

BART uw makelaar



Atjehstraat 2, Tilburg

Vraagprijs €350.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle, uitgebouwde en instapklare woning op een aantrekkelijke locatie? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Atjehstraat 2**

Superieur wonen vlakbij het bruisende Tilburgse stadshart? Wordt geregeld! Dit leuke huis aan de Atjehstraat is nieuw in ons aanbod en vormt de ultieme uitvalsbasis voor mensen die graag willen genieten van wat de stad te bieden heeft. De woning is er, met haar ruimte, moderne wooncomfort en karakterstieke features, helemaal klaar voor om een nieuw gezin een thuis te bieden. Kom het zelf maar ervaren!

Omgeving

Of het toeval is dat we alleen maar lovende woorden uitspreken, dat valt nog te bezien. Het is namelijk zo dat deze jaren '20 woning is gesitueerd in de rustige en kindvriendelijke wijk Loven-Oost. Wat daar te beleven is? Genoeg.

Sportvoorzieningen, scholen en winkels voor dagelijkse behoeften liggen allemaal om de hoek. Voor een fijne wandeling loop je langs het mooie Wilhelminakanaal, dat op een steenworp afstand van het huis ligt. Je fietst daarnaast binnen 10 minuten naar het hart van de stad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, het bruisende uitgaansleven, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Op dezelfde afstand vind je tevens de Spoorzone, waar meerdere keren per jaar allerlei leuke activiteiten plaatsvinden.

De wijk is makkelijk te bereiken en verlaten, zowel door de gunstige ligging langs de uitvalswegen als door de vele openbaar vervoervoorzieningen in de buurt. Er is in de straat voldoende parkeergelegenheid.

Indeling

Begane grond

Het sfeervolle exterieur verraad al dat je een leuke woning gaat betreden. Niets is minder waar. Dat gevoel zet namelijk meteen door in de entree, waar je aan het einde van de hal de trap op kan lopen, of aan de linkerkant de living kan betreden.

Over die living gesproken! Direct bij binnenkomst word je omarmd door het gevoel alsof je thuis bent. Van een stijlvolle uitstraling tot een fijne hoeveelheid lichtinval en keurige afwerkingen; de ruimte voldoet aan alle eisen voor jouw wooncomfort.

Je kan de kamer gemakkelijk in een aangrenzend zitgedeelte aan de voorzijde en eetgedeelte aan de achterzijde nabij de keuken verdelen. En dan hebben we de gave elementen in de kamer, zoals de toog, nog niet eens genoemd.

Waar die toog je heen brengt? Juist: naar de gave, moderne keuken uit 2021. Deze is met haar hoeveelheid ruimte door de uibouw en inbouwapparatuur (koelkast, combimagnetron, vaatwasser, 5 pits gaskookplaat, heetwaterkraan en afzuigkap) werkelijk waar van alle gemakken voorzien. Als dit niet ultiem kokkerellen wordt, dan weten wij het ook niet meer. Heb je de lichtkoepel in het plafond al gespot?

Verder kan je vanuit de keuken een tussenportaal betreden, waar je toegang hebt tot de nieuwe toiletruimte (2023) met hangend closet en fonteintje, de tuin en een extra kamer aan de achterzijde. Deze ruimte is door de huidige bewoners ingericht als kantoor. Handig!

Eerste verdieping

Nog niet overtuigd? Dan wordt het de hoogste tijd om jezelf met de trap naar de eerste verdieping te verplaatsen. De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

De twee slaapkamers zijn allebei heerlijk ruim opgezet en netjes uitgevoerd. Mocht je, gezien het feit dat op de tweede verdieping nog een ruime zolder gesitueerd is, niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je (een van) de slaapkamers op deze verdieping uiteraard ook gebruiken voor andere doeleinden. Een logeerkamer, thuiswerkplek of fitnesskamer? Geen probleem. Of heb jij altijd al een ruimte willen hebben om jouw grote hobby uit te oefenen?

De luxe badkamer uit 2023 komt in een hypermoderne look en feel en is met recht een cadeautje te noemen. De ruimte is uitgerust met een dubbele wastafelmeubel, hangend closet, inloopdouche, afzuiging op schakelaar en elektrische vloerverwarming. Levensgenieters klaar? Ontspannen maar!

Tweede verdieping

Middels een vaste trap kom je op de bovenverdieping van de woning, die bestaat uit zowel een ruime voorzolder als zolder. Je ontdekt hier ook de CV-ketel (Remeha, 2020), de aansluitingen voor wasapparatuur, bergruimte en een sfeervol schuin dak. Hoe jij de zolder gaat inzetten, is uiteraard helemaal aan jou. Kortom: de woning biedt heel veel ruimte die jij helemaal zelf kan gaan indelen.

Tuin

Wat wil je nog meer? Precies: een tuin. Deze komt dan ook in de vorm van een fijne buitenruimte op het zonnige zuidoosten, met een overkapping, een handige berging, een achterom en beplanting. Laat dat zonnetje maar snel – en vaak – doorbreken!

Bijzonderheden

- Instapklare en sfeervolle woning uit 1926;
- Gelegen nabij het Tilburgse centrum;
- Over de jaren verbouwd, gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Karakteristieke elementen;
- Woonkamer en keuken v.v. vloerverwarming;
- Goed onderhouden;
- Veel ruimte door de uitbouw;
- Aangenaam licht;
- Drie nette slaapkamers;
- Leuke groene stadstuin op het zuidoosten;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **C**





Bouwjaar	1926
Woonoppervlakte	ca. 98m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Tuin oppervlakte	ca. 65 m ²
Inhoud	ca. 344 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3







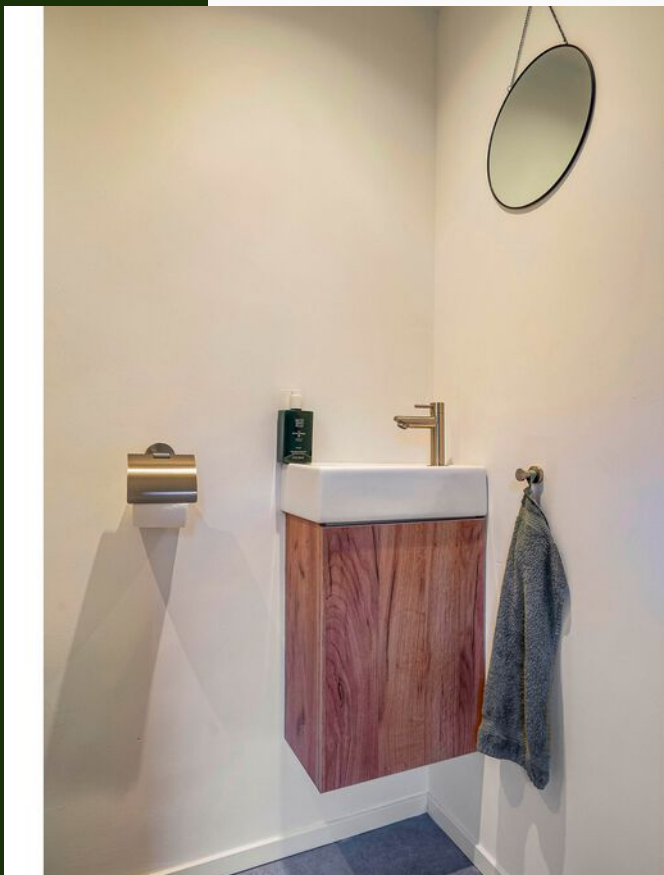


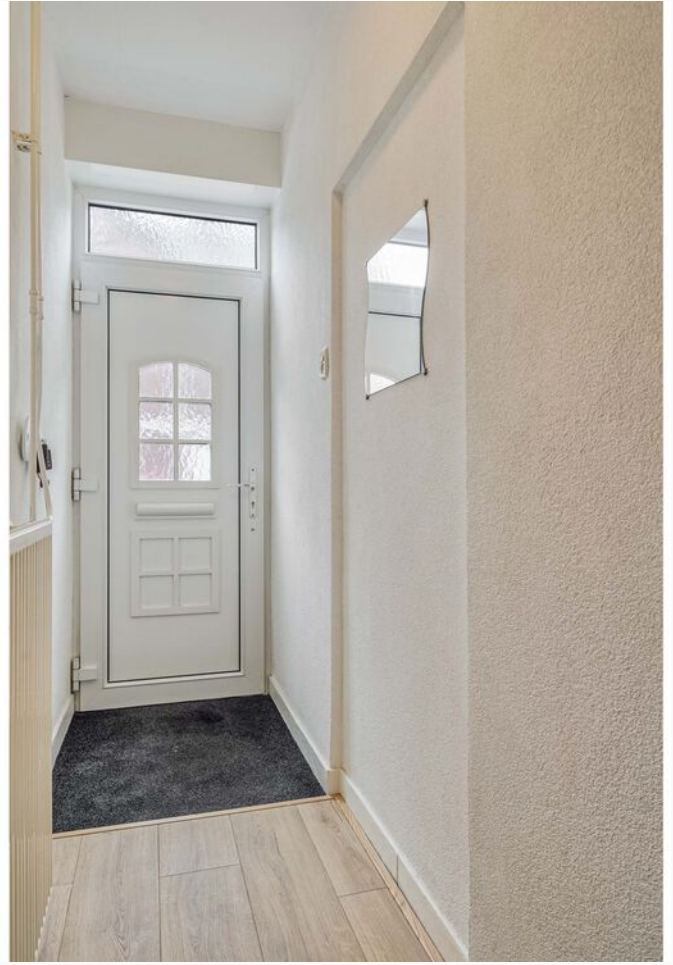






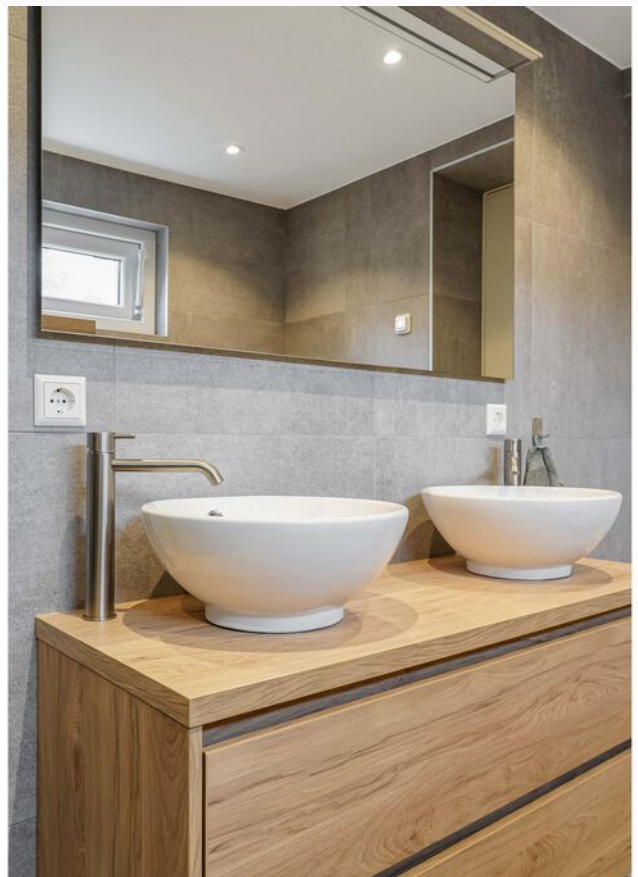


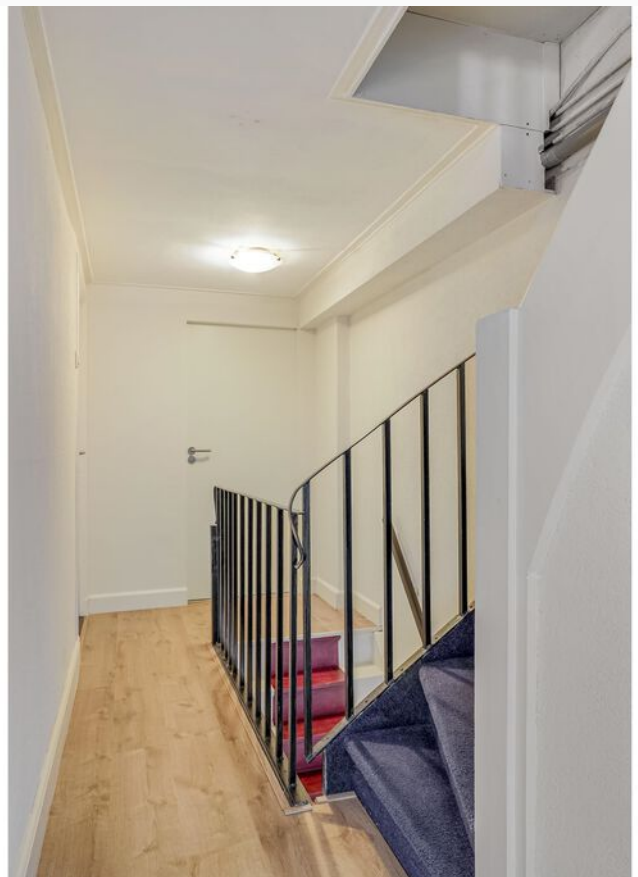




















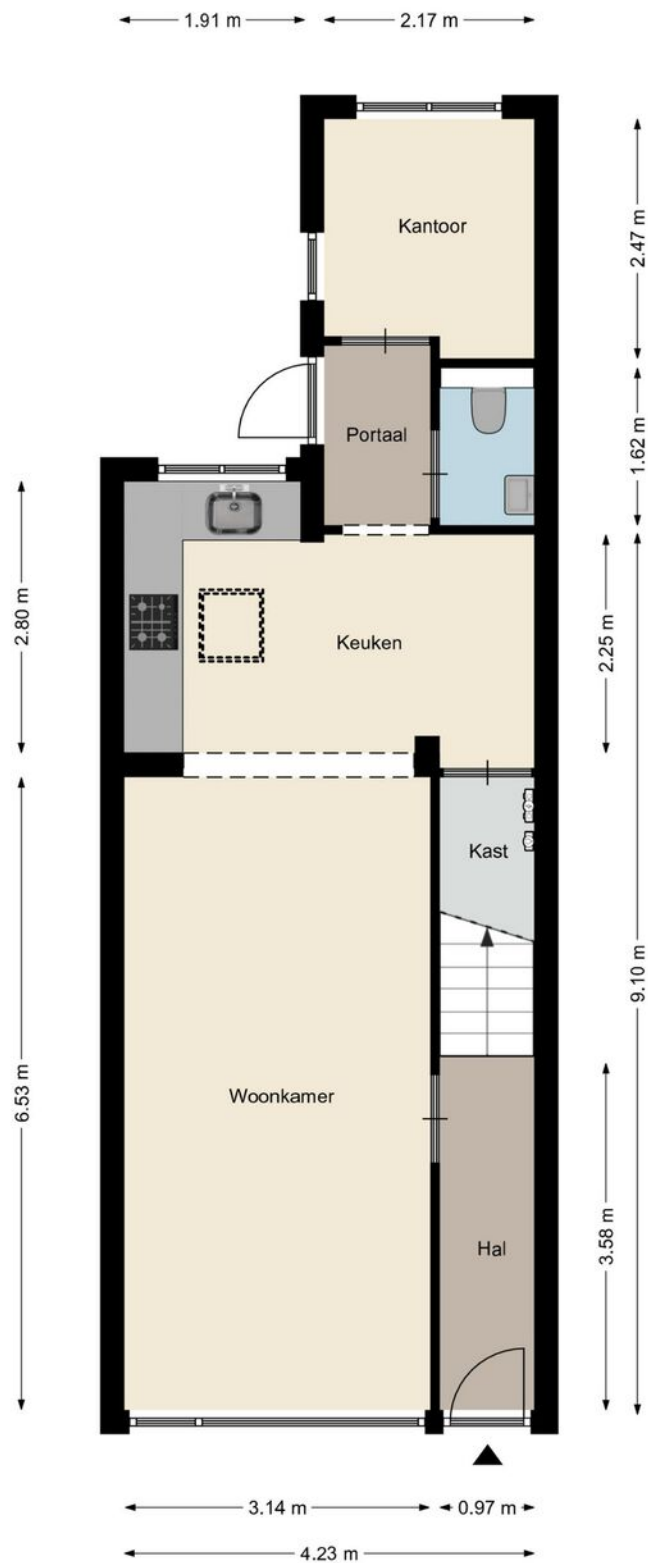


Plattegrond begane grond met tuin



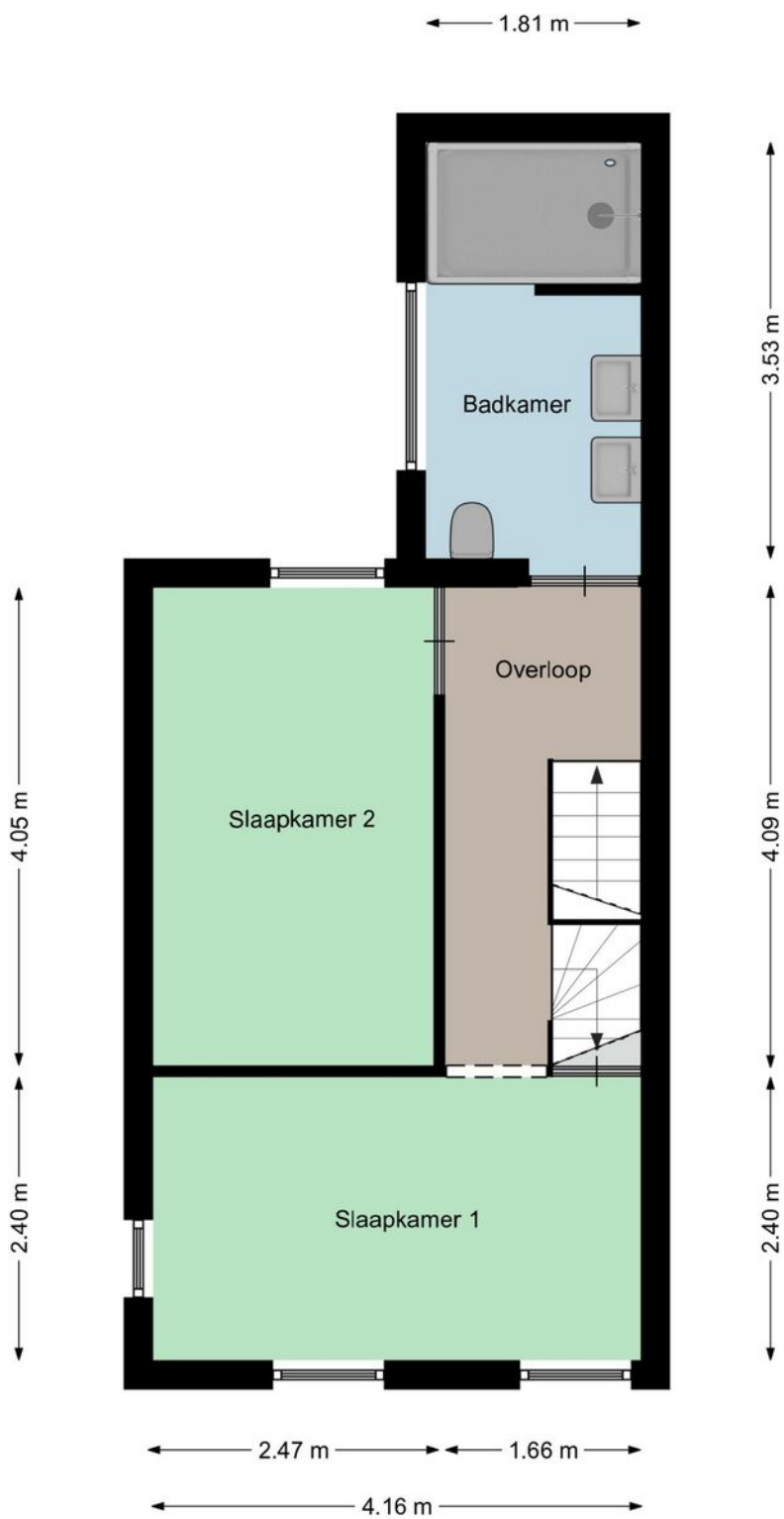
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobleek.nl

Plattegrond begane grond



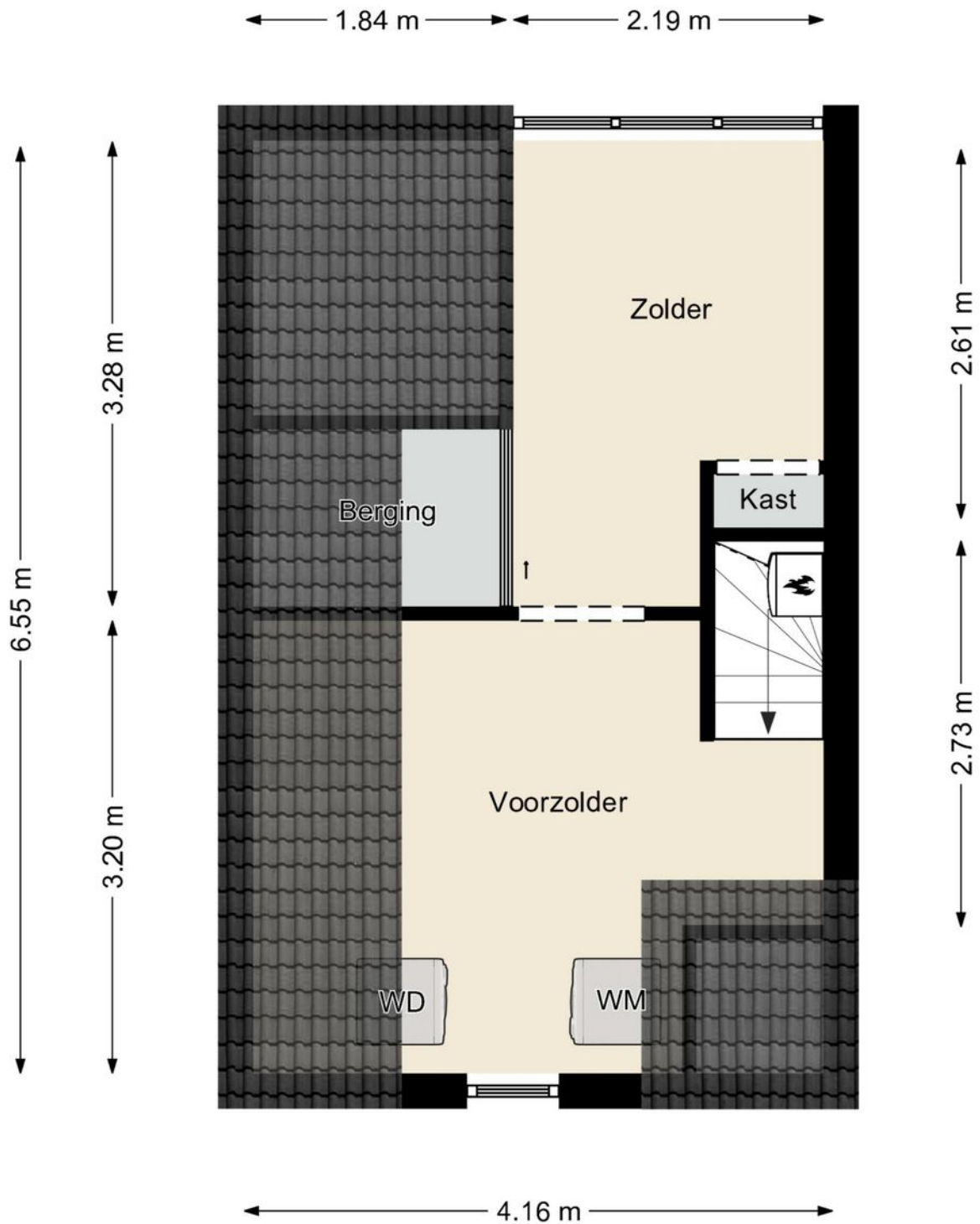
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw Makelaar



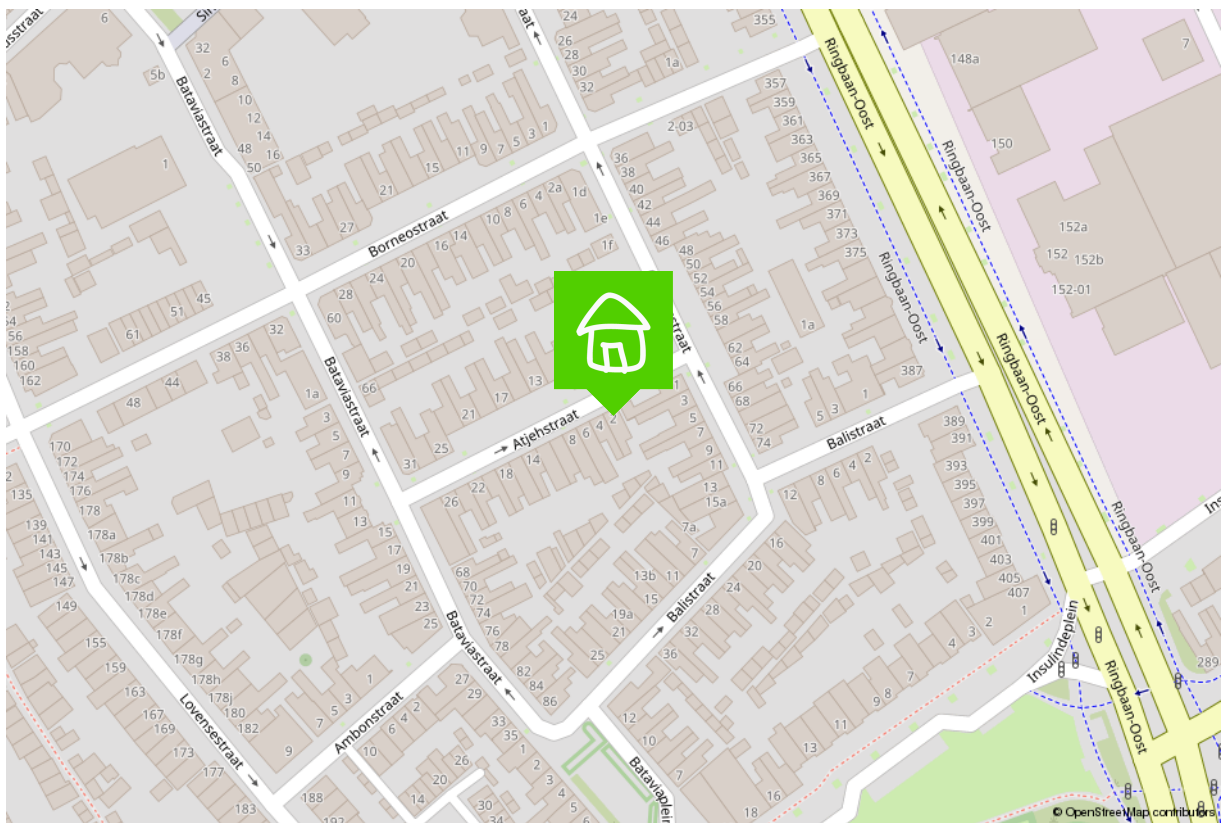
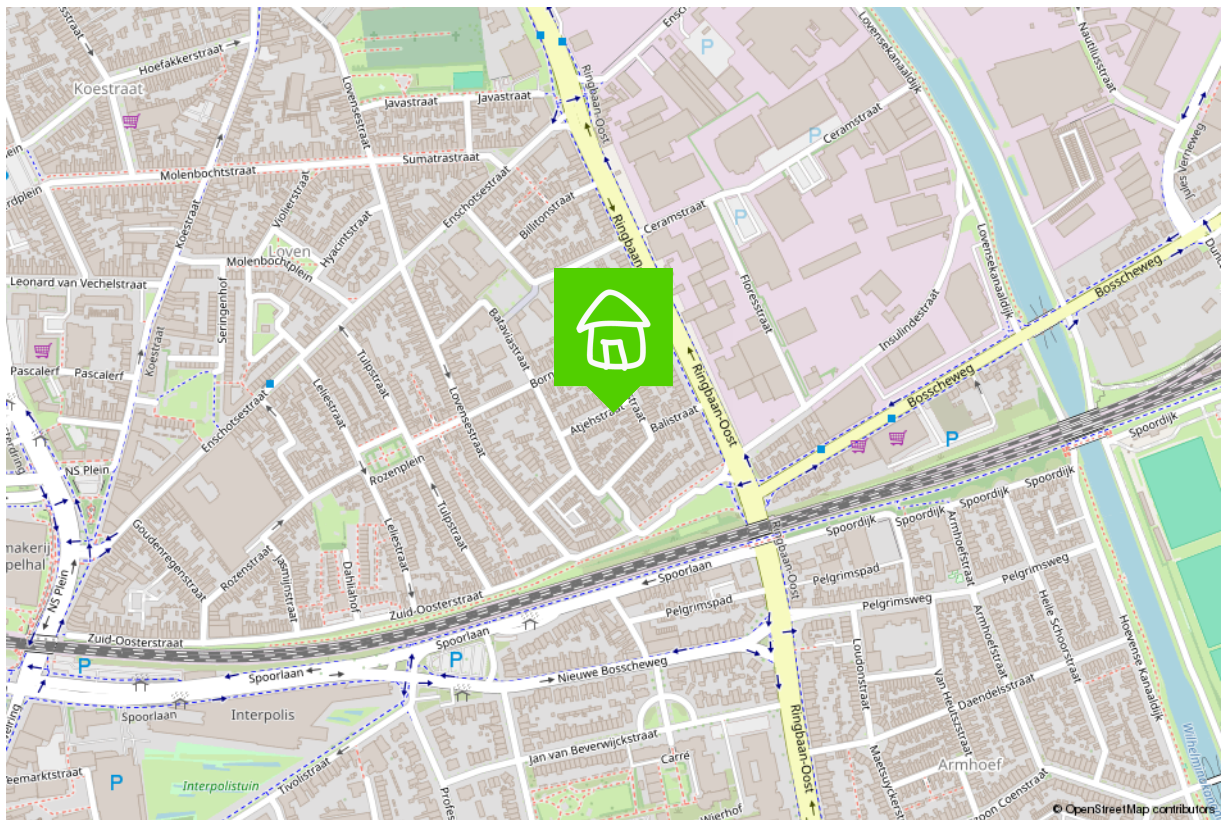
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Huisnummer	Sectie	B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7945
—	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.



Locatie op de kaart



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 • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw
makelaar