



HULTEN
Hooiweg 4

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 734 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 198 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 532 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 2017



Inleiding

Tussen Tilburg-Koolhoven en Rijen, in het mooie Hulten, staat deze vrijstaande notariswoning met alle denkbare luxe en een fantastische sfeer. Boven zijn drie royale slaapkamers en op de begane grond zijn de ruime woon/eetkamer, werk-/tv-kamer, open keuken met bijkeuken en een prachtige serre. De uitstekend afgewerkte garage biedt de mogelijkheid voor een kantoor, praktijkruimte of salon aan huis en heeft een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Ook aan de buitenzijde biedt deze villa veel luxe, met een prachtige tuin en een verwarmd zoutwater zwembad.

De Hooiweg is een rustige zijstraat van het Eikenveld, gesitueerd in een kindvriendelijke villawijk aan de rand van Hulten. Het dorp heeft ca. 450 inwoners en kent een historie die teruggaat tot de 13e eeuw, toen het dorp als Hoelten is beschreven. Aan de zuidwestkant van het dorp ligt vliegbasis Gilze-Rijen en aan de oostkant liggen enkele bospercelen, die zich op loopafstand bevinden. Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Tilburg, Breda, Gilze, Dongen en Oosterhout. Het dichtstbijzijnde treinstation is circa 10 minuten fietsen en de oprit van de A58 is nog geen 4 kilometer rijden.

Vraagprijs: € 1.095.000,- k.k.

Hal/entree:

Kijk naar de prachtige, symmetrische voorgevel van deze notariswoning en loop naar de entree. Dubbele deuren geven toegang tot de lichte hal met een hoge vide en de witte trap, voorzien van een zwarte loper. Op een groot deel van de hele begane grond ligt een eikenhouten vloer en de muren zijn, net als de plafonds, gestuct. Rechts in de hal zijn de meterkast en de moderne toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en fonteintje.





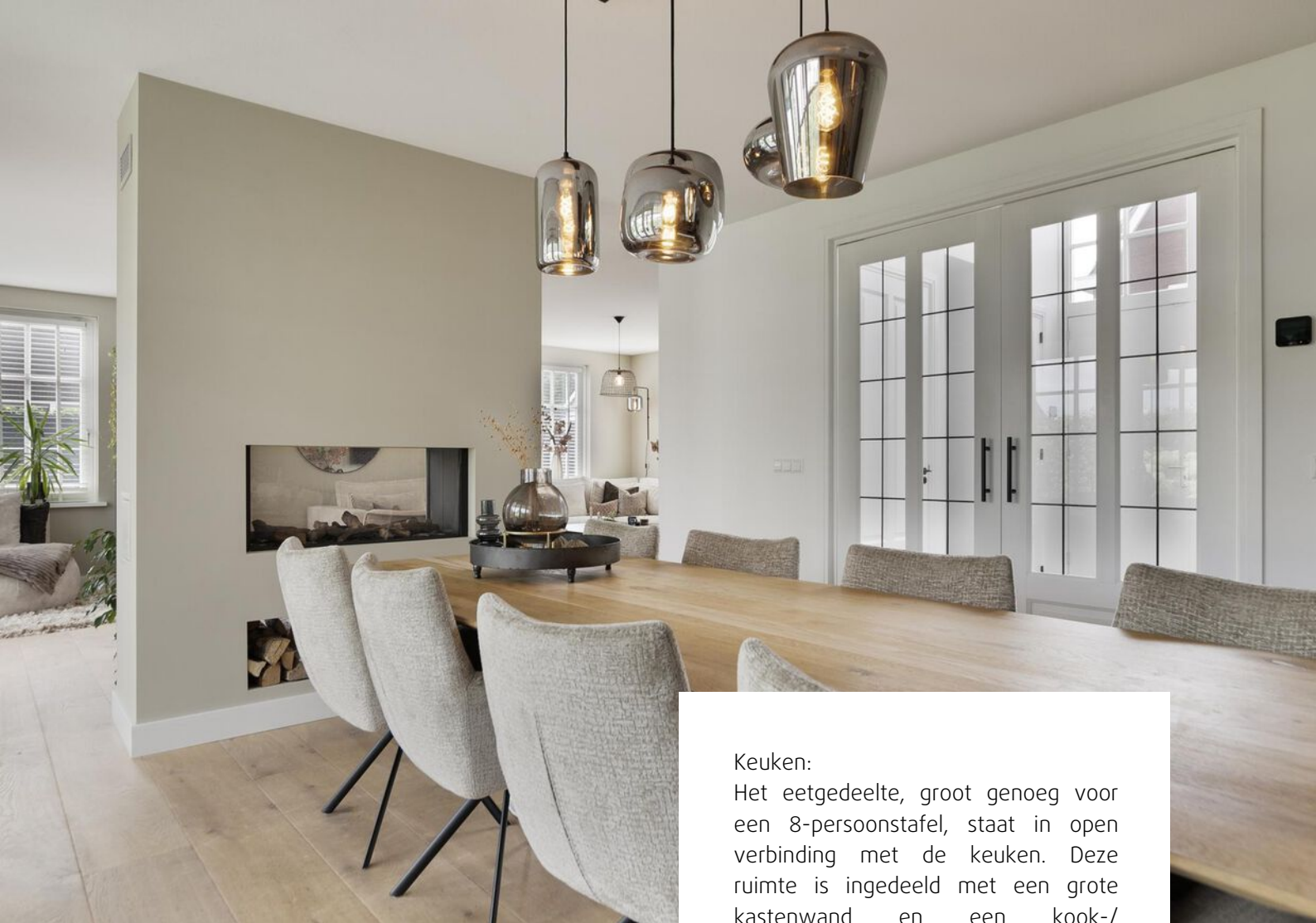
Woonkamer:

Twee fraaie deuren met 'glas in lood' verbinden de hal met de woonkamer en keuken, die samen ca. 73 m² groot zijn. Het dubbele zitgedeelte bevindt zich aan de rechterzijde, met grote ramen aan twee zijden en openslaande deuren naar de tuin. Tussen het zit- en het eetgedeelte is een moderne roomdivider met gashaard gebouwd, die ook vanuit de keuken te bewonderen is.



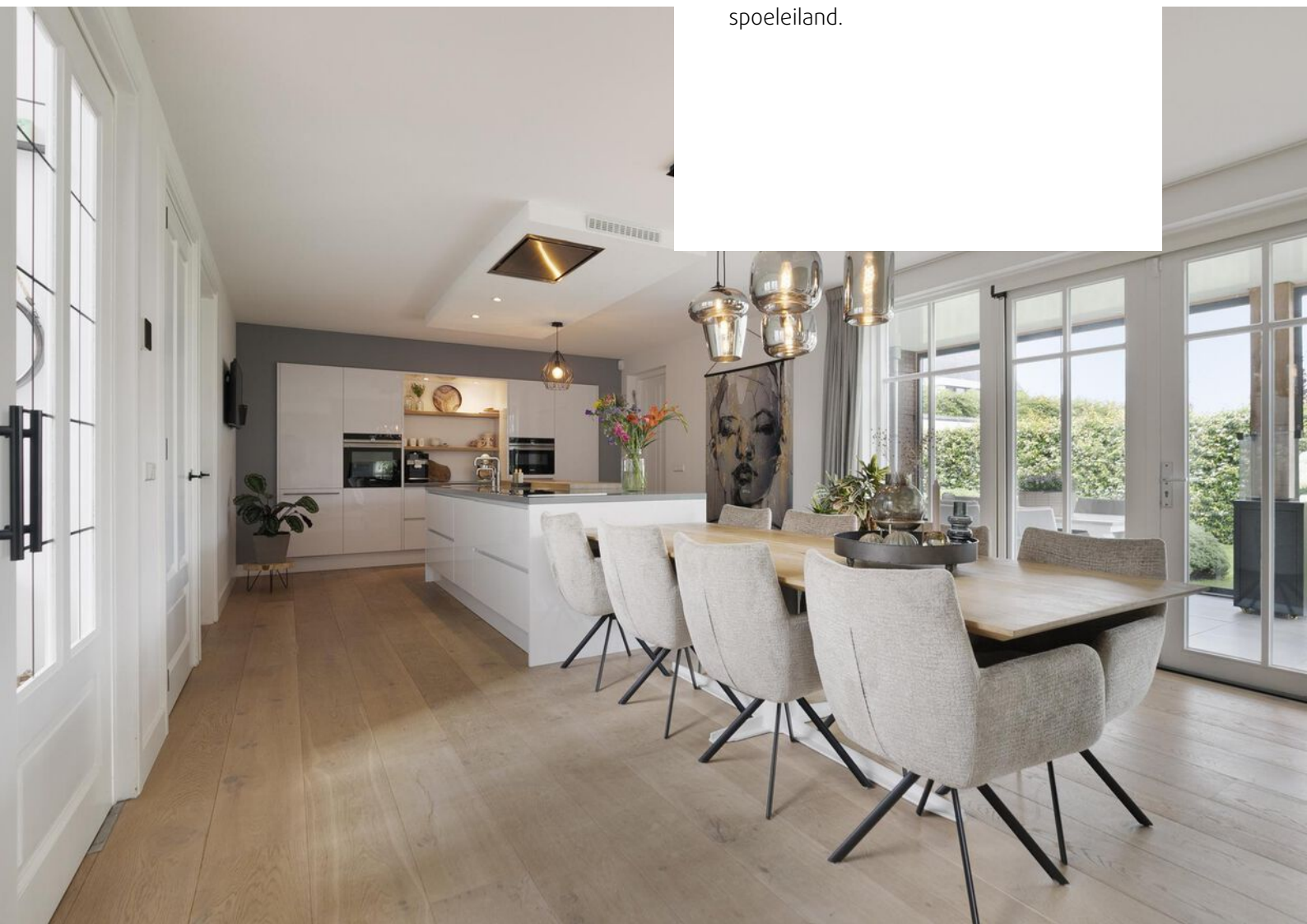






Keuken:

Het eetgedeelte, groot genoeg voor een 8-persoonstafel, staat in open verbinding met de keuken. Deze ruimte is ingedeeld met een grote kastenwand en een kook-/spoeleiland.





Grote lades en kasten bieden veel bergruimte en alle benodigde inbouwapparatuur van topkwaliteit is ingebouwd: een inductie kookplaat met zoneplaat, plafondafzuiging, een koelkast, vriezer, heteluchtoven, combimagnetron, vaatwasser en een Quooker.





Multifunctionele ruimte:

In de hoek van de keuken is een deur naar de bijkeuken. Hier staat een tweede keukenopstelling met een gootsteen en een koelkast. In een nis is de opstelling van de wasmachine en droger. Aansluitend is de multifunctionele garage, voorzien van elektra en verwarming. Niet alleen als garage, maar ook als kantoor, praktijkruimte, speelkamer of salon is deze ruimte gebruiken.



Serre:

De woonkamer en bijkeuken staan in verbinding met de zeer ruime en lichte serre, met glazen schuifwanden aan twee zijden en een prachtige lichtstraat. De serre wordt gedurende een groot deel van het jaar gebruikt als leefruimte, met prachtig uitzicht naar de tuin.



Werkkamer/tv-kamer:

Als laatste ruimte op de begane grond is er een tv-/werkkamer, aan de linker voorzijde van de villa. Voor de thuiswerker en ondernemer is dit een uitstekende plek, maar als de kinderen zit zien dan vragen ze direct of dit hun tv-/gamekamer mag worden.





Eerste verdieping:

Volg de mooie trap naar de overloop met vide, die heel licht is en stijlvol is. Achter de paneeldeuren, zes in totaal, zijn drie slaapkamers, de badkamer, een aparte toiletruimte en de technische ruimte.

De slaapkamers zijn allemaal voorzien van een houten vloer, stucwerk wandafwerking en een betimmerd plafond.





Aan de linkerkzijde is de master bedroom met walk-in closet en aan de rechterzijde zijn twee fraaie kinder-/gastenkamers.







Badkamer:

In de badkamer met dakkapel is alle comfort aanwezig. Je hebt de beschikking over een ligbad, inloofdouche, en een dubbele wastafel in meubel. In de technische ruimte is de opstelling van de hybride CV-opstelling (Daalderop Cube) en de WTW- installatie (Rehnder).





Tuin:

Rondom de villa ligt een fraai aangelegde, goed onderhouden tuin met een grote variatie aan beplanting. Op de oprit en onder de carport is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en er is een stopcontact in de voortuin aanwezig voor het opladen van de elektrische auto.

De brede achtertuin is gesitueerd op het oosten en de zijtuin, bij het verwarmde zoutwater zwembad, op het zuiden. In de hoek van de tuin staat een fraaie veranda met een houtkachel en twee glazen schuifwanden. Ga zitten, kijk rond en geniet ... Stel je voor dat je hier woont en, zodra het lekker weer is, kunt zwemmen in dit prachtige zwembad.

Deze droom kan werkelijkheid worden, in het mooie Hulten!











Bijzonderheden

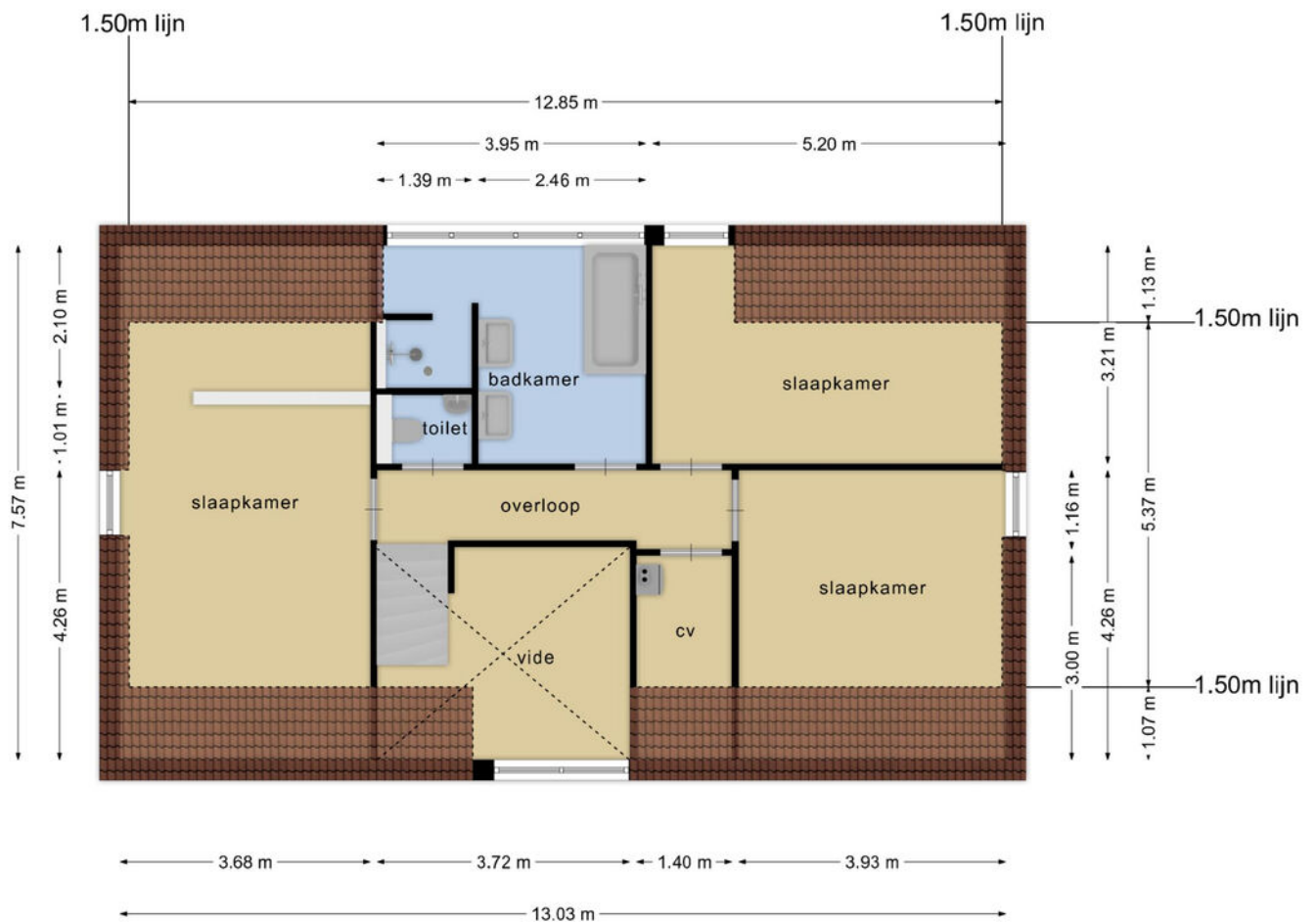
- Mooie ligging tussen Tilburg en Rijen, op ca. 4 kilometer van de A58
- Uitgebreide elektrische installatie met 13 groepen, aardlek, alarm en glasvezel
- Eikenhouten vloer en stucwerk (muren en plafonds) op de begane grond
- Grote serre aan de achterzijde
- Multifunctionele garage/berging met elektra en vloerverwarming (mogelijk kantoor/praktijk, salon of speelkamer)
- Hybride HR-ketel met warmtepomp (Daalderop Cube) en een WTW-installatie voor verwarming
- Airco op de eerste verdieping aanwezig op alle slaapkamers
- Verwarmd zoutwaterzwembad (8 x 4 meter) met een zomer- en winterdeck
- Energielabel A

Plattegronden



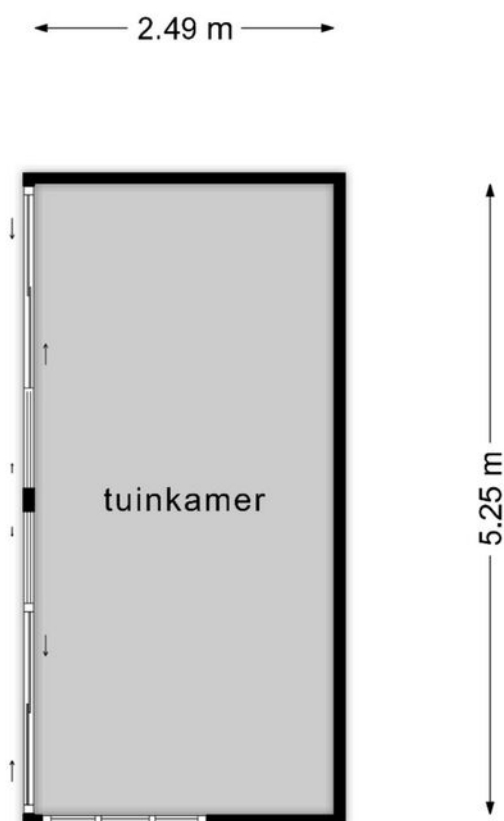
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden

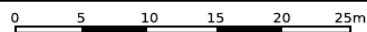
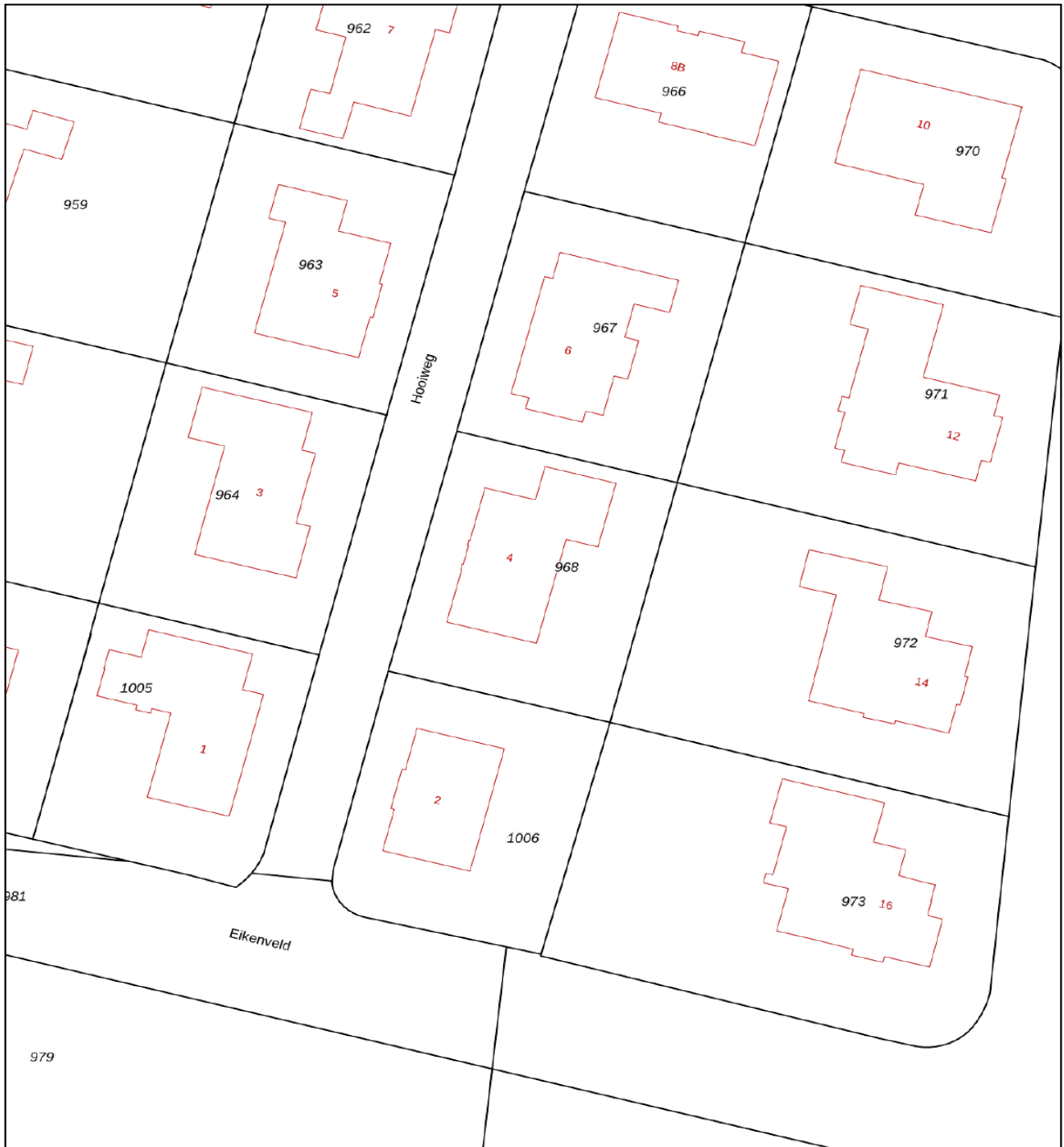


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

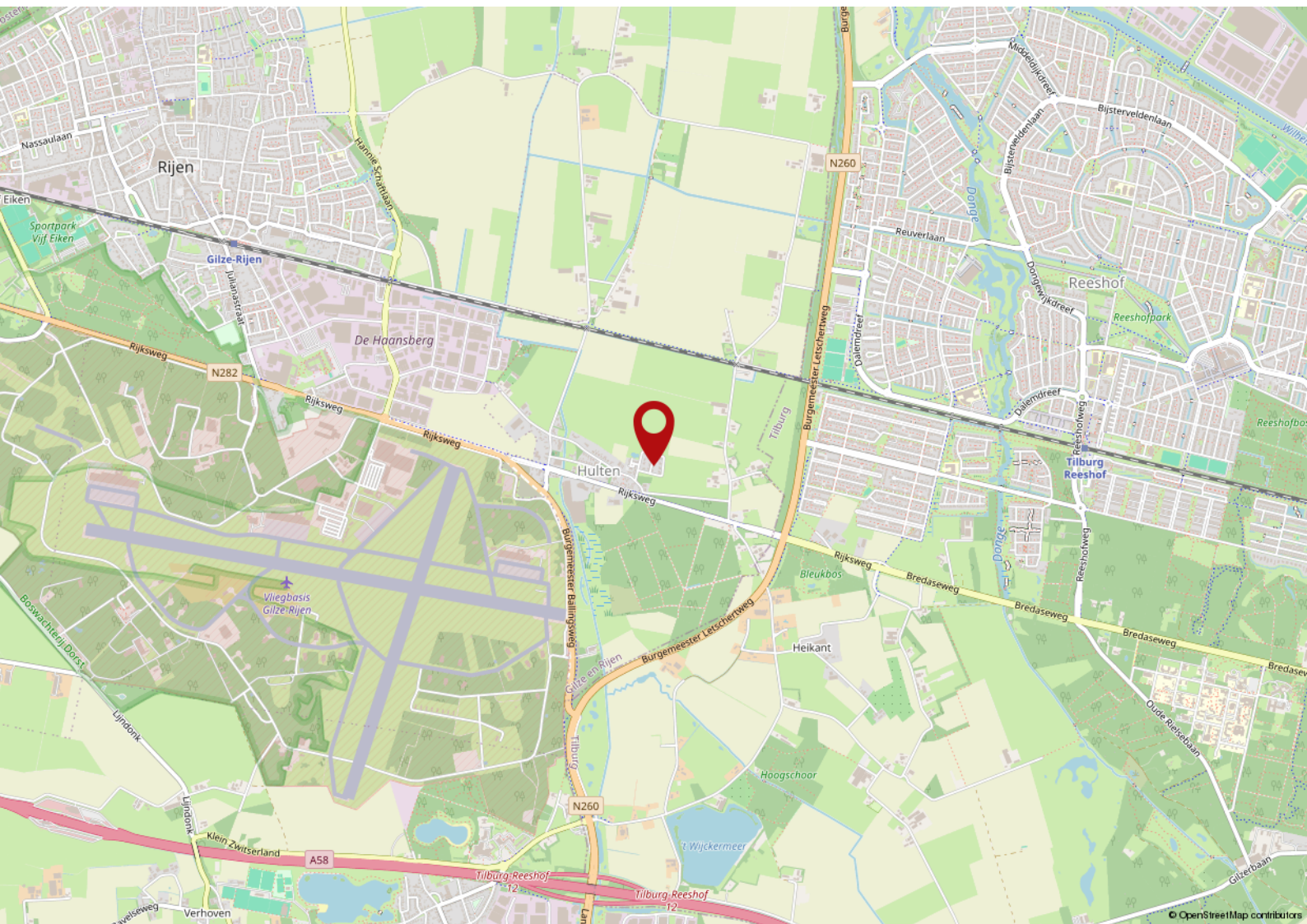
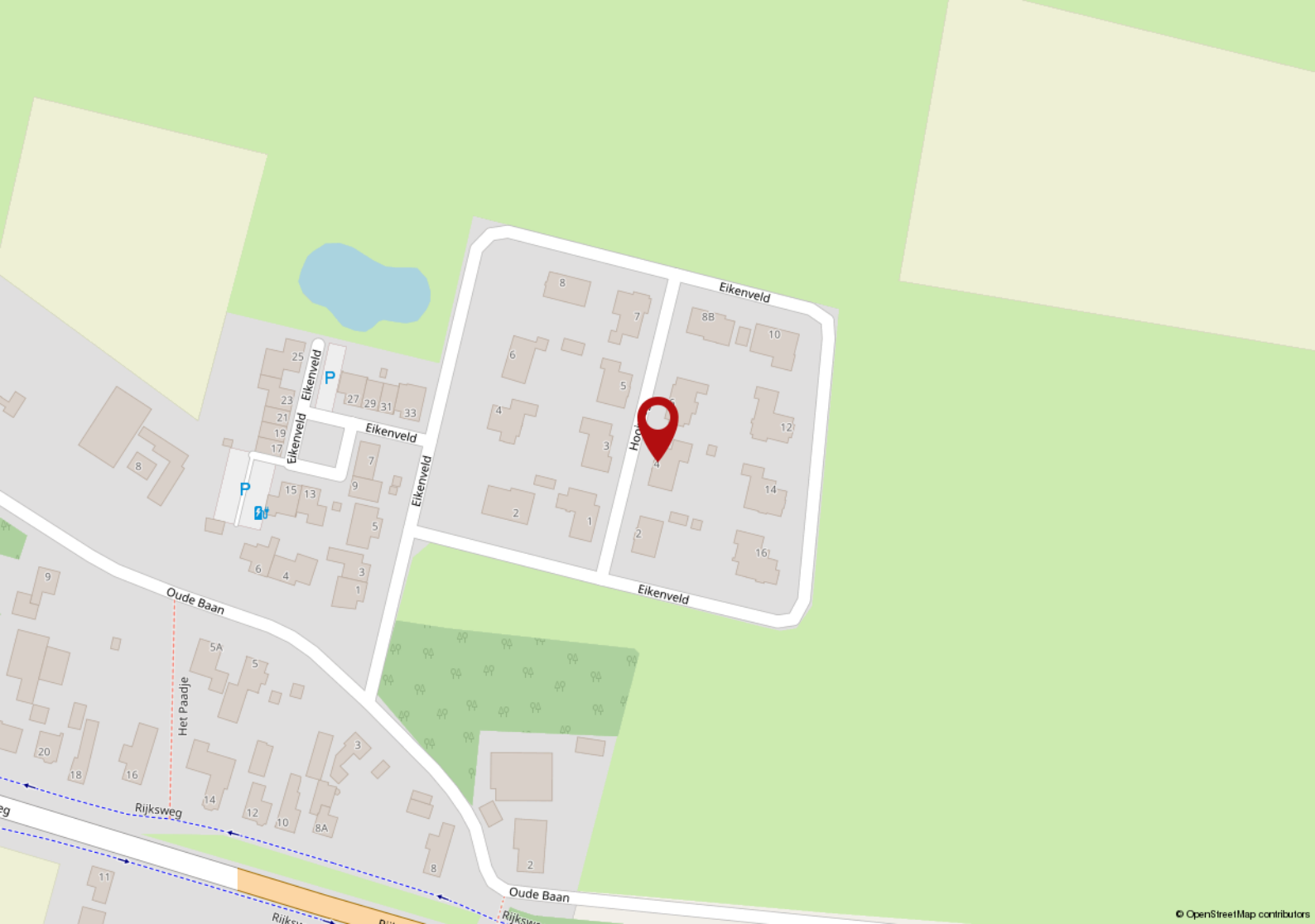
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	968
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- kroonluchter in de hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden 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 van de NVM 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 van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 verkopende NVM-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 van de NVM 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 verkopende NVM-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 is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een 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. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevolgen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

'Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben'

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.



Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005
tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg

Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

