

# Hoefstraat 19

## TILBURG



**VRAAGPRIJS**

**€ 409.000 K.K.**

013 234 0444  
info@kmm-makelaars.nl  
kmm-makelaars.nl

**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIER MATTERN

## Kenmerken



### Woonoppervlakte

111 m<sup>2</sup>

### Aantal kamers

4

### Perceeloppervlakte

157 m<sup>2</sup>

### Aantal slaapkamers

3

### Inhoud

392 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

2001

### Soort woning

eengezinswoning

### Energie label

B



Als je een huis zoekt in Tilburg waar je niet direct de keuken of badkamer hoeft te slopen of de muren moet stukadoren, dan is deze twee onder een kapwoning aan de Hoefstraat een goede kans. Het huis komt uit 2001, wat simpelweg betekent dat de isolatie goed is (energielabel B) en de basis solide.

De woning is praktisch ingedeeld met een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren, een moderne open keuken, 3 volwaardige slaapkamers, een functionele badkamer, een apart toilet en een sfeervolle achtertuin op het zuiden met stenen berging en achterom. De huidige eigenaren hebben het huis strak bijgehouden; zo stamt de moderne keuken uit 2018, zijn onlangs nog bijna alle binnenkozijnen geschilderd en is er in 2024 in de woonkamer een nieuwe pvc-vloer in visgraatmotief gelegd.

Je woont hier bovendien op een heel centrale en strategische plek in de wijk Het Goirke (Groeseind-Hoefstraat): het Julianapark ligt letterlijk om de hoek, de supermarkten liggen op loopafstand en binnen 10 minuten fietsen sta je in de Spoorzone of het centrum. Daarnaast ligt de Ringbaan-Noord vlakbij, waardoor je binnen een paar minuten op de snelweg (A58 of N261) richting Breda, Eindhoven of Waalwijk zit.

De indeling en de locatie maken dit huis ideaal voor een brede doelgroep. Het is een perfecte stap voor starters of koppels die gaan samenwonen en een comfortabel thuis zoeken met ruimte om te groeien. Ook voor een (jong) gezin is het hier heerlijk wonen, mede dankzij de gezellige speeltuin die letterlijk om de hoek ligt.

## **Beneden: praktisch ingedeeld en veel licht**

De indeling beneden is logisch en strak afgewerkt met stucwerk op wanden en plafonds. In de hal vallen de nieuwe tegelvloer (2024) en een fraaie behangwand direct op. De meterkast is hier helemaal up-to-date met 6 groepen, slimme meters en een glasvezelaansluiting. Ook heel handig: onder de trap zitten twee diepe bergkasten – ideaal om alle jassen, schoenen en voorraad direct uit het zicht te hebben.

De keuken (2018) is opgesteld in een parallelle indeling. Dat werkt fijn, want je hebt aan de ene kant een lang composiet werkblad met een flinke spoelbak, een vaatwasser en een rvs afzuigkap boven de 5-pits gaskookplaat (inclusief wokbrander). Aan de andere kant staat een kastenwand waarin de koelkast, vriezer en een combi-oven netjes zijn ingebouwd. Al deze inbouwapparaten zijn van de hoogwaardige merken Siemens en Miele. De tuindeur in de keuken is bovendien uitgerust met een elektrisch bedienbaar rolluik.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. De pvc-vloer in elegant visgraatmotief (gelegd over de bestaande houten vloer) geeft de ruimte direct een moderne uitstraling. Dankzij het grote raam aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde (voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik) geniet je hier van een heerlijk lichte, sfeervolle leefruimte.

## **Boven: grote kamers en een verrassende zolder**

De trapportalen naar de verdiepingen zijn prettig licht dankzij een raampartij in de zijgevel. Op de eerste verdieping liggen twee slaapkamers die allebei opvallend groot zijn; beiden afgewerkt met een fraaie doorlopende laminaatvloer, stucwerk wanden en een spuitwerk plafond. Geen krappe kamerkamertjes dus, maar gewoon twee volwaardige, sfeervolle ruimtes, waarvan de kamer aan de achterzijde is uitgerust met een handmatig bedienbaar rolluik. Het toilet is hier slim losgekoppeld van de badkamer en bevindt zich apart op de overloop. De badkamer zelf is functioneel ingericht met een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een handdoekradiator. Ook hier is het raam voorzien van een handmatig rolluik.

Via een vaste trap bereik je de verrassende tweede verdieping. De overloop/voorzolder is efficiënt ingericht met de aansluitingen voor je wasapparatuur en de opstelling van de CV-ketel (Remeha Avanta, ca. 2018). Aan weerszijden is er slim gebruikgemaakt van de ruimte met bergschotten onder de knieschotten.

De derde slaapkamer is momenteel ingericht als een royale kledingkamer/garderobe met aan weerszijden een open kledingruimte (met extra bergruimte erachter). De achterwand is voorzien van een fleurig behang en een verlichte kaptafel met spiegel. Omdat de isolatieplaten en de nok van het dak hier mooi hoog in het zicht gelaten zijn, heeft de kamer een uniek, ruimtelijk effect. Een groot Velux dakraam zorgt hier voor een prettige natuurlijke ventilatie en veel daglicht.

## **Tuin op het zuiden**

De geheel omsloten achtertuin ligt pal op het zuiden, dus zodra de zon schijnt, zit je hier goed. Het is een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle mix van een terras direct bij de openslaande deuren, een strak gazon, groene plantenborders en een houten schutting aan weerszijden. De tuin is voorzien van een praktische buitenkraan en buitenverlichting. Achterin staat een solide stenen berging met elektra en verlichting voor de fietsen en het tuingereedschap. Je komt er gemakkelijk achterom via de eigen poort.

## De belangrijkste pluspunten op een rij:

- Bouwjaar 2001 & Energielabel B: Solide gebouwd en goed geïsoleerd.
- Direct bewoonbaar: In 2024 is de pvc-visgraatvloer gelegd, de hal vernieuwd en zijn bijna alle binnenkozijnen geschilderd.
- Luxe keuken (2018): Parallelopstelling met composiet werkblad en hoogwaardige apparatuur van Siemens en Miele.
- Drie volwaardige slaapkamers: Geen kleine kamers, inclusief een zolderkamer met een indrukwekkend hoge nok en Velux dakraam.
- Zonovergoten tuin: Gelegen op het pal zuiden, compleet met stenen berging (v.v. elektra) en een achterom.
- Rolluiken & Comfort: Voorzien van diverse rolluiken (deels elektrisch) en veel interne bergruimte (trapkasten en knieschotten).
- Centrale locatie: Gelegen in het historische Groeseind-Het Goirke, de speeltuin om de hoek en vlakbij het Julianapark, winkels, het centrum en uitvalswegen

## Nieuwsgierig geworden?

Dit huis bewijst dat centraal stads wonen prima samengaat met rust, ruimte en modern comfort. Ben je benieuwd hoe de ruimtes en de afwerking in het echt aanvoelen? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. We laten je de woning graag zien!

\* \* \*

## Algemeen: Aanvaarding in overleg

**Waarborgsom/bankgarantie:** In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.

**Meetinstructie gebaseerd op NEN2580.** De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bv interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m<sup>2</sup> - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) > 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.



















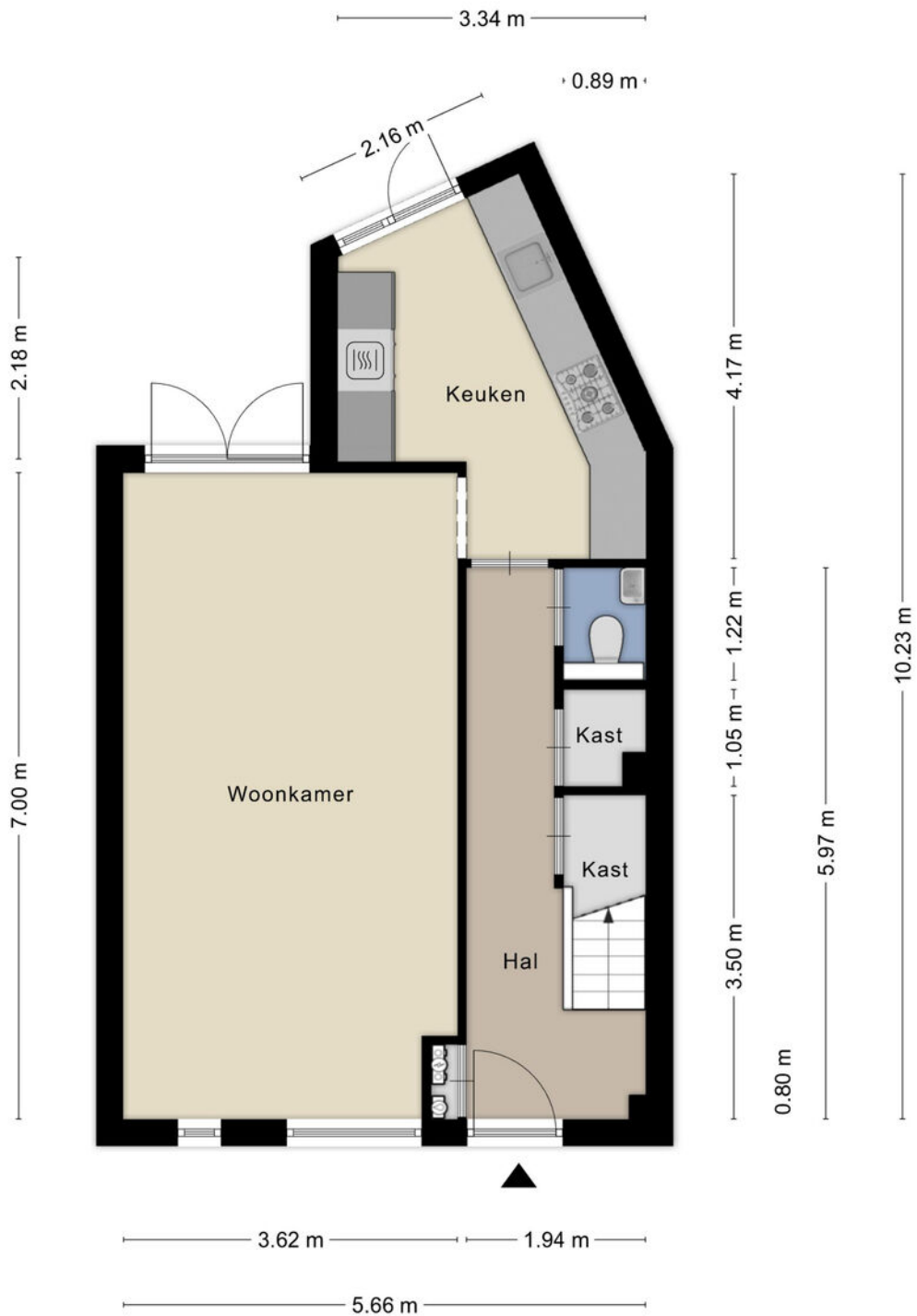








# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

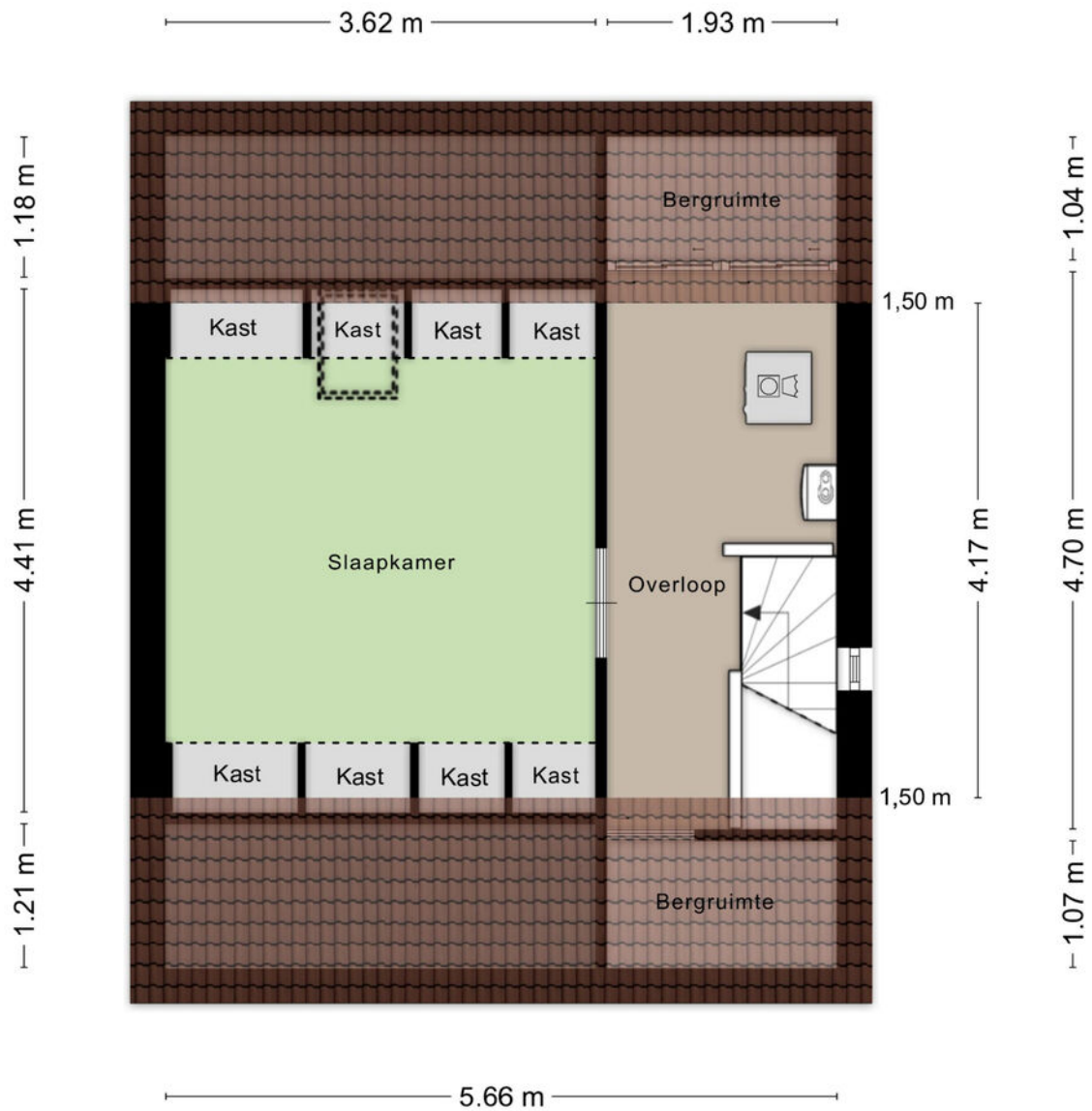


# Plattegrond



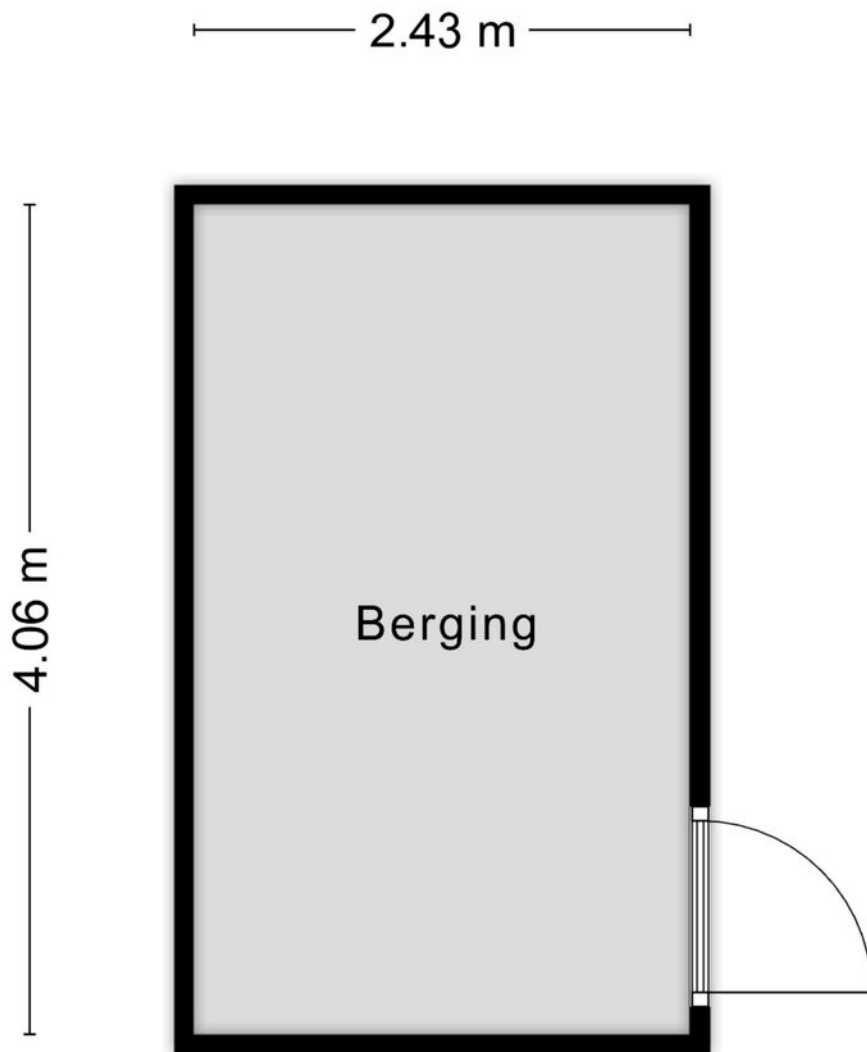
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



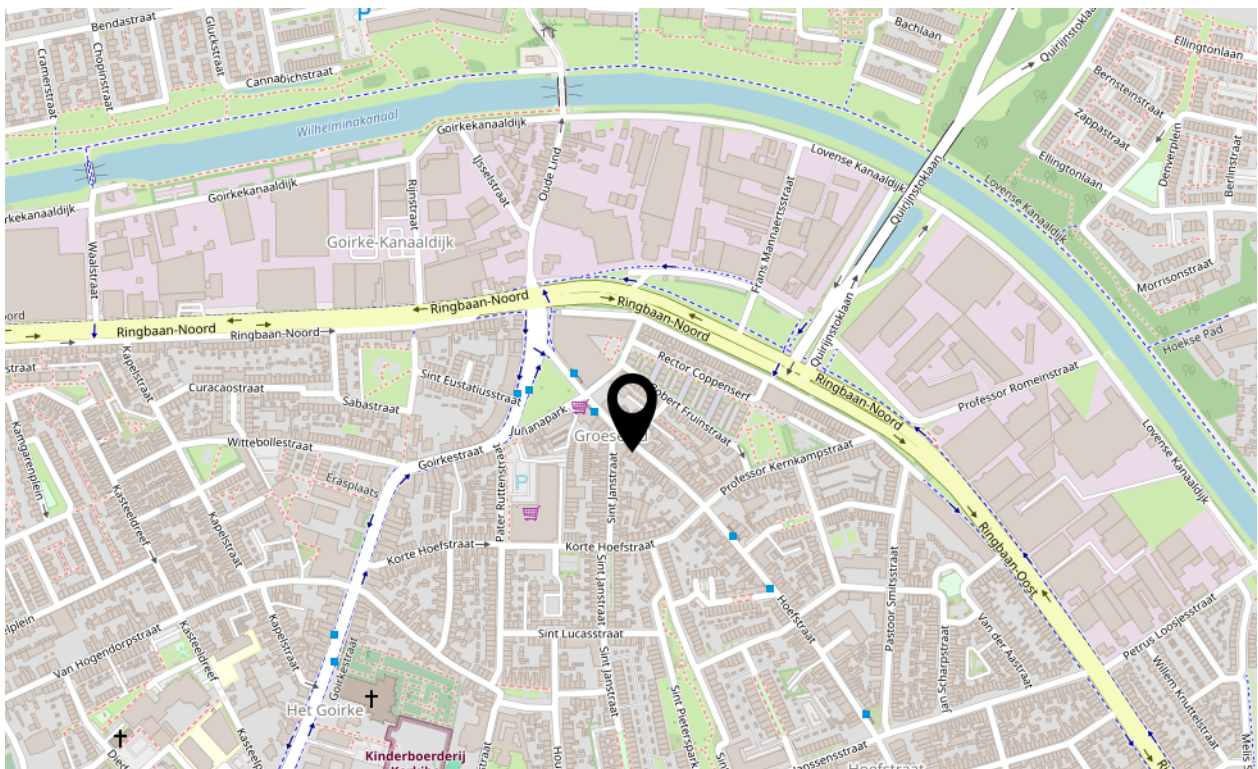
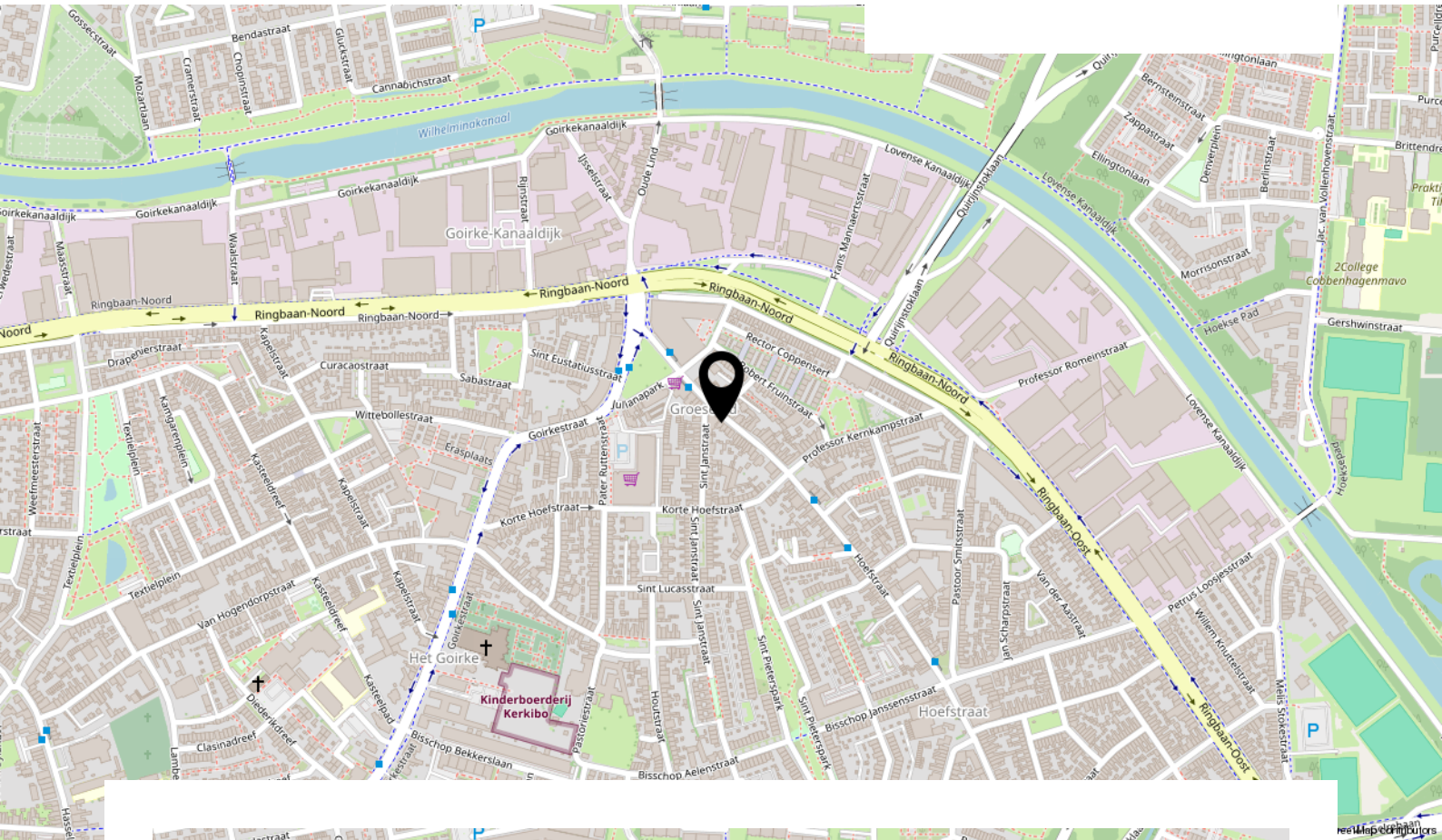


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

[illegible]



## Locatie



Hoefstraat 19, Tilburg







# Lijst van zaken

| Beschrijving                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                     |               |          |              |
| Designradiator(en)                            | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                         |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                         | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                          |               | X        |              |
|                                               |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten           |               |          |              |
| - Inbouwkasten en tafel op zolder             | X             |          |              |
| - Werktafel, stelling en ladekasten in schuur | X             |          |              |
|                                               |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten      |               |          |              |
| - gordijnrails                                | X             |          |              |
| - gordijnen                                   |               | X        |              |
| - vitrages                                    |               | X        |              |
| - rolgordijnen                                | X             |          |              |
| - jaloezieën                                  | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                    | X             |          |              |
|                                               |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                      |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                         | X             |          |              |
| - laminaat                                    | X             |          |              |
| - plavuizen                                   | X             |          |              |
|                                               |               |          |              |
| Overig, te weten                              |               |          |              |
| - TV-meubel + lattenwanden slaapkamer         | X             |          |              |
|                                               |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                        |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                  | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten           |               |          |              |
| - kookplaat                                   | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                | X             |          |              |
| - afzuigkap                                   | X             |          |              |
| - magnetron                                   | X             |          |              |
| - oven                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                    | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------|---------------|----------|--------------|
| - vriezer           | X             |          |              |
| - vaatwasser        | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat |               | X        |              |

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |   |  |
|-------------------------|---|---|--|
| - toilet                | X |   |  |
| - toilethouder          | X |   |  |
| - toiletborstel(houder) |   | X |  |
| - fontein               | X |   |  |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                              |   |   |  |
|------------------------------|---|---|--|
| - ligbad                     | X |   |  |
| - douche (cabine/schermbord) | X |   |  |
| - wastafel                   | X |   |  |
| - wastafelmeubel             |   | X |  |
| - plankje                    | X |   |  |
| - toilet                     | X |   |  |
| - toilethouder               | X |   |  |
| - toiletborstel(houder)      |   | X |  |

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

|                                |   |   |  |
|--------------------------------|---|---|--|
| (Voordeur)bel                  |   | X |  |
| Rookmelders                    | X |   |  |
| (Klok)thermostaat              |   | X |  |
| Rolluiken                      | X |   |  |
| Warmwatervoorziening, te weten |   |   |  |
| - CV-installatie               | X |   |  |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

## Tuin - Verlichting/installaties

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| Buitenverlichting | X |  |  |
|-------------------|---|--|--|



## Lijst van zaken

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |
| - Parasol                           | X             |          |              |

# INTERESSE IN DEZE WONING?



**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIER MATTERN

**Neem vrijblijvend contact  
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg  
[info@kmm-makelaars.nl](mailto:info@kmm-makelaars.nl) | [kmm-makelaars.nl](http://kmm-makelaars.nl)