

BART uw makelaar



Jan Aartestraat 94 Tilburg

Vraagprijs € 475.000 K.K.

Ben je op zoek naar een charmante, sfeervolle woning in hartje centrum met eigen garage, eigen oprit, veranda en zonnige stadstuin op het zuiden! Dan is dit je kans!

Welkom bij **Jan Aartestraat 94**

Sommige woningen hebben direct sfeer, karakter en een gevoel van thuiskomen en precies dat ervaar je bij deze bijzondere woning aan de Jan Aartestraat. Achter de charmante gevel van dit karakteristieke woonhuis schuilt een unieke en sfeervolle woning met een eigen oprit, een eigen garage, veranda met open haard en een zonnige stadstuin op het zuiden. De authentieke elementen, hoge leefruimtes en warme afwerking geven deze woning een unieke uitstraling, terwijl u tegelijkertijd woont op een fijne locatie midden in het bruisende centrum van Tilburg.

Locatie

Wonen aan de Jan Aartestraat betekent genieten van het beste wat Tilburg te bieden heeft. Deze woning ligt op een unieke locatie midden in het bruisende hart van de stad, maar tegelijkertijd heerlijk verscholen in een rustige straat. Op loopafstand bevinden zich zowel het levendige stadscentrum met De Heuvel, het Pieter Vreedeplein en het Piusplein, als de populaire Piushaven met haar sfeervolle terrassen, trendy horecagelegenheden en uitstekende restaurants.

Hier woon je werkelijk tussen het beste van twee werelden: de dynamiek van de binnenstad én de gezellige sfeer van de Piushaven. Of je nu wilt genieten van een drankje aan het water, uitgebreid wilt dineren, een avondje de stad in gaat of heerlijk wilt winkelen, alles bevindt zich letterlijk om de hoek.

Daarnaast zijn ook supermarkten, scholen, sportvoorzieningen, het centraal station en diverse uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar. Een toplocatie voor wie centraal, levendig én comfortabel wil wonen in Tilburg.

Indeling

Begane grond

Entree met hal en toegang tot de sfeervolle woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte met een groot raampartij welke zorgt voor veel natuurlijk lichtinval. De kachel brengt sowieso authenticiteit mee maar is helemaal een sfeermaker op de koude dagen. Het eetgedeelte staat in open verbinding met de moderne keuken, waardoor een fijne leefruimte ontstaat.

De woonkamer is afgewerkt met een lichte parketvloer, hoge plinten en strak afgewerkte wanden en plafonds met sierlijsten, wat perfect aansluit bij de karakteristieke uitstraling van de woning.

De moderne keuken is voorzien van diverse kwaliteitsapparatuur, waaronder een gasfornuis, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Via een luik in de keuken is er toegang tot de volledig betegelde kelder met stahoogte, welke ideaal is als provisieruimte of wijnkelder.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met tegelvloer, aansluitingen voor de wasapparatuur, authentieke terrazzo gootsteen, inbouwkasten en toegang tot het toilet. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje en radiator. Via de bijkeuken bereik je de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping

De speelse overloop geeft toegang tot twee sfeervolle slaapkamers. In de hal is een airco gerealiseerd waarbij de verdieping en de begane grond gekoeld kunnen worden. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een laminaatvloer, strak afgewerkte wanden en plafond, een dakvenster én een originele dakkapel. De in het zicht gelaten houten balken zorgen hier voor extra charme en karakter.

Ook de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van zichtbare houten balken en een dakvenster. Vanuit deze kamer is er toegang tot de achterbouw met kastenkamer, toilet en badkamer. Tussen de badkamer en de slaapkamer bevindt zich bovendien nog een praktische ruimte met inbouwkasten.

De volledig betegelde badkamer is verzorgd afgewerkt en voorzien van een dubbele wastafel, ligbad, douchecabine, designradiator en inbouwspots. In het tussenportaal is een separaat toilet en ook weer vele vaste kasten.

Tweede verdieping

Via een vaste steektrap bereikt u de zolderverdieping.

Deze sfeervolle ruimte beschikt over een dakkapel aan de achterzijde op het zuiden, waardoor er een heerlijk lichte kamer is ontstaan. Ideaal als extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of logeerkamer. Ook deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Buiten

De achtertuin vormt een absolute eyecatcher van deze woning. De tuin is gelegen op het zonnige zuiden en is sfeervol aangelegd met bestrating, borders, beplanting en meerdere fijne zitplekken.

Naast de tuin bevindt zich de garage en de gezellige veranda met open haard, dé plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. De groene en privacy biedende achtertuin is werkelijk een oase van rust, je waant je hier echt als een god in Frankrijk. Het unieke van dit object is natuurlijk de garage en zeer ruime afgesloten inrit waar je twee auto's op eigen terrein kan parkeren. Via de afgesloten poort en eigen oprit zijn de tuin en garage bereikbaar. Op de garage liggen 6 zonnepanelen.

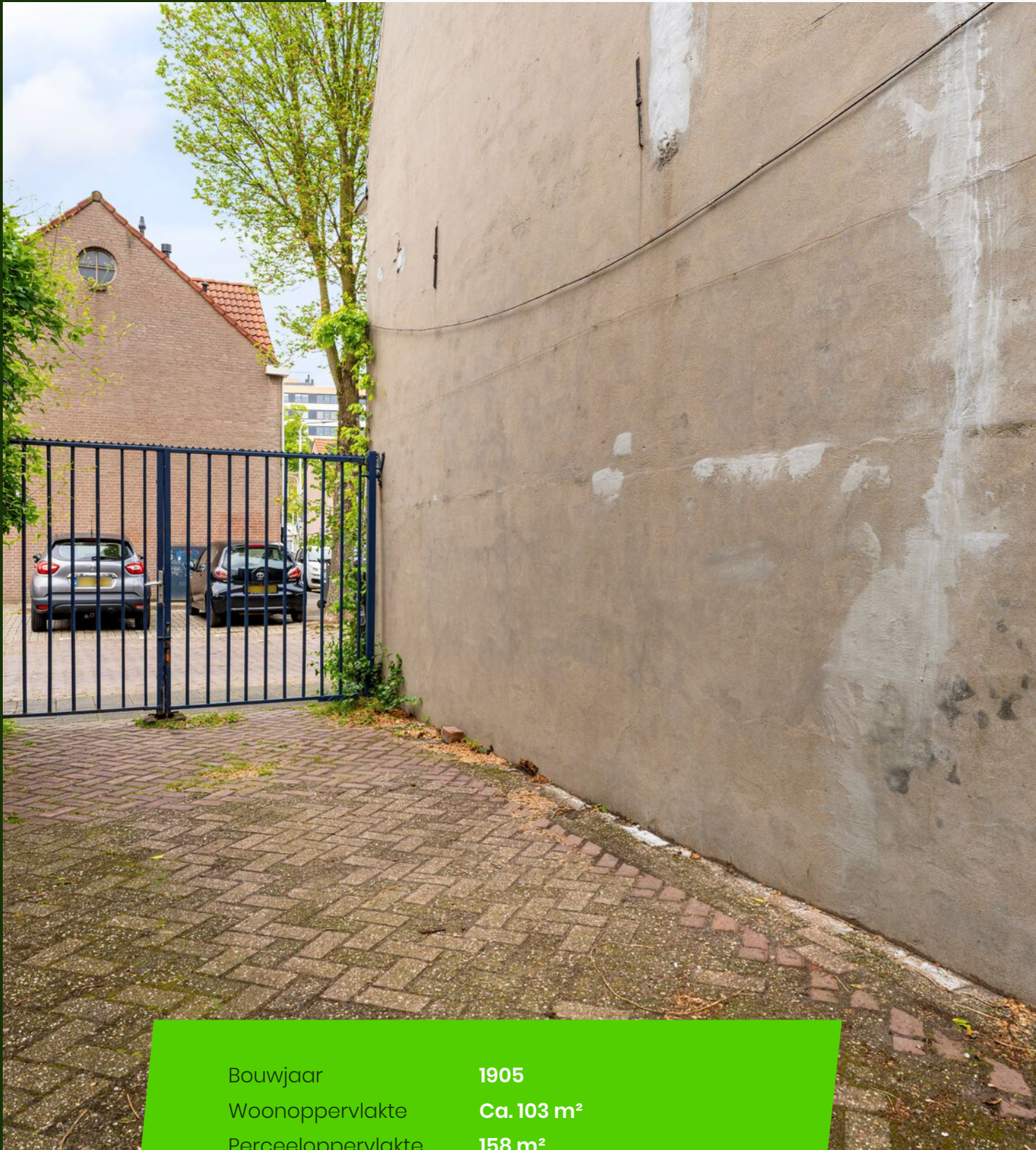
Bijzonderheden

- Eigen oprit en garage
- Energielabel C
- Energiezuinig, door de 6 Zonnepanelen en een airco
- Beschermd stadsgezicht met karakteristieke gevel
- Badkamer en aparte toilet op de 1e verdieping
- Enorm veel bergruimte door de vele inbouwkasten, de kelder en de garage.
- Sfeervolle authentieke details zoals houten balken en sierlijsten
- Zonnige achtertuin op het zuiden met veranda en open haard



Energielabel C





Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	Ca. 103 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 21 m ²
Inhoud	Ca. 380 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3









































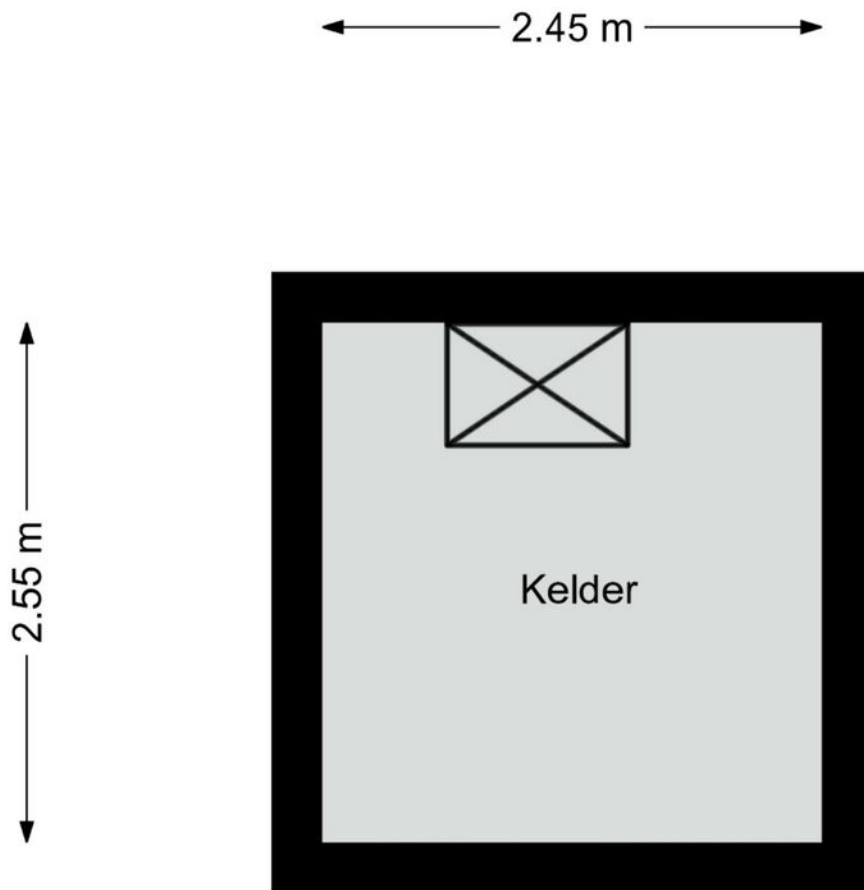


Plattegrond



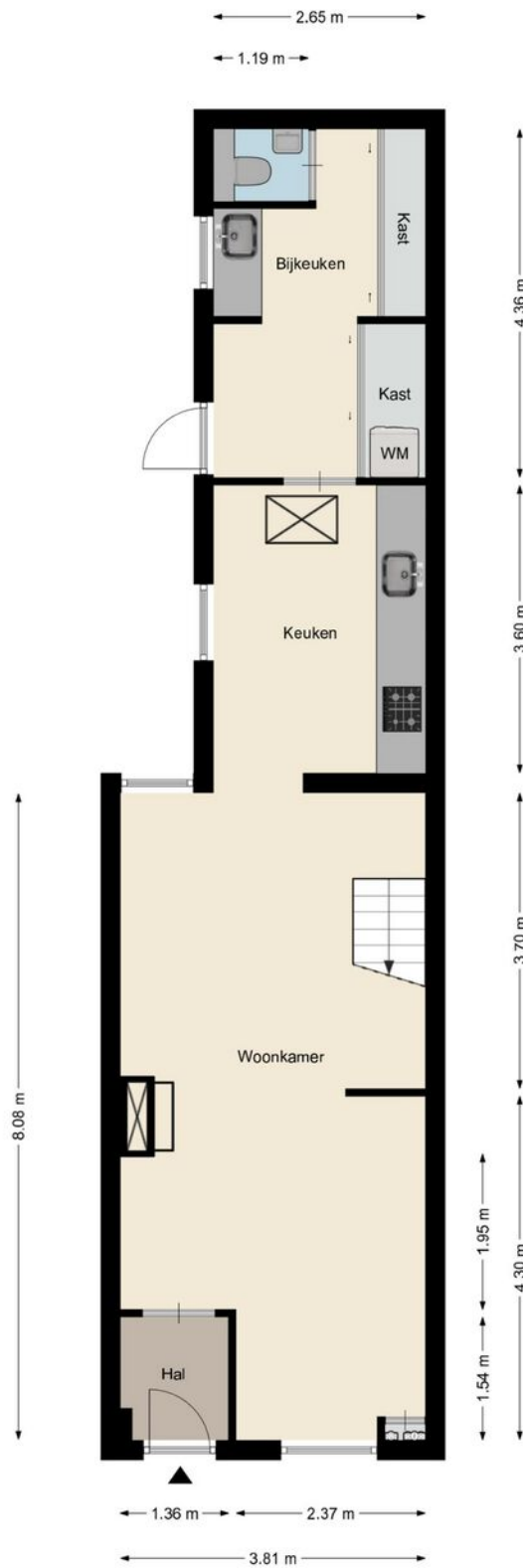
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



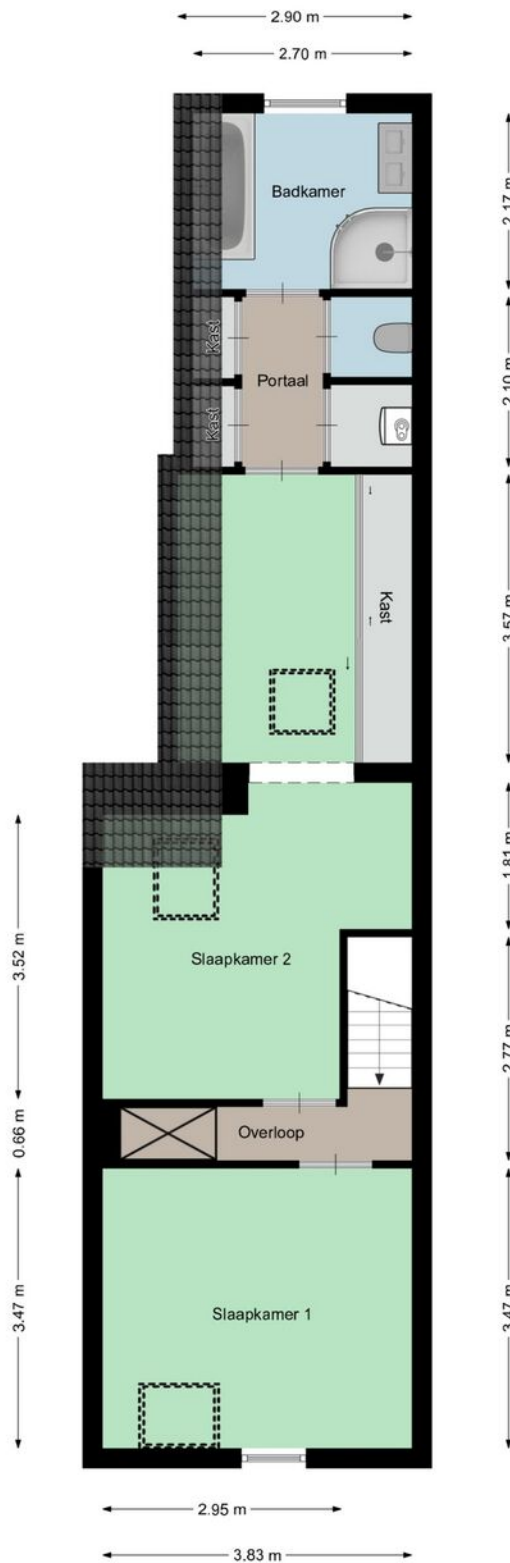
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



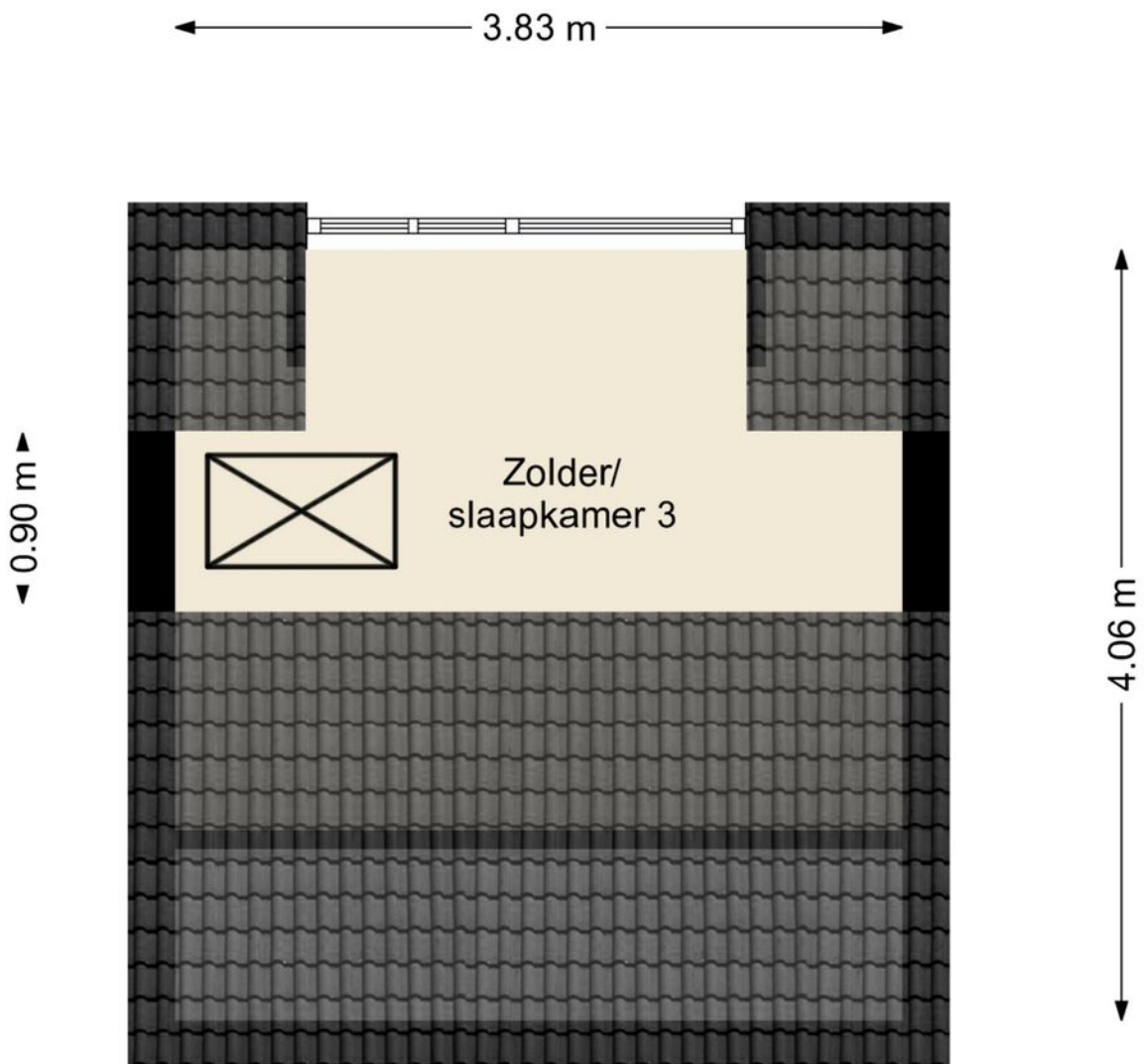
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

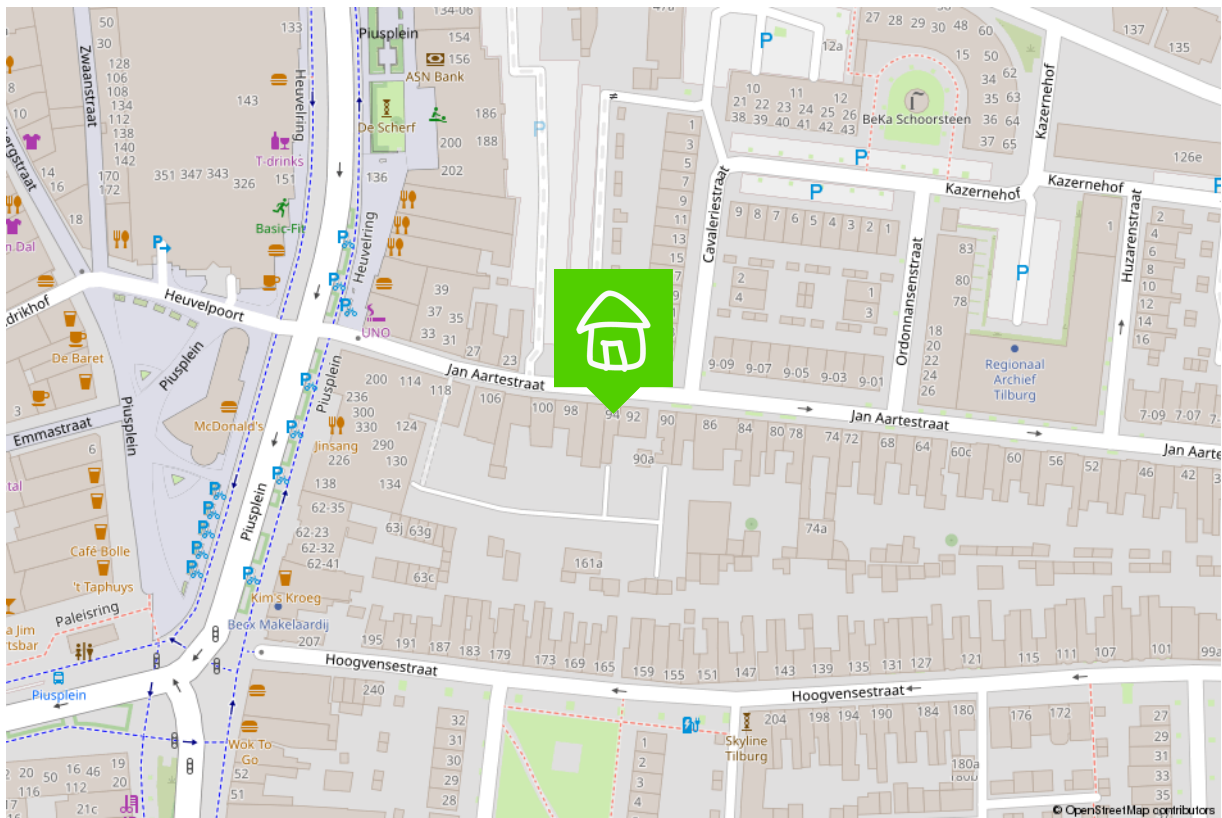
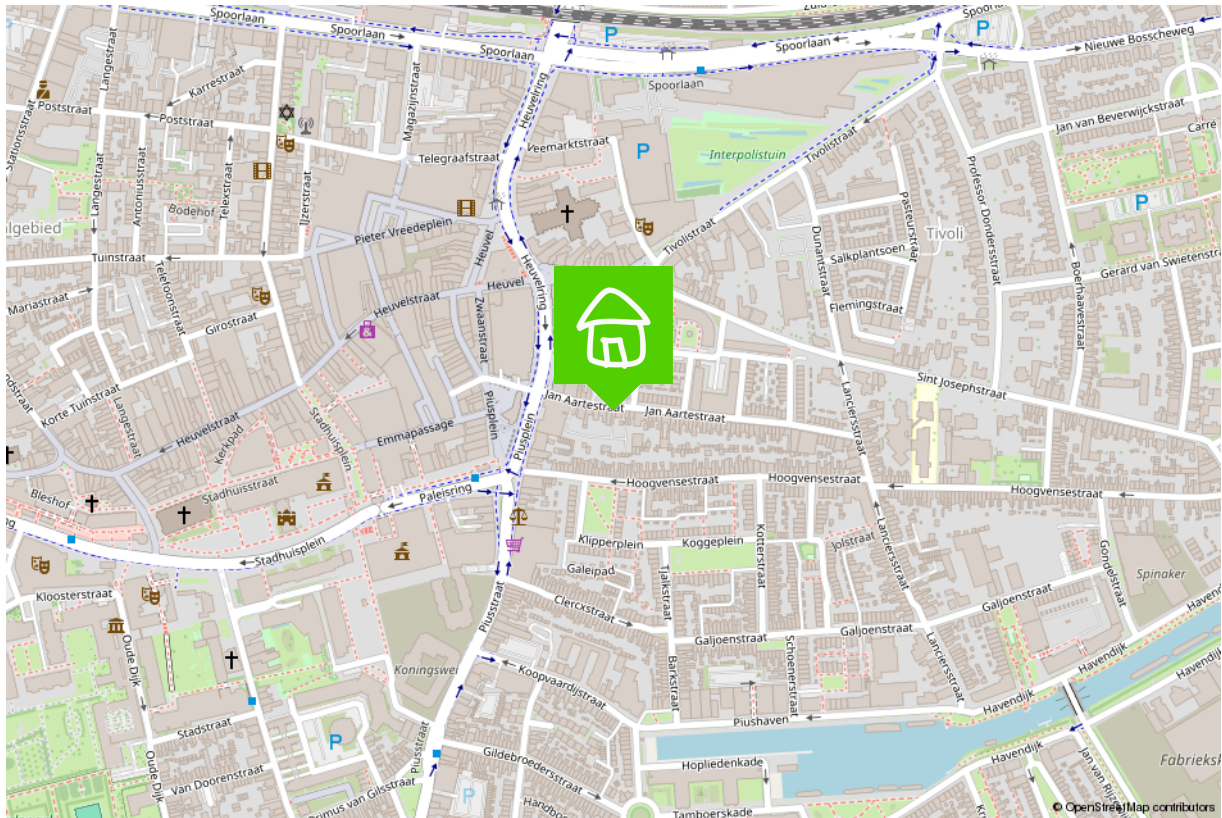


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

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