

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



Marie Baronstraat 22
Tilburg

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

I KENMERKEN

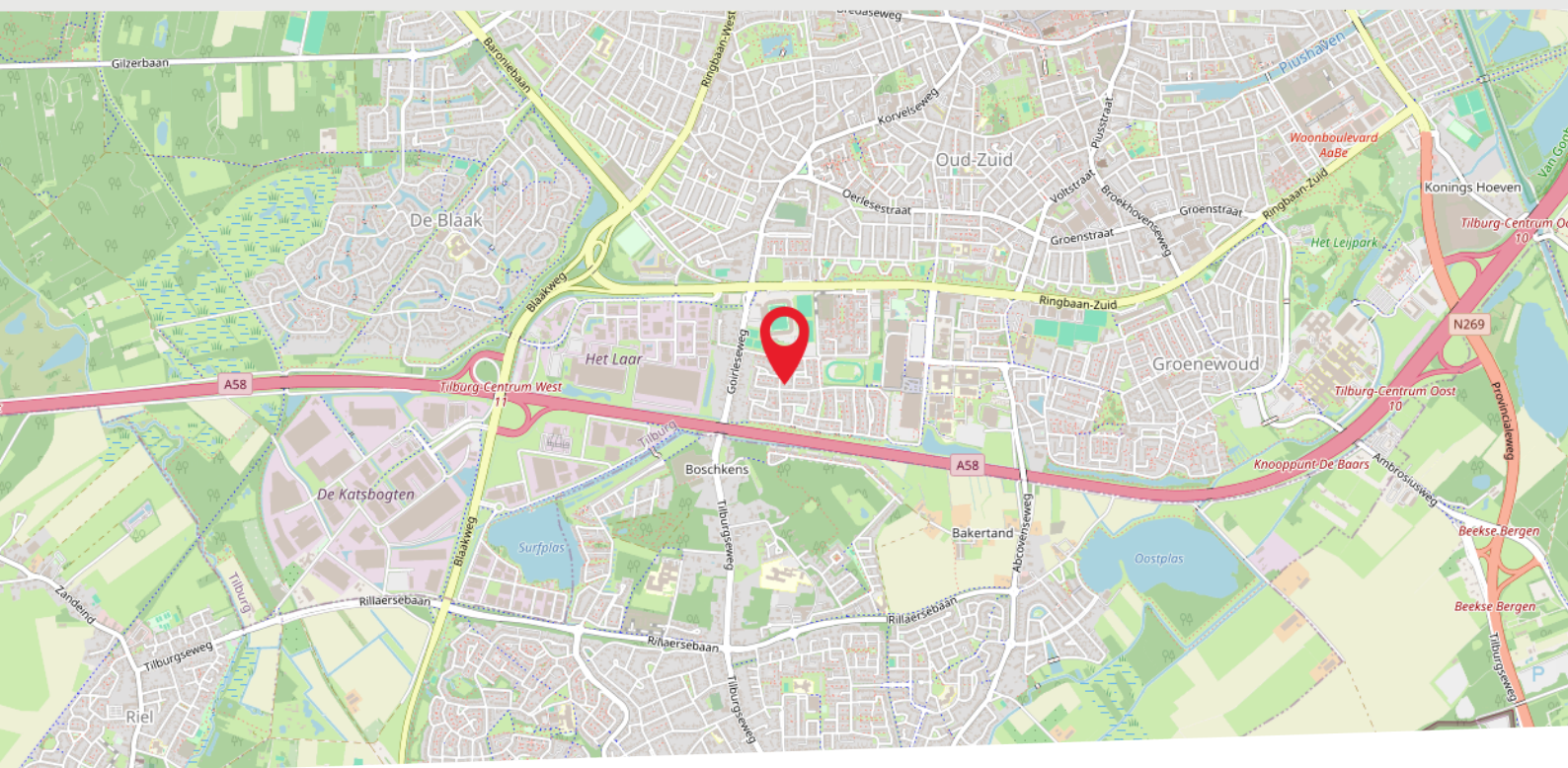
Vraagprijs	€ 895.000,-
Soort	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 180 m ²
Perceel oppervlakte	345 m ²
Inhoud woning	Ca. 653 m ³

I WOONFUNCTIE

Bouwjaar	2018
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achter- & zijtuin gelegen op het zuidoosten
Garage	Vrijstaand steen, ca. 17 m ² voorzien van elektra
Verwarming & warm water	CV-ketel (Intergas, 2018)
Isolatie	Volledig geïsoleerd & HR++ glas
Zonnepanelen	12 stuks
Energie label	A (geldig tot 13-08-2027)

I LOCATIE

Adres	Marie Baronstraat 22, 5026 CG Tilburg
-------	---------------------------------------



OMSCHRIJVING

Royaal, stijlvol en verrassend compleet wonen op een toplocatie in Willemsbuiten! Aan de Marie Baronstraat 22 staat deze zeer riante twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit en een ruime achtertuin op het zonnige zuidoosten. De woning is hoogwaardig en sfeervol afgewerkt en biedt volop ruimte voor het hele gezin. Blikvanger is de bijzonder royale woonkeuken: een heerlijke plek om uitgebreid te koken, samen te eten en gezellig te borrelen. Met maar liefst vier slaapkamers en een praktische was-/kledingkamer is ook op de verdiepingen aan comfort en functionaliteit geen gebrek. De woning is goed geïsoleerd, beschikt over 12 zonnepanelen en heeft

Woonoppervlakte:	ca. 180 m ²
Inhoud:	ca. 653 m ³
Garage:	ca. 17 m ²
Perceel:	345 m ²
Bouwjaar:	2018
Zonnepanelen:	12 stuks
Energielabel:	A

energielabel A. Dat zorgt niet alleen voor extra wooncomfort, maar ook voor een gunstig energieverbruik. De woning ligt fraai en open op een centrale plek in de geliefde wijk. Hier woont u rustig en ruim, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Stappegoor is op loopafstand gelegen en biedt een uitgebreid aanbod aan (sport)winkels en sportvoorzieningen, twee ijsbanen, een zwembad, de Jumbo Foodmarkt en een bioscoop. Ook diverse (basis)scholen bevinden zich in de directe omgeving. Bovendien bent u met de fiets in ca. 7 minuten in het bruisende centrum van Tilburg. Het centrum van Tilburg kenmerkt zich door de gezellige terrassen, uitstekende restaurants, sfeervolle cafés en een gevarieerd winkelaanbod. Met de auto bent u via nabij gelegen uitvalswegen snel de stad uit richting de omliggende dorpen, steden en ook België (Poppel). Een bijzonder complete gezinswoning waar ruimte, sfeer, comfort en een uitstekende ligging prachtig samenkomen!

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met de meterkast, de trapopgang en de toiletruimte. Vanuit de hal bereikt u de royale en sfeervol afgewerkte woonkamer. Dankzij de brede raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht. De volledige begane grond is voorzien van een stijlvolle visgraat PVC-vloer (met vloerverwarming), die de ruimtes mooi met elkaar verbindt en zorgt voor een warme, luxe uitstraling. Sfeervolle stalen schuifdeuren vormen de elegante verbinding tussen de woonkamer en de indrukwekkend ruime leefkeuken. De deuren versterken het open karakter van de begane grond, maar bieden tegelijkertijd de mogelijkheid om beide ruimtes van elkaar af te sluiten. De zeer royale leefkeuken is zonder twijfel een van de blikvangers van de woning. Hier is volop plaats om samen te koken, uitgebreid te tafelen en gezellig te borrelen. De keuken bestaat uit een ruim kookeiland met bar, een keukenblok en een praktische kastenwand. Ook de uitrusting is bijzonder compleet, met twee koel-vriescombinaties, een combi-oven, een stoomoven, een vaatwasser, een rvs-spoelbak, een inductiekookplaat en een afzuigkap. De openslaande deuren zorgen voor veel lichtinval en geven vanuit de leefkeuken direct toegang tot de achtertuin. Binnen en buiten lopen hier op een natuurlijke manier in elkaar over, waardoor de keuken nog meer als het centrale hart van de woning voelt.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en beschikken dankzij de royale raampartijen over een fijne hoeveelheid natuurlijk licht. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers en aan de achterzijde één. Door de praktische indeling zijn de kamers flexibel te gebruiken en is deze verdieping bijzonder geschikt voor een gezin. De volledige verdieping is daarnaast voorzien van een mooie PVC vloer. De verzorgde badkamer is compleet uitgevoerd met een whirlpool, een inloopdouche en een dubbele wastafel in meubel. Het aanwezige raam zorgt voor ventilatie. Het toilet met fonteintje bevindt zich separaat op de overloop, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping met vide:

Via de vaste trap bereikt u de verrassend ruime en sfeervol afgewerkte tweede verdieping. Deze woonlaag is volledig voorzien van een fraaie Hongaarse punt laminaatvloer, die de verdieping een warme en luxe uitstraling geeft. Vanaf de overloop zijn twee volwaardige kamers bereikbaar. De eerste kamer is een bijzondere en veelzijdige ruimte, waarbij de op maat gemaakte trap naar de vide direct in het oog springt. Onder deze trap zijn eveneens op maat gemaakte kasten gerealiseerd, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut en er volop praktische bergruimte aanwezig is. De vide vormt een unieke toevoeging en kan uitstekend worden ingericht als comfortabele slaapplek. Deze kamer leent zich niet alleen als slaapkamer, maar ook als atelier, werk- of hobbykamer. De tweede kamer is momenteel ingericht als was- en kledingkamer. Indien gewenst kan deze kamer echter ook uitstekend dienen als extra logeer- of slaapkamer. Rondom de verdieping bevindt zich bovendien extra bergruimte achter de knieschotten.

Tuin & garage:

Vanuit de leefkeuken geven de openslaande deuren direct toegang tot de fraai aangelegde achtertuin. De achtertuin is gelegen op het oosten en de royale zijtuin op het zonnige zuiden. Hierdoor kunt u gedurende een groot deel van de dag heerlijk van de zon genieten. De tuin biedt verschillende fijne plekken, waaronder een ruim terras voor lange diners in de buitenlucht en een sfeervolle overkapping waar u ook op koelere dagen comfortabel kunt ontspannen. De groene beplanting, bomen en speelse indeling zorgen voor een sfeervol en beschut geheel. Ook heeft de tuin een sproei installatie. De ruime zijtuin is bij uitstek ideaal voor kinderen: hier is volop plek om veilig te spelen en bijvoorbeeld een trampoline of speeltoestel te plaatsen, terwijl er in de achtertuin voldoende ruimte overblijft om rustig te loungen of te tafelen. Vanuit de tuin is de garage van circa 17 m² bereikbaar. Deze biedt ruimte voor een auto, fietsen, tuingereedschap of extra opslag. Ook de oprit op eigen terrein is direct vanuit de tuin toegankelijk.

Algemeen:

- moderne woning met vier slaapkamers;
- riant woonoppervlak van maar liefst 180 m²;
- fijne en fraai gelegen tuin op het zuidoosten;
- vrijstaande garage (ca. 17 m²) en een eigen oprit;
- de woning is volledig geïsoleerd en heeft 12 zonnepanelen;
- de woning is voorzien van energielabel A (geldig tot 13-08-2027);
- gelegen in de gewilde en kindvriendelijke wijk Willemsbuiten;
- gelegen op loopafstand van Stappegoor met vele voorzieningen;
- gelegen op slechts ca. 7 minuten fietsafstand van het centrum van Tilburg;
- gelegen nabij uitvalswegen richting de omliggende dorpen, steden & België.

Tilburg:

Tilburg is een levendige stad in Noord-Brabant die bekendstaat om haar creatieve en ondernemende karakter. De stad heeft een rijk industrieel verleden, vooral in de textiel, en dat zie je terug in hippe plekken als de Spoorzone, de Piushaven en het TextielMuseum. Tilburg biedt uitstekende voorzieningen, zoals moderne winkelcentra, sfeervolle horeca, sportaccommodaties en een bruisend cultureel leven. De stad is ook een studentenstad, met Tilburg University als belangrijk kenniscentrum. Jaarlijks vinden er tal van evenementen plaats, zoals de grootste kermis van de Benelux, Festival van het Levenslied, Festival Mundial, Roadburn en Tilburg Ten Miles. Daarnaast zijn er onder andere markten en kunstmanifestaties. De groene stadsparken, zoals het Spoorpark en het Leijpark, bieden ruimte voor ontspanning. Tilburg is volop in ontwikkeling en weet traditie en vernieuwing moeiteloos te combineren.















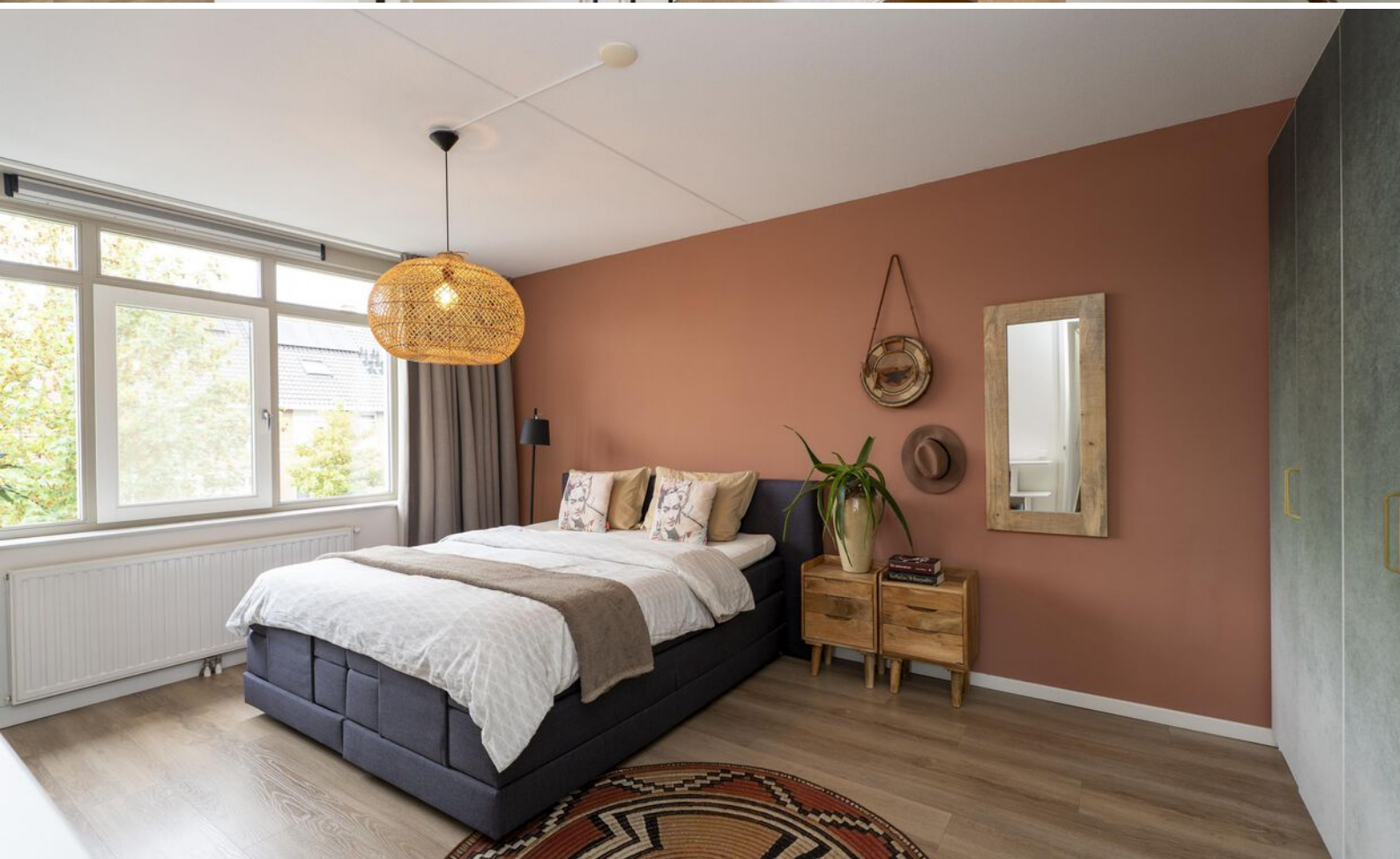












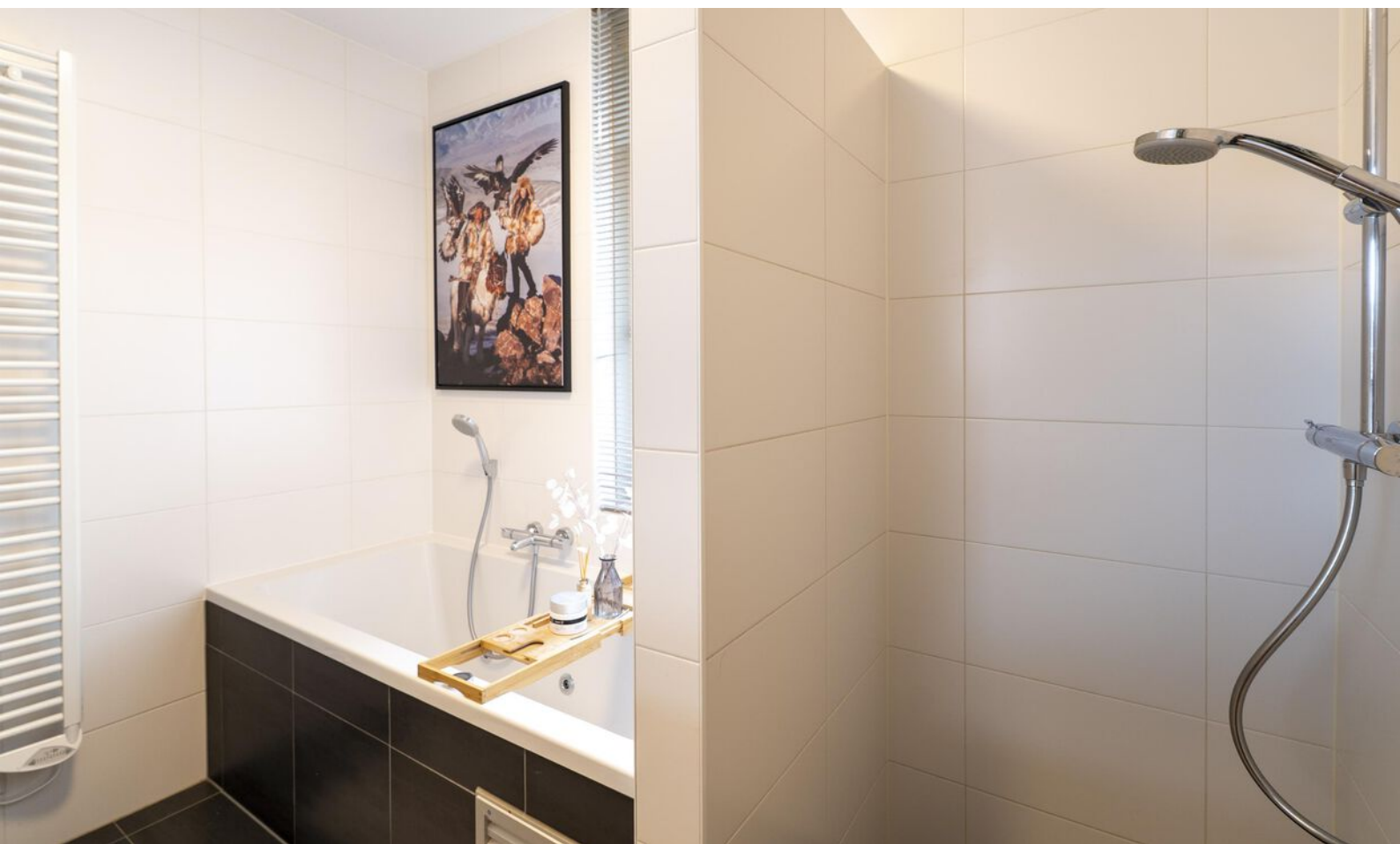










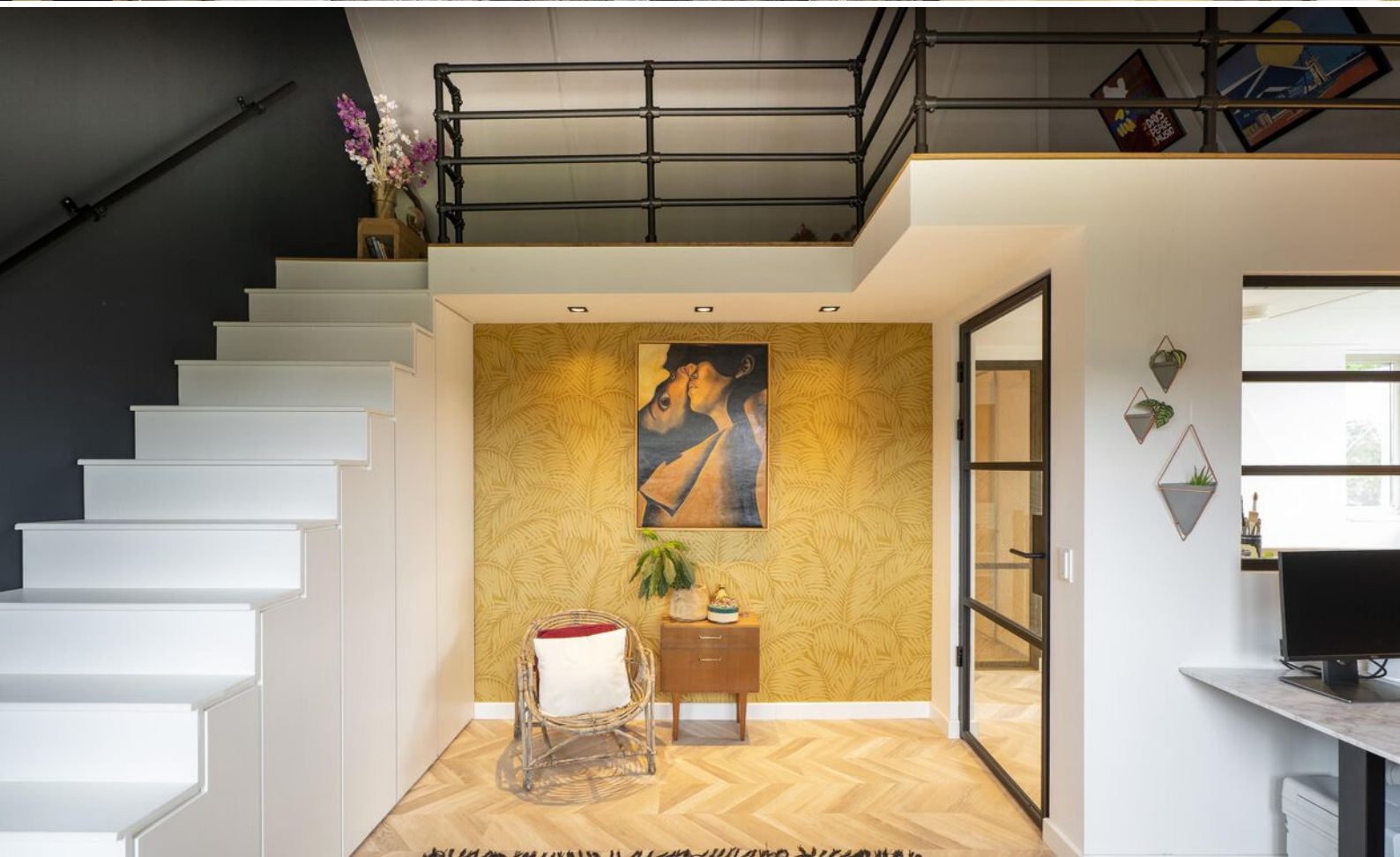




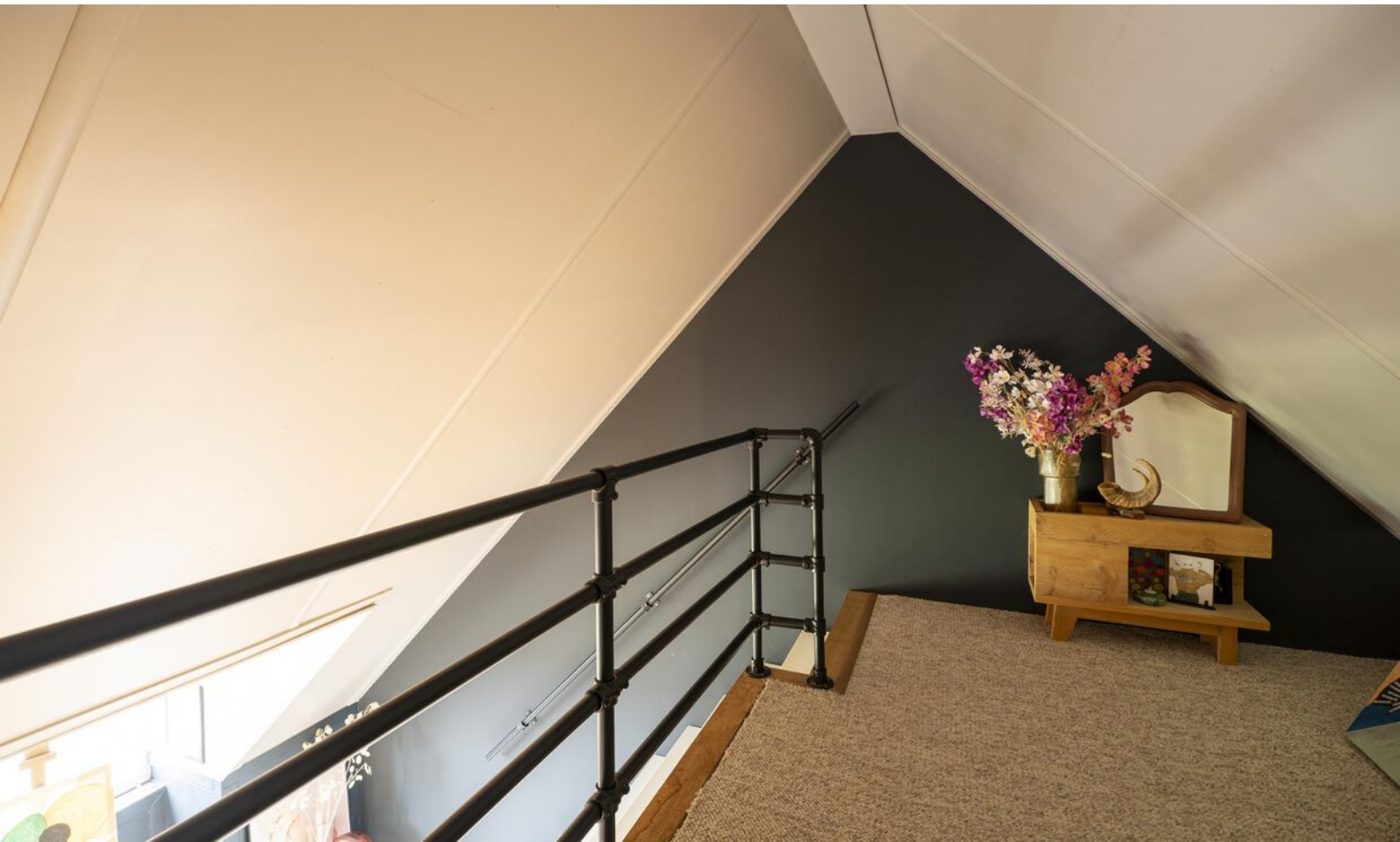








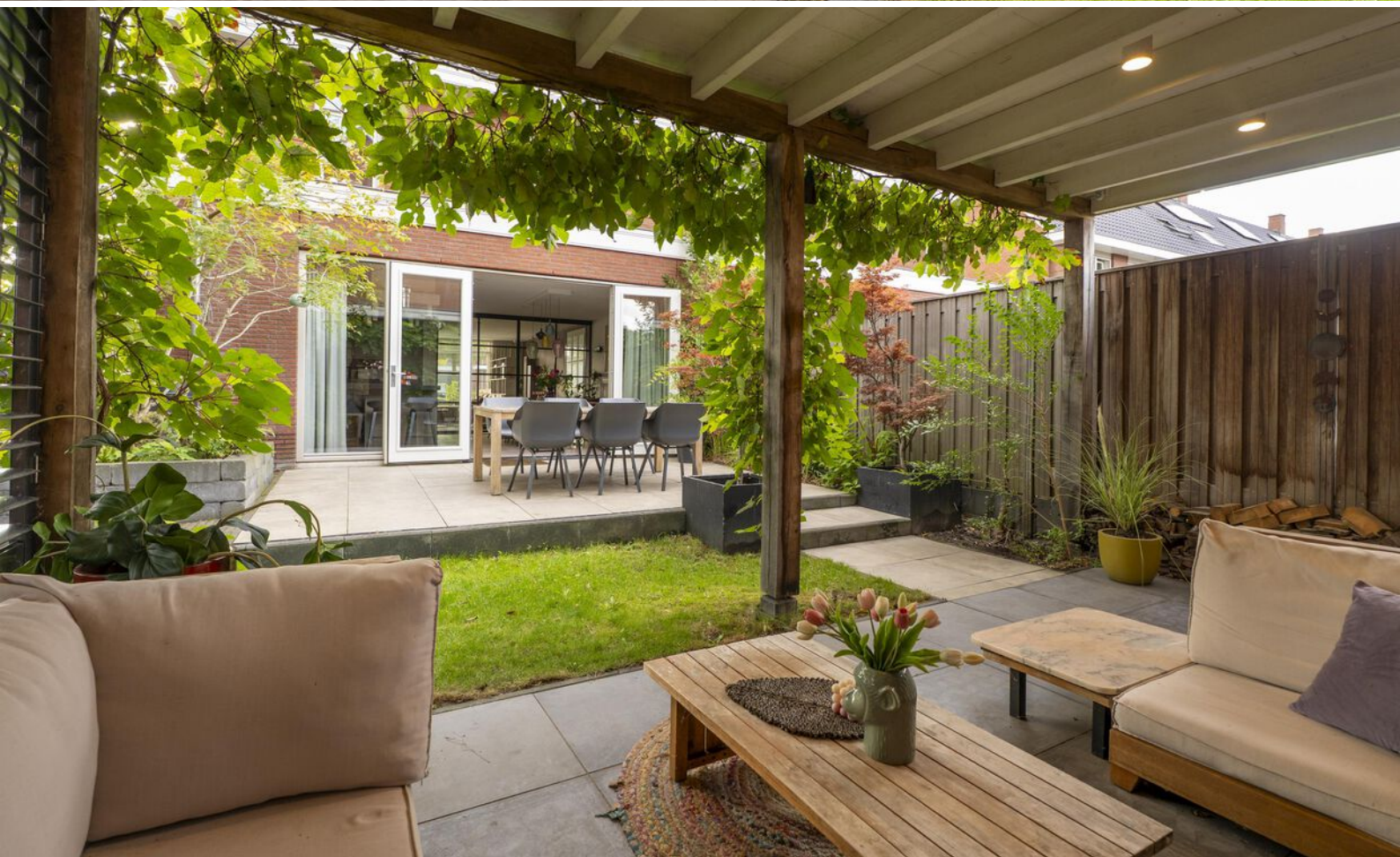




























Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

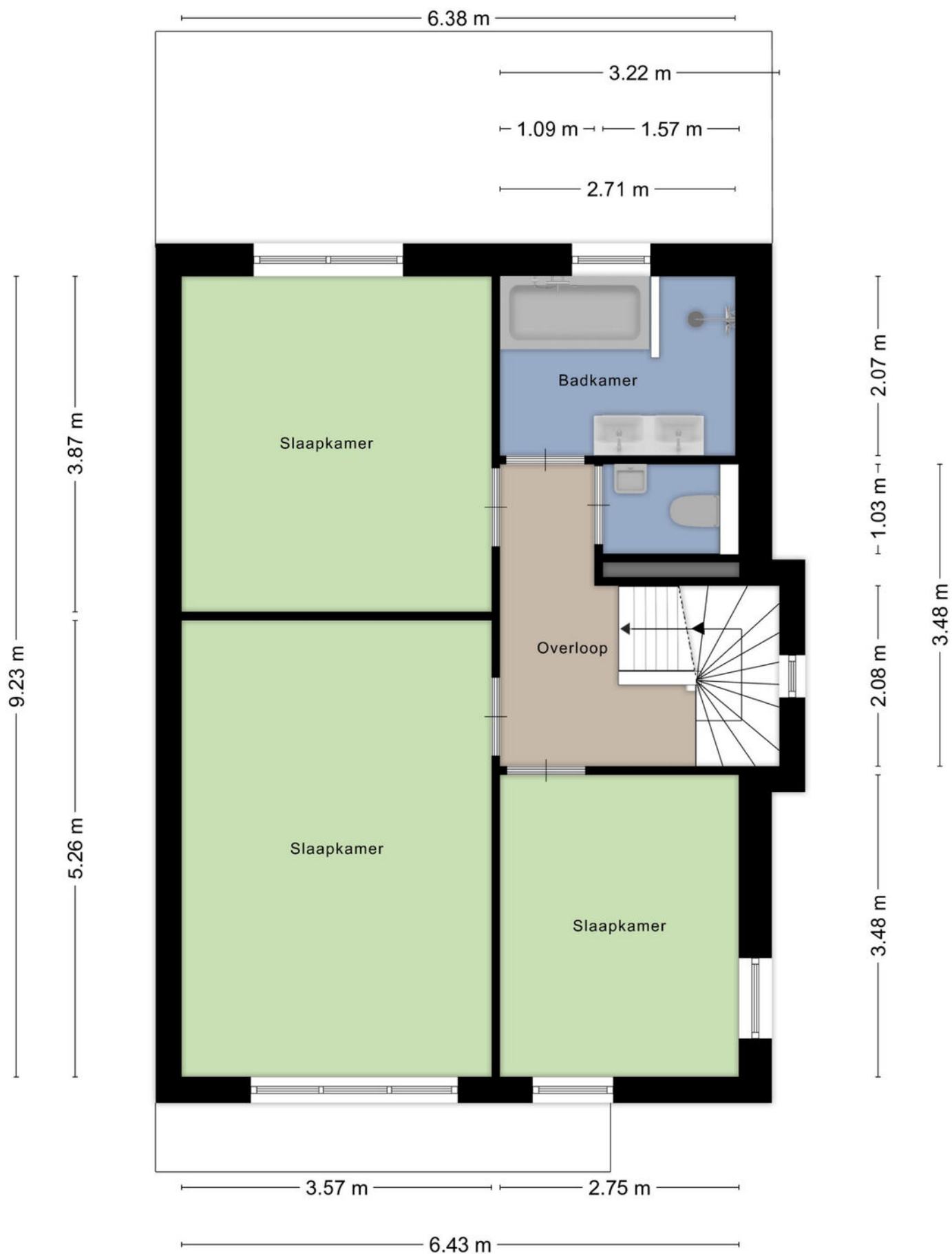


I Begane grond



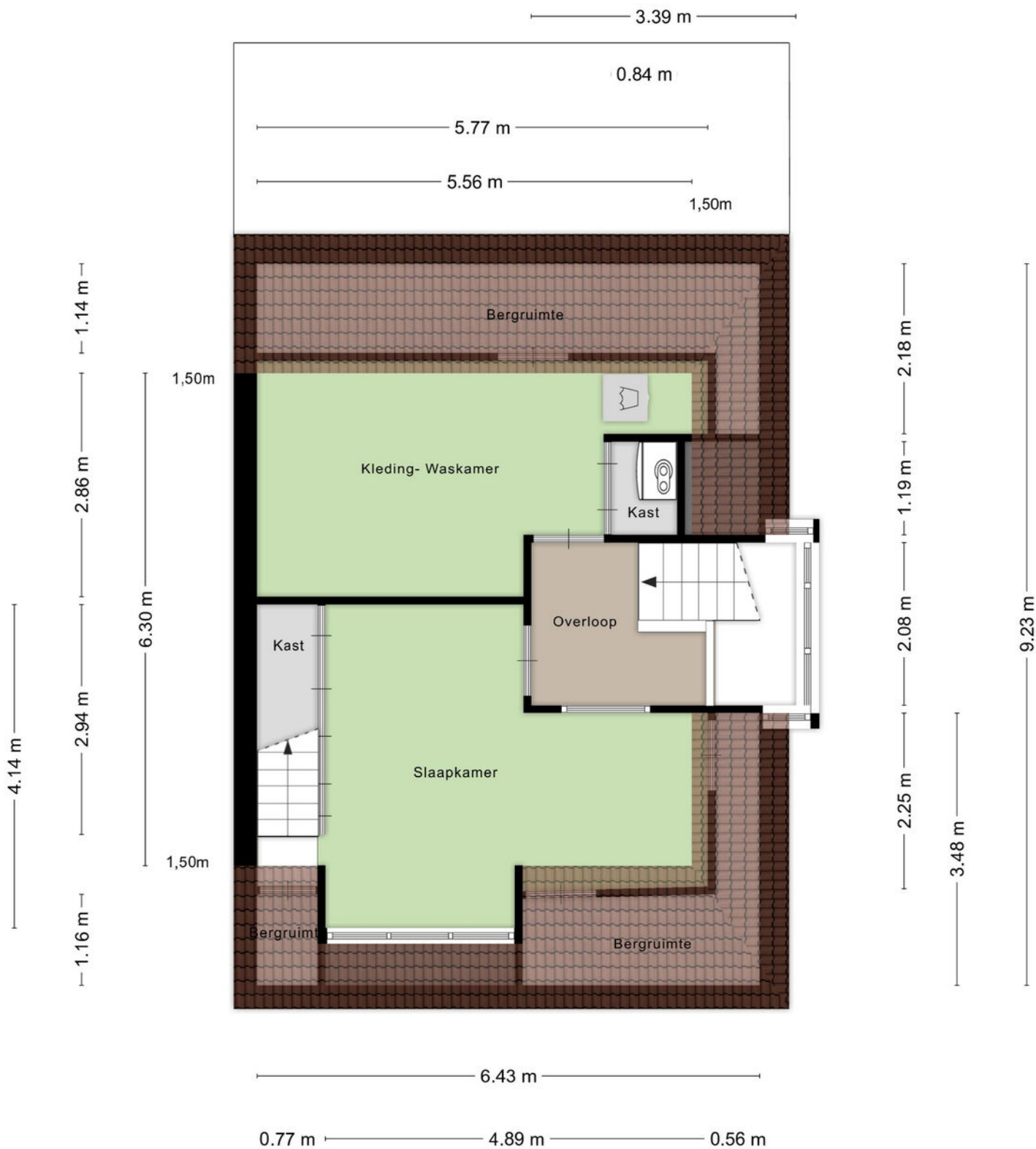
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



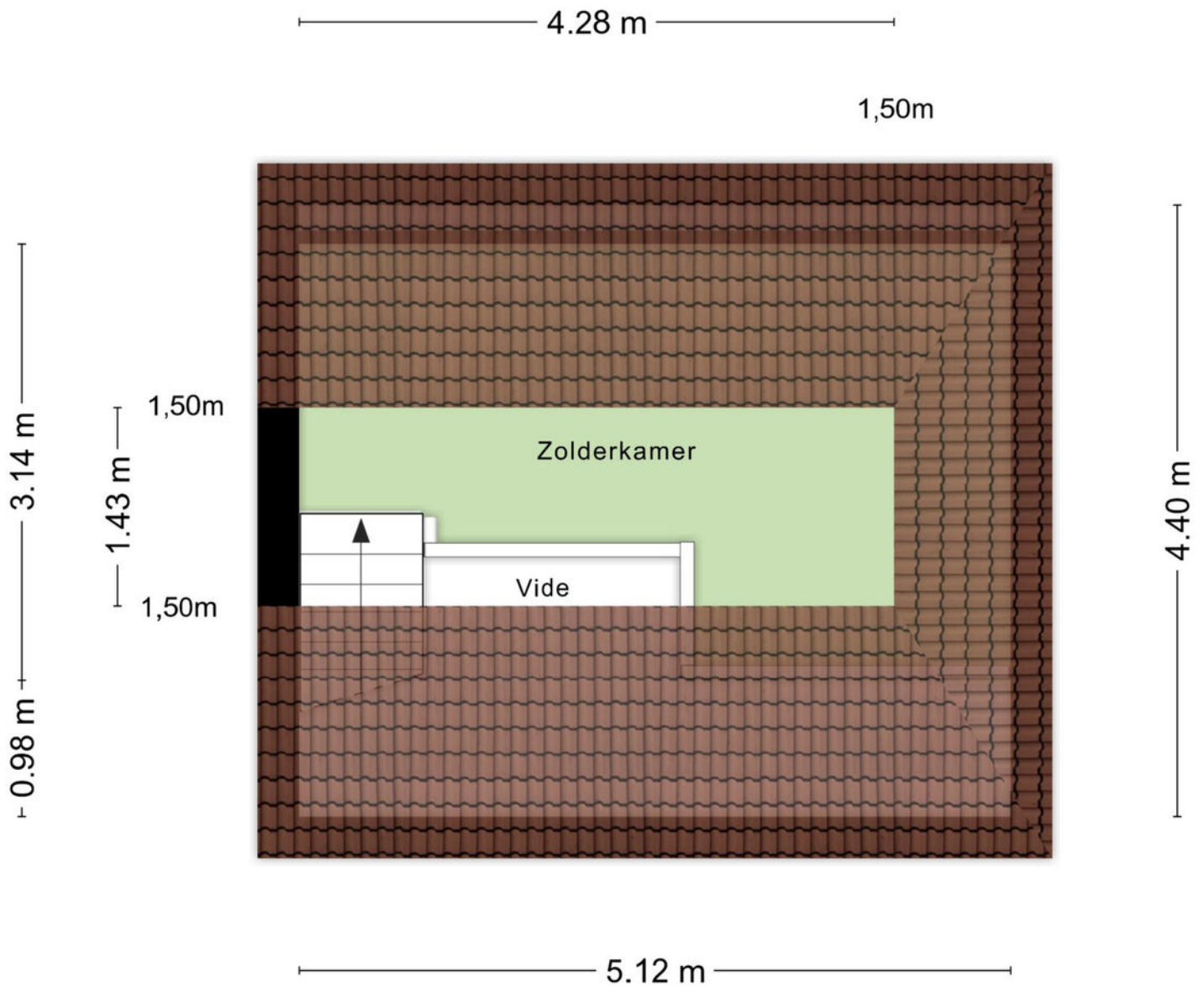
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



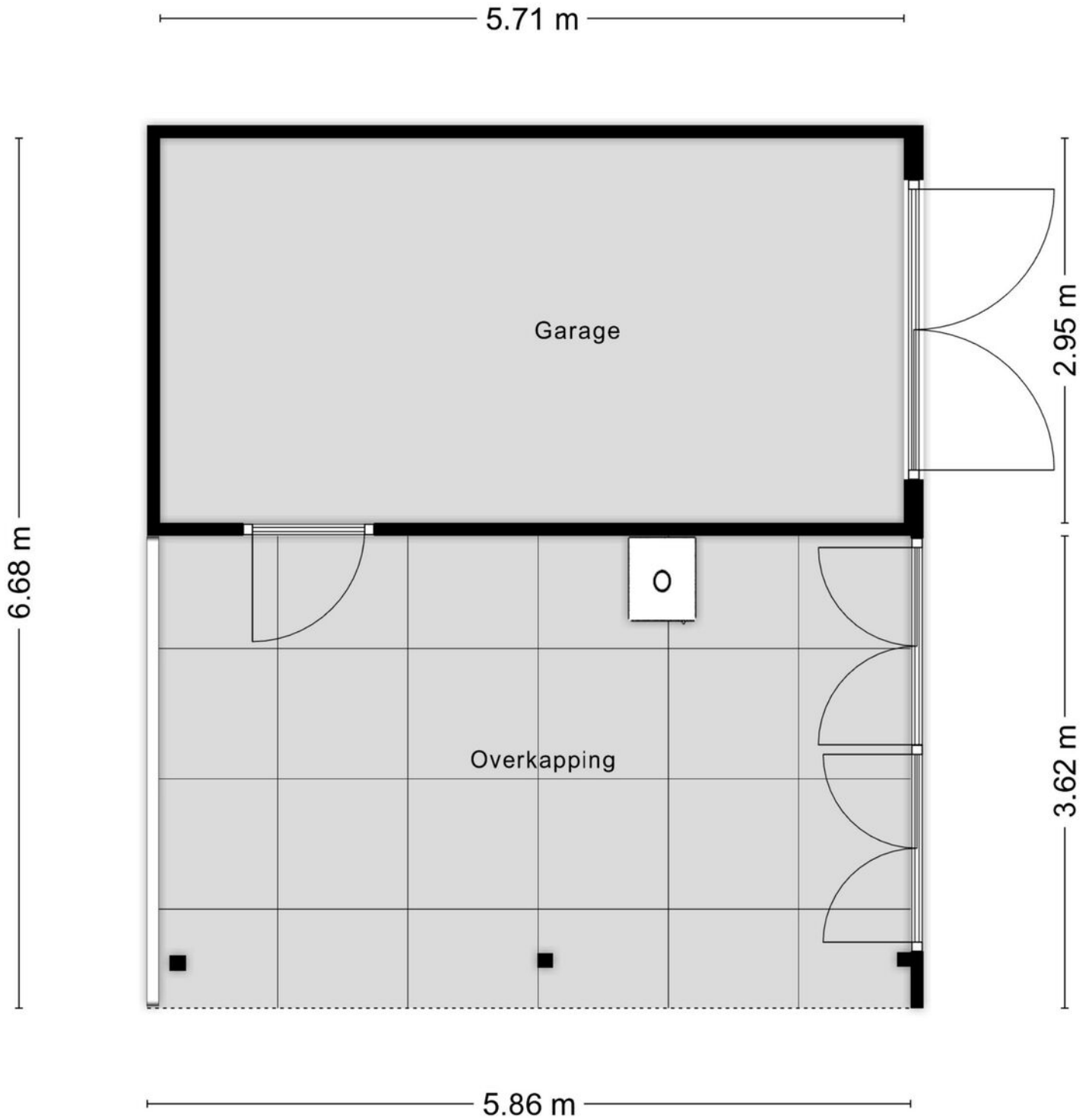
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

I Vide tweede verdieping



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

Garage & overkapping



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Transparant



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie Z Perceel 1859 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.	kadaster 
---	---	--	---

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●			
Losse (hang)lampen			●	
Eettafel designer lampen			●	
Zolder Hue installatie, lampen in de koof van de keuken	●			
(/losse) kasten, legplanken				
Groene kast kinderkamer voorkant	●			
Alle kasten in alle andere kamers (kleding-, boeken- & speelgoedkasten, room divider)			●	
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails			●	
Gordijnen			●	
Overgordijnen			●	
Vitrages			●	
Rolgordijnen			●	
Lamellen			●	
Jaloezieen			●	
(Losse) horren/rolhorren			●	
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	●			
Parketvloer	●			
Houten vloer(delen)	●			
Laminaat	●			
Plavuizen				●
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●

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
Allesbrander				●
Houtkachel	●			
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)	●			
Radiatorafwerking				●
Overige				
Spiegelwanden			●	
Schilderij ophangstels			●	
9 grote maatwerk schilderijlijsten in de woonkamer			●	
Alle overige niet benoemde zaken in huis			●	
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	●			
(Gas) fornuis				●
Afzuigkap	●			
Magnetron				●
Oven				●
Combi-oven/combimagnetron	●			
Koelkast				●
Vriezer				●
Koel-vriescombinatie	●			
Vaatwasser	●			
Quooker				●
Koffiezetapparaat				●
oven-stoomoven combinatie	●			
Keukenaccessoires				

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
Barkrukken (2 stuks)			●	
Toilet				
Toilet	●			
Toiletrolhouder			●	
Toiletborstel(houder)				●
Fontein	●			
Muurdecoratieplaat toilet beneden	●			
Spiegel toilet beneden			●	
Badkamer				
Ligbad	●			
Jacuzzi/whirlpool				●
Douche (cabine/scherf)	●			
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			
Planchet				●
Toiletkast	●			
Toilet				●
Toiletrolhouder				●
Toiletborstel(houder)				●
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				●
Brievenbus	●			
Kluis	●			
(Voordeur)bel	●			
Alarminstallatie				●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				●
Rookmelders	●			

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
(Klok)thermostaat	●			
Airconditioning				●
Screens				●
Rolluiken				●
Zonwering buiten				●
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			●	
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen	●			
Oplaadpunt elektrische auto				●
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	●			
Boiler				●
Geiser				●
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Beplanting	●			
Trampoline, duikelrek, speeltoestellen			●	
Buitenverlichting	●			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				●
Tuinhuis/buitenberging				●
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			●	
(Broei)kas				●
Overkapping	●			
Beregeningsinstallatie in de tuin	●			
(Sier)hek	●			
Vlaggenmast(houder)	●			
Schaduwdoek over terras, op maat gemaakt			●	

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
Loungeset in overkapping + speelhuis, glijbaan en picknicktafel				

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.

Financieringsvoorbewoud

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 financieringsvoorbewoud 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.

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!

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

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

* 's Avonds en op zaterdag
op afspraak geopend.

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!