

BART uw makelaar



Ringbaan-West 187, Tilburg

Vraagprijs € 575.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een royale, uitgebouwde sfeervolle en karakteristieke jaren '30 woning met tuin op het westen? Dan is dit je kans!

Welkom bij Ringbaan-West 187

Een jaren '30-huis vol sfeer en karakter, maar dan met het moderne wooncomfort van nu. Deze leuke woning aan de Ringbaan-West is er zo een waar oud en nieuw moeiteloos samenkomen. En dan hebben we de royaal uitgebouwde leefruimte met eikenhouten visgraatvloer, de moderne open keuken, de vier slaapkamers en de twee badkamers nog niet eens genoemd. Tel daar de tuin op het zonnige westen bij op en je hebt een compleet gezinshuis waar je dagelijks zal genieten. Zien we je snel?

Omgeving

Wie hier woont, profiteert van de perfecte balans tussen rust en dynamiek. Alle benodigde (en minder benodigde) voorzieningen liggen dan ook op een steenworp afstand. Diverse speeltuintjes, sportvoorzieningen en winkels ontdek je 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 binnen enkele minuutjes naar het 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!

Toch een keer de stad uit? Hoewel je je in Tilburg nooit hoeft te vervelen, vormt de Ringbaan-West een handige uitvalsweg richting andere Brabantse steden en dorpen.

Indeling

Begane grond

Het karakteristieke exterieur van het huis verradt al dat je een bijzondere woning gaat betreden. Tijd om de proef op de som te nemen.

Je stapt binnen in de hal met haar fraaie tegelvloer. Hier ontdek je de met rood beklede trapopgang, een ruime kelder en de toiletruimte met closet en fonteintje. Zullen we de overige deur openen naar de living?

Wanneer je de woonkamer binnenkomt word je verwelkomd door de waanzinnig werkende combinatie tussen modern woongenot en sfeer. Geef je ogen de kost met de ultieme zithoek aan de voorzijde, waar de grote raampartij een geweldige lichtinval verzorgt. Heb je de visgraatvloer, de gave houtkachel en de sfeervolle houten balk al ontdekt?

Richting de achterzijde merk je pas echt hoeveel leefruimte deze woning biedt. De voormalige bijkeuken is bij de woning getrokken en de woonkamer is uitgebouwd, waardoor een royale open living is ontstaan. Wauw!

Via het middelste gedeelte van de woonkamer, waar je bijvoorbeeld een leuke loungehoek of een strakke werkplek aan de wand kan realiseren, loop je naar het eetgedeelte aan de andere kant van de living. Hier vind je de moderne leefkeuken met lichstraat en brede schuifpui naar de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een donkere look en feel met hoogwaardige inbouwapparatuur als een inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker, combimagnetron en een grote koelkast en vriezer. Met de aangrenzende eettafel is dit een heerlijke plek voor levensgenieters, want je kan tijdens het koken gewoon blijven kletsen met jouw favoriete gezelschap. Enjoy!

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is in de loop der jaren aangepakt: de oorspronkelijke plafonds zijn vervangen door gipsplafonds en daarbij geïsoleerd en aan zowel de voor- als achterzijde zijn rolluiken aanwezig.

De twee grootste slaapkamers ontdek je aan de rechterzijde van de verdieping. Als je van deze kamers geen ultieme master bedroom en kinderkamer van kunt maken, dan weten wij het ook niet meer. De nette afwerkingen, het neutrale kleurgebruik waardoor je het naar wens kan stylen, een praktische inbouwkast, aangenaam veel lichtinval en meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste meubels: de kamers hebben het allemaal. De derde en kleinere slaapkamer overigens net zo, waardoor je deze bijvoorbeeld goed kan inzetten als studeer- of fitnessruimte.

Ook in de moderne badkamer aan de linker achterzijde van de verdieping ontbreekt het je aan niets. De ruimte is voorzien van een heerlijk ligbad met regendouche, een modern wastafelmeubel, een toilet en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die is ingericht als een royale vierde slaapkamer. De dakkapel zorgt hier voor extra ruimte en licht en is voorzien van HR++ beglazing.

Een cadeautje op de zolder is de eigen ensuite badkamer. Deze beschikt over een dubbele wastafel en een ruime inloopdouche. Daarnaast is er een aparte inloopkast en bevindt zich achter de knieschotten nog praktische bergruimte.

Met een eigen badkamer en inloopkast voelt deze verdieping bijna als een privésuite binnen het huis. Hoe jij de zolderetage gaat inzetten, is dan ook helemaal aan jou. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een zonnige buitenruimte. Die komt dan ook in de vorm van een moderne en gezellige stadstuin op het westen, die in 2025 opnieuw is aangelegd met tegels en kunstgras. Daardoor is het geheel onderhoudsvriendelijk.

Er is hier genoeg plek voor een fijne lounge- en eethoek in de zon en speelruimte voor de kids. Achterin heb je tevens een handige berging en een achterom.

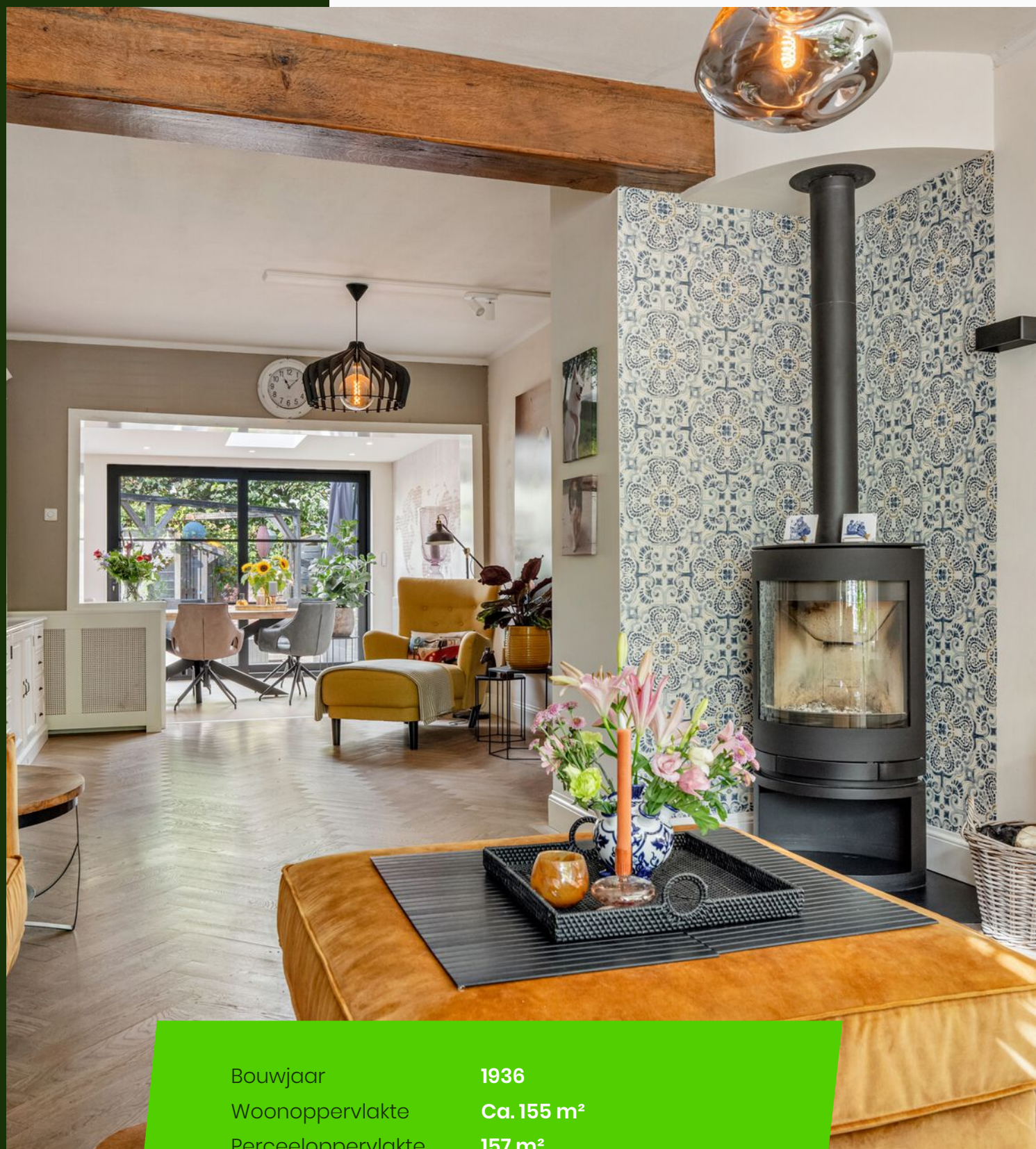
Bijzonderheden:

- Karakteristiek en sfeervol gezinshuis uit 1936;
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Royale uitgebouwde begane grond met visgraatvloer, houtkachel en lichtstraat;
- Moderne leefkeuken met diverse inbouwapparatuur;
- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Twee badkamers, waarvan één ensuite bij de slaapkamer op de tweede verdieping;
- Cv-ketel uit 2021;
- Elektrische rolluiken en elektrisch screen;
- Achtertuin op het westen uit 2025 met berging en achterom;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Alles wat je hartje begeert!



Energie label **C**





Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	Ca. 155 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 46 m ²
Inhoud	Ca. 565 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



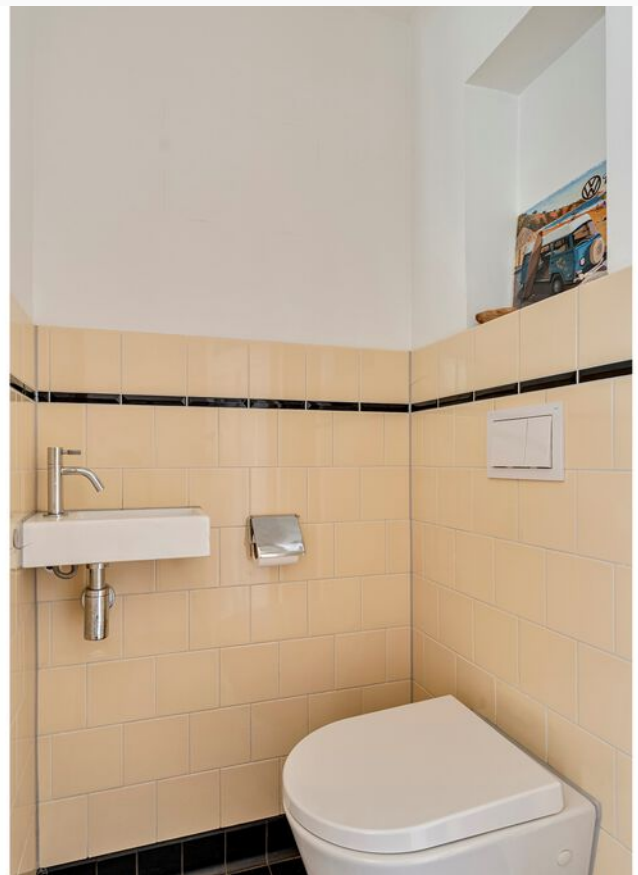




















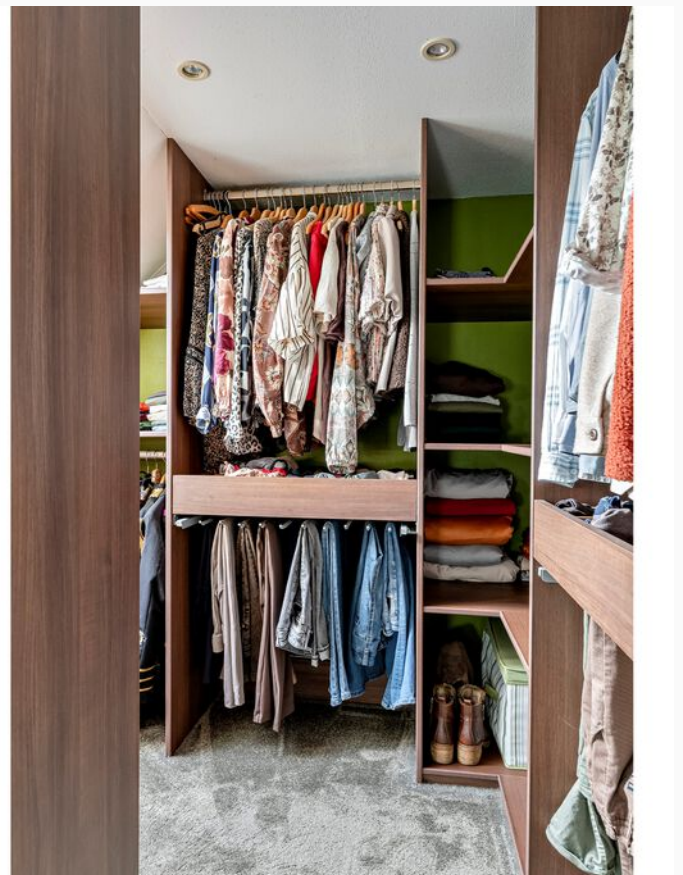


















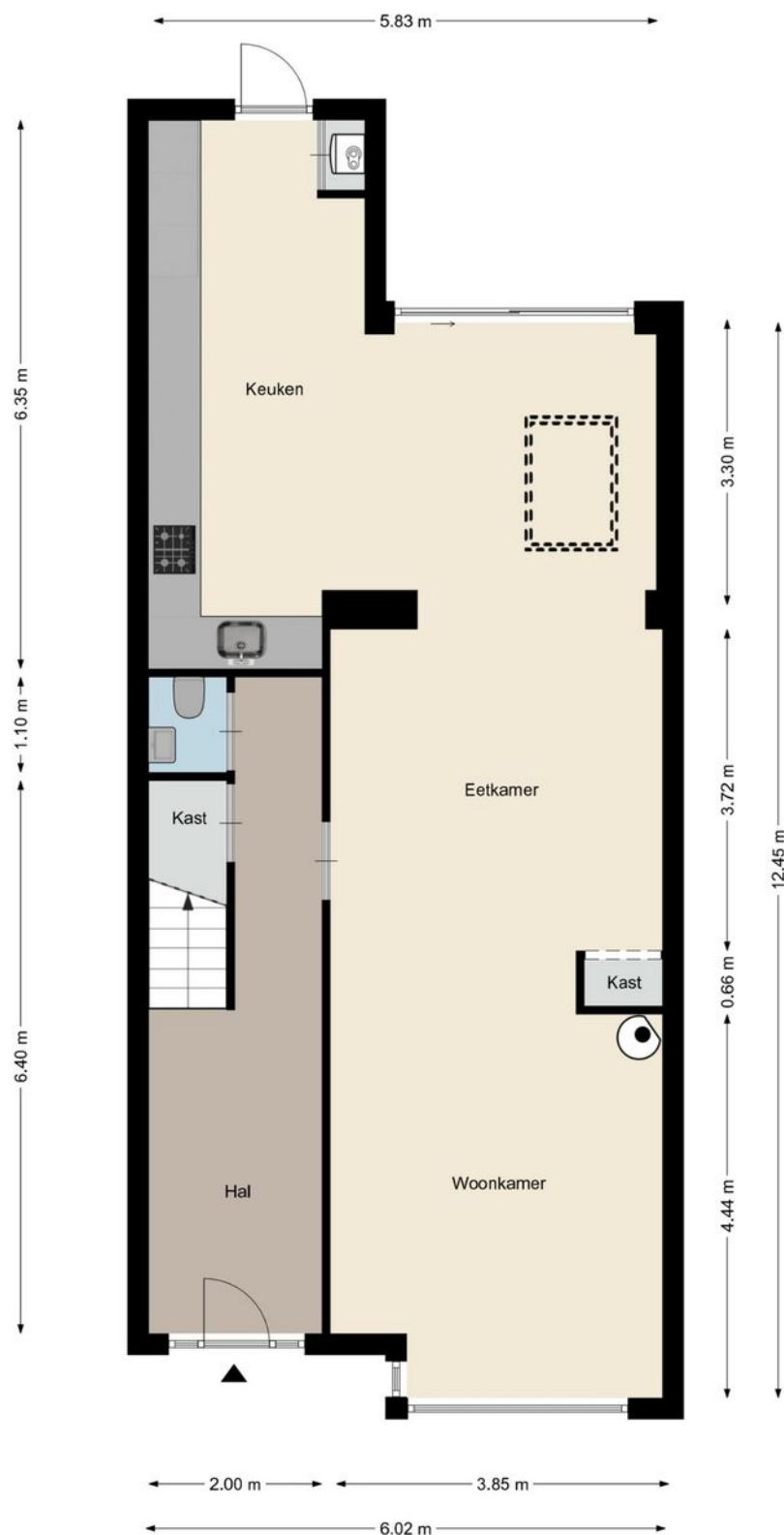


Plattegrond



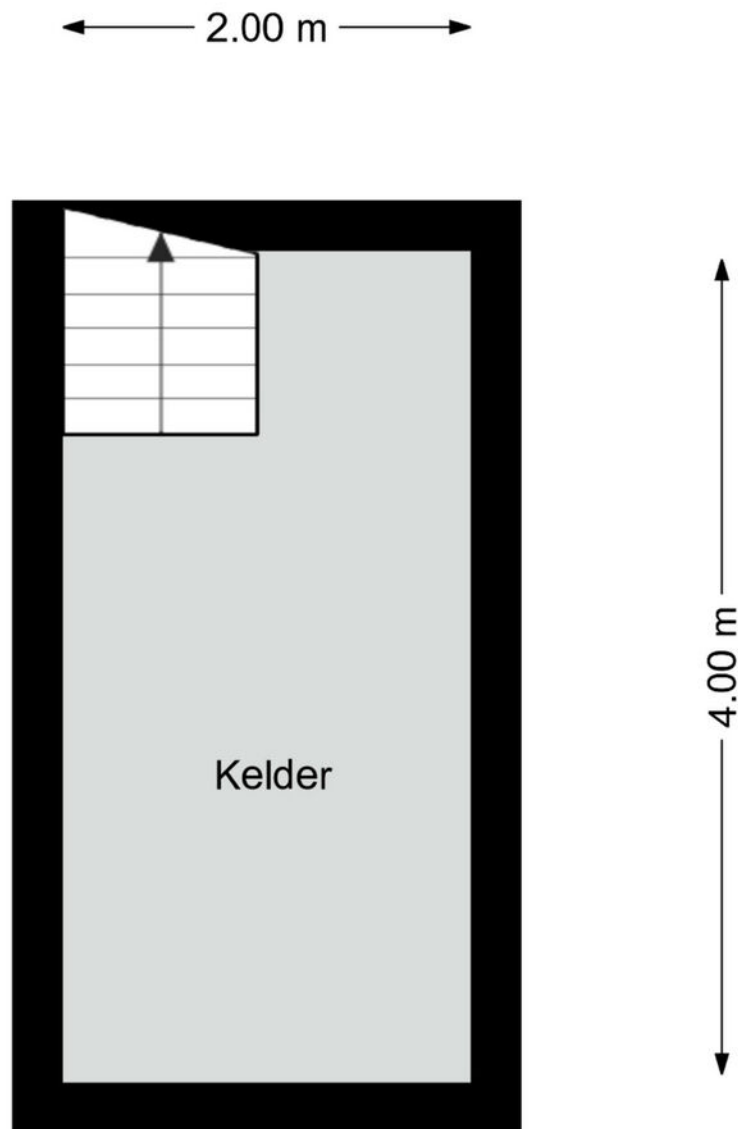
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



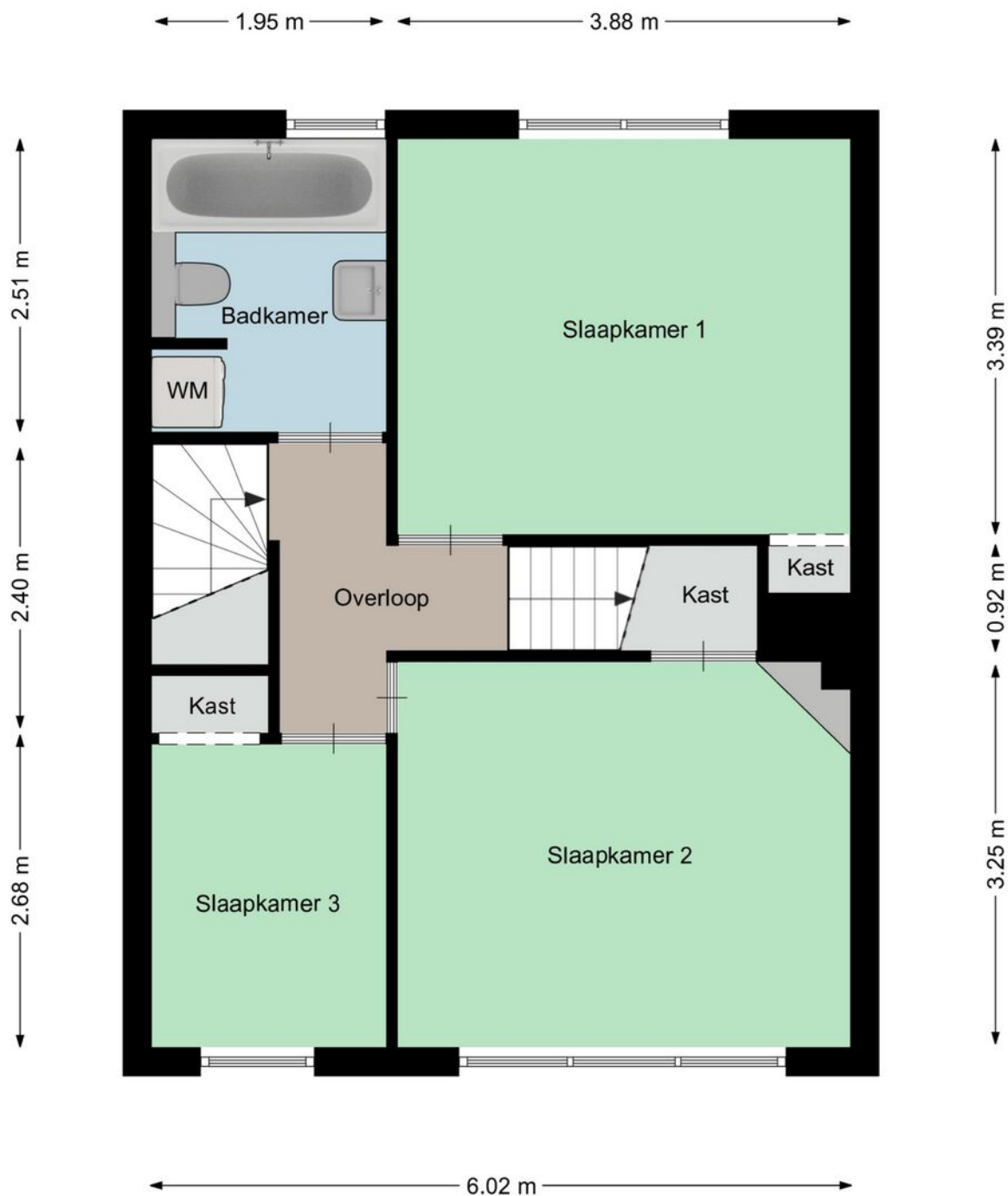
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



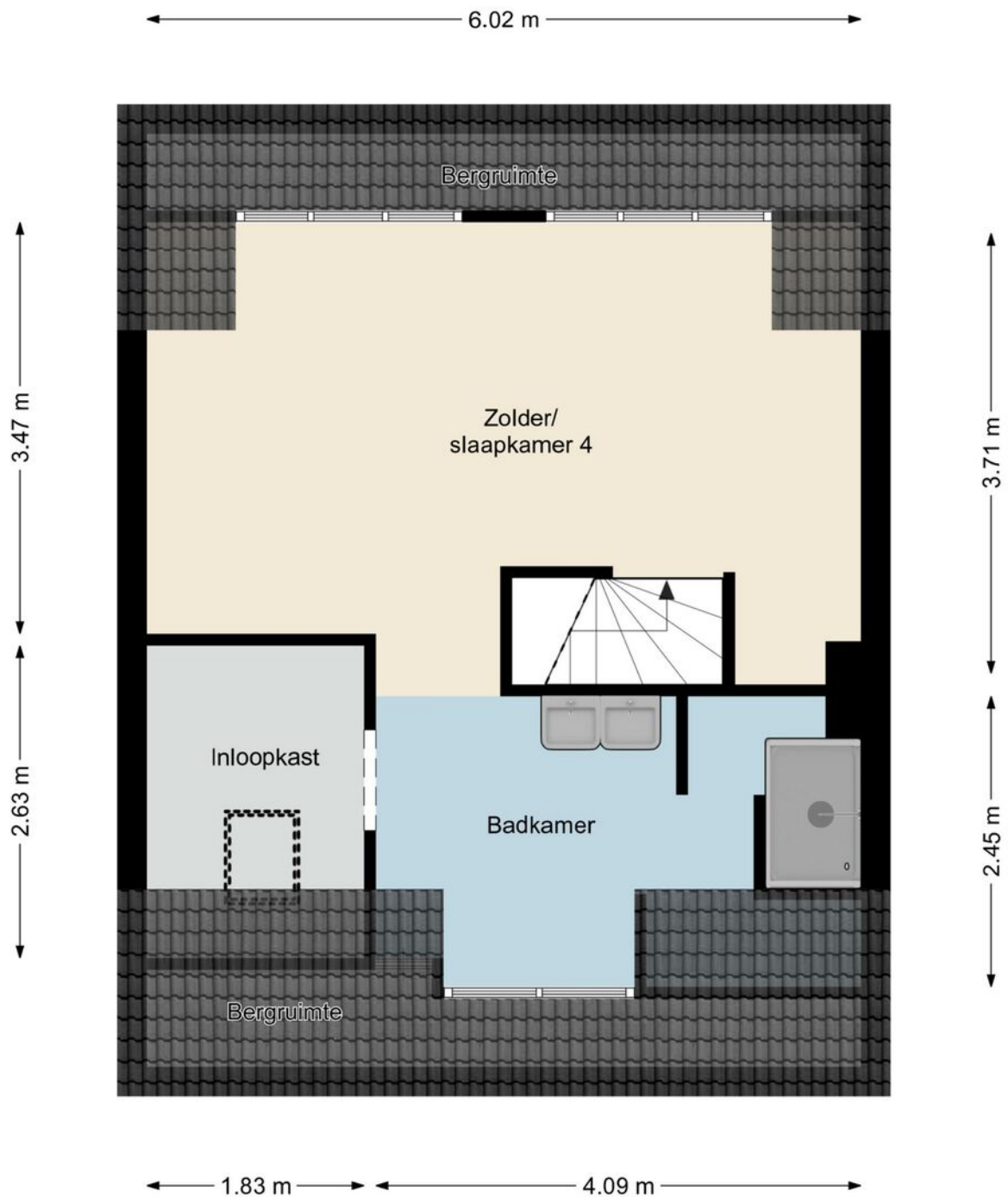
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

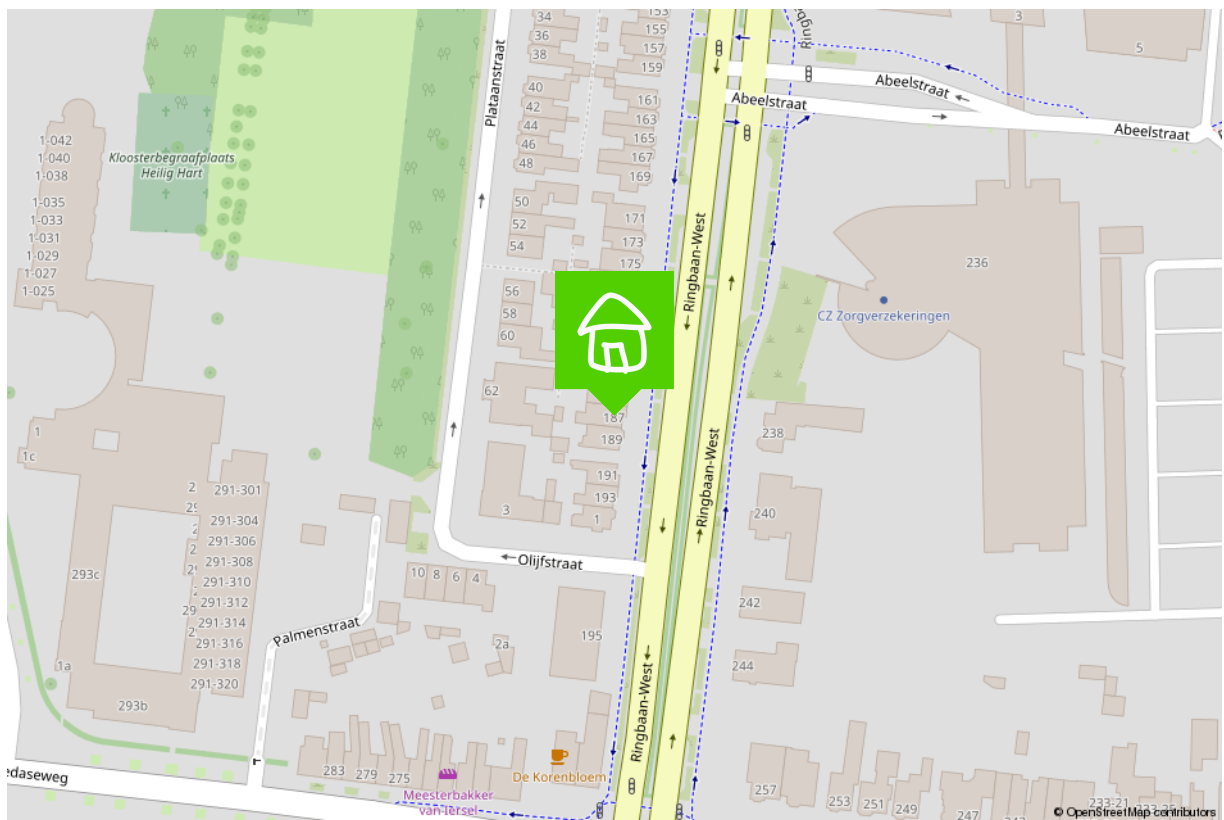
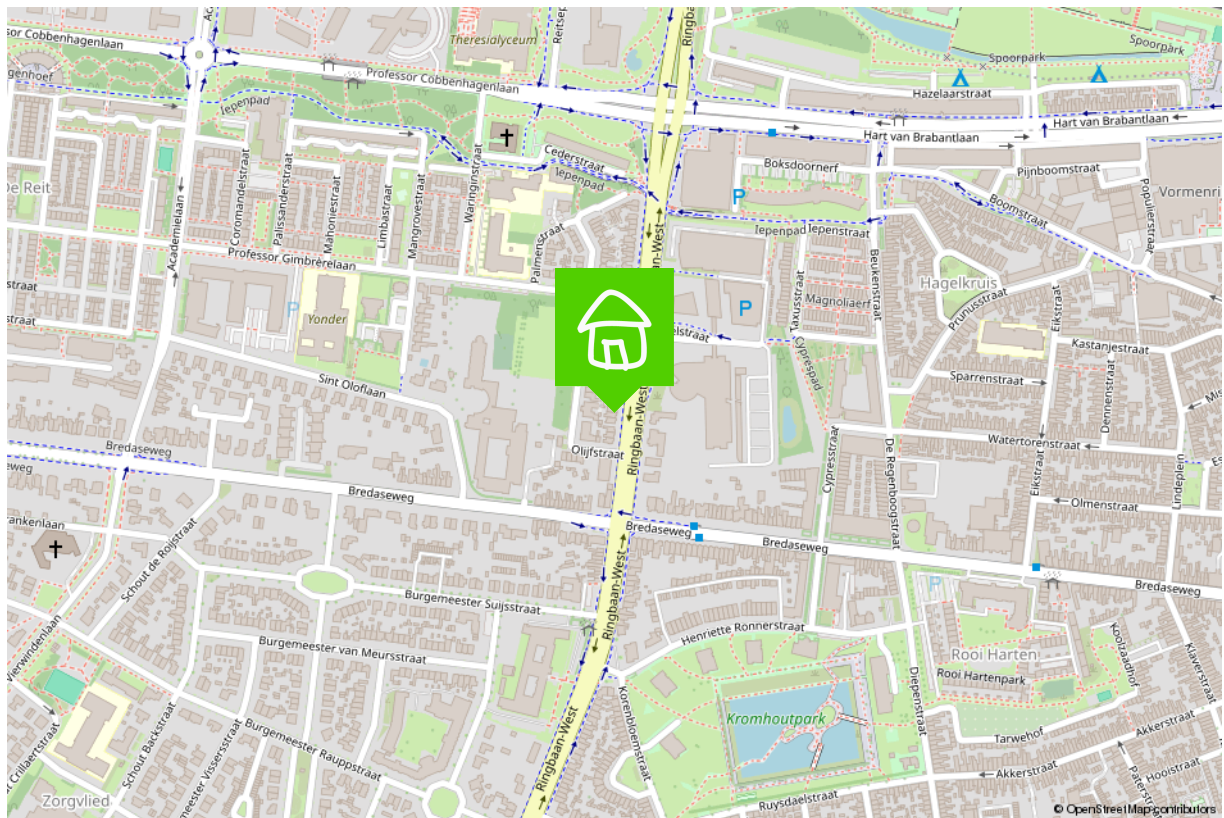
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	P
Perceel	3889

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