

BART uw makelaar



Vincent Van Goghstraat 13, Tilburg

Vraagprijs € 295.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een ruime tussenwoning vol mogelijkheden met een diepe tuin met berging vlakbij het stadscentrum, maar niet midden in de drukte? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Vincent Van Goghstraat 13**

Het meest aantrekkelijke aan deze ruime woning is dat hij volledig om te toveren is naar jouw ideale droomhuis.

Deze doorzonwoning aan de Vincent van Goghstraat biedt je daar alle kansen toe. Hij heeft een steengoede basis vol mogelijkheden. Hier woon je echt fantastisch!

- Een tussenwoning met heel veel natuurlijk licht.
- Drie tot vier ruime slaapkamers.
- Een diepe tuin met veel privacy.
- Solide gebouwd in 1960 met degelijke, eerlijke materialen.
- Te koop in bijna originele staat van eerste eigenaar.
- Perfect om met een eerste, beperkte investering een groot effect te behalen in bijvoorbeeld keuken en badkamer.
- Verdere modernisering kan heel goed in stappen uitgevoerd worden.
- Veel voorzieningen in de directe omgeving.
- Wonen in een gezellige en kindvriendelijke wijk binnen de ringbanengordel.
- Vlakbij het stadscentrum maar niet midden in de drukte.
- Dicht bij openbaar vervoer en uitvalswegen.

Je kan je spaargeld slim besteden en er meteen veel woonplezier uit halen. Het tempo waarin is aan jou. Elke investering laat de waarde direct toenemen. Dat maakt het een ideaal huis voor zowel starters, creatieve klussers als gezinnen. Deze woning kan, als je wilt, een leven lang meegroeien. Kies de veranderingen die jou passen en het comfort en de luxe waar jij prijs op stelt.

Een woning vol kansen, die het bezichtigen meer dan waard is!

De Vincent van Goghstraat 13 wacht op jouw frisse blik en nieuwe energie.

Begane grond

Je komt de woning binnen via de entree met de rechte trapopgang, de meterkast, toegang tot de toiletruimte met fonteintje, de altijd koele kelderkast en de keuken.

Meteen valt de karakteristieke zestiger-jaren stijl op door de natuurlijke en functionele materialen zoals zebreglas in de hal (en in kamerdeuren op eerste verdieping), natuurstenen vloer- en wandtegels, metalen deurkozijnen, bakelieten deurklinken en zwart hardstenen dorpels. Uit de jaren zeventig dateren het granol sierpleister en de hardhouten Basralocus parketvloeren.

De eenvoudige keuken verdient een upgrade, maar heeft absoluut de ruimte en mogelijkheden voor een nieuwe indeling in praktische en modernere stijl.

Er is al een doorloopmogelijkheid naar de huiskamer die je kunt verdubbelen zodat één verbonden ruimte ontstaat. De keukendeur komt uit op het terras.

In de super lichte woonkamer ben je geheel vrij in een opstelling rond de haard of aan de tuinkant. Er is aan beide zijden ruimte voor bijvoorbeeld een flinke lounge-set of een grote familietafel.

Eerste verdieping

Via de rechte trap in de hal kom je op de overloop. Hier heb je toegang tot een extra grote gangkast, drie slaapkamers, de badkamer en indirect tot twee balkons. De oppervlakten van beide bovenverdiepingen zijn ruim 4 m² groter dan de benedenverdieping!

Alle slaapkamers hebben een prima basis en zijn ruim genoeg voor alle gewenste meubels en een tweepersoons bed. De keuze is daarom geheel aan jou. Houd je ervan door de zon wakker gemaakt te worden, kies dan de kamer aan de voorzijde met de lange kastenwand. Ga je voor koelte, kies dan of je aan de tuinzijde ook een wastafel en toegang tot je balkon wilt.

Mocht je niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je die natuurlijk een andere functie geven. Een thuiswerkplek of hobbykamer is zo geregeld.

De badkamer is functioneel ingericht met een bad met douche, een wastafel, een aansluiting voor een wasmachine en enorm veel daglicht. Deze ruimte zal je willen moderniseren met het oog op de woonwensen van deze tijd, maar daar biedt het huis je alle ruimte en mogelijkheden voor.

Tweede verdieping

Via de Vlizotrap bereik je de verrassing van het huis: de hoge zolderverdieping. Hier staat alleen de verwarmingsinstallatie, maar met een vaste trap en een brede dakkapel zou je hier een voorzolder met heel veel bergruimte, plus een extra grote, luxe slaapkamer kunnen creëren. Er is onder het schuine dak ontzettend veel opbergruimte en een groot aantal kledingkasten te realiseren.

Je kunt zelfs overwegen in de kast op de overloop van de eerste verdieping een tweede toilet te maken en – als je toch bezig bent – op de voorzolder erboven voor een wasmachine/doucheruimte met wastafel en/of derde toilet te kiezen.

Heb je eerder behoefte aan een zeer ruime werk- of hobbyzolder? Hier werk en geniet je in alle rust. Met wat liefde en aandacht voeg je zo een waardevolle en heerlijke woonverdieping aan het huis toe.

Tuin

De gesloten, grote achtertuin is veilig voor kinderen en huisdieren. Hij ligt op het noordwesten, waardoor je er van de vroege middag tot in de avonduren ontspannen van de zon kunt genieten. Hij biedt veel privacy, is groen en diep, met 2 terrassen over de volle breedte, een elektrische zonwering die een schaduwrijk en koel terras garandeert, fraaie vaste beplanting en een achterom via een afgesloten, inpandige (gedeelde) poort.

Achter in de tuin is een stenen berging met elektriciteit: ideaal voor je fietsen, klusgereedschap, tuinspullen en een tweede koelkast/vriezer.

Deze tuinindeling is ideaal voor buiten leven met gezin en gezelschap, plaatsing van een bbq/buitenkeuken of aanleg van een moestuin.

Omgeving

Wonen in de Vincent van Goghstraat doe je met plezier. De buurt heeft naar verhouding veel jonge bewoners. Men kent elkaar en kijkt naar elkaar om.

De wijk Korvel heeft karakter en een heel lange geschiedenis.

Het is een verkeersluwe buurt.
Er is een basisschool en kinderopvang.
De Korvelse Kerk werd een gezondheidscentrum.
Er zijn veel sportclubs in de buurt en naar stadion Willem II lóóp je.
In wijkcentrum De Nieuwe Stede kan je terecht voor hobby's en ontmoetingen.
Op loopafstand zijn twee grote supermarkten en winkels.
Binnen vijf minuten fietsen vind je meer winkels aan het Burgemeester van de Mortelplein en de Korvelseweg, die een directe verbinding is naar het Tilburgse stadshart.

Bushaltes van vijf stads- en streekbussen liggen op één tot zes minuten wandelen.
Via uitvalswegen als de Ringbaan-West ben je in een paar minuten op de A58 en bij knooppunt De Baars.

Tilburg is een levendige onderwijsstad met een industrieel verleden. Dat zorgt voor een prettige mix van oud en nieuw, voor behoud èn ruimte voor moderne ontwikkelingen, ook in deze wijk. Daarom profiteer je er van de ruime mogelijkheden voor ontspanning en cultuur. Je kan er uitgaan en shoppen, muziek luisteren of maken. De schouwburg, musea, markten, evenementen en de kermis zijn beroemd. Je kan per bus naar de Beekse Bergen of zelf binnen 20 minuten naar de Efteling rijden. Minder bekend is hoe dichtbij Goirle ligt, met zeer goede parkeermogelijkheden, winkels, bibliotheek en een paar prachtige natuurgebieden op fietsafstand. Veel Tilburgers rijden graag over de grens naar België. Benzine en verse broodjes op zondag zijn al lang niet meer de enige reden.

Ontwikkelingen staan in deze wijk niet stil: de hele Korenbloemstraat werd in 2023 verbeterd om het doorgaande verkeer te weren en fietsers vrij baan te geven. In 2026 realiseert de gemeente Winkellint Korvelseweg, zodat jouw directe woonomgeving nog groener en beter toegankelijk wordt.



Energielabel E





Bouwjaar	1960
Woonoppervlakte	Ca. 92 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 70 m ²
Inhoud	Ca. 371 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



























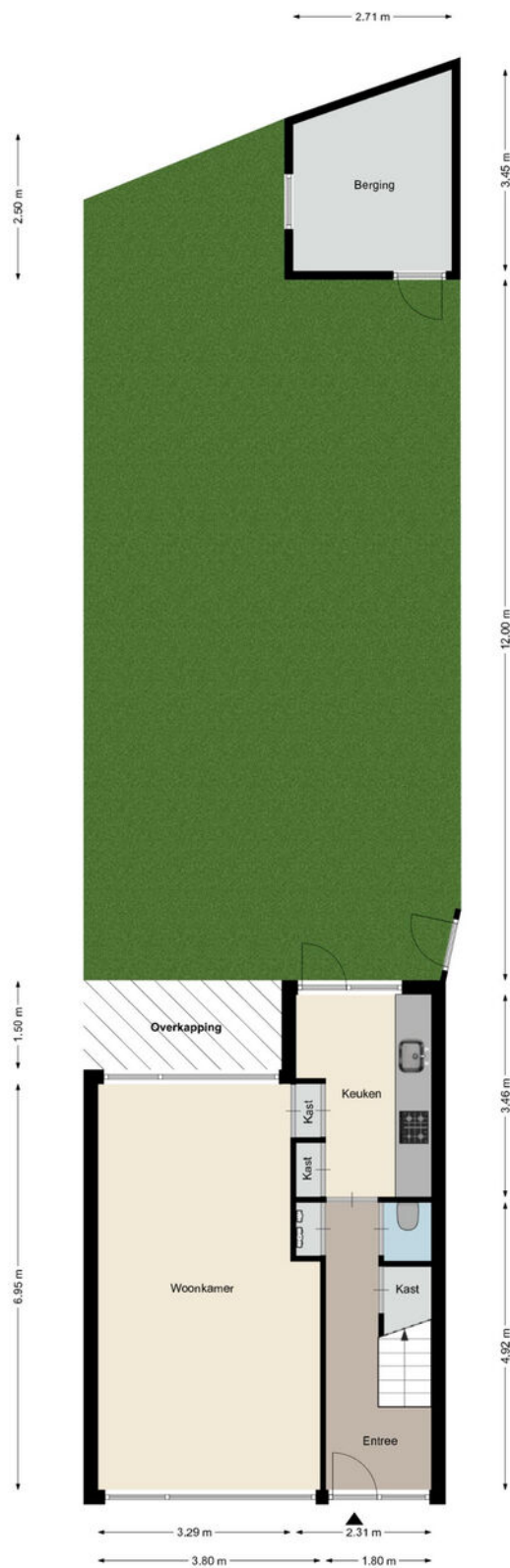






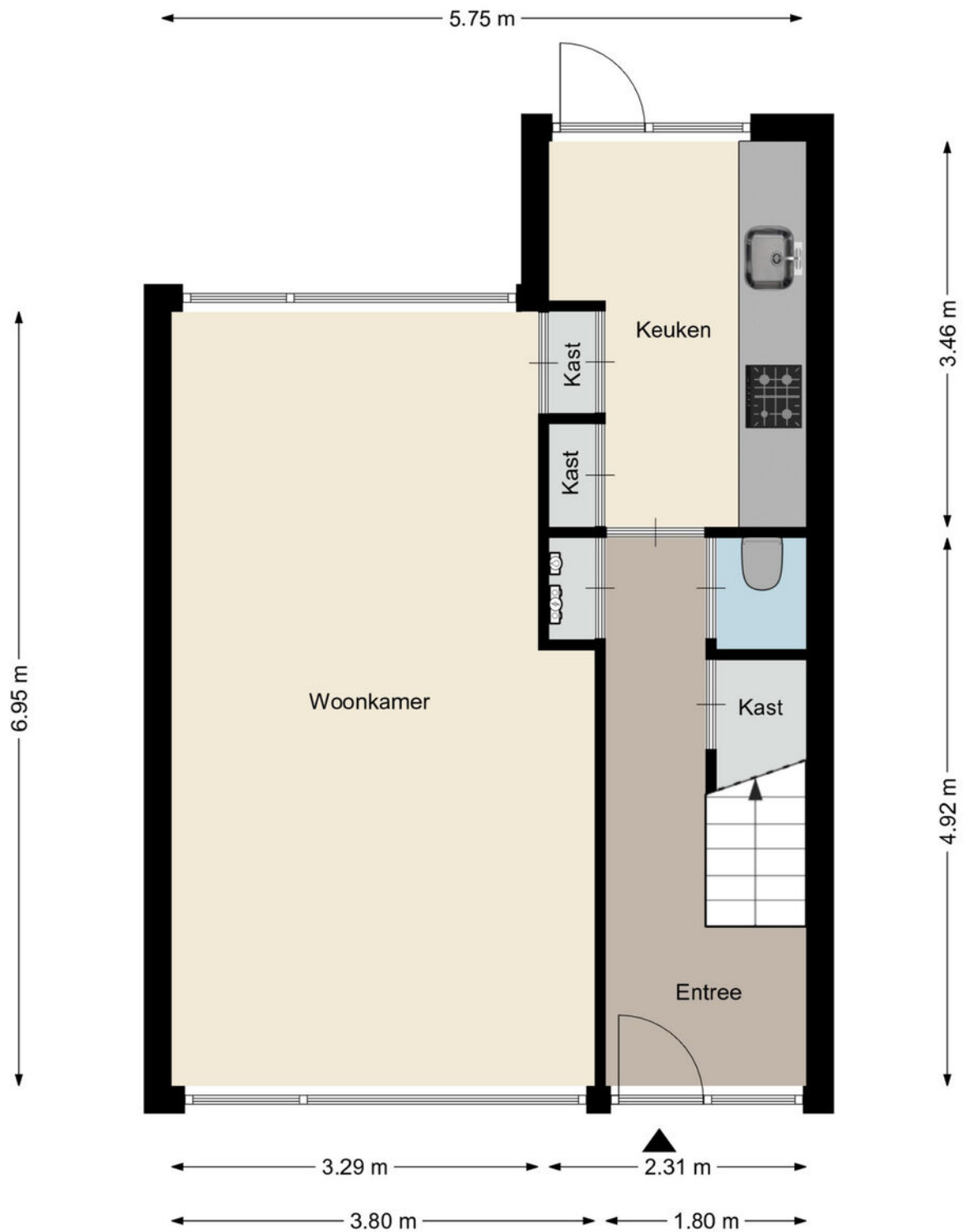


Plattegrond



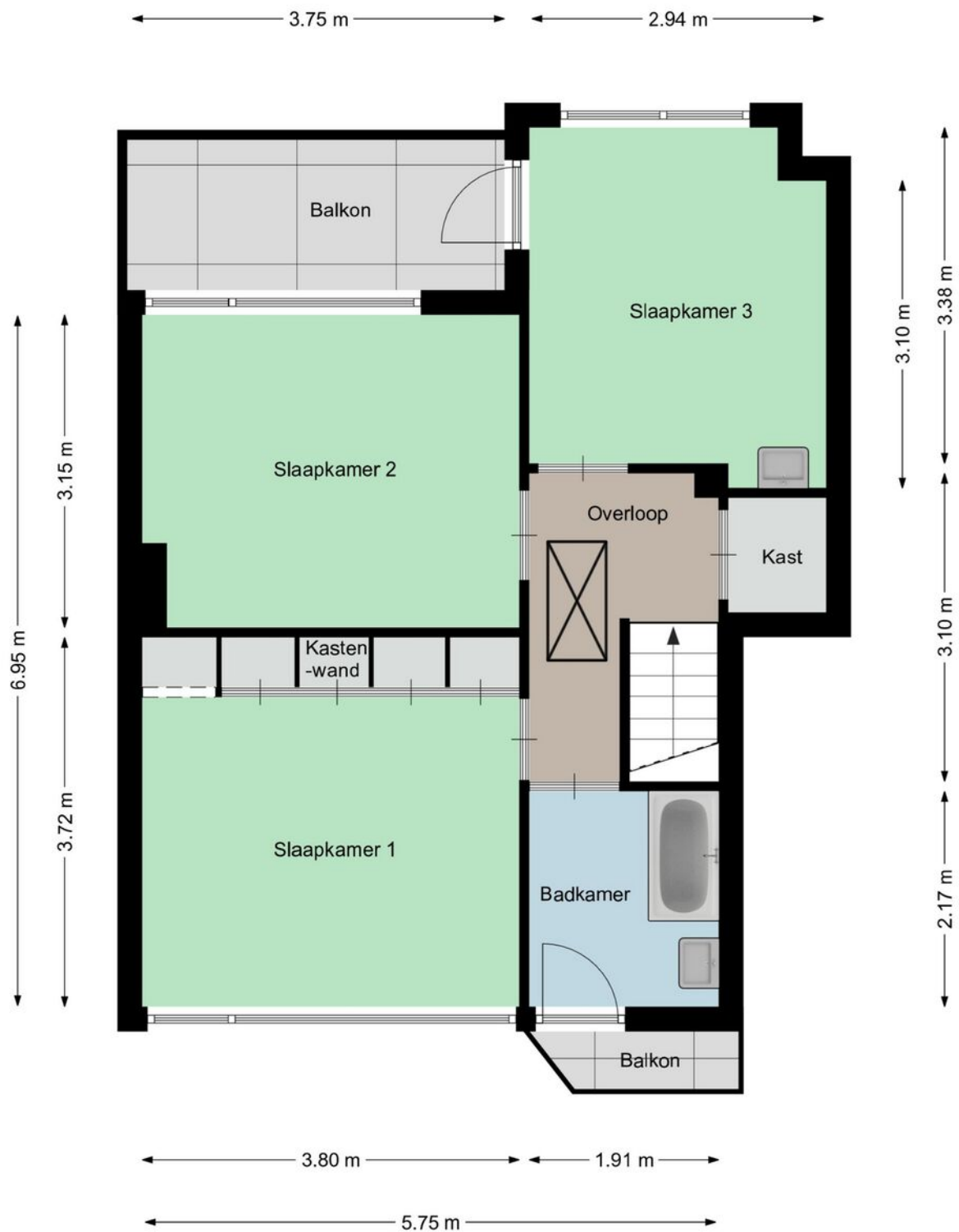
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



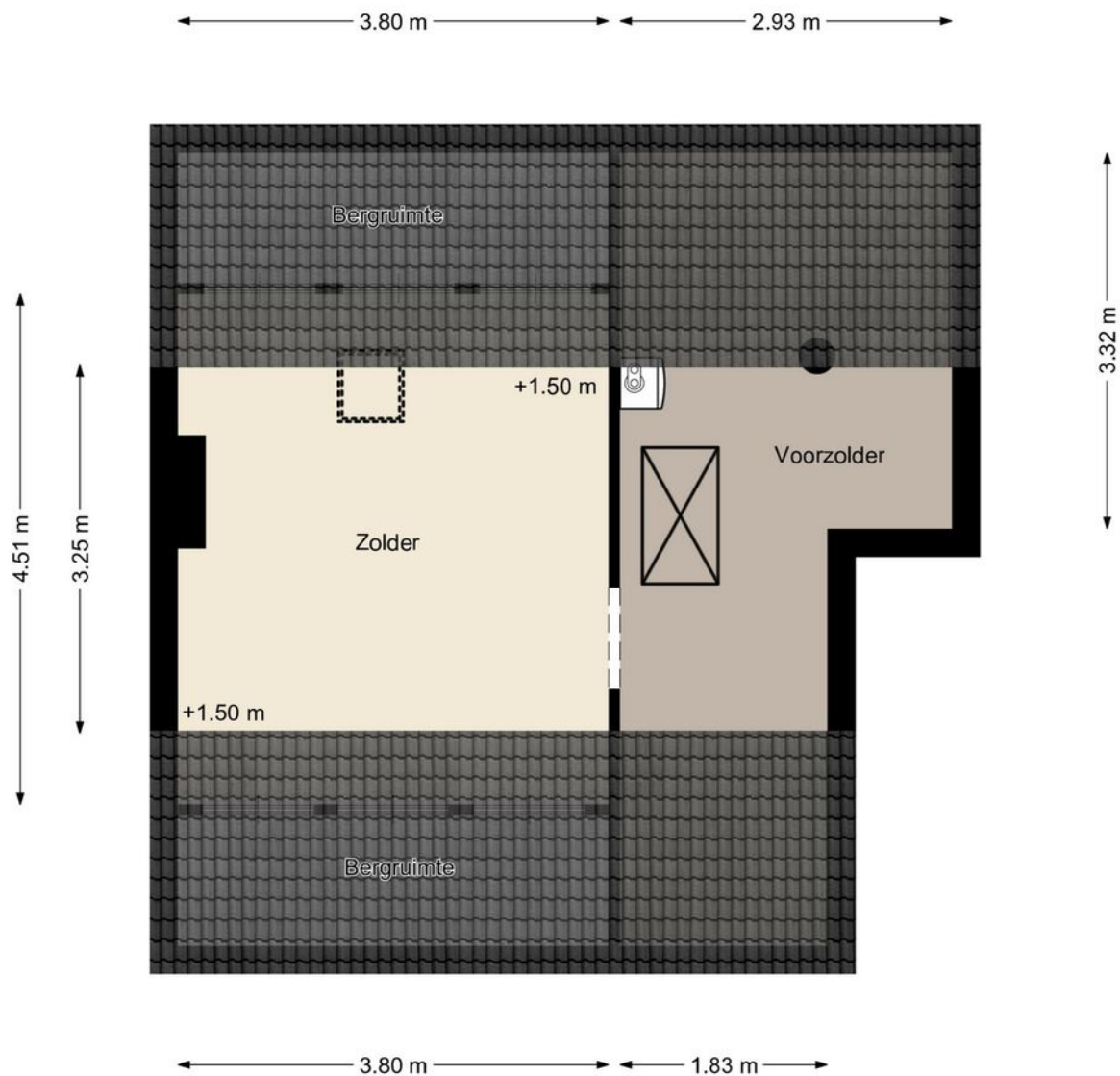
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

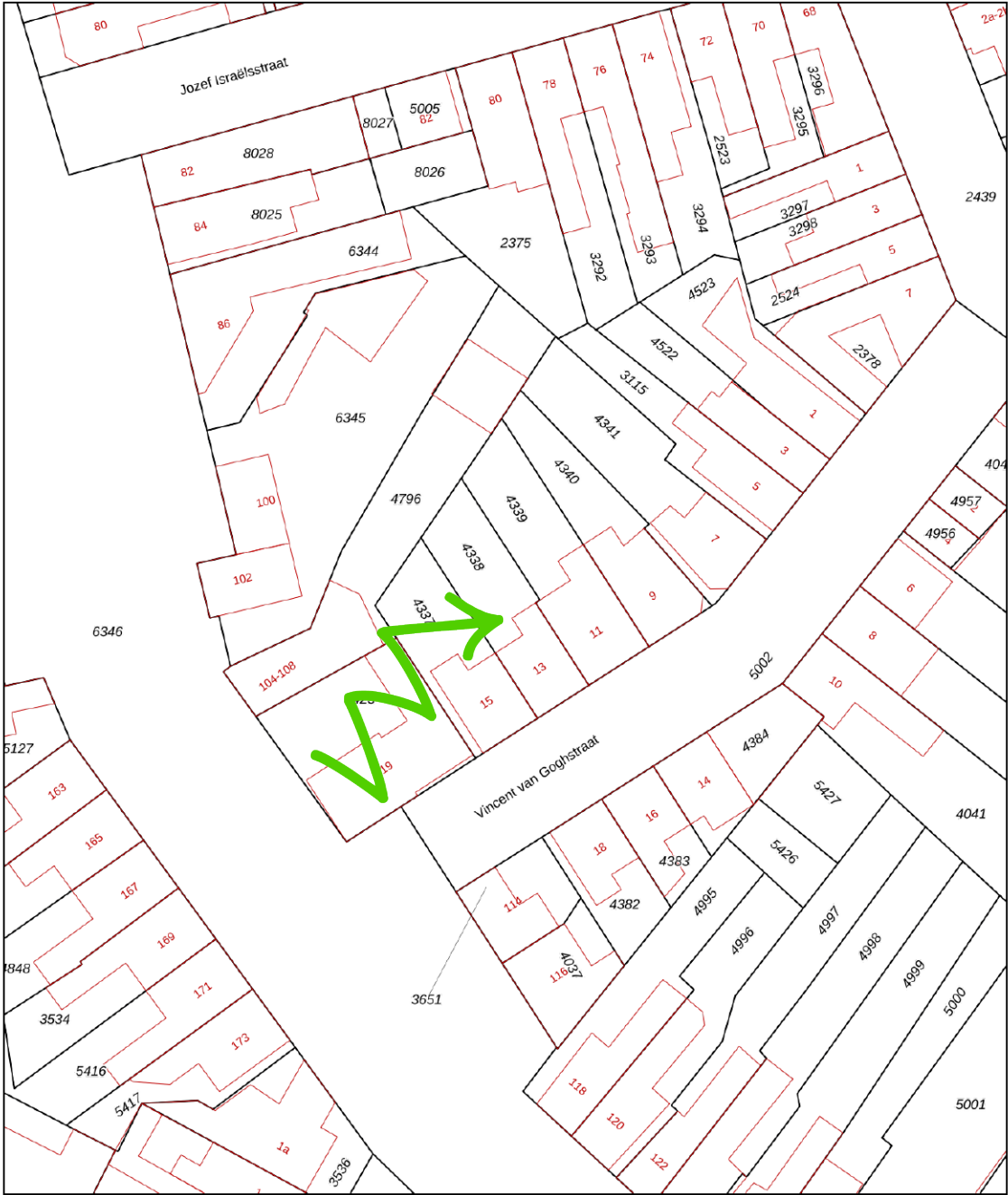


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Q

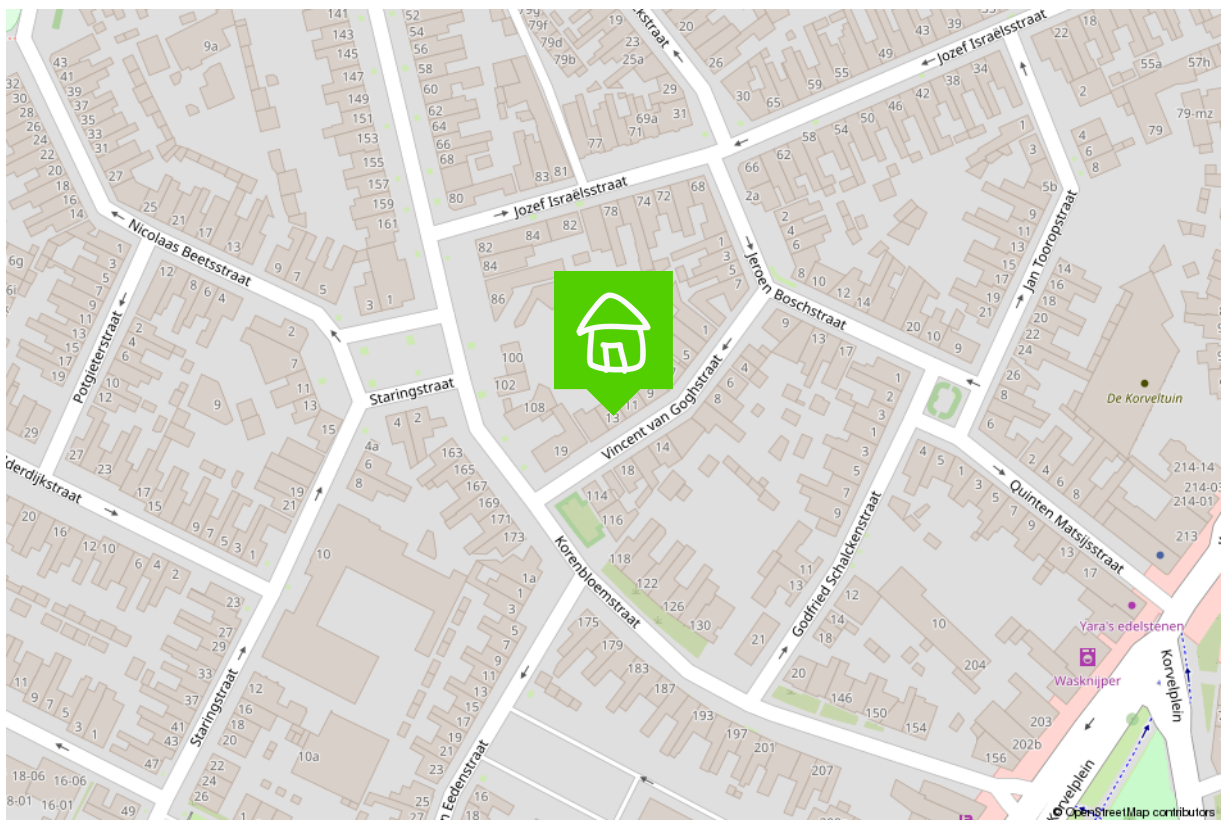
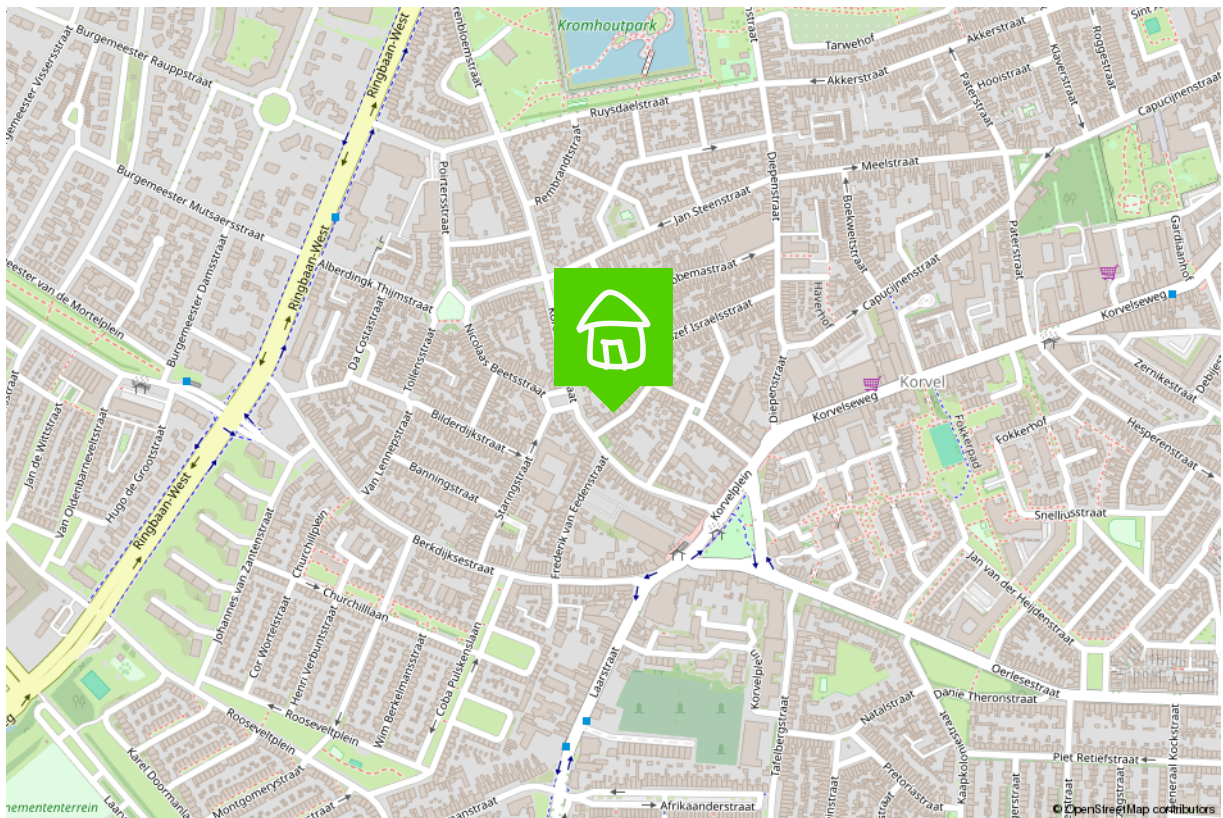
Perceel 4338

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 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 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 ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar