

BART **uw** **makelaar**



Niers 68, Tilburg

Vraagprijs €609.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare en uitgebouwde gezinswoning met garage en oprit? Dan is dit je kans! De woning is aantrekkelijk gelegen in De Blaak.

Welkom bij Niers 68

Wil jij buitengewoon vertoeven in een turn-key woning waar stijl, sfeer en modern woongenot moeiteloos samenkomen? Dan is dit je kans! Met een royale leefruimte, luxe woonkeuken met kookeiland, vier goede slaapkamers, heerlijk zonnige tuin en ruime garage met oprit is dit een ideaal (gezins)huis voor wie op zoek is naar rust en luxe, zonder concessies te doen. Disclaimer: de kans om je hart te verliezen is reëel.

Omgeving

Je gaat wonen in de Blaak Zuid-Oost; een mooie en kindvriendelijke wijk in het zuiden van Tilburg waar veel aandacht is voor rust, veiligheid en groen. Het is een fijne woonomgeving met een eigen karakter. De wijk kent nagenoeg geen hoogbouw en ligt vlak bij een natuurgebied, met ook het bekende fietspad 'Bels Lijntje' dat zich door de natuur en weg baant naar België. Menig fietser en wandelaar is hier daarom meer dan gelukkig. Papa's en mama's trouwens ook. De wijk is georiënteerd op kinderen en heeft goede basisscholen.

Verder zit je vlak bij een kleinschalig winkelcentrum. Heb je toch behoefte aan een uitgebreider aanbod? Geen enkel probleem. Vanaf deze locatie sta je al na een kwartiertje fietsen midden in het Tilburgse centrum, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, bruisende uitgaansleven, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Ideaal, toch?

De uitvalswegen naar de andere Brabantse steden zijn eenvoudig en snel te bereiken en er is voldoende parkeergelegenheid. Kortom: je woont hier top!

Indeling

Begane grond

Terwijl je naar de voordeur loopt en je oog laat vallen op het exterieur, zal de garage achter jouw eigen oprit aan je rechterhand je niet ontgaan. Goed, tijd voor het echte werk. Sesam open u!

Wanneer je de voordeur opent kom je terecht in de nette hal, waar je de meterkast en de strakke toiletruimte met hangend closet en fonteintje kan vinden. Als de moderne afwerkingen hier de toon zetten voor de rest van de woning, dan staat je nog een hoop

te wachten. Zullen we de overige gave zwarte deur openen om te kijken of dat klopt?

Direct bij binnenkomst in de woonkamer word je omarmd door een gevoel van luxueus woongenot. Van een stijlvolle uitstraling tot hoogwaardige afwerkingen; het eetgedeelte is tot in de puntjes uitgevoerd. Als je hier niet urenlang wilt tafelen met jouw favoriete gezelschap, terwijl je van de mooiste gerechten geniet, dan weten wij het ook niet meer. Voor die gerechten hebben we overigens nog iets anders nodig: een keuken bijvoorbeeld.

Toeval bestaat niet. De open keuken vormt het hart van de uitgebouwde leefruimte en is werkelijk een droom voor kookliefhebbers, met haar kookeiland, hypermoderne look en feel, bakken aan werk- en bergruimte en high-end apparatuur (waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, stoomoven, vaatwasser, koelkast en Quooker). Hier kook je de sterren van de hemel als een gelukkige thuischef, terwijl je gezellig kan blijven kletsen met het gezelschap in het eet- of zitgedeelte. Bon appetite!

Ja zeker: het zitgedeelte vind je aan de andere kant van de keuken. De lichtstraat zorgt hier, samen met de grote schuifdeuren naar de tuin, voor een direct contact met de buitenruimte, een overdonderende hoeveelheid lichtinval en een superruimtelijk en open gevoel alom. En dan hebben we de hypermoderne visgraatvloer en de prachtige inrichting en styling in de gehele leefruimte nog niet eens genoemd. Nog een fijn detail: de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een airco uit 2023, wat zorgt voor optimaal comfort in ieder seizoen. De living is in één woord: wauw.

Last but not least voor de begane grond bereik je vanuit het zitgedeelte de praktische bijkeuken met ruimte voor opslag en wasaansluiting en de deuren naar de garage en de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je terecht op de overloop van de eerste verdieping, waar je toegang hebt tot drie mooie slaapkamers (allen voorzien van een dakkapel) en de badkamer.

De grootste twee slaapkamers liggen samen over de volledige lengte aan de rechterzijde van de verdieping en zijn allebei aangenaam licht, prachtig gestyled en meer dan ruim genoeg voor de gewenste slaapkamermeubels. Ultieme master

Mooi afgewerkt, licht en netjes is de overige, kleinere slaapkamer op deze verdieping overigens ook, die je natuurlijk ook kan inzetten voor andere doeleinden. Heb jij deze nodig voor een tweede kleine, of ga jij hier een fijne thuiswerkplek, fitnesskamer of inloopkast van maken?

Aan de voorzijde ontdek je tevens de badkamer. Correctie: de waanzinnig luxe badkamer (uit 2023), die zo uit een woonblad lijkt te komen. Gestyled in een moderne afwerking en voorzien van een ruime inloopregendouche, een heerlijk ligbad, een stijlvol dubbele wastafelmeubel en een toilet; hier kan je na een lange dag perfect tot rust komen.

Tweede verdieping

Vanuit de overloop op de eerste verdieping is met een vaste trap de tweede verdieping te bereiken. Hier bevindt zich nog een grote slaapkamer met veel bergruimte, die zich bijvoorbeeld ook uitstekend leent als hobbyzolder, mancave of workspace. Of ga jij hier een waanzinnige master bedroom onder het schuine dak creëren?

Daarnaast heb je op de overloop toegang tot de aansluitingen voor wasapparatuur, de CV-ketel (2017) en een airco.

Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk en stijlvol aangelegd en beschikt over een groot buitenterras in de zon, kunstgras en een achterom. Als je hier in de lente- en zomermaanden niet heerlijk kan relaxen en genieten met vrienden en familie, dan weten wij het ook niet meer.

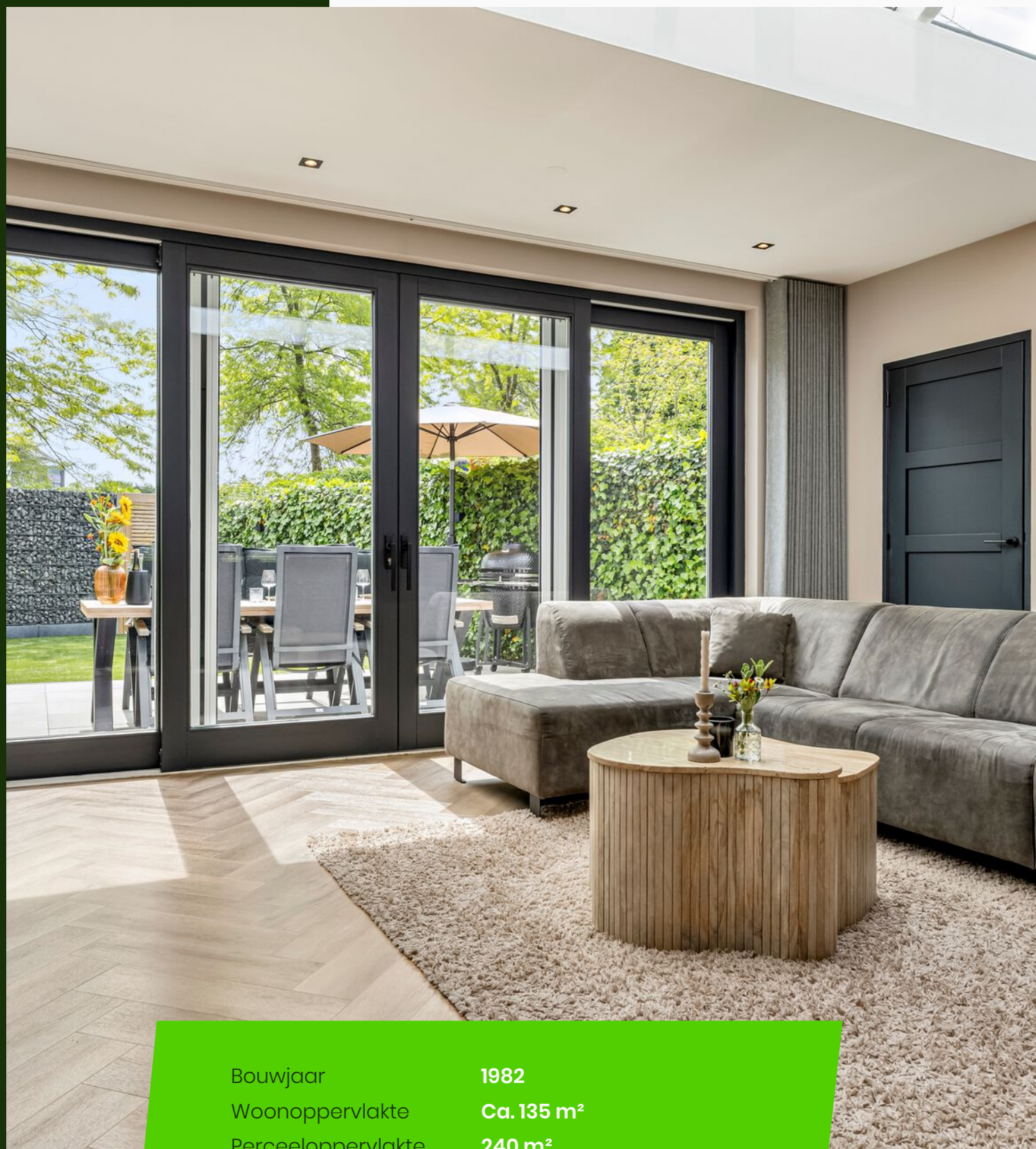
Bijzonderheden:

- Modern, ruim, luxe en duurzaam wonen in Tilburg;
- In een kindvriendelijke en groene wijk;
- Instapklaar en hoogwaardig afgewerkt;
- Eigentijdse en sfeervolle woon- en eetkamer;
- Luxe, moderne keuken met kookeiland en high-end apparatuur als hart van de living;
- Moderne en sjeke badkamer;
- Vier volwaardige, ruime en moderne slaapkamers;
- Strakke en onderhoudsvriendelijke tuin met terras en gazon;
- Grote garage met oprit;
- Airconditioning aanwezig (2023);
- 9 zonnepanelen uit 2020;
- Dak-, muur- en vloerisolatie aanwezig;
- Grotendeels HR++ beglazing;
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2025;
- Vloerverwarming in de hal, toilet en woonkamer;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Een waanzinnige woonkans.



Energie label **A**





Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	Ca. 135 m ²
Perceeloppervlakte	240 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 57 m ²
Inhoud	Ca. 561 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





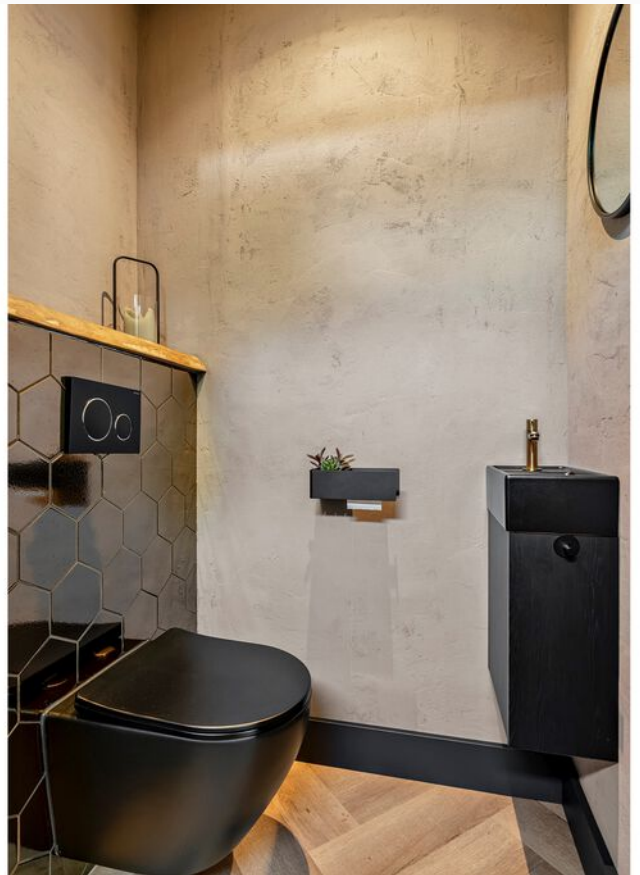
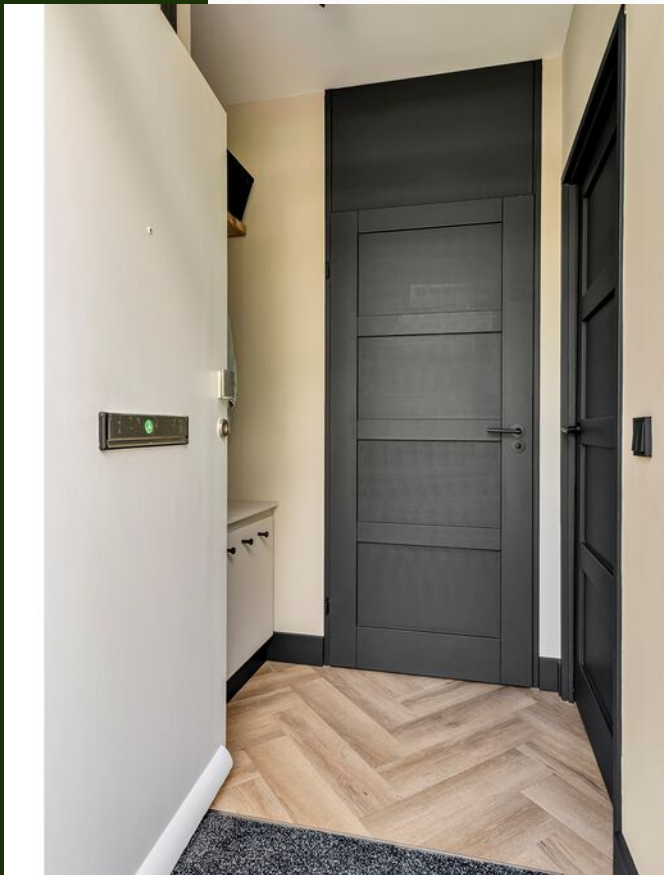












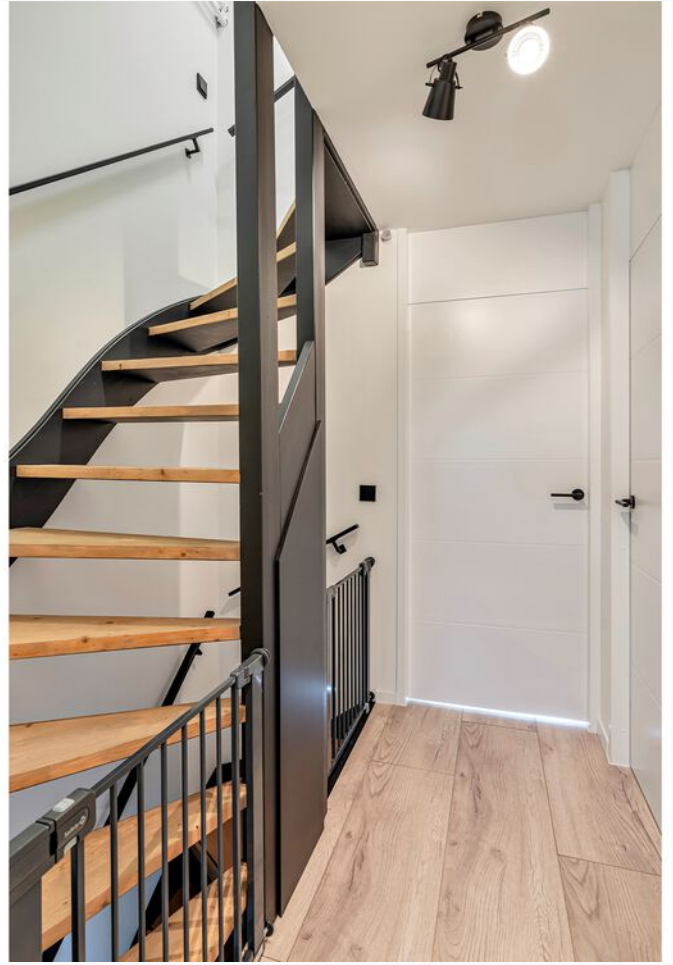
























Plattegrond



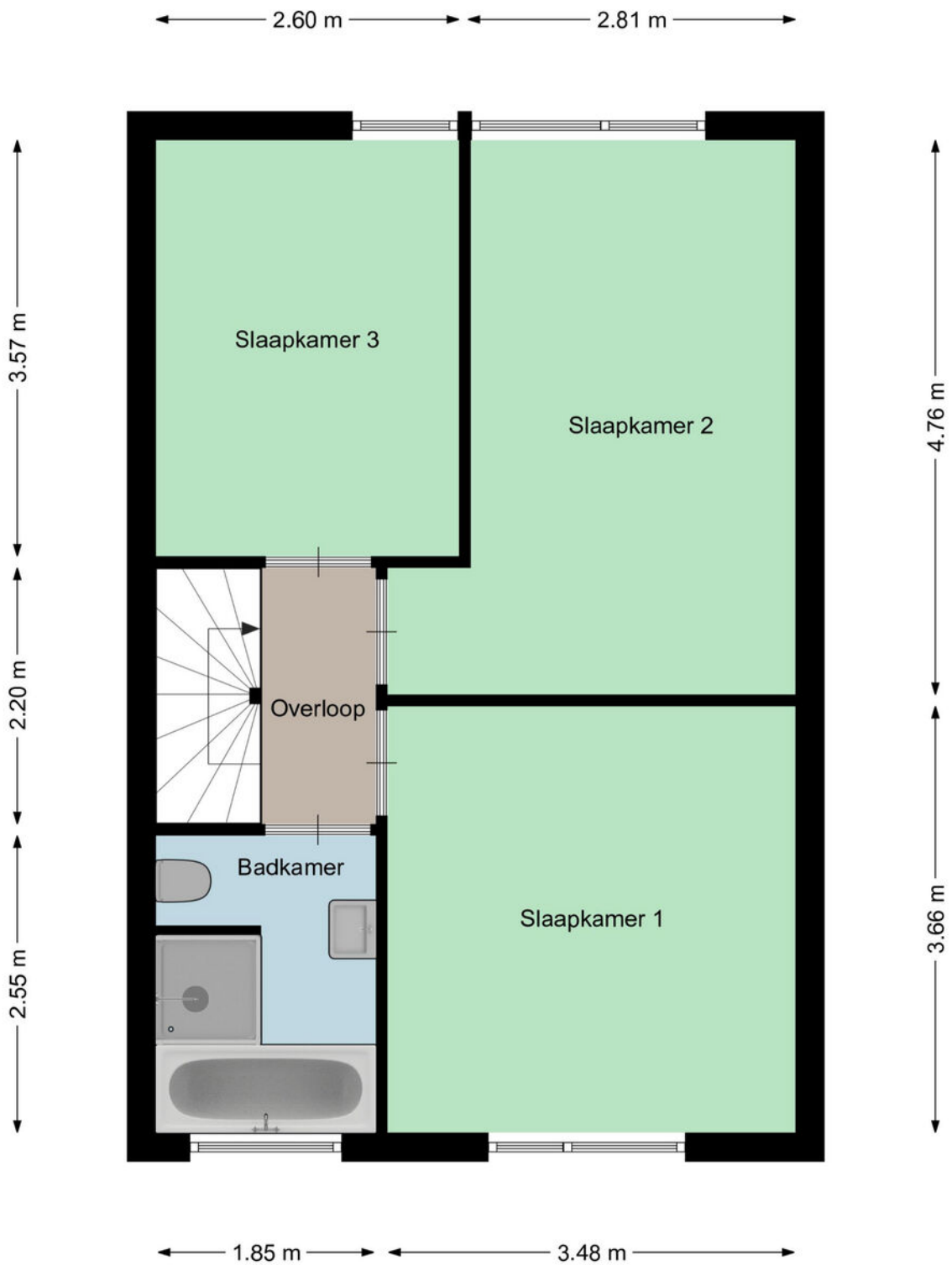
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



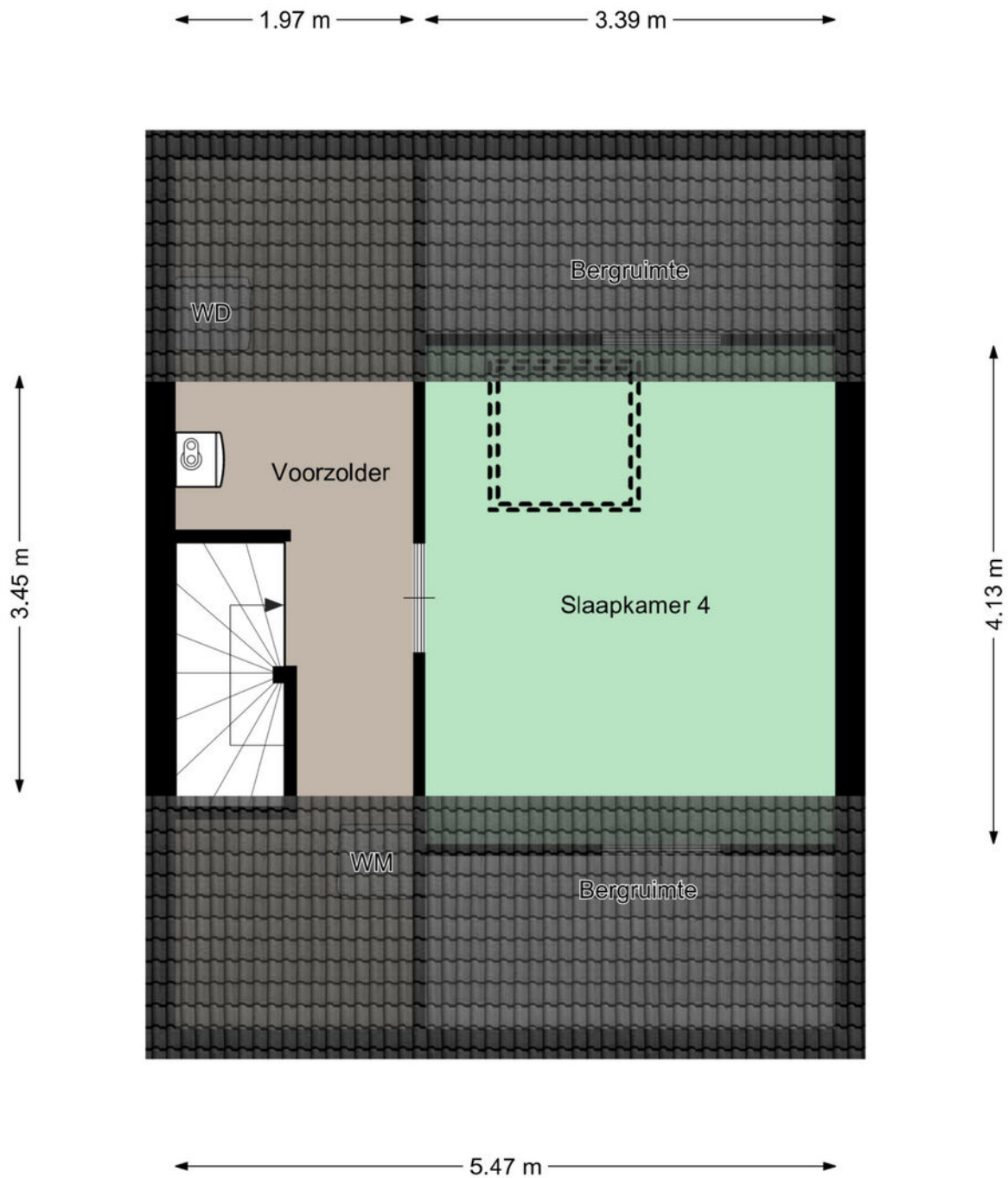
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

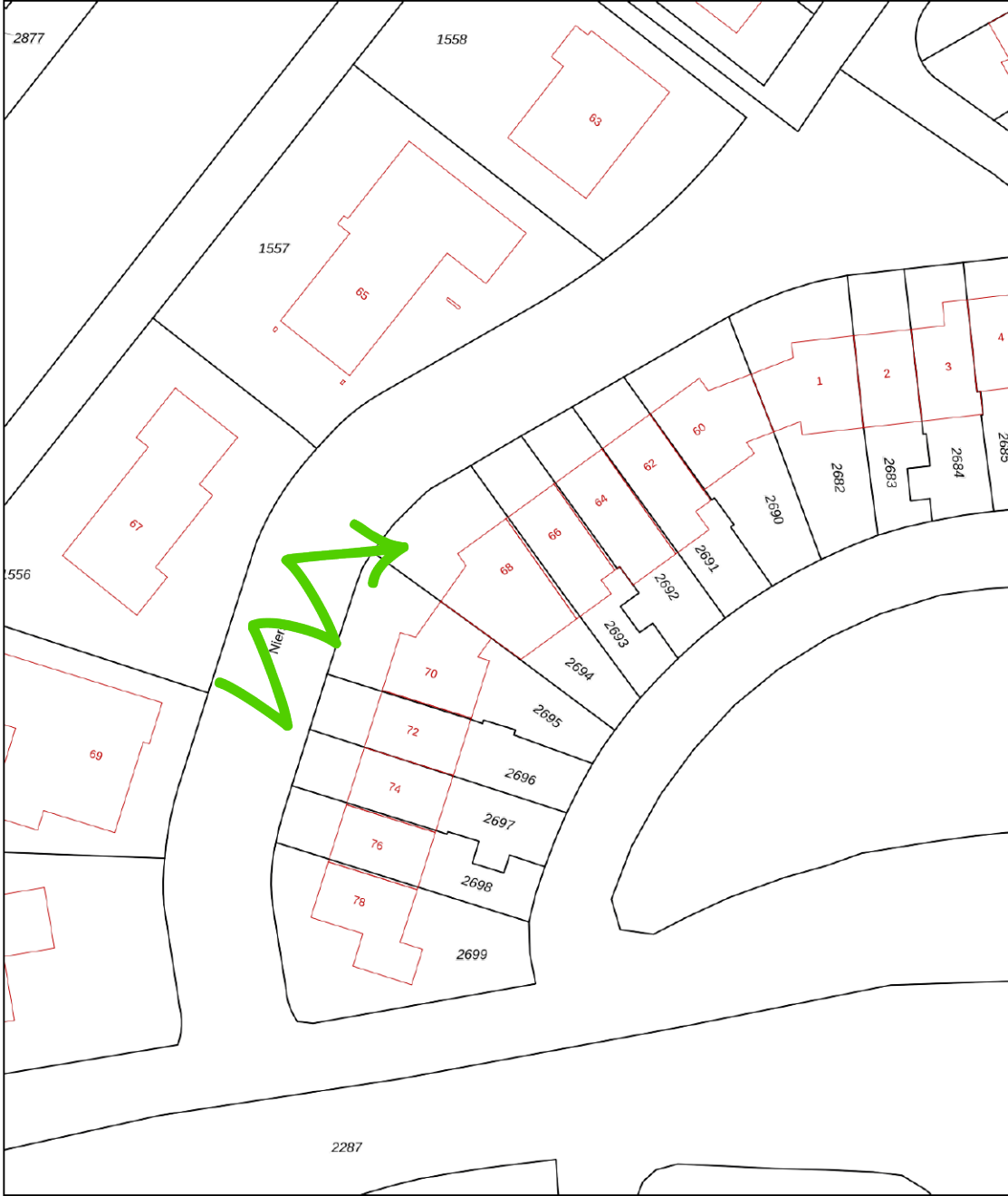
Plattegrond




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

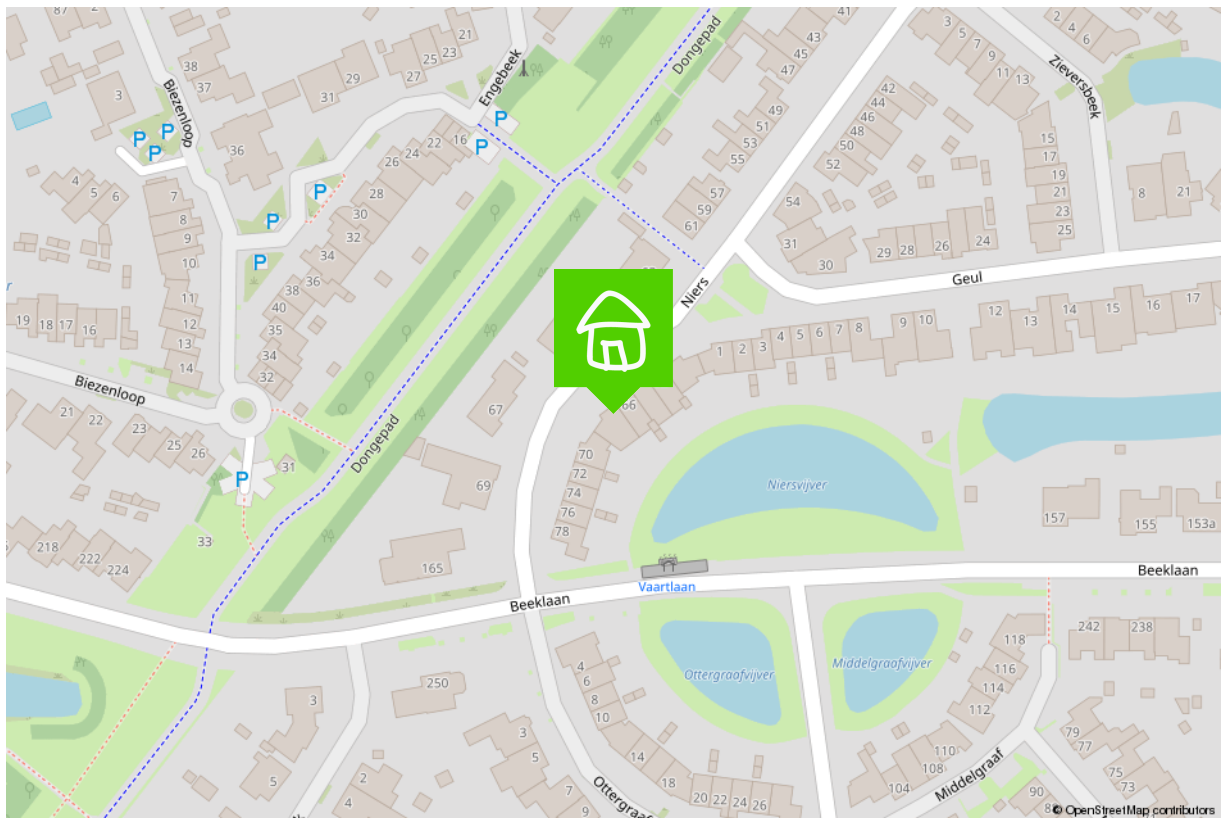
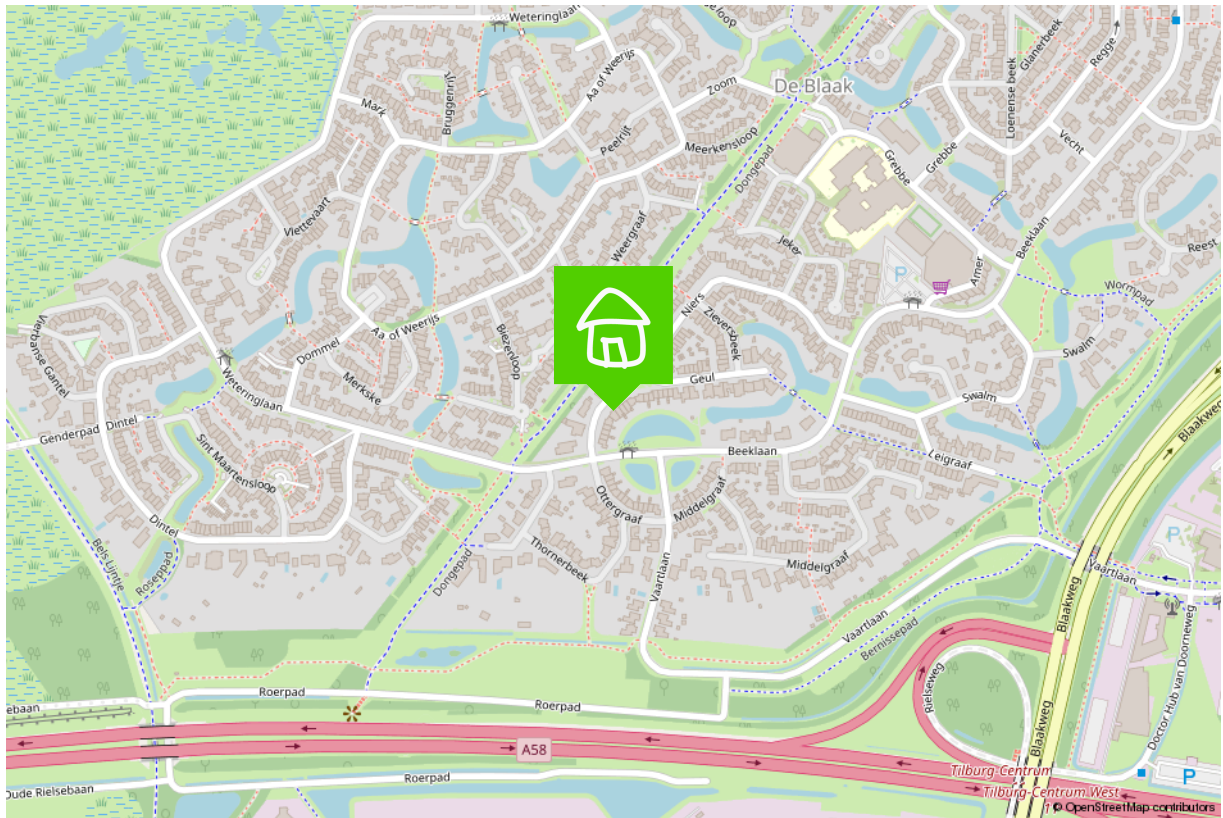
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Bart uw makelaar



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie AA</p> <p>Perceel 2694</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

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 overbieden 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