

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



**Simon Vestdijkhof 1 a
Tilburg**

Vraagprijs € 925.000,- v.o.n.

transparantie - vakmanschap - integriteit

kenmerken

Vraagprijs	€ 925.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	Ca. 1.028 m ³
Perceel oppervlakte	Ca. 1.302 m ²
Gebruiksoppervlakte	259 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	2019
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin ca. 525 m ²
Garage	Garage mogelijk
Verwarming	Warmtepomp
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Eco-bouw

locatie

Simon Vestdijkhof 1 a
5044 VK TILBURG



omschrijving

Simon Vestdijkhof 1 a, 5044 VK Tilburg

In een lommerrijke omgeving, nabij de Oude Warande en het Wandelbos, wordt een nieuwe unieke villa gerealiseerd. Het prachtige ontwerp van de woning, afgewerkt met hoogwaardige materialen, zorgt er voor dat de villa een luxueuze en exclusieve uitstraling heeft. De natuur geeft dit ruime perceel van meer dan 1300 m² zijn bijzondere charme; en de ligging maakt het plaatje compleet. Op korte afstand bevinden zich (station) Tilburg University, een winkelcentrum, diverse scholen, sportaccommodaties en restaurants.

Zoals je van een absoluut topontwerp mag verwachten, wordt deze villa uiterst energiezuinig opgeleverd zonder dat dit ten koste gaat van de architectuur. O.a. door gebruik te maken van de beste isolatietechnieken en geavanceerde installaties waaronder een warmtepomp en een WTW (warmte-terug-win) ventilatie unit. Daarnaast is de woning uitgerust met zonnepanelen die volledig geïntegreerd zijn in het dak en uitgevoerd in de vorm van de dakpannen. Dus zonne-energie als onderdeel van het huis, zonder dat het opvalt.

Het prachtige ontwerp is van de architect Jacq. de Brouwer mede naamgever van het gerenommeerde architectenbureau Bedaux de Brouwer Architecten. De architectuur van Jacq. de Brouwer kent al decennia lang een continuïteit van hoge kwaliteit in ontwerp en uitwerking, en laat zich omschrijven als een mild en tijdloos modernisme, met oog voor mens en omgeving. Een groot aantal van De Brouwers projecten is de afgelopen decennia met architectuurprijzen bekroond; zijn werk is inmiddels in vele landen zowel binnen als buiten Europa gepubliceerd.

De indeling:

Doordat een deel van de woning verdiept wordt gerealiseerd, bevindt de begane grond zich circa 70 centimeter boven maaiveld. De hogere ligging biedt een prachtig uitzicht op de tuin. De buitenmuren zijn gecementeerd, waardoor het tijdloze karakter en de landelijke uitstraling worden benadrukt. De woning wordt omrand door een breed betonnen bordes/balkon. Door gebruik te maken van uitgekende kleur- en materiaalkeuzes, wordt buiten als het ware naar binnen gehaald.

De begane grond heeft de volgende indeling:

- Entree/hal met royale garderobenis en een toiletruimte met aansluiting voor fontein en toilet
- Bijkeuken met technische ruimte en aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur
- Ruime studeer/werkkamer
- Woonkamer met open woonkeuken.

Het hoge plafond op de begane grond geeft een aangenaam en ruimtelijk gevoel. Met een oppervlakte van bijna 60 m² (exclusief keuken) is de woonkamer zonder meer royaal. Door de grote raampartijen met aluminium kozijnen, gecombineerd met het hoge plafond, heeft de woonkamer een fantastische lichtinval.

Onder de woning bevindt zich het (semi-) souterrain. Door plaatselijke grond uitsparingen en creatieve raampartijen is hier voldoende daglicht gewaarborgd. De volgende indeling is voorzien:

- Hal
- Master bedroom met kastenkamer en ruime badkamer
- 2 grote slaapkamers
- 1 multifunctionele ruimte
- Tweede badkamer

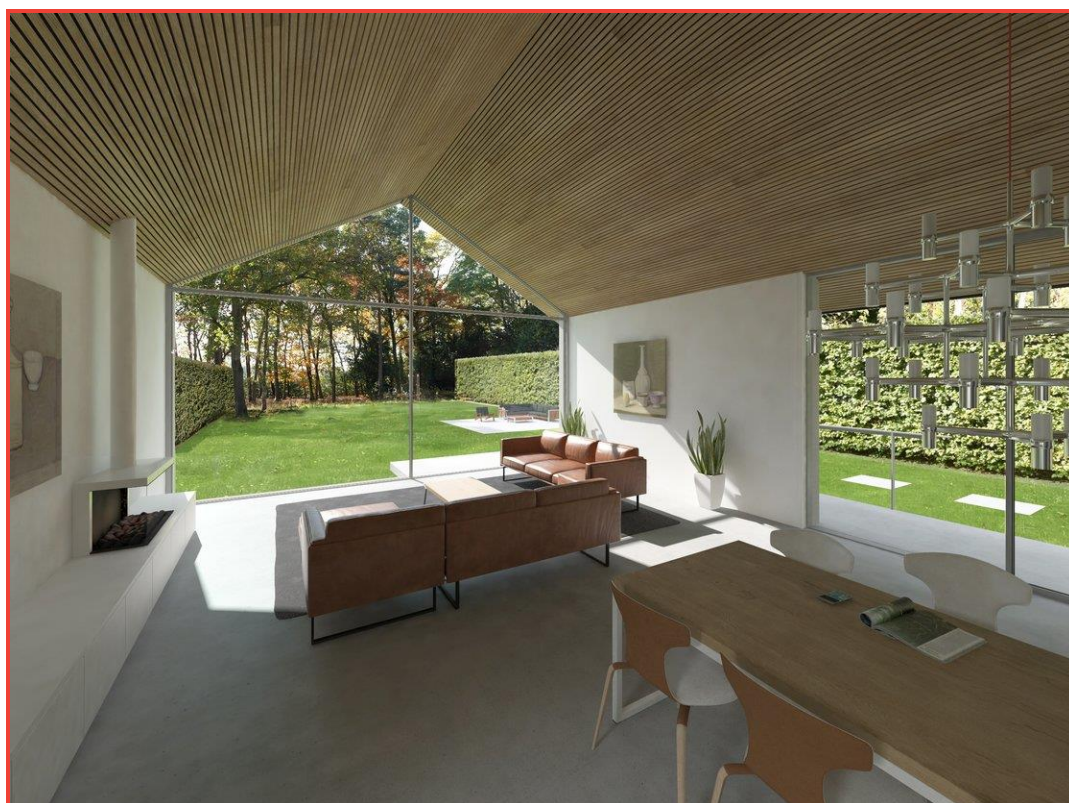
Meest in het oog springend is de master bedroom: een riant slaapgedeelte met openslaande tuindeuren naar een intieme patio, een ruime kastenkamer en een luxe badkamer geven deze ruimte het cachet van een luxe hotelsuite. Na de zomervakantie (september 2019) wordt er gestart met de bouw van de woning. Voor de snelle beslisser zijn er nu dan ook nog volop mogelijkheden om de woning aan te laten passen aan de eigen wensen. Wilt u meer weten? Bel ons voor een afspraak en wij laten u graag meer zien van dit unieke object!

Een woord van architect Jacq. de Brouwer over zijn ontwerp:

“De L-vormige plattegrond bestaat uit een combinatie van een serreachtige woonkamer en woonkeuken met, haaks op dit serre deel, een meer introverte dwarsvleugel. Het serredeel is anderhalve verdieping hoog en ruim van afmetingen en omvat naast de woonkamer ook de woonkeuken. Beiden zijn met zeer grote glaspuien naar de tuin geopend. In de dwarsvleugel bevinden zich onder meer een representatieve hal, een grote bijkeuken annex bergruimte en een separate werk- of studeerkamer. Alle ruimten in deze L-vormige plattegrond liggen enigszins verhoogd in de parkachtige omgeving. Een zwevende veranda omzoomt alle woonfuncties en is daarmee zowel terras als een intermediair tussen de wat verhoogd gelegen woonvloer en de wat lager gelegen tuin. Wat verdiept in het maaiveld bevindt zich een uitgebreid slaapprogramma met ondermeer een master bedroom (met kastenkamer en eigen sanitair), twee kinder- of logeerkamers met aanvullende sanitaire voorzieningen alsook nog een multifunctionele ruimte. Alle vertrekken worden verlicht doordat het tuinniveau glooiend afloopt naar de onderzijde van de ramen van genoemde ruimten. Aan zowel alle functionaliteiten als aan de architectuur van deze woningen is door Bedaux de Brouwer Architecten alle zorg besteed. Ook deze villa zal een volwaardig onderdeel zijn van deze luxe en groene woonenclave.”

Vraagprijs € 925.000,00 vrij op naam

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



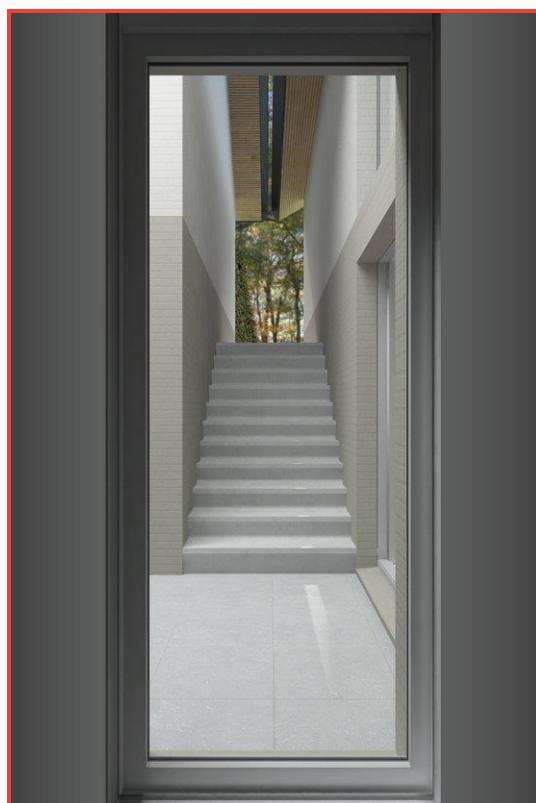
transparantie - vakmanschap - integriteit

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



transparantie - vakmanschap - integriteit

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



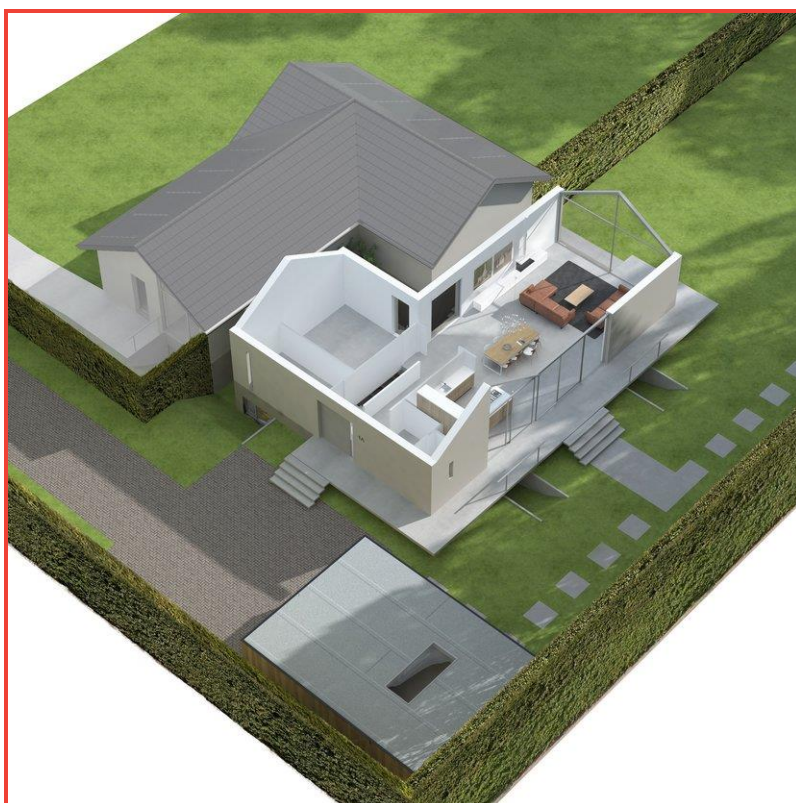
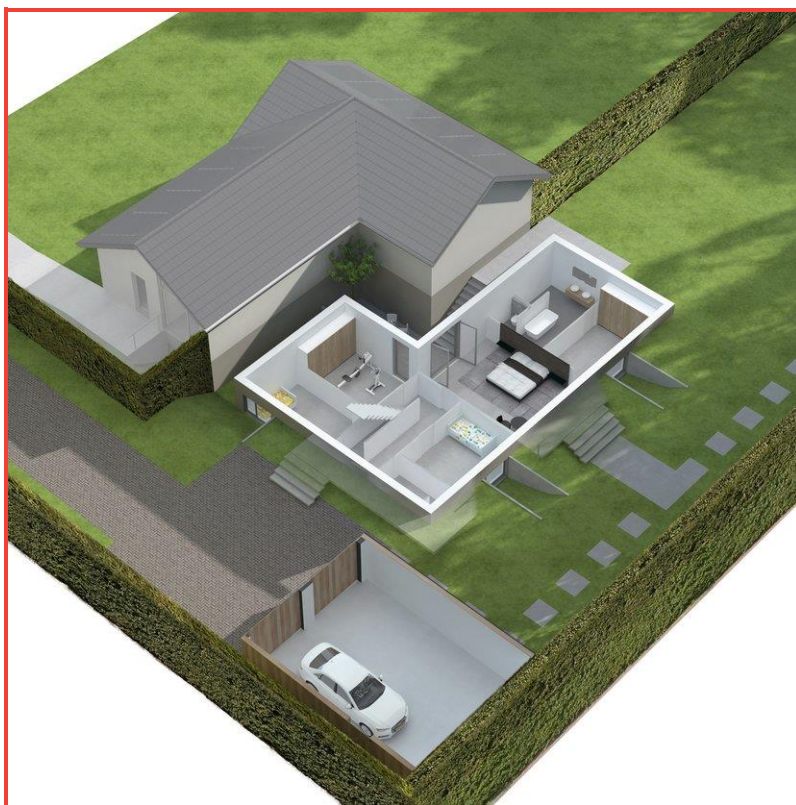
transparantie - vakmanschap - integriteit

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

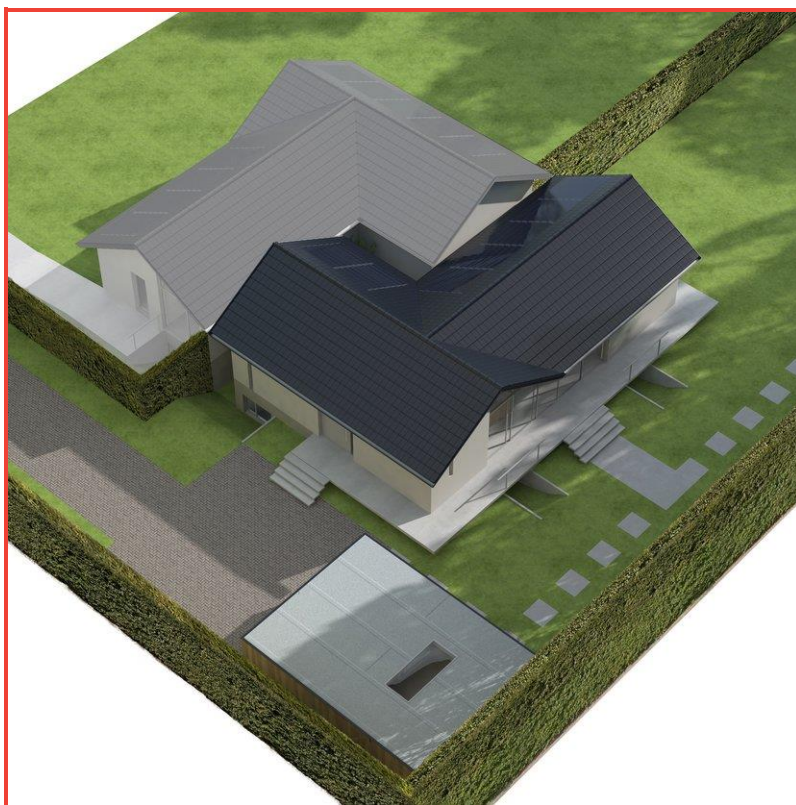


transparantie - vakmanschap - integriteit

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



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



Begane grond



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

Souterrain



kadaster

Adres Simon Vestdijkhof 1 a
Postcode / Plaats 5044 VK Tilburg
Gemeente Tilburg
Sectie / Perceel AD / 2919
Oppervlakte 1.302 m²
Soort Volle eigendom

kadastrale kaart



12345	Diese kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie AD	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2919	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Geleverd op 8 juli 2019

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 databankrecht.

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



aantekeningen

over ons

Wie zijn wij

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

Woningen verkoop:

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

Woningen aankoop:

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

Ontzorging

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

Taxaties

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

Bedrijfs OG

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



Pieter Reijnen

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



Gijs van Looij

Directeur wonen
Register Makelaar
Taxateur (RMT)



Jip Donders

Vastgoedadviseur
Planoloog
Assistent Register
Makelaar Taxateur



Tim van Rijswijk

Nieuwbouwadviseur
Assistent Register
Makelaar Taxateur
(ARMT)



Bennet Vissers

Erkend hypotheek-
adviseur



Carola Keller

Office manager

informatie kopen van een woning

Ná de bezichtiging

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

Onderzoeksplicht

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

Hypotheek en financieel advies

Het kiezen van de juiste hypotheek is belangrijk. Met meer dan 90 aanbieders, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en ruim 500 hypotheekvarianten, is er keus genoeg.

Transparant Makelaars werkt samen met financiële adviseurs, die u wegwijs kunnen maken in de complexe hypotheekwereld. Met een onafhankelijk en deskundig advies, dat bovendien volledig gratis is.

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

Het uitbrengen van een bod

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

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

aankopen van een woning

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

Stap 1: geschikte woning zoeken

Wij kunnen u helpen zoeken naar de woning die bij u past, door het aanmaken van een Funda zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, buurt, minimaal aantal m² etc. U wordt vervolgens op de hoogte gehouden van de woningen die aangemeld worden en die voldoen aan uw woonwensen. U kunt natuurlijk zelf ook woningen zoeken op bijvoorbeeld www.funda.nl

Stap 2: bezichtiging

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

Stap 3: extra onderzoek

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

Stap 4: onderhandelingen

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

Stap 5: ondertekening koopovereenkomst

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

Stap 6: de woning financieren

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

Stap 7: aanvaarding en koop

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

algemene voorwaarden

Documentatie

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

Koopakte

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

Asbest

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

Ontbindende voorwaarde financiering

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

Waarborgsom / bankgarantie

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

Lijst van (on)roerende zaken

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

tm

transparant makelaars



Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107
fax: 013-4672156

e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl

transparantie - vakmanschap - integriteit