RENTMEESTER MAKELAARDIJ



Karakteristieke woning met ruime achtertuin!

Tilburg
Hoefstraat 294

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1919
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	317 m^3
Woonoppervlakte:	86 m^2
Perceeloppervlakte:	177 m^2
Overige inpandige ruimte:	4 m^2
Externe bergruimte:	16 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Hoefstraat 294 – Tilburg
Karakteristieke eindwoning met twee slaapkamers, een bijzonder diepe achtertuin en een royale vrijstaande berging!

Aan de Hoefstraat 294 in Tilburg staat deze karakteristieke eindwoning uit 1919 met circa 86 m^2 woonoppervlakte, twee slaapkamers en een opvallend diepe achtertuin. De woning beschikt over een lichte woonkamer met sfeervolle schouw en karakteristieke wenteltrap, een separate keuken en een praktische bijkeuken. De royale achtertuin met een vrijstaande berging van circa 16 m^2 maakt het geheel extra aantrekkelijk. Een woning met karakter, een praktische indeling en volop mogelijkheden!

Hoogtepunten
- Circa 86 m^2 woonoppervlakte (bruto 127 m^2);
- Energielabel E;
- Dakwerkzaamheden uitgevoerd in 2012;
- Voorzien van isolerende beglazing, deels dubbel, HR+ en HR++;
- Lichte woonkamer met sfeervolle schouw en karakteristieke wenteltrap;
- Twee slaapkamers, airconditioning en rolluiken aanwezig;
- Praktische bijkeuken met toegang tot de achtertuin;
- Badkamer met ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet;
- Bijzonder diepe achtertuin met vrijstaande berging van circa 16 m^2;
- Aanvaarding in overleg.

Indeling
Begane grond
Via de entree met tegelvloer en karakteristieke witgeschilderde bakstenen wand bereik je de woonkamer.

De lichte, langgerekte woonkamer beschikt over grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royaal eetgedeelte aan de voorzijde. De tegelvloer in warme aardetinten, sfeervolle schouw en opvallende witte wenteltrap geven de ruimte een karakteristieke uitstraling.

Via een rondboog bereik je de separate keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling met houtkleurige kastfronten, een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Tegenover het keukenblok bevindt zich een praktische bartafel met krukken.

Aansluitend bevinden zich een gang met toegang tot de achtertuin, een afzonderlijke toiletruimte en een praktische bijkeuken met extra ruimte voor huishoudelijke werkzaamheden en opslag.

Omschrijving

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers, een badkamer en een overloop met vaste kast.

De hoofdslaapkamer van circa 11 m^2 ligt aan de voorzijde en beschikt over twee raampartijen en een laminaatvloer. De tweede slaapkamer van circa 7 m^2 bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een laminaatvloer. Daarnaast is op deze verdieping airconditioning aanwezig.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in een combinatie van lichte wandtegels en donkere vloertegels en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen afscheiding, een wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

Tweede verdieping
Via een vlizotrap bereik je de bergzolder met circa 17 m^2 vloeroppervlakte. Een praktische plek voor het opbergen van seizoensspullen en overige eigendommen.

Tuin
Een uitzonderlijk diepe achtertuin met volop mogelijkheden!
De bijzonder diepe achtertuin is grotendeels bestraat en biedt volop ruimte voor verschillende zitgedeelten. Direct achter de woning is plaats voor een comfortabele loungeset, terwijl verderop een ruim terras ruimte biedt voor een grote eettafel. Ook voor spelende kinderen is er volop plek. De erfafscheidingen en aanwezige begroeiing zorgen voor een beschutte sfeer.

Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande stenen berging van circa 16 m^2 en is voorzien van praktische achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby.

Omgeving
De Hoefstraat ligt in de levendige wijk Groeseind-Hoefstraat, op korte afstand van het centrum van Tilburg. In de directe omgeving bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Ook het stadscentrum, met zijn uitgebreide winkel- en horeca-aanbod, is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn het openbaar vervoer en de omliggende uitvalswegen goed bereikbaar. Een aantrekkelijke locatie voor wie graag centraal woont met alle voorzieningen binnen handbereik.

Preview













Foto's




















AI Impress













































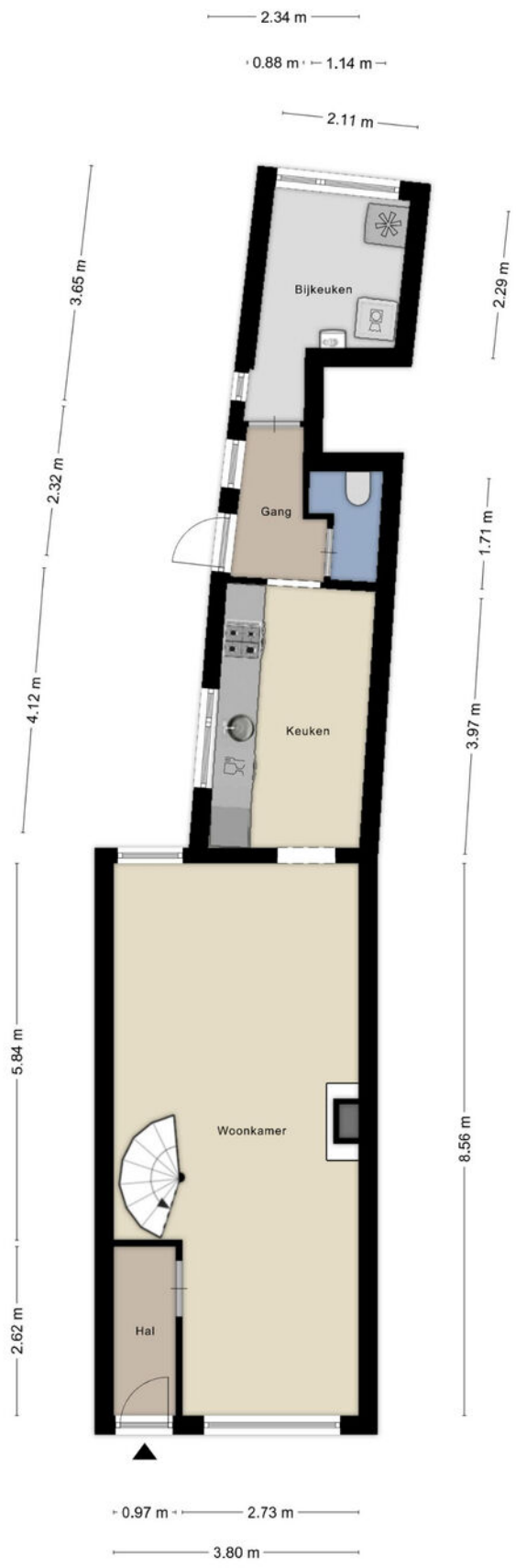






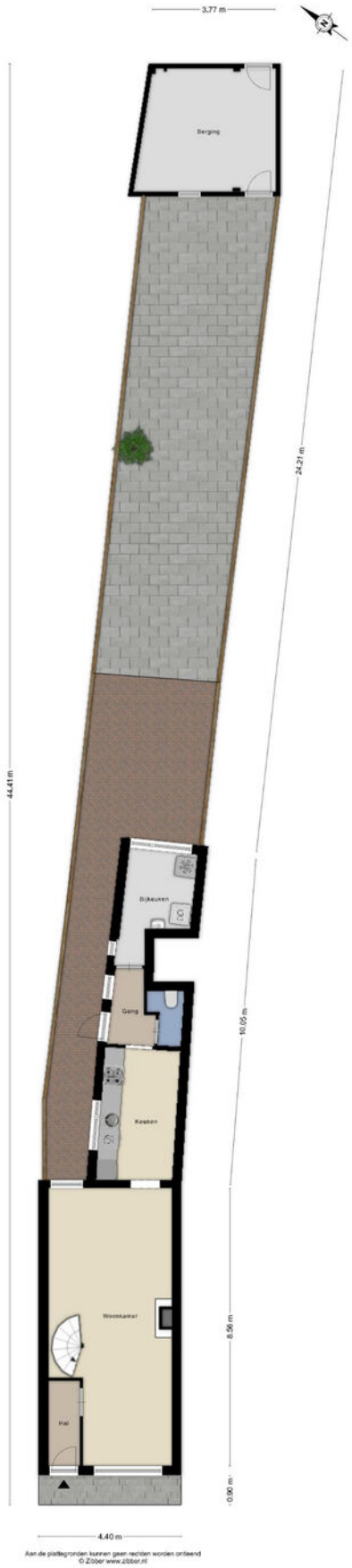


Plattegronden

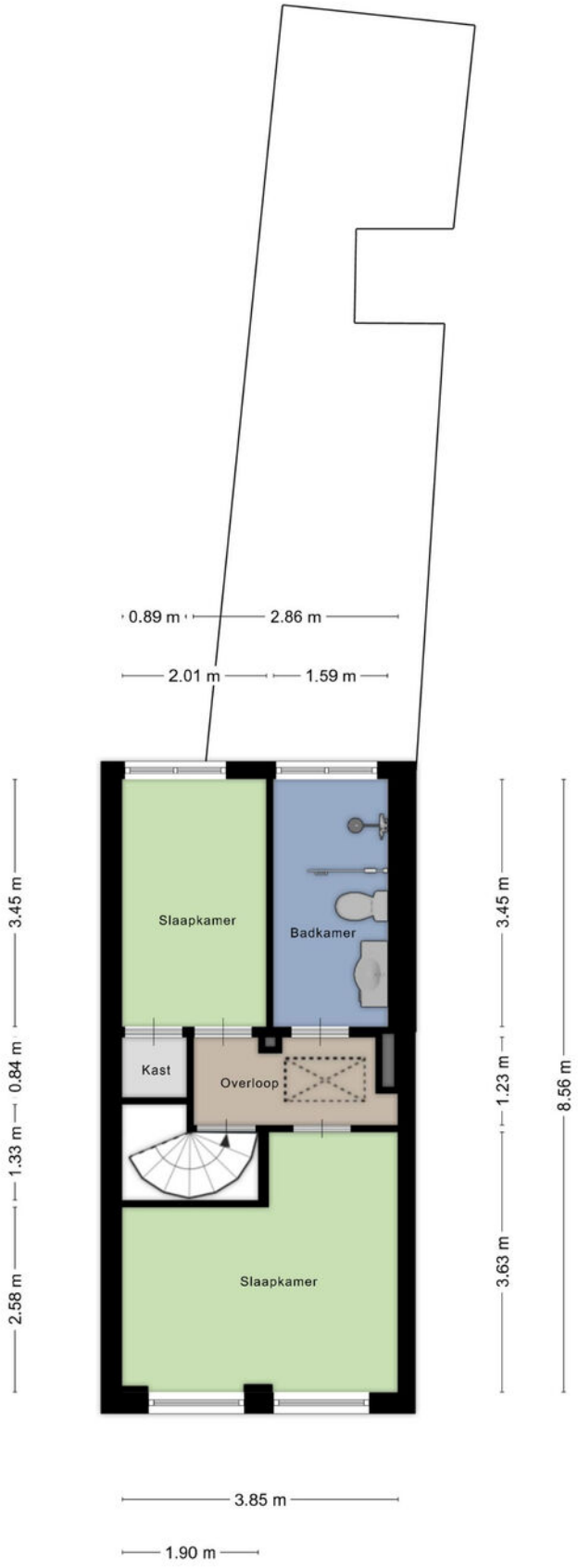


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

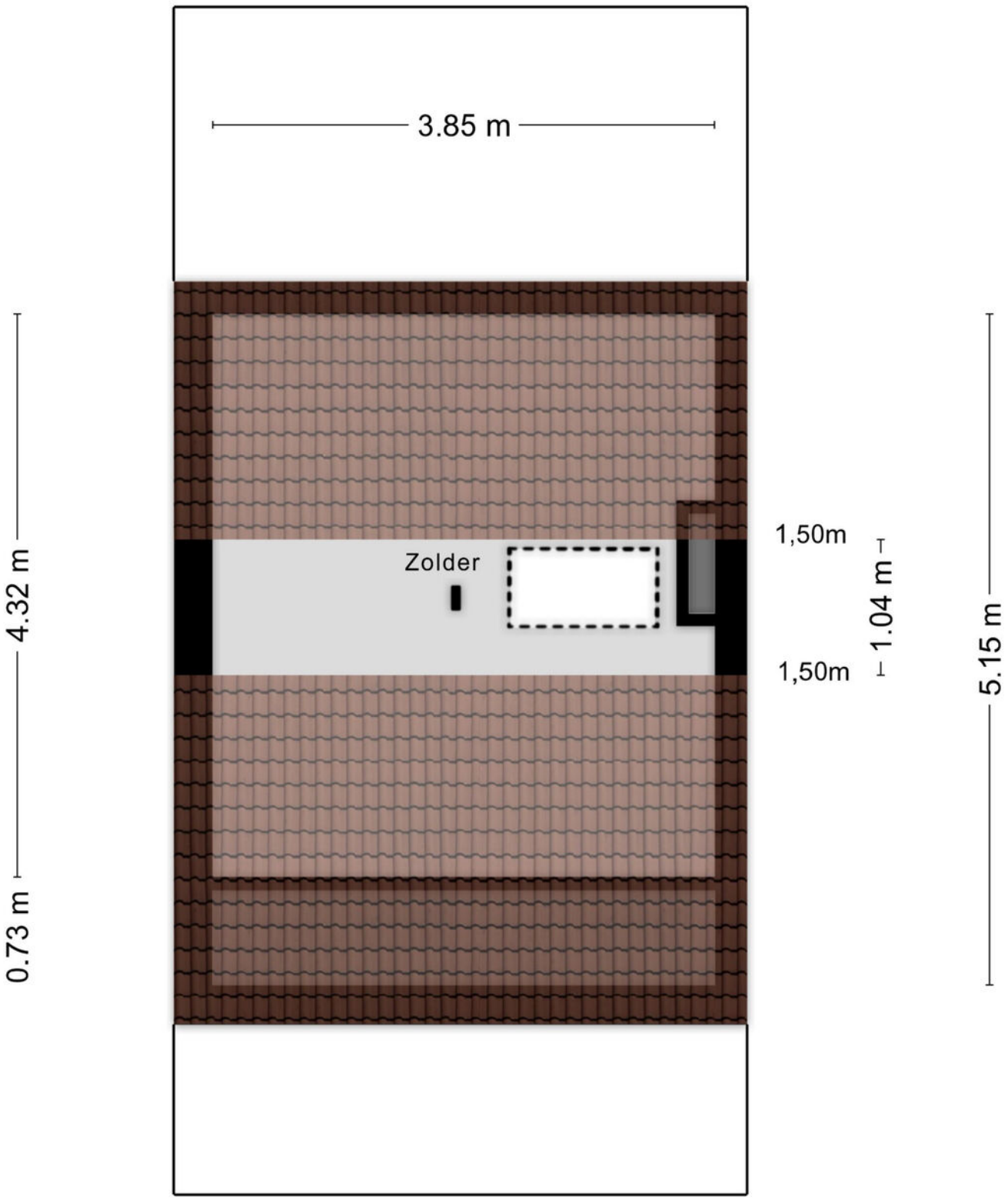


Plattegronden



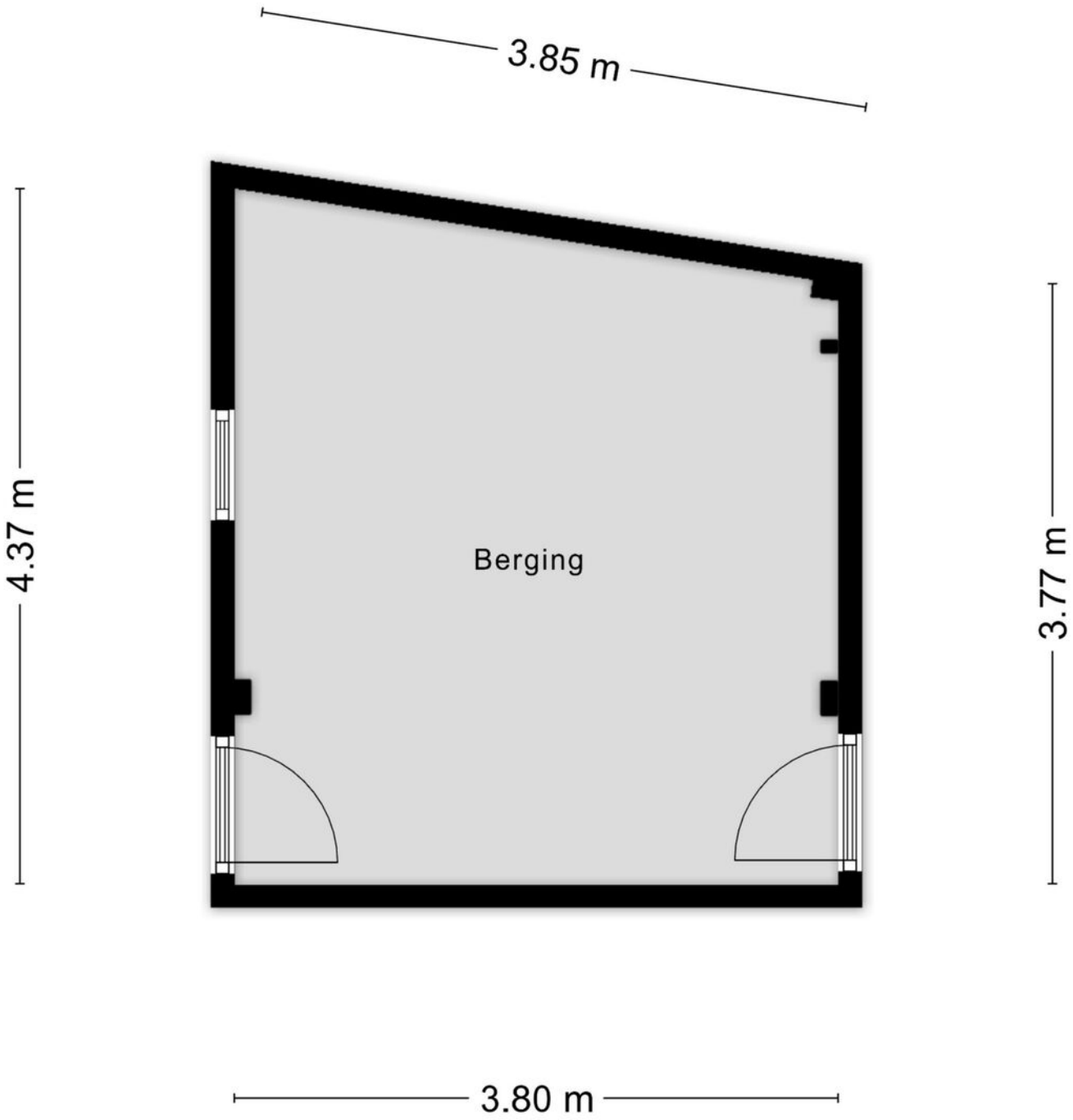
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



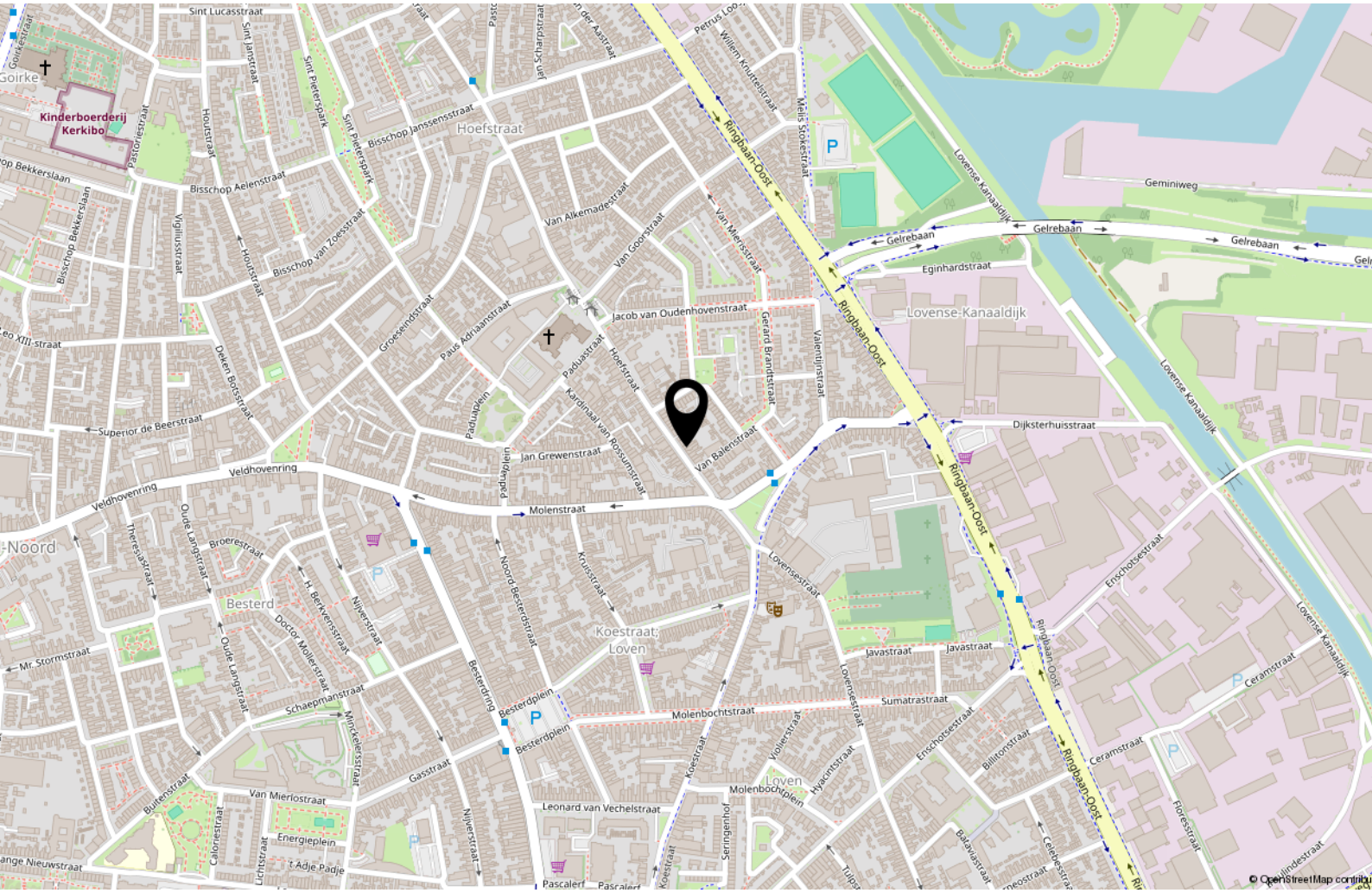
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

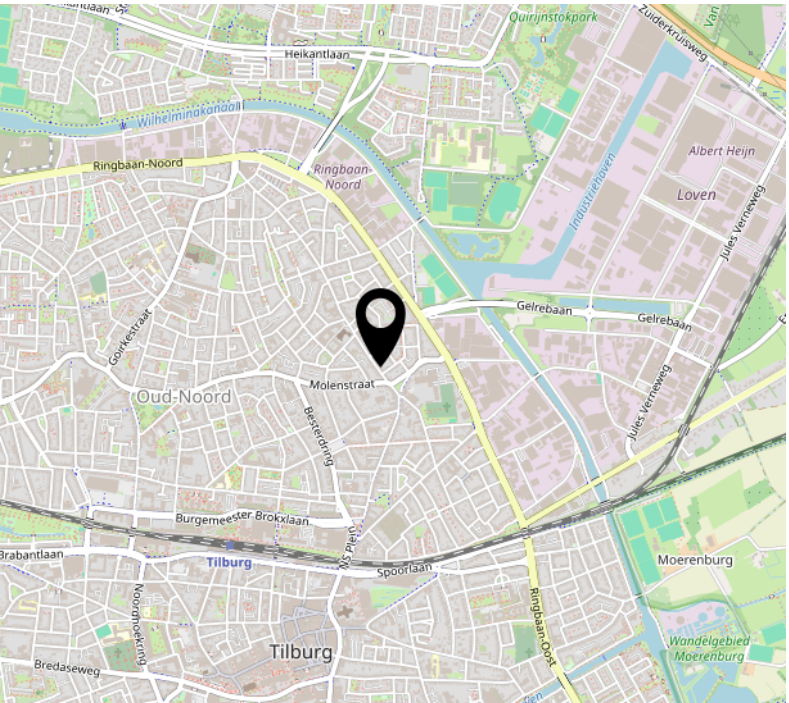
© Zibber www.zibber.nl

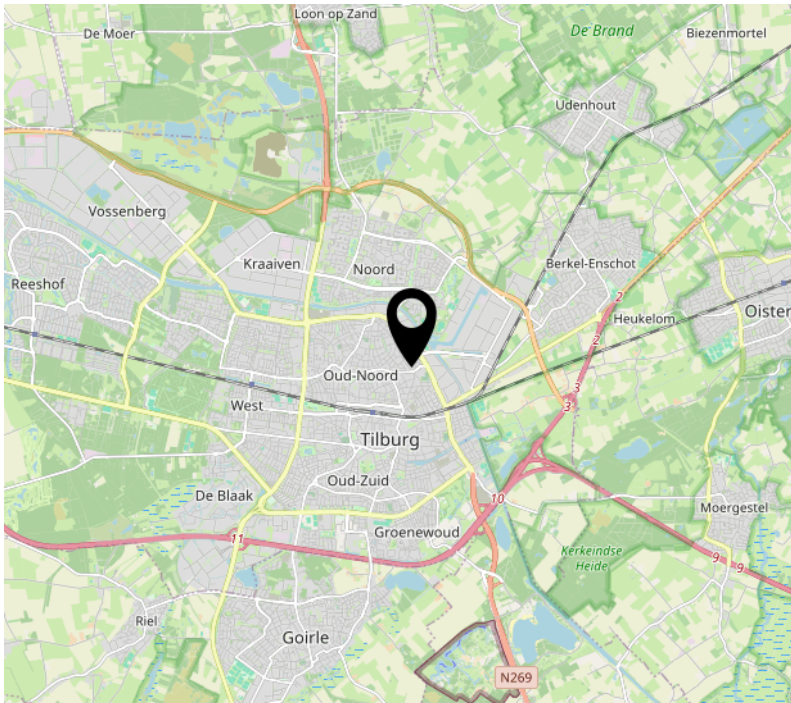
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart







Tips & weetjes

Hypotheekadvies

Een hypotheek sluit u af voor een groot deel van uw leven. Het is daarom van belang dat u zich goed laat informeren door de bank, een tussenpersoon, adviseur of uw eigen makelaar. Uw hypotheek lost u verplicht af, de overheid betaalt wel een deel mee aan de maandlasten van uw hypotheek.

Per 2019 mag u maximaal 100% van de waarde van uw huis lenen en is de maximale hypotheekrenteaftrek 49,5%. Vanaf 2019 gaat de aftrek versneld omlaag. Wel mag u meer lenen voor een energieneutraal- of zuiniger huis. Neem de tijd om u goed te laten informeren.

Notaris

Bij de aan- en verkoop van een woning stelt de notaris de leverings- en hypotheekakte op en verzorgt het kantoor de financiële afwikkeling. Ook helpt de notaris bij het opmaken van een testament en/of samenlevingscontract.

Bouwtechnisch Adviesbureau

Heeft u uw zinnen gezet op een woning, maar heeft u twijfels over de kwaliteit? In dat geval is het zéér raadzaam om een bouwtechnisch adviseur in te schakelen om wat meer zekerheid over de kwaliteit te krijgen. Een bouwtechnisch adviseur kan u ook informeren over de te verwachten kosten op de korte en lange termijn.

Verbouwplannen in en rond het huis

De economie in Nederland trekt aan. Dit betekent dat bedrijven als bijvoorbeeld de schilder, stukadoor, aannemer en hovenier ontzettend druk zijn. Wanneer u iets in of rond uw huis gedaan wilt hebben, moet u er rekening mee houden dat deze bedrijven op dit moment vaak met een wachtlijst werken. Informeer dus tijdig wanneer u verbouwplannen heeft. Ook is het belangrijk om tijdig te informeren naar voorschriften en/of vergunningen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en Starterslening

Komt u voor de aankoop of verbetering van uw woning in aanmerking voor de NHG, dan betaalt u een lagere rente en is er een vangnet voor als u door omstandigheden uw huis moet verkopen. Wanneer de opbrengst dan te laag is om de restschuld af te lossen, dan betaalt het Waarborgfonds Eigen Woning het verschil aan de geldverstrekker. De NHG heeft de kostengrens voor 2025 vastgesteld op € 450.000,-. Voor energiebesparende woningen is de kostengrens vastgesteld op € 477.000,-. Vraag uw adviseur naar de mogelijkheden.

Het energielabel

Adviesbureau voor energiebesparing (AVEB) te Breda, helpt u graag inzichtelijk te maken wat het definitieve energielabel van uw woning is. Elk woonhuis in Nederland heeft een voorlopig energielabel gekregen van de overheid. Meestal klopt dit niet. Het is een schatting op basis van geregistreerde gegevens.

Op ep-online.nl kunt u het energielabel van uw woning vinden. Schrik niet, vaak valt het tegen. De overheid weet niet van het dubbel glas, of de spouwmuurisolatie die misschien onlangs in uw huis is verwerkt. U heeft het energielabel nodig als u uw huis wilt verkopen/verhuren. Wij kunnen u helpen uw energielabel definitief te maken, geheel kosteloos. Voor informatie kunt u mailen naar: info@aveb.nl

Over ons

Mijn naam is Bas Rentmeester, geboren en getogen in Tilburg, maar al vele jaren woonachtig in Riel. Met meer dan 30 jaar ervaring als gecertificeerd makelaar en taxateur, ben ik al jarenlang actief lid van de NVM. Deze uitgebreide expertise zet ik graag in om u te begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw woning.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester en samen hebben wij drie kinderen. Naast mijn werk ben ik een fervent sportliefhebber en draag ik graag bij aan lokale evenementen als sponsor. In mijn professionele aanpak staan deskundigheid, betrouwbaarheid en klantgerichtheid centraal.
Ik hecht veel waarde aan persoonlijk contact en het volledig ontzorgen van mijn klanten tijdens het voor hen vaak spannende verkoopproces.

Team Rentmeester Makelaardij bestaat uit mijzelf MakelaarTaxateur RMT, Hedwig assistent-makelaar en backoffice-medewerkster en Maurits Rentmeester, assistent-makelaar, die recent is toegetreden tot ons team.

Of u nu gaat verhuizen, een woning wilt kopen of verkopen, of een taxatie nodig heeft, wij staan voor u klaar in Tilburg én alle omliggende dorpen. Met een sterk regionaal netwerk, gedrevenheid, brede vakkennis en een integere beroepshouding conform de NVM-erecode, zetten wij ons dagelijks in om voor iedere klant het best mogelijke resultaat te realiseren.





RENTMEESTER
MAKELAARDIJ

Interesse?

RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl