

BART uw makelaar



Oerlesestraat 91 Tilburg

Vraagprijs € 385.000 K.K.

Ben jij al even aan het kijken naar een instapklare en sfeervolle woning op een aantrekkelijke locatie? Staak die zoektocht maar!

Welkom bij Oerlesestraat 91

Dit leuke huis aan de Oerlesestraat in Tilburg is, nadat het de afgelopen jaren flink onder handen is genomen met liefde voor detail én voor toekomstbestendigheid, helemaal klaar voor nieuwe levensgenieters. Dat je gaat wonen in de Uitvindersbuurt is dan ook geen toeval, want deze woning is een enorm goede vondst.

Omgeving

Dit leuke huis staat dus aan de Oerlesestraat, een gezellige straat in Trouwlaan-Uitvindersbuurt. En geloof ons: hier is meer dan genoeg om te ontdekken en uit te vinden. Je woont super centraal, om de hoek van een breed scala aan winkels, scholen en sportvoorzieningen, 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.

Algemeen

De woning is in de afgelopen jaren dus op veel vlakken gerenoveerd en verbouwd. Kijk zelf maar naar dit rijtje:

- Meterkast vernieuwd in 2020;
- Badkamer vernieuwd in 2020;
- Keuken vernieuwd in 2020;
- Bijkeuken in dezelfde stijl vernieuwd;

- Tuin opnieuw ingericht in 2021;
- Sedumdak uit 2022;
- Vaste trap naar zolder geplaatst in 2023;
- Nieuwe voordeur sinds 2023;
- Kunststof kozijnen met triple glas eind 2023;
- Cv-ketel Nefit uit 2023.

Verder heeft de woning ook 6 zonnepanelen (eigendom, 2022). Top, toch?

Indeling

Begane grond

Bij aankomst sta je voor een charmant huis, maar de echte ontdekkingsreis begint achter de voordeur. Ben je ook zo benieuwd?

We beginnen de rondleiding in de hal, waar de prachtige terrazzo vloer direct opvalt. Je kan hier óf de trap op lopen, óf de woonkamer betreden. Wij gaan eerst voor de woonkamer.

En in die woonkamer word je verwelkomd door een geweldige sfeer, mede door de warme houten vloer en de stijlvolle afwerkingen. Wát een leuke leefruimte! Pak gerust even de tijd die je nodig hebt om alles in je op te nemen. De indeling van de woonkamer bijvoorbeeld, waardoor je aan weerszijden van de gave ensuite deuren een eet- en woonkamer kan creëren. Zo staat de eettafel gezellig aan de voorzijde en geniet je ook in het zitgedeelte nabij de openslaande tuindeuren van de moderne afwerkingen en de aangename hoeveelheid lichtinval.

Aan de achterzijde vind je de moderne keuken, die is uitgerust met een koel-vriescombinatie, kokend water kraan, 5-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en afzuigkap. De ruimte lijkt, met haar eigentijdse en donkere look en feel, zo uit een woonblad te komen.

Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken – tevens vernieuwd – met extra opbergruimte, de aansluitingen voor wasapparatuur, de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de deur naar de tuin.

Eerste verdieping

Goed, tijd om te ontdekken wat er boven te zien is. Daar kom je terecht via de trap in de hal, die je naar de overloop van de eerste verdieping brengt. Deze biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en het groene sedumdak.

Allebei de kamers op de eerste verdieping zijn aangenaam licht, ruimtelijk en sfeervol afgewerkt. Hoe je deze ruimtes gaat verdelen tussen de master bedroom en een kinderkamer of ander soort kamer – denk bijvoorbeeld aan een thuiswerkplek of kastenkamer – is helemaal aan jou. Beide kamers hebben tevens een handige inbouwkast.

De luxe badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafelmeubel en een toilet. Als comfort en stijl hier niet samenkomen, dan weten wij het ook niet meer. Ontspanning gegarandeerd!

Tweede verdieping

De vaste trap naar de tweede verdieping brengt je naar de royale zolder met bergruimte en de CV-ketel. Hier kan je straks, na wat klussen en stylen, een hele gave derde slaapkamer of hobbyzolder realiseren onder de sfeervolle houten balken van het schuine dak. Of droomde je altijd al van een mancave?

Nog een fijne extra verrassing: dankzij het gangpad naast de woning is de bovenverdieping breder dan je aan de voorzijde zou vermoeden. Wat wil je nog meer?

Tuin

Precies: een stadstuin. U vraagt, wij draaien. Ook buiten is het namelijk genieten geblazen in de moderne achtertuin met een ruim terras en een gazon – ideaal voor zomerse barbecues of ontspannen middagen in de zon. Hoe leuk hebben de huidige bewoners de buitenruimte gestyled? Kom maar op met die lange lente- en zomeravonden. Jij bent er klaar voor!

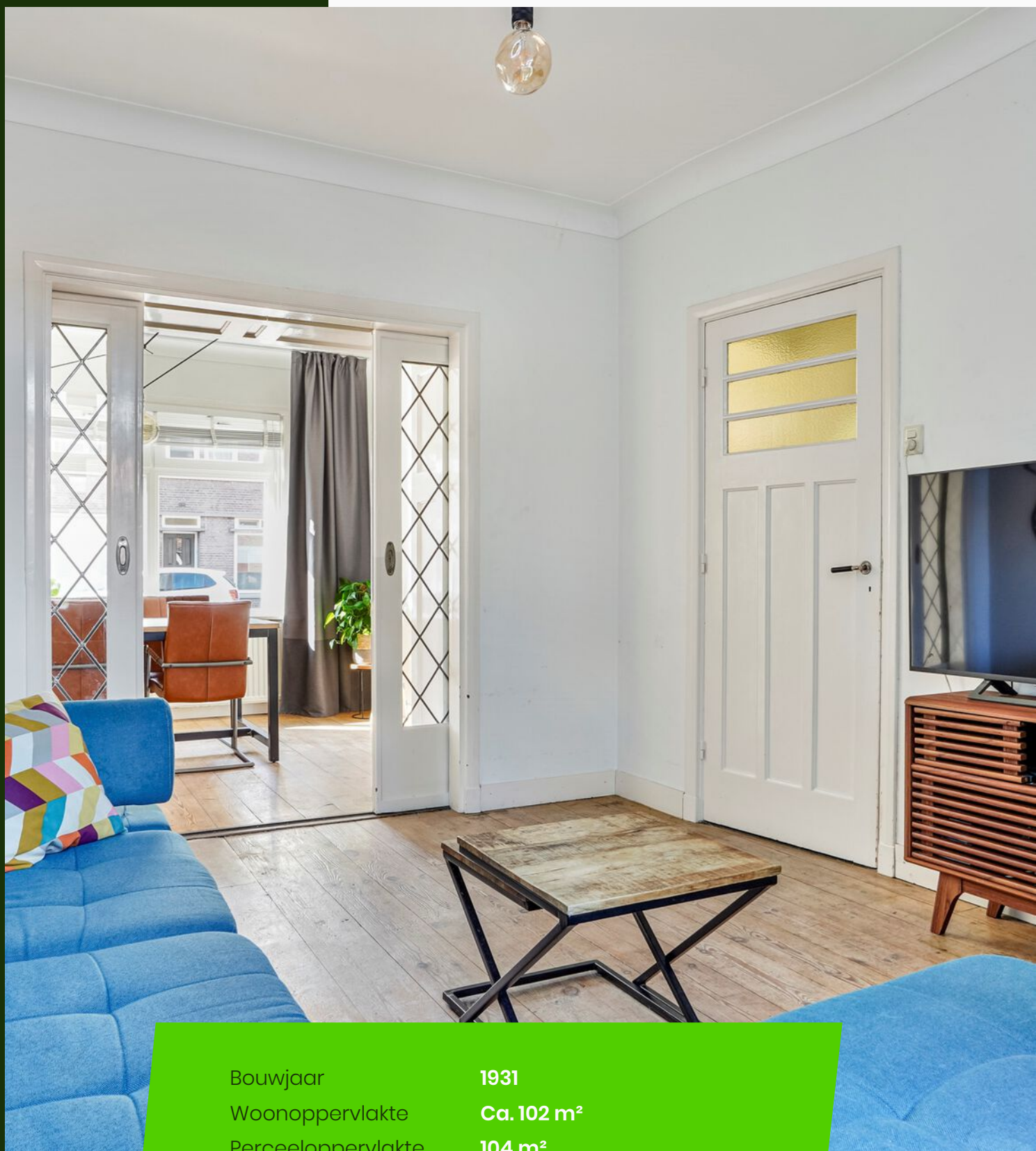
Bijzonderheden

- Leuke, gemoderniseerde en sfeervolle woning;
- Met een zeer centrale ligging in het gezellige Tilburg;
- Goed onderhouden en netjes afgewerkt;
- In de afgelopen jaren op meerdere vlakken verbouwd en vernieuwd;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Mooie leefruimte met ensuite deuren;
- Moderne keuken;
- Gave stadstuin met berging;
- Alle ruimte en mogelijkheden om er helemaal jouw ding van te maken;
- Prettige locatie op loopafstand van het stadscentrum;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Jouw nieuwste uitvinding in the Uitvindingsbuurt!



Energie label C





Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	Ca. 102 m ²
Perceeloppervlakte	104 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 40 m ²
Inhoud	Ca. 406 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

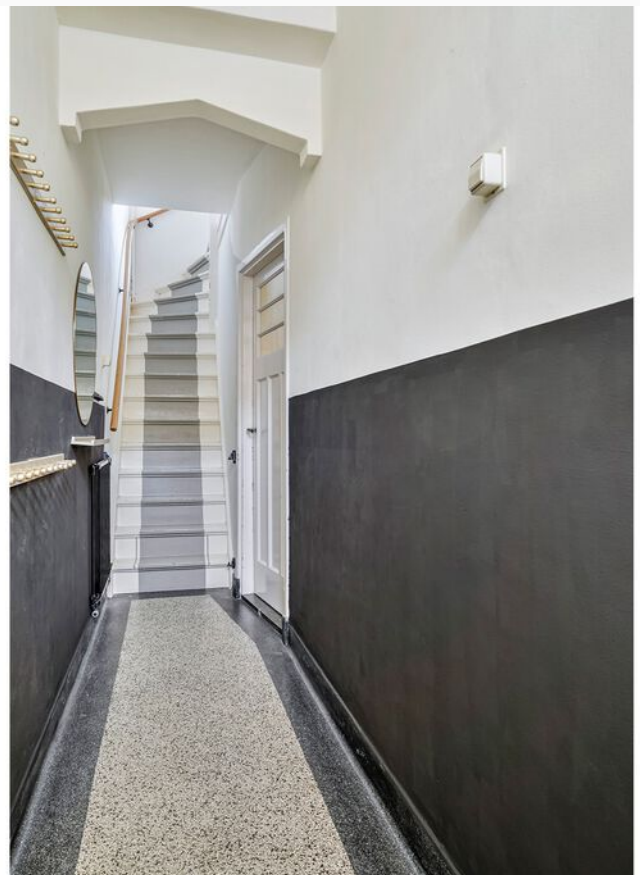
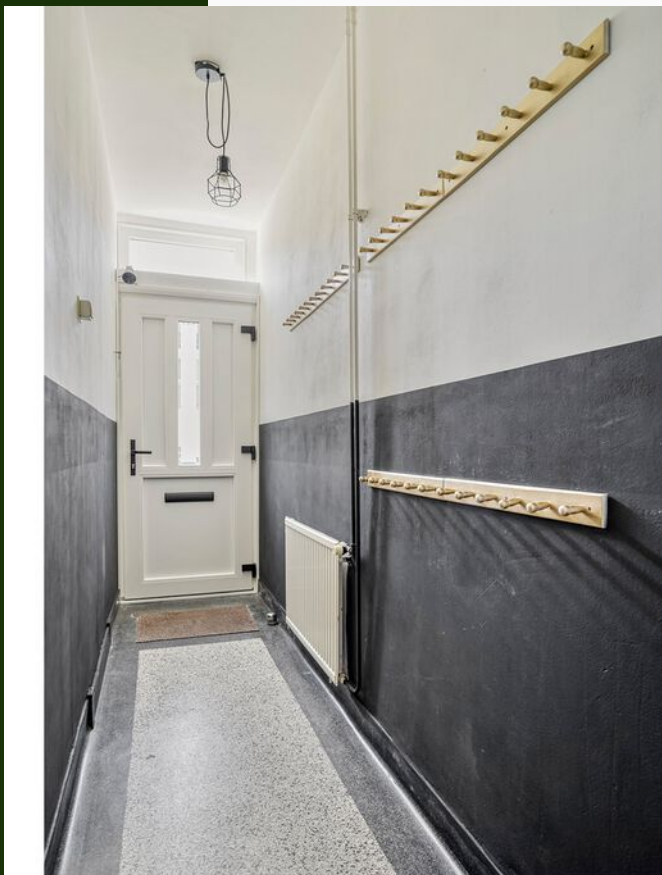


















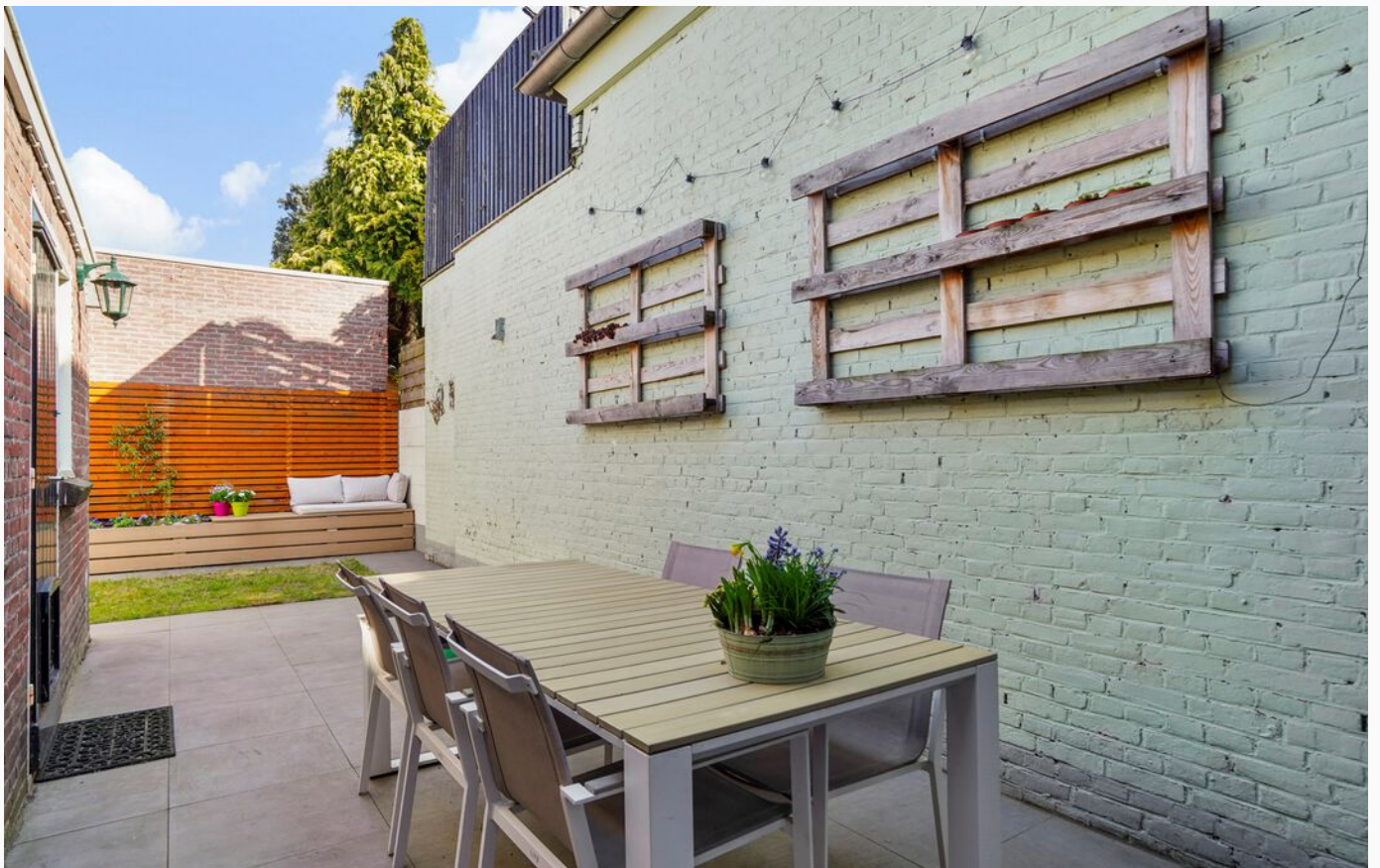












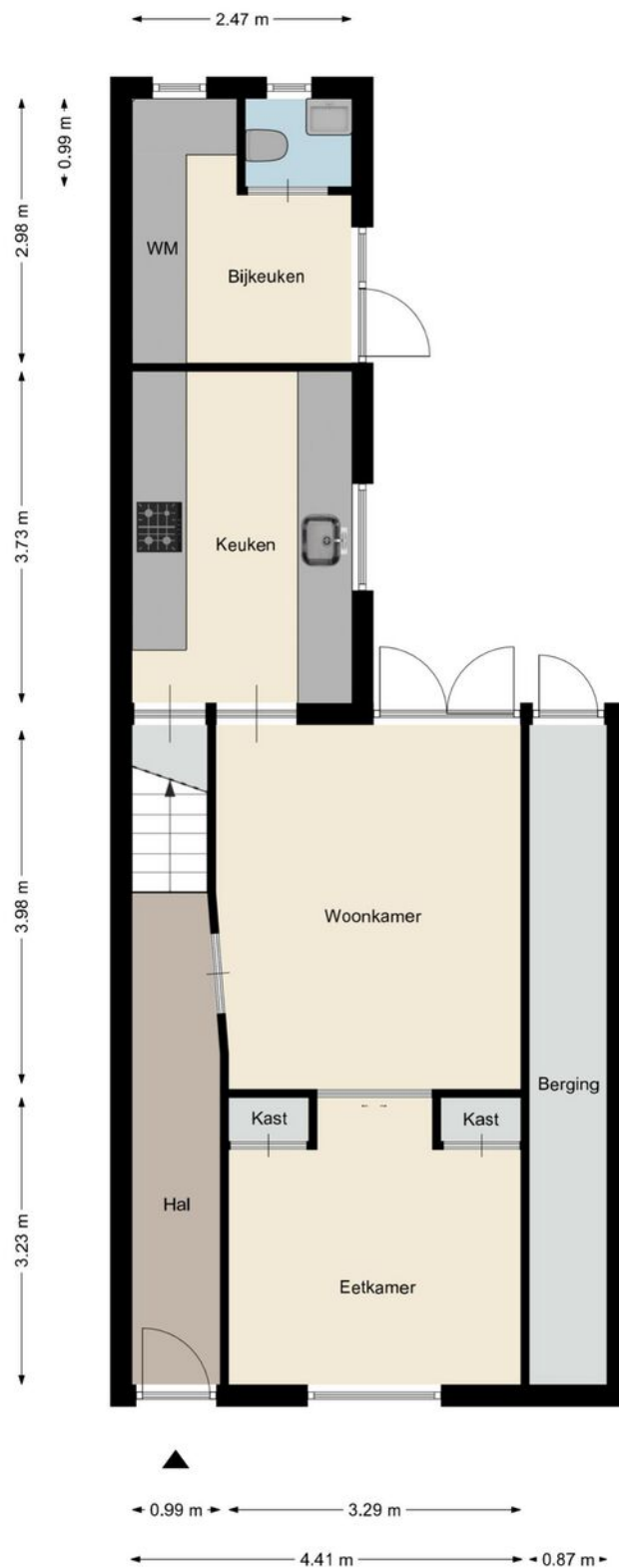


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345
25
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

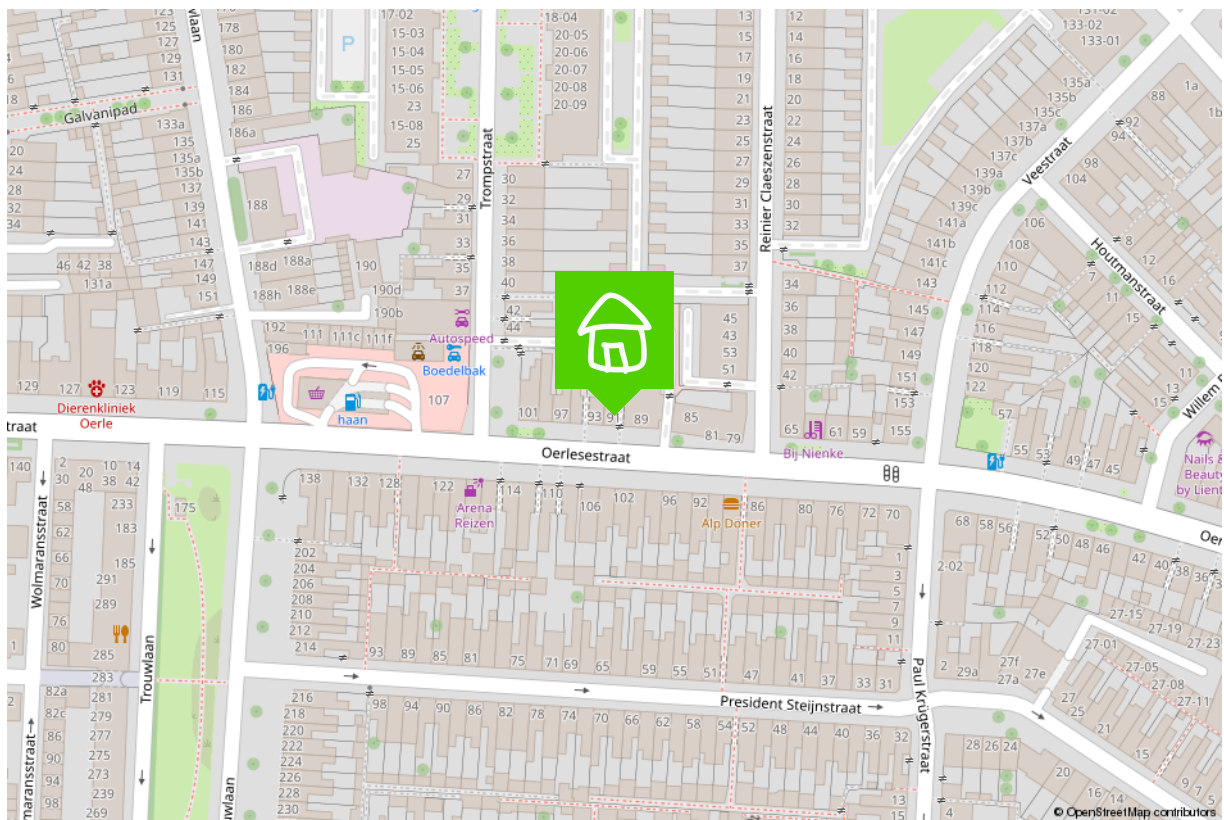
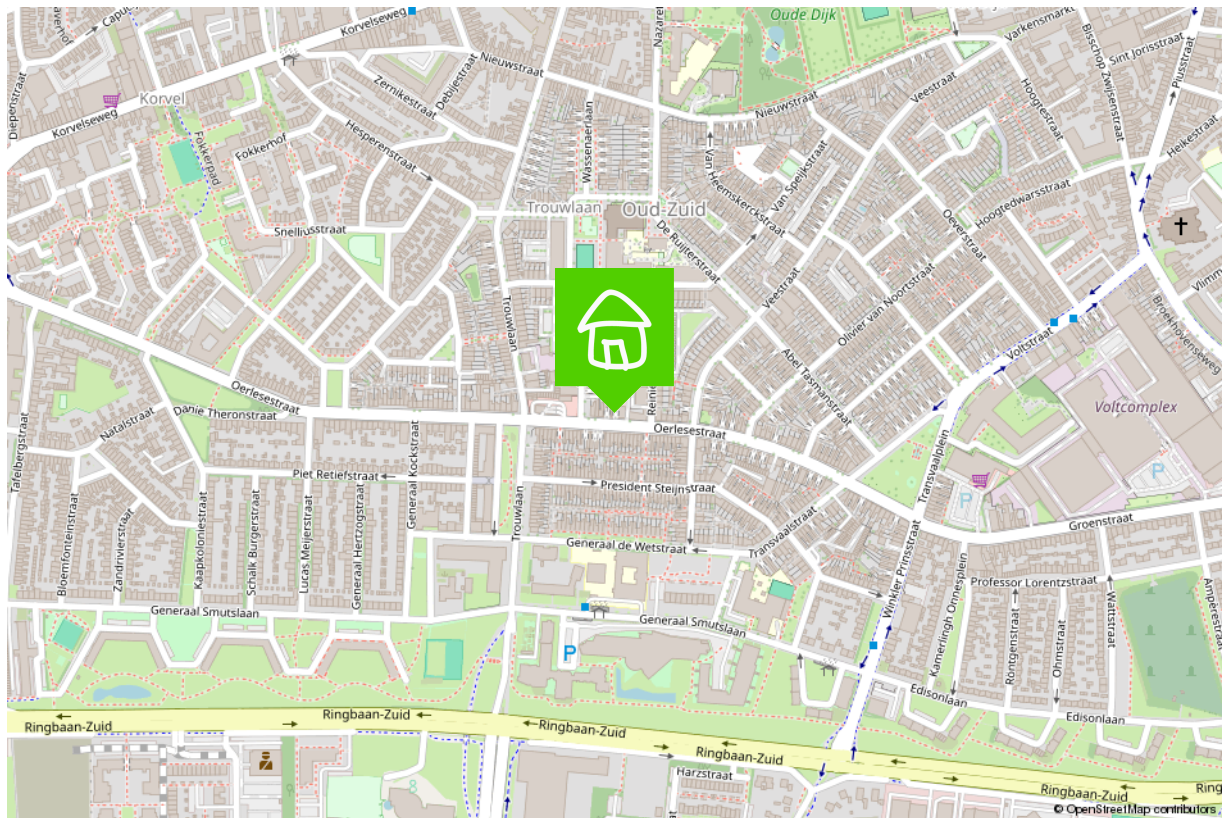
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie R
Perceel 4574

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 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