



TILBURG
Ringbaan-West 274

Vraagprijs
€ 359.000,- k.k.

Met
karakter.....

MARCEL
DASSEN
makelaars



funda

013 - 5 300 600 | info@marceldassenmakelaars.nl
www.marceldassenmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1928

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
571 m³

Woonoppervlakte:
153 m²

Perceeloppervlakte:
122 m²

Overige inpandige ruimte:
8 m²

Gebouwwebonden buitenruimte:
15 m²

Externe bergruimte:
-

Verwarming:
c.v.-ketel



Omschrijving

Deze stijlvolle jaren 30-woning ademt een en al sfeer dankzij de karakteristieke details. Denk aan een erker, een mooie houten vloer, de authentieke schouw en paneeldeuren. De zonnige achtertuin op het zuidoosten is fraai aangelegd en voorzien van een overkapt terras en een gazon. Maak vandaag nog een afspraak om dit heerlijke huis te bezichtigen!

De gezinswoning ligt op een mooie, centrale locatie aan de Ringbaan-West in een geliefde buurt met het Kromhoutpark om de hoek. Alle wenselijke voorzieningen, zoals winkels, supermarkten en scholen, zijn op loopafstand. Met de fiets bent u binnen 5 minuten in hartje Tilburg, bij de universiteit of op het station. De uitvalswegen naar steden als Breda, Waalwijk en Eindhoven zijn snel en gemakkelijk te bereiken.

Perceeloppervlakte: 122 m²

Woonoppervlakte: 153 m²

Inhoud: 571 m³

Bouwjaar: 1928

INDELING

Kelder

Stahoge kelder met raam en veel extra opbergruimte. Deze kelder is ook in te richten als gezellige ruimte om te genieten van een heerlijk glas wijn.

Begane grond

Ruime hal/entree met trapopgang, toegang tot de kelder (incl. meterkast) en een toiletruimte. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer en-suite en de keuken. De woonkamer beschikt over een karakteristieke vloer, erker, schouw en natuurlijk tuindeuren naar de achtertuin.

Dichte keuken met praktische indeling. De keuken is voorzien van de nodige inbouwapparatuur, die aan twee zijden staan opgesteld; groot gasfornuis met vier pitten en een grillplaat, een oven, een afzuigkap, een vaatwasser, een dubbele spoelbak en een koelkast. Aansluitend de bijkeuken met de wasmachine-aansluiting en ruimte genoeg voor bijvoorbeeld voorraad en/of een vriezer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heeft u drie slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte. De grote slaapkamer aan de achterzijde is prettig ruim en licht. U beschikt daarbij over een handige inbouwkast. De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde. De tweede kamer heeft een inbouwkast. De derde kamer is ook een mooie inloopkast, werkplek of hobbyruimte. De volledig betegelde badkamer is zeer compleet: op uw vrije dag ontspant u in het ligbad en op werkdagen springt u snel onder de aparte douche. Verder is de badkamer ingericht met een enkele wastafel en een designradiator. In de badkamer is mechanische ventilatie aanwezig. Een groot raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en extra ventilatie.

Tweede verdieping

Tweede verdieping

verdieping

Middels een vaste trap te bereiken volwaardige-, trendy zolderverdieping. De zolderkamer is een hippe open slaapruijnte met twee dakramen, een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde en een grote inbouwkast. De zichtbare houten balken zorgen voor een sfeervol geheel.

Tuin

Verzorgde- en privacy biedende tuin, gesitueerd op het zuidoosten. Aan de woning is een overkapt terras met transparant dak, oftewel 10 maanden plezier van uw tuin!.

De bijzonderheden van deze woning:

- Ruim opgezette tussenwoning met vier slaapkamers
- Sfeervol huis met karakteristieke/authentieke elementen
- Woonkamer en suite met houten vloer
- Aparte keuken met bijkeuken
- Kelder en diverse inbouwkasten
- Badkamer met ligbad en douchecabine
- Twee dakkapellen
- Op het zuidoosten georiënteerde achtertuin met overkapt terras en gazon
- Op loop afstand van het centrum van Tilburg















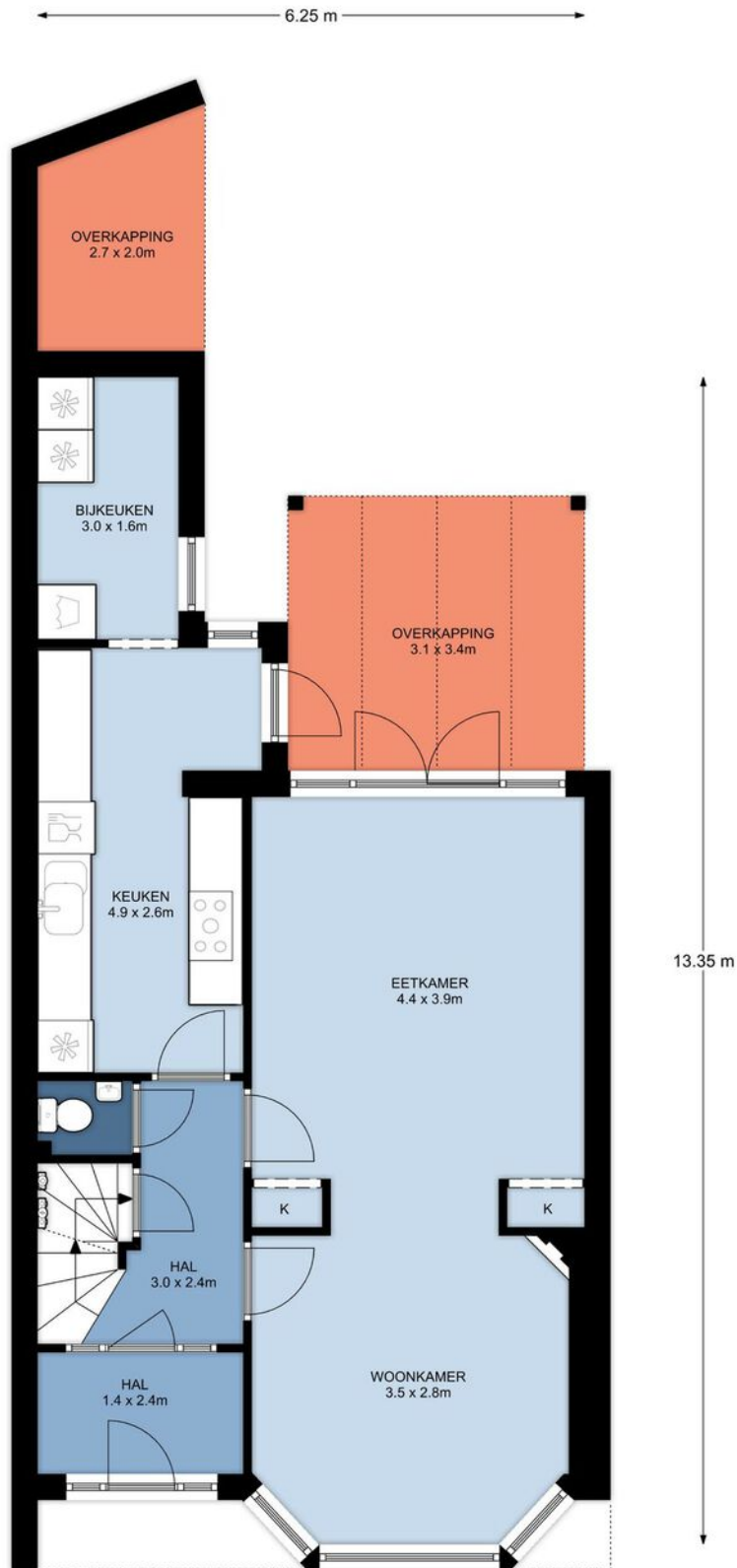




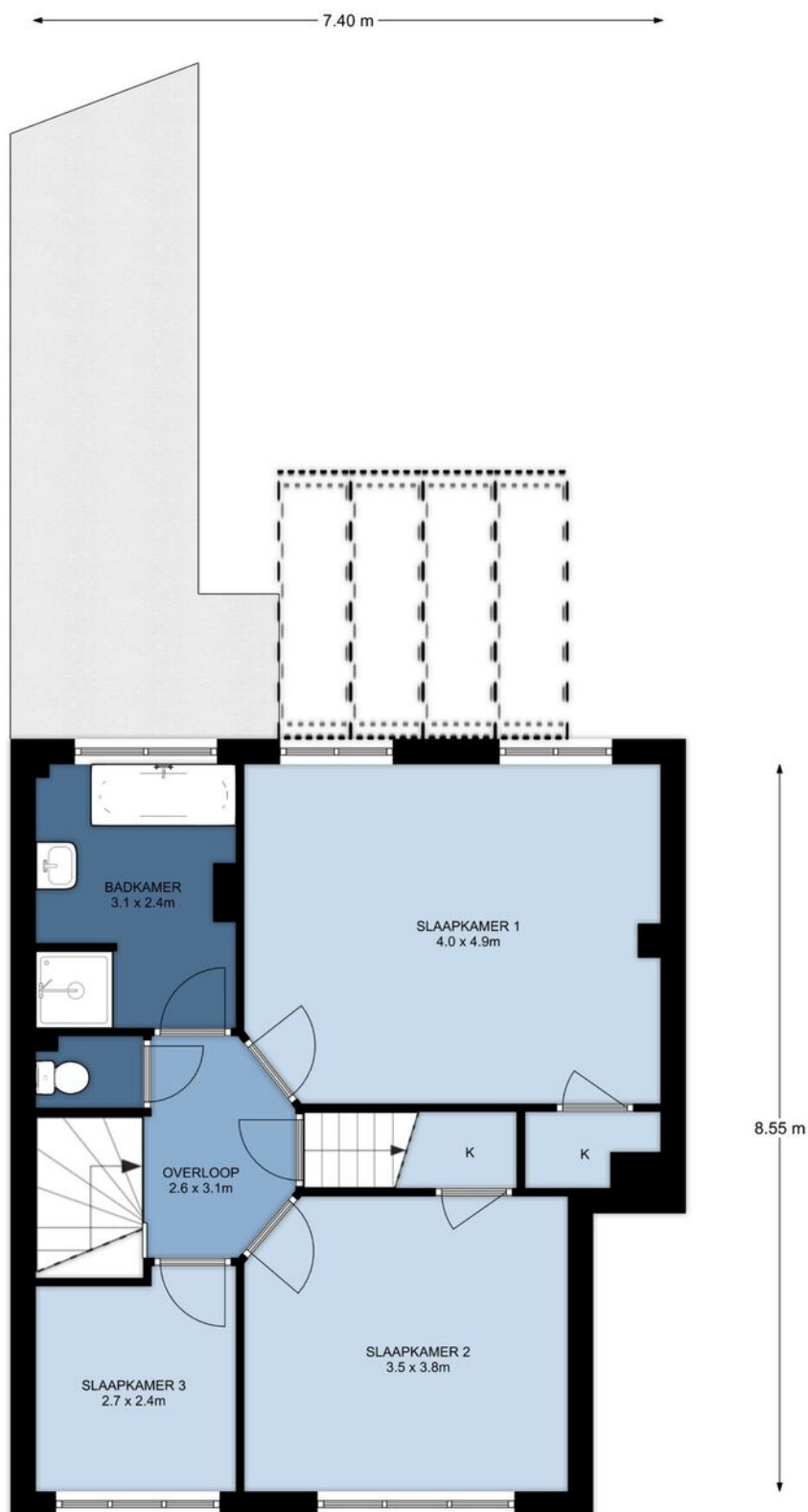




Plattegrond

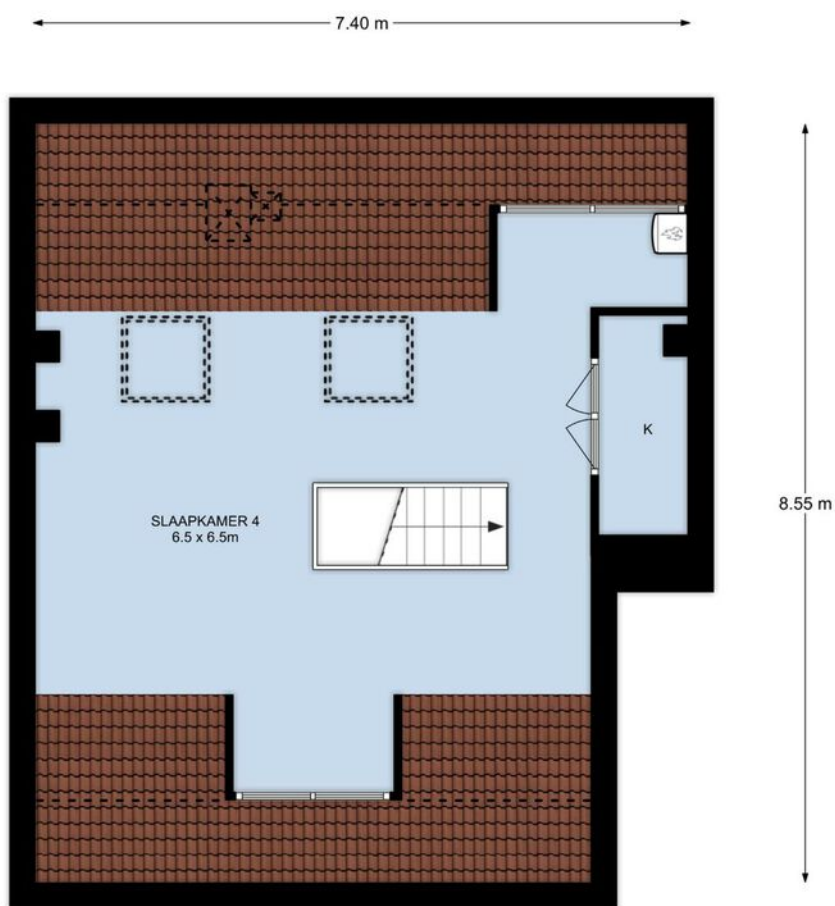


Plattegrond



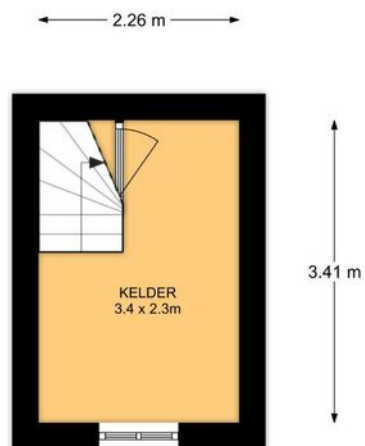
1e Verdieping, Ringbaan-West 274 te Tilburg
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Zolder, Ringbaan-West 274 te Tilburg
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond

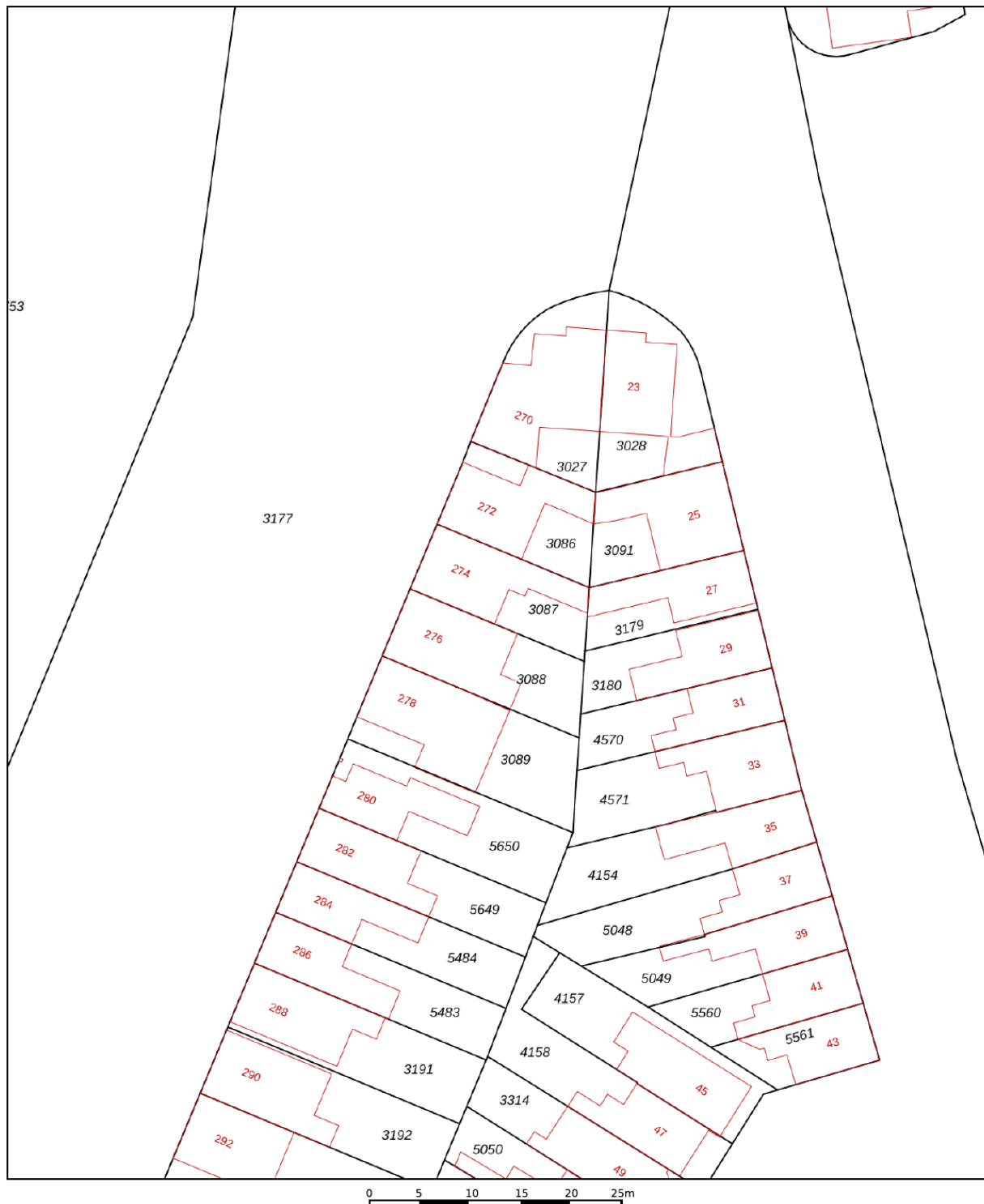



Kelder, Ringbaan-West 274 te Tilburg
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MD/Ver

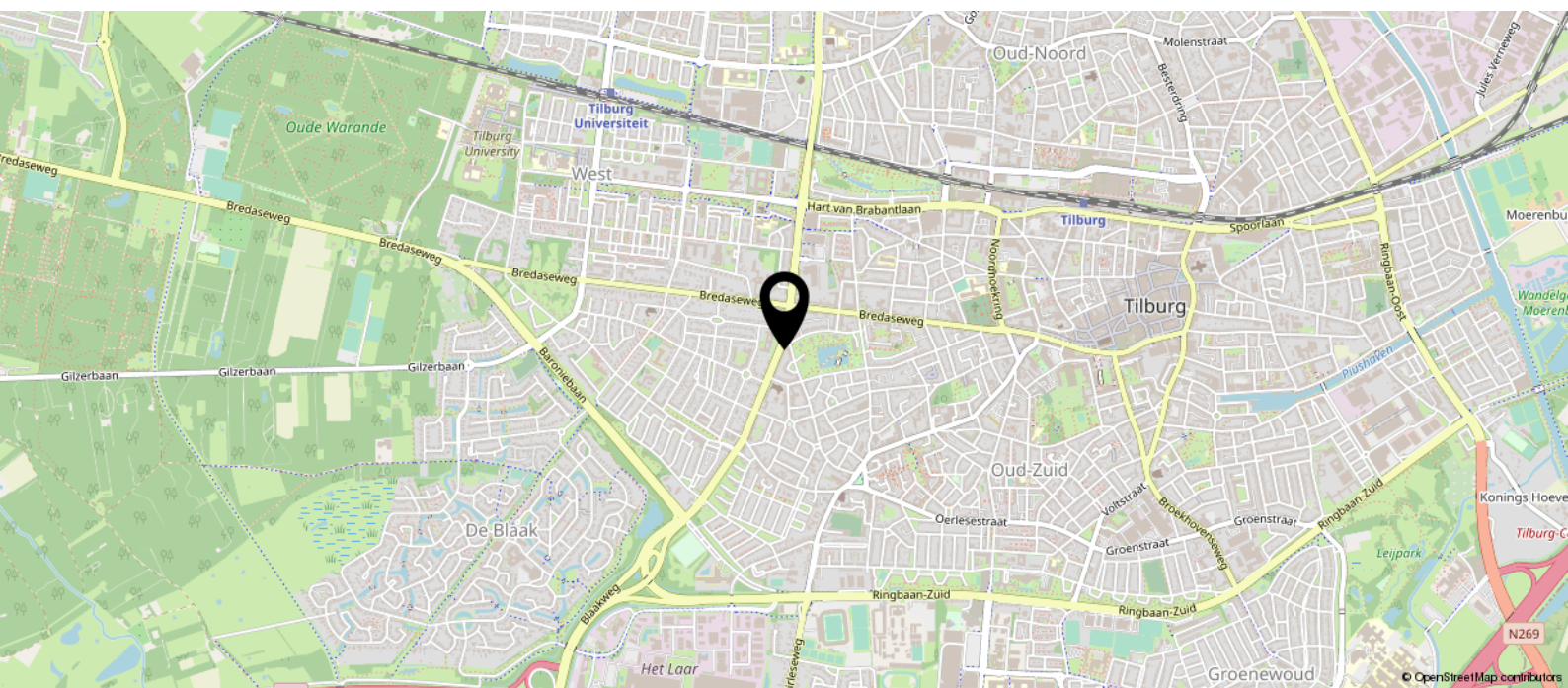
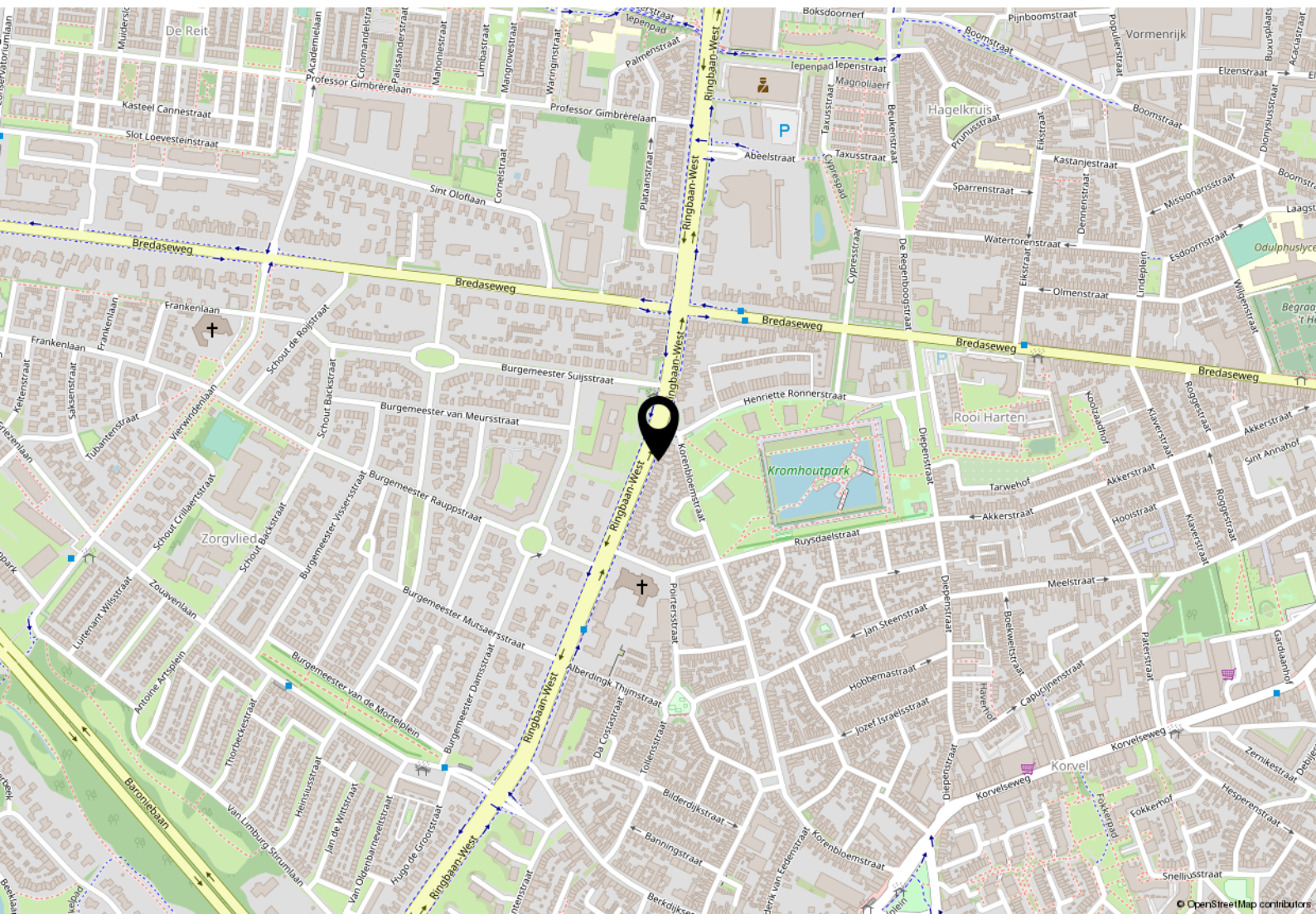


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3087	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2020
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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
in achtertuin 2 kleine planten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Koers houden in de steeds veranderende markt

‘Huizen verkopen, dáár ben ik goed in’

“Ik ga me niet verschuilen achter een fake naam, franchiseclub of groot kantoorpand”, zegt Marcel Dassen (1968) van Marcel Dassen Makelaars. “Het hoofd op de posters is van mij en van niemand anders. De dossiers van mijn klanten ken ik uit mijn hoofd. Het gaat me niet om een snelle deal, maar om een goede deal.”

Tekst: Jeanette van Haasen

Fotografie: Jules van Iperen, Jeanette van Haasen

Ferme taal. Maar hij weet wat hij zegt. Ook over zijn koers is hij duidelijk. Zijn makelaarsbedrijf bestaat nu bijna 6 jaar.

Als ondernemer is hij al sinds 1998 in Goirle werkzaam. Geboren in 't Gooi, getogen in Den Haag en geleefd in Brabant, heeft hij nooit een andere ambitie gehad dan makelen. Hij is dol op zijn vak, ondanks de grote concurrentie op de markt. “Ik houd van strijd en competitie. Ook met een potje kaarten, padellen of hockey. Ik wil winnen, anders word ik chagrijning. Ik houd van heel hard werken, wil het maximale eruit halen voor mijn klanten.” Deze fair play mentaliteit vloeit voort uit Marcells sportverleden. Hij hockeide 12 jaar lang op het hoogste niveau (hoofdklasse) bij HGC (Wassenaar) en TMHC Tilburg en leerde daar om te presteren, tot het uiterste te gaan en grenzen te verleggen.

Onafhankelijk

Het feit dat Marcel geen personeel heeft, maakt hem onafhankelijk als makelaar. Waar hij zich met Marcel Dassen Makelaars richt op de regio Goirle – Tilburg, richt zijn collega

Koen de Zeeuw van Dassen De Zeeuw Makelaars zich op Teteringen-Breda. Een uitstekende backoffice die Marcel ondersteunt, geeft hem alle ruimte om te doen waar hij goed in is: “Ik heb geen status op te houden. Ik kan in deze vrije vorm out of the box denken om het zo goed mogelijk te doen voor mijn klanten.” Contact met mensen gaat hem goed af. Meestal ontstaat al snel vanzelf een goede klik. “En dat je daarna een glaasje bier kunt drinken in het café is mooi meegenomen”, zegt de ondernemer die je zelden in pak met stropdas zult zien. “Maar het allerleukste nadat een contract getekend is, is dat de klant zelf voorstelt om een drankje te gaan doen. Dat vind ik de grootste kroon na gedane arbeid die er is.”

Makelen

Voor zijn klanten is hij altijd bereikbaar. Ook in het weekend en als hij met vakantie is, neemt hij de telefoon voor zijn klanten op. “Zij stellen vertrouwen in mij en betalen me voor mijn diensten. Dat betekent dat ik er voor ze ben. Bovendien, als ik een huis voor ze mag verkopen of vinden, dan liever nog gisteren dan vandaag. Daar is het me



Ik verkoop
mijn huis
echt niet zelf



immers om te doen. Ik wil makelen en daarin de beste zijn." Hij draagt het hart op de tong, windt nergens doekjes om. Lekker op z'n Haags. Niet alleen als het gaat om Goirlenaren die hij omschrijft als 'mensen van nu, onderlegd en betrokken', maar ook als het gaat om de bizarre wegen die makelaars bewandelen om maar te kunnen scoren. Daar is hij wars van. Maar eerst vragen we Marcel, die tenslotte veel van huizen weet, naar zijn droomhuis.

Droomhuis

Lang hoeft hij hier niet over na te denken. "Die moet in de eerste plaats warm en gezellig aanvoelen", reageert hij snel. "Mijn droomhuis is de plek waar ik graag thuiskom en op de bank kan neerploffen bij de tv. Waar ik heerlijk kan kokkerellen en een drankje bij het barretje kan inschenken. Met een mooie tuin om in te vertoeven. Het hoeft allemaal niet groot te zijn, als het maar gezellig is." Het toeval wil dat Marcel onlangs een huis heeft gekocht. Hij kocht dit in een halve minuut en liet zich daarbij leiden door het gevoel dat hij had toen hij er binnenliep. "Het is overigens een groot verschil of je in de rol van makelaar bent of privé", merkt hij op. "Privé voel je je ineens onzeker en vind je alles te duur, haha. Begrijpelijk, een huis kopen is niet niks."

“ Weet met wie je in zee gaat

No cure no pay

Terug naar zijn visie op makelaardij. Denk aan makelaars die vanuit hun keuken gaan makelen onder een franchisenaam. "Maar zijn dat echt mensen die door het vuur willen gaan voor hun klanten of willen ze aan het eind van de dag op Facebook kunnen roepen dat ze een snelle deal hebben gemaakt?" vraagt Marcel zich af. "En dan concurreren ze nog het liefst met Funda terwijl die de gouden database voor met name NVM-makelaars is. En verdienen ze eigenlijk wel geld met hun acties? Want uiteindelijk is het een economisch principe. En als je gaat concurreren op tarief, waar blijft dan als makelaar je eigenwaarde?" Allemaal issues waar hij in zijn eigen carrière ver vandaan is gebleven. Hij houdt vast aan het no cure no pay-principe: "Als ik mijn klant niet biedt wat hij verwacht, hoeft hij me niet te betalen. Het gaat me niet om een snelle deal, maar om de beste deal."

Scoren

"Je ziet veel kantoren die pronken met een 8,9 of 9,4 voor klanttevredenheid. Mijn hemel, als ik een dergelijke score zou krijgen, zou ik twifelen aan mijzelf én mijn klanten", gaat hij verder. "Alsof er niets meer te verbeteren zou zijn. Bovendien, zulke hoge scores zijn alleen voor Godenzonen. En die spelen bij Ajax. Mijn dochter liep stage in de horeca. Geloof het of niet, maar ze moest elke twee dagen verplicht een goede recensie schrijven op social media bij TripAdvisor. Wat is zo'n recensie dan waard?! In de makelaarswereld is de honger naar opdrachten groot. Ook zie je kantoren met een behoorlijke overhead. Mensen worden in de maling genomen met proefverkoppen, offertes exclusief BTW, package deals met hypotheek en dergelijke, maar het draait uiteindelijk nog steeds om één ding: de dienstverlening en daarmee de kwaliteit van de makelaar."

Hypotheeken

De consument wordt enorm beïnvloed door allerlei initiatieven van de zogeheten 'cowboys in het veld'. "Maar achter al die initiatieven zitten vaak banken die maar één ding willen: hypotheek verkopen. Hetzelfde geldt voor makelaarskantoren. ING is bijvoorbeeld eigenaar geworden van Makelaarsland. Op mijn gloednieuwe website die net gelanceerd is, presenteer ik een stukje Storytelling waarbij ik nadrukkelijk stel dat wij géén hypotheek of nieuwbouw verkopen. Ik vind eerlijk gezegd ook niet dat dat kan. Ik wil iemands huis zo goed mogelijk verkopen. Daarom houd ik kantoor in hartje Goirle aan de Tilburgseweg en niet op een zolderkamertje. Traditioneel? Ja. En daar ben ik trots op. Maar Marcel Dassen Makelaars 'verandert mee' luidt mijn slogan. Ik anticipeer op alle ontwikkelingen binnen de huizenmarkt. Regionaal, landelijk en wereldwijd."

Belangen

Over belangen gesproken. Volgens deze makelaar zijn er geen slechte makelaars, maar wordt het steeds

“Zulke hoge scores zijn voor Godenzonen

moelijker om je te onderscheiden. Tel daarbij op dat klanten tegenwoordig niet meer zo loyaal zijn, omdat ze de hele dag door worden bestookt met verleidingstactieken op social media. “Mensen worden daar heel onzeker van”, aldus Marcel. “Vroeger kocht je een nieuwe tv bij jou om de hoek. Nu weet je niet meer waar je moet beginnen. Mensen moeten zich ervan bewust zijn met wie ze in zee gaan. Mijn belang is de verkoop van hun huis. Ik kan niets anders en doe niets anders.”

Trends

Populair zijn de huizen voor starters, vertelt Marcel. Huizen waar je niets meer aan hoeft te doen, die volledig instap-klaar zijn. Dit geldt overigens voor alle wijken in Goirle en Tilburg. “In Goirle kennen we geen achterstandswijken, dat scheelt”, zegt hij. “Dat maakt Goirle ook weer bijzonder.” Minder populair zijn de huizen, zeg maar kasten, van boven de acht ton. Om maar niet te spreken van de vele villa’s in Poppel die nu te koop staan. “Daar staan al grote villa’s voor vier ton, dat is storend voor de markt. Want ze staan namelijk wél op Nederlandse websites. De leegstand in Poppel is een gevolg van de wetgeving die veranderd is. Het is fiscaal niet meer

interessant voor Nederlanders om in België te wonen, ze komen allemaal terug. Ook financieren is in België een heel ander verhaal; je hebt veel eigen geld nodig. Mensen hoeven dat sowieso niet meer, dat ‘duur’ doen. Men zoekt het weer bij het normale, mede door de crisis die er flink ingehakt heeft.”

Concurrentiestrijd

Een andere trend in de makelaardij is het stunten met tarieven. Voor de consument natuurlijk harstikke leuk, maar voor de makelaar betekent dit dat hij concurrerende tarieven moet rekenen en dat zijn marge terugloopt. “Dus moet hij zijn kantoor anders gaan inrichten. Met minder personeel en volledige automatisering. Vandaaruit zorgen dat je inkoop scherp is, maar wel kwalitatief goed. Alleen op deze manier kun je er als makelaar een boterham aan verdienen en blijft het werk leuk. Want voor een habbekrats huizen verkopen, houdt niemand vol. Maar ik denk ook niet dat dat vrolijke mensen zijn, makelaars die dat doen. Althans, dat schat ik zo in. Die gaan namelijk niet voor de markt, maar voor de snelheid. Daar ligt niet alleen een gevaar voor de makelaardij, maar ook voor de consument. Die heeft dit namelijk vaak niet in de gaten.”

Netwerk

Soms schakelen mensen geen makelaars in om hun huis te verkopen, maar doen ze het zelf. Dat is ieders



vrije keuze. Toch vraagt Marcel zich af of dat tot het beste verkoopresultaat leidt. “Want ze hebben niet het netwerk van de makelaar aangewend dat uiteindelijk leidt tot een betere prijs en prijsvoorwaarden”, stelt hij. “Men kan denken dat hij geld heeft bespaard, maar misschien had het inschakelen van een makelaar juist geld opgeleverd plus het gemak dat je van alle risico’s, tijd en ellende af bent. De gedachte dat je goedkoper uit bent als je het zelf doet, is betrekkelijk, want wat is duur? Ik verkoop mijn eigen huis echt niet zelf, mocht je dat denken. Dat laat ik graag aan een collega over die ik heel graag veel betaalt. Die kan dat veel beter dan ik. Ik zit met mijn emotie, met mijn gevoel richting mijn huis. Eerlijk? Ik hoop dat ik hem veel moet betalen, want dan heb ik in ieder geval een dijk van een prijs gekregen voor mijn woning. Dat is het me waard.”

Marcel Dassen Makelaars
Tilburgseweg 16
5051 AH Goirle
T 013-5300600
E info@marceldassenmakelaars.nl
I www.marceldassenmakelaars.nl

Marcel is naast geregistreerd makelaar en geregistreerd taxateur tevens examinator voor het examenbureau voor de vastgoedbranche en heeft ook zitting in het College van Beroep van voornoemd bureau. Iets wat hem naast de praktijk en de verplichte educatie nog veel meer kennis verschaft. Jaarlijks neemt hij één á twee examens af bij makelaars die hun papieren hebben behaald op de HEAO en behandelt hij meerdere beroepszaken van examens uit geheel Nederland.

Heeft u
interesse?

MARCEL
DASSEN
makelaars

Tilburgseweg 16
5051 AH Goirle

013 - 5 300 600
info@marceldassenmakelaars.nl
marceldassenmakelaars.nl

