

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



**Ringbaan-Zuid 292
te Tilburg**

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

kenmerken

Vraagprijs	€ 350.000,-
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Inhoud woning	Ca. 368 m ³
Gebruiksoppervlakte	Ca. 123 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	2005
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Garage	Parkeerplaats in parkeerkelder
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel, Eigendom

locatie

Ringbaan-Zuid 292
5022 PR TILBURG



omschrijving

Dit ruime drie kamer appartement maakt deel uit van het hoogwaardige woon- en kantorencomplex "Leyendaal". Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage en privé berging in het souterrain. De parkeergarage is vanaf buiten via een verwarmde hellingbaan te bereiken, dit maakt het ook mogelijk om op koude dagen en bij sneeuwval de parkeergarage te betreden. Naast de eigen inpandige parkeerplaats is er ook volop parkeergelegenheid aanwezig voor het complex. Het appartement beschikt over twee slaapkamers en een ruime wintertuin. Vanuit de wintertuin heeft u een mooi uitzicht over de groene omgeving. Ondanks dat u hier woont in een wooncomplex is privacy absoluut gegarandeerd door onder andere de kleinschalige portieken. Dit maakt het wonen in "Leyendaal" heerlijk rustig. Daarnaast is het complex volledig voorzien van een camera bewakingssysteem om optimaal in uw veiligheid te voorzien.

Het complex is ideaal gelegen aan de Ringbaan-Zuid. Zo bent u met de fiets binnen 10 minuten in het bruisende centrum van Tilburg. Ook bent u slecht enkele minuten verwijderd van de leisure gebieden het Leijpark en het "Stappegoo". Hier vindt u onder andere (sport)winkels, sportvoorzieningen, ijsbanen, zwembad, bioscoop en verschillende scholen. Met de auto bent u via de ringbanen snel de stad uit richting de omliggende dorpen of richting de snelwegen naar Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch.

Woonoppervlakte: circa 123 m²

Wintertuin: circa 12 m²

Inhoud: circa 368 m³

Bouwjaar: 2005

Bijdrage VvE: circa € 163,05 per maand

Gezamenlijke entree:

In de gezamenlijke entree vindt u het trappenhuis, brievenbussen en het belplateau met videofoon- installatie. Daarnaast is er vanuit hier toegang tot de gemeenschappelijke containerruimte, liften en het souterrain met de bergingen, fietsenstalling en de parkeergarage.

Indeling appartement:

De hal geeft toegang tot nagenoeg alle vertrekken van het appartement. In de hal vindt u daarnaast de meterkast en ruimte voor de garderobe.

Woonkamer & keuken:

De ruime woonkamer (ca. 41 m²) is afgewerkt met een mooie houten vloer. Via een deur heeft u toegang tot de wintertuin (ca. 12 m²). Dit is een afgesloten gedeelte van de woonkamer met een volledig glazen pui. Hierin is een dubbele schuifpui aanwezig naar de buitenruimte. De wintertuin is ideaal voor de wat koudere maanden. Zo kunt u toch het gevoel maar niet de kou van buiten ervaren! Daarnaast biedt de wintertuin een schitterend uitzicht op de groene omgeving. De woonkamer staat in een open verbinding met de keuken. De luxe keuken heeft een keukenblok in hoekopstelling en is voorzien van veel gemakken. Zo vindt u hier een gaskookplaat, RVS afzuigkap, RVS spoelbak, combi-oven en een koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over een rante vaste kast welke volop ruimte biedt voor bijvoorbeeld voorraad.

Slaapkamers & Badkamer:

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met dezelfde houten vloer als de woonkamer. De grootste slaapkamer (ca. 18 m²) geeft via een schuifpui toegang tot de buitenruimte en de andere slaapkamer (ca. 13 m²) via een deur tot de badkamer. De badkamer is betegeld en voorzien van een douchecabine, ligbad en een dubbele wastafel.

Toiletruimte & technische ruimte:

Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet en de technische ruimte. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een hangend closet en een fonteintje. In de technische ruimte vindt u de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de WTW en de C.V. ketel.

Kelder:

In de kelder van het complex vindt u de berging en de parkeerplaats van het appartement. Tevens is hier een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig. Vanuit de kelder heeft u via een verwarmde hellingbaan toegang tot de buitenzijde van het complex. Dit maakt het ook mogelijk om op koude dagen en bij sneeuwval de parkeergarage te bereiken.

Algemeen:

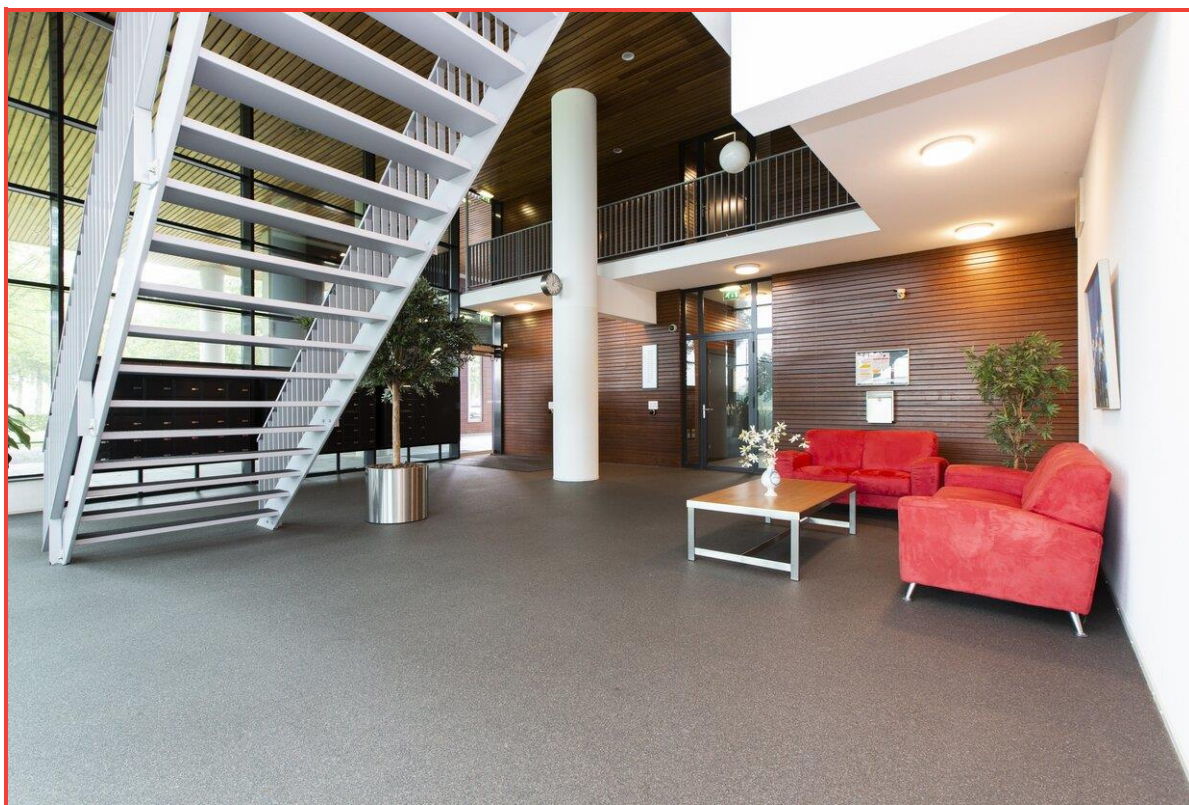
- ruim appartement gelegen in het gewilde complex 'Leyendaal';
- appartement voorzien van twee ruime slaapkamers;
- het appartement beschikt over een privé berging en parkeerplaats in de parkeergarage;
- wintertuin (ca. 12 m²) met vrij en groen uitzicht;
- volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas;
- voorzien van een warmte terugwin installatie;
- maandelijks bijdrage VvE circa € 163,05 per maand;
- In de directe omgeving is voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig;
- nabij leisure gebieden "Leijpark" en "Stappegoor" en hun faciliteiten;
- diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen op loopafstand;
- goede ontsluiting met de snelwegen naar Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clausule".

Tilburg:

Tilburg is liefde op het tweede gezicht. Een stad die barst van de creativiteit, waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet. Hier leerde Vincent van Gogh tekenen en groeide Guus Meeuwis uit van student tot volksheld. Tilburg heeft vele verborgen pareltjes, maar ook spraakmakende musea, zoals De Pont en het Textiel museum en een dwaalgebied vol bijzondere winkels in prachtige historische panden. En wat te denken van de hippe Spoorzone, met restaurants waar je heerlijk kunt eten. Of bezoek de Piushaven voor ontspanning op en aan het water. Tilburg is ook een echte evenementenstad met bijvoorbeeld de Tilburgse kermis, Festival Circolo, Carnaval, de Meimarkt, Koningsdag, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles.

Vraagprijs € 350.000,00 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

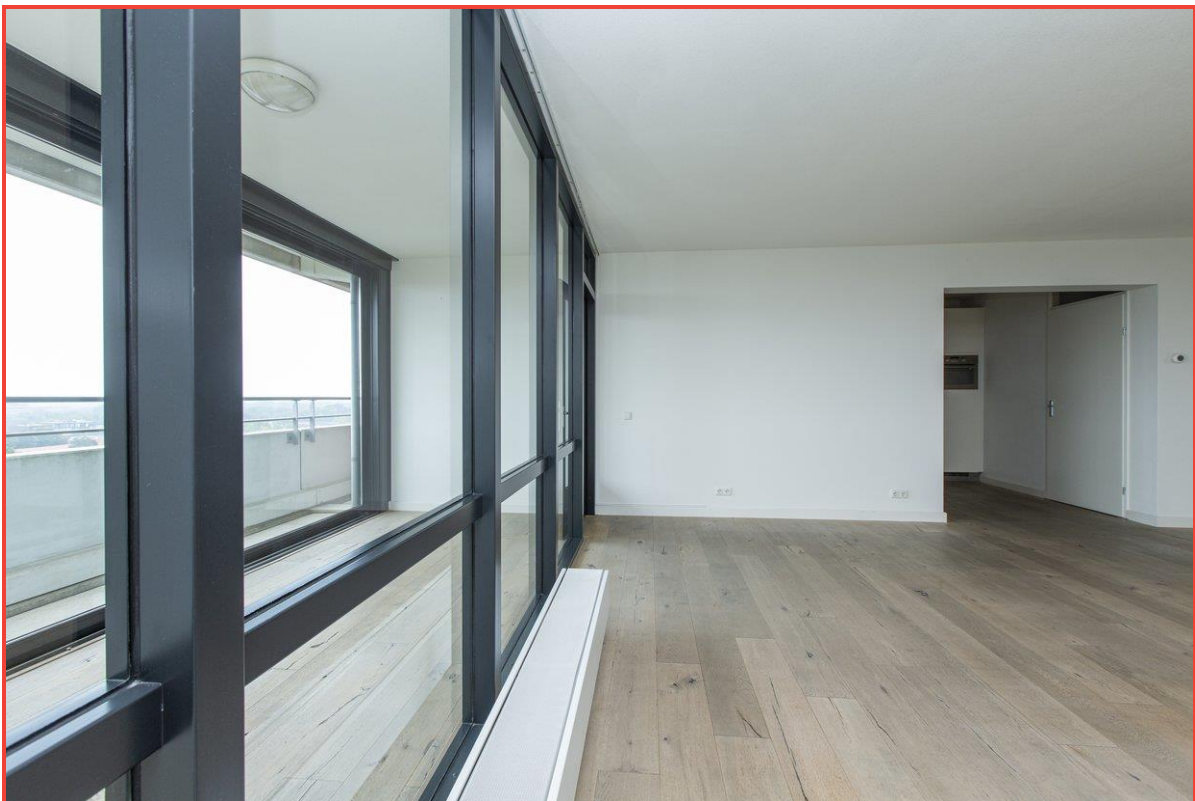


transparantie - vakmanschap - integriteit

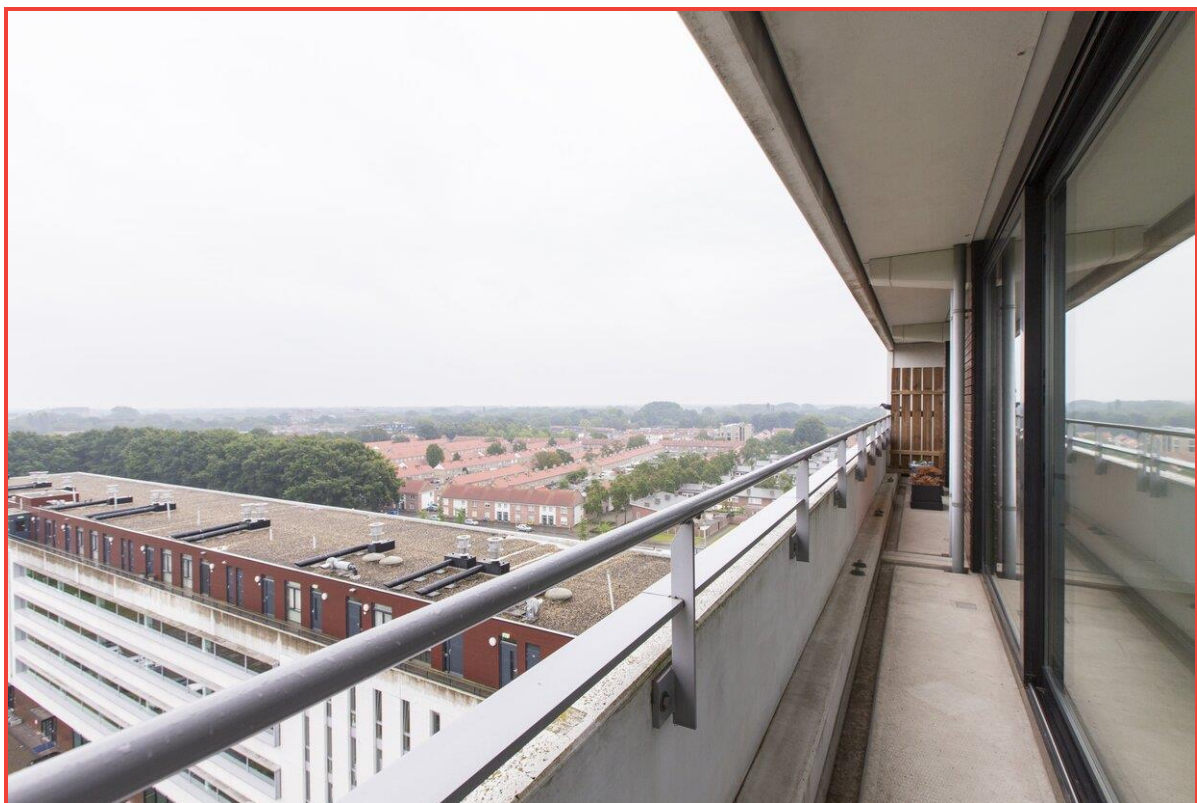
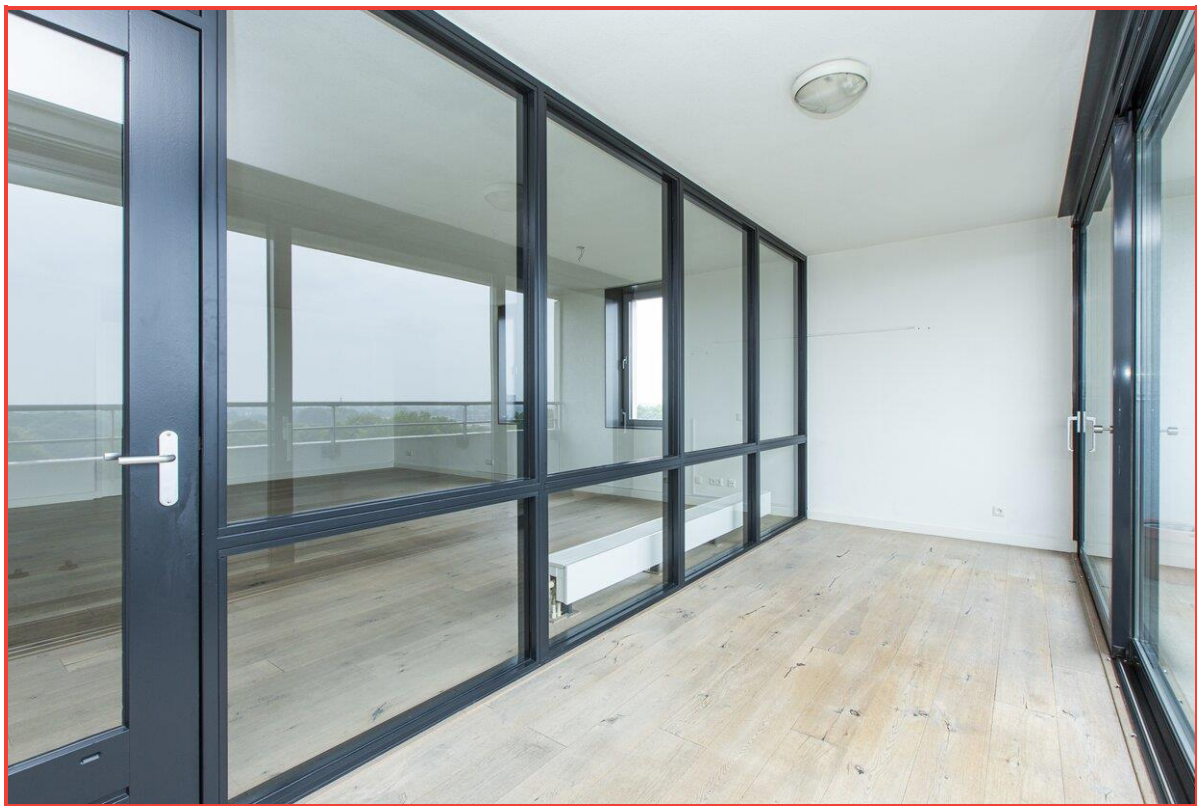
Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit



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



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

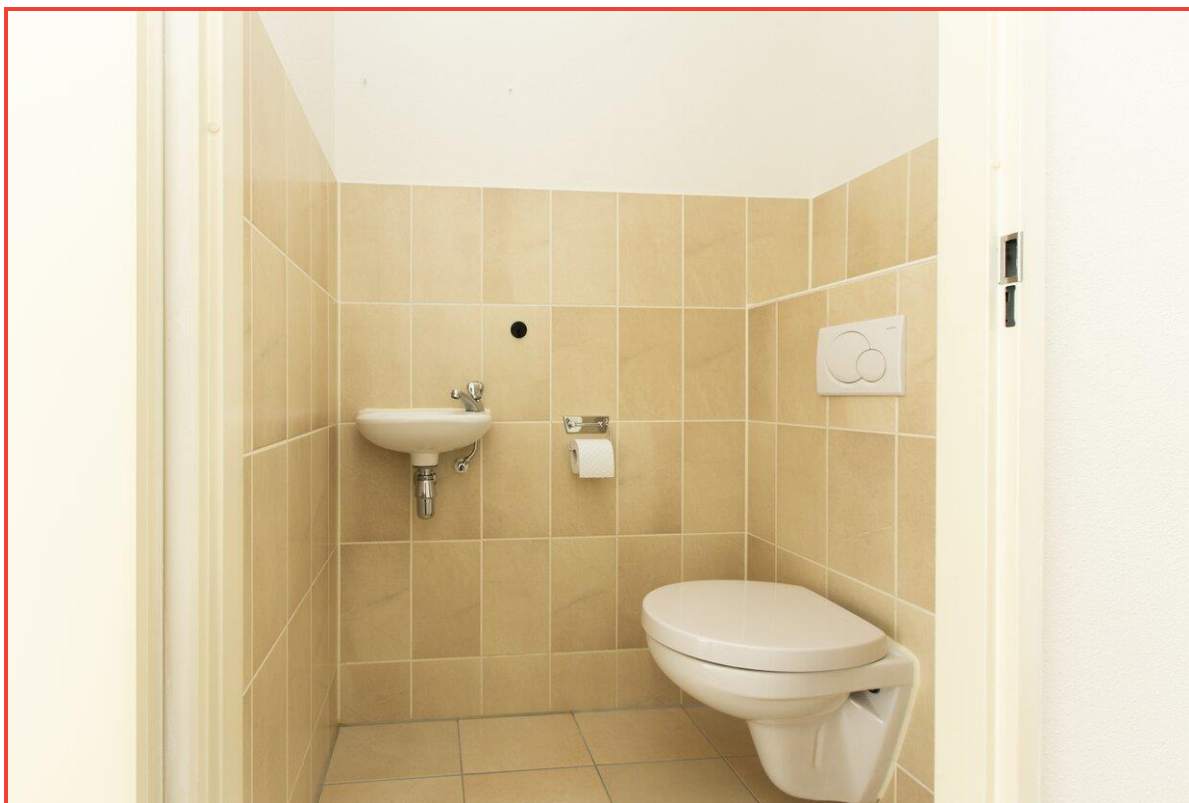
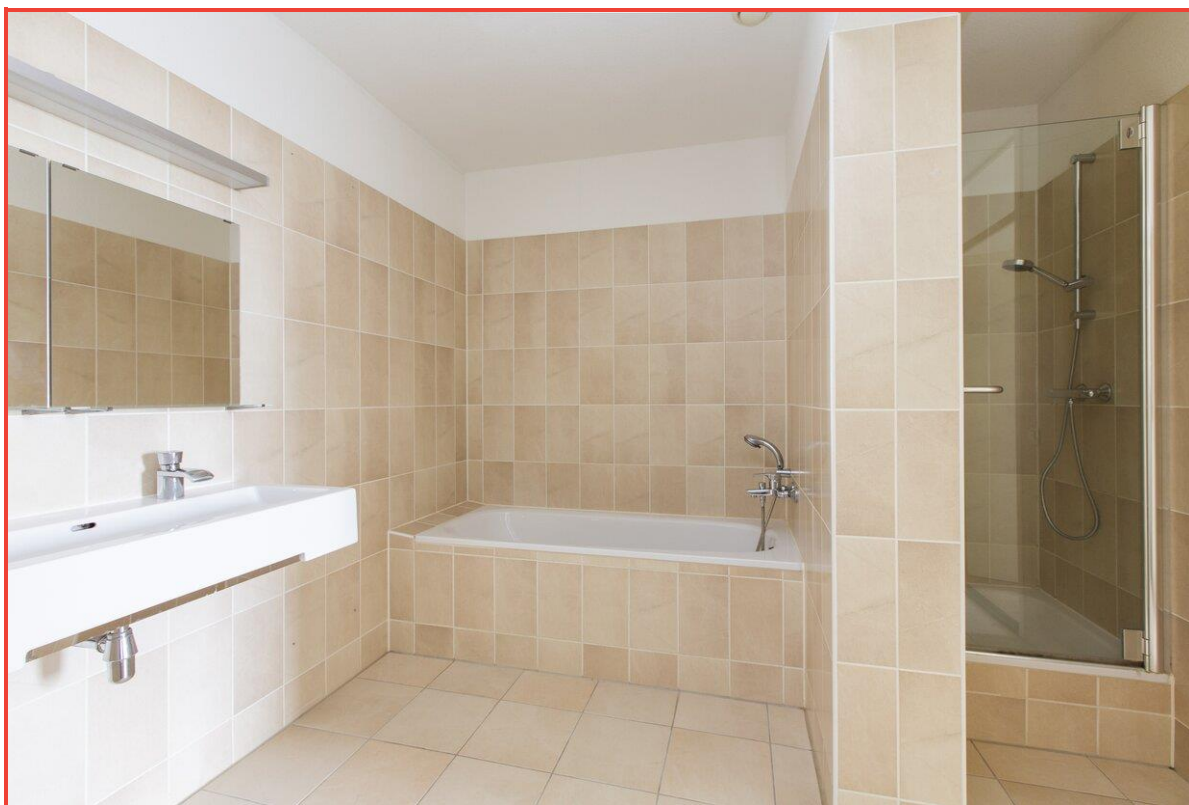


transparantie - vakmanschap - integriteit

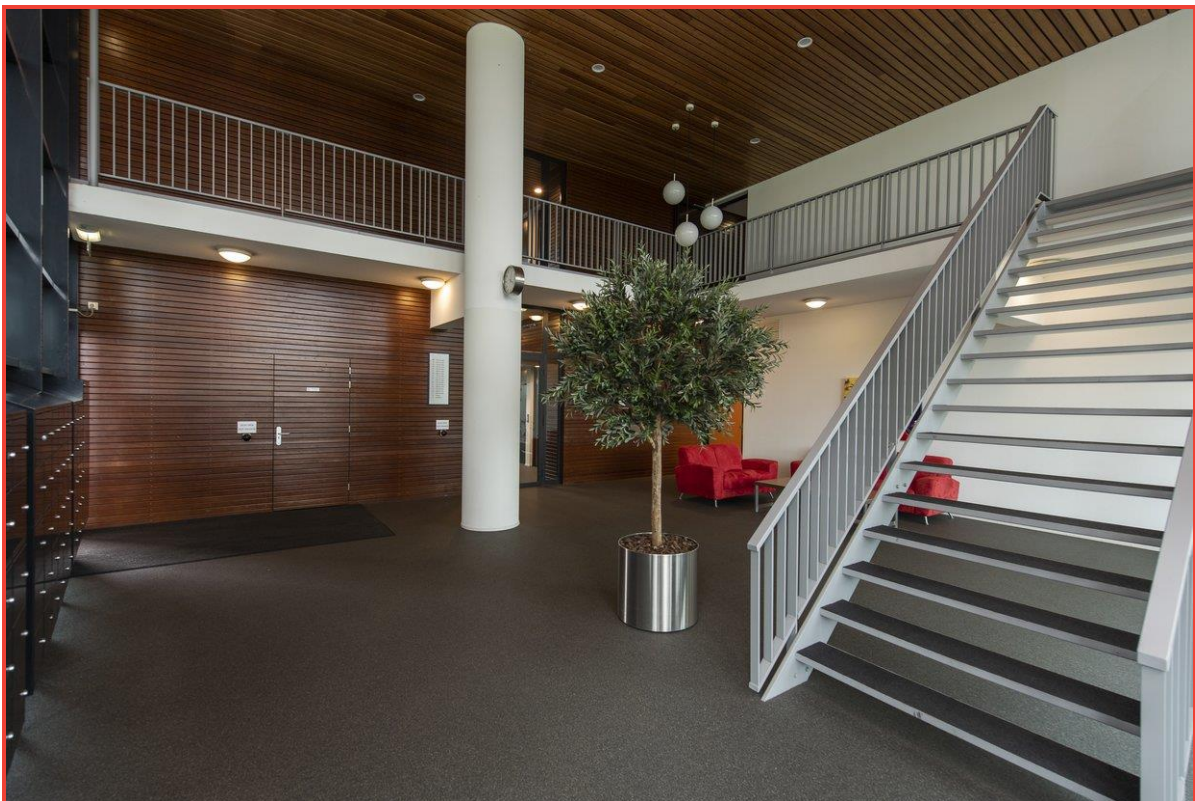
Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit

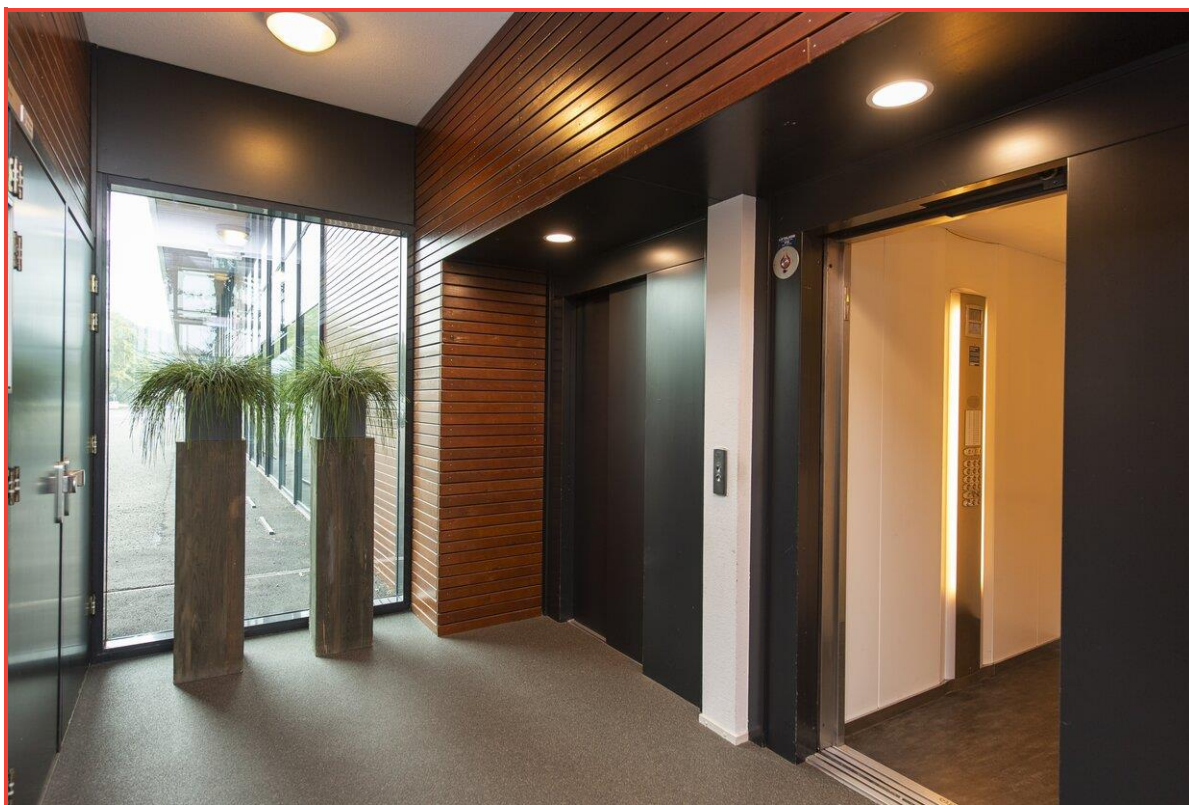


Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



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



**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



NVM

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

nvm.nl

The advertisement features a blue background with white clouds. A small brown and white bird is shown in flight, wearing a blue tie with the NVM logo. The NVM logo is also present 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 written in the bottom right. The bottom of the ad shows an aerial view of a city with a prominent church spire.

Appartement



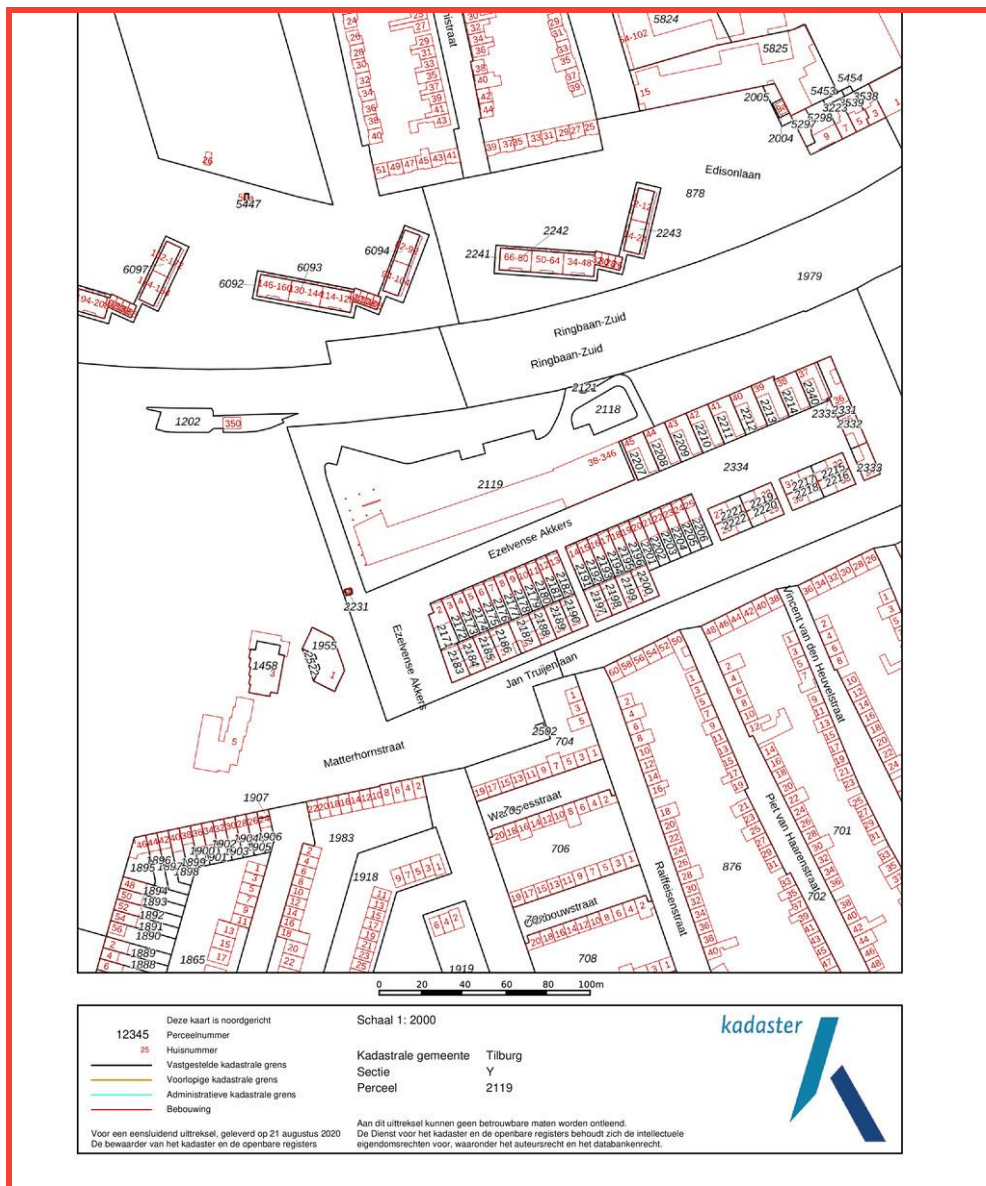
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Adres	Ringbaan-Zuid 292
Postcode / Plaats	5022 PR Tilburg
Gemeente	Tilburg
Sectie / Perceel	Y / 2122
Oppervlakte	m ²
Soort	Volle eigendom

Adres	Ringbaan-Zuid 292
Postcode / Plaats	5022 PR Tilburg
Gemeente	Tilburg
Sectie / Perceel	Y / 2122
Oppervlakte	m ²
Soort	Volle eigendom

kadastrale kaart



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
(RT)



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.

Hypotheken 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