

BART uw makelaar



Ringbaan-West 282, Tilburg

Vraagprijs € 469.000,- K.K.

Wil jij waanzinnig wonen in de leukste stad van Brabant? Dan hebben wij wellicht jouw nieuwe huis in ons aanbod!

Welkom bij Ringbaan-West 282

Deze instapklare jaren '30-woning aan de Ringbaan-West in Tilburg is namelijk helemaal klaar om nieuwe bewoners te verrassen met haar zee aan ruimte, mix van karakteristieke en moderne elementen en stijlvolle afwerkingen. Tot binnenkort!

Omgeving

Het is heerlijk wonen aan de Ringbaan-West, aan de rand van de wijk Zorgvlied. Een van de grote pluspunten van deze woning is de ligging ten opzichte van het centrum van Tilburg. De binnenstad ligt op korte fietsafstand, waardoor winkels, restaurants, cafés, terrassen en culturele voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook het Centraal Station ligt dichtbij, ideaal wanneer je regelmatig met het openbaar vervoer reist.

Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen hoef je eveneens niet ver: in de omgeving vind je onder andere scholen, sportvoorzieningen en diverse winkels en horecagelegenheden.

Ook voor wie graag naar buiten gaat, is de ligging prettig. Het Wandelbos, Spoorpark en Kromhoutpark zijn allemaal goed bereikbaar en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, sporten of ontspannen. Via de Ringbaan-West bereik je bovendien eenvoudig de verschillende uitvalswegen richting omliggende steden en dorpen.

Algemeen

Dit is zo'n woning waar liefhebbers van jaren '30-woningen direct enthousiast van worden. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend royale woning schuil waar originele details en modern wooncomfort moeiteloos samenkomen. Glas-in-lood, paneeldeuren, hoge plafonds en houtkachel zorgen voor sfeer, terwijl de uitgebouwde leefruimte, vernieuwde badkamer, drie slaapkamers en flinke kelder ervoor zorgen dat het huis ook praktisch helemaal klopt. Kortom: een compleet jaren '30-huis.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst proef je direct de sfeer van de bouwperiode. Via de voordeur kom je in de karakteristieke hal, waar de authentieke vloer en het glas-in-lood mooi bewaard zijn gebleven. Vanuit de hal zijn de toiletruimte met fonteintje, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is ruim en sfeervol. Aan de voorzijde zorgen de ramen voor veel daglicht en samen met de glas-in-loodramen, hoge plafonds en houtkachel geeft dit de ruimte precies de uitstraling die je bij een jaren '30-woning hoopt te vinden.

De oorspronkelijke voor- en achterkamer vormen samen een royale leefruimte, met voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De eikenhouten vloer zorgt daarbij voor een mooi geheel. Richting de tuin is de woning uitgebouwd. Dankzij de lichtstraat valt hier volop daglicht naar binnen en via de openslaande deuren is er een fijne verbinding met buiten.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de living en heeft tevens een moderne uitstraling. Deze is uitgerust met onder andere een oven, vaatwasser, koelkast, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en close-in boiler.

Vanuit de begane grond is ook de kelder bereikbaar. Met een lengte van bijna 7 meter is dit veel meer dan alleen een praktische voorraadruimte: de droge kelder biedt volop extra opslagmogelijkheden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop met toegang tot twee slaapkamers, diverse vaste kasten en de badkamer. Ook hier zijn karakteristieke details als paneeldeuren en oud deurbeslag behouden.

Aan de linker voor- en achterzijde van de woning bevinden zich de twee grote slaapkamers van de verdieping, die allebei uitermate geschikt zijn als volwaardige bedrooms. Je hebt op de tweede verdieping overigens ook nog een ruime slaapkamer tot je beschikking, dus hoe je de ruimtes verdeelt tussen de master bedroom en ander soort kamers is aan jou.

De overige slaapkamers kan je uiteraard ook gebruiken als kinderkamers, thuiswerkplek, fitnessruimte, inloopkast, of wat jij ook maar wilt realiseren. De mogelijkheden zijn tenslotte oneindig als je zoveel ruimte hebt.

Aan de voorzijde ontdek je de luxe en complete badkamer. De stijlvolle en moderne afwerkingen zorgen hier, samen met het heerlijke ligbad, de ruime inloopregendouche, het mooie dubbele wastafelmeubel met verwarmde spiegel en de vloerverwarming, dat je iedere dag ontspannen begint en afsluit. De ruimte is tevens uitgerust met een hangend toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale derde slaapkamer. De brede dakkapel zorgt voor extra bruikbare ruimte en prettig daglicht, waardoor dit een volwaardige slaap-, werk- of tienerkamer is.

Naast de slaapkamer bevindt zich een praktische separate was-/stookruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de Intergas HRE cv-ketel uit 2020.

Tuin

Via de openslaande deuren in de uitbouw stap je de verrassend diepe stadstuin in. De tuin ligt op het oosten en biedt volop ruimte voor verschillende zitplekken, een gazon en een grote eettafel. De aanwezige prunus zorgt voor extra groen en sfeer.

Achterin bevindt zich een achterom. Direct aan de woning staat daarnaast een stenen berging met elektra, een lichtstraat en een wastafel. Dit is een praktische extra ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en overige opslag.

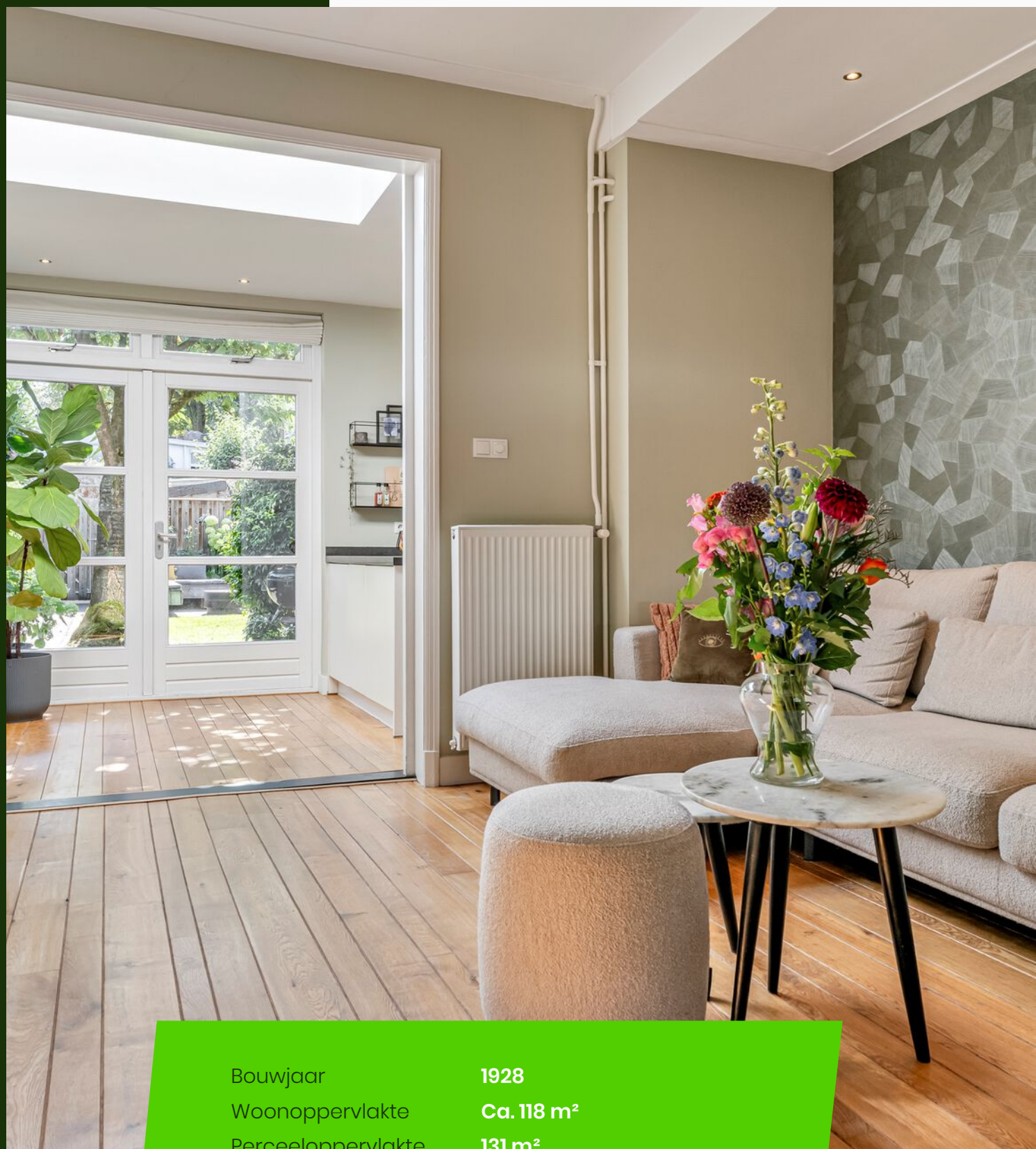
Bijzonderheden:

- Mooie en karakteristieke jaren '30-woning;
- In een centrale maar rustige wijk in Tilburg;
- Instapklaar en netjes afgewerkt;
- Veel authentieke details, waaronder glas-in-lood, paneeldeuren, oud deurbeslag en hoge plafonds;
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en eikenhouten vloer;
- Uitbouw met lichtstraat en openslaande tuindeuren;
- Moderne open keuken met diverse soorten inbouwapparatuur;
- Ruime, droge kelder;
- Badkamer uit 2020 met ligbad en inloopdouche;
- Drie grote, mooie slaapkamers vol mogelijkheden;
- Separate was-/stookruimte;
- Diepe en stijlvolle stadstuin;
- Stenen berging met elektra, lichtstraat en wastafel;
- Intergas HRE cv-ketel uit 2020;
- Dakpannen, panlatten en waterkerende folie vernieuwd;
- Energielabel C;
- Centrale ligging ten opzichte van het centrum en uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid;
- Pak jij deze kans?



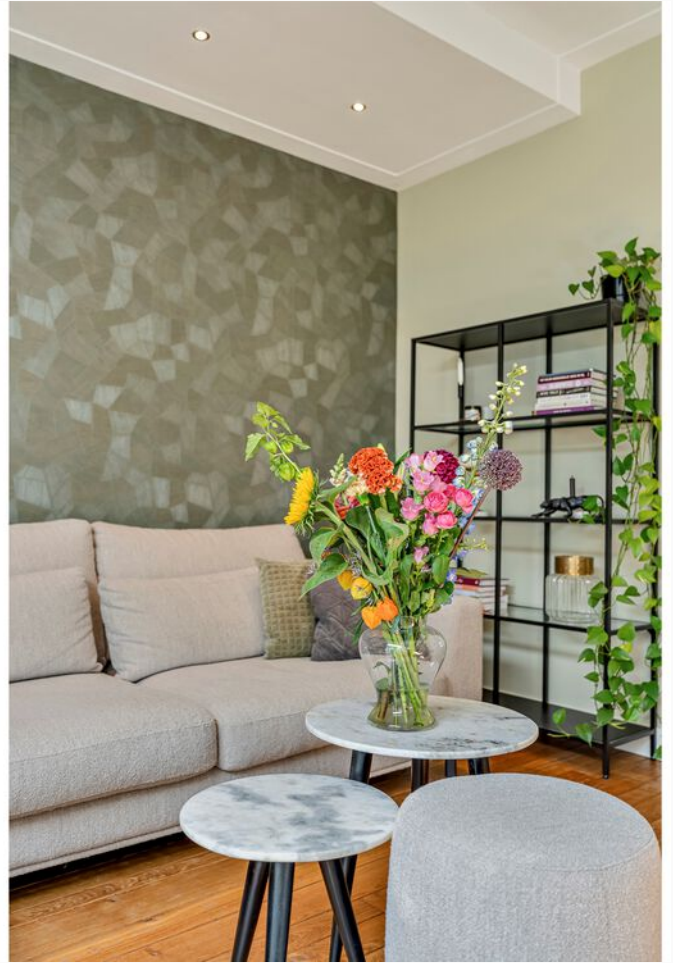
Energielabel C



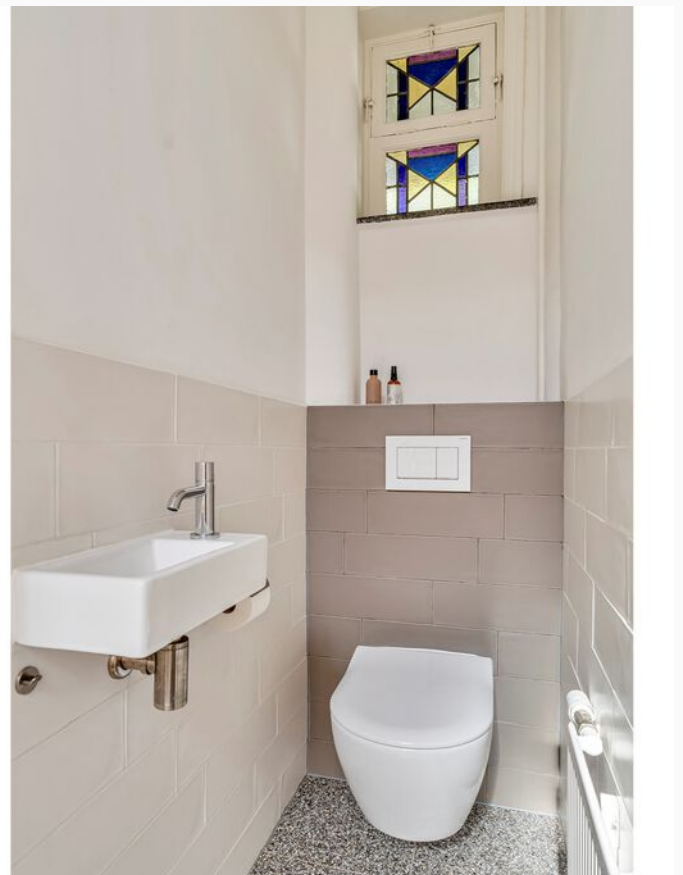
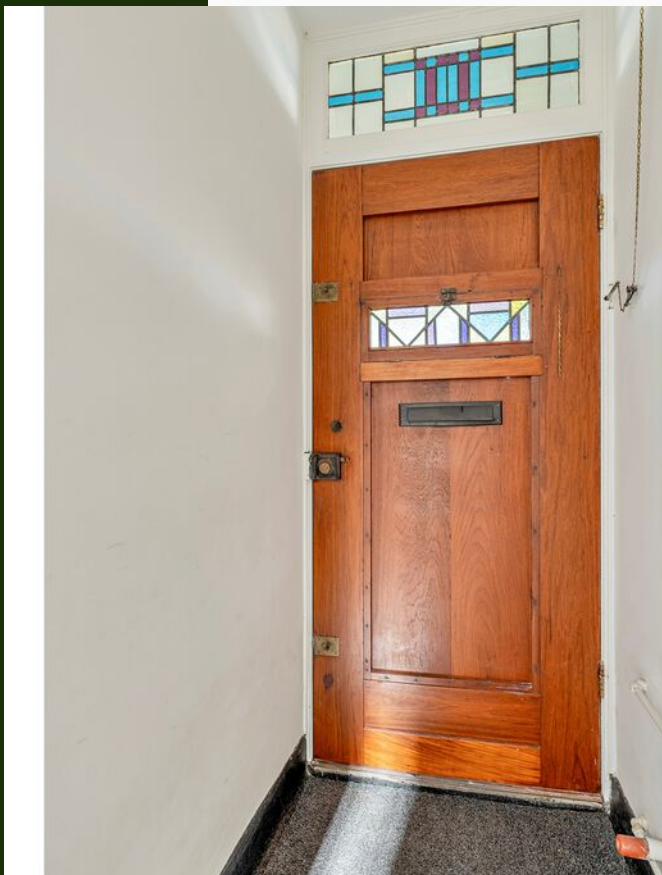


Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	Ca. 118 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 60 m ²
Inhoud	Ca. 472 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





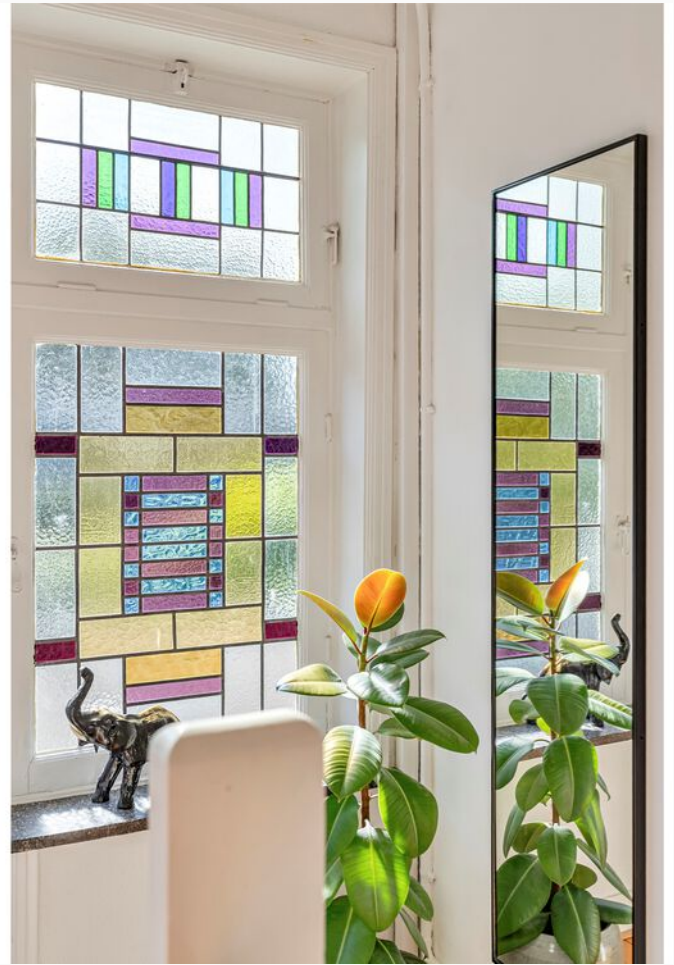








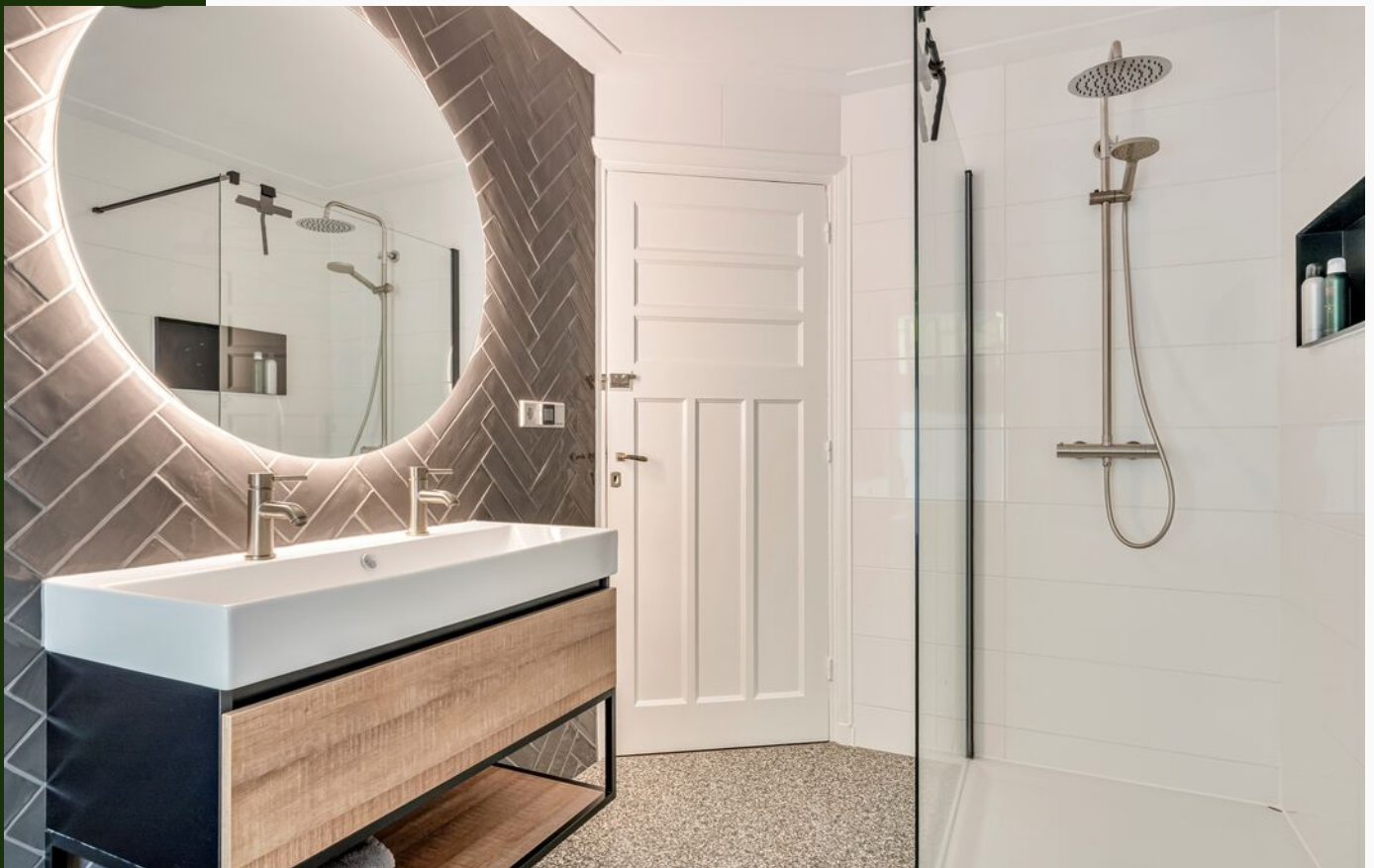


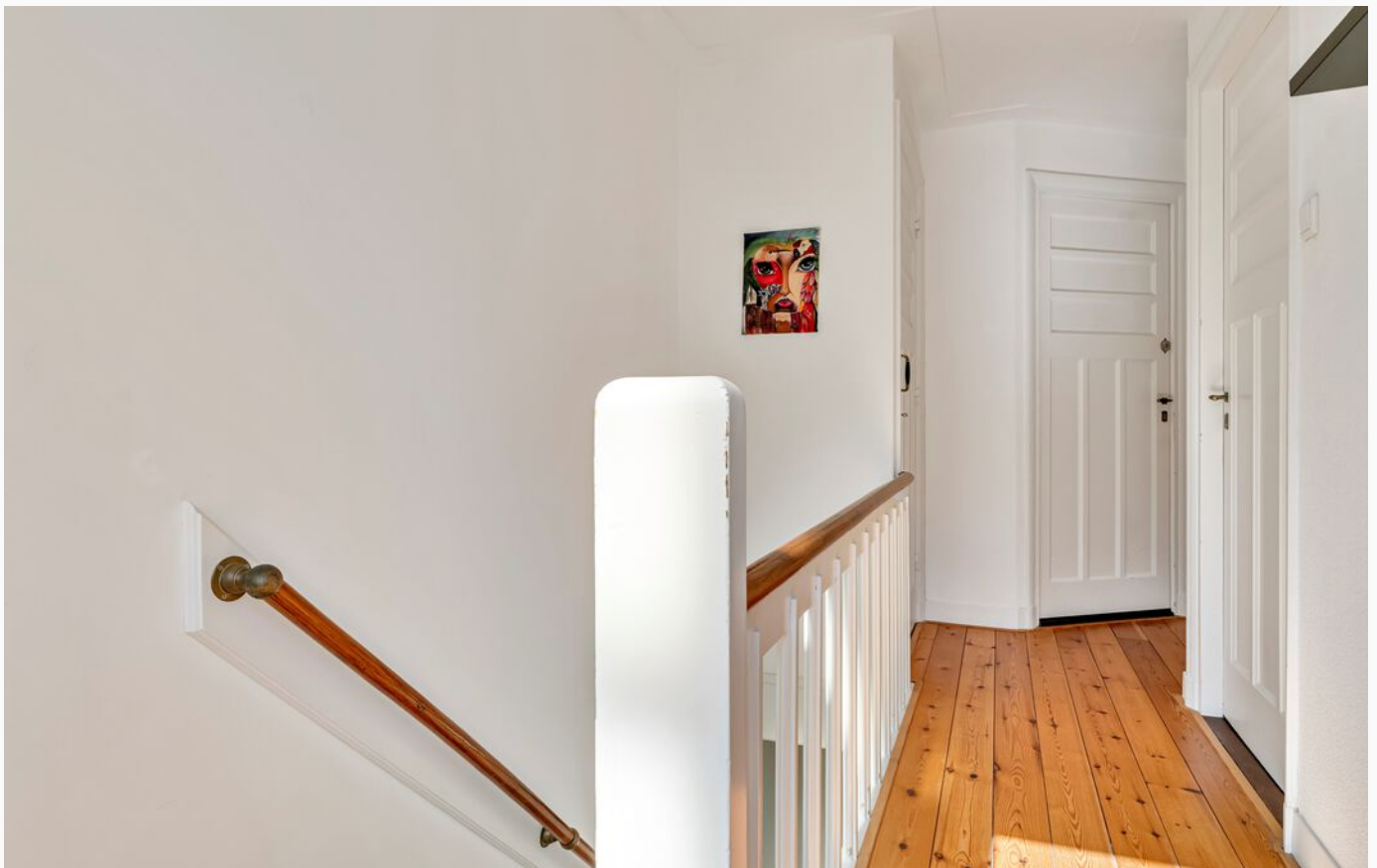
























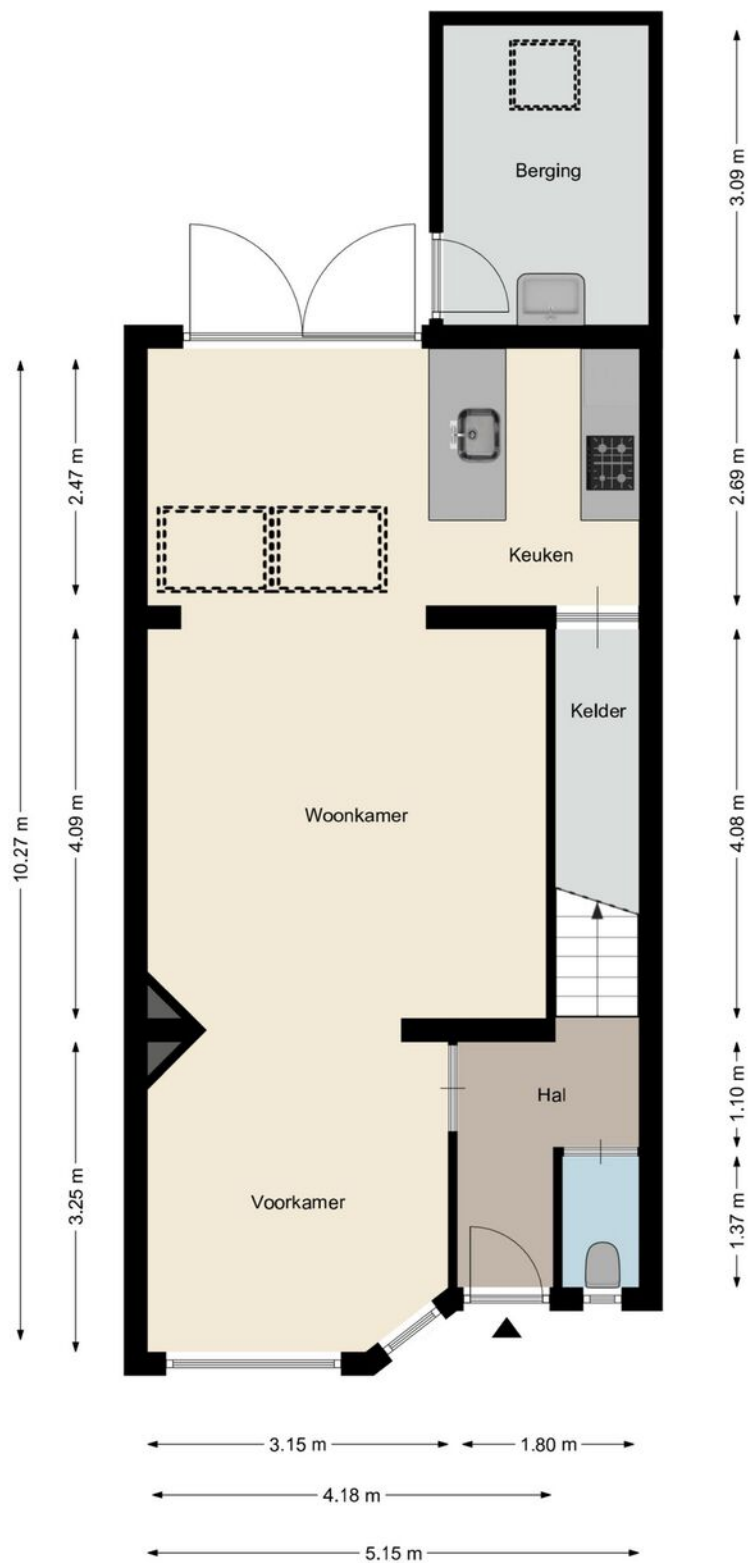


Plattegrond



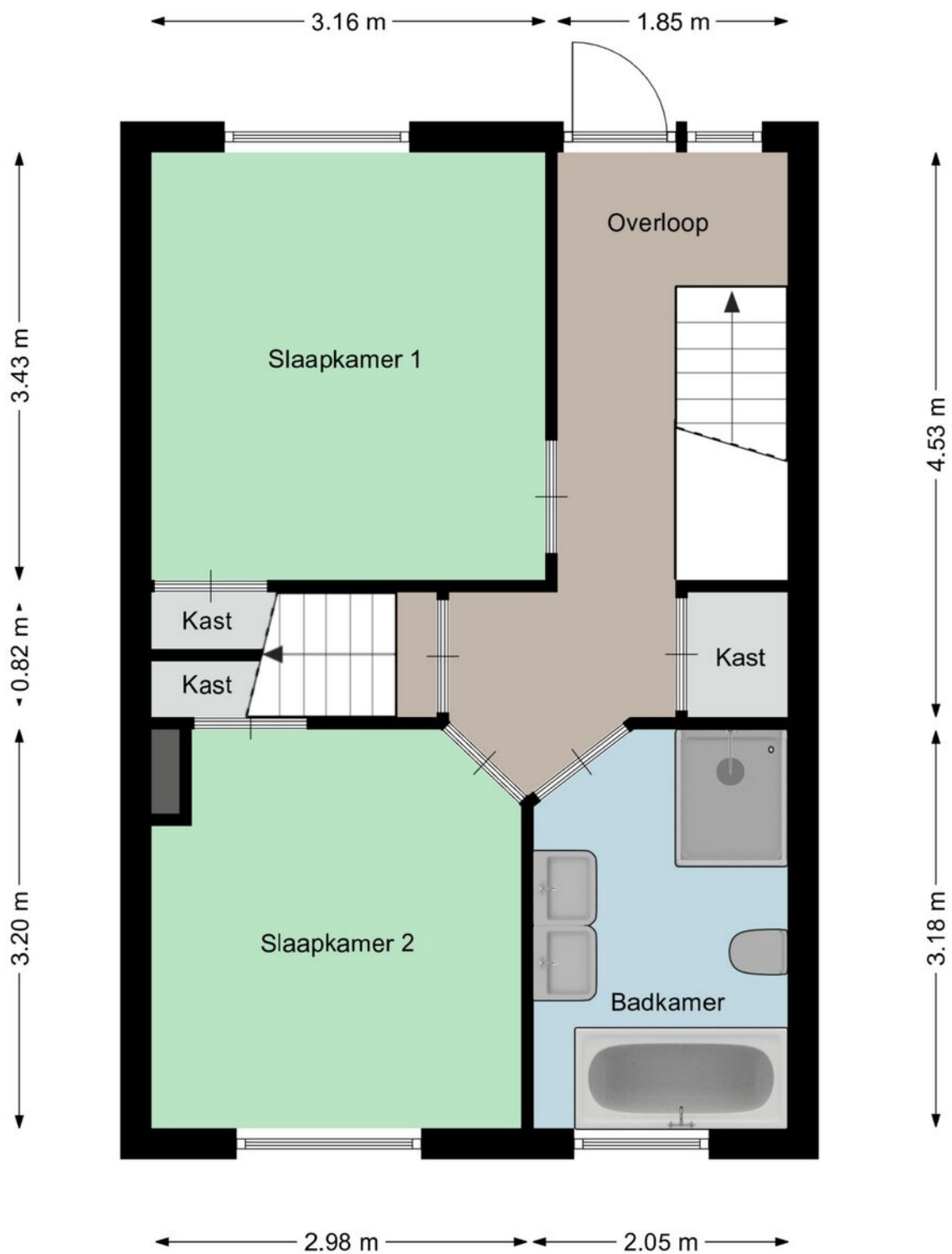
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



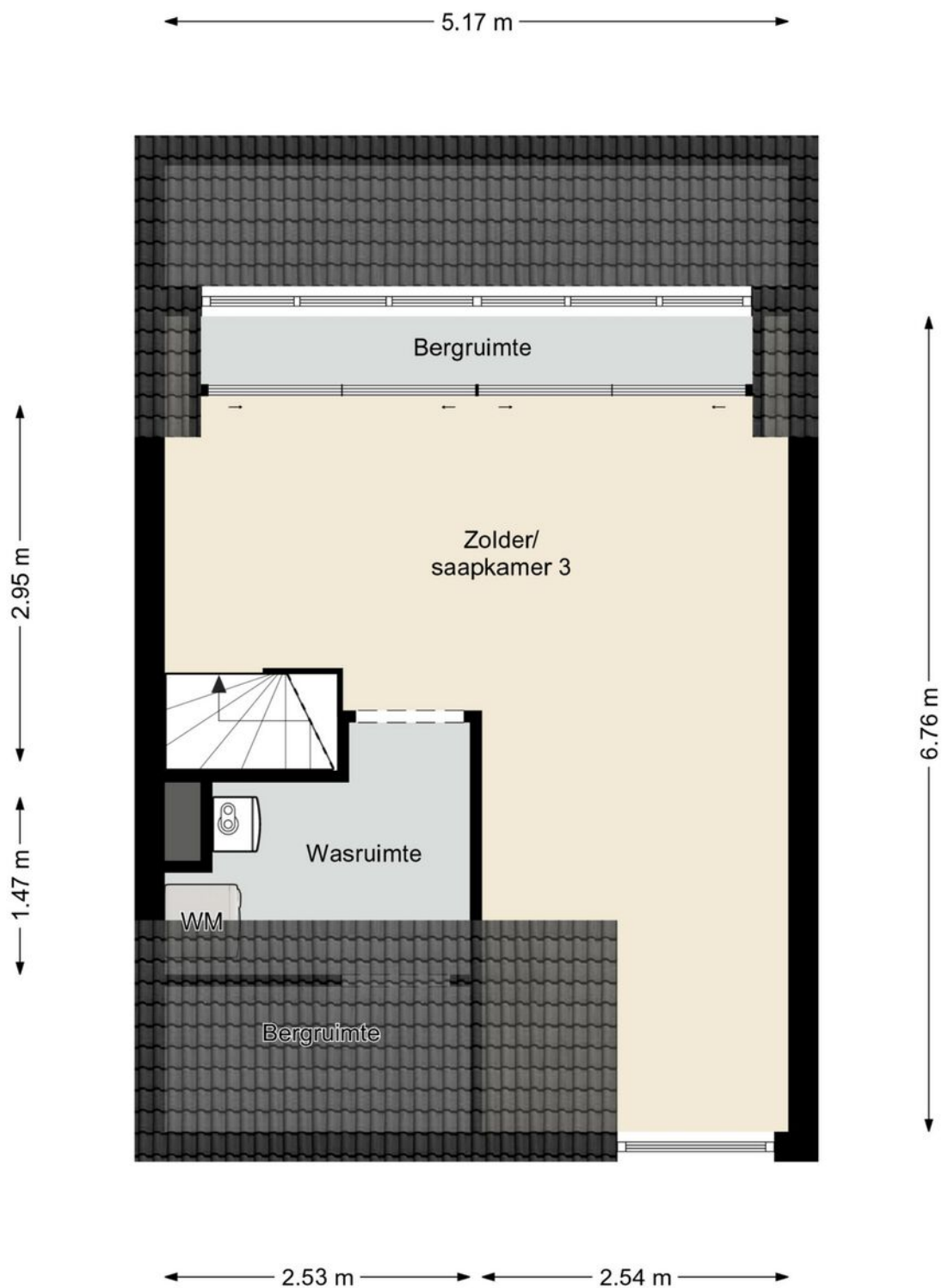
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



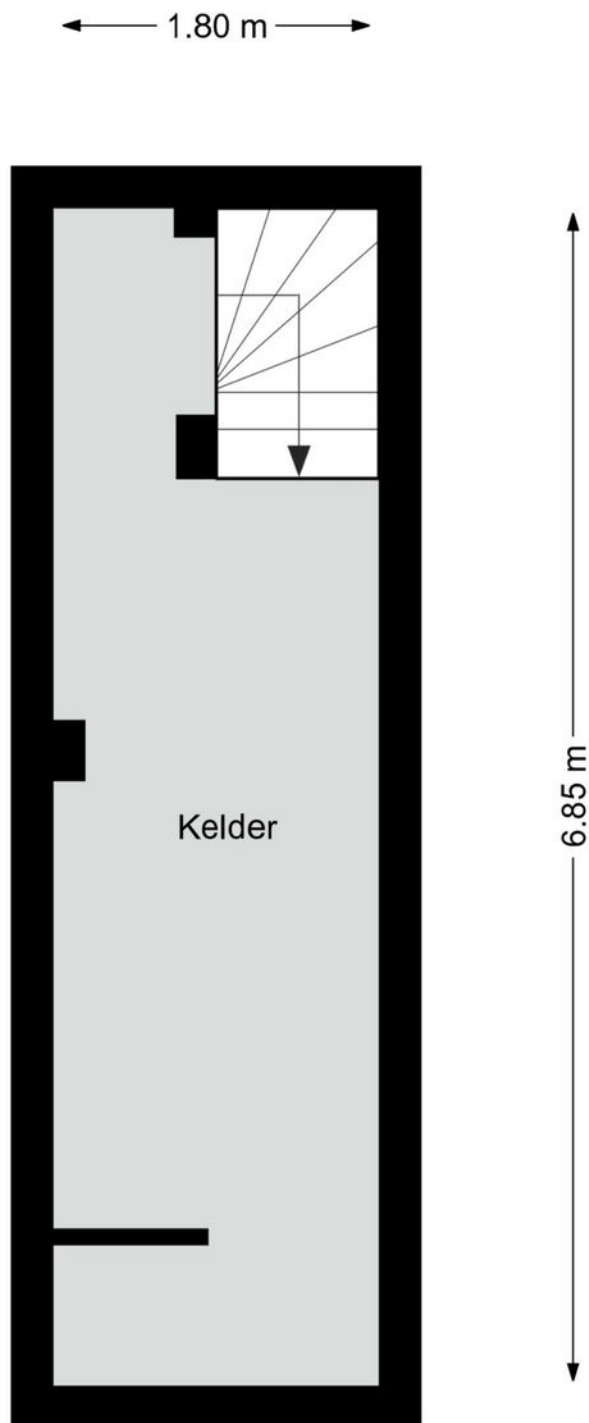
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

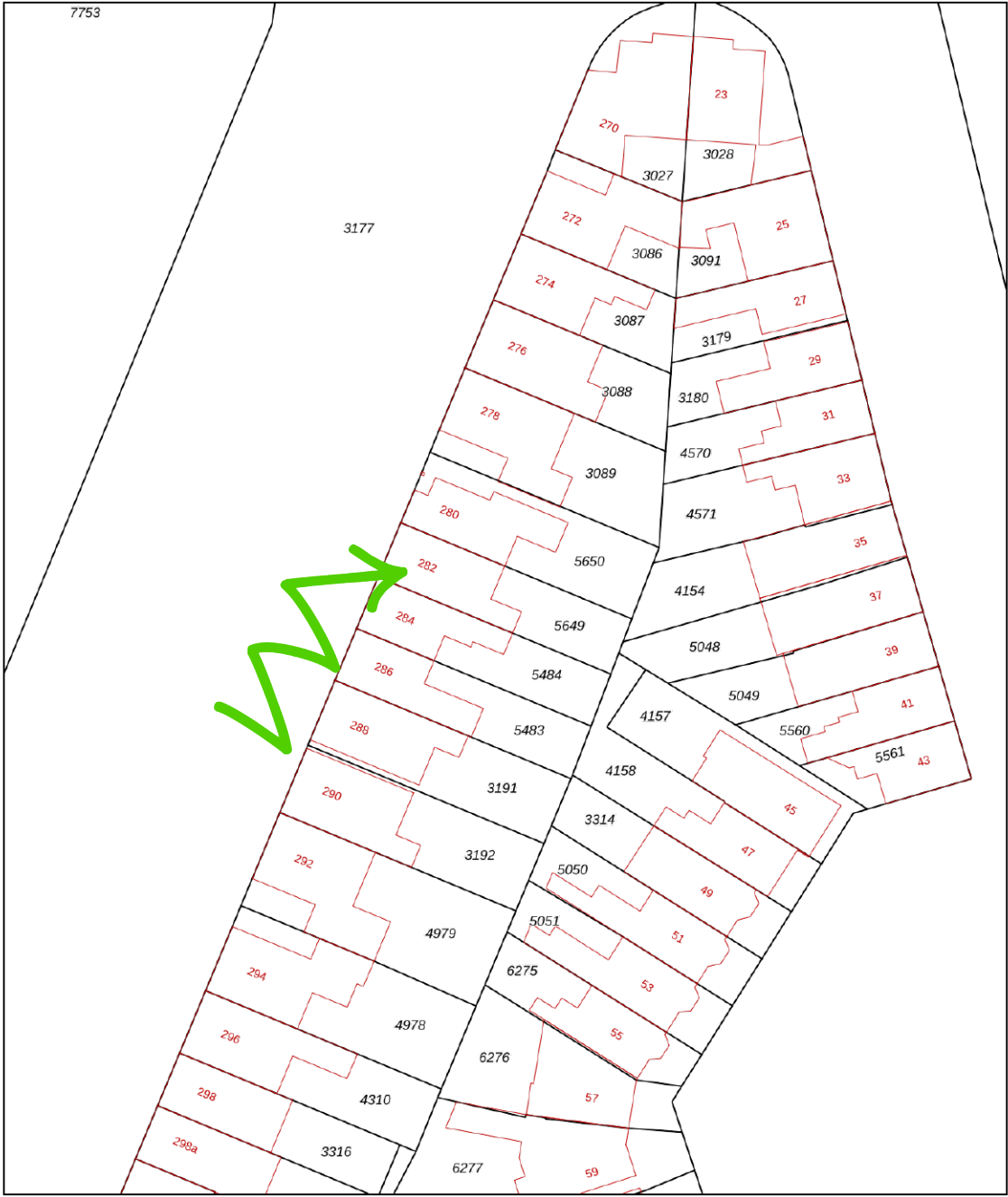


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

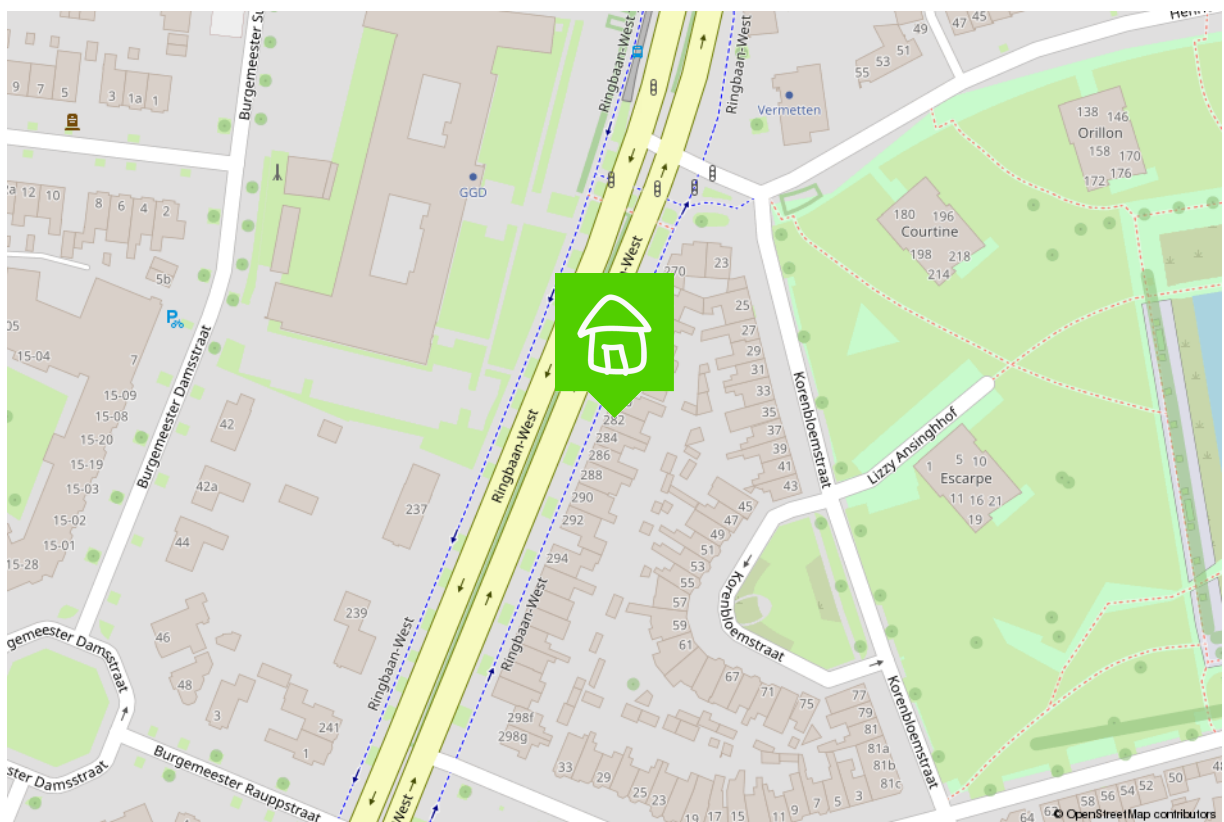
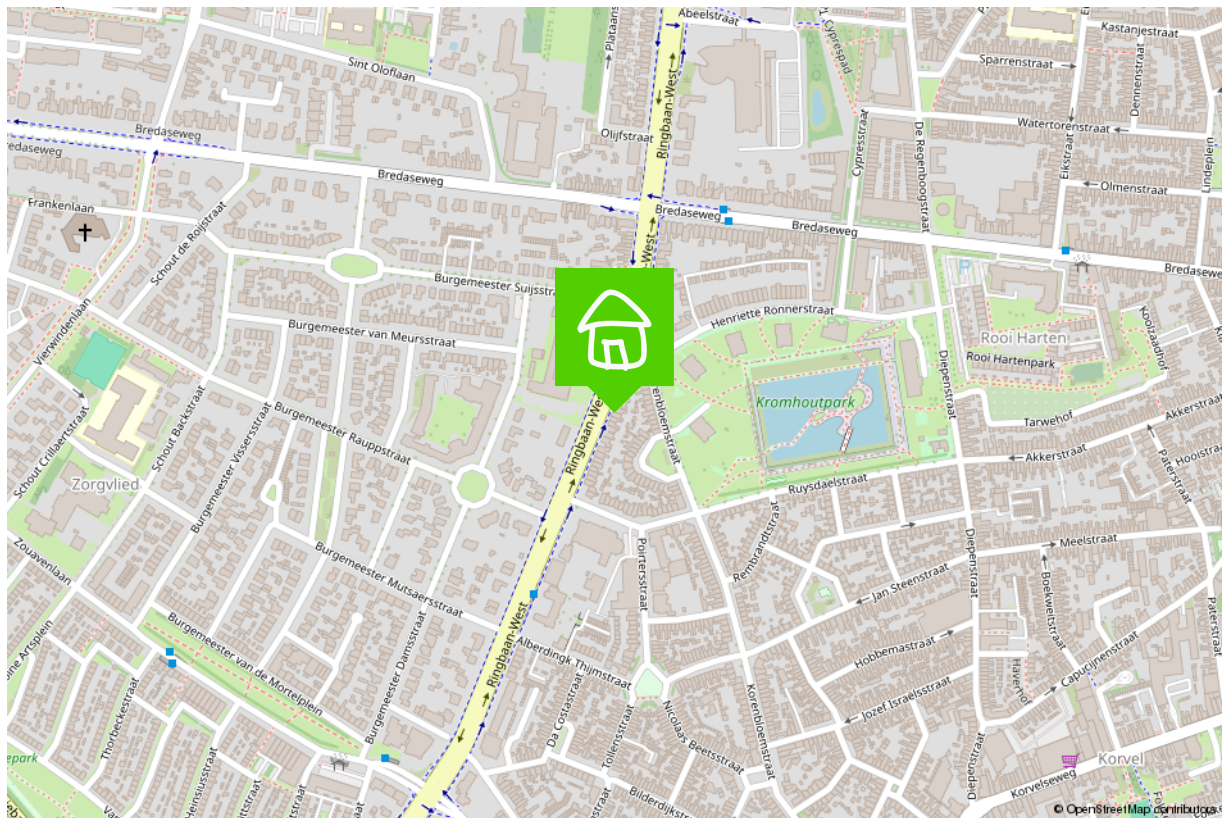
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie P
Perceel 5649

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



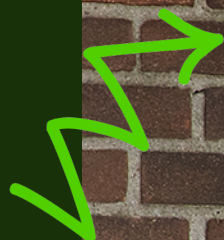
/Bartuwmakelaar

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 ontlenen.

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