

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



**Friezenlaan 7
te Tilburg**

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

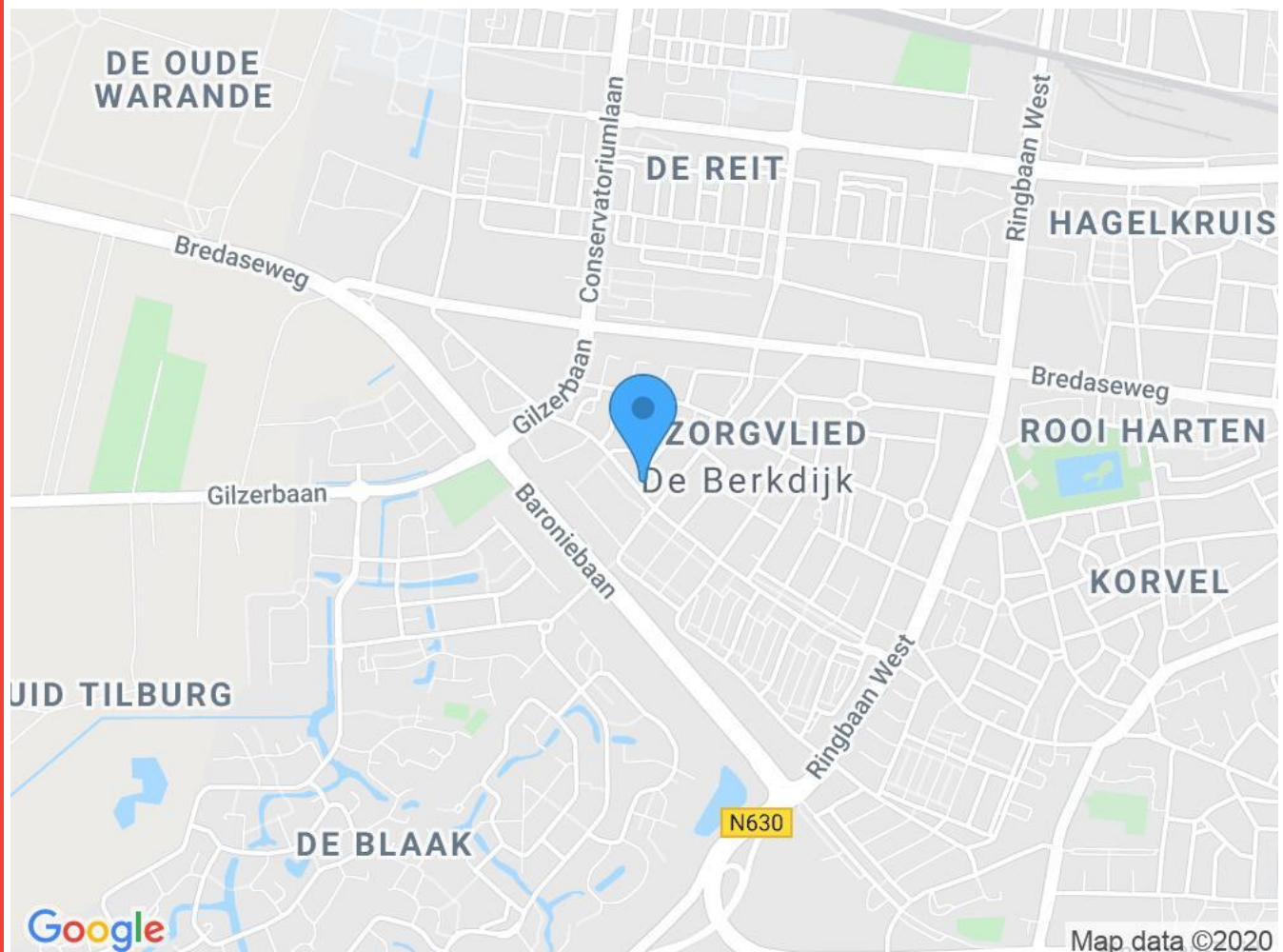
transparantie - vakmanschap - integriteit

kenmerken

Vraagprijs	€ 525.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	Ca. 516 m ³
Perceel oppervlakte	254 m ²
Gebruiksoppervlakte	Ca. 151 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuint ca. 45 m ²
Garage	Vrijstaand steen ca. 17 m ² voorzien van elektra
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie & Dubbel glas
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

locatie

Friezenlaan 7
5037 KL TILBURG



omschrijving

Deze ruime 2-onder-een-kapwoning is zeer hoogwaardig afgewerkt. De woning is gelegen in een van de beste wijken van Tilburg, namelijk Zorgvlied. De woning is onlangs werkelijk schitterend gemoderniseerd met volop industriële elementen zoals zwarte (metalen) deuren en zwarte kranen. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers en een onder architectuur aangelegde achtertuin gelegen op het noordoosten. De tuin biedt zeer veel privacy daar deze aan de achterzijde volledig vrij is gelegen. Direct achter de woning vindt u een plein en een speeltuin. De woning is goed geïsoleerd door de aanwezigheid van dubbel glas en dakisolatie (energielabel C). De gehele woning is zeer strak afgewerkt met stukwerk op de wanden en plafonds en een schitterende eikenhouten whitewash vloer. De woning is gesitueerd in een schitterende bosrijke omgeving nabij de "Oude Warande" en het "Wandelbos". Hier hoort u dus altijd de vogels fluiten en ziet u soms zelfs eekhoorns lopen. Ondanks de rustige omgeving liggen belangrijke uitvalswegen en voorzieningen op een steenworp afstand. Scholen, de universiteit van Tilburg, het treinstation Tilburg-Universiteit, winkelcentra Burgemeester van de Mortelplein & Professor de Moorplein en diverse sportvoorzieningen liggen op loopafstand. Het centrum van Tilburg bereikt u op de fiets in 10 minuten. Daarnaast zijn ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's Hertogenbosch vanaf de woning uitstekend te bereiken.

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

Woonoppervlakte: circa 151 m²

Inhoud: circa 516 m³

Garage: circa 17 m²

Perceel: 254 m²

Bouwjaar: 1971

Begane grond:

De hal/entree geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang, trapkast en de woonkamer. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een hangend closet en een fonteintje. Via een industriële zwarte metalen deur heeft u vanuit de hal toegang tot de woonkamer. De zeer ruime woonkamer (ca. 40 m²) heeft grote raampartijen welke zorgen voor veel lichtinval. Daarnaast is de gehele woonkamer voorzien van een schitterende eikenhouten whitewash vloer en van stukwerk op de wanden en plafonds. De woonkamer staat in een open verbinding met de ruime woonkeuken. De luxe zwarte keuken (ca. 20 m²) heeft van een keukenblok in rechte opstelling en een kookeiland. De keuken is voorzien van alle gemakken. Zo vindt u hier een kookplaat (Bauknecht), combi-magnetron (Bauknecht), afzuigkap (Novy, geïntegreerd in het plafond), RVS spoelbak met Quooker, koelkast (Bauknecht), vriezer (Bauknecht) vaatwasser (Siemens) en veel opbergmogelijkheden. Tegen het kookeiland is een verlengde eettafel geplaatst. Deze staat echter los zodat deze ook te verwijderen is en u uw eigen tafel kunt plaatsen. De keuken is daarnaast afgewerkt met een mooie tegelvloer en stukwerk op de wanden en plafond. Vanuit de keuken heeft u zowel via een schuifdeur als een loopdeur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers (ca. 17,5 m² & 8,5 m²) zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en één aan de achterzijde (ca. 13,5 m²). Zowel de kamers als de overloop zijn zeer netjes afgewerkt met de schitterende eikenhouten whitewash vloer en stukwerk op de wanden en plafonds. Daarnaast geeft een van de kamers aan de voorzijde toegang tot het balkon. De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is volledig betegeld. Verder is deze voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en een wastafel in meubel. De badkamer heeft zeer modern industrieel sanitair met onder meer zwarte kranen.

Tweede verdieping:

De overloop op deze verdieping geeft toegang tot de technisch ruimte, een kamer en slaapkamer. In de technische ruimte vindt u naast de aansluitingen voor de wasapparatuur ook de opstelling van de CV-ketel (Remeha, 2020). De kamer kan uitstekend gebruikt worden als bijvoorbeeld kantoor. Zowel de technische ruimte als de kamer zijn voorzien van een dakraam. De zeer riante slaapkamer op deze verdieping (ca. 17 m²) beschikt over een dakkapel aan de achterzijde van de woning. Ook deze verdieping is volledig voorzien van de schitterende eikenhouten whitewash vloer en stukwerk op de wanden en plafonds.

Tuin & garage:

De woning beschikt over een onder architectuur aangelegde achtertuin welke is gelegen op het noordoosten. De fraaie tuin is voorzien van sierbestrating, gazon en leilinden. Via een schuifpui en een deur heeft u vanuit de tuin toegang tot de woning. De achtertuin biedt zeer veel privacy daar deze aan de achterzijde volledig vrij is gelegen. Direct achter de woning vindt u namelijk een plein en een grote speeltuin. Daarnaast heeft u vanuit de tuin toegang tot zowel de garage en de oprit. De garage (ca. 17 m²) biedt via een elektrische garagedeur toegang tot de riante oprit voor de woning. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

Kenmerken:

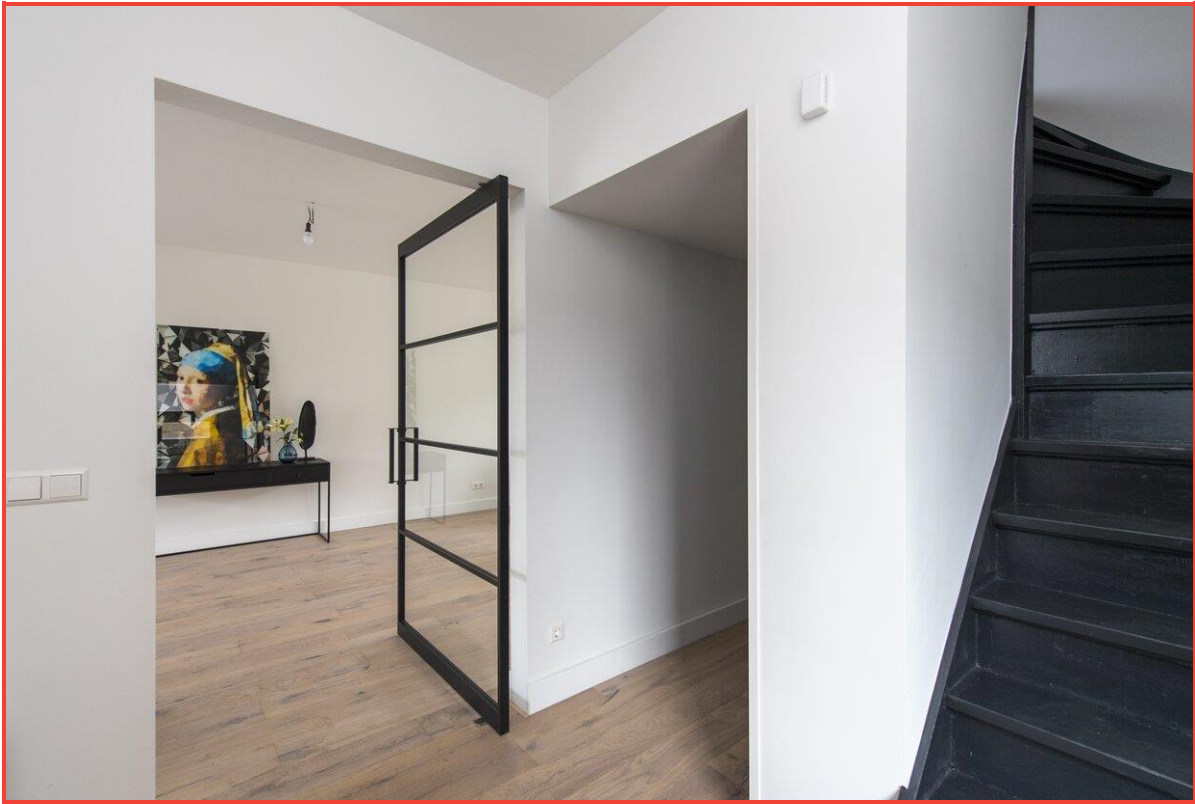
- gemoderniseerde woning met 4 ruime slaapkamers;
- onder architectuur aangelegde achtertuin gelegen op het noordoosten;
- woning volledig voorzien van een fraaie eikenhouten whitewash vloer;
- alle wanden en plafonds voorzien van strak stukwerk;
- verwarming en warm water via C.V. ketel (Remeha, 2020);
- centrum van Tilburg gelegen op nog geen tien minuten fietsen;
- verschillende voorzieningen zoals winkels en scholen op loopafstand;
- gelegen nabij uitvalswegen richting Breda, Eindhoven & 's-Hertogenbosch;
- bij de makelaar is een bouwkundig rapport van de woning beschikbaar;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clausule";
- het transport dient plaats te vinden bij de door de verkoper aangewezen project notaris.

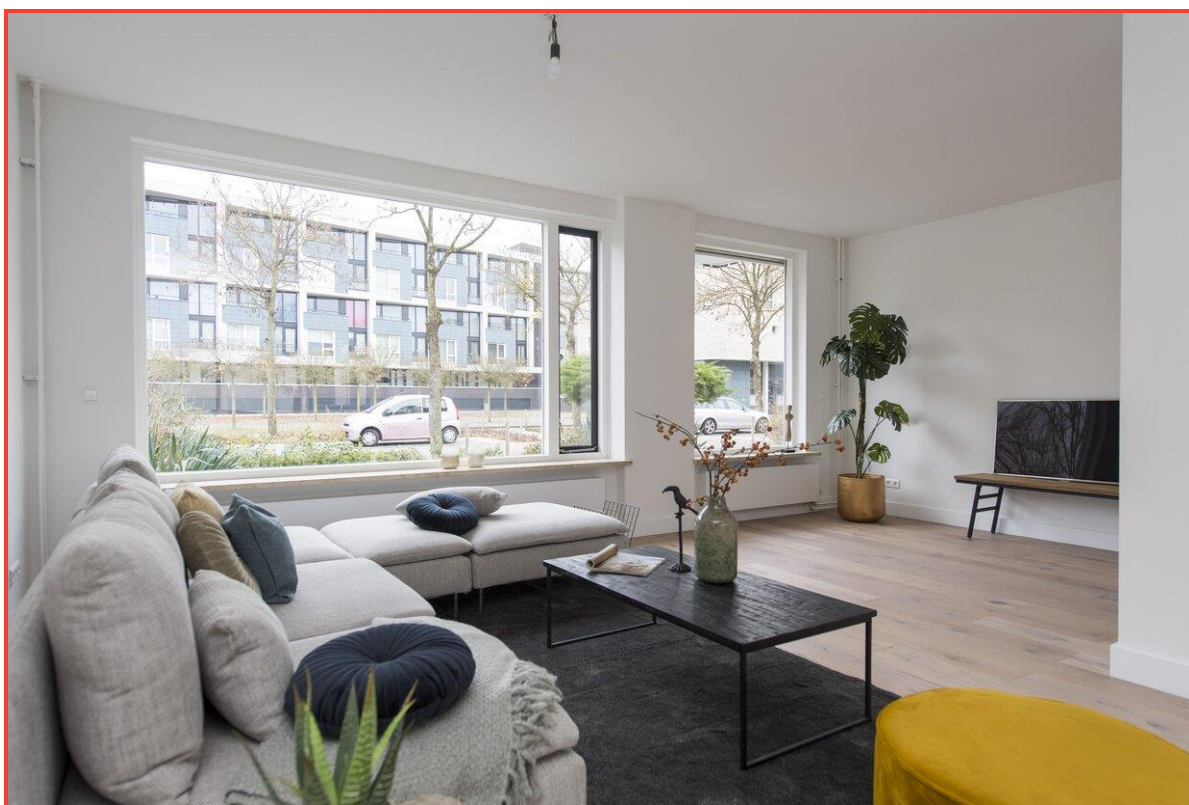
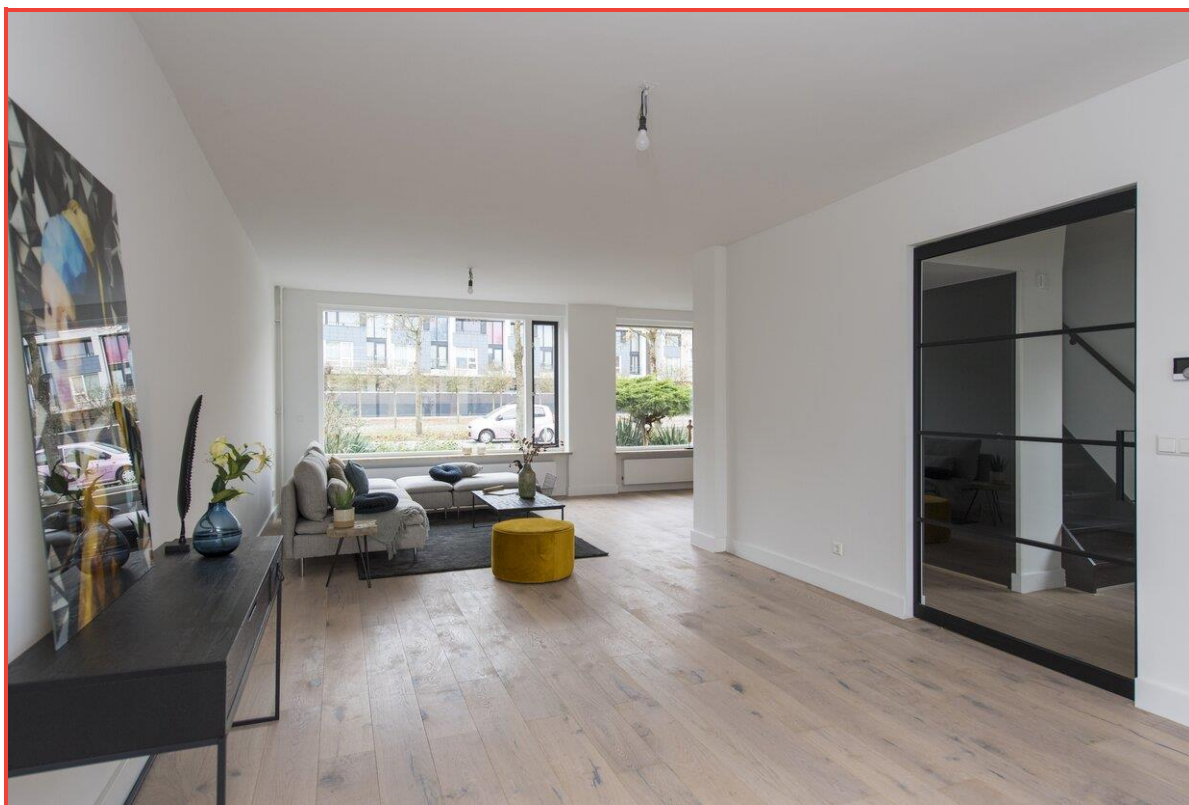
Zorgvlied:

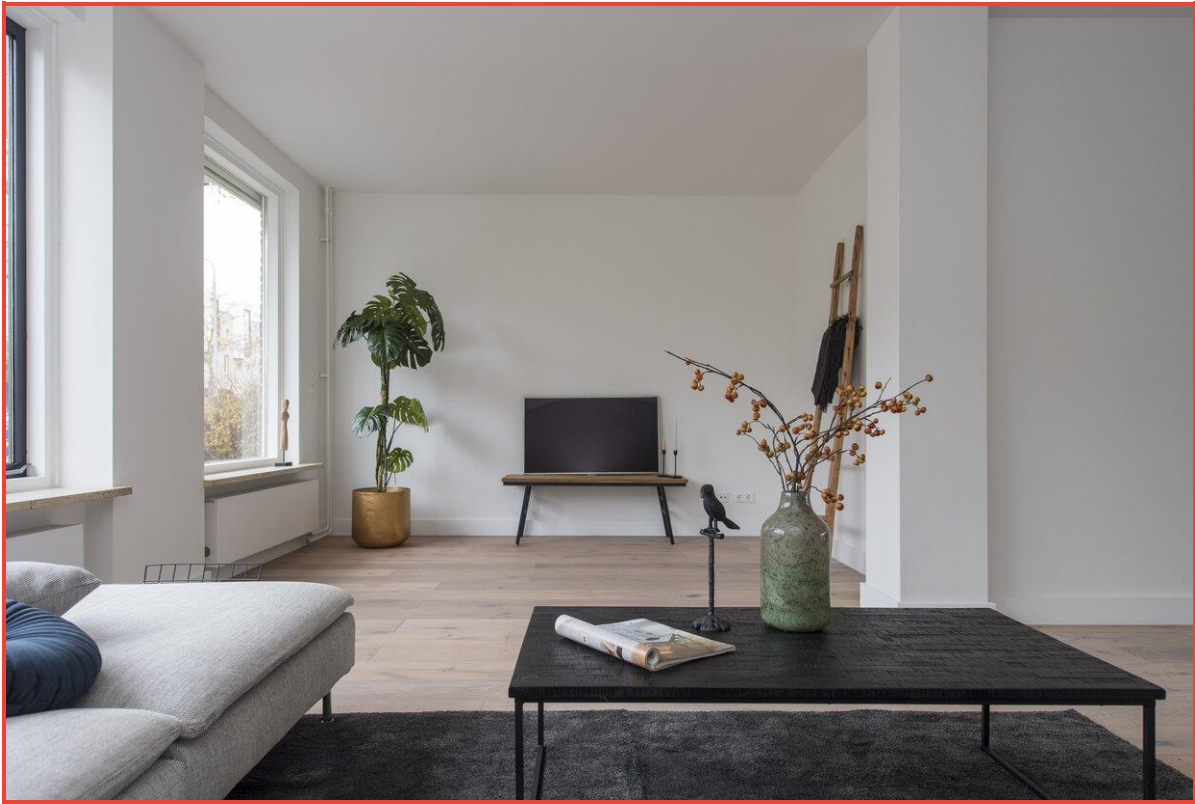
De wijk Zorgvlied is een van de meest gewilde wijken in Tilburg en met recht een groene oase te noemen. De wijk kenmerkt zich door ruim opgezette straten met prachtige bomen en vele groene pleinen. Er heerst ingetogen rust. Door de aanwezigheid van deze bomen en de vaak grote achtertuinen vindt u in de wijk een rijke variatie aan (stads)vogels. De brede stoepen en openbare groenstroken maken de wijk kindvriendelijk. Voor hen zijn er genoeg mogelijkheden om veilig te kunnen spelen. De wijk is gesitueerd in een schitterende bosrijke omgeving nabij de "Oude Warande" en het "Wandelbos". Hier hoort u dus altijd de vogels fluiten en ziet u soms zelfs eekhoorns lopen. Ondanks de rustige omgeving liggen belangrijke uitvalswegen en voorzieningen op een steenworp afstand. Scholen, de universiteit van Tilburg, het treinstation Tilburg-Universiteit, winkelcentra Burgemeester van de Mortelplein & Professor de Moorplein en diverse sportvoorzieningen liggen op loopafstand. Bewoners roemen de wijk om haar prettig woonklimaat van waaruit het centrum van de stad, de uitvalswegen, sportvoorzieningen en de recreatiegebieden gemakkelijk bereikbaar zijn.

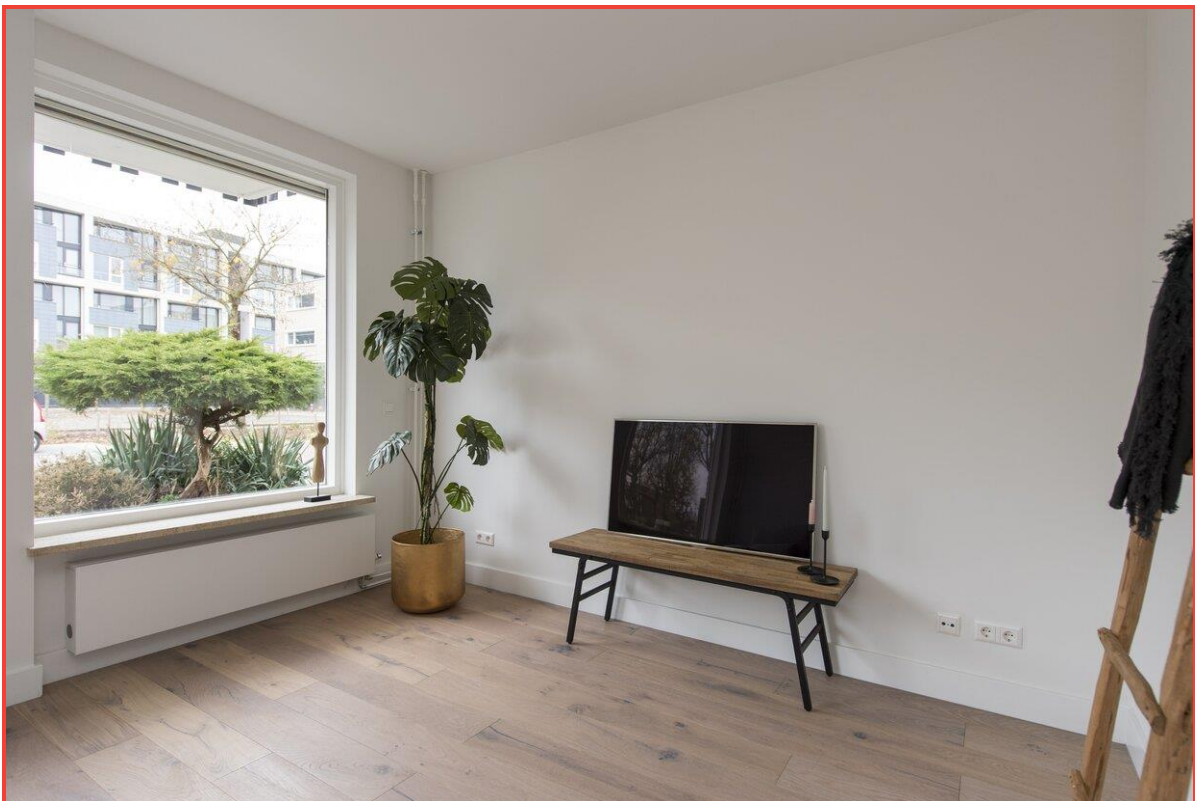
Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper







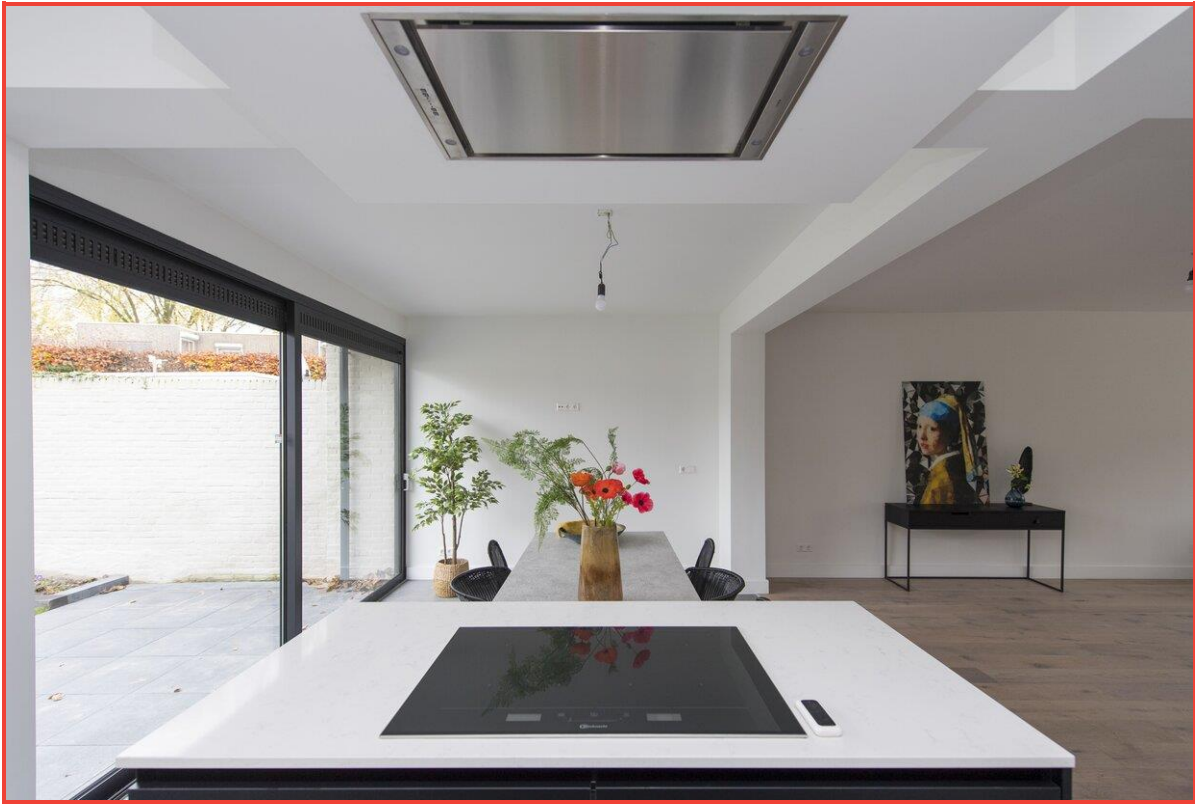




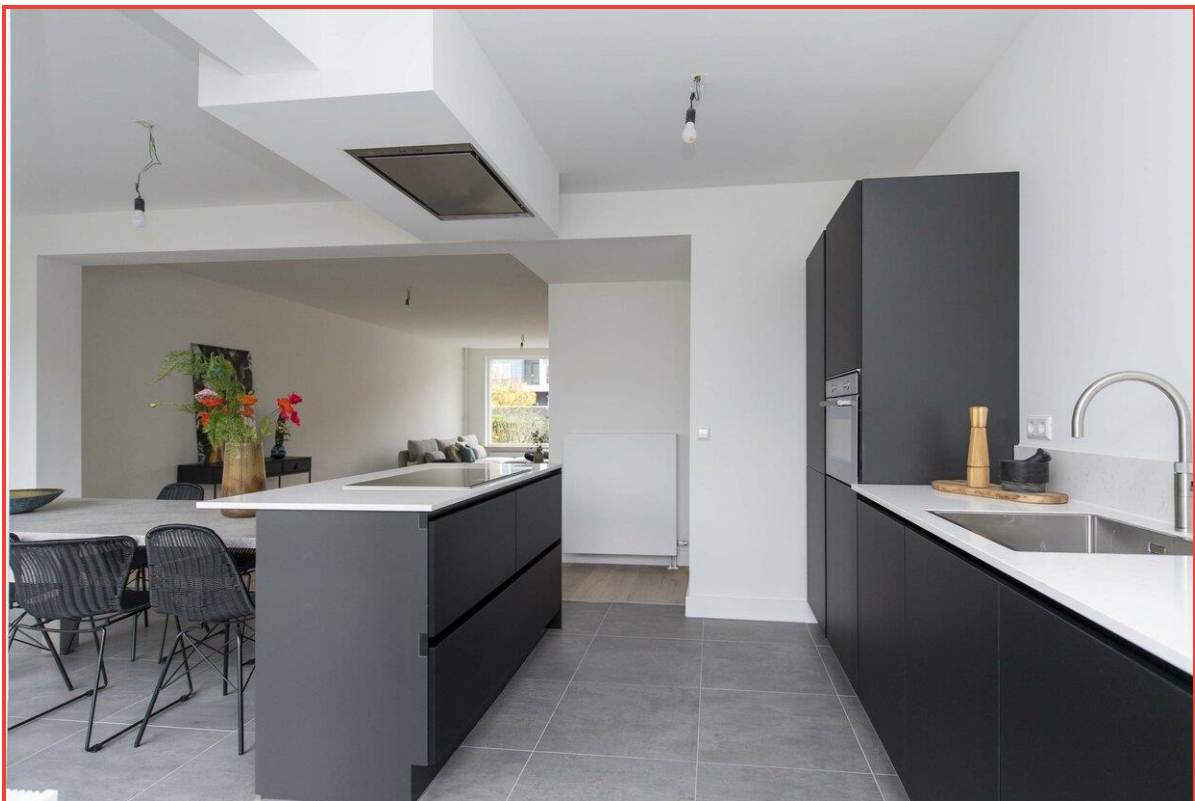




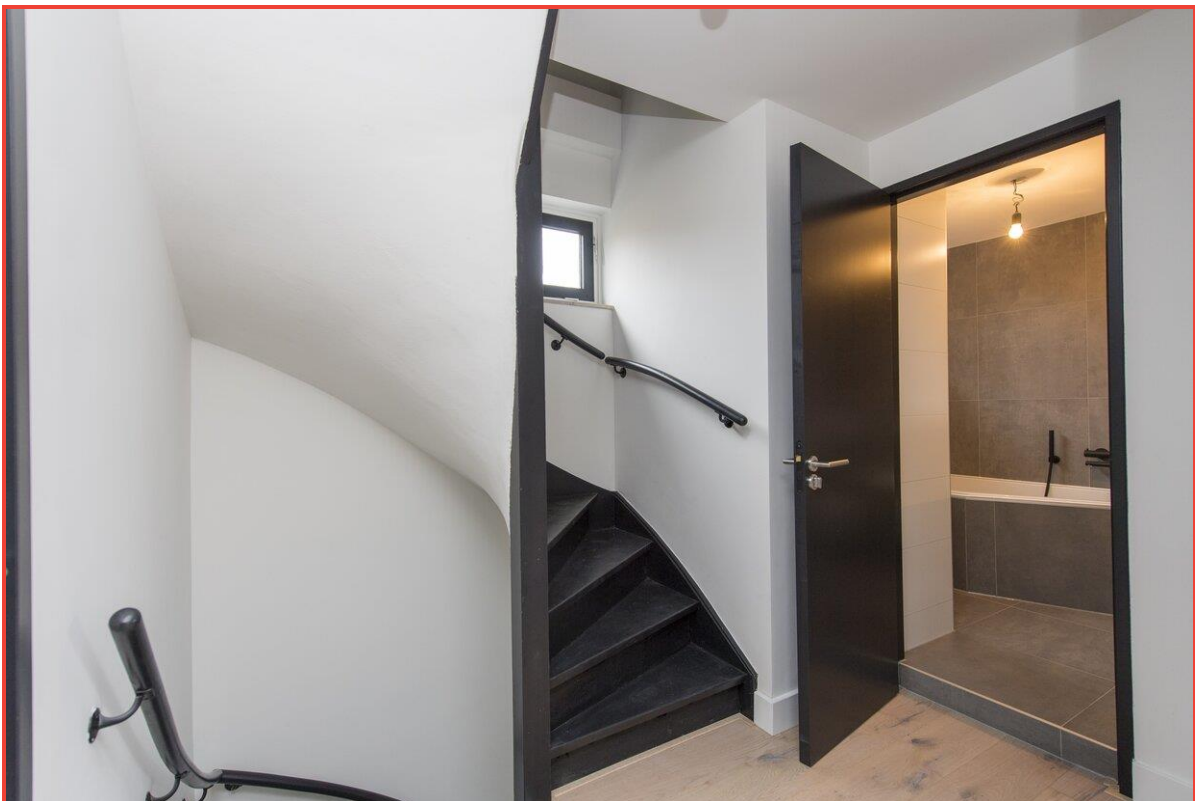
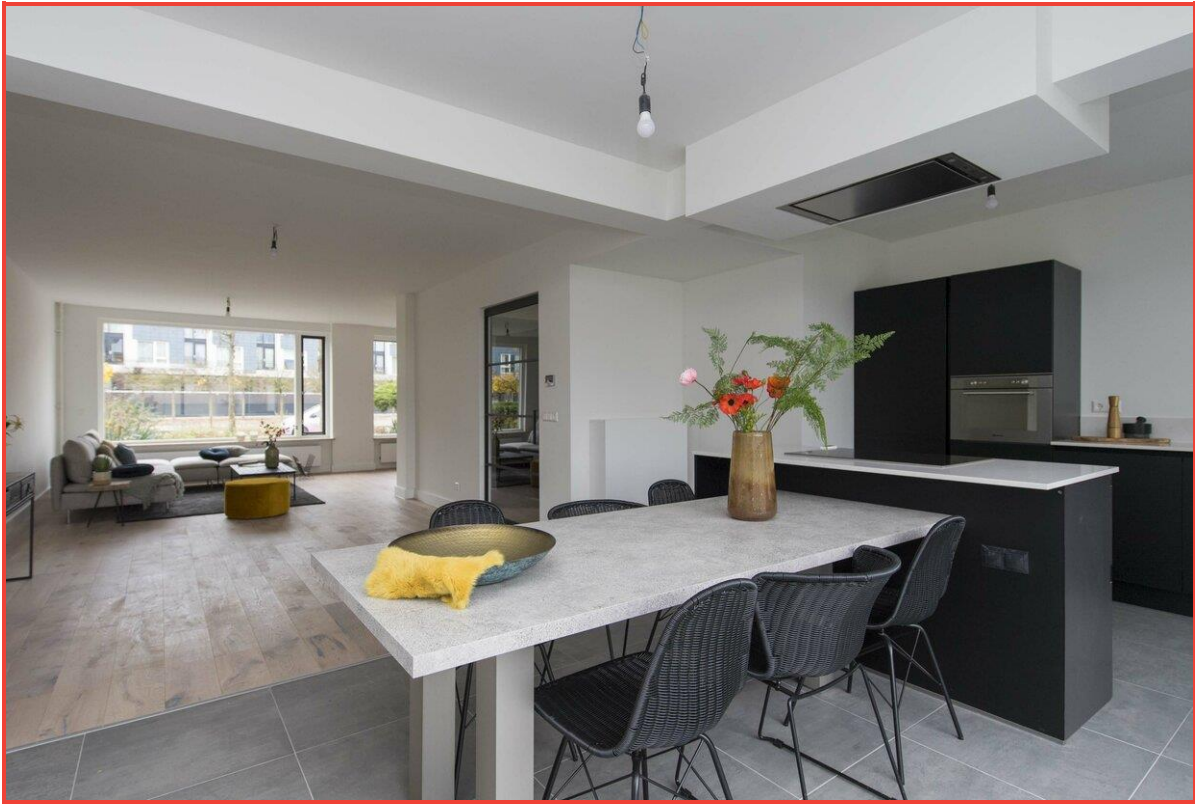
Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit



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

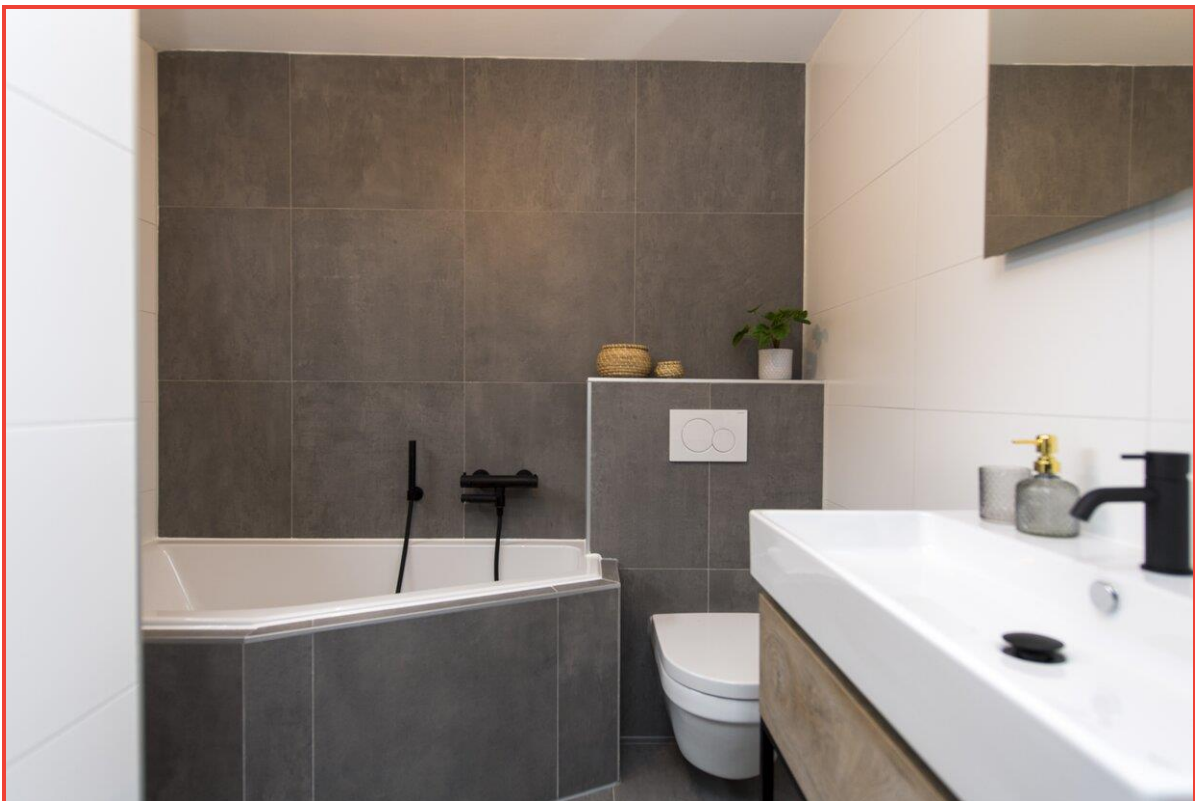


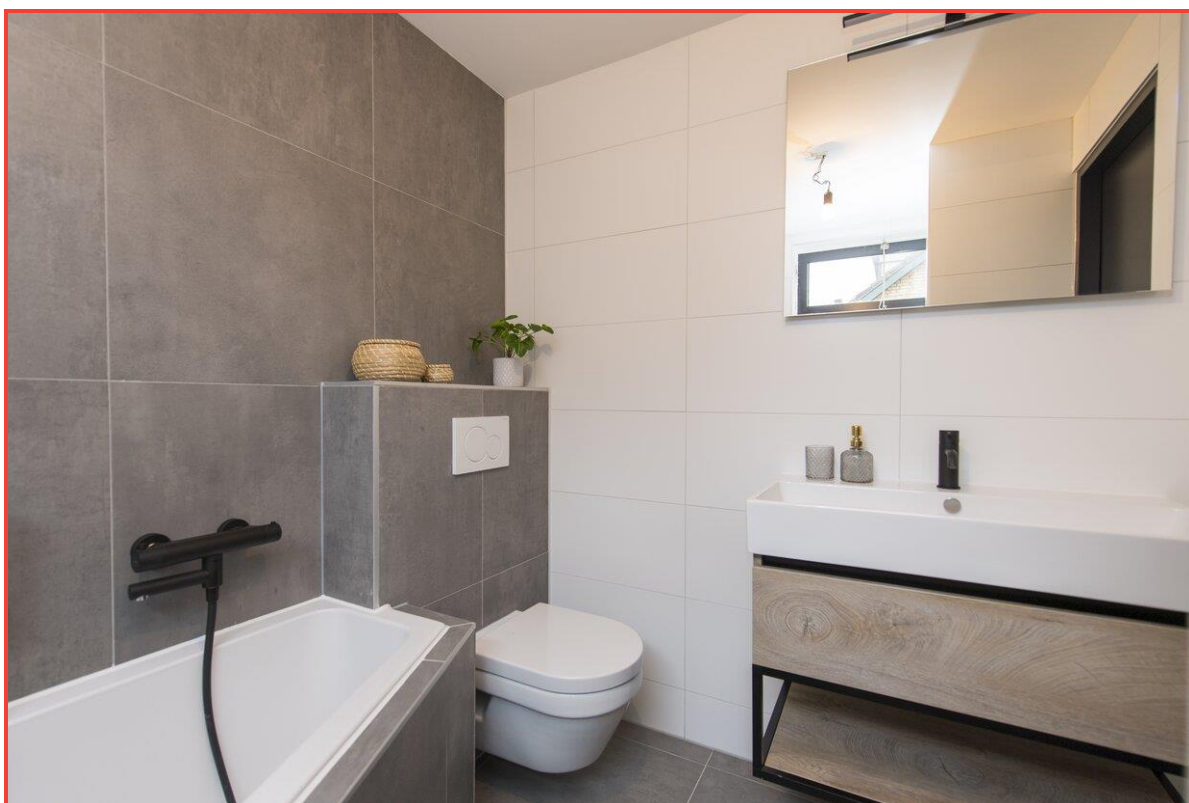
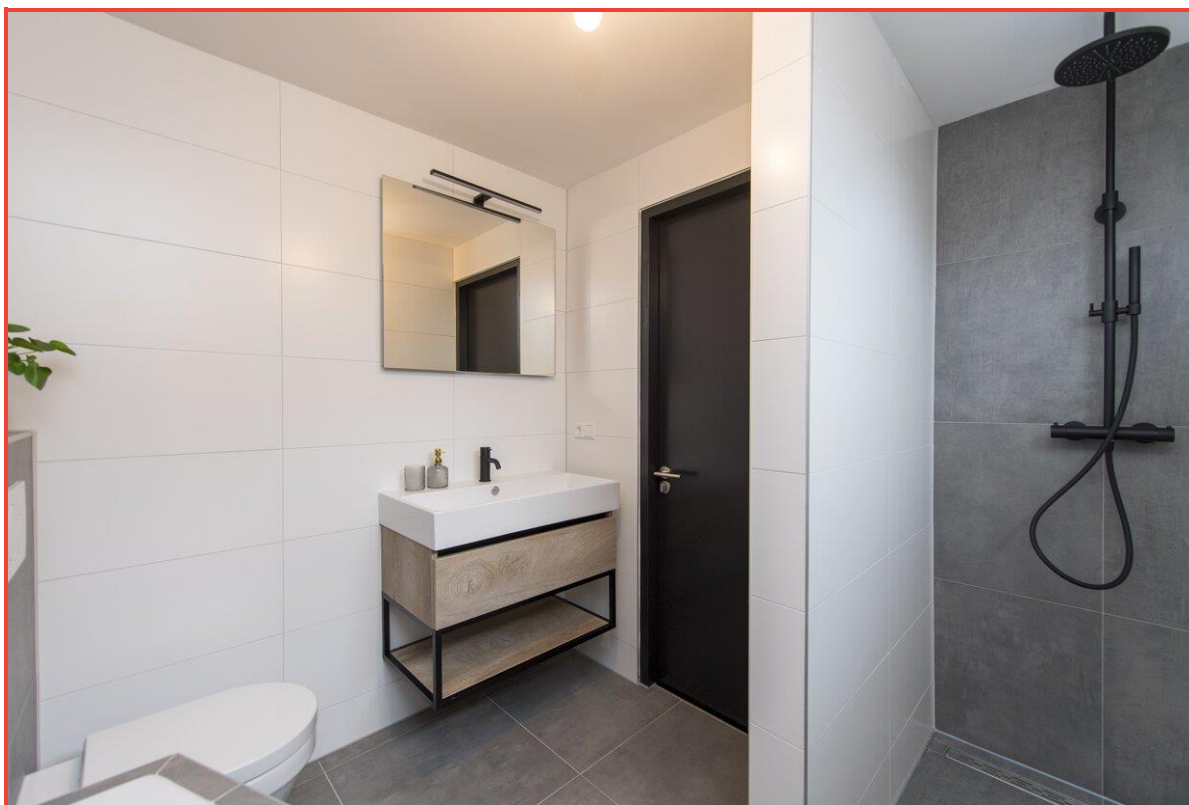
transparantie - vakmanschap - integriteit

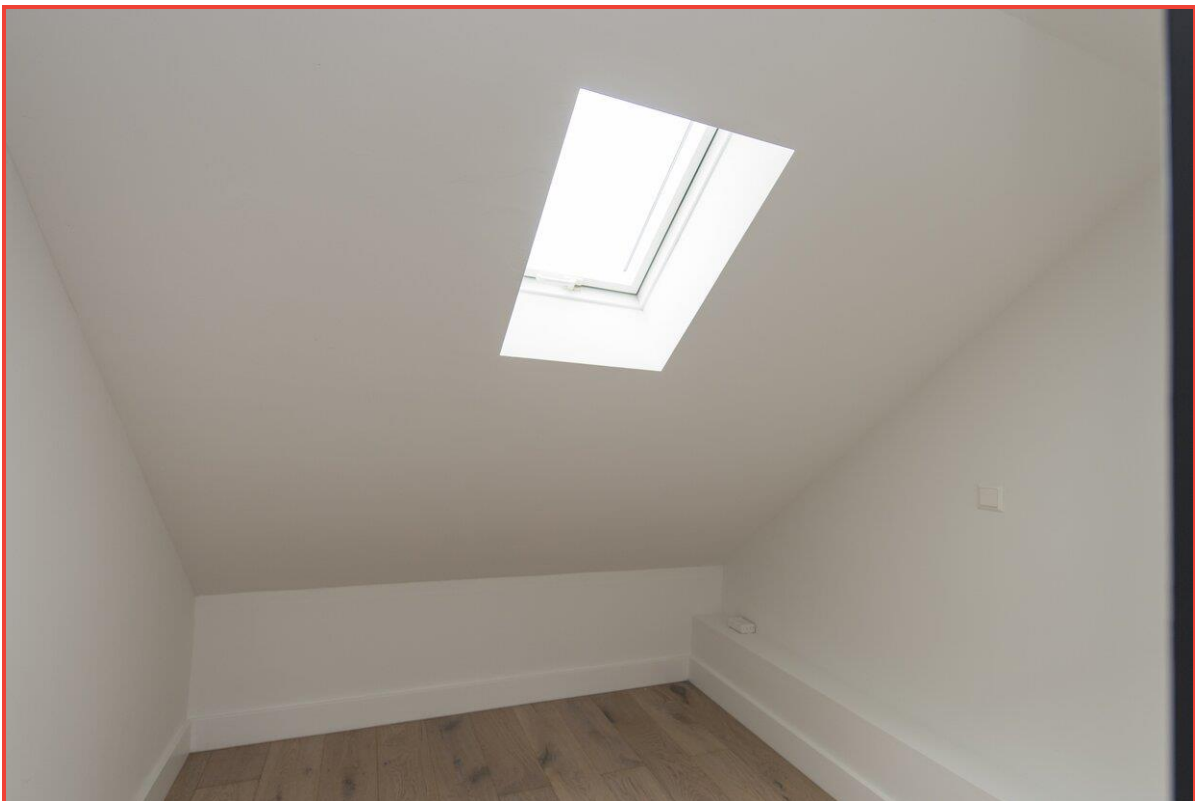
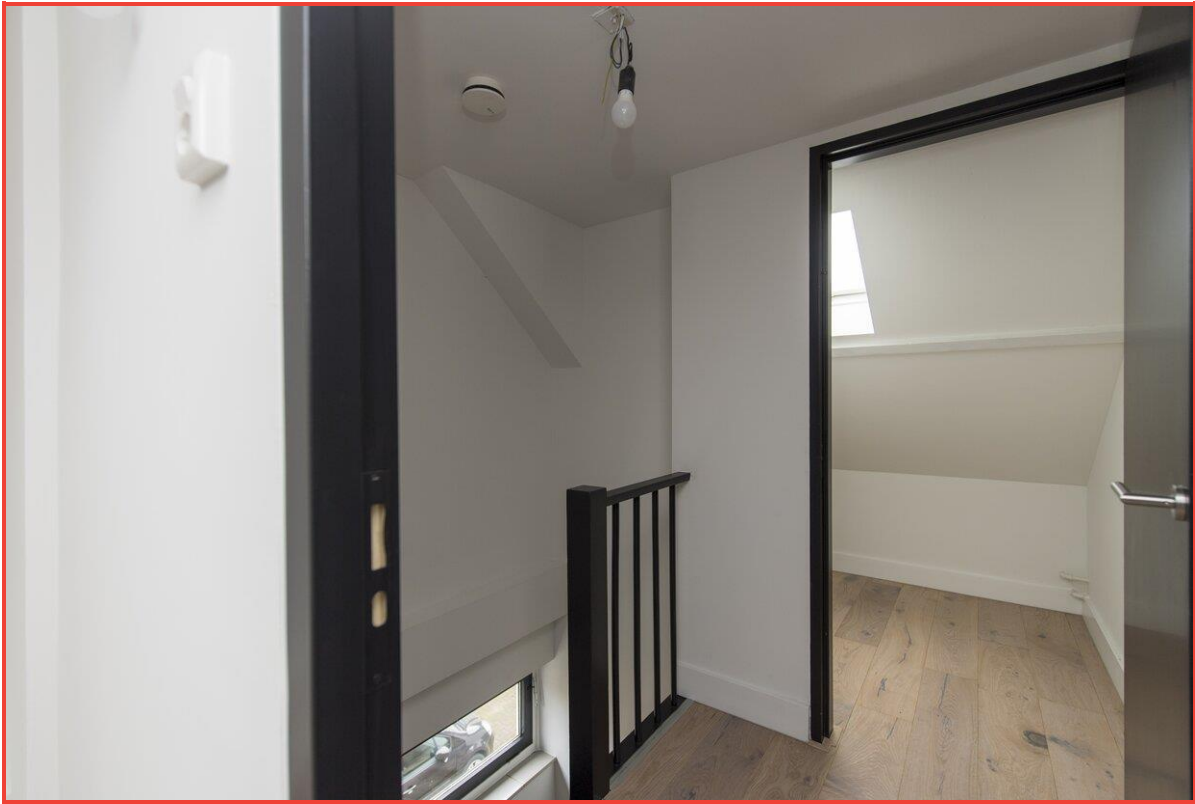
Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl

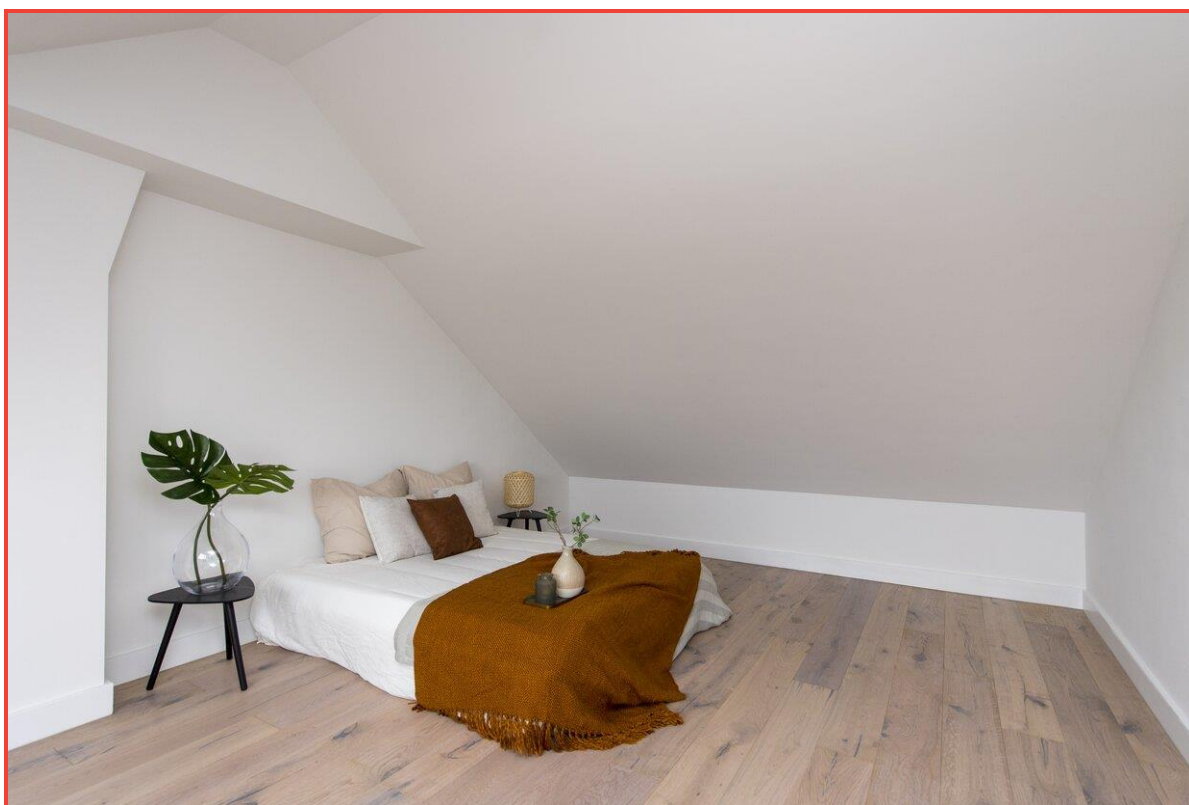


transparantie - vakmanschap - integriteit



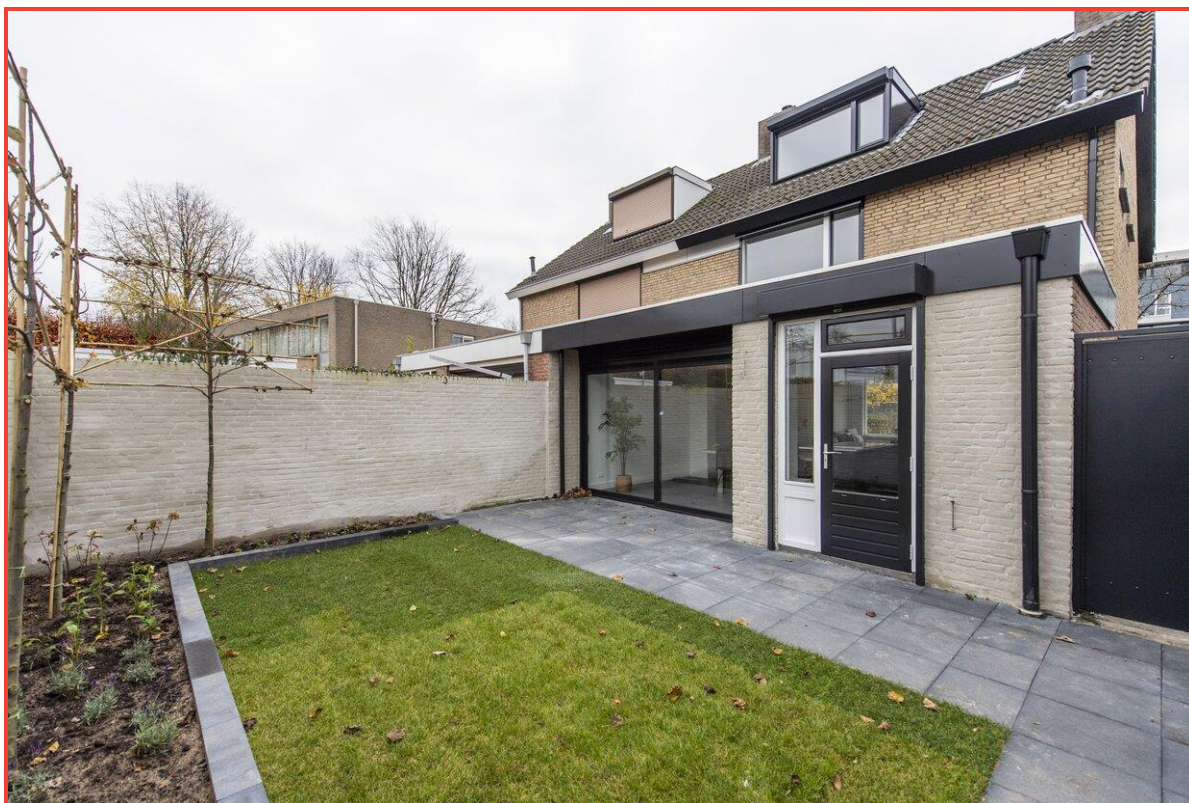








Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl





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





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

An advertisement for NVM (Nederlandsche Vereniging van Makelaars) featuring a bird wearing a blue tie with the NVM logo. The background shows a cityscape with a prominent church spire. The text 'Kies een bevlogen aankoopmakelaar!' is written in white on a blue background. A blue box contains the text 'Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar'. The NVM logo is in the top right corner, and 'nvm.nl' is in the bottom right corner.

**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

**Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar**

NVM

nvm.nl

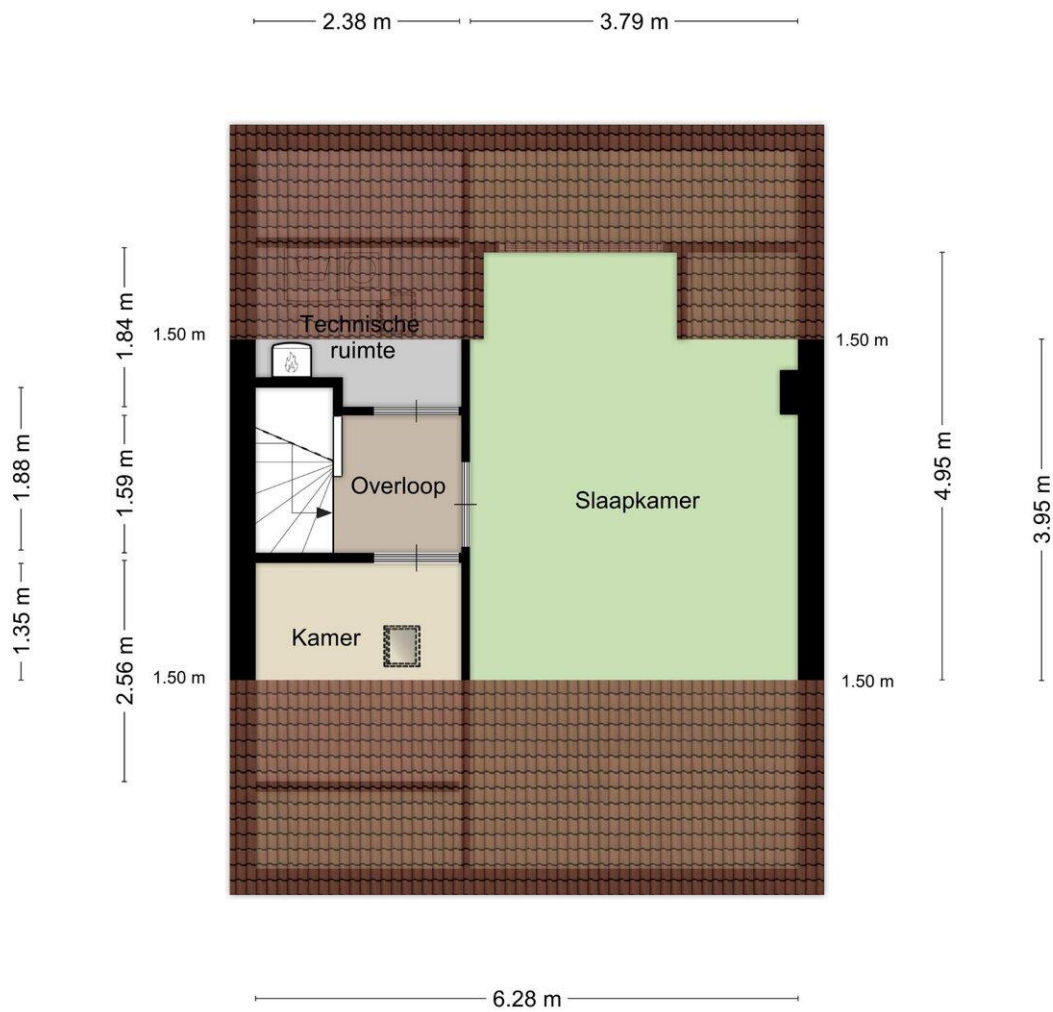
Begane grond



Eerste verdieping

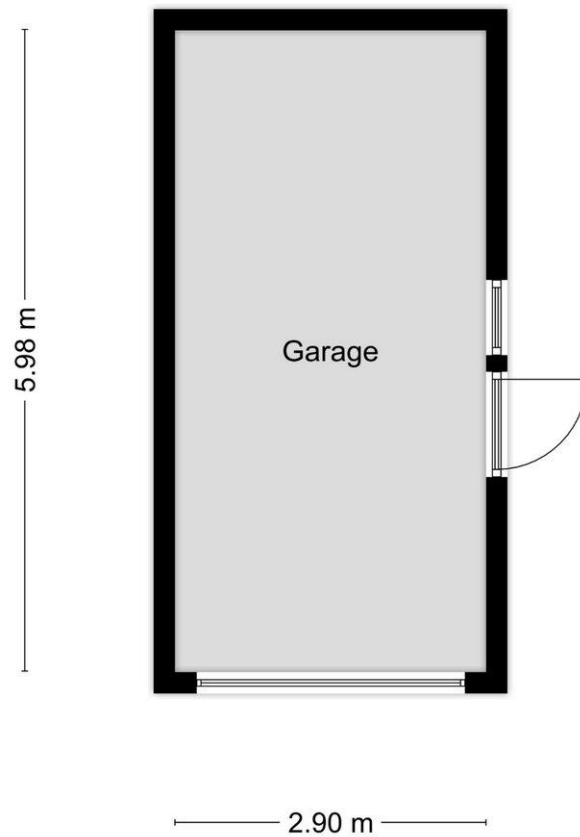


Tweede verdieping



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

Garage



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

kadaster

Adres Friezenlaan 7
Postcode / Plaats 5037 KL Tilburg
Gemeente Tilburg
Sectie / Perceel AB / 922
Oppervlakte 254 m²
Soort Volle eigendom

kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
25	Huisnummer	Sectie AB	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 922	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het 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.



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