

BART **uw makelaar**



Sint Willebrordstraat 12 Tilburg

Vraagprijs € 675.000 K.K.

Ben je op zoek naar een charmante, halfvrijstaande, volledig gerenoveerde en uitgebouwde jaren '30 woning op een fijne locatie? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Sint Willebrordstraat 12**

Wonen met karakter én comfort in hartje Tilburg

Welkom in deze unieke, onder architectuur gebouwde half vrijstaande woning uit 1930, waar authentieke charme en moderne luxe naadloos samenkomen. Deze volledig gerenoveerde woning biedt een verrassend ruime begane grond van maar liefst 7 meter breed, dankzij de slimme uitbreiding van de voormalige brandgang. Denk aan glas-in-loodramen, stijlvolle paneeldeuren, shutters, een sfeervolle gashaard én hedendaagse extra's zoals 12 zonnepanelen en airconditioning. Hier woon je energiezuinig, met behoud van sfeer en karakter.

Locatie

Gelegen nabij het centrum van Tilburg woon je hier op een goede locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen en gezellige horecagelegenheden liggen op korte afstand. Ook het centraal station van Tilburg bereik je binnen enkele minuten. Een ideale combinatie van levendigheid en een rustige woonomgeving.

Indeling

Begane grond

De bijzonder ruime entree verwelkomt je met een fraaie authentieke vloer, trapopgang, provisiekast, meterkast en een modern toilet. De hal, keuken en woonkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.

De uitgebouwde woonkamer is een heerlijke leefruimte met grote raampartijen en openslaande tuindeuren. De prachtige eiken houten vloer, glas-in-loodramen, shutters en de sfeervolle gashaard creëren samen een warme en stijlvolle ambiance.

Sfeervolle moderne keuken, is een ware lust voor de echte kookliefhebber, met extra daglicht door de lichtstraat boven het aanrecht. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, zoals het indrukwekkende NEFF fornuis met zes pitten en drie ovens, de Boretti afzuigkap en SMEG apparatuur maken dit een droom voor een thuiskok. Vanuit de keuken is er bovendien toegang tot een praktische kelder, ideaal voor provisie en extra opslag.

De aanbouw vormt een prachtige verlenging van de leefruimte en is op een natuurlijke wijze verbonden met zowel de oorspronkelijke woonkamer als de keuken. Deze lichte en sfeervolle ruimte wordt momenteel gebruikt als eetkamer en voelt als het kloppend hart van het huis – een plek waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. Dankzij de open verbinding en de prettige lichtinval ontstaat hier een ruimtelijk en harmonieus geheel, perfect voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden.

Direct aansluitend bevindt zich een praktische, veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als bijkeuken. Met de aanwezige aansluitingen voor wasapparatuur is dit een ideale plek voor het dagelijkse gemak, zonder dat dit ten koste gaat van de rust en uitstraling van de woonruimtes.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie sfeervolle slaapkamers, elk voorzien van vaste kasten en afgewerkt met een fraaie eiken lamelparketvloer. De karakteristieke paneeldeuren met glas-in-loodramen zorgen voor een authentieke en warme uitstraling.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, hangcloset en designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de volledig gerenoveerde en geïsoleerde zolderverdieping (2008). Hier bevindt zich een prachtige, rustieke slaapkamer met zichtbare kapconstructie en een speelse vide. De witte houten vloer geeft de ruimte een lichte, frisse en tegelijkertijd karaktervolle uitstraling.

Dankzij de twee grote Velux dakramen is het een aangenaam lichte ruimte. De aanwezige airconditioning zorgt hier bovendien voor extra comfort tijdens warme dagen. Er is voldoende bergruimte in de knieschotten en bergkasten, waar zich onder andere de Nefit HR CV-ketel (2007) bevindt, en er is nog een extra bergzolder aanwezig.

Tuin

Sfeervolle aangelegde achtertuin, gelegen op het oosten, biedt volop privacy en ruimte. Met circa 10 meter diepte en 7 meter breedte is het een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin beschikt over een stenen berging met elektra, een sfeervolle overkapping en een praktische achterom.

Bijzonderheden van de woning

- Volledig gerenoveerd met behoud van karakteristieke details
- Uitgebouwde begane grond van ca. 7 meter breed
- Hal, keuken en woonkamer voorzien van vloerverwarming
- Begane grond voorzien van een eikenhouten vloer
- Toegang tot praktische kelder vanuit de keuken
- Voorzien van 12 zonnepanelen (energiezuinig)
- Airconditioning op de tweede verdieping
- Glas-in-loodramen, paneeldeuren en shutters aanwezig
- Vier slaapkamers, inclusief sfeervolle zolderkamer
- Fraai aangelegde tuin met berging, overkapping en achterom

Kom kijken en laat je verrassen

Dit is zo'n woning waar alles samenkomt: ruimte, karakter, comfort en een geweldige ligging. Een huis dat met zorg en liefde is gemoderniseerd, zonder zijn ziel te verliezen. Hier woon je niet alleen, hier beleef je elke dag. Maak een afspraak en ontdek zelf de unieke sfeer van deze bijzondere woning in Tilburg, bel naar Bart uw makelaar by Marlies 013-5909612.



Energie label **C**





Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	Ca. 148 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 37 m ²
Inhoud	Ca. 533 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4











































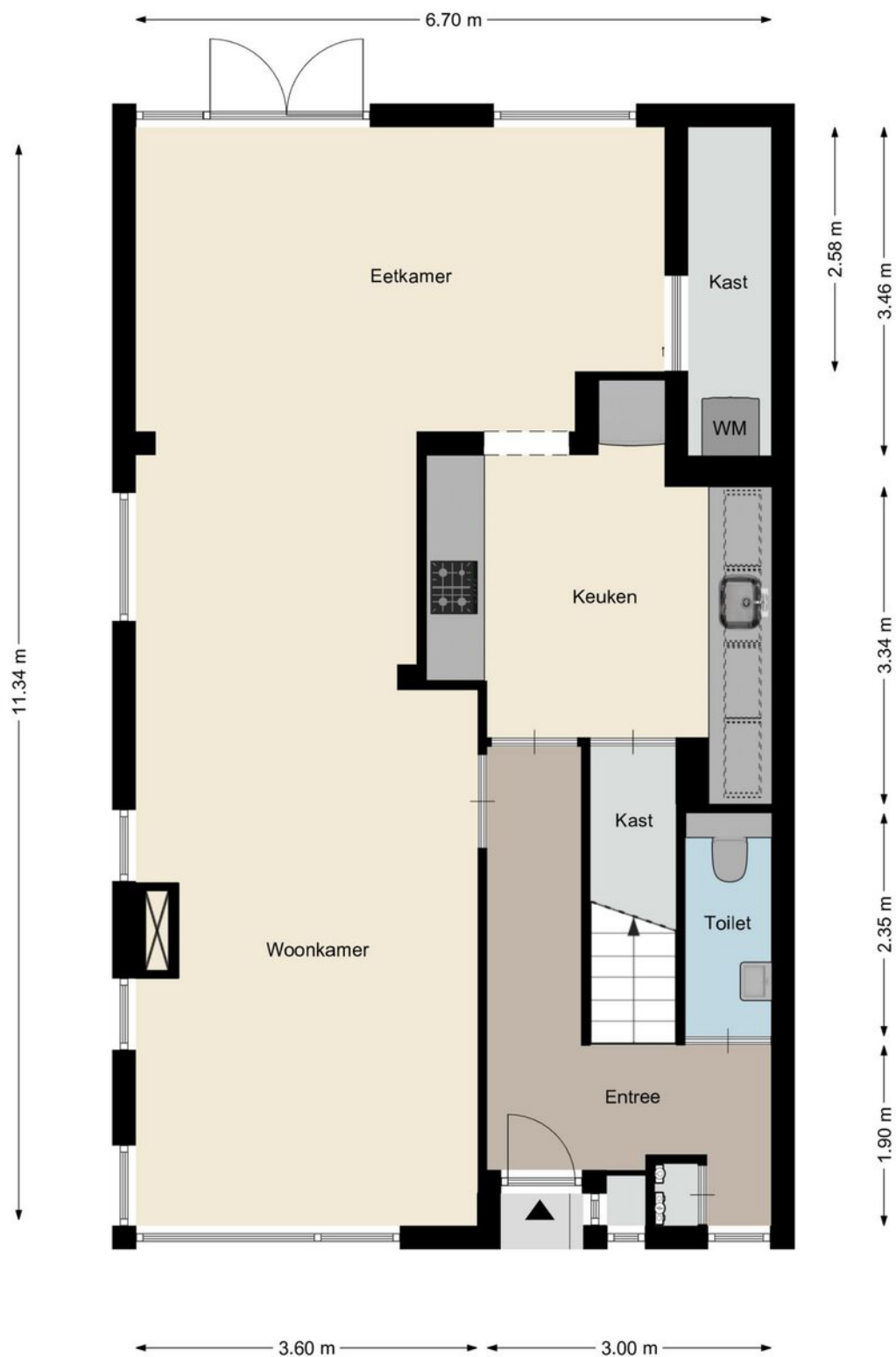


Plattegrond



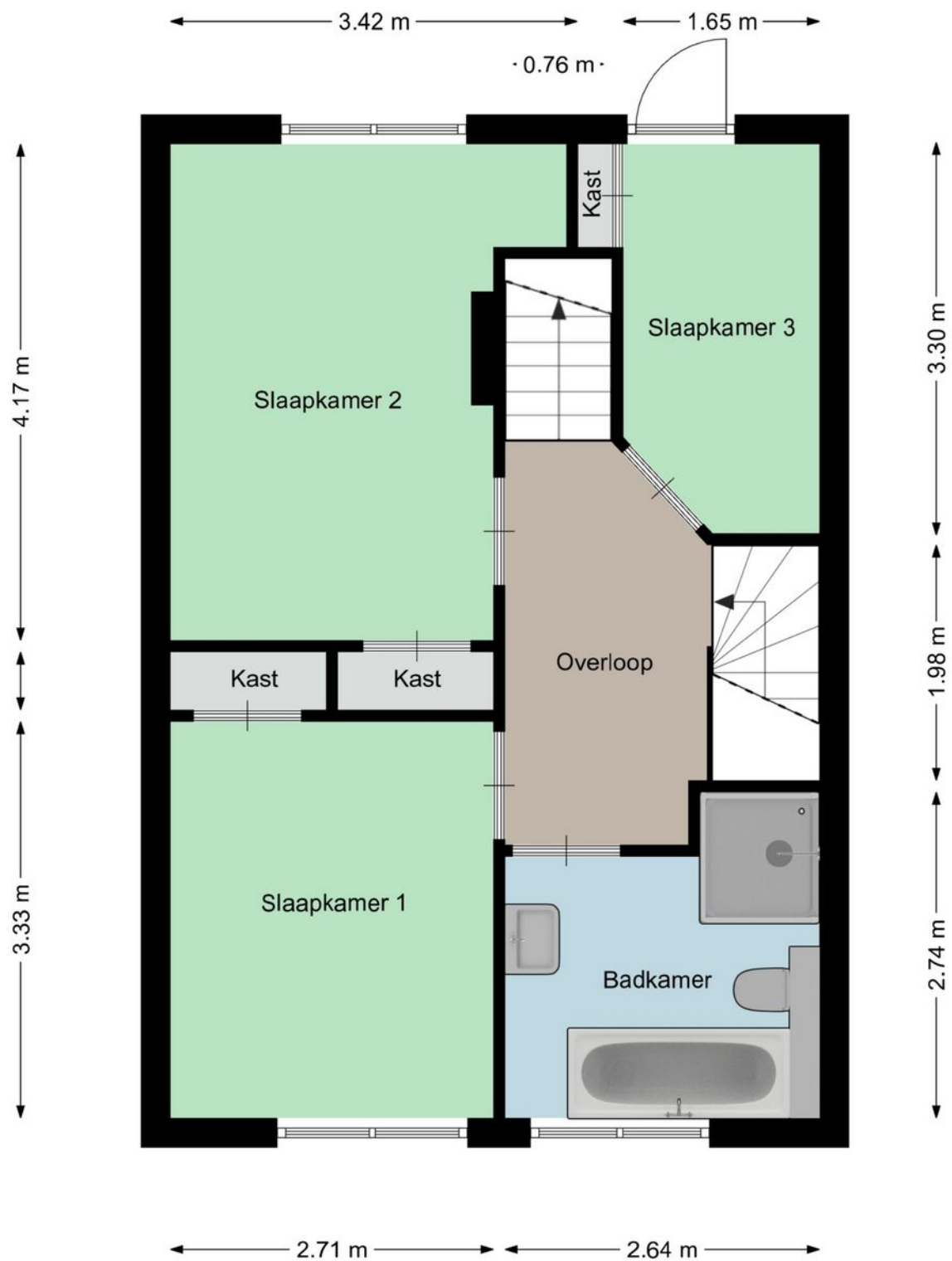
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



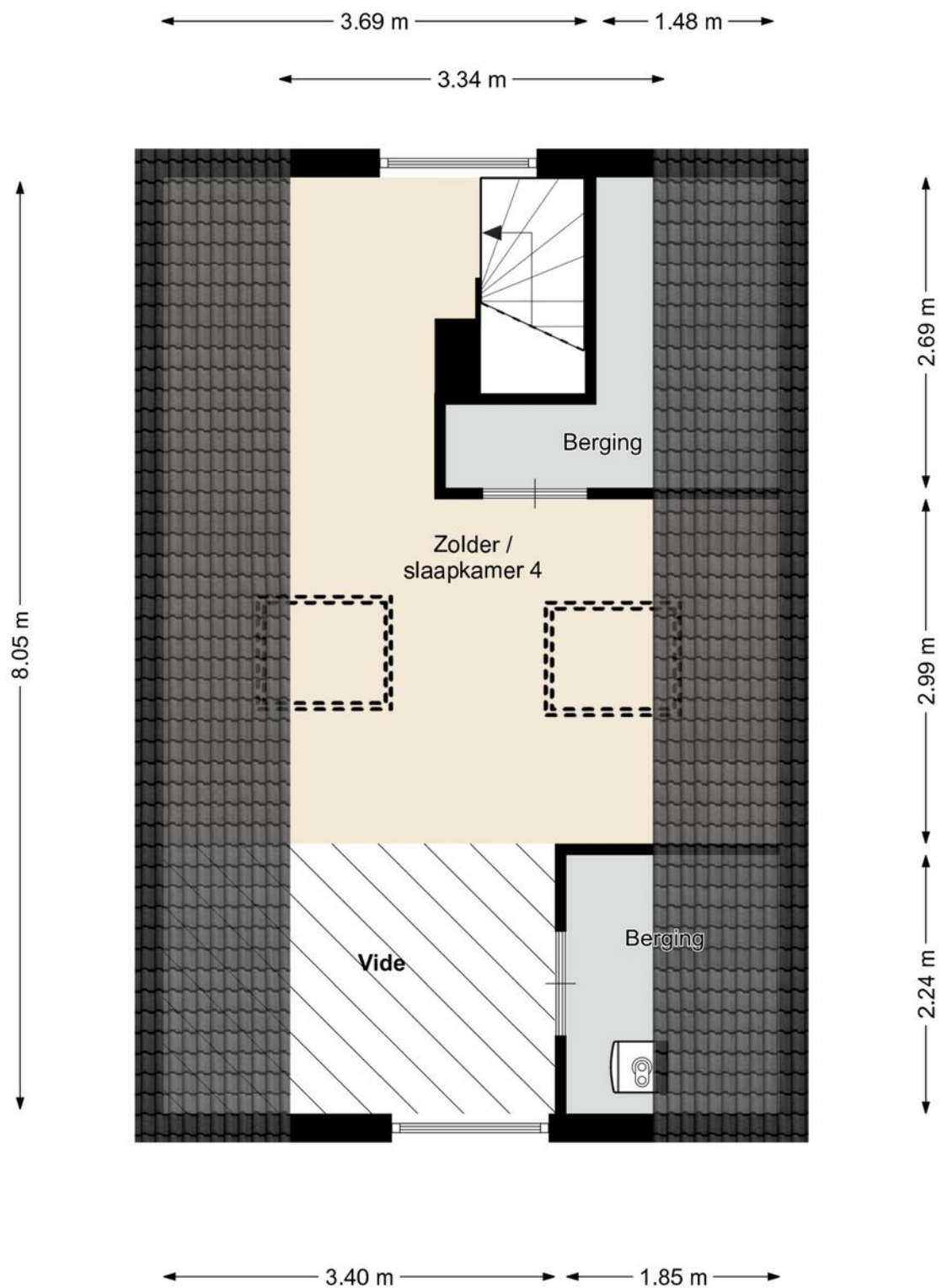
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

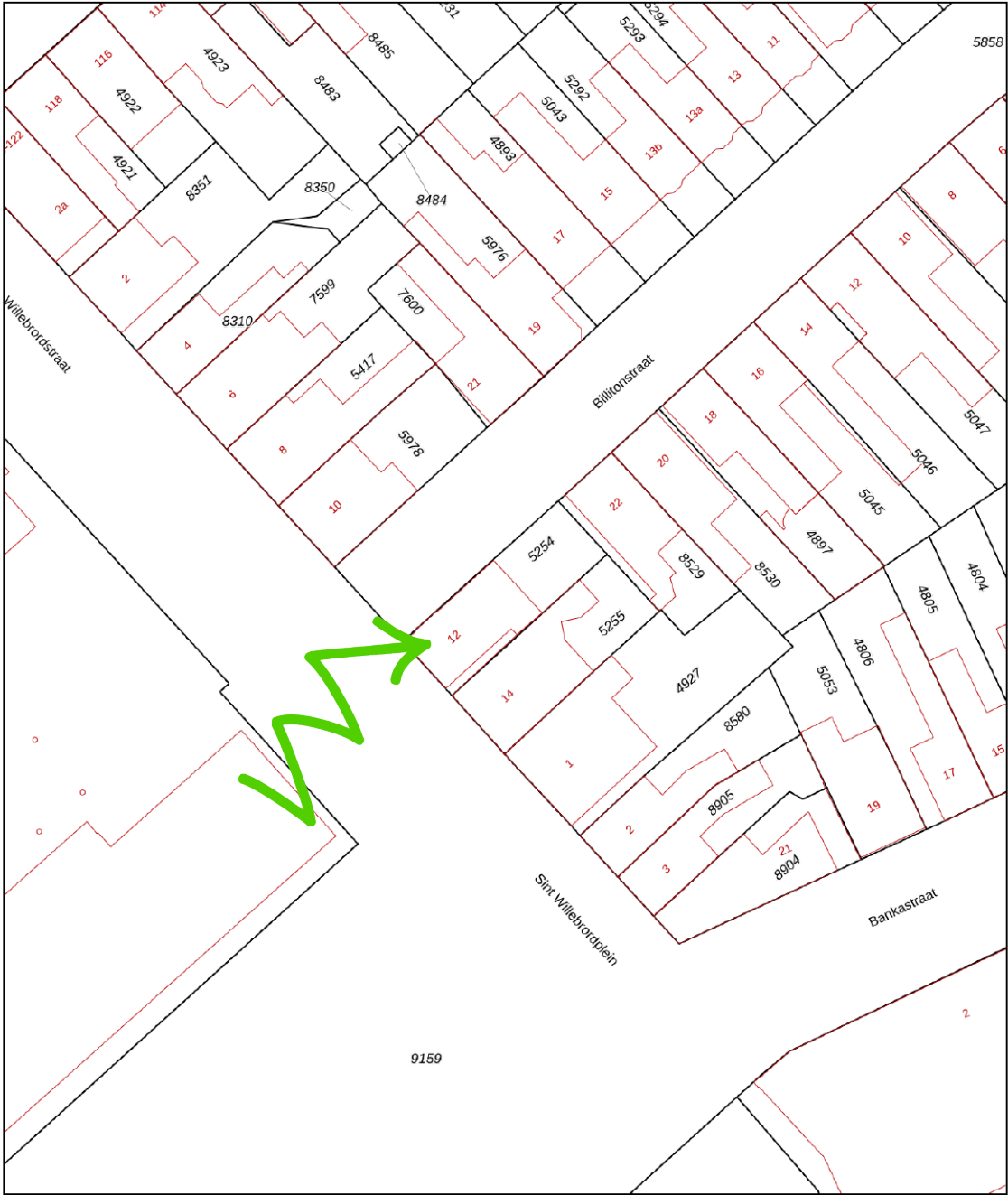


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

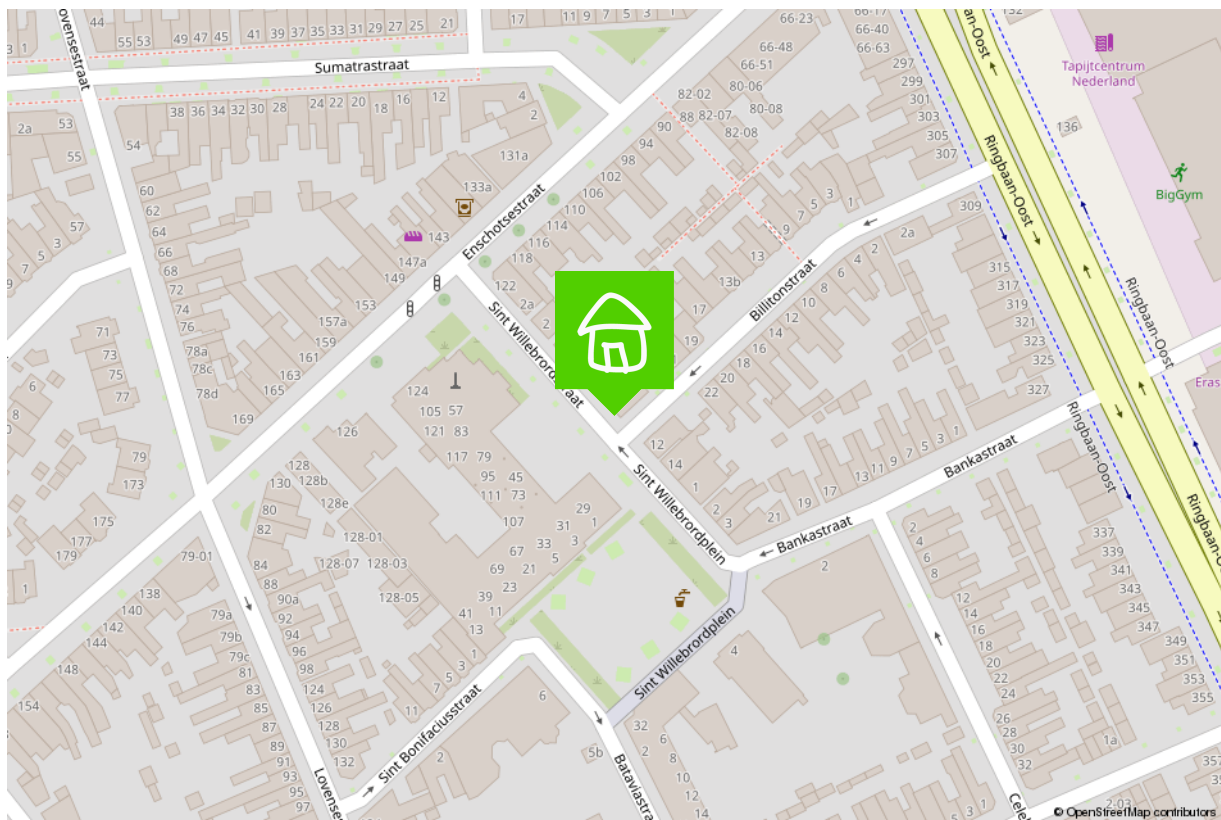
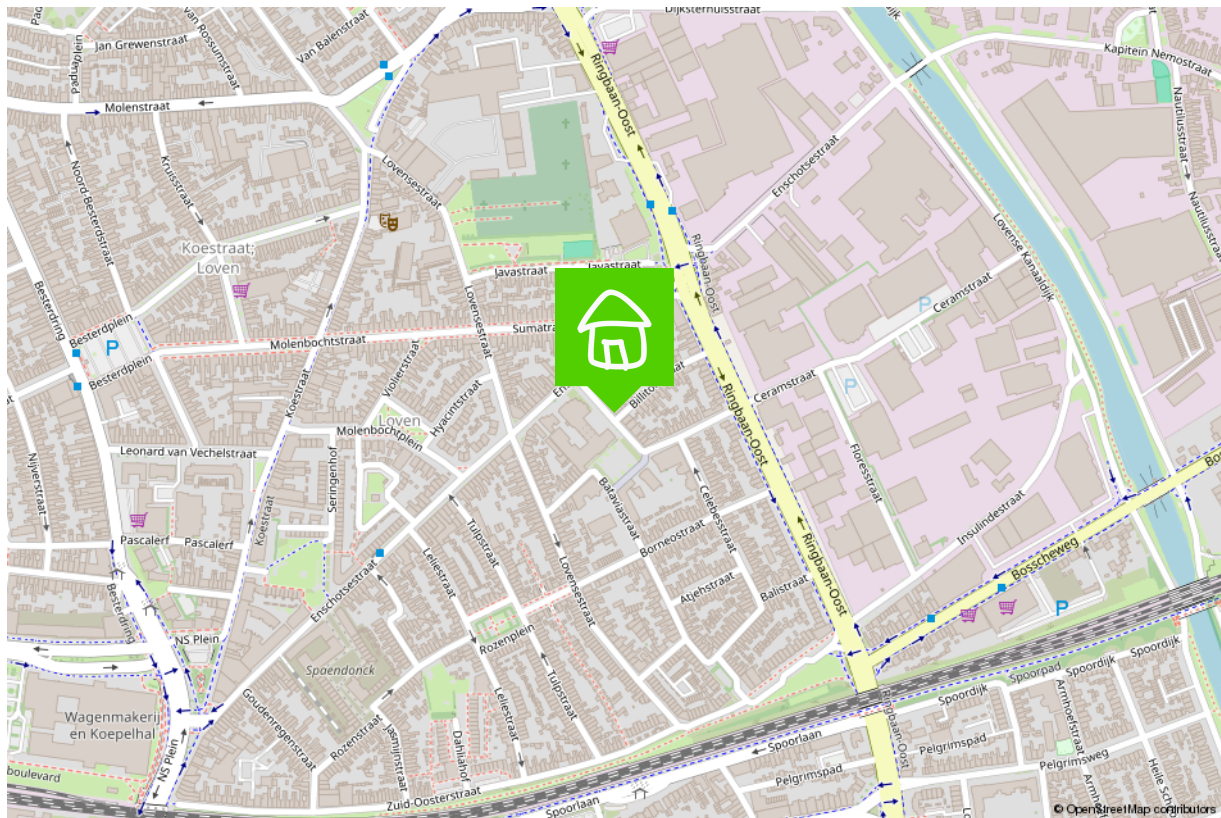
Sectie B

Perceel 5254

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

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](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar