

**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



**Bartokstraat 208**  
Tilburg

**Vraagprijs € 375.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## I KENMERKEN

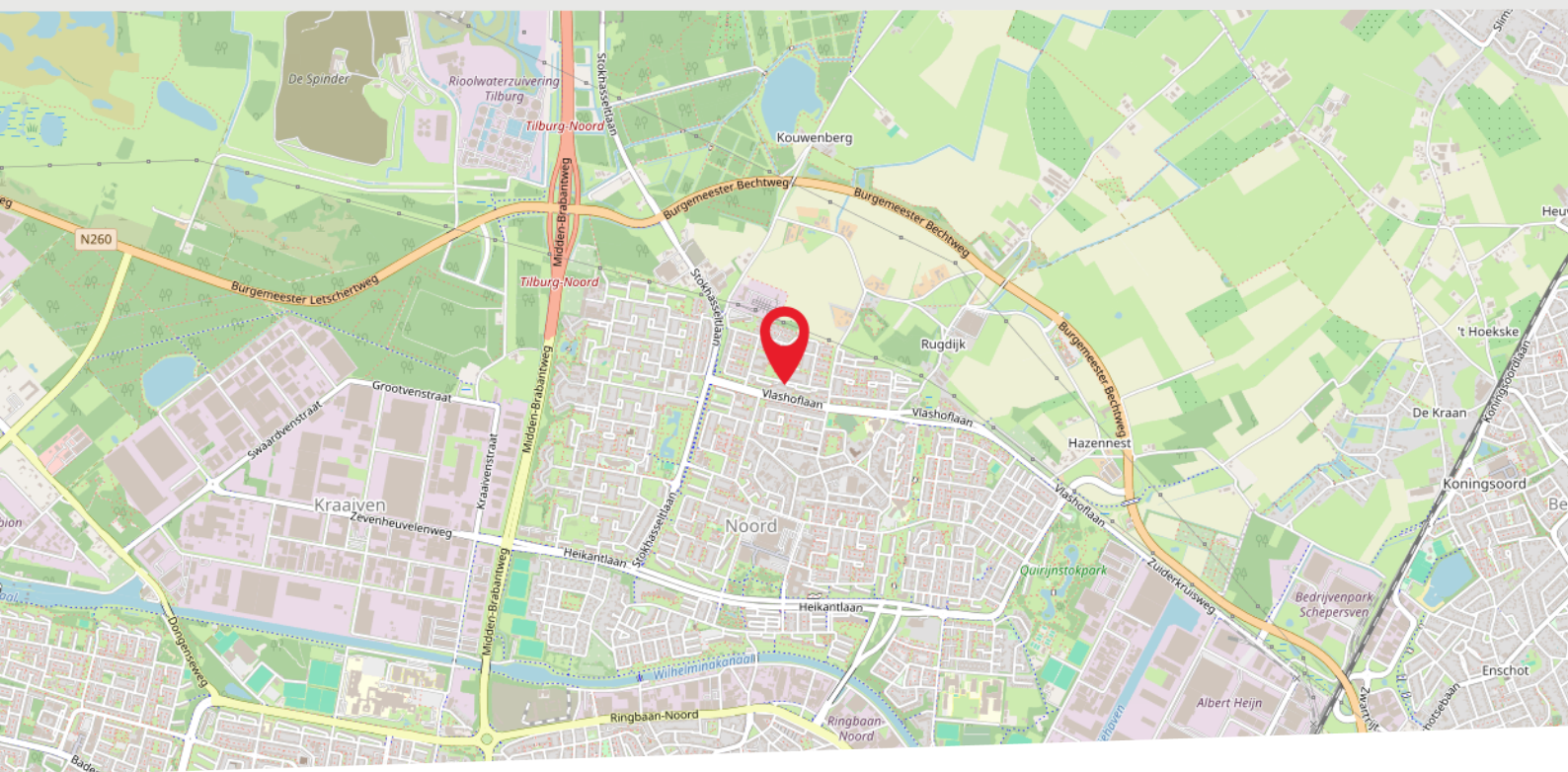
|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Vraagprijs          | € 375.000,-                    |
| Soort               | Eengezinswoning                |
| Type woning         | Tussenwoning                   |
| Aantal kamers       | 5 kamers waarvan 4 slaapkamers |
| Gebruiksoppervlakte | Ca. 121 m <sup>2</sup>         |
| Perceel oppervlakte | 163 m <sup>2</sup>             |
| Inhoud woning       | Ca. 427 m <sup>3</sup>         |

## I WOONFUNCTIE

|                         |                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Bouwjaar                | 1978                                        |
| Ligging                 | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin                    | Achtertuin gelegen op het zonnige zuiden    |
| Berging                 | Inpandig & in de achtertuin                 |
| Verwarming & warm water | CV-ketel (Remeha, 2018)                     |
| Isolatie                | Dakisolatie, vloerisolatie & HR-glas        |
| Energielabel            | B (geldig tot 31-12-2030)                   |

## I LOCATIE

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| Adres | Bartokstraat 208, 5011 JD Tilburg |
|-------|-----------------------------------|





# OMSCHRIJVING

**Deze ruime tussenwoning ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk Vlashof. De woning beschikt over vier slaapkamers, een achtertuin op het zonnige zuiden en een eigen oprit met parkeergelegenheid voor de auto. Aan de voorzijde kijkt u volledig vrij uit over een mooi, groen speelveld, waardoor u kunt genieten van veel privacy en een prettige, open uitstraling. Ook zijn aan dit plein een basisschool en Belabox gelegen. Belabox is een splinternieuw, hypermodern en duurzaam gebouw waar sport, spel, dans en toneel samenkomen. In de directe omgeving vindt u daarnaast een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder het levendige**

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Woonoppervlakte: | ca. 121 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:          | ca. 427 m <sup>3</sup> |
| Berging tuin:    | ca. 5 m <sup>2</sup>   |
| Perceel:         | 163 m <sup>2</sup>     |
| Bouwjaar:        | 1978                   |
| Energie label:   | B                      |

**winkelcentrum Wagnerplein, een huisarts, verzorgingshuis, weekmarkt, diverse scholen en sportcomplex Drieburcht met zwembad en andere sportfaciliteiten. Dankzij de gunstige ligging nabij belangrijke uitvalswegen bereikt u snel de omliggende dorpen & steden.**

## **Begane grond:**

Wanneer u de woning binnenkomt, bereikt u via de hal met toiletruimte en trapopgang de keuken. Hier is voldoende ruimte voor een royale eettafel en geniet u van prettig lichtinval dankzij de ramen aan de voorzijde. De eethoek en keuken staan in open verbinding met de woonkamer. De keuken is compleet uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, RVS spoelbak, magnetron, oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie, waardoor u beschikt over alle faciliteiten om comfortabel te koken. Aangrenzend bevindt zich een praktische berging, ideaal voor extra opslag of het gebruik als bijkeuken. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de oprit.

Vanuit de keuken komt u in de ruime en tuingerichte woonkamer. Deze strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte voor een fijne zithoek. Dankzij de grote raampartijen en de deur naar de achtertuin geniet u hier van veel natuurlijk licht en een directe verbinding met buiten. De volledige begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer.

## **Eerste verdieping:**

Via de trap bereikt u de ruime overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers en aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Alle drie de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. Aangrenzend vindt u de badkamer, praktisch ingericht met een douche, toilet en een wastafel. Dankzij het aanwezige raam beschikt de badkamer over natuurlijke ventilatie. De eerste verdieping biedt hiermee een comfortabele en functionele indeling.

## **Tweede verdieping:**

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar u uitkomt op een royale overloop met voldoende ruimte voor extra opbergmogelijkheden en het plaatsen van een wasmachine en droger. Vanaf de overloop loopt u door naar de vierde slaapkamer, een volwaardige en ruime kamer. De aanwezige berging in de knieschotten zorgt voor praktische extra opberg ruimte. De tweede verdieping vormt hiermee een waardevolle uitbreiding van de woning, met volop ruimte en flexibiliteit voor verschillende woonwensen.

## **Tuin:**

Wanneer u via de oprit de woning nadert, valt direct op dat u hier kunt parkeren op eigen terrein. De volledig bestraatte oprit biedt plaats voor de auto en vormt een nette en onderhoudsvriendelijke entree van de woning. Vanuit de woning loopt u door naar de zonnige achtertuin op het zuiden, waar u de hele dag door van de zon kunt genieten. De tuin is praktisch ingedeeld met een royaal terras direct aan de woning, een groot gazon en groene borders die zorgen voor een frisse en ruime sfeer. Achterin vindt u de achterom en een handige houten berging, ideaal voor tuinspullen, fietsen of extra opslag. De achterom komt uit op een breed pad waardoor u de achtertuin eenvoudig kunt bereiken.

**Algemeen:**

- **fijne tussenwoning met vier ruime slaapkamers;**
- **ruime achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;**
- **parkeren op eigen terrein, eigen oprit direct voor de woning;**
- **aan de voorzijde vrij gelegen aan een mooi groen speelveld;**
- **de woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR-glas;**
- **woning is voorzien van energielabel B (geldig tot 31-12-2030);**
- **warm water & verwarming via CV-ketel (Remeha, 2018);**
- **voorzien van zowel een in pandige berging als een berging in de tuin;**
- **gelegen op een gewilde en kindvriendelijke locatie met voorzieningen;**
- **gunstig gelegen nabij uitvalswegen naar de omliggende dorpen & steden;**
- **bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de “Feitelijk gebruik clausule”.**

**Tilburg:**

Tilburg is een levendige stad in Noord-Brabant die bekendstaat om haar creatieve en ondernemende karakter. De stad heeft een rijk industrieel verleden, vooral in de textiel, en dat ziet u terug in hippe plekken als de Spoorzone, de Piushaven en het TextielMuseum. Tilburg biedt uitstekende voorzieningen, zoals moderne winkelcentra, sfeervolle horeca, sportaccommodaties en een bruisend cultureel leven. De stad is ook een studentenstad, met Tilburg University als belangrijk kenniscentrum. Jaarlijks vinden er tal van evenementen plaats, zoals de grootste kermis van de Benelux, Festival van het Levenslied, Festival Mundial, Roadburn en Tilburg Ten Miles. Daarnaast zijn er onder andere markten en kunstmanifestaties. De groene stadsparken, zoals het Spoorpark en het Leijpark, bieden ruimte voor ontspanning. Tilburg is volop in ontwikkeling en weet traditie en vernieuwing moeiteloos te combineren.

































































# 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](http://www.zibber.nl)



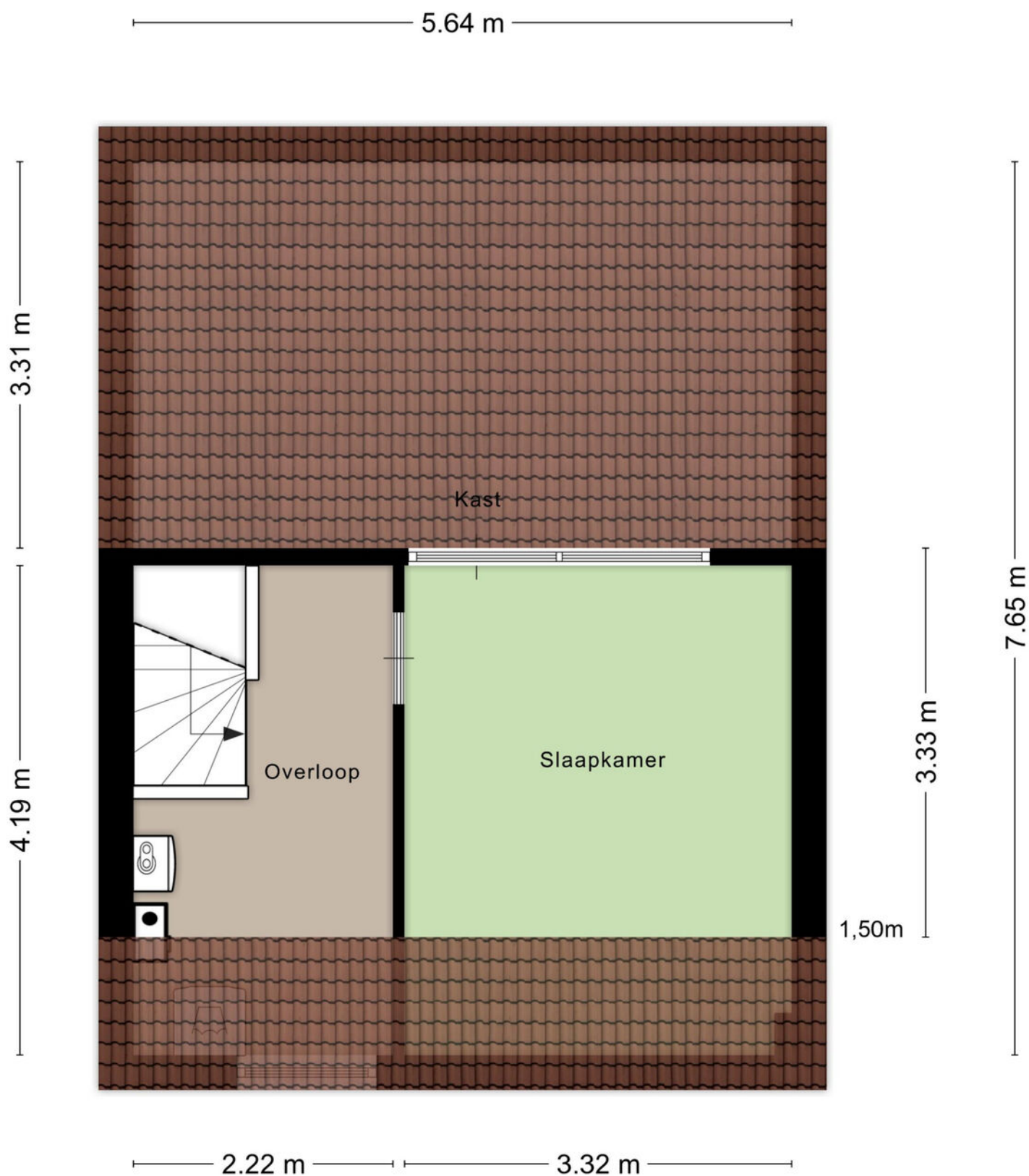
## Eerste verdieping



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



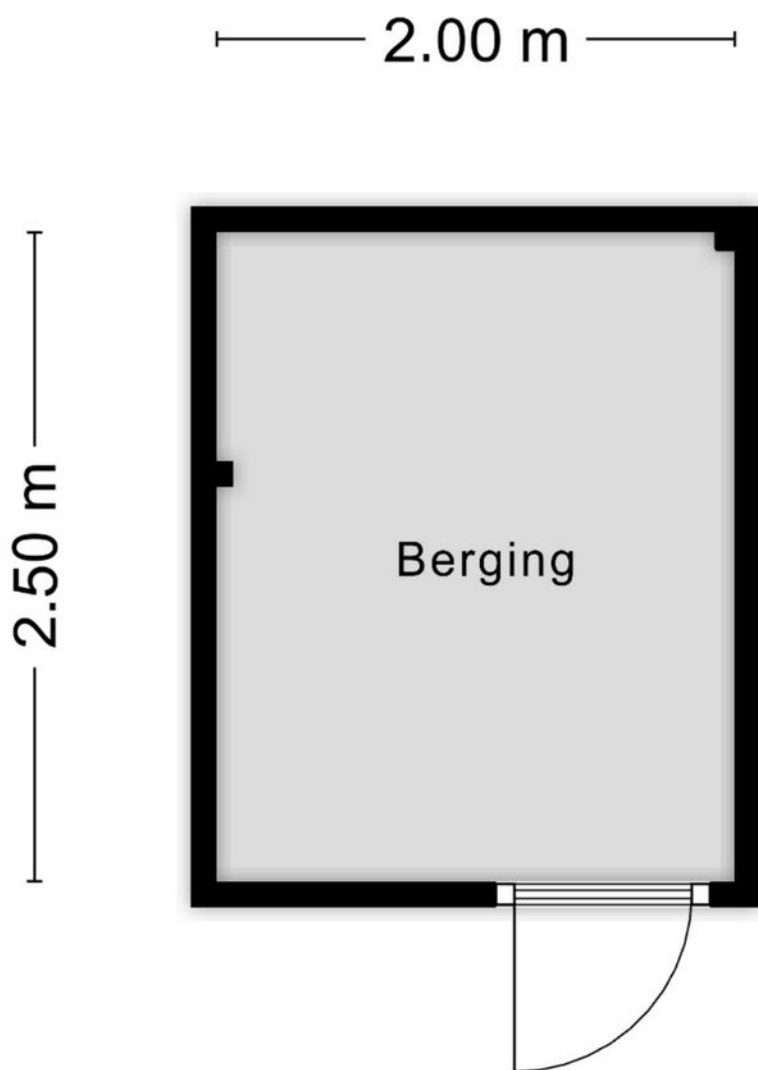
## I Tweede verdieping



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



## I Berging tuin



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



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartokstraat 208



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                             |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 2565</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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 |
|--------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |                     |                     |
| Inbouwspots/dimmers                  |               |          |                     | ●                   |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ●             |          |                     |                     |
| Losse (hang)lampen                   |               |          |                     | ●                   |
| Vaste kasten bijkeuken               | ●             |          |                     |                     |
| Gordijnrails                         | ●             |          |                     |                     |
| Gordijnen                            |               |          |                     | ●                   |
| Overgordijnen                        |               |          |                     | ●                   |
| Vitrages                             |               |          |                     | ●                   |
| Rolgordijnen                         | ●             |          |                     |                     |
| Lamellen                             | ●             |          |                     |                     |
| Jaloezieën                           |               |          |                     | ●                   |
| (Losse) horren/rolhorren             |               |          |                     | ●                   |
| Vloerbedekking                       |               |          |                     | ●                   |
| Parketvloer                          |               |          |                     | ●                   |
| Houten vloer(delen)                  |               |          |                     | ●                   |
| Laminaat                             | ●             |          |                     |                     |
| Plavuizen                            |               |          |                     | ●                   |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   |               |          |                     | ●                   |
| Allesbrander                         |               |          |                     | ●                   |
| Houtkachel                           |               |          |                     | ●                   |
| (Gas)kachels                         | ●             |          |                     |                     |
| Designradiator(en)                   |               |          |                     | ●                   |
| Radiatorafwerking                    |               |          |                     | ●                   |
| Spiegelwanden                        |               |          |                     | ●                   |
| Schilderij ophangstelsel             |               |          |                     | ●                   |
|                                      |               |          |                     |                     |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |                     |                     |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | ●             |          |                     |                     |
| Kookplaat                            | ●             |          |                     |                     |
| (Gas) fornuis                        |               |          |                     | ●                   |

**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 |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| Afzuigkap                                                    | ●             |          |                     |                     |
| Magnetron                                                    | ●             |          |                     |                     |
| Oven                                                         | ●             |          |                     |                     |
| Combi-oven/combimagnetron                                    |               |          |                     | ●                   |
| Koelkast                                                     |               |          |                     | ●                   |
| Vriezer                                                      |               |          |                     | ●                   |
| Koel-vriescombinatie                                         | ●             |          |                     |                     |
| Vaatwasser                                                   | ●             |          |                     |                     |
| Quooker                                                      |               |          |                     | ●                   |
| Koffiezetapparaat                                            |               |          |                     | ●                   |
|                                                              |               |          |                     |                     |
| Woning - Sanitair/sauna                                      |               |          |                     |                     |
| Toilet                                                       | ●             |          |                     |                     |
| Toiletrolhouder                                              | ●             |          |                     |                     |
| Toiletborstel(houder)                                        | ●             |          |                     |                     |
| Fontein                                                      | ●             |          |                     |                     |
| Ligbad                                                       |               |          |                     | ●                   |
| Jacuzzi/whirlpool                                            |               |          |                     | ●                   |
| Douche (cabine/schermb)                                      | ●             |          |                     |                     |
| Stoomdouche (cabine)                                         |               |          |                     | ●                   |
| Wastafel                                                     | ●             |          |                     |                     |
| Wastafelmeubel                                               | ●             |          |                     |                     |
| Planchet                                                     |               |          |                     | ●                   |
| Toiletkast                                                   | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Toilet                                              | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Toiletrolhouder                                     | ●             |          |                     |                     |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                               |               |          |                     | ●                   |
| Sauna met toebehoren                                         |               |          |                     | ●                   |
|                                                              |               |          |                     |                     |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing |               |          |                     |                     |
|                                                              |               |          |                     |                     |

**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 |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|---------------------|
| 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                     |               |          |                     | ●                   |
|                                                 |               |          |                     |                     |
| <b>Tuin</b>                                     |               |          |                     |                     |
| Tuinaanleg/bestrating                           | ●             |          |                     |                     |
| Beplanting                                      | ●             |          |                     |                     |
| Buitenverlichting                               | ●             |          |                     |                     |
| 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 vennoot 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**

Vennoot, algemeen directeur  
en Register Makelaar Taxateur



**Gijs van Looij**

Vennoot, 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.

## Financieringsvoorbepaald

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 financieringsvoorbepaald 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 clausule 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 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 u 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 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!