

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**



**'t Zwaantje 3  
te Berkel-Enschot**

**Vraagprijs € 350.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## kenmerken

Vraagprijs	€ 350.000,-
Soort	Kluswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	Ca. 297 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	565 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	Ca. 78 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1948
Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuintje gelegen op het noordwesten
Garage	Mogelijkheid tot garage
Energielabel	D (geldig tot 23-11-2030)
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18A (Gas gestookt uit 2019, eigendom)

## locatie

't Zwaantje 3  
5056 ED BERKEL-ENSCHOT



**Deze verrassende 2-onder-1-kapwoning is gelegen in het centrum van Berkel-Enschot op een perceel van maar liefst 565 m<sup>2</sup>. Deze kluswoning beschikt over drie slaapkamers en een zeer diepe achtertuin van ca. 39 meter welke is gelegen op het zonnige noordwesten. Naast de woning vindt u de oprit met toegang tot de achtertuin. De mogelijkheid bestaat om hier een garage te bouwen (let op: vergunningsplichtig). De woning is gelegen aan een ruim opgezette straat in hartje centrum Berkel-Enschot. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sport en horeca zijn dan ook zeer dichtbij gelegen. Tevens zijn de uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch gemakkelijk te bereiken.**

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

**Woonoppervlakte: circa 78 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: circa 297 m<sup>3</sup>**

**Perceel: 565 m<sup>2</sup>**

**Bouwjaar: 1948**

**Energie label: D (geldig tot 23-11-2030)**

#### **Begane grond:**

De hal/entree aan de zijkant van de woning geeft toegang tot de badkamer en de keuken. De badkamer is betegeld en voorzien van een douche, wastafel en de aansluitingen voor het toilet. De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een eenvoudig keukenblok in rechte opstelling met een RVS blad en een spoelbak. Ook vindt u in de keuken een vaste kast en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit de keuken heeft u via deuren toegang tot de achtertuin en de woonkamer. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van twee vaste kasten. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de werkkamer. De mogelijkheid bestaat deze twee ruimtes samen te voegen tot één grotere kamer.

#### **Verdieping:**

De overloop van deze verdieping geeft toegang tot de drie slaapkamers en een vaste kast. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en één aan de achterzijde. De twee kamers aan de voorzijde zijn voorzien van een vaste kast. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een keukenblok met een spoelbak. Ook zijn twee van de slaapkamers voorzien van een dakkapel. De CV-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE, 2019) vindt u in een kast in een van de slaapkamers.

#### **Zolder:**

Via een luik op de overloop is de zolder te bereiken. Hier vindt u veel handige bergruimte.

#### **Tuin:**

De zeer riante en zonnige achtertuin van de woning is gelegen op het noordwesten en is voorzien van betegeling en een vrijstaande stenen berging. Naast de woning vindt u de achterom welke toegang geeft tot de oprit aan de voorzijde van de woning. De oprit biedt plaats aan twee auto's. De mogelijkheid bestaat om hier een garage te realiseren (let op: vergunningsplichtig).

#### **Algemeen:**

- **2-onder-1-kapwoning met drie slaapkamers;**
- **eigen oprit met plaats voor twee auto's;**
- **zeer ruime achtertuin gelegen op het zonnige noordwesten;**
- **mogelijkheid tot het creëren van een garage naast de woning;**
- **gelegen in het centrum nabij vele voorzieningen;**
- **nabij uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch;**
- **de woning wordt verkocht voor zelfbewoning, het gebruik als beleggingsobject is niet toegestaan;**
- **bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clause";**
- **bij de makelaar is een bouwkundig rapport van de woning aanwezig;**
- **het transport dient plaats te vinden bij de door de verkoper aangewezen project notaris.**

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



**Tiwos:**

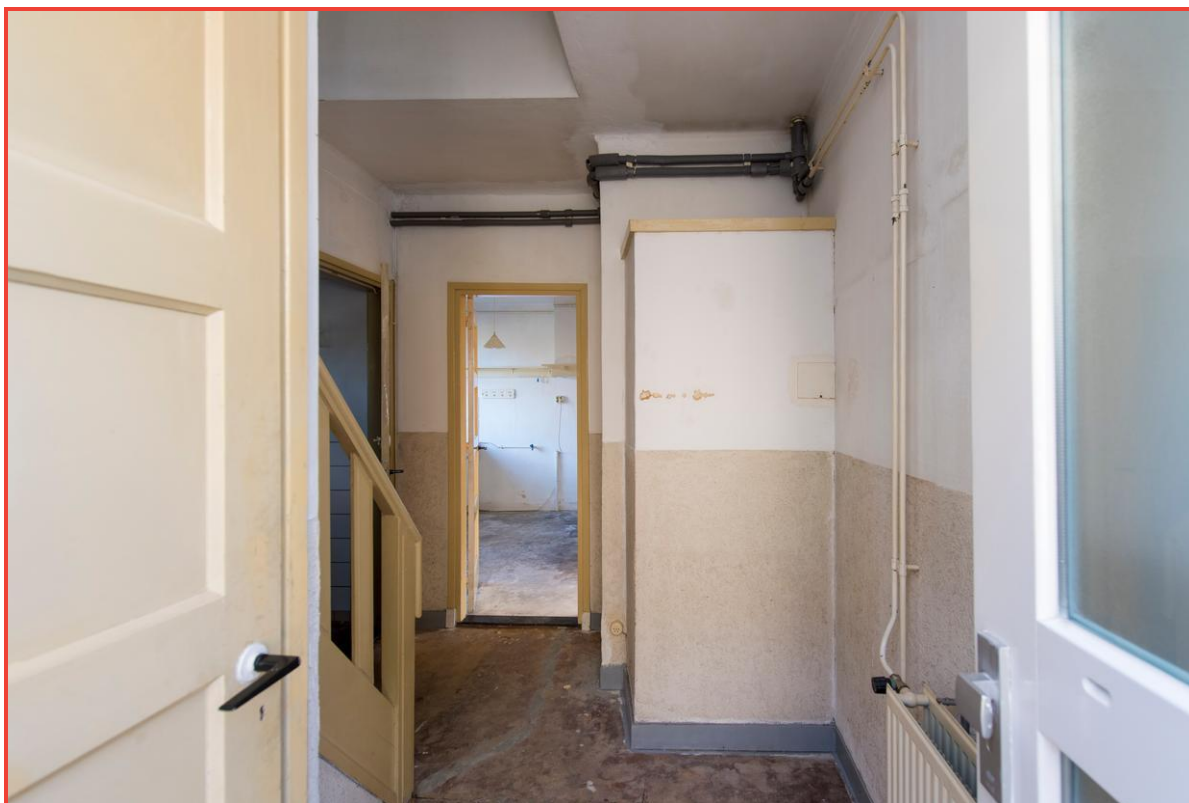
Woningen van de Tiwos Tilburgse Woonstichting worden gepasseerd bij notaris de Daamen de Kort van Tuijl Notarissen. Het is in geen gevallen toegestaan om de woning bij een andere notaris te laten passeren.

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.

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 € 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







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!**



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

[nvm.nl](http://nvm.nl)

An aerial photograph of a city, likely Tilburg, showing a dense residential area with red-tiled roofs and a prominent church spire in the center. The sky is blue with scattered white clouds.

transparantie - vakmanschap - integriteit

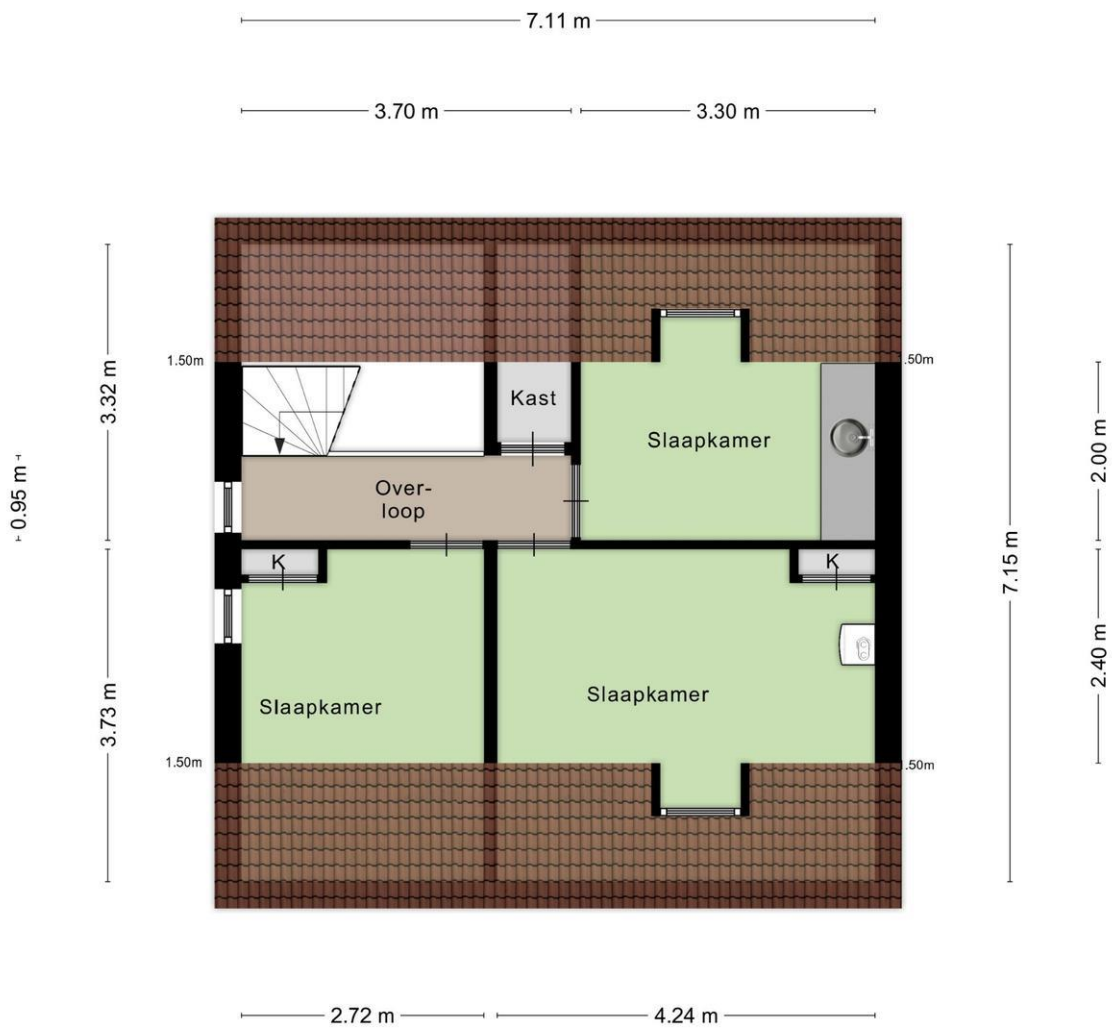


## Begane grond



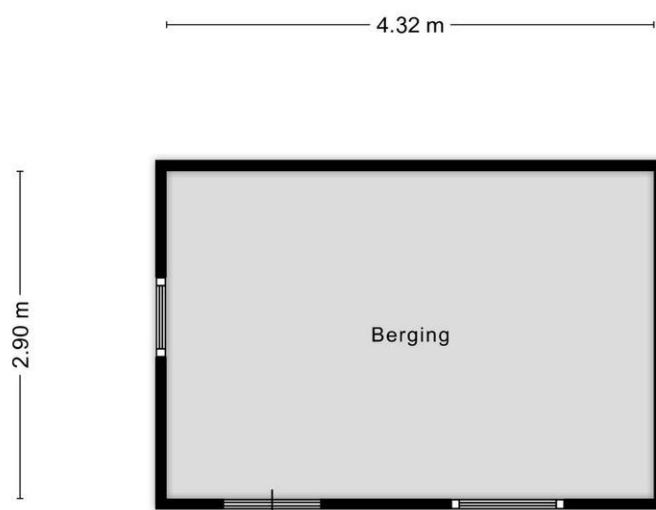
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Verdieping



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

## Berging



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



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  
(NVM)



**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 m<sup>2</sup> 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](http://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](mailto:info@tm-makelaars.nl)  
website: [www.tm-makelaars.nl](http://www.tm-makelaars.nl)

**transparantie - vakmanschap - integriteit**