

BART **uw makelaar**



Hoogvensestraat 69 Tilburg

Vraagprijs € 395.000,- K.K.

Wie op zoek is naar een woning met karakter, sfeer én een fantastische ligging, hoeft niet verder te zoeken.

Welkom bij Hoogvensestraat 69

Achter de charmante gevel van deze woning uit 1916 schuilt een verrassend ruim en smaakvol gemoderniseerd thuis. Hoge plafonds, authentieke details en een eigentijdse afwerking zorgen ervoor dat je je hier direct welkom voelt. En met de bruisende Piushaven op loopafstand woon je op een plek waar de levendigheid van de stad en de rust van thuis moeiteloos samenkomen.

Locatie

Wonen aan de Hoogvensestraat betekent wonen op een centrale en geliefde locatie in Tilburg. Binnen enkele minuten wandel je naar de gezellige Piushaven, dé ontmoetingsplek van de stad. Geniet van een kop koffie aan het water, een lunch op een zonnig terras of een diner bij één van de vele restaurants. In de zomer bruist het hier van de gezelligheid, terwijl je thuis juist geniet van een rustige woonomgeving.

Ook voor de dagelijkse voorzieningen woon je hier ideaal. Winkelcentrum AaBe Fabriek ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en speciaalzaken. Wil je juist de natuur opzoeken? Dan wandel of fiets je in enkele minuten naar natuurgebied Moerenburg, een prachtig groen gebied waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of ontspannen. Daarnaast zijn het centrum van Tilburg, het NS-station, scholen, sportvoorzieningen en de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond

De authentieke uitstraling begint al bij de voordeur. Via de entree kom je in de hal, waar de fraaie tegelvloer en de hoge plafonds direct de charme van deze woning laten zien.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Hier valt direct de prettige lichtinval op, waardoor de ruimte heerlijk open en ruim aanvoelt. De combinatie van de warme houten vloer, strak gestucte wanden en de karakteristieke hoge plafonds zorgt voor een sfeervolle basis waarin modern wooncomfort en de charme van begin vorige eeuw prachtig samenkomen.

Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eethoek, waardoor dit de ideale plek is om samen te komen met familie en vrienden of juist heerlijk te ontspannen na een drukke dag.

Vanuit de woonkamer is de volwaardige kelder bereikbaar. Dankzij de stahoogte is dit een bijzonder praktische ruimte die uitstekend geschikt is voor het opbergen van voorraad, het bewaren van wijn of het netjes opbergen van spullen die je niet dagelijks gebruikt. Een waardevolle extra bergruimte die perfect past bij een karakteristieke woning als deze.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die in 2017 is vernieuwd. De strakke rechte opstelling geeft de ruimte een rustige uitstraling en is voorzien van een inductiekookplaat, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De gietvloer vormt samen met de authentieke houten plafondbalken een sfeervol geheel waarin modern en karakter mooi samenkomen.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een tegelvloer, aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel uit 2017. Vanuit de bijkeuken bereik je het separate toilet en de stijlvolle badkamer, die beide in 2019 volledig zijn vernieuwd.

De badkamer is modern uitgevoerd met antracietkleurige vloertegels, groene visgraattegels aan de wand, een comfortabele inloepdouche en een fraai wastafelmeubel. Een ruimte die niet alleen praktisch is, maar ook een eigentijdse en verzorgde uitstraling heeft.

Verdieping

Ook boven blijft de woning verrassen. De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, die allemaal profiteren van de karakteristieke hoge plafonds. Hierdoor voelen de kamers prettig ruim en licht aan.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over een handige nis die zich uitstekend leent voor een vaste kledingkast. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers. Eén kamer is momenteel ingericht als kastenkamer, terwijl de andere in gebruik is als slaapkamer. Uiteraard zijn beide kamers ook uitstekend geschikt als kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Tuin

Via de keuken stap je de gezellige stadstuin in. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, maar voelt dankzij de groene beplanting heerlijk sfeervol aan. De hederahaag zorgt voor veel privacy en achter in de tuin is een fijn terras gecreëerd waar je kunt genieten van een kop koffie in de ochtend, een gezellige barbecue met vrienden of lange zomeravonden in alle rust. Een heerlijke buitenruimte die perfect aansluit bij de sfeer van de woning.

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning uit 1916 met authentieke voorgevel.
- Keuken vernieuwd in 2017 en voorzien van complete inbouwapparatuur.
- Cv-ketel uit 2017.
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2019.
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer, gestucte wanden en hoge plafonds.
- Volwaardige kelder met stahoogte, bereikbaar vanuit de woonkamer.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping.
- Gezellige stadstuin met veel privacy.

Kom de sfeer zelf ervaren

Sommige huizen hebben iets bijzonders. Niet alleen door de uitstraling, maar vooral door het gevoel dat je krijgt zodra je binnenstapt. Hoogvensestraat 69 is zo'n woning. De authentieke details, de hoge plafonds, de smaakvolle modernisering en de verrassend praktische indeling maken dit tot een huis waar je iedere dag met plezier thuiskomt.

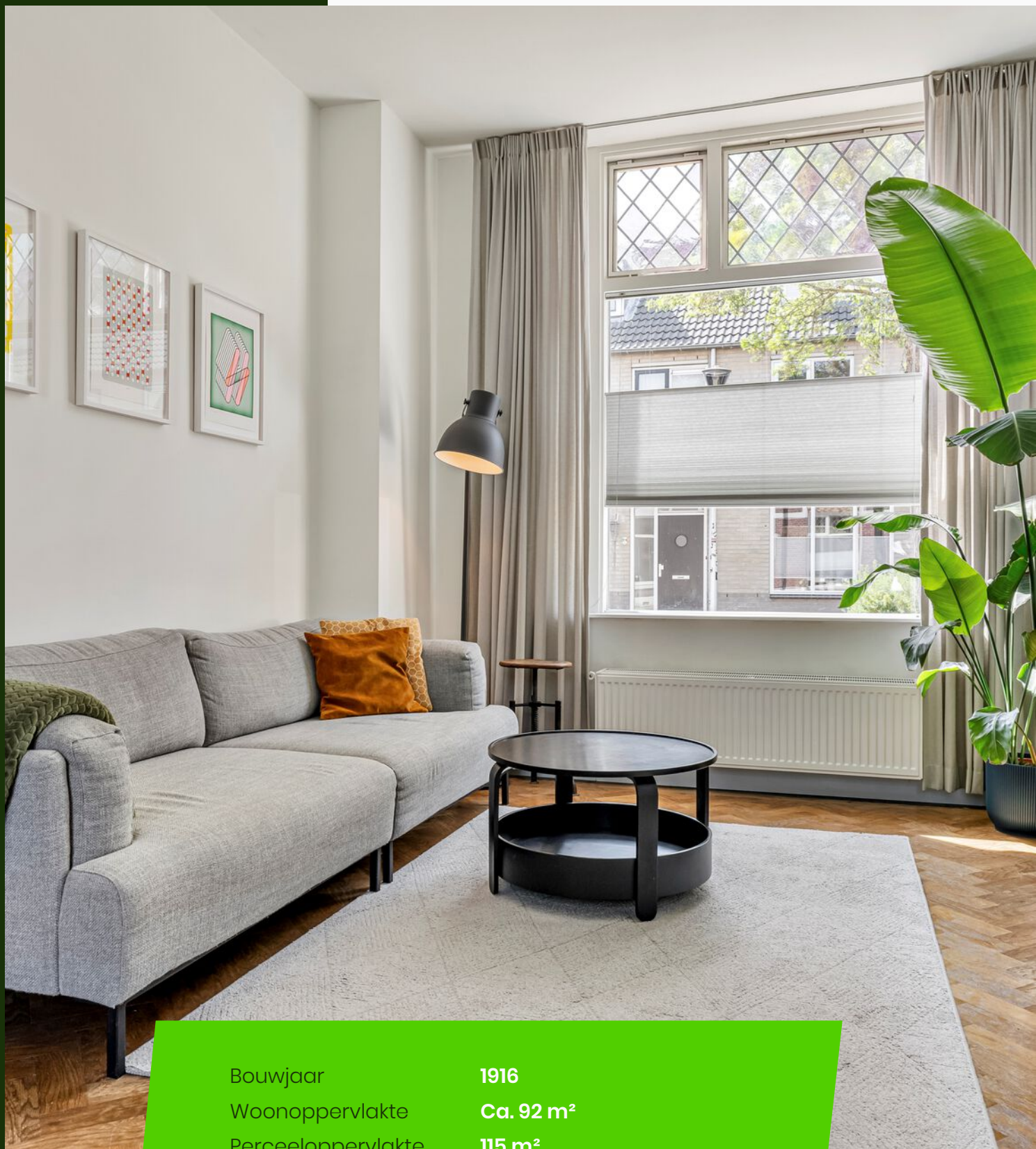
Voeg daar de levendige Piushaven, de rust van Moerenburg en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand aan toe, en je hebt een woning die het beste van twee werelden biedt.

Ben je op zoek naar een karaktervolle woning waar de charme van vroeger wordt gecombineerd met het comfort van nu? Dan nodigen wij je van harte uit voor een bezichtiging. Grote kans dat je hier, direct thuis voelt.



Energielabel E





Bouwjaar	1916
Woonoppervlakte	Ca. 92 m ²
Perceeloppervlakte	115 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 41 m ²
Inhoud	Ca. 335 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





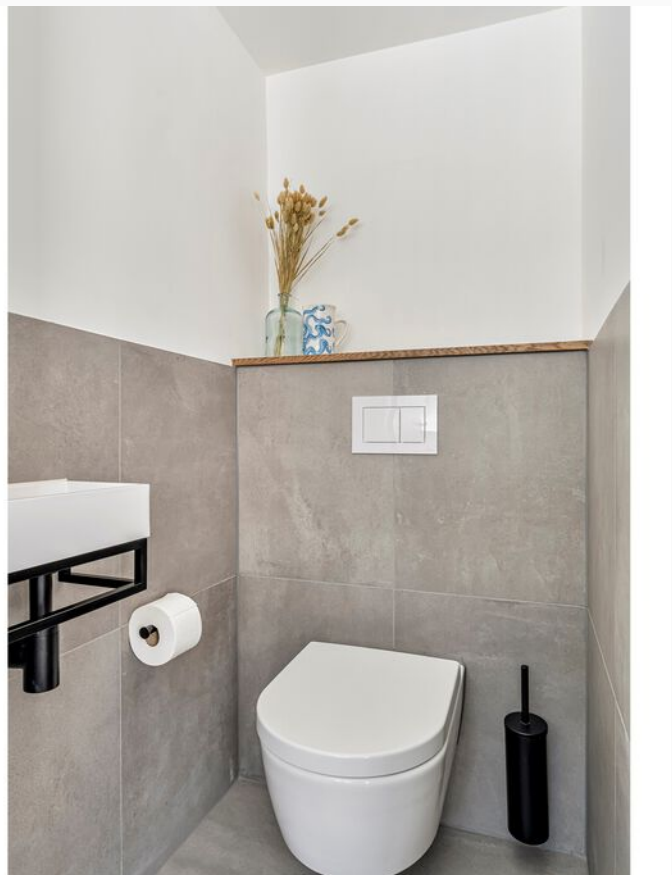


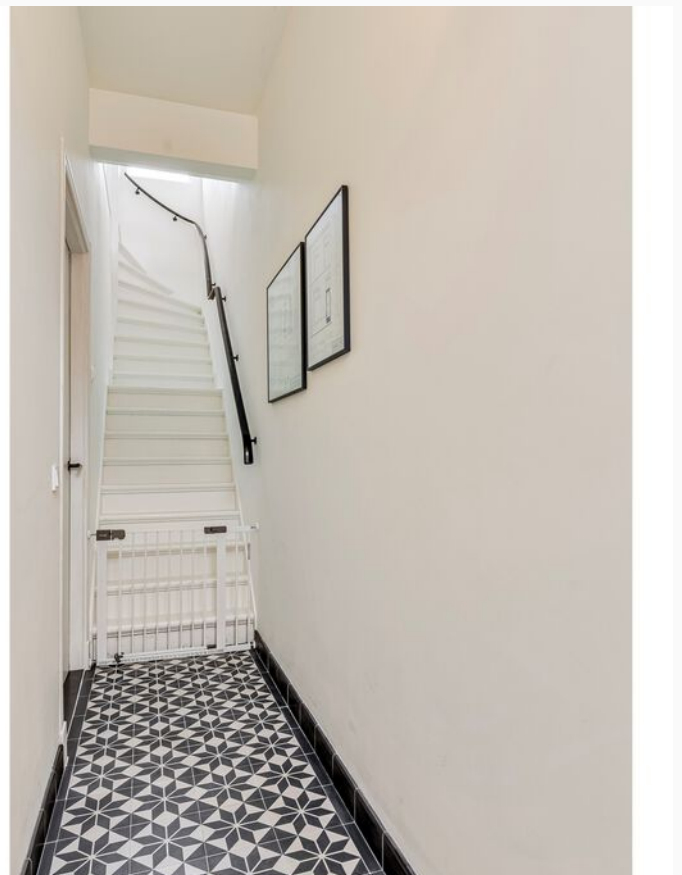
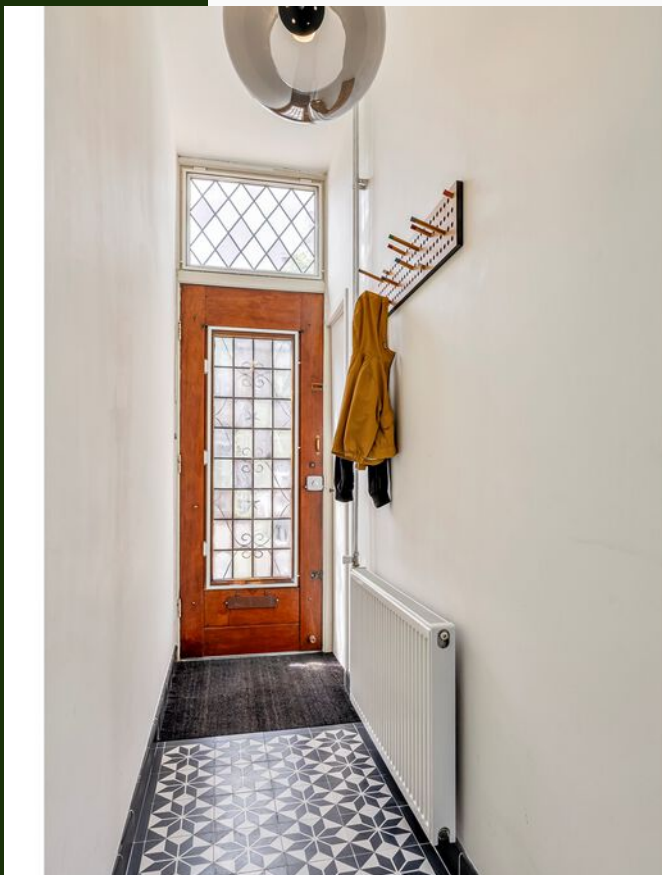
















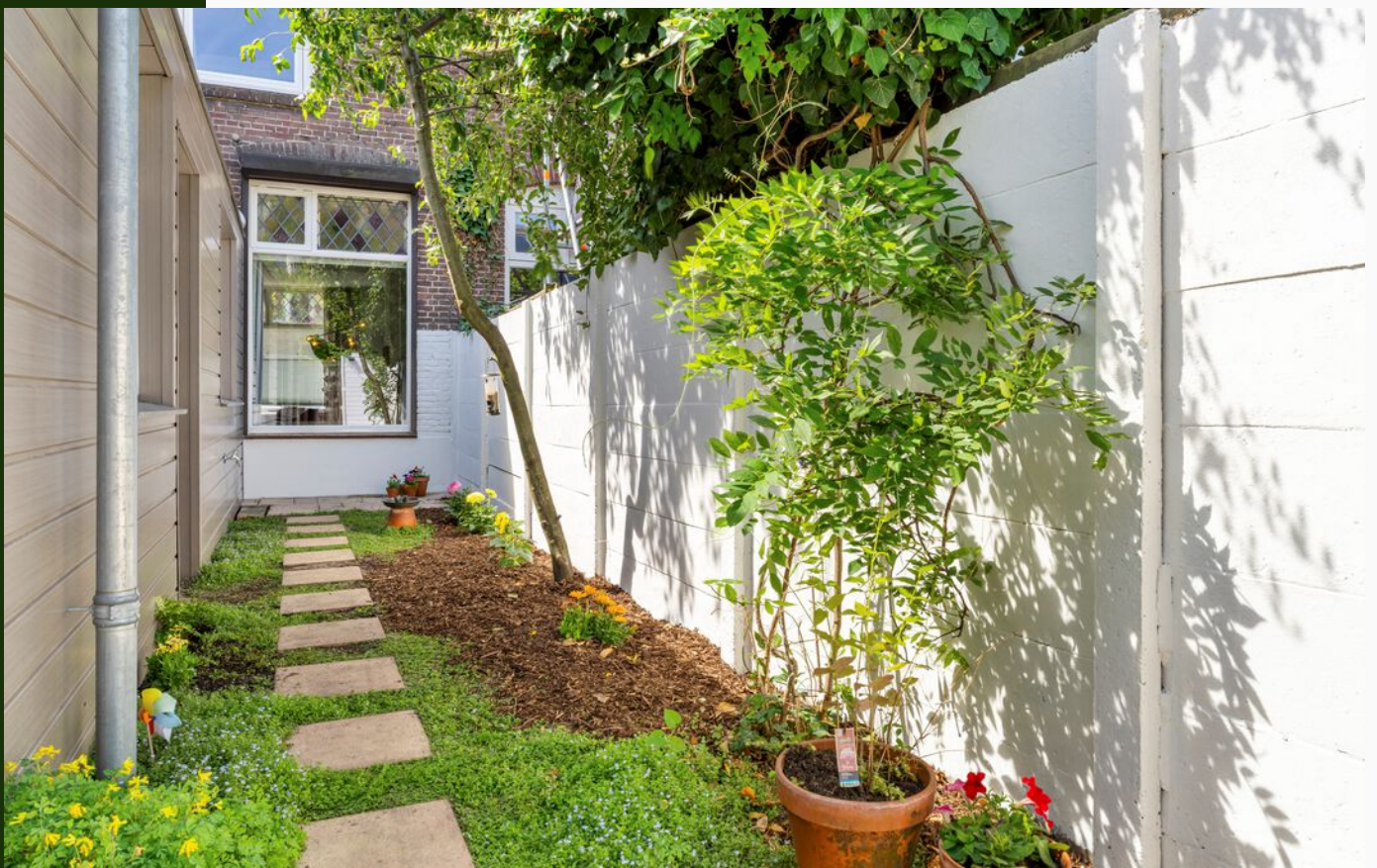


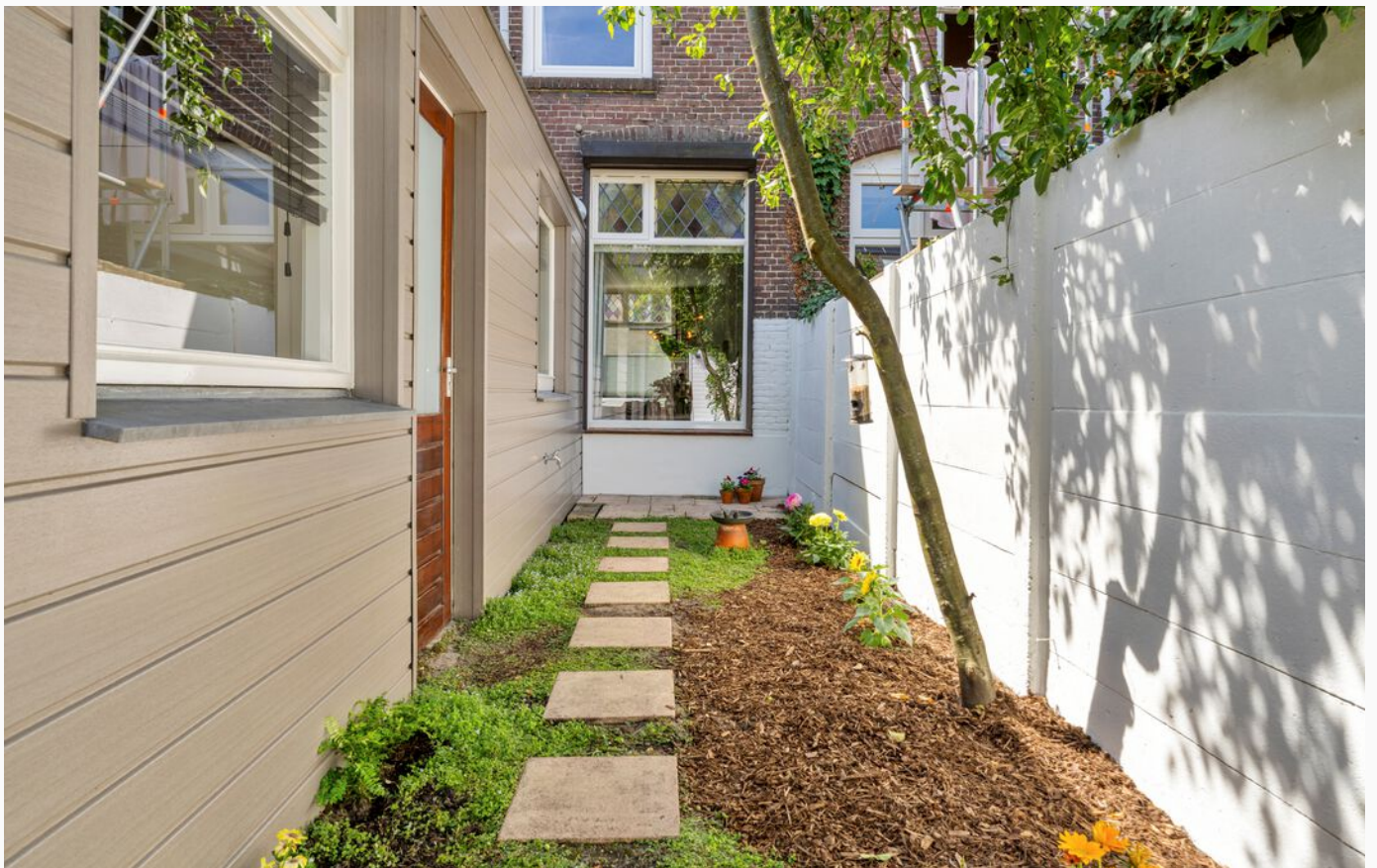












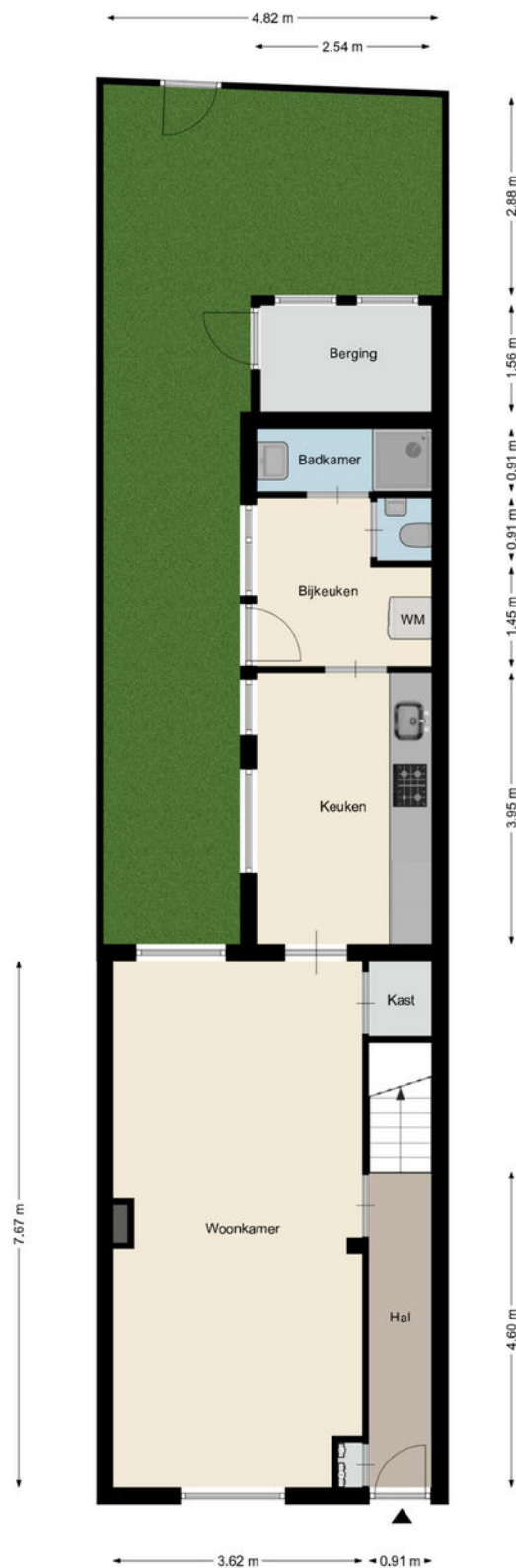






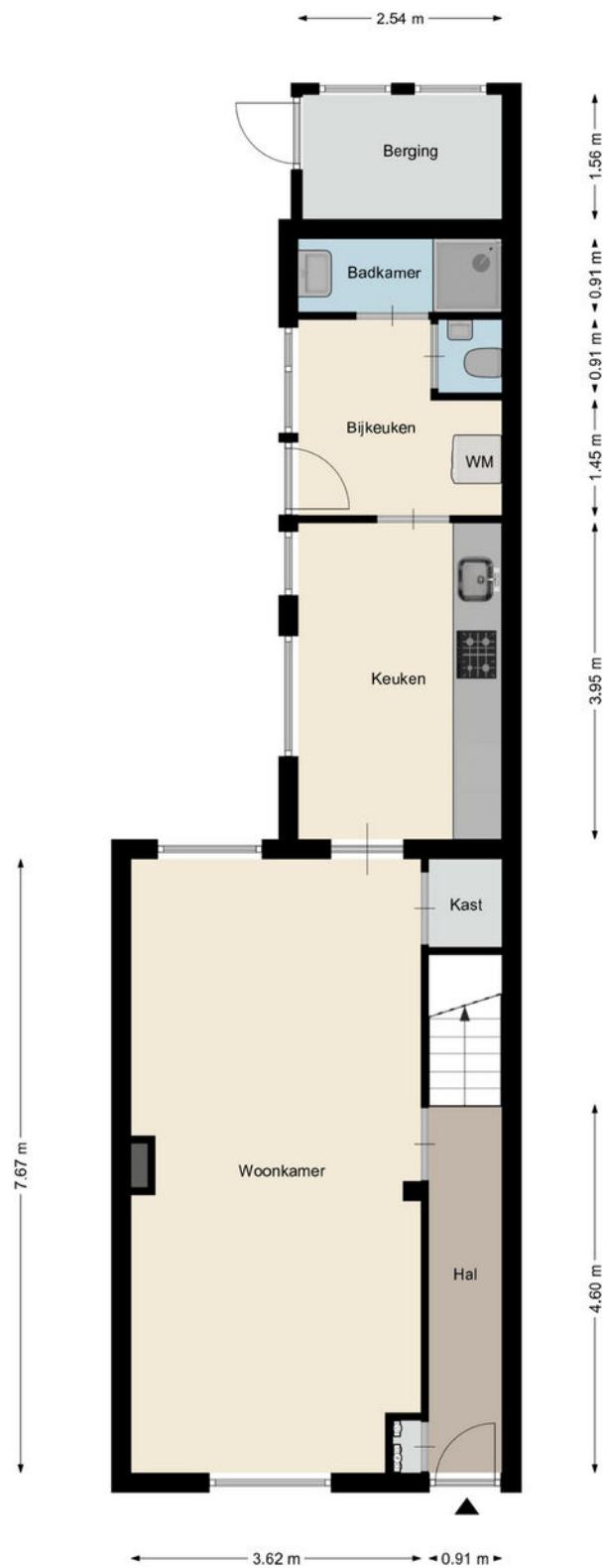


Plattegrond



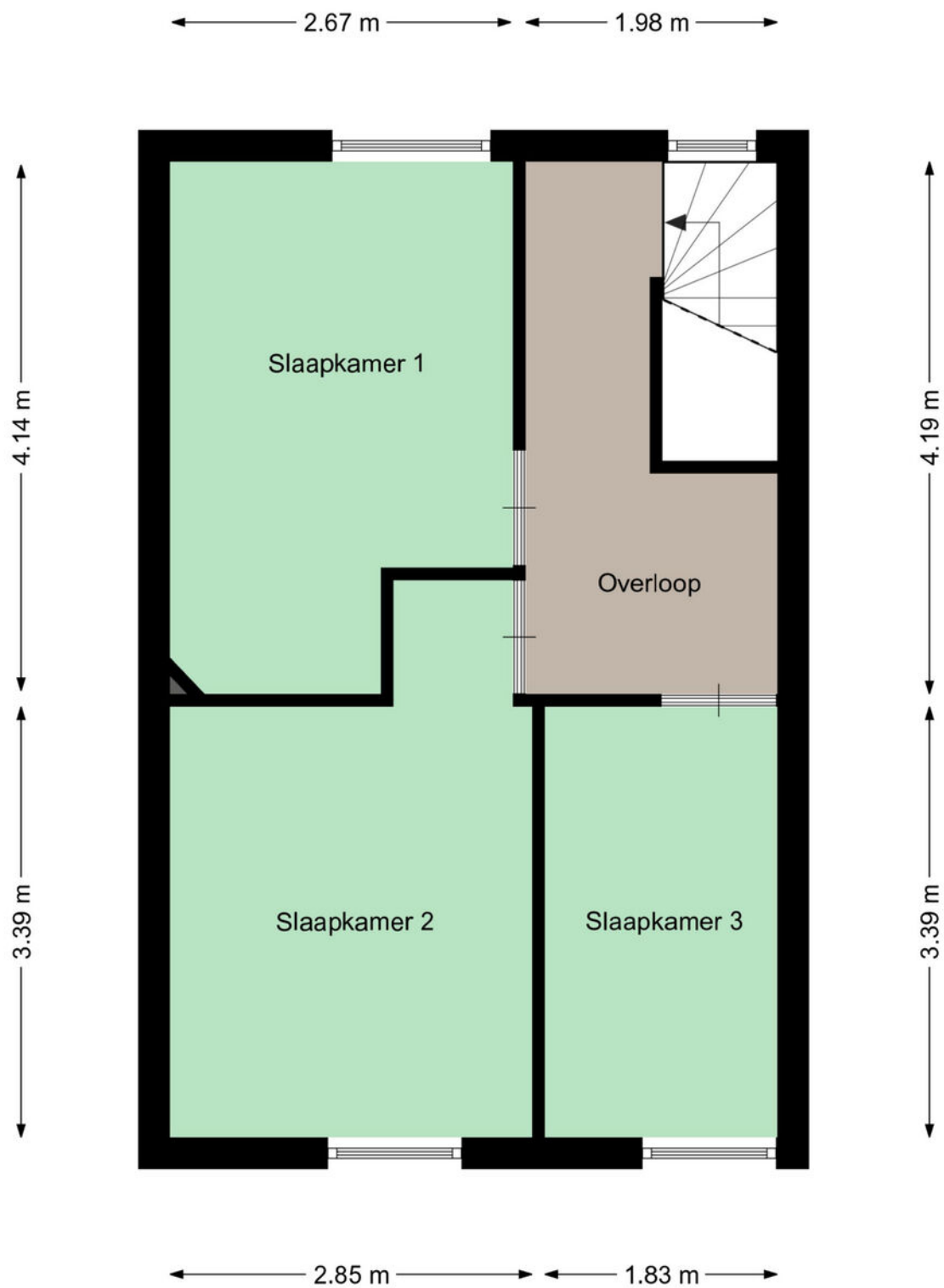
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

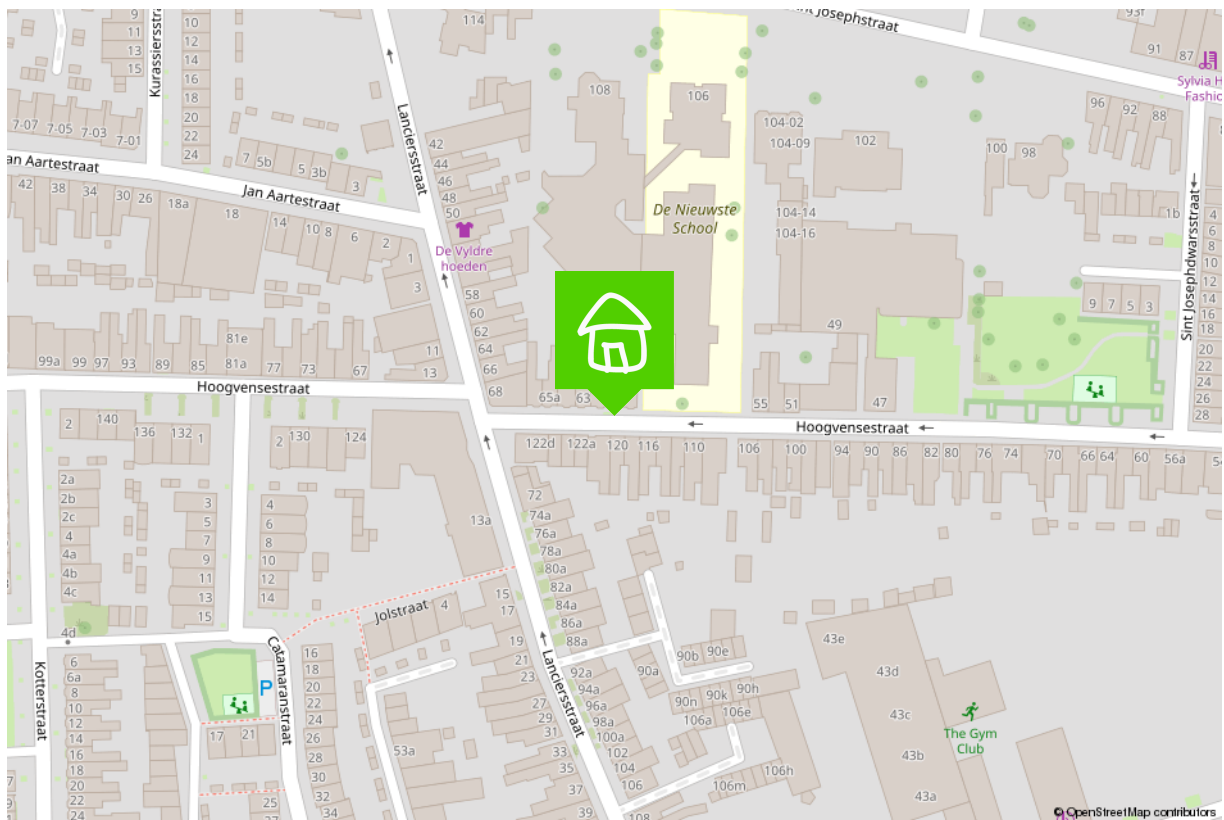
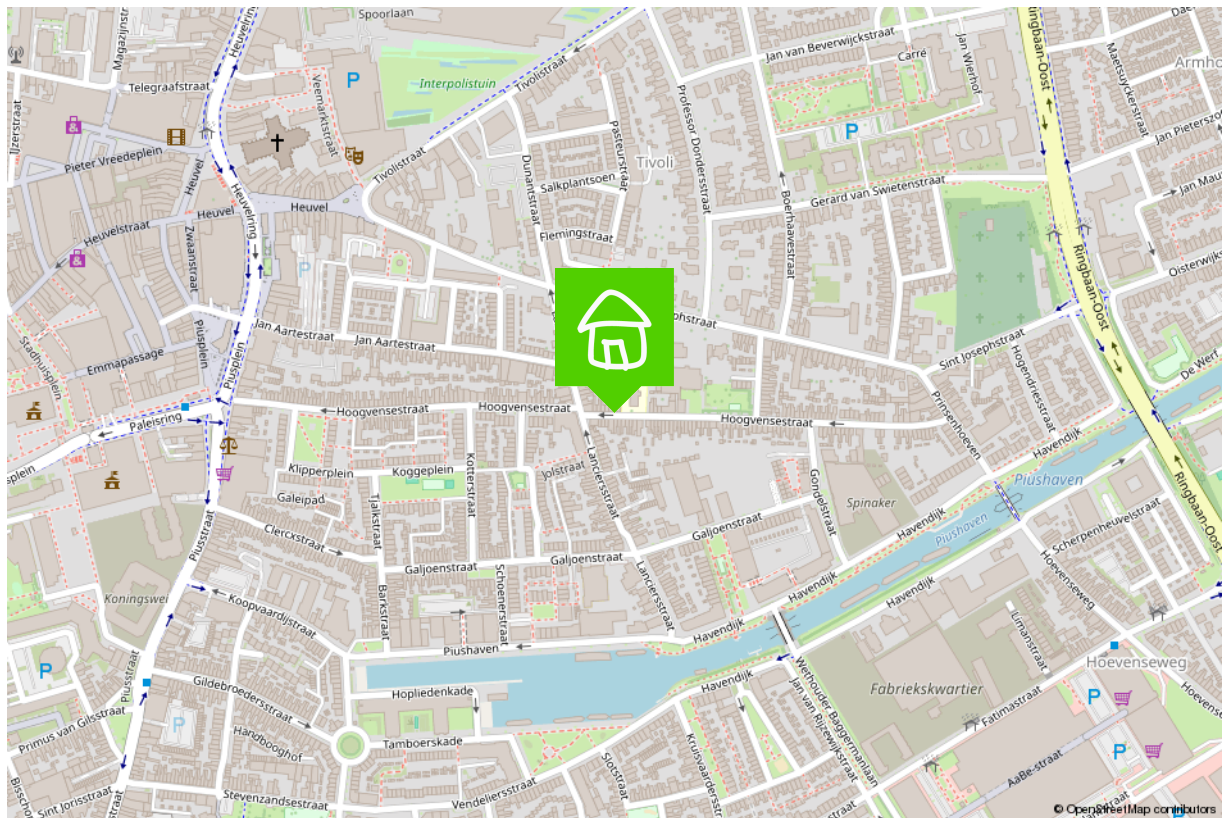
Sectie M

Perceel 8364

kadaster

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.

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 ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar