BART uw makelaar



# Philips Vingboonsstraat 81 Tilburg

## Vraagprijs € 475.000 K.K.

Ben je op zoek naar een verrassend ruime, karaktervollle tussenwoning met glas-in-lood, zonnepanelen en een diepe achtertuin? Dan is dit je kans!

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

# Welkom bij Philips Vingboonsstraat 81

**Karakter, ruimte en het Spoorpark om de hoek**

Wonen om de hoek van het Spoorpark en de Spoorzone: dat kan in deze verrassend ruime en sfeervolle tussenwoning. Overal in huis zie je de liefde voor detail terug, met als blikvanger het prachtige glas-in-lood dat het daglicht in de woning zacht kleurt. Met vier slaapkamers, een fijne woonkeuken, een woonkamer met gashaard en een diepe achtertuin met terras en overkapping is dit een stadswoning waar je je meteen thuis voelt. En dankzij de recent toegevoegde zonnepanelen combineer je dat karakter met een stuk lagere energielasten.

**Wonen in de Philips Vingboonsstraat**

Deze fijne woonstraat kenmerkt zich door karakteristieke vooroorlogse woningen en panden uit de jaren 50, die samen een rustig en vertrouwd straatbeeld vormen. De winkels, waaronder de AH XL, het Spoorpark en de Spoorzone liggen om de hoek, waardoor je binnen enkele minuten kunt wandelen, winkelen of even bijkomen in het groen. Het NS-station is op loopafstand bereikbaar, ideaal voor wie graag de trein pakt. Een woonplek waar je het gemak van de stad combineert met een gewilde woonstraat.

**Begane grond: een warm welkom**

Je stapt de woning binnen via de hal, die meteen de toon zet met een fraaie terrazzovloer. Hier vind je de trapopgang en de toiletruimte met vrij hangend toilet en fontein.

De woonkamer is gezellig en sfeervol, met een fraaie schouw met gashaard als middelpunt. Op een koude winteravond kruip je hier lekker bij het vuur, terwijl je in de zomer de openslaande deuren naar de tuin wijd openzet, de houten vloer maakt de woonkamer ook extra sfeervol. Aan de voorzijde van de woonkamer is triple glas geplaatst, voor extra comfort en een prettig stille woonruimte.

De woonkeuken is een aangename verblijfsruimte waar koken en samenzijn moeiteloos in elkaar overgaan. Het op maat gemaakte, lichte keukenblok met terrazzo blad is voorzien van een spoelbak en inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een oven/grill. Ook hier geven openslaande deuren toegang tot de tuin.

Een praktische schuifkastenwand tegen de achterwand verbergt de c.v.-combiketel, en vanuit de keuken bereik je de kelder van circa 9 m², handig voor extra opslag.

**Eerste verdieping: ruimte, rust en een weids uitzicht op de tuin**

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, de badkamer en een ruime overloop met de trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. De eerste valt op door de sfeervolle vaste kast met verschillende open vakken en dichte kastjes, een mooi meubelstuk dat de kamer karakter geeft en tegelijk volop opbergruimte biedt. De tweede slaapkamer, eveneens aan de voorzijde, beschikt over een vaste kast met gesloten deuren, waardoor alles netjes uit het zicht verdwijnt. Wil je liever een grote kamer?

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit over de tuin. Een heerlijke plek om wakker te worden, met groen als uitzicht.

De opgebouwde badkamer is ideaal en zeer ruim van opzet. Je vindt er een ligbad, een aparte douche, wastafel en een toilet, zodat je met meerdere mensen tegelijk comfortabel de dag kunt beginnen. Dankzij de lichtkoepel is het er heerlijk licht, en via de deur naar het platte dak heb je zelfs een extra plekje buiten.

Ook de overloop is slim ingedeeld, met extra kastruimte en een vaste opstelling voor de wasmachine. Met een kastenwand maak je er desgewenst een nette, praktische wasruimte van.

**Tweede verdieping: een eigen plek bovenin**

Via een vaste afgesloten trap bereik je de tweede verdieping, die nu in gebruik is als slaapkamer. De grote dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht, en de schuifkasten bieden volop opbergruimte. Een heerlijke slaapkamer, maar ook een geschikte plek voor een werkkamer of hobbyruimte.

**Tuin: zon en schaduw de hele dag**

De diepe achtertuin ligt weliswaar op het noorden, maar door de diepte van de tuin geniet je de hele dag van zowel zon als schaduw. De tuin is sfeervol ingericht met gazon, terrassen,  een Japanse esdoorn en vele andere mooie beplantingen.

Een buitenkraan is aanwezig en onder de overkapping zit je ook als het even regent heerlijk buiten. De tuin is bereikbaar via de naastgelegen gang, die je deelt met nummer 83 en een poort. In de aangebouwde berging vind je het vat van de zonneboiler en extra opbergruimte.

**Energie en comfort: slim verduurzaamd**

Deze woning is extra verduurzaamd. Op het dak liggen 10 zonnepanelen, en in combinatie met de zonneboiler benut je de kracht van de zon op twee manieren. Aan de voorzijde van de woonkamer is triple glas geplaatst. Verder zijn er dakisolatie, grotendeels HR++ glas en voorzetramen met glas-in-lood, die het karakter van de woning behouden en tegelijk bijdragen aan het wooncomfort. De ramen van de hele eerste verdieping en het woonkamerraam hebben elektrisch of handmatig bedienbare rolluiken.

**Karakter en onderhoud**

Deze woning heeft veel karakteristieke elementen behouden, zoals het glas-in-lood, de originele voordeur en de binnendeuren. De vloeren zijn afgewerkt met eikenhouten vloerdelen laminaat, terrazzo en tegels, en de wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk.

**Kenmerken**

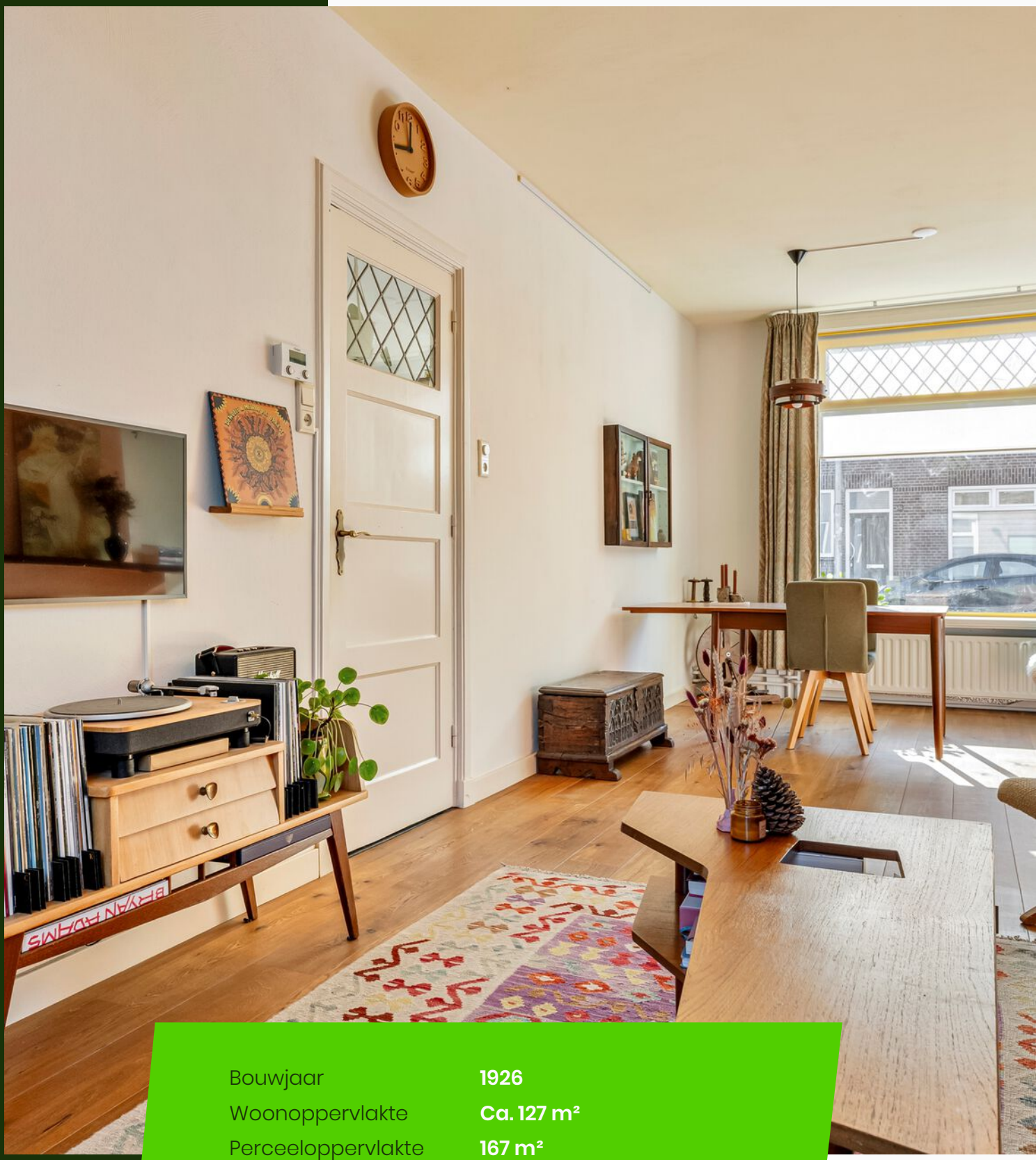
- 10 Zonnepanelen
- 4 slaapkamers
- Glas in Lood ramen
- Woonkeuken
- Openslaande tuindeuren
- Zonneboiler

**Benieuwd geworden?**

Een ruime, karaktervolle woning met glas-in-lood, zonnepanelen, een diepe tuin en alle voorzieningen om de hoek vind je niet vaak. Kom langs voor een bezichtiging en ervaar zelf hoe prettig wonen in de Philips Vingboonsstraat is.



Energielabel **C**




| | |
|---|---|
| Bouwjaar | **1926** |
| Woonoppervlakte | **Ca. 127 m²** |
| Perceeloppervlakte | **167 m²** |
| Tuin oppervlakte | **Ca. 97 m²** |
| Inhoud | **Ca. 454 m³** |
| Aantal kamers | **5** |
| Aantal slaapkamers | **4** |






ADAMS
DI-RECT
K'S CHOICE
DAN OWEN


STRIJP-S
EINDHOVEN
BRYAN
ADAMS
DAN OWEN



























































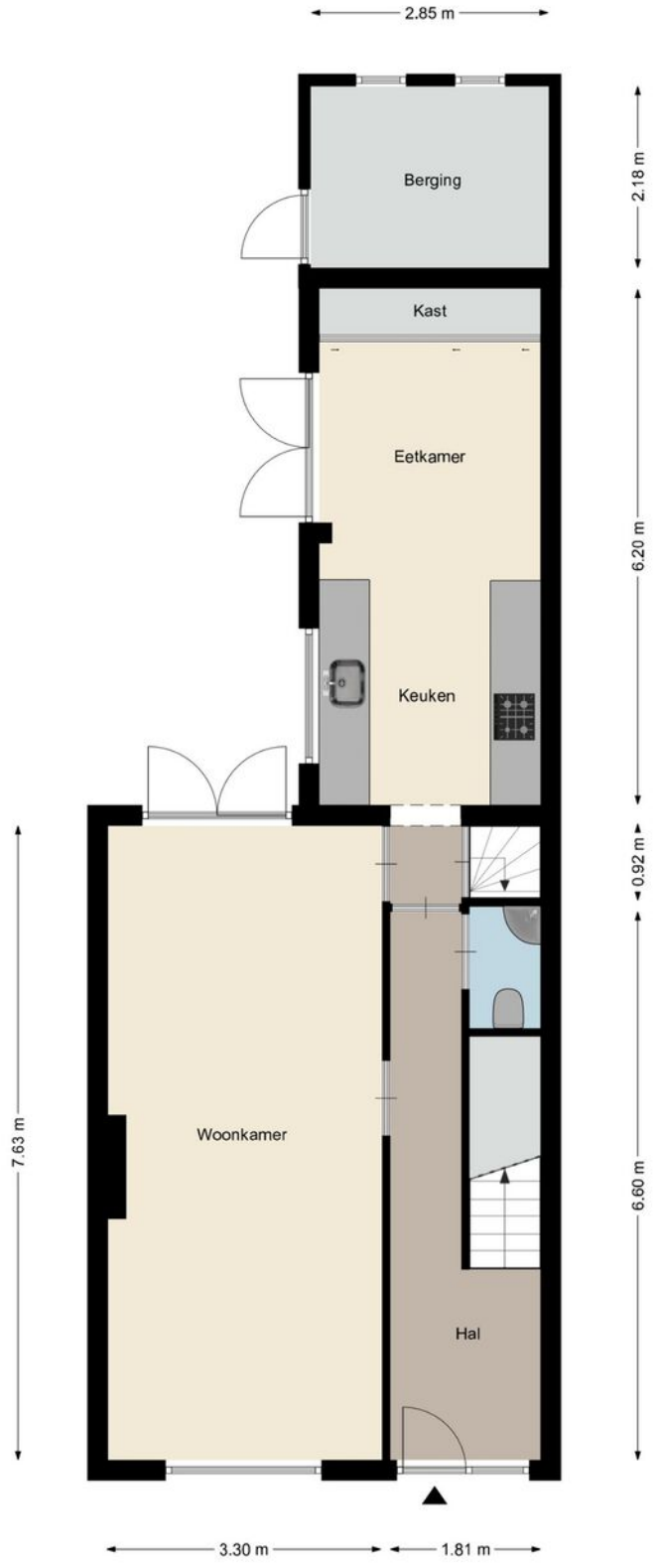

€2

# Plattegrond



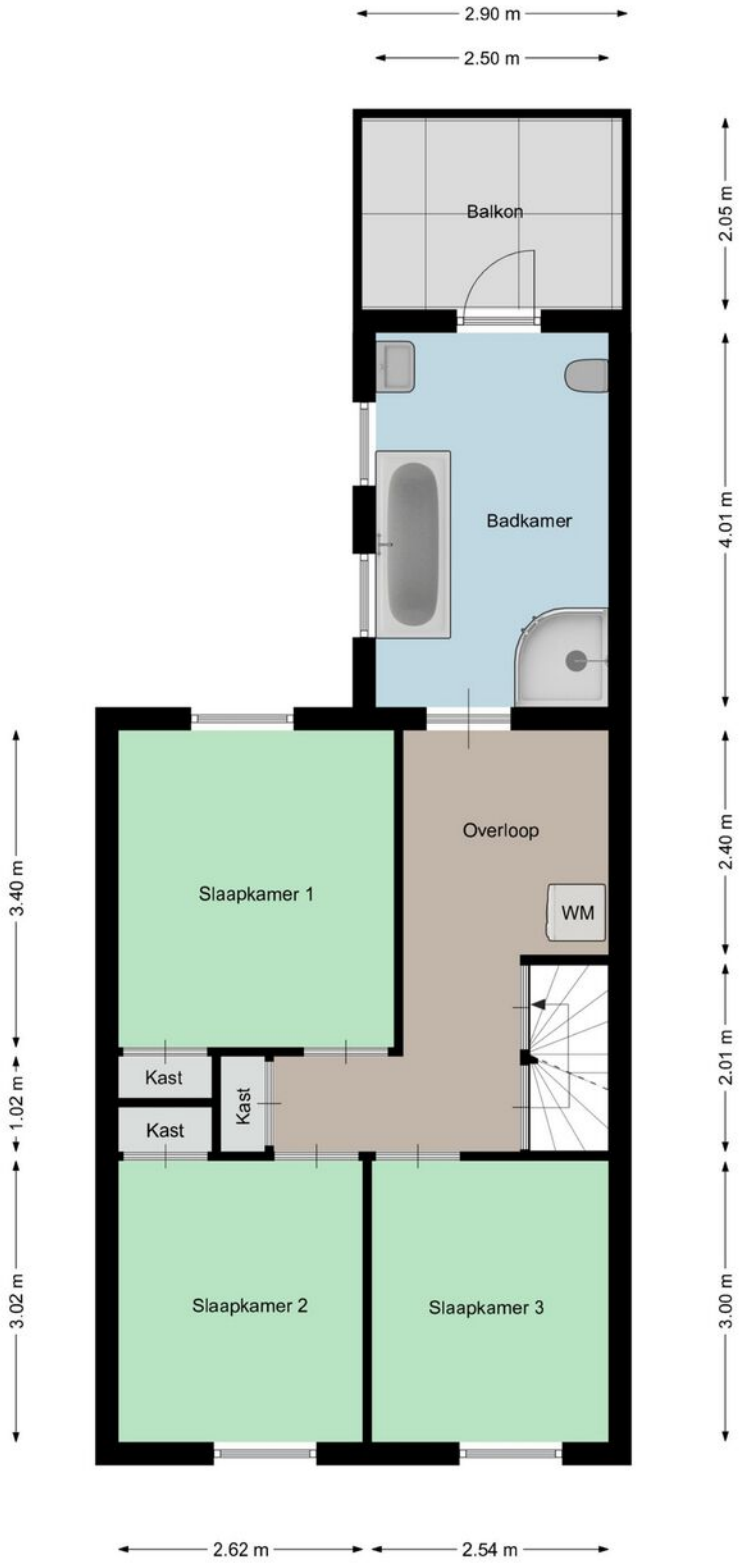

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

# Plattegrond



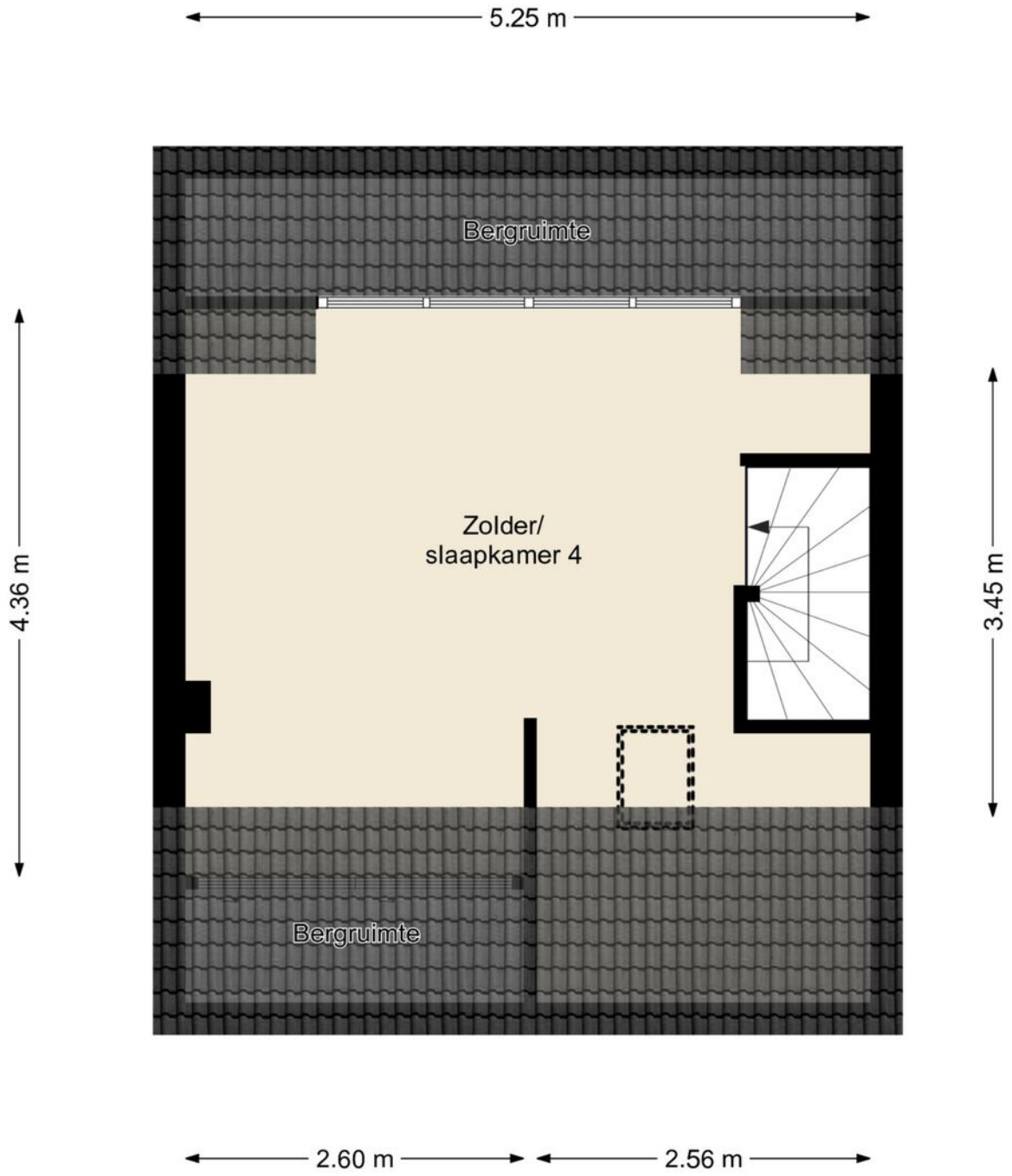

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

# Plattegrond



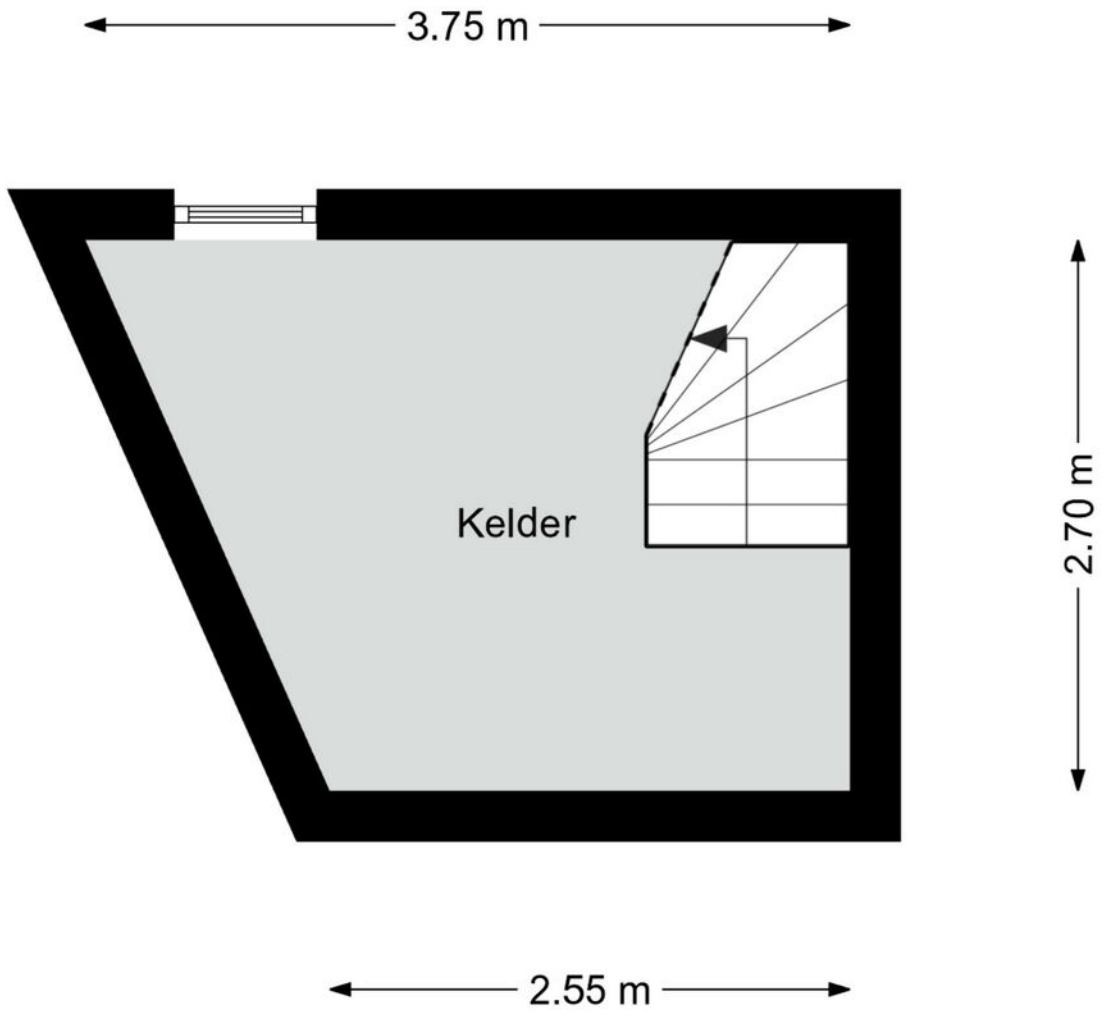

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

# Plattegrond




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

# 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

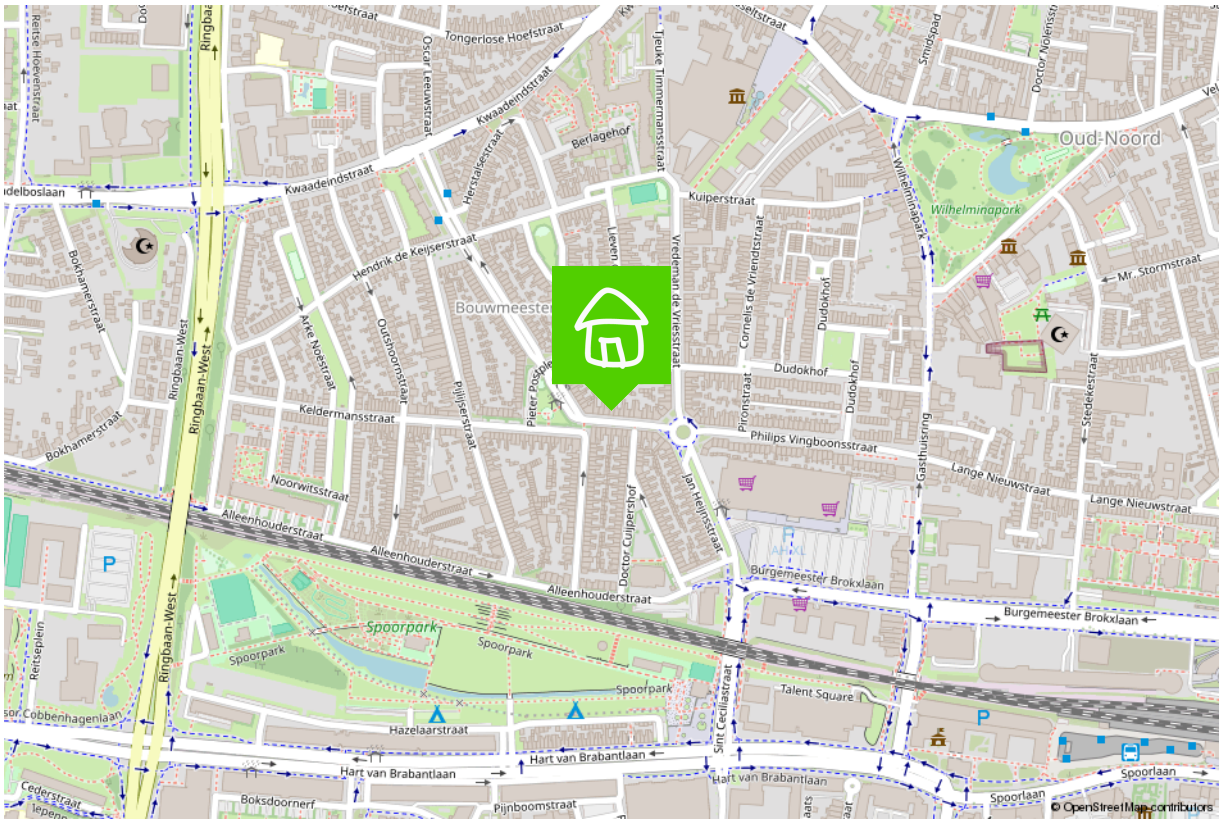
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie | N |
| Perceel | 12406 |

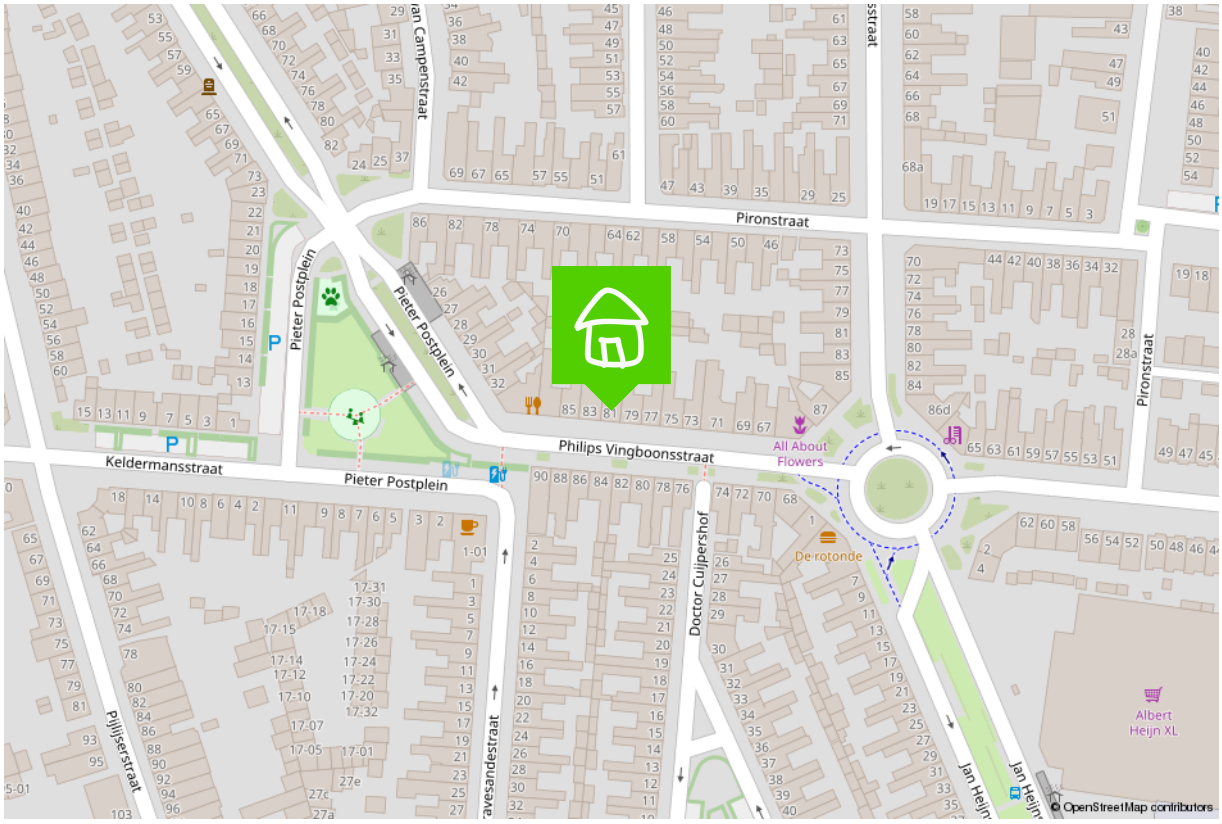
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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.

# 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