

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



Tuinstraat 31
Tilburg

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

I KENMERKEN

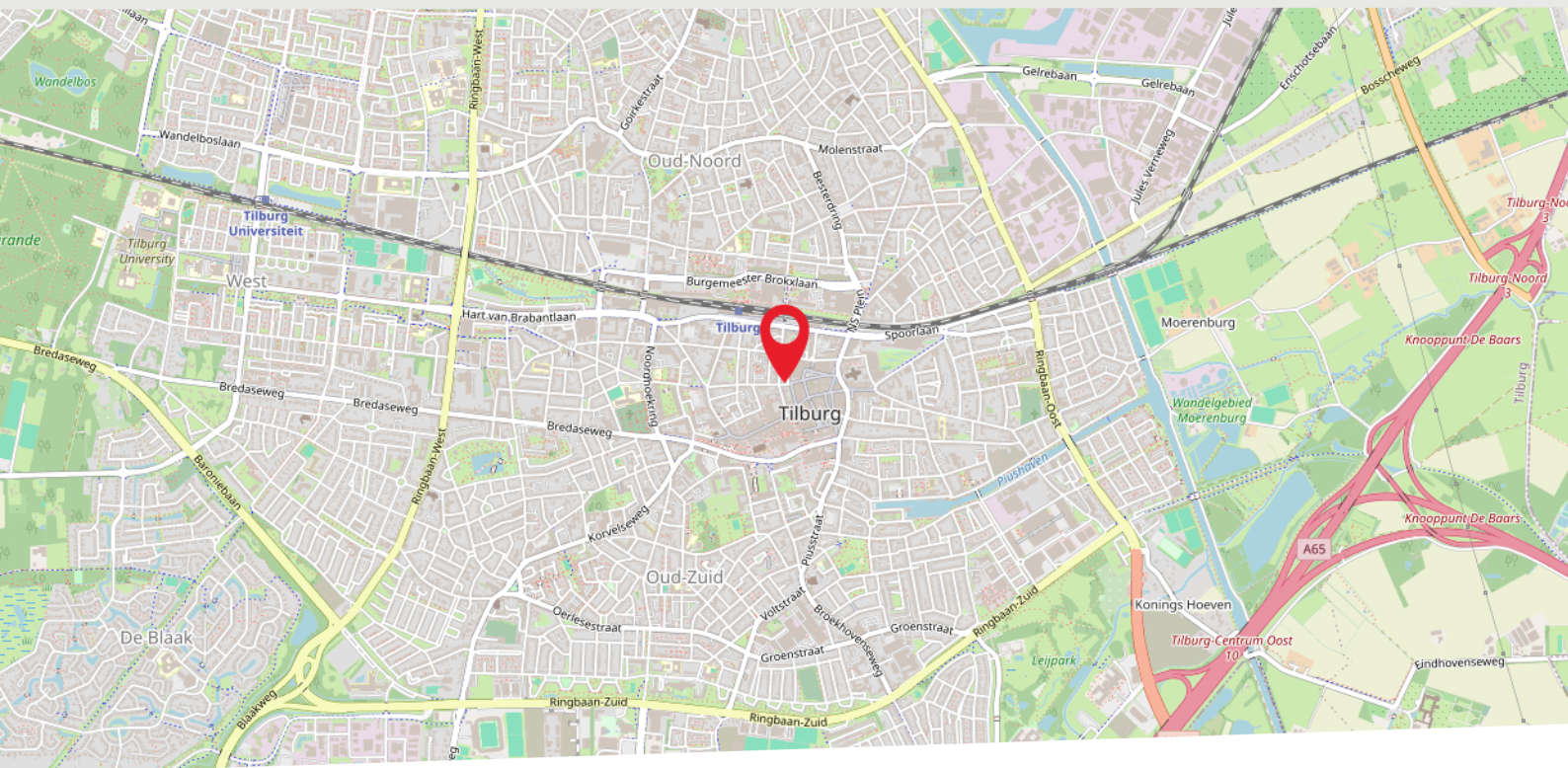
Vraagprijs	€ 275.000,-
Soort	Portiekflat
Type woning	Appartement
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 58 m ²
Inhoud woning	Ca. 200 m ³

I WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1988
Ligging	In centrum
Verwarming & warm water	Via CV-ketel
EnergieLabel	C (geldig tot 24-01-2030)
Bijdrage VVE	ca. € 119,- per maand
Balkons	ca. 5 m ²

I LOCATIE

Adres Tuinstraat 31, 5038 da Tilburg



OMSCHRIJVING

Fijn appartement gelegen op de hoek van de Tuinstraat en de Willem II-straat, twee van de mooiste straten van Tilburg! Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van het kleinschalige complex en heeft zowel een loggia als een balkon met een mooi uitzicht over de binnenstad. Het appartement beschikt over één slaapkamers en de mogelijkheid tot een tweede slaapkamer. Op de begane grond van het complex bevindt zich de eigen privé berging. Het appartement ligt op een unieke locatie in het dwaalgebied van Tilburg; tussen het Centraal Station en het winkelgebied. Dit gebied staat bekend om de vele

Woonoppervlakte:	ca. 58 m ²
Inhoud:	ca. 200 m ³
Balkons:	ca. 5 m ²
Bouwjaar:	1988
Bijdrage VVE per maand:	ca. € 119,-
Energie label:	C

leuke boetiekjes, speciaalzaken, restaurants en haar historische panden. Alle voorzieningen zoals supermarkten en winkels zijn op loopafstand gelegen. Het bruisende Tilburgse centrum kenmerkt zich door een breed en gevarieerd winkelaanbod, gezellige terrassen, uitstekende restaurants en sfeervolle cafés. Ondanks de overdaad aan centrumvoorzieningen in de directe omgeving ervaart u vanuit het appartement absolute rust. Daarnaast bent u onder andere via de nabijgelegen Spoorlaan en de Ringbanen snel de stad uit richting de omliggende dorpen en steden.

Kleinschalig appartementencomplex

De gezamenlijk entree biedt toegang tot het complex en tevens vindt u hier het belplateau en de brievenbussen. Op de begane grond vindt u de privé berging van het appartement. Het trappenhuis geeft toegang tot de verdiepingen.

De indeling van het appartement

De hal/entree geeft toegang tot alle ruimtes van het appartement. In de hal vindt u het intercomsysteem.

Woonkamer & buitenruimtes:

De ruime woonkamer heeft veel prettige lichtinval door de grote raampartijen. Vanuit de woonkamer heeft u zowel toegang tot de loggia als het balkon. De loggia is gelegen aan de Tuinstraat en het balkon aan de Willem II-straat. Vanaf beide heeft u een prachtig uitzicht over de mooiste panden in de binnenstad van Tilburg.

Keuken:

De keuken is momenteel gesitueerd in een aparte ruimte en is voorzien van een keukenblok met RVS spoelbak. Ook vanuit de keuken heeft u toegang tot de loggia. De mogelijkheid bestaat om de keuken te verplaatsen naar de woonkamer waardoor een tweede slaapkamer ontstaat.

Slaapkamer & technische ruimte:

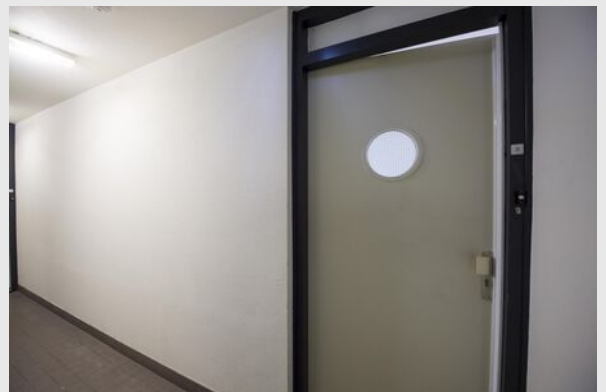
Het appartement heeft momenteel één slaapkamer van ca. 10,5 m² groot. Deze is toegankelijk vanuit de hal en is gelegen aan de Tuinstraat. De badkamer is betegeld en voorzien van een bad met douche, wastafel met meubel en een staand toilet. In de technische ruimte vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de CV-ketel.

Kenmerken:

- appartement gelegen op de eerste verdieping;
- voorzien van zowel een loggia als een balkon;
- gelegen in hartje centrum van Tilburg bij alle voorzieningen;
- het appartement beschikt over een privé berging op de begane grond;
- maandelijkse bijdrage VVE: circa € 119,- per maand;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clausule";
- mogelijkheid tot huren van een parkeerplaats in een nabijgelegen parkeergarage;
- het transport dient plaats te vinden bij de deur de verkoper aangewezen project notaris (Eindhoven).

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 van het Levenslied, Carnaval, de Meimarkt, Hap Stap, Tilburg zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles.

















Appartement




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Transparant



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie M Perceel 10630</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

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.

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 m² 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

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

website: 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
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.