

BART **uw** makelaar



Kruisvaardersstraat 32 12, Tilburg

Vraagprijs € 339.500,- K.K.

Ben jij op zoek naar een comfortabel appartement met karakter op een heerlijke plek in Tilburg? Plan dan snel een bezichtiging. We zien je graag bij Saint-Denis!

Welkom bij **Kruisvaardersstraat 32 12**

Modern wooncomfort, karakteristieke details en een verrassend speelse indeling komen hier heel prettig samen. In het voormalige Fraterhuis Saint-Denis vind je dit fraai afgewerkte maisonnette appartement, gelegen op de eerste en tweede verdieping. Met een eigen terras, een berging in de kelder, een gezamenlijke fietsenstalling én parkeerterrein heb je hier bovendien alle praktische voorzieningen binnen handbereik.

En dan de locatie. Ingesloten tussen de Piushaven en het Leijpark en op loopafstand van het bruisende stadshart woon je hier heerlijk centraal. Alles wat wonen in Tilburg zo leuk maakt, ligt dichtbij. Kom je binnenkort kijken? Deze wil je zien!

Omgeving

De ligging van dit appartement is er eentje om blij van te worden. Je woont tussen de Piushaven en het Leijpark en tegelijkertijd op loopafstand van het Tilburgse stadshart. Daarmee combineer je het beste van meerdere werelden: de gezelligheid van de stad binnen handbereik én de ruimte om eropuit te gaan.

Op loopafstand is het AaBe Fabriek gelegen met alle voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, slager, drogist en andere winkels. Ook de bereikbaarheid vanuit en naar andere steden als Den Bosch, Eindhoven en Breda is gunstig en snel bereikbaar.

De Piushaven staat natuurlijk garant voor gezelligheid, terwijl je in het Leijpark terecht kunt voor een wandeling of om even lekker buiten te zijn. En wil je de stad in? Dan hoef je daar nauwelijks moeite voor te doen.

Hier woon je dus niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder centraal. Wat wil je nog meer?

Algemeen

Het appartement is gelegen in het voormalige Fraterhuis Saint-Denis en heeft een speelse maisonnette-indeling verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Het fraterhuis is ontworpen door de bekende Tilburgse architect Jos Bedaux, mede vanwege de architectonische waarde heeft het gebouw de status van gemeentelijk monument gekregen.

Je beschikt over een eigen berging in de kelder, een gezamenlijk parkeerterrein en een

gemeenschappelijke fietsenstalling. Daarnaast kun je gebruikmaken van de gemeenschappelijke tuin, terwijl je ook nog eens beschikt over een eigen terras bij het appartement.

Indeling

Begane grond

Via de gezamenlijke entree kom je binnen in de hal, waar je de brievenbussen en het bellentableau vindt. Vanuit hier geeft het trappenhuis je toegang tot de eerste verdieping.

In de kelder beschik je over een eigen berging. Naast de voordeur vind je de gezamenlijke fietsenstalling en de containerruimte. Op het gezamenlijke parkeerterrein is ruimte om je auto te parkeren.

Eenmaal boven kom je terecht op de sfeervolle binnenplaats van het complex. Met de terrassen en de toegang tot de appartementen vormt dit een bijzonder prettige plek binnen het geheel.

Appartement

Bij de voordeur van het appartement wacht meteen een fijne verrassing: je eigen terras. Een heerlijke plek om even buiten te zitten en van je eigen stukje buitenruimte te genieten.

Eenmaal binnen kom je in een echte entreehal met ruimte voor een garderobe of kast. Hier vind je het toilet en de meterkast en heb je toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer en keuken vormen samen een living van circa 24 m². Grote karakteristieke ramen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en geven de ruimte een sfeervolle uitstraling. De laminaatvloer en strakke wanden zorgen voor een nette, moderne basis.

Door de prettige indeling kun je hier gemakkelijk een woonkeuken combineren met een gezellig zitgedeelte. De ligging op het zuiden zorgt bovendien voor een fijne hoeveelheid licht.

De moderne keuken staat in een praktische opstelling en beschikt over volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Zo vind je hier een koelkast, vaatwasser, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat en recirculatie afzuigkap. Tijdens het koken houd je eenvoudig contact met de rest van de living.

En kijk ook eens naar buiten. Vanuit de living heb je een prettig groen uitzicht op de achtergelegen tuinen. Dat geeft de ruimte net dat beetje extra.

Eerste verdieping

Tijd om naar boven te gaan. Op de verdieping vind je de overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de separate was-/cv-ruimte.

Ook hier is gekozen voor een eigentijdse en moderne afwerking, met strakke wanden en een laminaatvloer.

De twee slaapkamers zijn met circa 7 en 12 m² comfortabel van formaat. De grootste kamer biedt uiteraard volop ruimte voor je bed en overige slaapkamermeubels, terwijl de kleinere kamer zich ook uitstekend leent als bijvoorbeeld werk-, inloopkast, hobby- of logeerkamer.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, tweede toilet en wastafel. Alles wat je nodig hebt voor een fijne start van de dag dus.

In de separate wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de Nefit cv-ketel uit 201 en de motor van de mechanische ventilatie.

Terras

Last but not least: je eigen terras bij de entree van het appartement. Daarnaast kun je gebruikmaken van de gemeenschappelijke tuin van het complex. Zo heb je zowel een eigen buitenplek als de mogelijkheid om te genieten van de gezamenlijke buitenruimte.

Bijzonderheden

- Speels en fraai afgewerkt maisonnette appartement in het voormalige Fraterhuis Saint-Denis
- Woonkamer en keuken met grote karakteristieke ramen en ligging op het zuiden;
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Twee comfortabele slaapkamers
- Moderne badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- Eigen terras én toegang tot de gemeenschappelijke tuin
- Wonen in een gemeentelijk monument

Kom je binnenkort kijken?

De foto's geven natuurlijk al een goed beeld, maar de sfeer van dit appartement en het karakter van Saint-Denis ervaar je pas echt wanneer je hier zelf rondloopt. Van de lichte living en de speelse indeling tot het fijne terras en de centrale ligging: er valt genoeg te ontdekken. Dus, ben jij op zoek naar een comfortabel appartement met karakter op een heerlijke plek in Tilburg? Plan dan snel een bezichtiging. We zien je graag bij Saint-Denis!



Energie label **B**





Bouwjaar	2016
Woonoppervlakte	Ca. 69 m ²
Inhoud	Ca. 238 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2





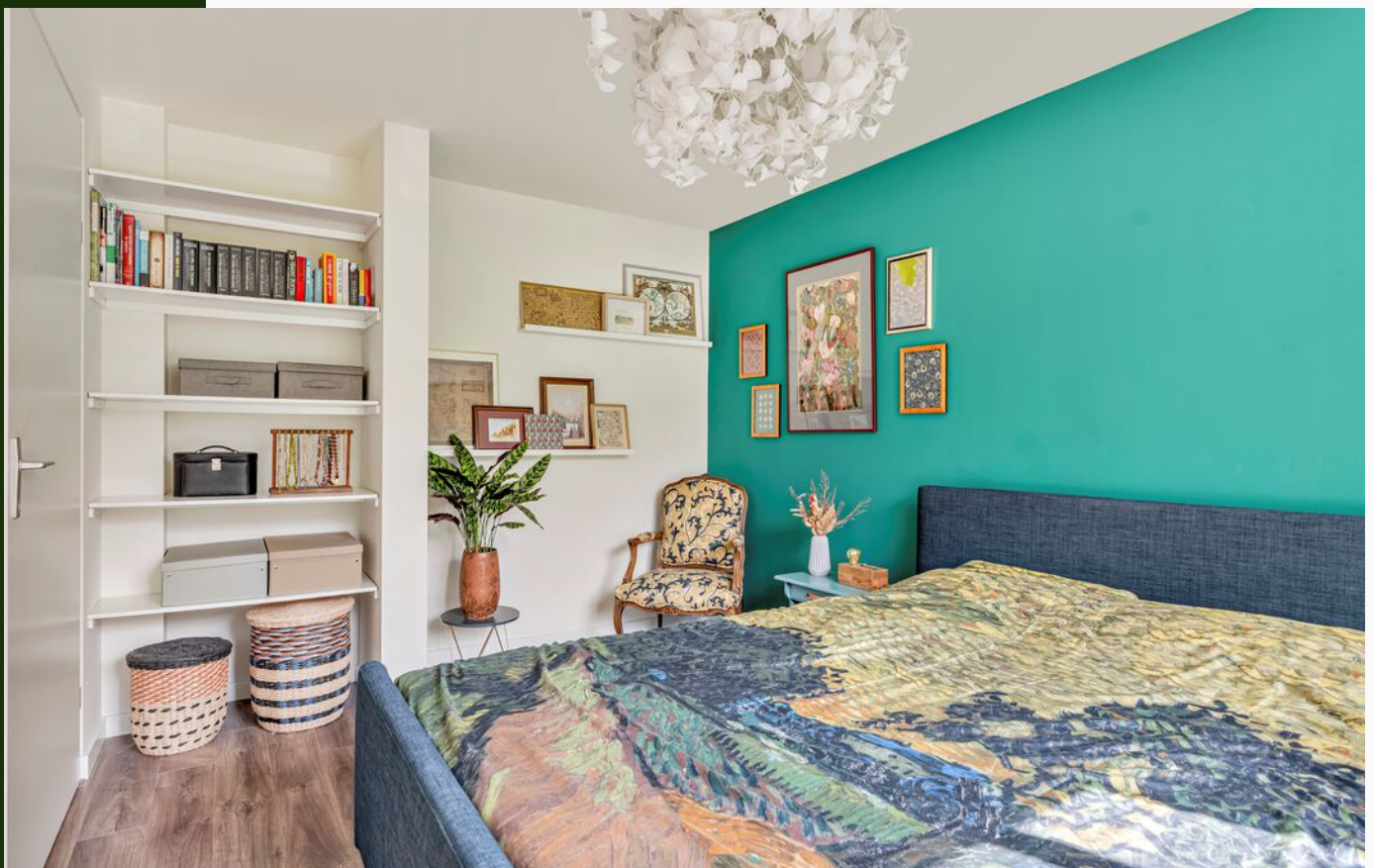












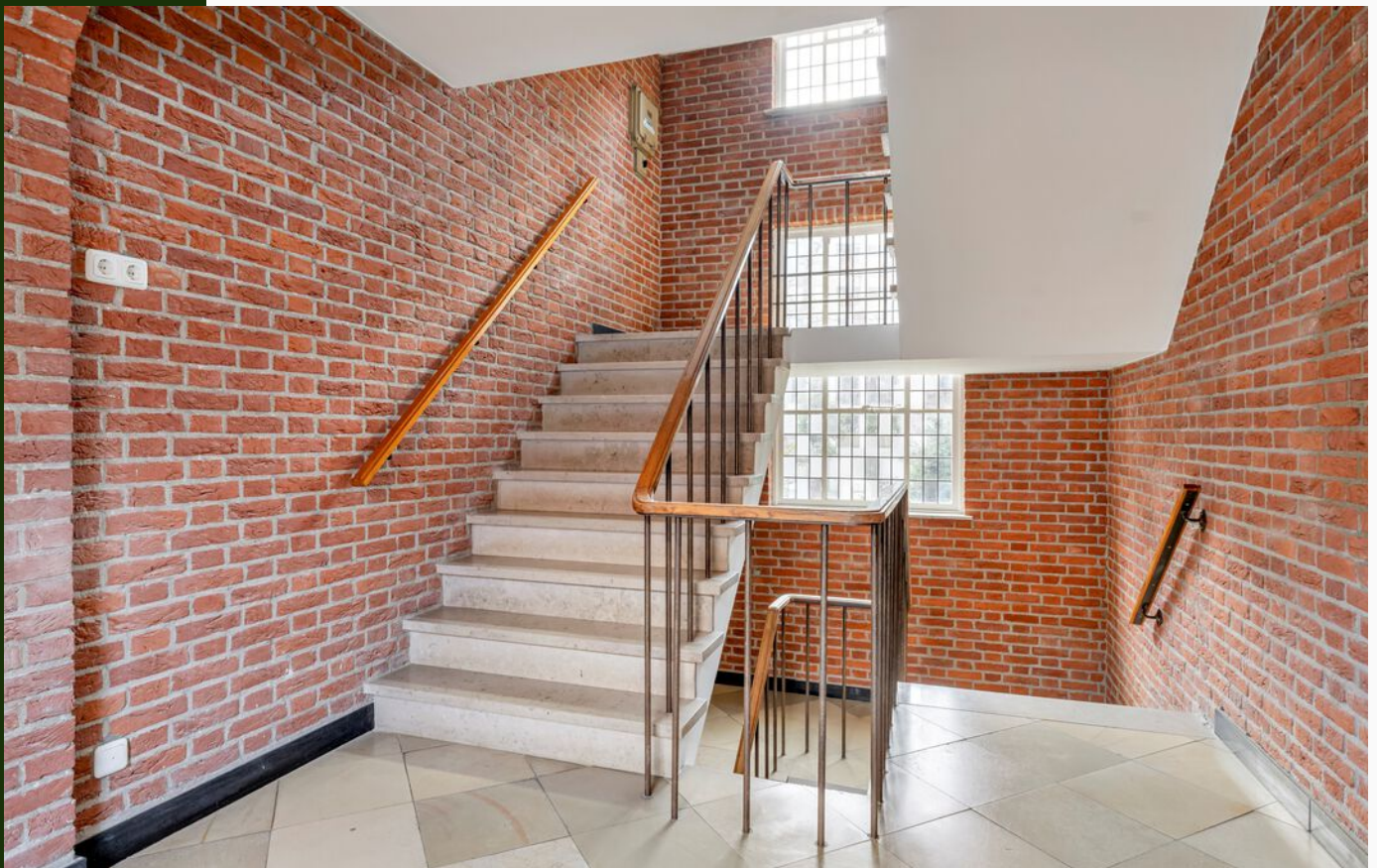














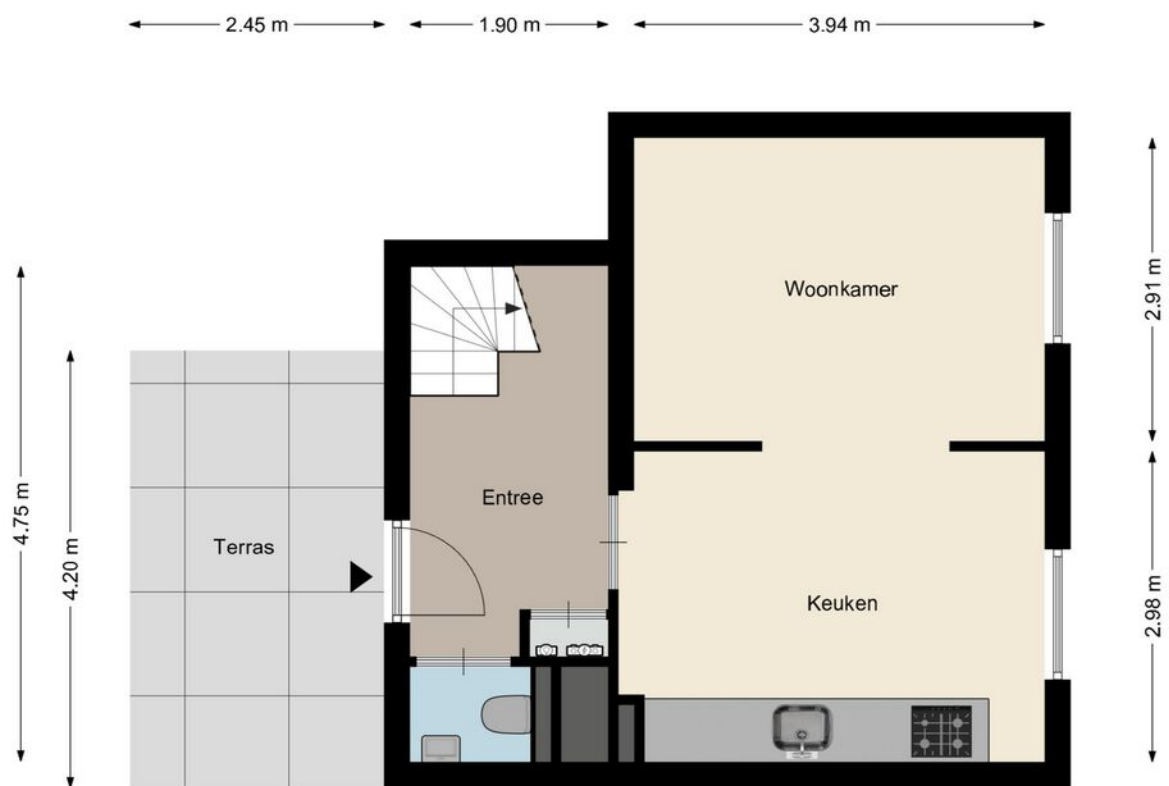








Plattegrond



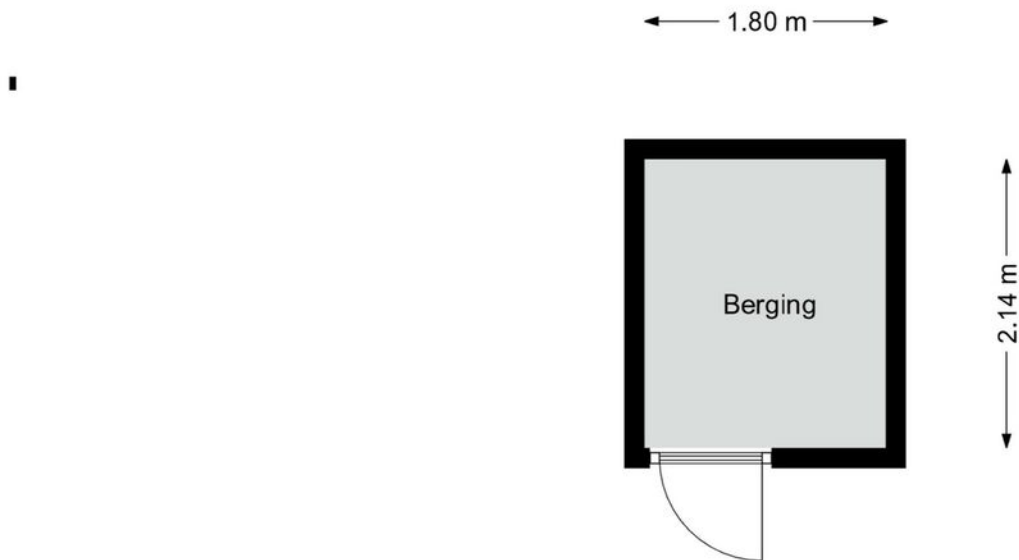
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Tilburg

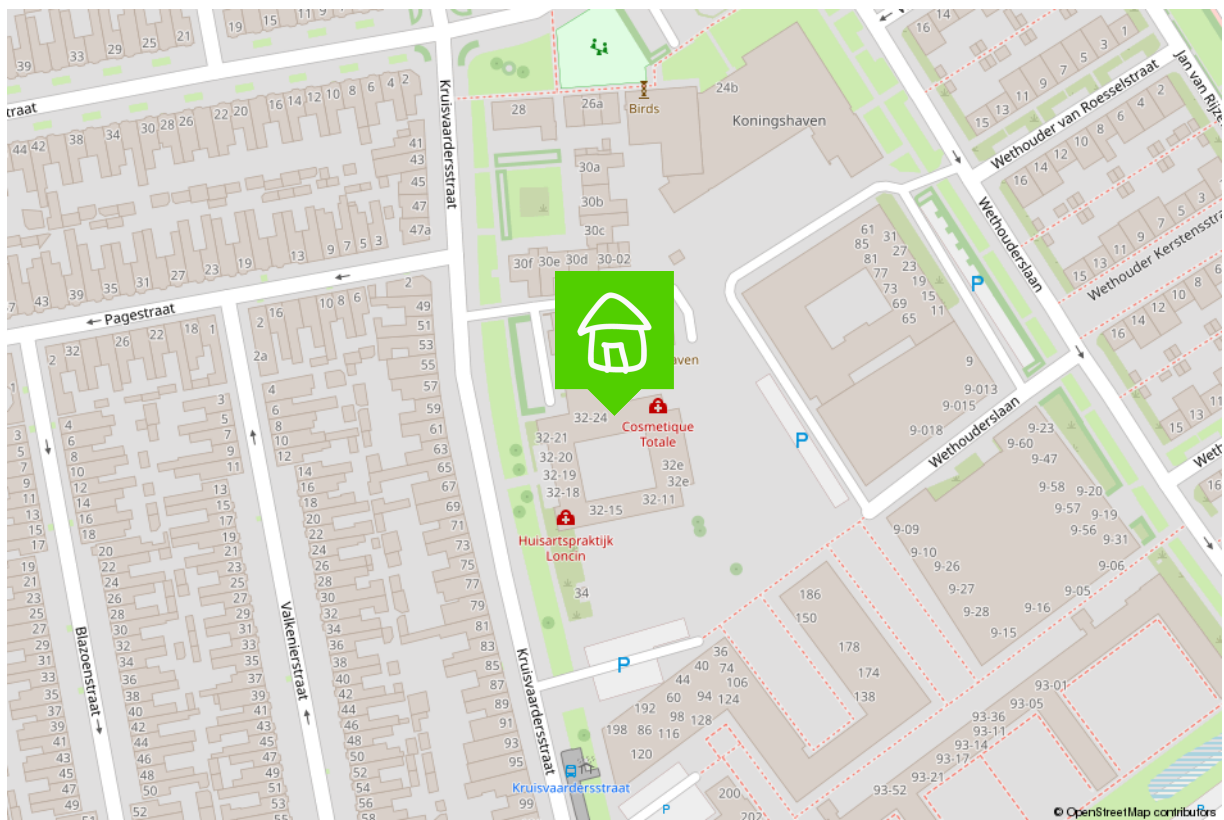
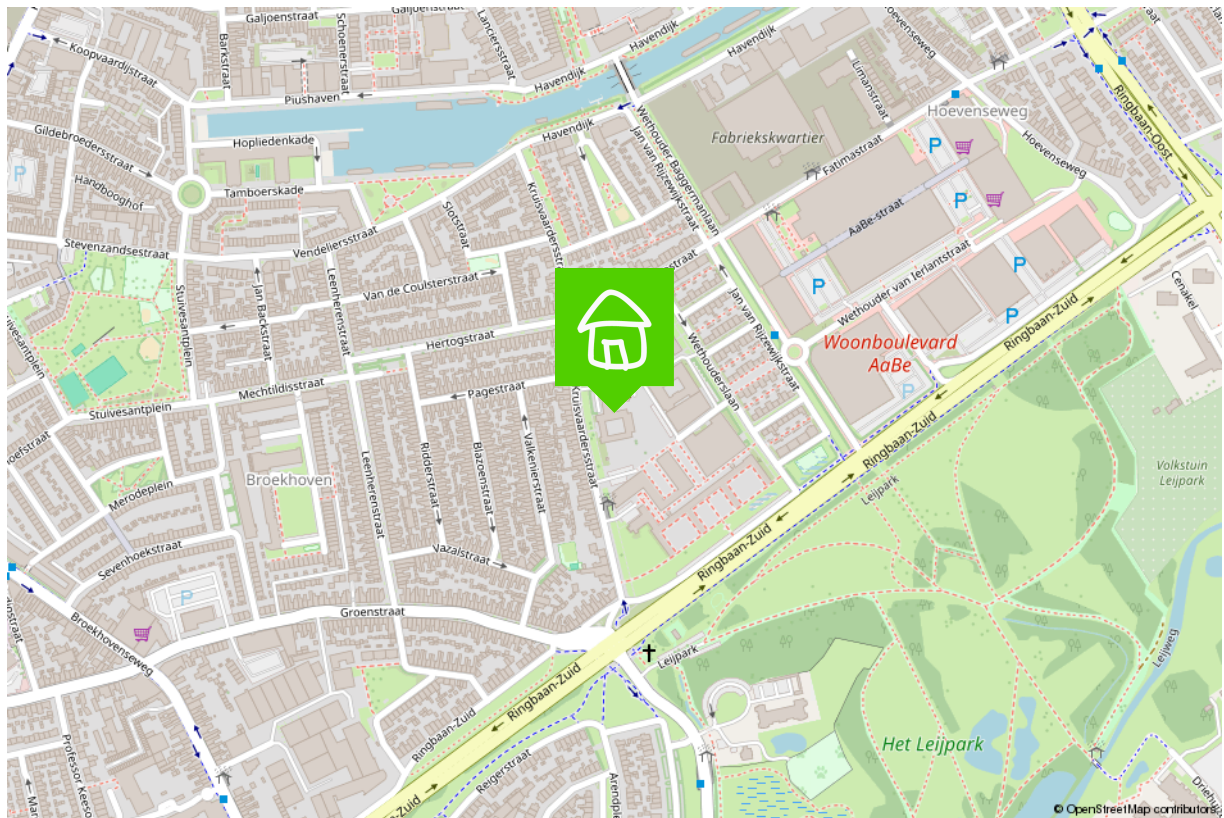
Sectie X

Perceel 1825

kadaster

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.

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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar