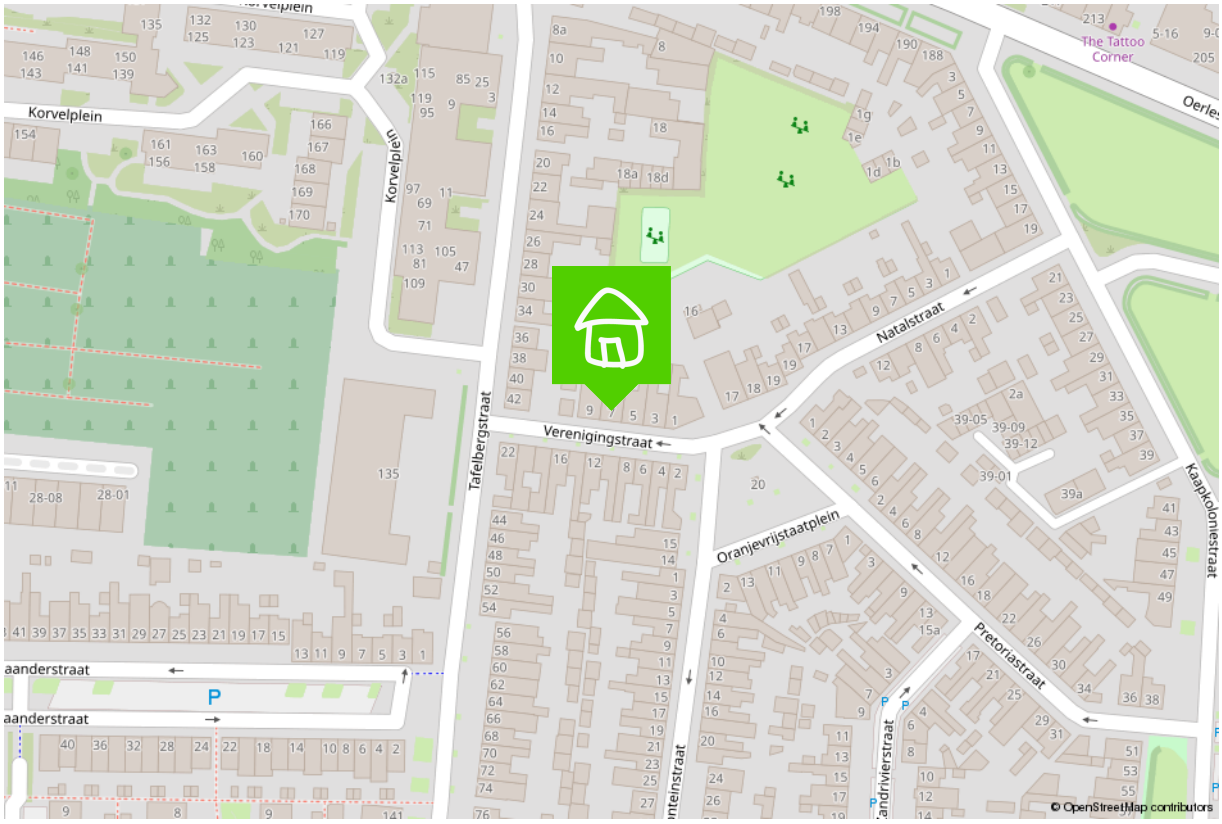

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Buurtinformatie - Tilburg / Hoevenseweg

## Leeftijd



0 - 14: 16%
15 - 24: 11%
25 - 44: 33%
45 - 64: 25%
65+: 16%

## Huishoudens



Eenpersoons: 38%
Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 34%

## Koop / huur



Koop: 68%
Huur: 32%

49%
51%
1,1 per huishouden

# Wonen in Berkel-Enschot

Tekst

# 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