

BART **uw makelaar**



Lanciersstraat 44, Tilburg

Vraagprijs €489.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een gaaf, instapklaar en karakteristiek huis met modern wooncomfort nabij de Tilburgse Piushaven? Dan is dit je kans!

Welkom bij Lanciersstraat 44

Hallo, wauw-woning! Een stijlvol stadsstekkie op een ultieme locatie nabij de Tilburgse Piushaven, waar de huidige bewoners al veel voor je hebben aangepakt: dat is dit instapklare huis aan de Lanciersstraat in een notendop. Het resultaat is een heerlijke en ruime gezinswoning waar het je werkelijk aan niets zal ontbreken. Kom zelf maar kijken!

Omgeving

De Lanciersstraat ligt in het bruisende hart van de Piushaven: een van de meest geliefde en levendige wijken van Tilburg. Hier woon je bij alles wat de Piushaven te bieden heeft, zoals gezellige restaurants als RAK, Villa la Vida, Pulcinos, Burgermeester Jansen, De Graanhandel, Smit Vis aan de Haven en nog veel meer. Voor je dagelijkse boodschappen is het vernieuwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand, en ook qua onderwijs ben je hier goed voorzien met diverse basisscholen en middelbare scholen om de hoek. Voor een uitgebreid horeca- en winkelaanbod sta je ook in no time in het Tilburgse stadshart.

Wil je even ontsnappen aan de levendigheid? Dan loop je zo naar het prachtige natuurgebied Moerenburg, dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. En mocht je de stad een keer willen verlaten (al kunnen wij ons dat nauwelijks voorstellen), dan ben je via de Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid zo op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk. Kortom: een absolute toplocatie!

Algemeen

Dit karakteristieke jaren '30 huis is door de jaren heen van top tot teen vernieuwd. Van de betonnen ondervloer tot het dak; alles is aangepakt met oog voor stijl en comfort. Daardoor is dit huis turn-key, wat betekent dat hier alleen nog maar jouw eigen mensen en spullen missen.

Indeling

Begane grond

Bij aankomst sta je voor een charmant huis met een knus exterieur, waar de halve erker direct in het oog springt. Toch schuilt de echte verrassing achter de donkerblauwe voordeur. Daar gaan we!

Je komt de woning binnen in de lange entree, waar je de deur naar de living en de trapopgang tegenkomt. De hal ademt, mede dankzij de authentieke tegelvloer, een gevoel van sfeer en karakter. Laten we gaan kijken of dat doorzet naar de rest van de begane grond.

En óf. De aangename hoeveelheid lichtinval (die mede mogelijk wordt gemaakt door de erker aan de voorzijde en openslaande tuindeuren aan de achterzijde), de mooie houten vloer, de gave en moderne styling en de haard die het woon- en eetgedeelte optisch van elkaar scheidt: de luxe living heeft het allemaal. Zie jij jezelf hier al dagelijks rondlopen?

Het volgende vertrek is de keuken. Correctie: de mooie keuken, waar de tegelvloer uit de hal terugkomt en geweldig staat bij de moderne look en feel van het geheel. De keuken komt in twee wandopstellingen en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koel-vriescombinatie. Bon appetit!

Vanuit de keuken heb je tevens toegang tot de ruime bijkeuken met de aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-ketel en de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje. Ook heb je hier toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de nette overloop van de eerste verdieping terecht, waar je toegang hebt tot twee mooie slaapkamers, de badkamer en het groene dak. De twee slaapkamers zijn voorzien van nette afwerkingen, aangenaam veel licht en meer dan genoeg ruimte voor de gewenste meubels. In allebei de slaapkamers vind je ook een ingebouwde kast. Handig! Welke functies je de kamers geeft? Dat is helemaal aan jou. Side note: de master bedroom wil je wellicht voor boven bewaren. Deze kamers zijn daarom uitermate geschikt als kinderkamer, studeerkamer, inloopkast, logeerkamer of wat jij er ook mee wilt doen. De afwerkingen zijn in ieder geval al subliem.

De badkamer is aan de rechtervoorzijde te vinden. En die wil je vinden. Met haar heerlijke ligbad, aparte regendouche, dubbele wastafelmeubel, vloerverwarming en toilet, zal er helemaal niks missen tijdens jouw rustmomentjes. De moderne en strakke betegeling zet de toon van de woning moeiteloos door. Kan je geen genoeg krijgen van de buitenlucht en de zon en wil je een keer ergens anders vertoeven dan in de tuin?

Mazzelaar; er is namelijk nog een cadeautje te ontdekken in de vorm van een groene dak (2020), dat tevens bijdraagt aan de duurzaamheid van het huis.

Tweede verdieping

Op naar de tweede en laatste verdieping. Wauw! Hier ontdek je de ultieme master bedroom van de woning, voorzien van bakken aan ruimte, airconditioning (2023), spotverlichting, een grote dakkapel én gave balken in het zicht. Het resultaat is een geweldige kamer waar jij een ultieme nachtrust tegemoet gaat. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een eigen groene oase in de stad. Deze komt dan ook in de vorm van een fijne stadstuin, met heerlijk terras met bankirai vloer in de zon, kunstgras, een pergola, een ruime berging en een achterom. Kortom: een tuin die uitnodigt om heerlijk te relaxen en te genieten met jouw favoriete gezelschap.

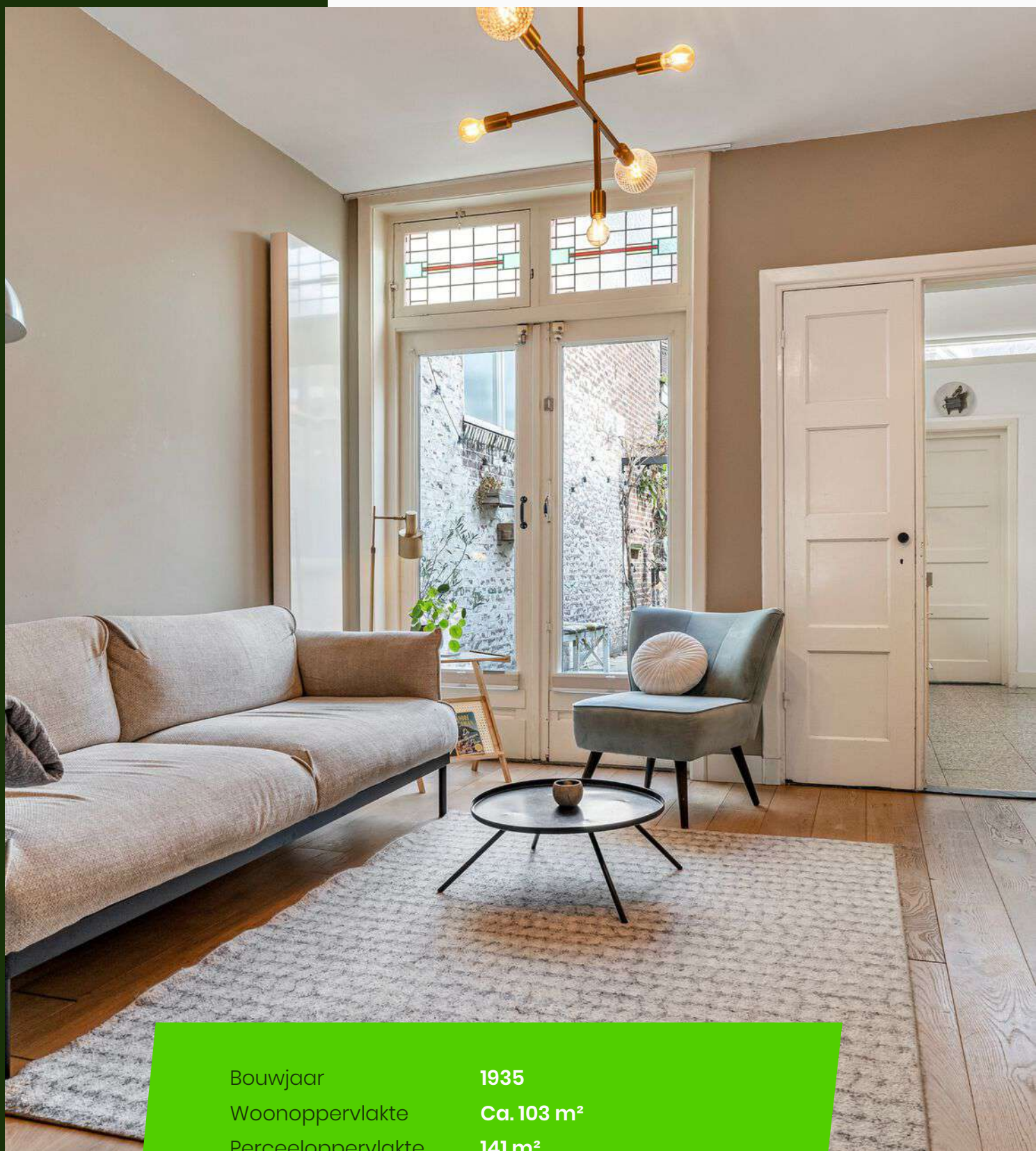
Bijzonderheden:

- Gaaf, instapklaar en karakteristiek huis met modern comfort;
- Gelegen nabij de Piushaven en het Tilburgse centrum;
- De laatste jaren zichtbaar op meerdere vlakken gemoderniseerd;
- Inclusief authentieke details;
- Goed onderhouden;
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Royale woon- en eetkamer;
- Drie nette en mooie slaapkamers;
- Moderne badkamer met ligbad;
- Zonnige stadstuin;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label C





Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	Ca. 103 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 57 m ²
Inhoud	Ca. 367 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3







































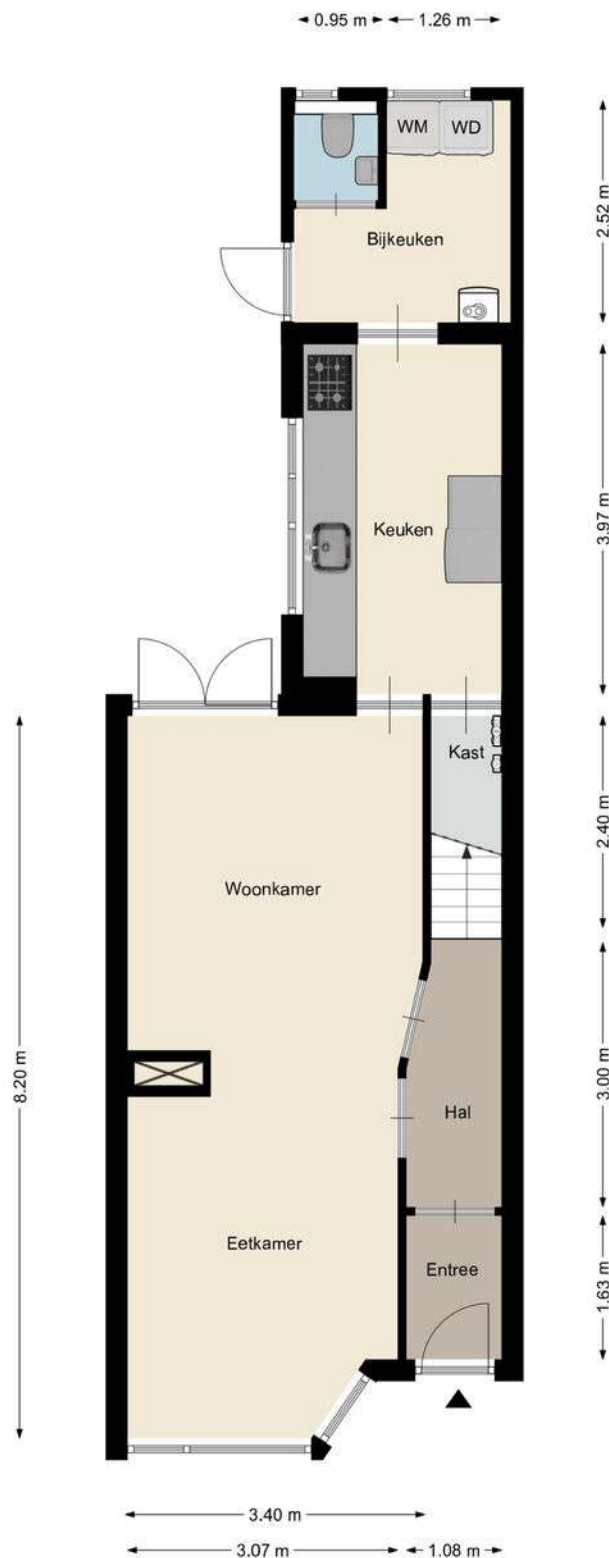


Plattegrond



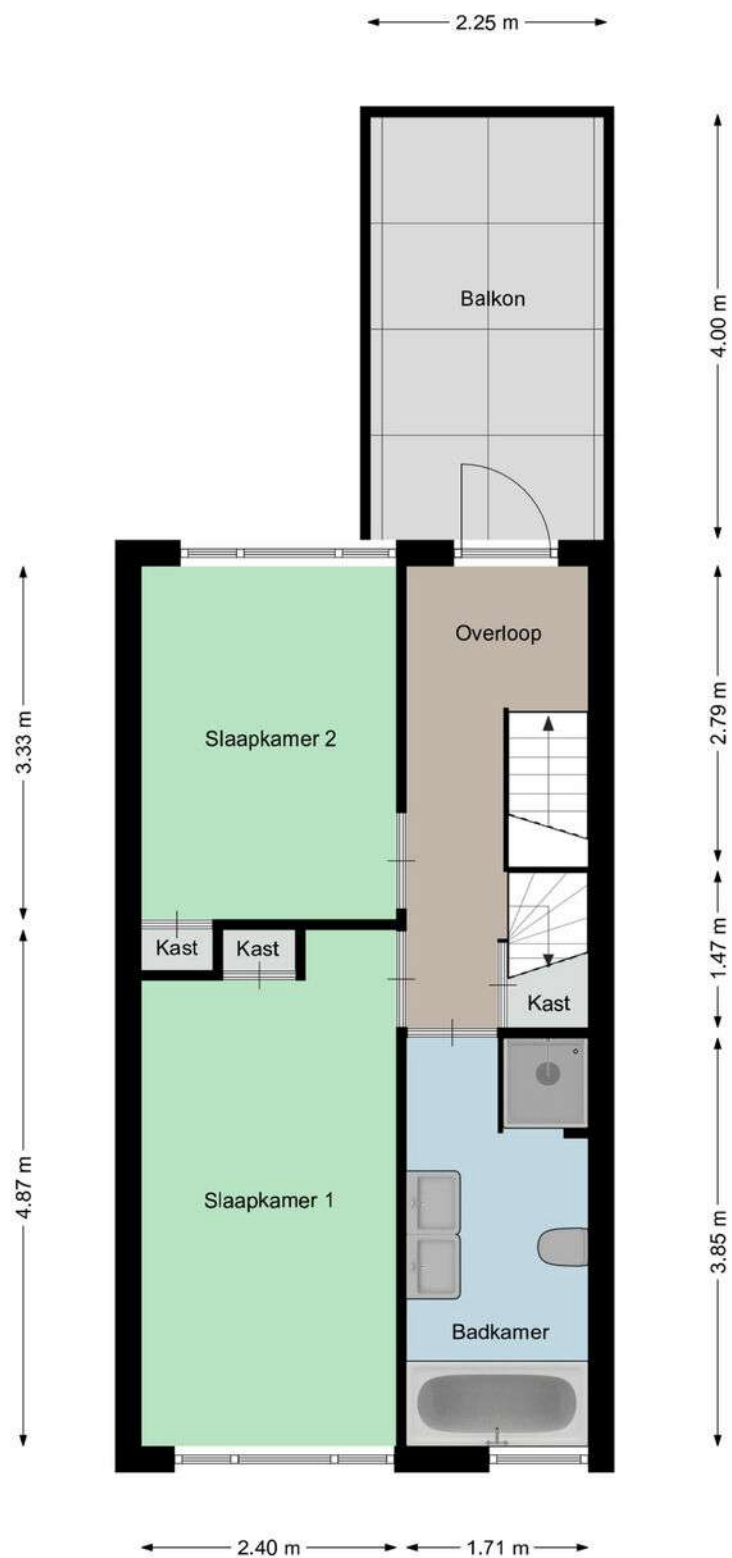
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Studio BLIEK www.studiobleik.nl

Plattegrond



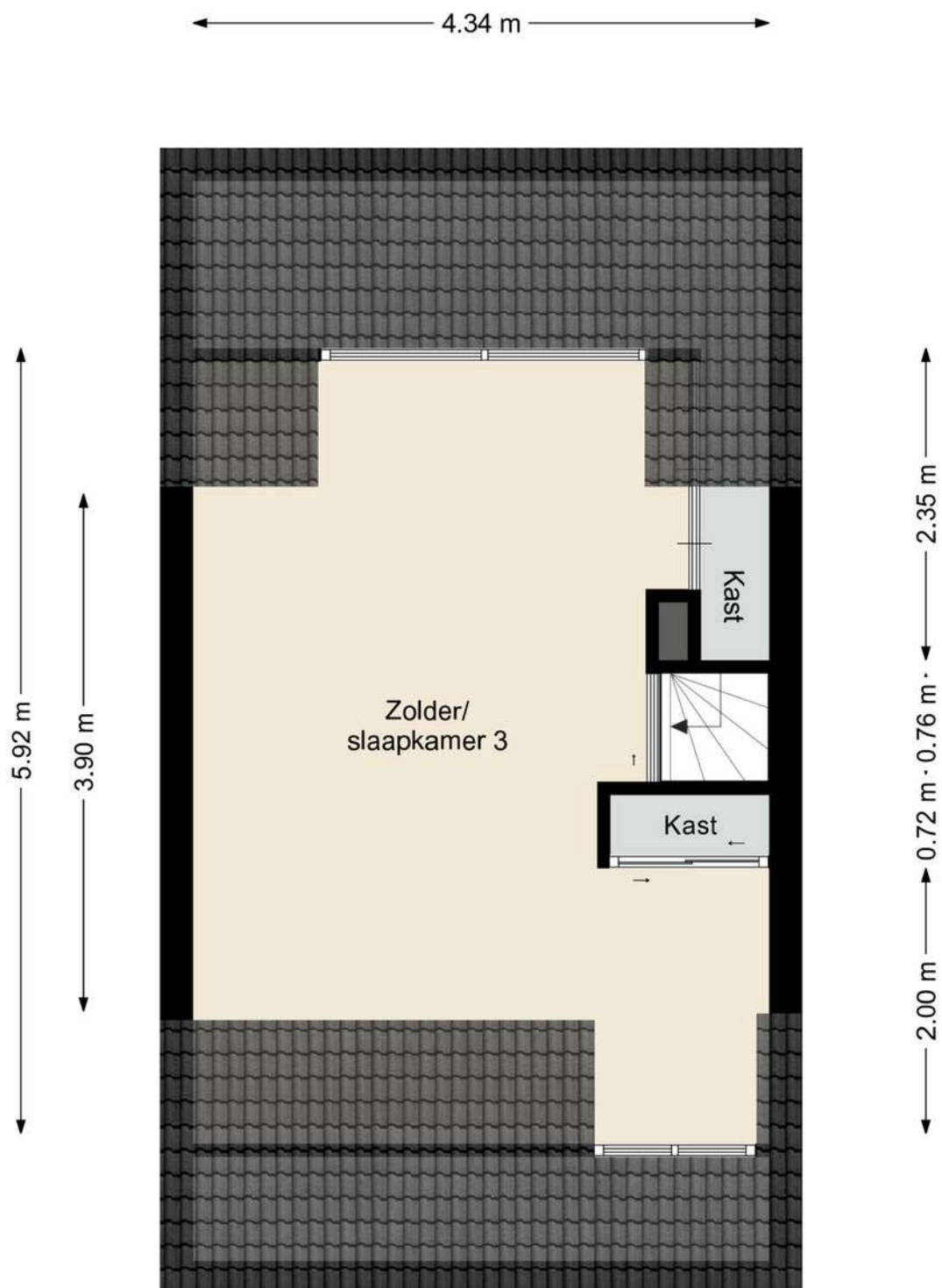
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

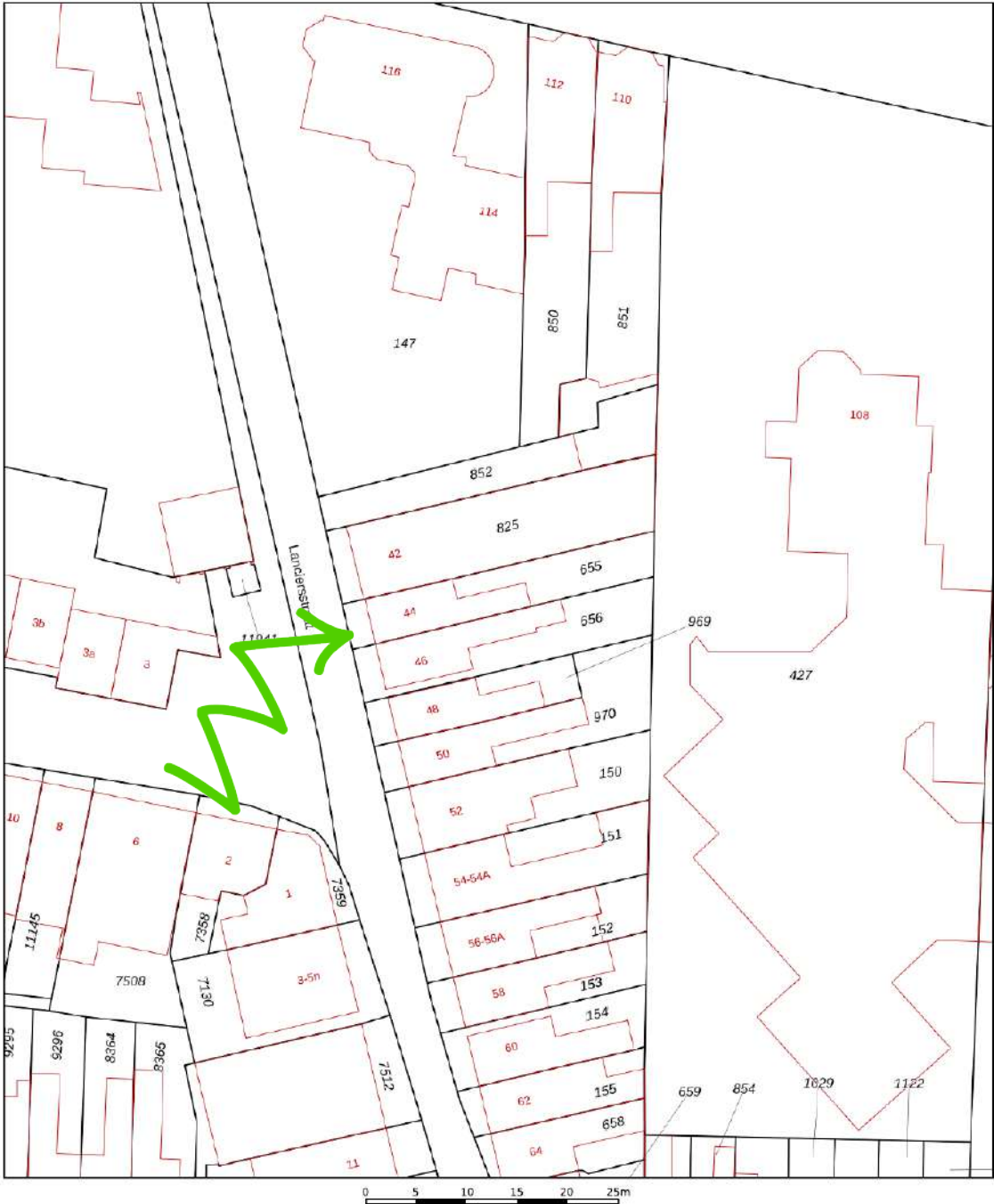


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

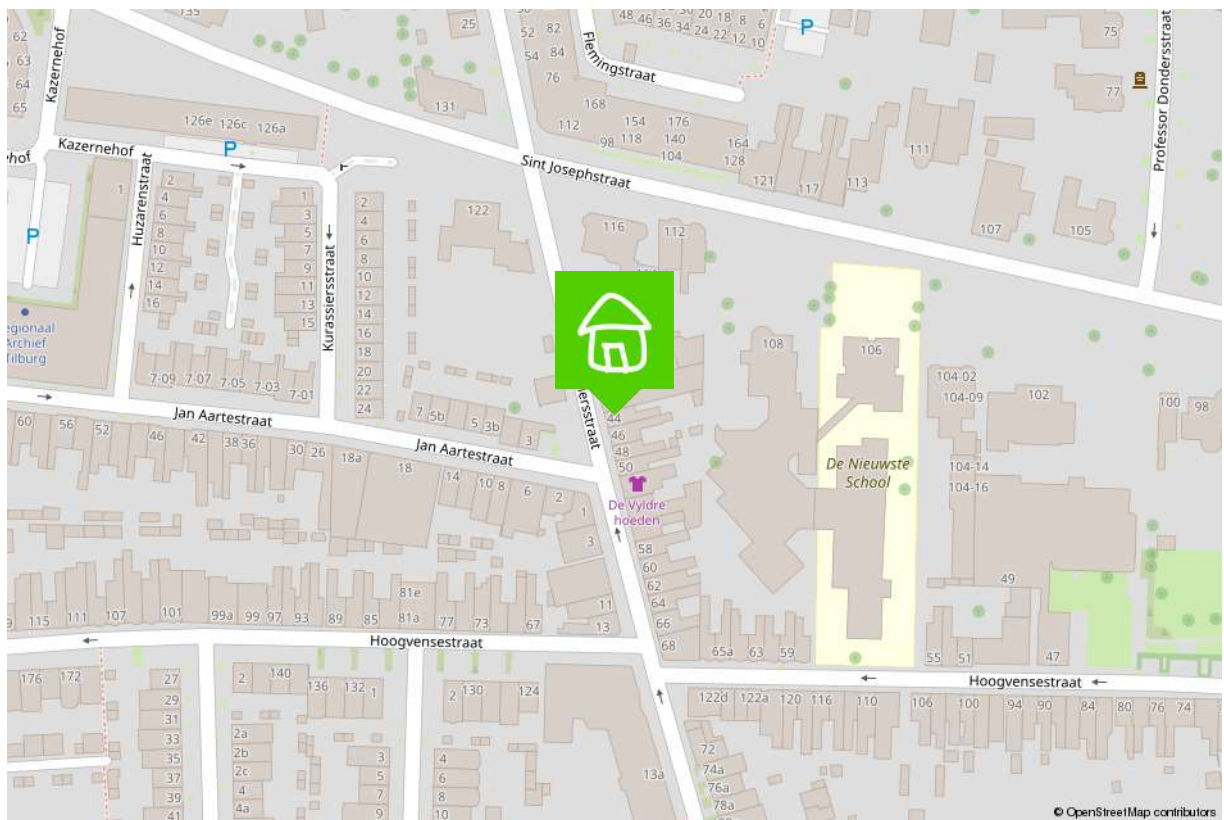
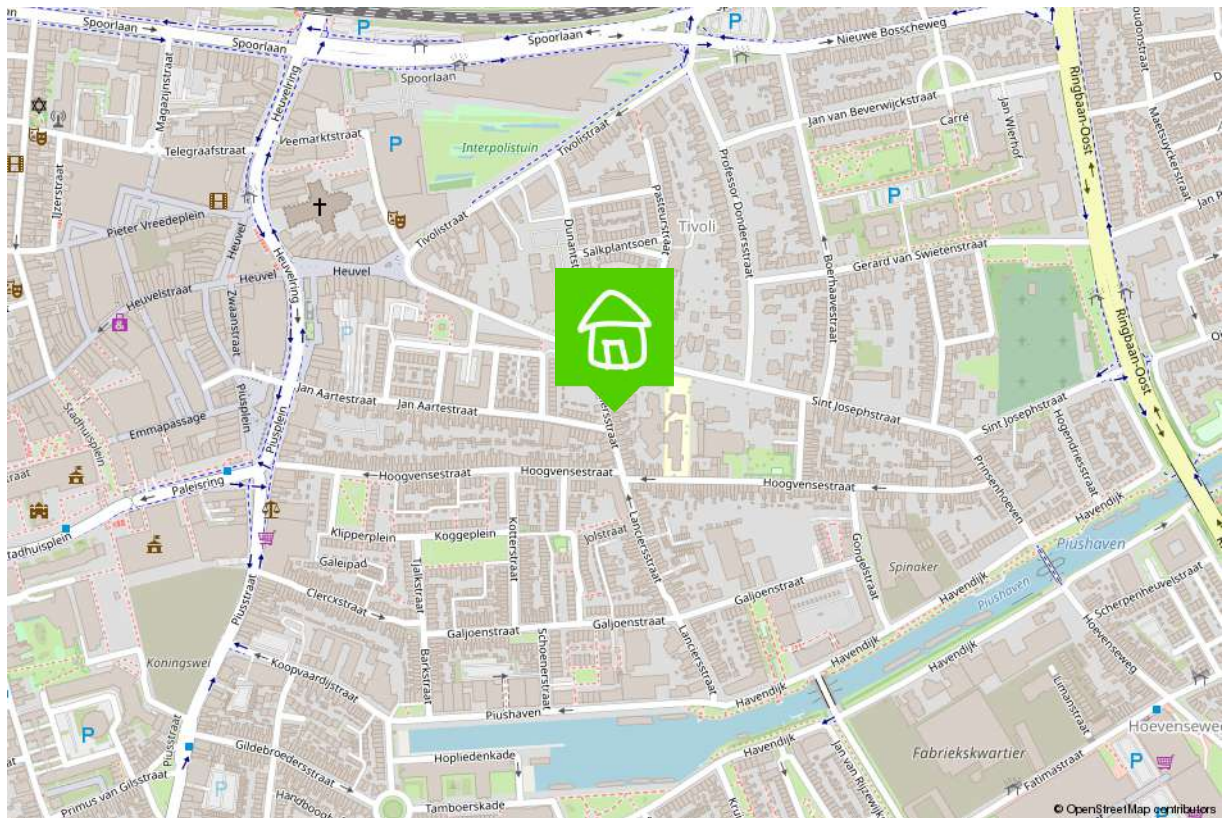
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie X
Perceel 655

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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar