

**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**



**De Werf 209**  
Tilburg

**Vraagprijs € 600.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## KENMERKEN

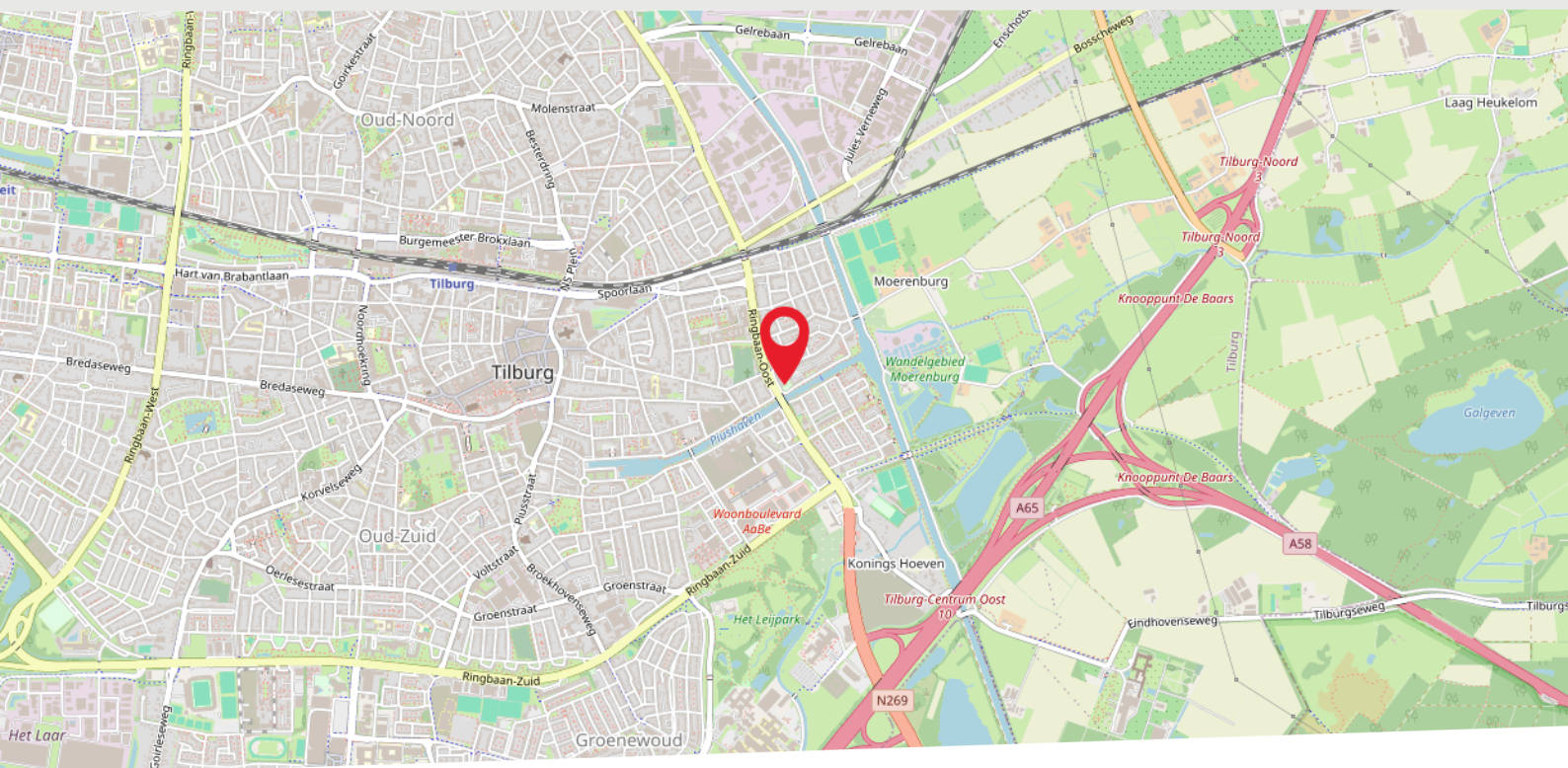
|                        |                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs             | € 600.000,-                                                     |
| Soort                  | Eengezinswoning                                                 |
| Type woning            | Tussenwoning                                                    |
| Aantal kamers          | 5 kamers waarvan 4 slaapkamers                                  |
| Gebruiksoppervlakte    | Ca. 134 m <sup>2</sup>                                          |
| Inhoud woning          | Ca. 486 m <sup>3</sup>                                          |
| Perceel oppervlakte    | 128 m <sup>2</sup> (141 m <sup>2</sup> inclusief parkeerplaats) |
| Bijdrage parkeerplaats | Ca. € 75,- per jaar                                             |

## WOONFUNCTIE

|                         |                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                | 2011                                                                                                 |
| Ligging                 | Aan (vaar)water, aan een park, aan een rustige weg in een woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging |
| Tuin                    | Achtertuin gelegen op het noordwesten (zon vanaf de middag tot begin van de avond)                   |
| Parkeren                | Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein                                                            |
| Verwarming & warm water | CV-ketel (Intergas, 2011)                                                                            |
| Isolatie                | Volledig geïsoleerd & HR++ glas                                                                      |
| Energielabel            | A (geldig tot 28-09-2030)                                                                            |

## LOCATIE

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| Adres | De Werf 209, 5018 CZ Tilburg |
|-------|------------------------------|



# OMSCHRIJVING

## Wonen aan de Piushaven: iedere dag een vakantiegevoel!

Leven alsof het iedere dag vakantie is. Zo voelt het om te wonen aan de Piushaven, aan De Werf om precies te zijn, met speeltuin de Holle Boom als plezierige extra. Ideaal voor opgroeiende kinderen, maar ook een fijne relaxplek voor alle andere omwonenden, pal in het groen.

## Levendig én zen

De Piushaven is de grootste stadshaven van Brabant. Levendig met cafés, restaurants, terrasjes en winkels, maar tegelijk heel zen met het mooie Moerenburg als

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Woonoppervlakte:               | ca. 134 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                        | ca. 486 m <sup>3</sup> |
| Perceel (excl. parkeerplaats): | 128 m <sup>2</sup>     |
| Bouwjaar:                      | 2011                   |
| Energie label:                 | A                      |
| Parkeren:                      | Eigen<br>parkeerplaats |

achtertuin. Voor de bewoners van De Werf beginnen de ochtenden vaak lekker rustig, op het fluiten van de vogels na. Bij het openen van de gordijnen geen haast of drukte voor de deur, maar een ontspannen sfeer. Op koude winterochtenden hangt de sprookjesachtige mist boven de Piushaven en waggelen de eenden over het flinterdunne ijs. In de zomer schittert de zon op het kalme water en varen de eerste bootjes mensen al vroeg voorbij.

## De woning

Zeer ruime en modern afgewerkte tussenwoning gelegen op een fantastische locatie aan het water van de Piushaven. Vanwege de unieke ligging nabij het water kunt u als bewoner zelf ook lekker het water op om varend of dobberend van de Tilburgse wateren te genieten! De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, een achtertuin gelegen op het noordwesten en een eigen parkeerplaats op een afgesloten terrein. De rechte gevels van de woning zorgen voor veel leefruimte. Daarnaast heeft AWG architecten een zeer brede (8,5m) en unieke woning ontworpen met grote raampartijen die zorgen voor veel prettige lichtinval. De woning is energiezuinig en voorzien van energielabel A (geldig tot 28-09-2030). Door de gunstige ligging is de woning ook op korte afstand gelegen van het centrum van Tilburg. Hier treft u het bruisende Tilburgse leven met gezellige terrassen, uitstekende restaurants en sfeervolle cafés. Tevens beschikt het centrum van Tilburg over een groot en gevarieerd winkelaanbod. Op loopafstand vindt u ook natuurgebied Moerenburg. Dit gebied kenmerkt zich door wandelpaden, open weilanden, bomen en diverse waterplassen. Door de ligging nabij een van de ringbanen zijn de diverse uitvalswegen richting de omliggende dorpen en steden gemakkelijk bereikbaar.

## Begane grond

De hal/entree geeft toegang tot de trapopgang, toiletruimte, meterkast en de woonkamer. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Het woongedeelte strekt zich over de volledige diepte van de woning. Door de grote raampartijen komt er veel prettig daglicht de ruimte binnen. Vanuit de woonkamer heeft u een prachtig uitzicht op de speeltuin aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde heeft u via openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Ook heeft de woonkamer een kast met veel handige bergruimte. De luxe keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft een kastenwand en eiland. De keuken is voorzien van veel gemakken. Zo vindt u hier een gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, RVS spoelbak, koelkast, vriezer, oven en een combi-magnetron met stoomfunctie. De keuken is afgewerkt met een mooi betonnen aanrechtblad. De volledige begane grond is schitterend en strak afgewerkt met een gietvloer (met vloerverwarming) en stukwerk op de wanden en plafonds.

## Verdieping

De overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers, badkamer, toiletruimte en de technische ruimte. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en twee aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt. De inpandige badkamer is volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel in meubel, een inloopdouche en een ligbad. Ook de separate toiletruimte is betegeld en verder voorzien van een hangend toilet. In de technische ruimte vindt u naast de opstelling van de CV-ketel (Intergas, 2011) ook de aansluitingen voor de wasapparatuur en de unit van de mechanische ventilatie.

## Tuin

De woning heeft een achtertuin gelegen op het zonnige noordwesten. Vanaf de middag tot begin van de avond biedt de tuin volop zon. De tuin is voorzien van sierbestrating, plantenborders en een licht verhoogd terras. Hier is het in alle rust en privacy heerlijk vertoeven. Ook heeft de tuin een vrijstaande stenen berging (voorzien van elektra) en een achterom.

## Wandel over de vlonders...

Wat een fijne manier om de dag te beginnen, om met dit gevoel aan het werk te gaan. Ben je toevallig vrijaf, dan is het helemaal genieten. Wandel over de houten vlonders richting je favoriete bakker (keuze genoeg!) en trakteer jezelf op een croissant en koffie to go. Of pak een terrasje. Gezicht in de zon, goeie cappuccino voor je neus, taartje erbij. Dit alles met uitzicht op het water, spelende kinderen, een bootcampclubje, joggers, een yoga-beoefenaar of voorbijfietsende, zwaaiende burens.



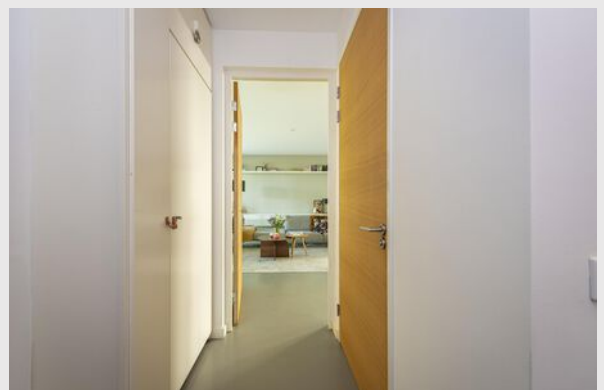
### Heuvelstraat of Moerenburg?

Vanaf deze fijne plek heb je genoeg keuze. Ga shoppen in de Heuvelstraat, haal een verse bos bloemen op de markt en bezoek op de terugweg nog een leuke speciaalzaak aan het water. Behoeftte aan natuur, stilte, een moment voor jezelf? Maak een wandeling door het zeer diverse natuur- en landschapsgebied Moerenburg. Laat je verrassen door de uitgestrekte gras- en zandpaden, schitterende waterplassen, wilde bloemenvelden, bijzondere doorkijkjes, authentieke boerderijen en wie weet nog een fazant, ooievaar, ree of ijsvogel (écht gespot laatst). Niets dan schoonheid om je heen.

### Hup, op de sup!

Wonen aan de Piushaven geeft energie. Niet alleen rondom het water, maar ook óp het water is genoeg te beleven. Leen een bootje, huur een waterfiets of pak een kano. Lekker niksen kan natuurlijk ook. Sluit de dag al pootjebadend af op een van de steigers in de avondzon voor het complete vakantiegevoel. Geen zin om te koken? Er is altijd wel een plek vrij bij een van de leuke restaurants aan het water. Of fiets nog even naar de AaBe Fabriek voor een boodschap. Je bent er binnen een paar minuten, tenzij de brugwachter (jawel, met eigen spierkracht) net de brug openslingert voor passerende bootjes. Maar hé, wat maakt het uit. Als je eenmaal aan de Piushaven woont, heb je nooit meer haast. Heerlijk, dat vakantiegevoel. Ervaar het zelf!

**Zie jij jezelf al wonen aan de veelzijdige Piushaven?  
Lees dan snel verder. Dit fijne huis staat nu te koop  
en wij plannen graag een bezichtiging met u!**











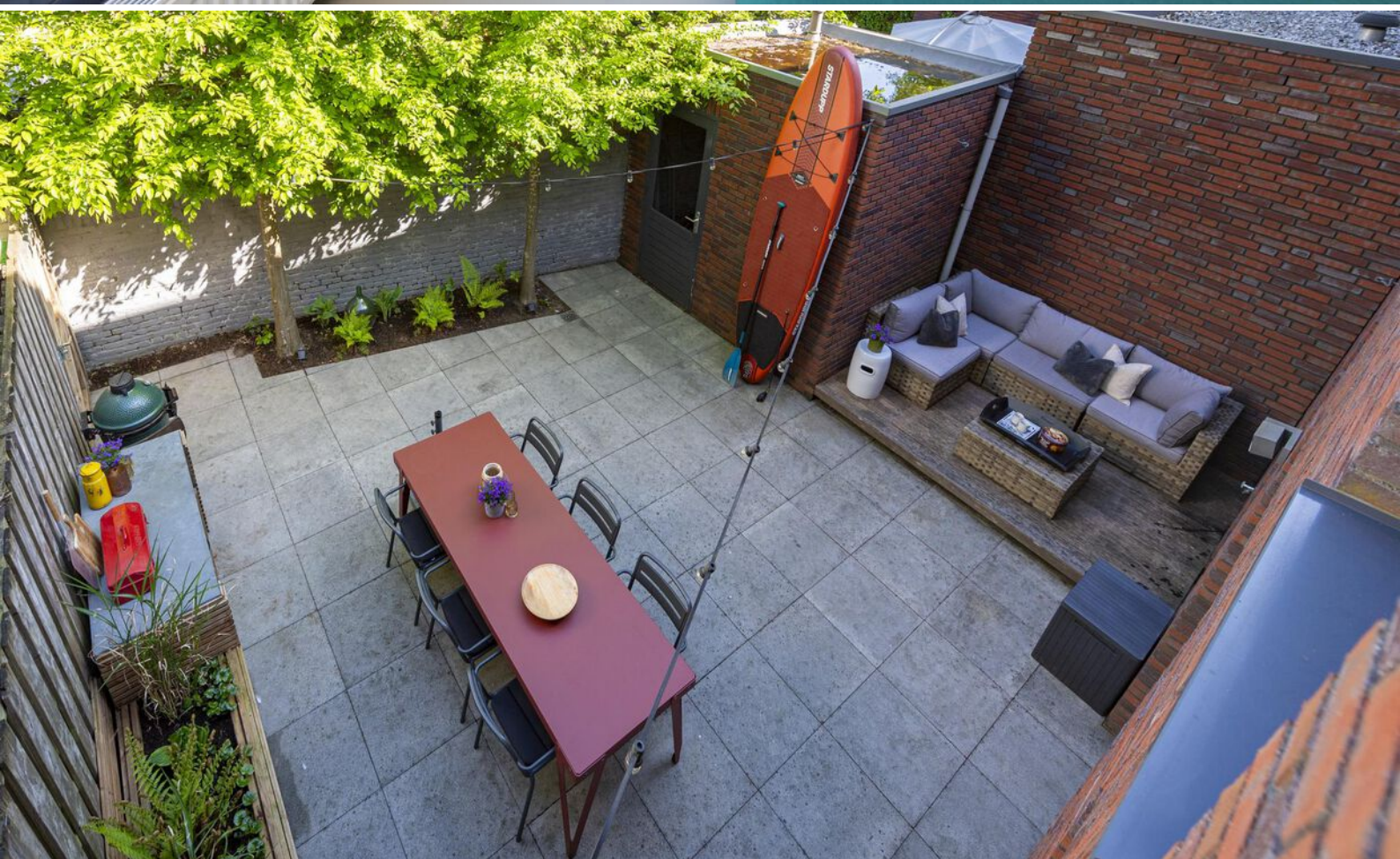








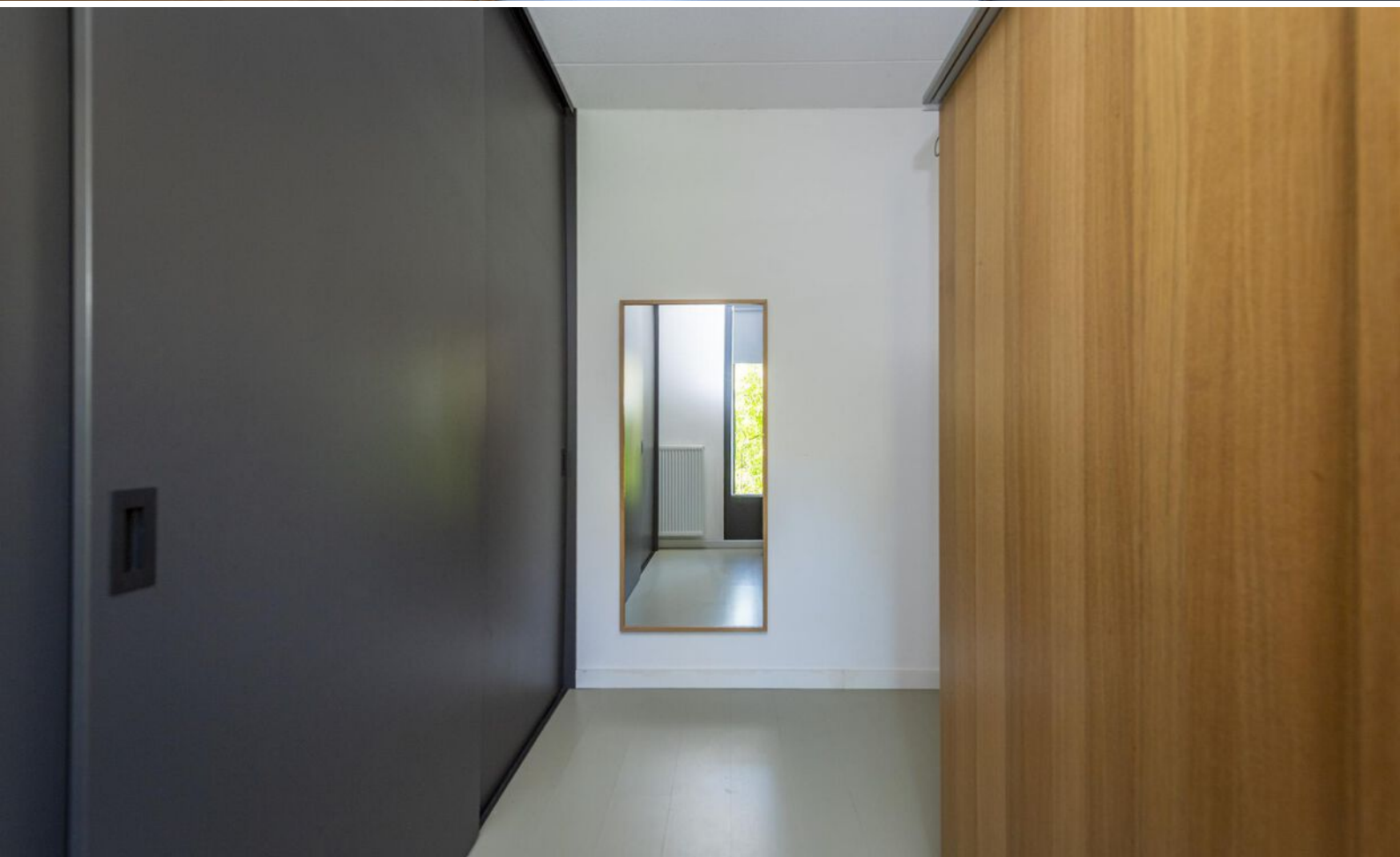


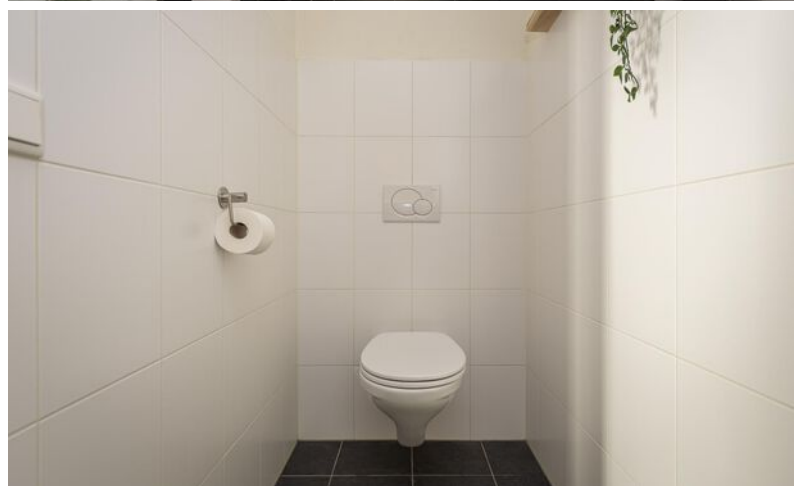


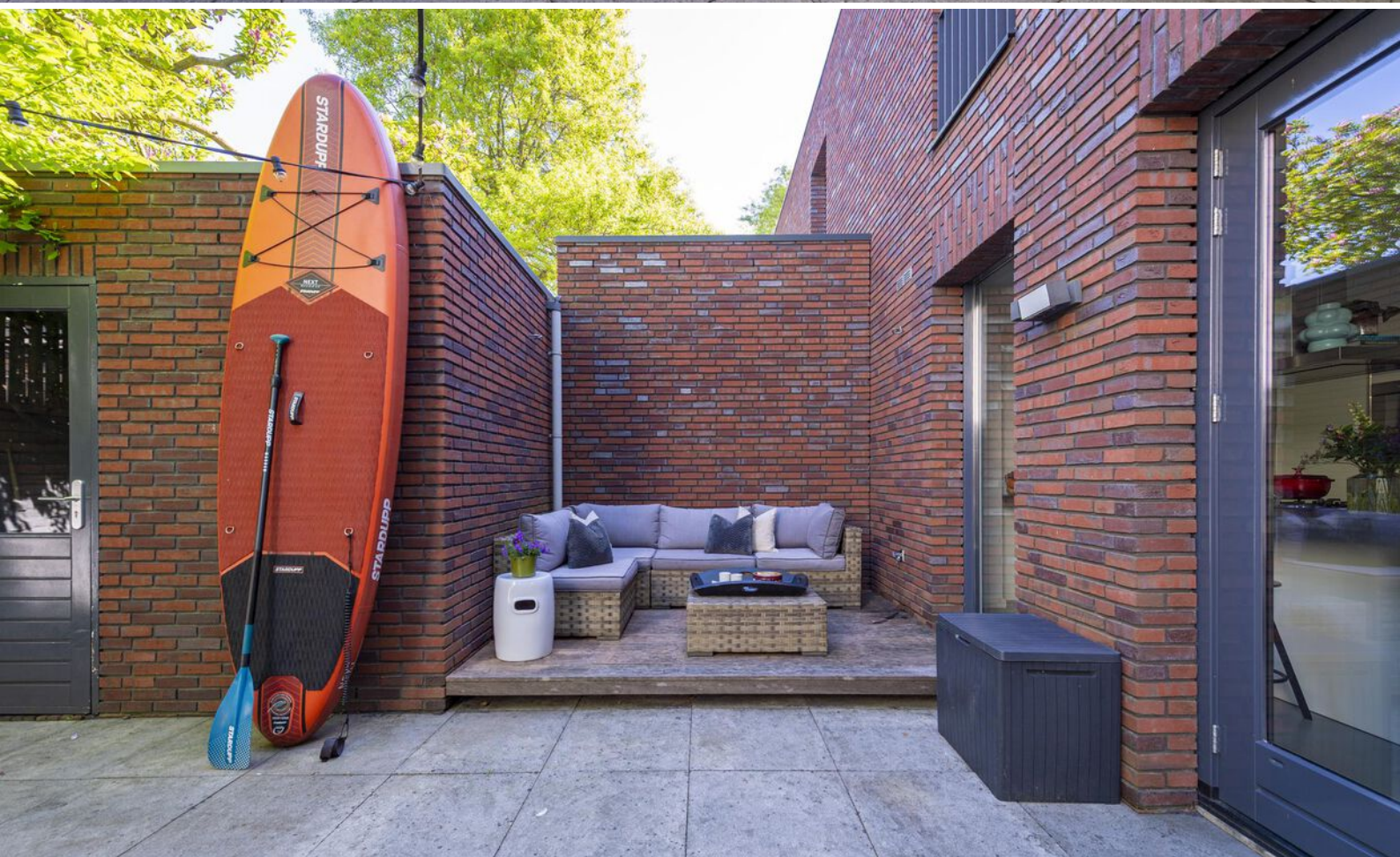










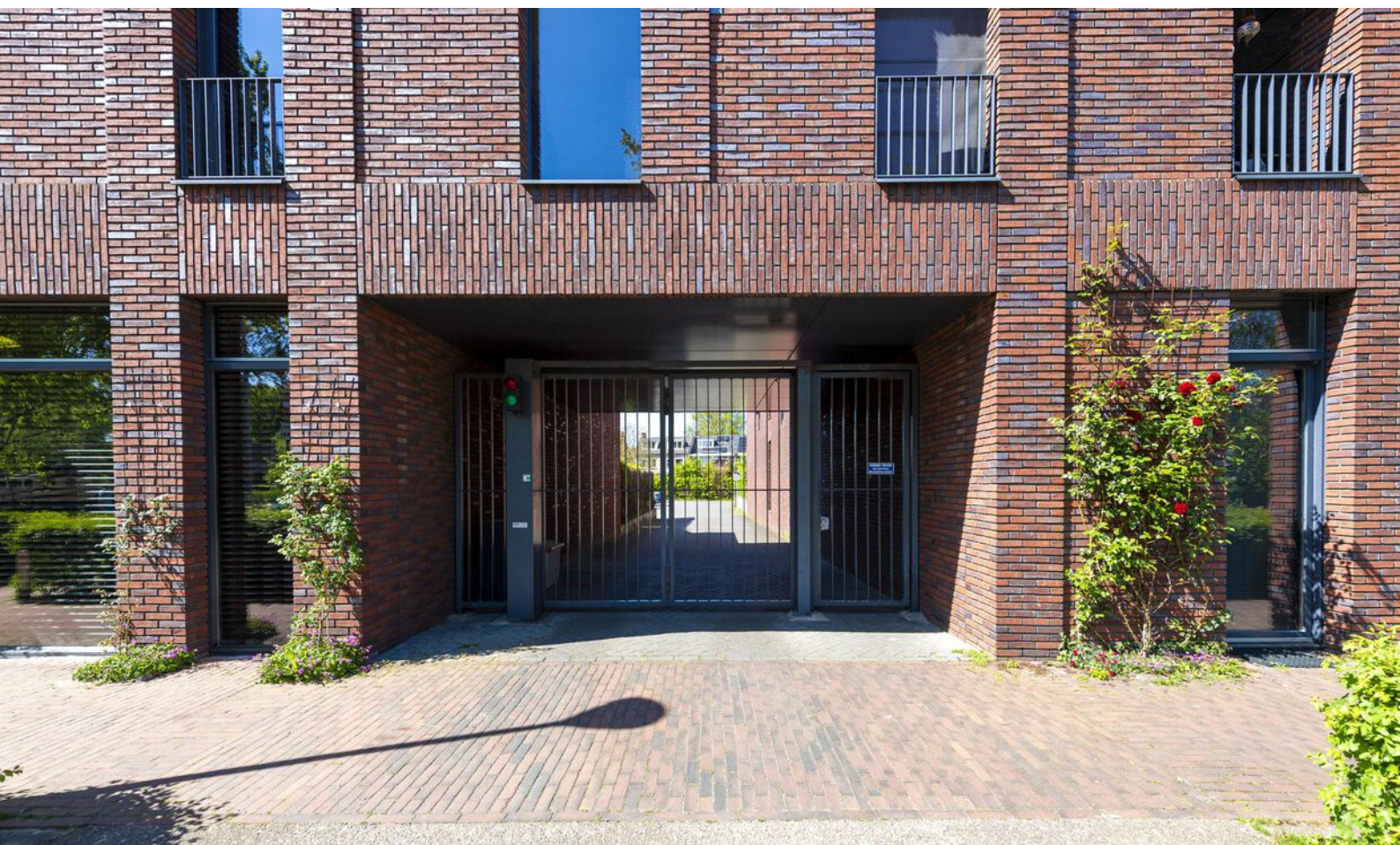
















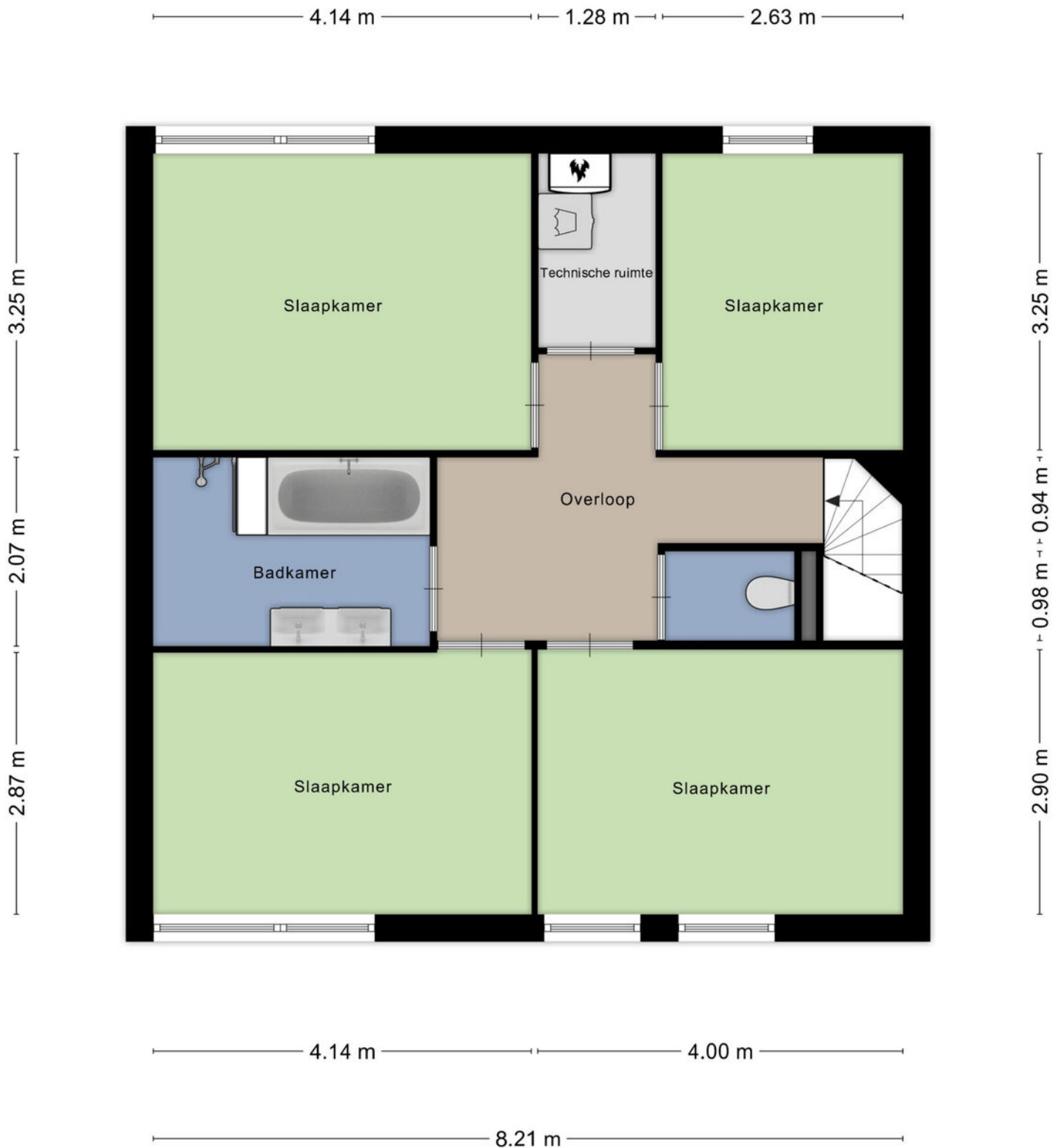


## I Begane grond



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

## Verdieping



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Transparant



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

|        |   |
|--------|---|
| Sectie | X |
|--------|---|

|         |      |
|---------|------|
| Sectie  | X    |
| Perceel | 1458 |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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.

*kadaster*



# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving zaken                   | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) | Niet van toepassing |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |                     |                     |
| Inbouwspots/dimmers                  | •             |          |                     |                     |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | •             |          |                     |                     |
| Losse (hang)lampen                   |               | •        |                     |                     |
| Wandkasten woonkamer                 |               | •        |                     |                     |
| Vaste inbouwkast slaapkamer          | •             |          |                     |                     |
| Losse kasten slaapkamers             |               |          | •                   |                     |
| Gordijnrails                         | •             |          |                     |                     |
| Gordijnen                            |               | •        |                     |                     |
| Overgordijnen                        |               |          |                     | •                   |
| Vitrages                             |               |          |                     | •                   |
| Rolgordijnen                         | •             |          |                     |                     |
| Lamellen                             |               |          | •                   |                     |
| Jaloezieen                           |               |          |                     | •                   |
| (Losse) horren/rolhorren             |               |          |                     | •                   |
| Vloerbedekking                       |               |          |                     | •                   |
| Parketvloer                          |               |          |                     | •                   |
| Houten vloer(delen)                  |               |          |                     | •                   |
| Laminaat                             | •             |          |                     |                     |
| Plavuizen                            |               |          |                     | •                   |
| Gietvloer                            | •             |          |                     |                     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   |               |          |                     | •                   |
| Allesbrander                         |               |          |                     | •                   |
| Houtkachel                           |               |          |                     | •                   |
| (Gas)kachels                         |               |          |                     | •                   |
| Designradiator(en)                   | •             |          |                     |                     |
| Radiatorafwerking                    |               |          |                     | •                   |
| Spiegelwanden                        |               |          |                     | •                   |
| Schilderij ophangstelsysteem         |               |          |                     | •                   |
|                                      |               |          |                     |                     |
| <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 |
|------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ●             |          |                     |                     |
| Kookplaat                    | ●             |          |                     |                     |
| (Gas) fornuis                |               |          |                     | ●                   |
| Afzuigkap                    | ●             |          |                     |                     |
| Magnetron                    | ●             |          |                     |                     |
| Oven                         | ●             |          |                     |                     |
| Combi-oven/combimagnetron    |               |          |                     | ●                   |
| Koelkast                     |               |          |                     | ●                   |
| Vriezer                      |               |          |                     | ●                   |
| Koel-vriescombinatie         | ●             |          |                     |                     |
| Vaatwasser                   | ●             |          |                     |                     |
| Quooker                      |               |          |                     | ●                   |
| Koffiezetapparaat            |               |          |                     | ●                   |
|                              |               |          |                     |                     |
| Woning - Sanitair/sauna      |               |          |                     |                     |
| Toilet                       | ●             |          |                     |                     |
| Toiletrolhouder              | ●             |          |                     |                     |
| Toiletborstel(houder)        |               | ●        |                     |                     |
| Fontein                      | ●             |          |                     |                     |
| Handdoekhaakje               | ●             |          |                     |                     |
| Spiegel muur                 |               |          |                     | ●                   |
| Ligbad                       | ●             |          |                     |                     |
| Jacuzzi/whirlpool            |               |          |                     | ●                   |
| Douche (cabine/scherf)       | ●             |          |                     |                     |
| Stoomdouche (cabine)         |               |          |                     | ●                   |
| Wastafel                     | ●             |          |                     |                     |
| Wastafelmeubel               | ●             |          |                     |                     |
| Planchet                     |               |          |                     | ●                   |
| Toiletkast                   |               |          |                     | ●                   |
| Badkamer Toilet              | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Toiletrolhouder     | ●             |          |                     |                     |

**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 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| Badkamer Toiletborstel(houder)                              | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Handdoekenhouder                                   | ●             |          |                     |                     |
| Sauna met toebehoren                                        |               |          |                     | ●                   |
|                                                             |               |          |                     |                     |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |                     |                     |
| Schotel/antenne                                             |               |          |                     | ●                   |
| Brievenbus                                                  |               |          |                     | ●                   |
| Kluis                                                       |               |          |                     | ●                   |
| (Voordeur)bel                                               | ●             |          |                     |                     |
| Alarminstallatie                                            |               |          |                     | ●                   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | ●             |          |                     |                     |
| Rookmelders                                                 | ●             |          |                     |                     |
| (Klok)thermostaat                                           | ●             |          |                     |                     |
| Airconditioning                                             |               |          |                     | ●                   |
| CV-installatie                                              | ●             |          |                     |                     |
| Boiler                                                      |               |          |                     | ●                   |
| Geiser                                                      |               |          |                     | ●                   |
| Screens                                                     |               |          |                     | ●                   |
| Rolluiken                                                   |               |          |                     | ●                   |
| Zonwering buiten                                            |               |          |                     | ●                   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | ●             |          |                     |                     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                           | ●             |          |                     |                     |
| Waterslot wasautomaat                                       |               | ●        |                     |                     |
| Zonnepanelen                                                |               |          |                     | ●                   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                 |               |          |                     | ●                   |
|                                                             |               |          |                     |                     |
| Tuin                                                        |               |          |                     |                     |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | ●             |          |                     |                     |
| Beplanting                                                  | ●             |          |                     |                     |
| 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<br>(mogelijk) | Niet van<br>toepassing |
|--------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|------------------------|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |                        | ●                      |
| Tuinhuis/buitenberging                     | ●             |          |                        |                        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               | ●        |                        |                        |
| (Broei)kas                                 |               |          |                        | ●                      |
| (Sier)hek                                  |               |          |                        | ●                      |
| Vlaggenmast(houder)                        | ●             |          |                        |                        |

**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 bedrijfsonroerend 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 bedrijfsonroerend 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.

# I AANTEKENINGEN

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

# I AANTEKENINGEN

A large rectangular area with a red border, containing numerous horizontal dashed lines for taking 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 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

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     |

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

### 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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. Vraag deze geheel vrijblijvend aan!