

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



**Vinkenslag 3
Hilvarenbeek**

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

I KENMERKEN

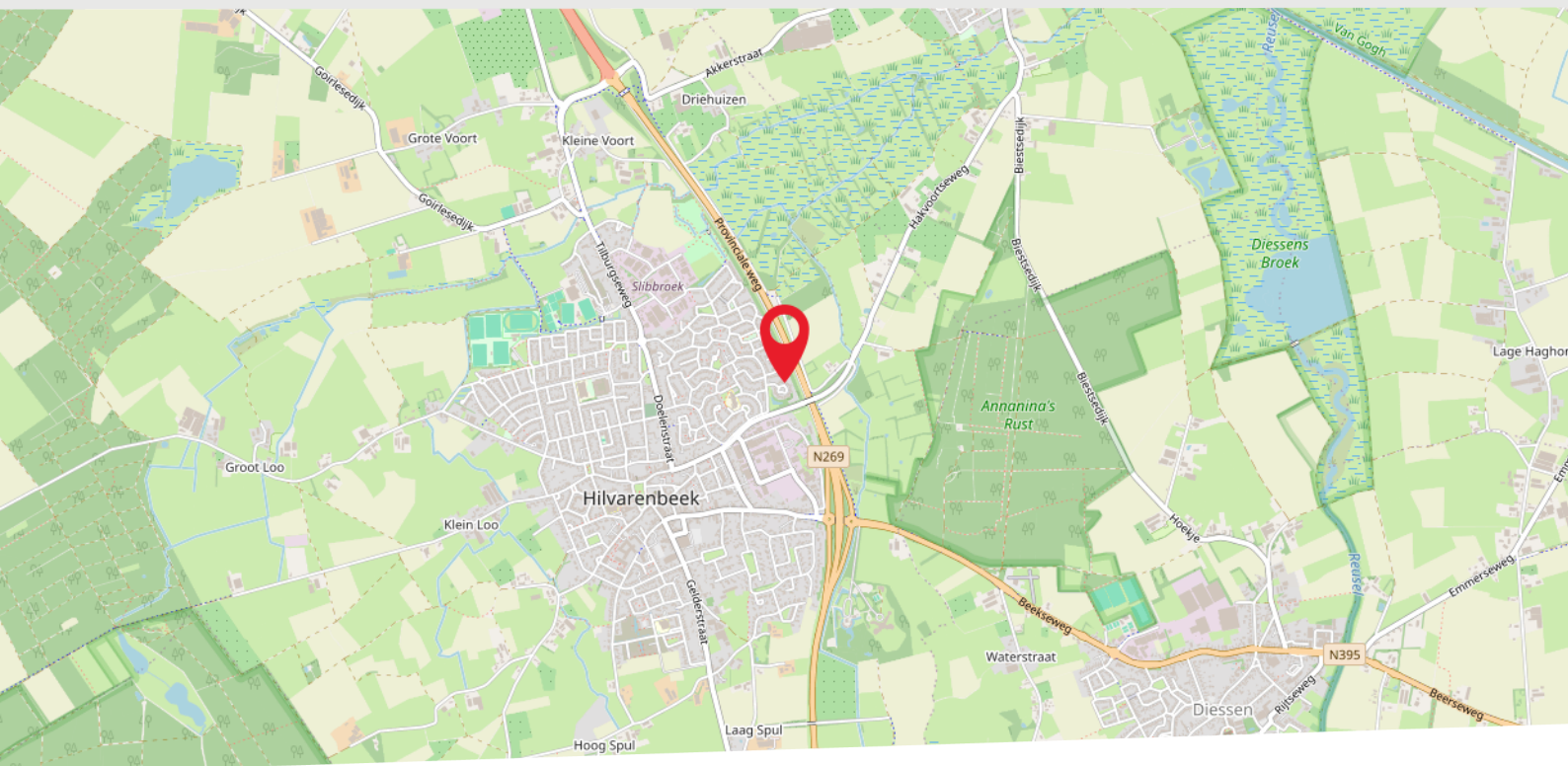
Vraagprijs	€ 750.000,-
Soort	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde twee-onder-een-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers (5e slaapkamer optioneel)
Gebruiksoppervlakte	Ca. 172 m ²
Perceel oppervlakte	320 m ² + ca. 40 m ² pachtgrond van de gemeente
Inhoud woning	Ca. 618 m ³

I WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1978 (recent diverse verbeteringen & verduurzaming uitgevoerd)
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	Fraaie achtertuin gelegen op het noorden
Isolatie	Dak-, muur- & vloerisolatie. HR++ & HR+++ glas
Verwarming & warm water	Warmtepomp (2026)
Zonnepanelen	7 stuks (2021)
Energielabel	A+ (geldig tot 2036)

I LOCATIE

Adres Vinkenslag 3, 5081 RN Hilvarenbeek



OMSCHRIJVING

Luxe wonen in ruimte, rust en comfort, energiezuinig & instapklaar. Welkom aan de Vinkenslag 3 in Hilvarenbeek, een prachtige geschakelde twee-onder-een-kapwoning die werkelijk álles in huis heeft. Deze energiezuinige woning met een nieuw energielabel A+, is goed geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp (2026) en 7 zonnepanelen (2021). De woning heeft vier slaapkamers, twee badkamers en een fijne achtertuin. Met onder andere een slaapkamer en badkamer op de begane grond is deze woning tevens levensloopbestendig. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op de verdieping een extra slaapkamer te creëren. Ook beschikt de woning

Woonoppervlakte:	ca. 172 m ²
Inhoud:	ca. 618 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 16 m ²
Perceel:	320 m ²
Bouwjaar:	1978
Zonnepanelen:	7 stuks
Energielabel:	A+

over een ruime oprit met plek voor twee auto's. Tel hierbij de mooie afwerking op, en dit is het perfecte thuis voor wie klaar is voor de volgende stap. De woning is gelegen aan een verkeersarm en groen hofje in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk De Doelakkers. De woning ligt op steenworp afstand van een basisschool, kinderdagverblijf, speeltuintjes, kinderboerderij en natuurgebied Annanina's Rust. Daarnaast bereikt u in slechts 10 minuten lopen het centrum van Hilvarenbeek. Het gezellige centrum van Hilvarenbeek staat bekend om zijn vele voorzieningen zoals restaurants, terrassen & winkelcentrum "Hilverhof" met een groot en gevarieerd winkelaanbod. Met de auto bereikt u in korte tijd het centrum van Tilburg of de wegen richting de omliggende dorpen en steden. Daarnaast staat Hilvarenbeek bekend om zijn ligging nabij België (Poppel) en natuur zoals landgoed Gorp en Roovert en het eerder genoemde natuurgebied Annanina's rust.

De strategisch goede ligging tussen Tilburg en Eindhoven maakt de woning uitstekend bereikbaar. Hierdoor zijn werk, stad en ontspanning moeiteloos te combineren. Ontdek de ruimte en rust van deze bijzondere plek.

Om inzicht te geven in de bouwkundige staat van de woning is bij de makelaar een bouwkundig rapport beschikbaar.

Begane grond:

Deze speels ingedeelde woning biedt een verrassende hoeveelheid ruimte en functionaliteit op de begane grond. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op deze verdieping is de woning bovendien levensloopbestendig. De verdieping is strak afgewerkt met stucwerk op zowel wanden als plafonds, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Bij binnenkomst in de hal treft u de toiletruimte, betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. De woonkamer is ruim opgezet en kenmerkt zich door een warme sfeer dankzij de houten vloer (met vloerverwarming) en de aanwezige houtkachel, een echte eyecatcher die zorgt voor extra comfort tijdens de koudere maanden. Aansluitend bevindt zich de eetkamer en de open keuken, die is uitgevoerd met een praktische rechte opstelling. De keuken beschikt over diverse (inbouw)apparatuur, waaronder een oven, een Boretti gasfornuis met oven, een RVS afzuigkap, een RVS spoelbak met kokend waterkraan (met plintboiler) en een koel-vriescombinatie. Via de schuifpui in de woonkamer heeft u direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale multifunctionele ruimte. Deze ruimte is uitermate geschikt als slaapkamer, kantoor of speelkamer en beschikt over openslaande deuren (2026) naar de tuin. Dit maakt het een ideale plek voor zowel werken als ontspannen. Ook deze ruimte is afgewerkt met strak stucwerk. Nabij deze kamer vindt u een volledig betegelde badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet. De praktische bijkeuken biedt volop bergruimte en is voorzien van de aansluitingen voor wasapparatuur, een spoelbak en de opstelling van de warmtepomp (2026). Vanuit de bijkeuken heeft u direct toegang tot de oprit aan de voorzijde van de woning.

Eerste verdieping:

Ook de eerste verdieping is keurig afgewerkt en straalt rust en comfort uit. De hoge plafonds geven een speelt en ruimtelijk gevoel. Net als de begane grond is deze verdieping voorzien van een houten vloer en strak gestucte wanden. Het dak is geïsoleerd en ook afgewerkt met strak stucwerk. Op deze verdieping bevinden zich momenteel drie volwaardige slaapkamers en een praktische inloopkast. Indien gewenst kan de inloopkast eenvoudig worden omgebouwd tot een extra slaapkamer, waardoor deze verdieping flexibel in te delen is naar uw woonwensen. Zie hiervoor ook de bijgevoegde optionele plattegrond. Eén van de slaapkamers beschikt over een fraaie entresol, ideaal als extra bergruimte of zelfs om te slapen. Perfect voor kinderen. De hoogwaardige badkamer is stijlvol afgewerkt met strak en modern tegelwerk en biedt alle comfort. U vindt hier een ruime inloopdouche, een prachtig ovaal ligbad en een moderne waskom met meubel. De badkamer is zowel bereikbaar vanaf de overloop als ensuite vanuit de ouderslaapkamer (via de inloopkast). Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig, voorzien van een hangend toilet en bereikbaar vanaf de overloop.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier vindt u veel handige bergruimte en de unit van de mechanische ventilatie.

Tuin:

U komt thuis via uw eigen bestraatte oprit, waar u comfortabel uw auto's kunt parkeren en tevens ruimte heeft voor het stallen van fietsen. De privacy biedende achtertuin is gelegen op het noorden en is recent voorzien van nieuwe bestrating en gazon, waardoor u hier optimaal kunt genieten. De tuin is ingericht met een combinatie van terras, gazon en beplanting, zodat u verschillende plekken heeft om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Het terras biedt volop ruimte voor een lounge- of eethoek, terwijl de erfafscheidingen zorgen voor privacy. Leilindes zorgen voor extra privacy waardoor de achterzijde volledig vrij is gelegen. Ook vindt u in de tuin een berging en overkapping met handige bergruimte. De tuin is achterom te bereiken via een pad dat achter de woningen doorloopt.



Kenmerken:

- verrassend ruime 2-onder-1-kap-woning met vier slaapkamers;
- levensloop bestendig, slaapkamer & badkamer op begane grond;
- optie voor een extra slaapkamer op de eerste verdieping;
- energiezuinige woning met (lucht)warmtepomp (2026) en 7 zonnepanelen (2021);
- de woning is voorzien van nieuw energielabel A+ (geldig tot 2036);
- de eigen oprit voor de woning biedt plek voor twee auto's;
- gelegen op een gewilde, groene en kindvriendelijke locatie;
- gelegen nabij het centrum van Hilvarenbeek met vele voorzieningen;
- gelegen aan de rand van natuurgebied Annanina's rust;
- gunstig gelegen nabij uitvalswegen richting de omliggende dorpen & steden;
- via de makelaar is een bouwkundig rapport van de woning beschikbaar;
- ca. 40 m² van de achtertuin wordt gehuurd van de gemeente Hilvarenbeek.

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.

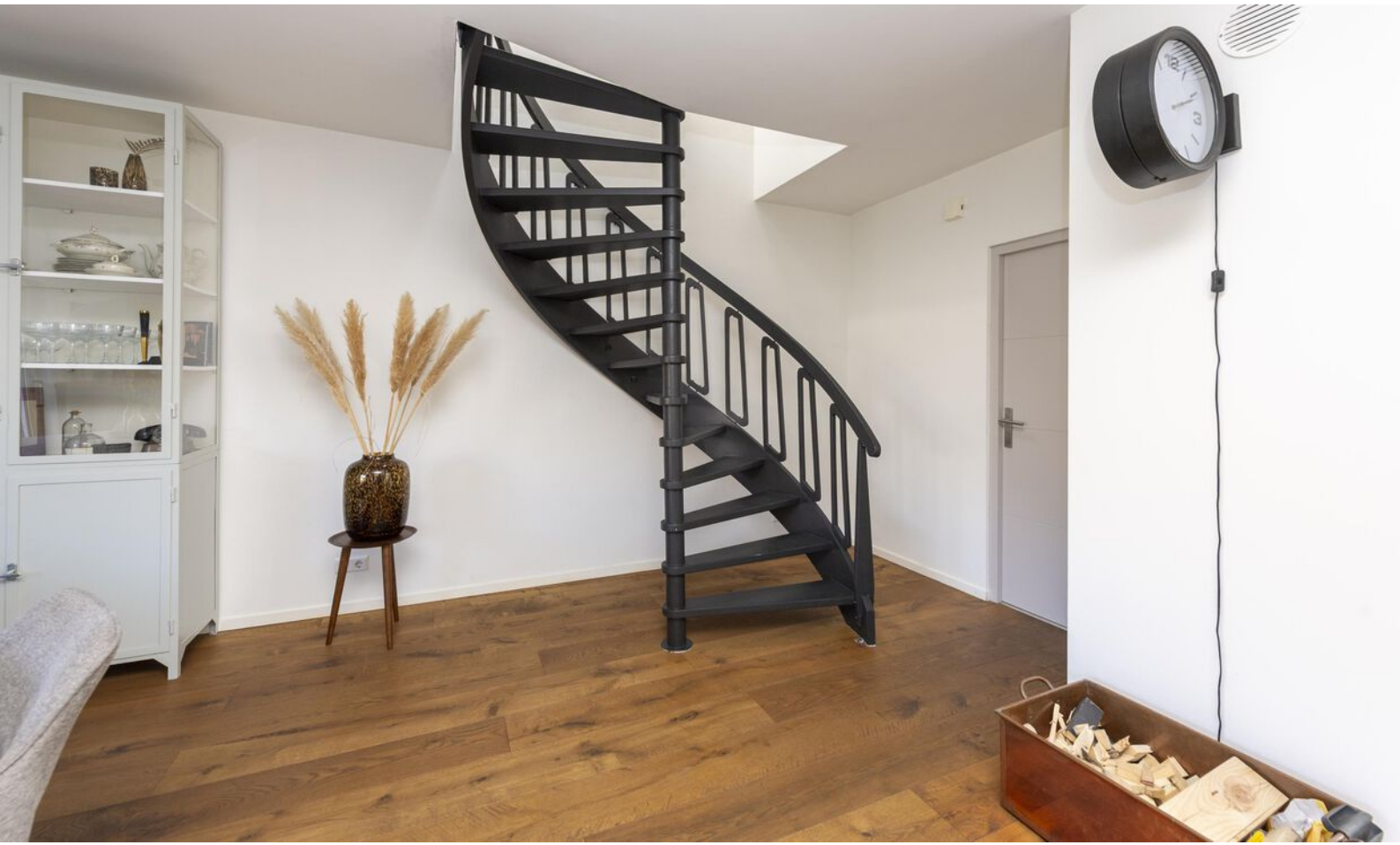








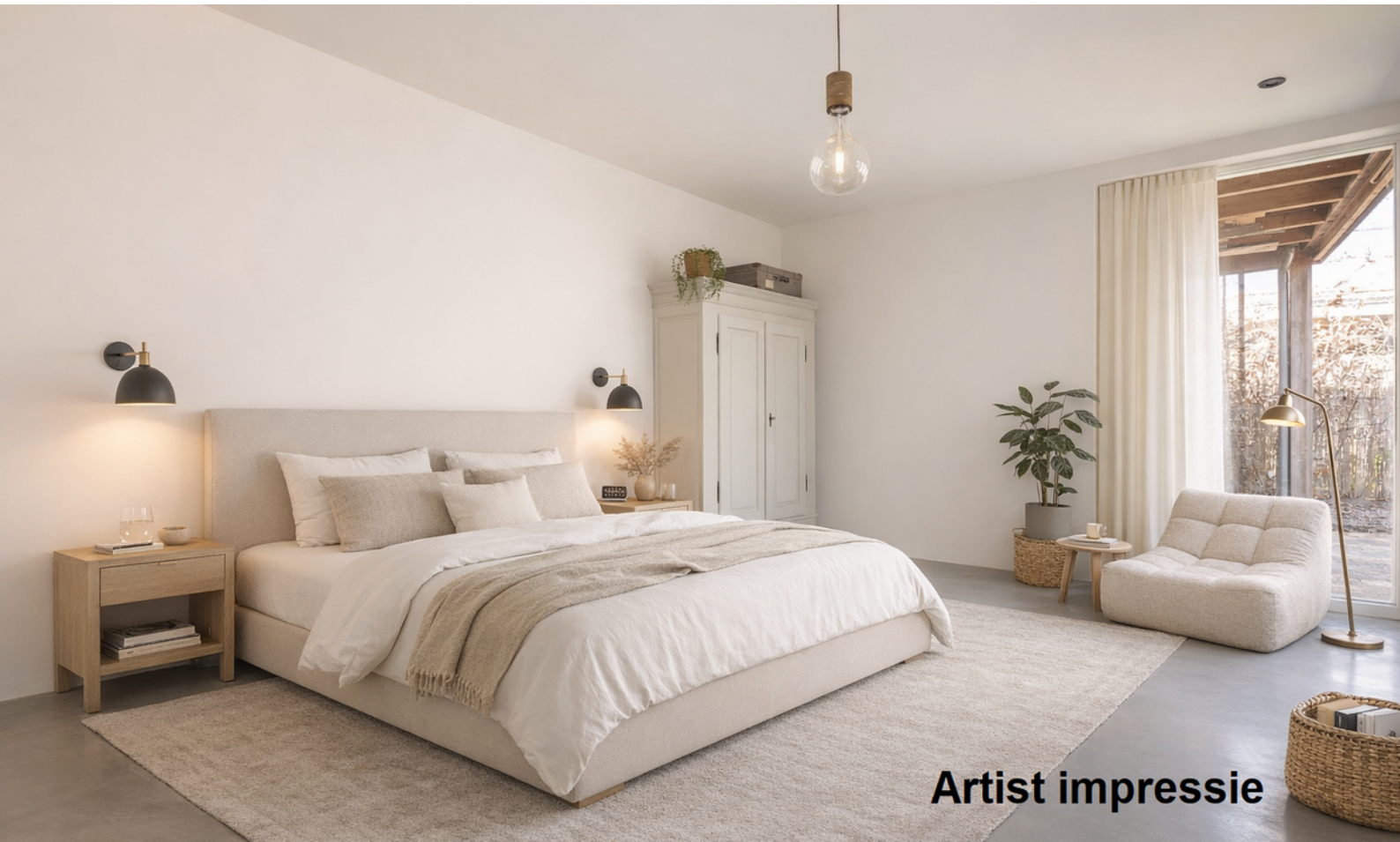












Artist impressie











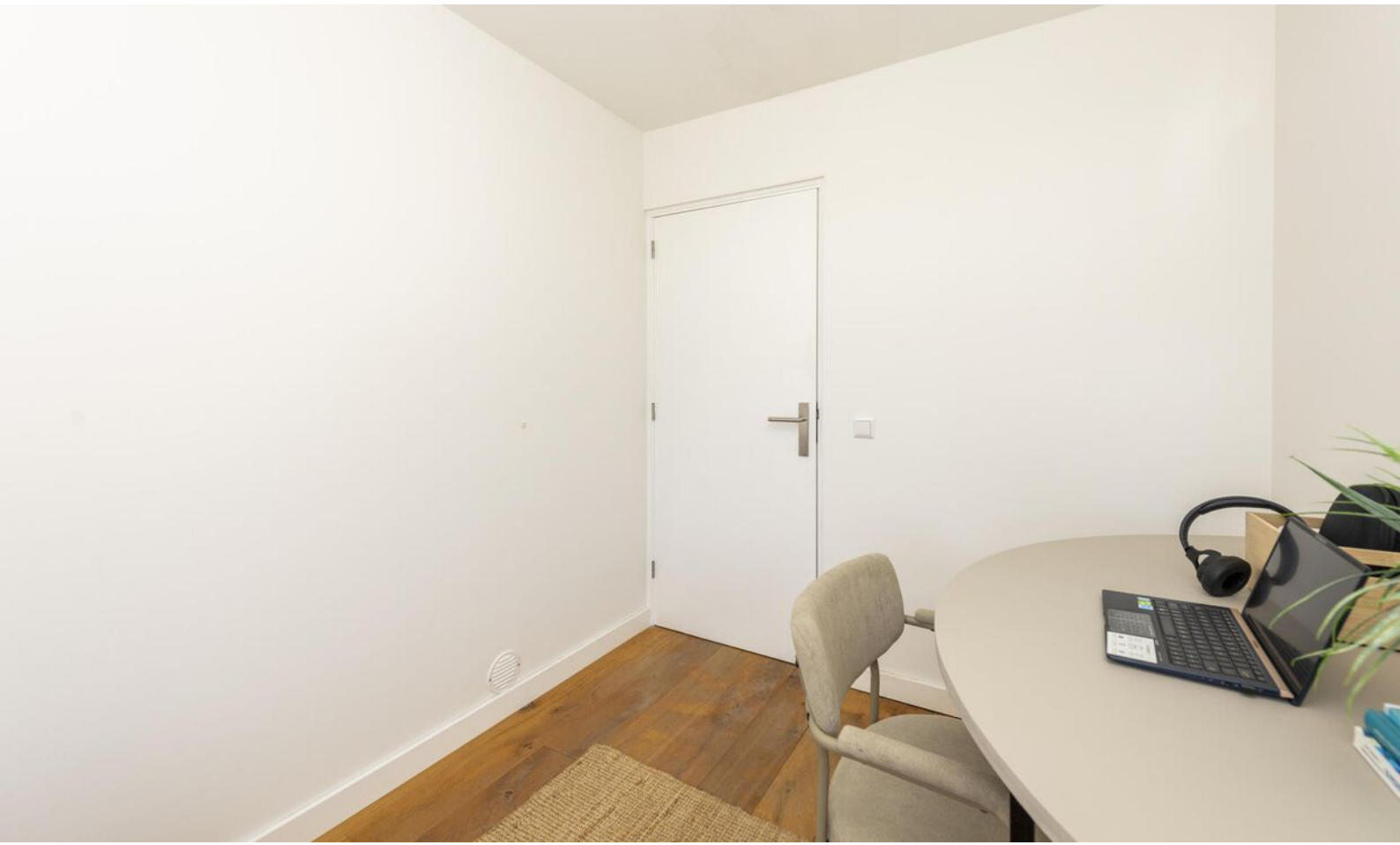














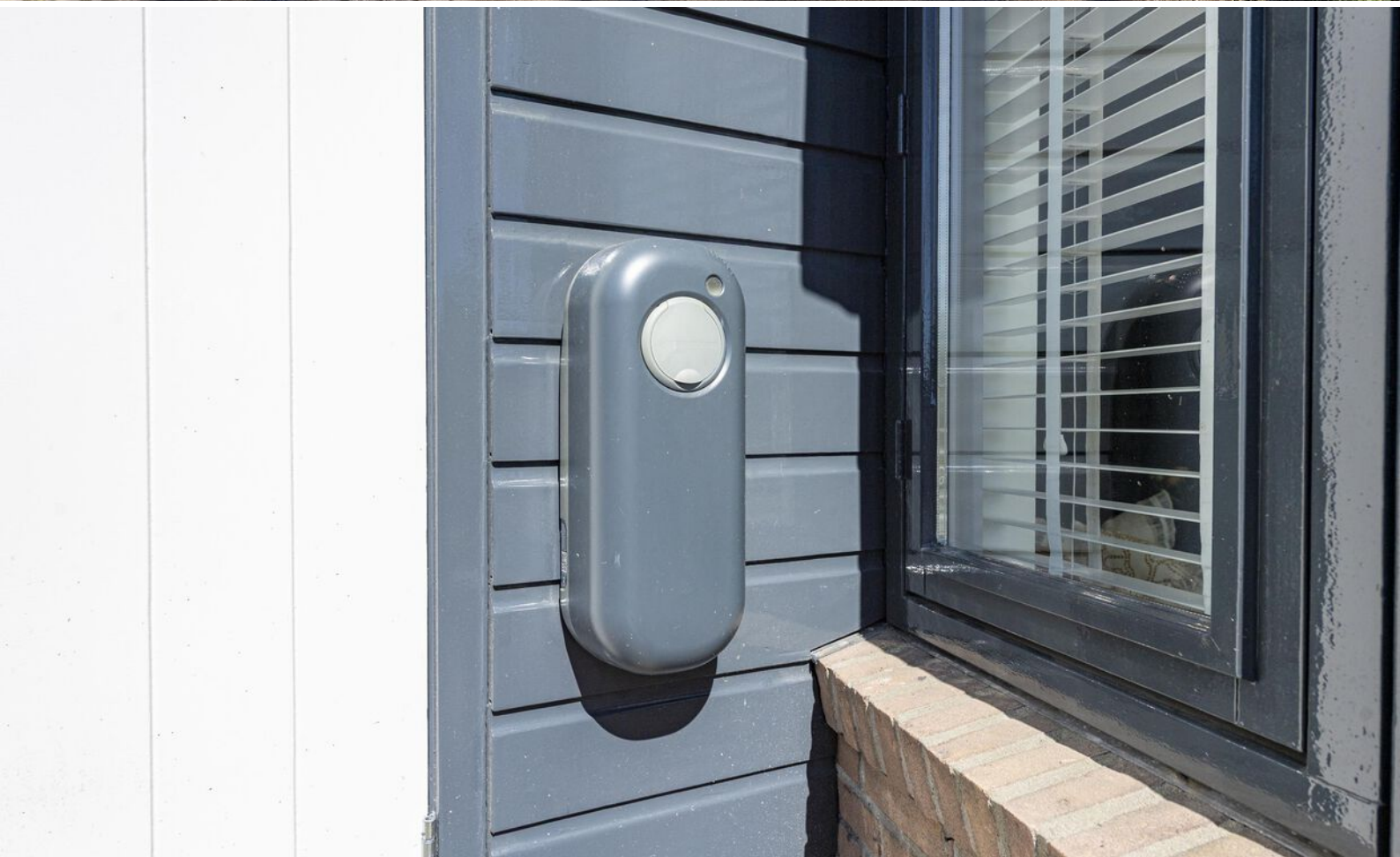






















Begane grond



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

Eerste verdieping



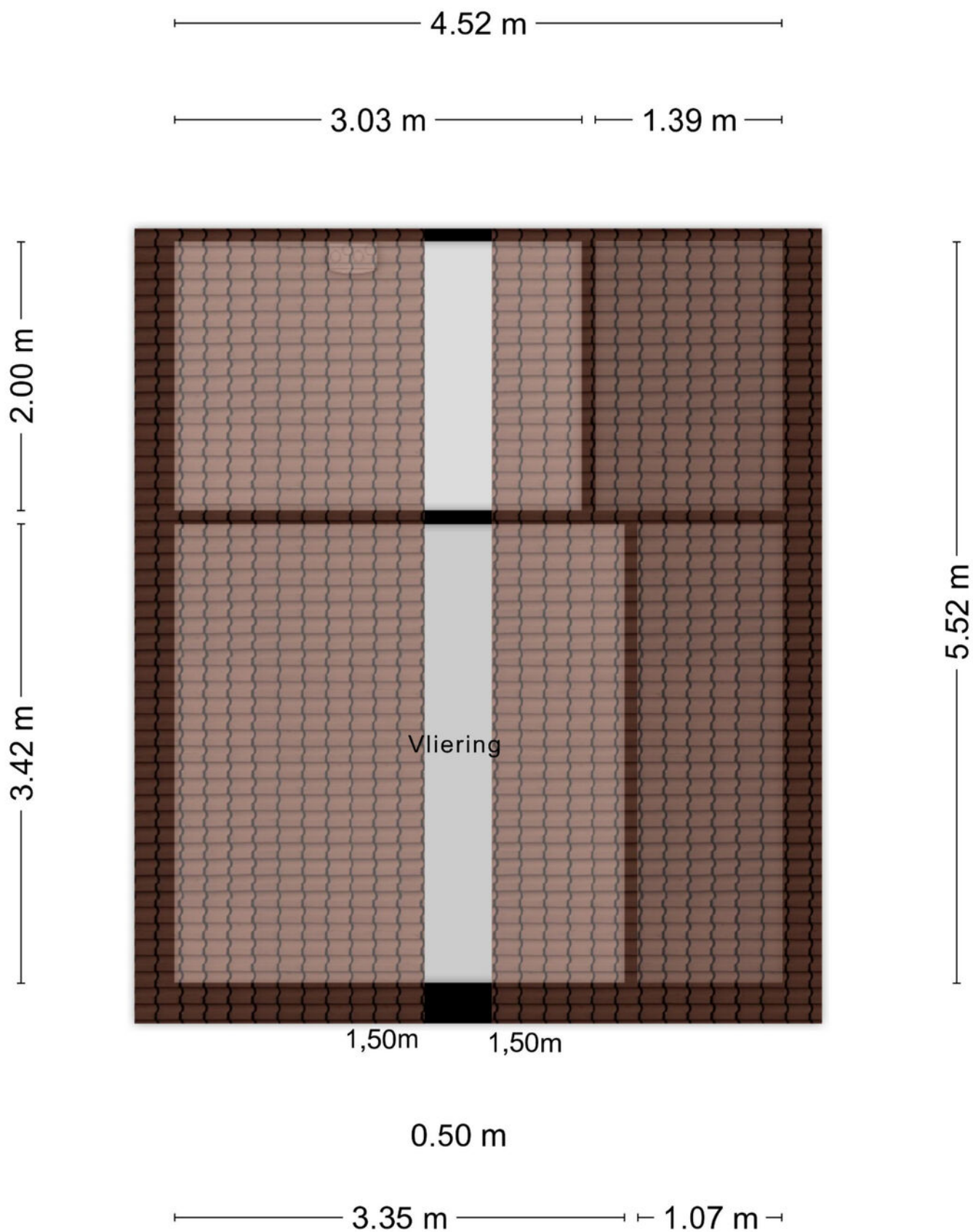
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Alternatieve indeling eerste verdieping



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

I Tweede verdieping

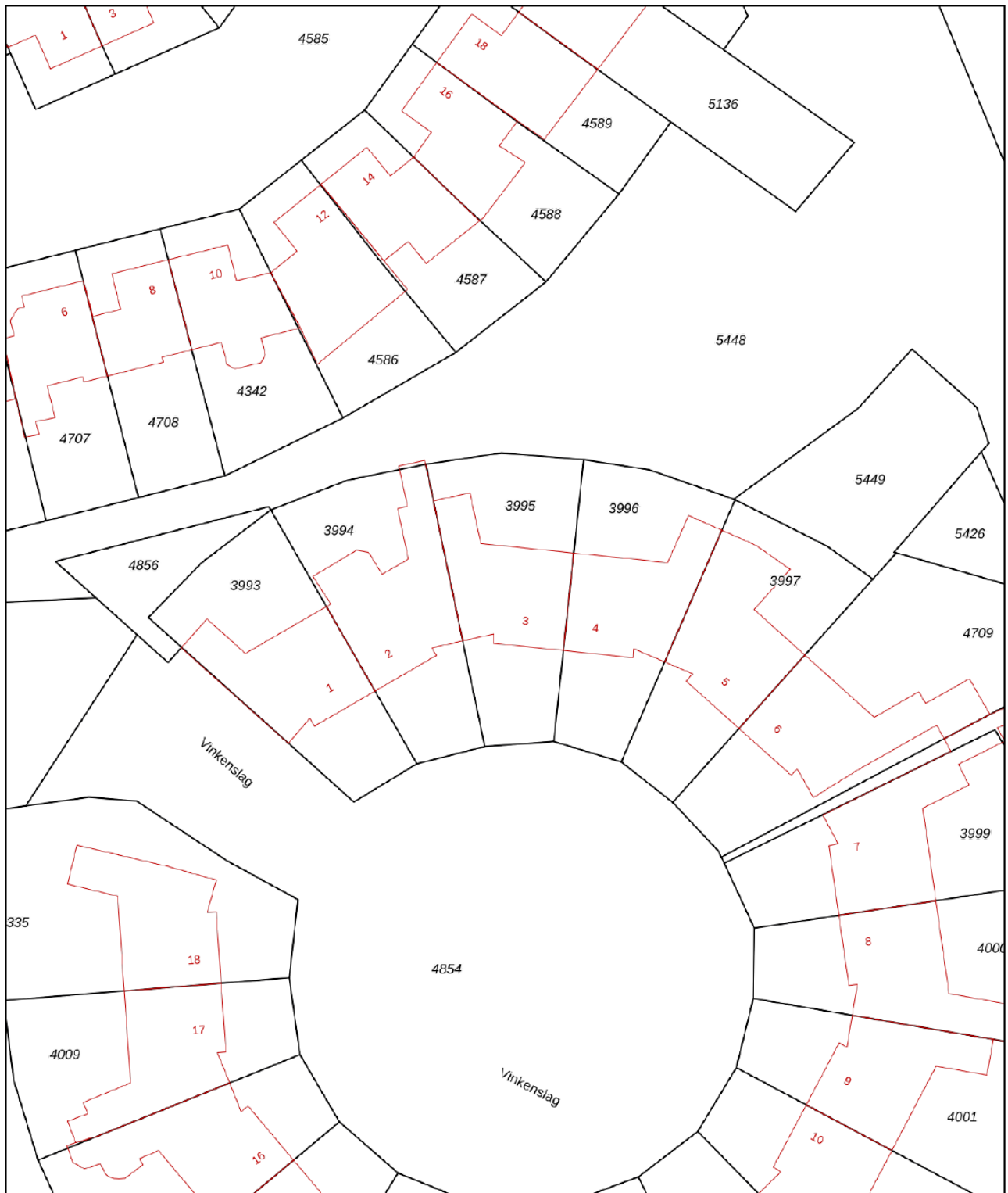



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vinkenslag 3



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilvarenbeek</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3995</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026
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

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●	
Losse (hang)lampen		●		
Philips Hue lampen		●		
Kledingkast kledingkamer + kastje badkamermeubel			●	
Lockerkast in badkamer + kast onder garderobe		●		
Gordijnrails	●			
Gordijnen			●	
Overgordijnen			●	
Vitrages			●	
Rolgordijnen				●
Lamellen				●
Jaloezieen			●	
(Losse) horren/rolhorren				●
Vloerbedekking				●
Parketvloer	●			
Houten vloer(delen)	●			
Laminaat				●
Plavuizen	●			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●
Allesbrander				●
Houtkachel	●			
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)	●			
Radiatorafwerking	●			
Spiegelwanden	●			
Schilderij ophangstelsel				●
TV-meubel	●			
Woning - Keuken				

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Kookplaat				●
(Gas) fornuis	●			
Afzuigkap	●			
Magnetron				●
Oven	●			
Combi-oven/combimagnetron				●
Koelkast				●
Vriezer				●
Koel-vriescombinatie			●	
Vaatwasser	●			
Quooker				●
Koffiezetapparaat				●
Kokend waterkraan met plintboiler	●			
Bartafels			●	
Besteklade	●			
Wandplanken	●			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	●			
Toiletrolhouder		●		
Toiletborstel(houder)		●		
Fontein	●			
Ligbad	●			
Jacuzzi/whirlpool				●
Douche (cabine/scherm)	●			
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			
Planchet				●
Toiletkast				●

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Badkamer Toilet	●			
Badkamer Toiletrolhouder				●
Badkamer Toiletborstel(houder)				●
Badkamer Begane grond: alle accessoires	●			
1e verdieping: handdoekenhouder boven bad + op badkamer meubel			●	
Sauna met toebehoren				●
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				●
Brievenbus	●			
Kluis				●
(Voordeur)bel	●			
Alarminstallatie				●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			
Rookmelders				●
(Klok)thermostaat	●			
Airconditioning				●
CV-installatie	●			
Boiler	●			
Geiser				●
Screens				●
Rolluiken				●
Zonwering buiten				●
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				●
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen	●			
Oplaadpunt elektrische auto			●	
Tuin				

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Tuinaanleg/bestrating	●			
Bepanting	●			
Buitenverlichting	●			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●			
Tuinhuus/buitenberging	●			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●			
(Broei)kas				●
Kasten en werkbank in garage		●		
(Sier)hek	●			
Vlaggenmast(houder)	●			

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

OVER ONS

Wie zijn wij

Transparant Makelaars V.O.F. is een enthousiast team dat wordt geleid door Pieter Reijnen en Gijs van Looij. Pieter is in 2009 gestart met het kantoor. Naarmate de jaren vorderde, groeide het bedrijf en is Gijs van Looij in dienst getreden. Sinds 2016 is Gijs venoot in het bedrijf.

Zowel Pieter als Gijs hebben ervaring opgedaan bij gerenommeerde makelaarskantoren in Midden- Brabant. Zij worden ondersteund door Tim van Rijswijk en Maartje Mulder. Tim is Assistent Register Makelaar Taxateur (ARMT) en is druk bezig met de volgende stap, namelijk de studie tot Kandidaat Register Makelaar Taxateur (KRMT). Maartje Mulder is onze binnendienstmedewerker. Zij is druk bezig met de opleiding voor Assistent Register Makelaar Taxateur. Tevens volgt Maartje de opleiding tot energiedeskundige, waarmee ze onder andere energielabels mag uitgeven.

Klanttevredenheid

Transparant Makelaars is een makelaarskantoor dat klanttevredenheid hoog in het vaandel heeft staan. Dit is ook terug te zien in de onafhankelijke scores op Funda.nl, de grootste woningsite van Nederland. Transparant Makelaars wordt beoordeeld op: deskundigheid, lokale marktkennis, prijs/ kwaliteit en service & begeleiding. Wij hebben een gemiddelde score van 9.9. Echter streven wij naar een 10! Kijk voor de actuele reviews via de QR-code op onze Funda pagina.



Pieter Reijnen

Venoot, algemeen directeur
en Register Makelaar Taxateur



Gijs van Looij

Venoot, directeur wonen en
Register Makelaar Taxateur



Tim van Rijswijk

Nieuwbouw- en verhuur-
makelaar en Assistent Register
Makelaar Taxateur

Op maat gemaakt advies

Transparant Makelaars stelt voor u een persoonlijk marketingplan op, waarin wij de beste strategie voor uw woning bepalen. De presentatie van uw woning vinden wij zeer belangrijk. Transparant Makelaars werkt samen met een professioneel stylingbureau, een professionele fotograaf en een professioneel tekenbureau voor plattegronden. Wij gaan Transparant te werk. Wij rekenen geen opstartkosten en al onze kosten zijn inclusief btw. Ook rekenen wij geen extra kosten achteraf. Kortom, u weet waar u aan toe bent door onze Transparante werkwijze.

Aankoop

U bent wellicht bezig met de belangrijkste aankoop van uw leven. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken. Transparant Makelaars kan als aankoopmakelaar optreden. Als aankoopmakelaar bekijken wij wat een juiste prijs voor een woning is, gaan we mee met bezichtigingen om de woning te kunnen beoordelen op verschillende gebieden, waaronder de bouwkundige staat. Zodra een woning is aangekocht zullen we de juridische aspecten uit de koopovereenkomst met u doornemen.

Bedrijfsmakelaardij

Transparant Makelaars is niet alleen in de woningmarkt actief, maar ook in die van het bedrijfsroerend goed (BOG). Transparant Makelaars doet zowel verhuur, verkoop als taxaties volgens het TMI model. Wij zijn geaccrediteerd bij alle grote banken om deze taxaties uit te voeren.

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).

Transparant Makelaars kan een bedrijfsroerend goed (BOG) taxatie voor u verzorgen, uitgevoerd volgens het TMI model. TMI staat voor Taxatie Management Instituut en biedt opdrachtgevers de garantie dat het taxatierapport voldoet aan de hoogste kwaliteitsstandaarden in de markt én dat de waarde juist onderbouwd is. Onze TMI taxateurs staan ingeschreven bij het NRV (Nationaal register voor taxateurs). De taxaties worden verwerkt binnen het Taxatie Management Systeem en voldoen aan de Taxatierichtlijn Commercieel vastgoed van TMI.



Maartje Mulder

Ingenieur en energiedeskundige



Carola Keller

Officemanager

I INFORMATIE KOPEN VAN EEN WONING

Algemeen

De in de brochure vermelde informatie is slechts informatief en voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers enig inzicht in de woning te bieden. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen wettelijke onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Ofschoon Transparant Makelaars tracht de uiterste nauwkeurigheid hanteert aanvaardt Transparant Makelaars geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de brochure. Het staat de koper vrij om de woning voorafgaand aan de koop in te meten en de maatgeving te controleren. De door Transparant Makelaars en verkoper verstrekte informatie wordt aan alle gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling.

Koopovereenkomst

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (woning, prijs), maar ook over de overige zaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst zal door Transparant Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model, welke is opgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De notaris wordt (in de meeste gevallen) door de koper aangewezen. Tenzij anders vermeld, zal de woning worden verkocht onder 'kosten koper'. De kosten koper zijn de kosten die gemaakt moeten worden om eigenaar van de woning te worden. Dit bestaat uit de overdrachtsbelasting en de notariskosten. Echter worden in de volksmond vaak ook de overige bijkomende kosten voor de kopers hiertoe gerekend, zoals de kosten voor de hypotheekadviseur en de kosten voor een taxatierapport.

Notaris

De koper dient binnen twee weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris te kiezen, binnen een straal van 20 km van de gekochte woning. Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt de bepaling opgenomen over de waarborgsom c.q. bankgarantie. Beide bedragen 10% van de koopsom. De koper dient binnen circa 5 weken na koop een waarborgsom op de rekening van de notaris te hebben gestort of een bankgarantie bij de notaris te hebben gesteld.

Financieringsvoorbehoud

Voordat een potentiële koper tot onderhandeling overgaat, dient hij/zij zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van zijn of haar inkomsten. Daarnaast is het van belang om vooraf te onderzoeken hoe hoog het financieringsvoorbehoud is wat nodig is. Een hypotheekverstrekker kan u een lening geven waarmee u een woning kunt kopen. Maar bij welke hypotheekverstrekker kunt u het best uw hypotheek afsluiten en wat is in uw situatie belangrijk?

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van de overdracht bij de notaris. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden berekend. Hierbij valt te denken aan de OZB-belasting, rioolheffing, afvalstoffenheffing etc.

Lijst van zaken

Bij het kopen van een huis zijn er ook vaak roerende goederen aanwezig. Hiervoor wordt de lijst van zaken opgesteld. De verkoper kan op de lijst van zaken aangeven welke roerende goederen achterblijven in de woning, welke roerende goederen overgenomen kunnen worden en welke goederen de verkoper mee neemt. Het is verstandig om de lijst van zaken door te lopen, zodat op voorhand duidelijk is wat er achterblijft in de woning. Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 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 koopovereenkomst zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Oplevering

Voor de overdracht bij de notaris wordt de eindinspectie uitgevoerd. Tijdens de eindinspectie wordt bekeken of de woning in de afgesproken staat wordt opgeleverd. Er wordt gekeken of de afgesproken roerende zaken achter zijn gebleven, een aantal controlepunten worden nagelopen en de meterstanden zullen worden opgenomen. Dit wordt allemaal verwerkt in een inspectieformulier. Zodra deze getekend is kunnen de partijen door naar de notaris voor de overdracht van de woning.

AANTEKENINGEN

A large rectangular area with a red border, containing numerous horizontal dashed lines for writing notes.

I AANKOPEN VAN EEN WONING

Ná de bezichtiging

U kunt een vrijblijvend gesprek aanvragen bij ons over de aankoopbegeleiding van een woning. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken, waar Transparant Makelaars u graag bij helpt. 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 NVM zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, welke buurt, minimaal aantal m² en minimaal aantal slaapkamers. 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 www.funda.nl

Stap 2 bezichtiging

Wij regelen een bezichtigingsafspraak en begeleiden u bij de bezichtiging. Tijdens de bezichtiging zullen wij kritisch kijken naar de vraagprijs, het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties en 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 de provinciebepalingen en aanwezigheid van een energielabel. Ook onderzoeken wij met u graag of de woning voor u financieel haalbaar is? Hierbij kan een externe 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 bepalen 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 wordt de koop definitief. 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 uw 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 aktes worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Na deze inschrijving bent u officieel eigenaar van uw nieuwe woning!

I FINANCIERING

Vaak vallen of staan uw plannen met een juiste financiering. Transparant Makelaars werkt samen met diverse externe hypotheekadviseurs. Wij zullen bekijken welke adviseur het beste bij uw situatie past.

U schakelt een hypotheekadviseur in voor advies over uw hypotheek. Voor het afsluiten of oversluiten van een hypotheek komt u namelijk voor heel wat keuzes te staan. Bij welke aanbieder sluit u uw hypotheek af tegen een gunstige hypotheekrente? Voor welke rentevaste periode kiest u? Welke hypotheekvorm past bij u? Welke verzekeringen zijn zinvol voor u om af te sluiten? En zo zijn er nog wel meer knopen die u moet doorhakken als u een hypotheek afsluit. Dé reden dat de overgrote meerderheid van de Nederlanders besluit om hier niet in hun eentje het hoofd over te breken, maar een hypotheekadviseur in te schakelen.

Een hypotheekadviseur kan u tijdens het hele proces begeleiden bij het afsluiten, oversluiten of verhogen van uw hypotheek. Zo kan hij u in een eerste gesprek al laten weten hoeveel u aan hypotheek kunt krijgen. Ook geeft een hypotheekadviseur u advies over keuzes die u voor uw hypotheek maakt op basis van uw persoonlijke situatie. Zo krijgt u advies over een hypotheek die goed bij u past uit het grote aanbod aan hypotheekopties. Daarnaast kan de hypotheekadviseur de hypotheek daadwerkelijk voor u aanvragen. Inclusief al het regelwerk dat daarvoor moet gebeuren.

De woningprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De kans dat uw woning overwaarde heeft, is aanzienlijk groot. Dit betekent, dat de kans dus ook zeer groot is, dat u in aanmerking komt voor rentekorting. Onze externe hypotheekadviseurs waar wij mee samen werken kunnen u hierbij begeleiden. Ook is het een optie om met uw overwaarde een verbouwing te financieren. Deze opties kan een hypotheekadviseur samen met uw bespreken.

I 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 clausule 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

Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107

e-mail: info@tm-makelaars.nl

website: www.tm-makelaars.nl



transparant makelaars



Openingstijden

Maandag	8.30 – 17.00
Dinsdag	8.30 – 17.00
Woensdag	8.30 – 17.00
Donderdag	8.30 – 17.00
Vrijdag	8.30 – 17.00
Zaterdag	Gesloten*
Zondag	Gesloten

Transparant Makelaars

Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
013-4676107
info@tm-makelaars.nl
KvK nummer: 66359600
BTW nummer: NL856512011B01

Gratis waardebepaling

Voordat je je huis verkoopt is het belangrijk om te weten welke prijs je voor je huis kan vragen. Een goede manier om hierachter te komen is een waardebepaling. Vraag deze geheel vrijblijvend aan!

* 's Avonds en op zaterdag op afspraak geopend.