

BART **uw** makelaar



Hoogvensestraat 98, Tilburg

Vraagprijs € 875.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een multifunctionele, duurzame en karakteristieke woning? Dan is deze woning in het gewilde Piushavengebied je kans?

Welkom bij Hoogvensestraat 98

Ben jij klaar om een woondroom te realiseren? Zet je schrap! Wees welkom in deze unieke woning aan de Hoogvensestraat in Tilburg, die met haar zeldzame hoeveelheid ruimte en eindeloze mogelijkheden een echte once in a lifetime opportunity is. En dan hebben we de waanzinnige locatie van deze fantastische woning, nabij de Piushaven, nog niet eens genoemd. Wij zeggen: lees snel verder en grijp je kans.

Omgeving

De gezellige Hoogvensestraat ligt nabij de bruisende Piushaven: een van de meest geliefde hotspots van Tilburg. Hier woon je dicht bij alles wat de Piushaven te bieden heeft, zoals vele gezellige restaurants en nog veel meer. Voor je dagelijkse boodschappen is het vernieuwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand (500 m), en ook qua onderwijs ben je hier goed voorzien met diverse basisscholen en middelbare scholen om de hoek. Voor een uitgebreid horeca- en winkelaanbod, alsmede de stadsschouwburg, concertzaal, poppodium 013, is het Tilburgse stadshart op 500 m.

Wil je even ontsnappen aan de levendigheid? Het prachtige natuurgebied Moerenburg (1000m), ligt aan de overzijde van de Piushaven. En mocht je de stad een keer willen verlaten (al kunnen wij ons dat nauwelijks voorstellen), dan ben je via Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid zo op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's Hertogenbosch en Waalwijk. Kortom: een absolute toplocatie!

Algemeen

Laat je verrassen door de mogelijkheden van deze woning. Ooit waren het twee panden, inmiddels is het een royaal uitgebouwd woonhuis met een indrukwekkende diepte, een heerlijke rustige tuin en een verrassende indeling. Dit huis is zeer geschikt voor dubbele bewoning. Bijvoorbeeld ideaal voor ouders die gelijkvloers willen wonen met volwassen kinderen of pubers die boven hun eigen verdieping hebben – compleet met een eigen keuken en badkamer.

Het totaalperceel is maar liefst 533 m² groot, wat je op zo'n centrale locatie zelden tot nooit tegenkomt. Kortom: een warm thuis voor meerdere generaties, een ideale plek voor werken aan huis, of simpelweg een unieke hoeveelheid woonruimte midden in het stadshart.

Indeling

Begane grond

Het mooie en karakteristieke exterieur verraaft al dat je een bijzondere woning gaat betreden. Je stapt binnen in de entree, waar je de meterkast, de trapopgang en de deur naar de leefruimte ontdekt.

De living is voorzien van een prachtige eikenhouten visgraatvloer, de authentieke glas-in-loodramen en de verrassende mix van karakteristieke en moderne stylingkeuzes, alles uitgevoerd in hoogwaardige materialen: de living heeft het allemaal. Zo kom je binnen in de eerste waanzinnige zithoek, terwijl je aan de achterzijde van de woonkamer ook een geweldig ruim zitgedeelte nabij de tuin zal ontdekken. Hier vormen de gave openslaande tuindeuren, voorzien van shutters (Jasno) een ware eyecatcher. De lichtstraat zorgt voor ruim voldoende lichtinval.

Aan de voorzijde is de prachtige moderne open keuken (Steinhaus) gesitueerd, in de vorm van een wandopstelling met kooknis en spoeliland. De keuken is uitgerust met een terrazzo aanrechtblad, en premium inbouwapparatuur zoals; inductiekookplaat, combi-stoomoven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een luxe EWO-kraan met waterfilter. Zie jij jezelf hier al heerlijk kokkerellen?

Je kunt, net als de huidige bewoners hebben gedaan, eenvoudig een fijn eetgedeelte creëren tussen de keuken en het zitgedeelte. Zo kan je tijdens het koken gezellig blijven kletsen met het gezelschap aan tafel.

De technische ruimte met de Panasonic hybride warmtepomp (Aquarea Smart Cloud, 2025) en een aparte Nefit HR-ketel (2014) voor warm water bevindt zich in de kast onder de trapruimte.

De ruimte wordt verwarmd door een combinatie van vloerverwarming, radiatoren, convector. Ook is er een airco/heater aanwezig.

Verder is er een aparte ruimte aanwezig, die kan dienen als werk-of kantoorruimte, speelkamer, of zelfs slaapkamer. De praktische bijkeuken heeft veel bergkasten, met daarin aansluitingen voor wasapparatuur en een extra airco. Hier vind je ook de

toiletruimte.

Of we daarmee klaar zijn met de begane grond? Zeker niet! Aan de rechter achterzijde ontdek je namelijk ook de mogelijkheid tot levensloopbestendig, gelijkvloers wonen, met de eerste ruime slaapkamer van de woning inclusief inbouwkasten, lichtstraat, en een nette aansluitende moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Eerste verdieping

De eerste verdieping voelt, zoals eerder aangegeven, als een woning op zich. Hier vind je een volwaardige keuken met inductiekookplaat, koelkast, afzuigkap en wasapparatuur. Daarnaast een badkamer met een ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel.

Je beschikt op de eerste verdieping verder over drie slaapkamers, allen met een dakkapel en één met een extra slaapzolder. Hier kan je een van de grotere kamers makkelijk als eigen leefruimte voor zelfstandig wonen inrichten.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de zolder. Hier vind je een nieuwe (geïsoleerde) dakconstructie (2025), de cv-ketel uit 2014 voor warm water boven én warmteverdeling via de warmtepomp. Deze zolder is ideaal voor extra opslag.

Tuin

Zodra je de achterdeur opent, snap je waarom we deze stadswoning telkens een unieke kans noemen. De tuin van deze woning is namelijk zeldzaam diep, indrukwekkend groen en met liefde ingericht – een absolute eyecatcher voor wie houdt van rust, ruimte en buitenleven.

Meteen achter het huis ligt een royaal terras waar je heerlijk kan tafelen, loungen en uitrusten. Hier heb je ook een gave en sfeervolle eikenhouten overkapping, die het mogelijk maakt om het hele jaar door buiten te kunnen genieten.

De tuin strekt zich vervolgens uit in een zee van groen, met een groot gazon, volgroeide beplanting en meerdere gezellige hoekjes die je zelf naar wens kan gebruiken. Achterin de tuin vind je daarnaast een grote houten berging, die zich perfect leent voor je

Geloof ons: dit soort tuinen kom je in de stad écht zelden tegen. Pak jij deze enorme kans?

* Op de woning rust een recht van uitweg wat inhoudt dat de naastgelegen burens doorgang hebben via de tuin (enkel met fiets en kliek om de openbare weg te bereiken op de minst bezwarende wijze).

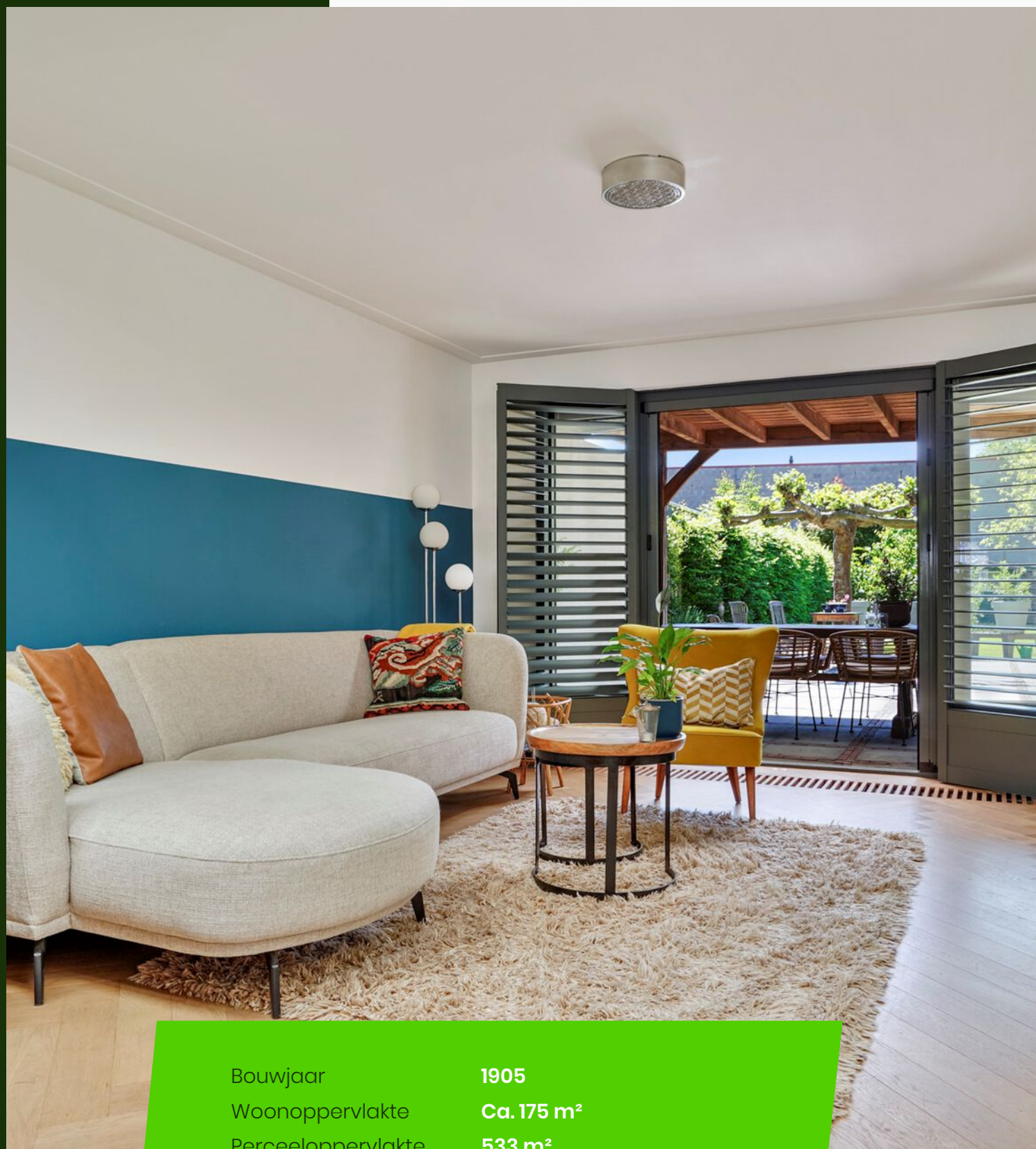
Bijzonderheden:

- Uniek wonen in een zeer royale stadswoning;
- Totaalperceel van 533 m² in hartje centrum;
- Twee woningen samengevoegd tot één royaal woonhuis;
- Ideaal voor gelijkvloers wonen, dubbele bewoning of inwonende kinderen.
- Levensloopbestendig.
- Vol authentieke details zoals glas-in-lood;
- Waanzinnige leefruimte met eikenhouten visgraatvloer;
- Luxe, royale woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige apparatuur;
- Eerste verdieping met eigen keuken, badkamer en drie slaapkamers;
- 16 zonnepanelen (2022, eigendom) met micro-omvormers;
- Houten kozijnen met HR++ glas;
- Zeer energiezuinig Energielabel A++;
- Schilderwerk buiten 2025.
- Schilderwerk binnen 2024.
- Zeer diepe tuin met royaal terras, grote overkapping, veel groen en berging;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Unieke kans om een woondroom te realiseren!



Energielabel **A++**





Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	Ca. 175 m ²
Perceeloppervlakte	533 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 413 m ²
Inhoud	Ca. 580 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





























































Architectural floor plan of a building. The plan includes the following rooms and features:

- Entrance (Eingang):** Located at the top left, with a width of 4.00 m and a depth of 3.70 m.
- Overlapping (Überlappung):** Two areas indicated by diagonal hatching, with widths of 4.25 m and 10.30 m.
- Main Building Footprint:**
 - Width:** 7.01 m (main section) and 8.71 m (total including overlapping).
 - Depth:** 12.56 m (main section) and 15.30 m (total including overlapping).
- Rooms:**
 - Wohnzimmer (Living Room):** Large room on the left side.
 - Küche (Kitchen):** Located below the living room.
 - Zimmer (Bedroom):** Located to the right of the kitchen.
 - Balkon (Balcony):** Attached to the living room.
 - Wohnzimmer 1 (Living Room 1):** Located to the right of the kitchen.
 - Balkon 1 (Balcony 1):** Attached to Wohnzimmer 1.
 - Wohnzimmer 2 (Living Room 2):** Located at the bottom right.
 - Balkon 2 (Balcony 2):** Attached to Wohnzimmer 2.
 - Wohnzimmer 3 (Living Room 3):** Located at the bottom left.
 - Balkon 3 (Balcony 3):** Attached to Wohnzimmer 3.
 - Wohnzimmer 4 (Living Room 4):** Located at the bottom right.
 - Balkon 4 (Balcony 4):** Attached to Wohnzimmer 4.
 - Wohnzimmer 5 (Living Room 5):** Located at the bottom right.
 - Balkon 5 (Balcony 5):** Attached to Wohnzimmer 5.
- Dimensions:**
 - Overall width: 8.71 m.
 - Overall depth: 15.30 m.
 - Room dimensions: 7.01 m, 8.71 m, 12.56 m, 15.30 m, 4.00 m, 3.70 m, 4.25 m, 10.30 m, 2.23 m, 3.77 m, 1.58 m, 1.75 m, 1.20 m.

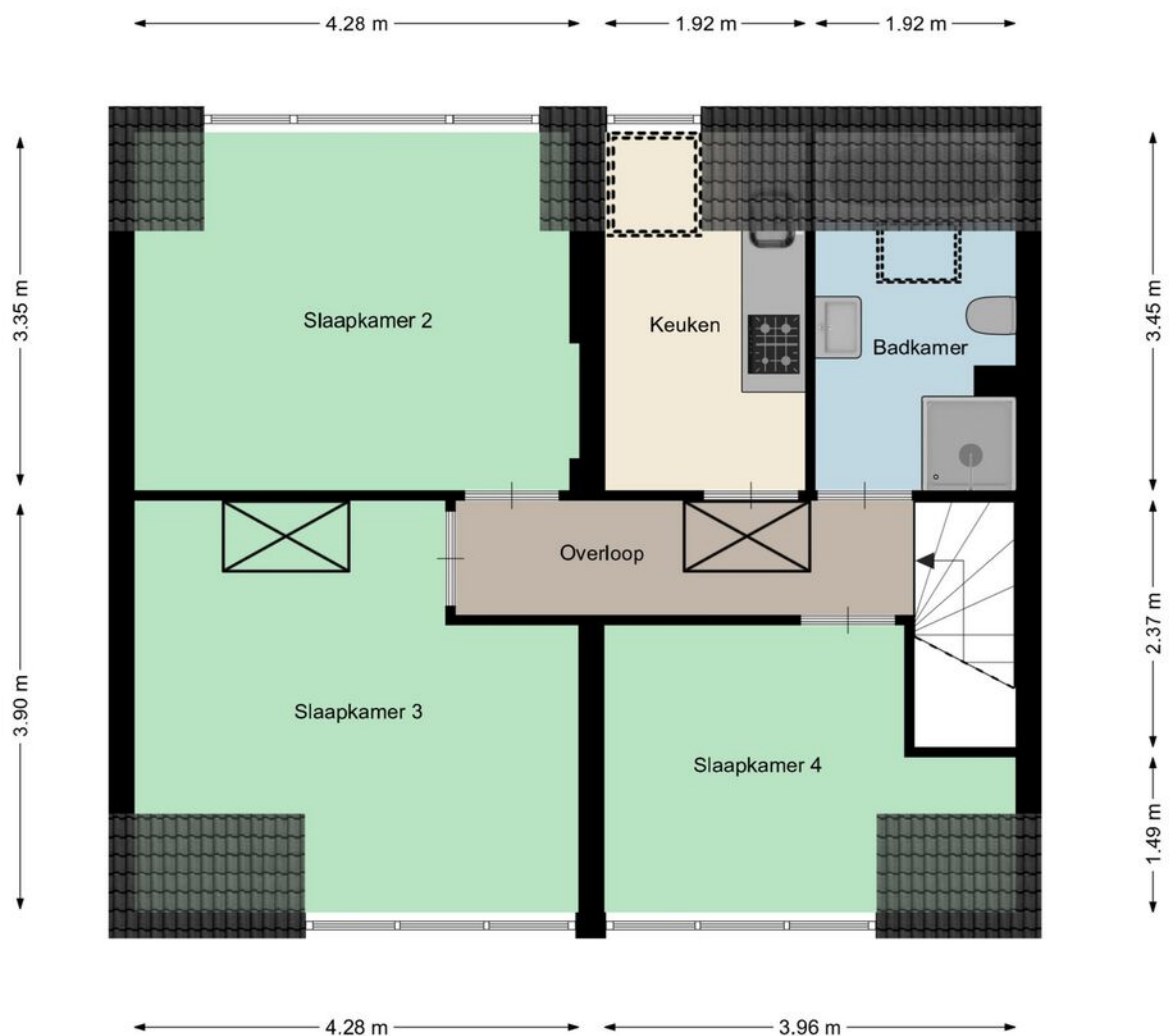
Am Ende der Maßangaben können gern weitere weitere Angaben
 (Bspw. Bspw. www.bauwerk.de)

Plattegrond



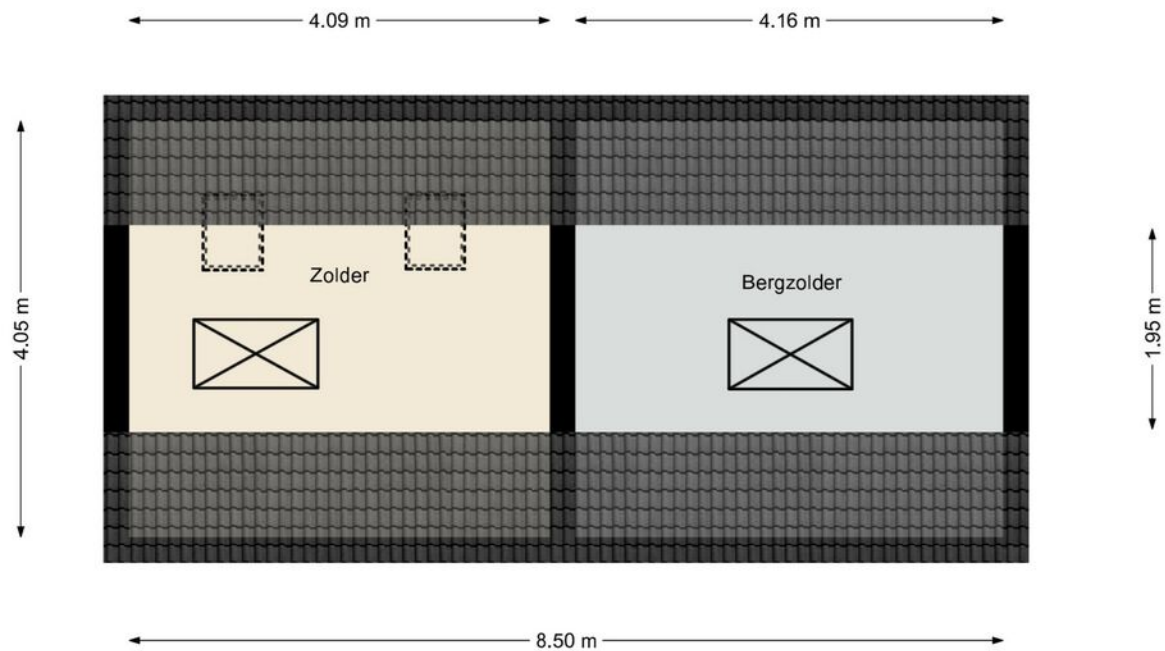
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

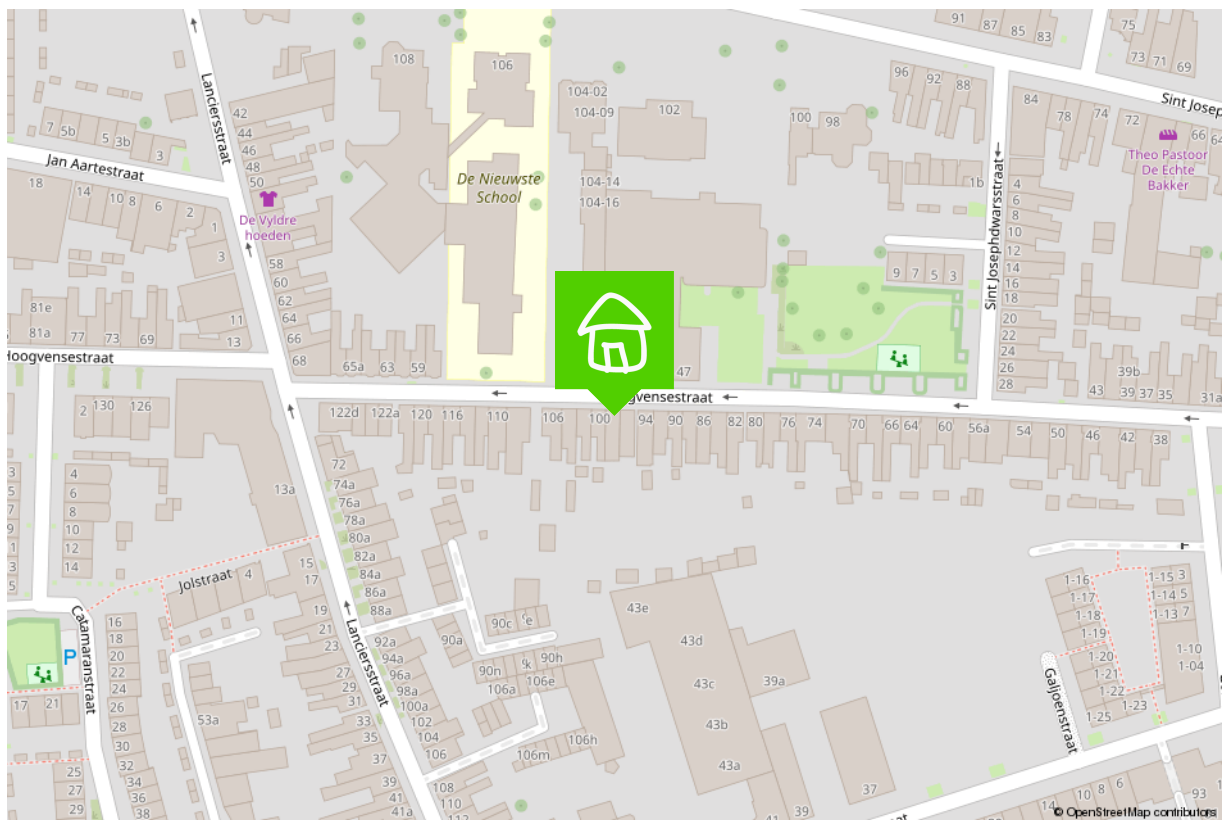
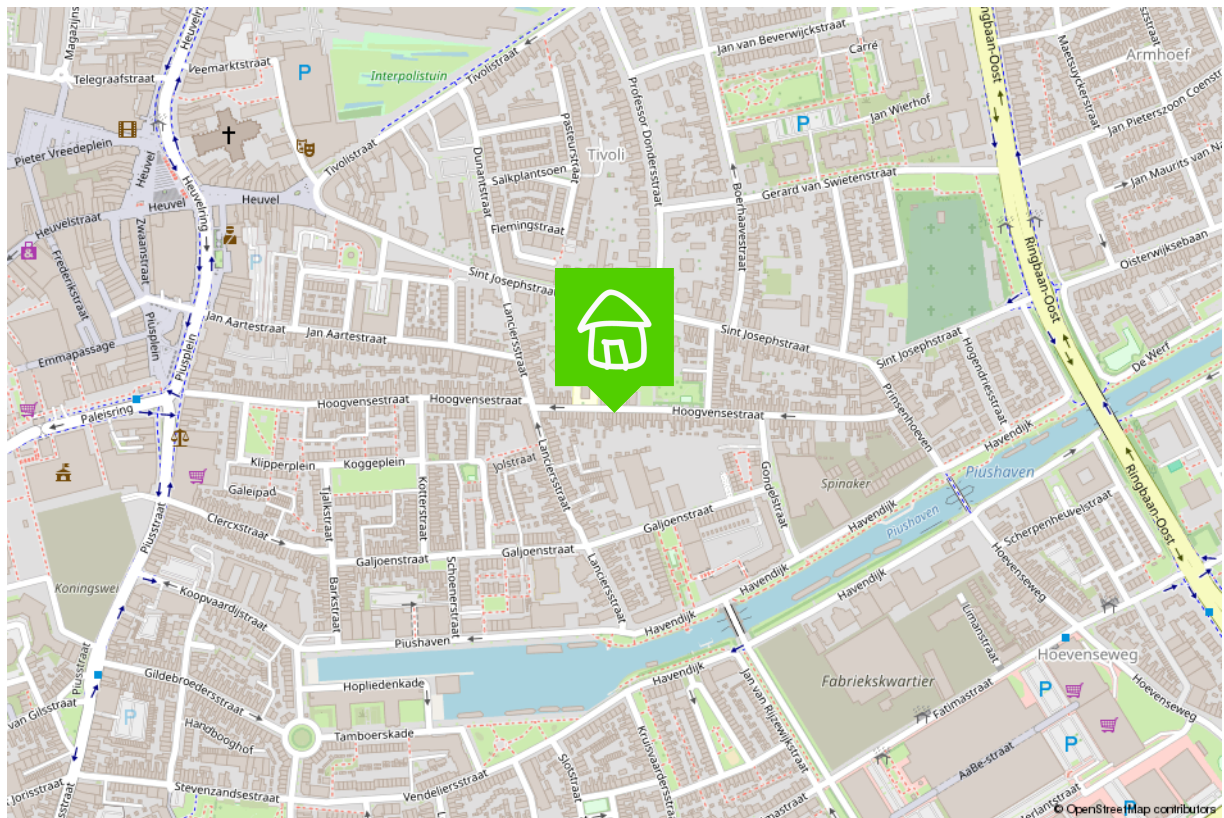


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart



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 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 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