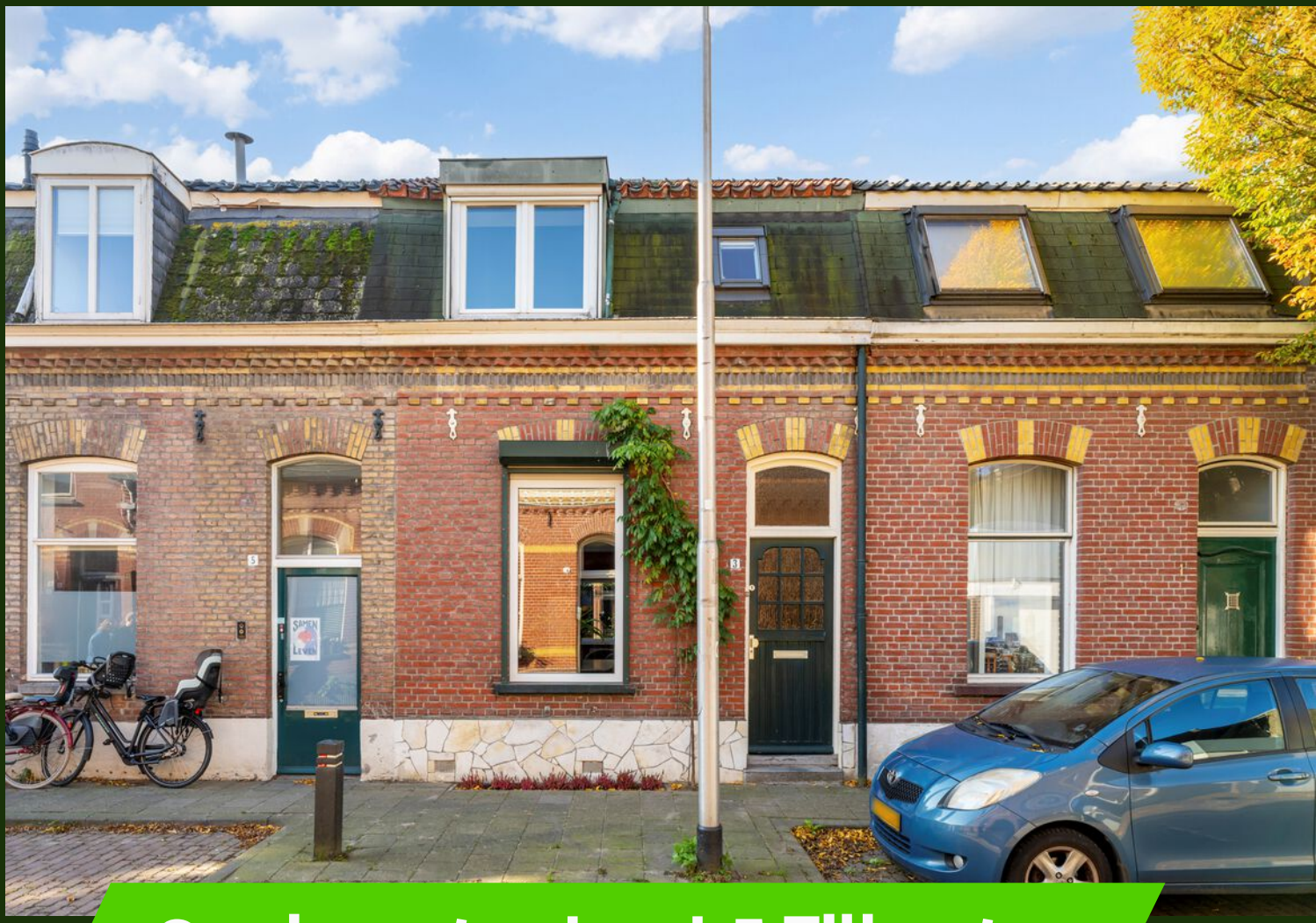
BART uw makelaar



Goudenregenstraat 3 Tilburg

Vraagprijs € 350.000 K.K.

Een karakteristieke gevel, een verrassend sfeervol interieur en een groene tuin: welkom aan de Goudenregenstraat 3 in Tilburg!

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

Welkom bij Goudenregenstraat 3

Achter de charmante voorgevel gaat een woning schuil met een geheel eigen uitstraling en een warme, gezellige sfeer. De royale woonkamer met kleurrijke eyecatcher, de keuken met speelse zwart-witte tegels en de twee slaapkamers met ieder een eigen wastafel geven het huis een verrassend en karaktervol geheel. Als fijne afsluiting vind je aan de achterzijde een groene tuin waar je heerlijk kunt ontspannen. En dat allemaal op een centrale locatie, met het bruisende stadscentrum en de levendige Spoorzone op loopafstand. Een woning waar sfeer, karakter en stadse gezelligheid op een leuke manier samenkomen!

Omgeving: het beste van Tilburg binnen handbereik

De ligging is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Het stadscentrum, het Centraal Station en de volledig herontwikkelde Spoorzone bevinden zich op loopafstand, waardoor je voor een middagje winkelen, een gezellig diner of een avondje uit de deur nauwelijks uit hoeft. Met een gevarieerd winkelaanbod, sfeervolle cafés, goede restaurants en gezellige terrassen in de directe omgeving is er altijd wel iets te beleven. Tegelijkertijd woon je hier opvallend rustig, dankzij de ligging in een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer.
Een heerlijke combinatie van de levendigheid van de stad en het comfort van een rustige woonomgeving!

Ook voor wie regelmatig onderweg is, biedt deze locatie veel gemak. Via de nabijgelegen Ringbanen bereik je eenvoudig de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch, waardoor ook omliggende steden goed bereikbaar zijn.

De Spoorzone heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een bruisende plek waar cultuur, horeca en bijzondere ontmoetingsplekken samenkomen. In de Wagenmakerij kun je heerlijk struinen over de overdekte markt, terwijl de Houtloods uitnodigt voor een smakelijke lunch of een uitgebreid diner. De indrukwekkende LocHal, met haar bibliotheek en inspirerende werkplekken, is inmiddels een echte blikvanger en ook Theater de Boemel, de Koepelhal en LocBrew zorgen voor volop vertier. Een omgeving die blijft verrassen en waar je steeds weer een nieuwe favoriete plek ontdekt.

Tilburg is bovendien een stad die bekendstaat om haar creativiteit, eigenzinnigheid en rijke industriële historie. Oude fabrieksgebouwen hebben een bijzondere nieuwe bestemming gekregen en vormen samen met unieke winkels, musea en horecagelegenheden een sfeervol decor. Het Dwaalgebied met zijn karakteristieke panden en bijzondere boetiekjes, de bekende musea De Pont en het Textielmuseum en de gezellige Piushaven met terrassen direct aan het water maken de stad bijzonder veelzijdig. Tel daar evenementen als de grootste kermis van Nederland, Carnaval, de Meimarkt, Tilburg Zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles bij op en het is duidelijk: in Tilburg valt altijd iets te beleven!

Begane grond: karakter en gezelligheid

De eerste indruk begint al bij binnenkomst, waar het knusse halletje je verwelkomt met een vrolijke tegelvloer voorzien van een bloemmotief. Dit speelse detail geeft de entree direct een eigen gezicht en vormt een leuke voorbode van de sfeer die je in de rest van de woning aantreft.

Vanuit de hal kom je in de royale woonkamer, waar de laminaatvloer en de open trap zorgen voor een prettige basis en een ruimtelijk karakter. Aan de achterzijde trekt de kleurrijke wand direct de aandacht en vormt deze een echte blikvanger binnen het interieur. De overige wanden zijn strak afgewerkt, waardoor de ruimte een rustige uitstraling behoudt en je alle vrijheid hebt om hier je eigen woonstijl aan toe te voegen. Of je nu kiest voor kleurrijk en uitgesproken of juist voor rustig en modern, deze woonkamer biedt volop mogelijkheden om er helemaal jouw plek van te maken.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken, die dankzij de zwart-witte vloertegels een speelse en eigenzinnige uitstraling heeft. Het keukenblok is bij het raam geplaatst, zodat je tijdens het koken prettig gebruikmaakt van het binnenvallende daglicht. Aan de andere zijde bevinden zich het fornuis en een gezellige eetbar, een fijne plek om de dag rustig te beginnen met een ontbijtje, tussendoor even aan te schuiven voor een kop koffie of tijdens het koken gezellig bij te praten.

Direct achter de keuken ligt de praktische bijkeuken, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig zijn. De vliering boven deze ruimte biedt bovendien extra bergruimte voor spullen die je graag netjes uit het zicht bewaart.

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond en is modern en licht betegeld. De ruimte is voorzien van een toilet en een comfortabele inloopdouche met thermostaatkraan, zodat je hier iedere dag prettig en ontspannen kunt beginnen of afsluiten.

Eerste verdieping: twee slaapkamers met karakter

Via de open trap bereik je de eerste verdieping, waar twee slaapkamers met ieder hun eigen uitstraling op je wachten. De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en valt direct op door de fraaie balken die hier in het zicht zijn gebleven. Deze geven de kamer een sfeervol en karakteristiek accent. De kunststof kozijnen zorgen voor een praktische afwerking en in de nis is een wastafel met koud en warm water geplaatst.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, die dankzij de grote kastenwand beschikt over volop praktische opbergruimte. Ook deze kamer is voorzien van een eigen wastafel met koud en warm water, wat het geheel extra comfortabel maakt. Op de overloop bevindt zich daarnaast een luik naar aanvullende bergruimte, zodat ook spullen die je niet dagelijks nodig hebt een handige plek kunnen krijgen.

Tuin: een groene plek midden in de stad

Achter de woning ligt een gezellige, groene tuin waar je na een drukke dag heerlijk tot rust kunt komen. Met een kop koffie in de ochtendzon, een goed boek op een vrije middag of een gezellige borrel met vrienden geniet je hier volop van het buitenleven. De groene uitstraling zorgt voor een prettige sfeer en maakt deze tuin tot een fijne aanvulling op de woning. Juist de combinatie van deze rustige buitenruimte en de centrale ligging in de stad maakt het wonen hier zo aantrekkelijk.

Bijzonderheden

• Karakteristieke voorgevel
• Royale woonkamer met laminaatvloer, open trap en een kleurrijke wand aan de achterzijde
• Moderne badkamer met toilet en inloopdouche
• Twee slaapkamers op de eerste verdieping
• Extra bergruimte bereikbaar via een luik op de overloop
• Leuk, groen tuintje aan de achterzijde
• Centrale ligging op loopafstand van het stadscentrum, het Centraal Station en de Spoorzone

Kom kijken en ontdek de charme!

Met haar karakteristieke uitstraling, sfeervolle details, verrassende indeling en fijne groene tuin heeft Goudenregenstraat 3 alles in huis voor wie graag centraal in Tilburg woont. De combinatie van een rustige woonstraat en alle stadse voorzieningen binnen handbereik maakt deze woning extra aantrekkelijk. Een plek met een eigen gezicht, waar je na een dag in de stad heerlijk thuiskomt en waar je met plezier je eigen woonideeën tot leven kunt brengen.

Benieuwd naar de sfeer en de mogelijkheden van deze leuke woning? We nodigen je van harte uit voor een bezichtiging. Kom binnen, kijk rustig rond en ontdek zelf of Goudenregenstraat 3 jouw nieuwe thuis wordt!

Energielabel **D**



Bouwjaar	**1905**
Woonoppervlakte	**Ca. 74 m²**
Perceeloppervlakte	**83 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 13 m²**
Inhoud	**Ca. 282 m³**
Aantal kamers	**3**
Aantal slaapkamers	**2**





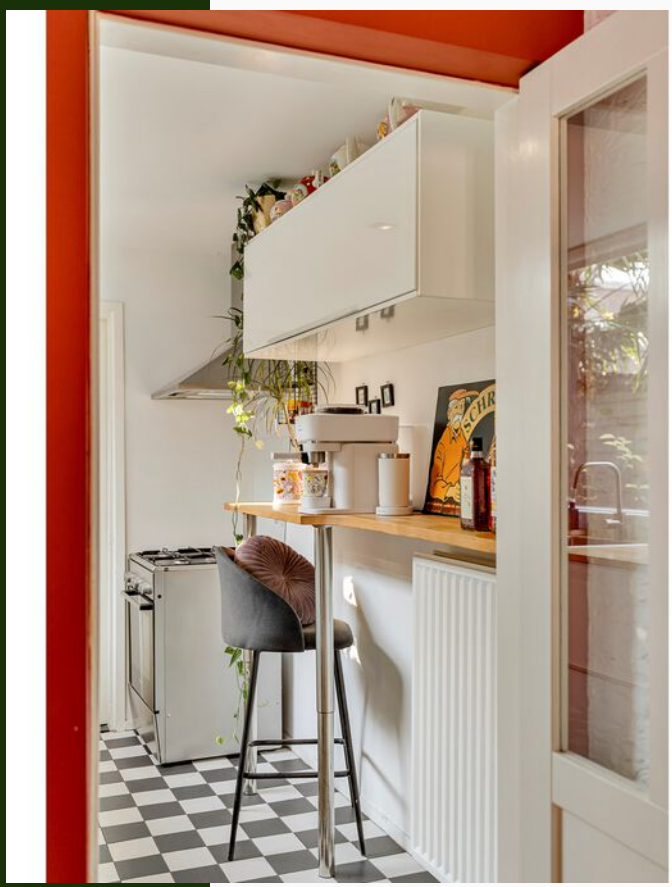


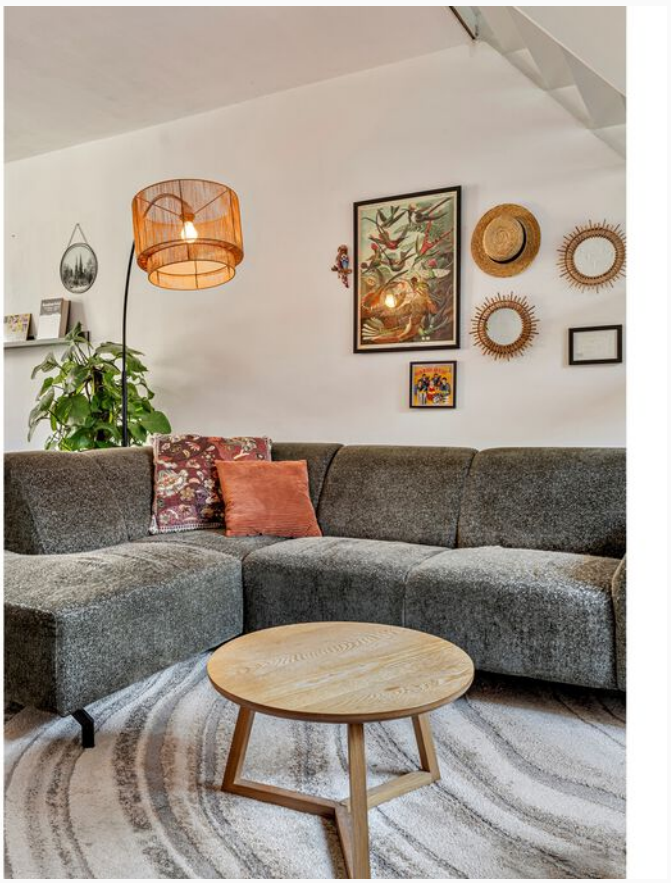








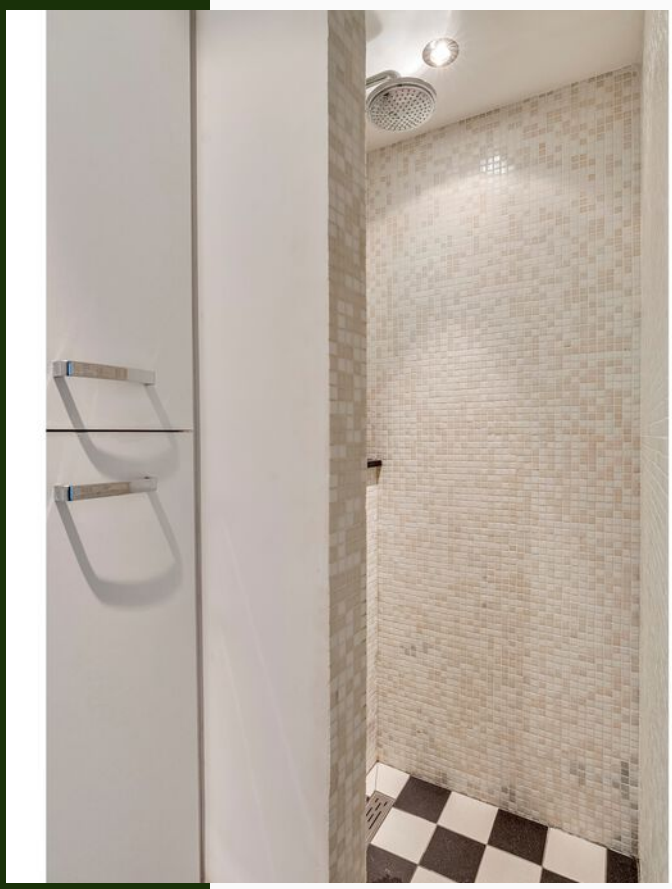


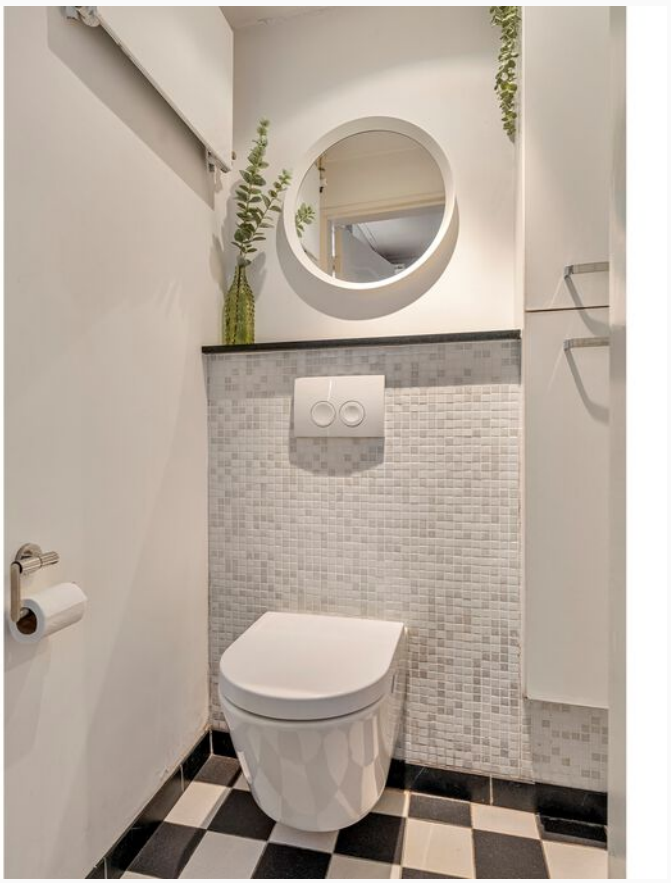














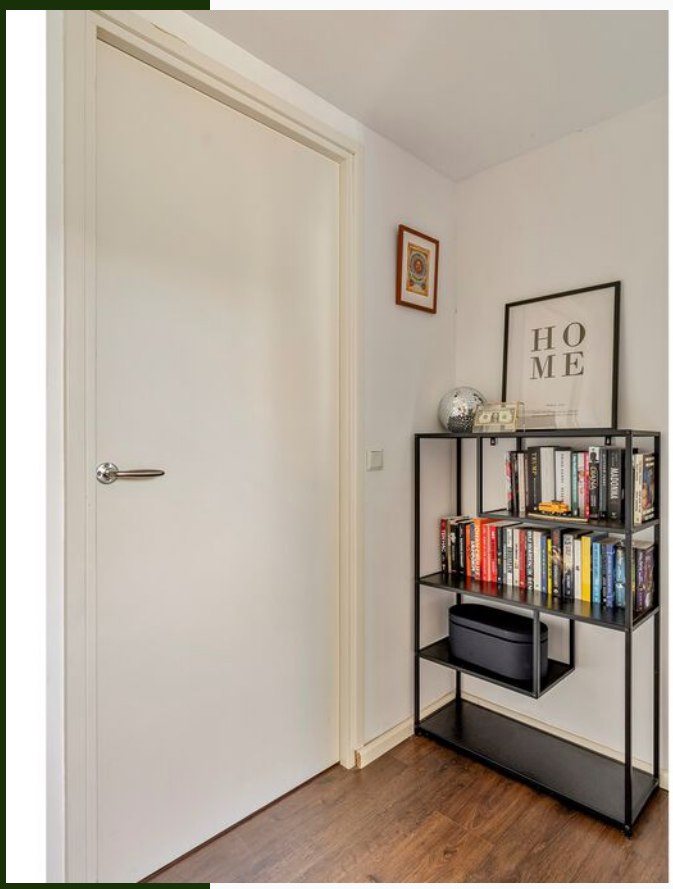











HO
ME









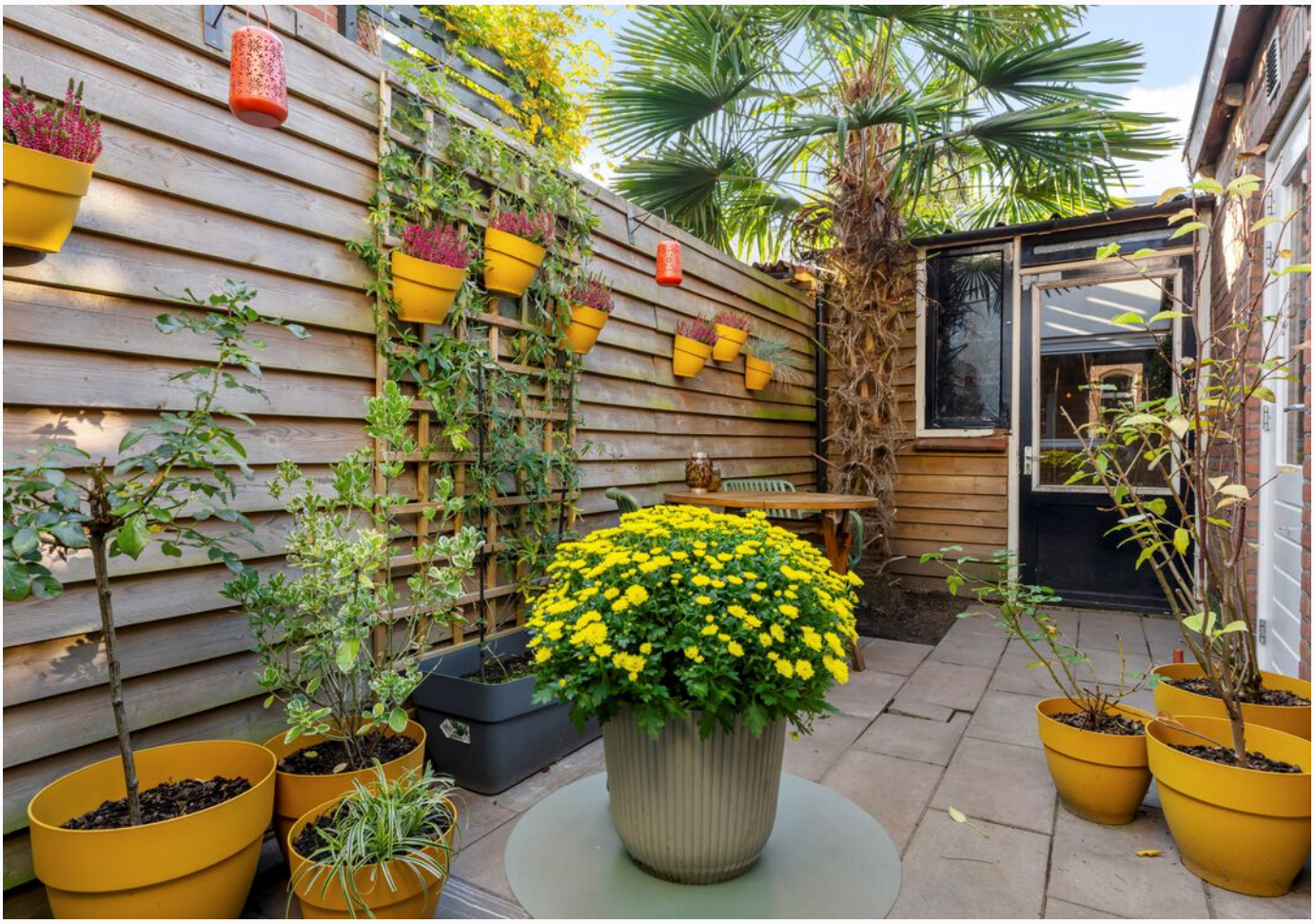





Dolly Parton
LOVE

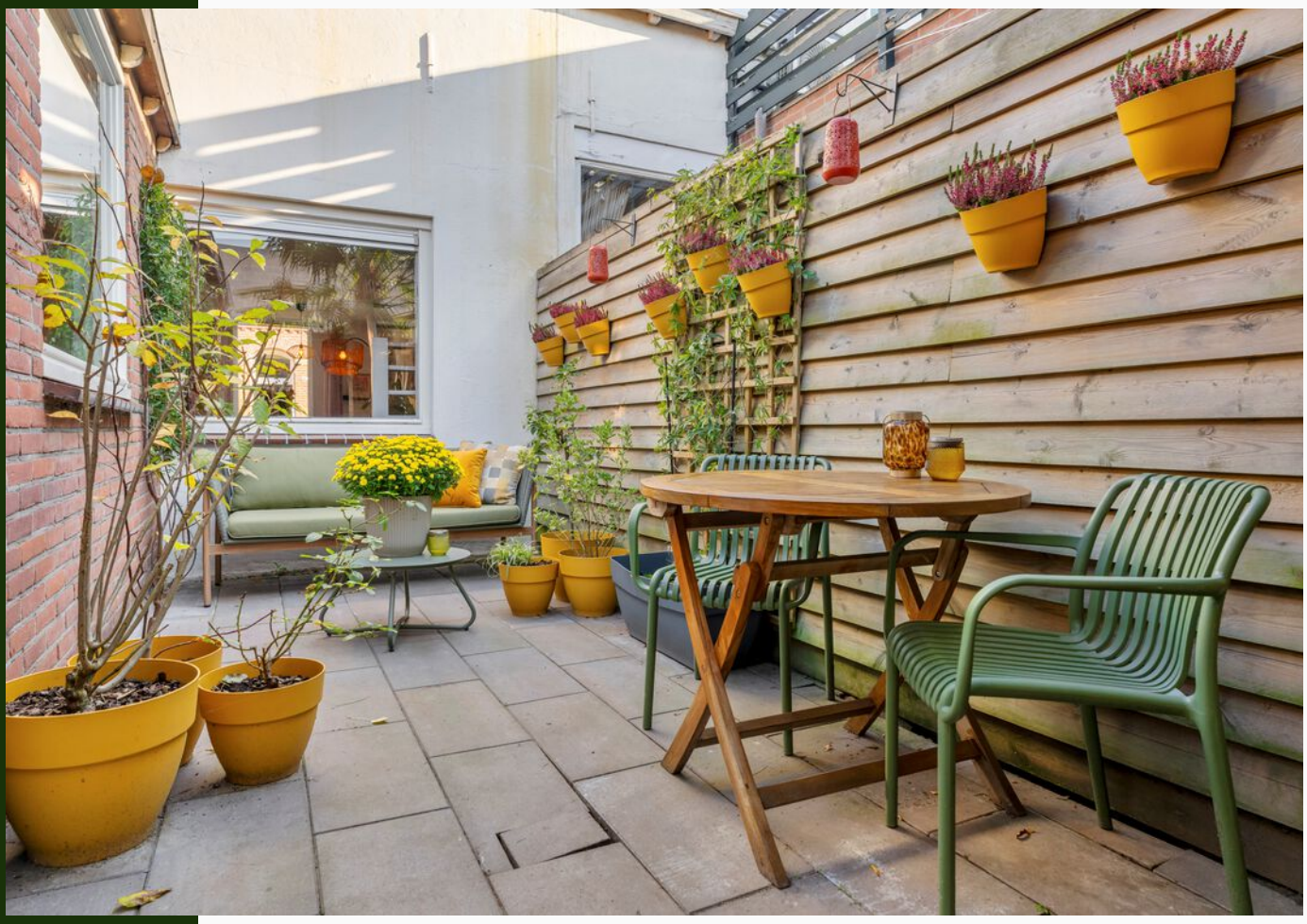








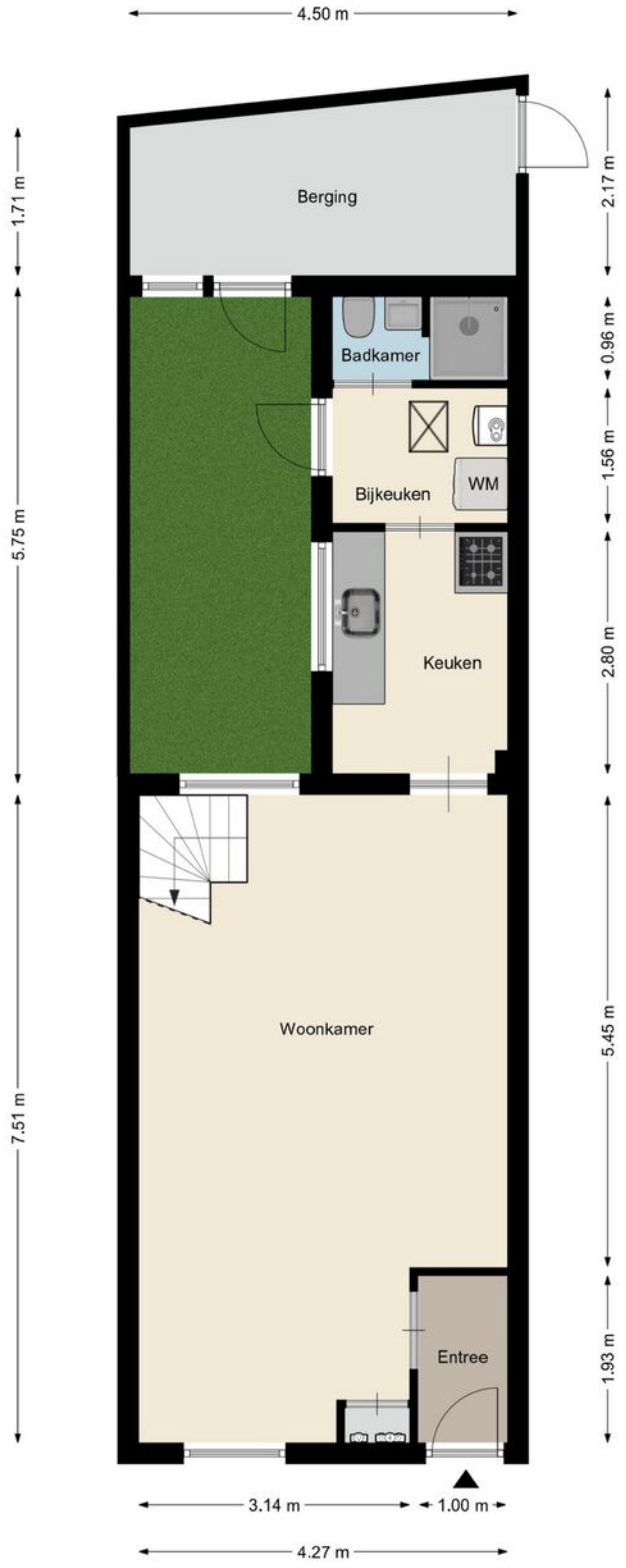






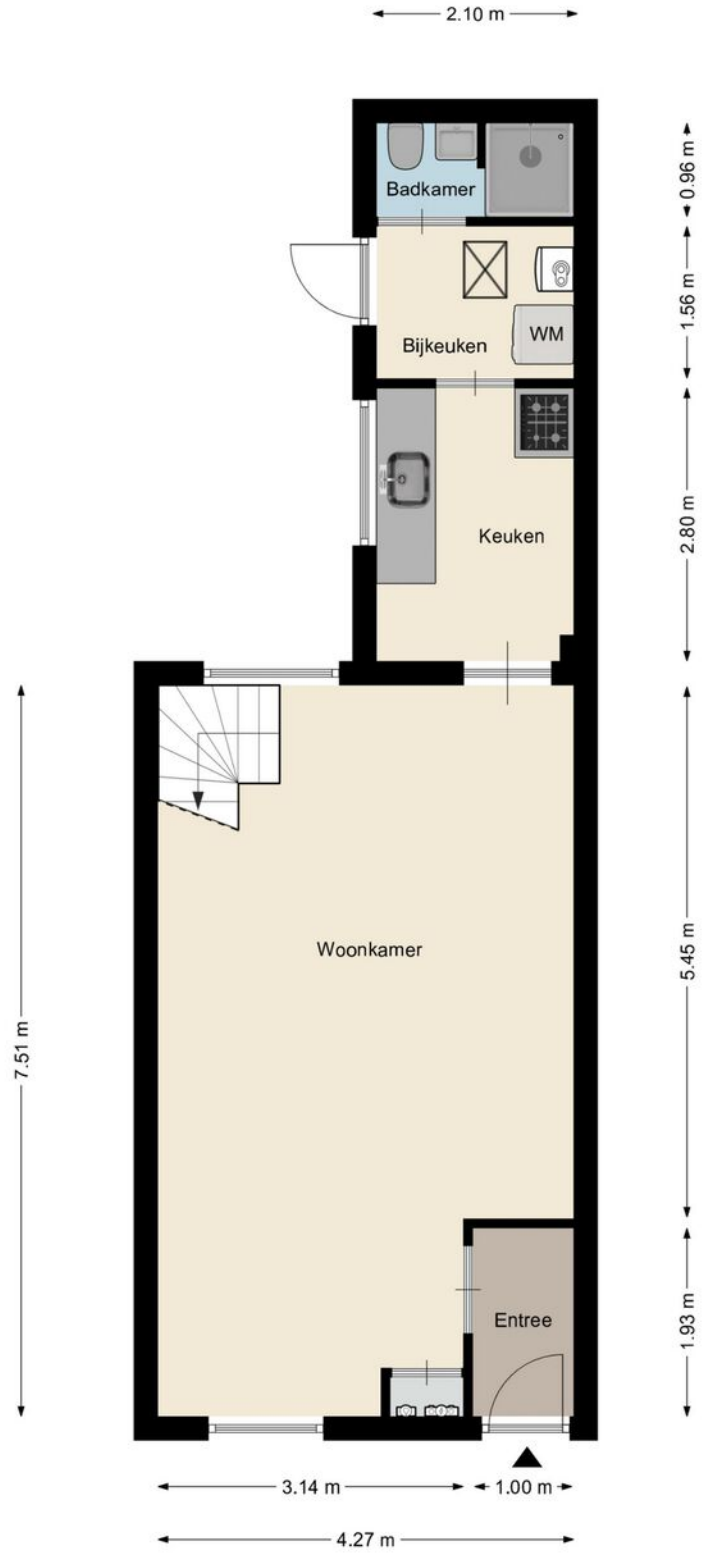


Plattegrond



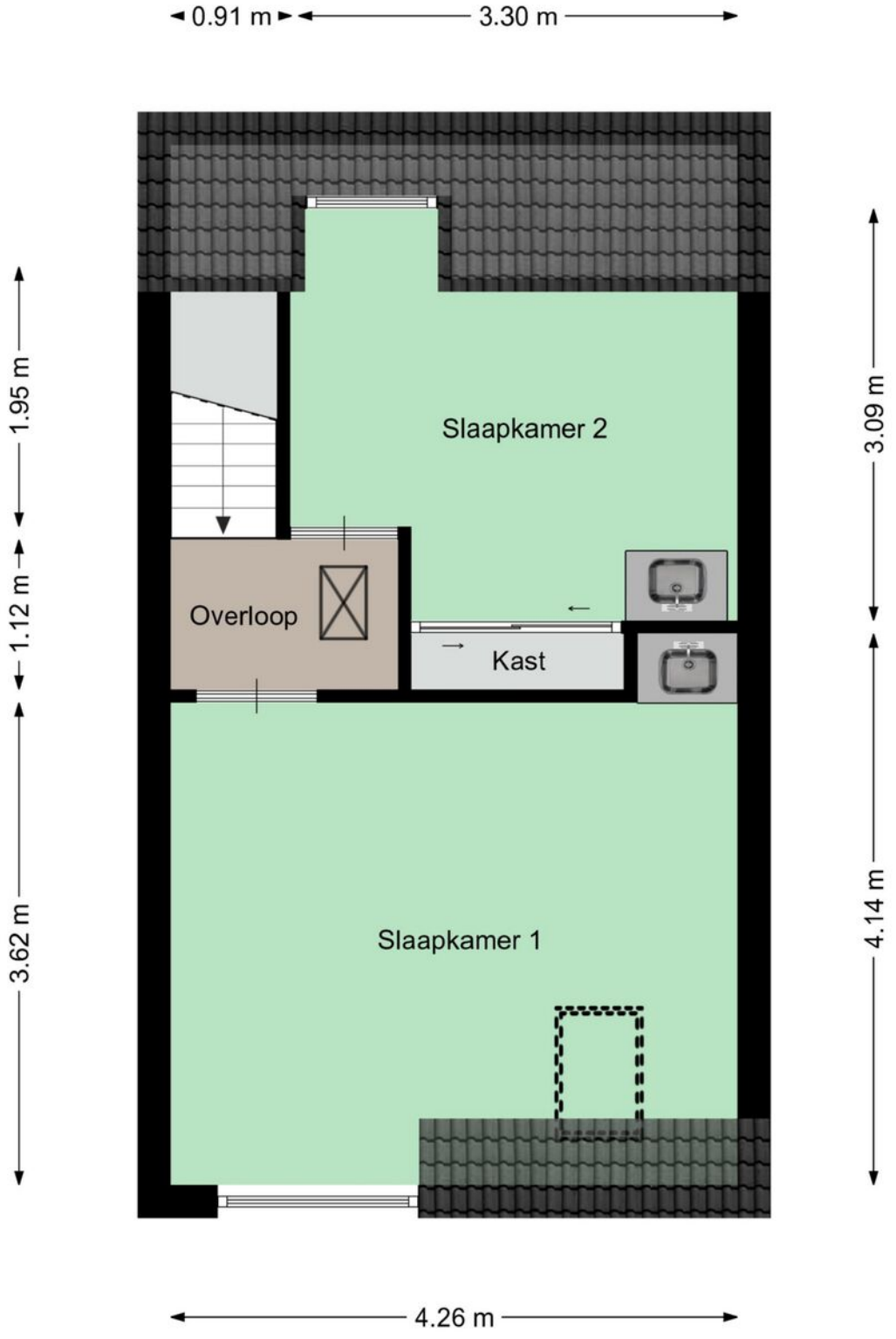
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

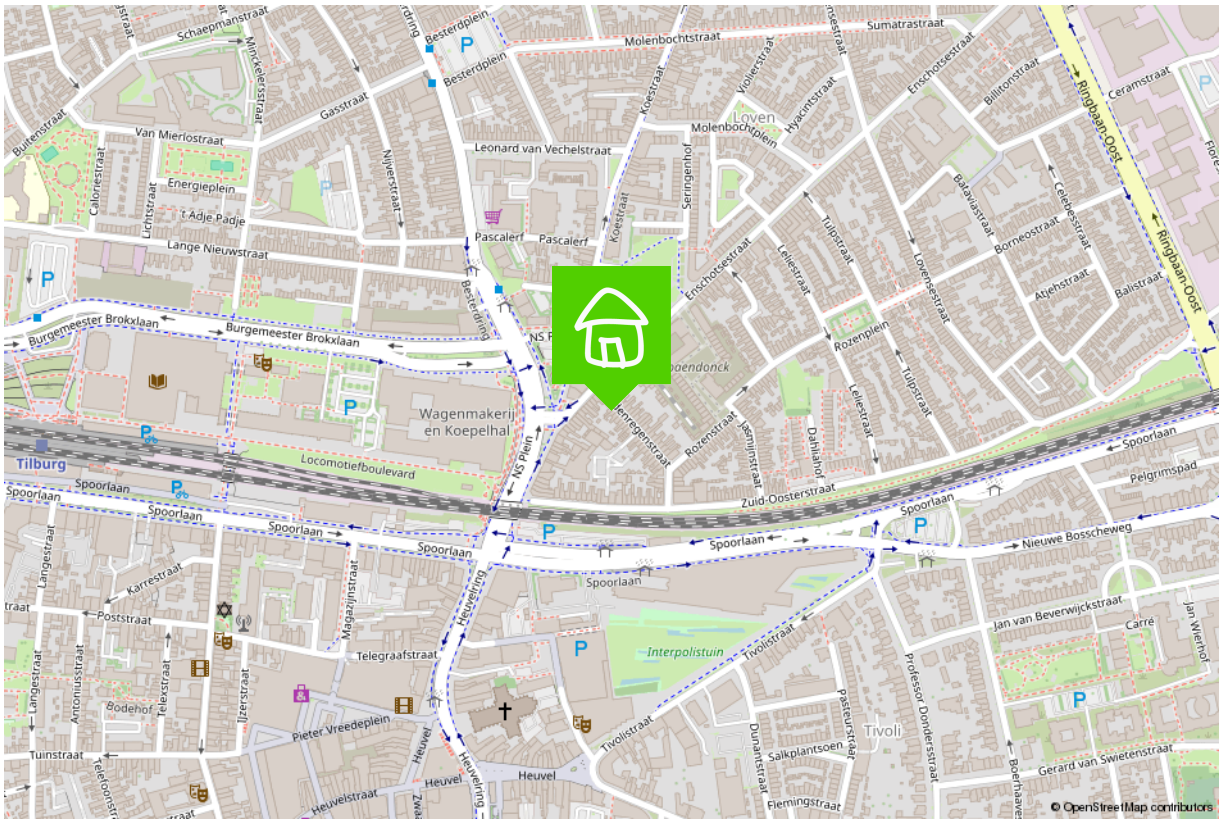


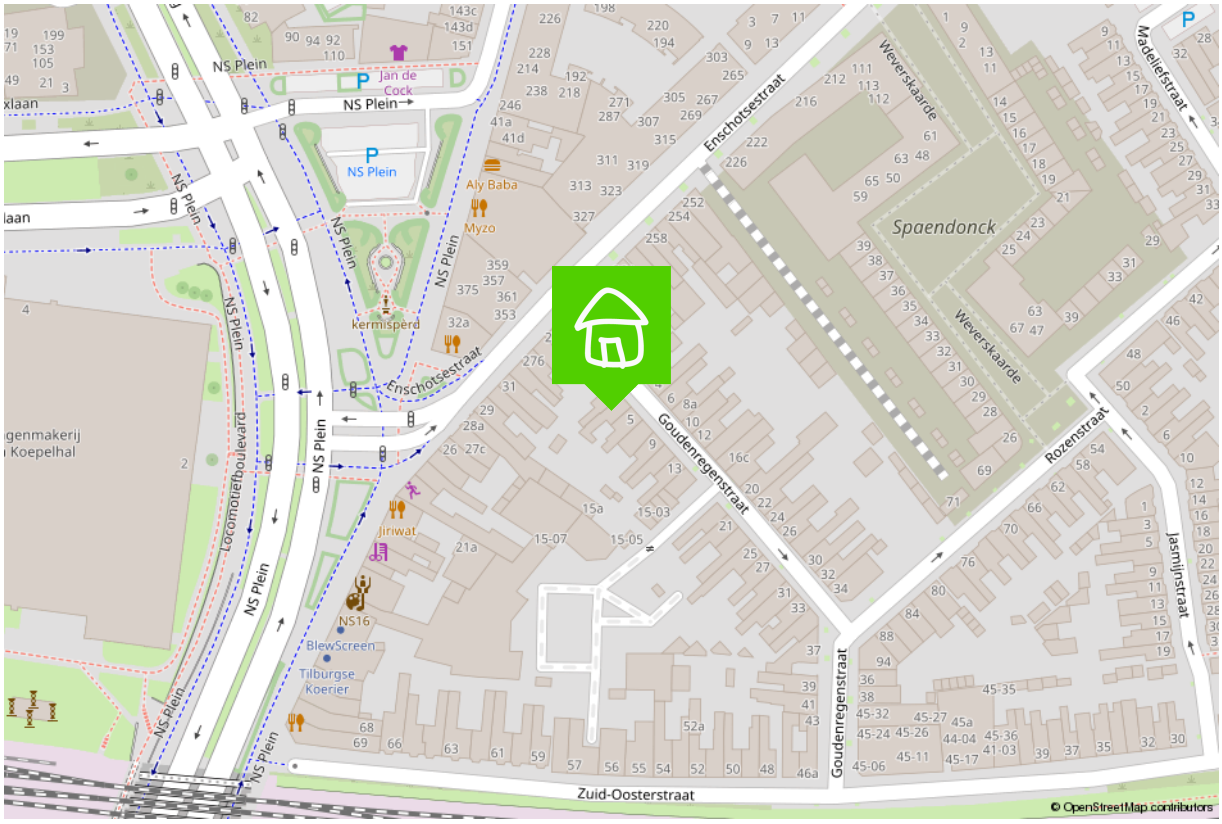
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart


Kadastrale kaart
Uw referentie: MvR
Enschotsestraat
Goudenregenstraat
Goudenregenstraat
9042
12953
18780
14738
14286
18339
18340
14563
17633
17634
4180
9996
9997
9998
3733
6024
3077
3078
3079
8025
8026
8027
8028
2781
4502
3739
7503
9344
19758
9346
16435
14126
16436
7129
7128
16439
20804
8029
3356
6501
6502
21440
8023
19759
15a
15a
15a

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

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.

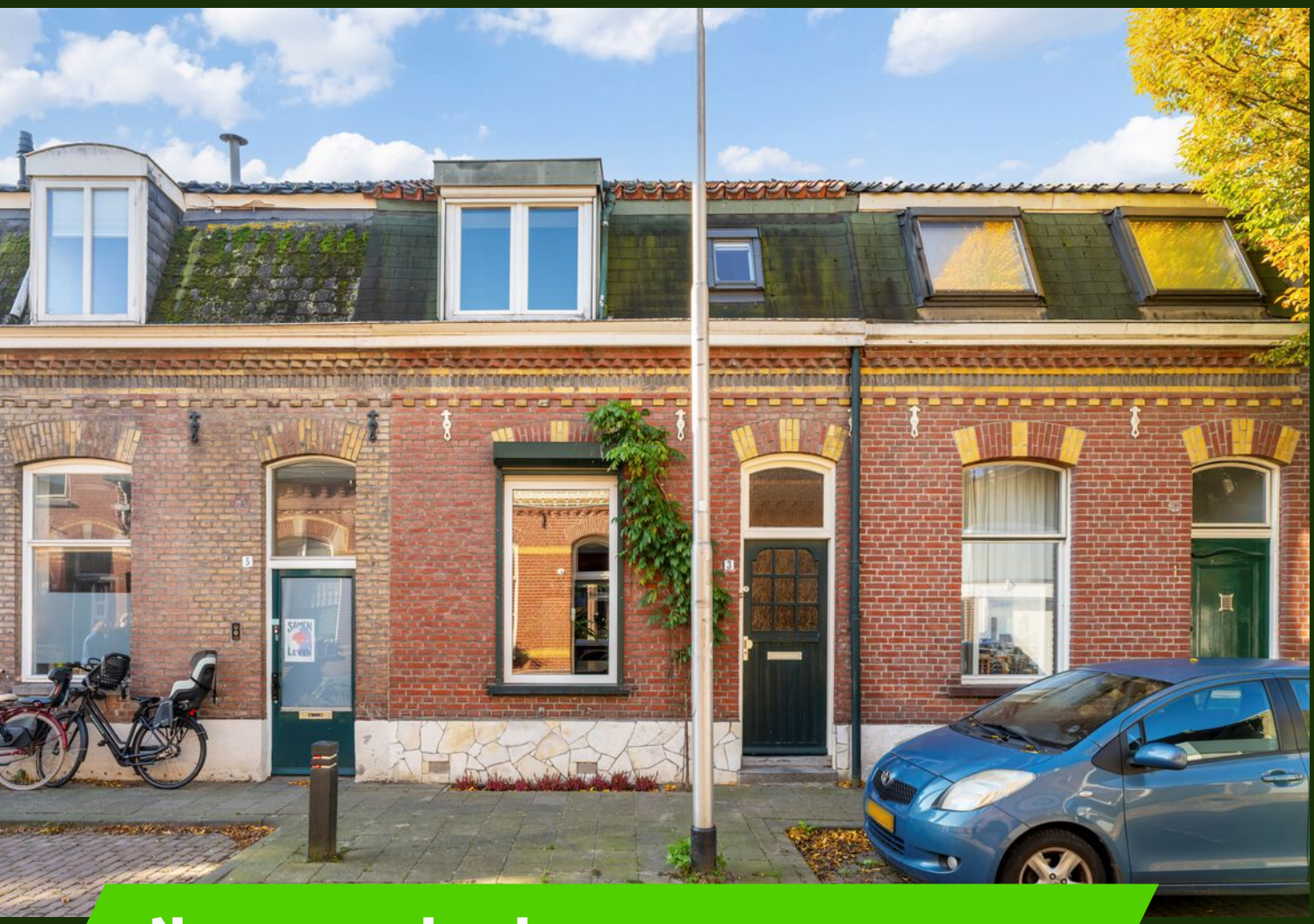
Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip ‘optie’ wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden 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