

BART **uw** **makelaar**



Professor Cobbenhagenlaan 106 Tilburg

Vraagprijs € 285.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een appartement met 3 slaapkamers en alle benodigde voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Professor Cobbenhagenlaan 106**

Is dit het moment om jouw avontuur in bruisend Tilburg voort te zetten of te kickstarten? Dan stellen we je graag voor aan dit leuke appartement aan de Professor Cobbenhagenlaan! De woning is op zoek naar een nieuwe bewoner die zichzelf wel ziet vertoeven in een gezellige woning met drie slaapkamers middenin een bosrijke omgeving. Herken jij jezelf in dit profiel? Let's go!

Omgeving

Het appartement is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke wijk "De Reit". Je gaat dus wonen in een schitterende en bosrijke omgeving, aan de rand van de Oude Warande en het Wandelbos. Hier hoor je de vogels altijd fluiten en zie je soms zelfs een eekhoortje voorbij komen. Leuk, toch?

Ondanks de rustige omgeving liggen alle benodigde (en minder benodigde) voorzieningen op een steenworp afstand. Tilburg University (en haar treinstation), diverse speeltuintjes, allerlei sportvoorzieningen en winkelcentra "Westermarkt" & "Professor de Moorplein", liggen allemaal op loopafstand. Ook sta je in no time in het Spoorpark: een uniek stadspark met ruimte voor sport en beweging, een panoramatoren, een gezellige stadscamping en scoutinggroep, bijzondere waterpartijen, kunst en het "T-huis" waar je na een wandeling heerlijk wat kan eten en drinken. Daarnaast fiets je in 10 minuutjes naar het bruisende centrum van Tilburg, wat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden, sportvoorzieningen, musea en nog veel meer. Hadden we de Spoorzone, met al haar gezellige eettentjes, hippe cafés, en leuke activiteiten, al genoemd? Welkom in Tilburg!

Hoewel je je in Tilburg nooit hoeft te vervelen, zit je zo op de uitvalswegen richting andere Brabantse steden en dorpen.

Indeling

Gebouw

Via de keurige gemeenschappelijke hal op de begane grond, met een tegelvloer en de opstelling van de brievenbussen en de intercom, brengt het trappenhuis of de lift je naar de woning op de eerste verdieping. Je beschikt over een eigen berging in de onderbouw.

Appartement

Je komt het appartement binnen in de nette entree, die meteen een gevoel van rust veroorzaakt door de mooie vloer, de nette afwerkingen en het neutrale kleurgebruik. In de hal vind je de meterkast, de toiletruimte met hangend closet en de badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, en heb je toegang tot alle overige vertrekken. Zullen we bij de slaapkamers beginnen?

Aan de linker voorzijde ontdek je een brede slaapkamer en aan de rechter achterzijde vind je de twee rechthoekige bedrooms. Alle slaapkamers lenen zich qua ruimte, lichtinval, afwerkingen en kastruimte uitstekend als volwaardige bedrooms. Jij hoeft het alleen maar naar wens in te richten en te stylen. Mocht je nu geen drie slaapkamers nodig hebben, dan zouden één of twee van deze drie ruimtes bijvoorbeeld ook kunnen dienen als thuiswerkplek, logeerkamer of inloopkast. Aan jou de keus!

Van rechts achter naar rechts voor: we gaan de ruimtelijke keuken bekijken. Hier kook je heerlijke gerechten met alle inbouwapparatuur in en op de hoekopstelling. Mocht de ruimte nu niet helemaal binnen jouw smaak vallen, dan heb je hier alle ruimte, mogelijkheden en aansluitingen om het naar wens aan te passen.

Ben je nog niet overtuigd? Dan is het de hoogste tijd om de deur links achterin de hal te openen. Wat een heerlijke woonkamer! Je hebt hier meer dan genoeg ruimte om de kamer te verdelen in een optisch gescheiden zitgedeelte, waar de voetjes lekker omhoog kunnen, en een eetgedeelte waar je urenlang kan tafelen. Tijd om jouw spullen te verhuizen! Hier voel je je vast in no time thuis.

Last but not least, heb je via een van de slaapkamers aan de achterzijde van het appartement toegang tot het heerlijke balkon van de woning. Hier geniet je van het vrije uitzicht op een groenstook, adem je de frisse lucht in van de bosrijke omgeving en kan je waanzinnig vertoeven met vrienden en familie. Genieten maar!

Verder is er een actieve en gezonde VvE, met een bijdrage van €170,73 per maand.

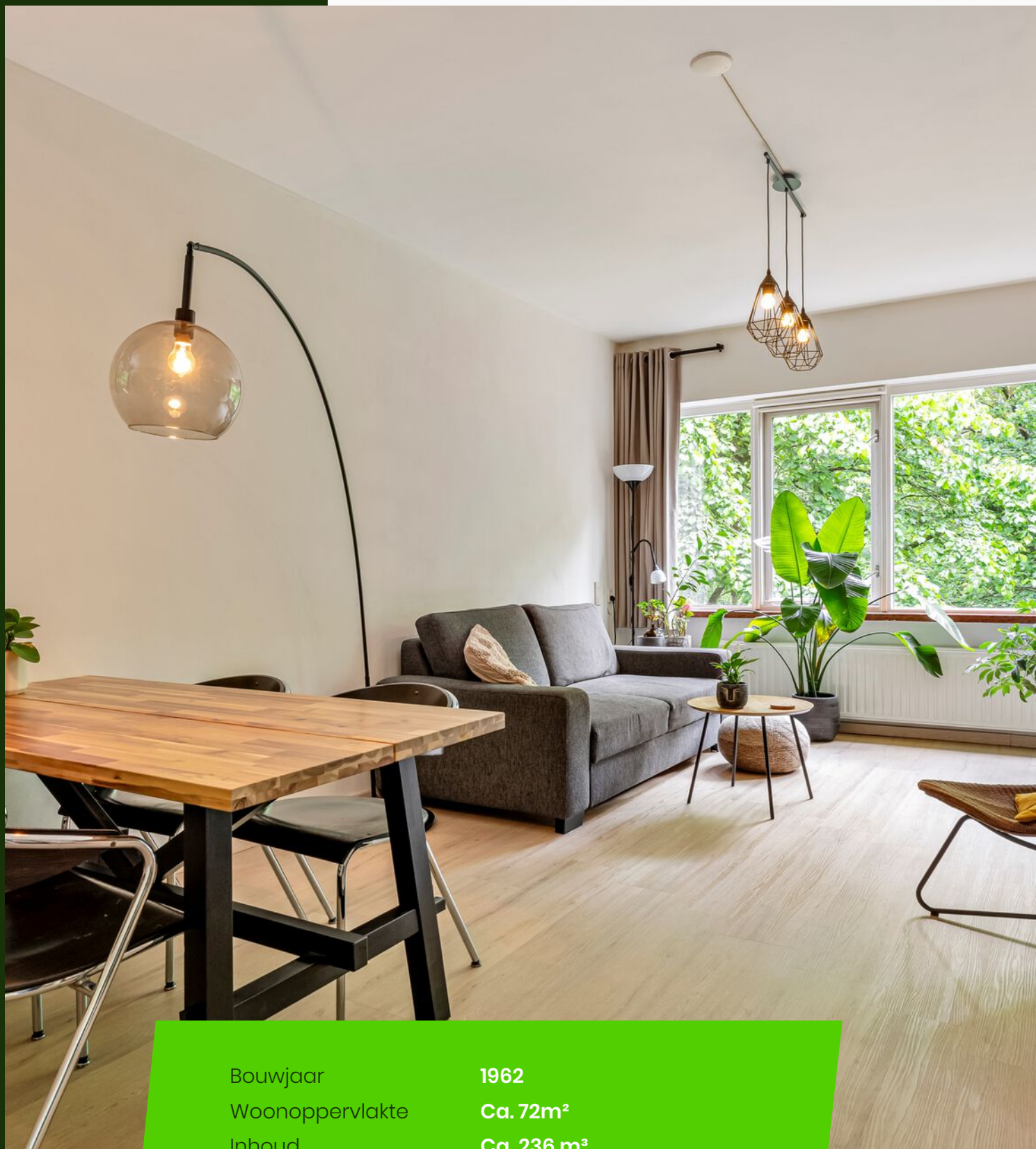
Bijzonderheden:

- Leuk en comfortabel 4-kamer appartement;
- Keurig afgewerkt en goede basis;
- Geweldig gelegen in een bosrijke wijk in Tilburg;
- Gesitueerd op fietsafstand van het stadscentrum;
- Maar liefst 3 slaapkamers;
- Een balkon met vrij uitzicht;
- Eigen separate berging;
- Alle ruimte en mogelijkheid om het naar wens in te delen en te stylen;
- Openbaar vervoervoorzieningen om de hoek;
- In de directe omgeving van scholen, winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Nabij uitvalswegen;
- Je krijgt geen spijt als je komt kijken!



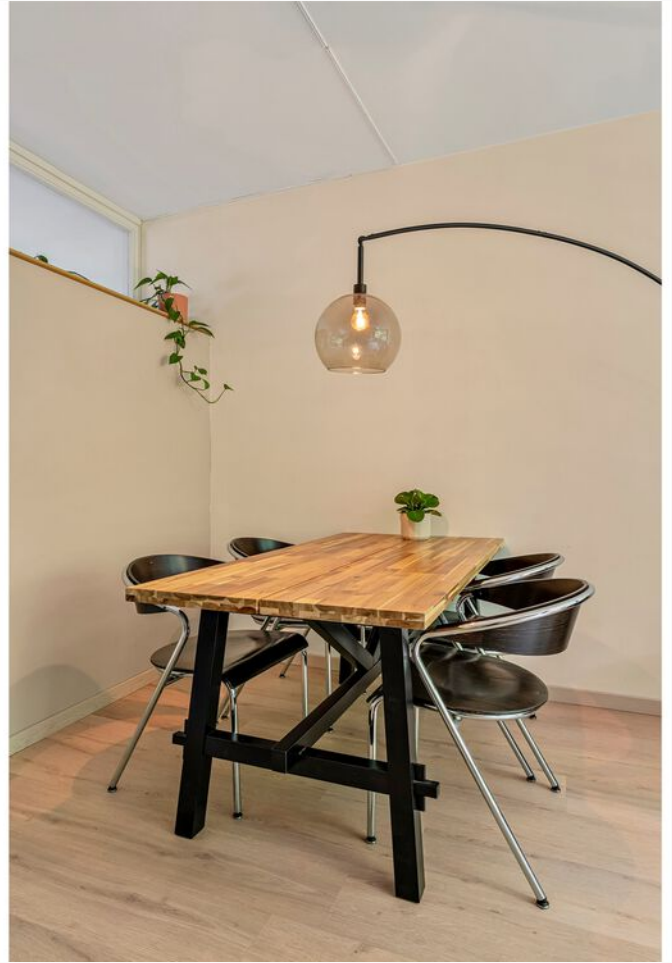
Energie label B





Bouwjaar	1962
Woonoppervlakte	Ca. 72m ²
Inhoud	Ca. 236 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijdrage VvE	Ca. 170,73 per maand

















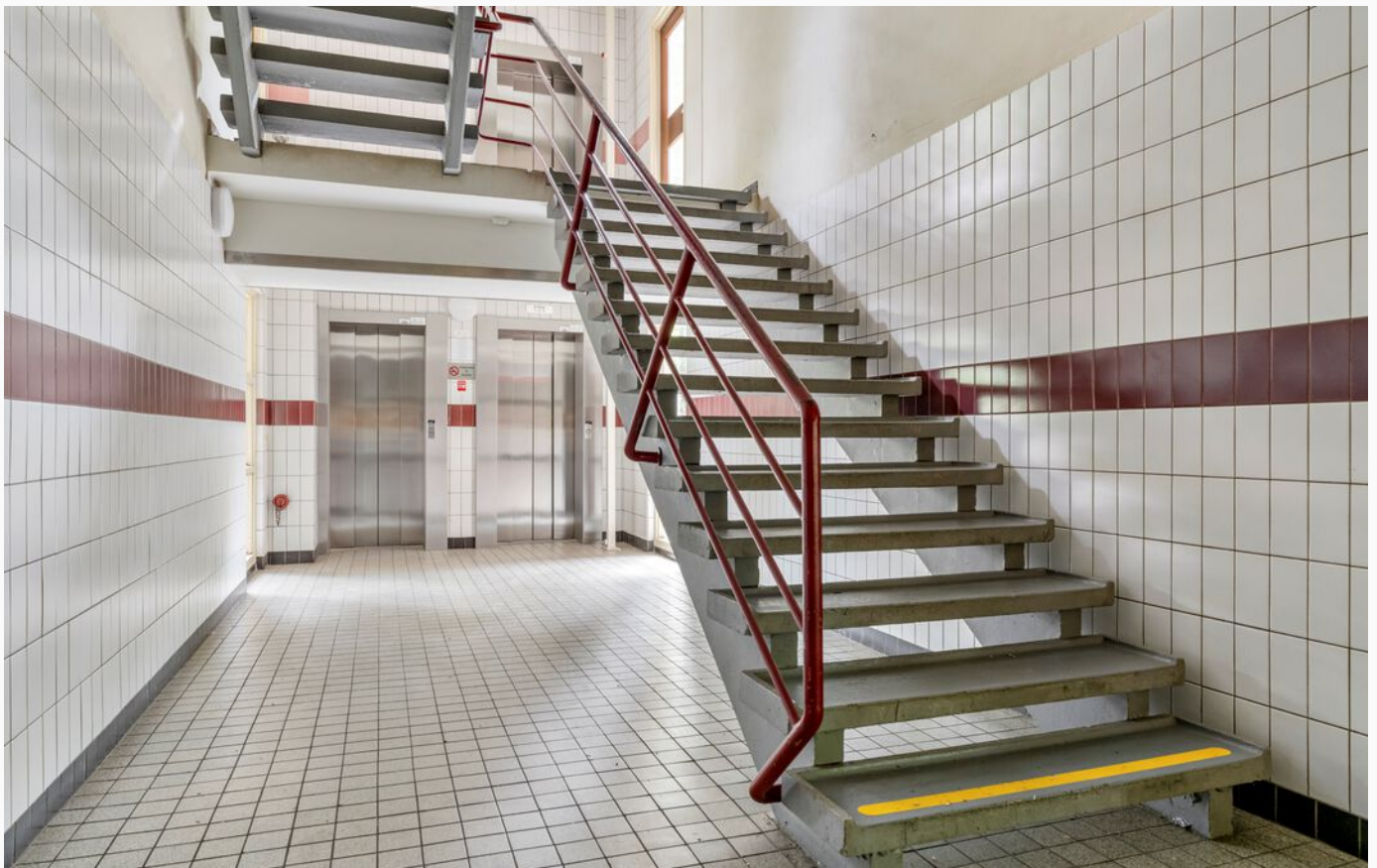














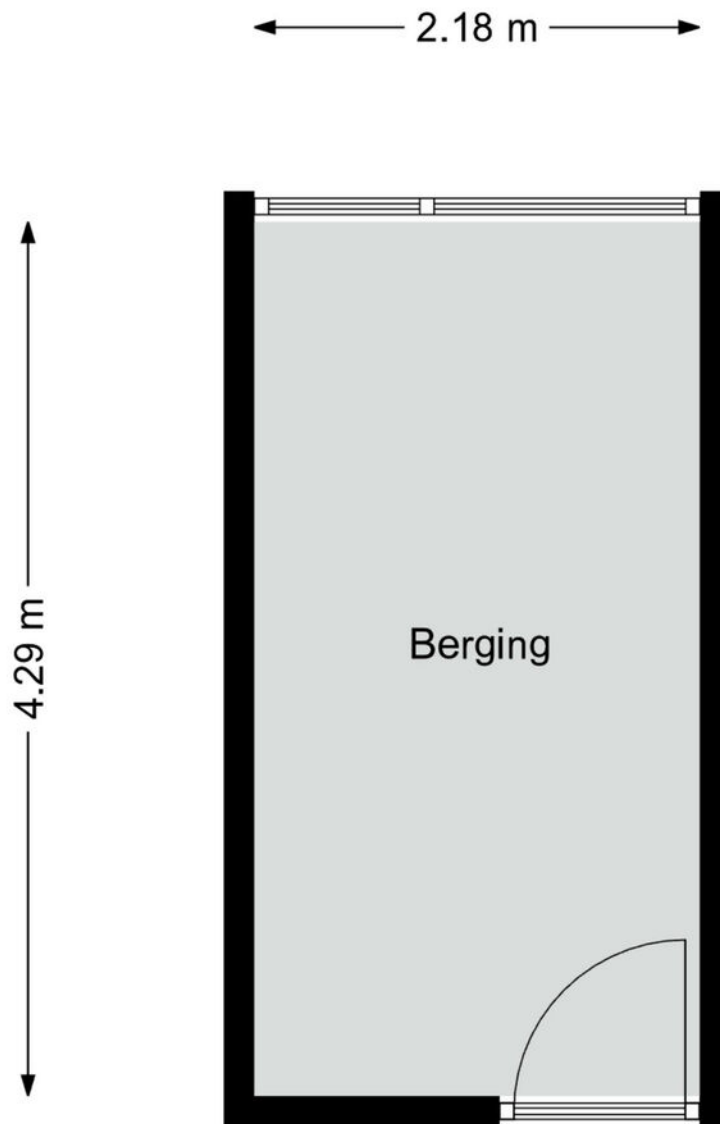


Plattegrond



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie P

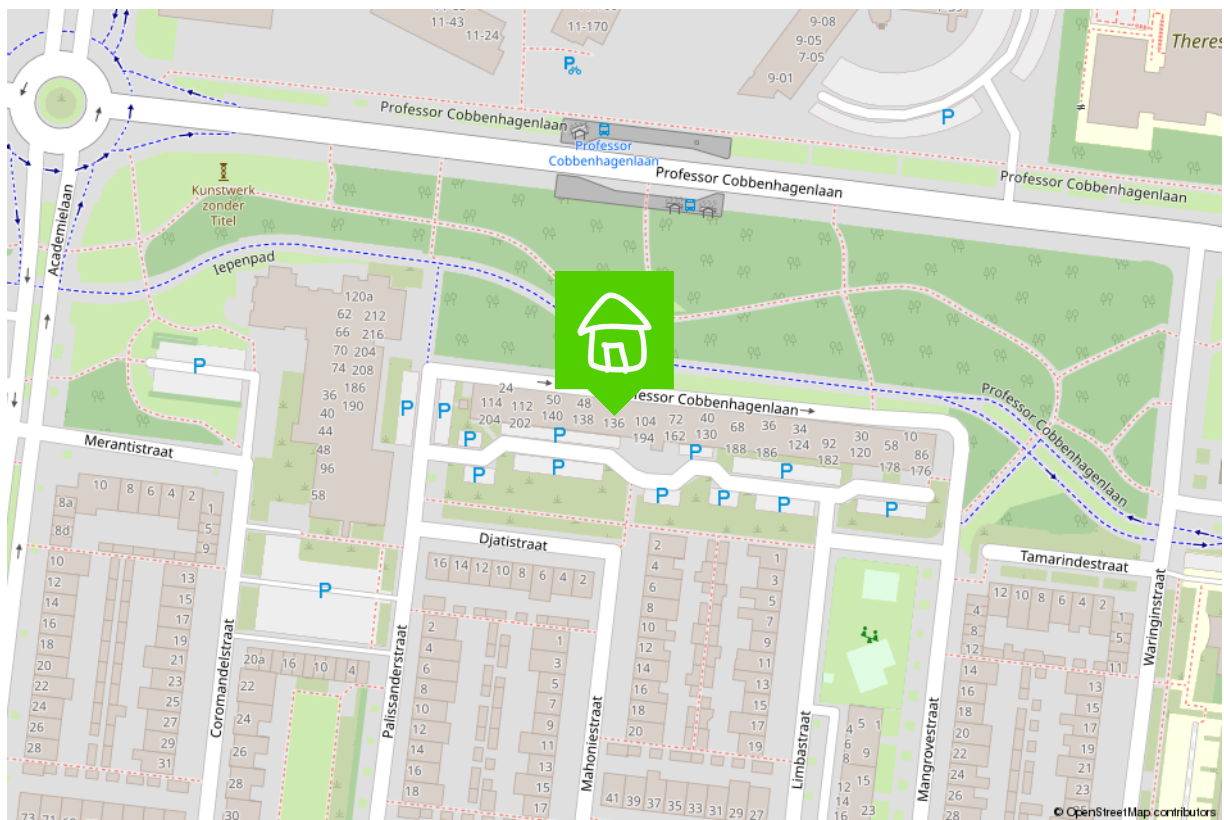
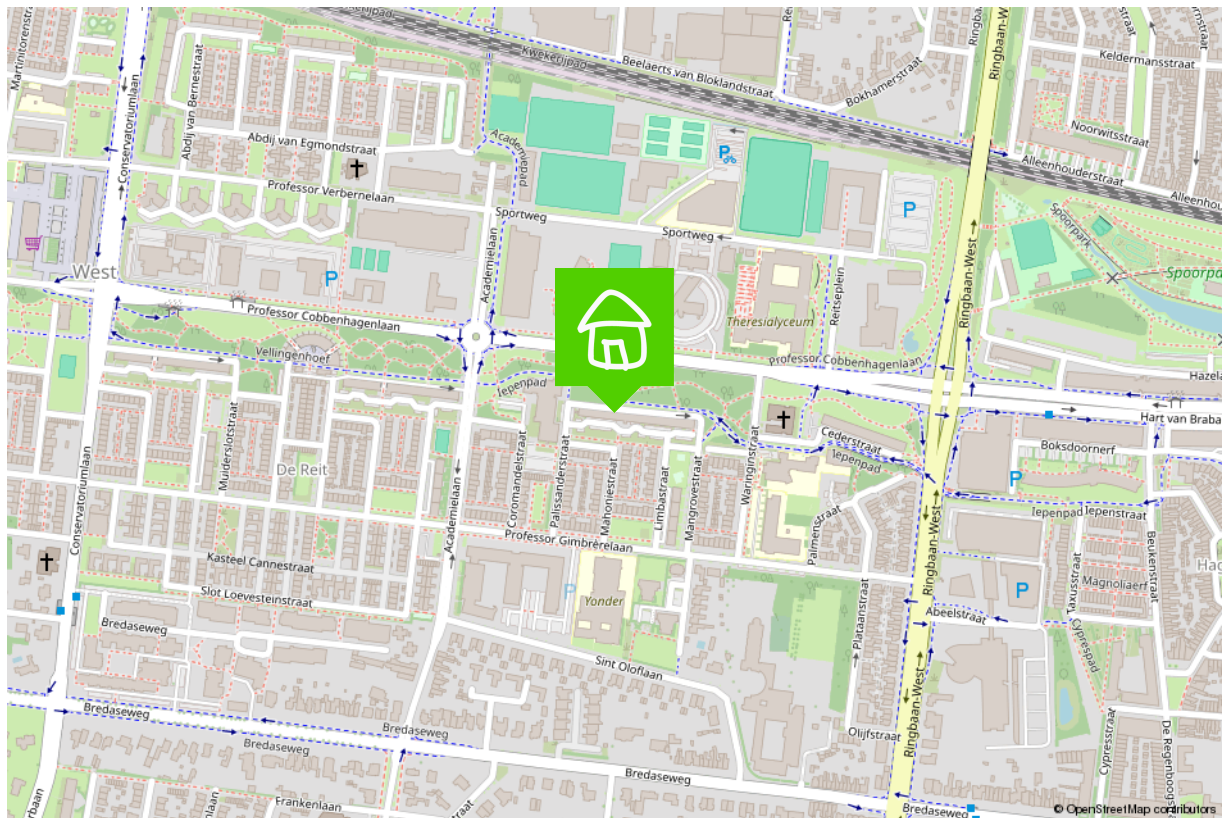
Perceel 5543

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

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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar