

BART uw makelaar



Ridderstraat 32 Tilburg

Vraagprijs € 429.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare en duurzame woning in geliefde wijk "Fatima" nabij de Piushaven? Dan is dit je kans!

Welkom bij Ridderstraat 32

Sfeervolle, uitgebouwde en opgebouwde (in 2022) woning op een toplocatie!

Modern wooncomfort, veel lichtinval én de Piushaven om de hoek; dat beschrijft deze instapklare en duurzame woning aan de Ridderstraat in een notendop. Het plaatje van een huis is er, met haar stijlvolle uitstraling, verrassende hoeveelheid ruimte en hedendaagse karakter alom, helemaal klaar voor om een nieuw gezin te omarmen. Zie jij het al voor je?

Omgeving

Je gaat wonen in de wijk Fatima, op loopafstand van zowel de binnenstad als de Piushaven. Zodra je de deur uitstapt proef je de sfeer van de stad: het geroezemoes van terrasjes, diverse leuke winkels, de geur van versgebakken brood bij bakker Alma en het klotsen van het water in de haven. Hier vind je een unieke mix van gezelligheid en rust – want loop je de andere kant op, dan sta je binnen enkele minuten in het groene Moerenburg of het sfeervolle Leijpark. Van vervelen zal hier dus niet snel sprake zijn.

Tilburg is een stad die barst van de creativiteit, waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet en waar de vele verborgen pareltjes zichzelf blijven onthullen. Hier leerde Vincent van Gogh tekenen en groeide Guus Meeuwis uit van student tot volksheld. Hier heb je spraakmakende musea, zoals De Pont en het Textielmuseum, maar ook een dwaalgebied vol bijzondere plekken en prachtige historische panden. Hier ontdek je de hippe Spoorzone of de gezellige Piushaven voor ontspanning op en aan het water. Hier proef je het gevoel van een echte evenementenstad met onder andere de Tilburgse kermis, Festival van het Levenslied, Carnaval, de Meimarkt, Tilburg Zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles. Hier woon je fijn.

Algemeen

Deze woning is in 2022 grondig verbouwd, aangebouwd en opgebouwd. Nieuwe keuken, badkamer, vloeren, deuren, elektra, wandafwerking, etc. Volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas, dakisolatie, vloerisolatie, spouwmuurisolatie en 8 zonnepanelen (2023). Kortom: comfortabel wonen én lagere energielasten. Energielabel A!

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst via de voordeur word je verwelkomt in de lange hal, waar je de vernieuwde meterkast zal ontdekken. Zullen we de overige deur openen naar de living?

Goede keuze! Vanuit de hal kom je terecht in het hart van het huis: de waanzinnige woonkamer. Hier is alles met oog voor detail en gevoel voor stijl benaderd. Plof lekker neer op de grote bank aan de voorzijde, met een koffietje of goed glas wijn, en geniet van de ontspanning die hier gegarandeerd is.

Meer richting de leefkeuken – hier komen we zo op terug – heb je een gave plek voor een grote eettafel, waar vrienden en familie kunnen aanschuiven voor diners, die je tijdens het kokkerellen gewoon kan blijven spreken door de open setting. En dan zijn de moderne details, de heerlijke hoeveelheid lichtinval door de raampartijen aan weerszijden en de fraaie pvc-visgraatvloer met daaronder vloerverwarming nog niet eens genoemd. Dit is in één woord: wauw.

Houd dat wauwgevoel nog maar even vast. De eerder genoemde keuken (2022) is namelijk werkelijk een droom voor kookliefhebbers, met haar hypermoderne look en feel, bakken aan werk- en bergruimte en high-end apparatuur (o.a. inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie). Wedden dat dit een van jouw favoriete plekken in huis wordt?

Net achter de keuken ontdek je de wasruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur, de HR cv-ketel (2019) en toegang tot de eerste badkamer. Jazeker, je hebt boven nog een badkamer. De badkamer op de begane grond is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een toilet. Verder zorgen de openslaande tuindeuren helemaal achterin de living voor een direct contact met de buitenruimte en een super ruimtelijk gevoel alom.

Eerste verdieping

Middels de trap in een tussenportaal die vanuit de woonkamer te bereiken is, kom je terecht op de eerste verdieping, waar twee slaapkamers, de tweede badkamer en een berging en een kantoor/hobbyruimte te vinden zijn.

De grootste slaapkamer van de verdieping, aan de rechter achterzijde, beschikt over alle elementen om een fijne bedroom te vormen. Door haar lengte meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels, aangenaam veel lichtinval en keurige afwerkingen; de kamer heeft het allemaal. De andere slaapkamer overigens net zo, waardoor je deze goed kan gebruiken als kinder- of babykamer, maar ook als kastenkamer, fitnessruimte of wat je ook nodig hebt. Onthoud daarbij vooral ook even dat je op de tweede verdieping nog een fijne master bedroom tot je beschikking hebt. Zowel de slaapkamer aan de voorzijde als de inpandige berging zijn voorzien van een praktische inbouwkast.

Aan de achterzijde ontdek je tevens de luxe en complete badkamer (2022), die zo uit een woonblad lijkt te komen. De stijlvolle en moderne afwerkingen zorgen hier, samen met het heerlijke ligbad, de ruime inloopregendouche, het mooie dubbele wastafelmeubel en de vloerverwarming, dat je iedere dag ontspannen begint en afsluit. De ruimte is tevens uitgerust met een hangend toilet.

Tweede verdieping

Wanneer je de vaste trap naar de tweede verdieping op loopt, kom je terecht op de netjes afgewerkte en ruime zolderverdieping. Wat jij straks met de grote slaapkamer op deze verdieping gaat doen, is wederom vrij in te vullen. Het is, zoals we eerder noemde, een ruimte die zeer geschikt is om als master bedroom in te zetten. Gezellig toch, zo onder de houten balken en het schuine dak?

En dat niet alleen: je beschikt hier over een dakkapel, die volop licht en extra ruimte creëert, een handige inbouwkast én airco die zorgt voor een aangenaam binnenklimaat (ook tijdens warme zomers). Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een buitenruimte! Die komt dan ook in de vorm van een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke stadstuin, aangelegd met een terras en kunstgras.

Er is hier genoeg plek voor een fijne lounge- en eethoek in de zon en speelruimte voor de kids. Achterin heb je tevens een handige stenen berging en een achterom. Kom maar op met die lente- en zomermaanden. Jij bent er klaar voor!

Bijzonderheden:

- Modern, sfeervol en stijlvol wonen in Tilburg;
- Instapklaar en hoogwaardig afgewerkt;
- Royale en moderne leefruimte met visgraatvloer en vloerverwarming;
- Luxe open keuken (2022) met diverse apparatuur;
- Twee badkamers, waarvan één met ligbad;
- Drie volwaardige, ruime en moderne slaapkamers;
- Sfeervolle en onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging;
- Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Zolderverdieping met dakkapel en airco;
- Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- 8 zonnepanelen (2023);
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Alles wat je hartje begeert!



Energie label A





Bouwjaar	1941
Woonoppervlakte	Ca. 118 m ²
Perceeloppervlakte	111 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 35 m ²
Inhoud	Ca. 405 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



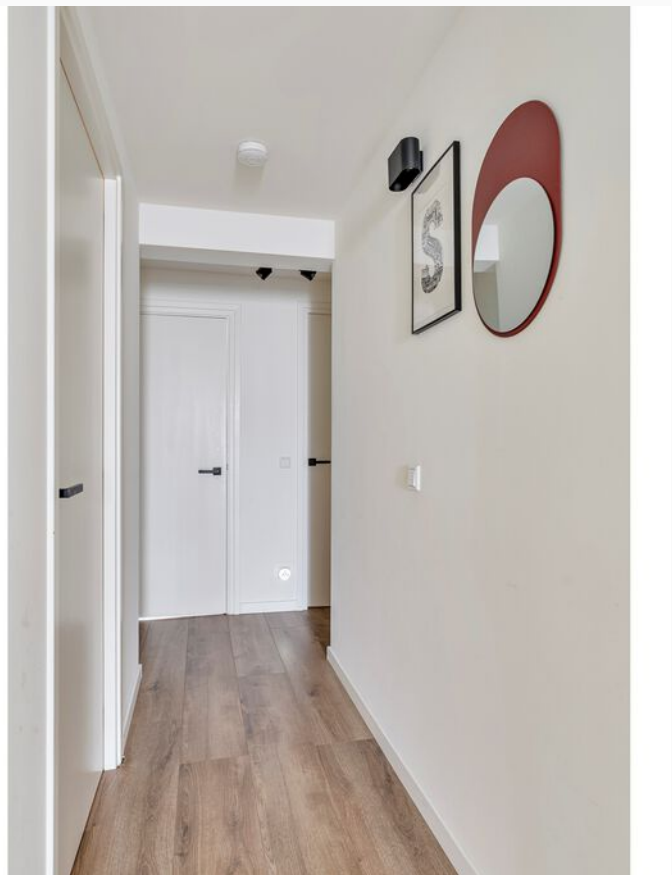
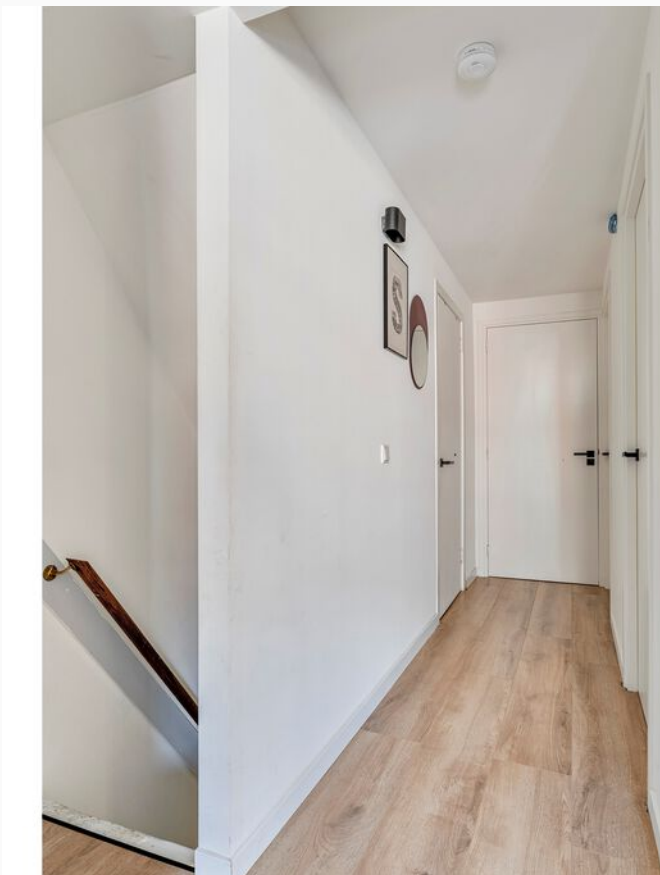












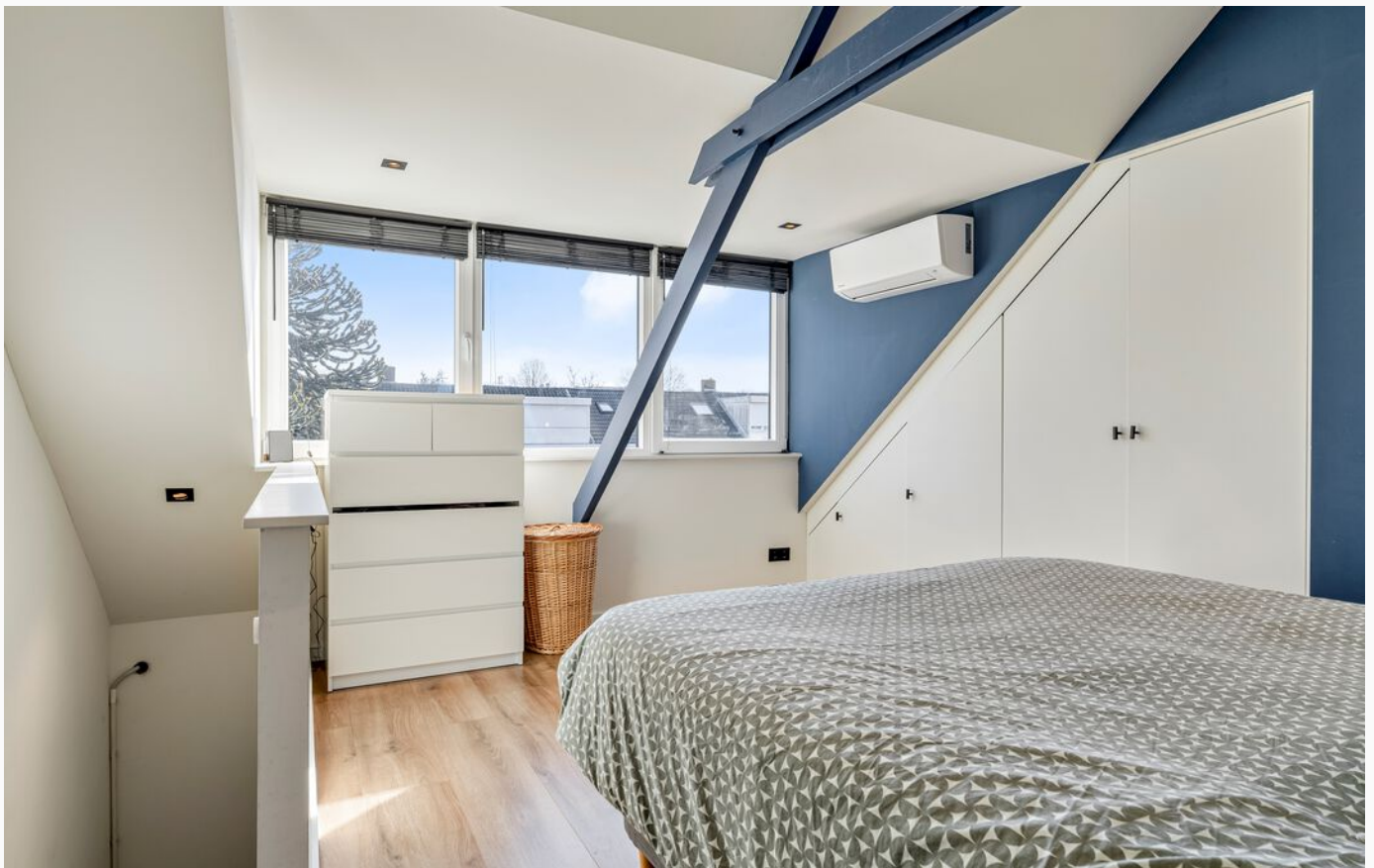












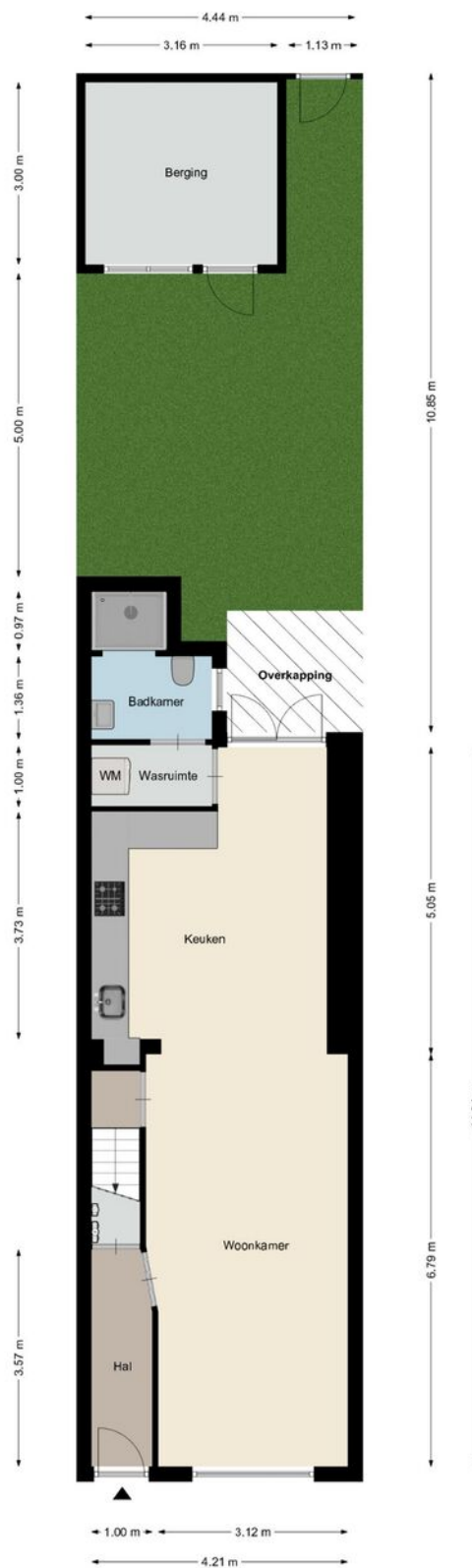






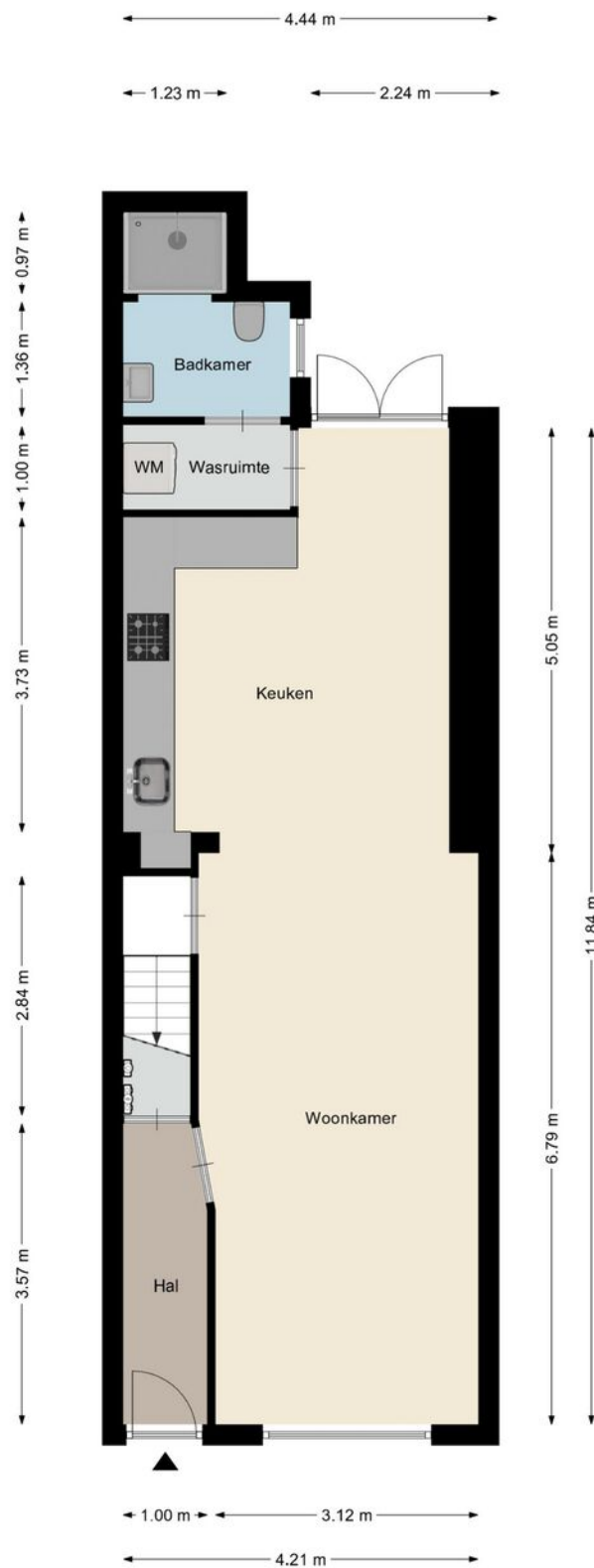


Plattegrond



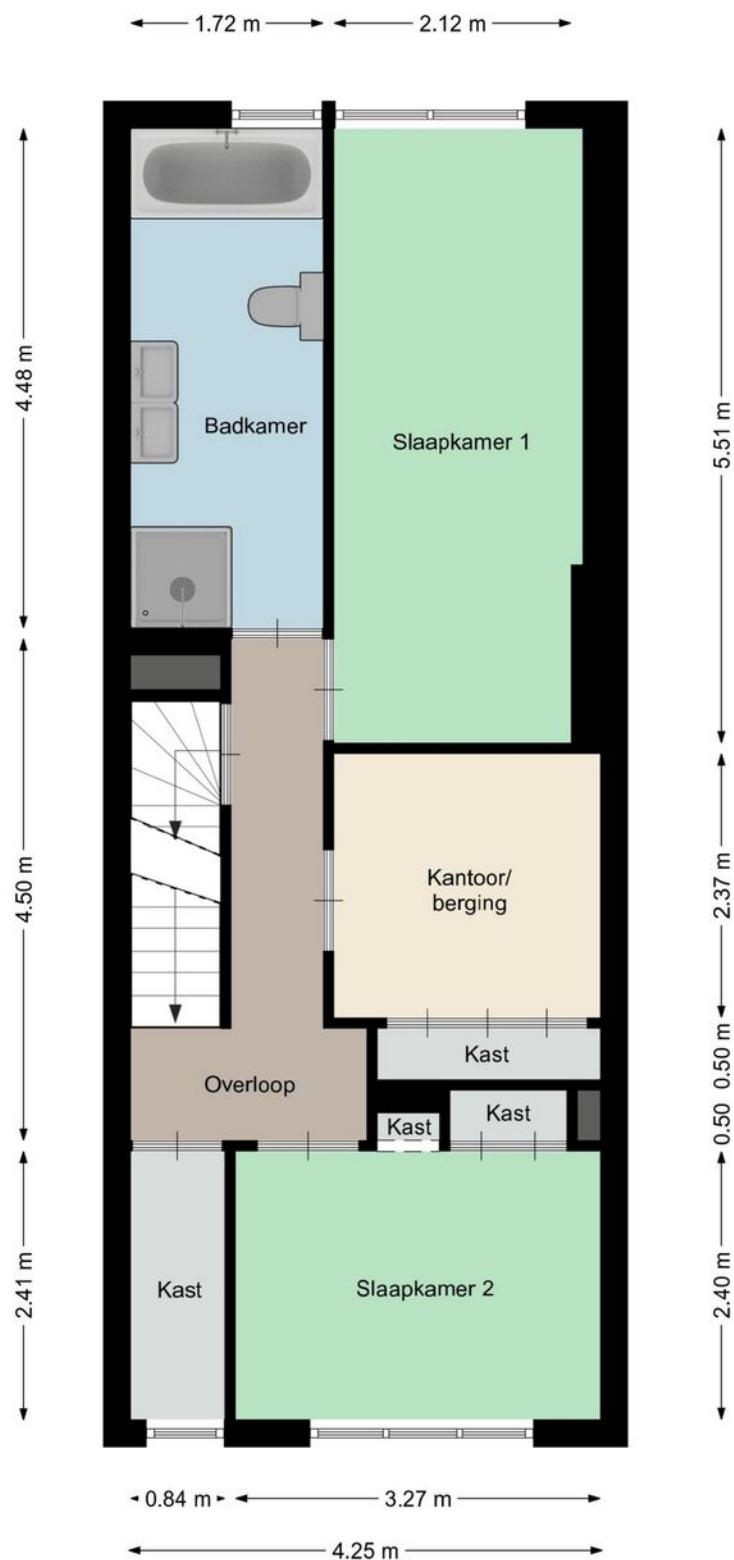
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobleik.nl

Plattegrond



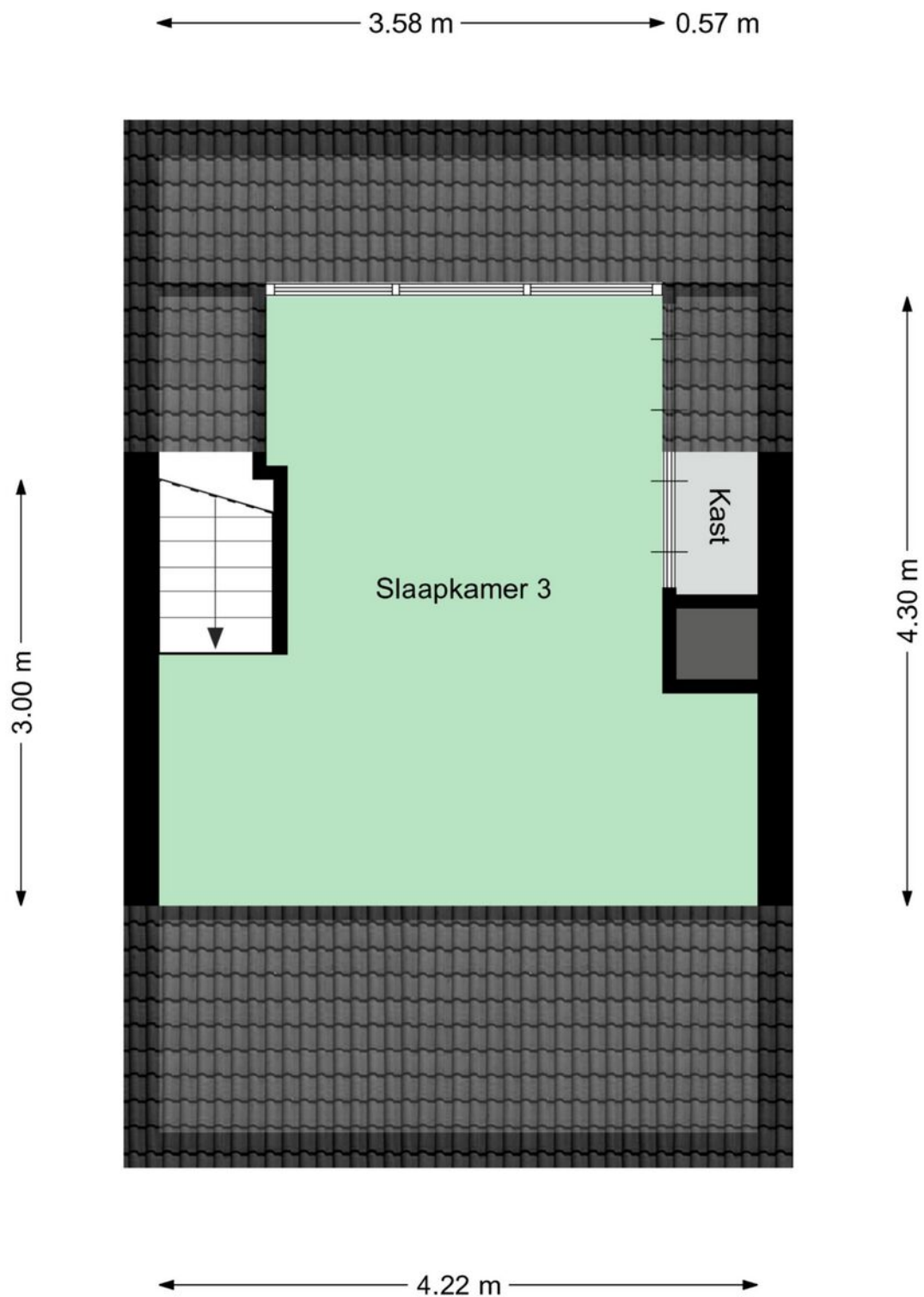
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



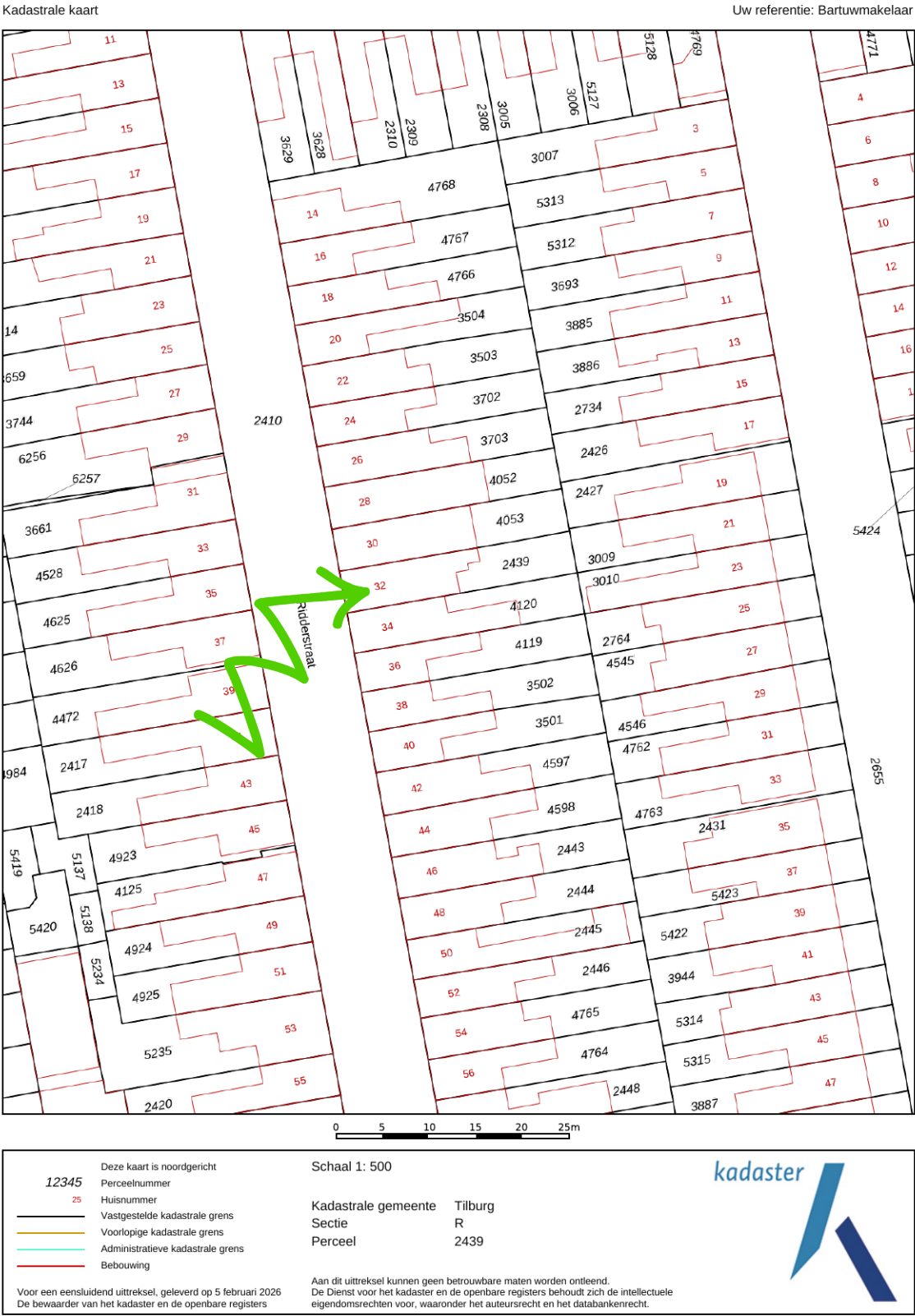
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond

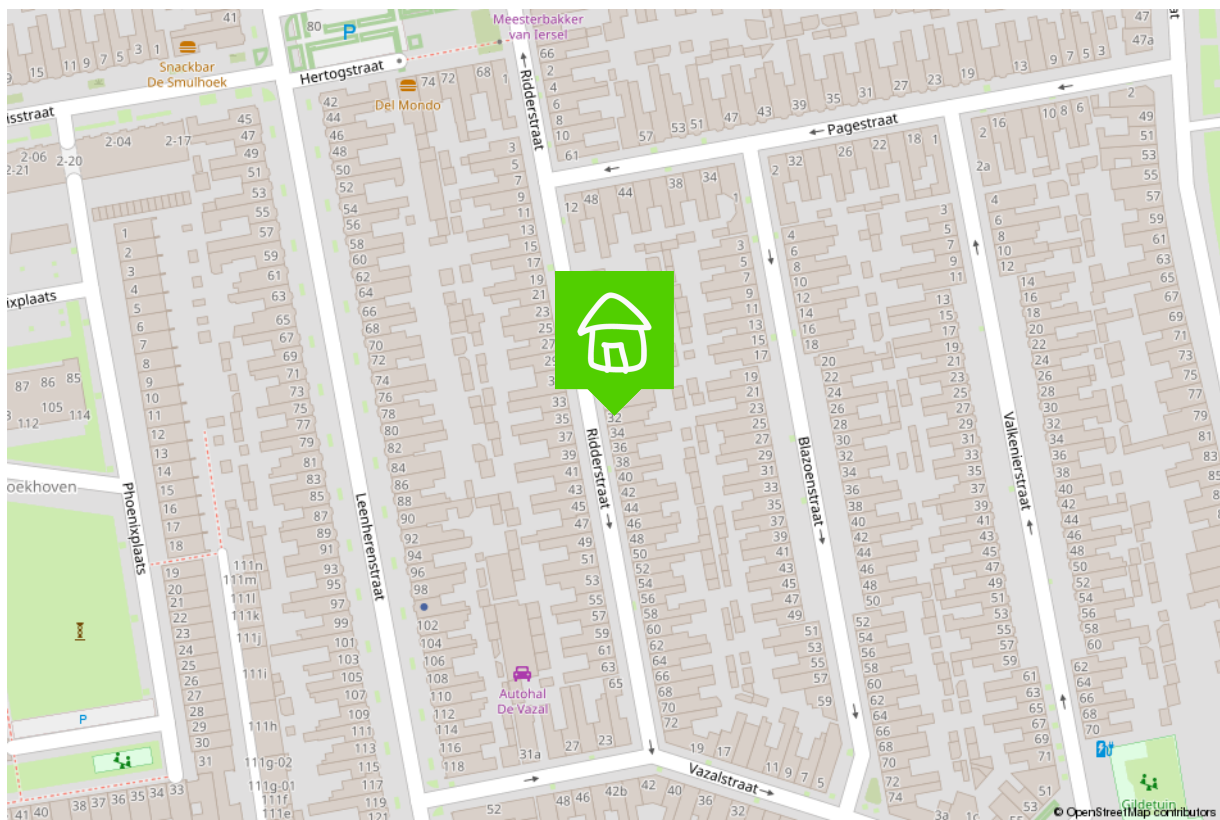
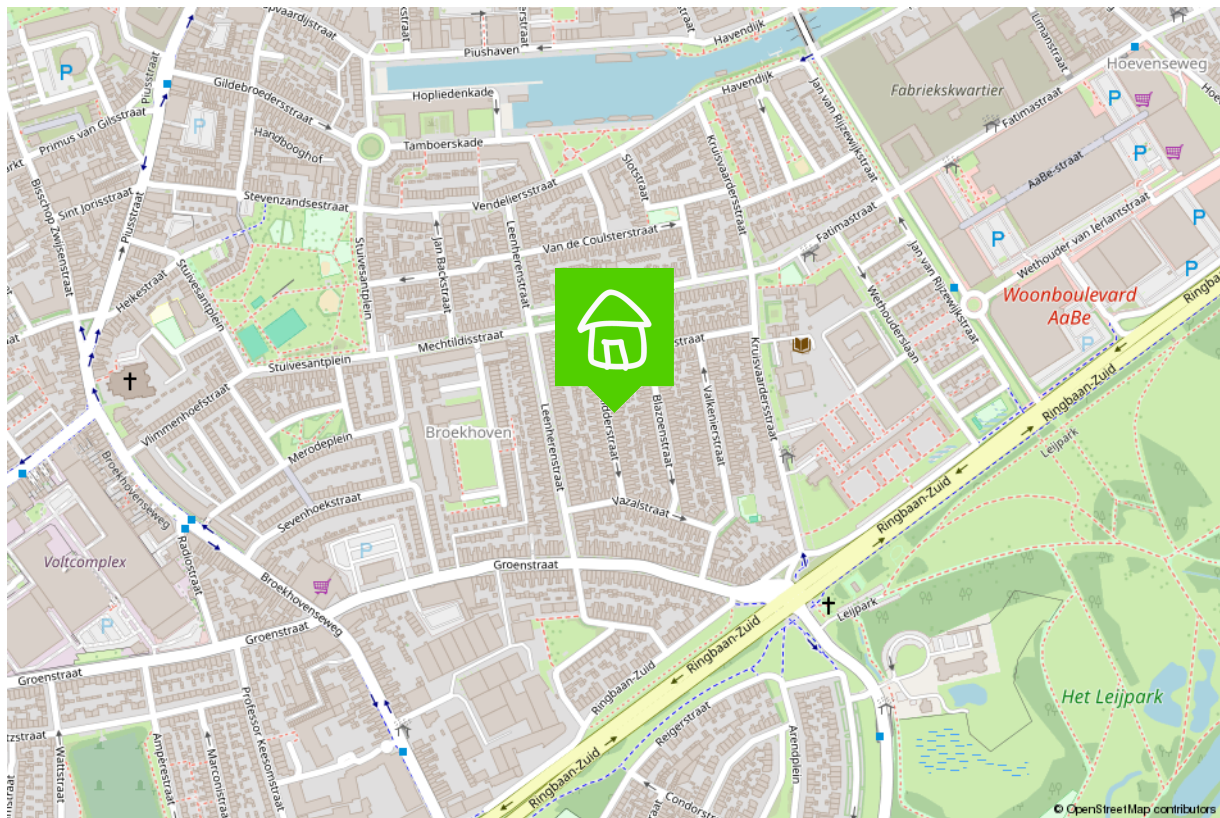


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart



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 ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar