

# BART uw makelaar



## Superior de Beerstraat 127, Tilburg

Vraagprijs € 335.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare en sfeervolle jaren '30 woning? Dan is dit je kans! De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie en in 2021/2022 grondig gerenoveerd.

# Welkom bij Superior de Beerstraat 127

Heb jij zin om super(ior) te wonen? Deal! Deze gave, karakteristieke jaren '30 woning aan de Superior de Beerstraat in Tilburg is helemaal klaar om jou van top tot teen te verrassen met haar verrassende hoeveelheid ruimte, authentieke details en moderne sfeergevoel. Wanneer mogen we je welkom heten?

## Omgeving

Je gaat wonen in een super leuke kindvriendelijke wijk (van jong tot oud) vlakbij het bruisende Tilburgse stadscentrum, namelijk het Goirke, op het randje van de wijk Theresia. De dagelijkse boodschappen doe je op loopafstand bij de Plus op de Besterdring of net iets verder bij de Albert Heijn XL. Daarnaast vind je om de hoek diverse sportfaciliteiten, scholen, een huisarts, een apotheek en het Wilhelminapark en het Spoorpark voor sport- wandelsessies. De bushalte bevindt zich tevens op de hoek.

Cultuur snuiven? Reken maar! Het populaire Textielmuseum vind je vlakbij, evenals museum de Pont. Daarnaast ben je binnen 5 minuten fietsen of een kwartiertje wandelen in het centrum, met haar grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen. Ook de Lochal, de Schouwburg en de hippe Spoorzone zijn dicht in de buurt. Kortom: niet middenin de drukte, maar wel heerlijk centraal én meer dan genoeg te zien en 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.

## Algemeen

De woning is volledig gerenoveerd in 2021 en 2020;

- Grotendeels kozijnen vervangen in kunststof kozijnen met HR++ glas
- Het dak is na geïsoleerd
- Dakkapel en Veluxramen op tweede verdieping
- Vaste trap naar tweede verdieping
- Nieuwe dakbedekking (pvc) boven keuken en bijkeuken
- Nieuwe moderne keuken
- Nieuwe moderne badkamer

- Nieuwe toiletruimte
- Nieuwe groepenkast, bedrading gecontroleerd en/of vervangen
- Nieuwe vloerafwerking
- Alle wanden voorzien van strak stucwerk
- Nieuwe voordeur (2023)

## Indeling

### Begane grond

Wanneer je voor het huis staat zal het knusse exterieur met de voordeur in de kleur oud groen je niet ontgaan. Zullen we gaan kijken of dat gevoel doorzet naar binnen?

Je betreedt de woning in de hal, waar de originele, authentieke tegelvloer direct in het oog springt. Je vindt hier de trapopgang en de gave zwarte schuifdeur naar de woonkamer.

En wát voor woonkamer! De mooie, sfeervolle en aangenaam lichte living – dankjewel openslaande tuindeuren en grote raampartijen – is waanzinnig afgewerkt met een mooie vloer en gave styling alom. De moderne look en feel, gecombineerd met de karakteristieke details, zorgen voor een gevoel van luxeus woongenot. Zak lekker onderuit in de zithoek aan de voorzijde, of ga uitgebreid tafelen in het knusse eetgedeelte nabij de mooie openslaande tuindeuren aan de achterzijde.

Via het eetgedeelte van de living heb je tevens toegang tot de keuken. Correctie: de royale, prachtige woonkeuken, waar tevens een authentieke tegelvloer onder je voeten ligt. De keuken komt in een donkere look en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, vaatwasser, koelkast, (combi)magnetron en afzuigkap om de sterren van de hemel te koken. Hier bereid je dus gemakkelijk al jouw maaltijden, die je vervolgens meteen om de hoek op tafel kunt zetten. Top! In de trapkast zit de meterkast (6 vernieuwde groepen en 2 aardlekschakelaars) en kun je extra spullen stallen.

De deur achterin de keuken brengt je vervolgens naar bijkeuken waar je toegang hebt tot de toiletruimte met hangend closet en de moderne badkamer met inloopregendouche en wastafelmeubel. Ook vind je hier de aansluitingen voor

wasapparatuur, de HR cv-ketel (2021) en een tweede deur naar de tuin. De bijkeuken, badkamer en toilet zijn aan de buitenzijde na geïsoleerd.

### **Eerste verdieping**

Via de trap in de hal kom je op de nette overloop van de eerste verdieping terecht, waar je toegang hebt tot twee fijne slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde bestond voorheen uit twee slaapkamers en is het grootst. De slaapkamer aan de achterzijde is iets kleiner maar nog steeds van een prima formaat. Allebei de slaapkamers zijn aangenaam licht en hebben meer dan genoeg ruimte voor de gewenste slaapkamermeubels. Heb je niet zoveel slaapkamers nodig, dan kan je deze kamers natuurlijk ook gebruiken voor andere doeleinden. Side note: de master bedroom wil je wellicht voor boven bewaren. Deze kamers zijn daarom bijvoorbeeld uitermate geschikt als kinderkamer, studeerkamer, inloopkast, logeerkamer of wat jij er ook mee wilt doen. De afwerkingen zijn in ieder geval al subliem.

### **Tweede verdieping**

Op naar de tweede en laatste verdieping. Hier ontdek je een gave en zeer ruime derde slaapkamer, met bakken aan licht dat door de twee grote velux-dakramen en het dakkapel naar binnen valt, een strak plafond en moderne inbouwspots. Het resultaat is een geweldige zolder die jij in no time tot ideale master bedroom kan omtoveren. Wat wil je nog meer?

### **Tuin**

Precies: een stadstuin! Deze komt dan ook in de vorm van een leuke en onderhoudsvriendelijke buitenruimte die vorig jaar nog compleet is aangelegd inclusief nieuwe schutting. Achter in de tuin vind je een kleine houten overkapping om bijv. je fiets te stallen. De tuin is middels een achter te bereiken.



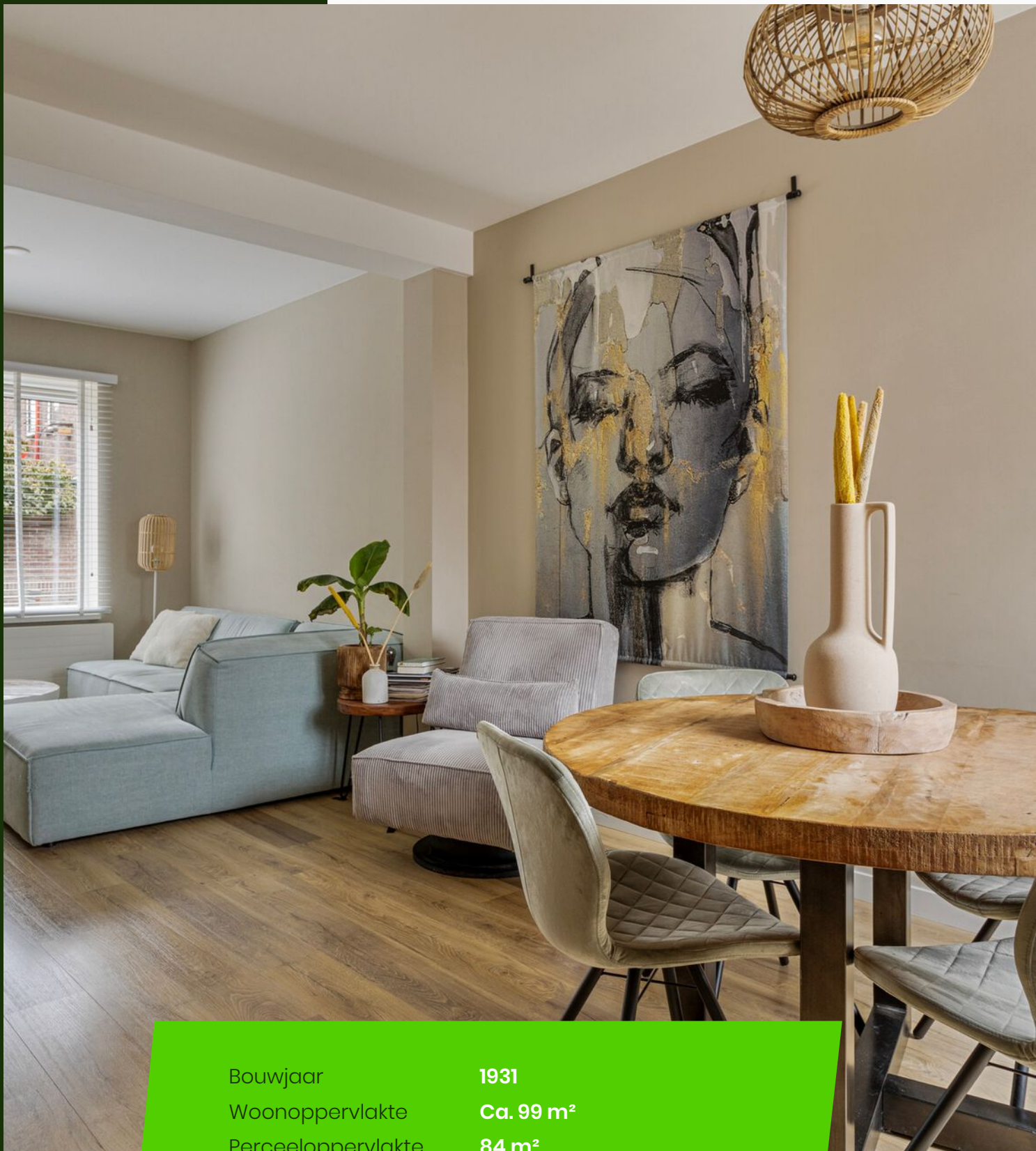
## Bijzonderheden

- Gaaf, instapklaar en karakteristiek huis met modern comfort;
- In de rustige, gezellige wijk Theresia in Tilburg;
- Gaandeweg de jaren op punten verbouwd en gemoderniseerd;
- Vol authentieke details;
- Nette afwerkingen alom;
- Moderne leefkeuken;
- Drie ruime, nette en lichte slaapkamers;
- Fijne stadstuin;
- Centrale ligging ten opzichte van het centrum en uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid;
- Kom snel kijken, voordat het te laat is!



Energielabel





Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	Ca. 99 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Tuin oppervlakte	Ca. 33 m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca. 349 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3













































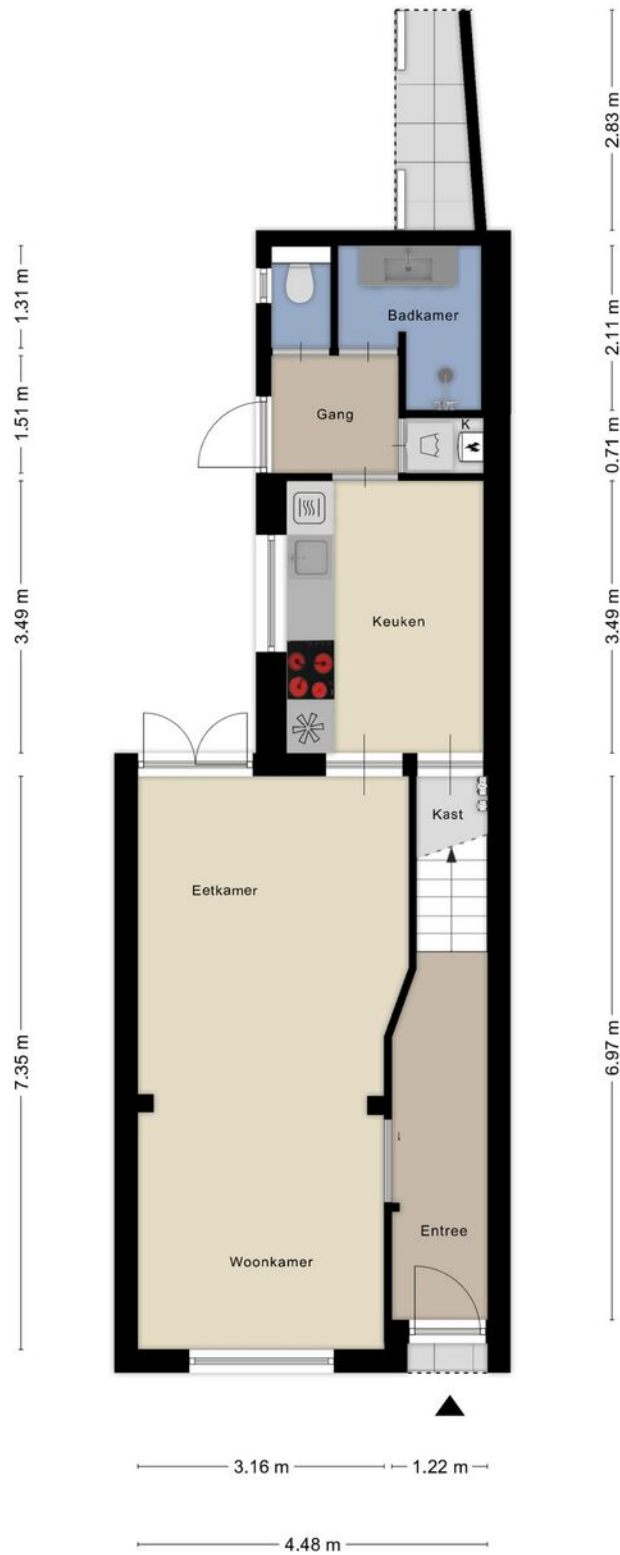


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

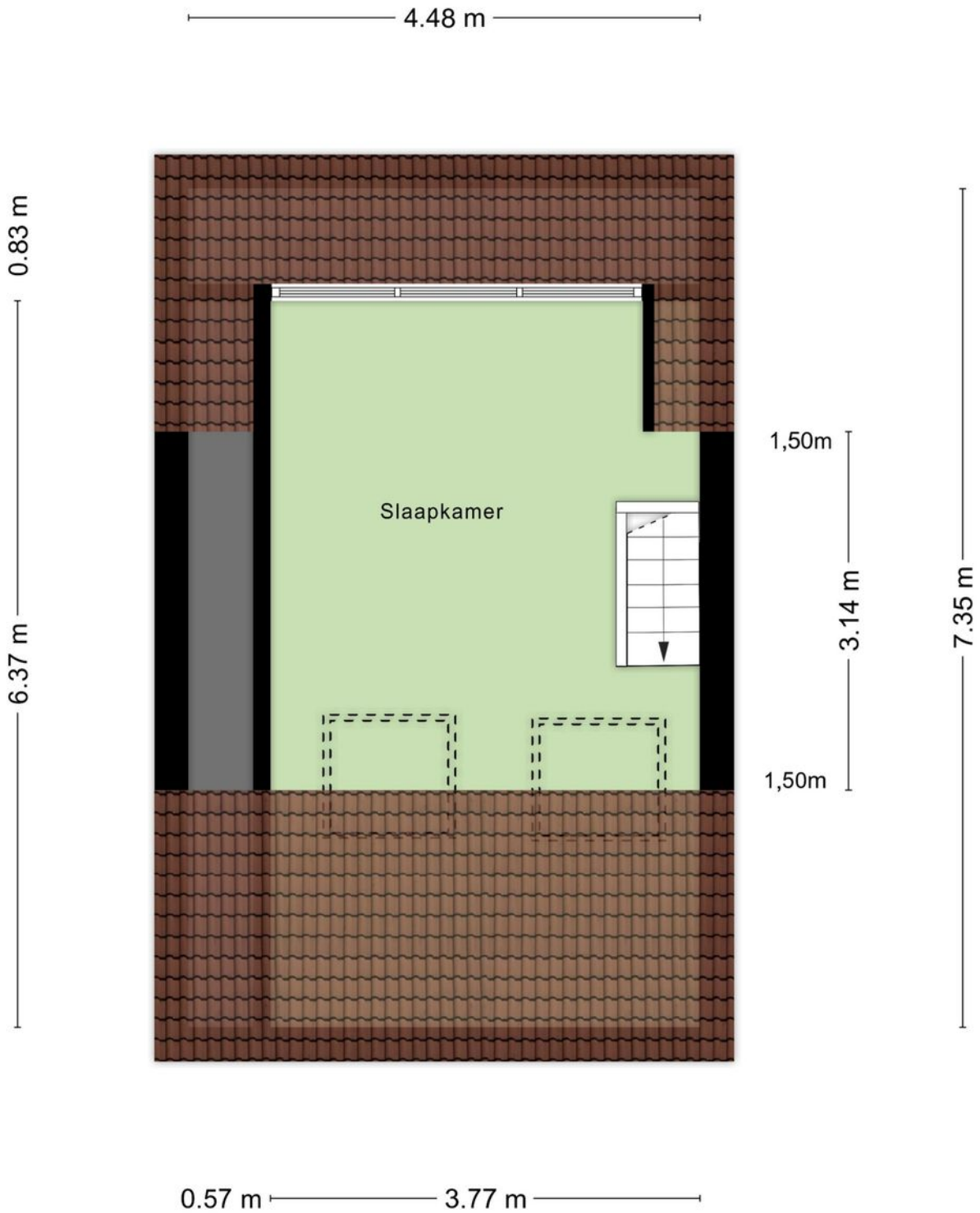
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
—	Huisnummer	Sectie	N
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	14378
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

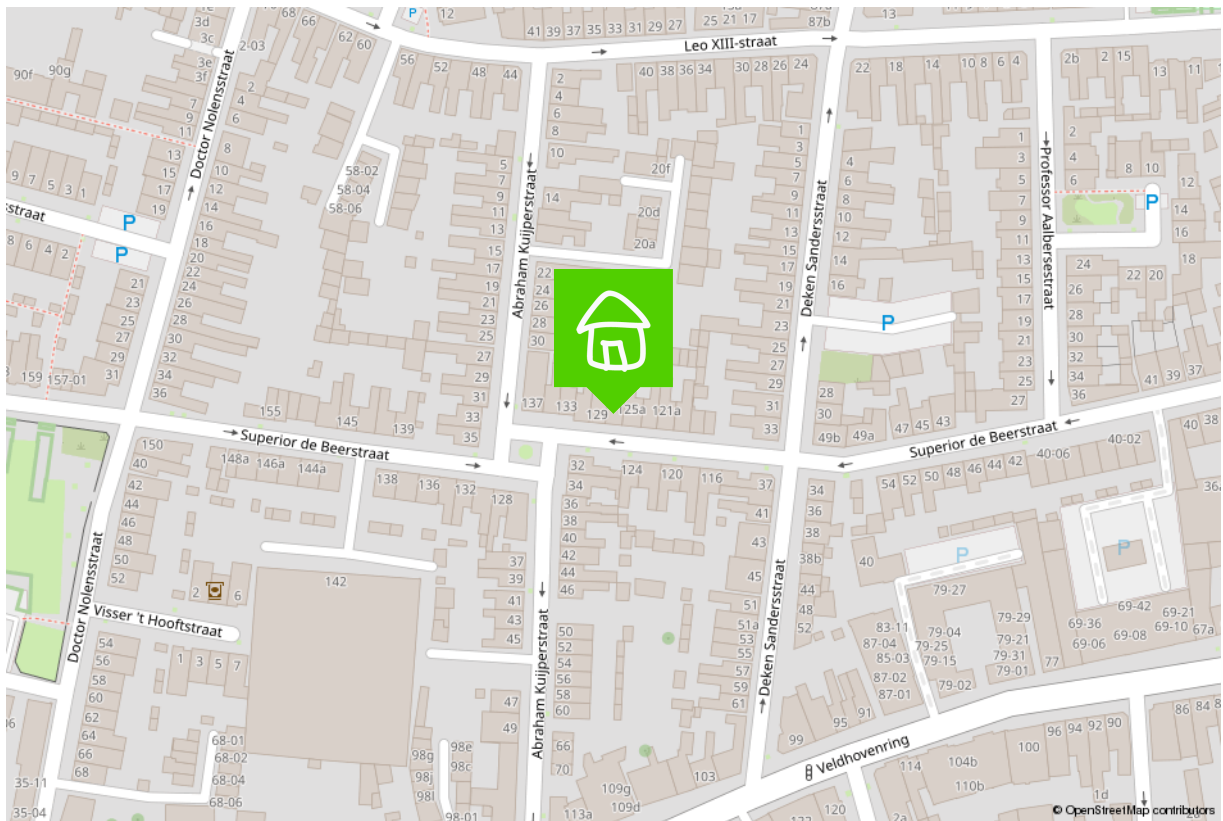
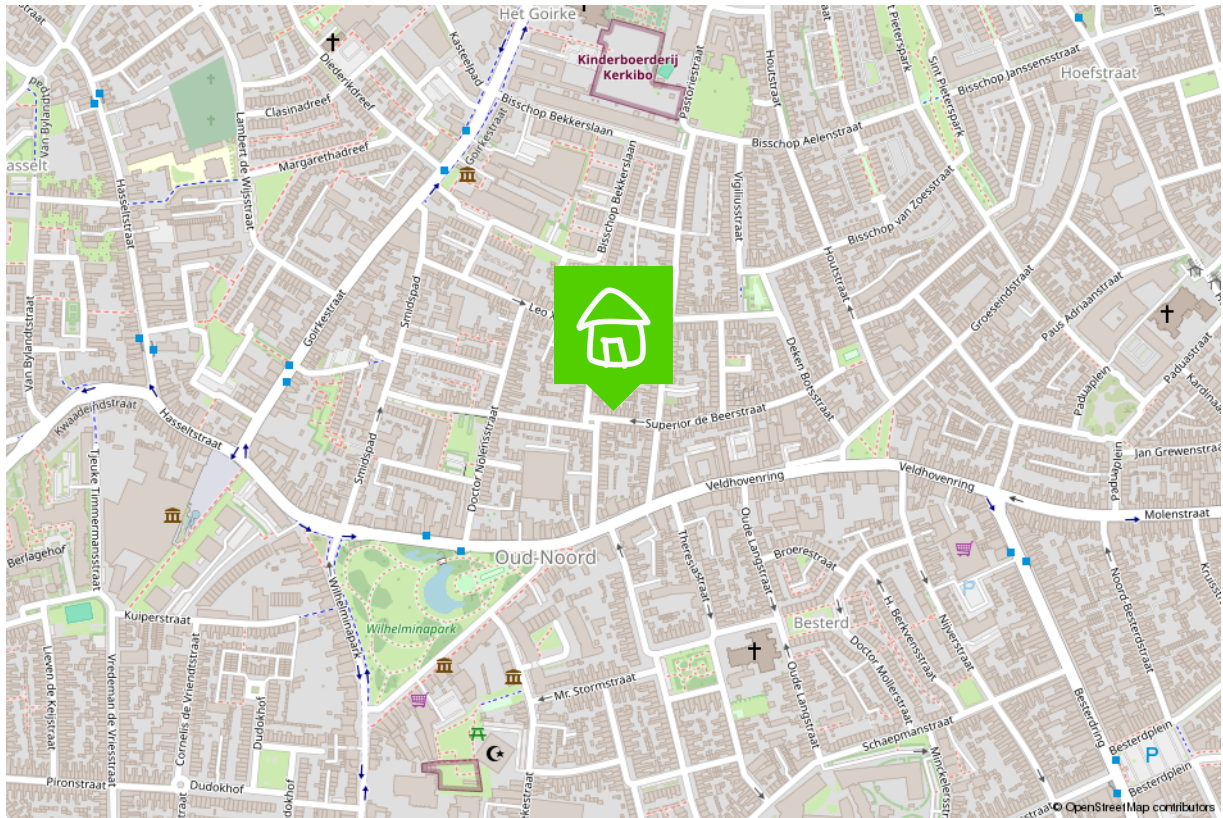
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2024  
De waarder 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!



# 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 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](http://bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12  
5041 SB Tilburg

**BART** uw  
makelaar