BART uw makelaar



Van Berkumstraat 24 Tilburg

Vraagprijs € 375.000 K.K.

Ben je op zoek naar een charmante, keurig onderhouden tussenwoning op fietsafstand van het hart van Tilburg. Dan is dit je kans!

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

Welkom bij Van Berkumstraat 24

Een eigen huis kopen begint met één geweldige eerste stap, en die zet je hier. Deze charmante, keurig onderhouden eengezinswoning uit 1926 ligt in een rustige straat in de gewilde wijk Groeseind/Hoefstraat, vlak bij het centrum van Tilburg. Je hoeft niets te verbouwen om te beginnen: je zet je koffers neer, hangt je jas aan de kapstok en bent thuis. Met karakteristieke glas-in-loodramen, een keuken met eetbar en extra keukenblok, een afgewerkte zolder, 6 zonnepanelen en 2 airco's en een tuin die is omgetoverd tot een groene oase met buitenkeuken is dit dé woning om je woondromen te starten.

Wonen in Groeseind/Hoefstraat

Centraler wonen kan bijna niet. Je woont in een rustige straat, maar het hart van Tilburg ligt op fietsafstand: in een paar minuten sta je midden in het grote winkelaanbod, tussen de gezellige terrassen en de goede restaurants, en in het bruisende uitgaansleven. Even verderop ligt de Spoorzone, waar het meerdere keren per jaar feest is met allerlei leuke activiteiten. Voor de dagelijkse boodschappen heb je scholen, sportvoorzieningen en winkels in de buurt. Wil je de stad uit? Via de Ringbaan Oost ben je zo op de uitvalswegen. Alles binnen handbereik, en toch een fijne, rustige straat om thuis te komen.

Begane grond: licht, open en meteen gezellig

Je stapt binnen in de hal, met de trap naar boven en de deur naar de woonkamer. Dit is een heerlijke doorzonkamer waar de karakteristieke glas-in-loodramen het daglicht zacht kleuren en de woning een authentieke uitstraling geven. De nette wand- en plafondafwerking en de laminaatvloer zorgen voor een warme, rustige basis. De vloer is bovendien geïsoleerd, wat bijdraagt aan een behaaglijk en comfortabel woongevoel, ook op koude dagen. Een mooie vaste kast, waarin de airco fraai is weggewerkt, biedt opbergruimte en houdt de ruimte comfortabel en aangenaam, zonder dat het de sfeer verstoort. Aan de achterzijde openen de tuindeuren zich naar de achtertuin, waardoor je in de zomer binnen en buiten laat samenvloeien.

Ook de keuken aan de achterzijde heeft karakter, met als blikvanger de prachtige Portugese tegels die de ruimte kleur en sfeer geven. Het is een keuken waar koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. Alles wat een kok nodig heeft is aanwezig: een kookplaat met vier pitten (waarvan één geschikt om te wokken), een RVS afzuigkap, een vaatwasser, een spoelbak met mengkraan.

Daarnaast is er een extra keukenblok gerealiseerd met een oven, handig als je graag kookt voor gasten. De eetbar maakt het plaatje compleet: een gezellige plek voor een snel ontbijt, een kop koffie of een borrel terwijl de kok aan het werk is.

Vanuit de keuken kom je in een extra tussenportaal. Hier vind je het toilet en een praktische ruimte waar vroeger de badkamer was, en waar nu de wasmachine en droger staan. Zo blijft de was netjes uit het zicht.

Eerste verdieping: slapen, douchen en bijkomen

Boven vind je twee ruime slaapkamers, beide met een inbouwkast en afgewerkt met een laminaatvloer en een strakke wand- en plafondafwerking. Opbergruimte genoeg, dus je spullen hebben meteen een eigen plek.

De badkamer is ruim en licht en heeft een luxe uitstraling. Je vindt er een groot badmeubel met twee wastafelkommen en ingebouwde kranen, een ruime inloopdouche, een designradiator en een zwevend toilet. Een heerlijke plek om de dag mee te beginnen.

Zolder: de verrassing bovenin

De zolder is helemaal afgewerkt en voorzien van twee dakramen die zorgen voor daglicht en frisse lucht. Een ideale plek voor een werkkamer of logeerkamer, of voor wie dat wil: de derde slaapkamer. De keuze is aan jou. Op de voorzolder hangt de CV-ketel en is extra bergruimte gecreëerd.

Energie en comfort: slim en zuinig wonen

Deze woning is met oog voor de toekomst verbeterd. Met de 6 zonnepanelen wek je zelf duurzame stroom op, en dankzij de geïsoleerde vloer in de woonkamer woon je comfortabeler en energiezuiniger. Zo combineer je het karakter van een woning uit 1926 met modern wooncomfort.

Achtertuin: een groene oase met buitenkeuken

De achtertuin is helemaal opgeknapt en veranderd in een heerlijke, groene oase op het zuidwesten. Er is plek gemaakt voor een terras met een eettafel, een gezellige hoek voor een loungeset en zelfs een buitenkeuken.

Zomeravonden worden hier vanzelf lang: koken in de buitenlucht, aanschuiven aan tafel en nagenieten in de loungehoek. Binnen en buiten lopen via de tuindeuren moeiteloos in elkaar over. Ook de eigen achterom is ideaal, de achterom hoef je met niemand te delen wat een luxe gevoel geeft.

* In de ca. 105 m² woonoppervlak hebben we ook de ca. 13 m² inpandige bergruimte (zolder) meegenomen. Er is sprake van een vaste trap en voldoende hoogte, enkel het daglichtintrede (twee kleine dakramen) is net iets te klein maar het betreft wel een functionele ruimte die met het plaatsen van een iets groter dakraam wel meegeteld mag worden.

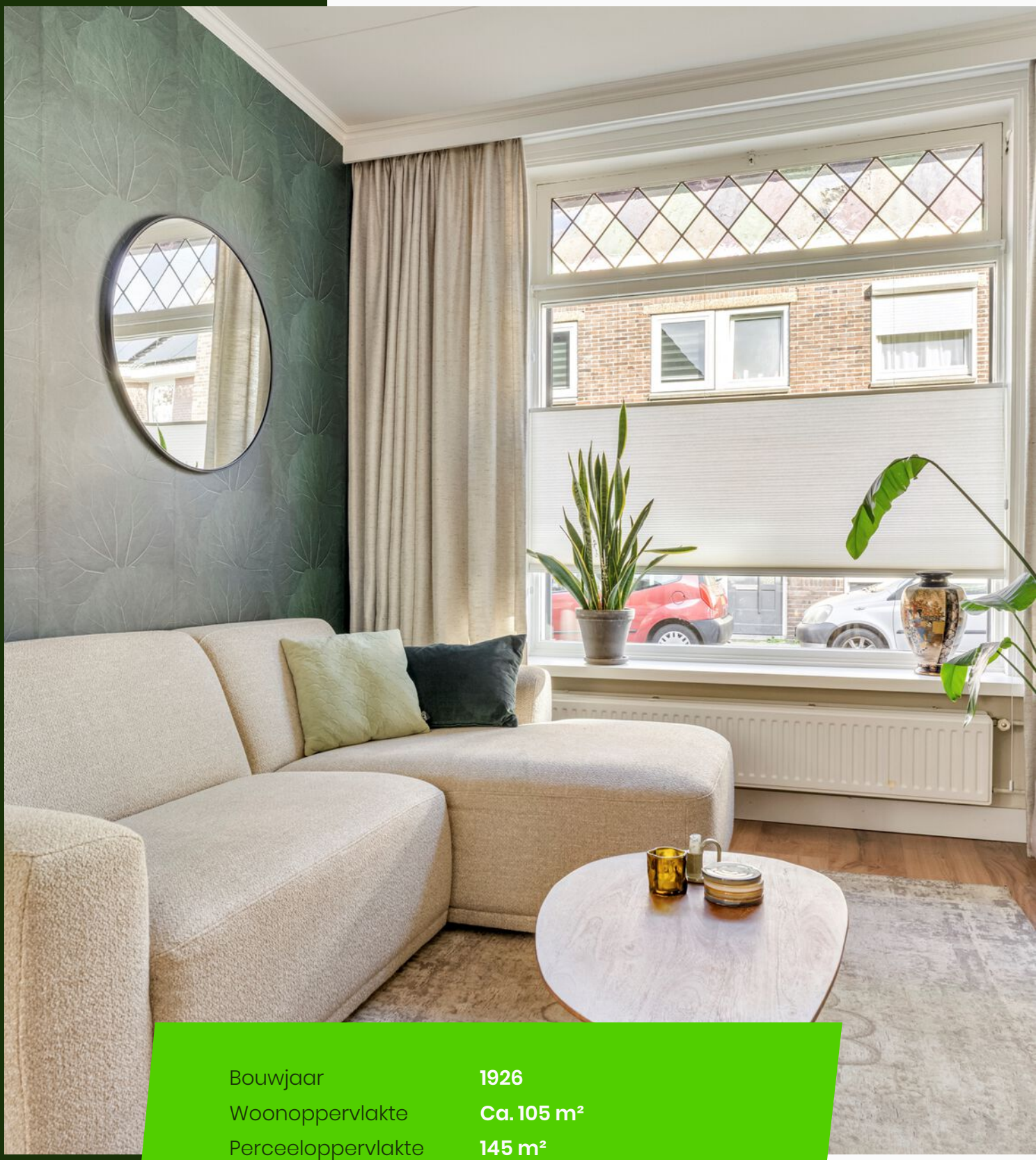
Bijzonderheden

• Karakteristieke glas-in-loodramen en een vaste kast met ingebouwde airco in de woonkamer
• Keuken met Portugese tegels, eetbar en extra keukenblok met oven
• Volledig opgeknapte achtertuin met terras, loungehoek en buitenkeuken
• Afgewerkte zolder met twee dakramen, ideaal als werkkamer, logeerkamer of derde slaapkamer
• Energielabel C
• 6 zonnepanelen, 2 airco's en geïsoleerde vloer in de woonkamer

Benieuwd geworden?

Een charmante, keurig onderhouden woning met glas-in-lood, een keuken met eetbar, een groene oase met buitenkeuken, zonnepanelen op het dak en het hart van Tilburg op fietsafstand: een betere start vind je niet. Kom langs voor een bezichtiging en ontdek hoe fijn jouw (eerste) eigen huis kan voelen.

Energielabel **C**



Bouwjaar	**1926**
Woonoppervlakte	**Ca. 105 m²**
Perceeloppervlakte	**145 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 77 m²**
Inhoud	**Ca. 395 m³**
Aantal kamers	**4**
Aantal slaapkamers	**3**
















MARGHERITA

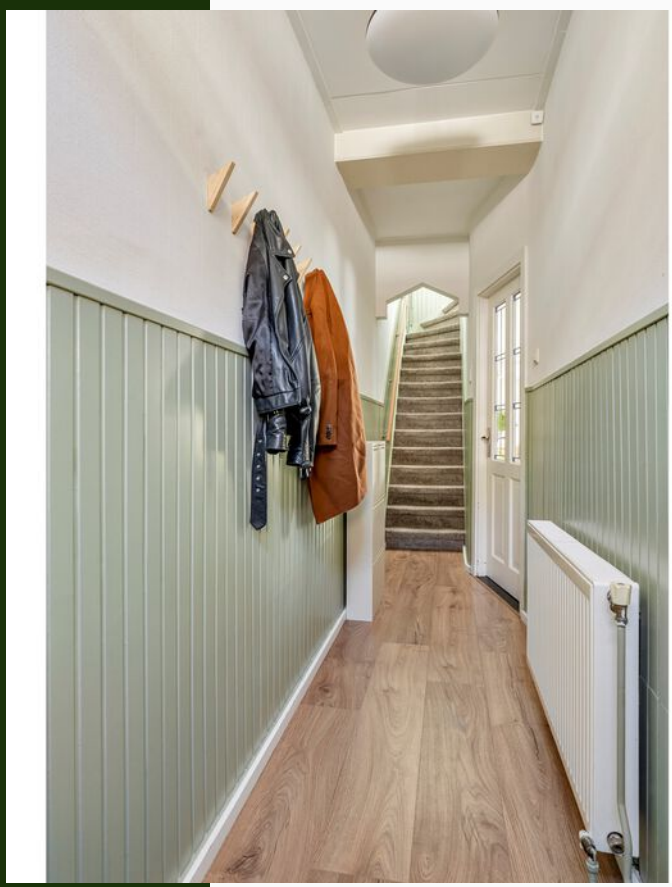


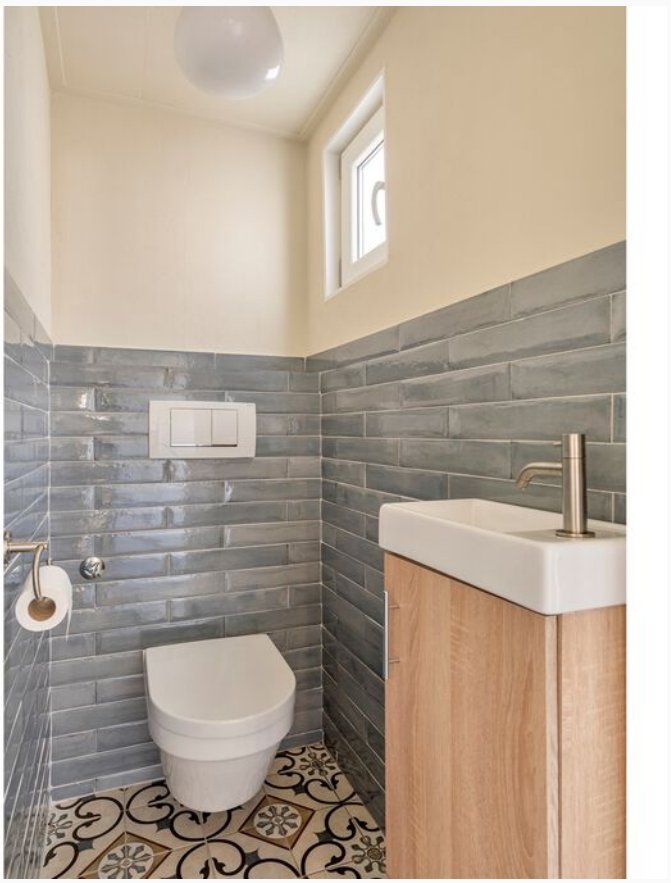







AEG



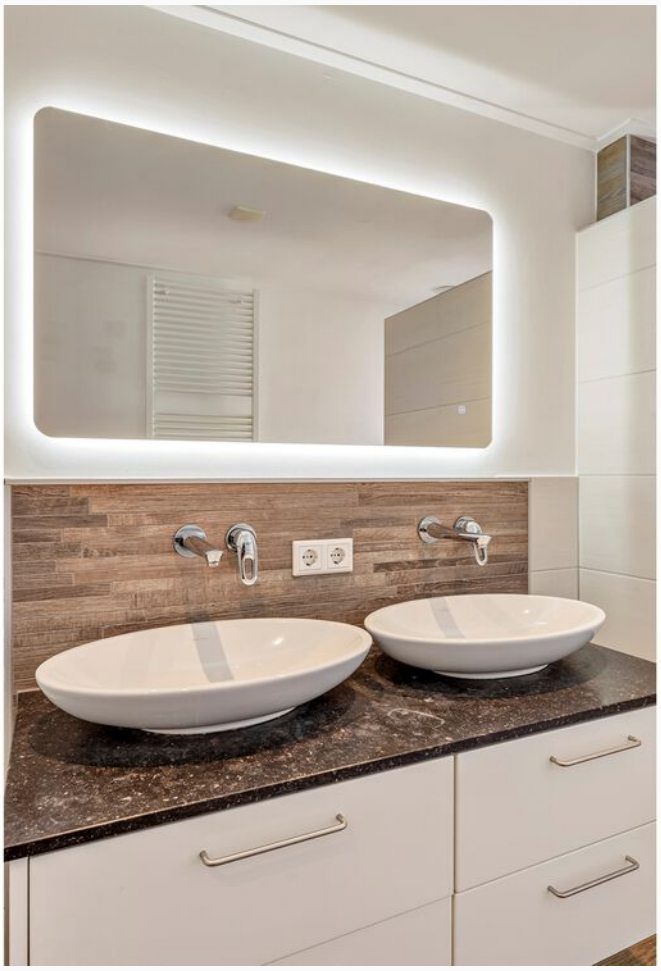


















































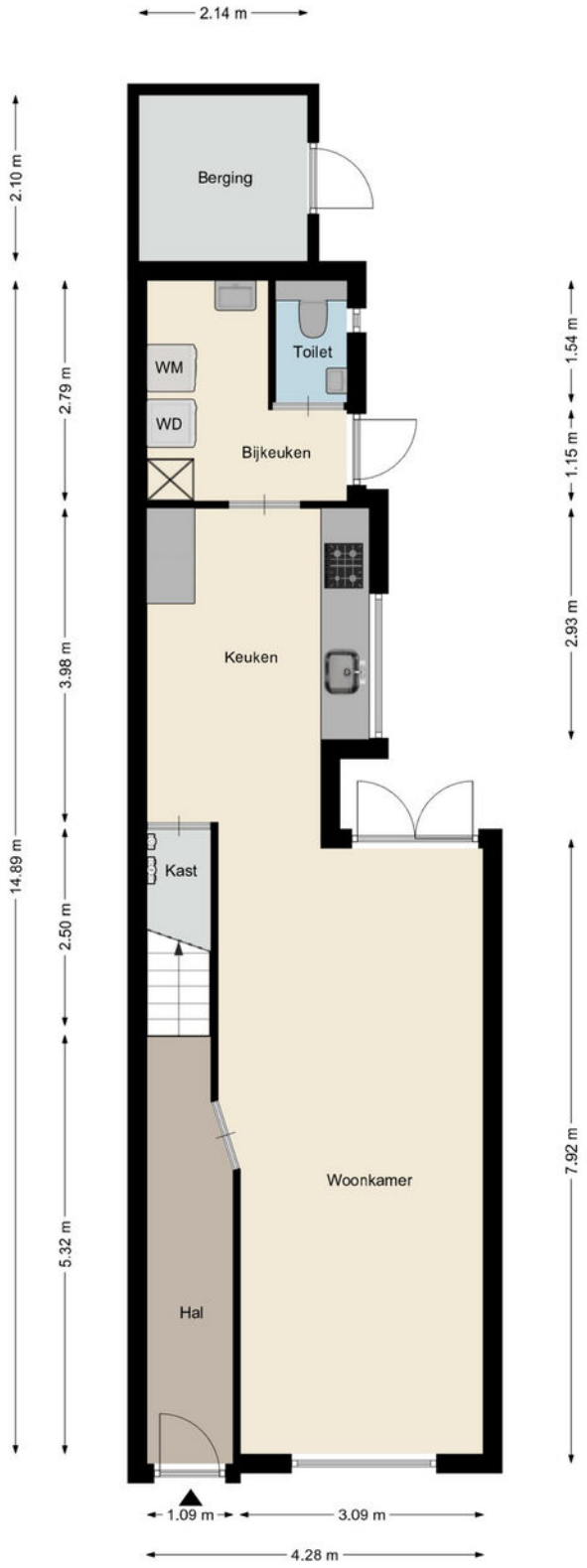


Plattegrond



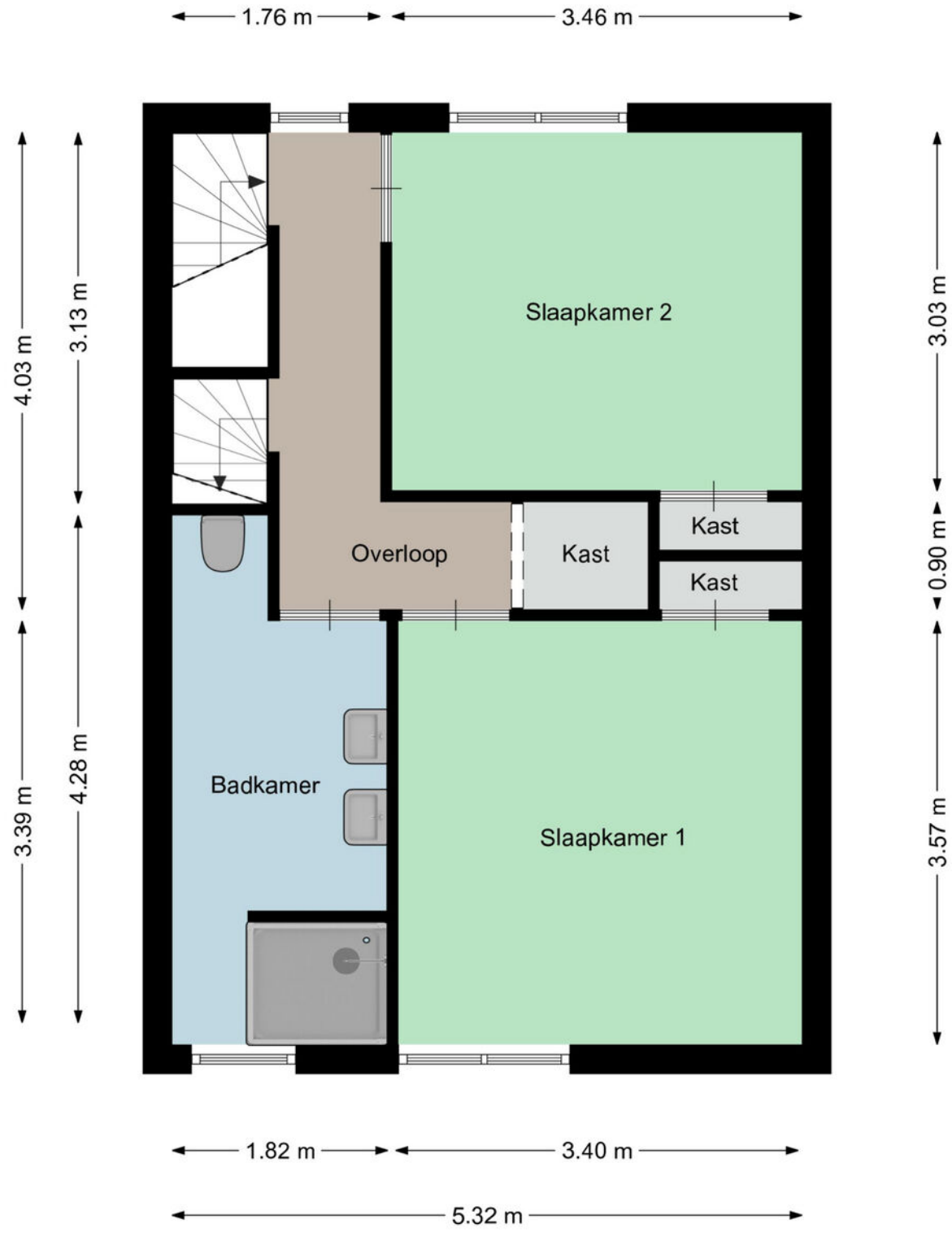
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



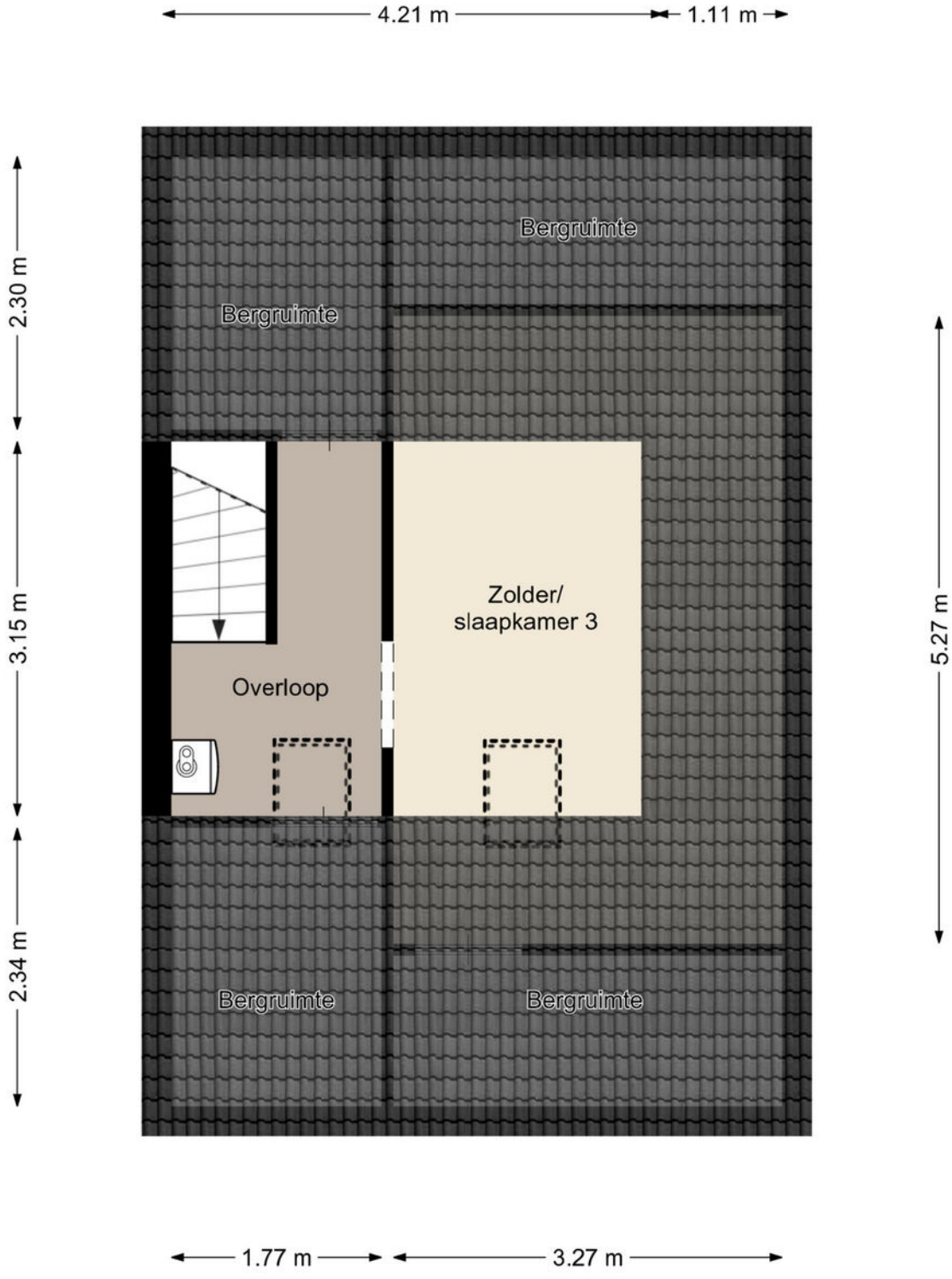
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

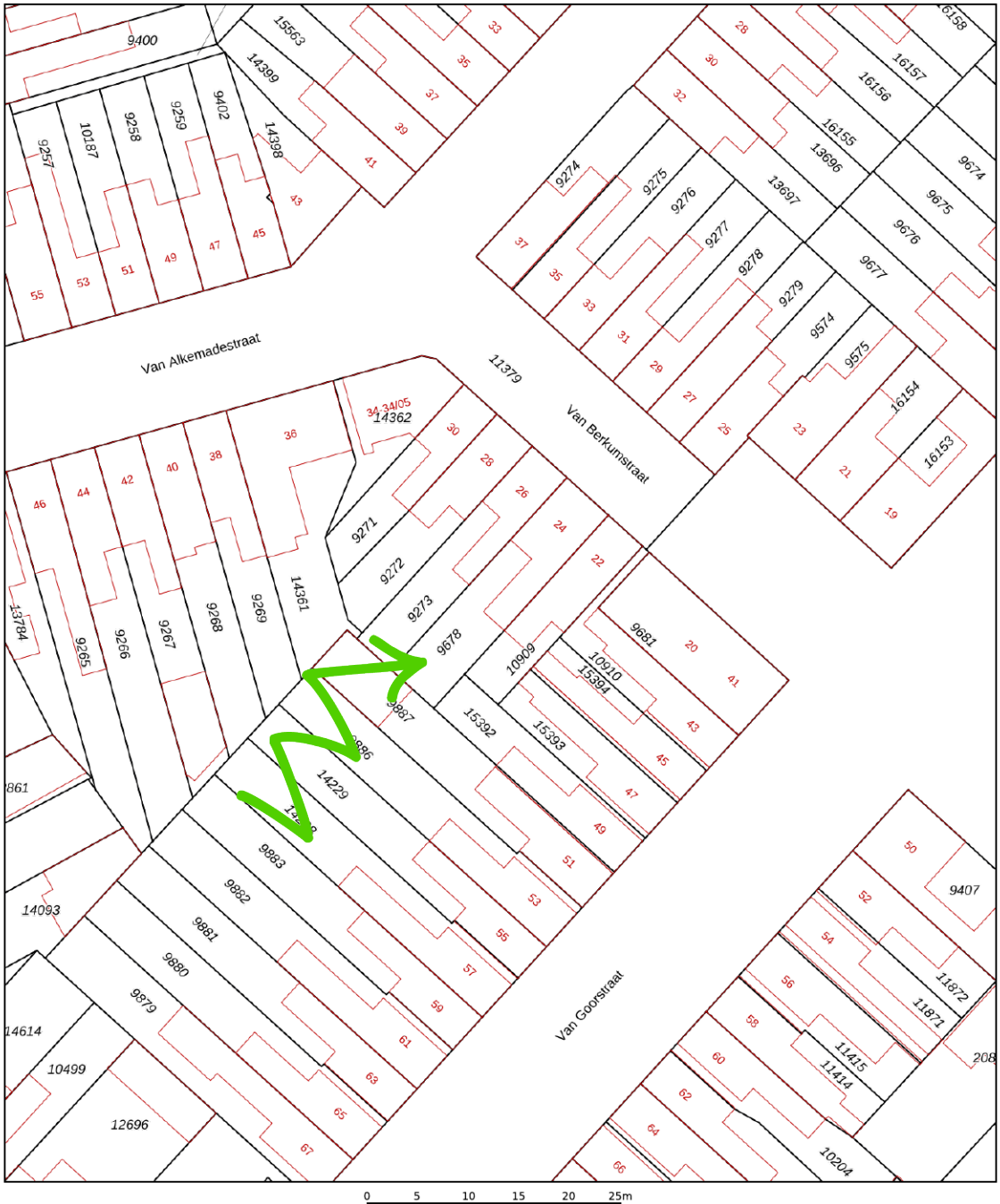


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MvR



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

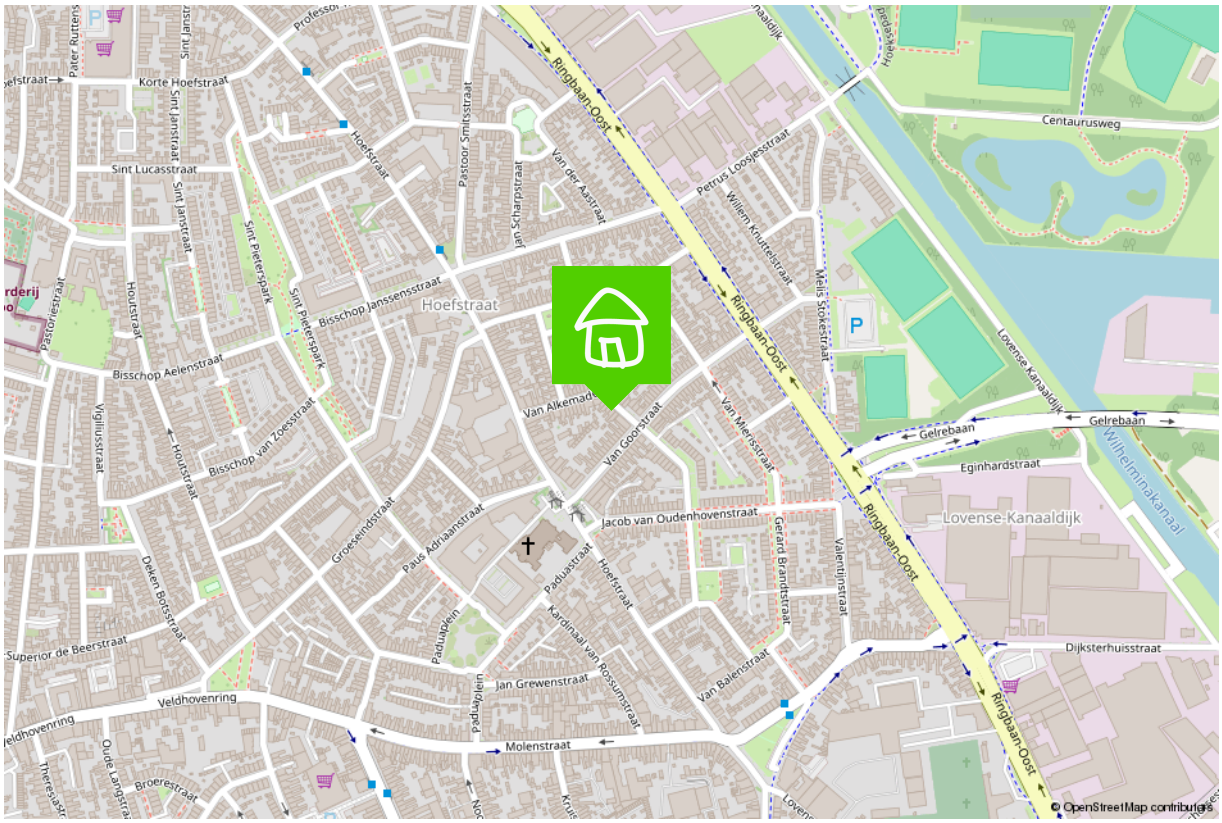
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	9678

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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