

BART uw makelaar



Tongerlose Hoefstraat 15, Tilburg

Vraagprijs €550.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklaar, duurzaam en hypermodern woonhuis met ruime, privacybiedende achtertuin met veranda? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Tongerlose Hoefstraat 15**

Ben je klaar om een woondroom te realiseren? Zet je schrap! Achter het exterieur van deze woning schuilt namelijk een plaatje van een huis met verrassend veel ruimte. Een woonkamer van maar liefst 19 meter, een diepe tuin van 22 meter, hypermoderne afwerkingen, duurzame snufjes, bijzonder gave elementen en een staat waarin alleen nog jouw mensen en spullen missen. Dit is bijzonder wonen met de hoofdletter W.

Omgeving

De Tongerlose Hoefstraat is een fietsstraat waar alleen bestemmingsverkeer komt in het historische stadsdeel Oud-Noord. Deze locatie ligt binnen de Ringbanen en kent een rijke historie. Zo komt deze wijk al in de archieven voor rond 1380 en – leuk feitje – lag het nabijgelegen plein het dichtst bij “Het Kasteel van Tilburg”. Dan weet je dat ook weer!

Nog een leuk feitje – en misschien nog wel belangrijker – is dat allerlei voorzieningen, waaronder diverse scholen en winkels, supermarkten, variërende sportvoorzieningen en het Textielmuseum in de nabije omgeving te vinden zijn. Mocht je meer in de categorie wandelaar of buitensporter vallen, dan zal je vast blij worden als we je vertellen dat je binnen tien minuten lopen in het Spoorpark staat. Ook woon je op fietsafstand van de bruisende Tilburgse binnenstad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, gezellige terrassen, uitstekende restaurants en sfeervolle cafés.

Mocht je toch even behoefte hebben aan een ander geluid, dan zijn de omliggende steden en dorpen door de ligging nabij de Ringbaan gemakkelijk en snel te bereiken en is ook het station op kwartiertje loopafstand te bereiken.

Algemeen

Dit huis is instapklaar en heeft alles wat je nodig hebt om zowel comfortabel als duurzaam te wonen. Denk maar eens aan de 24 zonnepanelen, goed voor een indrukwekkende opbrengst van ongeveer 7000 kWh per jaar en meer dan voldoende om je energiekosten flink te verlagen. Dankzij het Home Wizard-systeem houd je bovendien je energie- en waterverbruik eenvoudig bij op je telefoon.

De nieuwe meterkast (2024) is uitgerust met 12 groepen en een aparte kookgroep.

De hele woning is voorzien van rolluiken, ideaal voor privacy, verduistering en isolatie.

In elke kamer hangt daarnaast een eigen airco-unit, zodat je zowel in de zomer als winter een aangename temperatuur voelt. En de stijlvolle visgraat pvc-vloer (2024) is natuurlijk een lust voor het oog.

Kortom: aan alles is gedacht. Jij hoeft alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken.

Indeling

Begane grond

Wanneer je de woning binnenstapt ontdek je rechts de meterkast en links de trapopgang. Maar nog veel belangrijker: het vertrek suprême betreed je via de deur rechtdoor.

Wauw. In de living weet je in eerste instantie niet waar je moet kijken. De hoogwaardige features, de strak gestucte wanden, de prachtige visgraatvloer, de bakken aan lichtinval door de lichtstraten, de waanzinnige styling en de open opstelling die ervoor zorgt dat de verschillende gedeelten toch verbonden blijven: de ruimte heeft het allemaal. Zak lekker onderuit in het luxeuze zitgedeelte aan de voorzijde met een prachtige op maat gemaakte kast, waar je werkelijk kan vertoeven als een koning(in). Creëer jij een heerlijke lees- of gamehoek, of maak je hier een speelkamer of thuiswerkplek van of iets anders naar hartenlust? Aan jou de keuze. Niet dat je hoeft te kiezen; beide gedeeltes zijn all yours. Met een woonkamer van 19 meter lang hoef je voor de eettafel in ieder geval geen ruimte vrij te maken, want die kan gewoon bij de open leefkeuken aan de achterzijde staan. Hier kunnen vrienden en familie aanschuiven voor geweldige diners, die je tijdens het kokkerellen gewoon kan blijven spreken door de open setting. Genieten geblazen!

Over de keuken gesproken. Die is werkelijk een droom voor kookliefhebbers, met haar kookeiland, wederom hypermoderne look en feel, bakken aan werk- en bergruimte en high-end apparatuur. Je kookt hier op het allerhoogste niveau, met onder andere Celsius Cooking, een Quooker met bruisfunctie, dubbele combimagnetrons en een grote koelkast. Wedden dat dit een van jouw favoriete plekken in huis wordt?

En dan zijn we nog niet klaar met de vertrekken op de begane grond. Achter de keuken bevinden zich namelijk de moderne toiletruimte met hangend closet en de

grote badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, verwarmde spiegel, dubbele wastafelmeubel, toilet en ingebouwde opbergruimtes. Ook de aansluitingen voor wasapparatuur zijn hier slim verwerkt in een bergkast.

Eerste verdieping

Middels de trap in de hal kom je terecht op de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de kast met de CV-ketel te vinden zijn.

De grootste slaapkamer, aan de rechter voorzijde, beschikt over alle elementen om een mooie hoofdslaapkamer te vormen. Lees: meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels, aangenaam veel lichtinval, mooie afwerkingen en airconditioning. Voor de andere slaapkamers geldt dit overigens net zo, waardoor je deze goed kan gebruiken als kinderkamers. Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan zijn de overige ruimtes op deze verdieping bijvoorbeeld ook uitermate geschikt om in te zetten als thuiswerkplek, fitnessruimte, logeerkamer of inloopkast. Wat heeft de woning niet?

Tweede verdieping

Het antwoord op die laatste vraag is in ieder geval niet: “een geweldige zolderverdieping, bestaande uit een waanzinnige master bedroom.” Dat heb je namelijk wél. Dit is een bijzonder grote, nette en sfeervolle slaapkamer onder het schuine dak, inclusief een dakkapel (2015) en een eigen airco-unit. Als je hier straks niet heerlijk slaapt, dan weten wij het ook niet meer.

Tuin

Ook de tuin van deze woning is een absolute eyecatcher te noemen. Met een lengte van maar liefst 22 meter beschikt deze tuin hier niet alleen over een groot zonneterras, maar ook over een ruime en sfeervolle overdekte veranda: een heerlijke beschutte plek die zich perfect leent voor lange avonden buiten, ook als het regent.

De berging biedt daarnaast fijne opbergruimte voor fietsen, tuingereedschap of andere spullen die je graag uit het zicht wilt houden. En ook goed om te weten: er zijn twee achterom-ingangen.

Kom maar op met die gezellige buitenborrels, heerlijke BBQ's en ultieme relaxsessies. Jij bent er klaar voor!

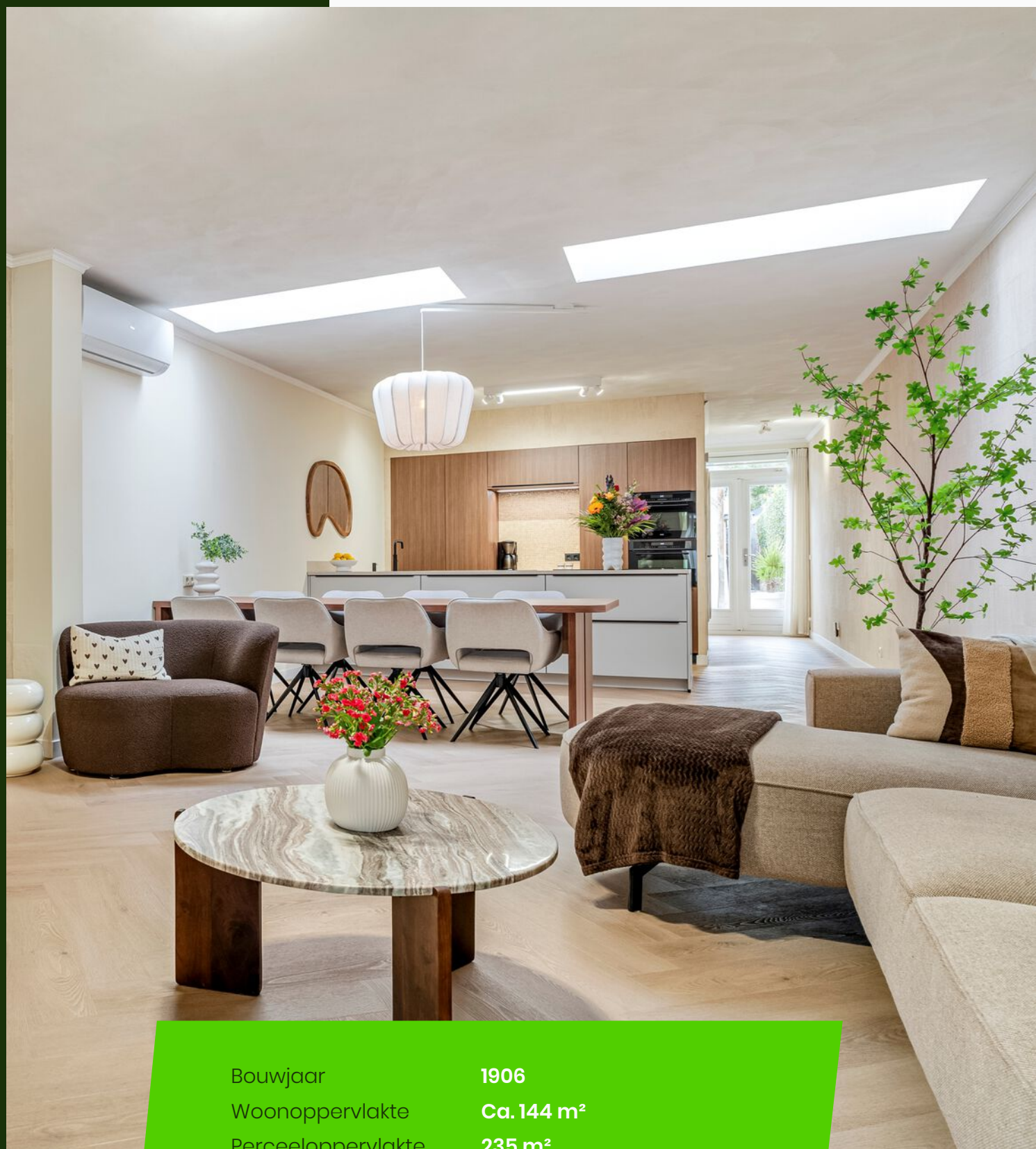
Bijzonderheden:

- Hypermodern, verrassend ruim en luxe wonen in Tilburg;
- Instapklaar, duurzaam en hoogwaardig afgewerkt;
- 24 zonnepanelen;
- Moderne en sfeervolle leefruimte met visgraatvloer;
- Luxe woonkeuken met kookeiland en high-end apparatuur;
- Eigentijdse badkamer inloopdouche;
- Vier volwaardige, ruime en moderne slaapkamers;
- Ruime, privacybiedende achtertuin met veranda, berging en 2x achterom;
- Parkeervergunning slechts 4 euro per maand voor de eerste auto.
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Werkelijk alles wat je hartje begeert!



Energie label **A**





Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	Ca. 144 m ²
Perceeloppervlakte	235 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 90 m ²
Inhoud	Ca. 507 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4







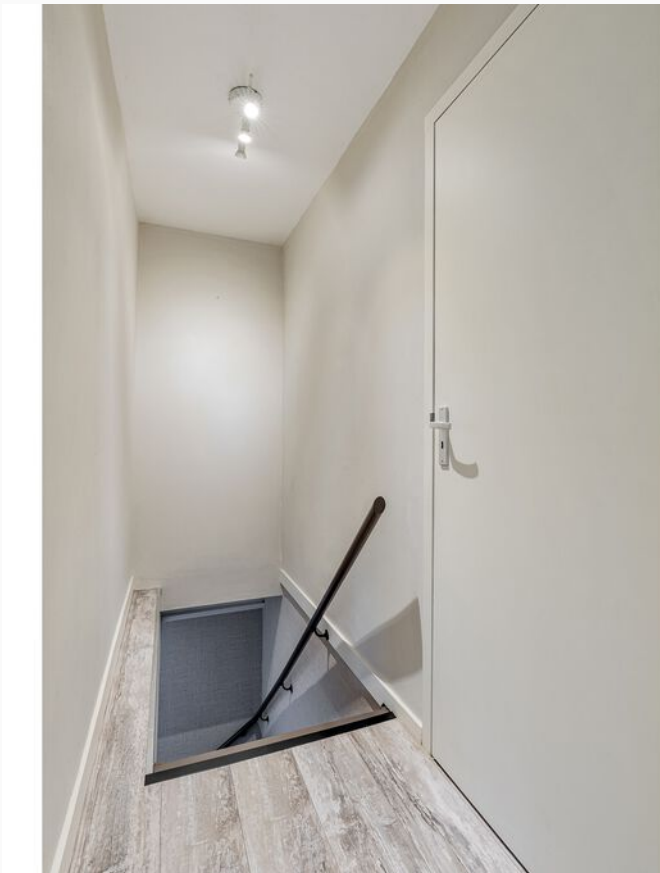
































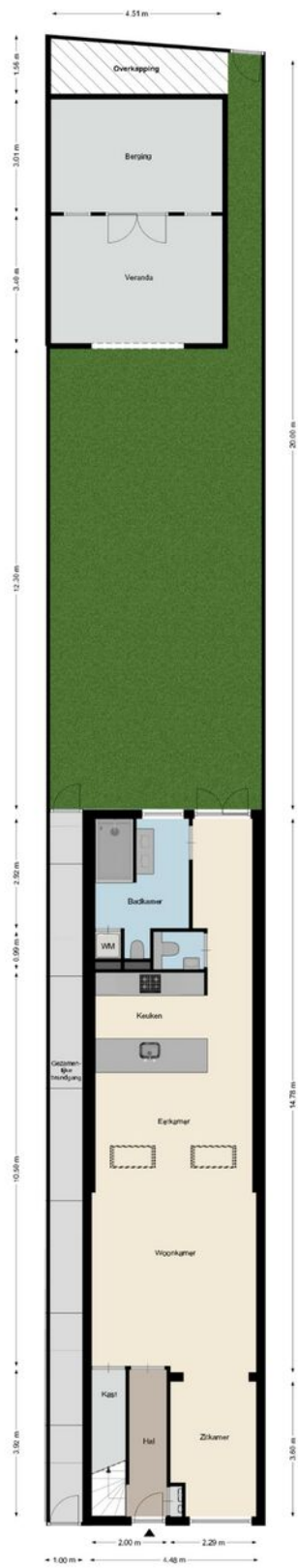






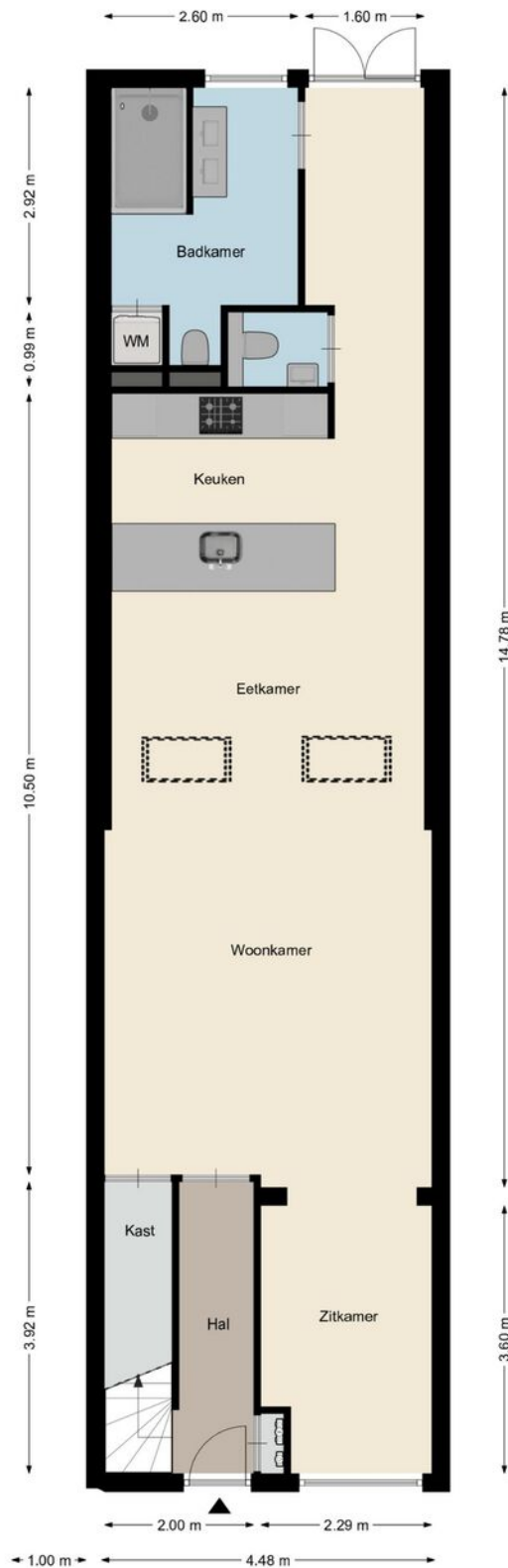


Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Studio BLUE® www.studioblue.nl

Plattegrond



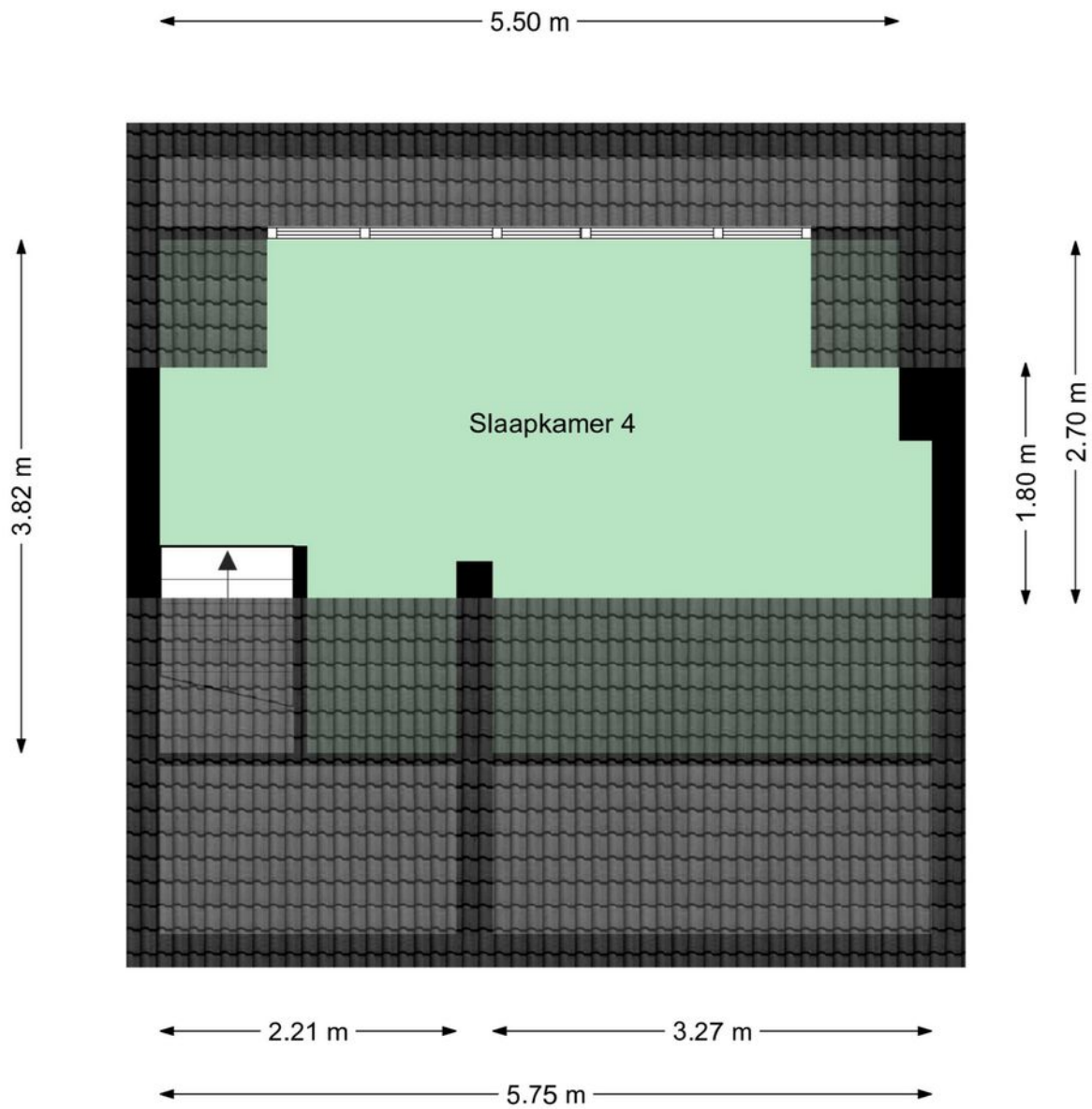
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



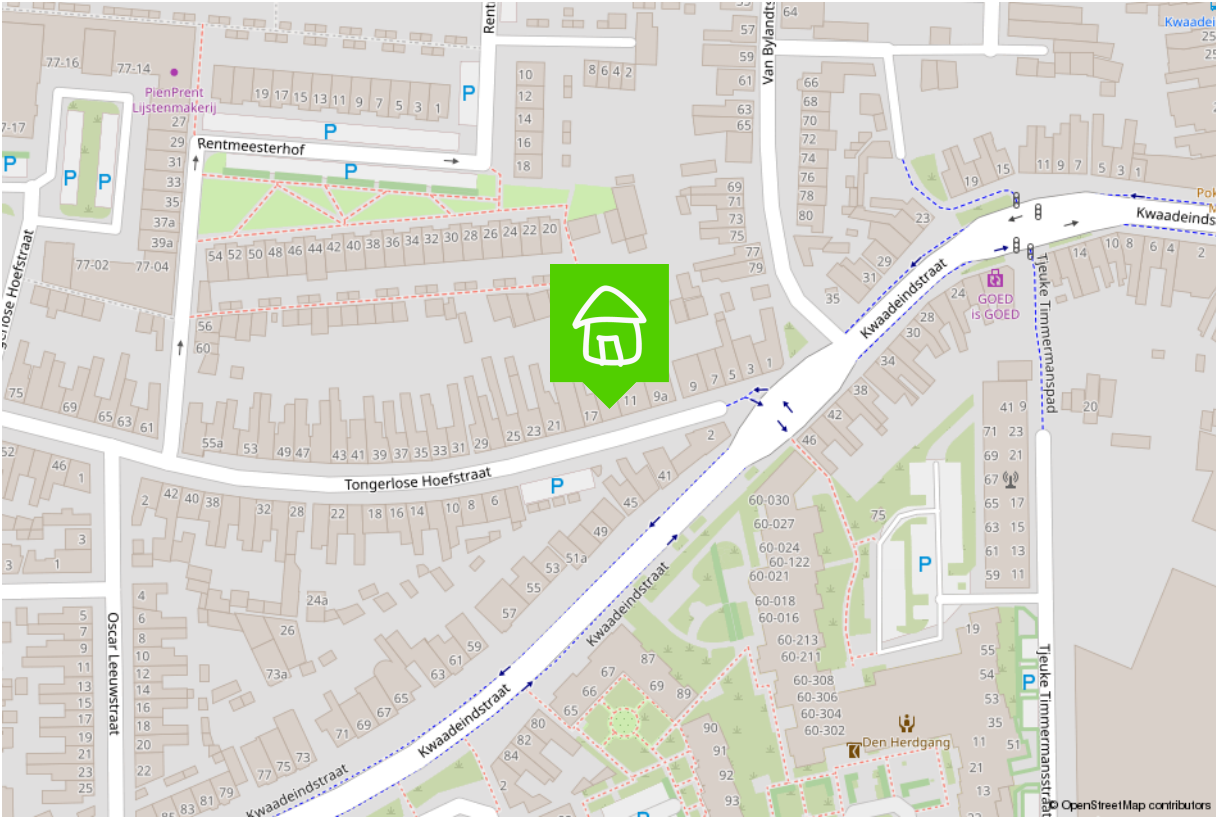
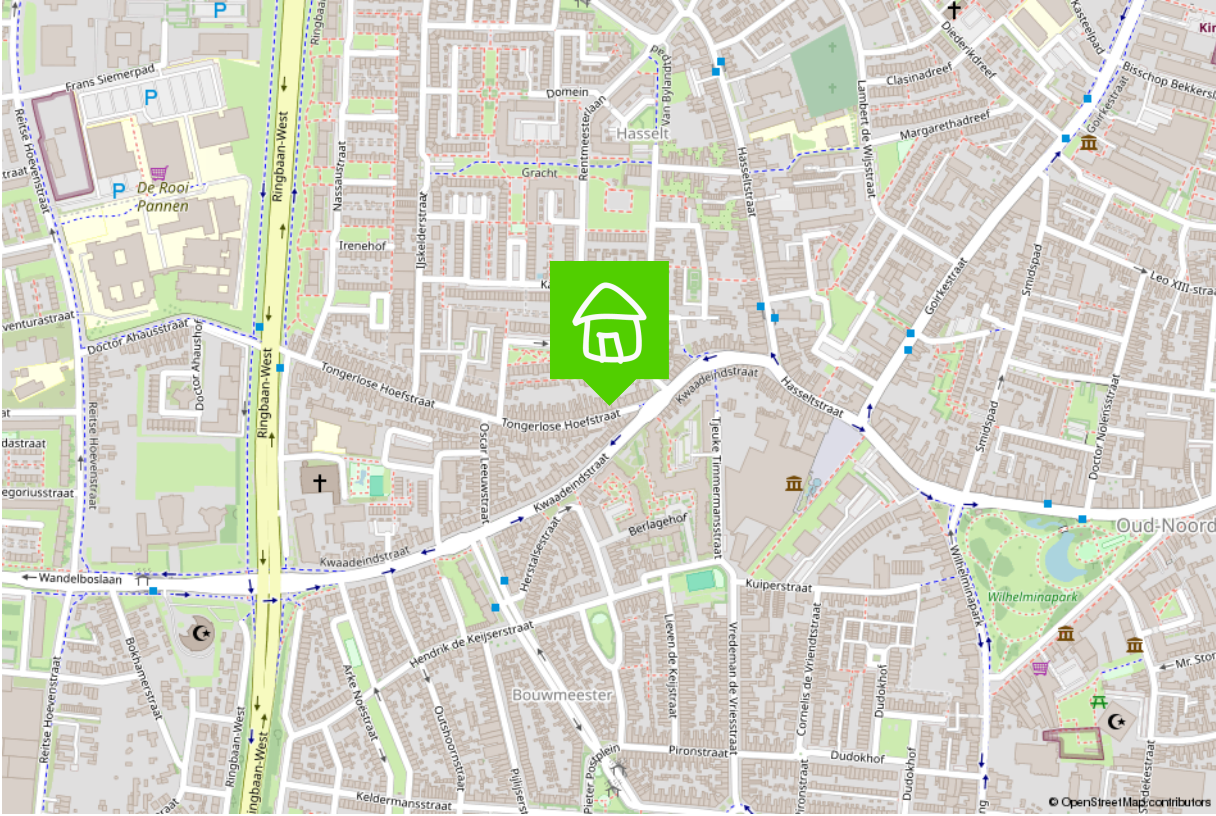
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

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 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