

BART **uw makelaar**



Don Sartostraat 27 Tilburg

Vraagprijs € 375.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een charmante, goed onderhouden woning met royale vrijstaande garage? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Don Sartostraat 27**

Sommige woningen vertellen een verhaal. Een verhaal over heerlijke avonden in en rondom de open keuken, waanzinnige zomerdagen in de tuin en bakken aan mogelijkheden in de grote garage. Dit leuke huis aan de Don Sartostraat in Tilburg is precies zo'n plek. Kom jij het volgende hoofdstuk schrijven?

Omgeving

Je gaat wonen in de wijk Groenewoud in Tilburg-Zuid, in een straat met voldoende gratis parkeergelegenheid. Je vindt er diverse scholen, sportfaciliteiten en speelveldjes om de hoek en ontdekt in de directe omgeving alle winkels die je nodig hebt.

Het Pater van den Elzenplein, het Leijpark, winkelboulevard Aabe, Stappegoor met haar onderwijs en sport, de Jumbo Foodmarkt, bioscoop Euroscoop en natuurlijk het bruisende hart van Tilburg en het pittoreske Piushavengebied: ze bevinden zich allemaal op loop- of fietsafstand. Ook als je onverhoopt je teen stoot tijdens het verhuizen komt het helemaal goed, want je kan hinkelen naar het Elisabeth-Tweesteden Ziekenhuis. Ideaal, toch?

Je zit via de Ringbaan-Zuid, waar je vrijwel naast woont, binnen no time op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Niet dat je in Tilburg iets zal missen!

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met de trapopgang (met daaronder een via de living bereikbare praktische bergkast) en de deur naar de woonkamer. En die laatste deur wil je openen.

Zodra je een stap zet in de living valt direct op hoe verrassend diep de woning is. De leefruimte strekt zich over vrijwel de volledige lengte van het huis uit en biedt daardoor volop mogelijkheden voor een royaal zit- en eetgedeelte aan weerszijden van de sfeervolle haard. Hier missen werkelijk alleen nog maar jouw eigen spullen en favoriete mensen.

Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de keuken. Correctie: de gave en moderne keuken in een houtlook, die in 2024 (zichtbaar) nog is vernieuwd. De keuken is praktisch opgesteld met veel werk- en kastruimte en beschikt o.a. over een koel-vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Aan de aangrenzende bar begin je de dag met een koffietje, of zet je jouw gasten neer met een wijntje terwijl je de sterren van de hemel kookt. De open verbinding van de keuken zorgt er sowieso voor dat je onderdeel blijft van de rest van de leefruimte.

Achter de keuken bevindt zich nog een gang, die op haar beurt weer toegang geeft tot de tuin, de toiletruimte en de badkamer. De badkamer is opvallend ruim en voorzien van zowel een groot ligbad als een douchecabine, een wastafelmeubel en de aansluitingen voor wasapparatuur. Ontspanning is hier gegarandeerd.

Eerste verdieping

Boven ontdek je de twee royale slaapkamers die de woning rijk is. Laten we gaan kijken!

Allebei de bedrooms liggen over de volledige breedte van het huis en bieden daarom meer dan genoeg plek voor een tweepersoonsbed, een grote kast en overige gewenste meubels. Hoe jij de slaapkamers gaat verdelen in een master bedroom en kinderkamer is helemaal aan jou. Mocht je (nog) helemaal geen twee slaapkamers nodig hebben, dan kan je een van de slaapkamers uiteraard ook gebruiken voor andere doeleinden. Een kantoor of studeerkamer? Geen probleem. Een deel daarvan als inloopkast? Natuurlijk, je hebt toch méér dan genoeg ruimte.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de zolder. Deze verdieping is voornamelijk geschikt als praktische extra bergruimte: altijd fijn voor koffers, kerstspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

Wie van buitenruimte houdt, gaat hier heel blij worden. Wanneer je de nieuwe eigenaar van dit huis wordt, word je namelijk meteen de eigenaar van een bijzonder diepe achtertuin met een zee aan ruimte. Direct achter de woning is plek voor een terras, gevolgd door een groot gazon. Kortom: genoeg ruimte voor een loungehoek, een flinke buitentafel en spelende kids.

Last but not least, ontdek je achterin de tuin de royale vrijstaande garage van maar liefst circa 42m². De garage beschikt over een elektrische deur, een vernieuwd dak en een geïsoleerde vloer. Daarmee kan de garage als veel meer dienen dan als een plek voor fietsen, motoren of de auto; ook voor een hobby, studio, werkplaats of uitgebreide opslagruimte is dit een fantastische toevoeging aan de woning. Wauw!

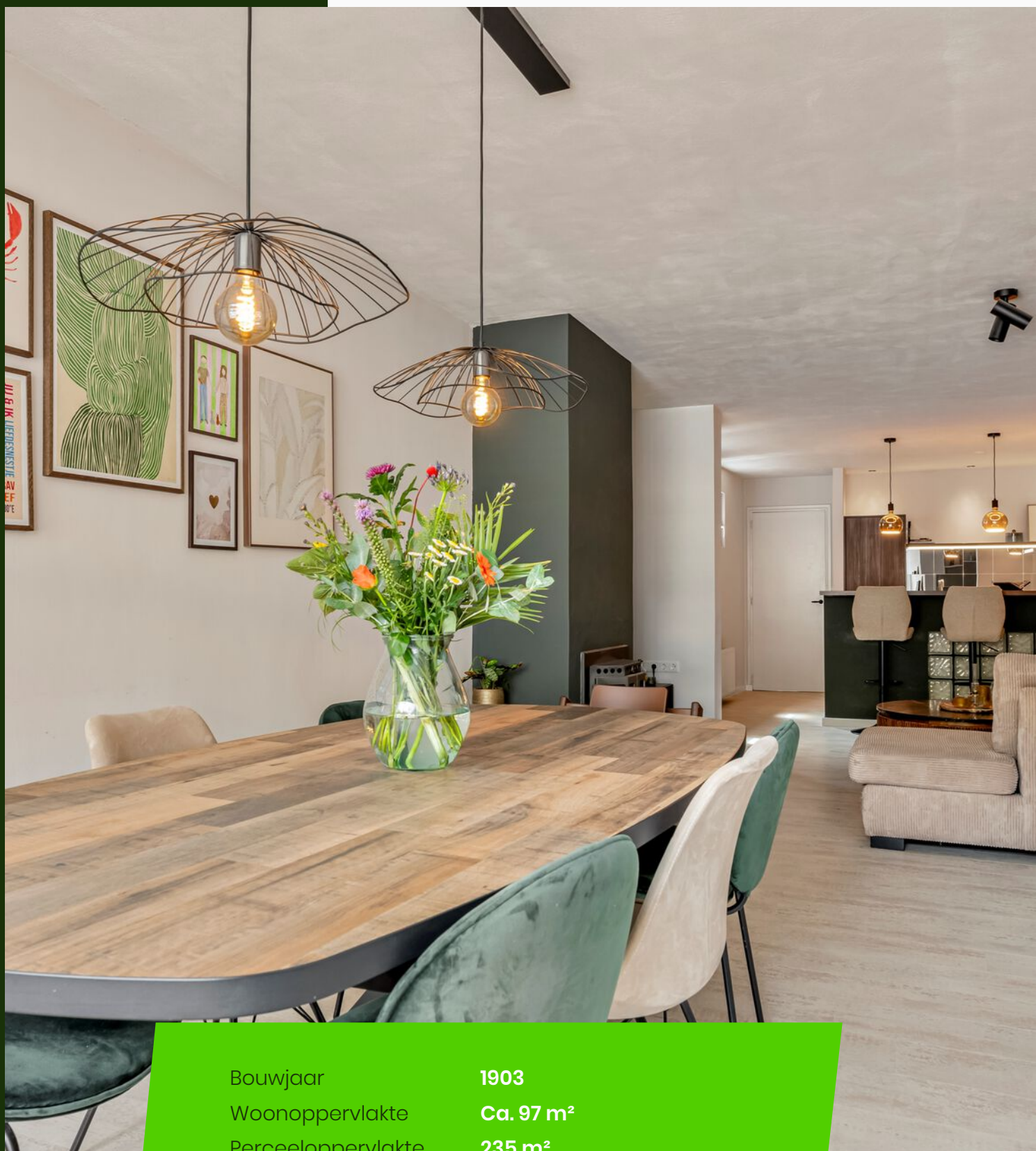
Bijzonderheden:

- Gave en charmante woning in Tilburg;
- Goed onderhouden;
- Verrassend diepe en ruime begane grond met haard;
- Open keuken uit 2024 voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Ruime badkamer met ligbad en douchecabine;
- Twee grote slaapkamers op de eerste verdieping;
- Praktische bergzolder bereikbaar via vlizotrap;
- Diepe achtertuin met terras en gazon;
- Royale vrijstaande garage van circa 4,85 x 8,5 meter;
- Maar liefst 14 zonnepanelen (2023);
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.

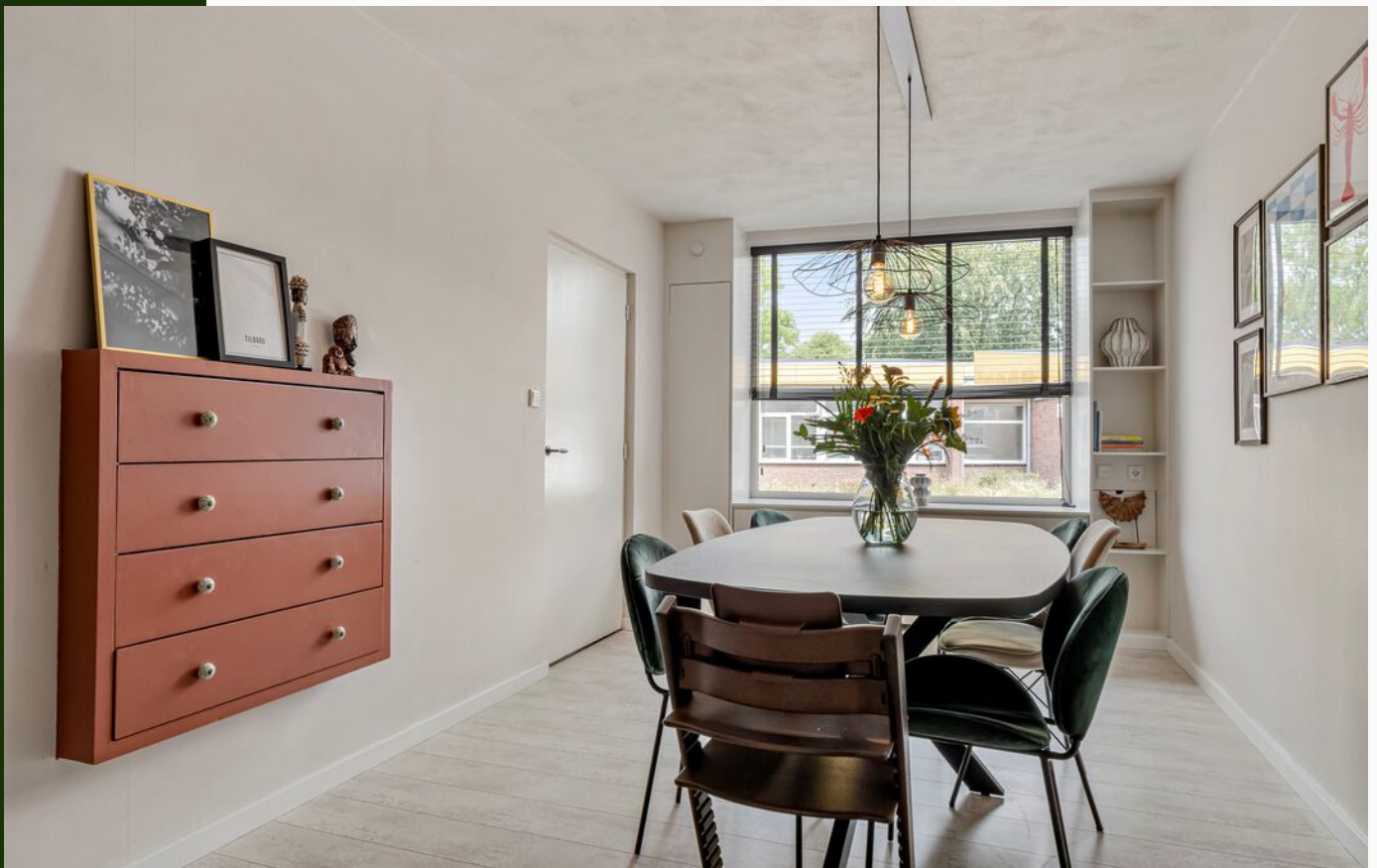


Energie label **B**





Bouwjaar	1903
Woonoppervlakte	Ca. 97 m ²
Perceeloppervlakte	235 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 77 m ²
Inhoud	Ca. 376 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



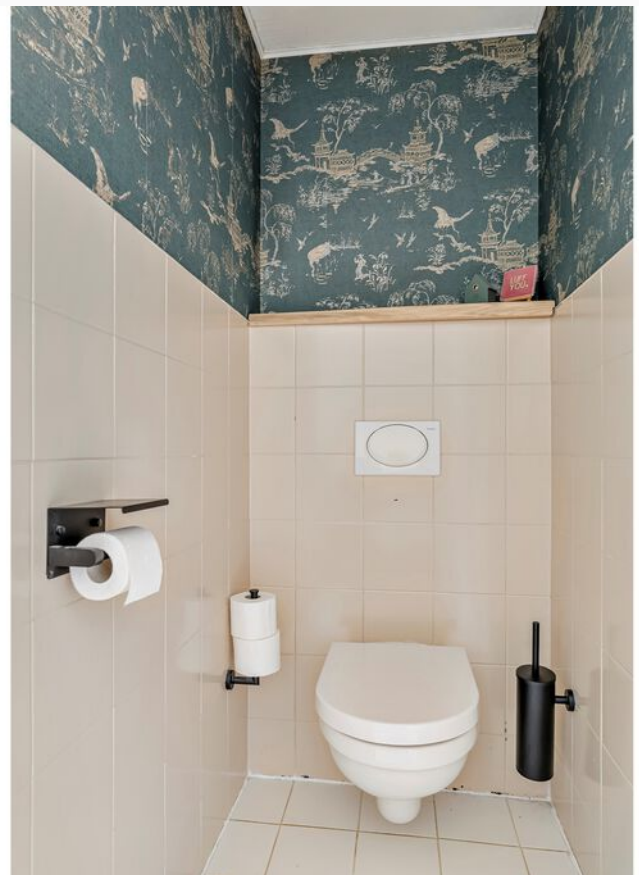






















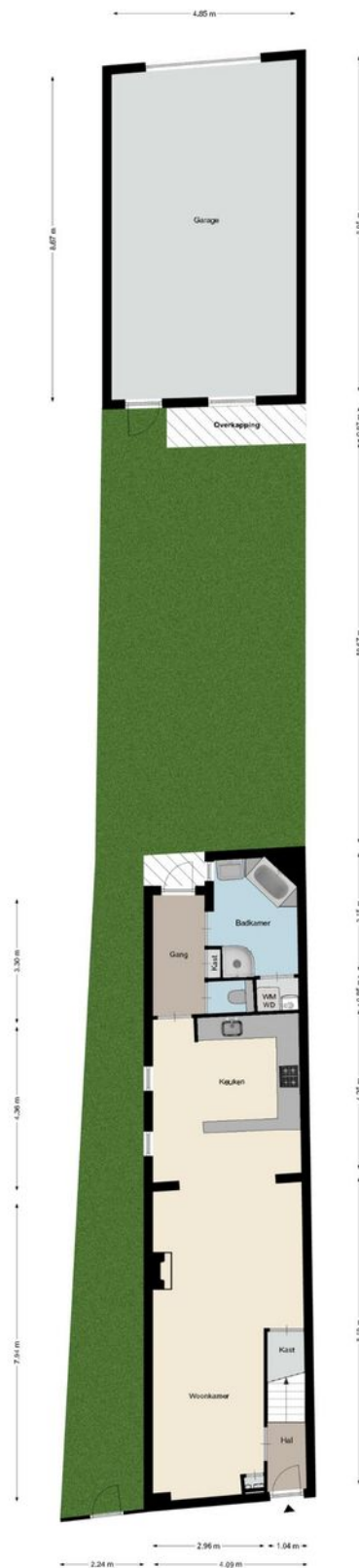




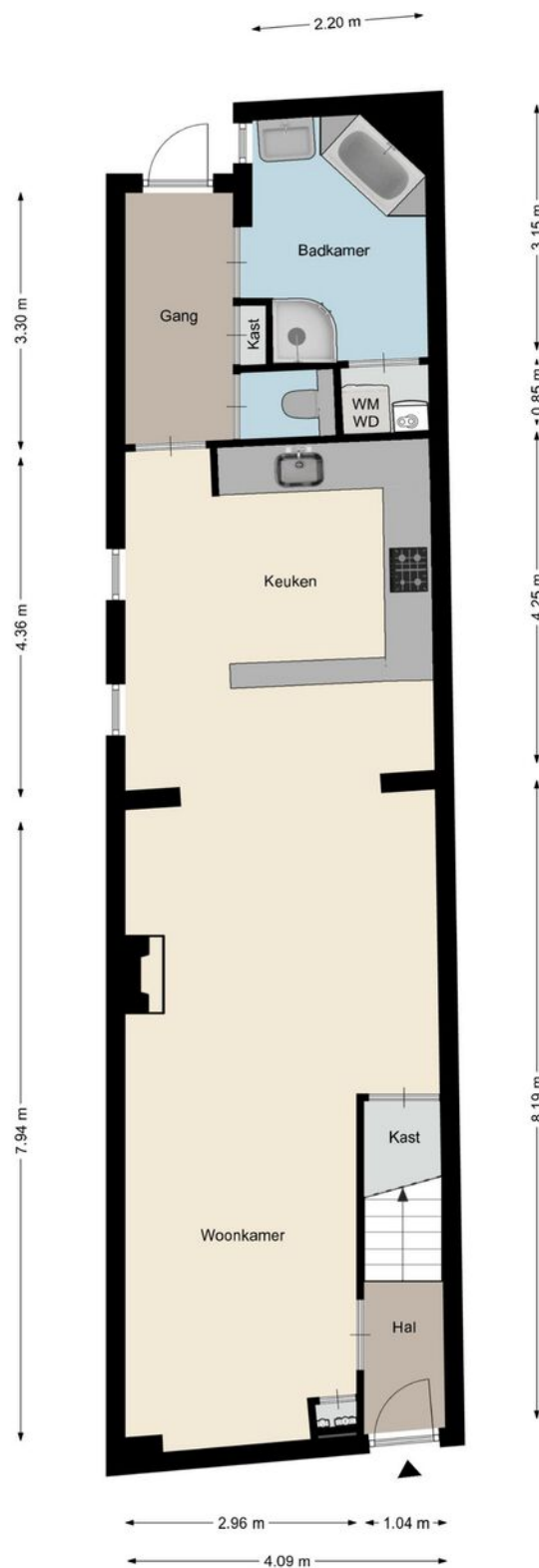




Plattegrond

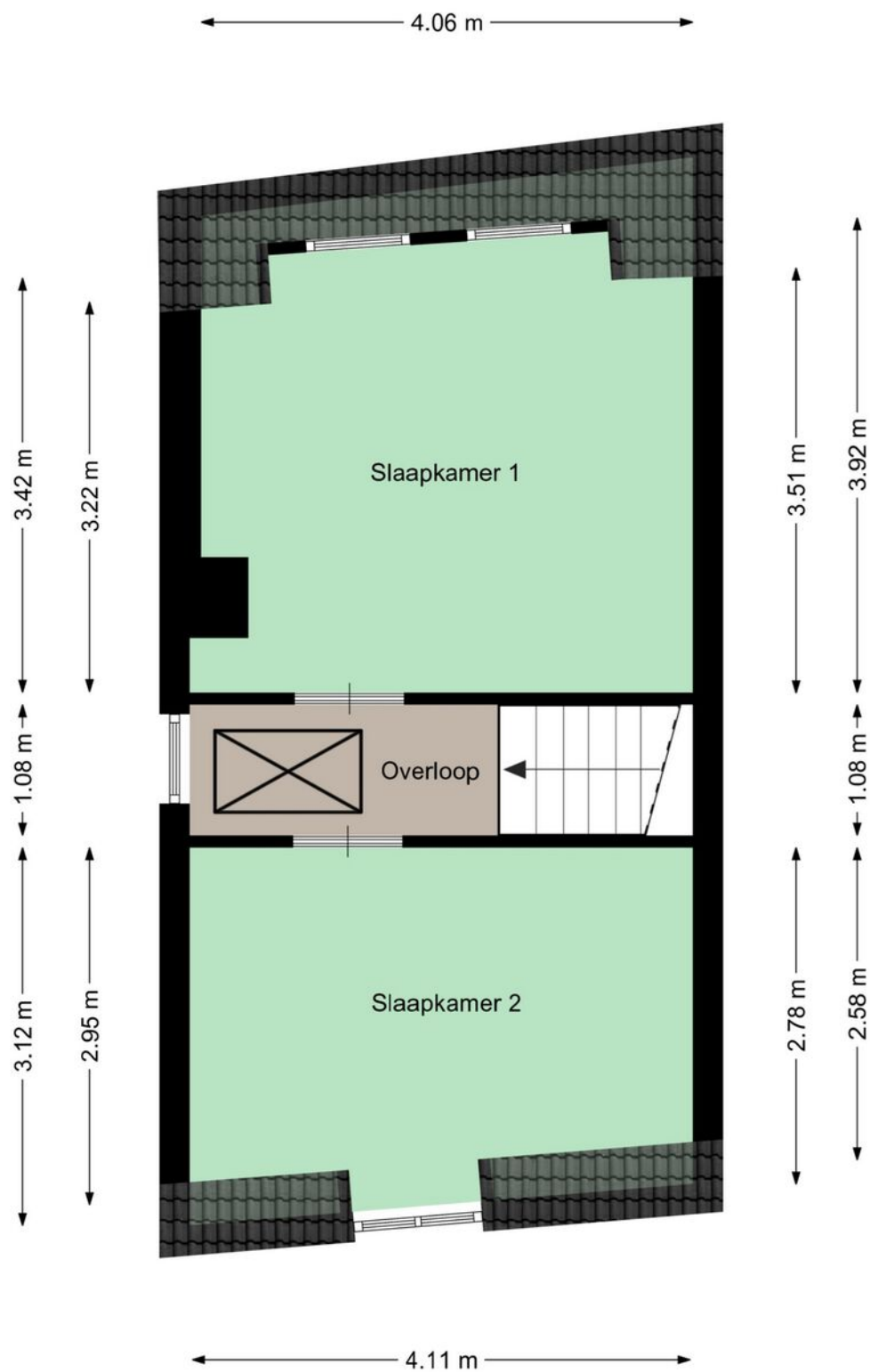


Plattegrond



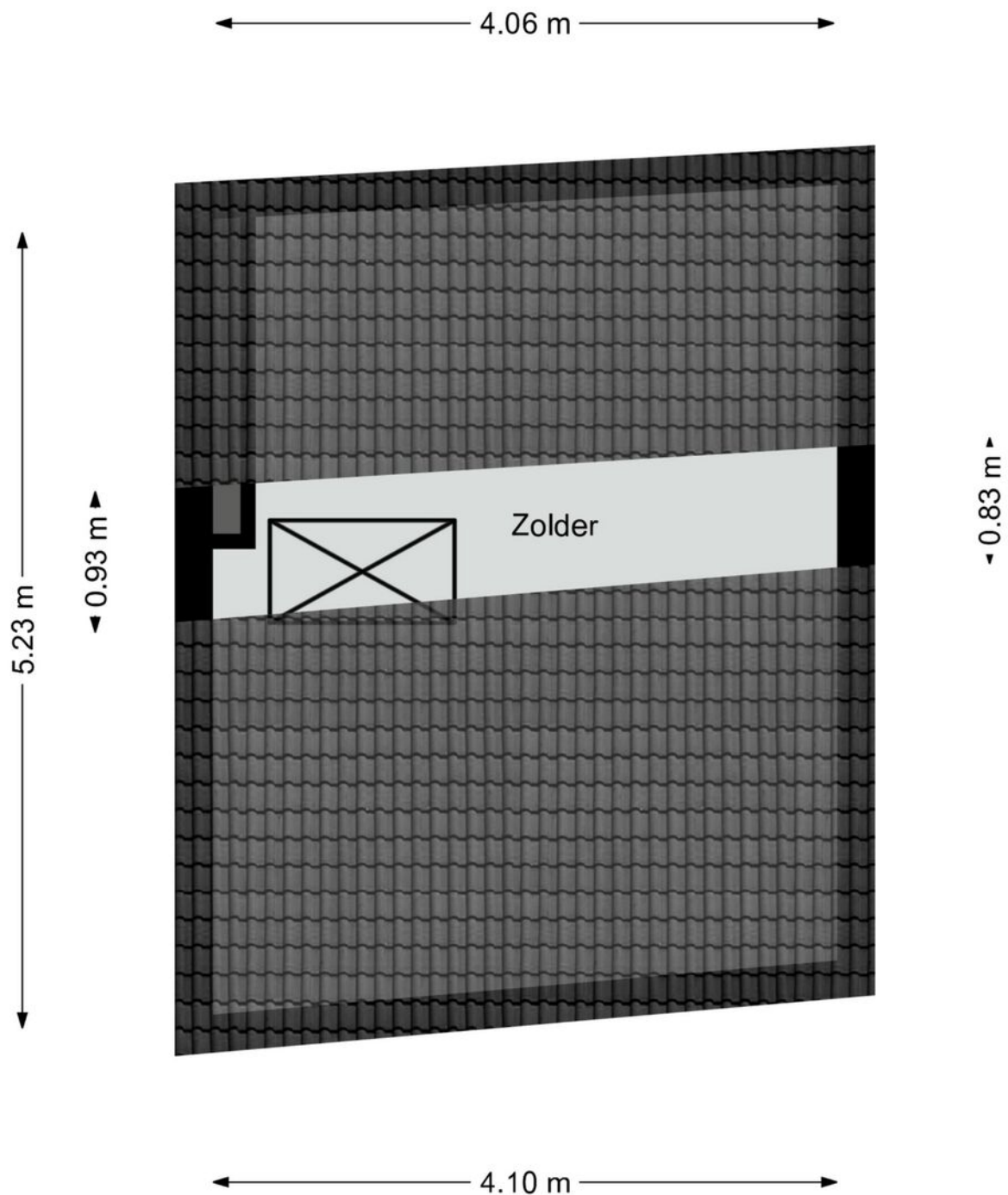
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

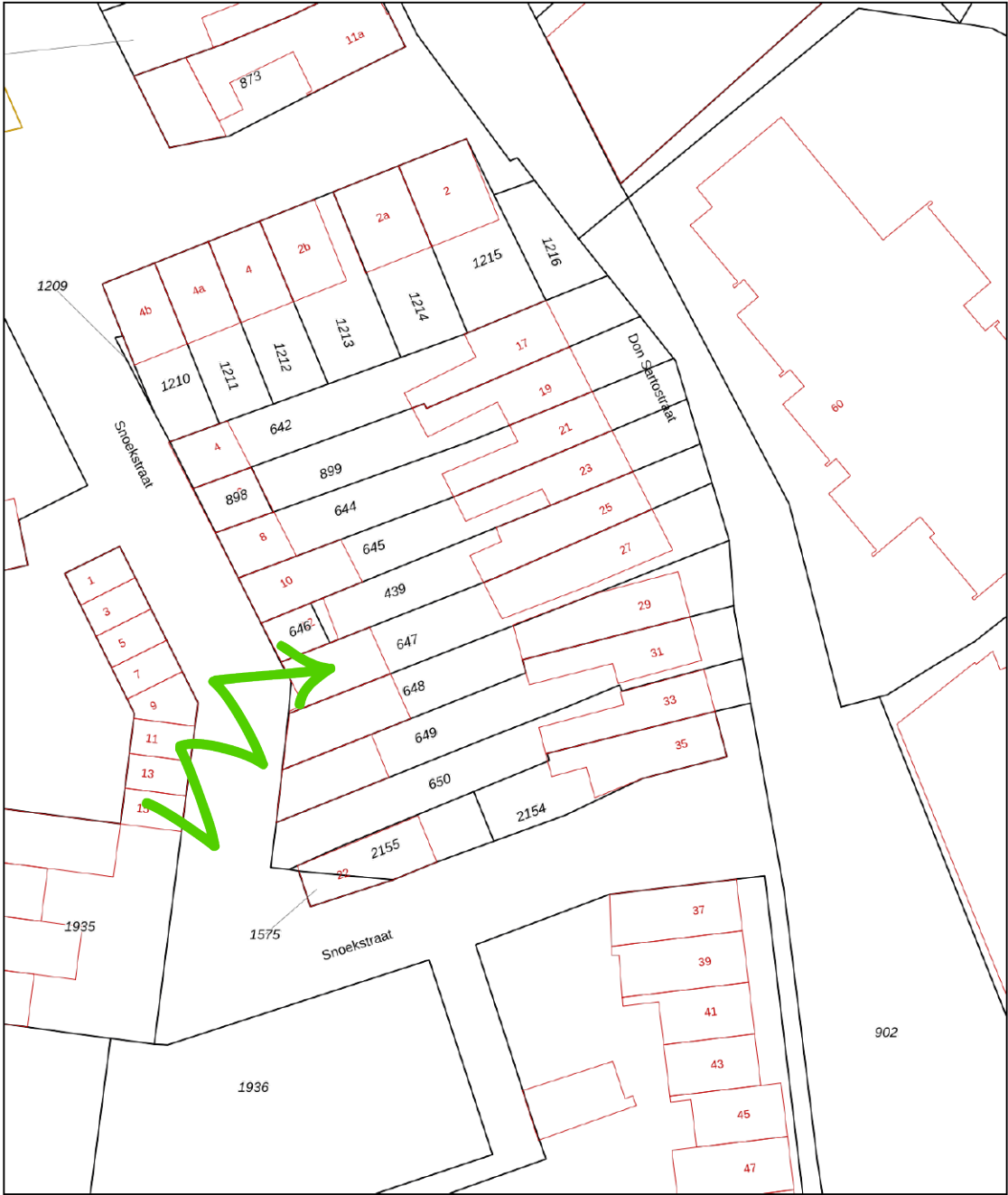


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

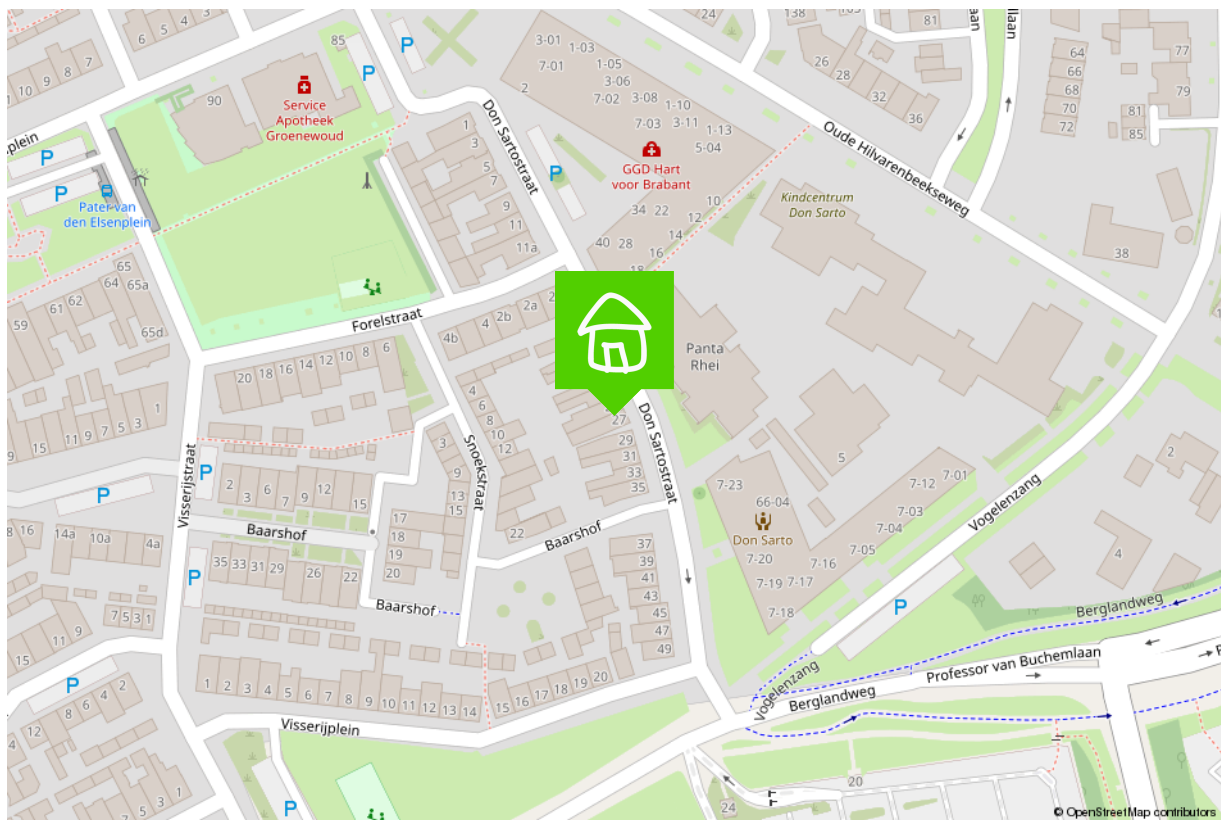
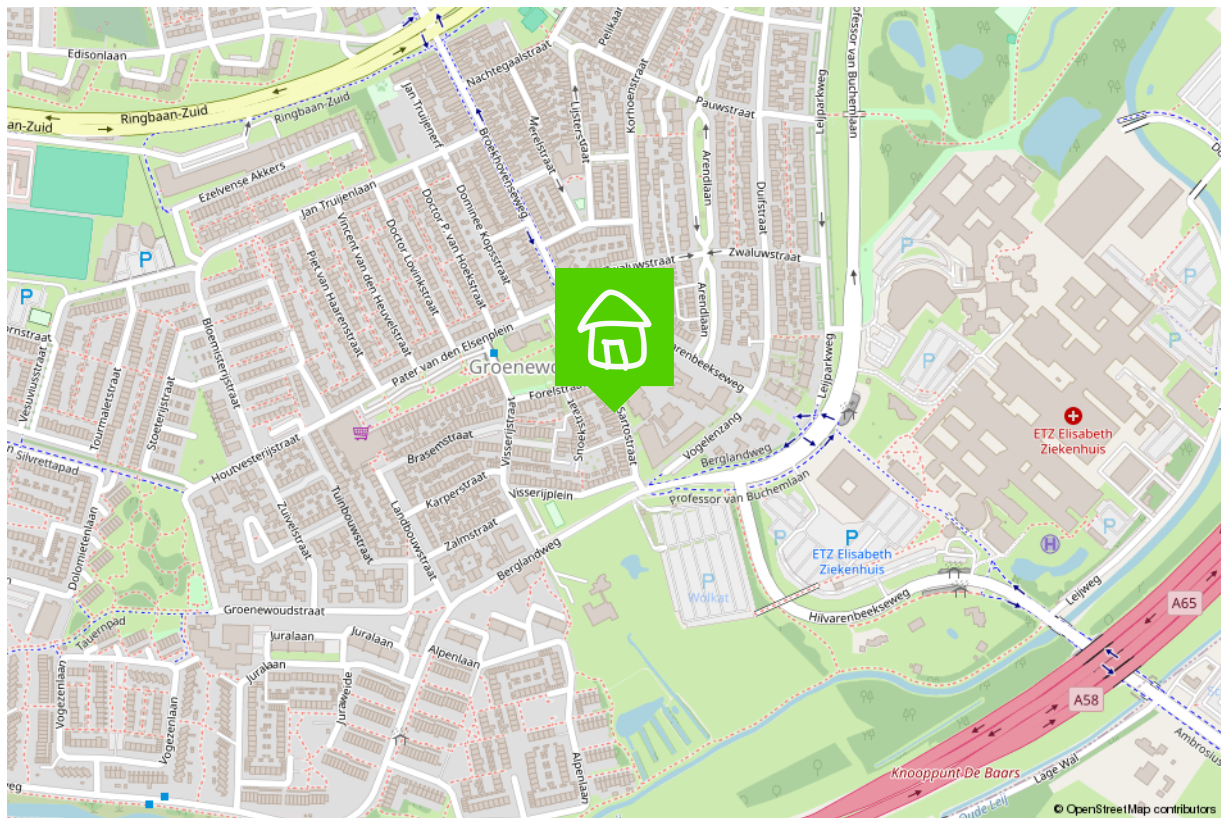
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	Y
Perceel	647

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 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