

# BART uw makelaar



## Rembrandtstraat 18 Tilburg

Vraagprijs €335.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle en aangenaam lichte woning op steenworp afstand van het fraaie Kromhoutpark? Dan is deze woning met zijn 4 nette slaapkamers en grote achtertuin zeker iets voor jou!

# Welkom bij Rembrandtstraat 18

Droom jij van een schilderachtige woning in Tilburg? Lees: een huis waarin karakter en modern wooncomfort elkaar ontmoeten, in een subliem samenspel van licht, ruimte en sfeer? Wees welkom in deze gave woning uit 1919 aan de Rembrandtstraat, die een canvas vol mogelijkheden biedt met haar nette staat, vier nette slaapkamers en diepe tuin op het zuidoosten. Run, don't walk!

## Omgeving

Je gaat wonen aan de Rembrandtstraat; een rustige straat in de levendige en kindvriendelijke wijk Korvel. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners en bloeit van de levensgenieters. Daarnaast woon je letterlijk op steenworp afstand van het fraaie Kromhoutpark.

De Korvel is een wijk met karakter en heeft een goede ligging ten opzichte van het riante Kromhoutpark, supermarkten, speelpleintjes, winkels, (basis)scholen, sport- en openbaar vervoervoorzieningen en uitvalswegen zoals de Ringbaan-West. Aan een uitgebreider aanbod is iets verder weg – om precies te zijn op nog geen 5 minuten fietsen – geen gebrek. Het Tilburgse stadshart kenmerkt zich namelijk niet alleen door de grote variatie aan winkels, restaurants, terrassen en evenementen, maar ook door haar Openbare Bibliotheek, de Schouwburg en de upcoming gebieden Spoorzone en Piushaven. Hier is werkelijk altijd wat te beleven.

## Indeling

### Begane grond

Het karakteristieke en knusse exterieur verradt al dat je een bijzondere woning gaat betreden. Laten we gaan kijken!

Je komt binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de vernieuwde meterkast (2021), de trapopgang naar de eerste verdieping en een handige trapkast. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. En niet zomaar een woonkamer; wát een gezellige en sfeervolle living! Geef je ogen de kost met de cozy zithoek aan de voorzijde en het stijlvolle eetgedeelte nabij de keuken aan de achterzijde, de aangename hoeveelheid lichtinval en de optisch nog grotere ruimte door de verhoogde plafonds en de verwijderde open haard.

En laten we de open keuken in de hoek vooral niet vergeten. Hier kook je de sterren van de hemel met de 5-pits gaskookplaat, grote oven en vaatwasser, terwijl je de fortuinlijke thuiskok uithangt.

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken, die extra opbergruimte biedt en is uitgerust met de aansluitingen voor wasapparatuur. Via de bijkeuken heb je ook toegang tot de toiletruimte en een doorgang naar de tuin.

## **Eerste verdieping**

Middels de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping terecht, waar je toegang hebt tot drie fijne slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers hebben een eigen karakter en zijn voorzien van een mooie vloer en aangenaam veel licht en ruimte. Welke functies je de kamers geeft? Dat is helemaal aan jou. Side note: de master bedroom wil je voor boven bewaren. Deze kamers zijn daarom uitermate geschikt als kinderkamer, studeerkamer, inloopkast, logeerkamer of wat jij er ook mee wilt doen. De afwerkingen zijn in ieder geval al top.

De badkamer is aan de rechter voorzijde te vinden. En die wil je vinden. Met haar heerlijke ligbad met handdouche, wastafelmeubel en toilet, zal er helemaal niks missen tijdens jouw rustmomentjes. De karakteristieke betegeling zet de toon van de woning moeiteloos door.

## **Tweede verdieping**

Op naar de tweede en laatste verdieping. Hier ontdek je de ultieme master bedroom van de woning, met ontzettend veel ruimte, licht door het dakraam én de gave balken in het zicht. Een groot bijkomend voordeel is hier de grote hoeveelheid aan opslagruimte. Het resultaat is een geweldige en super sfeervolle kamer waar jij straks een heerlijke nachtrust tegemoet gaat.

Op deze verdieping bevindt zich ook de Remeha cv-ketel (2019) en een kleine overkapping op de zolder, ideaal voor extra opslagruimte. Wat wil je nog meer?

## Tuin

Precies: een stadstuin! Deze komt dan ook in de vorm van een onderhoudsvriendelijke en diepe buitenruimte op het zonnige zuidoosten, die volop ruimte biedt om te genieten van het buitenleven. Of je nu wilt tuinieren, barbecueën of ontspannen, hier kan het allemaal. De tuin met achterom is voorzien van verlichting en een grote vrijstaande berging, die zich perfect leent voor extra opslag of een werkplaats. Genieten geblazen!

## Bijzonderheden

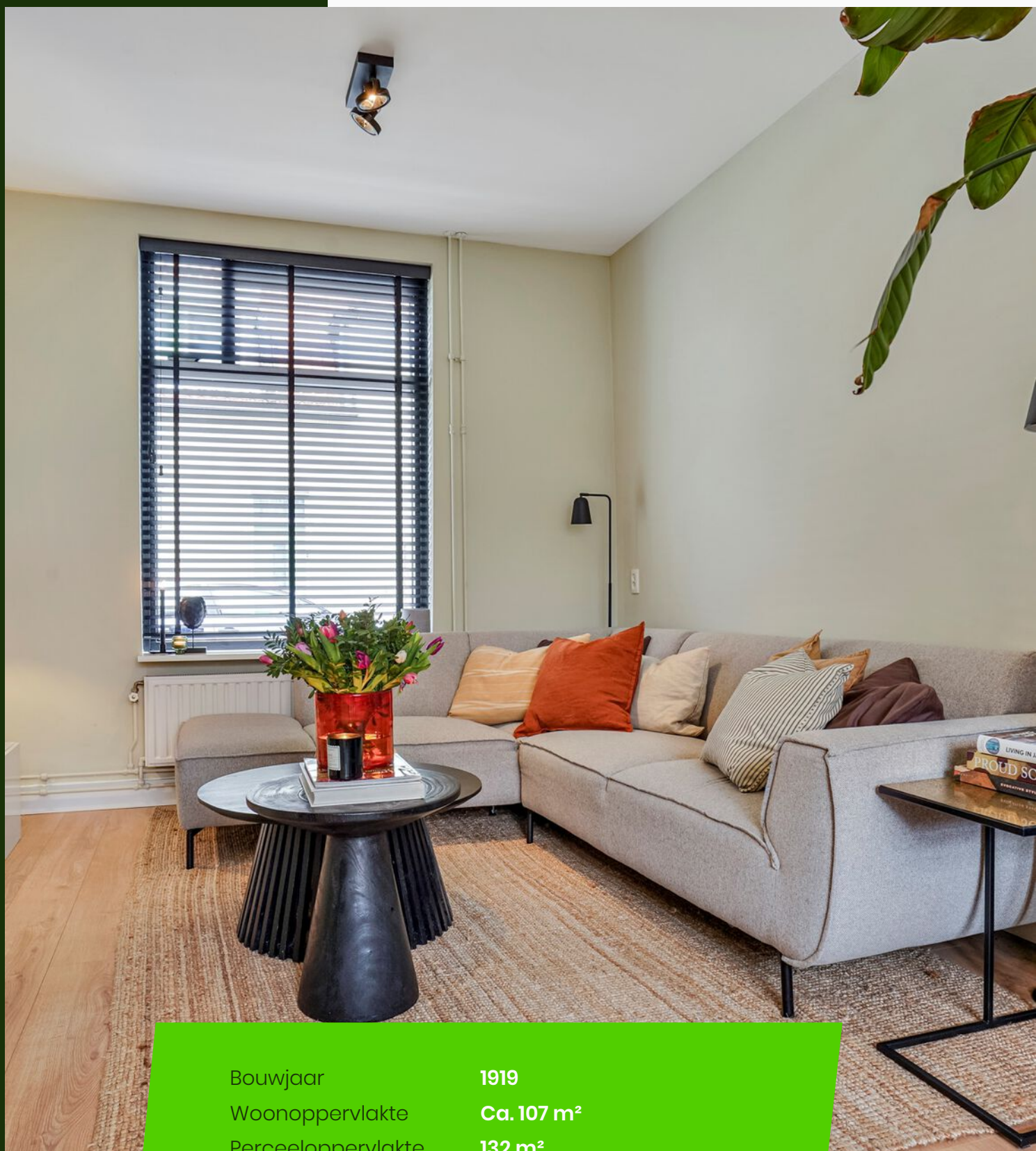
- Leuk, instapklaar en karakteristiek huis uit 1919;
- In de gezellige en centrale wijk Korvel in Tilburg;
- Vol authentieke details;
- Nette afwerkingen alom;
- Royale woonkamer met verhoogde plafonds;
- Vier nette en lichte slaapkamers;
- Diepe achtertuin op het zonnige zuidoosten met berging;
- Centrale ligging ten opzichte van het centrum en uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid;
- Kom snel kijken, voordat het te laat is!



Energie label **E**

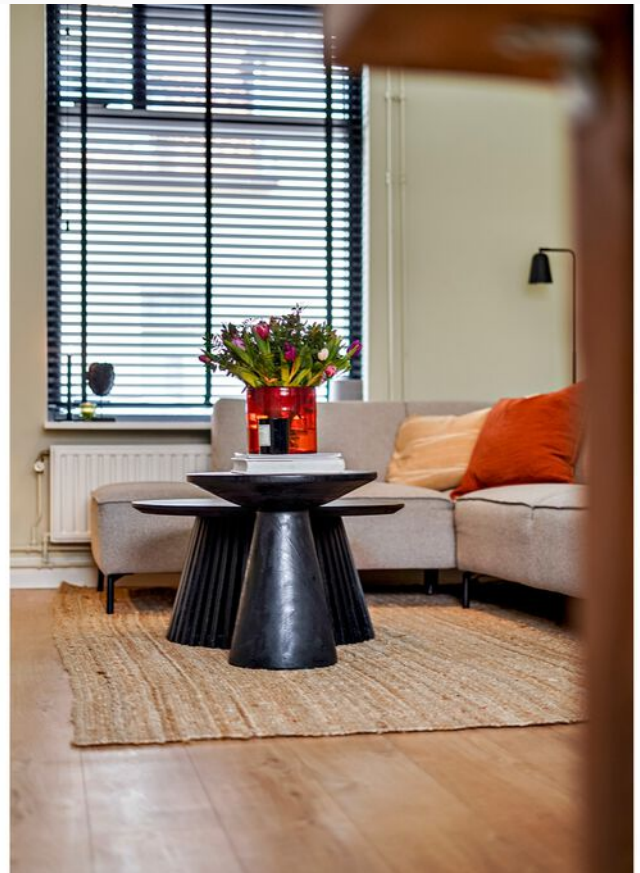






|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Bouwjaar           | 1919                   |
| Woonoppervlakte    | Ca. 107 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 132 m <sup>2</sup>     |
| Tuin oppervlakte   | Ca. 65 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | Ca. 371 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                      |
| Aantal slaapkamers | 4                      |





































































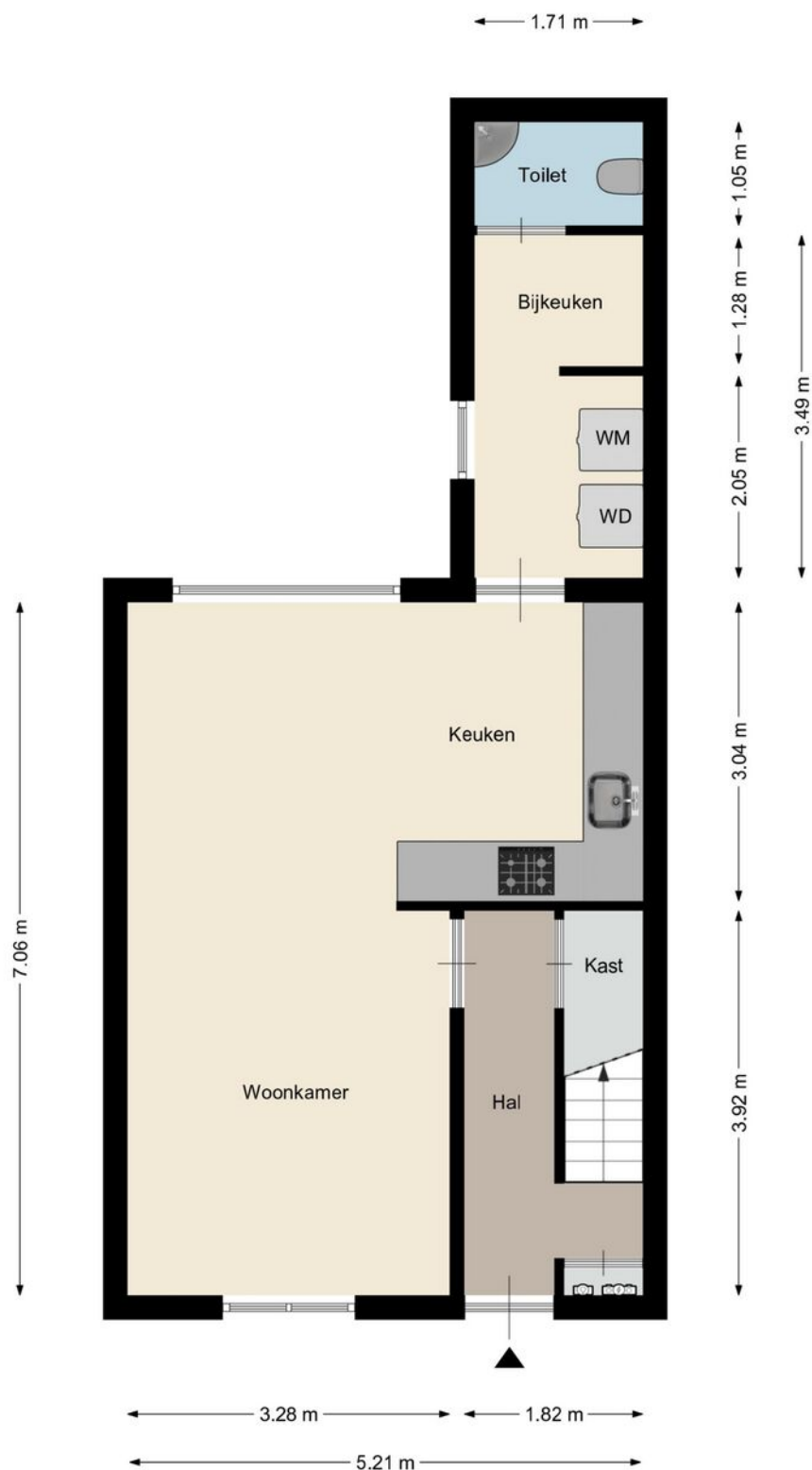
# Plattegrond begane grond met tuin



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)



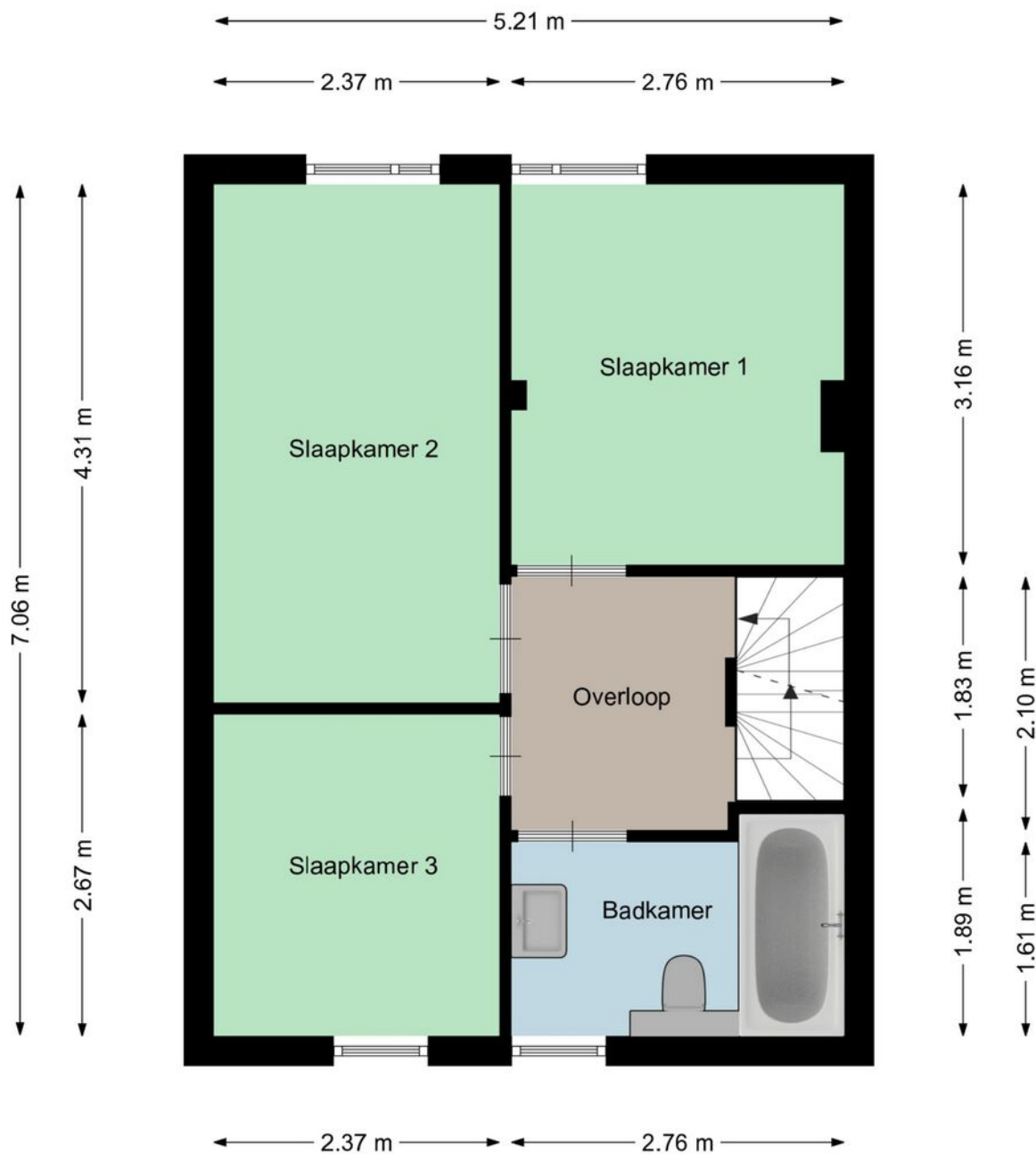
# Plattegrond begane grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

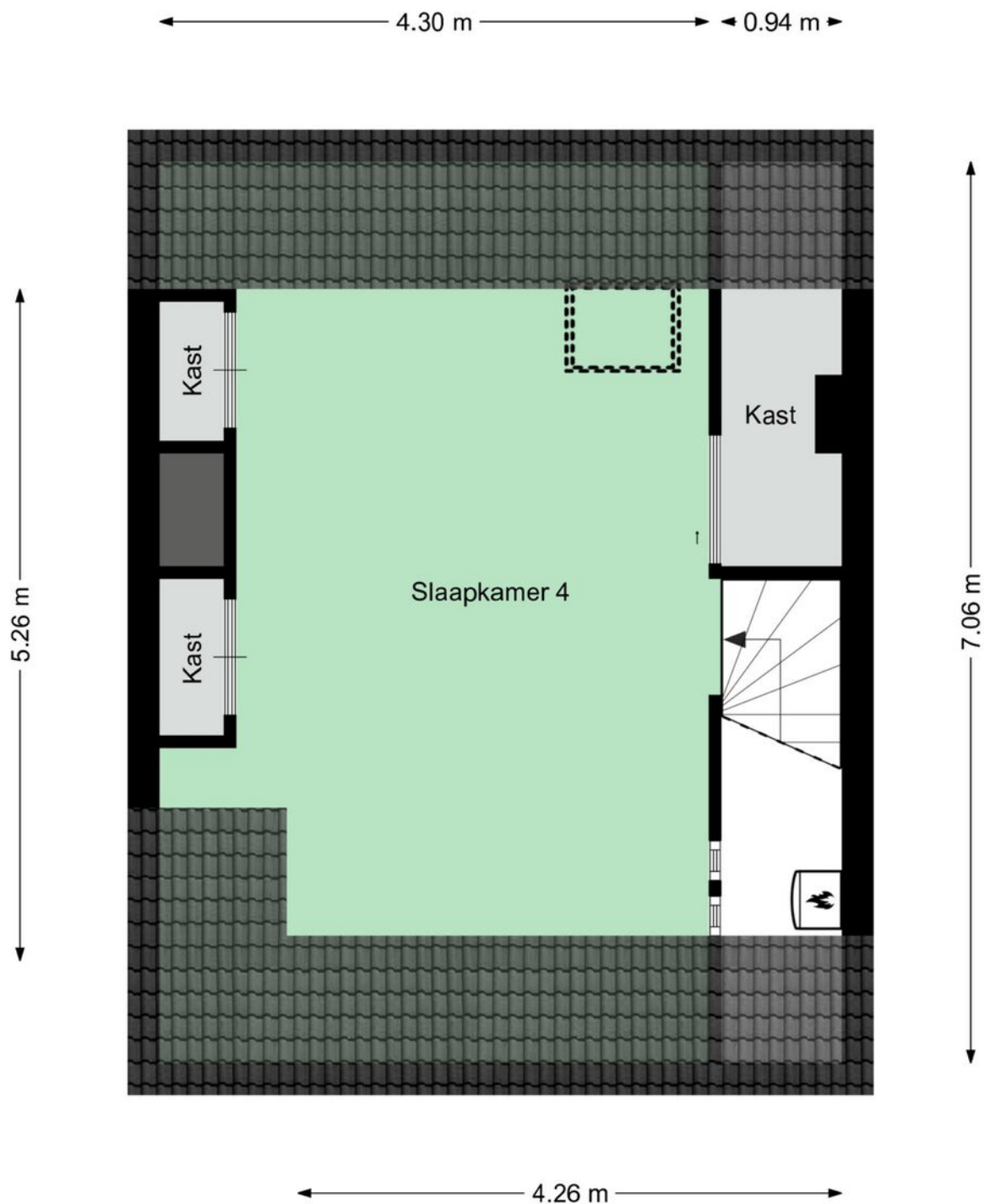


# Plattegrond eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie P

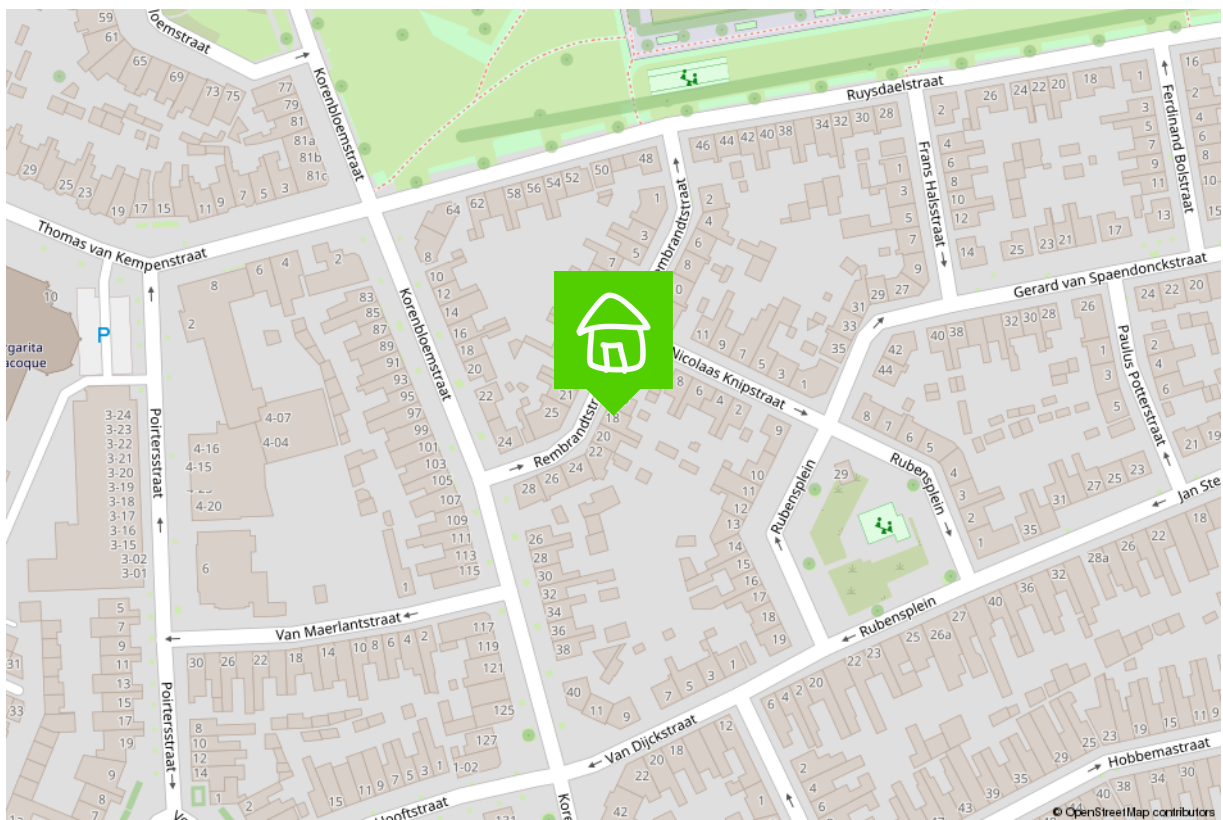
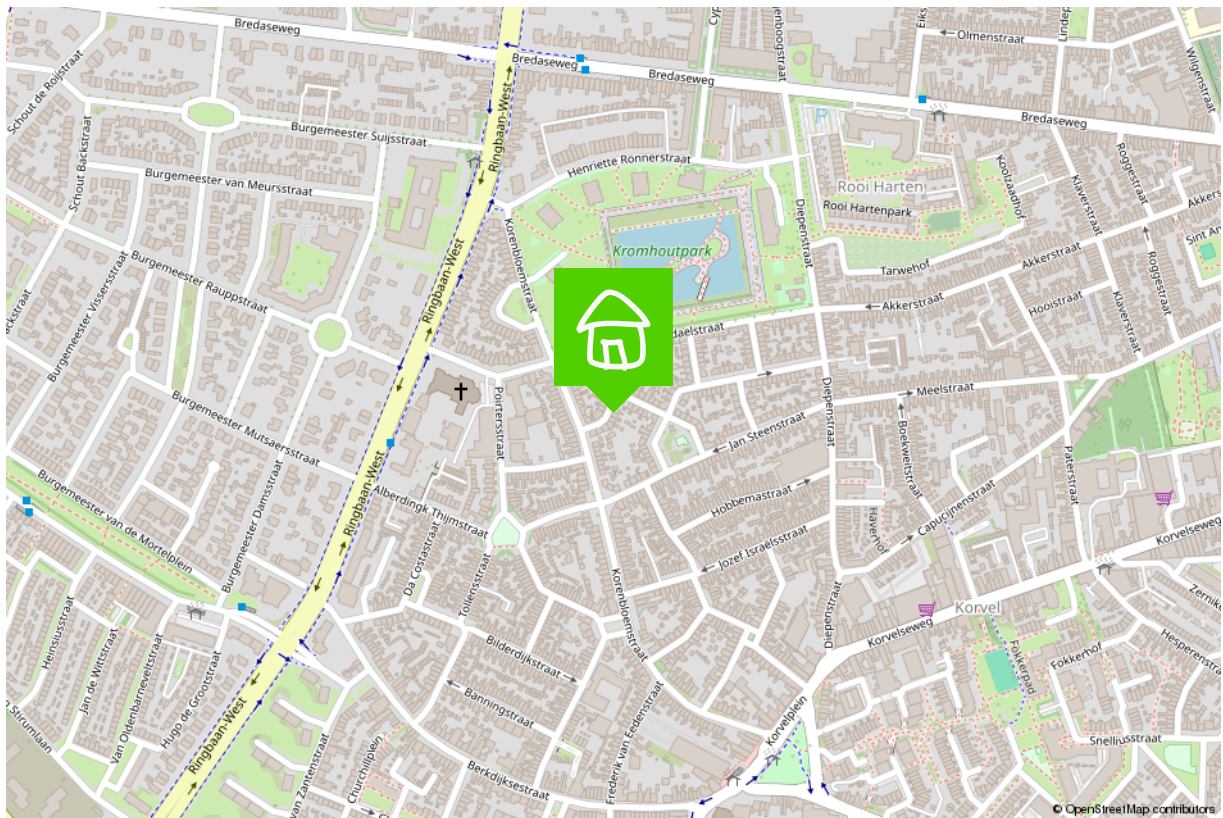
Perceel 7939

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.

kadaster



# 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 ontleen.

# 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