

BART uw makelaar



Herstalsestraat 11, Tilburg

Vraagprijs € 389.500,- K.K.

Ben je op zoek naar een jaren '30-woning met karakter en modern wooncomfort nabij het Spoorpark en het centrum van Tilburg? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Herstalsestraat 11**

Ben je op zoek naar een woning met karakter, maar wil je niet inleveren op comfort en moderne voorzieningen? Dan zou deze charmante jaren '30-woning zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn. Hier woon je op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Tilburg, terwijl je tegelijkertijd geniet van de sfeer en uitstraling die alleen een woning uit deze periode kan bieden.

De afgelopen jaren is de woning op diverse onderdelen gemoderniseerd. Denk aan een vernieuwde badkamer en toiletruimte, een moderne keuken, een fraaie pvc visgraatvloer en diverse praktische verbeteringen. Het resultaat is een sfeervolle woning waar authentieke charme en hedendaags wooncomfort moeiteloos samenkomen.

Locatie:

De woning is gelegen in de populaire wijk Bouwmeester, een karakteristieke woonomgeving die bekendstaat om haar fraaie jaren '30-bebouwing en centrale ligging.

Op korte afstand bevindt zich het Spoorpark, inmiddels uitgegroeid tot een van de populairste ontmoetingsplekken van Tilburg. Hier kun je wandelen, sporten, ontspannen of genieten van een drankje op het terras. Ook het bruisende stadscentrum ligt op slechts enkele minuten fietsen, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés, cultuur en entertainment.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver van huis. De grote Albert Heijn XL bevindt zich op korte afstand van de woning. Daarnaast zijn scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

Een locatie waar stadse levendigheid en comfortabel wonen perfect samenkomen.

Indeling

Begane grond:

Via de entree betreed je de woning. De hal verwelkomt je direct met een fraaie lambrisering die perfect aansluit bij het karakter van het huis. Vanuit hier bereik je de vernieuwde toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de keuken.

Het toilet is in 2025 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl. Een frisse en eigentijdse ruimte die volledig aansluit bij de overige verbeteringen in de woning.

De woonkamer is zonder twijfel een van de sfeervolste ruimtes van het huis.

Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. De sfeervolle houtkachel vormt een echte blikvanger en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid.

De fraaie pvc visgraatvloer, die doorloopt vanuit de keuken naar de woonkamer, geeft het geheel een luxe uitstraling. Daarnaast zijn diverse ramen voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

De moderne keuken is praktisch ingericht en biedt verrassend veel werkruimte dankzij het royale aanrechtblad.

Daarnaast beschikt de keuken over volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (vernieuwd in 2024), koelkast, oven, afzuigkap en een 4-pits gaskookplaat. Een fijne plek voor iedereen die graag kookt of gezellig samenkomt rondom het eten.

Vanuit de keuken bereik je de zeer praktische bijkeuken. Deze ruimte biedt een enorme hoeveelheid extra kastruimte en beschikt daarnaast over de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger. Een ruimte waar functionaliteit en gemak centraal staan.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en diverse praktische bergruimtes.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is een heerlijke ruimte om tot rust te komen. Deze kamer beschikt over een laminaatvloer, een vaste kast, een kunststof kozijn met dubbele beglazing en een rolluik.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De kleinste kamer wordt momenteel gebruikt als ruime kastenkamer, terwijl de middelste slaapkamer is ingericht als comfortabele thuiswerkplek. Uiteraard kunnen beide ruimtes eenvoudig worden gebruikt als kinder-, logeer- of slaapkamer.

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en vormt een absolute eyecatcher van de woning. Strak, modern en uitgevoerd met hoogwaardige materialen. Hier beschik je over een royale inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij de eigentijdse afwerking heeft deze ruimte de uitstraling van een luxe hotelbadkamer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping.

Deze verdieping wordt momenteel gebruikt als bergzolder, maar biedt dankzij de stahoogte en het aanwezige dakraam volop mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte of een toekomstige werkplek. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.

Een verdieping die vooral veel praktische ruimte toevoegt aan de woning.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Een fijne plek om na het werk nog even buiten te zitten, te barbecueën met vrienden of simpelweg te ontspannen met een goed boek.

De tuin biedt voldoende ruimte voor een gezellig zitgedeelte en beschikt daarnaast over een knusse overkapping.

Aansluitend aan de woning bevindt zich een praktische berging met elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of extra opslag.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke jaren '30-woning nabij het Spoorpark en het centrum van Tilburg
- Moderne badkamer vernieuwd in 2025
- Vernieuwd toilet uit 2025
- Moderne keuken met inbouwapparatuur en vaatwasser vernieuwd in 2024
- Fraaie pvc visgraatvloer in woonkamer en keuken

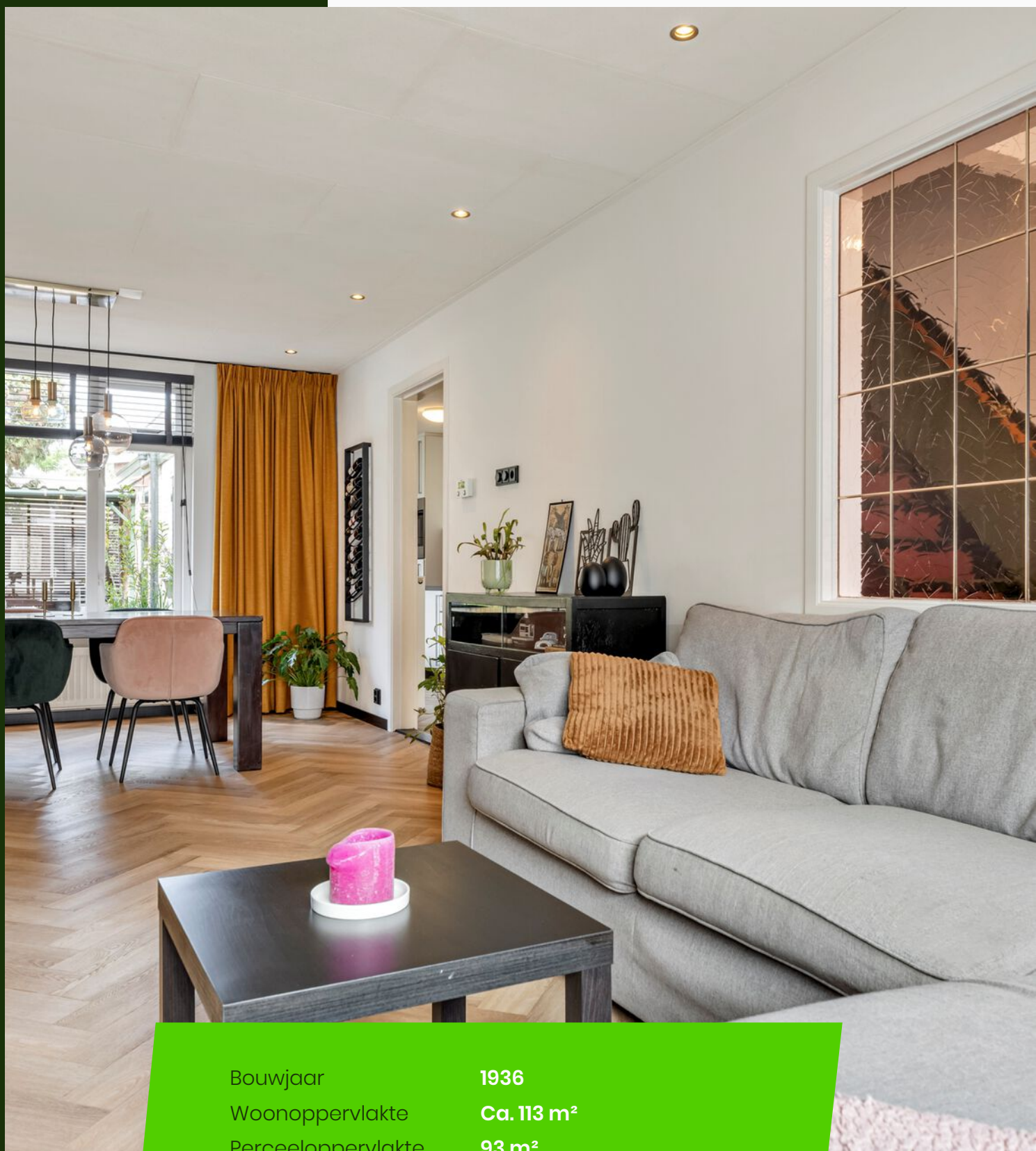
Deze woning bewijst dat karakter en modern wooncomfort uitstekend samengaan. De authentieke uitstraling van de jaren '30, gecombineerd met de vernieuwde badkamer, moderne keuken, sfeervolle houtkachel en fraaie afwerking, maken dit tot een woning waar je direct verliefd op kunt worden.

Voeg daar de ligging nabij het Spoorpark, de Albert Heijn XL en het stadscentrum van Tilburg aan toe, en je hebt een plek waar het dagelijks leven net wat leuker wordt. Een woning met warmte, sfeer en een verhaal. Misschien wel het begin van jouw volgende hoofdstuk.

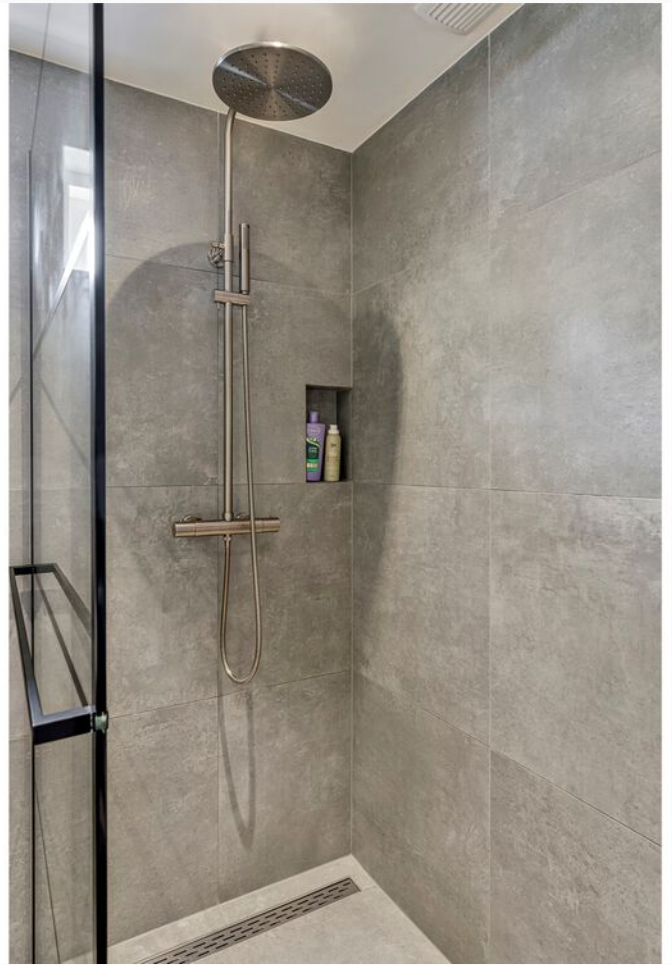


Energie label **D**

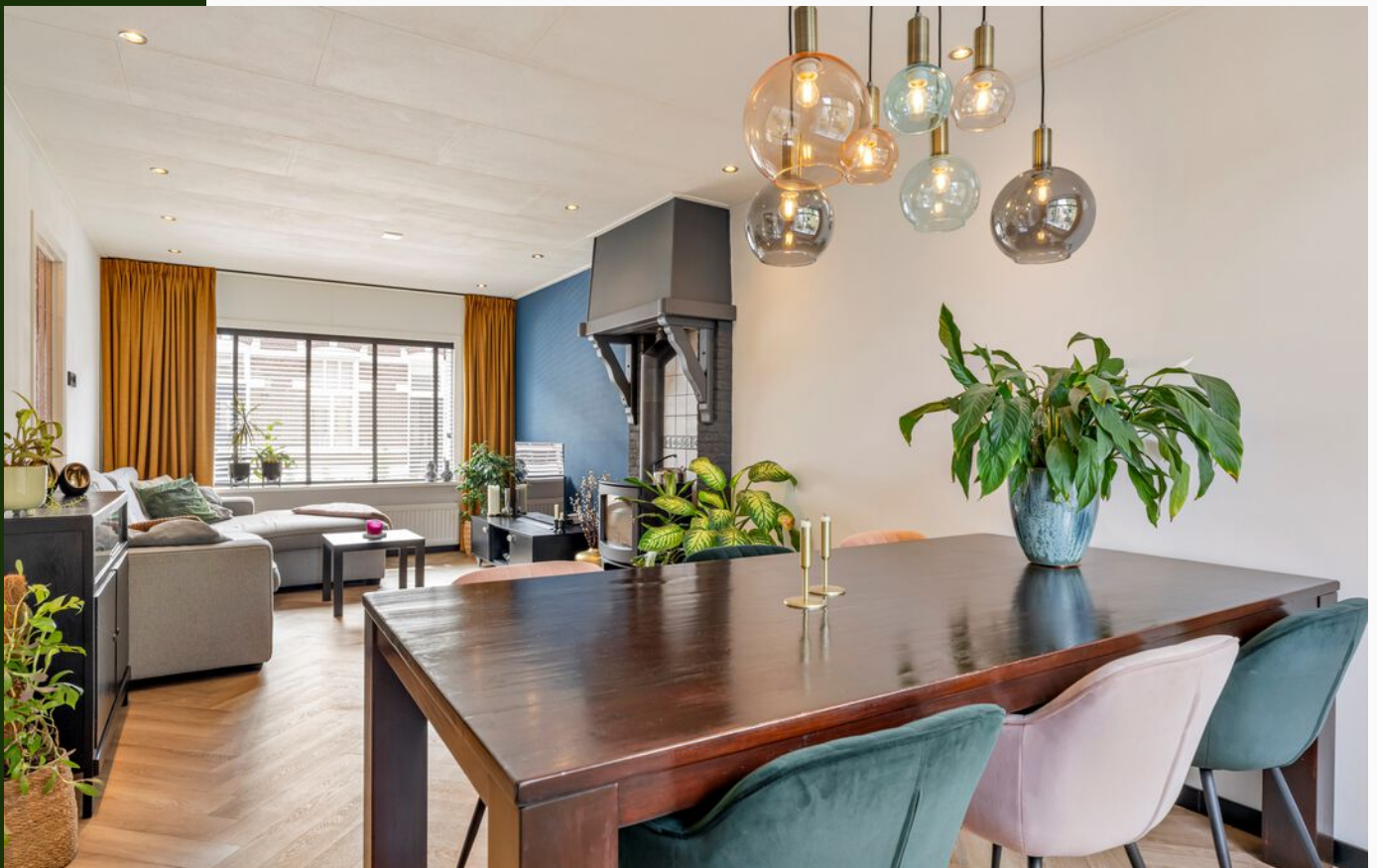




Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	Ca. 113 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 19m ²
Inhoud	Ca. 392 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





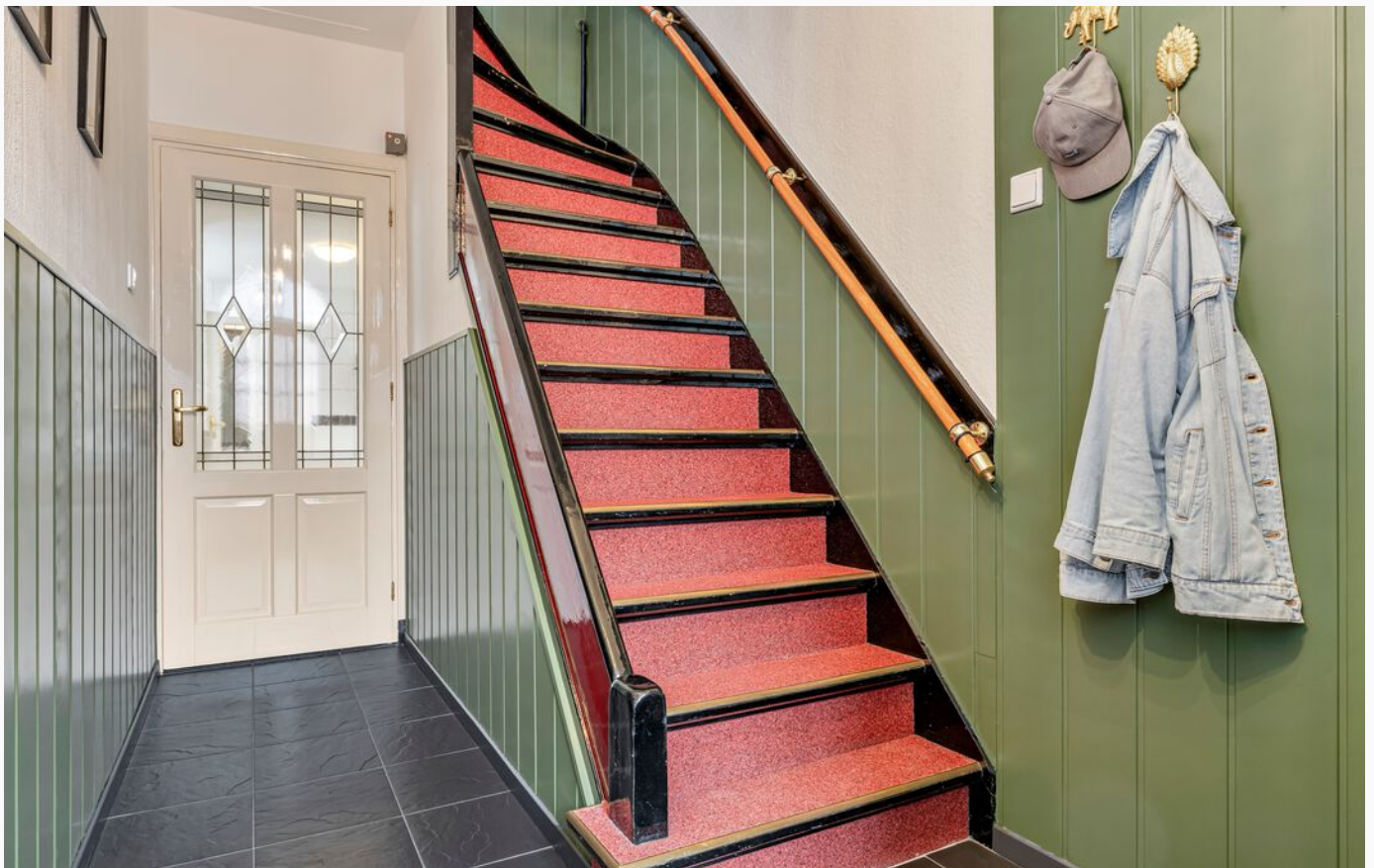


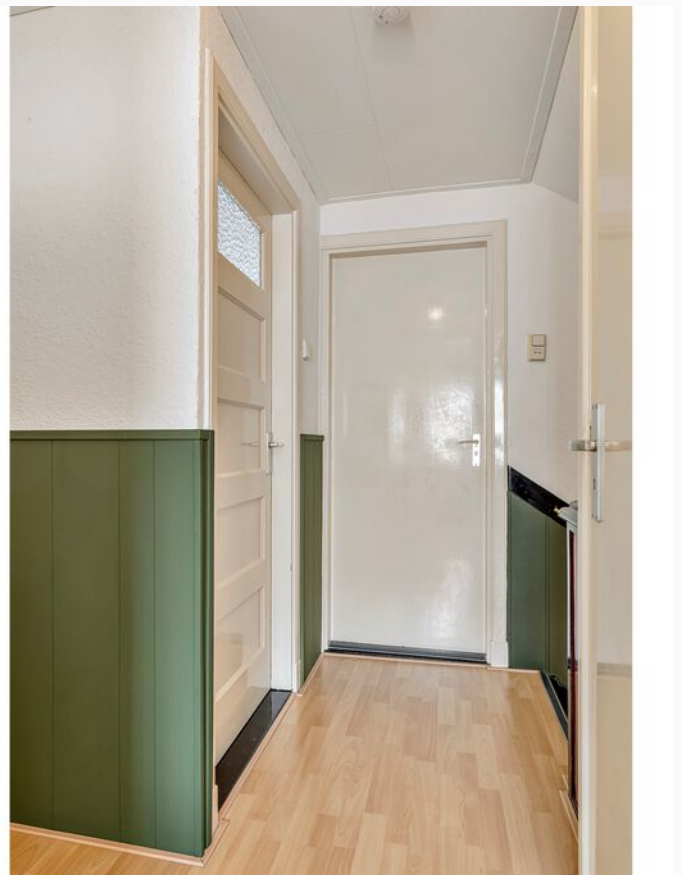
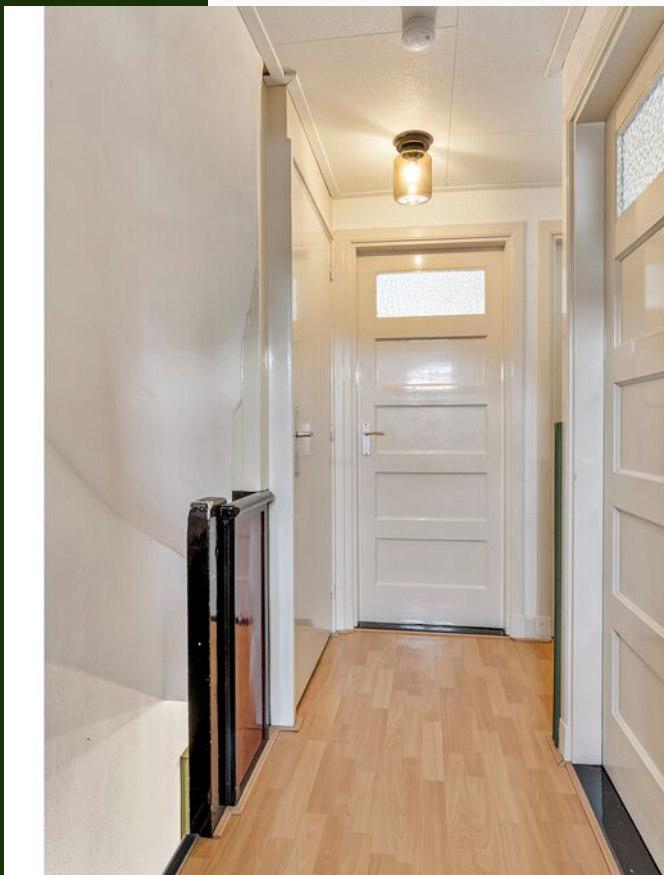
















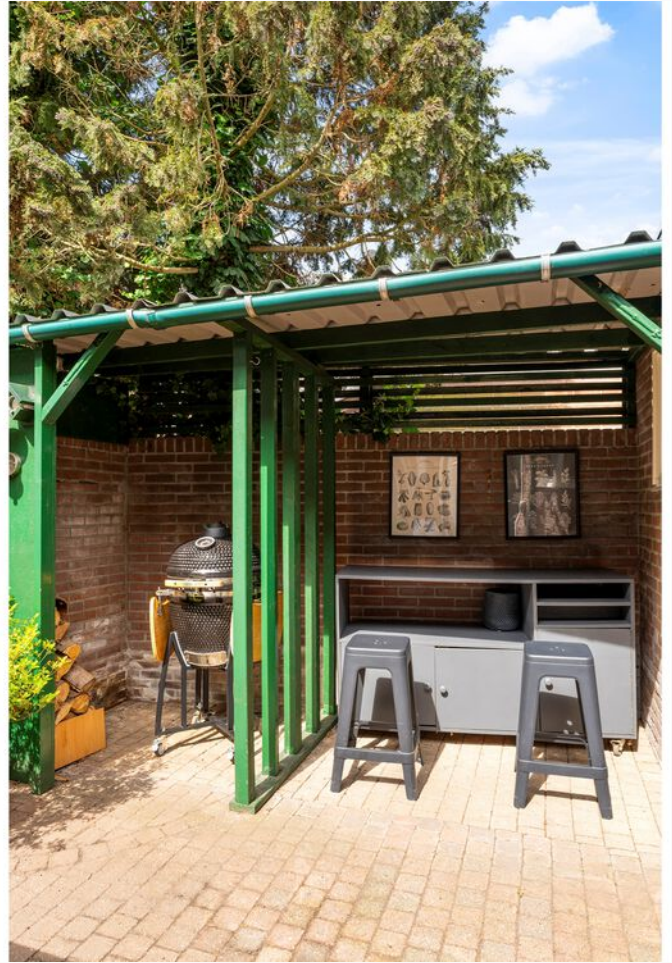








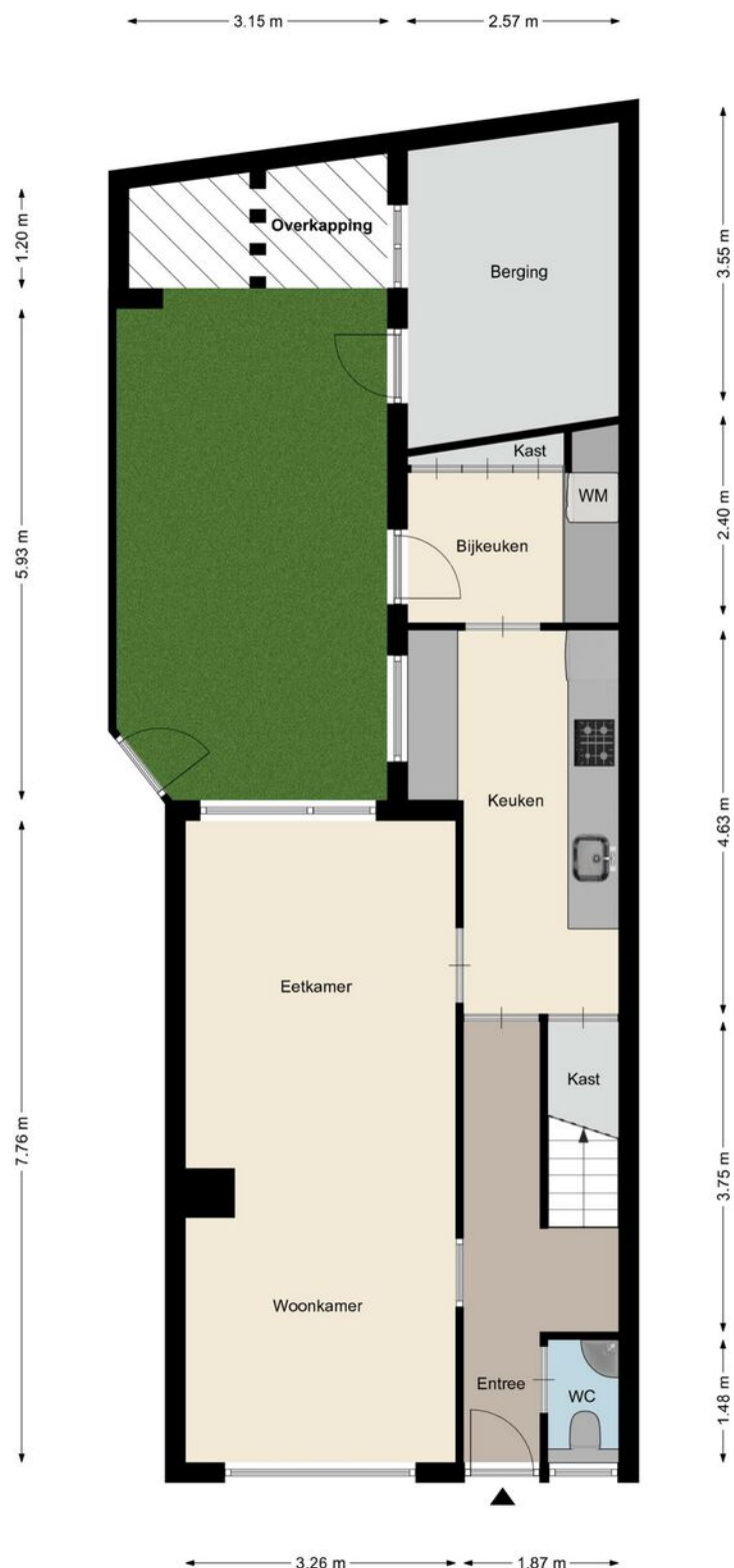






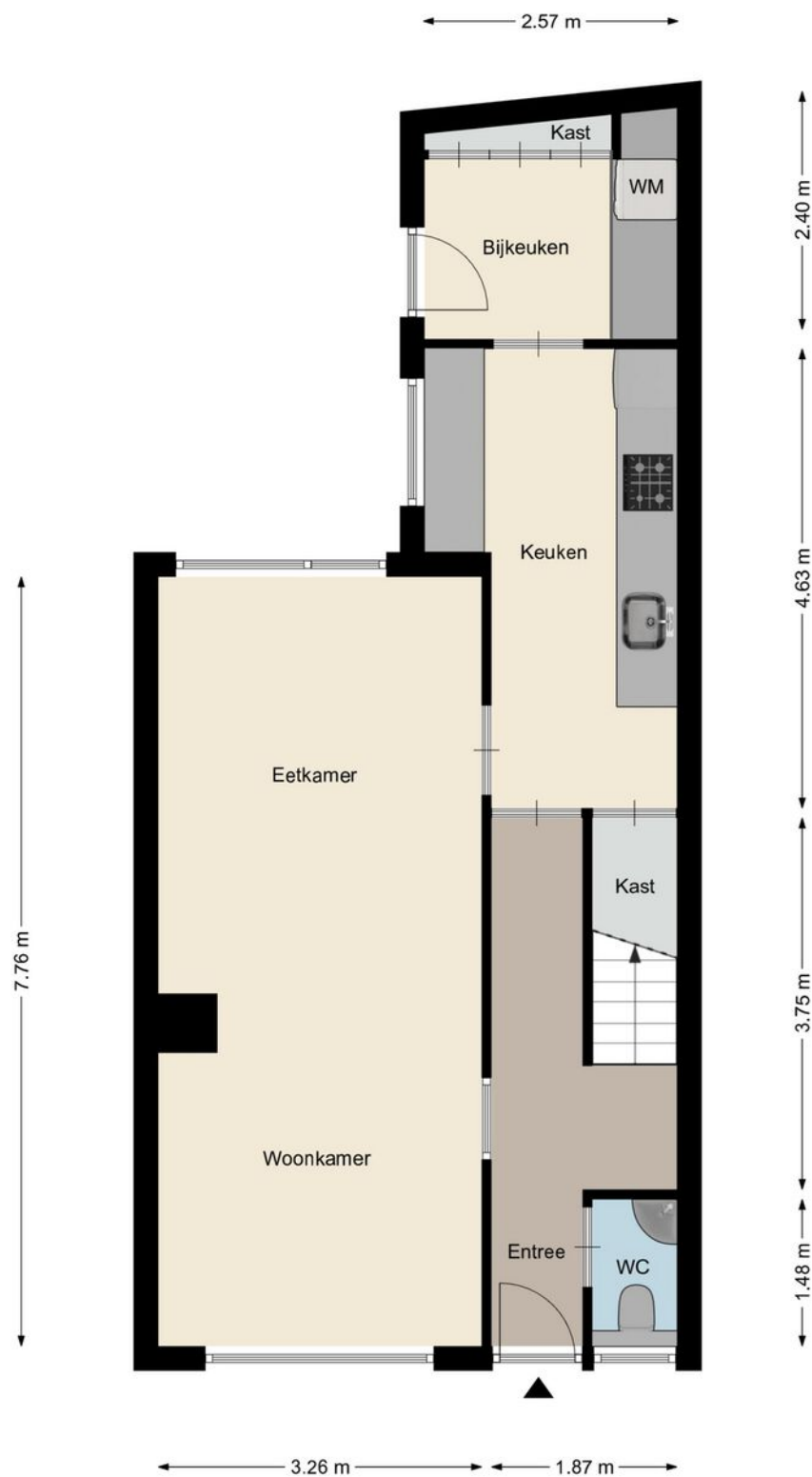


Plattegrond



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

Plattegrond



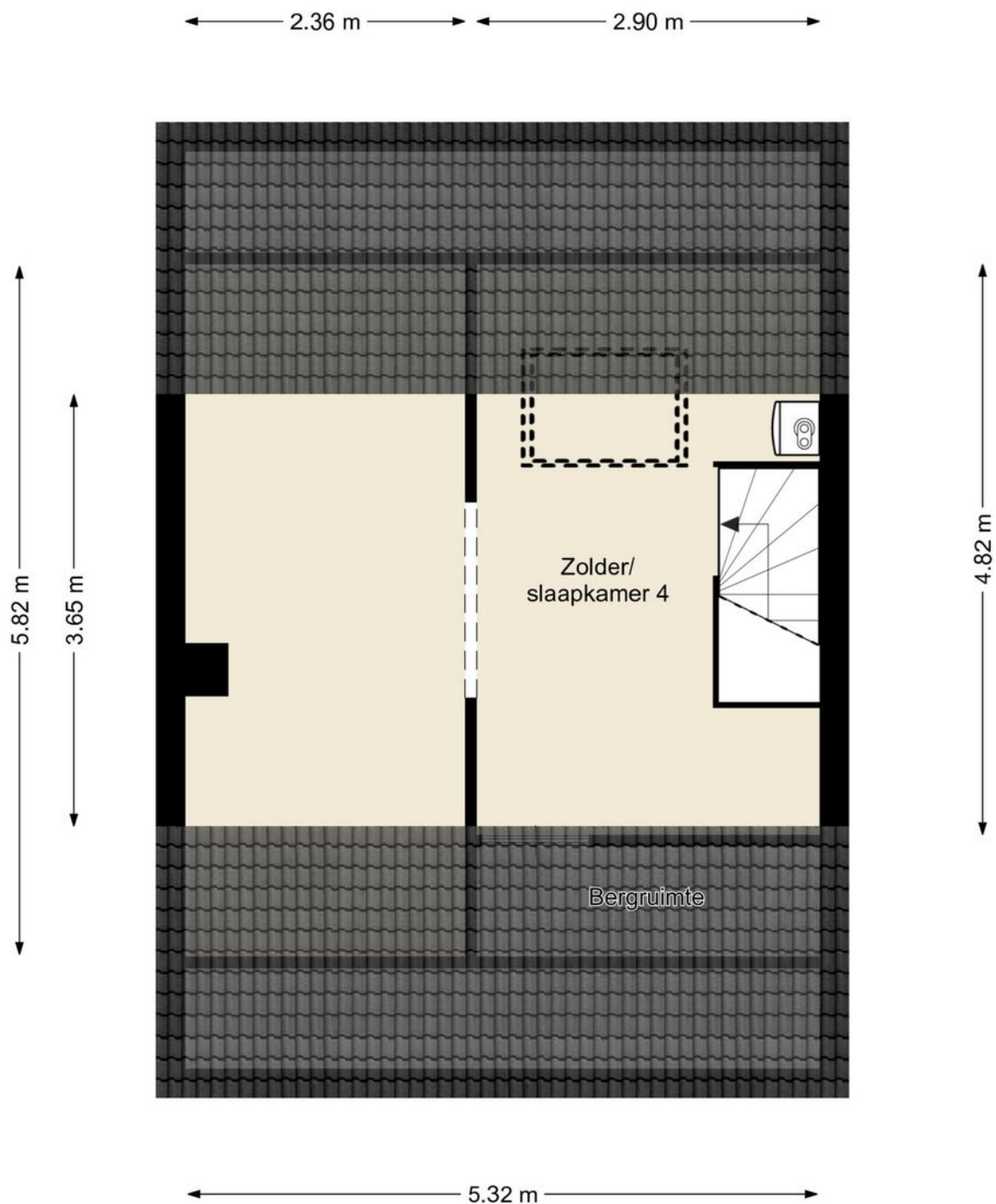
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

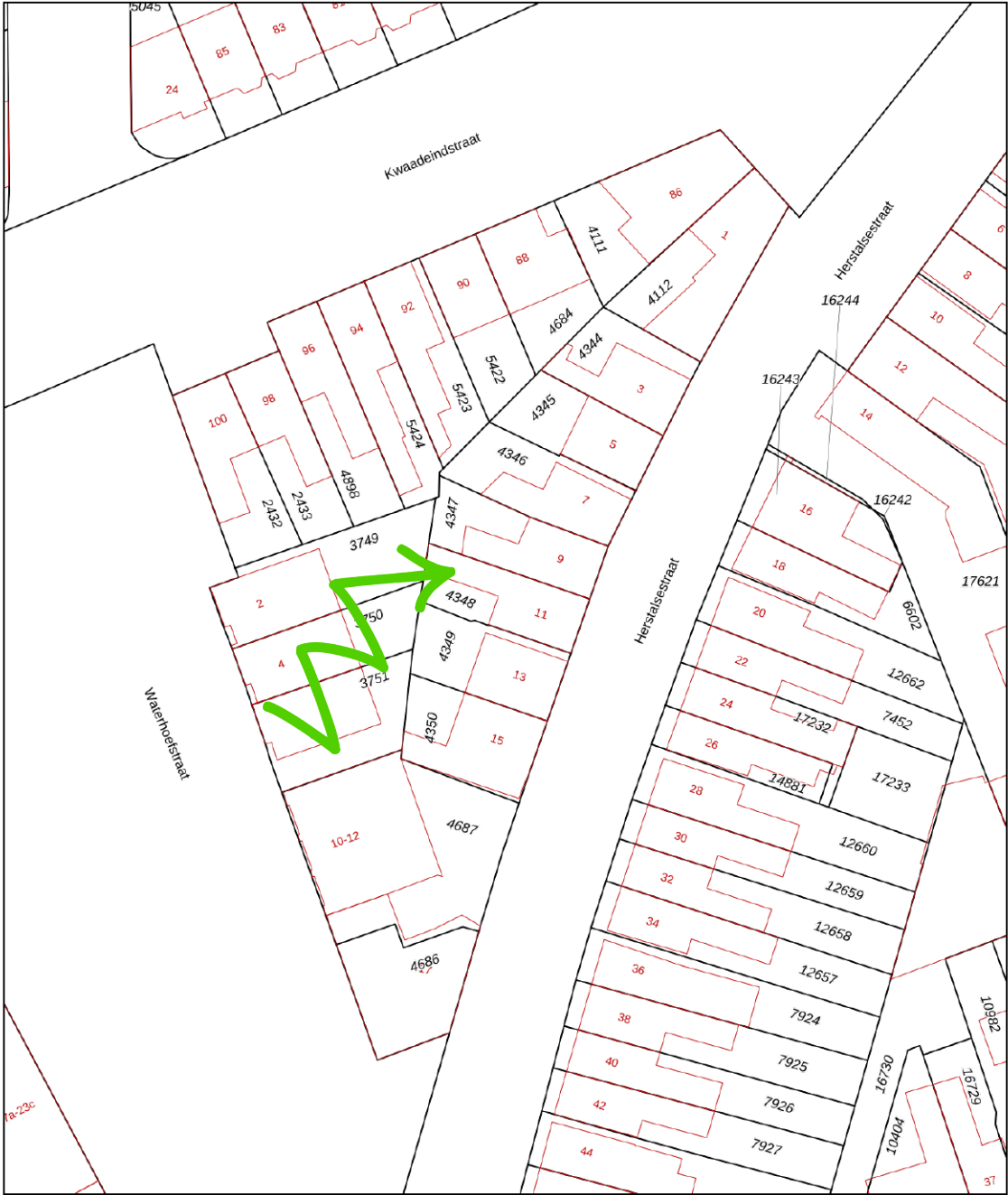


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

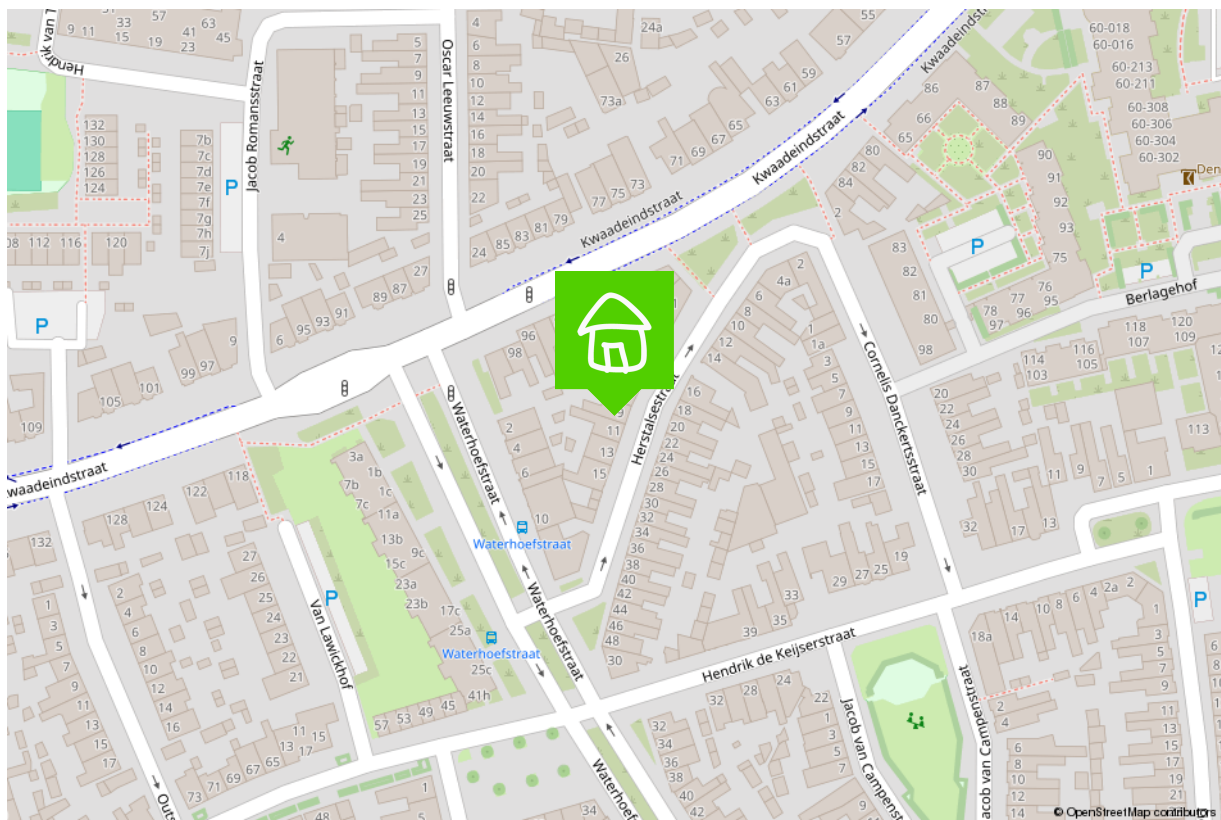
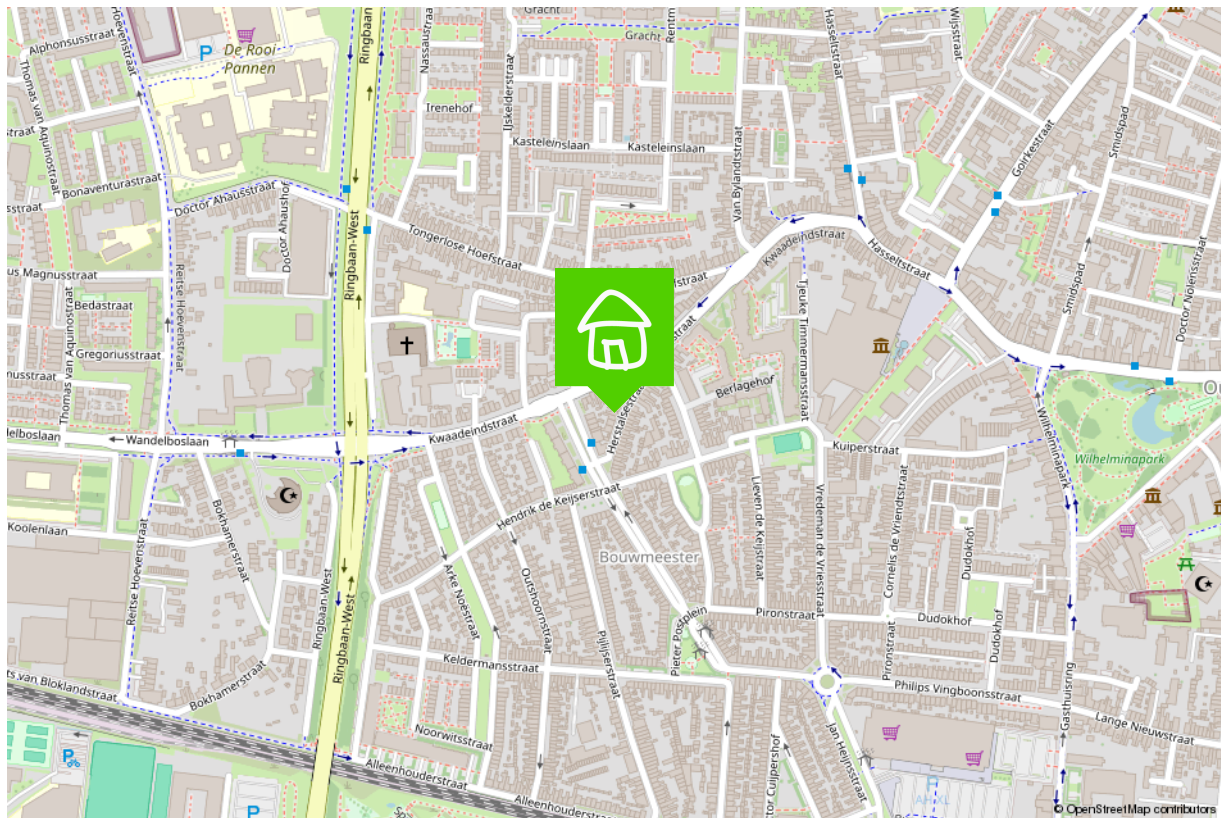
Sectie O

Perceel 4348

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

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 • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar