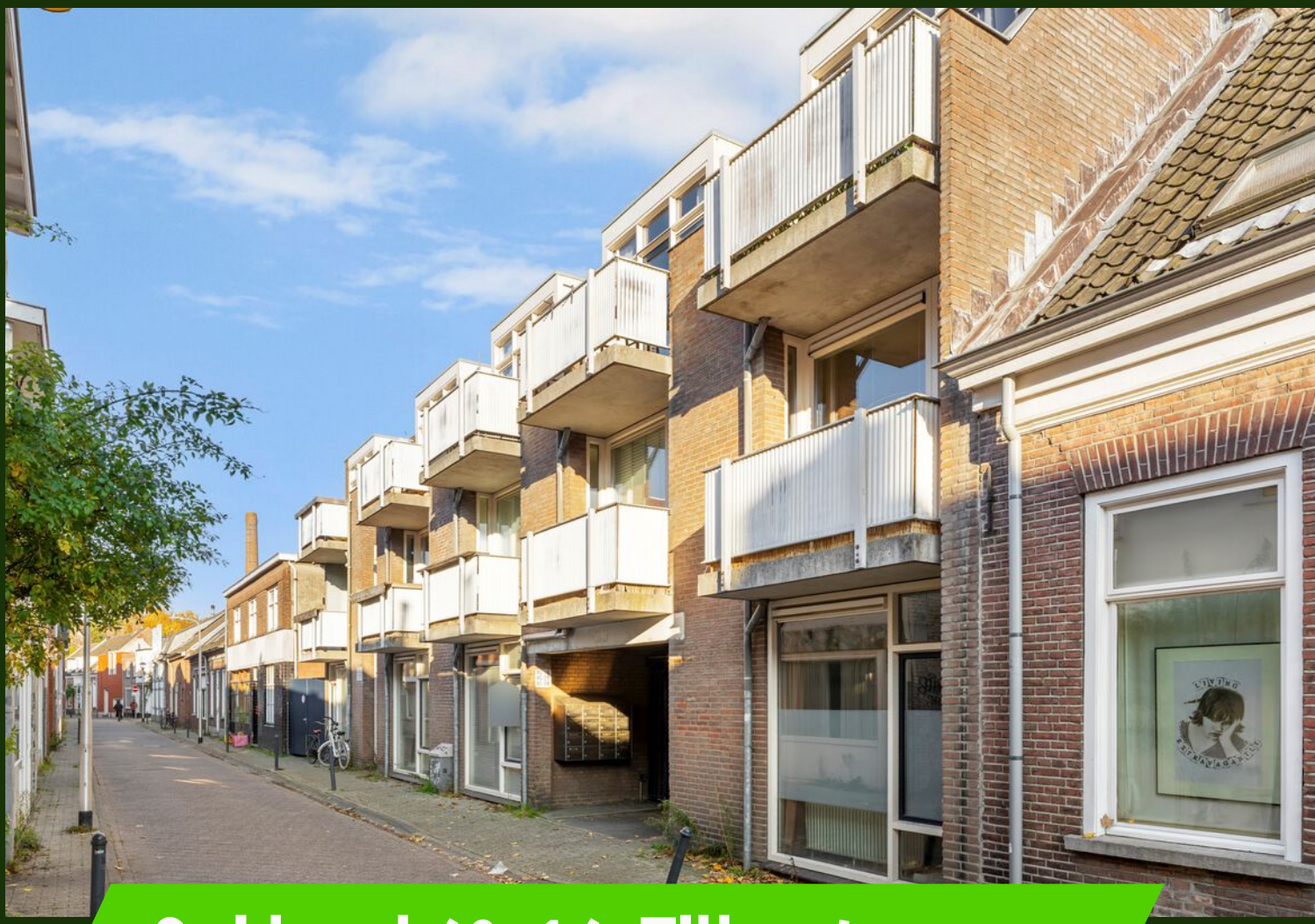
BART uw makelaar



Smidspad 40-14, Tilburg

Vraagprijs € 275.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een modern en instapklaar 2-kamer appartement met berging én parkeerplaats op afgesloten terrein? Dan is dit je kans!

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

Welkom bij Smidspad 40 14

Hey starters, singles en stadse levensgenieters, zullen we het winterseizoen knallend kickstarten? Kom vooral een keer kijken naar dit mooie, instapklare 2-kamer appartement aan het Smidspad in Tilburg. Het gave appartement bewijst dat je niet veel vierkante meters nodig hebt om waanzinnig te kunnen wonen, maar meer dan genoeg hebt aan een stijlvolle living, moderne open keuken en badkamer (2024), ruime slaapkamer, een heerlijk balkon én een parkeerplaats op het afgesloten terrein. Kortom: de ultieme plek om het bruisende Brabantse citylife te omarmen.

Omgeving

Je gaat wonen in een gezellige wijk nabij het bruisende Tilburgse stadscentrum, namelijk het Goirke. De dagelijkse boodschappen doe je bij de Plus, Jumbo of de AH XL. Ook diverse sportfaciliteiten, scholen, een huisarts, een apotheek, mooie parken voor sport- en wandelsessies en openbaar vervoersvoorzieningen vind je om de hoek.

Cultuur snuiven? Reken maar! Het populaire Textielmuseum vind je om de hoek, evenals museum de Pont. Daarnaast ben je binnen 5 minuten fietsen in het centrum, met haar grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen, maar ook de Openbare Bibliotheek, de Schouwburg en de levendige gebieden Spoorzone en Piushaven. Kortom: niet midden in de drukte, wél heerlijk centraal en meer dan genoeg te zien en te doen.

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 in no time op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

Indeling

We komen binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken van het appartement. Wat meteen opvalt, is de moderne en verzorgde afwerking die door het gehele appartement is doorgetrokken. Alles is met oog voor detail ingericht.

Vanuit de hal is de slaapkamer, de badkamer en de woonkamer (met de keuken en toegang tot het aangrenzende balkon) te bereiken. Laten we ze één voor één gaan bekijken!

Als je in de slaapkamer aan de achterzijde geen goede nachtrust krijgt, dan weten wij het ook niet meer. De kamer heeft een moderne, luxe uitstraling en biedt meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels. Ook ontdek je hier de aansluitingen voor wasapparatuur. Dankzij het Franse balkon geniet je in de slaapkamer van een fijne hoeveelheid daglicht en heb je de mogelijkheid om de deuren open te zetten voor wat frisse lucht. Gave master bedroom: check.

Ook de badkamer sluit helemaal aan bij de moderne uitstraling van de rest van het appartement. De ruimte is eigentijds betegeld en ingericht en voorzien van een inloopregendouche, een strak wastafelmeubel en een toilet.Tevens biedt deze ruimte toegang tot een kast met de CV-ketel.

Het is tijd voor het vertrek suprême: de living. En dat is er niet zomaar een. De stijlvolle en sfeervolle leefruimte biedt alle ruimte en mogelijkheden voor al jouw relax- en genietmomenten, met haar moderne afwerkingen en slimme indeling die ervoor zorgt dat de ruimte optimaal wordt benut, zo vind je hier ook wat extra bergruimte. Met jouw eigen meubels, persoonlijke accessoires en favoriete gezelschap, wordt dit in no time de plek waar je dagelijks met veel plezier thuiskomt en rondloopt.

Een van de blikvangers in de leefruimte is dan ook absoluut de open keuken. Deze lijkt met haar moderne afwerkingen zo uit een woonblad te komen en is strak vormgegeven en voorzien van alle gemakken die je nodig hebt. Zo beschikt de keuken over een luxe BORA inductiekookplaat met vier kookzones, een vaatwasser, combimagnetron, koelkast en vriezer. Of je nu uitgebreid wilt koken voor vrienden en familie aan de aangrenzende eettafel, waar je gewoon mee kan blijven kletsen tijdens het kokkerellen, of snel iets lekkers op tafel wilt zetten na een drukke dag: hier kan het allemaal.

Last but not least stappen we via de woonkamer het balkon van de woning op. Hier heb je een fijn plekje om na een lange werkdag even neer te strijken met een drankje of in de ochtend rustig van je koffie te genieten. Een welkom cadeautje en absolute toevoeging aan dit stadse appartement.

Berging en parkeren

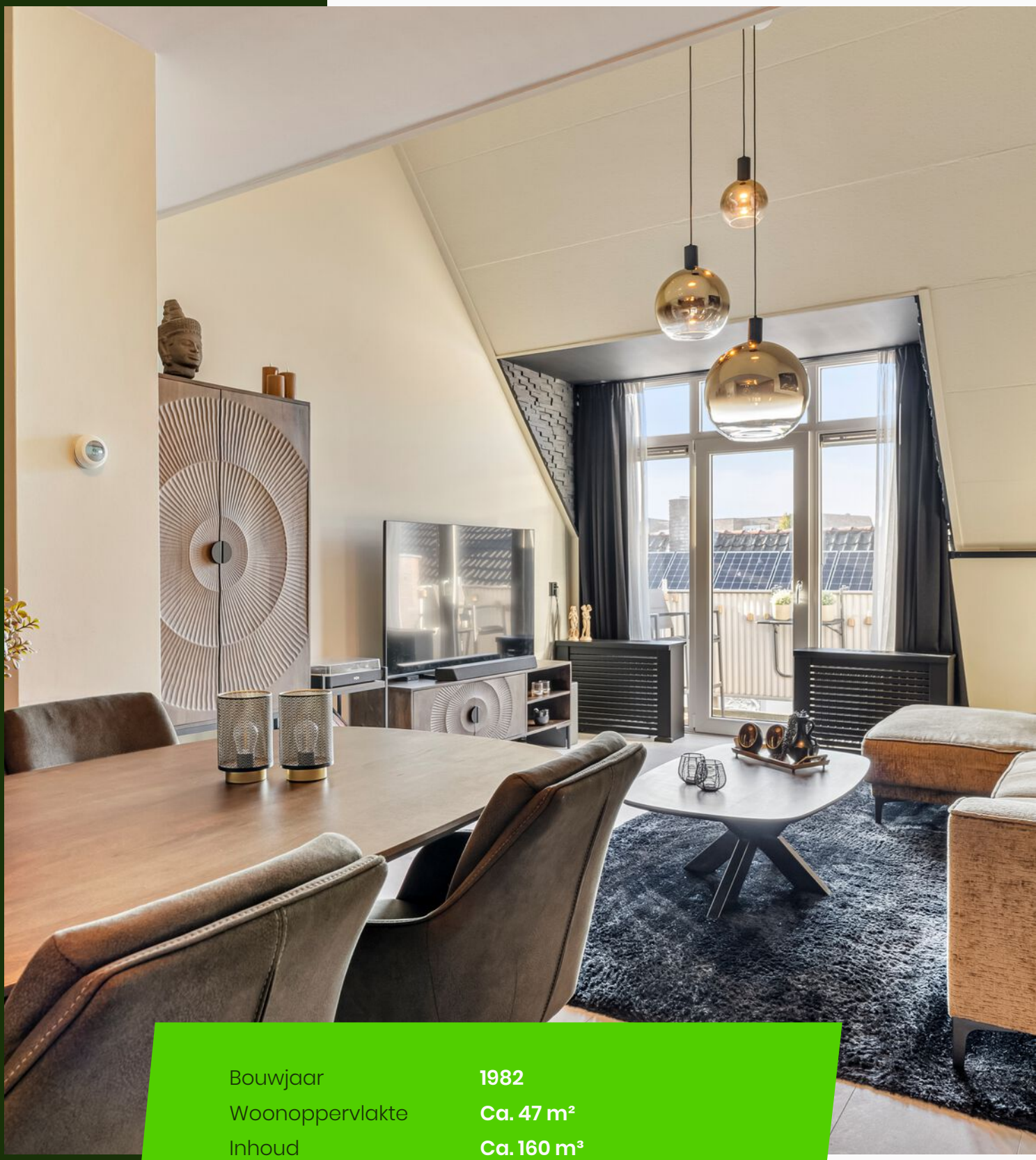
Ook aan praktische zaken is gedacht. Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen berging, ideaal voor je fiets, koffers en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Daarnaast is er een gezamenlijk parkeerterrein waar je je auto kunt stallen.

Bijzonderheden:

- Modern, stijlvol afgewerkt en instapklaar appartement in Tilburg;
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Ideaal voor starters, singles en liefhebbers van het stadse leven;
- Stijlvolle woonkamer met toegang tot het balkon;
- Luxe open keuken met BORA inductiekookplaat en diverse inbouwapparatuur;
- Ruime slaapkamer met Frans balkon en wasmachineopstelling;
- Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel;
- Eigen berging op de begane grond;
- Gezamenlijke parkeerplaats;
- Maandelijkse VvE-bijdrage € 66,23;
- Openbaar vervoervoorzieningen om de hoek;
- In de directe omgeving van scholen, winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Nabij uitvalswegen.



Energielabel **C**



Bouwjaar	**1982**
Woonoppervlakte	**Ca. 47 m²**
Inhoud	**Ca. 160 m³**
Aantal kamers	**2**
Aantal slaapkamers	**1**
VvE bijdrage	**€66,23 per maand**




THE NOTORIOUS B.I.G.









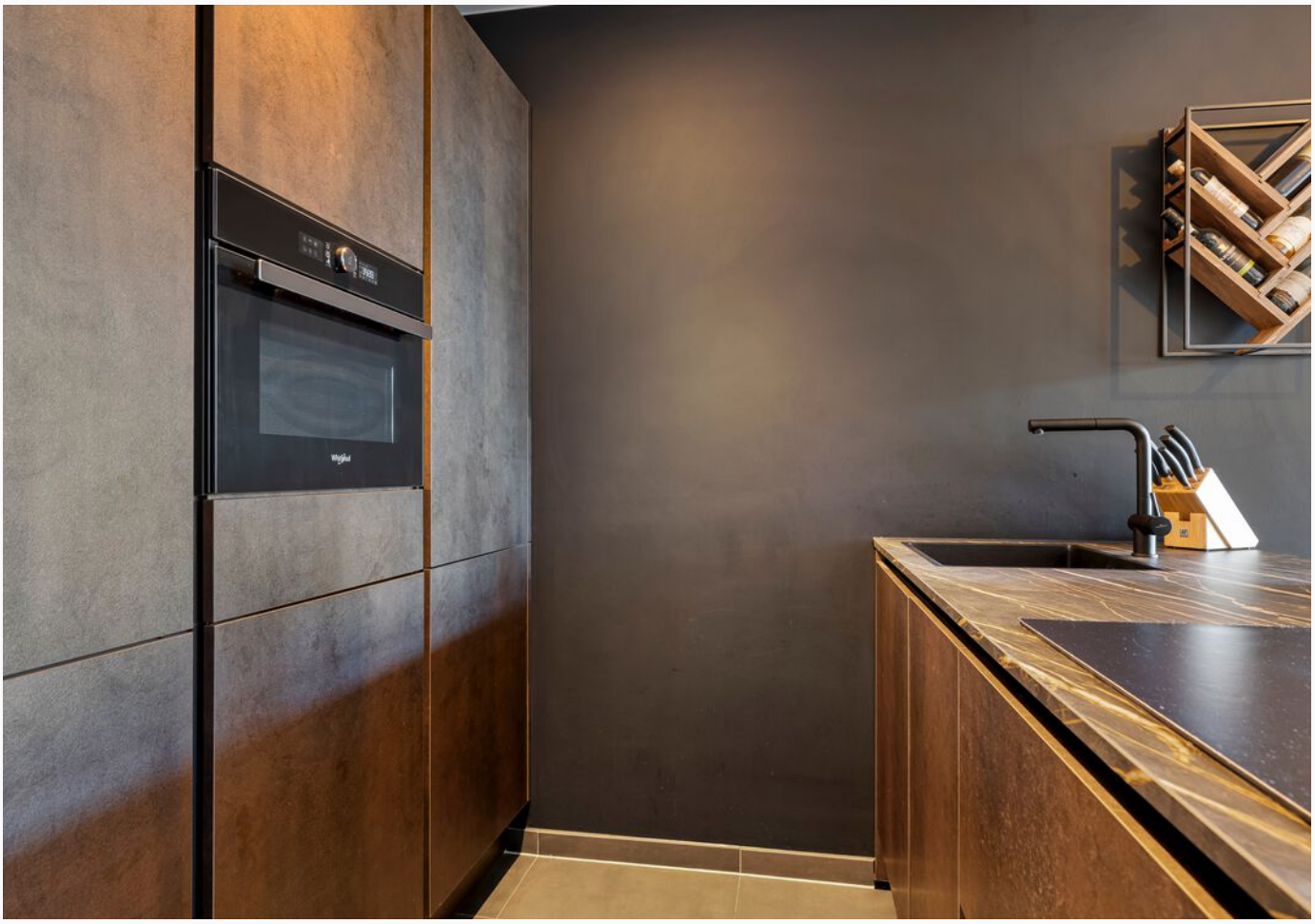




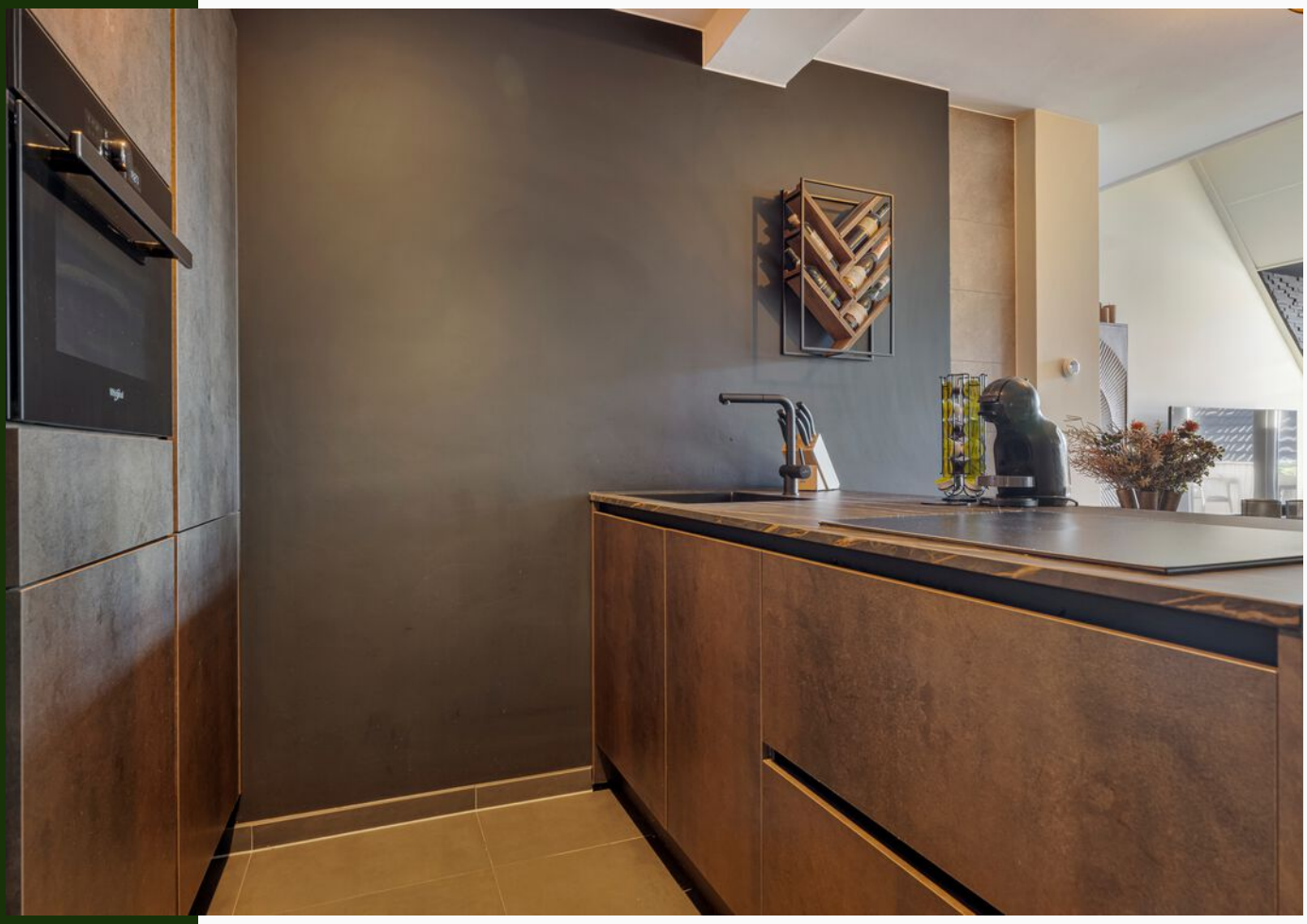









Whirlpool

















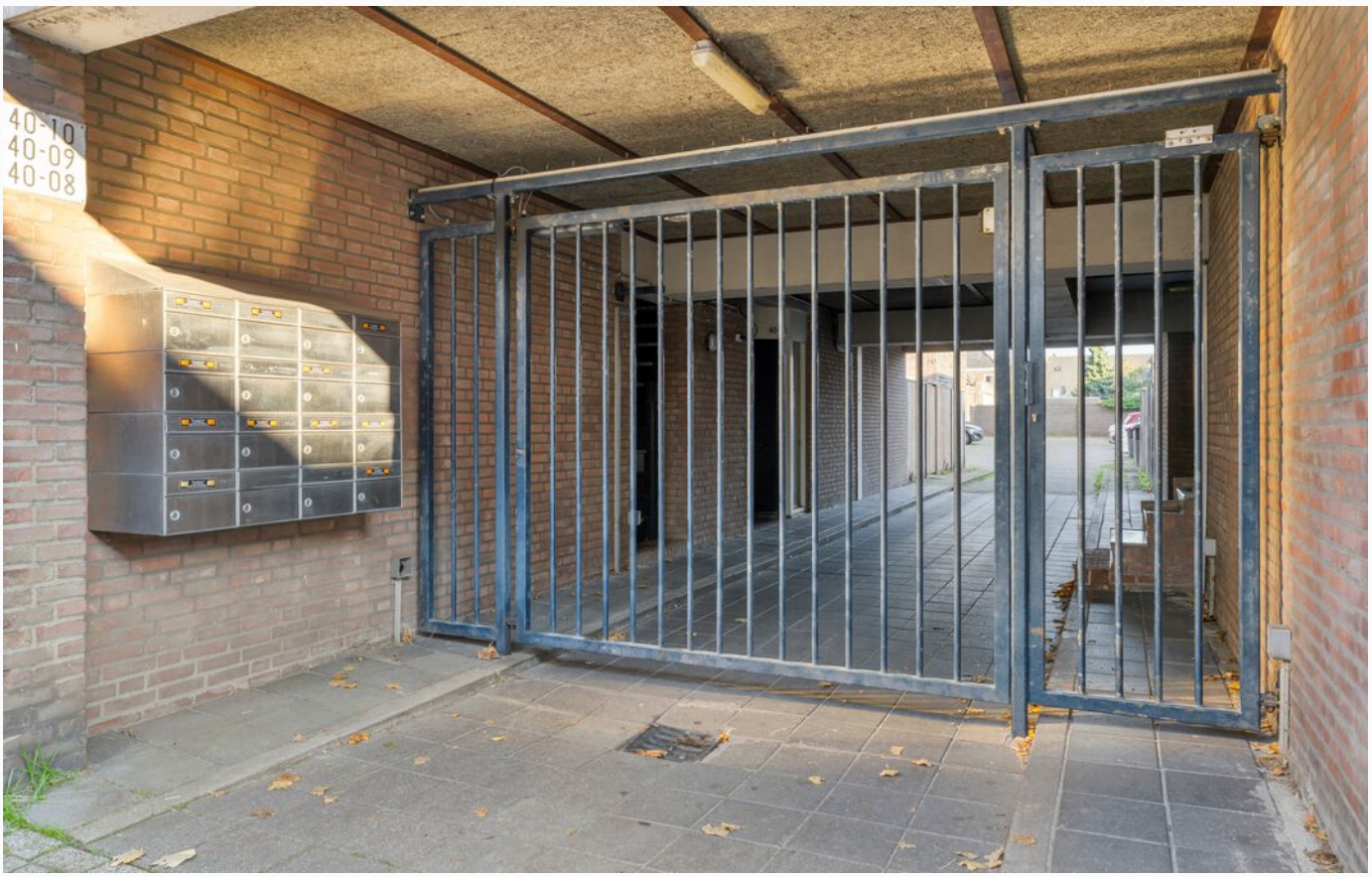








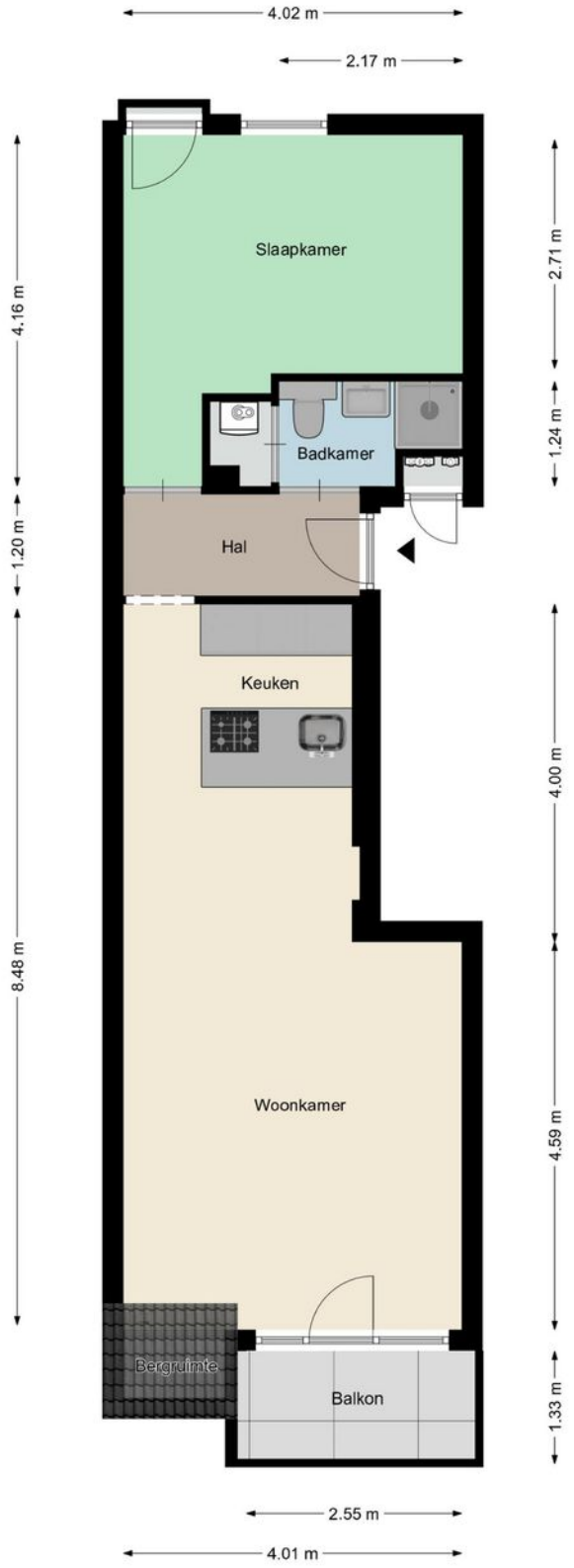



40-10
40-09
40-08



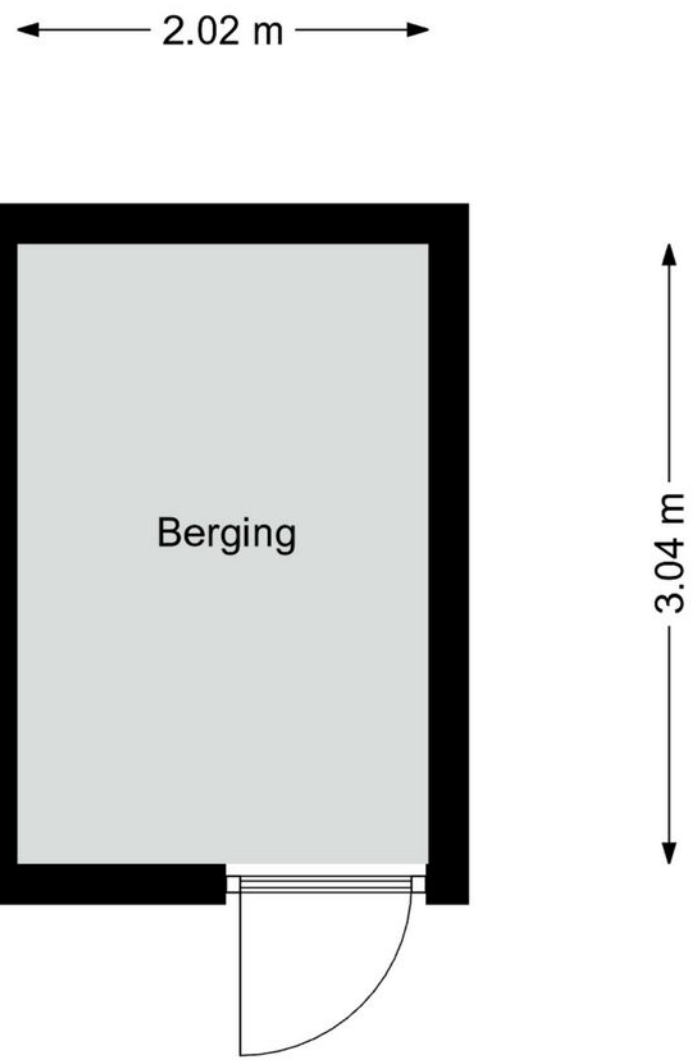

TE
KOOP

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: Marike



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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

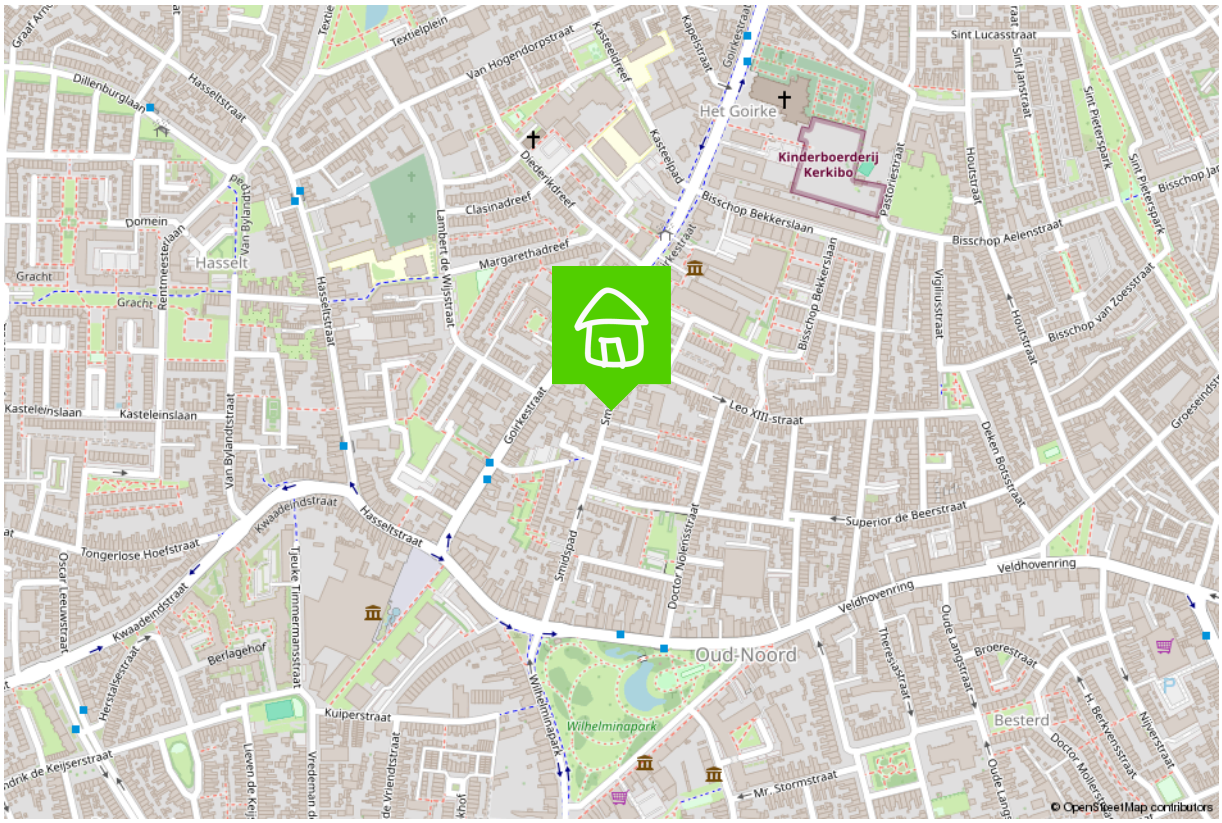
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	11775

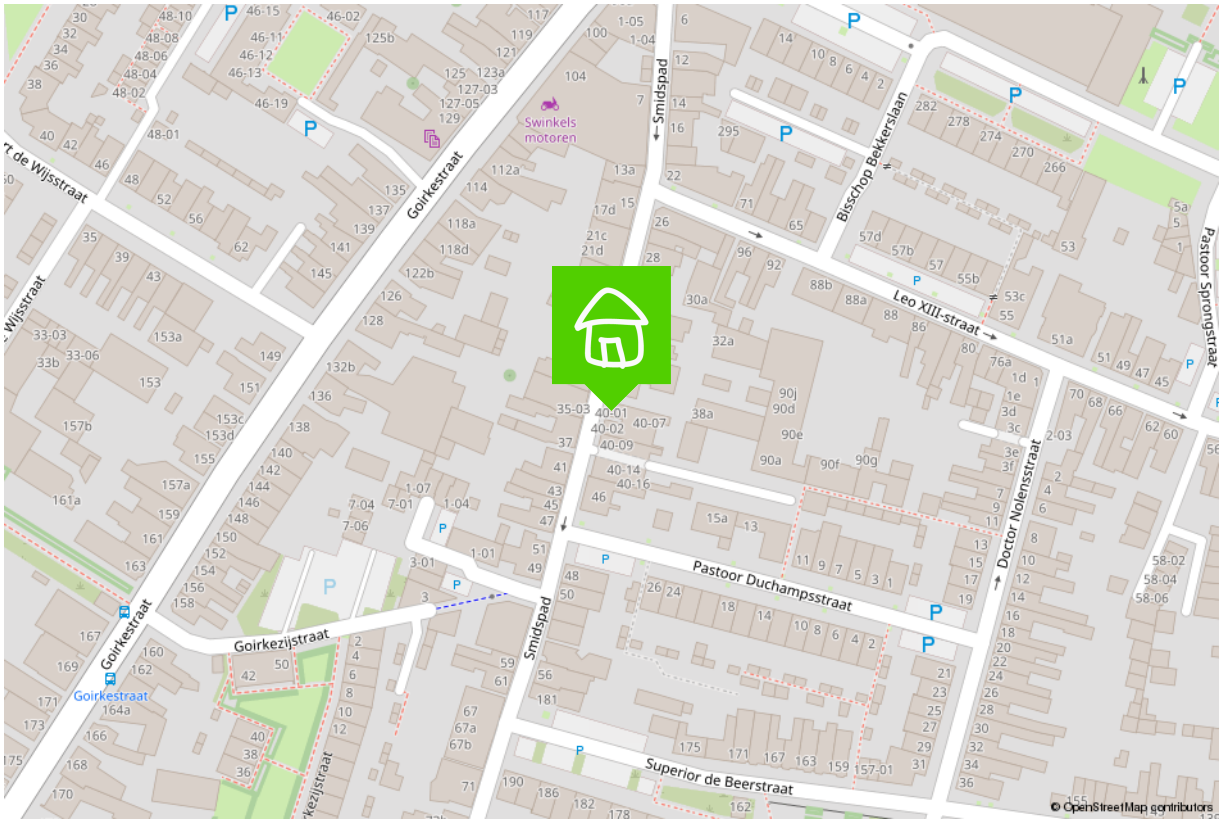
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 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