

BART **uw makelaar**



Enschootsestraat 187, Tilburg

Vraagprijs €385.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervol, karakteristiek en aangenaam lichte woning op een centrale locatie nabij het bruisende centrum? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Enschotsestraat 187**

Wij kunnen werkelijk geen genoeg krijgen van sfeervolle woningen op een centrale locatie nabij het centrum. We zijn daarom blij dat we weer zo'n huis mogen introduceren in de vorm van deze fraaie tussenwoning aan de Enschtsestraat in Tilburg! Niet alleen de combinatie tussen moderniteit en karakteristieke elementen, maar ook de moderne keukens, de vier slaapkamers en de fijne stadstuin, maken dit huis een heerlijke plek om thuis te komen. Kom je binnenkort zelf de sfeer proeven?

Algemeen

Deze karakteristieke woning uit 1919 combineert de charme van een karakteristiek huis met het comfort van verschillende moderne vernieuwingen, zoals de doorbraak van de keukenmuur inclusief draagbalk, het plaatsen van een keuken (2023), een nieuw ligbad, inloopdouche en badmeubel (2023), 10 zonnepanelen (2023), plaatsen kunststof kozijnen (2023) met HR++ glas op de eerste verdieping, de voorgevel voorzien van nieuw voegwerk (2026) en een groot Velux dakraam geplaatst (2026).

Indeling

Begane grond

Hoewel het knusse exterieur het hart al sneller laat kloppen, is het de hoogste tijd om de woning te betreden. Een echt warm welkom begint tenslotte bij de groene voordeur, die bereikbaar is via de charmante voortuin.

Je komt de woning binnen in de ruime, lichte hal, waar de vloertegels meteen zorgen voor een aangenaam welkom. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte met hangend closet en fonteintje, kelderkast en kan je de trap op lopen, of de deur naar de woonkamer openen. Wij gaan voor dat laatste.

En terecht. Wat een fijne en sfeervolle ruimte, met haar stijlvolle afwerkingen, kleurrijke blauwe schouw, sfeervolle houten vloer en aangename hoeveelheid lichtinval door de grote raampartijen. Als je hier geen knus zitgedeelte aan de voorzijde en heerlijk eetgedeelte nabij de openslaande tuindeuren en de keuken achterin kan realiseren, dan weten wij het ook niet meer.

En de keuken? Die is, met haar moderne en donkere look en feel, een echte blikvanger op de begane grond. De moderne opstelling met kookeiland biedt volop werk- en bergruimte en combineert koken en samen genieten moeiteloos.

De keuken is uitgerust met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker. Het beste van alles? Dankzij de open verbinding met de eetkamer kan je tijdens het kokkerellen gezellig blijven kletsen met het gezelschap aan tafel.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze extra ruimte is ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en biedt bovendien een directe doorgang naar de achtertuin.

Eerste verdieping

We gaan even terug naar het begin, waar we weer met onze voeten op de mooie tegelvloer in de hal staan. Dit keer lopen we alleen de trap op naar de eerste verdieping, waar we terecht komen op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

In de twee grootste slaapkamers van de verdieping, die samen over de volledige lengte aan de linkerzijde liggen, is er meer dan genoeg ruimte voor een fijne master bedroom en een mooie kinderkamer. Beiden zijn goed onderhouden en aangenaam licht door de raampartijen. De kamer aan de voorzijde is tevens voorzien van een handige inbouw wand. De kleinere kamer van de verdieping, aan de linkervoorzijde, leent zich bijvoorbeeld ideaal als babykamer, studeerkamer of fitnessruimte. Of droomde je altijd al van een inloopkast?

De vernieuwde badkamer biedt een combinatie van sfeer, comfort en luxe. De ruimte is ingericht met een heerlijk ligbad, een inloopregendouche, een modern wastafelmeubel en een toilet. Dit is de ideale plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de zolderverdieping. Deze ruimte is perfect in te zetten als vierde slaapkamer, hobbyzolder of ander soort ruimte onder het sfeervolle schuine dak met groot dakraam.

Ook zijn hier de aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-ketel en volop bergruimte aanwezig. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een tuin. Vanuit de eetkamer stap je via de openslaande deuren zo de achtertuin in. Deze fijne buitenruimte is gelegen op het noordwesten en biedt een

Er is voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek, een eettafel voor zomerse BBQ's en etentjes of een combinatie van beide. Genieten geblazen!
De tuin is daarnaast ook bereikbaar via een achterom.

Omgeving

Het cadeautje is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Loven-Noord in Tilburg. Sportvoorzieningen, scholen en winkels voor dagelijkse benodigdheden liggen allemaal om de hoek.

Je woont binnen de ring en fietst daarom binnen enkele minuten naar het hart van de stad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, het bruisende uitgaansleven, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Op dezelfde afstand vind je tevens de Spoorzone, waar meerdere keren per jaar allerlei leuke activiteiten plaatsvinden en waar je je gastronomische hart kunt verliezen bij de Houtloods, de Wagon en Kok Verhoeven (letterlijk om de hoek).

De Enschootsestraat is makkelijk te bereiken en verlaten, zowel door de gunstige ligging langs de uitvalswegen als door de vele openbaar vervoervoorzieningen in de wijk. De straat biedt voldoende parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle en karakteristieke woning in Tilburg;
- Centrale ligging nabij de Spoorzone en de bruisende binnenstad;
- Karakteristieke met moderne voorzieningen;
- Goede basis en keurige afwerkingen;
- Ruime en lichte woon- en eetkamer;
- Moderne keuken uit 2023 met inbouwapparatuur;
- Vier nette slaapkamers;
- Badkamer met ligbad en inloopdouche;
- Achtertuin gelegen op het noordwesten met achterom;
- 10 zonnepanelen (2023), volledig in eigendom;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **C**

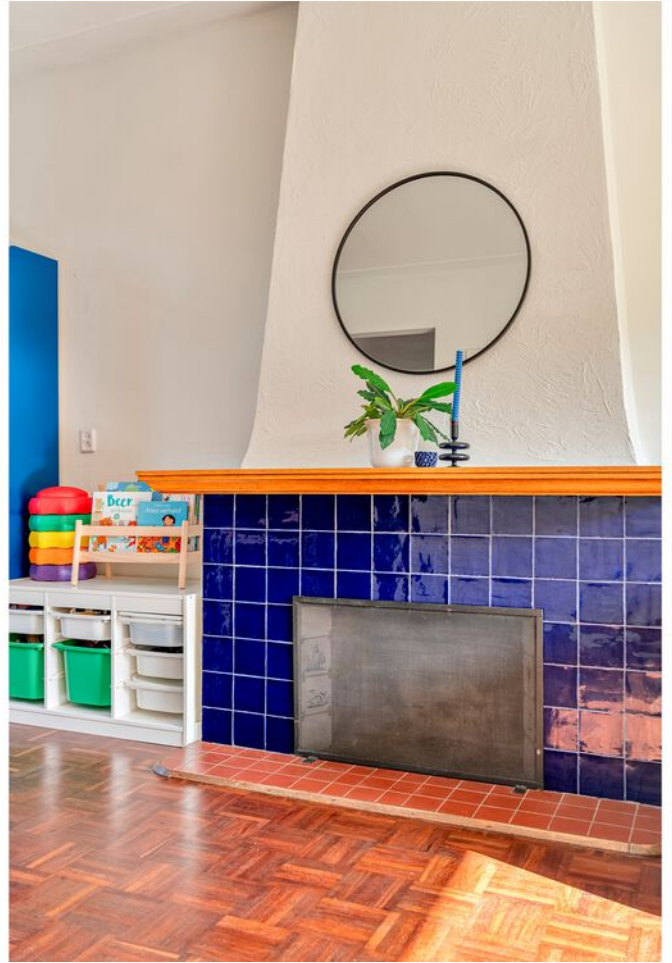




Bouwjaar	1919
Woonoppervlakte	Ca. 109 m ²
Perceeloppervlakte	120 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 32 m ²
Inhoud	Ca. 405 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





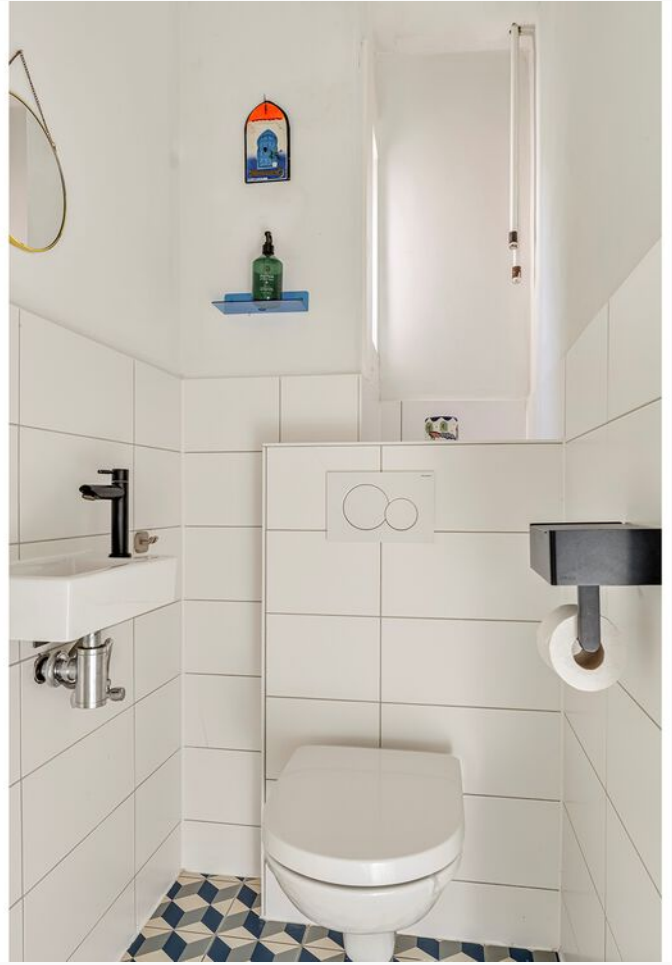


















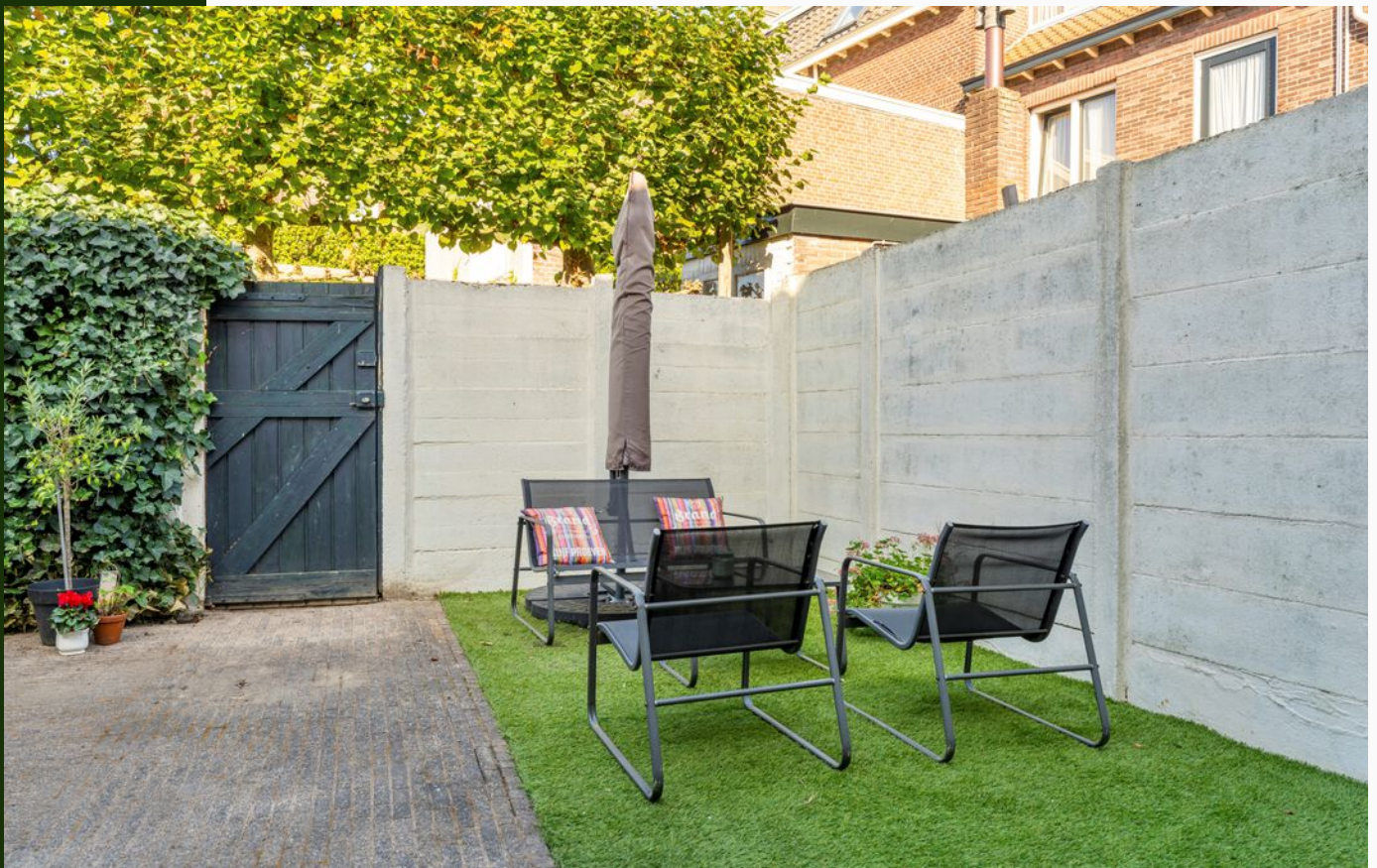
















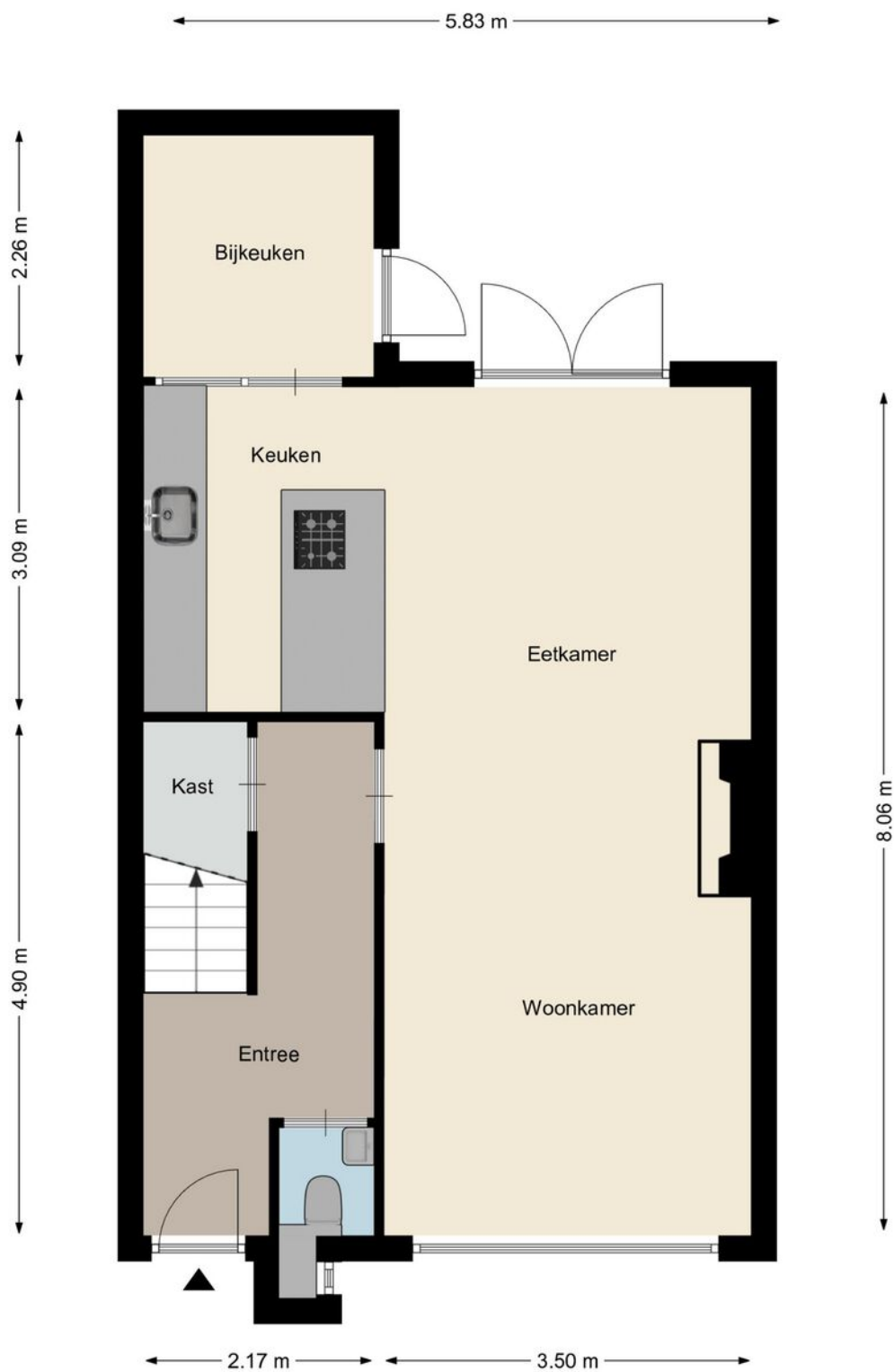


Plattegrond



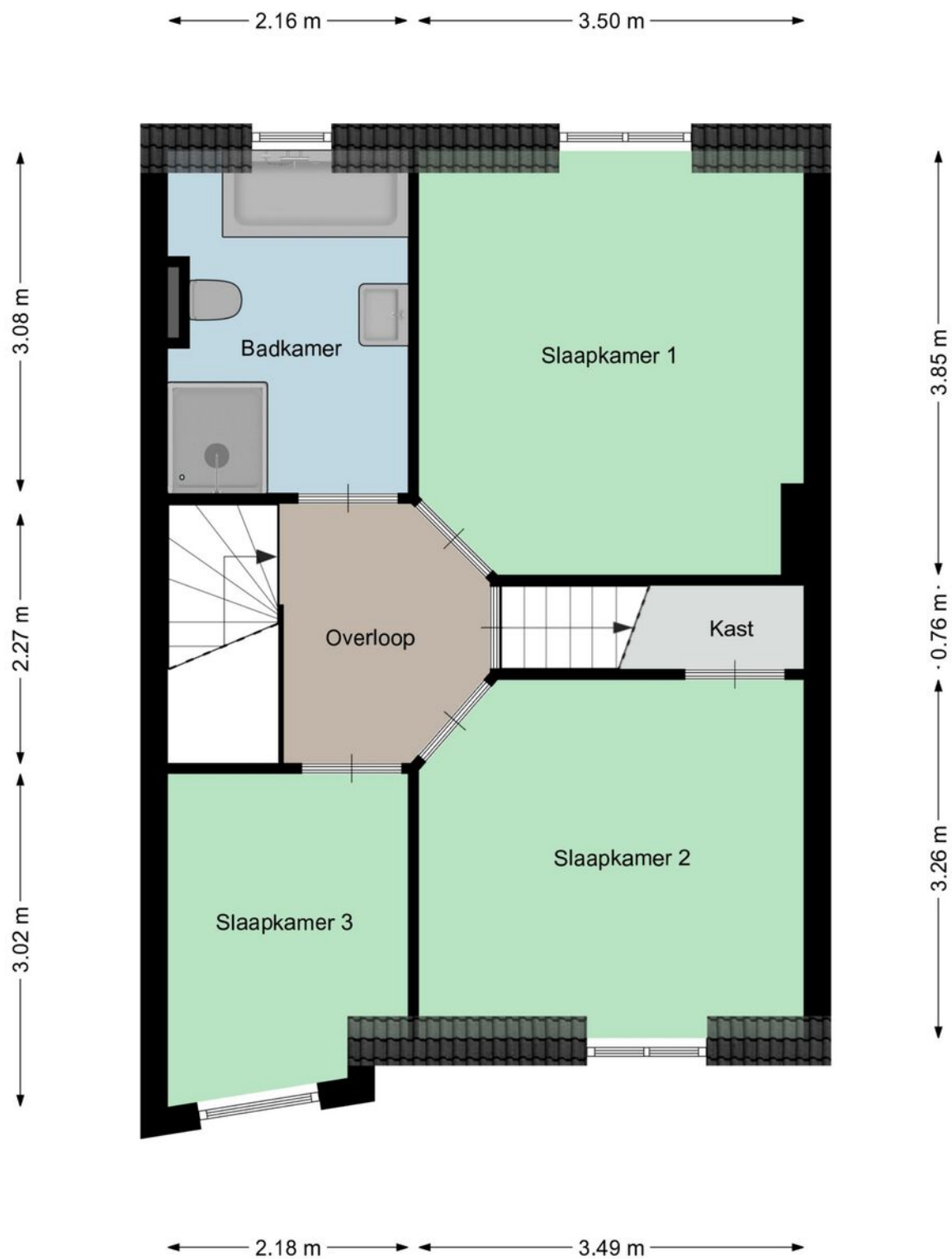
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



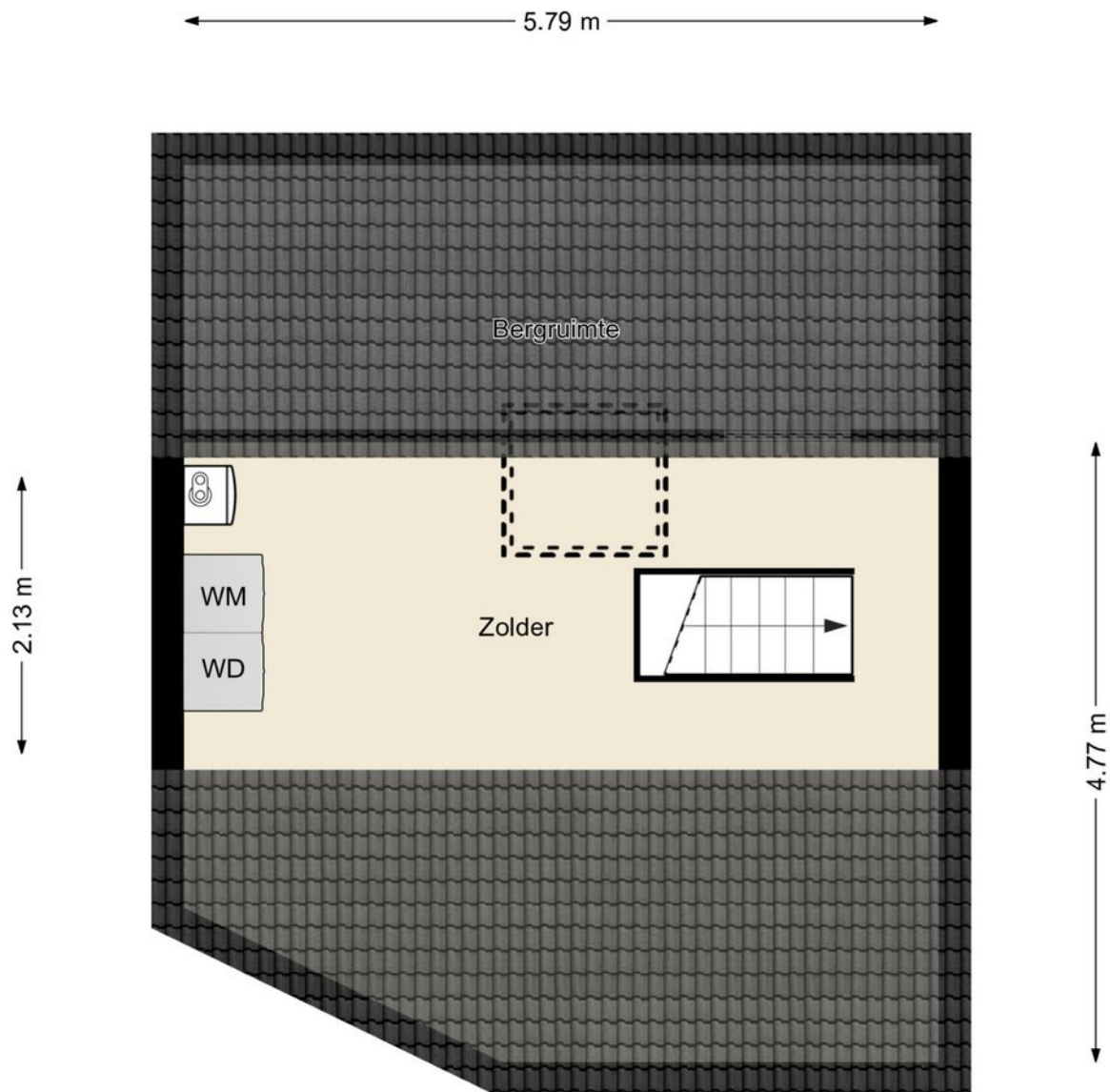
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

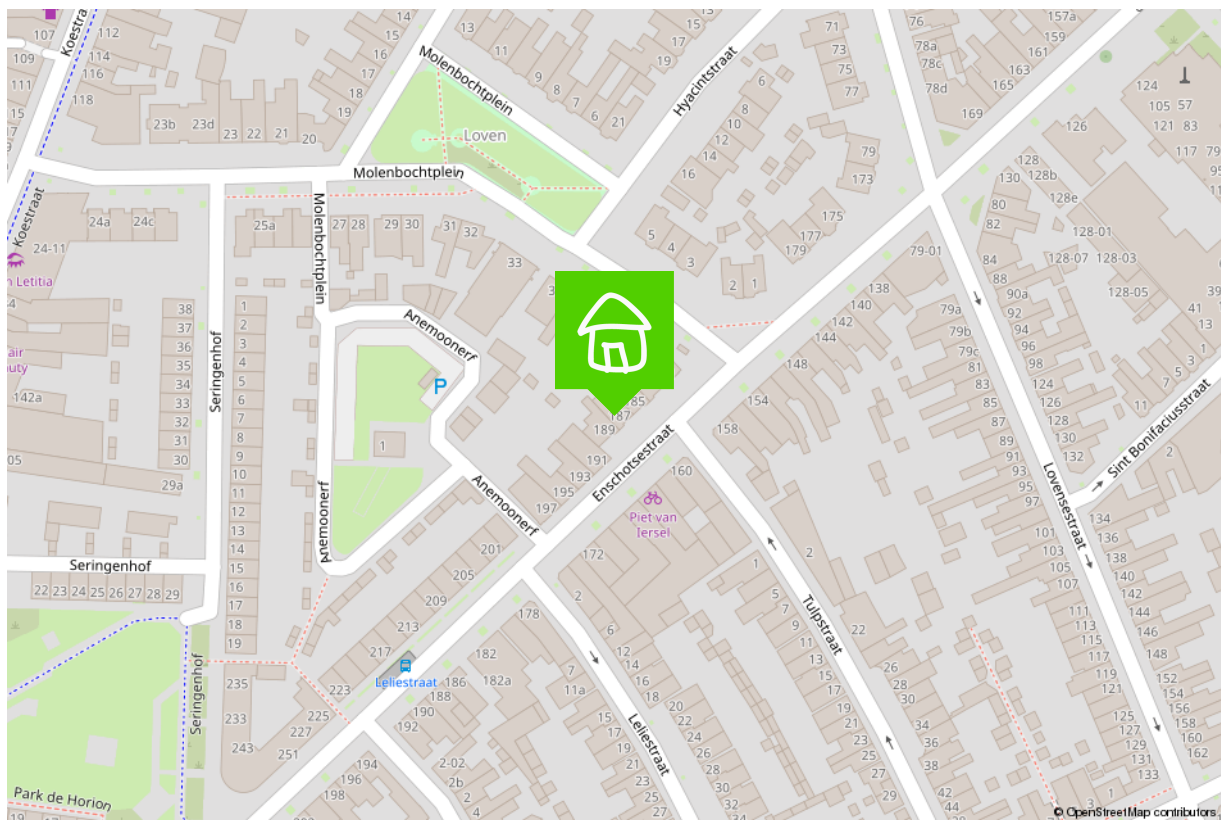
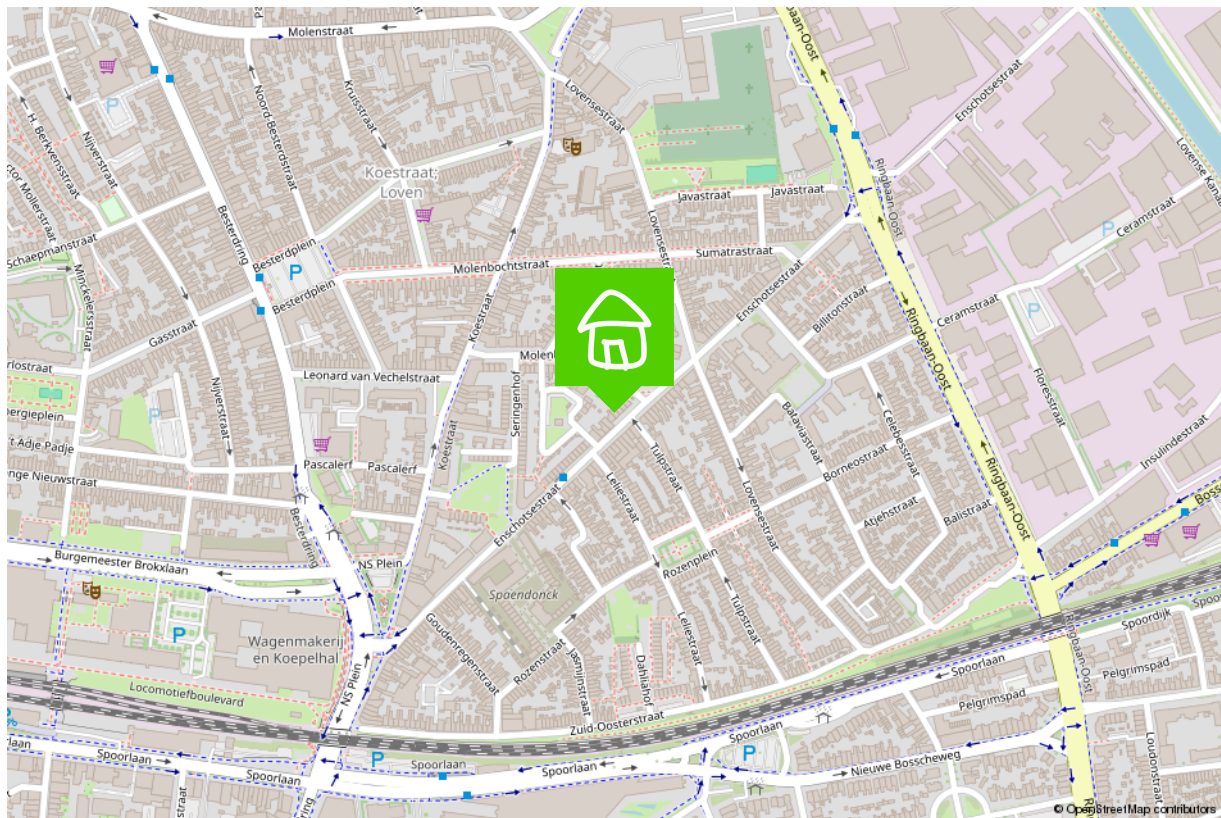
Perceel 8412

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