

Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



**te koop**

**transparant makelaars**



**Doelenstraat 7 b  
te Hilvarenbeek**

**Vraagprijs € 345.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## kenmerken

Vraagprijs	€ 345.000,-
Soort	Bovenwoning met 3 woonlagen
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 93 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1996
Ligging	Op de rand van het centrum
Tuin	Zonneterras ca. 38 m <sup>2</sup> gelegen op het zonnige westen
Berging	In de kelder
Energielabel	A (geldig tot 18-09-2033)
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	Nefit Proline HRC (Gas gestookt uit 2020, eigendom)

## locatie

Doelenstraat 7 b  
5081 CJ HILVARENBEEK



## omschrijving

### Doelenstraat 7 b, 5081 CJ Hilvarenbeek

Verrassend ruime en energiezuinige bovenwoning gelegen aan de rand van het centrum van Hilvarenbeek. De woning heeft drie volwaardige verdiepingen en is voorzien van drie slaapkamers en een zeer ruim dakterras (ca. 38 m<sup>2</sup>) gelegen op het zonnige westen. De woning is zeer energiezuinig en voorzien van een nieuw energielabel A. De woning is zeer centraal gelegen op korte afstand van basisscholen, sportvoorzieningen, winkels en het centrum van Hilvarenbeek. Het gezellige centrum van Hilvarenbeek staat bekend om zijn vele voorzieningen zoals restaurants, terrasjes en winkelcentrum "Hilverhof" met een groot en gevarieerd aanbod. Met de auto bereikt u in korte tijd het centrum van Tilburg of de snelwegen richting zowel Breda, Eindhoven als 's-Hertogenbosch. Daarnaast staat Hilvarenbeek bekend om zijn ligging nabij België en natuur zoals landgoed "Gorp en Rovert" en natuurgebied "Annanina's rust".

**Woonoppervlakte: circa 93 m<sup>2</sup>**

**Dakterras: circa 38 m<sup>2</sup>**

**Energielabel: A (geldig tot 18-09-2033)**

**Maandelijkse VVE kosten: circa € 34,16**

**Bouwjaar: 1996**

#### **Gezamenlijke entree & berging:**

De gezamenlijke entree geeft toegang tot het trappenhuis naar zowel de woningen als de bergingen. Ook vindt u hier de meterkast van de woning. De ruime berging vindt u in de kelder van het complex.

#### **Eerste woonlaag & dakterras:**

U betreedt de woning via de hal. De hal geeft toegang tot de trapopgang, trapkast, keuken en de woonkamer. De ruime woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer (brede plank) en spuitwerk op de wanden en plafonds. De woonkamer is voorzien van elektrische zonnescreefs voor de ramen. De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een keukenblok in hoekopstelling. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, combi-oven, RVS spoelbak en een vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u toegang tot zowel de toiletruimte als het dakterras. In de hal bij de toiletruimte vindt u de aansluitingen voor de wasapparatuur. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Het ruime dakterras is ca. 38 m<sup>2</sup> groot en is gelegen op het zonnige westen. Het dakterras is netjes aangelegd met tegels, kunstgras en een buitenkraan. Vanaf het dakterras heeft u een mooi uitzicht over de omgeving achter de woning en zelfs op de "Bikse toren".

#### **Tweede woonlaag:**

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, badkamer, separatie toiletruimte en een berging. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en de andere aan de achterzijde. Beide zijn netjes afgewerkt met vloerbedekking en spuitwerk op de wanden en plafonds. Daarnaast hebben beide slaapkamers een dakkapel. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel in meubel, designradiator en een toiletkast. De separate toiletruimte is ook betegeld en daarnaast voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. De berging is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt veel handige bergruimte.

#### **Derde woonlaag:**

Ook deze verdieping is via een vaste trap bereikbaar en hier vindt u de derde slaapkamer en de CV-ruimte. De ruime slaapkamer op deze verdieping is keurig afgewerkt met vloerbedekking. Ook heeft de slaapkamer een Velux dakraam. De CV-ruimte biedt naast de opstelling van de CV-ketel (Nefit Proline HRC, 2020) ook bergruimte.

**Kenmerken:**

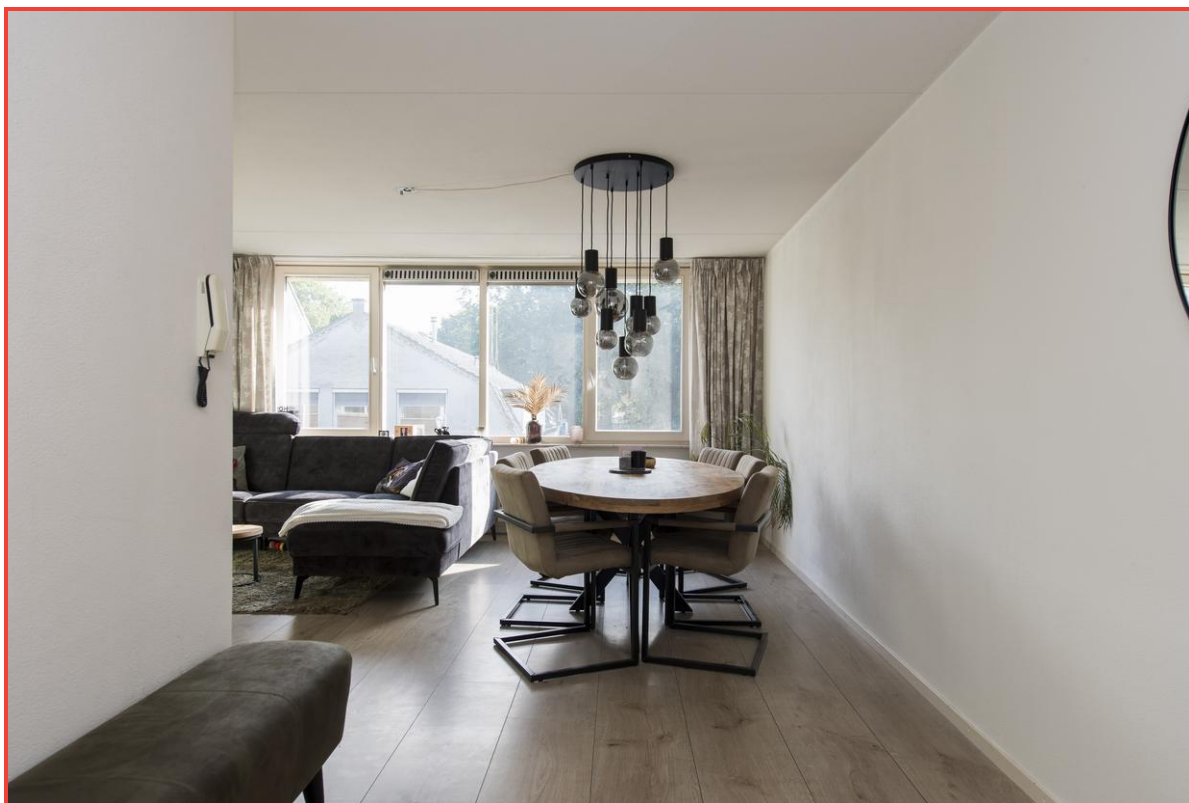
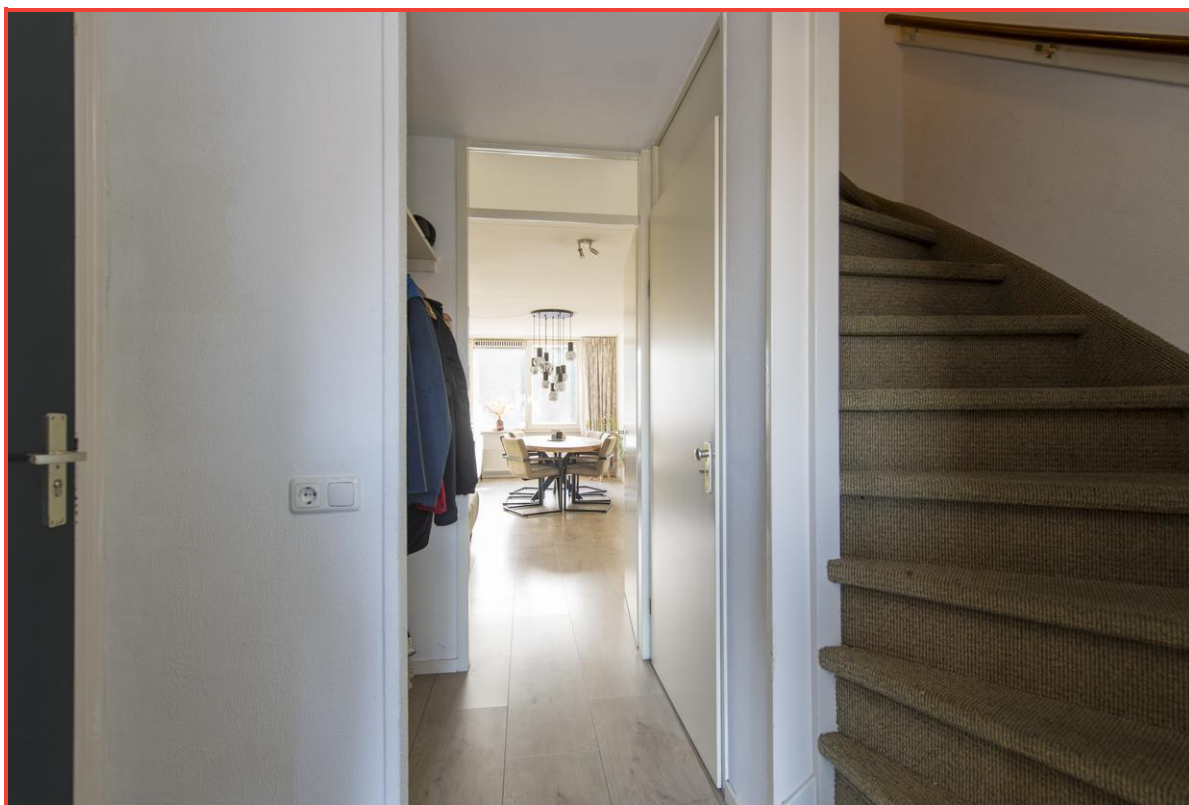
- verrassend ruime bovenwoning met drie slaapkamers;
- zeer ruim dakterras (ca. 38 m<sup>2</sup>) gelegen op het zonnige westen;
- zeer energiezuinig en voorzien van energielabel A (geldig tot 18-09-2033);
- warm water en verwarming via eigen CV-ketel (2020);
- de woonkamer is voorzien van een elektrische zonnescreeen;
- gelegen op een gewilde locatie nabij het centrum van Hilvarenbeek;
- door de centrumligging nabij zeer veel en diverse voorzieningen;
- gelegen nabij bossen en natuur zoals landgoed "Gorp en Roover" en "Annanina's rust";
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Niet zelfbewoningsclausule".

**Hilvarenbeek:**

Hilvarenbeek staat bekend om zijn vele voorzieningen zoals winkels, terrasjes en eetgelegenheden. Op het dorpsplein, de Vrijthof, worden vooral in de zomermaanden verschillende activiteiten georganiseerd. De Vrijthof wordt ook wel het mooiste groene plein van Brabant genoemd. Zo heeft dit plein een bijna 350 jaar oude lindeboom, de meer dan 1000 jaar oude St. Petrus kerk, het gemeentehuis en een authentieke bierbrouwerij. Het gehele plein is omringd door bomen. Hilvarenbeek is een sprankelende gemeente met veel actieve verenigingen en clubs. Rond het prachtige dorp liggen bossen die doorlopen tot in België. Deze omliggende bossen, heide en akkers bieden een ideale omgeving voor kinderen, fietsers, paardenliefhebbers en wandelaars. Hilvarenbeek is middels een vierbaansweg met Tilburg verbonden, evenals met de A58. Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven liggen op circa 25 minuten rijden. Terwijl u vanuit Hilvarenbeek al in 15 minuten rijden in het centrum van Tilburg bent.

**Vraagprijs € 345.000,00 kosten koper**











Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit





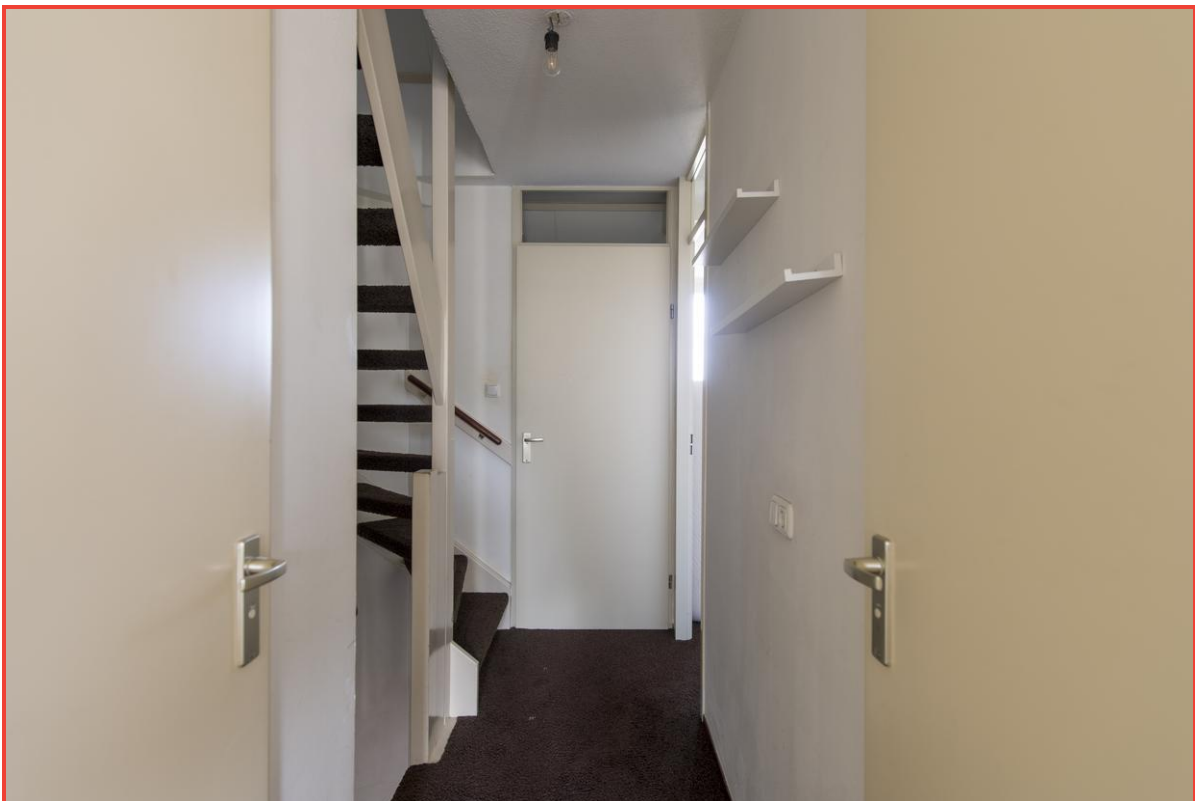








Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



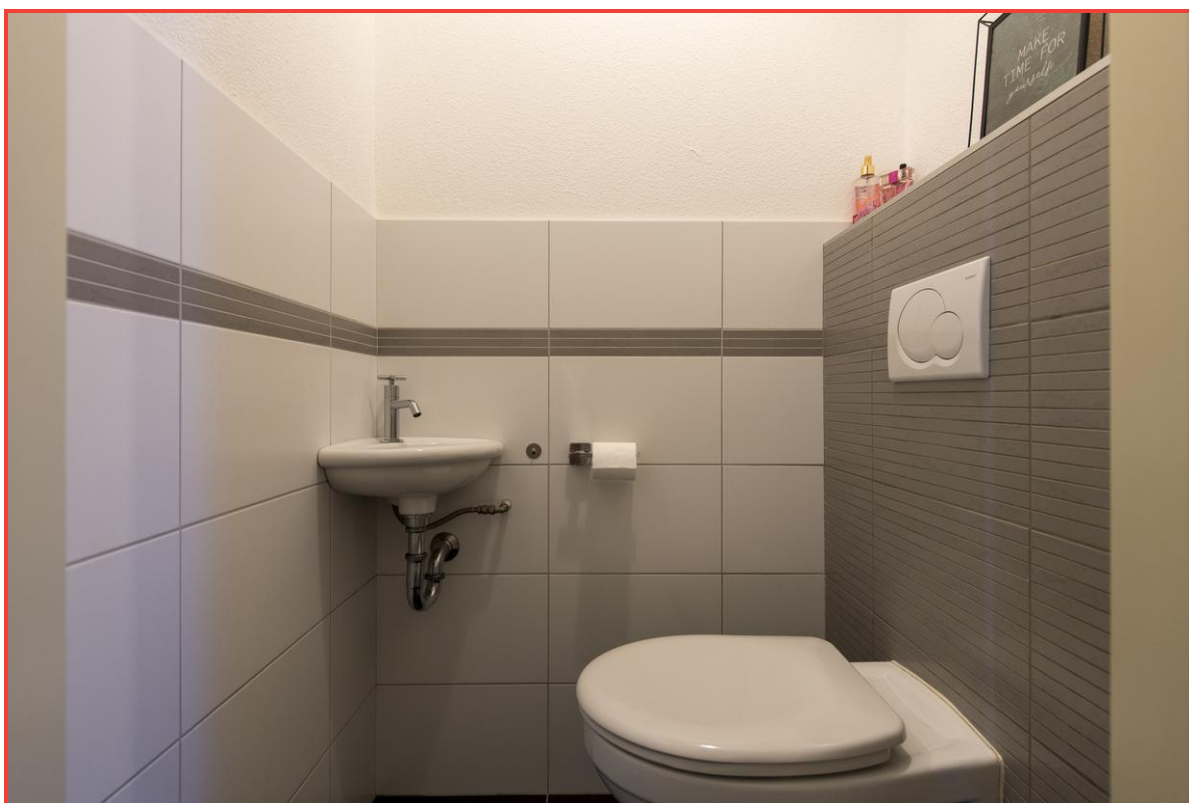
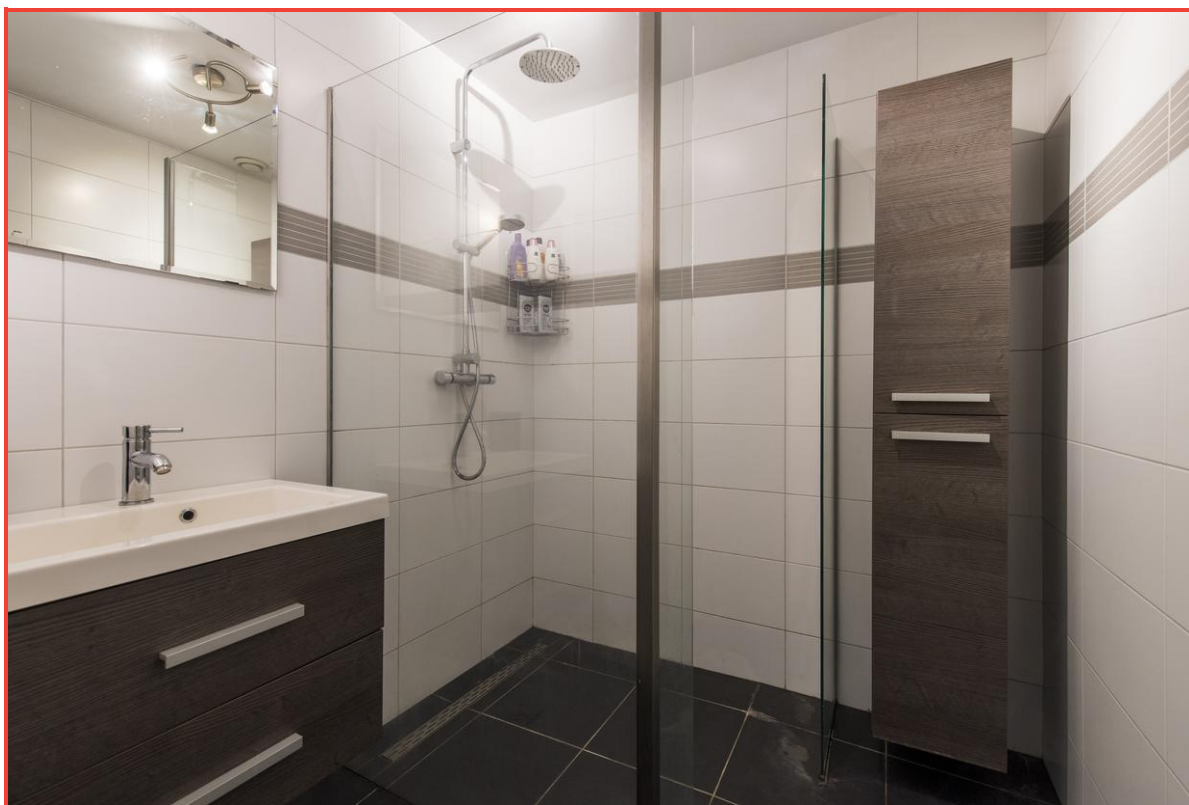
transparantie - vakmanschap - integriteit





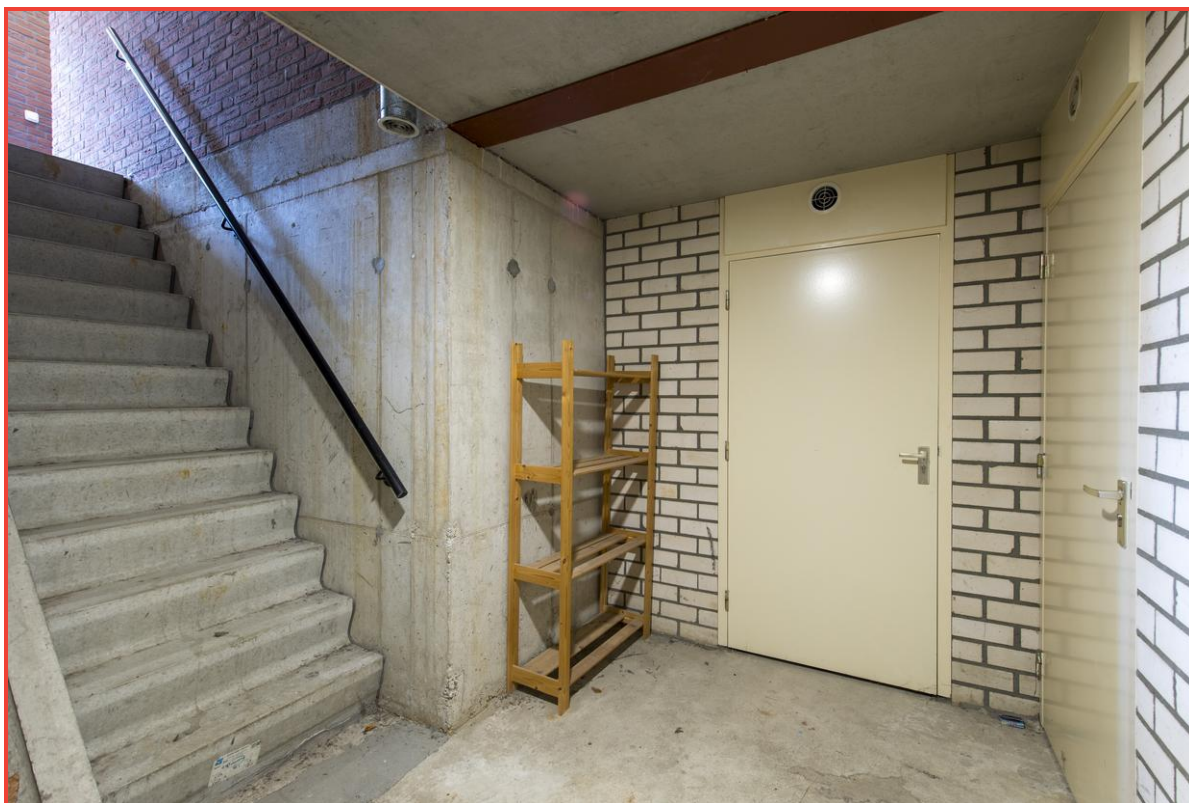
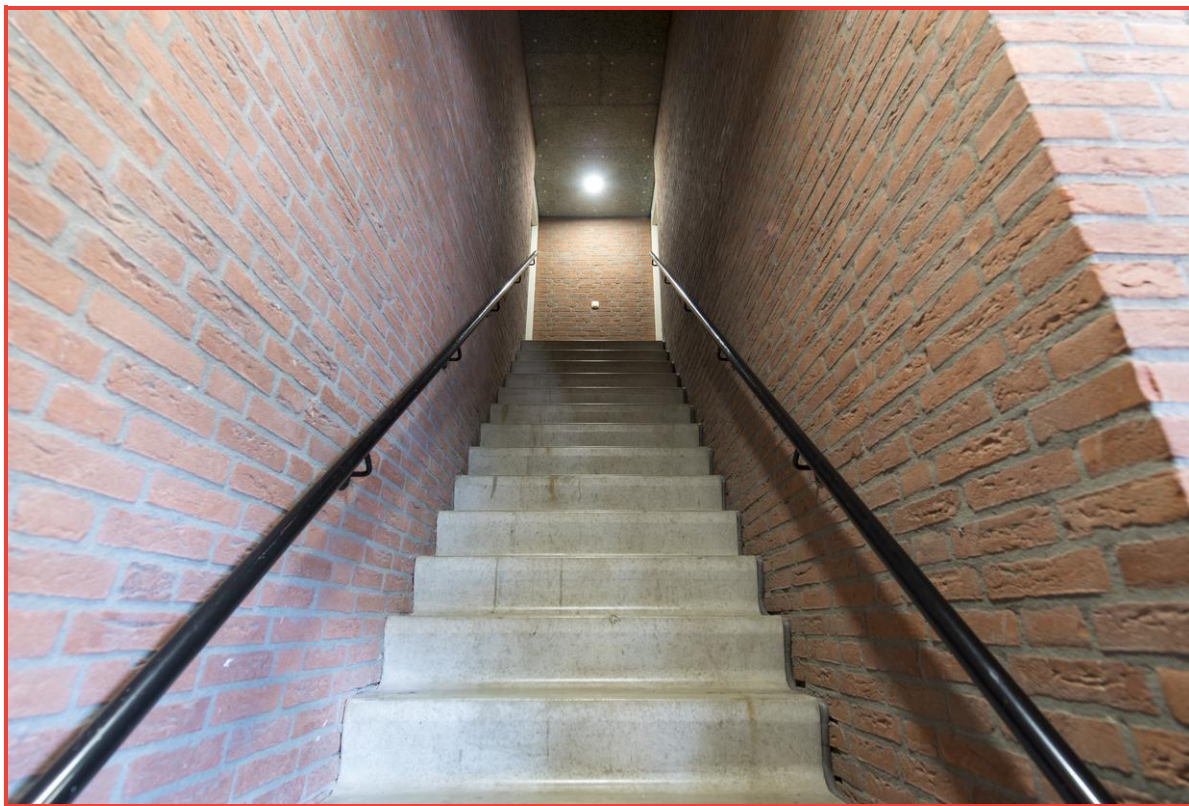














Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



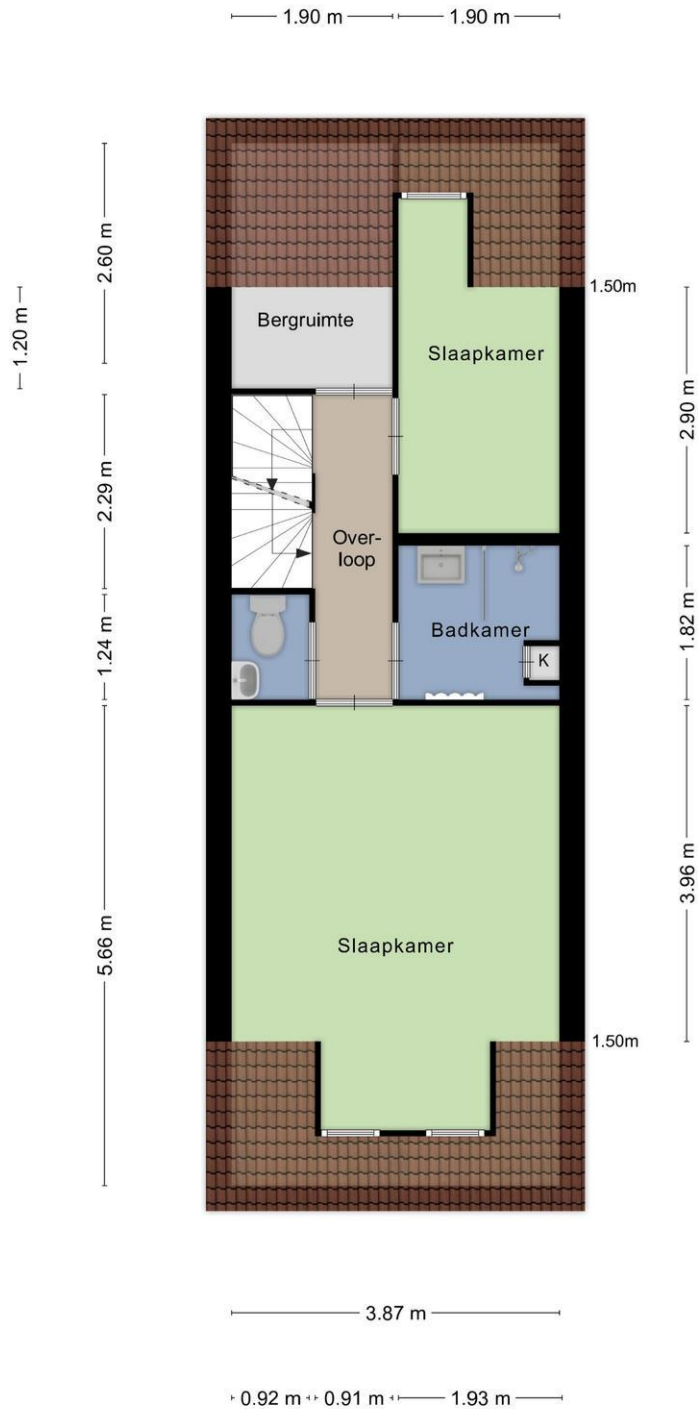
Zeker weten.



## Eerste woonlaag



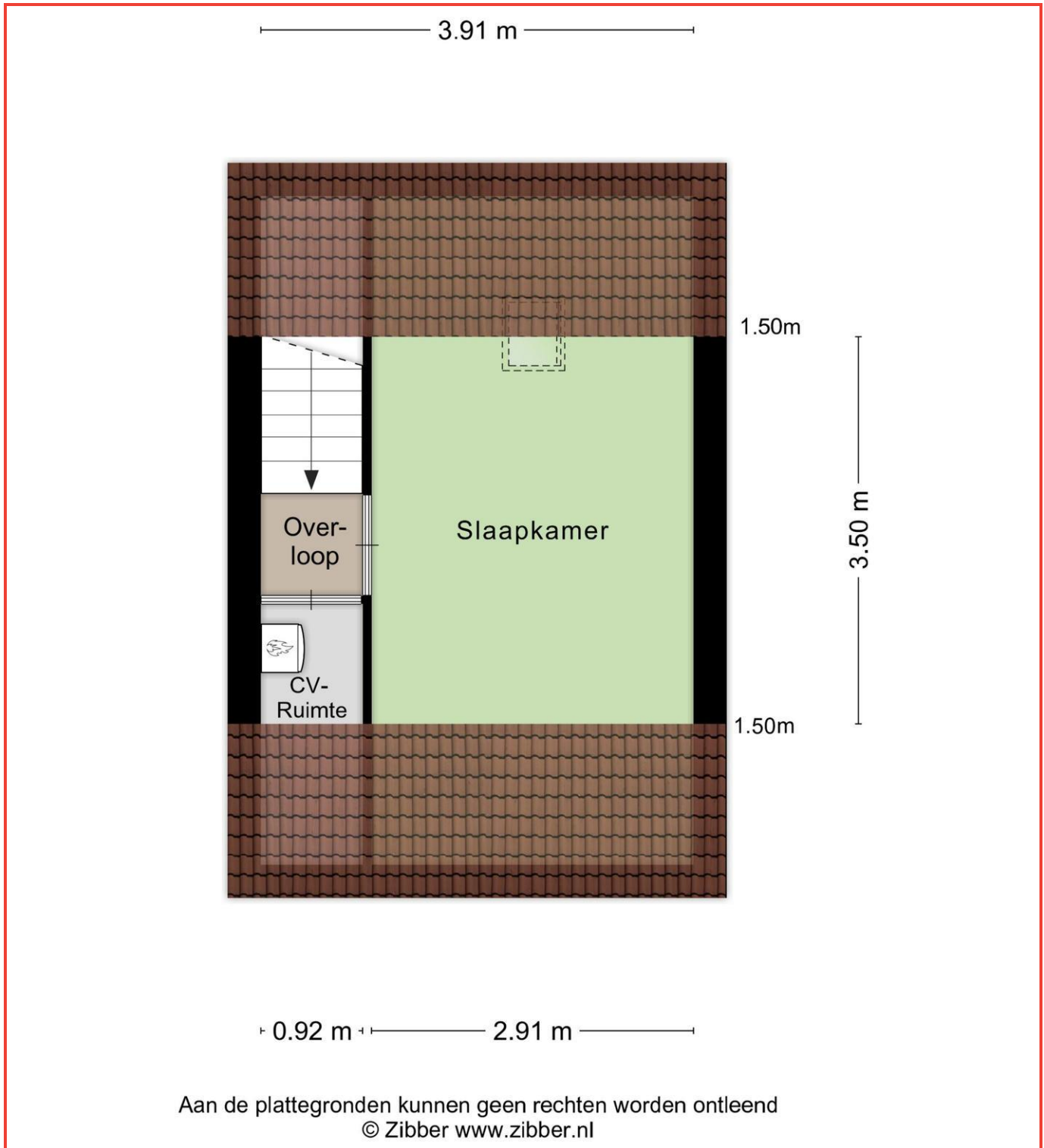
## Tweede woonlaag



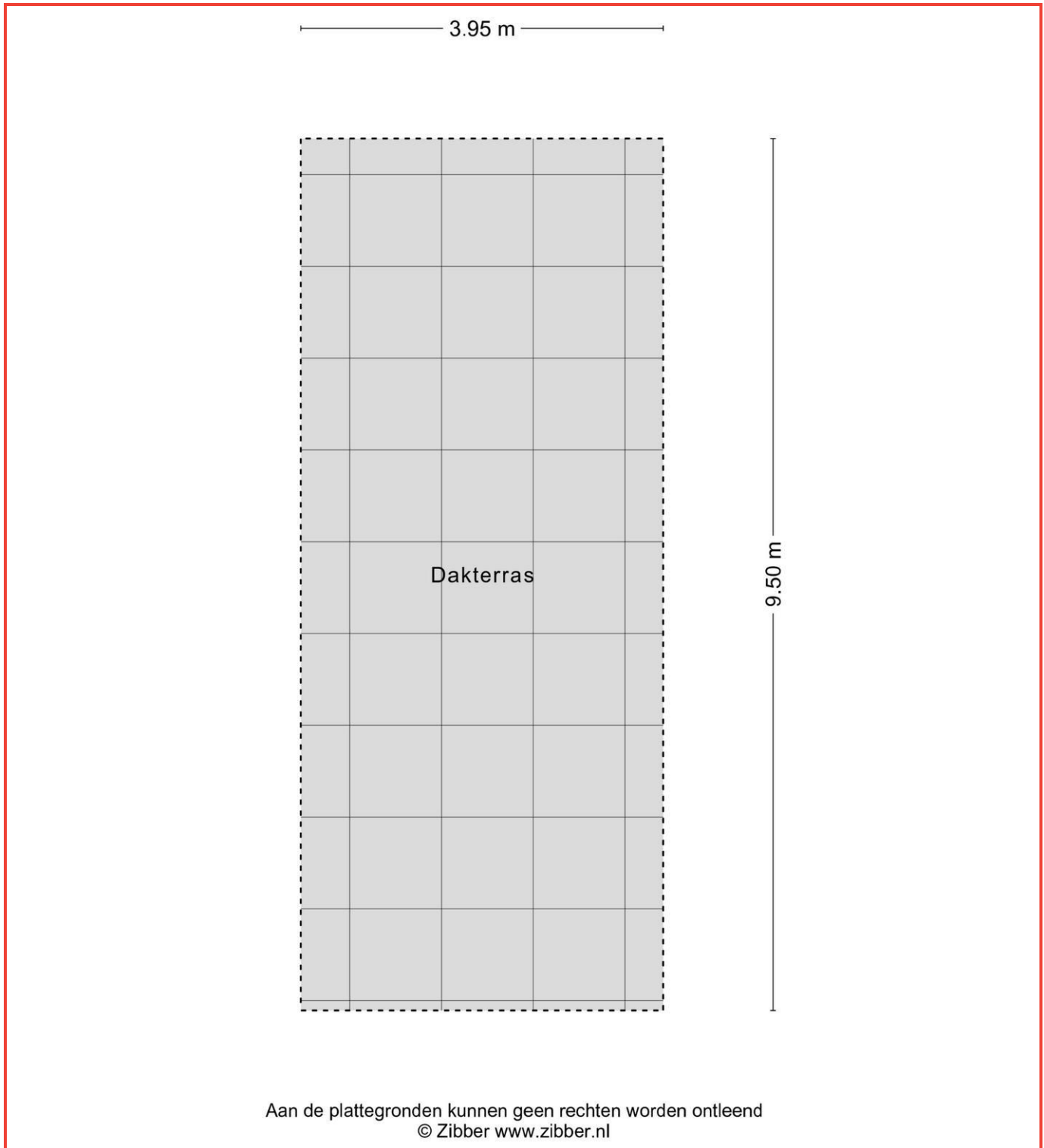
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## Derde woonlaag



## Dakterras



## kadaster

Adres Doelenstraat 7 b  
Postcode / Plaats 5081 CJ Hilvarenbeek  
Gemeente Hilvarenbeek  
Sectie / Perceel D / 5689  
Oppervlakte m<sup>2</sup>  
Soort Volle eigendom

## kadastrale kaart





Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



## **aantekeningen**

## over ons

### Wie zijn wij

Transparant Makelaars is een jong enthousiast team dat wordt geleid door **Pieter Reijnen**. Op 1 Mei 2009 is hij gestart met zijn eigen kantoor. Deze NVM makelaar is tevens beëdigd taxateur voor zowel NWWI als TMI taxaties. Naast Vastgoed en Makelaardij heeft Pieter Commerciële Economie gestudeerd. Hij heeft de afgelopen jaren ervaring opgedaan bij gerenommeerde makelaarskantoren in Midden Brabant.

### Woningen verkoop:

Bij **verkoop** bieden wij u geen loze garanties. Wij garanderen u geen verkoop binnen zeer kort tijdsbestek. Wij garanderen u echter wel dat wij uw woning maximaal onder de aandacht brengen; dat wij u helpen met het verkoopklaar maken van uw woning en desgewenst dit hele proces met een team van deskundigen voor u regelen. Wij "ontzorgen" uw verkoop en garanderen daarmee een maximale opbrengst. De kosten worden vooraf met u besproken en zijn dus transparant.

### Woningen aankoop:

Vertrouwt u ons uw aankoop toe, dan garanderen wij dat u weet wat u koopt. Wij maken uw **aankoop transparant**. De prijs-kwaliteitsverhouding van het door u gewenste object moet marktconform zijn en bij geringe twijfel over de bouwkundige staat, schakelt Transparant Makelaars altijd een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau in.

### Ontzorging

Transparant Makelaars gaat verder dan de meeste makelaars. Wij maken gebruik van professionele fotografen, tektschrijvers, interieuradviseurs, tuinarchitecten, hoveniers en bedrijven die alles in en om uw woning in orde brengen: van elektra tot stucwerk. Kortom u kunt het verkoopklaar maken van uw woning met een gerust hart aan ons overlaten.

### Taxaties

Transparant Makelaars is in staat om op korte termijn een gedegen **transparant** taxatierapport op te maken. De rapporten worden door uw hypotheekverstrekker gegarandeerd geaccepteerd. Uw Transparant Makelaar is immers VastgoedCert - gecertificeerd en bovendien lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), en voert NWWI gecertificeerde woning taxaties uit. Daarnaast zijn wij ook bevoegd bedrijfstataties uit te voeren volgens de TMI (Taxatie Meet Instituut) standaard.

### Bedrijfs OG

Uw bedrijfs onroerend goed verdient een goed rendement. Helaas ziet Transparant Makelaars vaak bedrijfs onroerend goed onnodig verkommeren, wat met een kleine investering wel renderend is te maken. Schakel **Transparant Makelaars** in voor de **verhuur, verkoop, aankoop of advies** op dit specialistische terrein.



**Pieter Reijnen**

Algemeen directeur/  
bedrijfsmakelaar  
Register Makelaar  
Taxateur (RMT)  
Register Taxateur  
(TMI)



**Gijs van Looij**

Directeur wonen  
Register Makelaar  
Taxateur (RMT)



**Jip Donders**

Vastgoedadviseur  
Planoloog  
Assistent Register  
Makelaar Taxateur



**Tim van Rijswijk**

Nieuwbouwadviseur  
Assistent Register  
Makelaar Taxateur  
(ARMT)



**Bennet Vissers**

Erkend hypotheek-  
adviseur



**Carola Keller**

Office manager

## informatie kopen van een woning

### Ná de bezichtiging

De verkoop van een woning is ook voor de verkoper een spannende tijd. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

### Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het noodzakelijk geachte onderzoek te doen.

### Hypotheek en financieel advies

Het kiezen van de juiste hypotheek is belangrijk. Met meer dan 90 aanbieders, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en ruim 500 hypotheekvarianten, is er keus genoeg. Transparant Makelaars werkt samen met financiële adviseurs, die u wegwijs kunnen maken in de complexe hypotheekwereld. Met een onafhankelijk en deskundig advies, dat bovendien volledig gratis is.

Zet nu de eerste stap op weg naar uw ideale hypotheek en vraag een vrijblijvend transparant hypotheekadvies aan. Geen verrassingen achteraf. Dat mag u van Transparant Makelaars verwachten.

### Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)



## aankopen van een woning

**U kunt een vrijblijvend gesprek aanvragen bij ons over de aankoop van een woning. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken, waar wij u graag bij helpen. In het aankoopproces onderscheiden wij de volgende stappen.**

### **Stap 1: geschikte woning zoeken**

Wij kunnen u helpen zoeken naar de woning die bij u past, door het aanmaken van een Funda zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, buurt, minimaal aantal m<sup>2</sup> etc. U wordt vervolgens op de hoogte gehouden van de woningen die aangemeld worden en die voldoen aan uw woonwensen. U kunt natuurlijk zelf ook woningen zoeken op bijvoorbeeld [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

### **Stap 2: bezichtiging**

Wij regelen een bezichtigingsafspraak en begeleiden u bij de bezichtiging. Tijdens de bezichtiging zullen wij kritisch kijken naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of uit te voeren verbouwingen.

### **Stap 3: extra onderzoek**

Wellicht is het nodig om een bouwkundig specialist in te schakelen, waarbij wij u kunnen helpen. Daarnaast nemen wij u werk uit handen door onderzoek te doen naar bestemmingsplannen, milieuaspecten, relevante gegevens in het Kadaster, status en eventueel verplichtingen van Vereniging van Eigenaren, status van de VvE, gemeente- en provinciebepalingen en de aanwezigheid van een energielabel. Ook onderzoeken wij met u graag of de woning voor u financieel haalbaar is? Hierbij kan onze hypotheekadviseur u van dienst zijn.

### **Stap 4: onderhandelingen**

Wij zullen u adviseren over de beste biedingsstrategie en het vaststellen van een openingsbod. Gezien onze ervaring en toegang tot de NVM-database kunnen wij de marktwaarde zien van vergelijkbare woningen. Wij kunnen zorgen dat de juiste ontbindende voorwaarden worden bedongen. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden.

### **Stap 5: ondertekening koopovereenkomst**

Als de verkoper het bod heeft geaccepteerd, kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Deze lopen wij samen met u door om zeker te zijn dat alles klopt. Als alles in orde is dan ondertekenen u en de verkoper de koopovereenkomst. Zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend ontstaat de koop. Uiteraard kunnen wij u ook adviseren over een geschikte notaris

### **Stap 6: de woning financieren**

Wanneer de koopovereenkomst getekend is, dient u de financiering definitief rond te maken, waarmee onze hypotheekadviseur u kan helpen. Zodra de financiering rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. Voor de datum van levering zorgt de bank dat de hypotheeksom wordt gestort op de derdenrekening van de notaris.

### **Stap 7: aanvaarding en koop**

Voor het transport bij de notaris gaat u samen met ons de woning controleren of deze in de afgesproken staat wordt opgeleverd. Daarna gaan we naar de notaris en tekent u de akte van levering en eventueel de hypotheekakte. Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijvingen bent u officieel eigenaar van uw nieuwe woning!

## algemene voorwaarden

### Documentatie

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Aan in deze brochure vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling op de tekening kan enigszins afwijken van de werkelijke indeling. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

### Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Transparant Makelaars conform de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clause worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

### Ontbindende voorwaarde financiering

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop dan gesloten.

### Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper, wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

### Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte.



**transparant makelaars**



Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107  
fax: 013-4672156

e-mail: [info@tm-makelaars.nl](mailto:info@tm-makelaars.nl)  
website: [www.tm-makelaars.nl](http://www.tm-makelaars.nl)

**transparantie - vakmanschap - integriteit**