

# BART uw makelaar



## Nijverstraat 161, Tilburg

Vraagprijs € 325.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een aantrekkelijke en karakteristieke woning met een heerlijk grote tuin? Dan is dit je kans! De woning is gelegen letterlijk naast de hippe Spoorzone en biedt vele mogelijkheden. Wat dacht je van het bouwen van een garage aan de achterzijde? Ideaal toch?!

# Welkom bij **Nijverstraat 161**

Leuk vertoeven aan de rand van het kloppende stadshart? Natuurlijk! Dit knusse plaatje van een woning in Tilburg is klaar om jou te verrassen met haar goede basis, warme look en feel en karakteristieke details om over naar huis te schrijven. En dat huis? Dat staat aan de Nijverstraat!

## Omgeving

Je gaat wonen in het historische stadsdeel Oud-Noord, in de woonwijk Theresia. Je woont hier op korte afstand van een breed scala aan winkels, scholen en sportvoorzieningen, bijvoorbeeld rondom het Besterdplein, maar ook op loopafstand van het bruisende stadscentrum van Tilburg. En dat is er niet zomaar één.

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 Culinaire, 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 10 minuten op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

## Indeling

### Begane grond

Het knusse exterieur, dat meteen in het oog springt als je voor het huis staat, verradert al dat je een woning vol karakter gaat betreden. Zullen we dat gaan bevestigen?

Je stapt de woning binnen in de hal, waar de trapopgang gesitueerd zijn. Ook vind je hier de deur naar de woonkamer.

En die woonkamer tovert, met haar knusse sfeergevoel, hoog plafond en aangename hoeveelheid lichtinval door de raampartijen aan weerszijden, vast een lach op je gezicht. Door de vorm kan je in de living gemakkelijk verdelen in een cozy zitgedeelte en een leuk eetgedeelte. Welk gedeelte je aan de voor- en achterzijde realiseert, dat is helemaal aan jou.

Tijd om de keuken te gaan bewonderen. Wat een sfeervolle en gezellige ruimte! Disclaimer: de woonkeuken zou straks best wel eens jouw favoriete plek in huis kunnen gaan worden. De warme look en feel zorgt hier voor een karakteristieke en huiselijke uitstraling. Je kookt hier de lekkere gerechten met de 6 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-magnetron, terwijl je gezellig kan kletsen met het gezelschap aan de keukentafel. Mocht de keuken nu toch niet helemaal binnen jouw stijl vallen – smaken kunnen tenslotte verschillen – dan heb je hier alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens aan te passen. Vanuit hier heb je een doorgang naar de tuin.

De deur achterin de keuken brengt je naar het tussenportaal, met de aansluitingen voor wasapparatuur, de badkamer met inloopdouche en wastafel en de toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

Eerste verdieping.

We gaan even terug naar het begin, waar we weer met onze voeten in de unieke hal staan. Dit keer lopen we alleen de trap op naar de eerste verdieping, waar we terecht komen op de overloop die toegang biedt tot de drie slaapkamers en de toiletruimte met hangend closet en wastafelmeubel.

Alle kamers zijn netjes onderhouden, aangenaam licht en ruim genoeg voor de gewenste slaapkamermeubels. Kortom: ruimtes die na een likje verf op de muur en het inrichten met jouw eigen spullen goed als volwaardige slaapkamers gebruikt kunnen worden. Mocht je nu geen drie slaapkamers nodig hebben, dan kunnen deze ruimtes bijvoorbeeld ook dienen als thuiswerkplek, studeerkamer, fitnessruimte of inloopkast. Je kan hier tenslotte compleet je eigen invulling aan geven.

## Tweede verdieping

Middels de vaste trap op de overloop kom je terecht op de zolder met dakraam. Hier is voldoende bergruimte aanwezig om alle spullen te stallen die je niet dagelijks nodig hebt.

## Tuin

Wat missen we nog? Precies: een tuin! Deze komt dan ook in de vorm van een fijne, diepe buitenruimte op het zonnige westen, met veel privacy en vrij uitzicht rondom. Je hebt hier niet alleen meerdere terrassen en beplanting, maar ook een handige berging die de mogelijkheid biedt tot een garage. Handig! Hoe ga jij het buiten omtoveren tot jouw droomtuin?

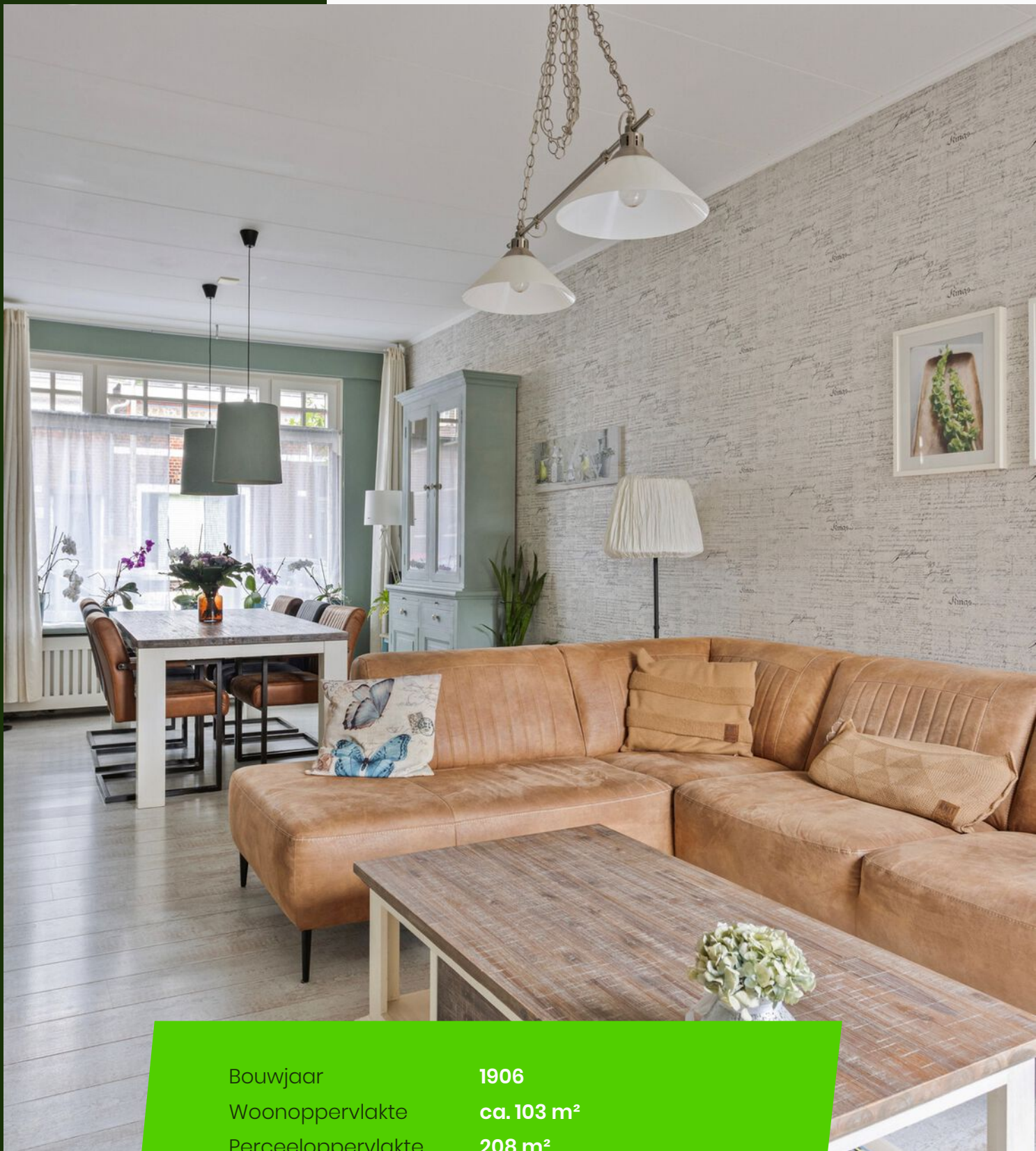
## Bijzonderheden

- Leuk wonen in een knusse woning uit 1906 in Tilburg;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke, maar toch centrale wijk;
- Sfeervol wooncomfort en keurige afwerkingen;
- Drie nette slaapkamers;
- Handige (berg)zolder;
- Tuin op het westen met vrij uitzicht en privacy;
- Mogelijkheid om een garage te realiseren;
- Vlakbij het stadscentrum maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label D





Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	ca. 103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	208 m <sup>2</sup>
Tuin oppervlakte	ca. 118 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 417 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

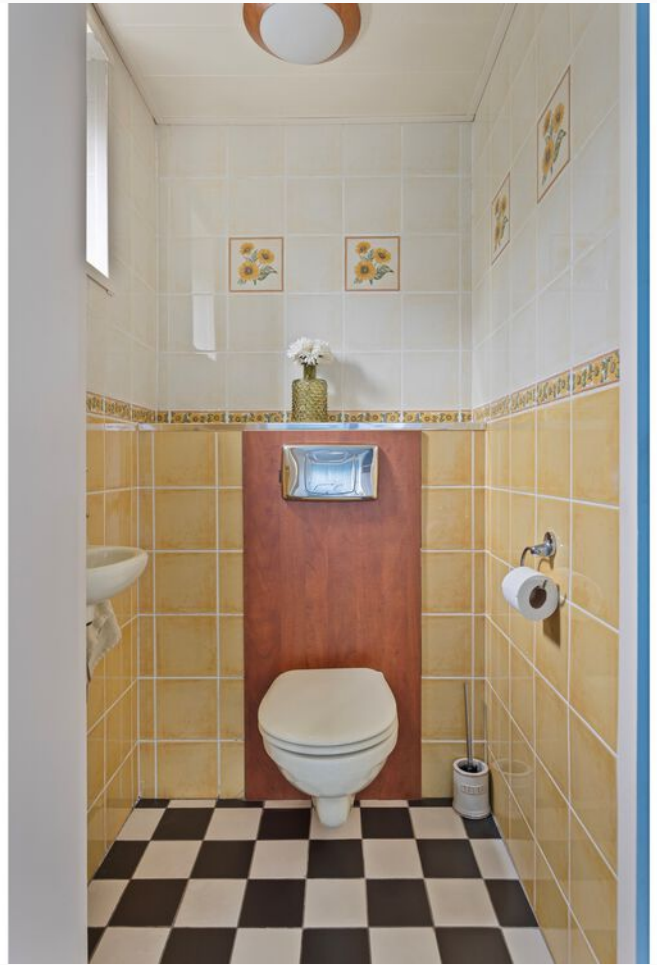
















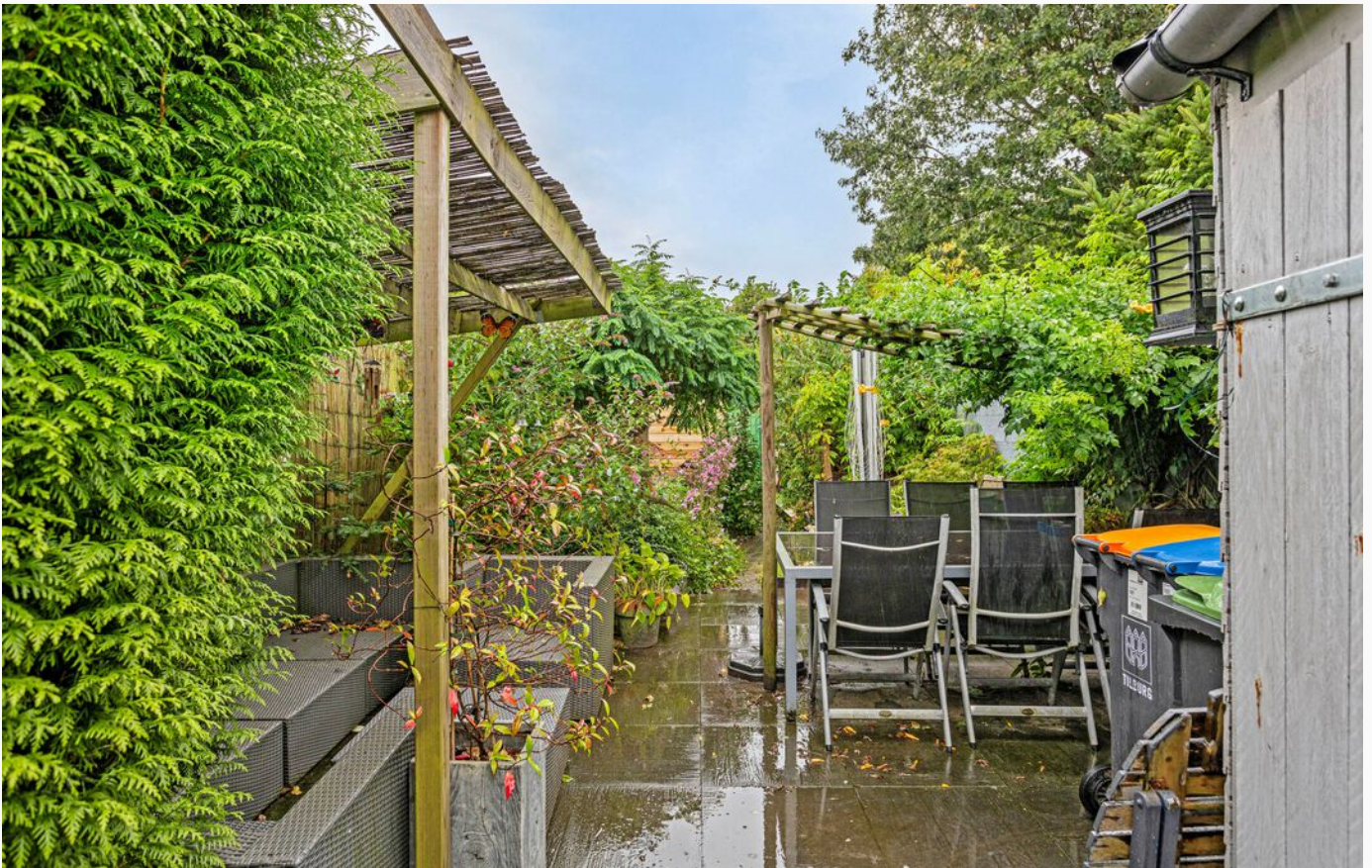








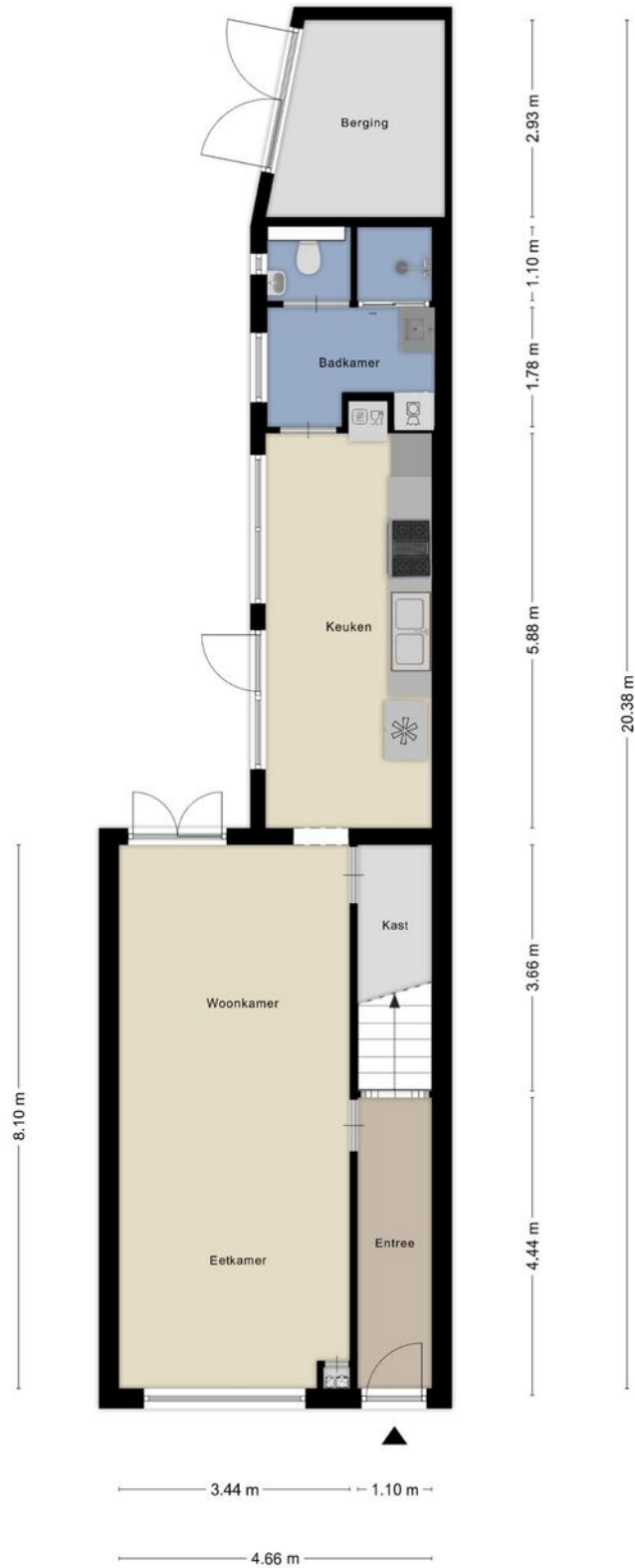








# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond begane grond met tuin



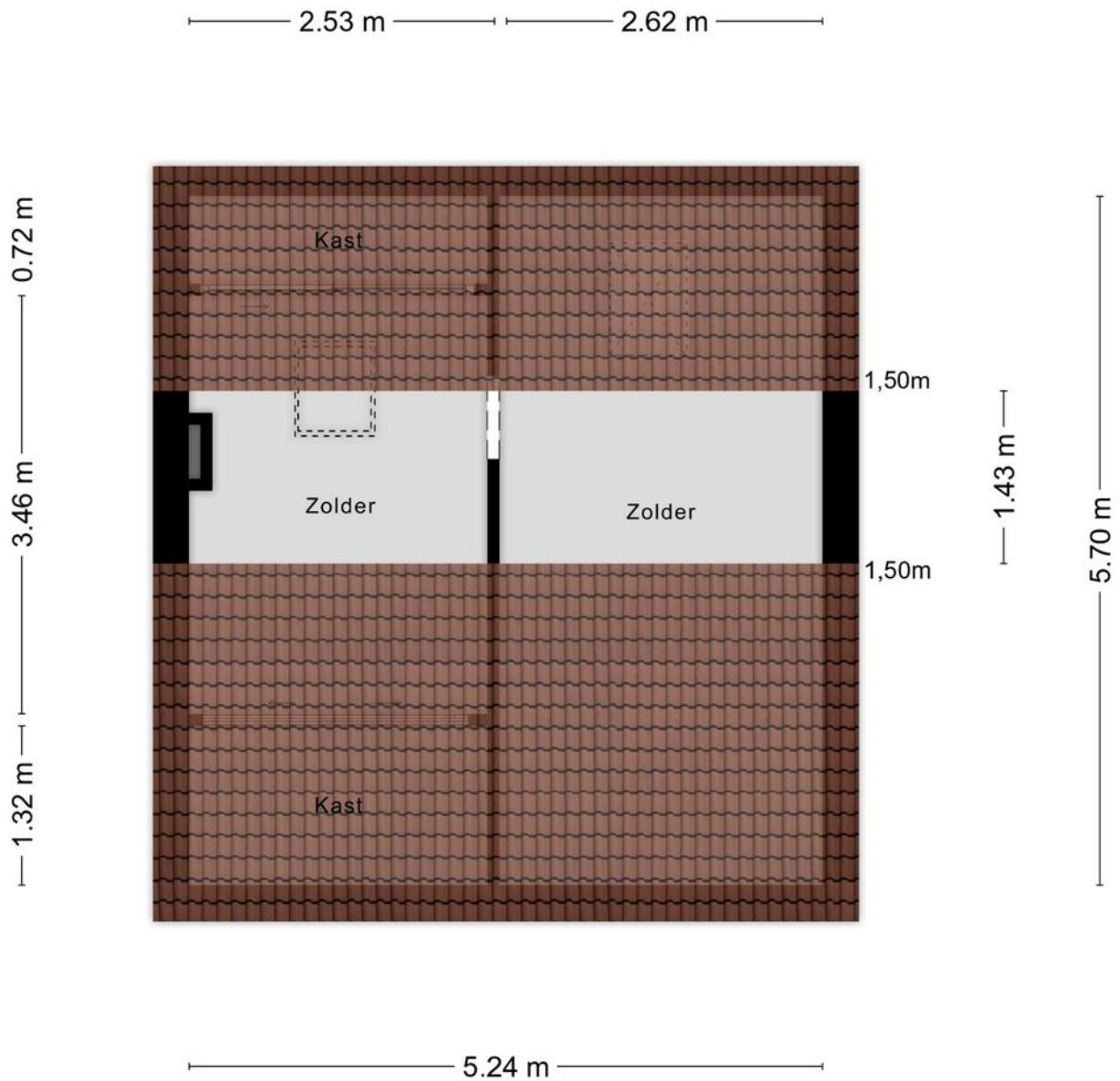
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2009 www.zibber.nl

# Plattegrond eerste verdieping



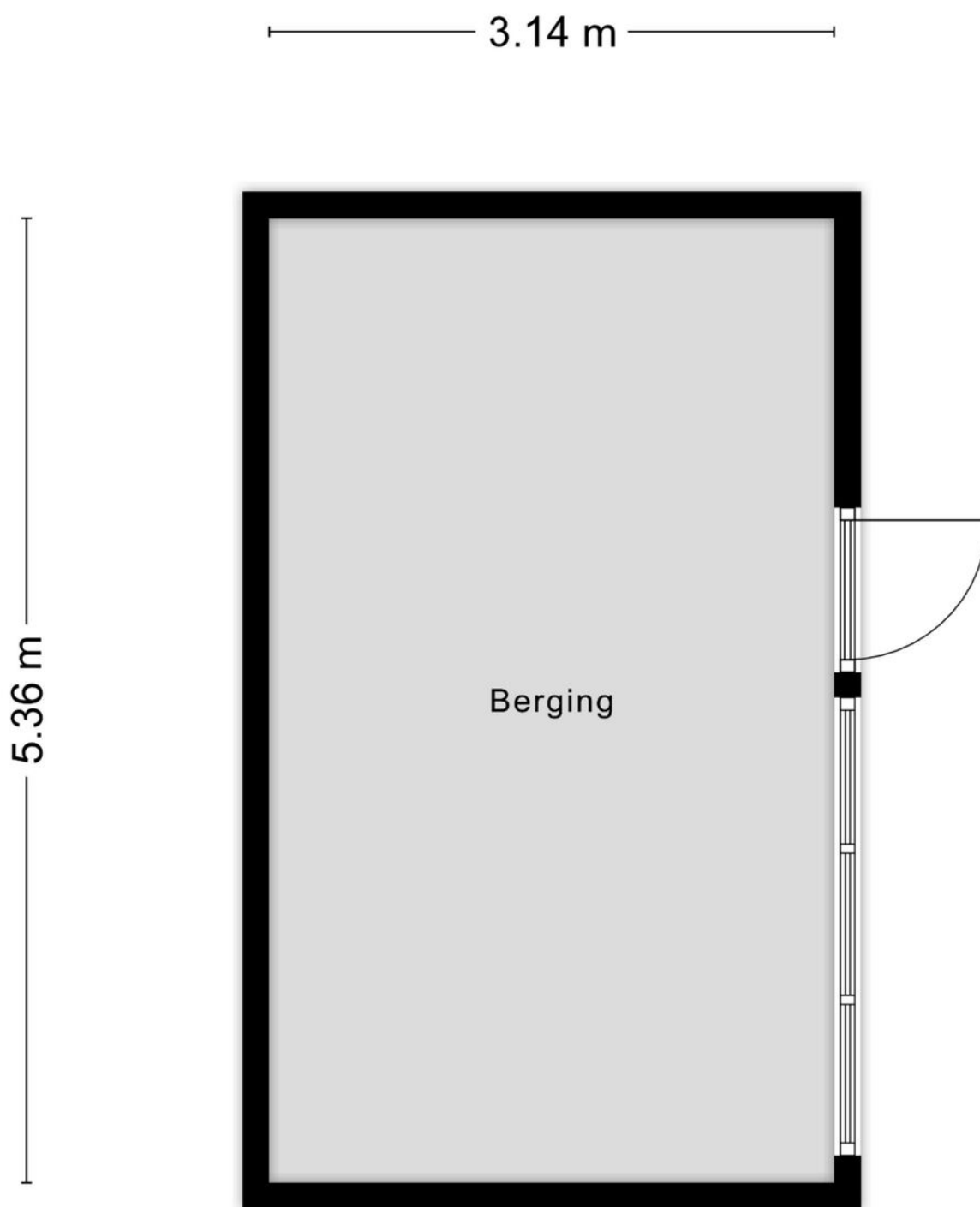
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar




0 5 10 15 20 25m

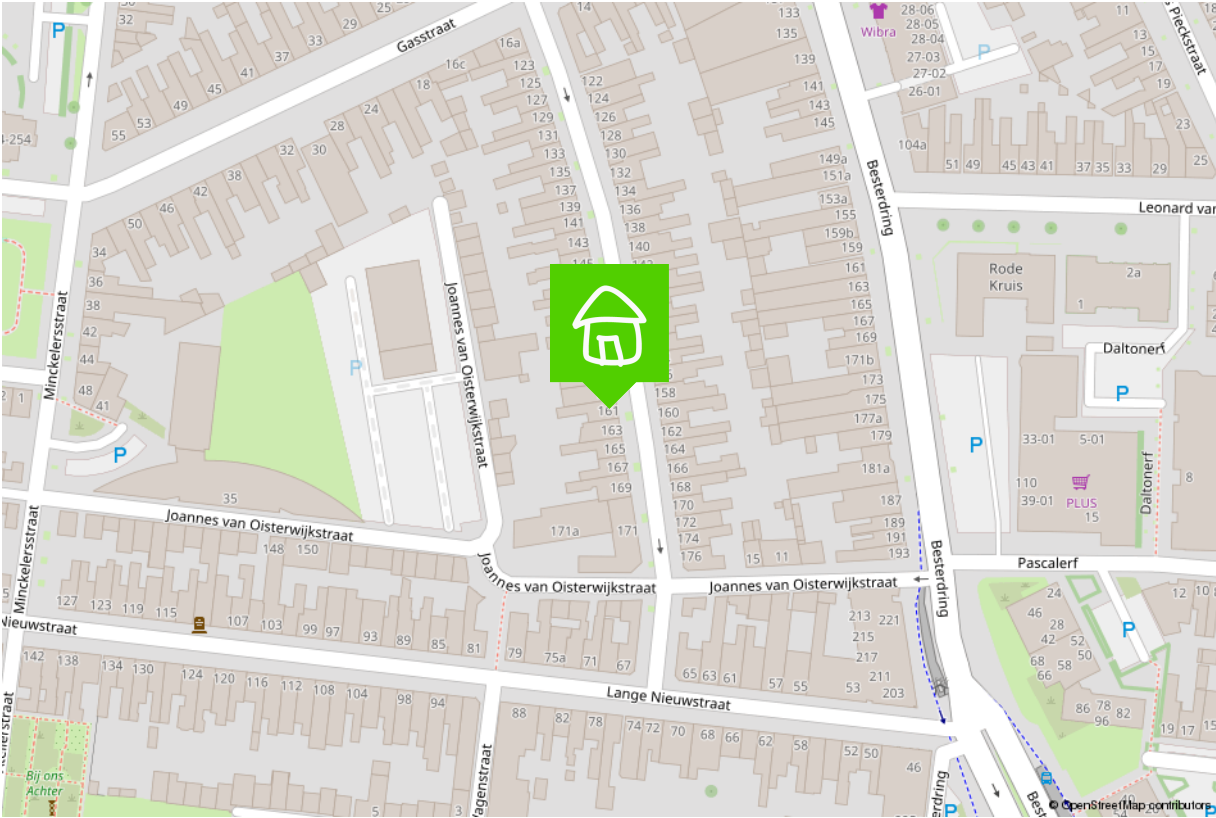
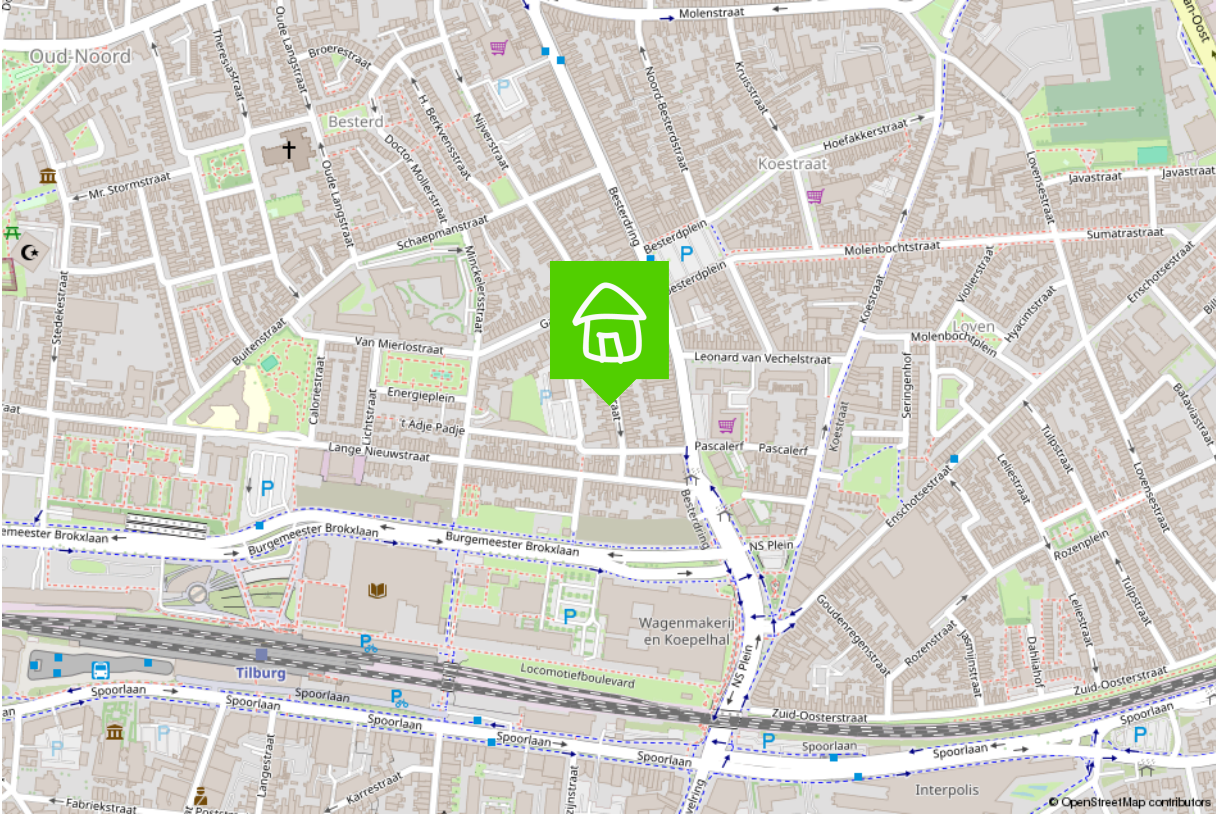
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4741
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 september 2024. De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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!



## 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.

# Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn  
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

## 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 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](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12  
5041 SB Tilburg

**BART** uw  
makelaar