

# BART **uw** makelaar



## Bijsterveldenlaan 256, Tilburg

Vraagprijs € 415.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een moderne, verrassend ruime en leuke gezinswoning in de Reeshof? Dan is dit je kans!

# Welkom bij **Bijsterveldenlaan 256**

Ben jij op zoek naar een plek waar jij je direct thuis zal voelen, maar ben je het spoor bijster? Dan is het de hoogste tijd om jezelf te verplaatsen naar dit leuke huis aan de Bijsterveldenlaan in Tilburg! Met haar ligging in de Reeshof, extra uitbouw aan de achterzijde, fijne tuin met pergola, vier slaapkamers en moderne afwerkingen, is deze woning ideaal voor o.a. gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en stijl. Herken jij jezelf in dit profiel?

## **Omgeving**

Je gaat wonen aan de Bijsterveldenlaan: een idyllische en brede laan in het hartje van De Reeshof in de jonge wijk Tuindorp de Kievit. Dit is een levendige en kindvriendelijke wijk met verschillende basisscholen, zoals 'De Meander', 'De Boemerang' en 'Bibit'. Naast de scholen zijn er veel speelgelegenheden en sportfaciliteiten in de wijk te vinden, zoals voetbal, tennis, zwembad en fitness. Kortom: ook een toplocatie voor de kids.

Tuindorp de Kievit is een wijk met een aanbod van prachtige woningen, die allemaal op een bijzondere manier besloten en weids wonen garanderen. Weids is dan ook het enige woord dat het natuurrijke en speelse uitzicht vanuit iedere raampartij, zowel aan de voor- als achterzijde van de woning, beschrijft.

De woning ligt in de directe nabijheid van de snelweg en andere uitvalswegen, meerdere basisscholen en het NS-station Tilburg Reeshof. Daarnaast fiets je binnen 5 minuten naar winkelcentra Dalem en Heyhoef. Mocht je behoefte hebben aan een gevarieerder en uitgebreider winkel- en horeca aanbod, dan sta je na 20 minuten al middenin het bruisende stadscentrum van Tilburg.

## **Indeling**

### **Begane grond**

Via de netjes aangelegde voortuin loop je richting de entree. Je komt de woning binnen in de verzorgde hal met de meterkast, waar de overige deur toegang biedt tot de living. En die living is wat men bedoelt met stijlvol wooncomfort.

De fijne hoeveelheid licht die door alle raampartijen aan weerszijden binnenvalt, de bakken aan ruimte waardoor je een gescheiden zit- en eethoek kan creëren, de openslaande tuindeuren in de uitbouw en de moderne afwerkingen: de woonkamer heeft het allemaal.

De open keuken aan de rechter voorzijde, met haar moderne inbouwapparatuur (lees: een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en gloednieuwe combimagnetron) en strakke look en feel, overigens ook. Hier kook je de sterren van de hemel terwijl je gewoon contact kan houden met de gasten aan tafel. Gezelligheid kent geen tijd!

De vloer in de living is daarnaast volledig voorzien van vloerverwarming, de trapkast in de tweede hal (waar je tevens ook de toiletruimte met fonteintje ontdekt) biedt handige extra opbergruimte. Wat wil je nog meer? Precies: een bovenverdieping waar iedereen zich even terug kan trekken. Let's go.

### **Eerste verdieping**

Via de trap in de tweede hal, achter de deur in de living, kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en - jazer - een heerlijk balkon.

De twee grootste slaapkamers liggen samen over de volledige lengte aan de linkerzijde van de verdieping en zijn beide goed onderhouden, licht en ruim, dus hoe je deze gaat verdelen tussen de master bedroom en kinder- of ander soort kamers is helemaal aan jou. De derde en kleinere slaapkamer vind je aan de rechter voorzijde en zou, als je niet zoveel slaapkamers nodig hebt, bijvoorbeeld ook kunnen dienen als thuiswerkplek, studeerkamer of inloopkast.

De grotere kamer aan de voorzijde biedt daarnaast toegang tot het balkon: jouw eigen tweede buitenruimte waar je heerlijk kan relaxen onder het genot van een kop koffie of een wijntje.

De badkamer, die aan de rechter achterzijde van de verdieping gesitueerd is, is uitgerust met een heerlijk ligbad, een douchecabine en een modern wastafelmeubel. Ontspanning is hier gegarandeerd.

## **Tweede verdieping**

Middels een vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar de vierde en laatste, ruime (slaap)kamer te vinden is. Deze sfeervolle ruimte onder het schuine dak beschikt over mooie afwerkingen, een net nieuw dakraam en bergruimte achter knieschotten. Vertel: wordt dit een gave bedroom, een ultieme hobbyzolder, of droomde je altijd al van een mancave?

Op de overloop ontdek je hier tevens de aansluitingen voor wasapparatuur.

## **Tuin**

In de mooie en netjes aangelegde achtertuin, die via de openslaande deuren in de living te bereiken is, is op de zonnige dagen altijd wel een plekje in de zon te vinden. Ook als de zon niet schijnt – of beter gezegd: als het met bakken uit de hemel valt – is dit dé ultieme plek om lekker neer te ploffen. Je beschikt hier namelijk ook over een pergola, met daaronder meer dan genoeg ruimte voor een leuke loungehoek of buitentafel. De ligging is sowieso gunstig voor zon en schaduw.

Achterin de tuin ontdek je een handige houten berging, die zich perfect leent voor fietsen, tuingereedschap en spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Last but not least, sta je via de achterom zo in de vrije achtergang. Genieten geblazen!

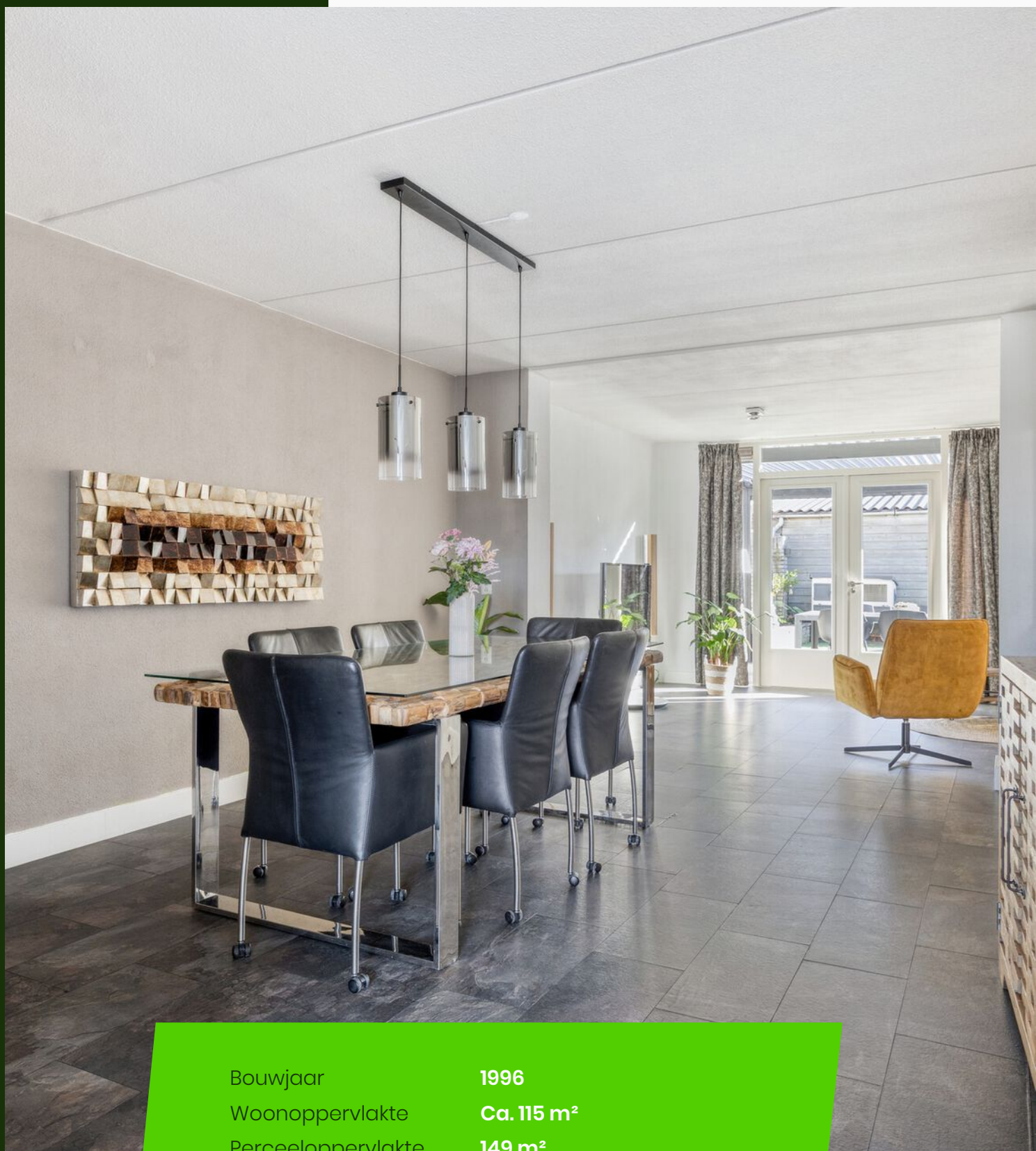
## Bijzonderheden

- Moderne, verrassend ruime en leuke gezinswoning;
- In een rustige, kindvriendelijke woonomgeving in de Reeshof;
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Zeer ruime en lichte woonkamer door uitbouw;
- Mooie open keuken;
- Maar liefst vier nette en ruime slaapkamers;
- Moderne badkamer met ligbad;
- Zonnige achtertuin met pergola, beplanting en berging;
- Balkon aan de voorzijde op de eerste verdieping;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **A**





|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Bouwjaar           | 1996                   |
| Woonoppervlakte    | Ca. 115 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 149 m <sup>2</sup>     |
| Tuin oppervlakte   | Ca. 51 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | Ca. 408 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                      |
| Aantal slaapkamers | 4                      |



























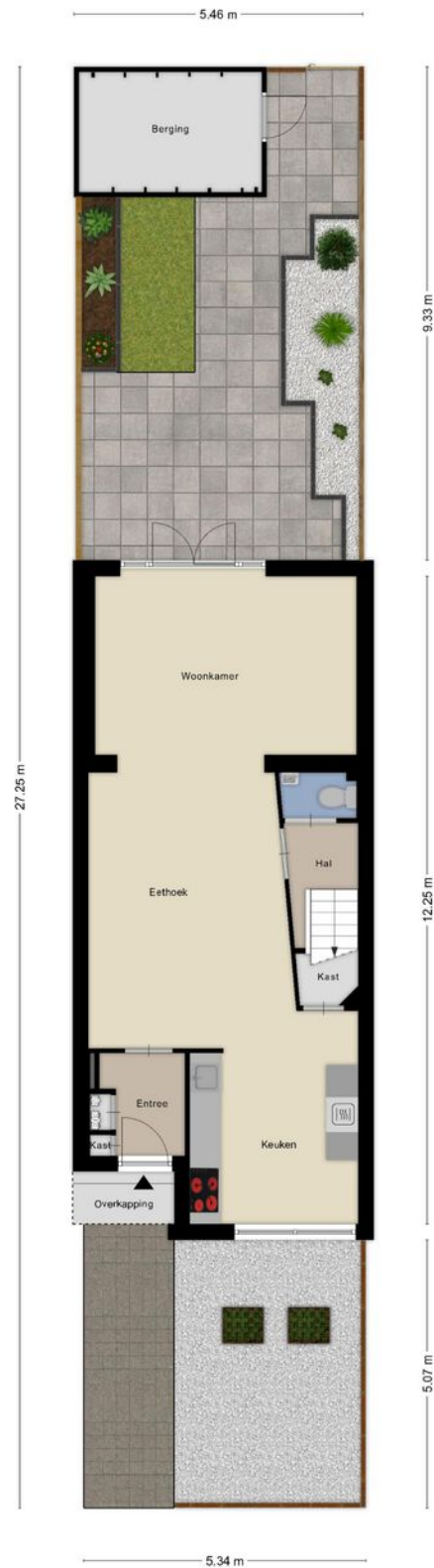






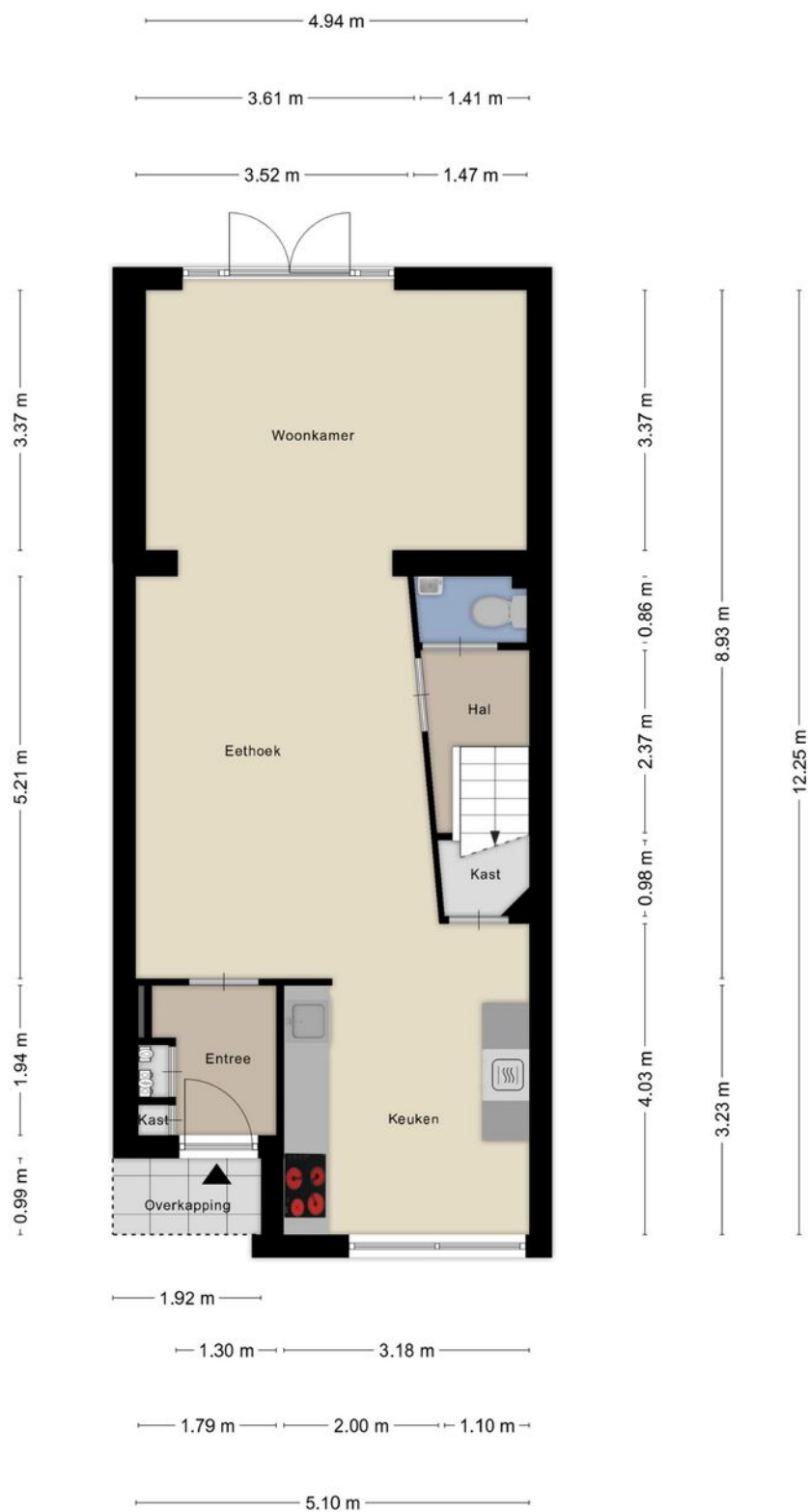


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



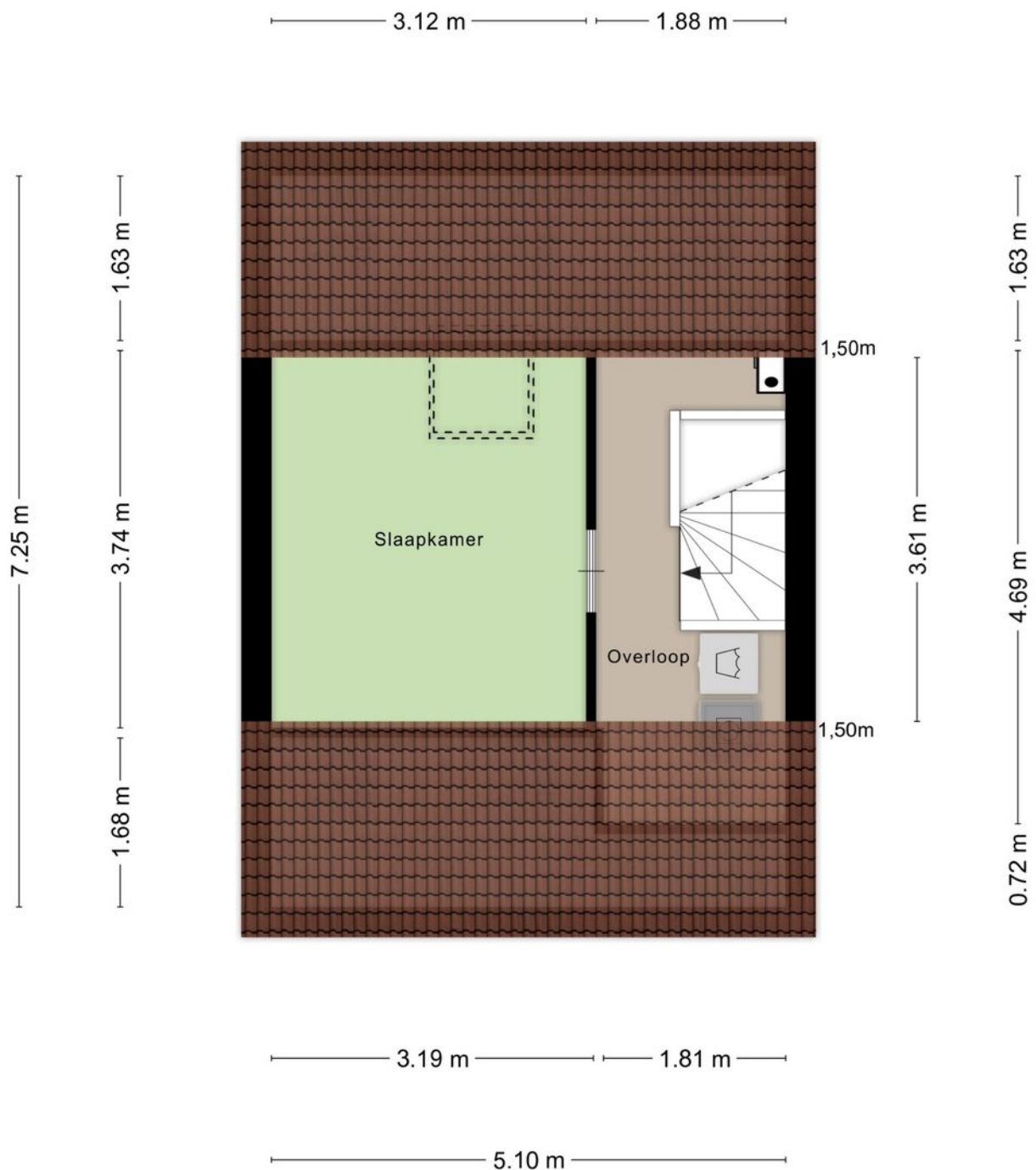
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



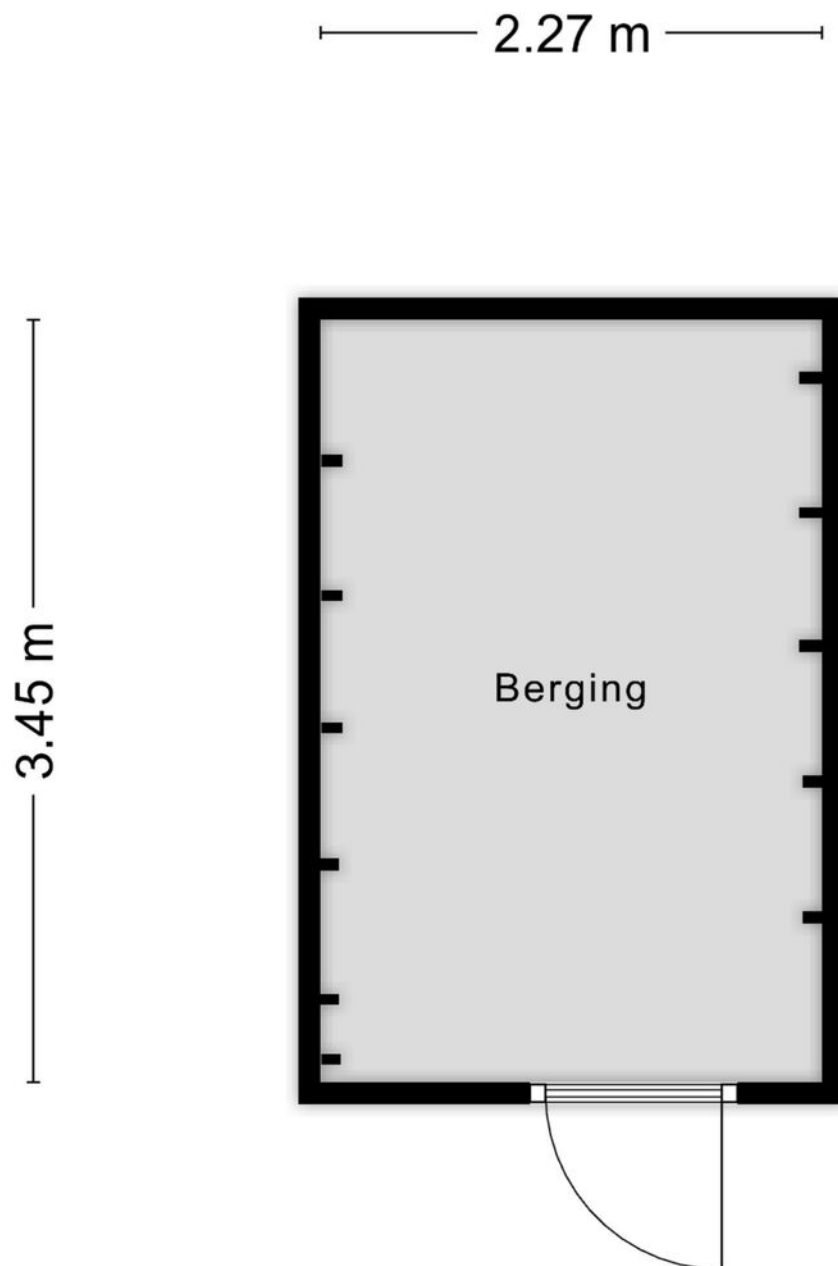
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

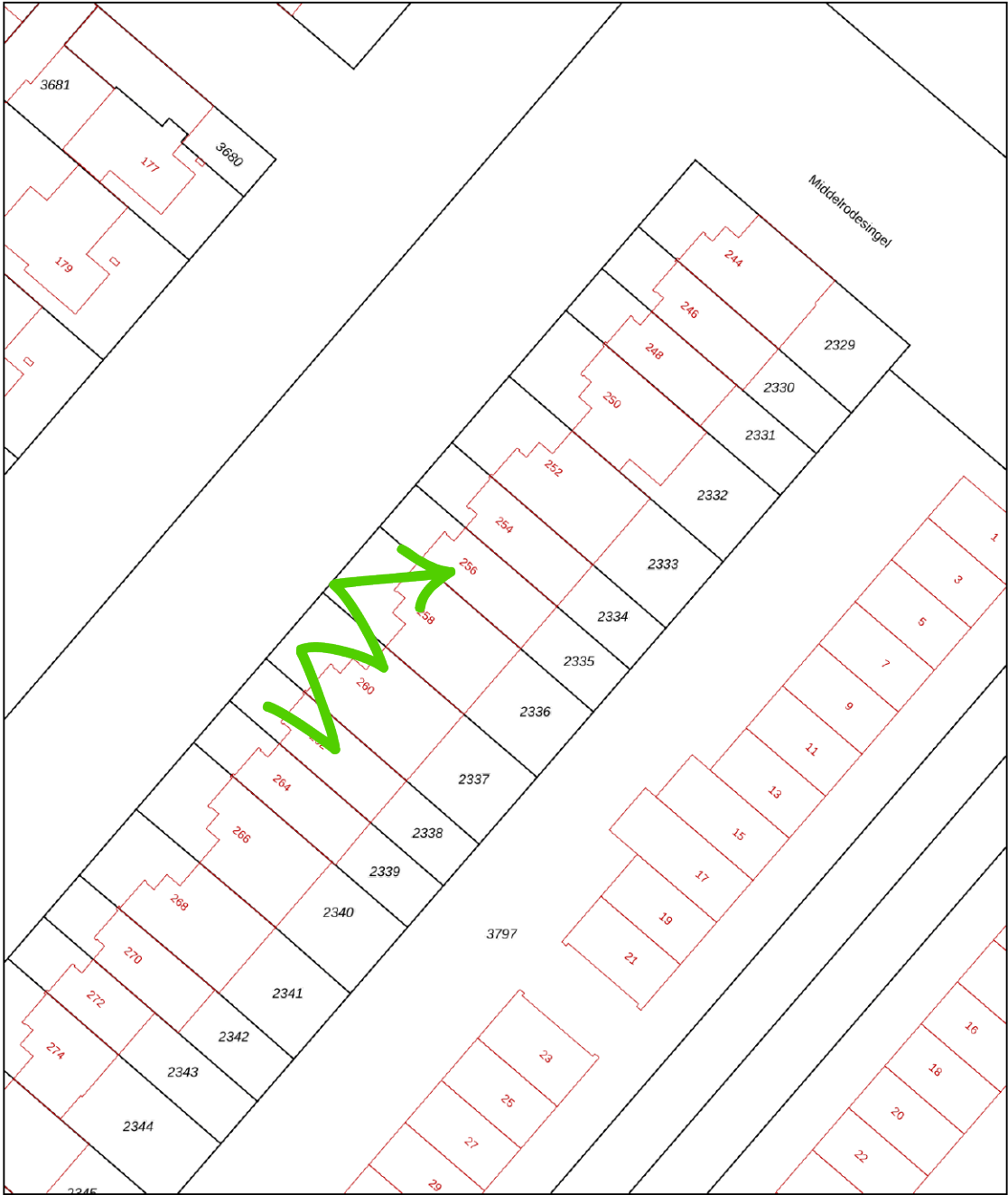


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



**12345**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AG

Perceel 2335

kadaster

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.



# 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 ontleen.

# Wordt dit hem dan echt?



## Neem contact op

013-5909612 • [info@bartuwmakelaar.nl](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

# BART uw makelaar