

**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)



# Te koop

# transparant makelaars



**Kerkstraat 10**  
Goirle

**Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.**

transparantie - vakmanschap - integriteit

## I KENMERKEN

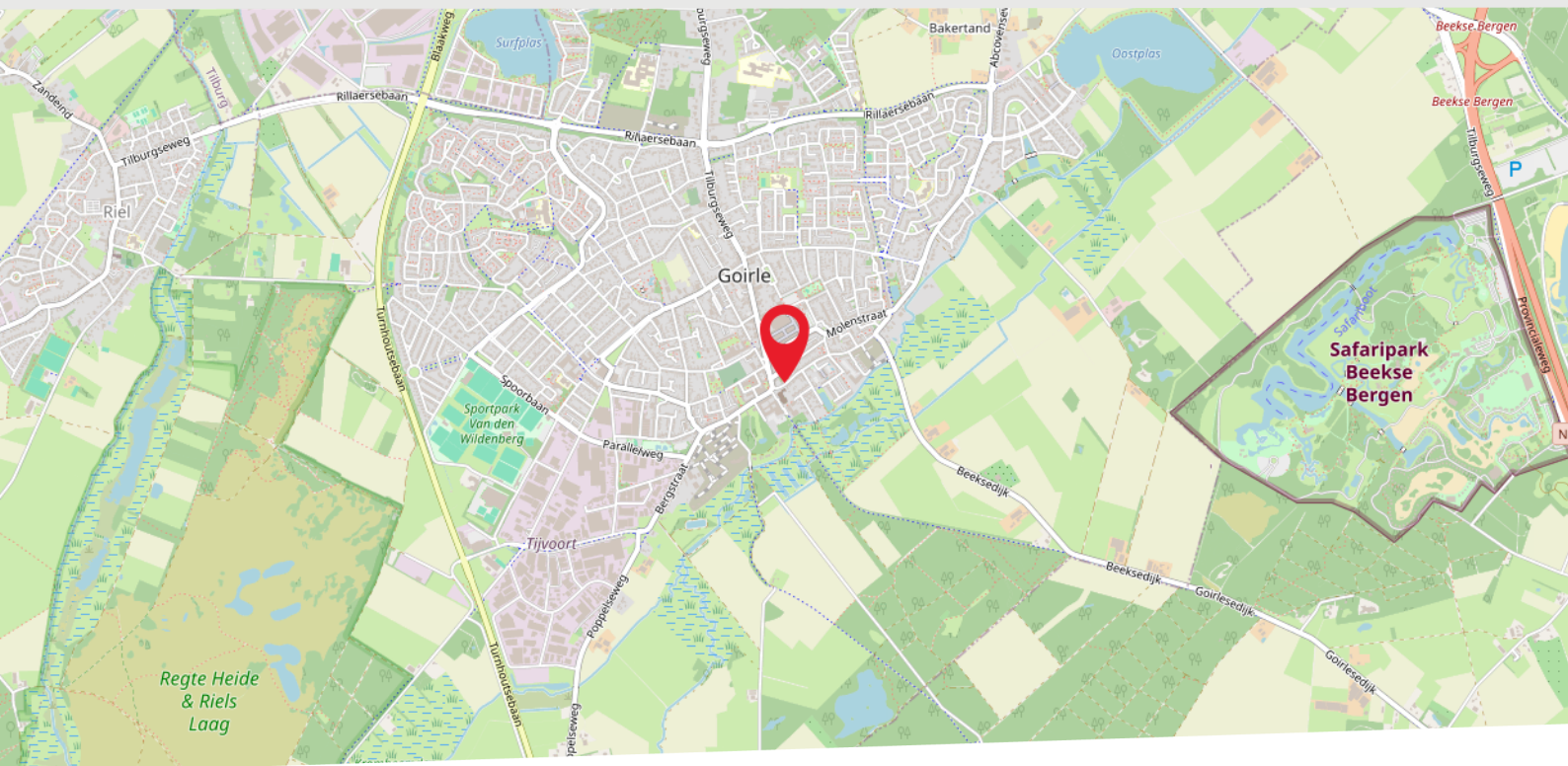
Vraagprijs	€ 1.495.000,-
Soort	Villa (monumentale fabrikantenwoning)
Aantal kamers	12 kamers waarvan 6 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 591 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	Ca. 2.337 m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte	1.137 m <sup>2</sup>
Unieke eigenschap	Extra bouwblok op het perceel (grenzend aan de Molenstraat)

## I WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1880
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuint
Garage	Vrijstaand steen, ca. 55 m <sup>2</sup>
Verwarming	Cv ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	2010

## I LOCATIE

Adres Kerkstraat 10, 5051 Ib Goirle



# OMSCHRIJVING

Op een steenworp afstand van het gezellige centrum van Goirle ligt deze karakteristieke, ruime, voormalige fabrikantenwoning. Het rijksmonumentale pand uit 1880 bevindt zich op een ruim perceel en dankt zijn fraaie, unieke uitstraling mede aan de originele elementen en ornamenten. De vele kamers en de grote zon- en natuurrijke tuin zorgen in combinatie met de ligging nabij het dorps hart voor een fijne balans van ruimte en levendigheid. Het separate bijgebouw met eigen entree biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor een levensloopbestendige (aanleun)woning of beroep aan huis.

Woonoppervlakte:	ca. 591 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 2.337 m <sup>3</sup>
Garage:	Vrijstaand steen, ca. 55 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 30 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1880
Perceel:	1.137 m <sup>2</sup>

**Daarnaast maakt het vigerend bestemmingsplan bebouwing in de achtertuin, aan de Molenstraat mogelijk.**

De goed onderhouden woning heeft zes slaap-/werkkamers, twee badkamers, een living met serre, aparte keuken, kelder en ruimte bergzolder. Verder is er een grote, groene tuin met terras, gazon en vijver en een dubbele garage met ruimte voor twee auto's. Het bijgebouw heeft nog eens drie kamers – waaronder de woonkamer met keuken- en doucheruimte – een apart toilet en een zolderverdieping met dakterras. Aan de voorzijde kijkt de woning uit op de Sint Janskerk, de statige muur met ezelsruggen aan de achterkant van de woning scheidt de tuin van de Molenstraat.

## Entree

Direct valt de symmetrische voorgevel op, met in het midden de imposante blauwe voordeur met snijwerk

en bovenlicht. Daaromheen bevinden zich vier schuifvensters met afgeronde bovenhoeken en sierlijsten rondom. In de bovenpui bevinden zich vijf getoogde schuifvensters met zesruitverdeling. Bijzonder zijn de oeil de boeuf in de kapel op de zolderverdieping, de gietijzeren schoenschrapers naast de voordeur en de antieke trekbel. Eenmaal binnen in de woning kom je terecht in de vier meter hoge, meterslange gang die doorloopt tot het einde van de woning. Op de grond ligt de originele tegelvloer met sterrenpatroon uit 1880, het plafond is verrijkt met sierlijsten. Vanuit de entree zijn een toiletruimte met fonteintje en bovenlicht, de woonkamer en de trapopgang bereikbaar.

## Woonkamer

De ruime woonkamer kenmerkt zich door het hoge plafond in de voorkamer met originele sierlijsten en beschilderde florale motieven. Het toont unieke details en is volledig gerestaureerd. Over de hele lengte van de woonkamer ligt een parketvloer met visgraatpatroon uit de jaren dertig. De voor- en achterkamer van de woonkamer zijn van elkaar te scheiden met ensuite deuren met facetgeslepen ramen en glas in lood, origineel uit 1880. De schuifdeur is voorzien van een loopdeur en heeft inbouwkasten aan beide zijden. Zowel de voor- als achterkamer beschikken over originele marmeren schouwen. De schouw in de achterkamer is functioneel. De in 1932 aangebouwde serre in de achterkamer heeft een doorlopend houten plafond van Siberisch eiken in Amsterdamse schoolstijl. Deze serre biedt met openslaande deuren toegang tot de tuin. De gehele woonkamer kent veel lichtinval, door de grote raampartijen in de voorkamer en de serre in de achterkamer. Via zowel de voor- als achterkamer is een toegangsdeur die leidt naar de gang.

## Werkkamer

Vanuit de hal is er – via openslaande deuren – toegang tot de trapopgang met terrazzovloer. De trapopgang geeft toegang tot de keuken, een werkkamer en het bijgebouw. Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime werkkamer, voorzien van grote raampartijen, een parketvisgraatvloer in dezelfde stijl als die in de woonkamer en een oude, functionele marmeren schouw. De werkkamer is voorzien van diverse inbouwkasten, waaronder een apothekerskast en boekenkast met schuifdeuren.

## Keuken

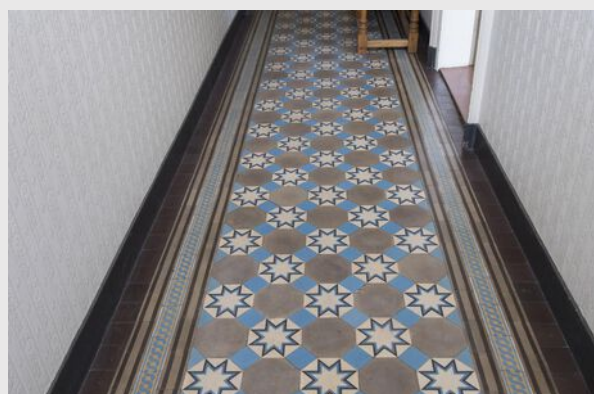
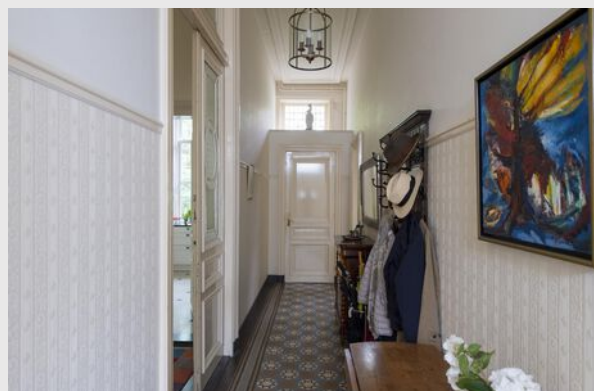
Terug bij de trapopgang bevindt zich ook een deur naar de ruime keuken uit 2007 met natuurstenen tegelvloer met zwart-wit patroon. De onder- en bovenkasten bieden voldoende opbergmogelijkheden en de keuken is uitgerust met een vaatwasmachine, koelkast en vriezer van Miele. Uniek is het AGA-fornuis met maar liefst vier ovens. Via de keuken is er toegang tot de van elektra voorziene kelder met aparte en afsluitbare wijnkelder. De lichtsluizen die uitkomen op het terras, bieden voldoende lichtinval. De keuken geeft via openslaande deuren ook toegang tot een extra halletje – dat in de winter de kou tegenhoudt en leidt naar de tuin.

## Tuin

Hoewel de tuin grenst aan de Molenstraat, voelt deze heerlijk rustig en natuurrijk aan. Het weids uitgestrekte grasveld zorgt voor een ruimtelijk aanzien, door de bomen en struiken is privacy gegarandeerd. Het ruime, betegelde terras bevindt zich direct aan de achterzijde van de woning en is gesitueerd op het noordwesten. Het terras geeft via drie plekken – links via een trap, in het midden via een trap en rechts via een aflopende stoep en trap – toegang tot het groene, open maar tegelijkertijd beschutte gazon. Midden in de tuin bevindt zich een grote vijver. In de tuin zijn diverse lichtpunten gemaakt. Via een betegeld pad kom je bij een tweede betegeld terras, dat toegang geeft tot de grote garage met dubbele elektrische kanteldeuren en ruimte voor twee auto's.

## Eerste verdieping

De trap leidt naar de met vloerbedekking beklede eerste, drie meter hoge verdieping. Halverwege de trap bevindt zich een lichtsluis, in het verlengde van het oorspronkelijke buitenraam. Zo is zelfs het trappenhuis heerlijk licht. Vanuit een hal is toegang tot drie slaapkamers met schuiframen, een garderobe, een badkamer én een apart toilet. De eerste slaapkamer beschikt over ruime inbouwkasten en is lekker licht door de grote raampartijen. De tweede slaapkamer – de masterbedroom – heeft dezelfde lichtinval door de grote raampartijen en geeft toegang tot de garderobe met inbouwkasten. Via deze inloopkast is de ruime badkamer met vloerverwarming, vrijstaand bad, douche, twee wastafels, toilet en bidet toegankelijk. Vanuit de badkamer is er toegang tot de overloop.



# I OMSCHRIJVING

De derde slaapkamer is ook ruim en licht en beschikt over diverse inbouwkasten en een wastafel.

## **Tweede verdieping**

De trap leidt vervolgens naar de met vloerbedekking beklede zolderverdieping. Daar bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers met ieder een dakkapel, wastafel, diverse inbouwkasten en uitzicht op de tuin. Via een gang met vaste kast is de onlangs geïnstalleerde badkamer met inloopdouche, wastafel met spiegelkast en twee dakramen bereikbaar. De gang leidt tevens naar een schuifdeur die toegang biedt tot de grote bergzolder met (deels vaste) houten

De eerste slaap-/werkkamer ligt aan de achterkant van de woning, heeft een wastafel en is afgewerkt met marmoleum vloerbedekking. De tweede slaap-/werkkamer ligt aan de voorkant van de woning en heeft een 'geheime' verbinding met de werkkamer van het woonhuis. Deze kamer kenmerkt zich door de grote raampartijen en een schouw. De officiële scheiding tussen het bijgebouw en het woonhuis bevindt zich naast de werkkamer. In de hal bevindt zich ook een inbouwkast: ideale extra bergruimte.

## **Eerste verdieping**

Via de trap kom je in de 'zolderkamer', een ruime kamer met veel lichtinval, Velux-dakramen én gewone ramen, een ruime inbouwkast en airconditioning. Deze kamer geeft ook toegang tot een tweede kamer: de open zolder met boiler en verwarmingsinstallatie. De boiler is aangesloten op de zonnepanelen op het dak, die genoeg energie bieden voor de gehele watervoorziening van de woning. Tegenover de trapopgang bevindt zich de toegang tot het volledig betegelde zonnige dakterras op het zuidwesten. Het terras biedt prachtig uitzicht op de Sint Janskerk.

## **Omgeving**

De Kerkstraat is een van de oudere straten van Goirle, midden in het gezellige centrum. Diverse voorzieningen vind je er binnen handbereik, zoals scholen, sportfaciliteiten, eetgelegenheden, een zwembad en natuurgebied. Op loopafstand ligt Winkelcentrum De Hovel, met verschillende supermarkten, horecafaciliteiten, sociale voorzieningen en winkels. Verder is er een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer en zijn de uitvalswegen snel bereikbaar.

vliering. Hier zijn twee grote Velux-dakramen geïnstalleerd voor voldoende lichtinval

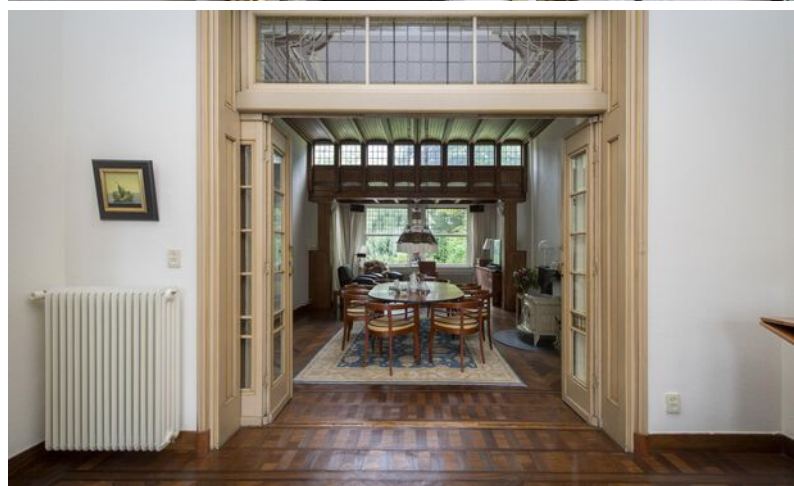
## **Het bijgebouw**

Het bijgebouw heeft een ingang met eigen voordeur. In de gang zit de meterkast, inclusief slimme meter en elf groepen. Er ligt een terrazzovloer. Aan het einde van de gang is het toilet gesitueerd.

## **Begane grond**

Vanuit de gang is er toegang tot de woonkeuken – met airconditioning – met een blauwwitte tegelvloer met vloerverwarming. Daar bevindt zich de keuken met onder- en bovenkasten, inductiekookplaat en oven. Naast de keuken is een aansluiting voor de wasmachine en droger. In deze ruimte bevindt zich ook een nette badkamer met douche, wastafel, bergruimte en lichtkoepel. De woonkeuken en badkamer zijn van elkaar gescheiden met een glazen tussenwand









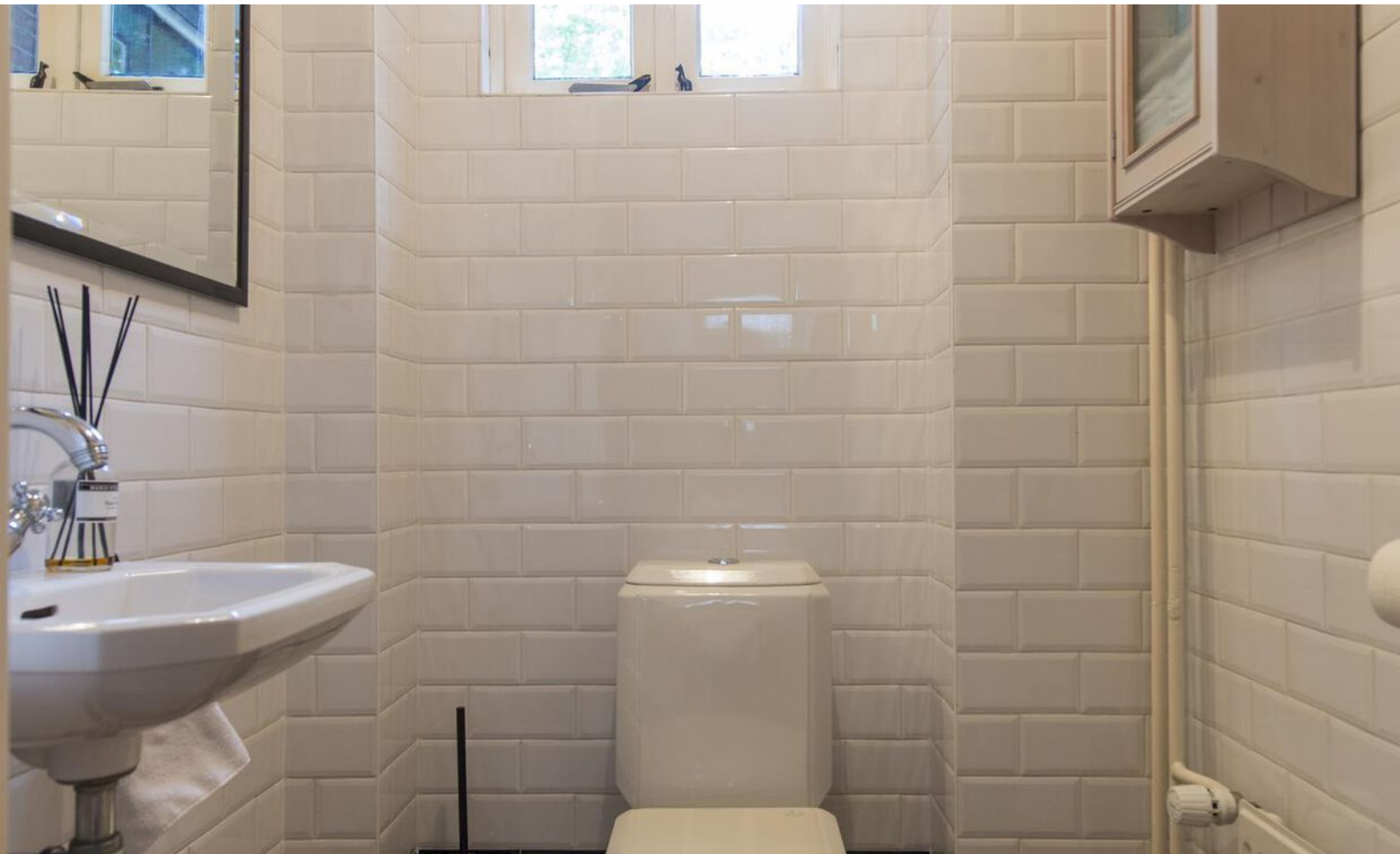


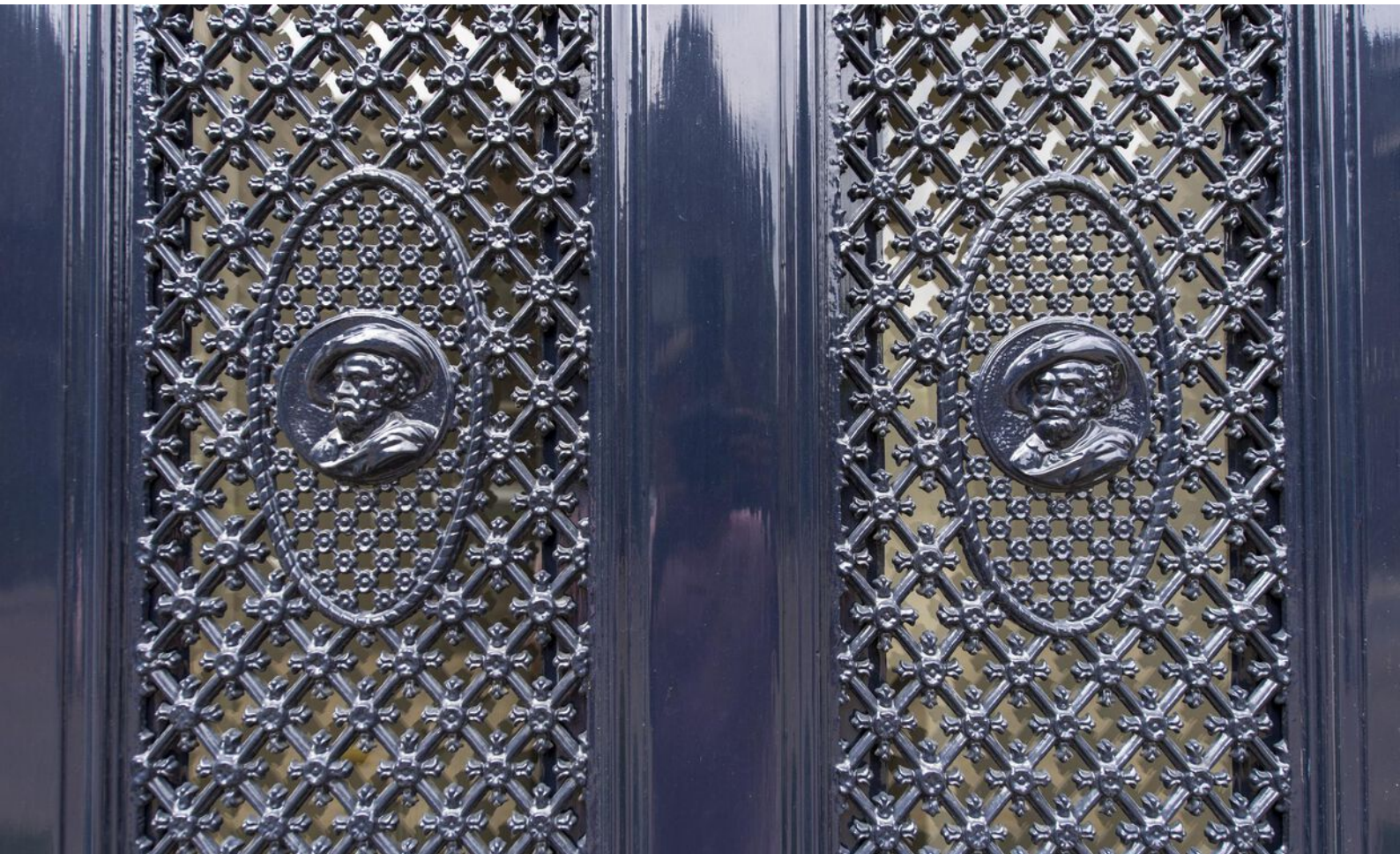


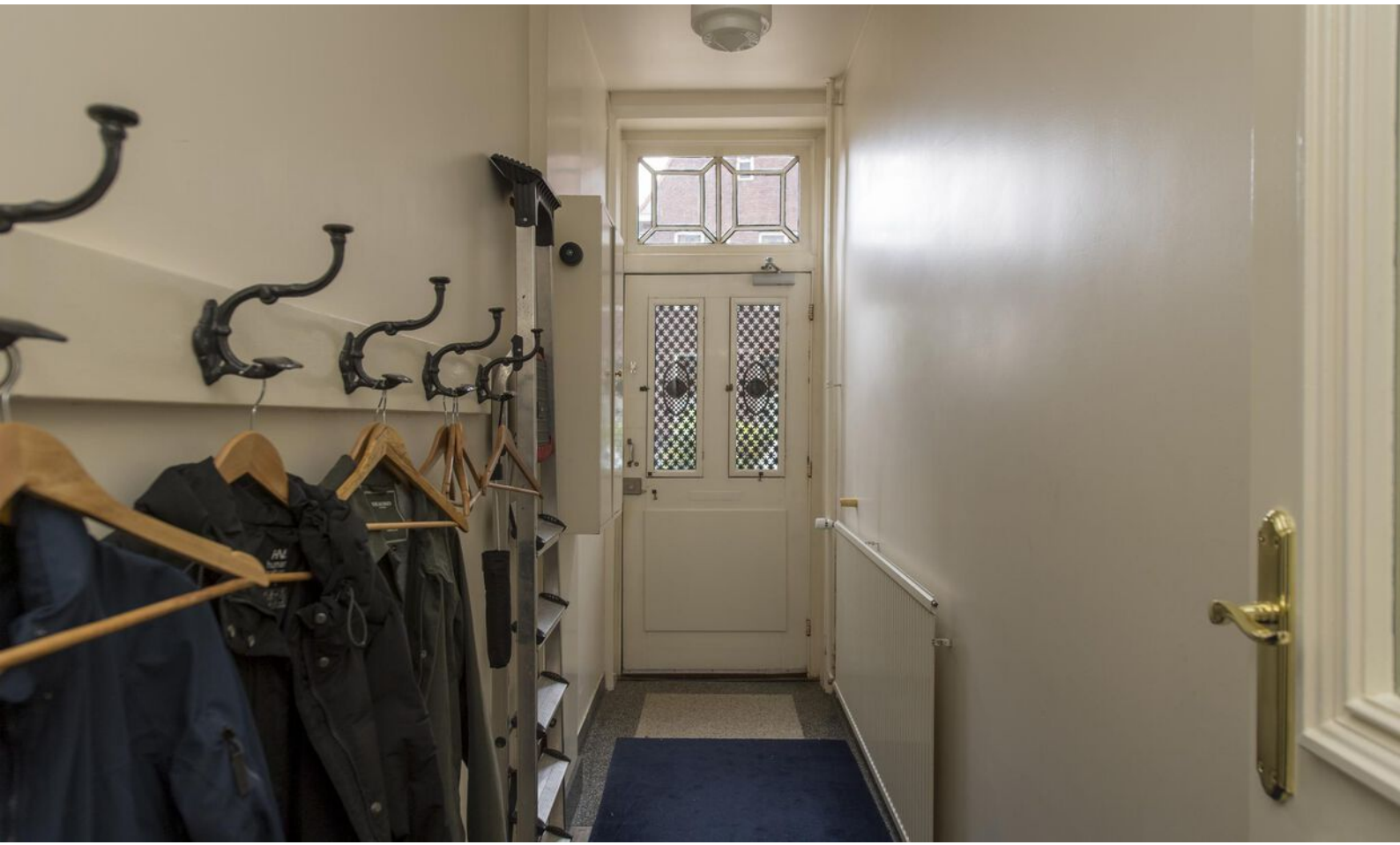




























































# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



# I Begane grond



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

# Eerste verdieping



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

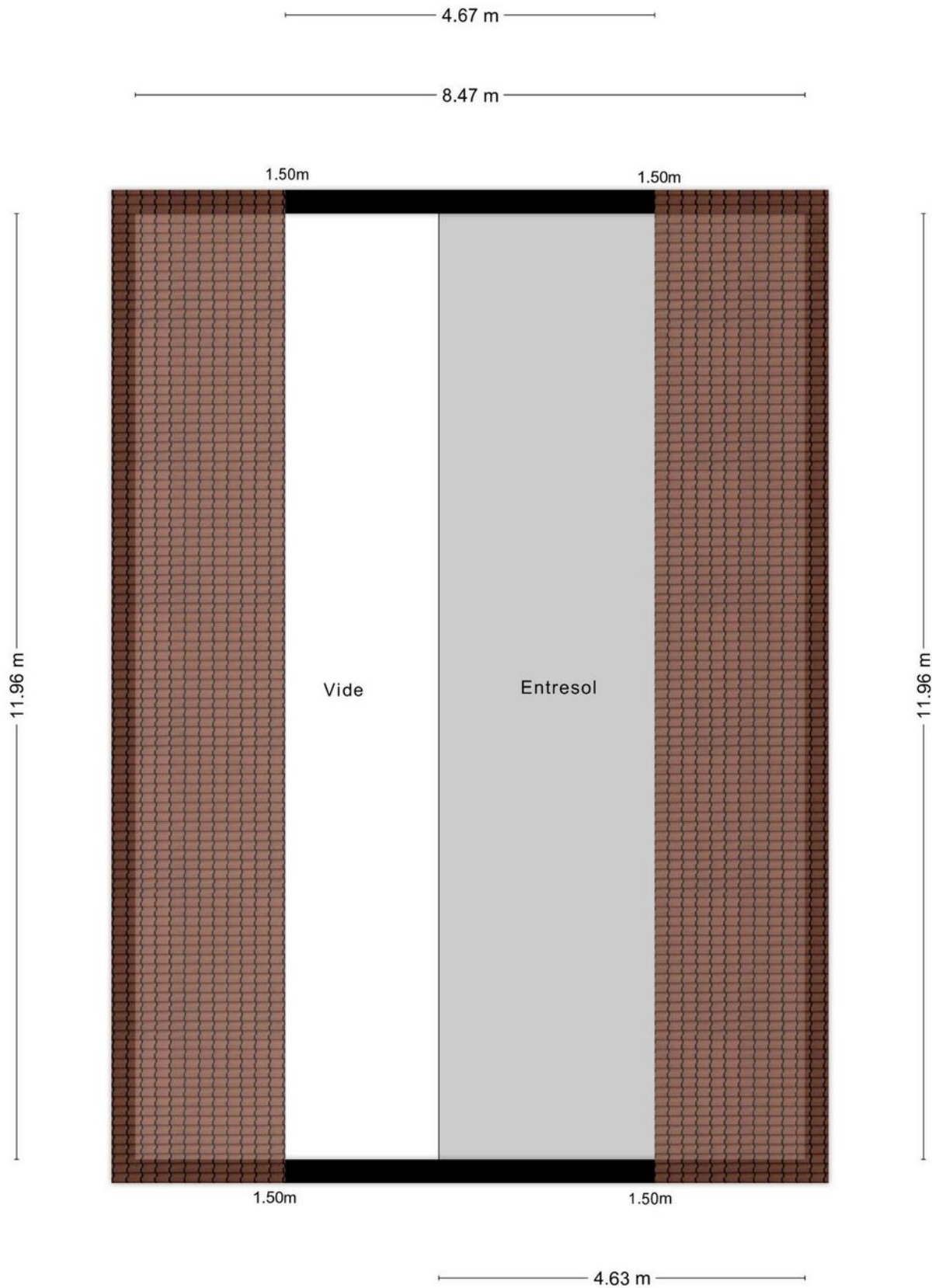
# Tweede verdieping



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

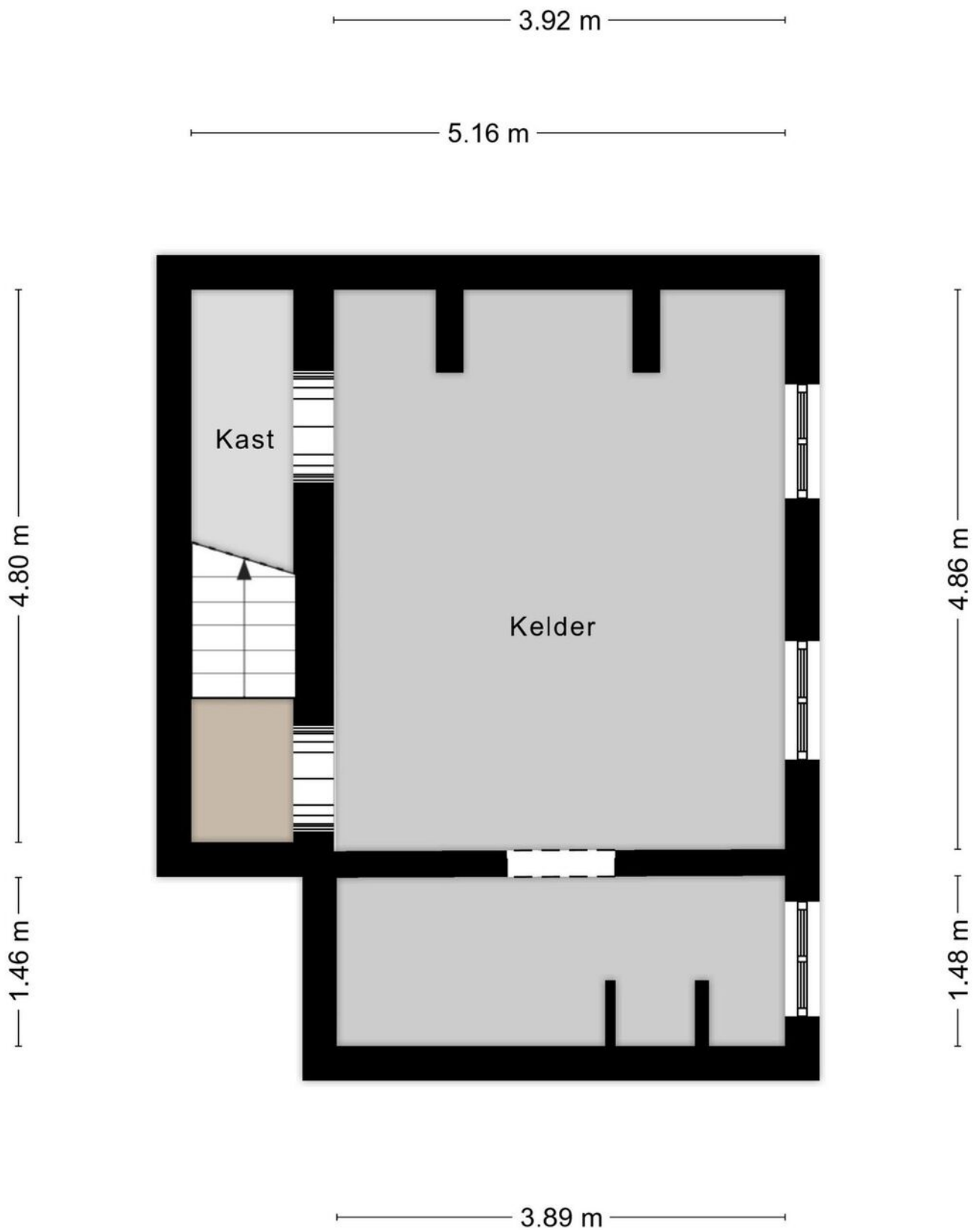


# Vliering



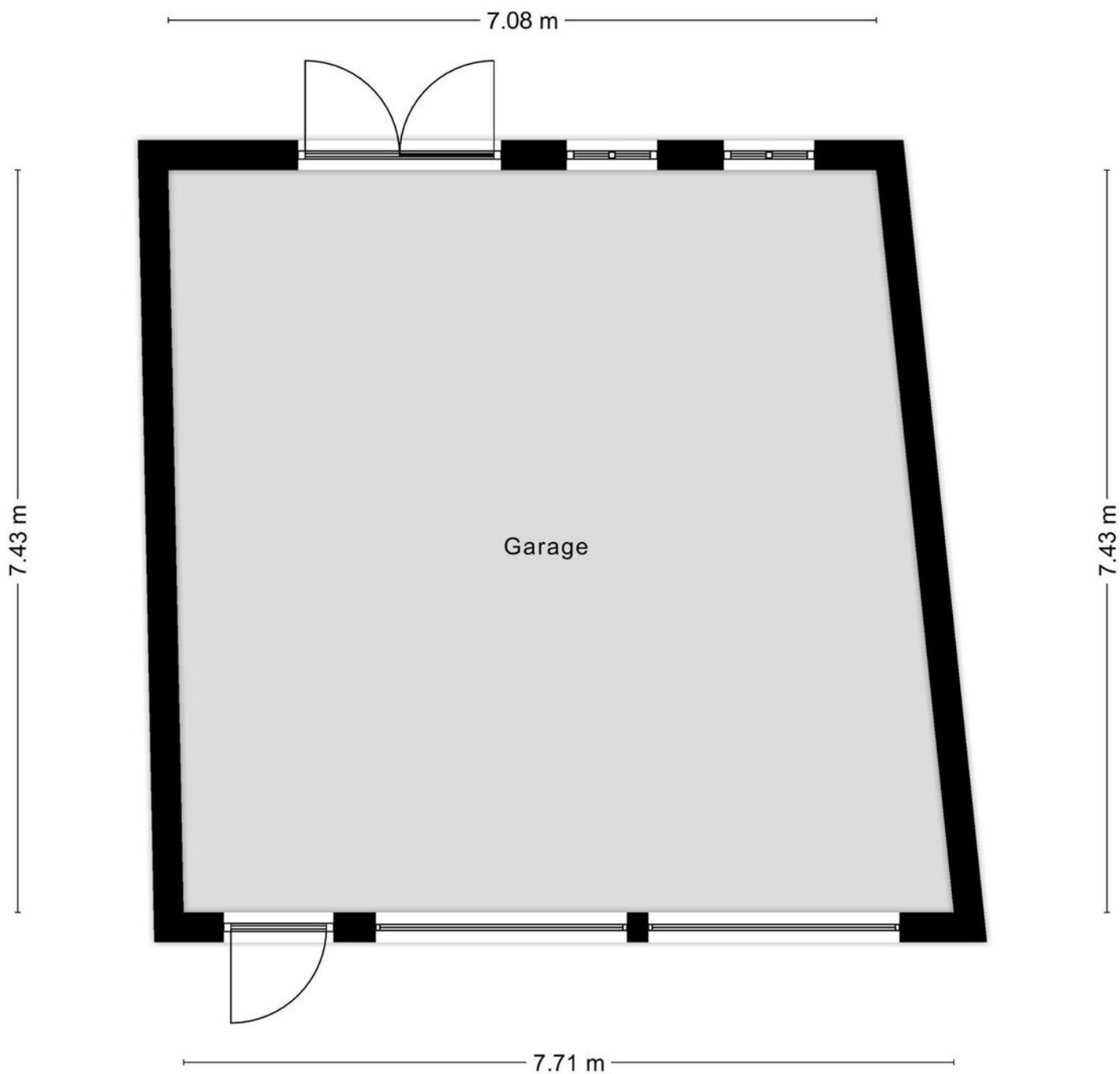
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Garage

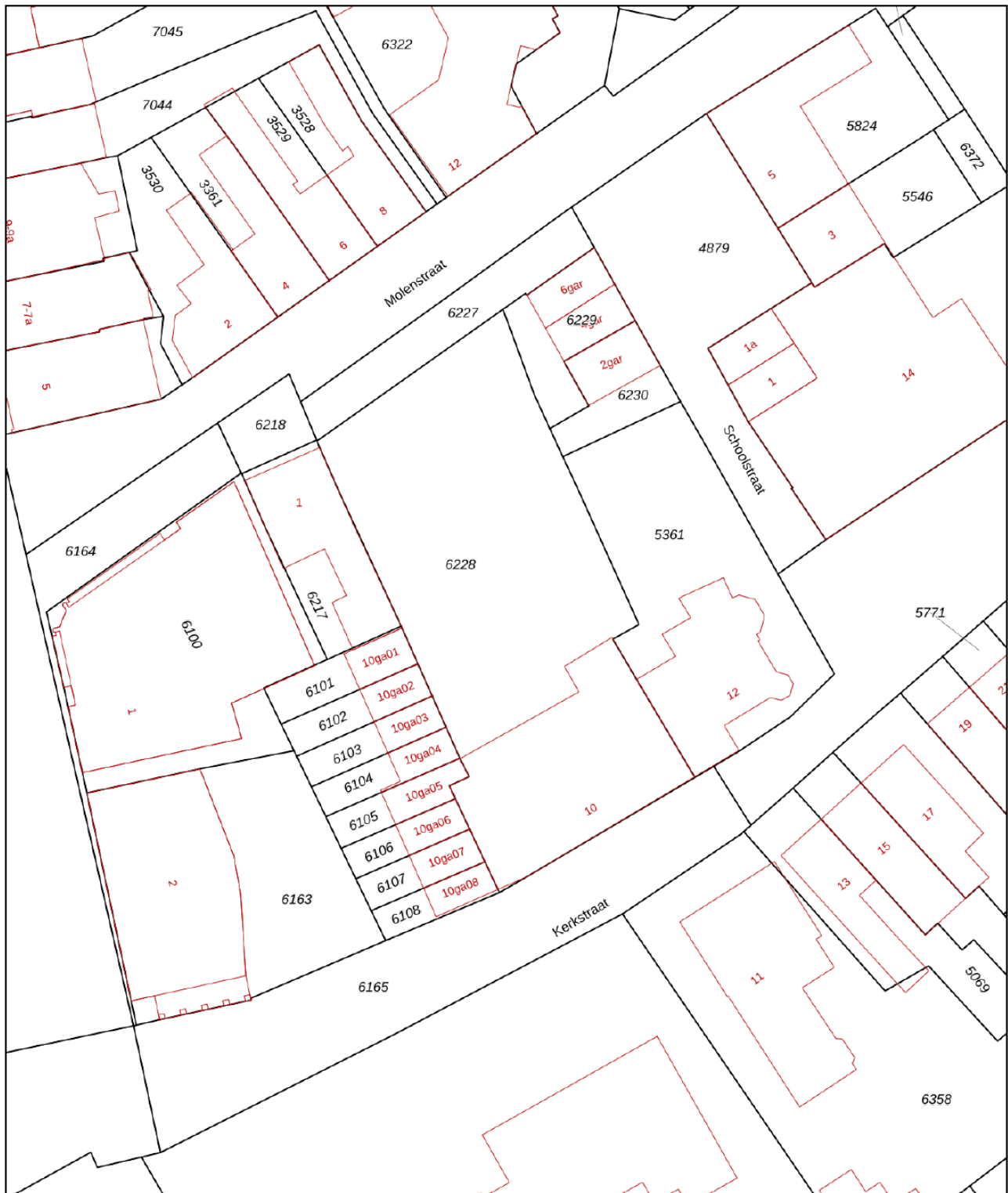



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grevenbich



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Goirle</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6228</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2023  
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 databankenrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
<b>Woning - Interieur</b>				
Losse (hang)lampen voorkamer	●			
Losse (hang)lampen gangen			●	
Witte boekenkasten 2x	●			
Legplanken kelder	●			
Houten vloer(delen)				●
Losse (hang)lampen	●			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●
(Gas)kachels				●
Radiatorafwerking				●
Schilderij ophangstelsel	●			
Parketvloer	●			
Laminaat				●
Plavuizen	●			
Allesbrander	●			
Houtkachel				●
Designradiator(en)	●			
Spiegelwanden	●			
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●			
Gordijnrails	●			
Gordijnen	●			
Overgordijnen	●			
Vitrages	●			
Rolgordijnen	●			
Lamellen	●			
Jaloezieen	●			
(Losse) horren/rolhorren	●			
Vloerbedekking	●			
<b>Woning - Keuken</b>				

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Combi-oven/combimagnetron				●
Koel-vriescombinatie		●		
(Gas) fornuis			●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Kookplaat				●
Koffiezetapparaat		●		
Afzuigkap	●			
Magnetron		●		
Oven	●			
Koelkast	●			
Vriezer	●			
Vaatwasser	●			
Quooker				●
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Spiegel muur		●		
Toiletborstel(houder)	●			
Jacuzzi/whirlpool				●
Toiletrolhouder	●			
Toiletborstel(houder)	●			
Toilet	●			
Handdoekhouder	●			
Handdoekhaakje	●			
Toilet	●			
Toiletrolhouder	●			
Fontein	●			
Ligbad	●			
Douche (cabine/scherf)	●			
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Planchet	●			
Toiletkast	●			
Sauna met toebehoren				●
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Waterslot wasautomaat	●			
Schotel/antenne				●
(Voordeur)bel	●			
(Klok)thermostaat	●			
CV-installatie	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	●			
Kluis				●
Oplaadpunt elektrische auto				●
Screens				●
Zonwering buiten				●
Alarminstallatie				●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				●
Brievenbus				●
Rookmelders	●			
Rolluiken				●
Boiler	●			
Geiser				●
Airconditioning	●			
Zonnepanelen	●			
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				●
Buitenverlichting	●			

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Beplanting	●			
Tuinhuis/buitenberging				●
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●		
(Broei)kas				●
(Sier)hek				●
Vlaggenmast(houder)				●
<b>Over te nemen contracten</b>				
Boiler				●
CV				●
Zonnepanelen				●

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.



## OVER ONS

### Wie zijn wij

Transparant Makelaars V.O.F. is een enthousiast team dat wordt geleid door Pieter Reijnen en Gijs van Looij. Pieter is in 2009 gestart met het kantoor. Naarmate de jaren vorderde, groeide het bedrijf en is Gijs van Looij in dienst getreden. Sinds 2016 is Gijs venoot in het bedrijf.

Zowel Pieter als Gijs hebben ervaring opgedaan bij gerenommeerde makelaarskantoren in Midden- Brabant. Zij worden ondersteund door Tim van Rijswijk en Maartje Mulder. Tim is Assistent Register Makelaar Taxateur (ARMT) en is druk bezig met de volgende stap, namelijk de studie tot Kandidaat Register Makelaar Taxateur (KRMT). Maartje Mulder is onze binnendienstmedewerker. Zij is druk bezig met de opleiding voor Assistent Register Makelaar Taxateur. Tevens volgt Maartje de opleiding tot energiedeskundige, waarmee ze onder andere energielabels mag uitgeven.

### Klanttevredenheid

Transparant Makelaars is een makelaarskantoor dat klanttevredenheid hoog in het vaandel heeft staan. Dit is ook terug te zien in de onafhankelijke scores op Funda.nl, de grootste woningsite van Nederland. Transparant Makelaars wordt beoordeeld op: deskundigheid, lokale marktkennis, prijs/ kwaliteit en service & begeleiding. Wij hebben een gemiddelde score van 9.9. Echter streven wij naar een 10! Kijk voor de actuele reviews via de QR-code op onze Funda pagina.



**Pieter Reijnen**

Venoot, algemeen directeur  
en Register Makelaar Taxateur



**Gijs van Looij**

Venoot, directeur wonen en  
Register Makelaar Taxateur



**Tim van Rijswijk**

Nieuwbouw- en verhuur-  
makelaar en Assistent Register  
Makelaar Taxateur

### Op maat gemaakt advies

Transparant Makelaars stelt voor u een persoonlijk marketingplan op, waarin wij de beste strategie voor uw woning bepalen. De presentatie van uw woning vinden wij zeer belangrijk. Transparant Makelaars werkt samen met een professioneel stylingbureau, een professionele fotograaf en een professioneel tekenbureau voor plattegronden. Wij gaan Transparant te werk. Wij rekenen geen opstartkosten en al onze kosten zijn inclusief btw. Ook rekenen wij geen extra kosten achteraf. Kortom, u weet waar u aan toe bent door onze Transparante werkwijze.

### Aankoop

U bent wellicht bezig met de belangrijkste aankoop van uw leven. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken. Transparant Makelaars kan als aankoopmakelaar optreden. Als aankoopmakelaar bekijken wij wat een juiste prijs voor een woning is, gaan we mee met bezichtigingen om de woning te kunnen beoordelen op verschillende gebieden, waaronder de bouwkundige staat. Zodra een woning is aangekocht zullen we de juridische aspecten uit de koopovereenkomst met u doornemen.

### Bedrijfsmakelaardij

Transparant Makelaars is niet alleen in de woningmarkt actief, maar ook in die van het bedrijfsnonroerend goed (BOG). Transparant Makelaars doet zowel verhuur, verkoop als taxaties volgens het TMI model. Wij zijn geaccrediteerd bij alle grote banken om deze taxaties uit te voeren.

### 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).

Transparant Makelaars kan een bedrijfsnonroerend goed (BOG) taxatie voor u verzorgen, uitgevoerd volgens het TMI model. TMI staat voor Taxatie Management Instituut en biedt opdrachtgevers de garantie dat het taxatierapport voldoet aan de hoogste kwaliteitsstandaarden in de markt én dat de waarde juist onderbouwd is. Onze TMI taxateurs staan ingeschreven bij het NRV (Nationaal register voor taxateurs). De taxaties worden verwerkt binnen het Taxatie Management Systeem en voldoen aan de Taxatierichtlijn Commercieel vastgoed van TMI.



**Maartje Mulder**

Ingenieur en energiedeskundige



**Carola Keller**

Officemanager

# I INFORMATIE KOPEN VAN EEN WONING

## Algemeen

De in de brochure vermelde informatie is slechts informatief en voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers enig inzicht in de woning te bieden. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen wettelijke onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Ofschoon Transparant Makelaars tracht de uiterste nauwkeurigheid hanteert aanvaardt Transparant Makelaars geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de brochure. Het staat de koper vrij om de woning voorafgaand aan de koop in te meten en de maatgeving te controleren. De door Transparant Makelaars en verkoper verstrekte informatie wordt aan alle gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling.

## Koopovereenkomst

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (woning, prijs), maar ook over de overige zaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst zal door Transparant Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model, welke is opgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De notaris wordt (in de meeste gevallen) door de koper aangewezen. Tenzij anders vermeld, zal de woning worden verkocht onder 'kosten koper'. De kosten koper zijn de kosten die gemaakt moeten worden om eigenaar van de woning te worden. Dit bestaat uit de overdrachtsbelasting en de notariskosten. Echter worden in de volksmond vaak ook de overige bijkomende kosten voor de kopers hiertoe gerekend, zoals de kosten voor de hypotheekadviseur en de kosten voor een taxatierapport.

## Notaris

De koper dient binnen twee weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris te kiezen, binnen een straal van 20 km van de gekochte woning. Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

## Waarborgsom c.q. bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt de bepaling opgenomen over de waarborgsom c.q. bankgarantie. Beide bedragen 10% van de koopsom. De koper dient binnen circa 5 weken na koop een waarborgsom op de rekening van de notaris te hebben gestort of een bankgarantie bij de notaris te hebben gesteld.

## Financieringsvoorbehoud

Voordat een potentiële koper tot onderhandeling overgaat, dient hij/zij zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van zijn of haar inkomsten. Daarnaast is het van belang om vooraf te onderzoeken hoe hoog het financieringsvoorbehoud is wat nodig is. Een hypotheekverstrekker kan u een lening geven waarmee u een woning kunt kopen. Maar bij welke hypotheekverstrekker kunt u het best uw hypotheek afsluiten en wat is in uw situatie belangrijk?

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van de overdracht bij de notaris. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden berekend. Hierbij valt te denken aan de OZB-belasting, rioolheffing, afvalstoffenheffing etc.

## Lijst van zaken

Bij het kopen van een huis zijn er ook vaak roerende goederen aanwezig. Hiervoor wordt de lijst van zaken opgesteld. De verkoper kan op de lijst van zaken aangeven welke roerende goederen achterblijven in de woning, welke roerende goederen overgenomen kunnen worden en welke goederen de verkoper mee neemt. Het is verstandig om de lijst van zaken door te lopen, zodat op voorhand duidelijk is wat er achterblijft in de woning. Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 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 koopovereenkomst 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.

## Oplevering

Voor de overdracht bij de notaris wordt de eindinspectie uitgevoerd. Tijdens de eindinspectie wordt bekeken of de woning in de afgesproken staat wordt opgeleverd. Er wordt gekeken of de afgesproken roerende zaken achter zijn gebleven, een aantal controlepunten worden nagelopen en de meterstanden zullen worden opgenomen. Dit wordt allemaal verwerkt in een inspectieformulier. Zodra deze getekend is kunnen de partijen door naar de notaris voor de overdracht van de woning.

# AANTEKENINGEN

A large rectangular area with a red border, containing numerous horizontal dashed lines for writing notes.

# AANTEKENINGEN

A large rectangular area with a red border, containing horizontal dashed lines for writing notes.

# I AANKOPEN VAN EEN WONING

## Ná de bezichtiging

U kunt een vrijblijvend gesprek aanvragen bij ons over de aankoopbegeleiding van een woning. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken, waar Transparant Makelaars u graag bij helpt. 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 NVM zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, welke buurt, minimaal aantal m<sup>2</sup> en minimaal aantal slaapkamers. 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 [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 de vraagprijs, het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties en 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 de provinciebepalingen en aanwezigheid van een energielabel. Ook onderzoeken wij met u graag of de woning voor u financieel haalbaar is? Hierbij kan een externe 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 bepalen 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 wordt de koop definitief. 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 uw 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 aktes worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Na deze inschrijving bent u officieel eigenaar van uw nieuwe woning!

# FINANCIERING

Vaak vallen of staan uw plannen met een juiste financiering. Transparant Makelaars werkt samen met diverse externe hypotheekadviseurs. Wij zullen bekijken welke adviseur het beste bij uw situatie past.

U schakelt een hypotheekadviseur in voor advies over uw hypotheek. Voor het afsluiten of oversluiten van een hypotheek komt u namelijk voor heel wat keuzes te staan. Bij welke aanbieder sluit u uw hypotheek af tegen een gunstige hypotheekrente? Voor welke rentevaste periode kiest u? Welke hypotheekvorm past bij u? Welke verzekeringen zijn zinvol voor u om af te sluiten? En zo zijn er nog wel meer knopen die u moet doorhakken als u een hypotheek afsluit. Dé reden dat de overgrote meerderheid van de Nederlanders besluit om hier niet in hun eentje het hoofd over te breken, maar een hypotheekadviseur in te schakelen.

Een hypotheekadviseur kan u tijdens het hele proces begeleiden bij het afsluiten, oversluiten of verhogen van uw hypotheek. Zo kan hij u in een eerste gesprek al laten weten hoeveel u aan hypotheek kunt krijgen. Ook geeft een hypotheekadviseur u advies over keuzes die u voor uw hypotheek maakt op basis van uw persoonlijke situatie. Zo krijgt u advies over een hypotheek die goed bij u past uit het grote aanbod aan hypotheekopties. Daarnaast kan de hypotheekadviseur de hypotheek daadwerkelijk voor u aanvragen. Inclusief al het regelwerk dat daarvoor moet gebeuren.

De woningprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De kans dat uw woning overwaarde heeft, is aanzienlijk groot. Dit betekent, dat de kans dus ook zeer groot is, dat u in aanmerking komt voor rentekorting. Onze externe hypotheekadviseurs waar wij mee samen werken kunnen u hierbij begeleiden. Ook is het een optie om met uw overwaarde een verbouwing te financieren. Deze opties kan een hypotheekadviseur samen met uw bespreken.

# 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 clausule 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

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)



# transparant makelaars



### Openingstijden

Maandag	8.30 – 17.00
Dinsdag	8.30 – 17.00
Woensdag	8.30 – 17.00
Donderdag	8.30 – 17.00
Vrijdag	8.30 – 17.00
Zaterdag	Gesloten*
Zondag	Gesloten

### Transparant Makelaars

Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
013-4676107  
[info@tm-makelaars.nl](mailto:info@tm-makelaars.nl)  
KvK nummer: 66359600  
BTW nummer: NL856512011B01

### Gratis waardebepaling

Voordat je je huis verkoopt is het belangrijk om te weten welke prijs je voor je huis kan vragen. Een goede manier om hierachter te komen is een waardebepaling. Vraag deze geheel vrijblijvend aan!

\* 's Avonds en op zaterdag op afspraak geopend.