

BART uw makelaar



Capucijnenstraat 62 Tilburg

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een leuk, instapklaar en karakteristiek huis met een diepe achtertuin op het zuiden? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Capucijnenstraat 62**

Droom jij van een schilderachtige woning in Tilburg? Lees: een huis waarin karakter en modern wooncomfort elkaar ontmoeten, in een subliem samenspel van licht, ruimte en sfeer? Wees welkom in deze gave woning aan de Capucijnenstraat, die een canvas vol mogelijkheden biedt met haar nette staat, drie ruime slaapkamers en heerlijke tuin op het zonnige zuiden. Run, don't walk!

Omgeving

De woning is gelegen in de wijk Sint Anna, het 'Soho' van Tilburg: een bruisende stad met een dynamisch winkel- en uitgaansleven. Sint Anna is een wijk die zich kenmerkt door jonge hippe inwoners, vooroorlogse karakteristieke woningen, de vele openbare voorzieningen op een steenworp afstand en het centrum en de Spoorzone binnen 5 minuten fietsen. Daarnaast ligt het gezellige café Berlijn op de hoek. Ideaal voor een goede lunch maar ook zeker voor een heerlijk diner.

Naast de nabijheid van het winkel- en uitgaansgebied in het centrum van Tilburg, vind je drie parken en twee speeltuinen op loopafstand. Verder zitten de Jumbo, Nettorama en de Albert Heijn, en een hele hoop afhaal restaurantjes om de hoek. Dit is wat ze bedoelen met van alle gemakken voorzien zijn!

Met de auto zit je in enkele minuten op de Ringbanen, waardoor je jezelf via de snelwegen voor je het weet in omliggende steden en gebieden bevindt. Kortom: de ideale locatie.

Algemeen

Het huis is gebouwd in 1906, maar in een modern jasje gestoken zonder het authentieke karakter te verliezen. Denk aan glas-in-loodramen, een bordestrap, houten balken en hoge plafonds, gecombineerd met strak stucwerk, een moderne keuken en een complete badkamer. Voeg daar een heerlijke zonnige tuin, kelder en drie volwaardige slaapkamers aan toe, en je hebt alles in huis voor jarenlang woongenot.

Indeling

Begane grond

Het karakteristieke en knusse exterieur verraaft al dat je een bijzondere woning gaat betreden. Laten we gaan kijken! Je komt binnen in de hal met vernieuwde meterkast en toegang naar de woonkamer.

En niet zomaar een woonkamer! Wát een stijlvolle en sfeervolle living. Geef je ogen de kost met de cozy zithoek, het stijlvolle eetgedeelte, de stijlvolle afwerkingen en de gave details alom. Dankzij het grote voorraam en de glas-in-lood ramen valt hier ook aangenaam veel licht naar binnen.

En laten we de keuken in het volgende vertrek vooral niet vergeten, met haar moderne en toch huiselijke look en feel. Hier kook je de sterren van de hemel met de 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en koelkast, terwijl je de fortuinlijke thuiskok uithangt.

Achter de keuken is nog een tussenportaal gesitueerd. Deze biedt toegang tot de separate toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de praktische bijkeuken met de aansluitingen voor wasapparatuur en de tuin.

En extra opbergruimte? Dat heb je gewoon in jouw eigen grote, koele en droge kelder. Deze is ideaal te gebruiken als voorraadmelder, of natuurlijk als wijnopslag.

Eerste verdieping

De bordestrap brengt je naar de eerste verdieping, waar zich twee royale slaapkamers en de badkamer bevinden.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van zichtbare houten balken, een hoog plafond, strakke afwerkingen en een velux dakraam. Als je hier geen gave master bedroom van kan maken, dan weten wij het ook niet meer. De tweede slaapkamer aan de achterzijde beschikt ook over zichtbare houten balken, een hoog plafond en strakke afwerkingen en hier zijn de raampartijen voorzien van sfeervolle shutters.

Side note: boven heb je nog een grote slaapkamer. Hoe je de kamers daarom opsplijt in de master bedroom, kinderkamers, een studeerkamer, een inloopkast, een logeerkamer, een fitnesskamer of iets anders, is helemaal aan jou.

De badkamer is aan de linker voorzijde te vinden. Met haar heerlijke ligbad met handdouche, regendouchecabine, wastafelmeubel en toilet, zal er helemaal niks missen tijdens jouw rustmomentjes. De nette betegeling zet de toon van de woning moeiteloos door.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de verrassend ruime zolder, die nu is ingericht als derde slaapkamer. Dankzij de kunststof dakkapel (2009) is dit een lichte en aangename ruimte die zich ook uitstekend leent als werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een stadstuin! Deze komt dan ook in de vorm van een heerlijke, diepe en zonnige buitenruimte op het zuiden, die volop ruimte biedt om te genieten van het buitenleven. Of je nu wilt tuinieren, barbecueën of ontspannen, hier kan het allemaal.

De tuin is voorzien van een ruime houten berging met elektra, een overkapping waarvan de balken recent zijn vernieuwd, gras en een achterom. Genieten geblazen!

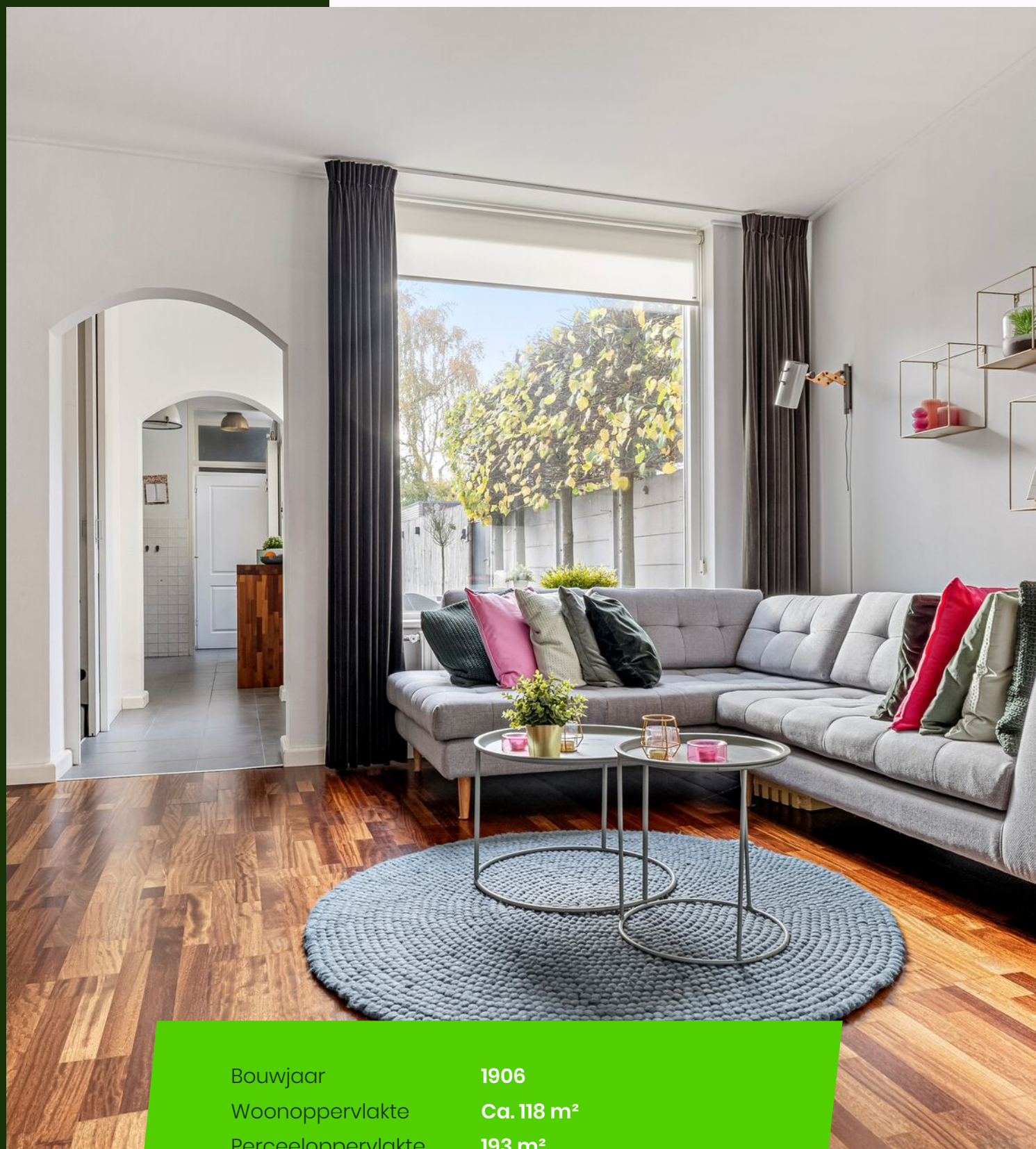
Bijzonderheden

- Leuk, instapklaar en karakteristiek huis uit 1906;
- In de gezellige en centrale wijk Sint Anna in Tilburg;
- Gaandeweg de jaren op punten verbouwd en gemoderniseerd;
- Vol authentieke details;
- Nette afwerkingen alom;
- Riante woonkamer;
- Moderne keuken vol inbouwapparatuur;
- Drie ruime, nette en lichte slaapkamers;
- Diepe achtertuin op het zuiden met overkapping en berging;
- Ruime kelder (droog en goed bereikbaar);
- HR++ beglazing in de hele woning;
- Wonen in alle rust, op slechts 2 min loopafstand van de binnenstad;
- Centrale ligging ten opzichte van de uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid;
- Kom snel kijken, voordat het te laat is!



Energie label **D**

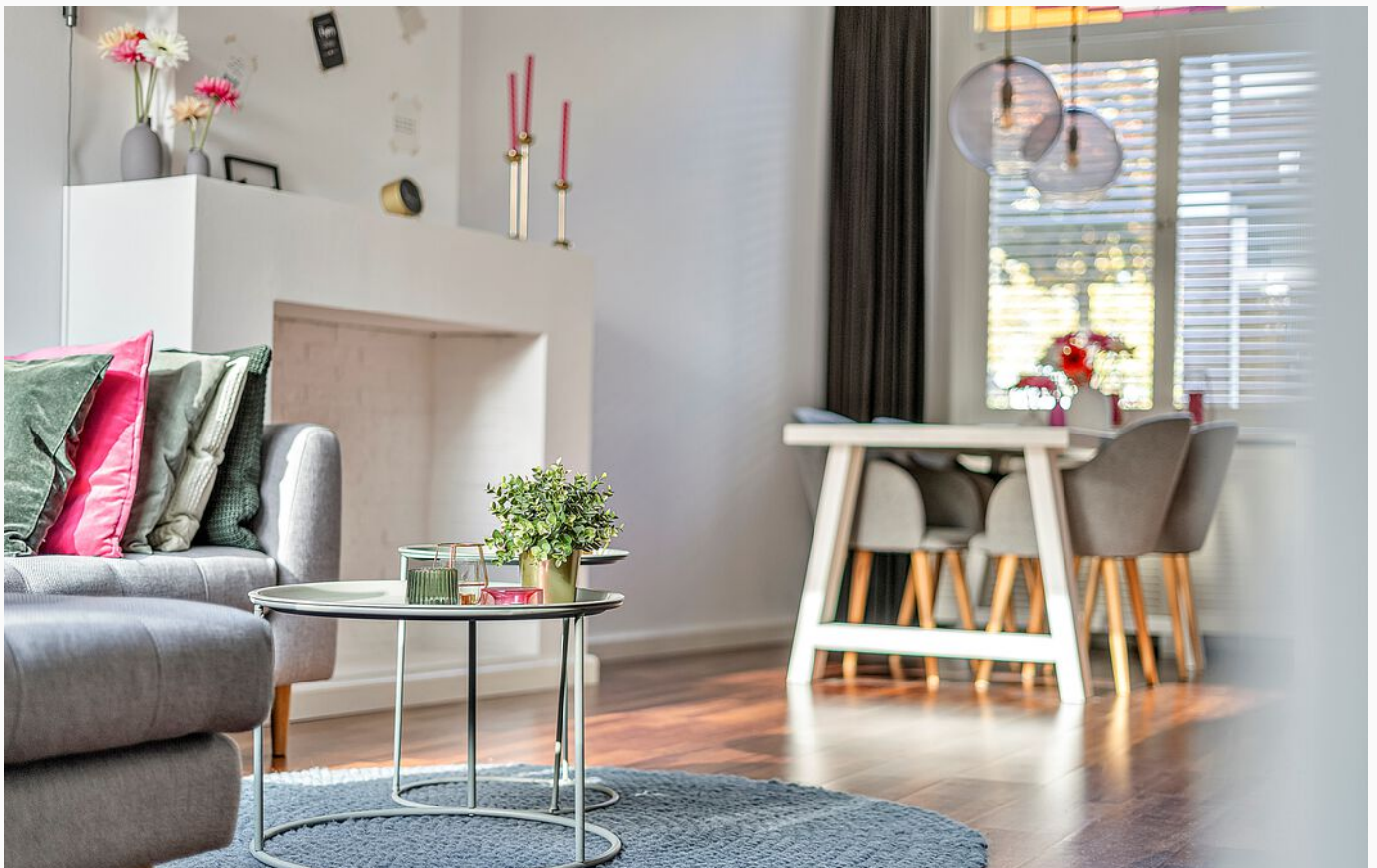




Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	Ca. 118 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 65 m ²
Inhoud	Ca. 478 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3













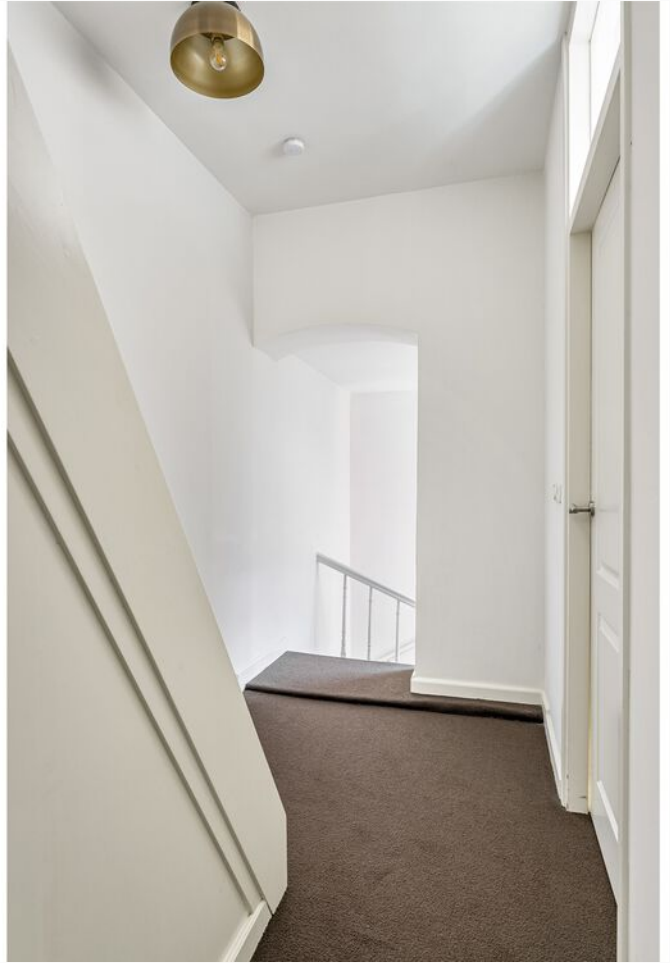
























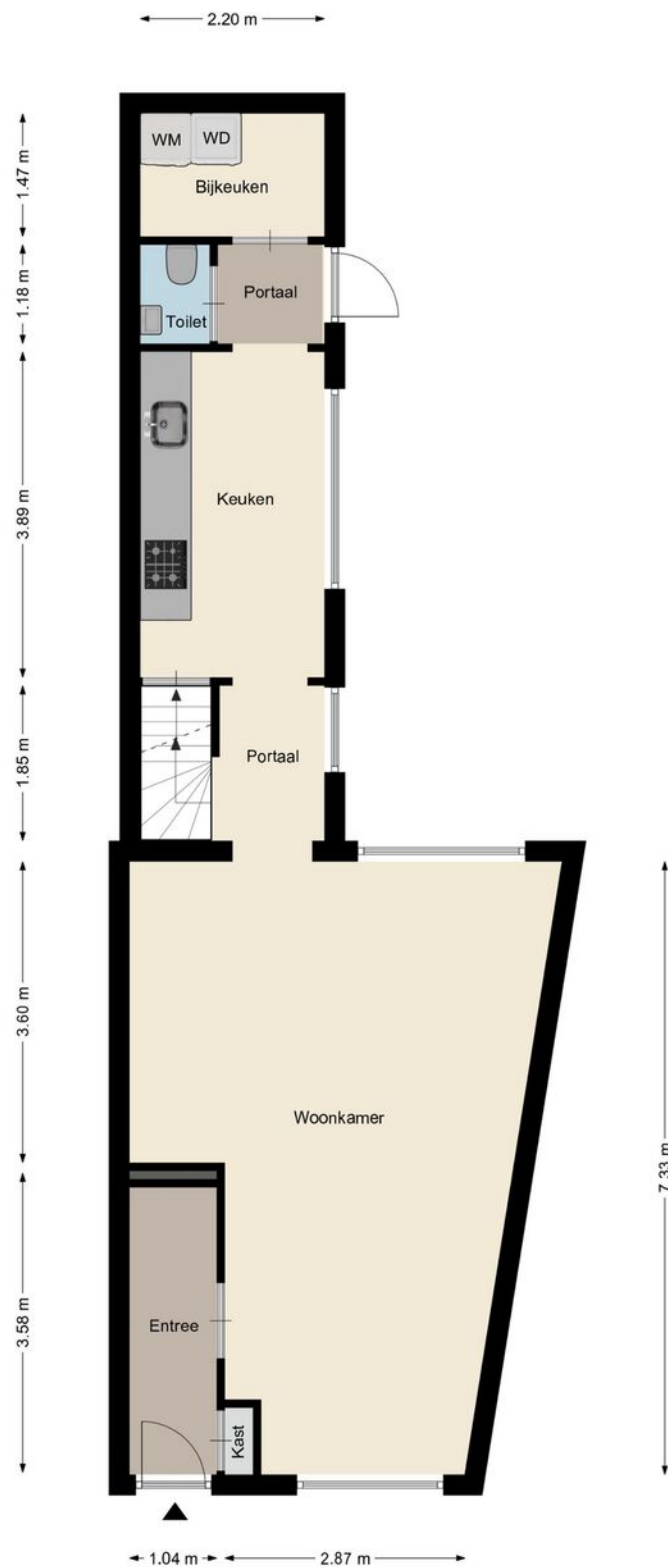


Plattegrond



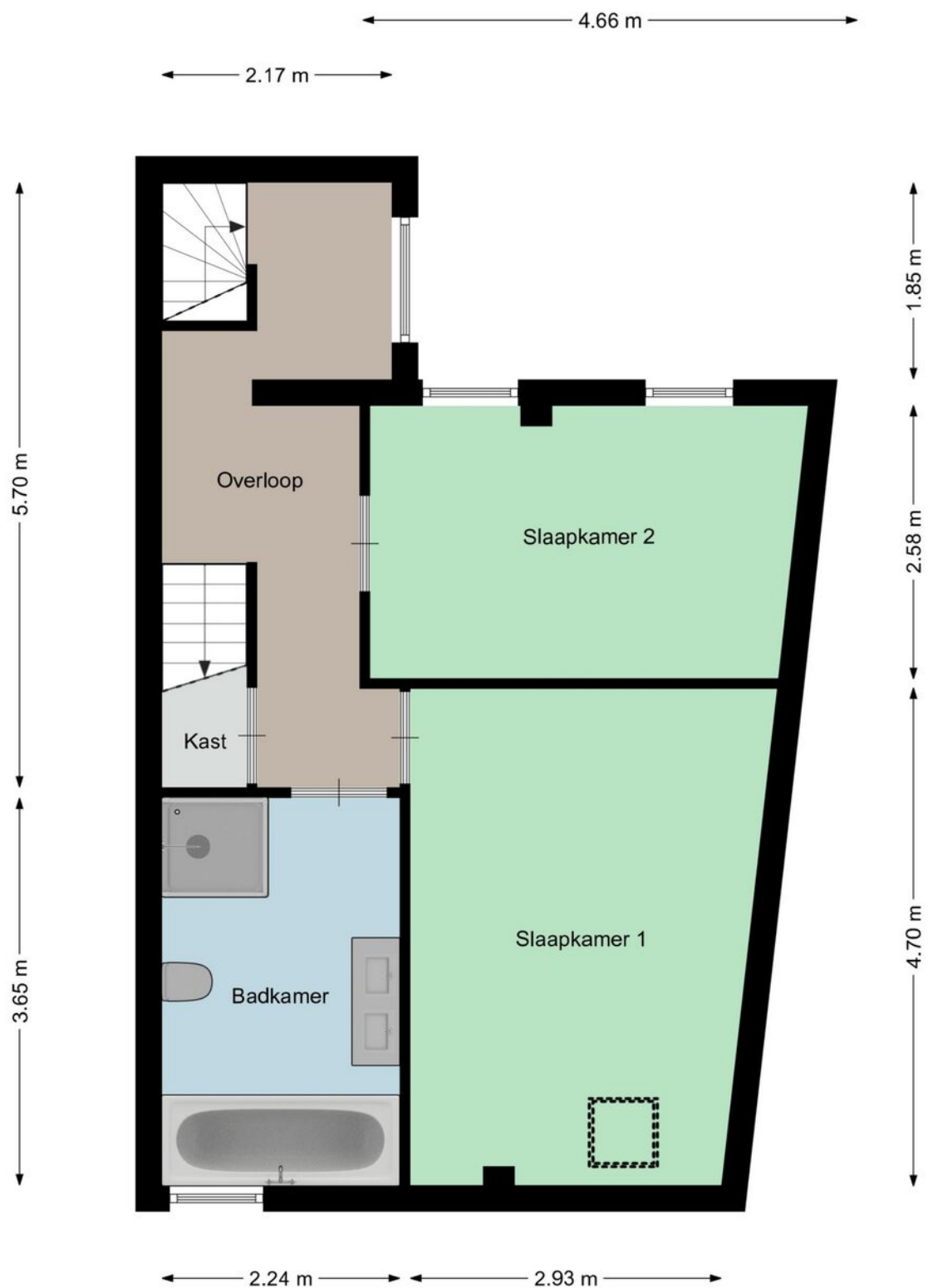
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLUEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



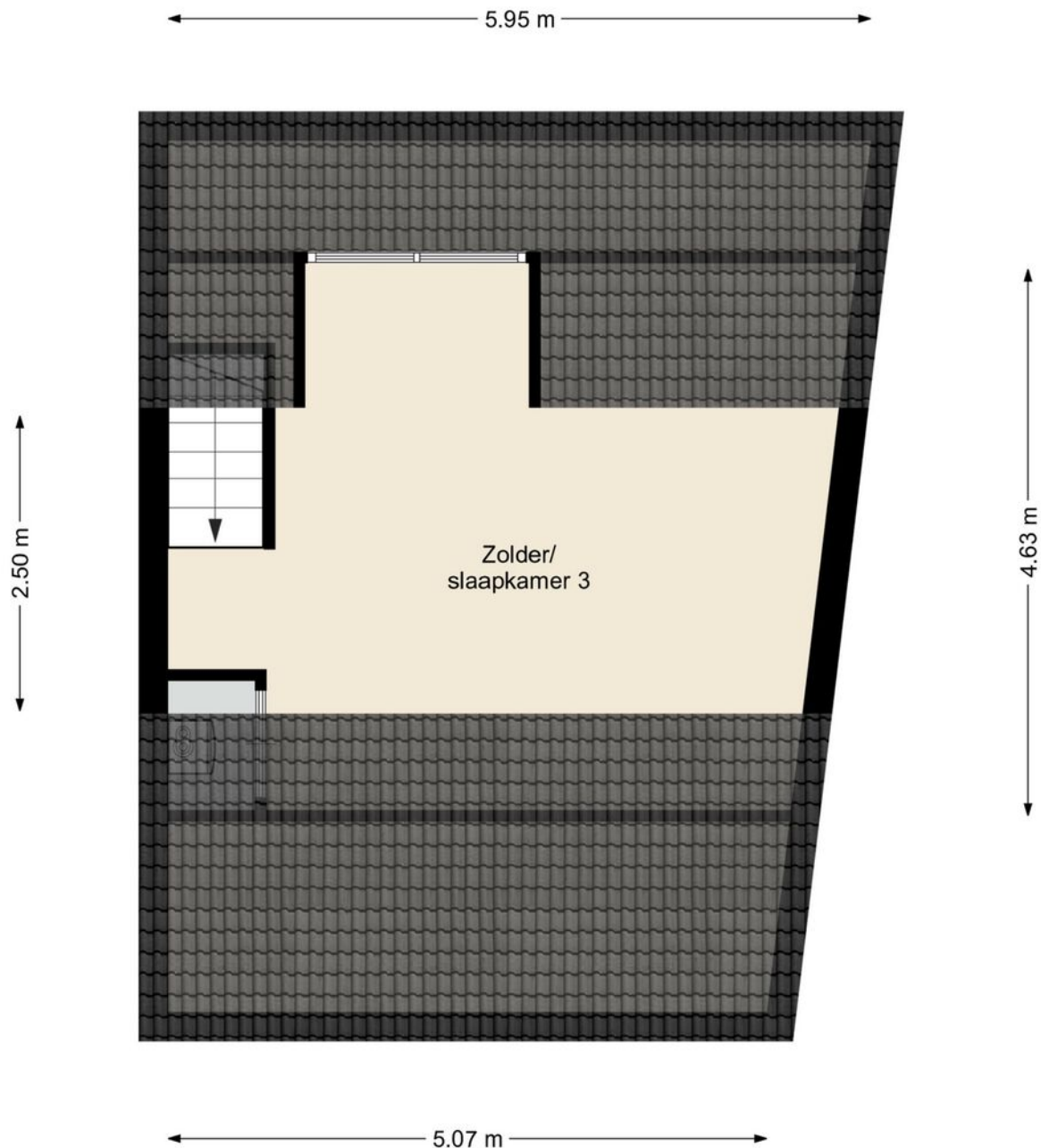
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



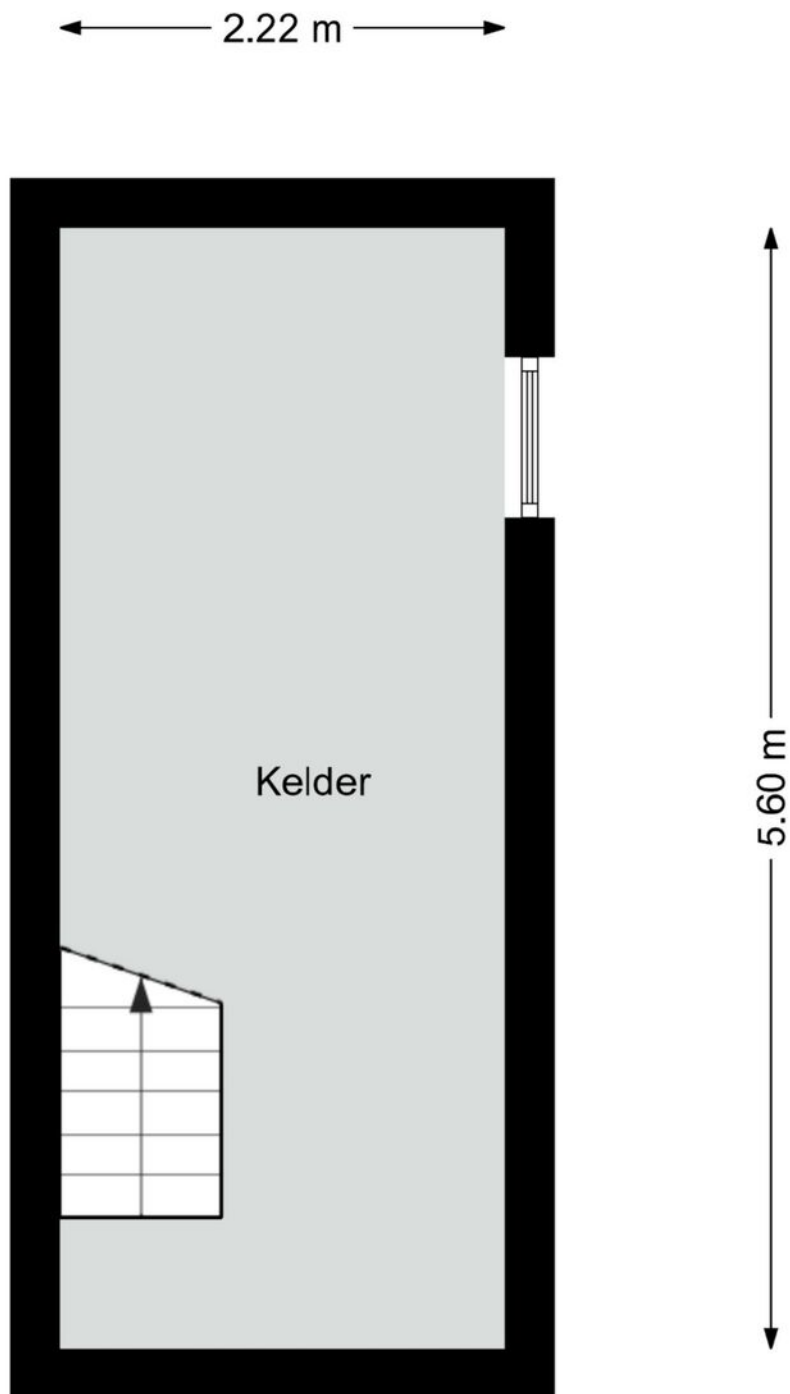
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

1-10-2025

Kadastrale kaart van Capucijnenstraat 62, 5025LH Tilburg

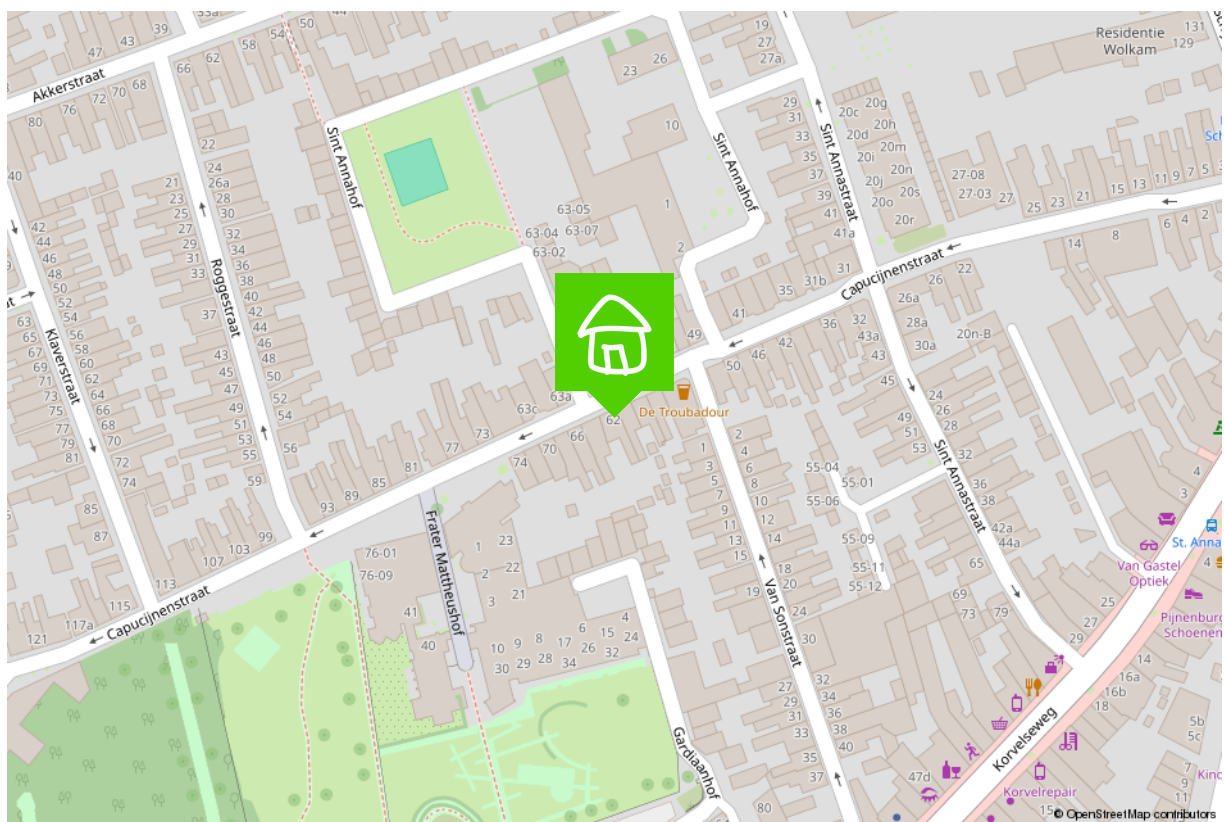
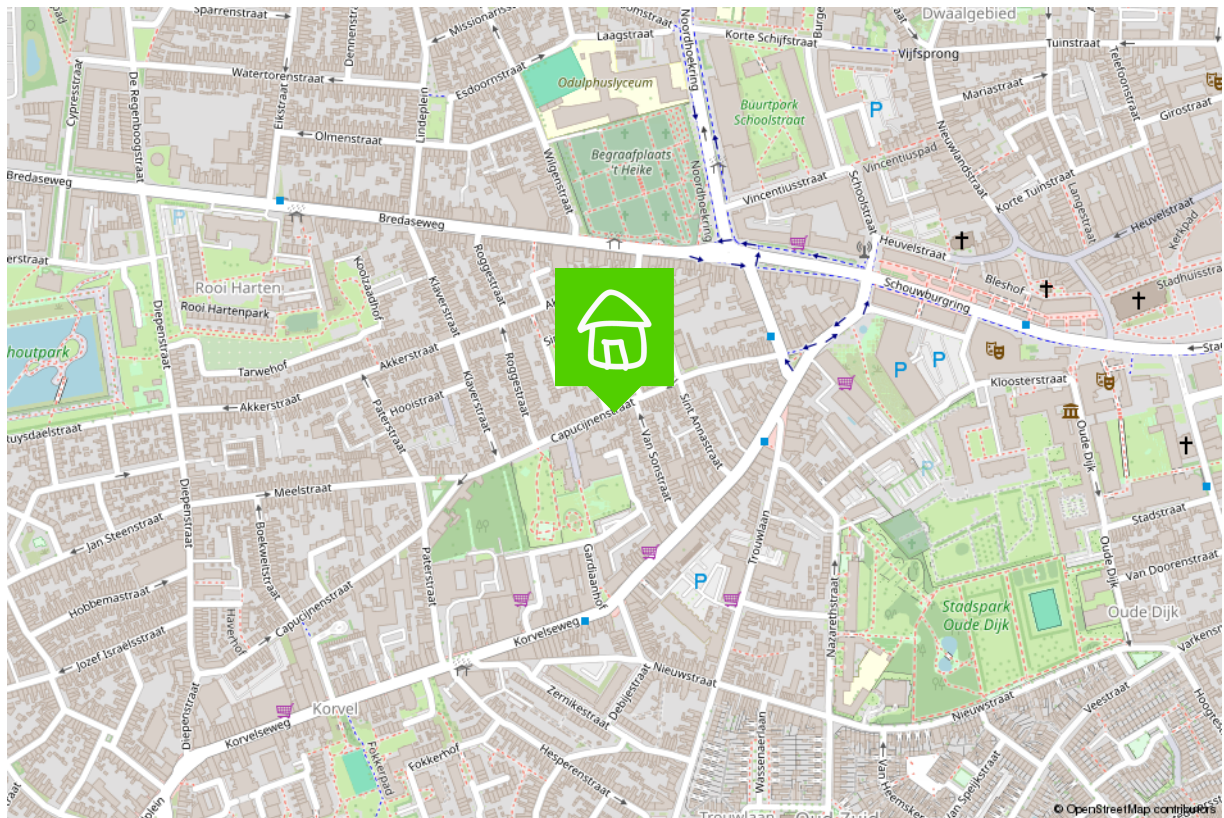
Referentie: W5025LH62_3



6741	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Tilburg
62	Huisnummer	Gemeentecode:	TBG01
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	Q
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6741
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	193
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 1-10-2025 09:57.

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

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar