

BART uw makelaar



Hoefstraat 252, Tilburg

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervol, ruim en karakteristiek jaren '30 huis met een zonnige stadstuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Hoefstraat 252**

Karakteristiek, luxe en bijzonder wonen aan het mooiste stukje van de Hoefstraat? U vraagt, wij draaien! Achter het exterieur van deze gave jaren-30 eindwoning schuilt een statig huis waarin sfeer, hoogwaardig wooncomfort en zeeën van ruimte en licht een onbetwist team vormen. Te mooi om waar te zijn? Niet vandaag!

Omgeving

De woning is ideaal en gunstig gelegen in de wijk Groeseind-Hoefstraat in Oud-Noord, in de nabijheid van verschillende parken. Voor de dagelijkse boodschappen loop je in enkele minuten naar de Besterd waar een nieuwe Plus supermarkt zit. Daarnaast vind je hier delicatessenzaak 'Verzot' (onze favoriet!), maar ook een Primera, Kruidvat en een groot scala aan andere winkels.

Je bent in 5 minuten fietsen in het bruisende stadscentrum van Tilburg, wat zich kenmerkt door de verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden, sportvoorzieningen, musea en nog veel meer. Bovendien is er in de nabije Spoorzone, met haar gezellige eettentjes, hippe cafés en leuke activiteiten, ook van alles te beleven. Je zit dus niet middenin drukte, maar wel heerlijk centraal. Van vervelen zal in deze buurt dan ook niet snel sprake zijn.

Hoewel je in Tilburg weinig zal missen, zit je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je binnen 7 minuten op het Centraal Station.

Indeling

Begane grond

Wanneer je binnenstapt via de imposante vestibule met prachtige glas-in-loodramen kom je terecht in de lange hal, waar je de trapopgang, de meterkast, de trapkastkelder en de toiletruimte met closet en fonteintje zal vinden. Als de hal de toon zet voor de rest van de woning, dan staat je nog een hoop te wachten. Zullen we de deuren naar de leefruimtes gaan openen en gaan kijken of dat klopt?

Wauw. Dat is wat er in je opkomt wanneer je de sfeervolle living aan de voorzijde betreedt. De hoge plafonds, de originele glas-in-lood details, de zandstenen schouw

en de luxe eikenhouten vloer: de kamer heeft het allemaal. Je kan hier dan ook een zeer ruim woongedeelte realiseren, omdat voor het eetgedeelte plek is in de keuken. De gave en luxe woonkeuken, met een prachtig terrazzo blad, is voorzien van een luxe Falcon fornuis en diverse soorten ingebouwde apparatuur. Dit is werkelijk een droom voor kookliefhebbers. Hier kook je als een fortuinlijke thuiskok met zicht op de tuin, die tevens via de openslaande tuindeuren bereikbaar is, terwijl je gezellig kan blijven kletsen met jouw favoriete gezelschap aan de eettafel.

Zowel de woonkamer als de eetkamer zijn tot in de puntjes afgewerkt en door de jaren heen smaakvol verbouwd met behoud van diverse originele elementen.

Eerste verdieping

De trap in de hal brengt je naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur en bergruimte te vinden zijn.

De grootste slaapkamer, aan de achterzijde, beschikt werkelijk waar over alle elementen om een geweldige master bedroom te vormen. Bakken aan ruimte, aangenaam veel lichtinval, inbouwkasten, moderne afwerkingen en uitzicht op de achtertuin: je hebt hier alles wat je hartje begeert.

In de andere twee slaapkamers overigens net zo, waardoor deze zich uitstekend lenen als kinder- of babykamers. 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 werk- of studeerkamer, hobbyruimte, fitnessruimte of inloopkast. Het is helemaal aan jou.

De zeer ruimtelijke badkamer is een showpiece op zich. Lees: een sfeervolle badkamer met rond raam, een gietijzeren bad op pootjes en een antieke Rococo radiator, naast een wastafelmeubel, een douche, bidet en een toilet. De badkamer voelt warm, klassiek en tegelijkertijd helemaal van nu. Dit is met recht bijzonder te noemen. De vloer is voorzien van een Aziatisch hardstenen vloer.

Tweede verdieping

En dan de zolder. Wat een ruimte! Deze indrukwekkende verdieping is heerlijk licht gemaakt en leent zich voor talloze doeleinden. Of je nu droomt van een atelier, extra

slaapkamers, een thuishokantoor of een hobbyzolder, hier kan het allemaal. De originele houten vloer en balken geven karakter, de berging zorgt voor extra kastruimte en de hoogte en lichtinval maken het plaatje af.

Tuin

Ook buiten zit je goed. Wanneer je eigenaar wordt van dit gave huis, dan word je namelijk meteen de eigenaar van deze intieme, netjes aangelegde en privacybiedende stadstuin. De buitenruimte is volledig bestraat en dus onderhoudsvriendelijk, met genoeg plek voor een leuke loungeset of een buitentafel.

Je hebt hier tevens toegang tot de berging met de cv-ketel (2020): handig voor de fietsen en alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

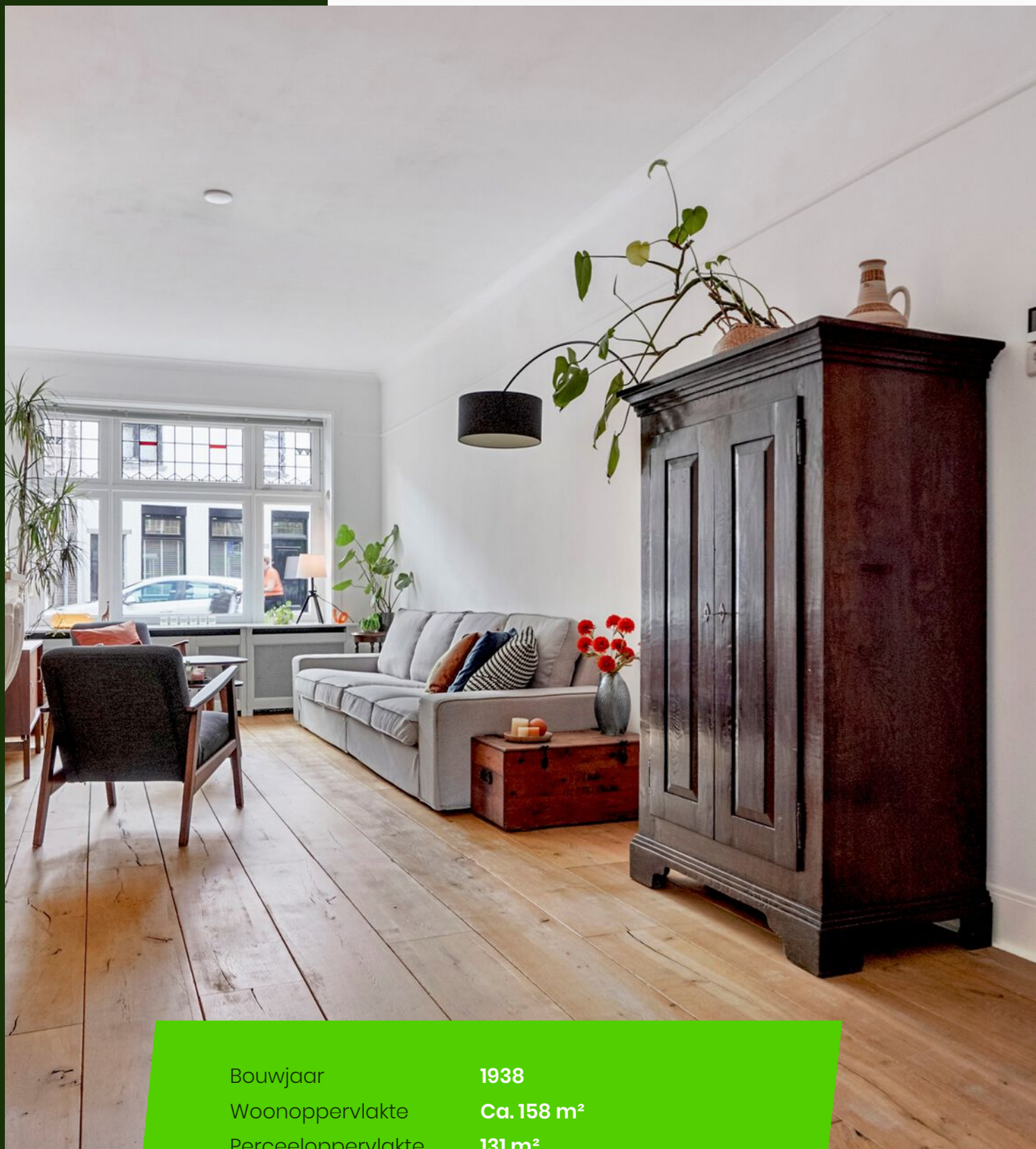
Bijzonderheden

- Geweldig, sfeervol en karakteristiek jaren '30 huis;
- Gaandeweg de jaren op veel punten verbouwd en gemoderniseerd;
- Vol authentieke details als glas-in-lood en paneeldeuren;
- Ruim en sfeervol woongedeelte met schouw;
- Prachtige woonkeuken met luxe inrichting en openslaande tuindeuren;
- Maar liefst 4 mooie, nette, lichte en ruime slaapkamers op de verdiepingen;
- Sfeervolle badkamer met antieke elementen;
- Royale zolder met volop mogelijkheden;
- Zonnige stadstuin met veel privacy en berging;
- Centrale ligging ten opzichte van het centrum en uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in nabijheid;
- Kom snel kijken, voordat het te laat is!



Energie label C





Bouwjaar	1938
Woonoppervlakte	Ca. 158 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 27 m ²
Inhoud	Ca. 612 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

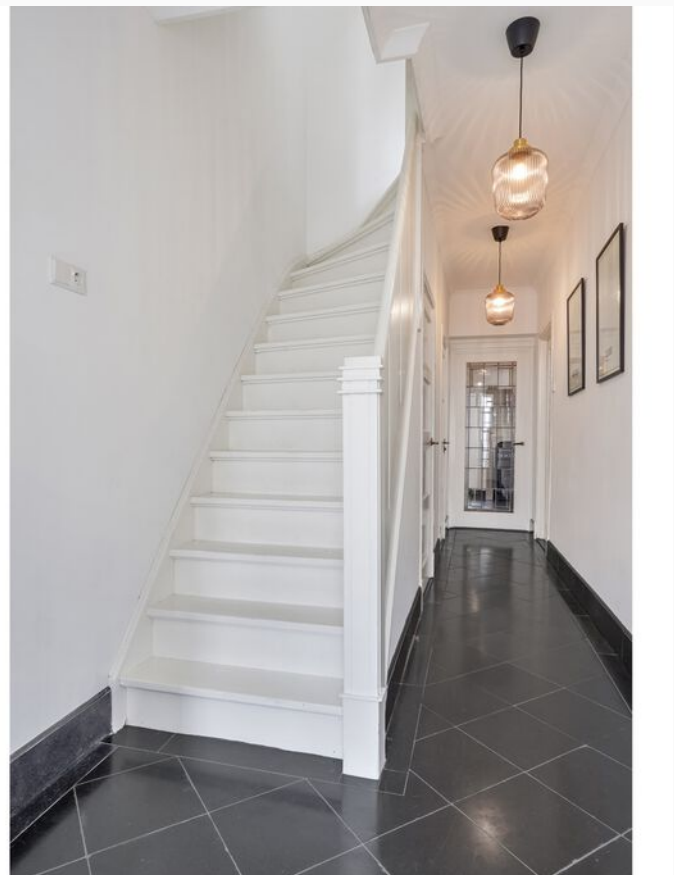


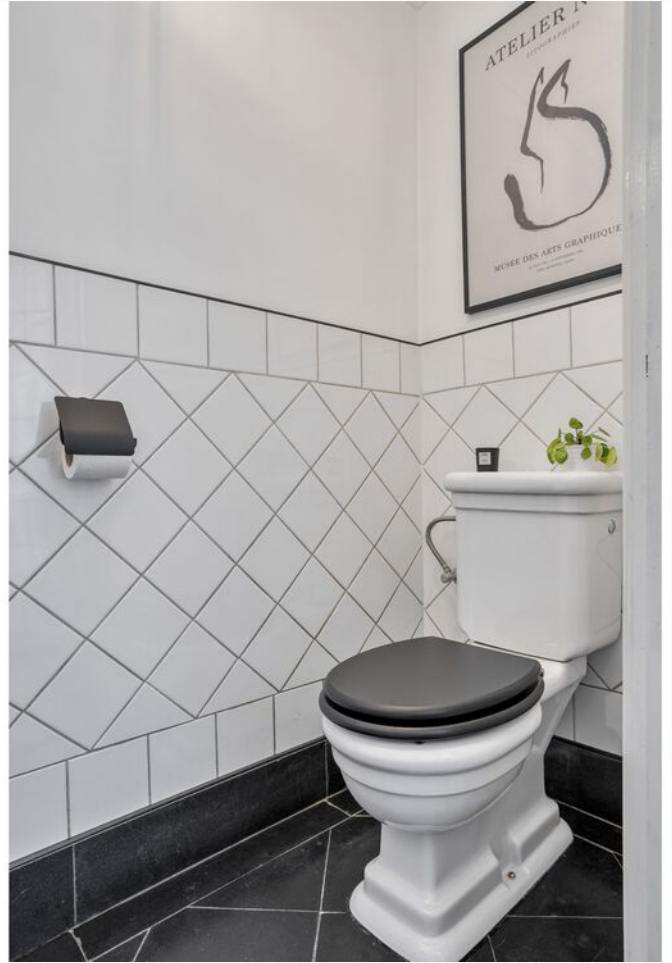








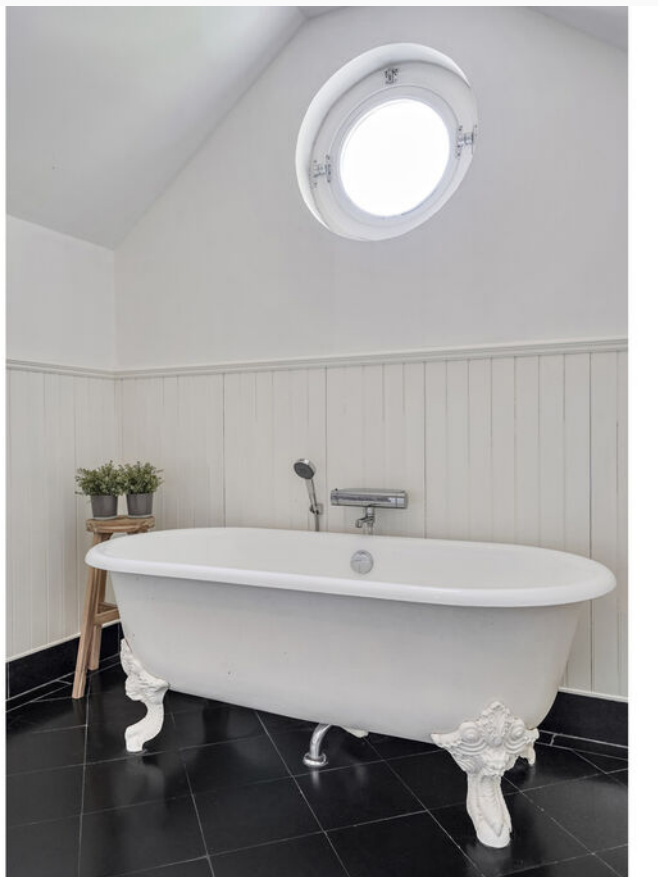


























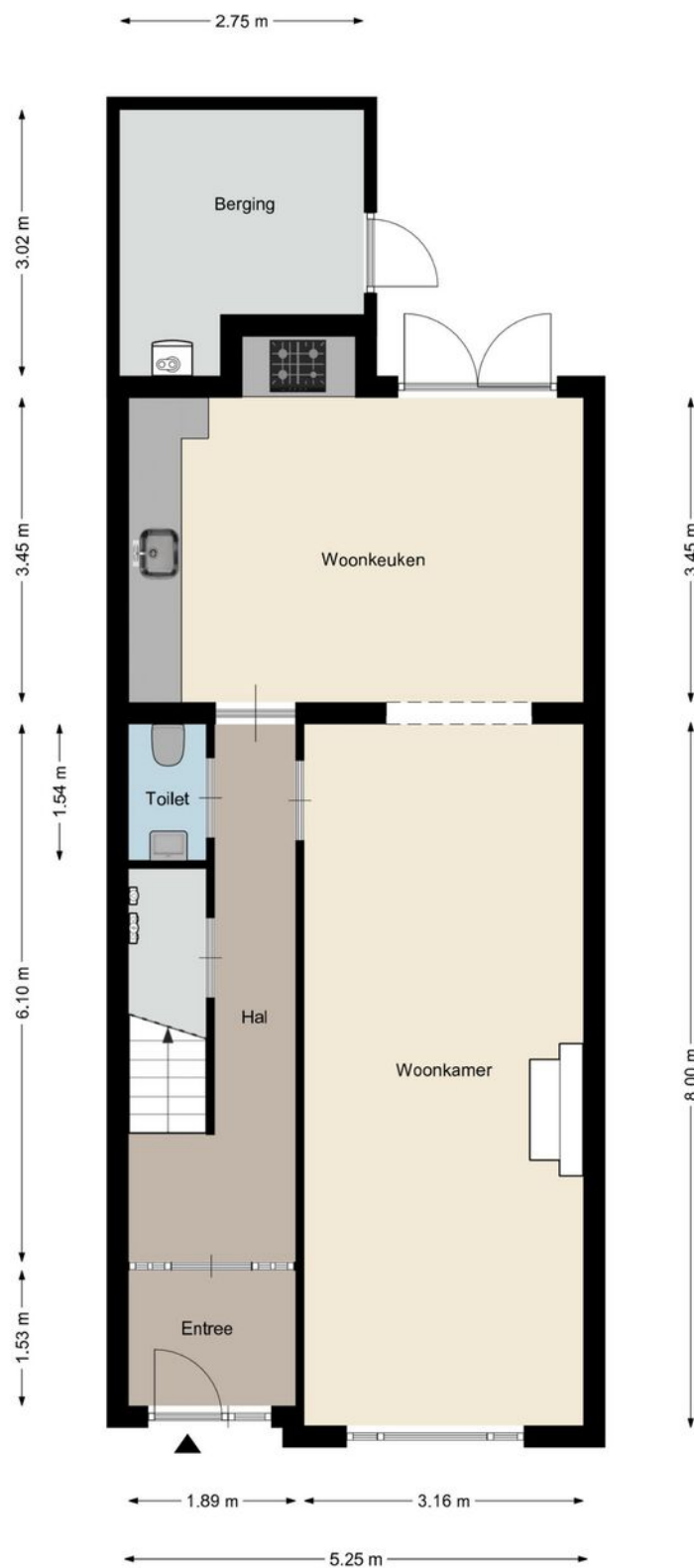


Plattegrond



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

Plattegrond



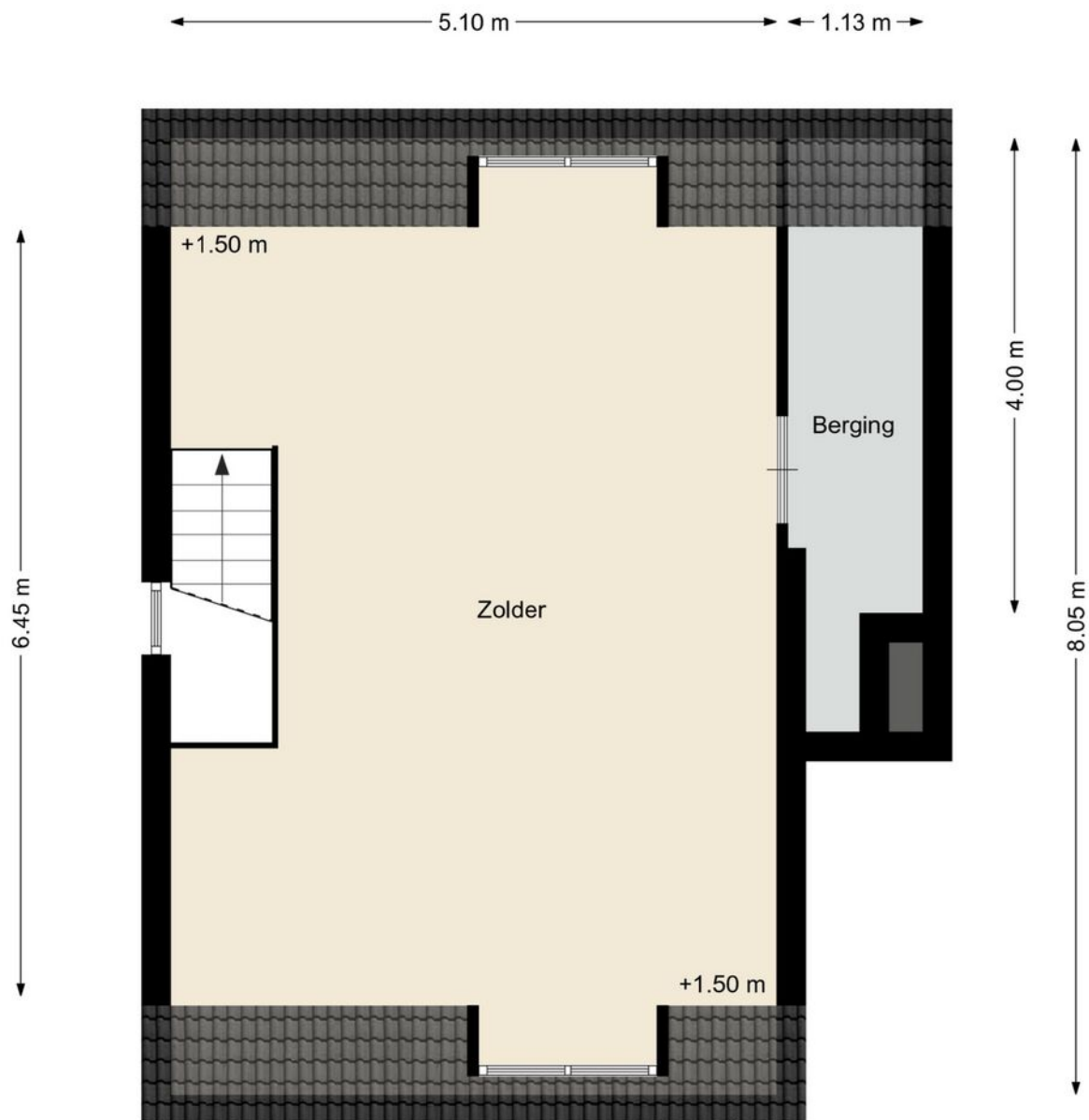
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

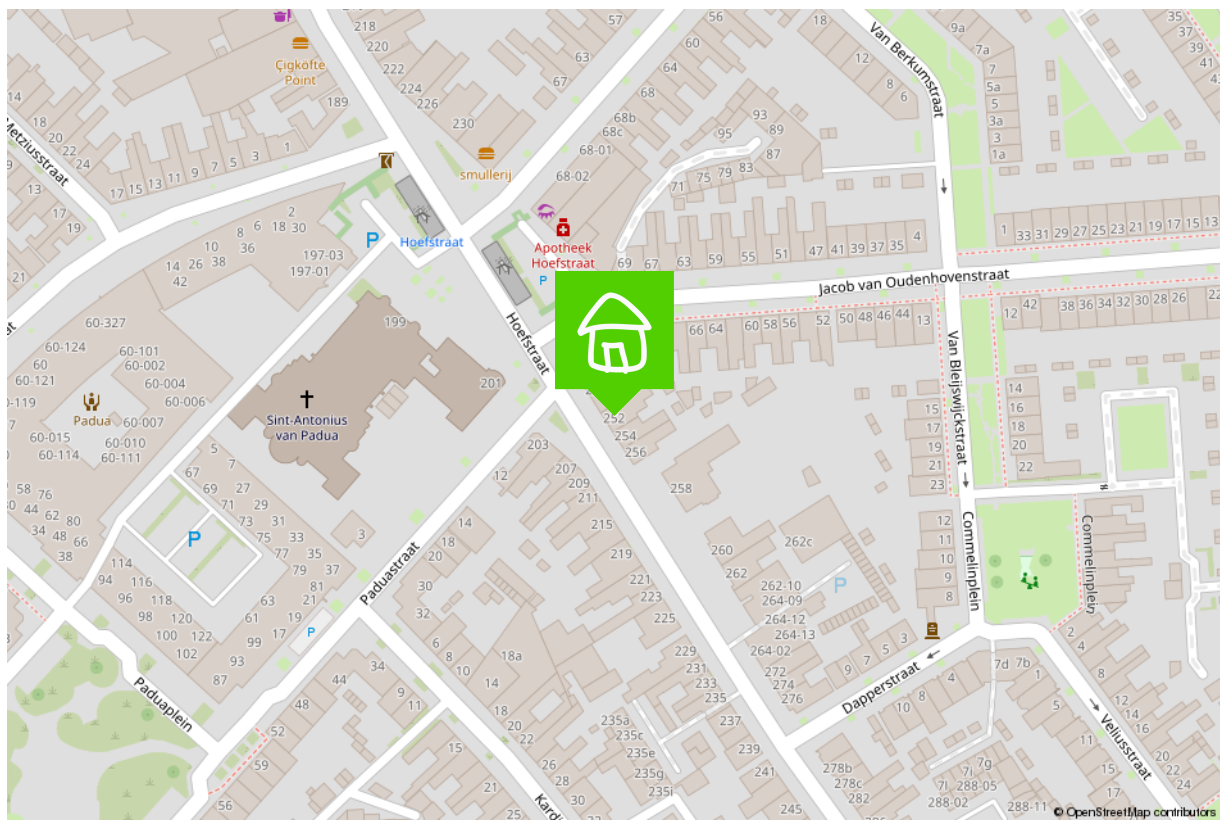
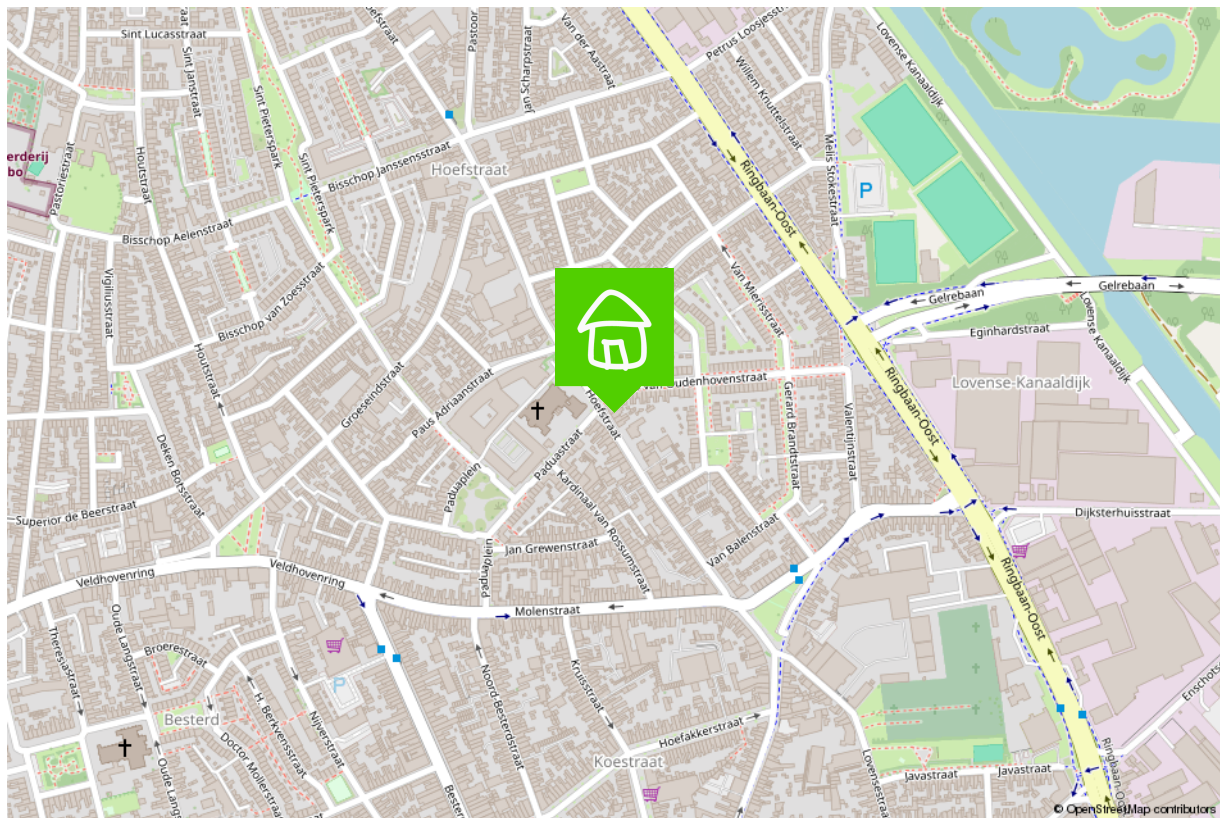
Plattegrond



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

[illegible]

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 ontleen.

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