

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



**Jacobus van 't Hofflaan 7
Berkel-Enschot**

Vraagprijs € 300.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	Ca. 488 m ³
Perceel oppervlakte	Ca. 298 m ²
Gebruiksoppervlakte	Ca. 122 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1971
Tuin	Achtertuintuin ca. 123 m ²
Garage	Vrijstaand steen ca. 22 m ² (8,00 bij 2,70 m)
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	AWB Thermomaster (Gas gestookt combiketel uit 2006, Eigendom)

locatie

Jacobus van 't Hofflaan 7
5056 VJ BERKEL-ENSCHOT



omschrijving

Ruime geschakelde twee-onder-1-kapwoning centraal gelegen in de wijk "Ruiven". De kluswoning beschikt over drie slaapkamers, een garage (ca. 22 m²) en een zeer riante achtertuin gelegen op het noordoosten. De woning ligt in een kindvriendelijke buurt welke ruim is van opzet en zich kenmerkt door het vele groen. Aan de voorzijde van de woning vindt u een grote speeltuin. In de directe omgeving vindt u diverse andere voorzieningen zoals: winkels, scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast is de woning uiterst gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen zoals de "Durendaelweg". Hierdoor is de ontsluiting naar verschillende snelwegen perfect.

Woonoppervlakte: circa 122 m²

Garage: circa 22 m²

Perceel: circa 298 m²

Inhoud: circa 488 m³

Bouwjaar: 1971

Begane grond:

De hal/entree geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang, keuken en woonkamer. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. De woonkamer (ca. 28 m²) is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van een grote raampartij. Deze zorgen voor veel lichtinval. Vanuit de woonkamer heeft u via een deur toegang tot de keuken. De keuken (ca. 9 m²) biedt op zijn beurt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers (ca. 17 m² & 8,5 m²) zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één (ca. 12,5 m²) aan de voorzijde. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafel en geeft via een deur toegang tot het balkon (ca. 4 m²). De badkamer, ook gelegen aan de voorzijde van de woning, is volledig betegeld en voorzien van een wastafel, hangend toilet, douche en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping (ca. 22 m²) is bereikbaar via een vaste trap. Hier vindt u een dakraam, de opstelling van de CV-ketel (AWB Thermomaster, 2006) en veel handige bergruimte. De mogelijkheid bestaat om hier extra slaapkamers te creëren.

Tuin & Garage:

De zeer riante achtertuin is gelegen op het noordoosten. De tuin is voorzien van bestrating en verschillende soorten beplanting. Vanuit de tuin heeft u toegang tot de garage. De garage (ca. 22 m²) is voorzien van elektra. Via een kanteldeur heeft u toegang tot de oprit voor de woning. Deze oprit biedt plaats aan twee auto's.

Algemeen:

- leuke kluswoning met drie slaapkamers en een open zolder;
- mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers op de tweede verdieping;
- ruime speeltuin direct aan de voorzijde van de woning;
- voorzien van een garage (ca. 22 m²) met oprit aan de voorzijde;
- gelegen nabij vele voorzieningen zoals centrum, winkels en scholen;
- de woning wordt verkocht voor zelfbewoning, het gebruik als beleggingsobject is niet toegestaan (kettlingbeding);
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clausule";
- er moet rekening gehouden worden dat het perceel nog kadastraal ingemeten moet worden en dat hier bij de notaris kosten voor in rekening worden gebracht.
- het transport dient plaats te vinden bij de door de verkoper aangewezen project notaris.

Berkel-Enschot:

Het dorp Berkel-Enschot heeft volop voorzieningen. Zo vindt u hier drie basisscholen, een middelbare school (2College Ruiven), een bibliotheek, bejaardencentrum Torentjeshoef en woonvoorziening Boeijend Huys voor ouderen met dementie. Voorzieningen voor cultuur en ontspanning zijn een partycentrum, cultureel centrum de Schalm, zwembad de Rauwbraken, sporthal 't Ruiven en de vele sportclubs zoals de voetbalclub Jong Brabant en Mixed Hockeyclub Berkel-Enschot. Ook winkels zijn er volop te vinden in Berkel-Enschot. Zo kenmerkt Winkelcentrum Eikenbosch zich door een grote variëteit aan sfeervolle winkels. Niet alleen kunt u er terecht voor al uw dagelijkse boodschappen of de laatste mode trends, maar ook voor het boeken van uw vakantie of het aanschaffen van een boek of tijdschrift.

Tiwos:

Woningen van de Tiwos Tilburgse Woonstichting worden gepasseerd bij notaris de Daamen de Kort van Tuijl Notarissen. Het is in geen gevallen toegestaan om de woning bij een andere notaris te laten passeren.

Het doel van de verkoop van woningen in deze wijk is het klimaat verder te optimaliseren en ervoor zorg te dragen dat er een goede balans is tussen het aantal koop- en huurwoningen. Het is koper daarom niet toegestaan de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verhuren of in bruikleen af te staan danwel daarop een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of rechten van gebruik en bewoning te vestigen. Dit zal door de notaris worden opgenomen als een kettingbeding in het eigendomsbewijs.

De Tiwos Tilburgse Woonstichting attendeert koper uitdrukkelijk op het feit, dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt heeft en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien verkoper het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Vraagprijs € 300.000,00 kosten koper





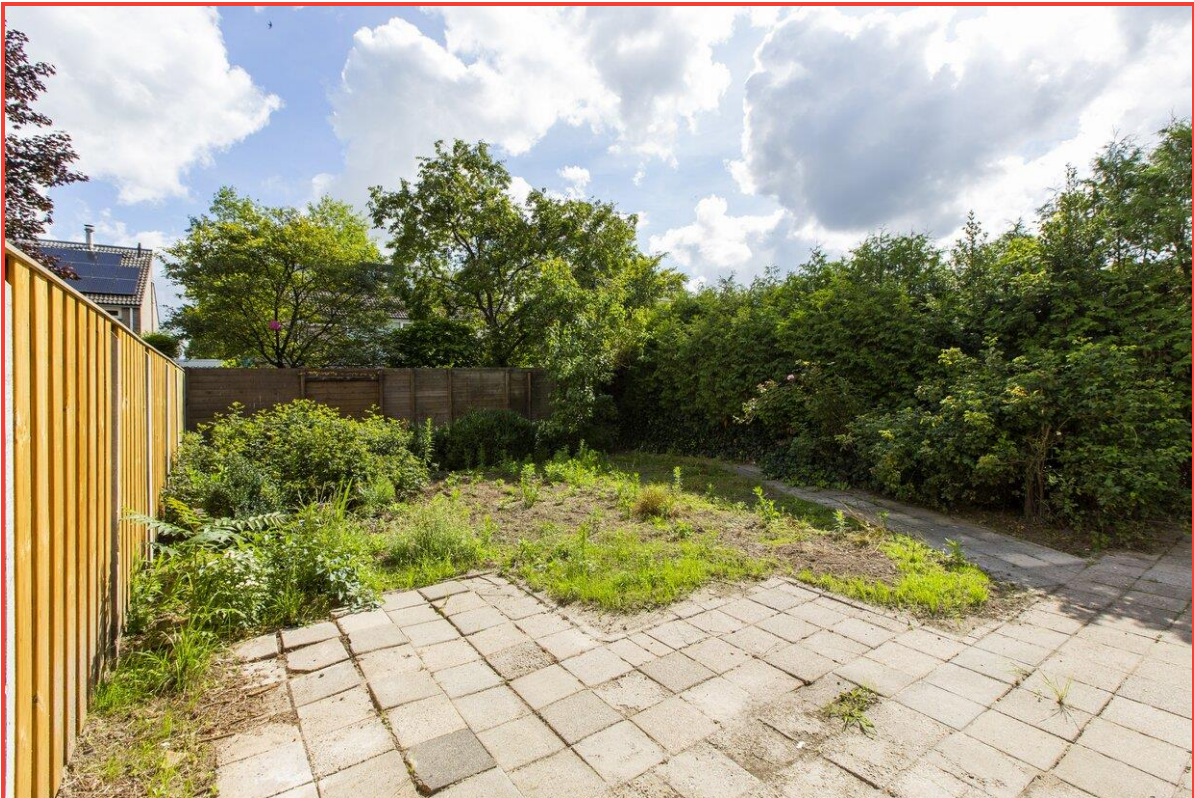


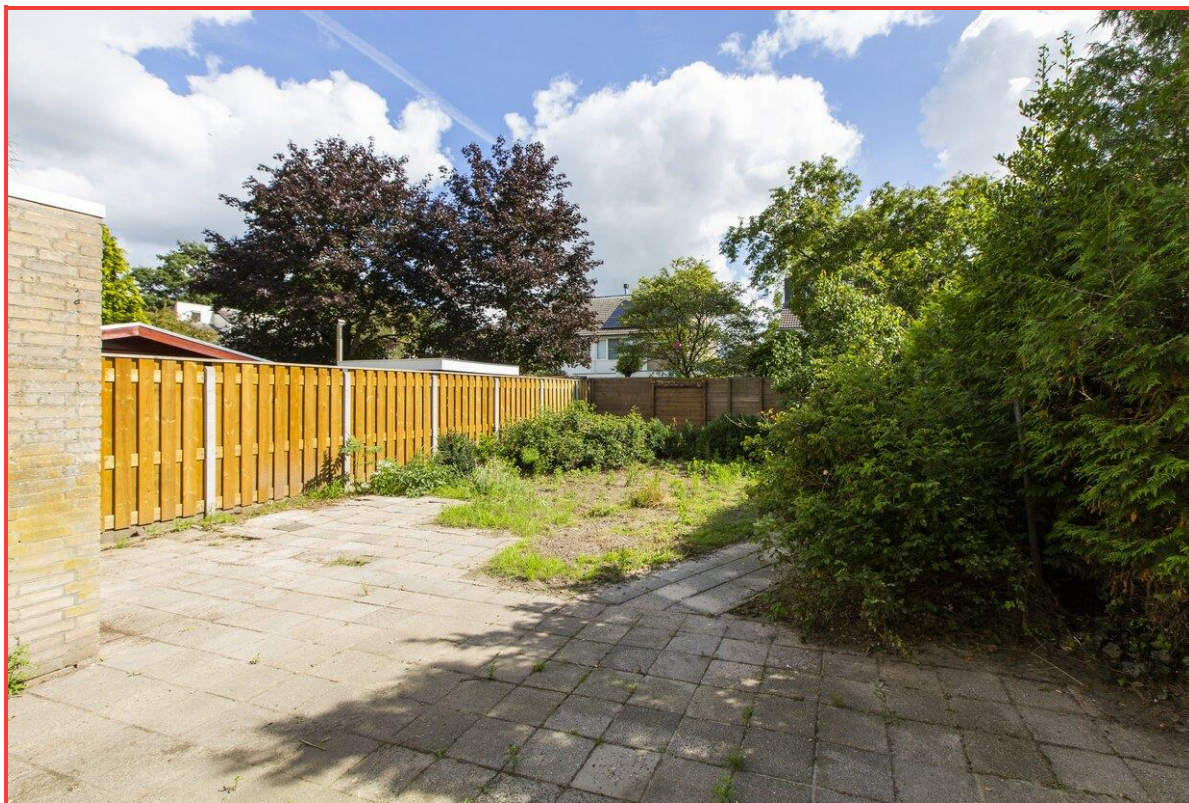
















Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl

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. The NVM logo is in the top right corner. A blue box contains the text 'Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar'. The website 'nvm.nl' is in the bottom right corner.

**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

NVM

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

nvm.nl

Begane grond

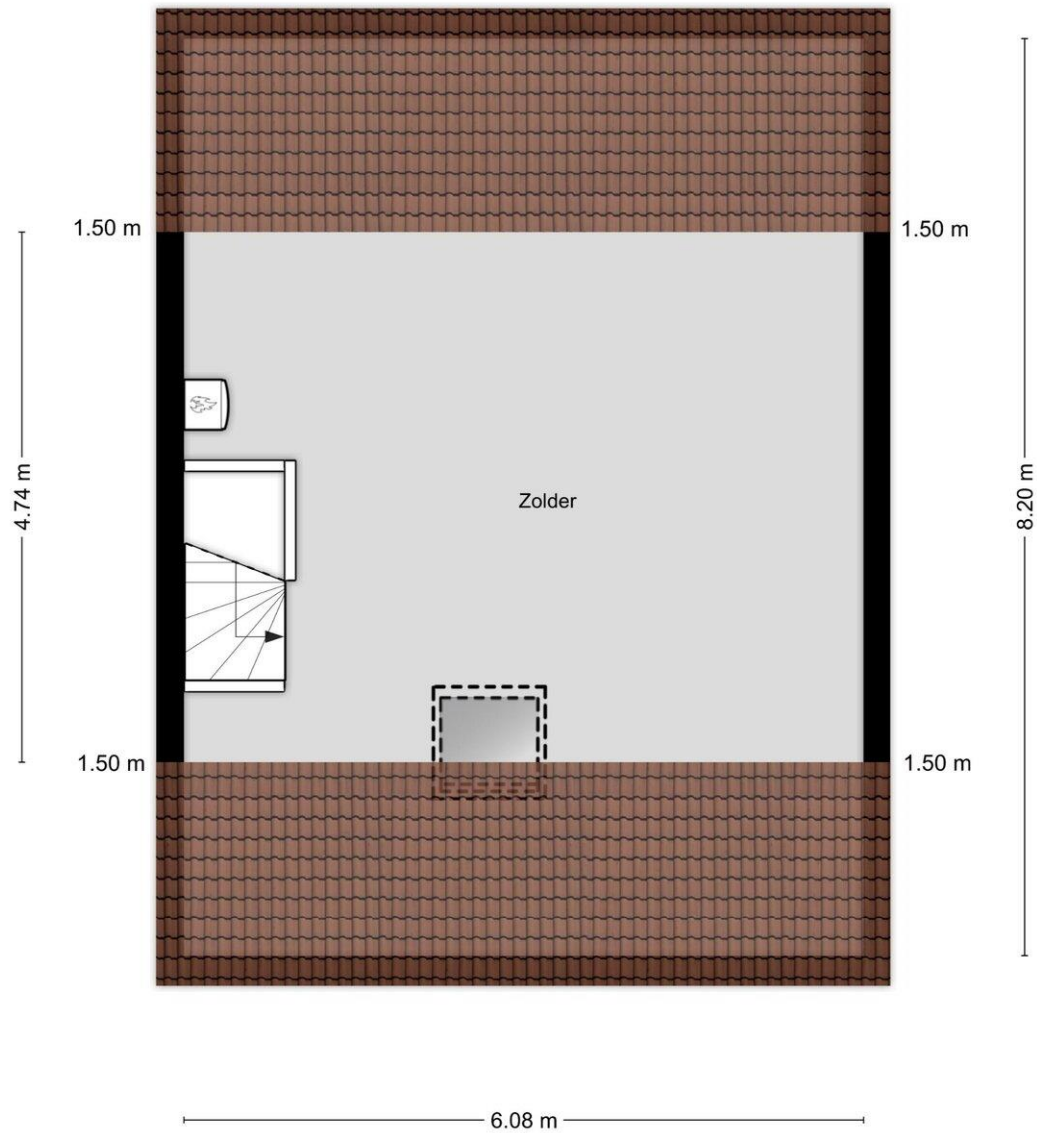


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Tweede verdieping

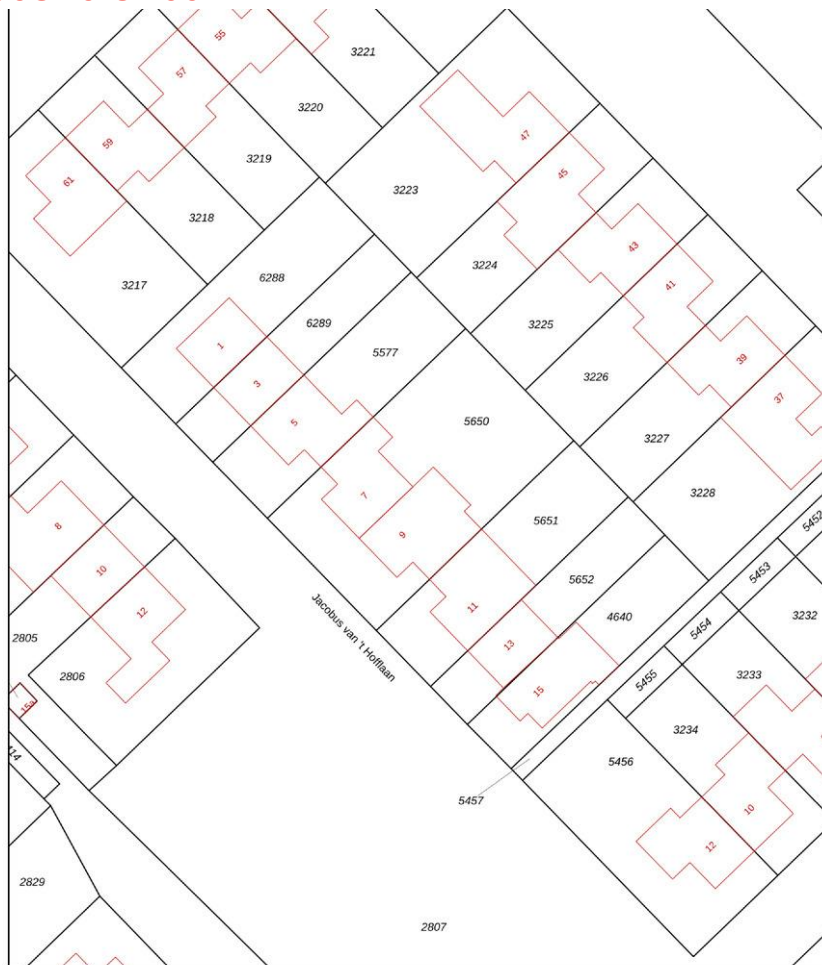



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Adres Jacobus van 't Hofflaan 7
Postcode / Plaats 5056 VJ Berkel-Enschot
Gemeente Berkel
Sectie / Perceel B / 5650
Oppervlakte 298 m²
Soort Volle eigendom

kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Berkel	
25 Huisnummer		Sectie B	
— Vastgestelde kadastrale grens		Perceel 5650	
— Voorlopige kadastrale grens			
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

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