BART uw makelaar



Besterdring 173, Tilburg

Vraagprijs € 375.000 K.K.

Ben je op zoek naar een verrassend royaal, smaakvol gemoderniseerd appartement met groot dakterras en op loopafstand van het bruisende centrum van Tilburg? Dan is dit je kans!

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Welkom bij Besterdring 173

Hallo, topkans! Achter de karakteristieke gevel van deze woning aan de Besterdring schuilt een verrassend ruime en smaakvol gemoderniseerd appartement (type: maisonnette) waar sfeer, comfort en buitenleven subliem samenkomen. Hadden we het grote dakterras al genoemd?

Omgeving
Je gaat wonen op korte afstand van een breed scala aan winkels, supermarkten (waarvan één voor de deur), scholen en sportvoorzieningen rondom het Besterdplein en de Besterdring, maar ook op loopafstand van het bruisende stadscentrum en de Spoorzone.

Tilburg is een soort liefde op het tweede gezicht. Het is een stad die barst van de creativiteit, waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet en waar de vele verborgen pareltjes zichzelf blijven onthullen. Hier leerde Vincent van Gogh tekenen en groeide Guus Meeuwis uit van student tot volksheld. Hier heb je spraakmakende musea, zoals De Pont en het Textielmuseum, maar ook een dwaalgebied vol bijzondere cafés en winkels in prachtige historische panden. Hier ontdek je de hippe Spoorzone, met restaurants waar je heerlijk en uniek kunt eten, of de gezellige Piushaven voor ontspanning op en aan het water. Hier proef je het gevoel van een echte evenementenstad met onder andere de Tilburgse kermis, Festival van het Levenslied, Carnaval, de Meimarkt, Tilburg Zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles. Hier ben je thuis.

Hoewel in Tilburg alles zit wat je nodig hebt, bevind je je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je binnen enkele minuten op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

Algemeen
De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in de woning, met onder meer een nieuwe badkamer, keuken gewrapt, vernieuwd stuc- en schilderwerk, nieuwe vloeren, een recent geschilderde gevel en diverse verbeteringen aan de daken en een nieuw aangelegd dakterras. Daarnaast is er een recentelijk uitgevoerd bouwkundig keuringsrapport aanwezig.

Indeling

Begane grond en eerste woonlaag

Via de lange entree met de meterkast loop je naar de trap naar jouw eerste woonlaag. Daar kom je terecht in de hal met de strakke toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de deur naar de woonkamer.
Door een fijne intercom hoef je niet naar beneden om de deur te openen.

Direct bij binnenkomst valt de verrassende diepte van het huis op; de royale leefruimte met cinewall is maar liefst veertien meter diep. De aangename hoeveelheid lichtinval, die mede mogelijk wordt gemaakt door de grote raampartijen aan weerszijden, de mooie pvc-vloer en de moderne styling maken deze ruimte in één woord: waanzinnig. Je hebt hier alle ruimte om een gaaf zitgedeelte nabij de fijne elektrische haard aan de voorzijde te creëren, gezien er voor de eettafel plek is in de mooie eetkamer nabij de sfeervolle toog naar de keuken.

De gave open keuken in een stoere donkere look en feel zou straks wel eens jouw favoriete plek in huis kunnen gaan worden. Je kookt hier de sterren van de hemel met de keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast met vriesvak. Al het apparatuur is in 2020 geplaatst.

Om de hoek ontdek je nog een stukje living, dat perfect geschikt is voor een leuk zitje, een fijne werkplek of een speelhoek voor de kids. Dankzij de grote schuifpui staat de keuken daarnaast in directe verbinding met het terras, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Tweede woonlaag

We gaan weer even terug naar de hal op de eerste woonlaag. Dit keer lopen we alleen de trap op naar de tweede verdieping, waarna we terecht komen op de overloop. Deze biedt toegang tot de twee zeer ruime slaapkamers en de badkamer die de woning rijk is.

De gigantische hoofdslaapkamer aan de voorzijde ligt over de volledige breedte van het huis, is netjes afgewerkt en bijzonder ruim, heeft een praktische bergkast en ademt sfeer en luxe. Als dit geen geweldige master bedroom is, dan weten wij het ook niet meer. Ook de slaapkamer aan de achterzijde is mooi afgewerkt en aangenaam ruim, en deze ruimte biedt toegang tot het heerlijke balkon op het westen. Hier geniet je tot in de late uurtjes van de middag- en avondzon met volop privacy.

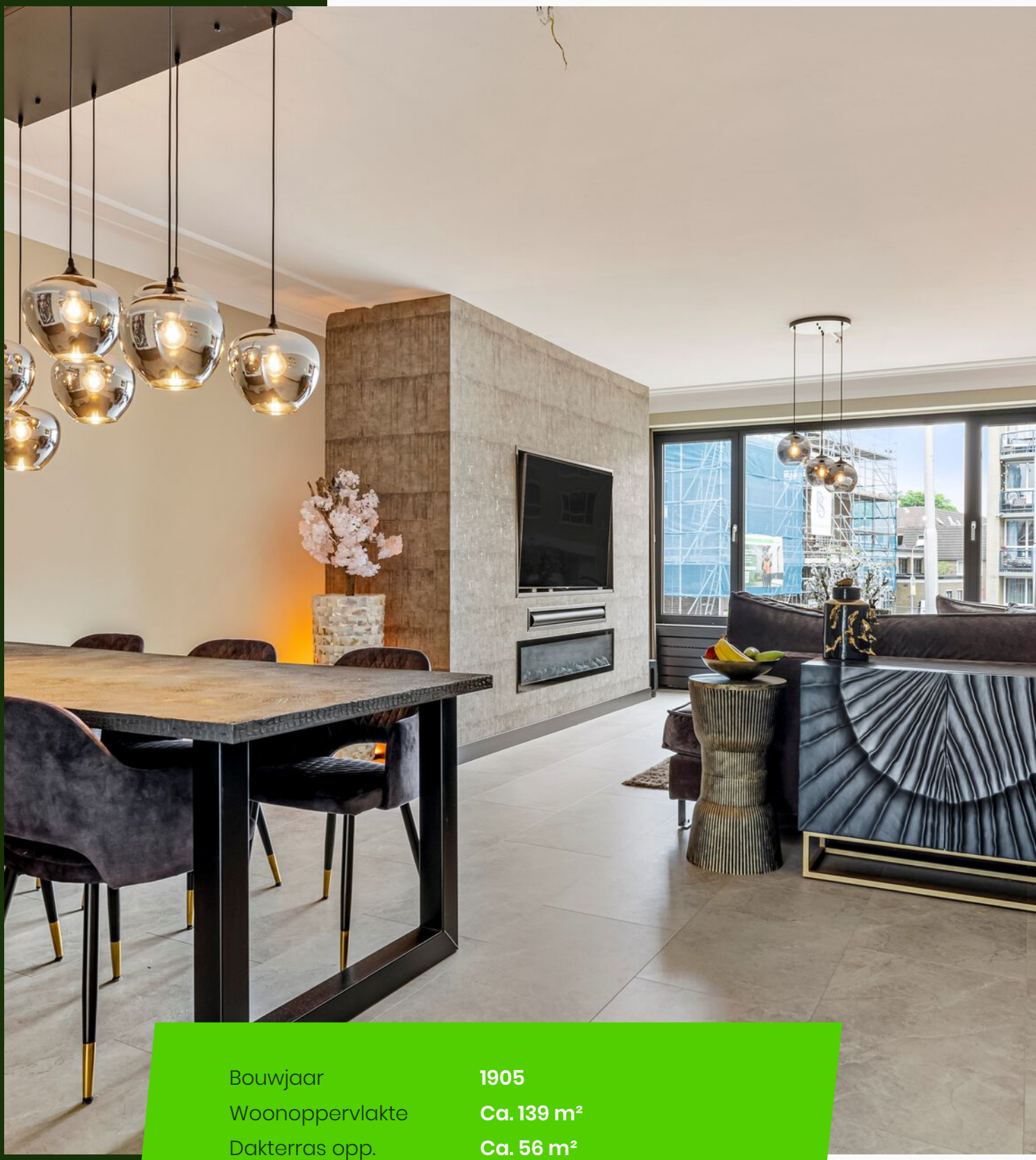
Mocht je nu (nog) geen twee slaapkamers nodig hebben, dan kan deze kamer aan de achterzijde bijvoorbeeld ook dienen als thuiswerkplek, studeerkamer, fitnessruimte, ultieme walk-in-closet of wat jij ook wilt realiseren.

De moderne badkamer is in het midden van de verdieping te vinden. Met haar heerlijke inloopdouche, moderne dubbele wastafelmeubel, designradiator en toilet, zal ook hier helemaal niks missen tijdens jouw rustmomentjes.

Tuin
Het ruime dakterras is een van de absolute pluspunten van deze woning. In 2023 is de tuin opnieuw aangelegd met kunstgras, vlonders en diverse zitplekken, waardoor er een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle buitenruimte is ontstaan. Als dat niet ultiem genieten wordt met jouw favoriete mensen!
Achter in de tuin staat daarnaast een royale berging van ruim 24 m²; ideaal voor hobby's en opslag. Wat wil je nog meer?

Bijzonderheden:
- Verrassend royaal appartement met modern comfort;
- Gaandeweg de jaren op veel punten verbouwd en gemoderniseerd;
- Nette afwerkingen alom;
- Diepe en netjes afgewerkte woon- en eetkamer;
- Moderne open keuken;
- Twee zeer ruime slaapkamers;
- Moderne badkamer met inloopdouche;
- Balkon op de eerste verdieping;
- Ruim dakterras met nieuwe aanleg uit 2023;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- CV-ketel uit 2021;
- Badkamer vernieuwd in 2022;
- Stuc- en schilderwerk eerste verdieping vernieuwd in 2022;
- Dakwerkzaamheden uitgevoerd in 2023;
- Gevel geschilderd in 2024;
- Centrale ligging ten opzichte van het centrum en uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid;
- Kom snel kijken, voordat het te laat is!

Energielabel B



Bouwjaar	**1905**
Woonoppervlakte	**Ca. 139 m²**
Dakterras opp.	**Ca. 56 m²**
Inhoud	**Ca. 445 m³**
Aantal kamers	**3**
Aantal slaapkamers	**2**


















2026

















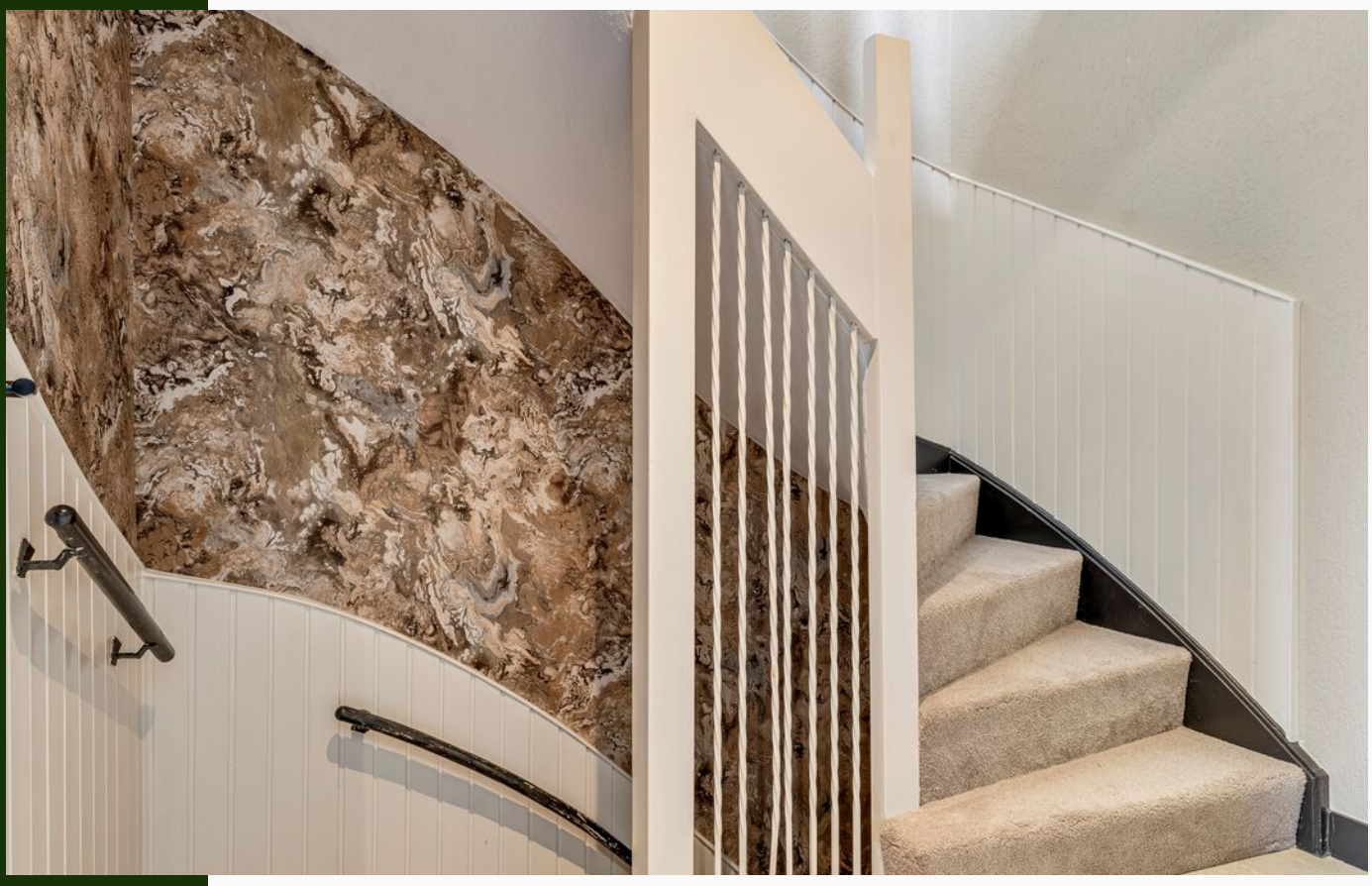








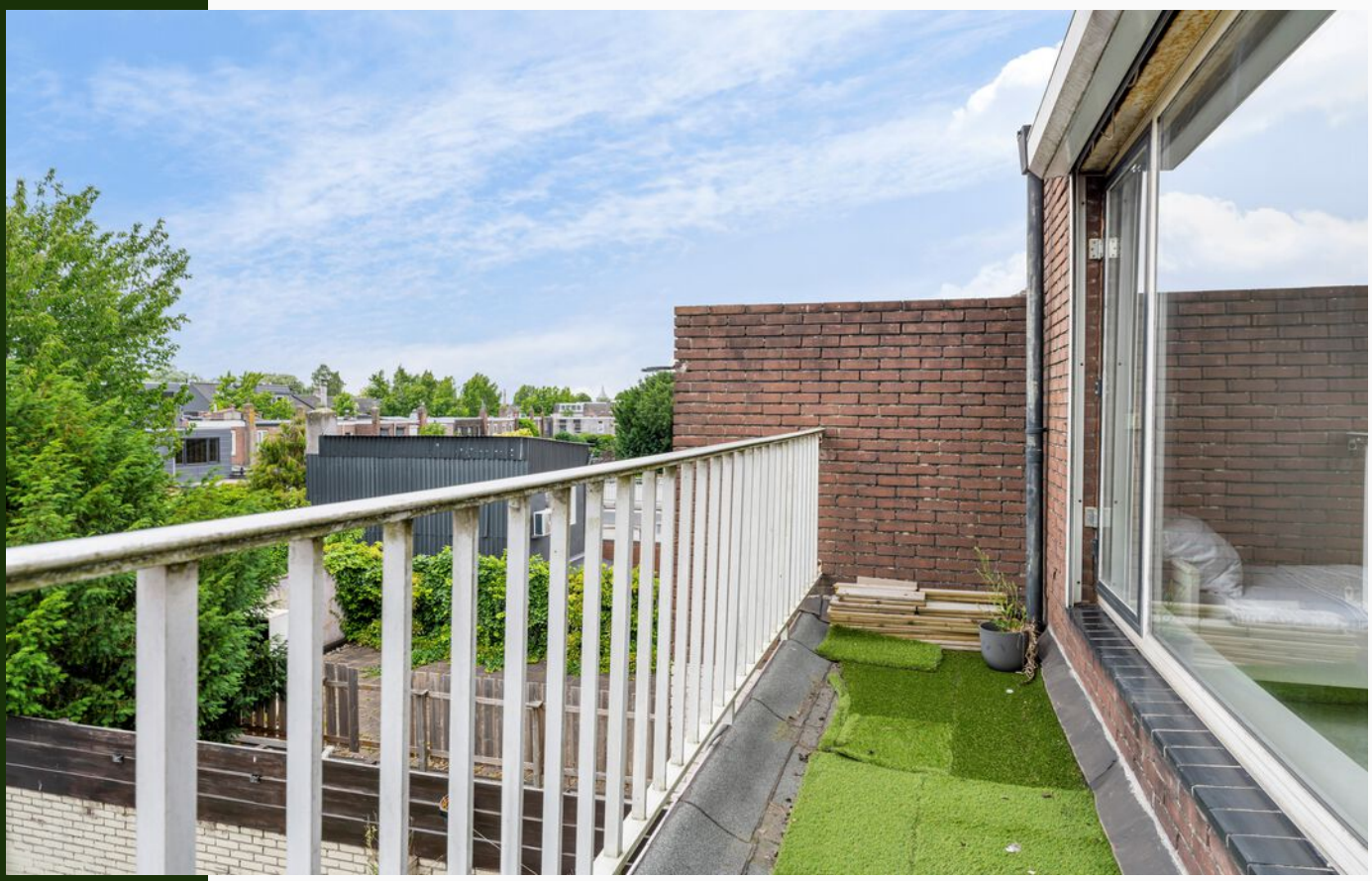








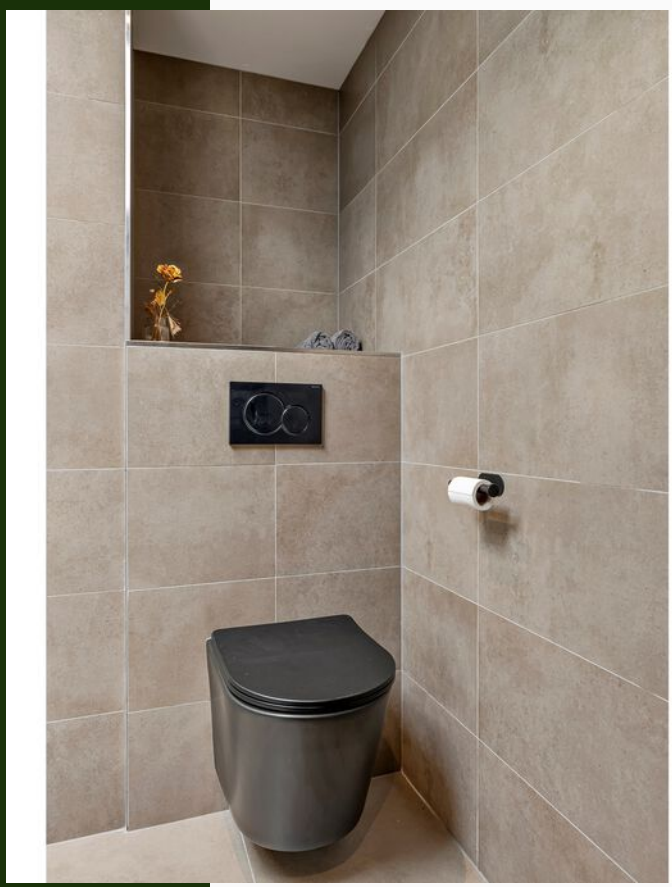
























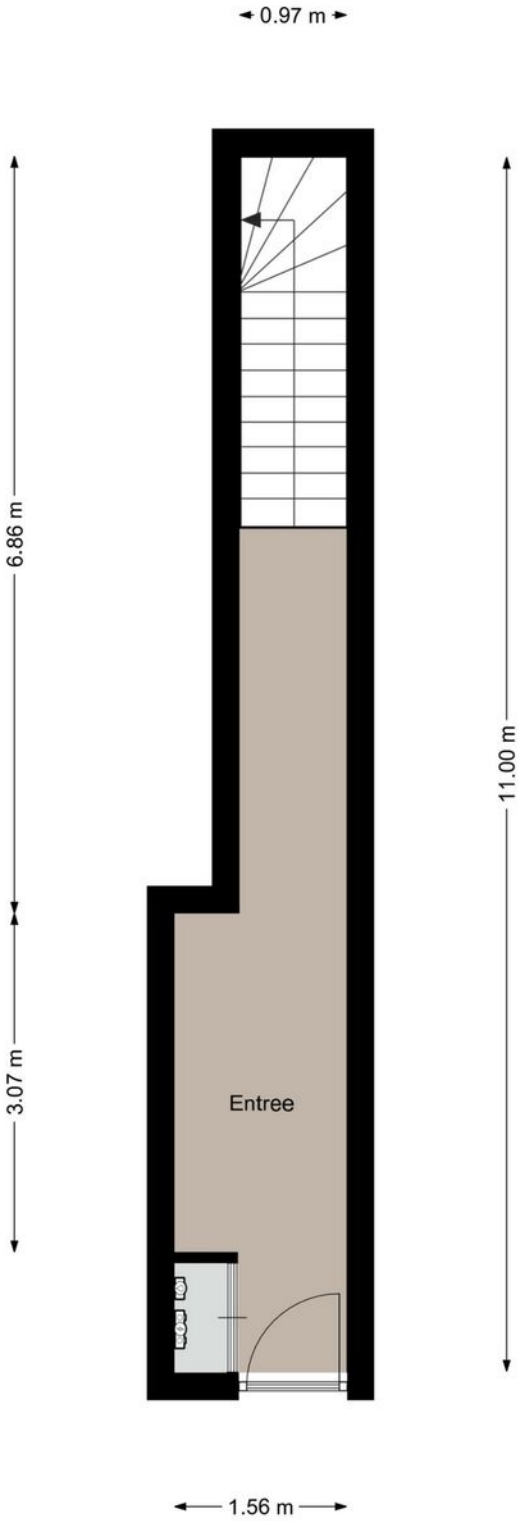

LET THAT SHIT GO


Gold Bite
Pizza • Burger • Wraps
ATM
TABAKSHOP AVONDWINKE


Gold Bite
SARELEAF.

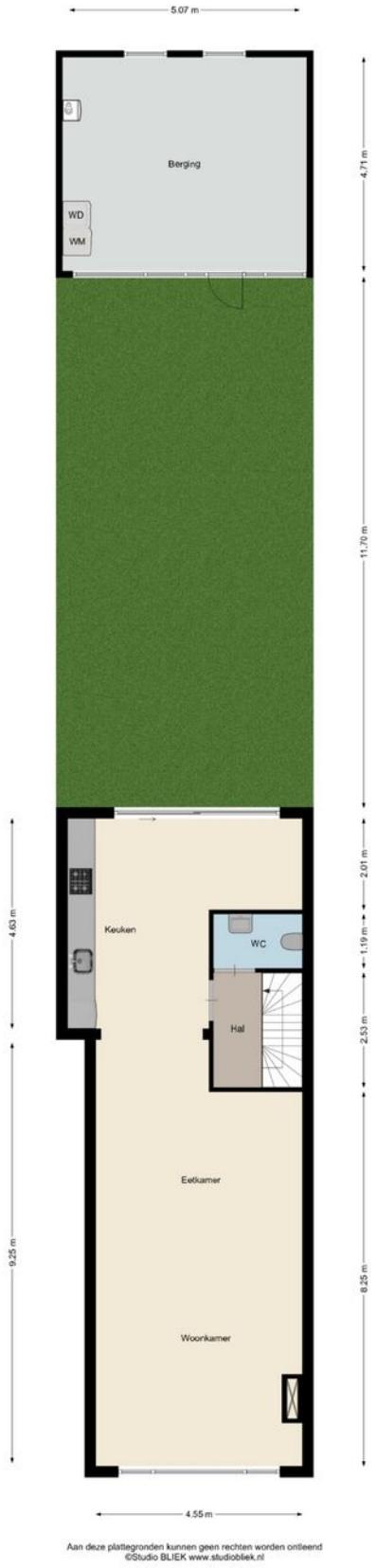

SARELEAF.
TABAKSHOP

Plattegrond



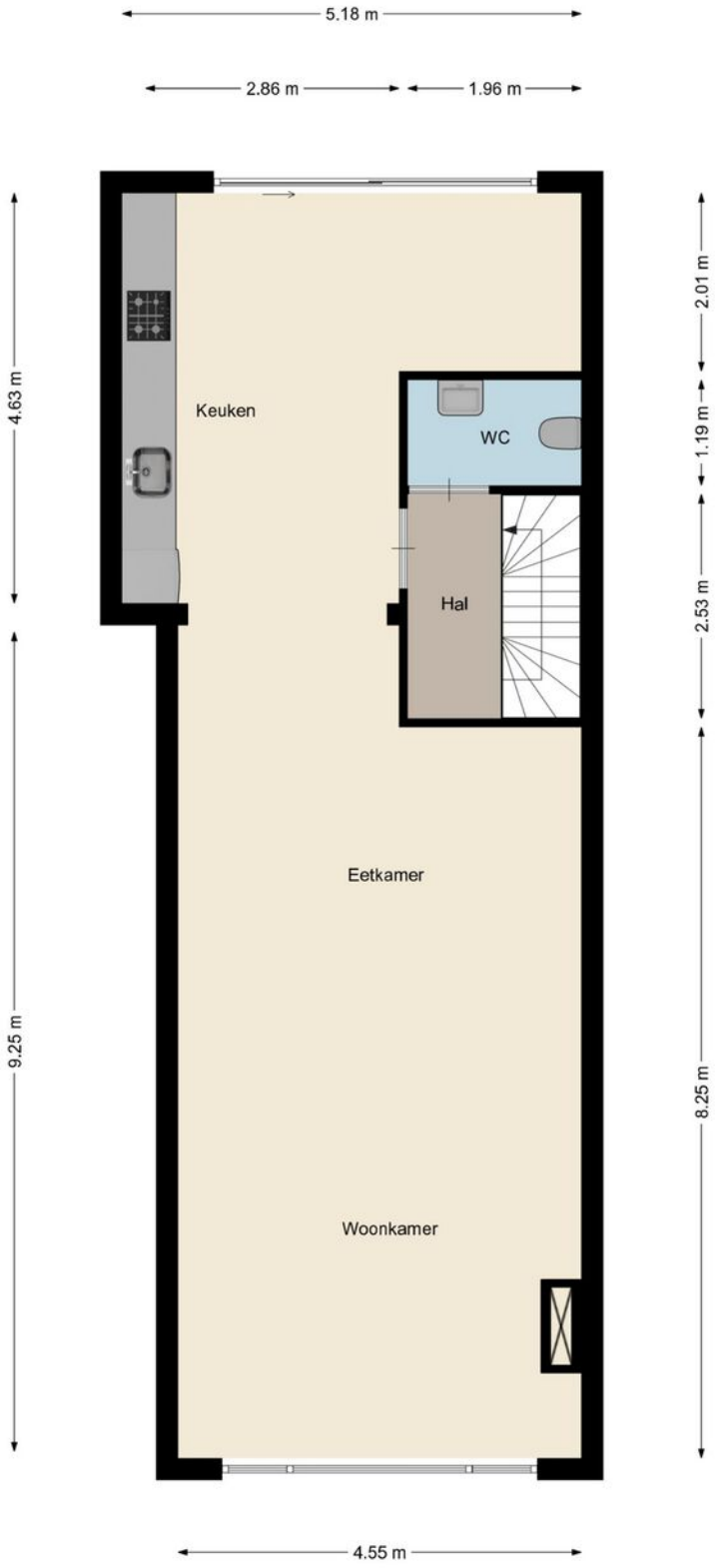
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



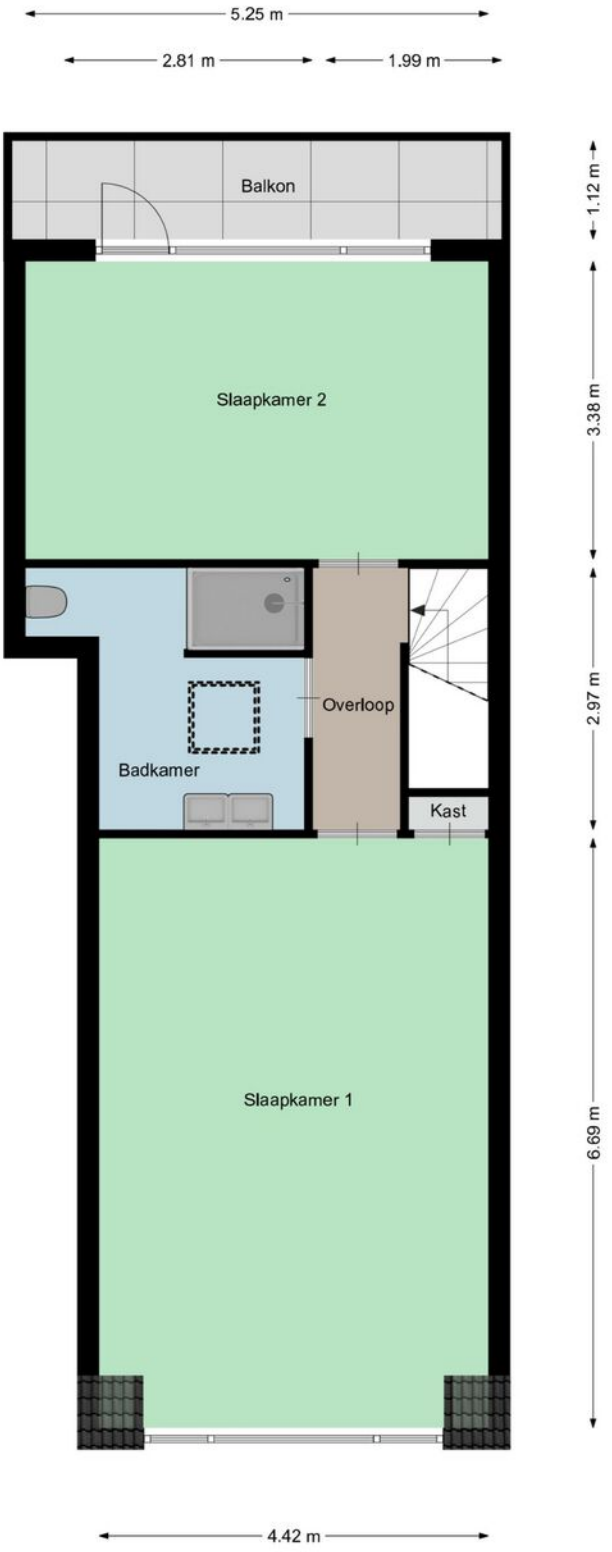
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

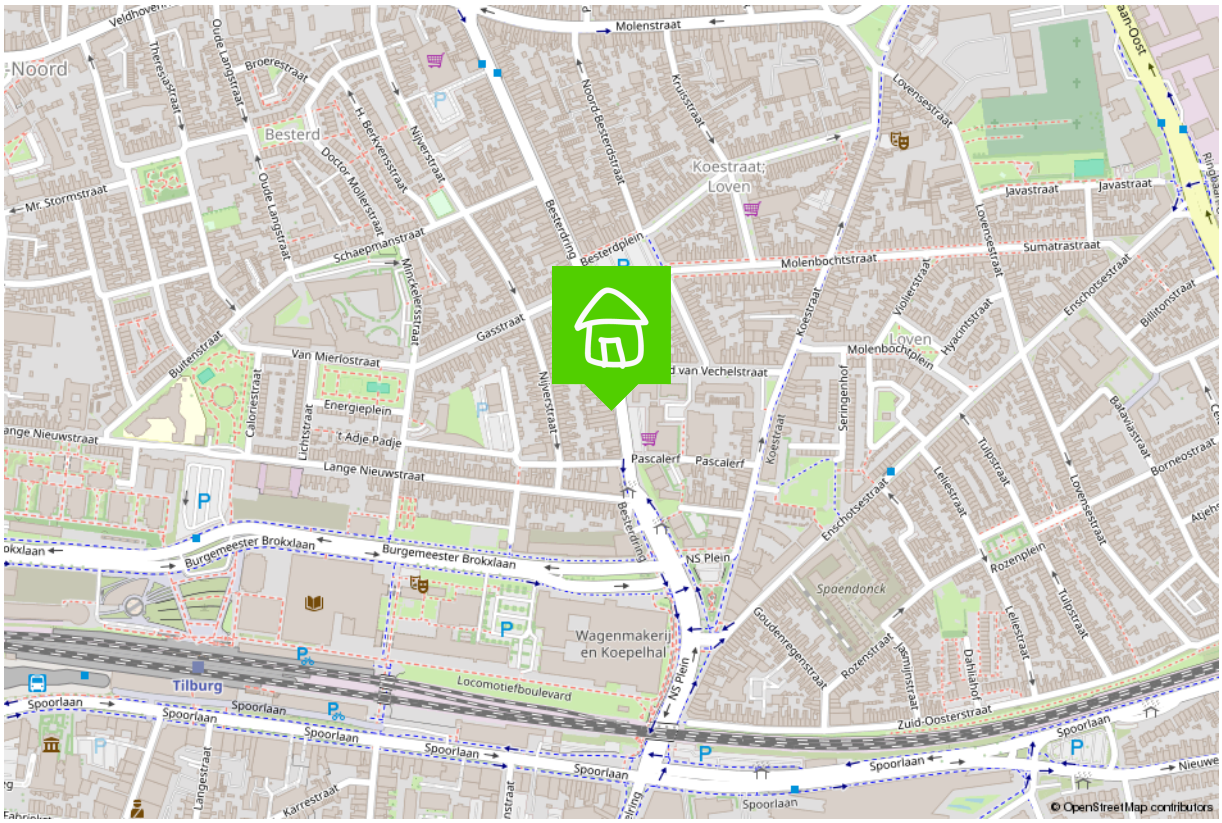
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	15938

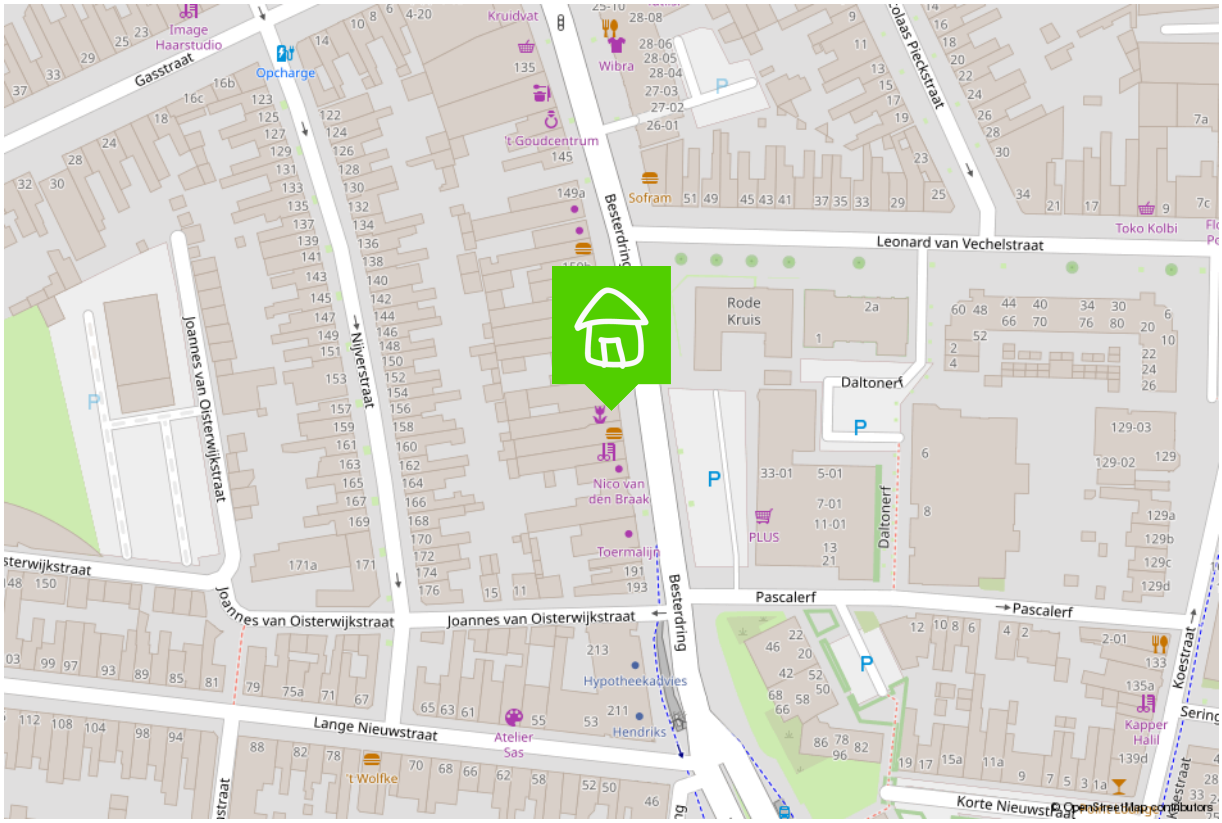
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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 belangrijkst. 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 onder-handelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonduren 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 overbieden 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 bieders 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**

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar