

BART uw makelaar



Herstalsestraat 16, Tilburg

Vraagprijs € 325.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een karakteristieke hoekwoning met nieuwe keuken en badkamer en zonnige stadstuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Herstalsestraat 16**

Bij Bart uw Makelaar kunnen we werkelijk geen genoeg krijgen van karakteristieke woningen op een toplocatie. We zijn daarom blij dat we weer zo'n pareltje mogen introduceren in de vorm van deze fraaie woning aan de Herstalsestraat in Tilburg! Niet alleen de combinatie tussen moderniteit en authenticiteit, maar ook de gloednieuwe keuken en badkamer, de drie slaapkamers, de ruime garage/berging en de zonnige stadstuin maken dit huis een heerlijk thuis voor een nieuw gezin. Kom je binnenkort zelf de sfeer proeven?

Omgeving

Als je het hebt over de ultieme locatie, dan heb je het over deze plek. De Herstalsestraat ligt tussen de Ringbaan-West, het Wilhelminapark en het Spoorpark, ofwel rustig maar op loop- en fietsafstand van de binnenstad. Het is een mooie, vooroorlogse wijk, waar de tijd niet stil heeft gestaan maar het karakteristieke gevoel nog altijd heerst.

Je doet de boodschappen aan de Jan Heijnsstraat, waar zowel de grootste supermarkt van Tilburg (de Albert Heijn XL) als een drogist, bakker en slijterij gevestigd zijn. De kids kunnen zich daarnaast heerlijk uitleven op de diverse speeltoestellen in de wijk.

Je loopt in no time naar Tilburg Centraal, waar openbaar vervoersmogelijkheden naar alle windhoeken paraat staan. Het kernwinkelgebied, het dwaalgebied en de Spoorzone bevinden zich ook om de hoek en hebben zich ontpopt als eigenzinnige plekken met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants, terrassen en uitgaansgelegenheden. Heb je een keer zin in rust in plaats van reuring? Geen probleem! Je staat in no time in het nabijgelegen Wilhelminapark – dat zich uitstekend leent voor een wandeling of sportsessie – en het Spoorpark, waar je even heerlijk kunt uitwaaien onder het genot van een kopje koffie of een lekkere maaltijd.

Indeling

Begane grond

Wanneer je voor het knusse exterieur van de woning staat, dan zal je direct snappen waarom we het over dat karakteristieke gevoel hebben. Je ziet hier aan je linkerhand ook de garage/berging die het huis rijk is, die jij straks fijn als opslag kan gebruiken. Wij gaan voor nu overigens via de voordeur naar de andere entree. Sesam, open u!

We starten onze rondleiding dus in de hal, waar je meteen een warme eerste indruk van de woning krijgt. Hier vind je de meterkast en de deur naar de woonkamer. En die móét je zien.

Wauw! Bij binnenkomst vallen de gave afwerkingen, de fraaie daglichtinval en de authentieke details alom meteen op. De houtkachel vormt hier een gezellige eyecatcher en in combinatie met de speelse balken aan het plafond, de eikenhouten vloer en het subtiele hoogteverschil in de verschillende delen van de ruimte, ontstaat er een sfeervolle living waar jij je straks in no time thuis zal voelen.

Verder kan je de woonkamer door de ruimte en de vorm gemakkelijk in een gescheiden zit- en eetgedeelte creëren.

Wanneer je onder de (wederom sfeervolle en authentieke) stenen toeg doorloopt kom je terecht in de keuken. Deze lijkt, met haar moderne en donkere look en feel, zo uit een woonblad te komen. De keuken is in 2021 dan ook nog vernieuwd en sindsdien eigenlijk nooit gebruikt. Je beschikt hier over een inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap, wijnklimaatkast en een stijlvol werkblad. Wat wil je nog meer?

Aansluitend is de bijkeuken te vinden met de CV-ketel (2019), extra bergruimte en de moderne toiletruimte (2021) met hangend closet en fonteintje.

Eerste verdieping en bergzolder

Via de open eikenhouten trap midden in de living kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar je toegang hebt tot de drie slaapkamers en de badkamer van de woonkamer. Daarnaast bevindt zich op de tweede verdieping nog een ruime bergzolder, die te bereiken middels een losse trap. Handig!

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte aan de voorzijde van het huis en heeft een ruime opzet, twee fijne raampartijen en een speels plafond. Kortom: alle ingrediënten voor een ultieme master bedroom én een heerlijke nachtrust.

Aan de achterzijde van de verdieping bevinden zich nog twee kamers. Deze lenen zich uitstekend als kinderkamers, een hobby-, studeer- of werkkamer of natuurlijk een walk-in-closet. De grootste van de twee kleinere kamers, aan de achterzijde, biedt daarnaast toegang tot de buitenruimte van de woning.

De moderne badkamer (ook vrijwel niet gebruikt, 2021) is ruim en compleet uitgerust met een inloopregendouche, een wastafelmeubel en een toilet. Ontspanning is hier gegarandeerd!

Tuin

Ben je nog niet overtuigd? Wacht maar! Wanneer je eigenaar wordt van deze woning, word je namelijk meteen de eigenaar van een fijne stadstuin.

De tuin is voorzien van een terras, beplanting, waterpartij en een handige berging. Daarnaast kan je ook via hier de garage/berging betreden, die ideaal is voor opslag en het stallen van motoren (de garage is voor een gemiddelde auto te klein). Aan ruimte voor jouw spullen geen gebrek!

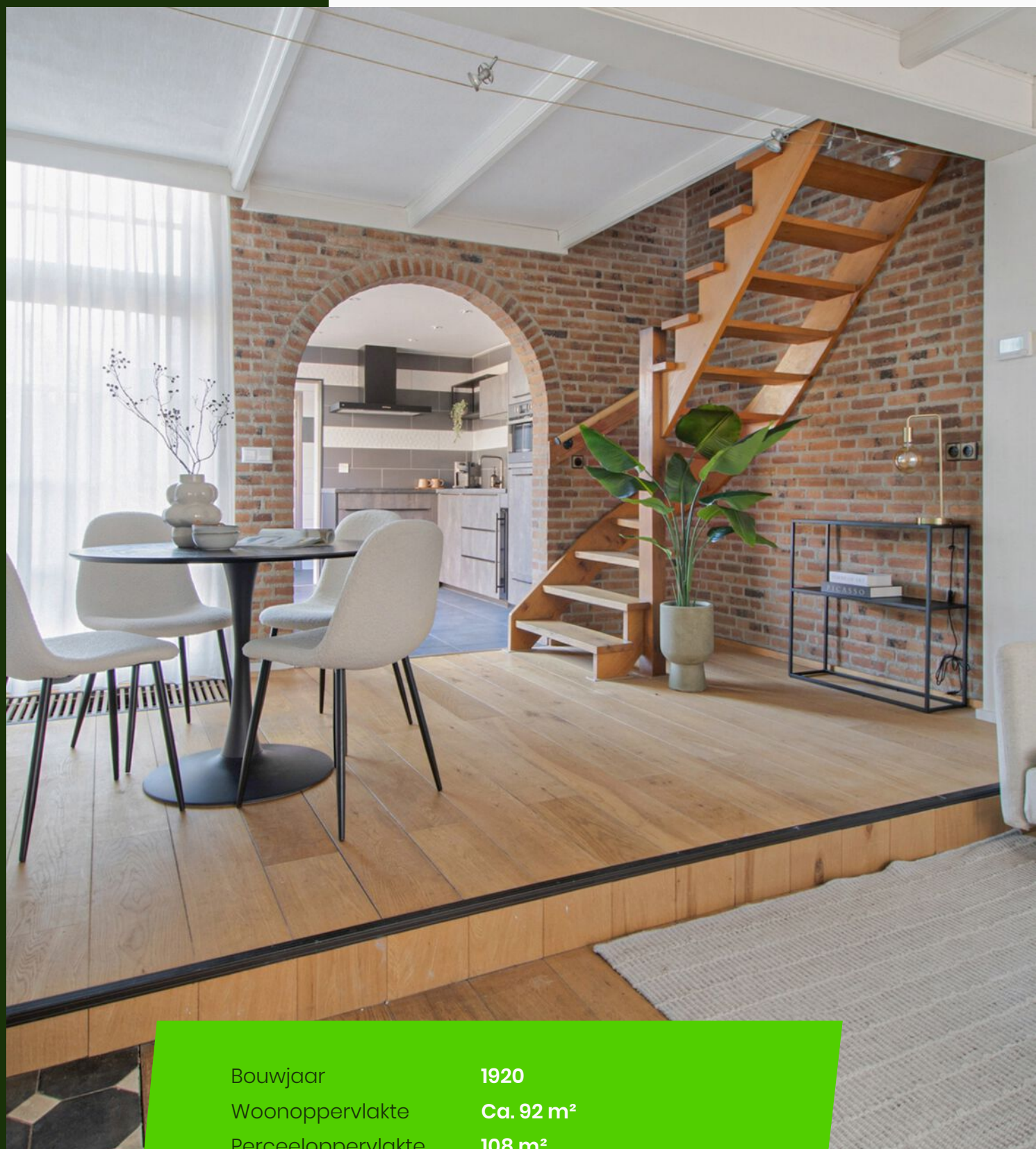
Bijzonderheden:

- Sfeervolle en karakteristieke woning in Tilburg;
- Gelegen in de rustige en kindvriendelijke buurt;
- Goede mix van moderniteit en authenticiteit;
- Ruime woonkamer met houtkachel en hoogteverschil in de vloer;
- Moderne keuken (2021) inclusief wijnklimaatkast;
- Drie nette slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne badkamer (2021) met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel;
- Bergzolder voor extra opslag;
- Fijne stadstuin;
- Extra berging én een garage voor opslag/motoren;
- Op een zeer gewilde locatie in Tilburg;
- Op loopafstand van het Centraal Station en het stadscentrum;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label E





Bouwjaar	1920
Woonoppervlakte	Ca. 92 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 15 m ²
Inhoud	Ca. 405 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3











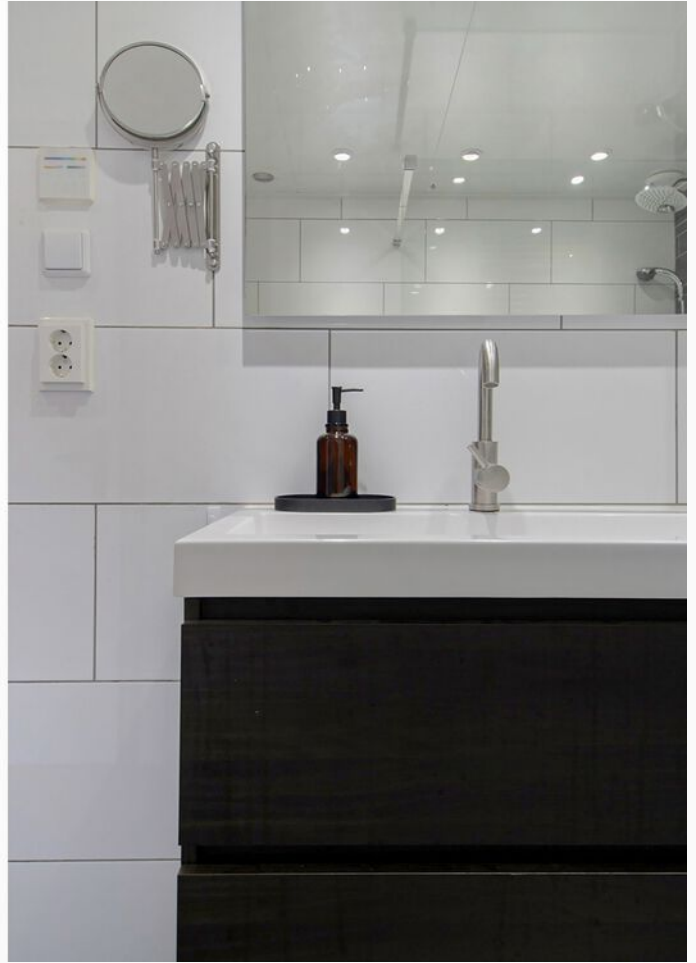














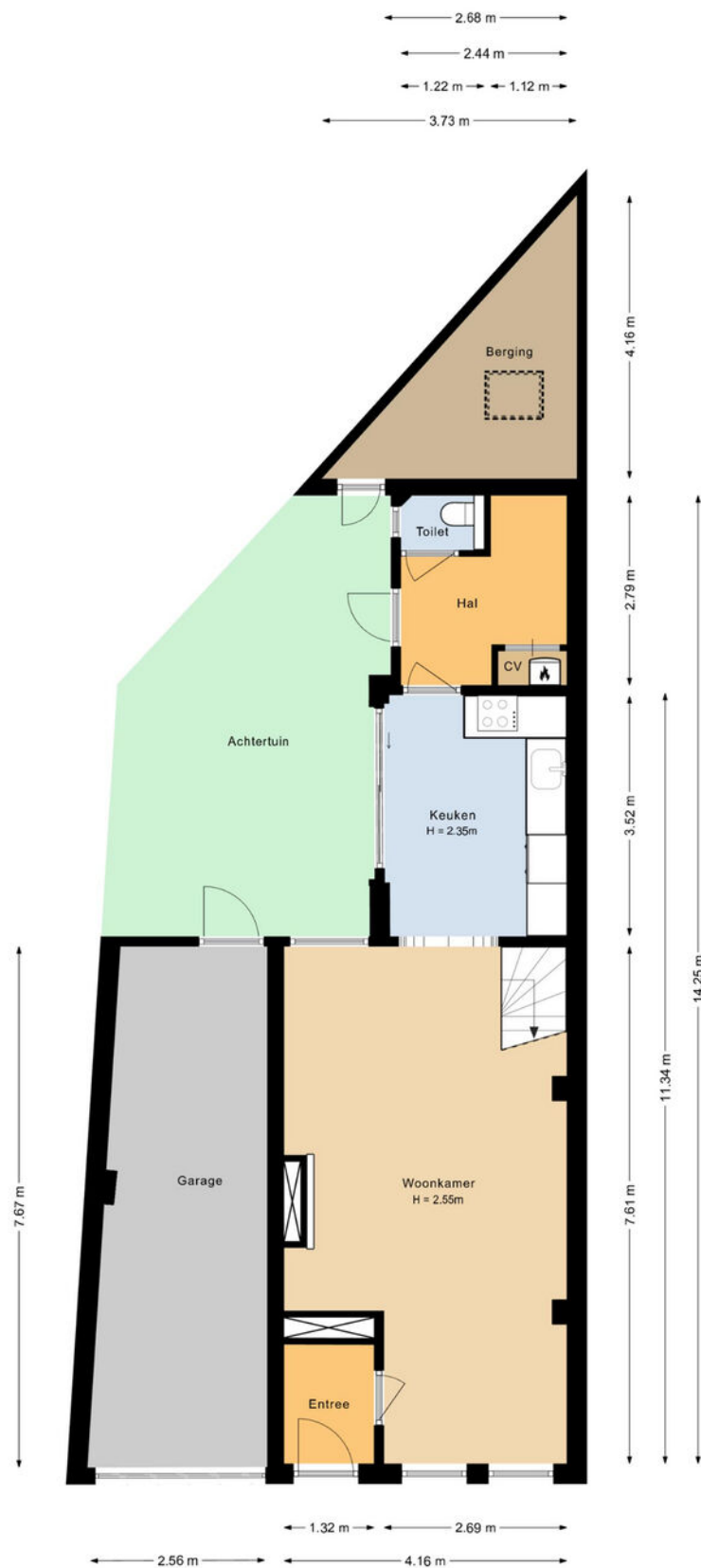




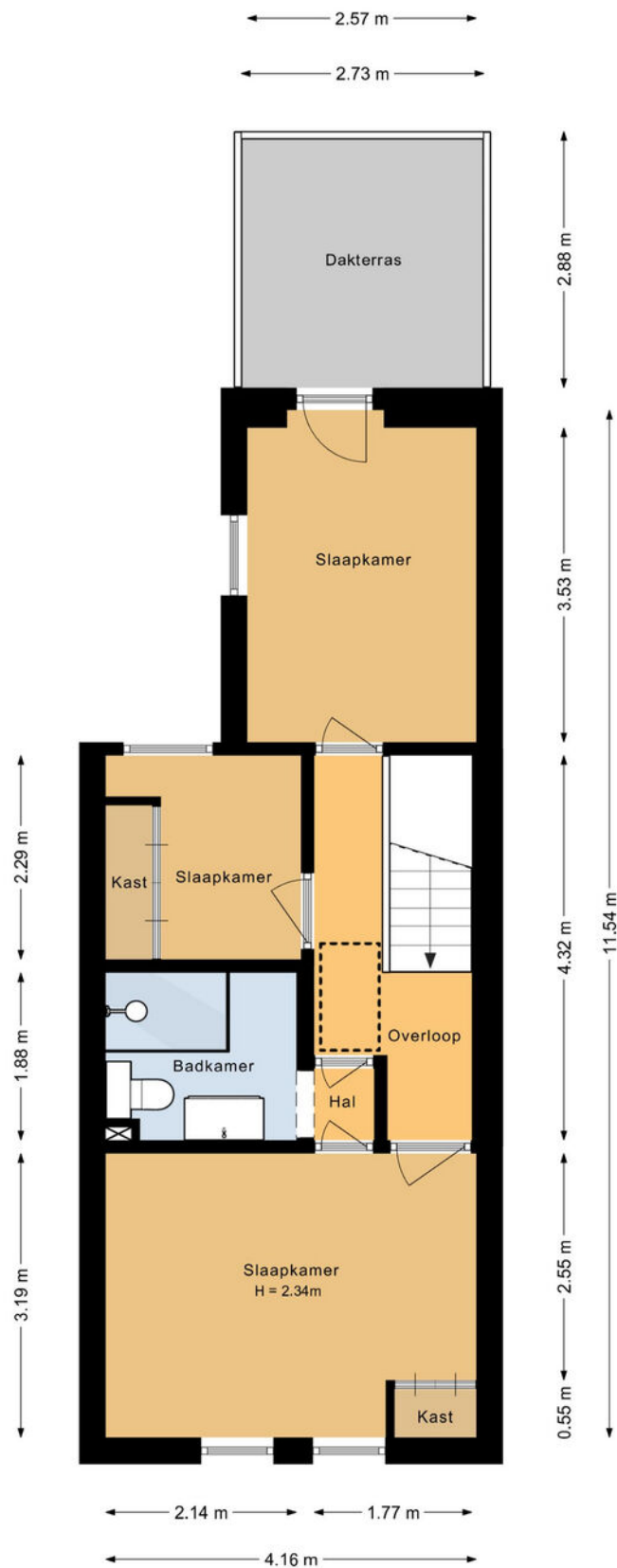




Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

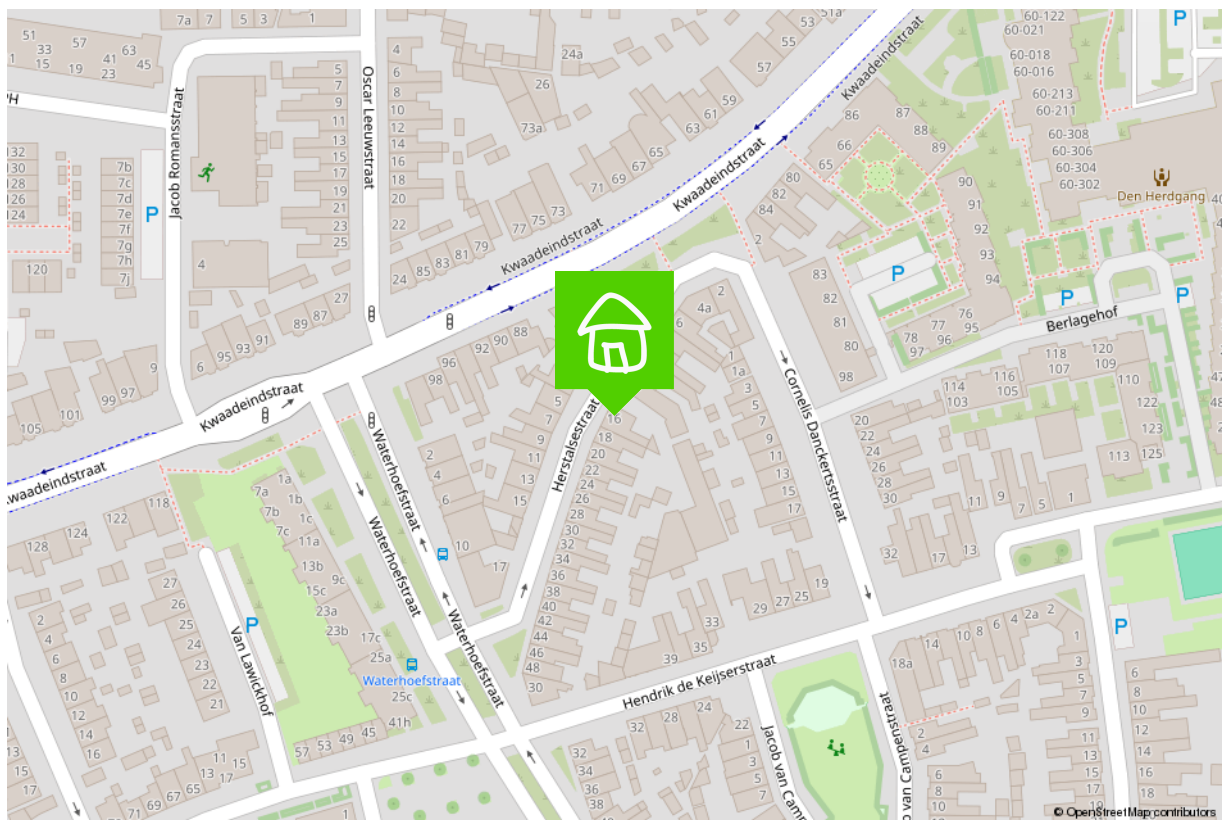
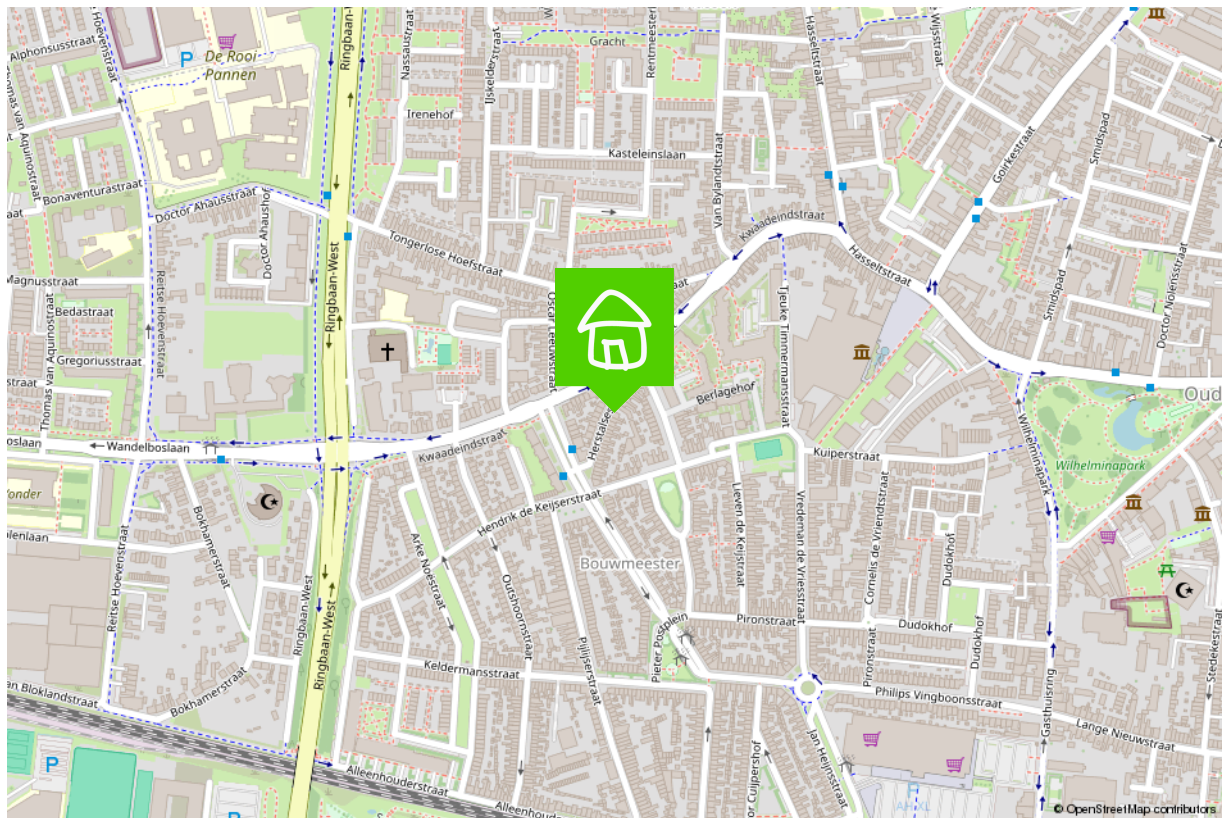
Perceel 16243

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

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