

BART **uw** makelaar



Weteringlaan 130 Tilburg

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Wil jij buitengewoon vertoeven op een prachtige locatie met uitzicht op natuurgebied De Kaaistoep, in een woning waar comfort, ruimte en sfeer moeiteloos samenkomen? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Weteringlaan 130**

Deze aangenaam lichte en ruime twee-onder-een-kapwoning aan de Weteringlaan in Tilburg is van álle gemakken voorzien en je bent van harte welkom om dat met eigen ogen te komen bevestigen. Disclaimer: de kans om je hart te verliezen is reëel.

Omgeving

Je gaat waanzinnig wonen in de Blaak; een mooie en kindvriendelijke wijk in het zuiden van Tilburg waar veel aandacht is voor rust, veiligheid en groen. Het is een fijne woonomgeving met een eigen karakter. De wijk kent nagenoeg geen hoogbouw en ligt aan de natuur, met ook het bekende fietspad 'Bels Lijntje' dat zich door de natuur en weg baant naar België.

De woning heeft een geweldig uitzicht op een natuurgebied met o.a. runderen, reeën en vossen, en het bos ligt op slechts 200 meter lopen. Menig fietser en wandelaar is hier daarom meer dan gelukkig. Papa's en mama's trouwens ook, gezien de wijk georiënteerd is op kinderen en goede basisscholen heeft.

Verder zit je vlakbij een kleinschalig winkelcentrum, met een supermarkt, apotheek, slager en boekhandel. Heb je toch behoefte aan een uitgebreider aanbod? Geen enkel probleem. Vanaf deze locatie sta je al na een kwartiertje fietsen middenin het Tilburgse centrum, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, bruisende uitgaansleven, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Ideaal, toch? Ook de uitvalswegen naar de andere Brabantse steden zijn eenvoudig en snel te bereiken.

Indeling

Begane grond

Door de ruime en nette voortuin loop je naar de voordeur van het huis. Mocht je een oprit willen creëren dan is dat hier zeker mogelijk.

Je stapt binnen in de ruime hal van de woning, waar links de trapopgang en rechts de meterkast (2017) en de toiletruimte met hangend closet en fonteintje te vinden zijn. Via twee deuren heb je toegang tot de living.

De huidige bewoners hebben goed begrepen hoe je een ruimte optisch in verschillende delen met verschillende functies kan verdelen. Dat is dan ook niet zo moeilijk, met de zeeën aan ruimte die je hier tot je beschikking hebt. Zo heb je zowel een knus zitgedeelte in de hoek bij de gave houtkachel, als een aan de keuken grenzende eethoek met openslaande tuindeuren én een ruime woonkamer aan de linkerkant van de begane grond met prachtig uitzicht op natuurgebied De Kaaistoep. Aan de achterzijde kun je middels een schuifpui de tuin bereiken. Heb je de mooie eikenhouten vloer overal al ontdekt? Alle hoeken en ruimtes zijn aangenaam licht door de grote raampartijen.

Wat de begane grond extra bijzonder maakt, is dat er geen muur zit tussen de living en de keuken. Hierdoor is er een prachtige open leefruimte ontstaan, waarin koken en gezellig samenzijn naadloos in elkaar overlopen. De keuken zelf is een echte eyecatcher, met haar brede en open opstelling, moderne donkere look en feel en een kookschiereiland dat zich perfect leent voor een gezellige baropstelling met hoge stoelen. De keuken (2017) is verder compleet uitgerust met een inductiekookplaat, oven, magnetron, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Alle apparatuur is van NEFF. Daarnaast is er een kokend-waterkraan. Ook vanuit de keuken kijk je heerlijk uit op natuurgebied De Kaaistoep en kun je genieten van prachtige zonsondergangen.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je terecht op de overloop van de eerste verdieping, waar je toegang hebt tot drie slaapkamers, de badkamer en het balkon. De grootste slaapkamer is aangenaam licht, keurig afgewerkt en heeft een balkon met mooi uitzicht op de groene tuin. Ook de kamer aan de voorkant is ruim genoeg voor al je slaapkamermeubelen of een ruime studeerkamer. Er is een vaste wastafel en je hebt een prachtig uitzicht op het natuurgebied aan de voorkant.

Netjes is de overige, kleinere slaapkamer op deze verdieping overigens ook, die je natuurlijk ook kan inzetten voor andere doeleinden. Maak jij hier een thuiswerkplek van, of ga je net als de huidige bewoners toch voor de inloopkast van je dromen?

De badkamer is aan de linker voorzijde gelegen en oogt aangenaam modern. De ruimte is voorzien van een inloopregendouche, een toilet, een wastafel, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Vanuit de overloop op de eerste verdieping is met een vaste trap de tweede verdieping te bereiken. Hier bevinden zich nog twee grote slaapkamers, met ieder een inbouwkast, een dakkapel en een wastafel, waar je bijvoorbeeld ook een hobbyzolder, mancave, kantoorruimte of ander soort zolderkamers van kan maken.

Daarnaast heb je op de overloop, waar je veel lichtinval hebt door de drie grote Velux dakramen, toegang tot de aansluitingen voor wasapparatuur, de CV-ketel (2015) en veel handige bergruimte.

Tuin

Vanuit de living stap je door twee openslaande deuren de ruime en groene achtertuin in, waar je straks heerlijk kan relaxen. De buitenruimte is voorzien van verschillende terrassen, veel groen en een handige houten berging (volledige geïsoleerd en met achterom) voor alle niet-dagelijkse spullen en de fietsen. Achter het huis bevindt zich een kindvriendelijk pleintje. De zonneluifels zorgen voor de nodige schaduw op warme dagen.

Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning op een toplocatie;
- In een rustige woonstraat in een kindvriendelijke wijk in Tilburg;
- Uitzicht op natuurgebied De Kaaistoep;
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Royale living met veel lichtinval, eikenhouten vloer en houtkachel;
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Maar liefst vijf ruime en nette slaapkamers;
- Heerlijke buitenruimte met geïsoleerde houten berging;
- Alle ruimte en mogelijkheden om je eigen wensen in vervulling te laten gaan.
- Zowel vlak bij de natuur als bij het centrum van Tilburg;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen in nabije omgeving;
- Een echte buitenkans voor het hele gezin!



Energielabel B





Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte	Ca. 184 m ²
Perceeloppervlakte	360 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 228 m ²
Inhoud	Ca. 558 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5











































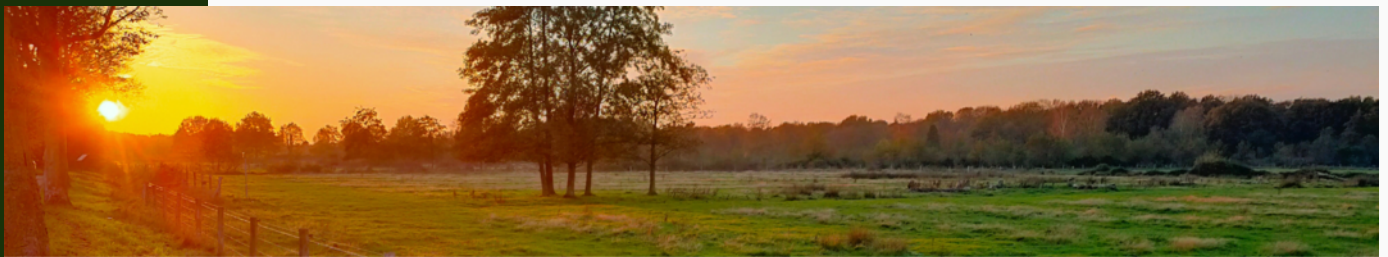




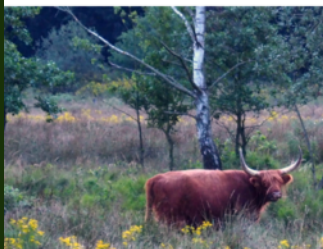








De Kaaistoep



Plattegrond begane grond met tuin



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLUEK 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

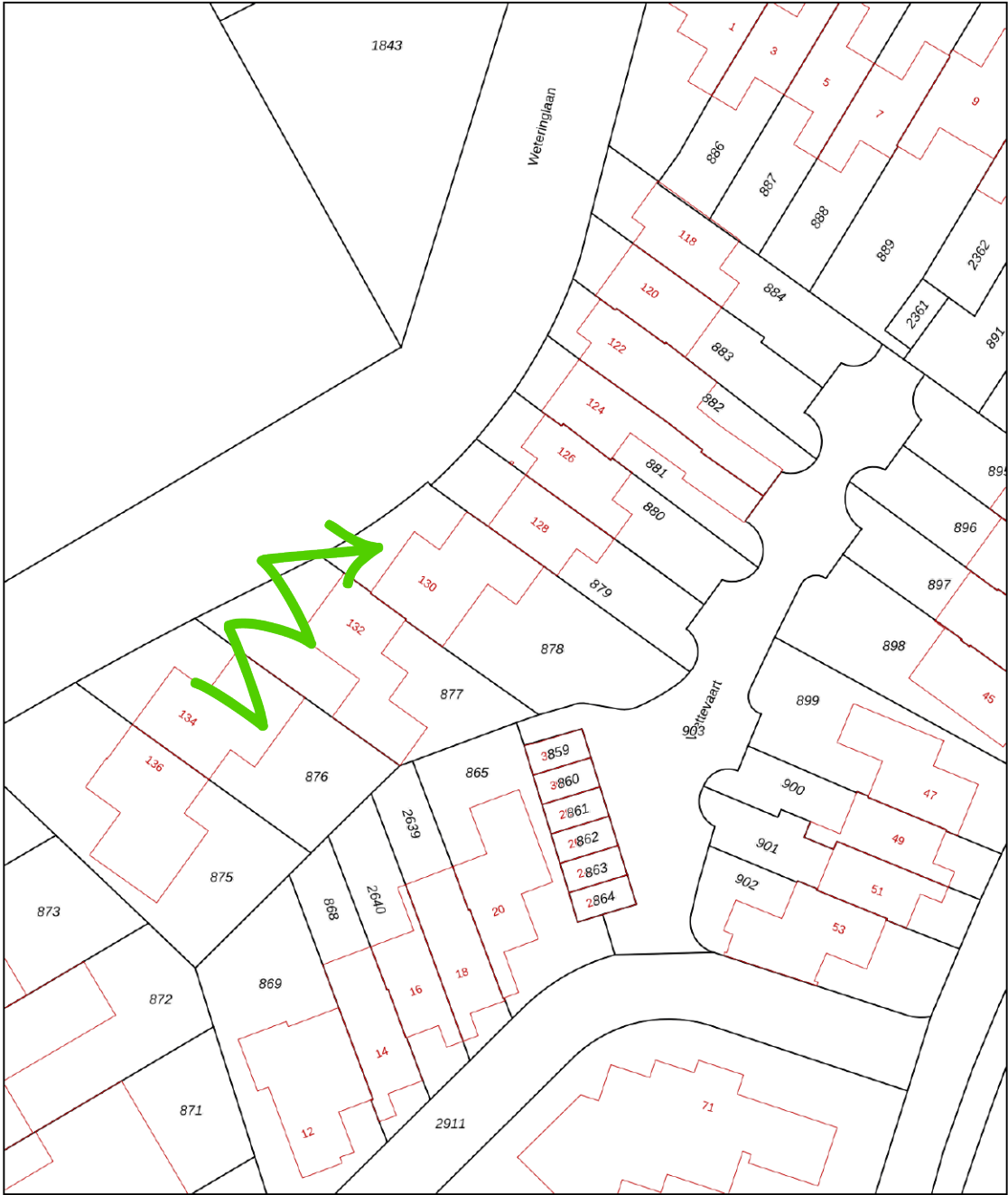


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

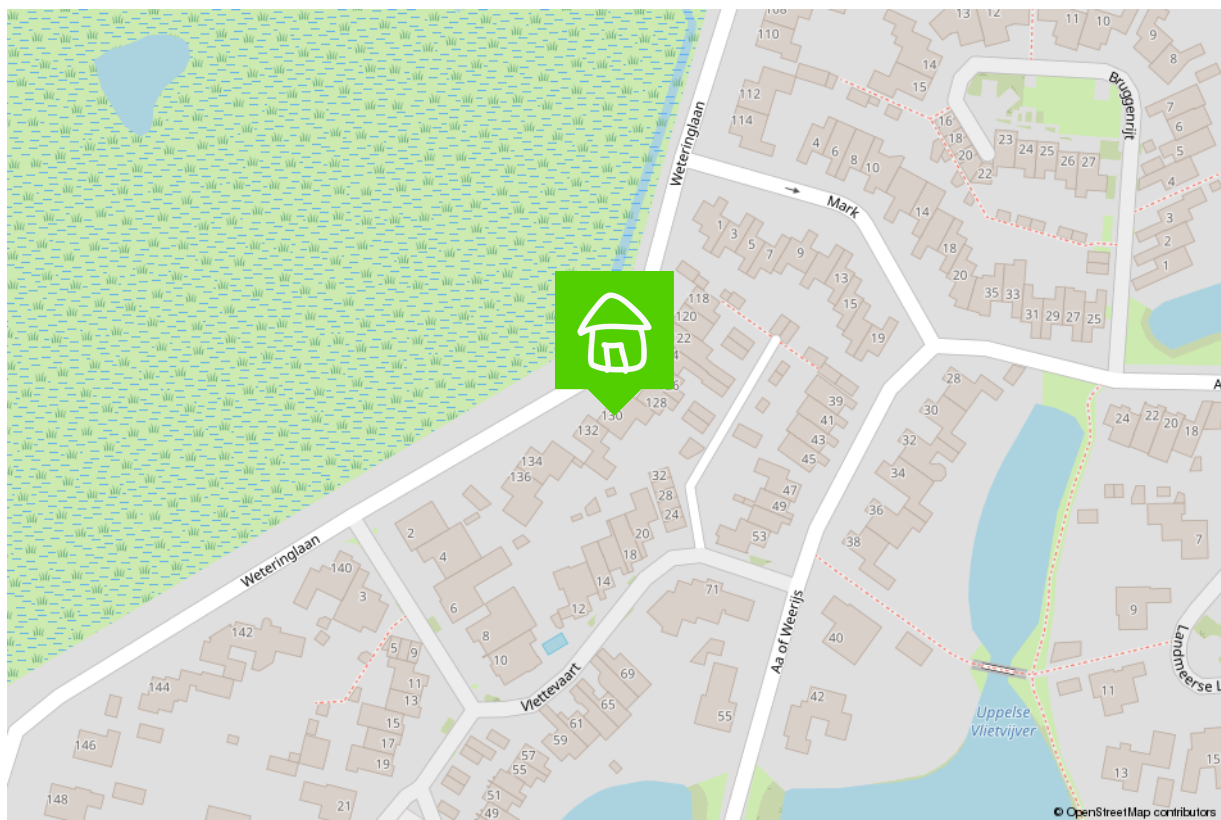
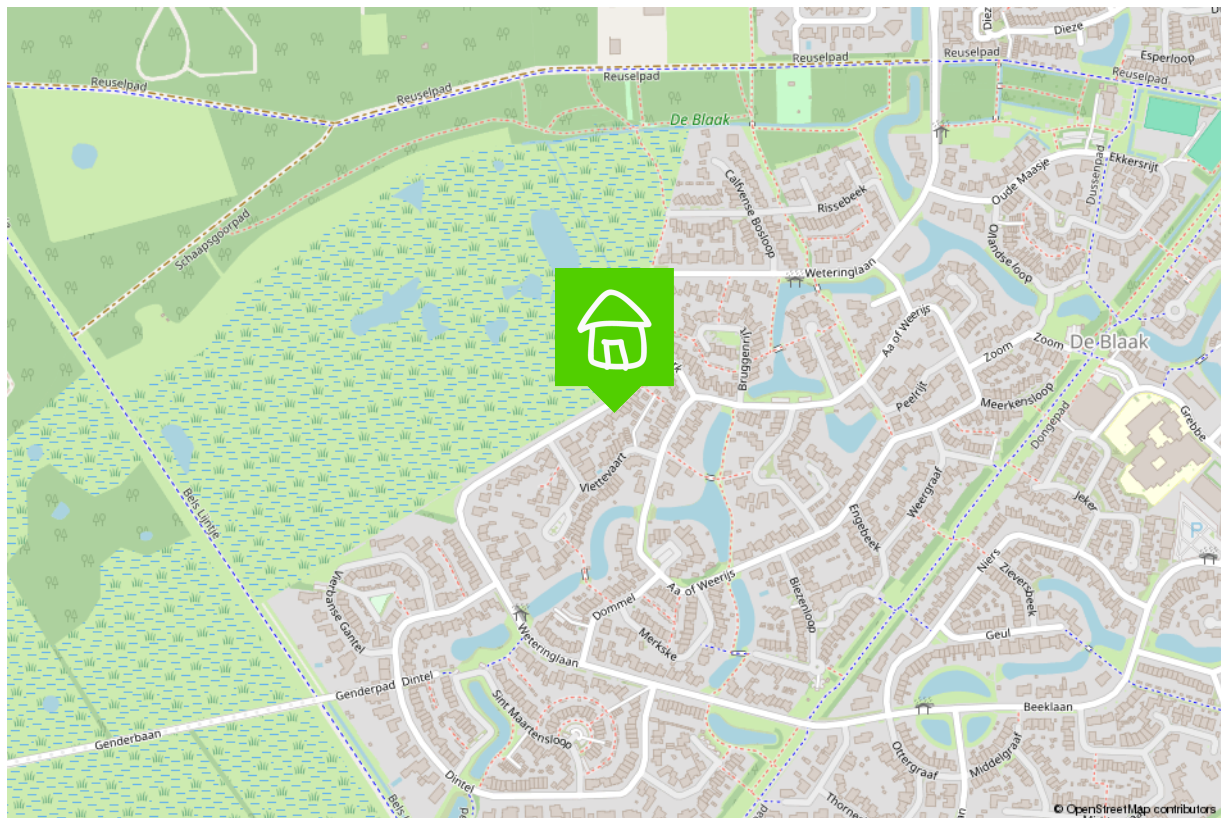
Kadastrale kaart

Uw referentie: Weteringlaan130Tilbu



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie AA Perceel 878	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 september 2021 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 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 verbieden 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

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar