

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**



**Karawankenstraat 25  
Tilburg**

**Vraagprijs € 450.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	Ca. 430 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	Ca. 117 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2019
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Energielabel	A (geldig tot 18-11-2028)
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

## locatie

Karawankenstraat 25  
5022 MG TILBURG



## omschrijving

**Deze uitgebouwde tussenwoning is gelegen in een van de meest gewilde wijken van Tilburg. De woning heeft drie slaapkamers en een leuke tuin gelegen op het noorden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers op de tweede verdieping. De woning is energiezuinig (energielabel A) en op de begane grond voorzien van vloerverwarming. De woning is ideaal gelegen. 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 "Stappegoor". 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 zowel Eindhoven, Breda als 's-Hertogenbosch.**

### De wijk:

Zuiderpark is een nieuwe woonwijk in Tilburg waar mensen echt leven. Zuiderpark bestaat uit vier groene pleinen waar in totaal 200 nieuwbouwwoningen rondom worden gebouwd. Groot genoeg voor een buurt, klein genoeg voor een gezellige buurt. De pleinen vormen het uitgangspunt voor de aangrenzende huizen. Zo blijft het overzichtelijk en hebt u als bewoners een fijne omgeving. Zuiderpark Tilburg ligt precies zoals u dat graag wilt. Een heerlijke rustige woonomgeving, maar in een kleine 10 minuten fiets u naar het bruisende centrum van Tilburg en in 9 minuten loopt u naar Paté Stappengoor. Ook met de auto is Zuiderpark goed bereikbaar. Via de Stappegoorweg en de Ringbaan Zuid bent u binnen 7 minuten op de A58 richting de omliggende dorpen en steden.

**Woonoppervlakte: circa 117 m<sup>2</sup>**

**Perceel: 124 m<sup>2</sup>**

**Bouwjaar: 2019**

**Energielabel: A (geldig tot 18-11-2028)**

### Begane grond:

De hal/entree geeft toegang tot de trapopgang, meterkast, woonkamer en toiletruimte. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een hangend closet en fonteintje. De woonkamer is voorzien van stukwerk op de wanden en een laminaatvloer. Het zitgedeelte vindt u aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier heeft u via een deur toegang tot de tuin. Door de grote raampartijen komt er veel daglicht de ruimte binnen. De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze heeft een keukenblok in rechte opstelling welke is voorzien van veel gemakken. Zo vindt u hier een kookplaat, RVS afzuigkap, RVS spoelbak, koelkast, combi-oven en een vaatwasser.

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van stukwerk op de wanden en een laminaatvloer. Een van de slaapkamers heeft momenteel dienst als inloopkast. De badkamer is betegeld en voorzien van een inloopdouche, hangend toilet en een wastafel.

### Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap en betreft momenteel een grote open ruimte. De mogelijkheid bestaat om hier één of zelfs twee extra slaapkamers te creëren. Op deze verdieping vindt u de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de C.V. ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

### Tuin:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is voorzien van een gezellige veranda. De leuke achtertuin is gelegen op het noorden. Achterin de tuin vindt u de vrijstaande houten berging welke is voorzien van elektra. Tevens vindt u achterin de tuin de achterom welke toegang geeft tot de brandgang achter de woningen.

**Kenmerken:**

- de woning is gelegen in een van de meest gewilde wijken van Tilburg;
- woning is volledig geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen, energielabel A;
- de woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond;
- de woning is per direct te aanvaarden, voorkeur voor verkoper is zo snel mogelijk;
- 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;
- het levendige centrum van Tilburg vindt u op ca. 10 minuten fietsen;
- goede ontsluiting met de snelwegen naar Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "niet-zelfbewoningsclausule".

**De Karawanken:**

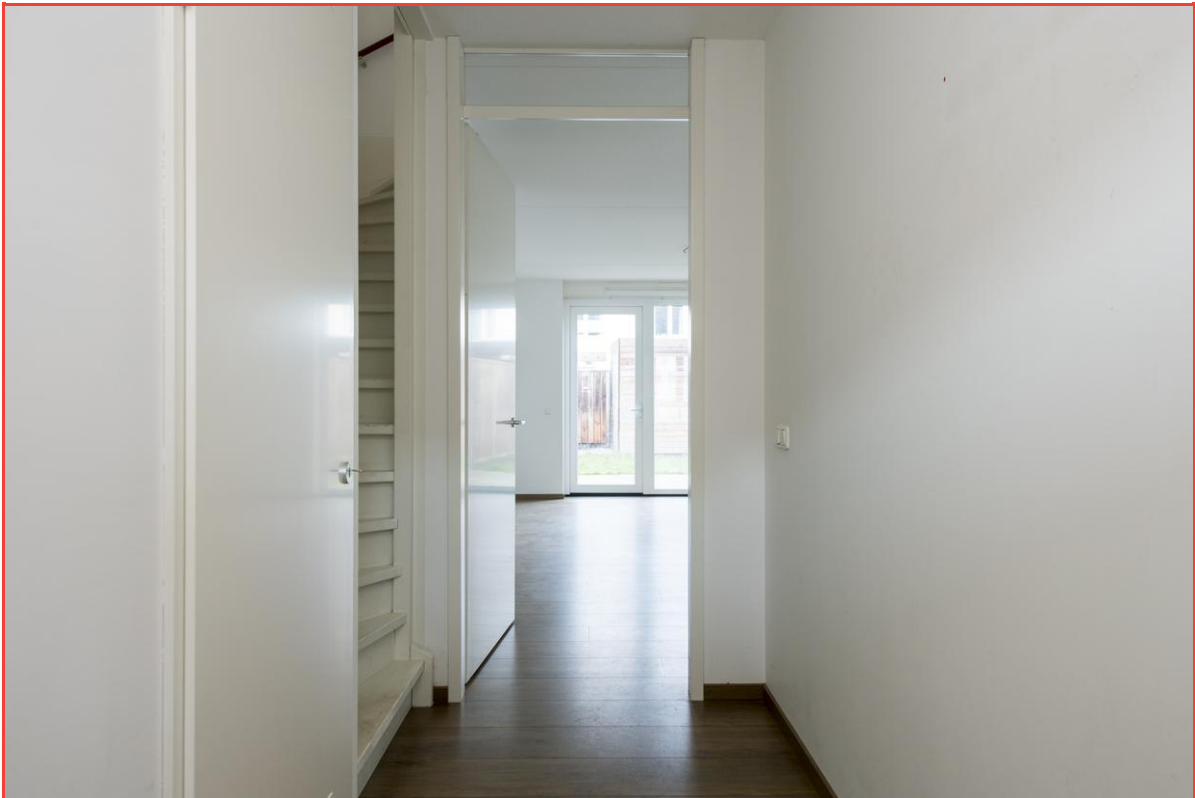
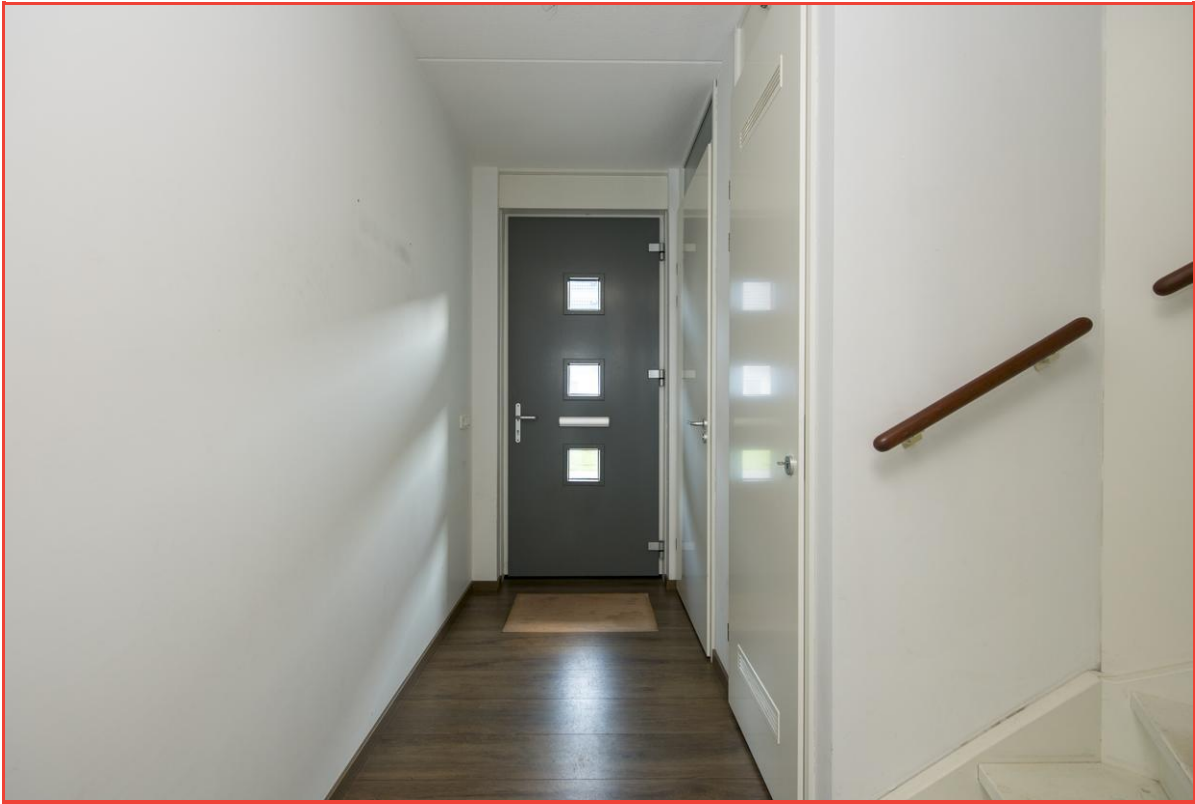
Zijn een bergketen in de Zuidelijke Kalkalpen. Het gebergte vormt de grens van het Oostenrijkse bondsland Karinthië en Slovenië. De hoogste top is de Hochstuhl (2.238 m). Deze top is zowel van de Oostenrijkse als de Sloveense kant voor wandelaars te bereiken. Aan de Sloveense kant bevindt zich een iets lagere top, met een berghut die in de zomermaanden bemand is. Het gebergte is aan de noordkant ruig en onbegroeid en aan de zuidkant is het gebergte grasrijk en heeft het groene weiden. Over een groot deel van de bergkam loopt een lange-afstandswandelroute, de "Planinska transversale".

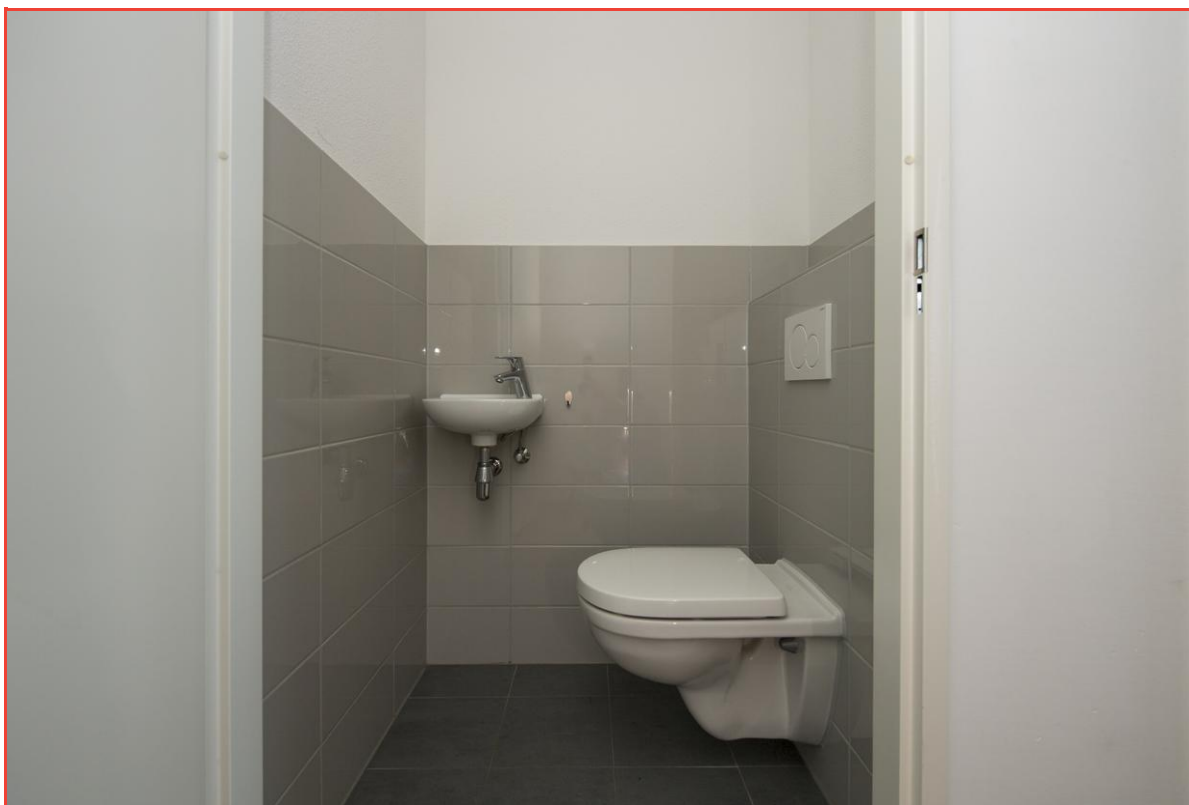
**Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper**

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



transparantie - vakmanschap - integriteit







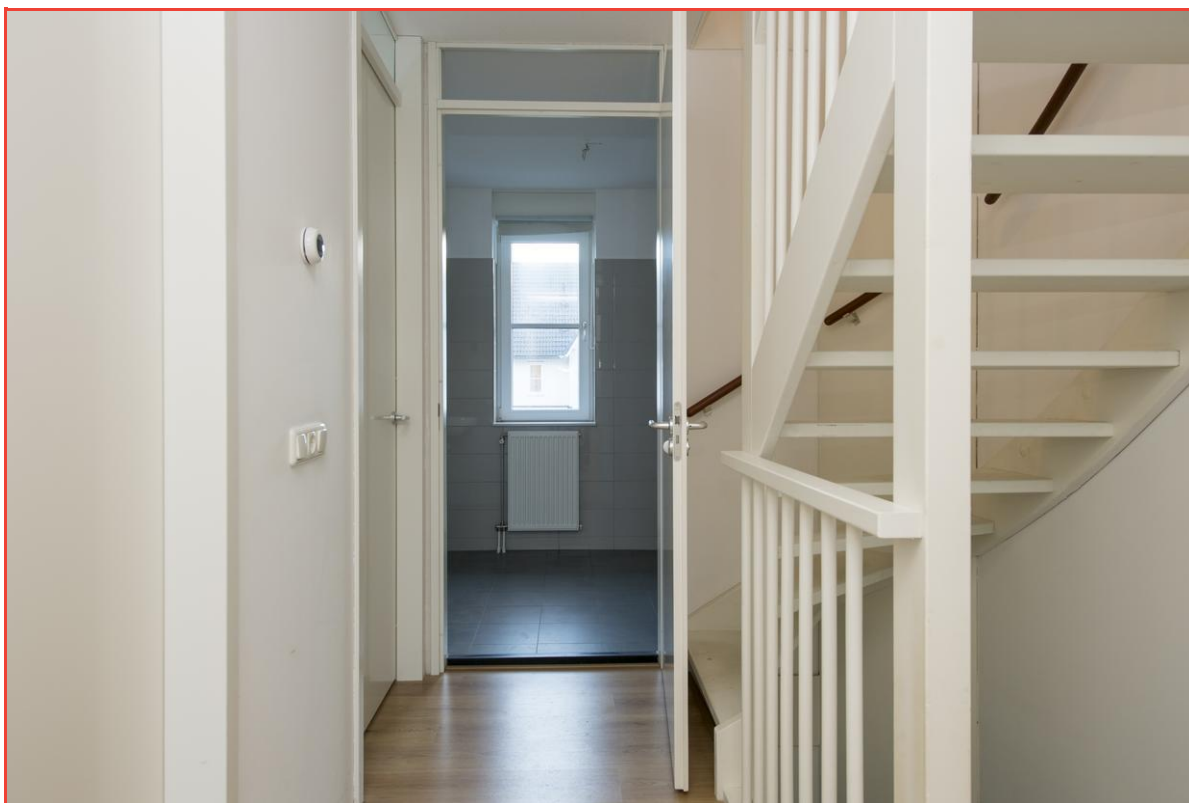
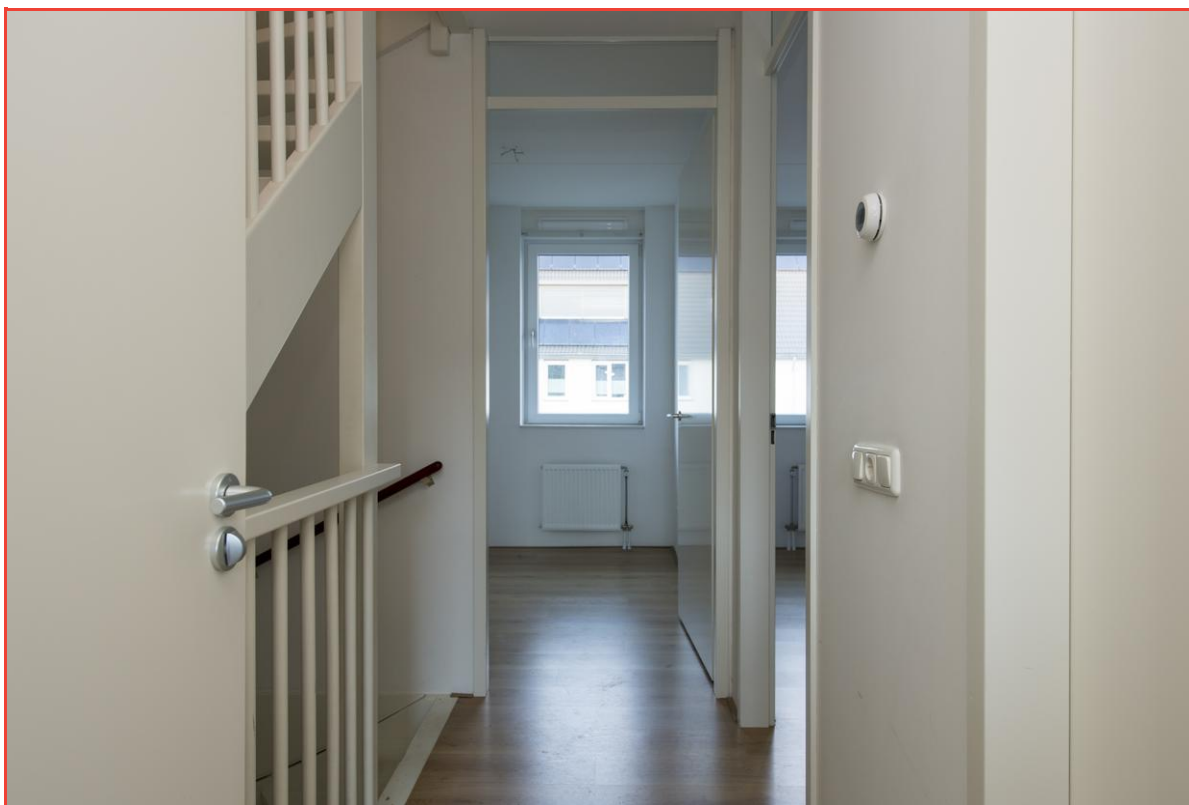


Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit



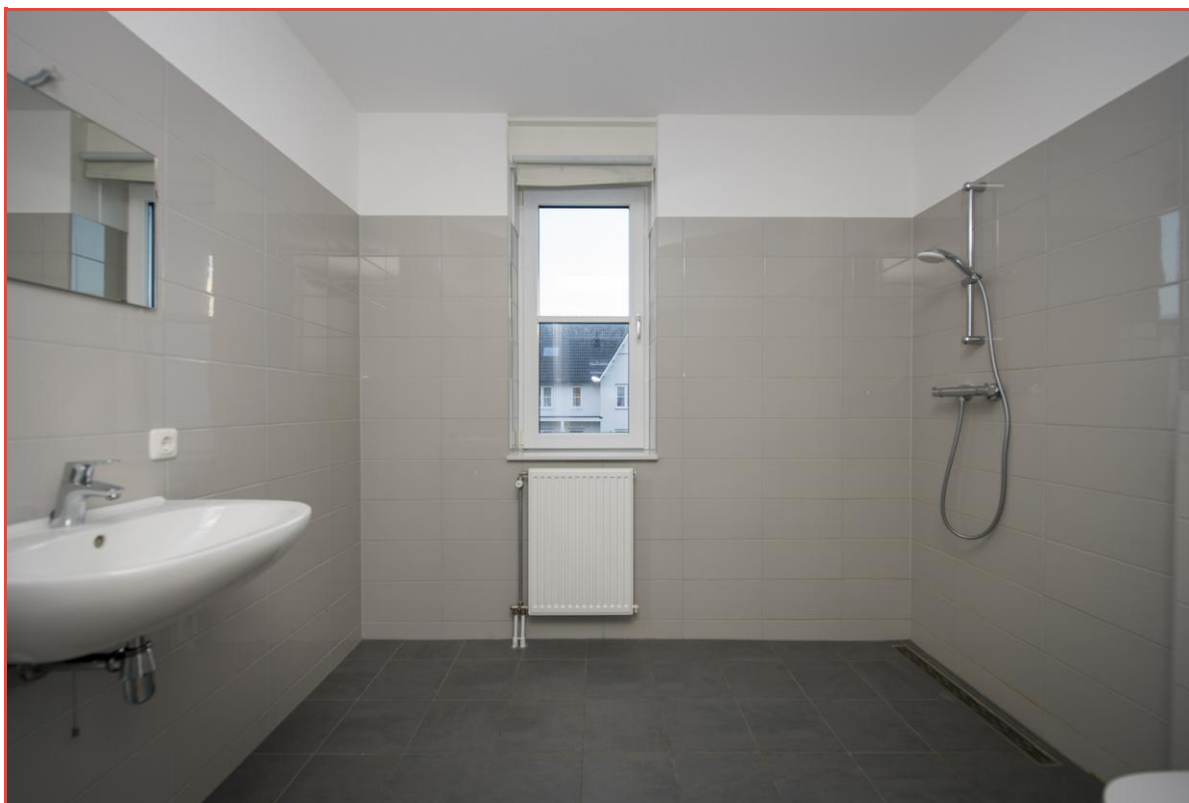


Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



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







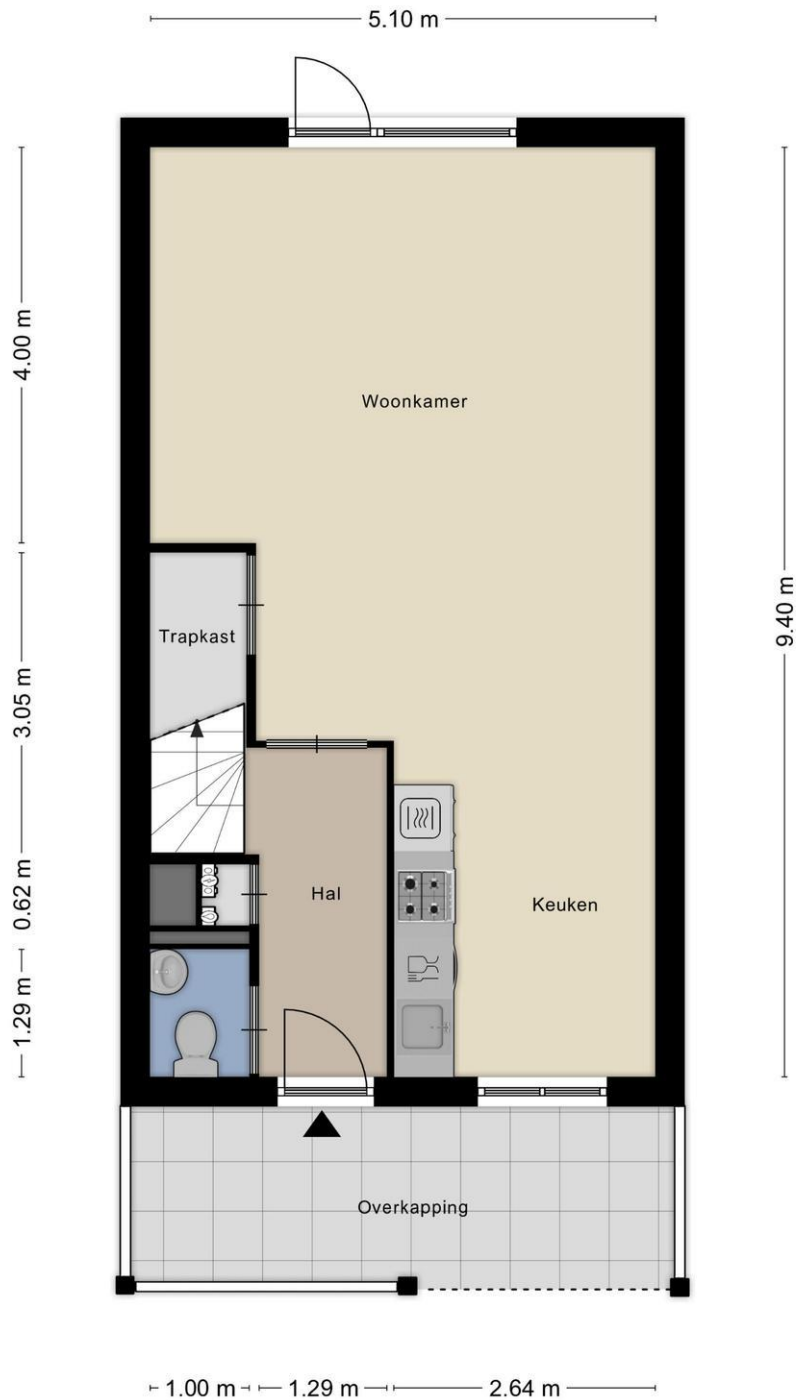


Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit

## Begane grond

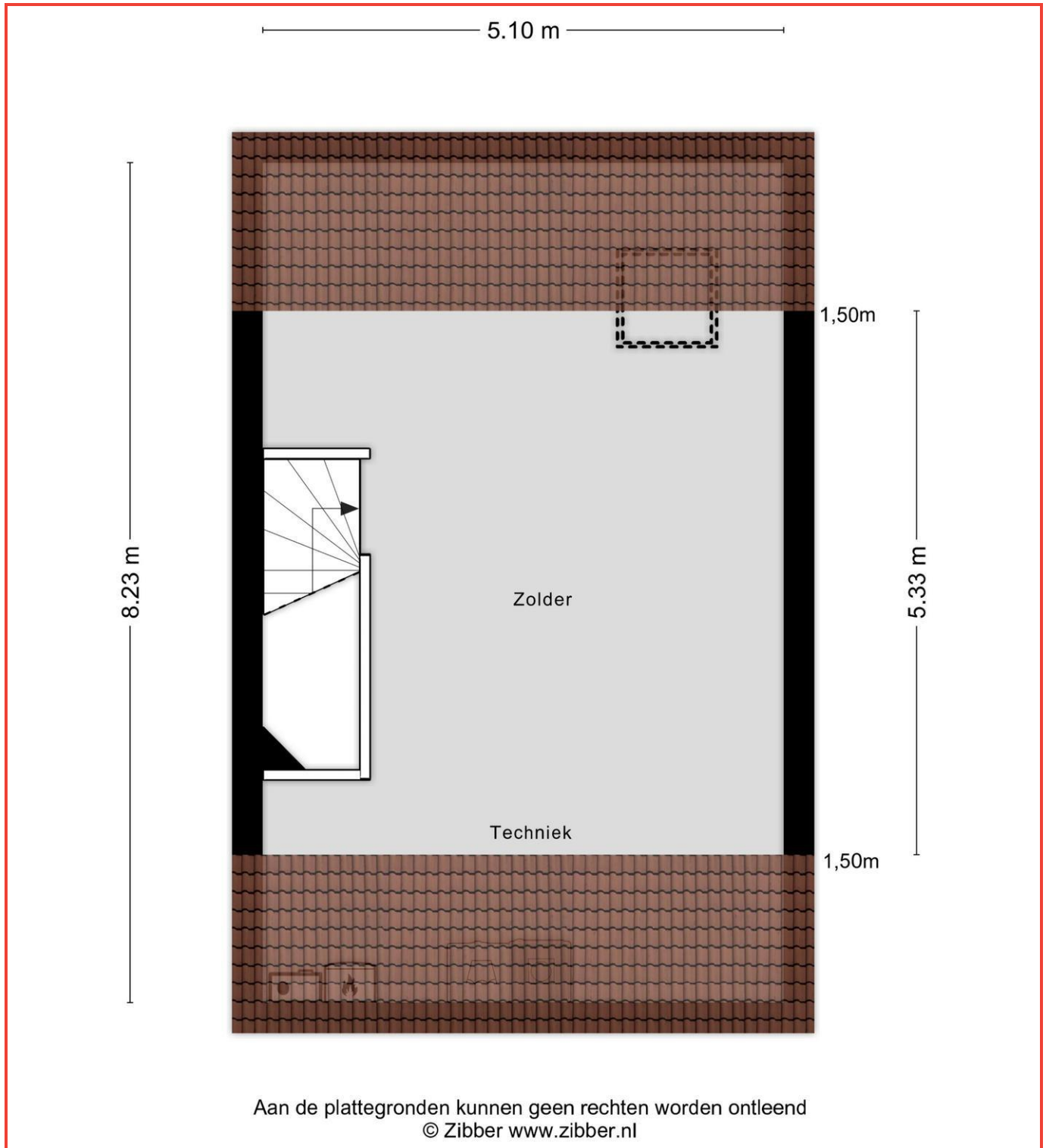


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Eerste verdieping



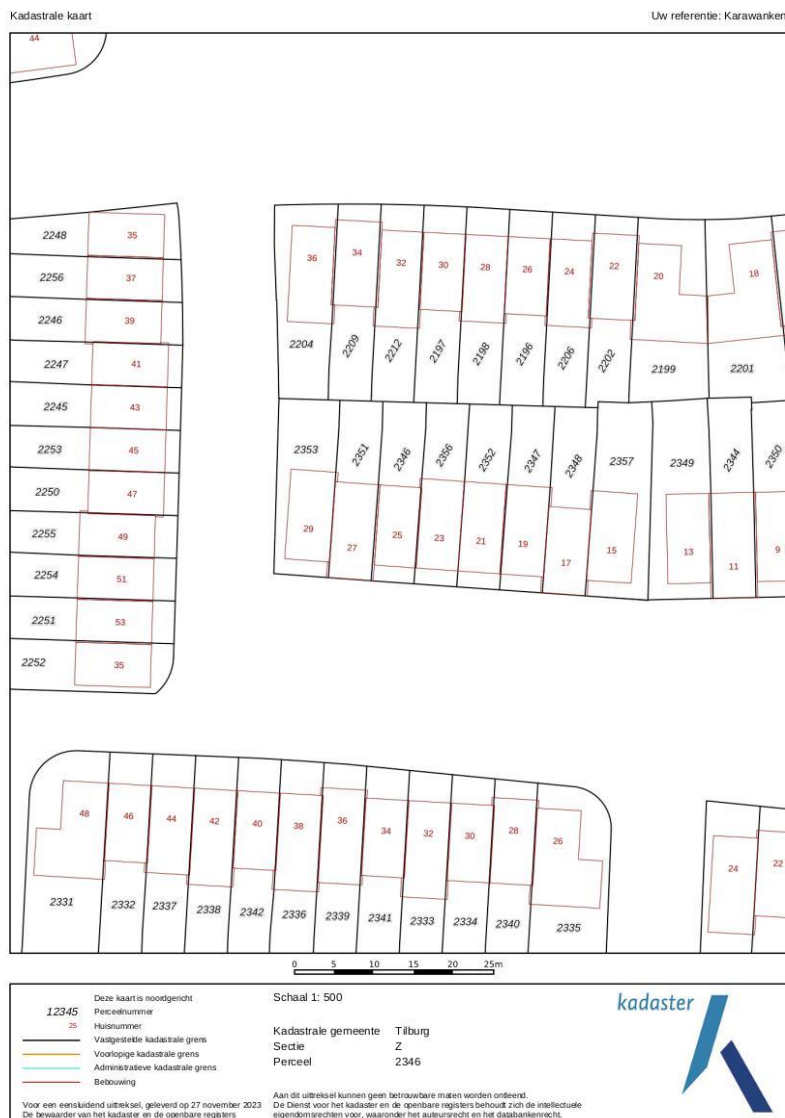
## Tweede verdieping



## kadaster

Adres Karawankenstraat 25  
Postcode / Plaats 5022 MG Tilburg  
Gemeente Tilburg  
Sectie / Perceel Z / 2346  
Oppervlakte 124 m<sup>2</sup>  
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**

Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: [info@tm-makelaars.nl](mailto:info@tm-makelaars.nl)  
website: [www.tm-makelaars.nl](http://www.tm-makelaars.nl)



## 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  
(RMT)



**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 wegwijzen 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.



**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**