

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



Delmerweg 12
Tilburg

Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

I KENMERKEN

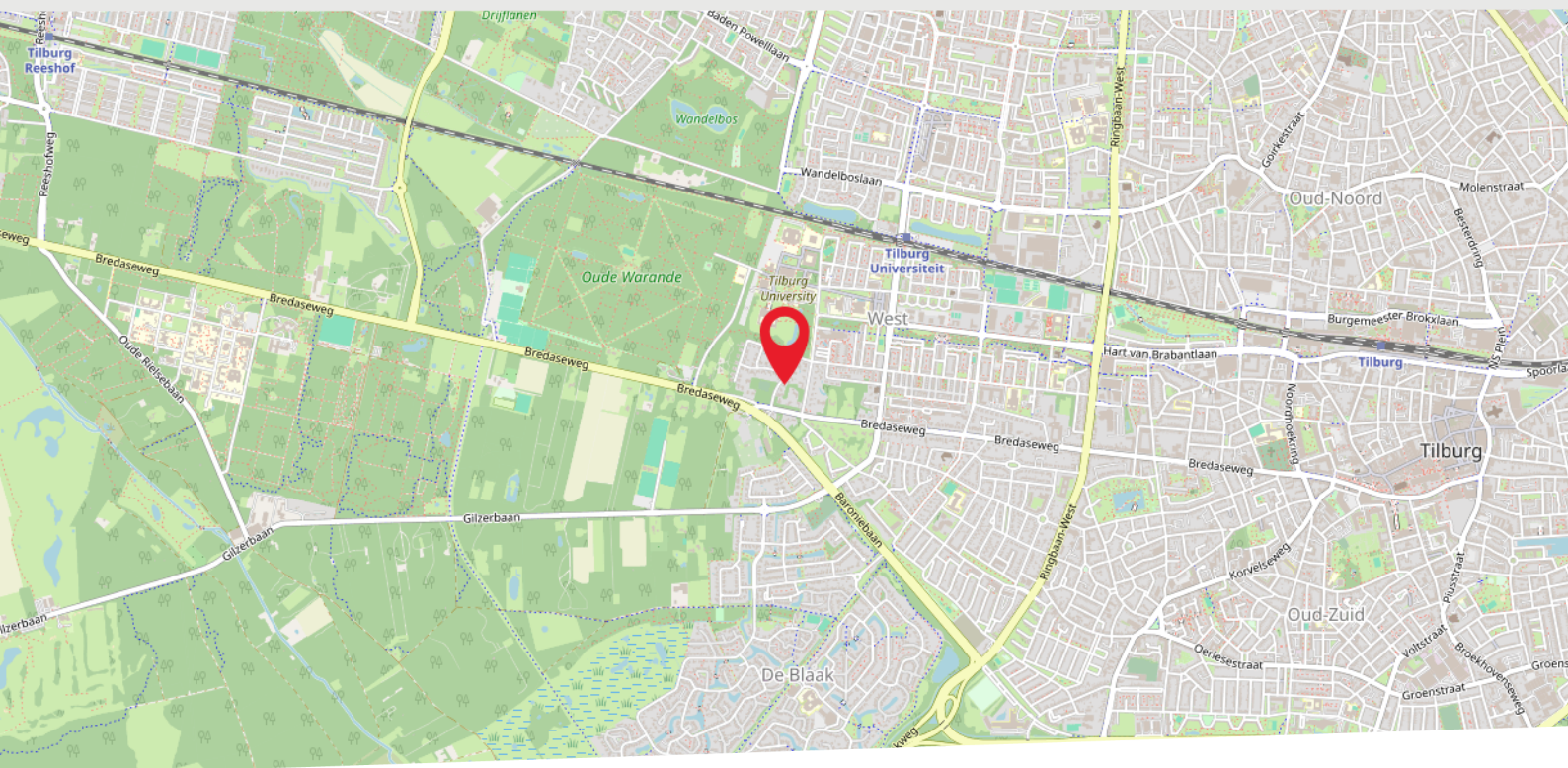
Vraagprijs	€ 1.350.000,-
Soort	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 245 m ²
Inhoud woning	Ca. 1.103 m ³
Dakterras	Ca. 13 m ²
Perceel oppervlakte	914 m ²

I WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1988 (in 2012 onder architectuur gerenoveerd en in 2016 uitgebreid)
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving aan de voet van De Oude Warande
Tuin	Zeer fraai aangelegd rondom de woning
Garage	Inpandig, ca. 35 m ²
Verwarming & warm water	Viessmann Warmtepomp (met koeling)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	31 stuks
Energie label	A+++ (geldig tot 30-09-2035)

I LOCATIE

Adres	Delmerweg 12, 5037 EX Tilburg
-------	-------------------------------



OMSCHRIJVING

Deze moderne vrijstaande woning aan de Delmerweg 12 te Tilburg is gelegen in de rustige en groene buurt Dennenheuvel in de populaire woonwijk De Reit. De woning is in 2012 volledig onder architectuur gerenoveerd en in 2016 is de tuinkamer aangebouwd. De woning biedt veel ruimte, drie slaapkamers en een riante tuin gelegen rondom de woning. De woning is uitstekend geïsoleerd, heeft een warmtepomp (met koeling) en 31 zonnepanelen. Deze zorgen niet alleen voor een aangenaam binnenklimaat, maar ook voor energielabel A+++.

Dankzij de isolatie en duurzame voorzieningen is Delmerweg 12 niet alleen

Woonoppervlakte:	ca. 245 m ²
Inhoud:	ca. 1.103 m ³
Garage:	ca. 35 m ²
Totale overige inpandige ruimte:	ca. 52 m ²
Perceel:	914 m ²
Bouwjaar:	1988
Energielabel:	A+++

comfortabel, maar ook toekomstbestendig. De grote tuin rondom de woning, is een waar paradijs voor tuinliefhebbers en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en privacy. De tuin is zorgvuldig vormgegeven met veel oog voor detail. De woning heeft een ruime inpandige garage van ca. 35 m² en een afsluitbare oprit met plek voor meerdere auto's. Een van de bijzondere kenmerken van de woning is de ligging aan de voet van de Oude Warande, een prachtig stadsbos in Tilburg. Hier hoort u dus altijd vogels fluiten en ziet u met grote regelmaat eekhoorns lopen. Ondanks de rustige omgeving liggen belangrijke uitvalswegen en voorzieningen op een steenworp afstand. In de directe omgeving vindt u (middelbare) scholen, kinderdagverblijven, supermarkten, winkels, medische voorzieningen, Tilburg University, treinstation Tilburg University, golfbaan Prise d'Eau en verschillende sportclubs. Bovendien bent u met de fiets in 10 minuten in het bruisende centrum van Tilburg.

Het centrum van Tilburg kenmerkt zich door de gezellige terrassen, uitstekende restaurants, sfeervolle cafés en een gevarieerd winkelaanbod. Met de auto bent u via nabij gelegen uitvalswegen snel de stad uit richting de omliggende dorpen, steden & België (Poppel).

Begane grond & garage:

Wanneer u deze woning binnenstapt, wordt u direct verwelkomd in een ruime entree. Hier vindt u een moderne toiletruimte, garderobe, meterkast en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de indrukwekkende woonkamer, waar ruimte, licht en comfort samenkomen. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige natuurlijke lichtinval, terwijl de open indeling de woonkamer en tuinkamer naadloos met elkaar verbindt, ideaal voor gezellige avonden of etentjes. De woonkamer is prachtig afgewerkt met een eikenhouten parketvloer (met vloerverwarming) en heeft een sfeervolle gashaard. De moderne keuken heeft een kookeiland met bar. Hier kunt u heerlijk kokkerellen, terwijl u toch in contact blijft met uw gezelschap. De keuken is voorzien van veel gemakken. Zo vindt u hier een 5-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap (geïntegreerd in het plafond), RVS spoelbak met Quooker, vaatwasser, ruimte voor een Amerikaanse koelkast, warmhoudkast/bordenwarmer, stoomoven en een oven (Siemens apparatuur). In het portaal na de keuken vindt u een tweede keukenblok met RVS spoelbak met Bulthaupkraan, afzuigkap en een kastenwand met veel opbergruimte. De keuken staat in open verbinding met de tuinkamer. De tuinkamer heeft een tegelvloer (met vloerverwarming). De indeling is doordacht en praktisch, met aandacht voor comfort en leefruimte. Naast ruimte voor een zeer grote eettafel zijn er in de tuinkamer ook een bar (met koelkast) en een tweede gashaard aanwezig. Ook heeft de tuinkamer elektrische screens. Via de tuinkamer loopt u via de schuifpui gemakkelijk naar buiten, waar de tuin als verlengstuk van de woonruimte dient. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de handige bijkeuken. Hier vindt u volop bergruimte, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een directe doorgang naar de ruime garage en de achtertuin. De garage (ca. 35 m²) biedt niet alleen plaats voor uw auto, maar ook voldoende ruimte voor fietsen, hobby's of extra opslag. Vanuit de garage heeft u via een elektrische garagedeur toegang tot de oprit voor de woning.

Verdieping:

Op deze verdieping vindt u een goed doordachte en fijne indeling. Vanaf de overloop bereikt u drie slaapkamers, twee badkamers en een separate toiletruimte. De slaapkamers bieden voldoende ruimte, ideaal voor gezinnen of voor wie graag een logeer- of werkkamer inricht. De ouderslaapkamer aan de linkerkant van de woning is een ware blikvanger. Hier geniet u van privacy, rust en directe toegang tot een badkamer (ensuite) en het heerlijke dakterras, de perfecte plek om in de ochtend van uw koffie te genieten. Ook heeft de slaapkamer een prachtige walkthrough kast. Naast ruimte voor al uw kleren bestaat hier zelfs de mogelijkheid tot het creëren van een werkplek of een beauty corner. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een mooie eikenhouten parketvloer (met vloerverwarming). Beide badkamers op deze verdieping zijn modern afgewerkt. De grootste badkamer is uitgerust met een ligbad, een ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel met twee wastafels. De tweede badkamer is praktisch ingericht met een douche en wastafel in meubel. Deze badkamer biedt extra comfort voor een gezin of gasten. Ook vindt u op de overloop een separate toiletruimte met een hangend toilet.

Zolder:

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder. Deze verdieping biedt volop ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of andere spullen die u graag uit het zicht bewaart. Dankzij de lengte van de zolder is er meer dan genoeg bergruimte, terwijl het geheel netjes en overzichtelijk blijft.

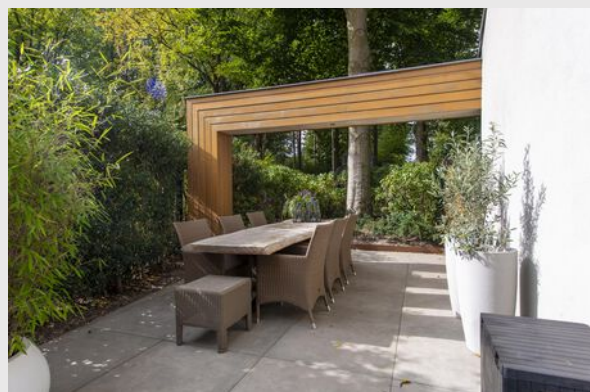


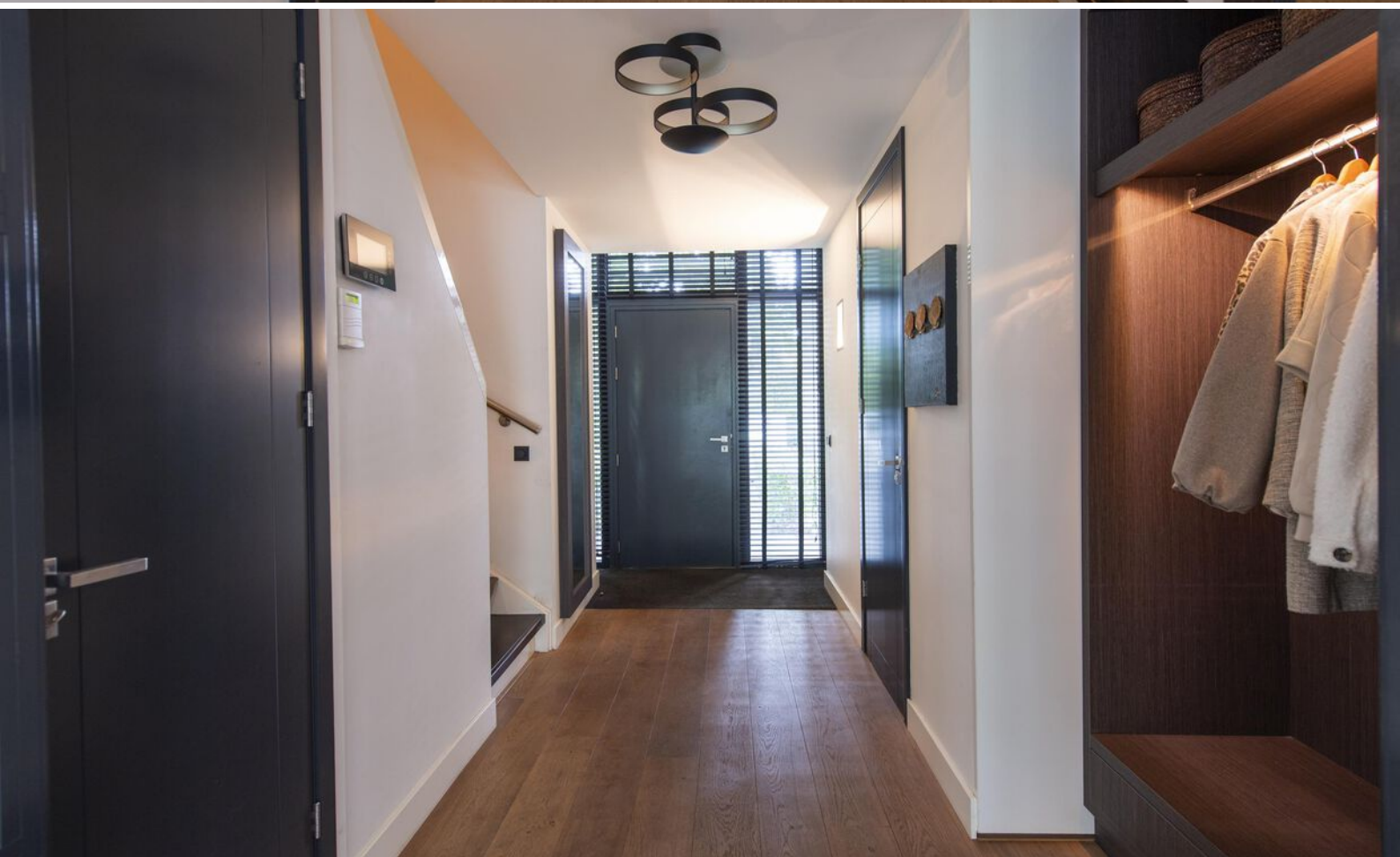
Tuin:

De woning is gelegen op een royaal perceel van 914 m². De tuin is gelegen rondom de woning waardoor u zowel aan de voor- als aan de achterzijde een ruime afgesloten tuin heeft. De tuin is prachtig aangelegd, omgeven door het groen en biedt daardoor veel privacy. De tuin aan de voorzijde van de woning is voorzien van groene hagen en een speelveld voor de kinderen. De afsluitbare oprit biedt plaats aan meer dan twee auto's en geeft via een elektrische garagedeur toegang tot de garage. De achtertuin is een oase van rust en biedt volop privacy dankzij het omliggende groen. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten, hier vindt u altijd een plekje in de zon of juist in de schaduw. De tuin is prachtig afgewerkt met sierbestrating, gazon en meerdere terrassen. Ook vindt u in de tuin een vrijstaande berging met extra opbergruimte. De ruime opzet en het volwassen groen maken deze tuin tot een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen en te genieten van het buitenleven.

Kenmerken:

- **moderne vrijstaande villa met drie slaapkamers & twee badkamers;**
- **groot perceel (914 m²), tuin gelegen rondom de woning;**
- **woning voorzien van goede isolatie, 31 zonnepanelen & een warmtepomp (Viessmann);**
- **de woning is voorzien van energielabel A+++ (geldig tot 30-09-2035);**
- **ruime inpandige garage (ca. 35 m²) voorzien van elektra & water;**
- **de eigen afsluitbare oprit voor de garage biedt plek aan meer dan twee auto's;**
- **zowel de begane grond als de verdieping zijn voorzien van vloerverwarming;**
- **begane grond buiten voorzien van elektrische aluminium lamellen;**
- **de eerste verdieping is voorzien van ingebouwde horren;**
- **gelegen in een van de meest gewilde buurten van Tilburg;**
- **gelegen nabij het centrum van Tilburg en vele andere voorzieningen;**
- **gelegen nabij uitvalswegen richting de omliggende dorpen, steden en België.**

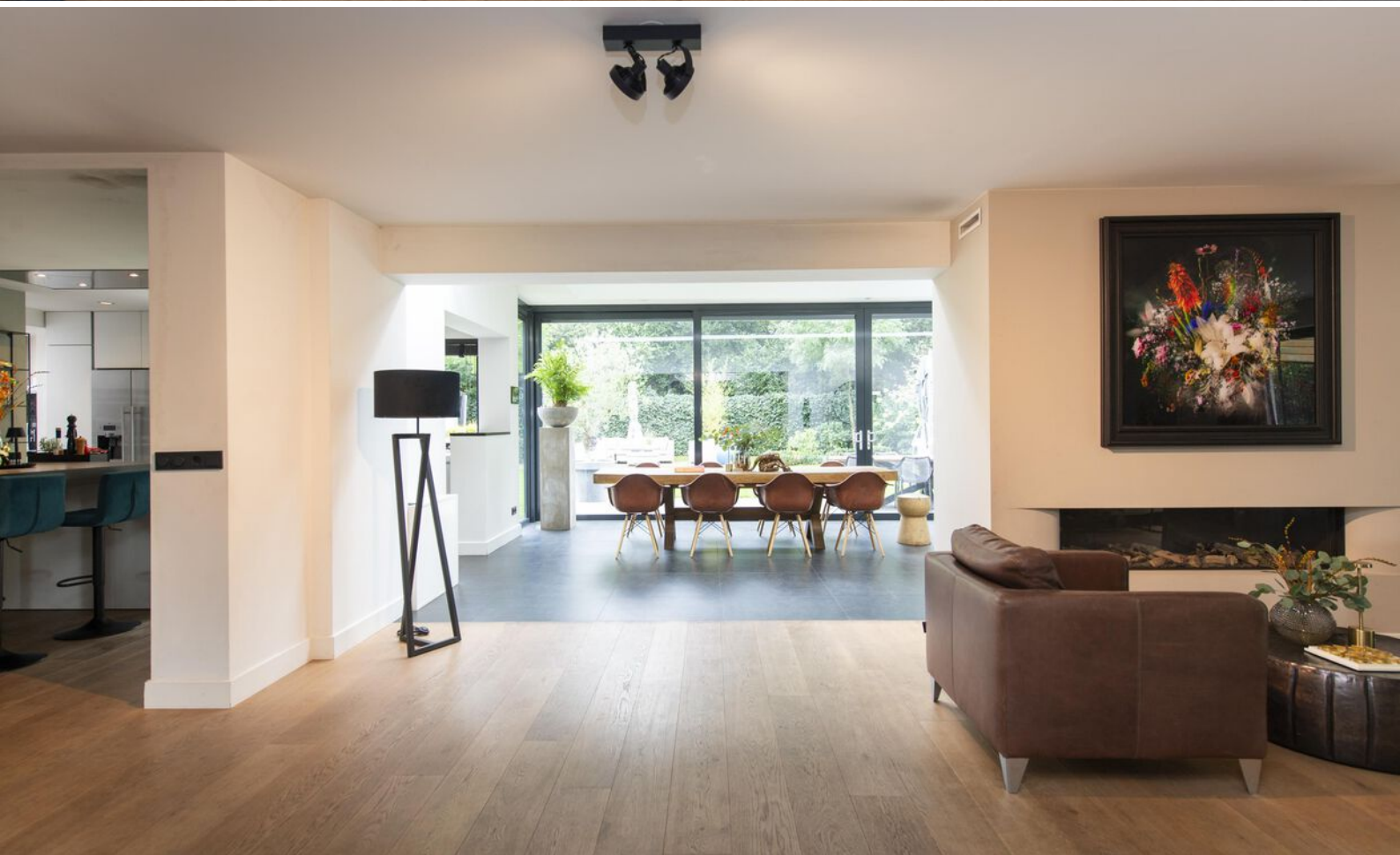




























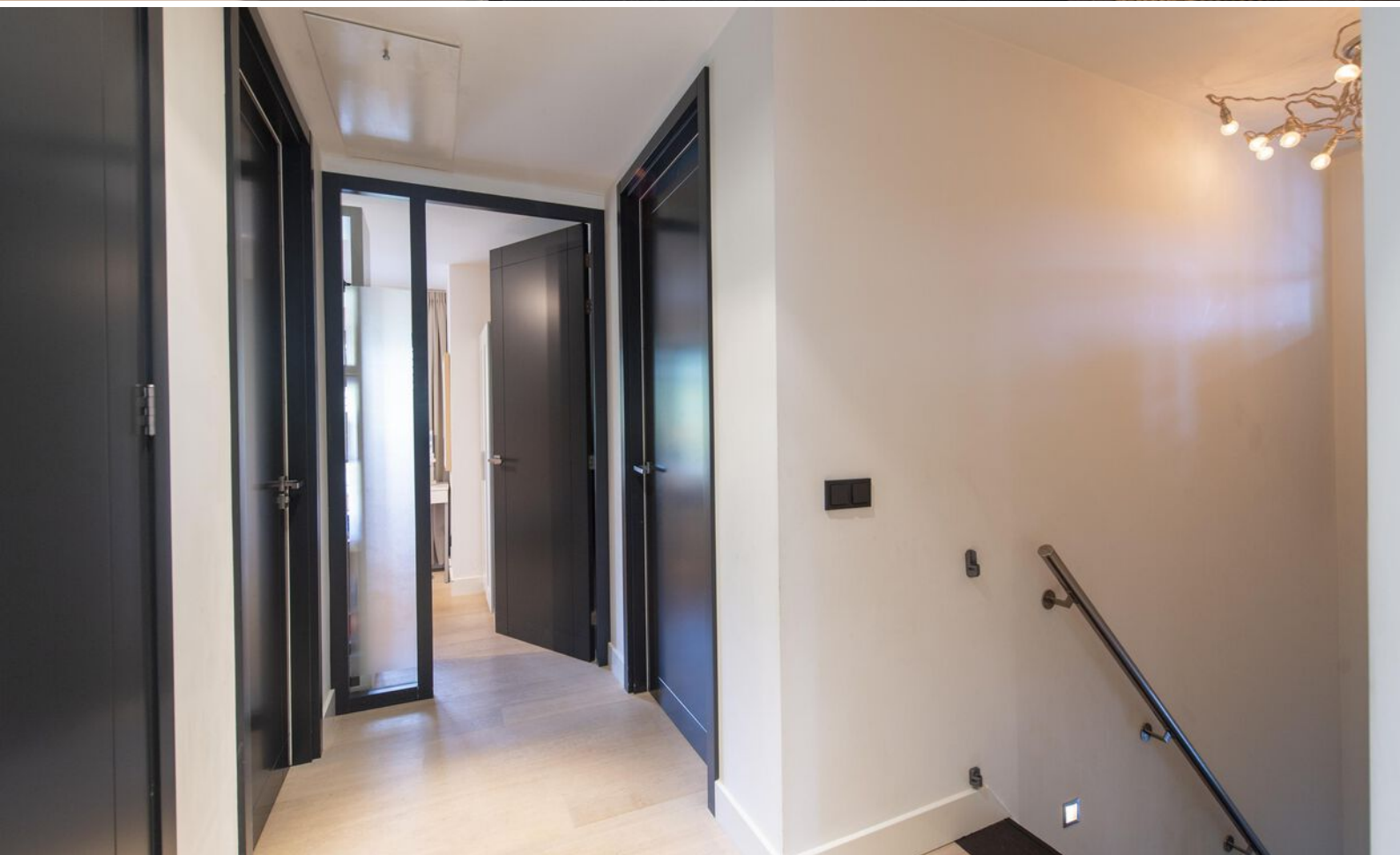














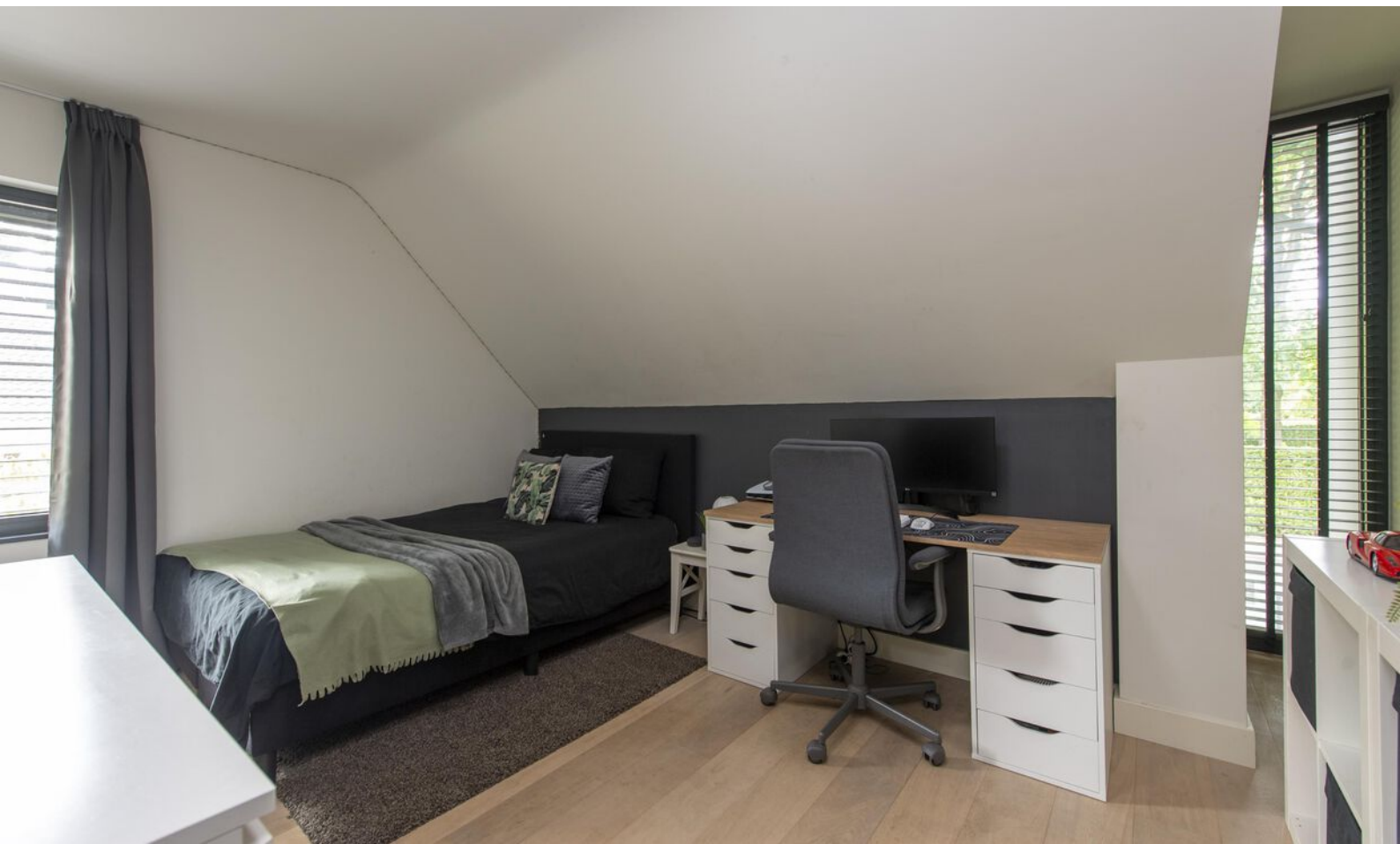




















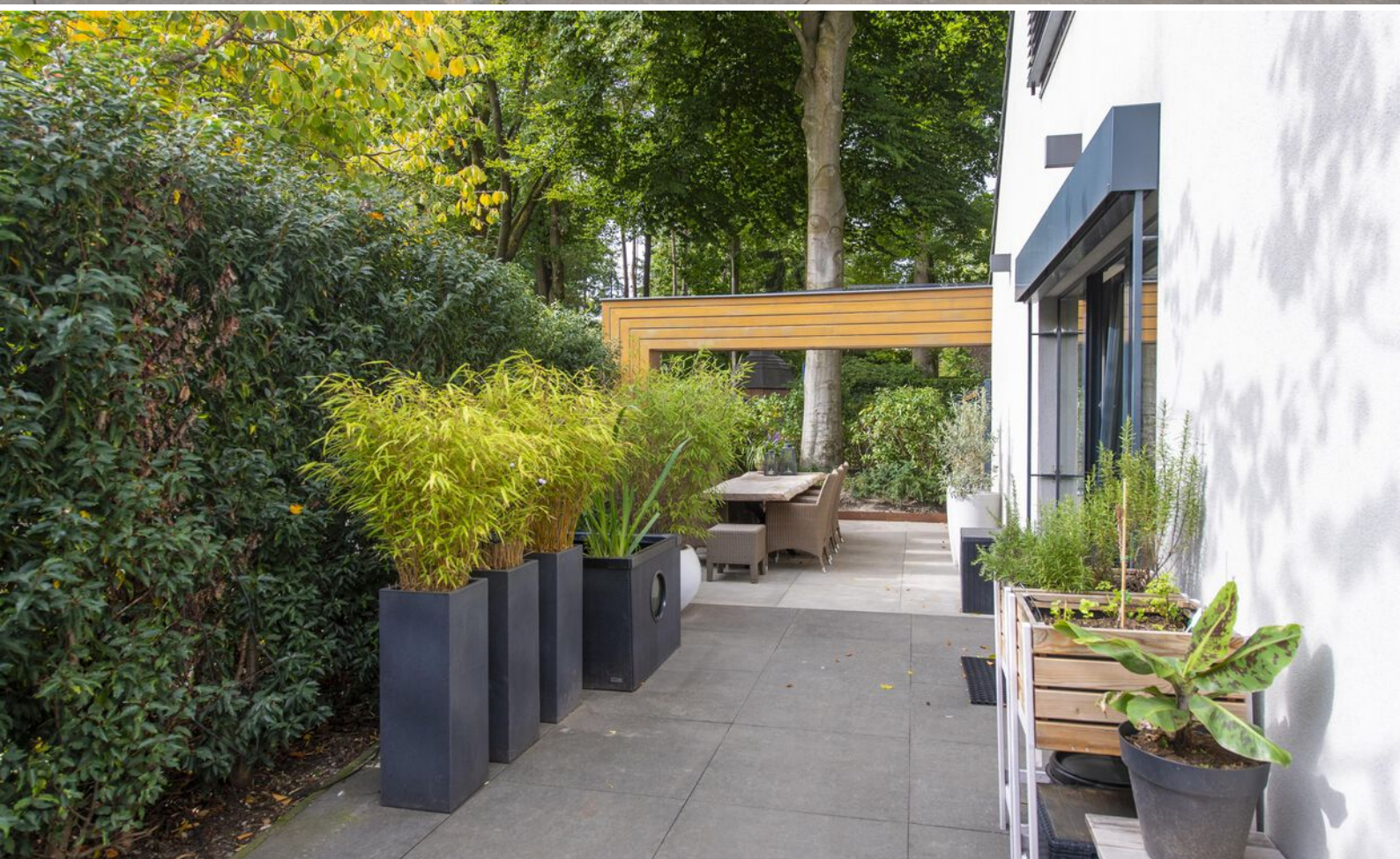






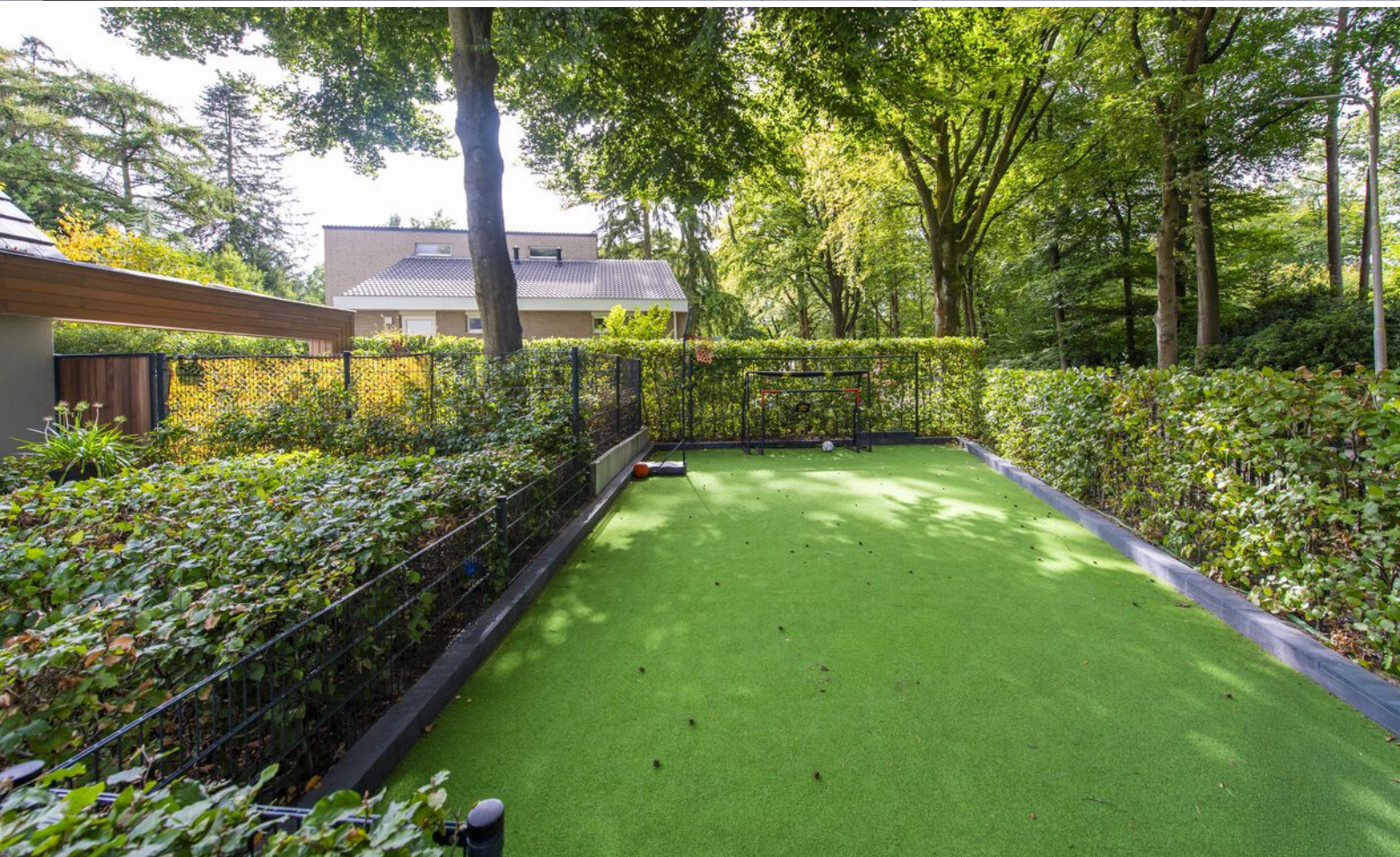


















Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



I Begane grond

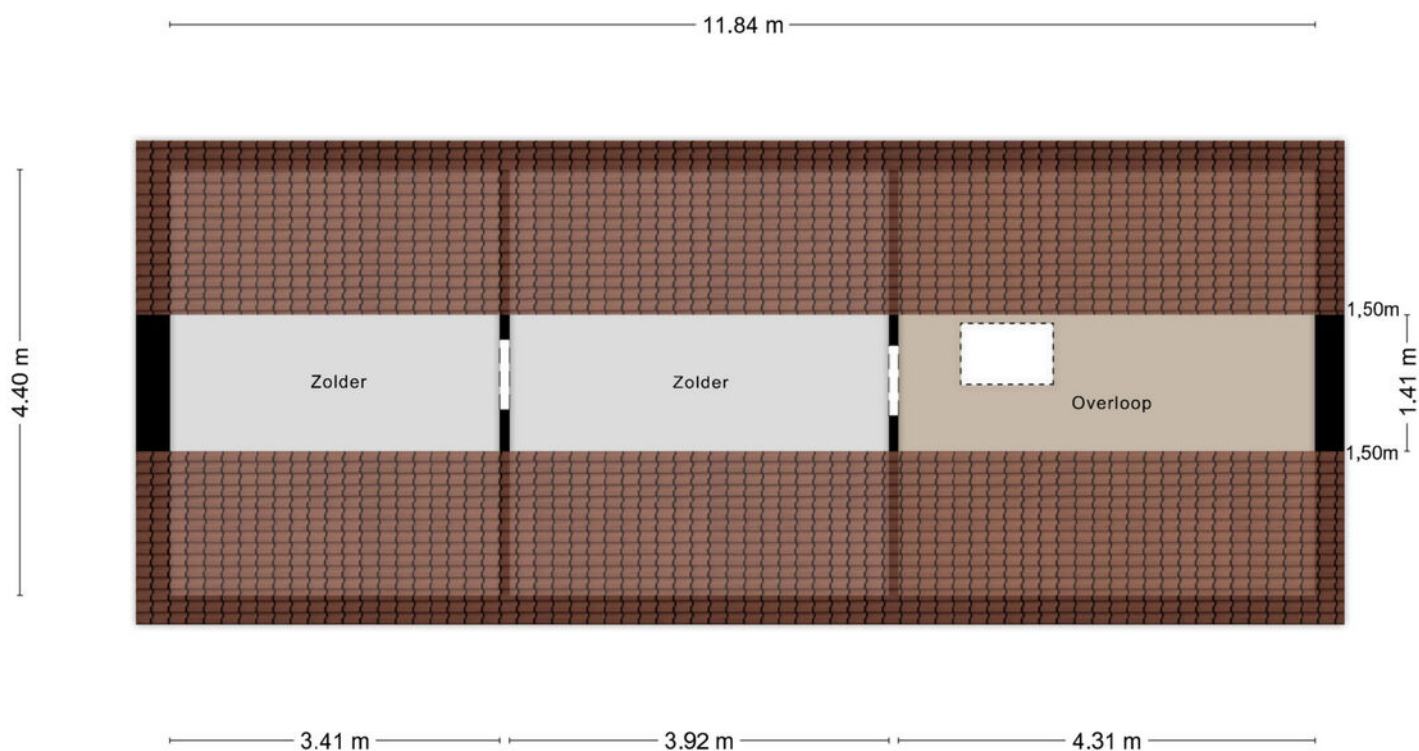


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping

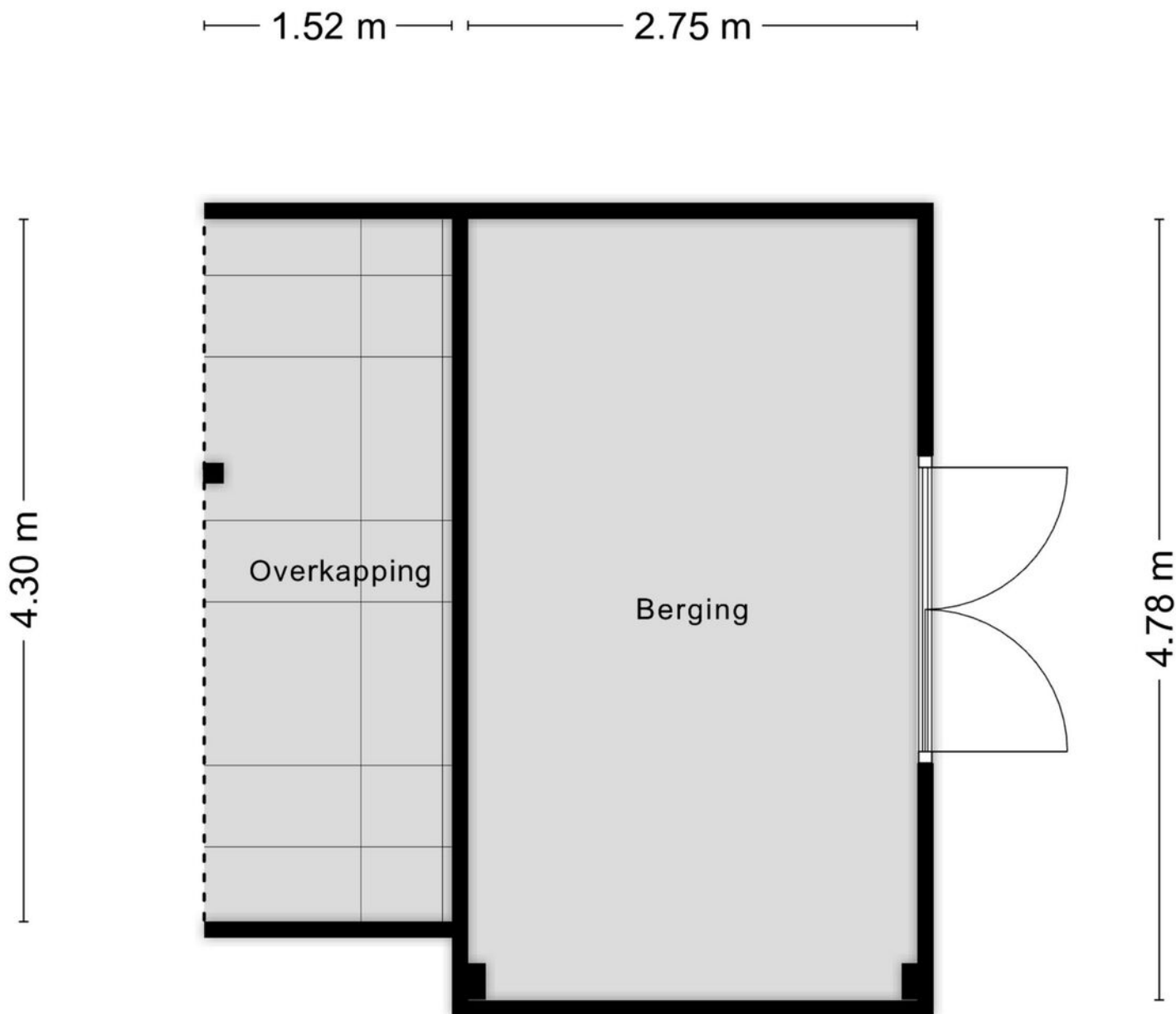


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

I Berging



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Transparant



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AB

Perceel 2684

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
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
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●	
Losse (hang)lampen			●	
Bergkasten in garage			●	
Gordijnrails	●			
Gordijnen			●	
Overgordijnen			●	
Vitrages				●
Rolgordijnen			●	
Lamellen			●	
Jaloezieen			●	
(Losse) horren/rolhorren	●			
Vloerbedekking				●
Parketvloer	●			
Houten vloer(delen)				●
Laminaat	●			
Plavuizen	●			
Vloerkleden			●	
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●
Allesbrander				●
Houtkachel				●
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)	●			
Radiatorafwerking				●
Spiegelwanden				●
Schilderij ophangstelsysteem				●
Gaskachels (2x. Niet in gebruik, moeten opnieuw worden opgestart en onderhouden)	●			
Spiegels hal + master bedroom	●			
Tuinkamer: bar incl. achterwand + koelast in bar + akoestisch paneel plafond	●			

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
Tuinkamer: Ipadhouder			●	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Kookplaat	●			
(Gas) fornuis				●
Afzuigkap	●			
Magnetron				●
Oven	●			
Combi-oven/combimagnetron				●
Koelkast				●
Vriezer				●
Koel-vriescombinatie			●	
Vaatwasser	●			
Quooker	●			
Koffiezetapparaat				●
Stoomoven	●			
Warmhoud lade	●			
Wijnkoelkast bijkeuken			●	
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet				●
Toiletrolhouder	●			
Toiletborstel(houder)	●			
Fontein	●			
Geberit toilet met afstandsbediening. Door huidige bewoners is de automatische bediening niet gebruikt. Dient opnieuw te worden opgestart cq. periodiek onderhoud.	●			
Handdoek rekje (verdieping)	●			
Ligbad	●			
Jacuzzi/whirlpool				●

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
Douche (cabine/schermb)	●			
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			
Planchet	●			
Toiletkast				●
Badkamer Toilet				●
Badkamer Toilethouder				●
Badkamer Toiletborstel(houder)				●
Scheerspiegel (badkamer 1)	●			
Spiegel & legplanken (badkamer 2)	●			
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				●
Warmtepomp	●			
Screens				●
Rolluiken				●
Zonwering buiten	●			

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
Beveiligingscamera's	●			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				●
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen	●			
Oplaadpunt elektrische auto				●
Motor schuifpoort oprit (hapert, moet onderhoud worden uitgevoerd)	●			
TV-lift masterbedroom	●			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Beplanting	●			
Automatische tuinslangen			●	
Buitenverlichting	●			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●			
Hangende verlichting (2 stuks) in bijkeuken en garage	●			
Tuinhuis/buitenberging				●
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				●
(Broei)kas				●
Legplanken in vrijstaande schuur	●			
(Sier)hek	●			
Vlaggenmast(houder)				●
Trampoline			●	
Parasols in betonnen voet (bij 1 parasol dient het koord vervangen te worden)	●			

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. The bottom right corner of the area is cut off diagonally.

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

* 's Avonds en op zaterdag
op afspraak geopend.

Transparant Makelaars

Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
013-4676107
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!