

**Transparant Makelaars**

Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107

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



# Te koop

**transparant makelaars**



**Burgemeester Philipsenstraat 35  
Goirle**

**Vraagprijs € 400.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## KENMERKEN

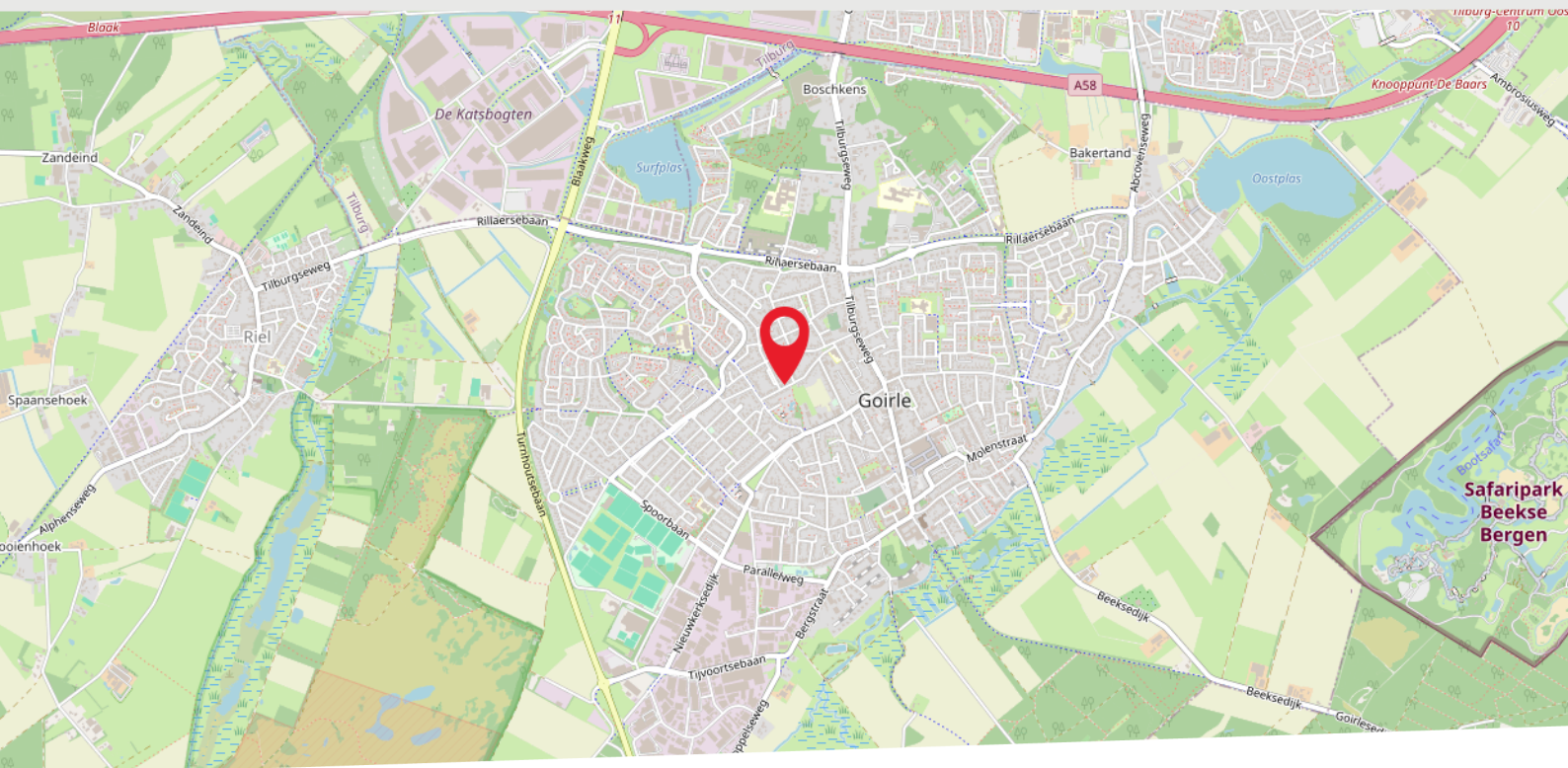
|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Vraagprijs          | € 400.000,- k.k.               |
| Soort               | Eengezinswoning                |
| Type woning         | Twee onder een kapwoning       |
| Aantal kamers       | 5 kamers waarvan 3 slaapkamers |
| Gebruiksoppervlakte | Ca. 96 m <sup>2</sup>          |
| Perceel oppervlakte | 320 m <sup>2</sup>             |
| Inhoud woning       | Ca. 341 m <sup>3</sup>         |

## WOONFUNCTIE

|              |                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------|
| Bouwjaar     | 1959                                              |
| Ligging      | Aan park, aan rustige weg, in woonwijk            |
| Garage       | Vrijstaand steen                                  |
| Verwarming   | CV-ketel, pelletkachel                            |
| Isolatie     | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas |
| C.V.-ketel   | ATAG E325C, bouwjaar 2011                         |
| Energielabel | C (geldig tot 25-09-2030)                         |

## LOCATIE

|       |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------|
| Adres | Burgemeester Philipsenstraat 35, 5051 CP Goirle |
|-------|-------------------------------------------------|



# OMSCHRIJVING

Charmante 2-onder-1-kapwoning gelegen op een zeer goede, groene en populaire locatie in de wijk 't Ven. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een eigen oprit met ruimte voor drie auto's, een berging en een garage. Ook is de woning goed geïsoleerd, heeft HR glas, is voorzien van 14 zonnepanelen (2015) en heeft een energielabel C (geldig tot 25-09-2030). Op korte loopafstand van de woning vindt u verschillende voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, huisarts, bakker en het prachtige Molenpark. Op een kleine 10 minuten lopen of slechts 2 minuten fietsen bereikt u het centrum van Goirle. Hier vindt u diverse andere voorzieningen zoals

fonteintje. De ruime woonkamer strekt zicht over de volledige lengte van de woning en de grote raampartijen zorgen voor veel prettige lichtinval. De woonkamer is voorzien van airconditioning een pelletkachel. Via de woonkamer bereikt u de keuken en vervolgens de bijkeuken. De keuken is opgesteld in een U-vormig keukenblok en is voorzien van een keramische kookplaat, RVS afzuigkap, oven, RVS spoelbak, koelkast, vriezer en een vaatwasser. De bijkeuken is voorzien van de aansluiting voor de wasapparatuur en de opstelling van de CV-ketel (ATAG, 2011). De gehele begane grond is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt met stucwerk.

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Woonoppervlakte:             | Ca. 96 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud:                      | Ca. 341 m <sup>3</sup> |
| Garage:                      | Vrijstaand steen       |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | Ca. 26 m <sup>2</sup>  |
| Bouwjaar:                    | 1959                   |
| Perceel:                     | 320 m <sup>2</sup>     |

winkelcentrum De Hovel met een groot en gevarieerd winkelaanbod, uitstekende restaurants, Cultureel Centrum Jan van Besouw en de bibliotheek. Ook bent u met een kwartiertje fietsen in het centrum van Tilburg. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u eenvoudig de wegen richting de omliggende steden en dorpen. Goirle staat ook bekend om zijn natuur, met landgoed "Gorp en Roovert" en de "Regte Heide" en de ligging ten opzichte van België (Poppel).

Woonoppervlakte: circa 96 m<sup>2</sup>  
Inhoud: circa 341 m<sup>3</sup>  
Perceel: 320 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1959  
Energietabel: C (geldig tot 25-09-2030)

## Begane grond:

U betreedt de woning via de entree met toegang tot het toilet, de trapopgang naar de verdieping en de doorgang naar de woonkamer. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een hangend toilet en

## Eerste verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De overloop is daarnaast voorzien van airconditioning. Twee van de slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer. Via een vlizotrap op een van de slaapkamers aan de achterzijde van de woning, bereikt u de zolderberging. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, vloerverwarming, hangend toilet en een wastafel in meubel.

## Tuin, berging & garage:

De woning beschikt over een verzorgde en sfeervolle achtertuin die een mooie combinatie biedt van terras, groen en privacy. De tuin is gelegen op het noordwesten en is voorzien van een mooie vijverpartij. Direct achter de woning bevindt zich een ruim betegeld terras waar volop plek is voor een riante tafel. De aanwezige overkapping zorgt ervoor dat u hier ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten. Door de open indeling en de combinatie van zon- en schaduwplekken is dit een heerlijke tuin om te ontspannen, spelen en gezellig buiten te eten met familie en vrienden. In de tuin is daarnaast een volière, stenen berging met elektra en een tuinkamer met een keukenblokje aanwezig. Via de achterom aan de voorzijde bereikt u tevens de vrijstaande garage. De garage is voorzien van een elektrische deur, verwarming en elektra. De woning beschikt daarnaast over een riante eigen oprit, met ruimte voor drie voertuigen en een laadpunt voor de elektrische auto.

**Kenmerken:**

- 2-onder-1-kapwoning met drie ruime slaapkamers, berging en een garage;
- fijne en netjes aangelegde achtertuin voorzien van een overkapping en een vijverpartij;
- de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR glas;
- de woning is voorzien van een zonneboiler en 14 zonnepanelen;
- voorzieningen voor het plaatsen van een thuisbatterij zijn reeds getroffen;
- riante eigen oprit met laadpunt voor de elektrische auto en ruimte voor drie voertuigen;
- de woonkamer en overloop op de verdieping zijn voorzien van airconditioning;
- gelegen op een zeer goede, groene en populaire locatie in wijk 't Ven;
- gelegen in kindvriendelijke buurt met voorzieningen in de directe omgeving;
- gelegen nabij uitvalswegen richting de omliggende dorpen en steden;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clause".

**Goirle:**

Is een bruisend dorp gelegen ten zuiden van Tilburg. Goirle is een gemeente met ruim 20.000 inwoners. Het dorp beschikt over een eigen winkelcentrum, genaamd De Hovel. Tevens zijn er diverse winkels te vinden op de Tilburgseweg en op het Koningsschild. Goirle beschikt over meerdere basisscholen en een middelbare school. Ook is er speciaal onderwijs aanwezig in Goirle. Naast scholen zijn er in het dorp diverse sportvoorzieningen te vinden. Zo zijn er in het dorp twee voetbalclubs (VOAB & GSBW), een tennisvereniging (LTC) en zijn er meerdere sporthallen waar zaalsporten beoefend kunnen worden. Het cultureel centrum Jan van Besouwhuis draagt bij aan het culturele klimaat in Goirle. Hier zijn het hele jaar door diverse optredens en daarnaast huisvesten vele verenigingen zich hier. Naast het cultureel centrum zijn er diverse bruisende horecagelegenheden te vinden in het centrum van Goirle. Tevens beschikt Goirle over een prachtige natuur. Denk hierbij aan de Regte Heide, maar ook aan de bossen van Gorp & Rovert.















































# Vergroot de kans op succes!

ies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



# I Begane grond



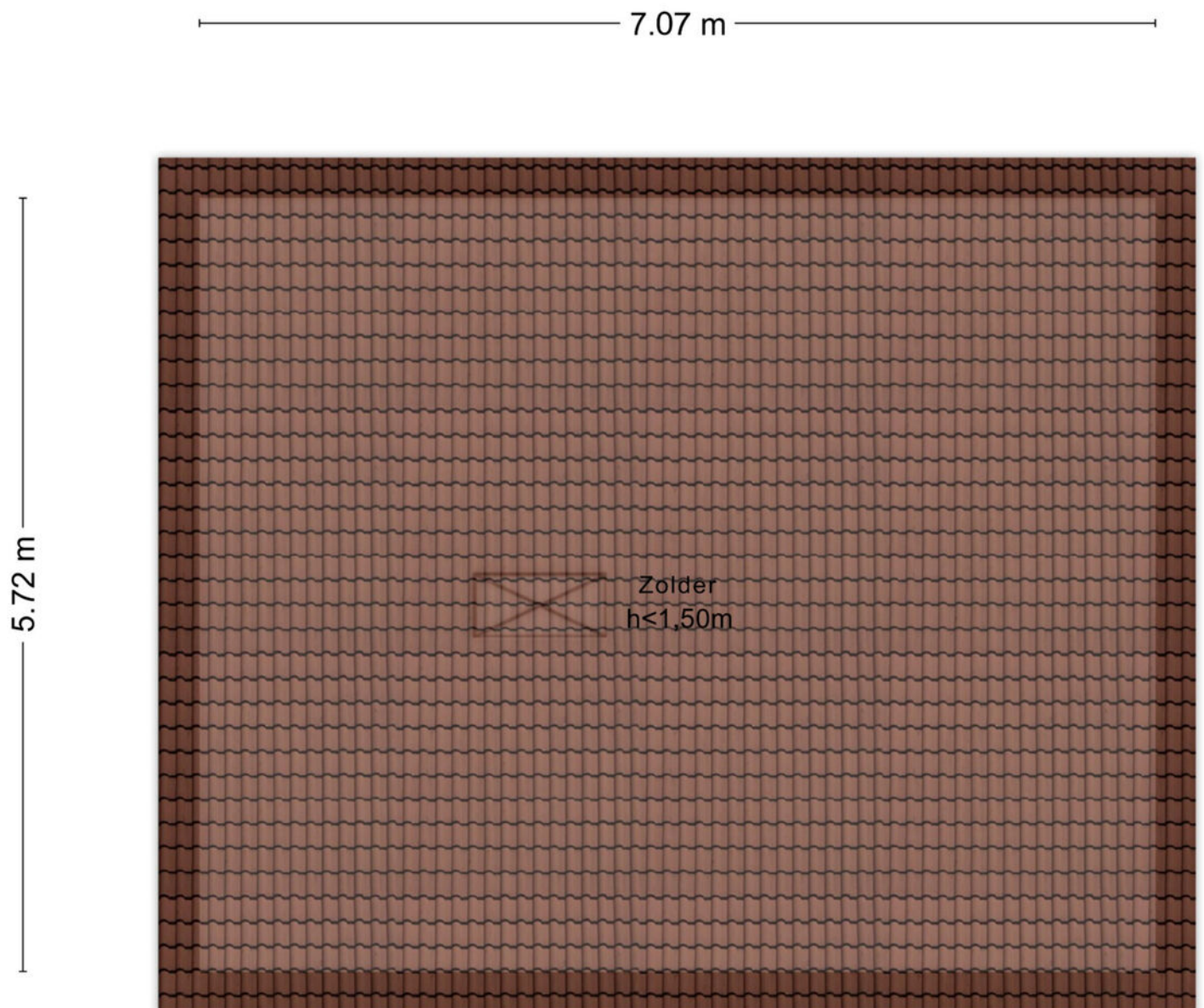
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Verdieping



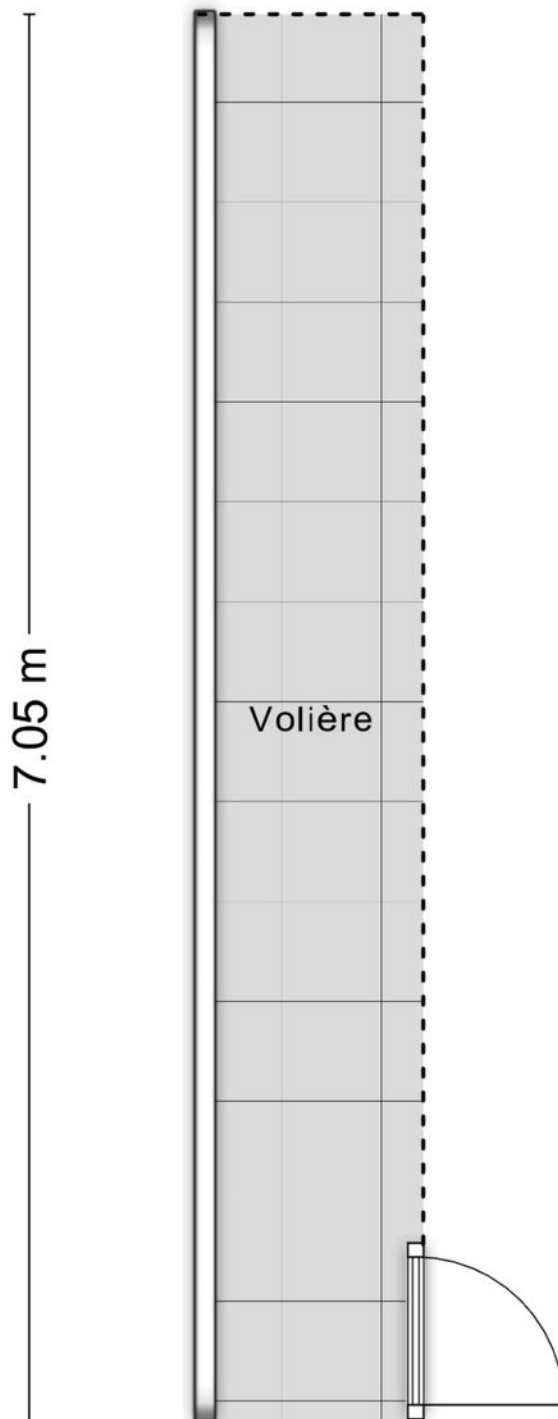
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## **| Zolder**



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

— 1.13 m —



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Transparant



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Goirle</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1918</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving zaken                                                                          | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) | Niet van toepassing |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| <b>Verlichting</b>                                                                          |               |          |                     |                     |
| Inbouwspots/dimmers                                                                         |               | ●        |                     |                     |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                        | ●             |          |                     |                     |
| Losse (hang)lampen                                                                          | ●             |          |                     |                     |
| Trapverlichting                                                                             | ●             |          |                     |                     |
|                                                                                             |               |          |                     |                     |
| <b>(/losse) kasten, legplanken</b>                                                          |               |          |                     |                     |
| Legplanken kelderkast, kastenwand slaapkamer voor, inbouwkast met planken slaapkamer achter | ●             |          |                     |                     |
|                                                                                             |               |          |                     |                     |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b>                                                       |               |          |                     |                     |
| Gordijnrails                                                                                | ●             |          |                     |                     |
| Gordijnen                                                                                   | ●             |          |                     |                     |
| Overgordijnen                                                                               | ●             |          |                     |                     |
| Vitrages                                                                                    |               |          |                     | ●                   |
| Rolgordijnen                                                                                |               |          |                     | ●                   |
| Lamellen                                                                                    |               |          |                     | ●                   |
| Jaloezieën                                                                                  | ●             |          |                     |                     |
| (Losse) horren/rolhorren                                                                    | ●             |          |                     |                     |
|                                                                                             |               |          |                     |                     |
| <b>Vloerdecoratie</b>                                                                       |               |          |                     |                     |
| Vloerbedekking                                                                              | ●             |          |                     |                     |
| Parketvloer                                                                                 | ●             |          |                     |                     |
| Houten vloer(delen)                                                                         |               |          |                     | ●                   |
| Laminaat                                                                                    | ●             |          |                     |                     |
| Plavuizen                                                                                   | ●             |          |                     |                     |
| Trapbekleding                                                                               | ●             |          |                     |                     |
|                                                                                             |               |          |                     |                     |
| <b>Interieur</b>                                                                            |               |          |                     |                     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                                          |               |          |                     | ●                   |
| Allesbrander                                                                                |               |          |                     | ●                   |

**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 |
|----------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| Houtkachel                       | ●             |          |                     |                     |
| (Gas)kachels                     |               |          |                     | ●                   |
| Designradiator(en)               | ●             |          |                     |                     |
| Radiatorafwerking                | ●             |          |                     |                     |
|                                  |               |          |                     |                     |
| Overige                          |               |          |                     |                     |
| Spiegelwanden                    |               |          |                     | ●                   |
| Schilderij ophangstelsysteem     |               |          |                     | ●                   |
|                                  |               |          |                     |                     |
| Keuken                           |               |          |                     |                     |
| Keukenblok (met bovenkasten)     | ●             |          |                     |                     |
|                                  |               |          |                     |                     |
| Keuken (inbouw)apparatuur        |               |          |                     |                     |
| Kookplaat                        | ●             |          |                     |                     |
| (Gas) fornuis                    |               |          |                     | ●                   |
| Afzuigkap                        | ●             |          |                     |                     |
| Magnetron                        |               |          |                     | ●                   |
| Oven                             | ●             |          |                     |                     |
| Combi-oven/combimagnetron        |               |          |                     | ●                   |
| Koelkast                         | ●             |          |                     |                     |
| Vriezer                          | ●             |          |                     |                     |
| Koel-vriescombinatie             |               |          |                     | ●                   |
| Vaatwasser                       | ●             |          |                     |                     |
| Quooker                          |               |          |                     | ●                   |
| Koffiezetapparaat                |               |          |                     | ●                   |
| In en opbouw verlichting         | ●             |          |                     |                     |
|                                  |               |          |                     |                     |
| Keukenaccessoires                |               |          |                     |                     |
| Inrichting keukenkasten en lades | ●             |          |                     |                     |
|                                  |               |          |                     |                     |
| Toilet                           |               |          |                     |                     |

**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 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| Toilet                                                    | ●             |          |                     |                     |
| Toiletrolhouder                                           | ●             |          |                     |                     |
| Toiletborstel(houder)                                     | ●             |          |                     |                     |
| Fontein                                                   | ●             |          |                     |                     |
| Bovennis met glasplaat                                    | ●             |          |                     |                     |
| Radiator                                                  | ●             |          |                     |                     |
|                                                           |               |          |                     |                     |
| <b>Badkamer</b>                                           |               |          |                     |                     |
| Ligbad                                                    | ●             |          |                     |                     |
| Jacuzzi/whirlpool                                         |               |          |                     | ●                   |
| Douche (cabine/scherf)                                    | ●             |          |                     |                     |
| Stoomdouche (cabine)                                      |               |          |                     | ●                   |
| Wastafel                                                  | ●             |          |                     |                     |
| Wastafelmeubel                                            | ●             |          |                     |                     |
| Planchet                                                  |               |          |                     | ●                   |
| Toiletkast                                                |               |          |                     | ●                   |
| Badkamer Toilet                                           | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Toiletrolhouder                                  | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                            | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Muurbeugel                                       | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Designradiator                                   | ●             |          |                     |                     |
|                                                           |               |          |                     |                     |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |                     |                     |
| Sauna met toebehoren                                      |               |          |                     | ●                   |
|                                                           |               |          |                     |                     |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                     |                     |
| Schotel/antenne                                           |               |          |                     | ●                   |
| Brievenbus                                                | ●             |          |                     |                     |
| Kluis                                                     |               |          |                     | ●                   |
| (Voordeur)bel                                             | ●             |          |                     |                     |
| Alarminstallatie                                          | ●             |          |                     |                     |

**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 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                | ●             |          |                     |                     |
| Rookmelders                                                    | ●             |          |                     |                     |
| (Klok)thermostaat                                              | ●             |          |                     |                     |
| Airconditioning                                                | ●             |          |                     |                     |
|                                                                |               |          |                     |                     |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |               |          |                     |                     |
| CV-installatie                                                 | ●             |          |                     |                     |
| Boiler                                                         |               |          |                     | ●                   |
| Geiser                                                         | ●             |          |                     |                     |
| Zonneboiler                                                    | ●             |          |                     |                     |
| Screens                                                        | ●             |          |                     |                     |
| Rolluiken                                                      | ●             |          |                     |                     |
| Zonwering buiten                                               | ●             |          |                     |                     |
| Overkapping met screen en zonwering                            | ●             |          |                     |                     |
|                                                                |               |          |                     |                     |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |               |          |                     |                     |
|                                                                |               |          |                     |                     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                        | ●             |          |                     |                     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                              | ●             |          |                     |                     |
| Waterslot wasautomaat                                          | ●             |          |                     |                     |
| Zonnepanelen                                                   | ●             |          |                     |                     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                    | ●             |          |                     |                     |
|                                                                |               |          |                     |                     |
| <b>Tuin</b>                                                    |               |          |                     |                     |
| Tuinaanleg/bestrating                                          | ●             |          |                     |                     |
| Beplanting                                                     | ●             |          |                     |                     |
| Vijver met vissen en voilére                                   | ●             |          |                     |                     |
| Buitenverlichting                                              | ●             |          |                     |                     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                     | ●             |          |                     |                     |
| Tuinhuis/buitenberging                                         | ●             |          |                     |                     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                            | ●             |          |                     |                     |
|                                                                |               |          |                     |                     |

**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<br>(mogelijk) | Niet van<br>toepassing |
|-----------------------------|---------------|----------|------------------------|------------------------|
| (Broei)kas                  |               |          |                        | <div></div>            |
| Legplanken berging/tuinhuis | <div></div>   |          |                        |                        |
| (Sier)hek                   |               |          |                        | <div></div>            |
| Vlaggenmast(houder)         | <div></div>   |          |                        |                        |

**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 bedrijfsonroerend 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 bedrijfsonroerend 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 clause 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.

# I AANTEKENINGEN

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

# I AANTEKENINGEN

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

# 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 m<sup>2</sup> 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](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 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!

## 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.

## 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

Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107

e-mail: [info@tm-makelaars.nl](mailto:info@tm-makelaars.nl)

website: [www.tm-makelaars.nl](http://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     |

\* 's Avonds en op zaterdag  
op afspraak geopend.

### Transparant Makelaars

Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
013-4676107  
[info@tm-makelaars.nl](mailto: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!