

# BART **uw** makelaar



## Stellenboschlaan 25, Tilburg

Vraagprijs €425.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een duurzame, instapklare en modern afgewerkte gezinswoning in een rustige woonstraat? Dan is dit je kans!

# Welkom bij Stellenboschlaan 25

Je eigen huis binnen de Ringbanen van Tilburg, dat over alle ingrediënten voor jouw woongeluk beschikt. Dat klinkt als een buitenkansje, vind je niet? Toeval wil dat wij precies zo'n pareltje aan je kunnen presenteren in de vorm van dit leuke turn-key huis aan de Stellenboschlaan in Tilburg!

## Omgeving

Je gaat wonen in de rustige en kindvriendelijke nieuwbouwwijk PuijAcker, om de hoek van de oude Goirleseweg en – say no more– Tilburgs trots: Willem II. Op een steenworp afstand vind je het studie-, sport- en vrijetijdsgebied "Stappegoor", met onder andere de Fontys Hogescholen, het ROC Tilburg, het Willem II College, de Ireen Wüst IJsbaan, het openbare zwembad en de bioscoop en de Korvelseweg met verschillende winkels, supermarkten en (afhaal)restaurants.

Met de auto bereik je het bruisende stadscentrum binnen 10 minuten. Daarnaast sta je binnen 10 minuten fietsen ook in de bourgondische dorpskern van Goirle. Kindercreche Zuid en basisschool De Zuidwester liggen op loopafstand, net zoals de Oranje speeltuin. Kinderen blij, ouders blij!

Aangezien je in no time op de Ringbaan-Zuid bent, met een goede aansluiting op de A58, kan je de wijk eenvoudig en snel bereiken en verlaten. Niet dat je vaak weg wilt, hoor.

## Indeling

### Begane grond

Als je voor de woning staat zie je een sfeervol exterieur met witte accenten. Laten we snel de voordeur openen, om te kijken of die sfeer doorzet naar binnen.

Je komt de woning binnen in de ruime hal, waar je de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de meterkast en de trap naar boven zal ontdekken. De strakke afwerkingen werken hier sterk samen met de mooie laminaatvloer en het overwegend witte kleurgebruik.

De living is wat men bedoelt met sfeervol woongenot. Je kan hier een apart zit- en eetgedeelte in elkaars verlengde creëren, zoals de huidige bewoners dat hebben

gedaan. Terwijl de voetjes heerlijk omhoog kunnen op de bank nabij de openslaande tuindeuren en de tuin, die zorgen voor overdonderend veel lichtinval en een direct contact met buiten, eet je gezellig met zijn allen aan de tafel bij de keuken. En het mooiste van alles? Alles is zo netjes afgewerkt, dat hier alleen nog maar jouw eigen meubels missen.

Ook de keuken zal je absoluut niet tegenvallen, mits je ervan houdt om te kokkerellen in stijl. De moderne keuken komt in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en meer dan genoeg werk- en bergruimte. Door de open opstelling kan je tijdens het kokkerellen gewoon blijven kletsen met jouw favoriete gezelschap aan de aangrenzende eettafel.

Mocht je meer opbergruimte nodig hebben, dan is er vanuit de woonkamer een praktische trapkast te bereiken.

## **Eerste verdieping**

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de mooie en nette master bedroom, die over alle elementen voor een heerlijke nachtrust beschikt. Aan de rechter achterzijde en linker voorzijde van het huis vind je de andere twee (goed onderhouden en lichte) slaapkamers, die je uiteraard ook kan laten dienen als ruimtes met andere doeleinden. Zo kunnen dit leuke baby/kinderkamers worden, maar is er ook ruimte voor een thuiswerkplek, inloopkast of wat jij ook maar wilt realiseren. Alle kamers zijn bovendien van vloerverwarming voorzien net zoals de begane grond. Top, toch?

De moderne badkamer, die aan de rechter voorzijde van de verdieping is gesitueerd, is met recht een cadeautje te noemen. Zo trek je je heerlijk terug in onder de mooie inloopregendouche, of zorg je dat je er stralend uitziet voor de grote verlichte spiegel van het strakke dubbele wastafelmeubel. Verder is de badkamer voorzien van een hangend closet en een raam voor natuurlijke ventilatie. Ontspanning is hier gegarandeerd.

## **Tweede verdieping**

Op de tweede verdieping van de woning vind je een grote open zolder met dakraam, die volop mogelijkheden biedt. Hier vind je tevens de HR cv-ketel, de aansluitingen voor wasapparatuur en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Ga jij de zolderverdieping inzetten als een geweldige en ruime vierde slaapkamer, of voel jij toch meer voor een hobby-, fitness-, of werkzolder?

## **Tuin**

Last but not least, gaan we kijken naar de verzorgde en onderhoudsvriendelijke achtertuin. Deze is zowel middels een achterom als via de openslaande tuindeuren in de woonkamer te bereiken en beschikt over sierbestrating, een zonneterras, beplanting en een vrijstaande houten berging.

Dit is de ultieme plek om lekker neer te ploffen en te genieten van de zon én elkaar. Genieten maar!

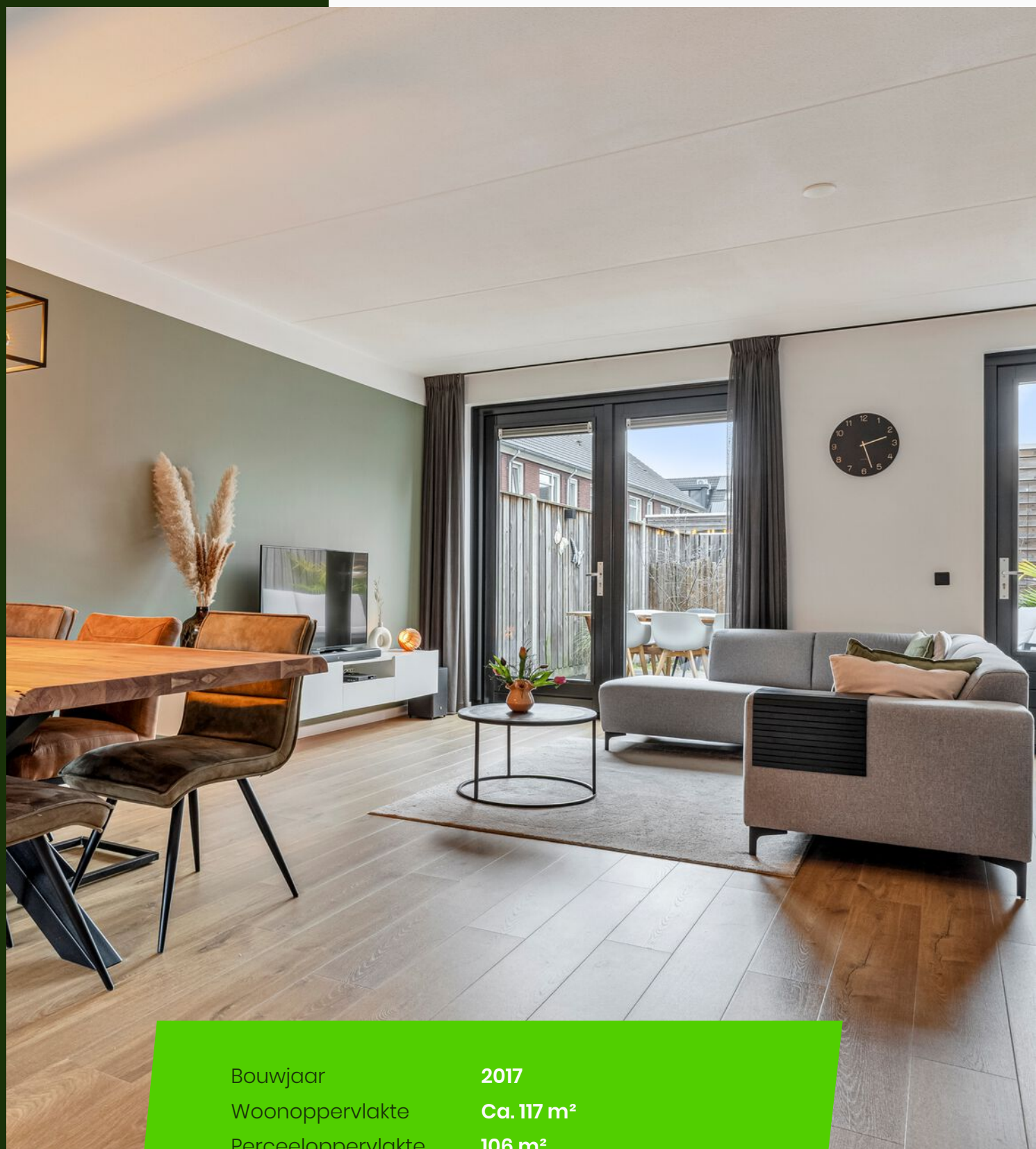
## **Bijzonderheden:**

- Mooie, instapklare en modern afgewerkte woning in Tilburg;
- In een rustige woonstraat in een kindvriendelijke nieuwbouwwijk;
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Open keuken met complete inbouwapparatuur;
- Vier nette slaapkamers;
- Moderne badkamer met inloopregendouche;
- Verzorgde achtertuin met berging en achterom;
- Open zolder vol mogelijkheden;
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2021;
- Openbaar vervoervoorzieningen in de buurt;
- In de directe omgeving van winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen.



Energie label **A+**





|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Bouwjaar           | 2017                   |
| Woonoppervlakte    | Ca. 117 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 106 m <sup>2</sup>     |
| Tuin oppervlakte   | Ca. 46 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | Ca. 421 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                      |
| Aantal slaapkamers | 4                      |











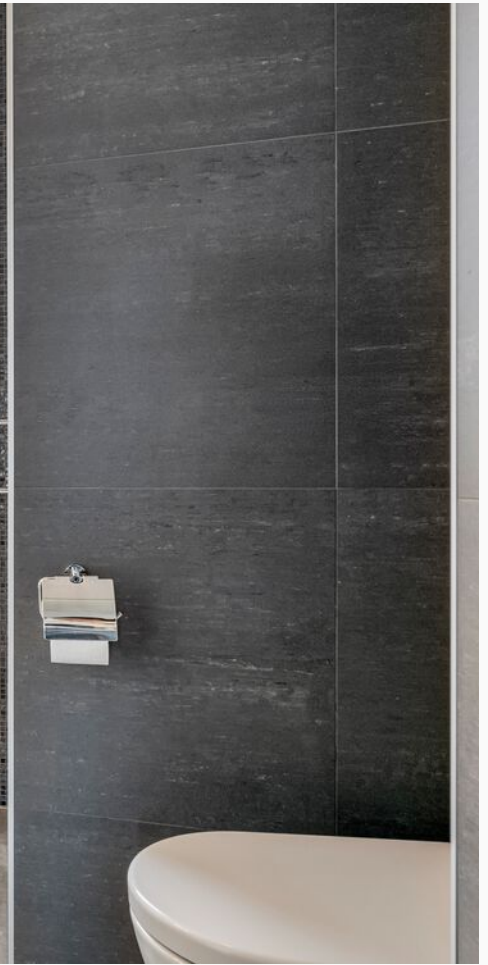


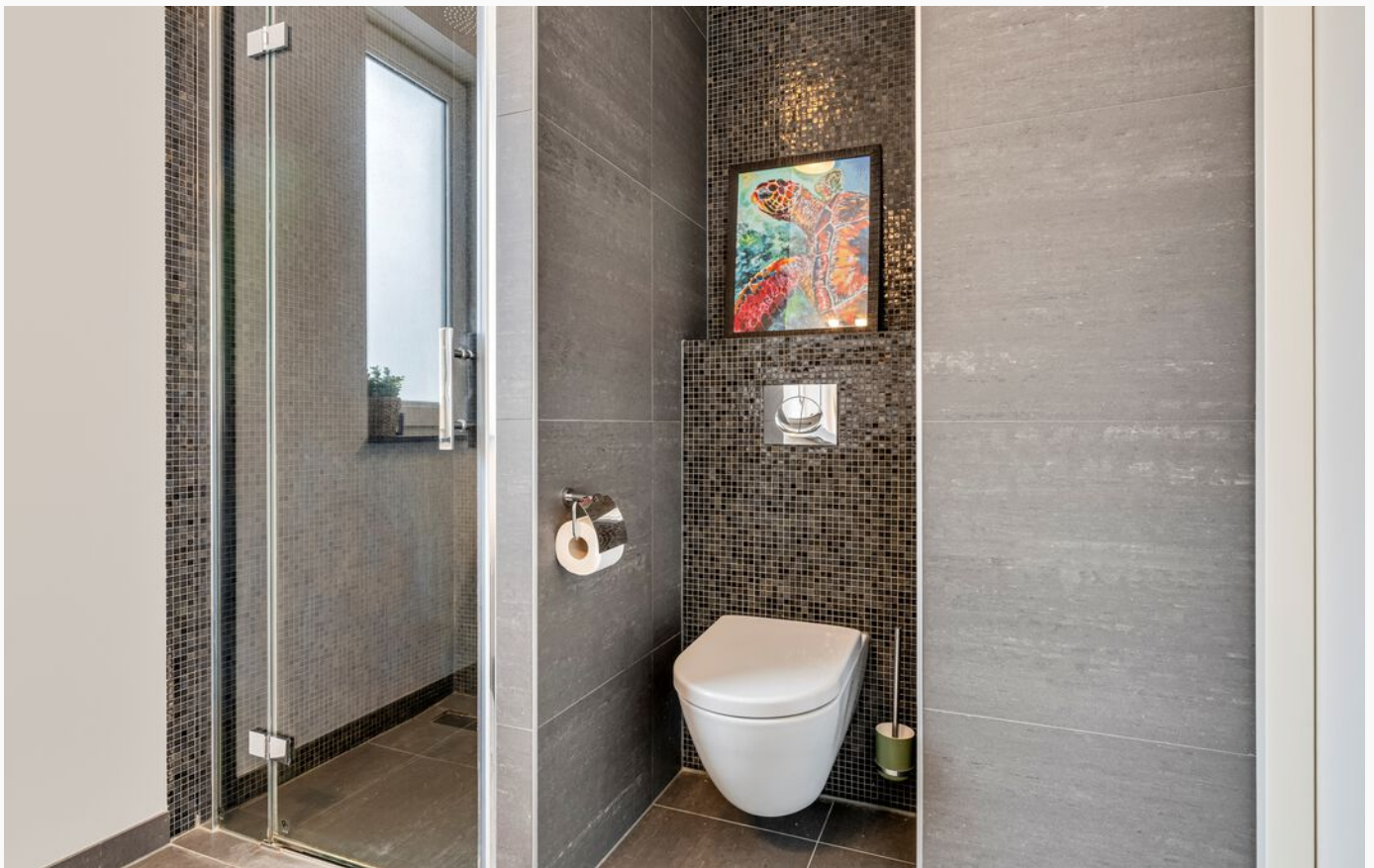


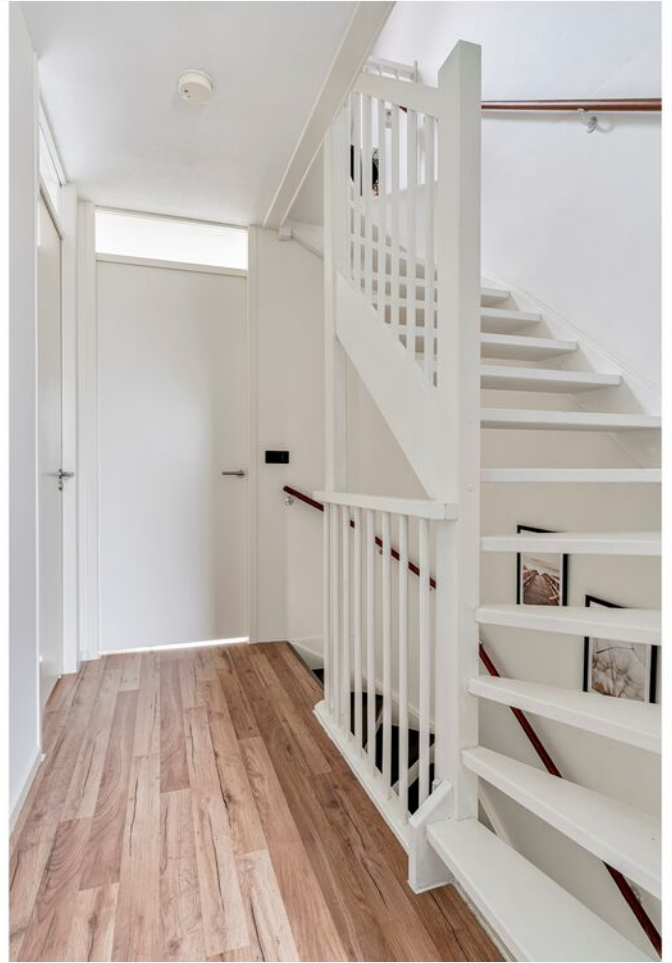














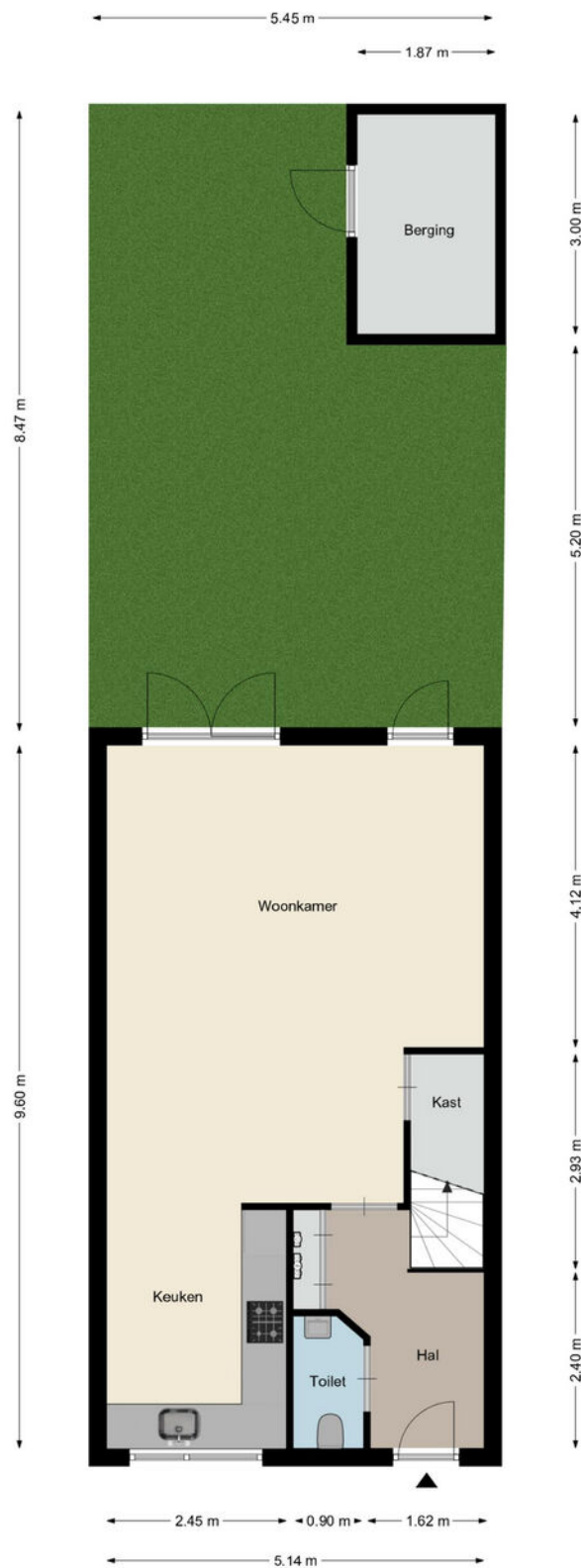






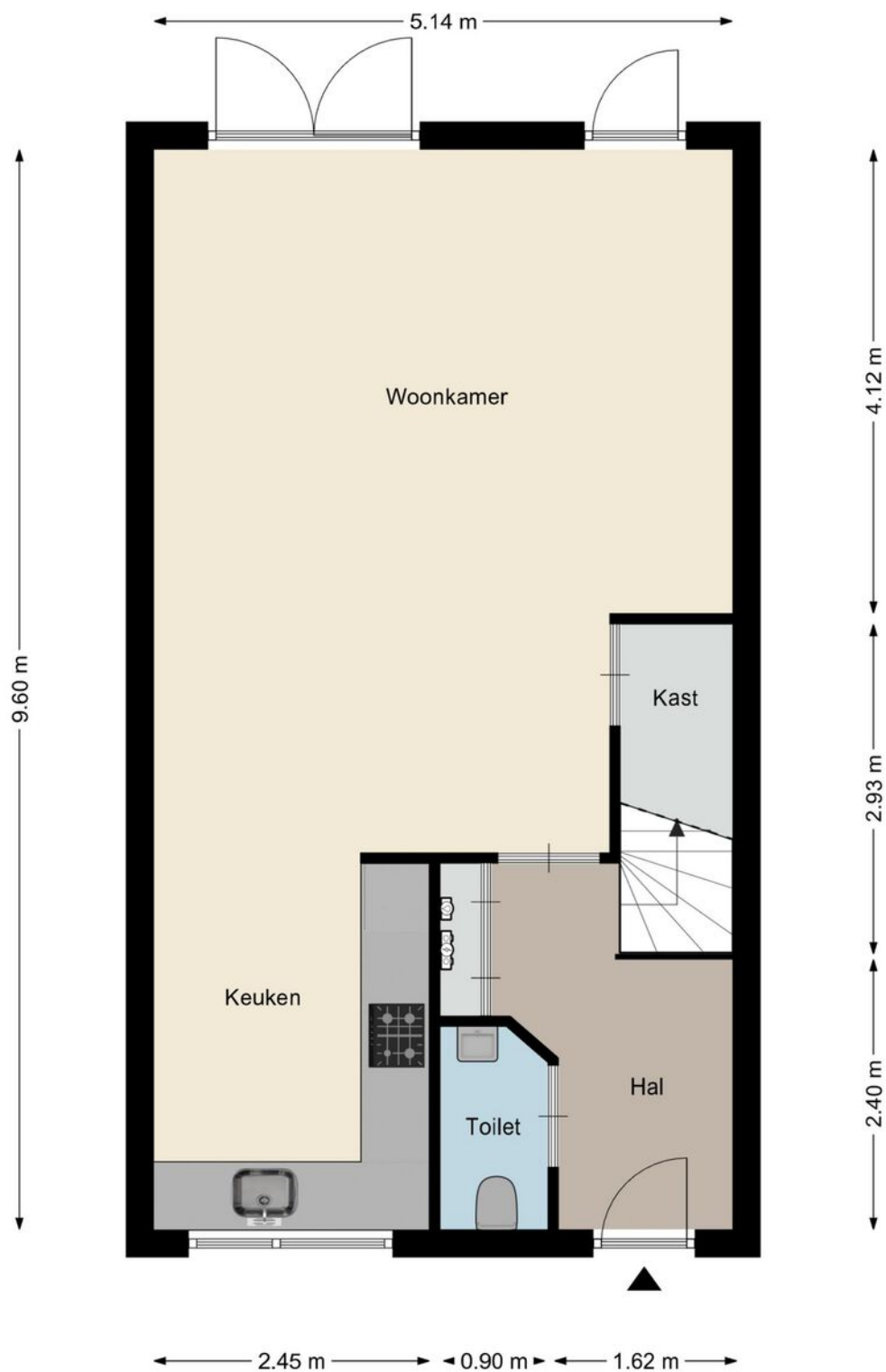


# Plattegrond



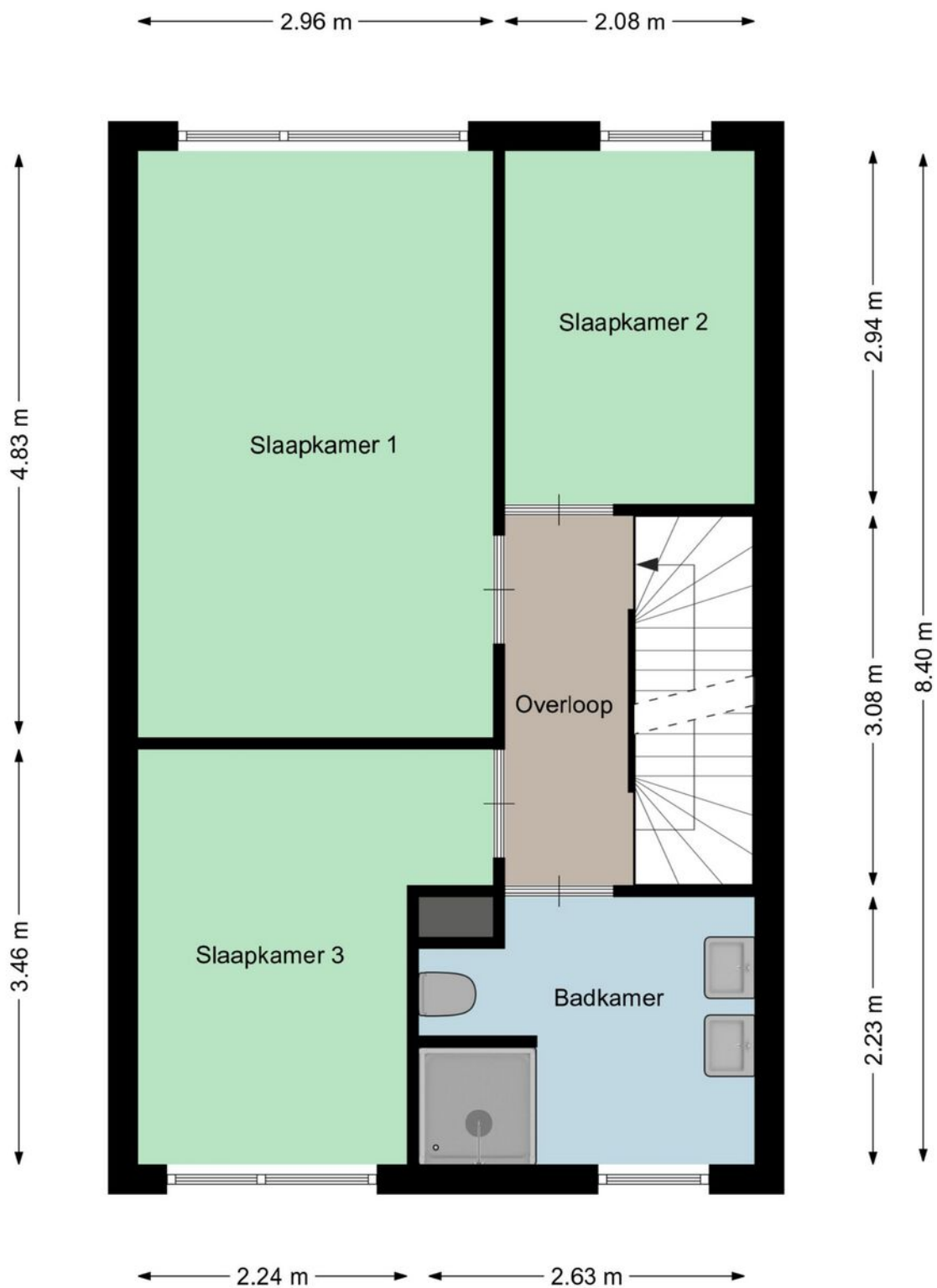
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



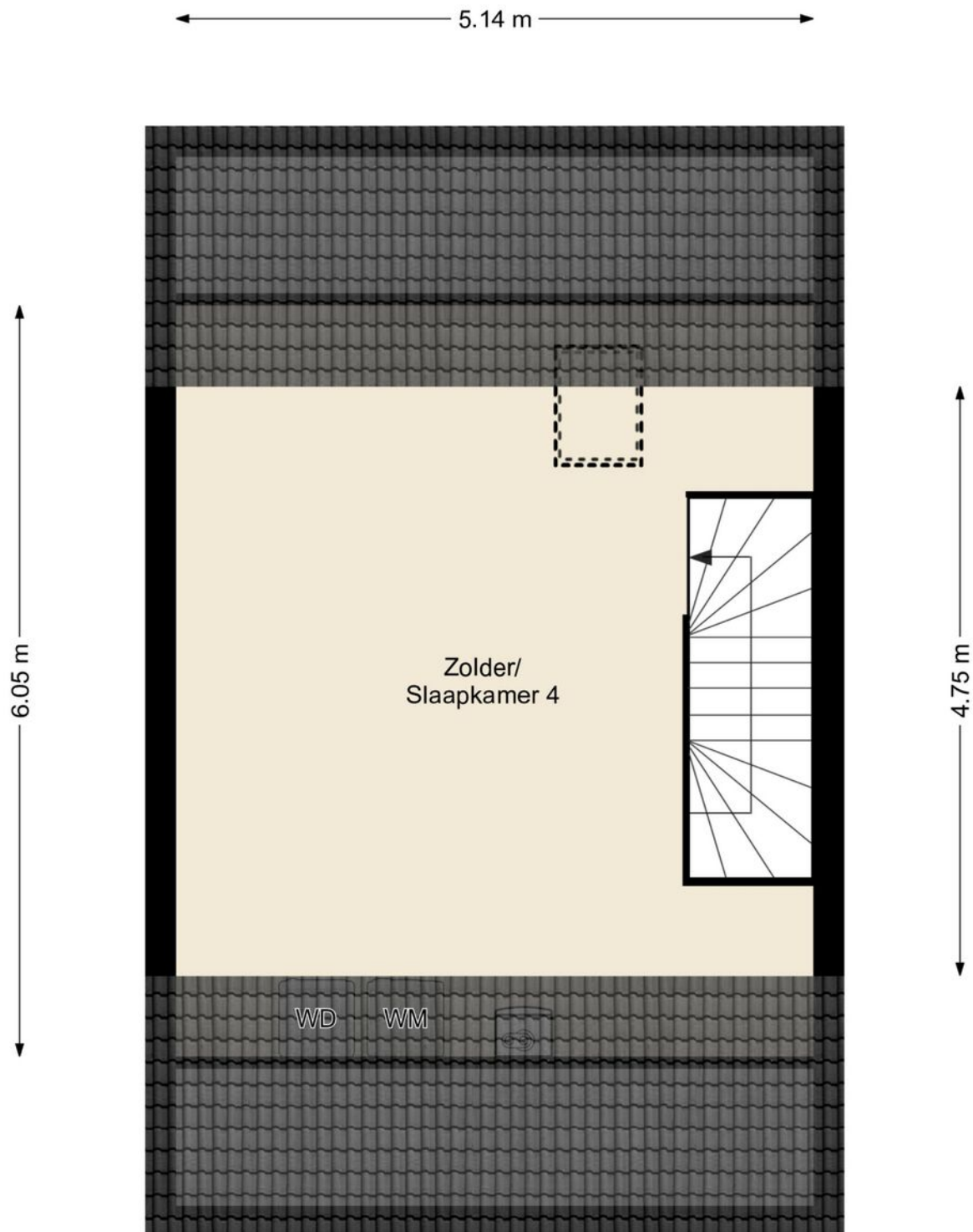
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

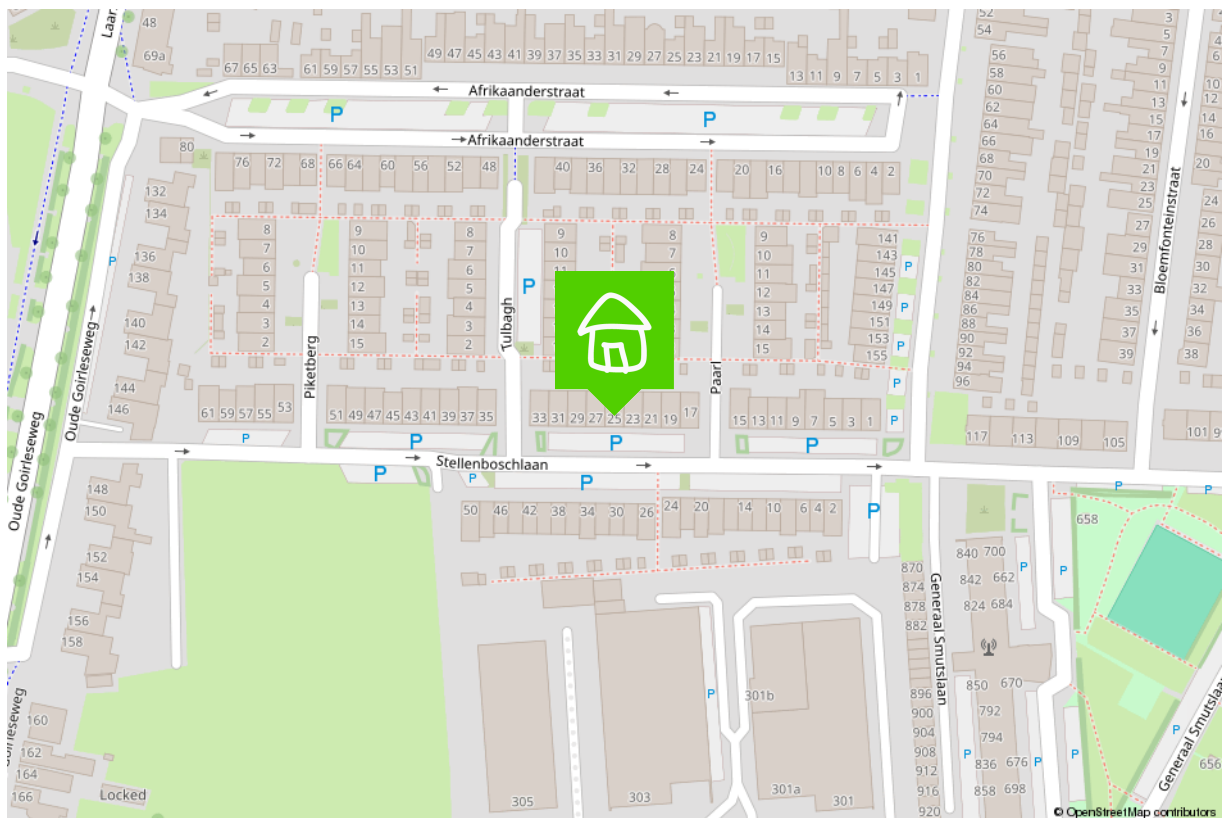
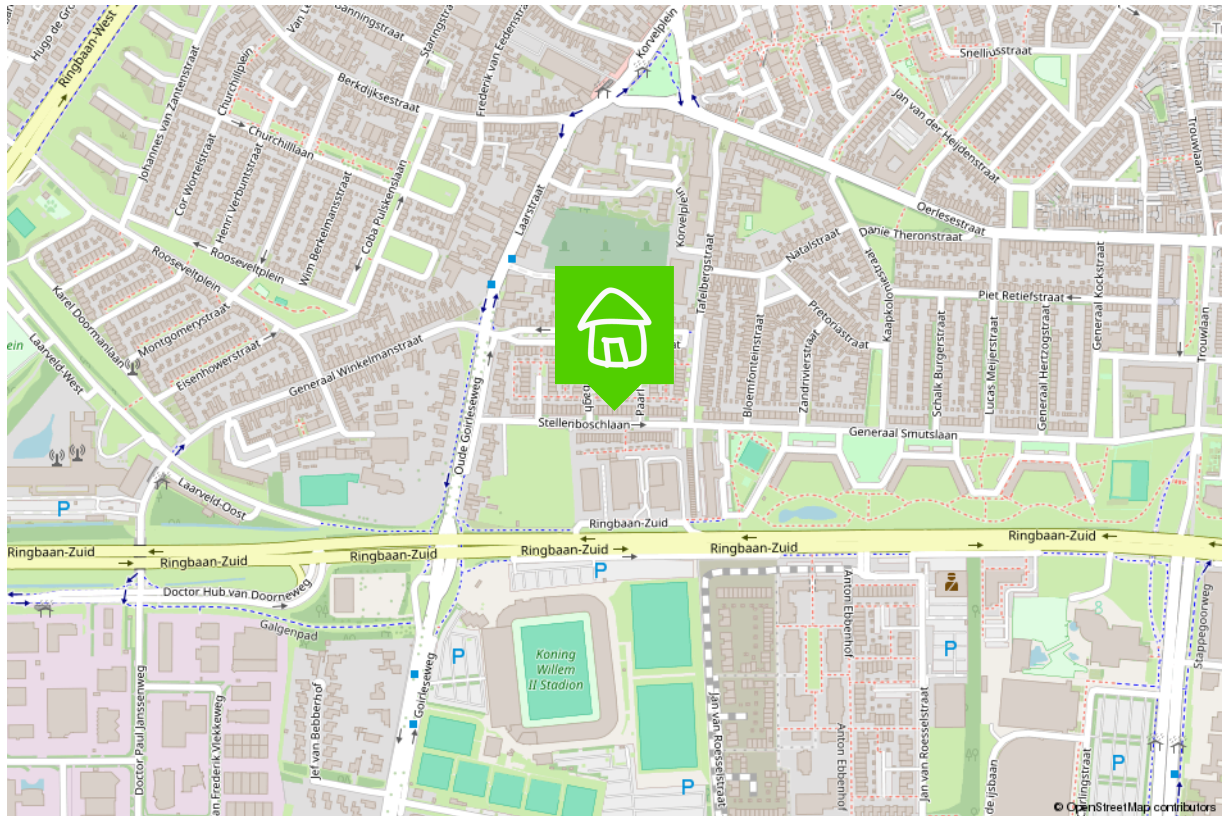
# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)



# 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](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

# BART uw makelaar