

BART **uw** **makelaar**



Oeralweg 39, Tilburg

Vraagprijs € 397.500,- K.K.

Ben je op zoek naar een lichte, ruime en energiezuinige gezinswoning op fietsafstand van het centrum? Dan is dit je kans.

Welkom bij Oeralweg 39

Een fijne gezinswoning waar je binnenkomt, rondkijkt en eigenlijk meteen weet: hier hoeft je niet zoveel meer aan te doen. De Oeralweg 39 in Tilburg combineert een prettige, ruime indeling met een moderne afwerking en een aantal mooie verbeteringen. Zo beschik je over een lichte woonkamer, een nette open keuken, vier slaapkamers, een vernieuwde badkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin. Daarnaast is de woning voorzien van onder andere acht zonnepanelen, kunststof kozijnen en een vernieuwde cv-ketel. En dan woon je ook nog eens in Groenewoud, op fietsafstand van het gezellige centrum en dichtbij volop voorzieningen. Kom je binnenkort kijken?

Omgeving

Je gaat wonen in Groenewoud, een woonwijk in het zuiden van Tilburg. De wijk ligt tussen de Ringbaan-Zuid, Stappegoorweg, A58 en Kempenbaan en bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, aangevuld met enkele flats.

Voor je dagelijkse boodschappen hoeft je niet ver, de grote Jumbo Foodmarket ligt in de buurt en biedt alles wat je nodig hebt voor de dagelijkse boodschappen. Ook verschillende basisscholen en kinderdagverblijven bevinden zich in de omgeving. Voor sport en ontspanning zit je eveneens goed: het onderwijs- en sportgebied Stappegoor ligt vlakbij.

Ook voor een middagje uit hoeft je niet ver. De bioscoop Pathé ligt in de buurt en het Leijpark bevindt zich aan de zuidooststrand van de stad. Dit ruime stadspark van circa 30 hectare is een fijne plek om even te wandelen, te sporten of simpelweg de drukte van alledag achter je te laten.

En wil je de gezelligheid van de binnenstad opzoeken? Met de fiets ben je zo in het Tilburgse centrum. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn bovendien de A58 en omliggende plaatsen goed bereikbaar. Rustig wonen en toch alles binnen handbereik? Dat zit hier wel goed.

Algemeen

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten verbeterd. Zo zijn in december 2024 de cv-ketel vernieuwd en zijn in mei 2022 acht zonnepanelen geplaatst. In december 2023 is er een ruim dakkapel geplaatst met kunststof kozijnen en is het dak

geïsoleerd. En in februari 2024 zijn de kozijnen op de eerste verdieping vervangen door kunststof kozijnen. Op de eerste en tweede verdieping zijn deze voorzien van horren, wel zo prettig op warme dagen.

Ook binnen is er de nodige aandacht besteed aan het wooncomfort. Het toilet op de begane grond is gedeeltelijk gerenoveerd en de badkamer is vernieuwd. Kortom: een woning met een verzorgde basis, waarbij verschillende belangrijke onderdelen al zijn aangepakt.

Indeling

Begane grond

Je stapt de woning binnen in de hal, waar je de meterkast en de gerenoveerde toiletruimte met fonteintje vindt. Vanuit hier lopen we door naar de leefruimte. En die voelt direct prettig aan. De woonkamer is ruim en aangenaam licht, waarbij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een fijne hoeveelheid daglicht over de volledige lengte van de ruimte. De laminaatvloer en rustige kleurstelling vormen een neutrale basis, waardoor je hier met verschillende interieurstijlen prima uit de voeten kunt.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een nette witte hoekopstelling en biedt lekker veel kastruimte en werkblad. De keuken beschikt over een 5-pits kookplaat, afzuigkap, aanrechtblad en diverse apparatuur die de afgelopen jaren is vernieuwd. Zo zijn de koelkast in 2024, de oven in 2025 en de vaatwasser in 2026 geplaatst.

Door de open opstelling blijft de keuken gezellig verbonden met het eetgedeelte. Tijdens het koken houd je dus gewoon contact met het gezelschap aan tafel. En vanuit de keuken stap je bovendien zo de tuin in.

Eerste verdieping

Tijd om naar boven te gaan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de vernieuwde badkamer.

Alle drie de slaapkamers zijn goed van formaat, aangenaam licht en netjes afgewerkt. Dankzij de kunststof kozijnen, die in februari 2024 zijn geplaatst, zijn de vertrekken bovendien voorzien van een moderne basis. De kozijnen op deze verdieping beschikken daarnaast over horren én plisségordijnen. Handig wanneer je op warme dagen lekker met de ramen open wilt slapen.

De vernieuwde badkamer is royaal van opzet en strak afgewerkt. Hier beschik je over een dubbel wastafelmeubel met praktische opbergruimte, een zwevend toilet, designradiator en een royale inloopdouche. Een fijne ruimte waar comfort en een moderne uitstraling samenkomen.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je de vierde slaapkamer, die dankzij de grote dakkapel (december 2023) licht is. De zolder is ook extra geïsoleerd en het dakkapel is voorzien van horren en rolluiken zodat ook in de zomer de zolder lekker koel blijft. De rustige kleurstelling en laminaatvloer zorgen ook hier voor een verzorgde uitstraling.

Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig. Zowel in de slaapkamer als op de voorzolder vind je bergruimte achter de knieschotten. Op de voorzolder bevinden zich tevens de vernieuwde cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tuin

Vanuit de keuken stap je rechtstreeks de achtertuin in. Deze is in 2016 volledig opnieuw aangelegd en heeft een onderhoudsvriendelijke inrichting met een groot terras met grijskleurige tegels, kunstgras en een border met wintervaste beplanting.

Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, waardoor je gedurende de dag gemakkelijk een fijn plekje in de zon of schaduw kunt opzoeken. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging. Ideaal voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap. De tuin is bovendien bereikbaar via een eigen achterom. Dat wil je.

Bijzonderheden

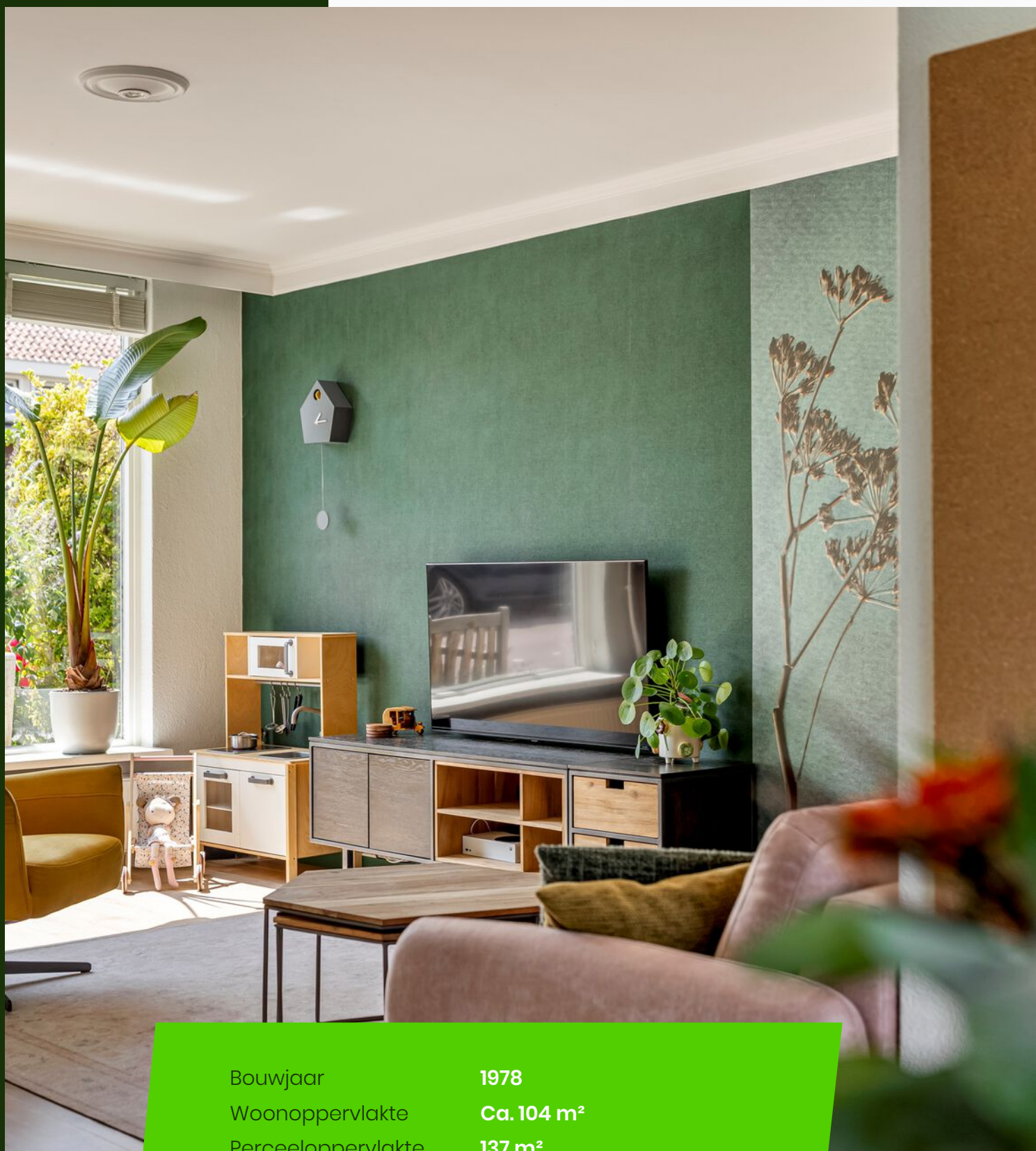
- Energielabel A
- 8 Zonnepanelen geplaatst in 2022
- Kunststof kozijnen geplaatst in februari 2024, met horren
- Moderne volledig vernieuwde badkamer 2024
- Gedeeltelijk gerenoveerd toilet op de begane grond in 2026
- Vernieuwde cv-ketel geplaatst in 2024
- Dakkapel aan de achterzijde, met horren en rolluiken
- Alle platte daken zijn 2026 vernieuwd

Kortom: een woning waar de basis al goed staat en waar je je eigen spullen en stijl gemakkelijk aan kunt toevoegen. Met vier slaapkamers, een fijne leefruimte, een onderhoudsvriendelijke tuin en verschillende recente verbeteringen biedt de Oeralweg 39 volop comfort voor het hele gezin. Tel daar de ligging op korte fietsafstand van het centrum, de voorzieningen in de buurt en de goede bereikbaarheid bij op en het plaatje is compleet. Zie jij jezelf hier al wonen? Dan wordt het hoog tijd om deze woning in het echt te komen bekijken!



Energie label **A**





Bouwjaar	1978
Woonoppervlakte	Ca. 104 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 49 m ²
Inhoud	Ca. 365 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4







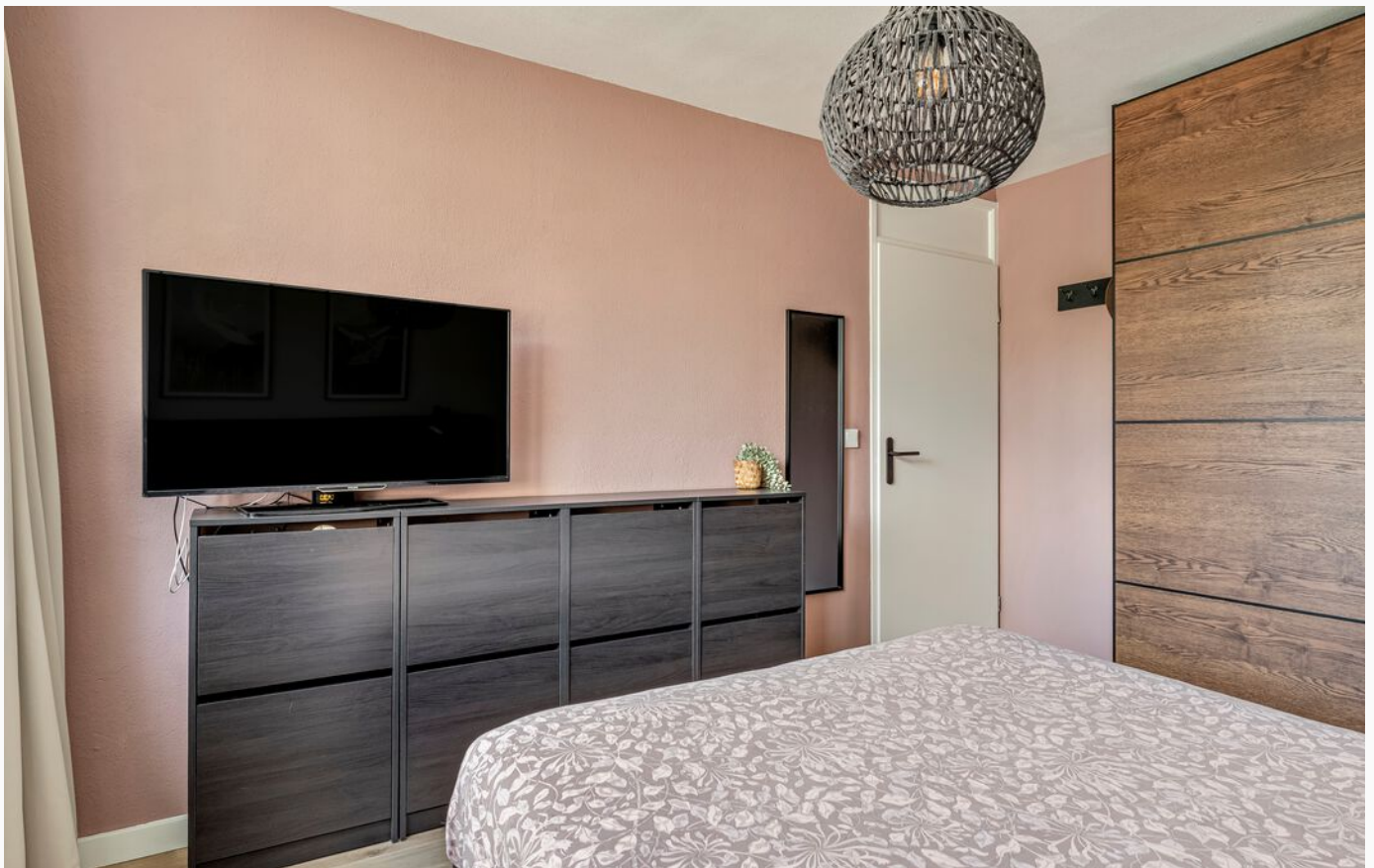


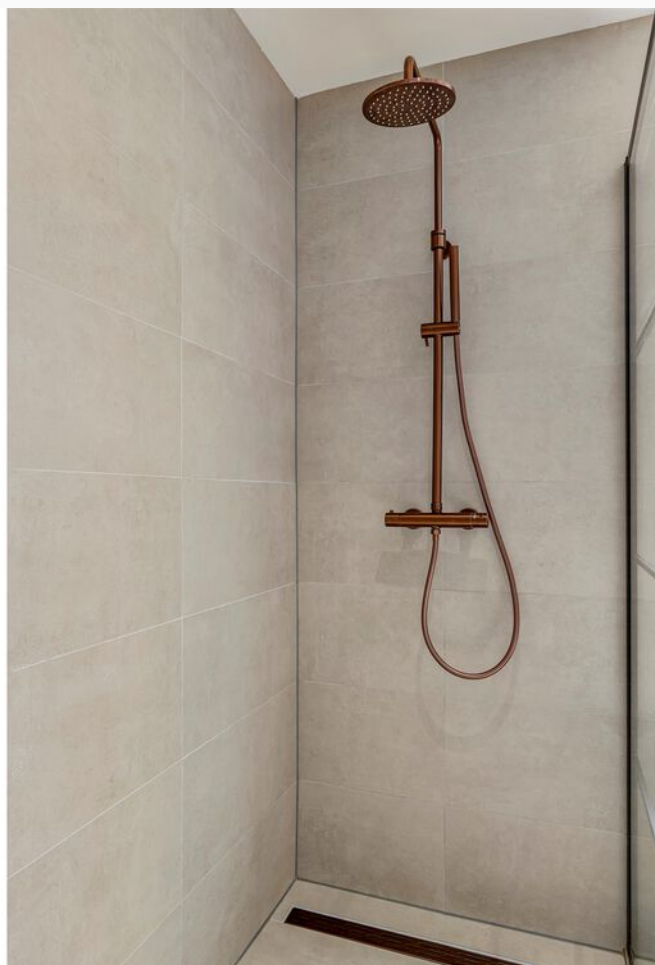


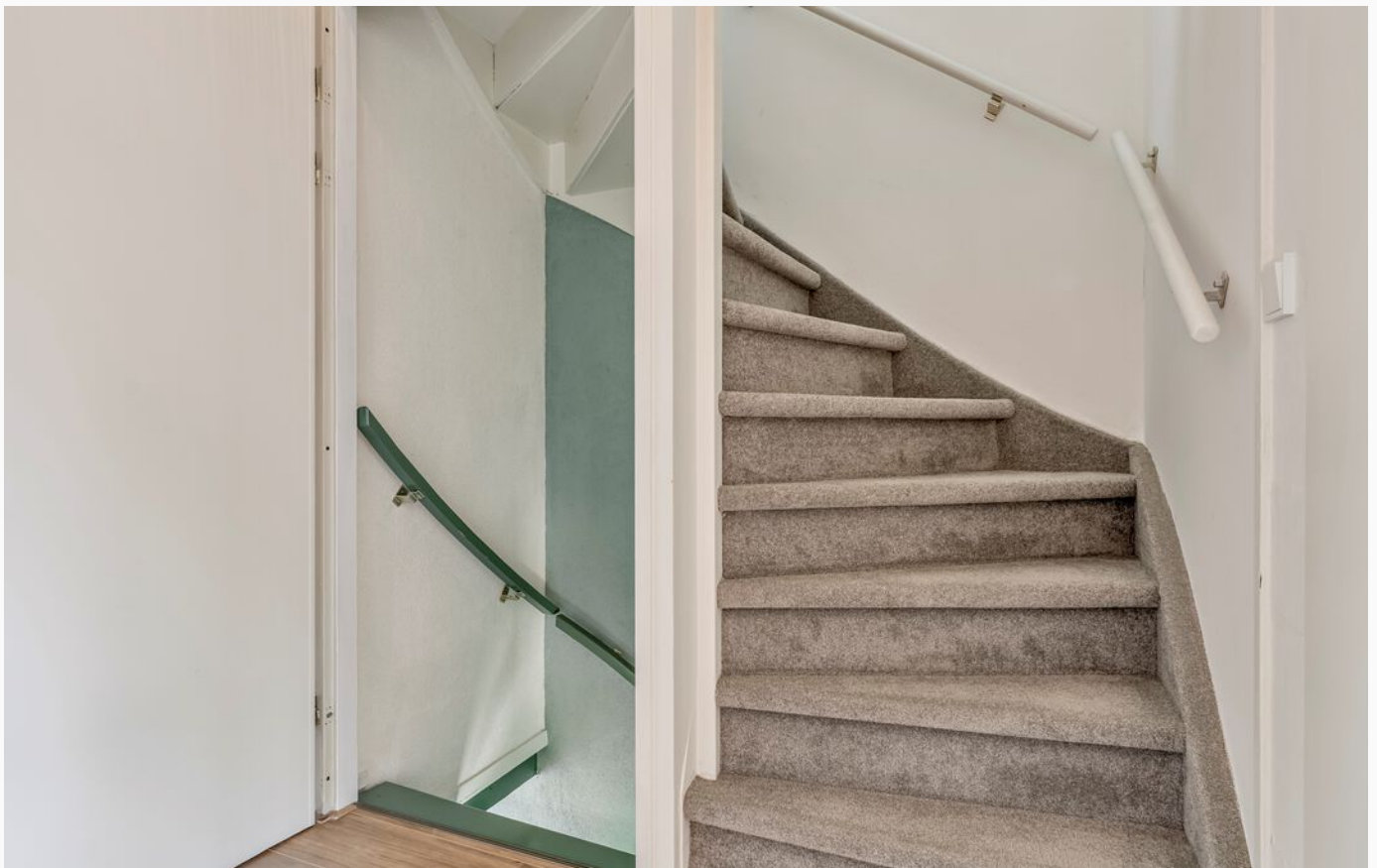
















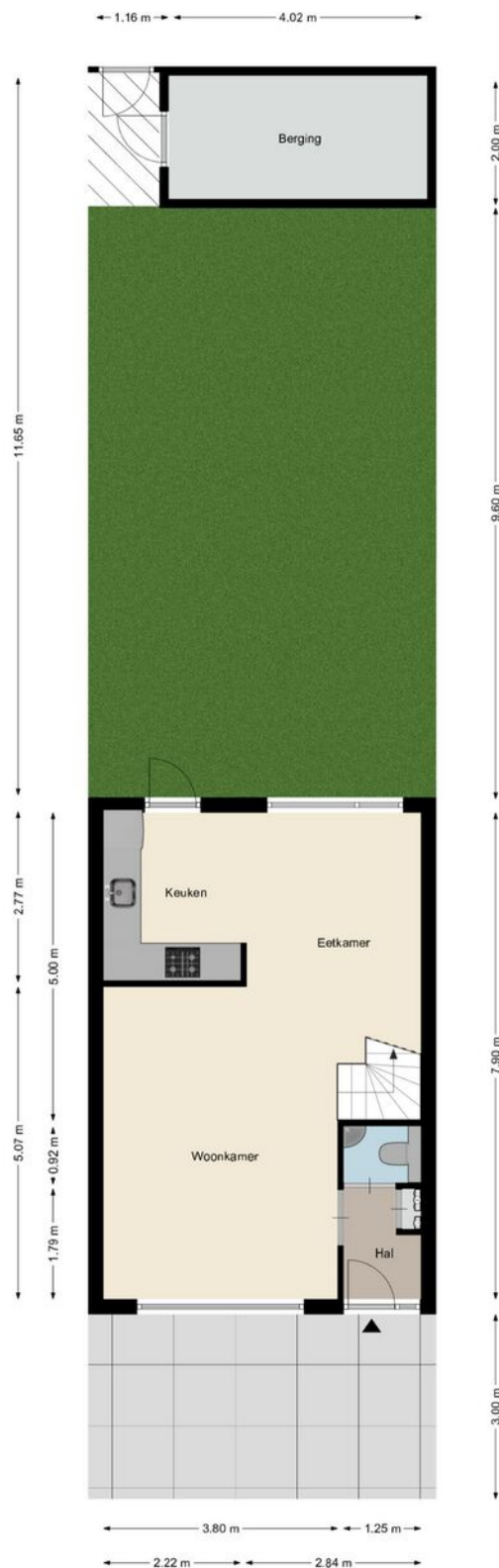






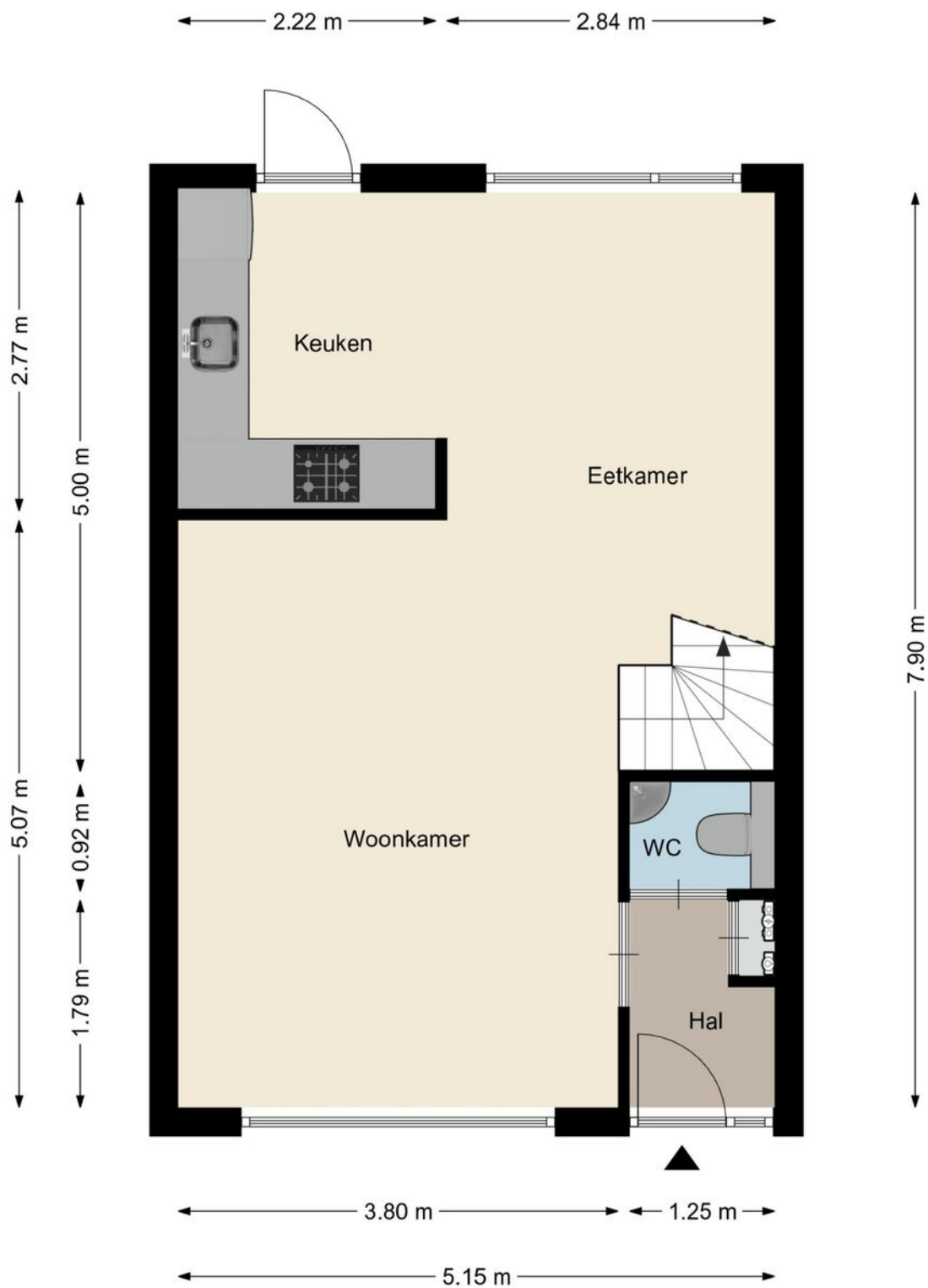


Plattegrond



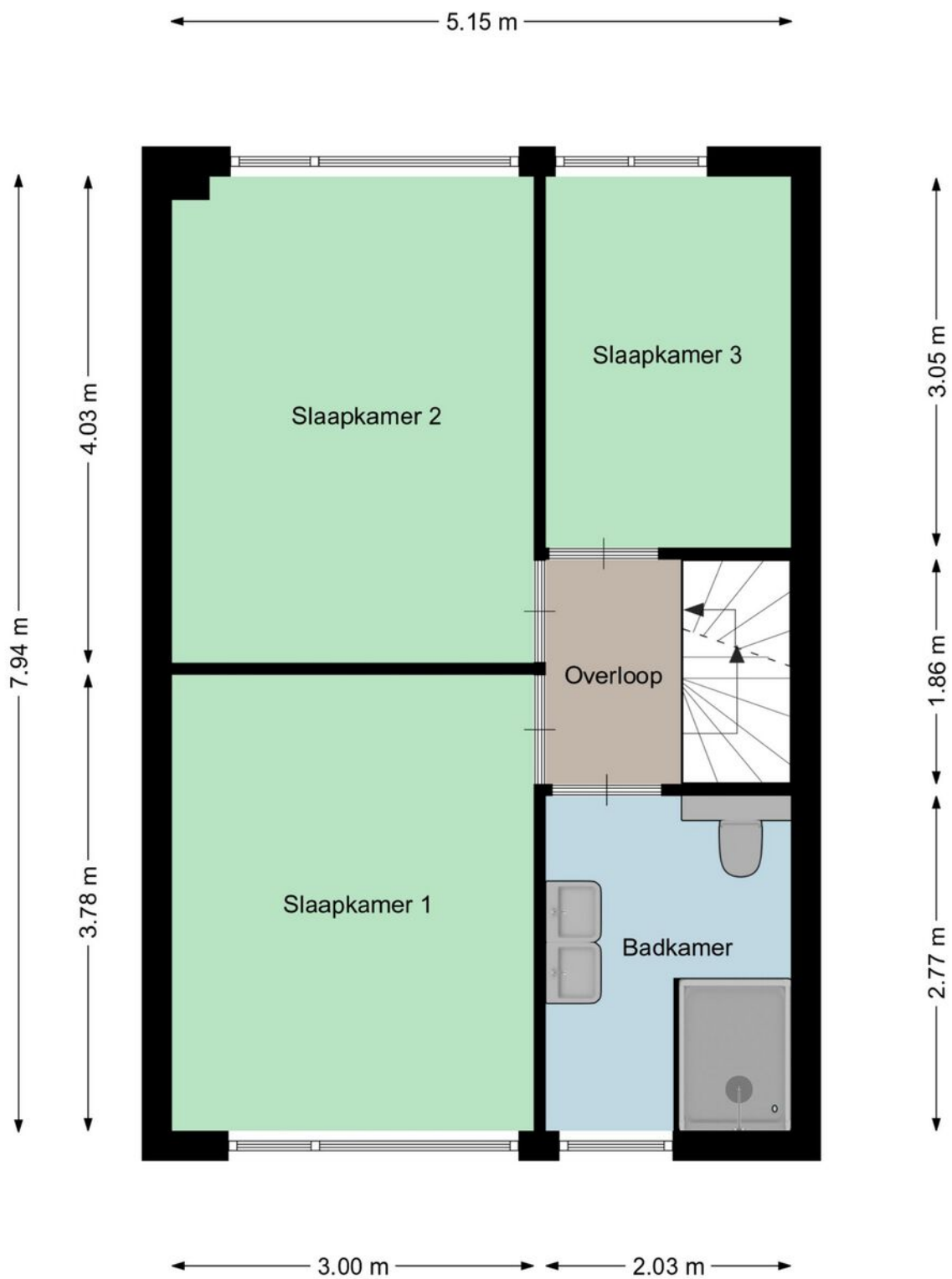
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



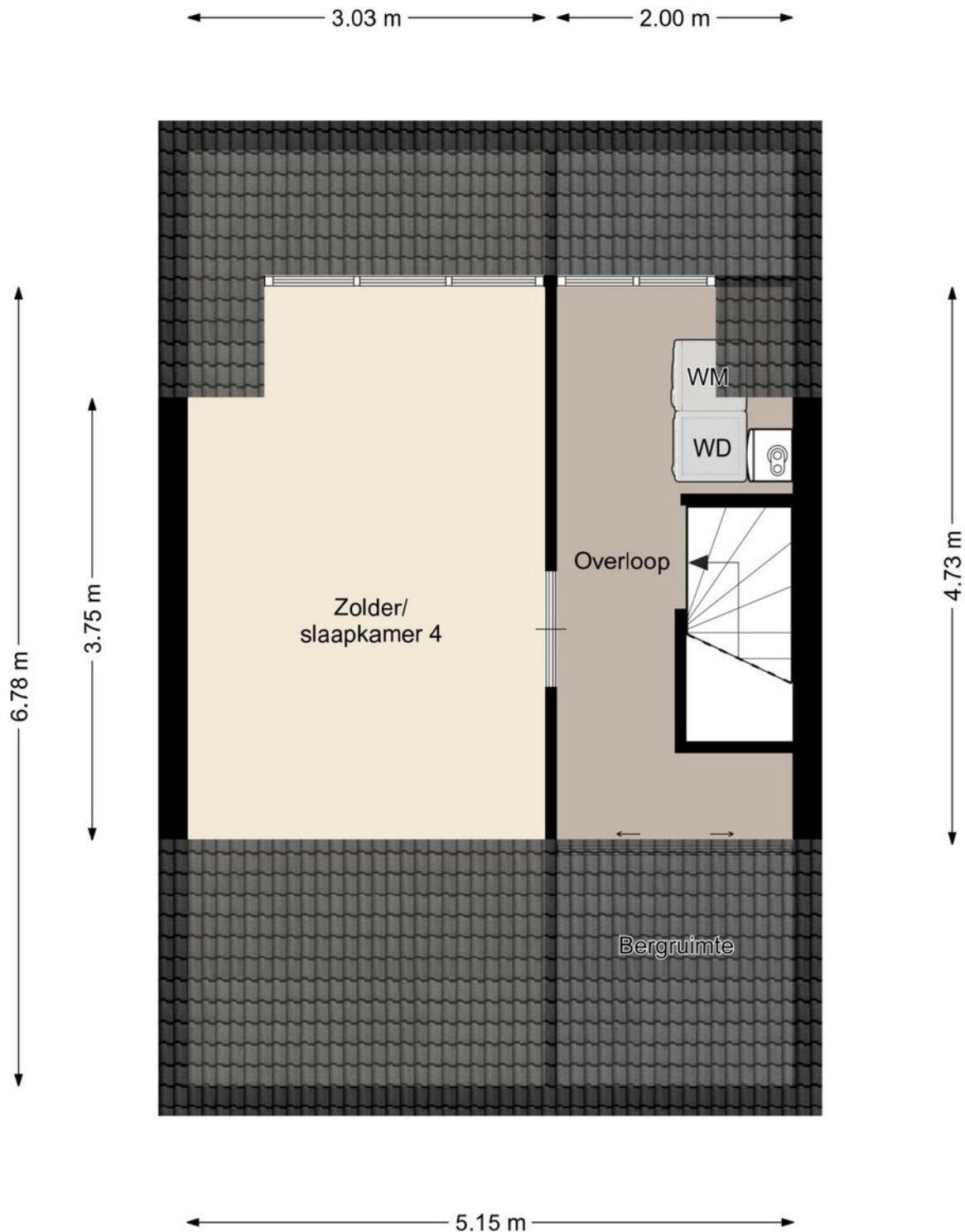
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

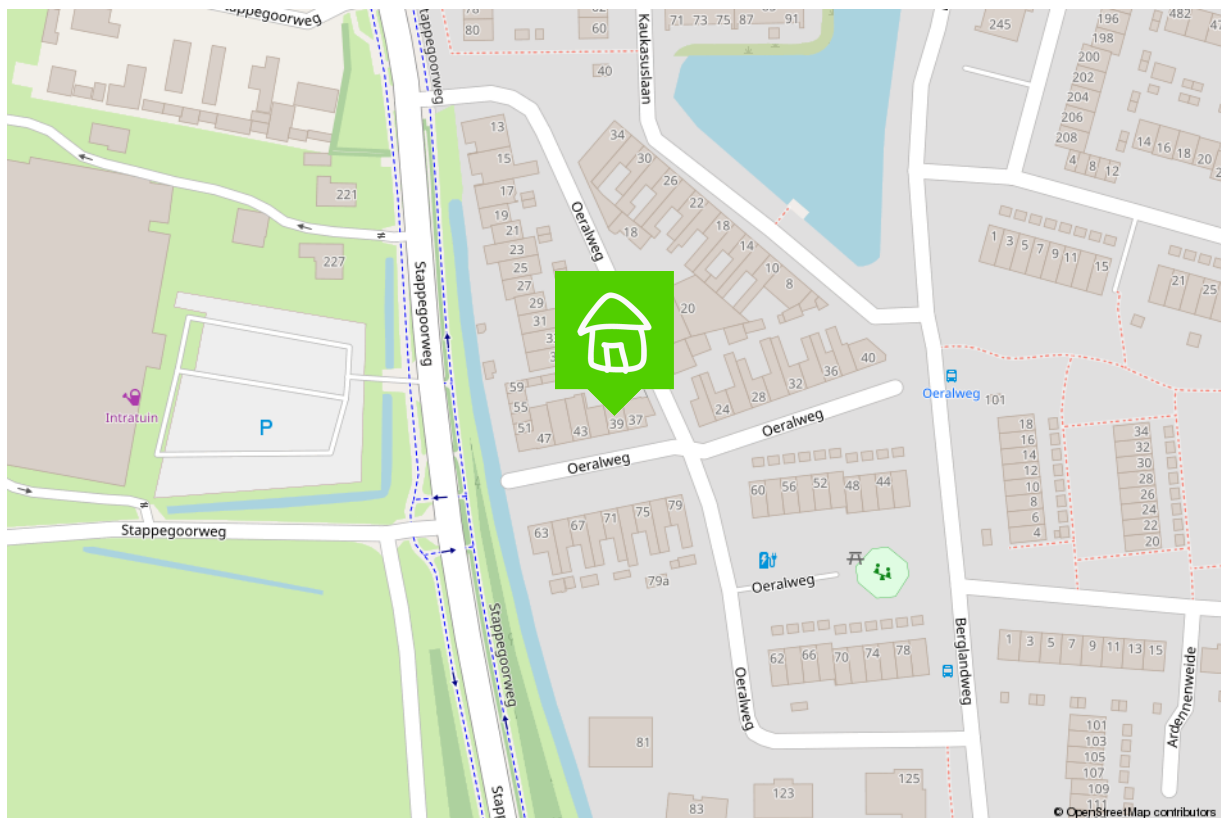
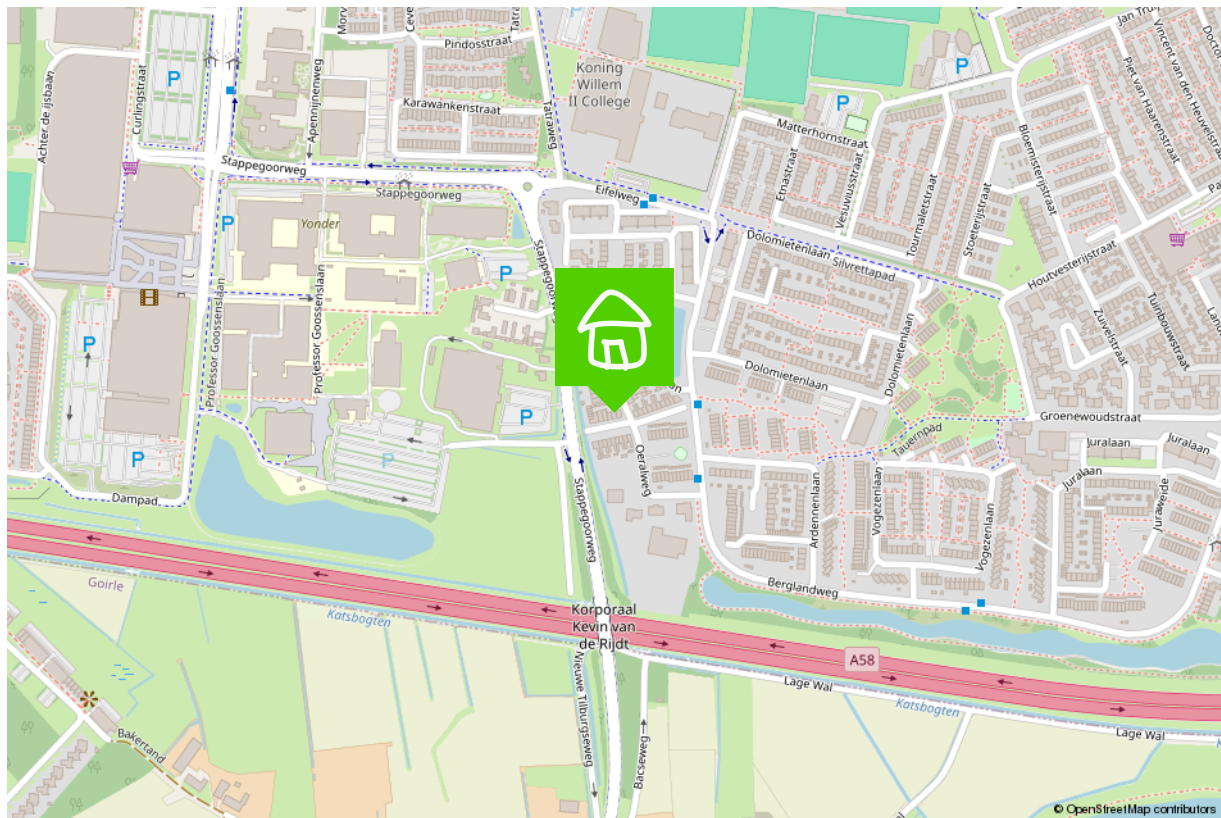
Plattegrond



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



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 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