

Eigentijds wonen

begint bij Hans van Berkel Makelaardij



TILBURG | Mahlerstraat 230

vraagprijs € 445.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	449 m ³
Woonoppervlakte:	128 m ²
Perceeloppervlakte:	124 m ²
Bouwjaar:	2019

Bijzonderheden:

- ✓ zeer goed afgewerkte en instapklare woning;
- ✓ direct bij de bouw voorzien van een aanbouw, waardoor een royale woonkamer is ontstaan;
- ✓ energielabel A (woning is gasloos);
- ✓ woning is voorzien van stadsverwarming en vloerverwarming op de begane grond;
- ✓ volledig voorzien van rolluiken met afstandsbediening;
- ✓ twee kunststof dakkapellen met geïntegreerde rolluiken;
- ✓ fraai afgewerkte tweede verdieping;
- ✓ onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin met keramische tegels.

Omschrijving

Op een fijne woonlocatie met vrij uitzicht over een groenstrook ligt deze uitstekend afgewerkte, ruime woning met berging en tuin. De woning is gebouwd in 2019, beschikt over energielabel A en verkeert in een instapklare staat. Al tijdens de bouw is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale en lichte leefruimte is ontstaan. Daarnaast zijn op de tweede verdieping twee dakkapellen geplaatst, wat zorgt voor aanzienlijk meer ruimte. De woning is bovendien volledig voorzien van rolluiken met afstandsbediening. De ligging is uitstekend, op korte afstand van winkelcentrum Wagnerplein met alle dagelijkse voorzieningen. Kom kijken en laat u verrassen.

BEGANDE GROND

Entree, hal met meterkast en een fraai betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met een opstelling aan twee zijden, voorzien van onder andere een inductiekookplaat, fraaie afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en diverse onder- en bovenkasten.

De uitgebouwde woonkamer, die vanuit de hal via een fraaie glas-in-looddeur bereikbaar is, beschikt over strakke rechte wanden en is aan de tuinzijde gesitueerd. Dankzij de extra diepte biedt deze ruimte een heerlijke leefomgeving. Vanuit de woonkamer is via de trap de eerste verdieping bereikbaar.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie keramische stroken tegelvloer voorzien van vloerverwarming. Het plafond is strak gestuct (zonder naden) en afgewerkt met stijlvolle koofverlichting, inbouwspots en dimmers.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers (oorspronkelijk drie) en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, wanden met spachtelputz en een plafond met spuitwerk. De grote kledingkast is ter overname.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens voorzien van een laminaatvloer, wanden met spachtelputz en een plafond met spuitwerk.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een fraaie tegelvloer, inloopdouche met stort- en handdouche, wandcloset en een wastafel met meubel.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de ruime tweede verdieping bereikbaar. Dankzij de twee kunststof dakkapellen is hier verrassend veel extra ruimte ontstaan.

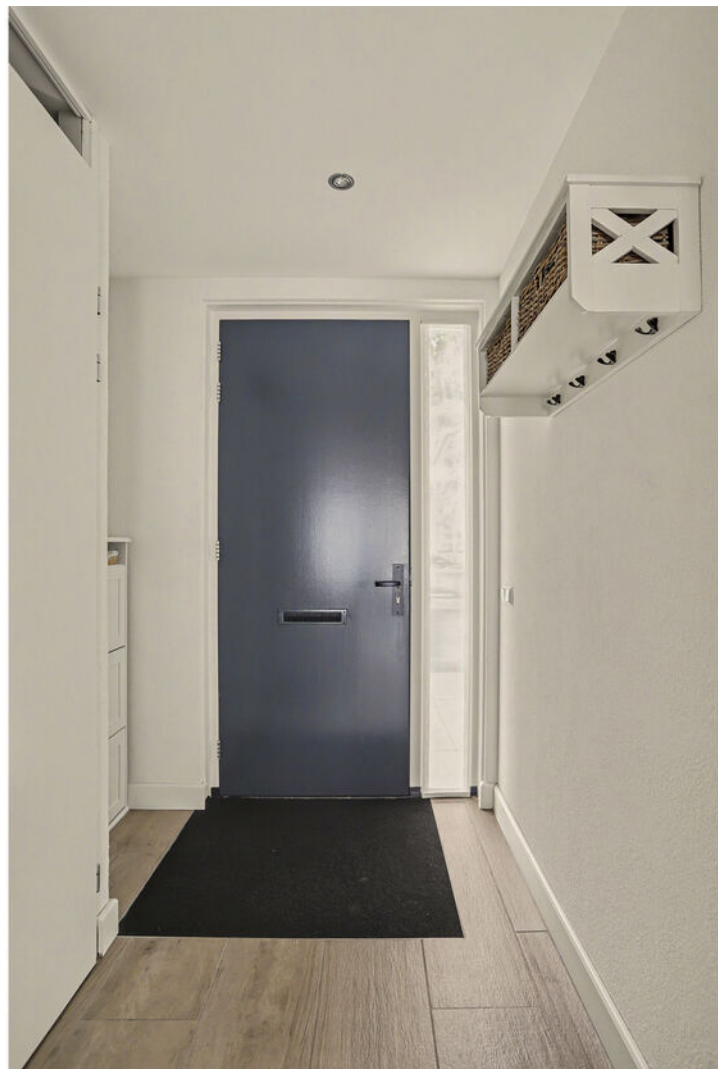
Aan de achterzijde bevindt zich een ruime derde slaapkamer. De dakkapel is voorzien van geïntegreerde rolluiken. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, wanden met spuitwerk, een schuin oplopend plafond met houtafwerking en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruimte die momenteel in gebruik is als wasruimte, maar zich ook uitstekend leent als werk-, hobby- of logeerkamer. Ook deze ruimte beschikt over een kunststof dakkapel met geïntegreerde rolluiken.

BUITEN

De voortuin is onderhoudsarm aangelegd met keramische tegels en afgewerkt met een fraaie gemetselde erfafscheiding.

Ook de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met keramische tegels en voorzien van een regengoot. Hier kunt u heerlijk van het buitenleven genieten, mede door de aanwezige zonneluifel. De berging is afgewerkt met onderhoudsarme Keralit-panelen. Via de extra brede achterom (ca. 1,20 meter) is de tuin eenvoudig bereikbaar, ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van een motor.

























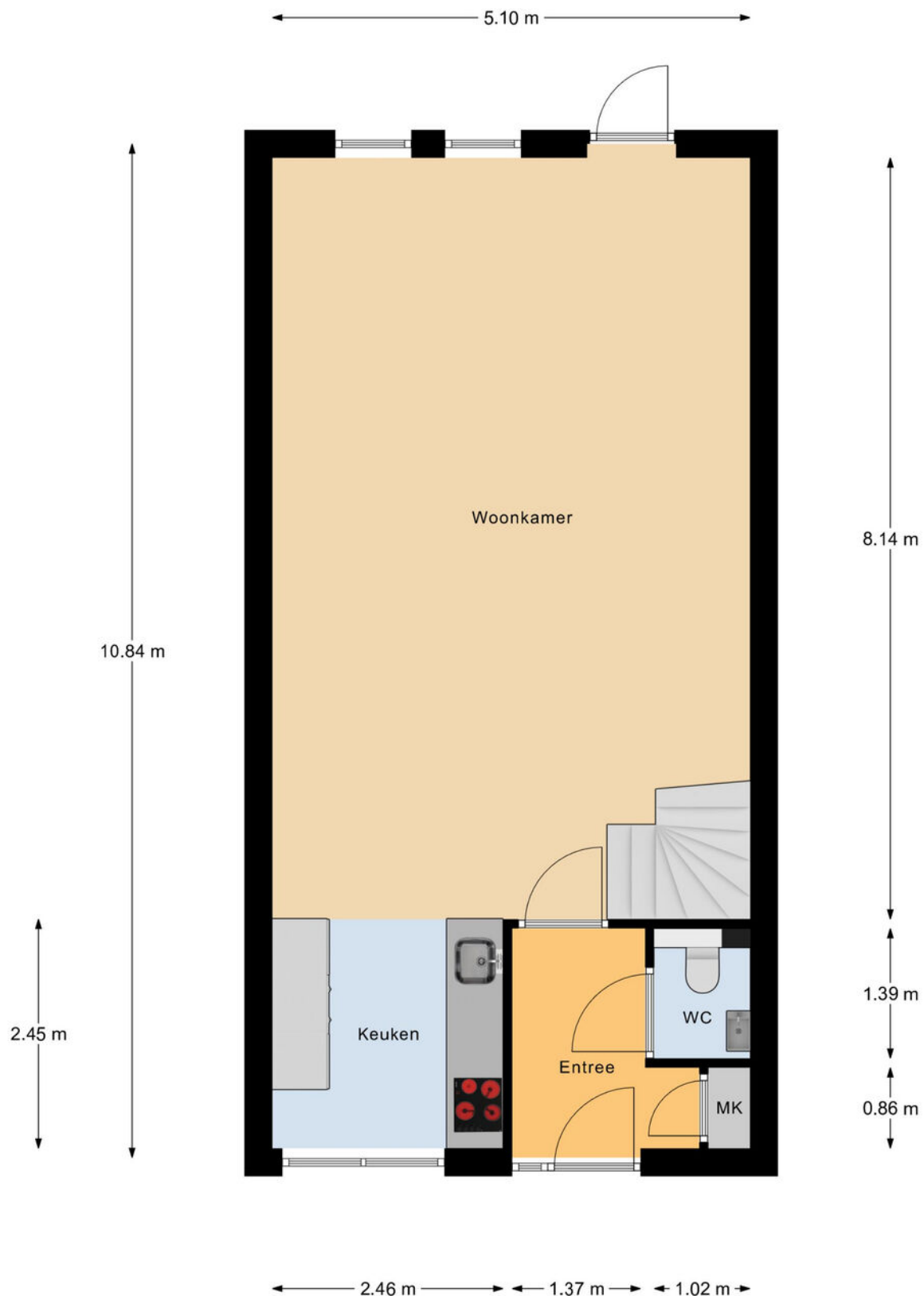








Plattegrond



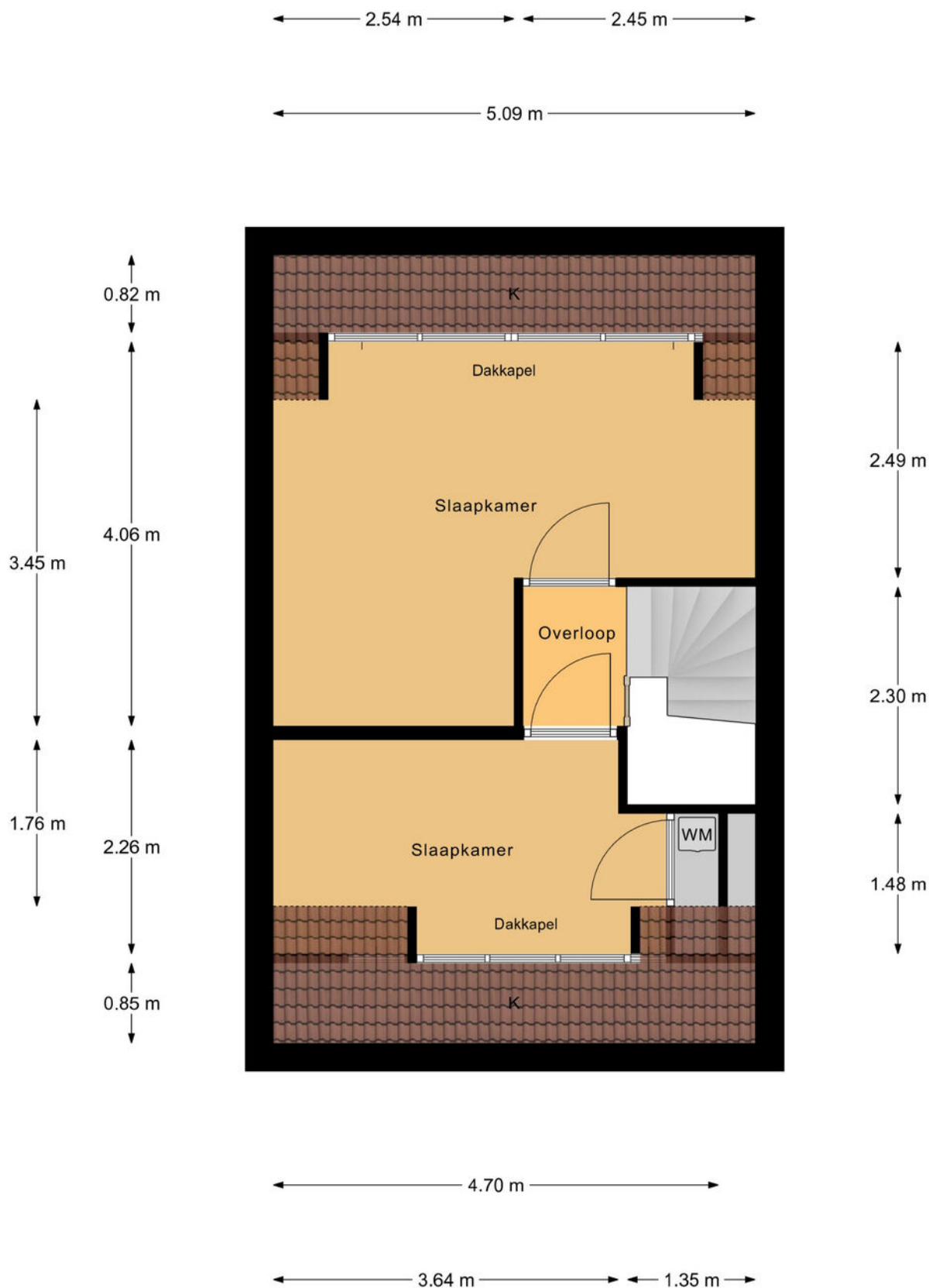
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

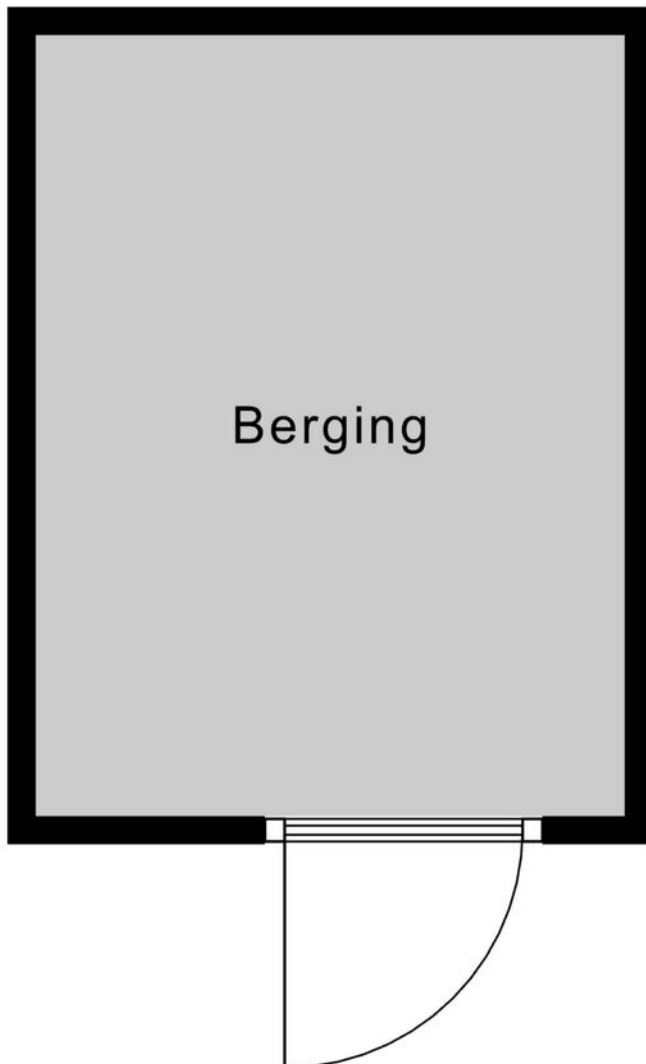
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 2.08 m →



↑
2.76 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer Huisnummer Voorgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Gebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie S Perceel 6002 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	---	---

Voor een aansluitend uittreksel, geltevend op 23 juli 2026
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers



Geachte heer, mevrouw

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld heeft gekregen van de woning. Wilt u toch graag even gaan kijken?

Wij verzorgen graag een bezichtiging voor u, zodat u de woning eens goed van binnen en buiten kunt zien.

Hebt u een bezichtiging gehad, dan vragen wij u vriendelijk om ons even te bellen voor een korte reactie. De verkopers zijn altijd erg benieuwd wat u van de woning vond.

Ook uw woning verkopen wij graag. In ons bestand hebben wij een groot aantal woningzoekers.

Wilt u graag de waarde van uw eigen woning weten, bel ons voor een gratis waardebepaling van uw woning.

Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering van uw woning kunt u uitstekend terecht bij HVB Hypotheken. Het intakegesprek is gratis en geheel vrijblijvend!

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, bel ons dan. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 013-5070930 of per e-mail makelaardij@hansvanberkel.nl

Kijk voor ons actuele woningaanbod ook op internet www.hansvanberkel.nl

Met vriendelijke groet,

Team Hans van Berkel Makelaardij

Over ons



Hans van Berkel Makelaardij

Al meer dan 30 jaar is het NVM Makelaarskantoor een begrip in Tilburg en omstreken. Hans van Berkel begon destijds als bouwkundig makelaar. Met zijn diploma's en werkervaring als bouwkundig ingenieur werd er een solide basis gelegd om huizenbezitters en huizenkopers goed te adviseren. Vandaag de dag beschikken wij over een groot netwerk en zijn we gespecialiseerd in: Makelaardij, Hypotheken, Verzekeringen en Pensioenen.

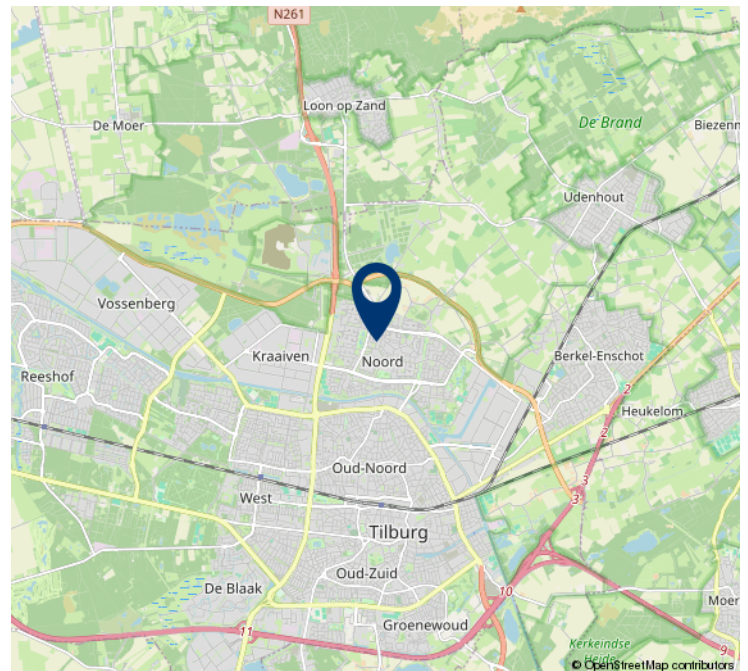
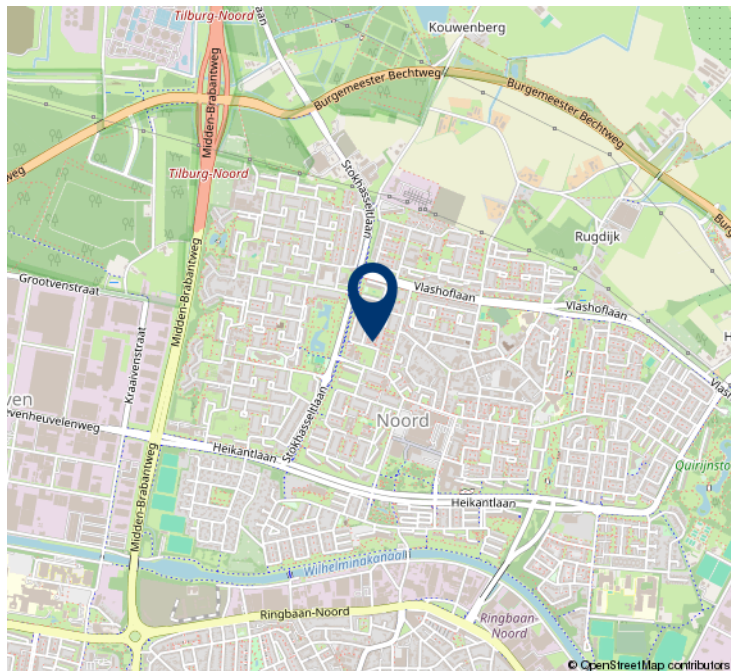
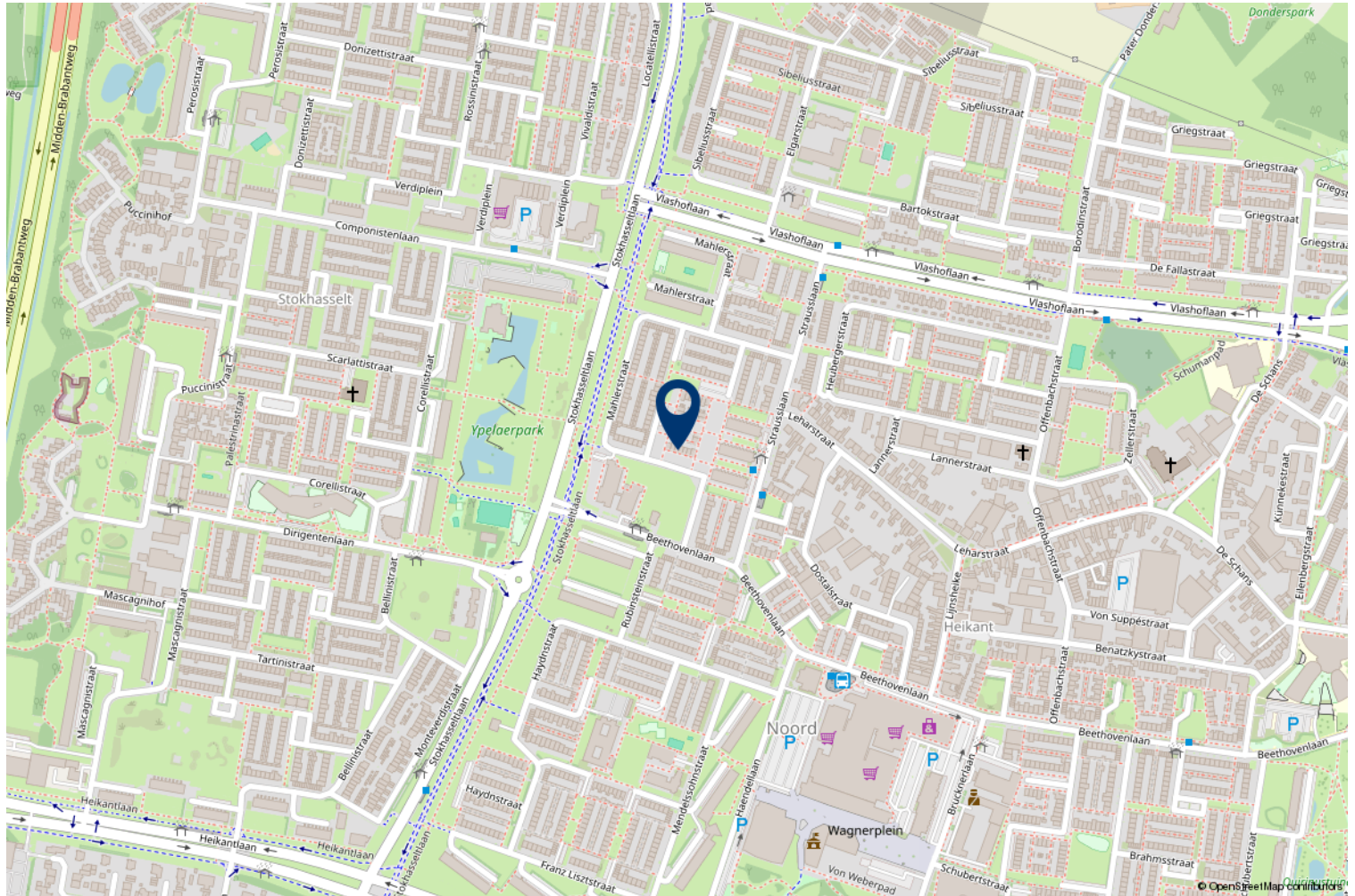
Het team bestaat uit vier hoog opgeleide en enthousiaste medewerkers (Arno Vogels, Hans van Berkel, Marten Rijdsdorp en Dennis van den Corput) met oog voor detail en een groot inlevingsvermogen in de persoonlijke situatie van mensen. Omdat we een klein hecht team vormen, zitten we dicht bij de klant en dat

werkt uitstekend. Bovendien houden wij de actuele marktomstandigheden nauwlettend voor u in de gaten. Waar nodig ondernemen wij gelijk actie.

U kunt rekenen op een doortastende aanpak die zorgt voor een snelle en resultaatgerichte verkoop van uw woning. De succesvolle aanpak wordt keer op keer bevestigd door tevreden opdrachtgevers. Een uitdaging die we ook graag met u aangaan.

Ons kantoor is lid van Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), Federatie van Financieel Planners (FFP) en aangesloten bij VastgoedCert kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, Stichting Erkend Hypotheek Adviseur (SEH), Keurmerk Financiële Dienstverlening (KFD).

Locatie op de kaart



HVB Hypotheken

Bij HVB Hypotheken zijn een tweetal gekwalificeerde hypotheekadviseurs werkzaam (**Hans van Berkel** en **Marten Rijsdorp**), die allen zijn opgeleid conform de eisen van de **Stichting Erkend Hypotheekadviseur** (SEH). Deze twee adviseurs zijn ook nog lid van de **Federatie Financieel Planners** (FFP). Het kantoor is ook een van de weinige keurmerkkantoren in de regio, het kantoor is aangesloten bij de **Keurmerk Financiële dienstverlening** (KFD). Deze stichting garandeert o.a. onafhankelijk advies, onafhankelijke klachtenregeling, gratis driejaarlijkse update en vaste procedures. Om de kwaliteit te waarborgen vindt er jaarlijks een audit plaats conform de richtlijnen van de **Autoriteit Financiële Markten** (AFM).

Op onze website www.hvb-hypotheken.nl vindt u o.a. onze dienstverleningsdocumenten, algemene voorwaarde en rekentools.

Met vriendelijke groet

Hans van Berkel makelaardij



De geldverstrekkers van HVB Hypotheken



LLOYDS BANK



Heeft u interesse?



Besterdplein 38
5014 HP Tilburg

013-5070930 • makelaardij@hansvanberkel.nl
hansvanberkel.nl

