



## Postelse Hoeflaan 54B, Tilburg

Vraagprijs € 275.000 K.K.

Ben je op zoek naar een verrassend ruim appartement vol mogelijkheden? Dan is dit je kans! Deze maisonnette woning heeft maar liefst vier slaapkamers en twee balkons en is gelegen op gunstige locatie nabij alle voorzieningen.

# Welkom bij **Postelse Hoeflaan 54B**

Hey, aanpakkende levensgenieter! Heb jij zin in een appartement waar je met een frisse blik en een beetje liefde je eigen stijl aan kunt geven? Dan is deze maisonnette woning aan de Postelse Hoeflaan precies wat jij zoekt. Met een riante woonkamer, (maar liefst) vier slaapkamers én twee balkons biedt deze woning een solide basis en volop mogelijkheden voor de toekomst. Kom je binnenkort kijken naar de mogelijkheden?

## **Omgeving**

Het is goed vertoeven aan de Postelse Hoeflaan in Tilburg-West. Allerlei voorzieningen, waaronder diverse scholen, de Universiteit (en haar NS treinstation), allerlei winkels, variërende sportaccommodaties, winkelcentrum Westermarkt en Paletplein en het TweeSteden ziekenhuis, vind je in de nabije omgeving. De locatie ligt tevens vlakbij het prachtige Wandelbos, waardoor dit de ideale uitvalsbasis vormt voor menig wandelaar, hardloper en fietsliefhebber.

Verder woon je op fietsafstand van de bruisende Tilburgse binnenstad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, gezellige terrassen, uitstekende restaurants en sfeervolle cafés. Mocht je toch even behoefte hebben aan een ander geluid, dan zijn omliggende steden en dorpen door de ligging nabij de Ringbaan-West gemakkelijk en snel te bereiken. Kortom: een fijne locatie.

## **Algemeen**

Je gaat wonen in een ruim opgezette appartementencomplex. De maandelijkse VvE-bijdrage is circa €353,-. Daarnaast betaal je een voorschot voor de stookkosten van €85,-. Het betreft een actieve VvE.

## **Gebouw**

Op de begane grond vind je de gemeenschappelijke centrale entree, met de brievenbussen, het bellentableau, het trappenhuis, de liftinstallatie en toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling en de algemene containerruimte. Achter het complex is een afgesloten gezamenlijk parkeerterrein gesitueerd, dat enkel voor bewoners toegankelijk is.

## Indeling

### Eerste woonlaag (vierde verdieping)

Wanneer je de voordeur van de woning opent, kom je terecht in de hal. De hal biedt toegang tot de toiletruimte met fonteintje, maar ook tot de gesloten keuken, de woonkamer en de bijkeuken met de geiser en een inbouwkast die de woning rijk is.

Zowel in de bijkeuken op de eerste woonlaag als in de toiletruimte en de keuken spot je dezelfde speelse tegelvloer. Mocht deze nu niet binnen jouw smaak vallen, dan heb je alle mogelijkheden om het naar wens te veranderen. Bekijk de ruimtes dus vooral met jouw eigen vloerkeuze in het achterhoofd.

De keuken is netjes en voorzien van wat inbouwapparatuur. Deze valt wellicht niet binnen jouw woonwensen, maar niet getreurd: jij hebt hier alle ruimte, mogelijkheden en aansluitingen om jouw droomkeuken te realiseren.

Last but not least – althans, voor de vertrekken op de eerste woonlaag – lopen we de living binnen. Bij binnenkomst voel je meteen: dit wordt na wat inrichten, stylen en het leggen van een eigen vloer, een heerlijk plekje om dagelijks te vertoeven. De fijne hoeveelheid lichtinval en de keurige basis heb je in ieder geval vast in de pocket. Net als de handige vorm en de ruimte van de kamer, waardoor je straks gemakkelijk een cozy zitgedeelte en een leuk eetgedeelte kan realiseren. Kortom: aan de slag!

We mogen het cadeautje van de woning, waar jij meteen de trotse eigenaar van wordt, natuurlijk niet vergeten. Je beschikt straks over niet één, maar twee balkons! Deze zijn via de living en via een slaapkamer boven te bereiken, en lenen zich perfect als buitenruimte om te borrelen, relaxen en genieten met jouw favoriete mensen.

### Tweede woonlaag (vijfde verdieping)

Via de trap in de woonkamer kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot de vier slaapkamers en de badkamer. Op de overloop en in de slaapkamers ligt, net als in de living, vloerbedekking. Keep in mind: dat kan er uiteraard gewoon uit.

De vier slaapkamers hebben verschillende groottes, waardoor je de kamers kan indelen en verdelen hoe jij dat wilt. Voor een master bedroom, en alle gewenste slaapkamermeubels, is ruimte aan de linker voorzijde (waar je tevens toegang hebt tot het tweede balkon). Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je een studeerkamer, fitnessruimte of inloopkast ook zeker in de opties meenemen. De badkamer beschikt over een wastafel met spiegel, een toilet en een ligbad met douche. Ook in deze ruimte kan je straks jouw eigen wensen in vervulling laten gaan!

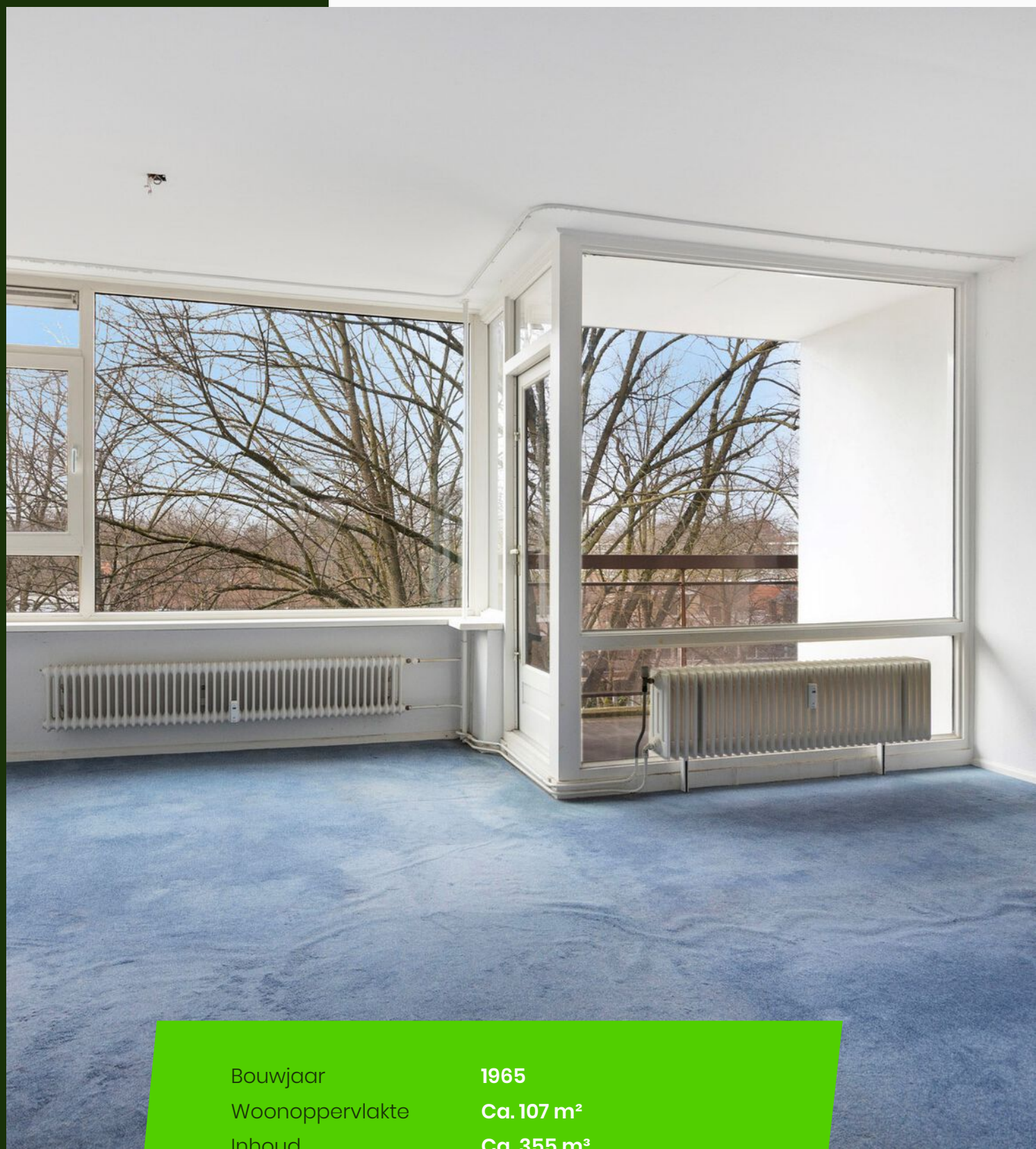
### **Bijzonderheden:**

- Verrassend ruim appartement vol mogelijkheden;
- Twee volwaardige woonlagen en een praktische indeling;
- Op een fijne locatie in Tilburg op loopafstand van alle hotspots;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het te moderniseren en aan te passen;
- Aangenaam licht in alle vertrekken;
- Vier fijne slaapkamers (ideaal voor gezinnen of thuiswerkers);
- Badkamer met ligbad;
- Twee balkons;
- Openbaar vervoervoorzieningen om de hoek en voor de deur;
- In de directe omgeving van winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Pak jij deze kans?



Energie label **B**





|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| Bouwjaar           | 1965                                                 |
| Woonoppervlakte    | Ca. 107 m <sup>2</sup>                               |
| Inhoud             | Ca. 355 m <sup>3</sup>                               |
| Aantal kamers      | 5                                                    |
| Aantal slaapkamers | 4                                                    |
| Bijdrage VvE       | € 438,- (inclusief € 85,00<br>stookkosten) per maand |























# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AC

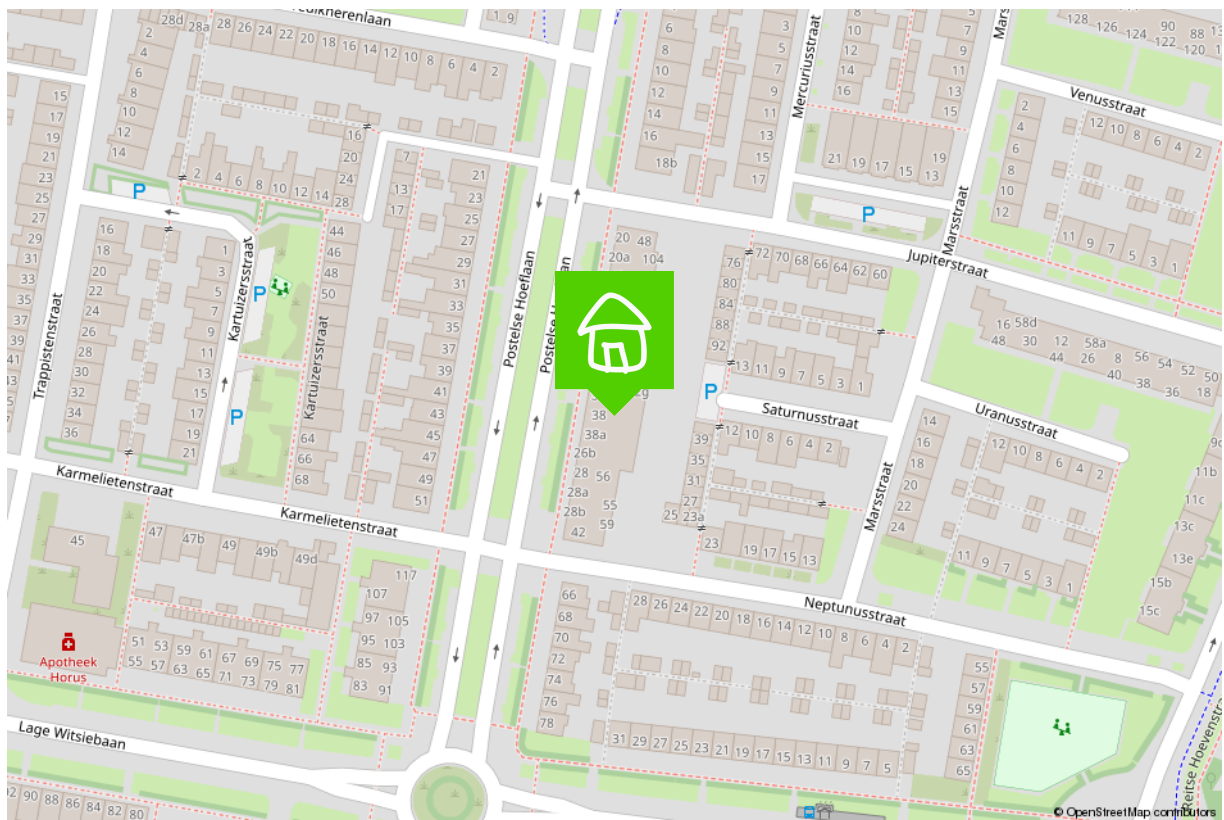
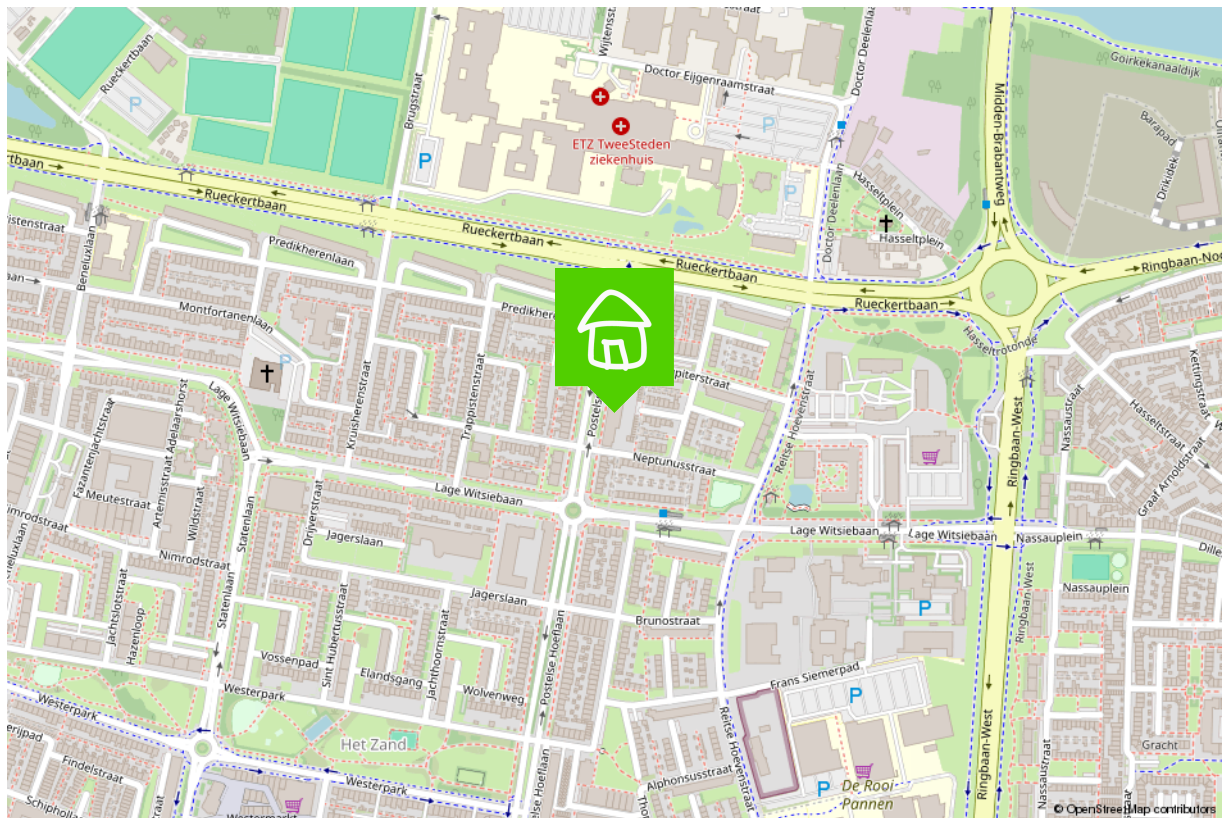
Perceel 1839

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](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

# BART uw makelaar