

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



Kruisvaardersstraat 26
Tilburg

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

KENMERKEN

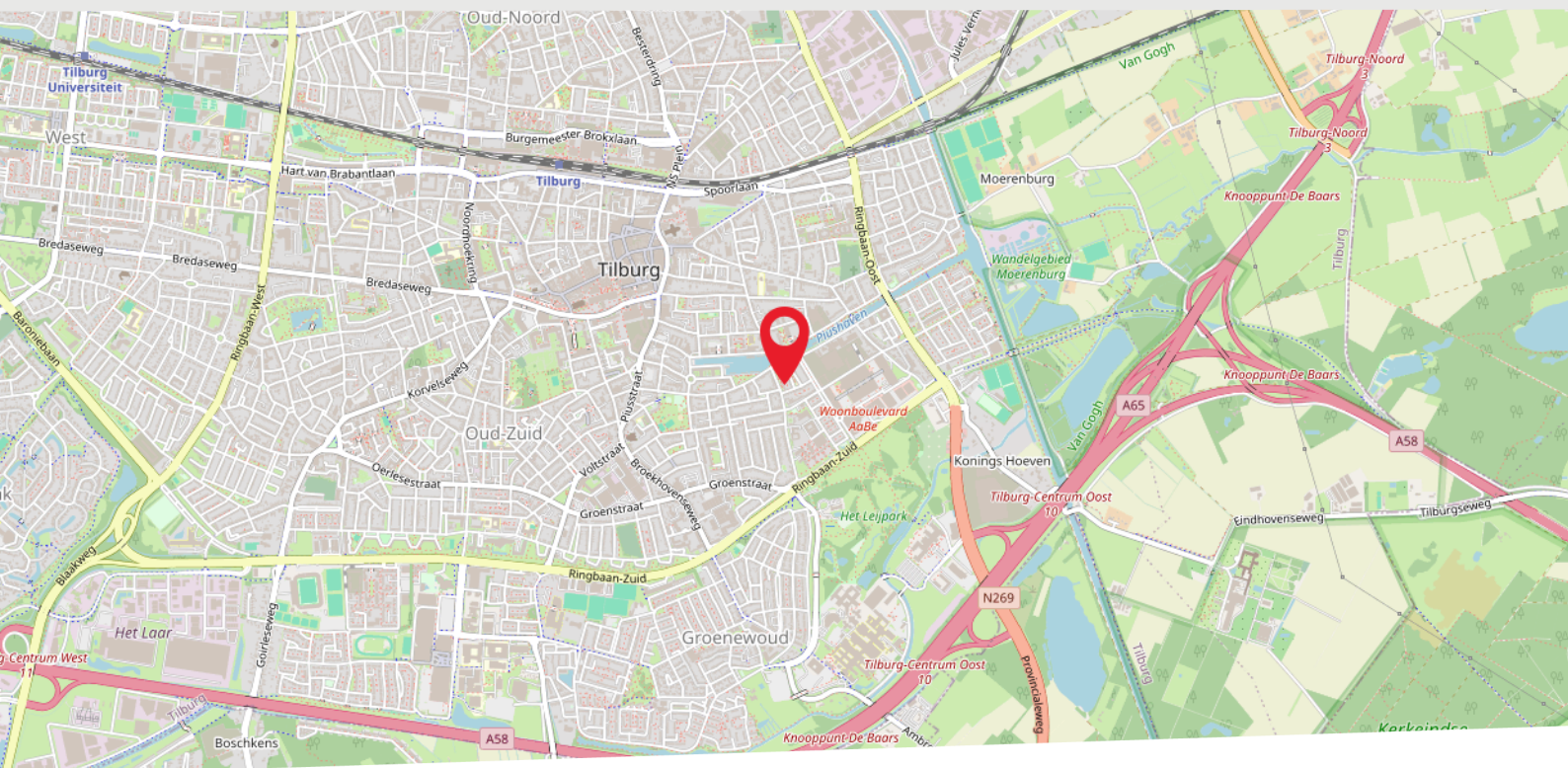
Vraagprijs	€ 550.000,-
Soort	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 129 m ²
Perceel oppervlakte	144 m ²
Inhoud woning	Ca. 455 m ³
Dakterras	Ca. 20 m ²

WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1957
Ligging	In een woonwijk nabij de Piushaven en het centrum van Tilburg
Tuin	Achtertuintje gelegen op het noordoosten
Berging	Vrijstaand steen met elektra en water
Verwarming	CV-ketel (ATAG, 2018)
Isolatie	Dak-, muur- & vloerisolatie, dubbel glas & HR-glas
Energie label	B (geldig tot 22-07-2036)

LOCATIE

Adres	Kruisvaardersstraat 26, 5021 BD Tilburg
-------	---



OMSCHRIJVING

Wonen op een heerlijk rustige plek, met het bruisende leven van de Piushaven en de Tilburgse binnenstad letterlijk om de hoek? Aan de Kruisvaardersstraat 26 krijgt u het beste van twee werelden. De woning ligt in een rustig deel van de straat zonder stadsbussen of vrachtverkeer en met een groen perk voor de deur, terwijl u binnen slechts één minuut lopen aan de populaire Piushaven staat. Sterker nog: zodra u de deur uitstapt en naar rechts kijkt, ziet u het water en de boten al liggen. Hier wandelt u zo naartoe voor een drankje, een hapje of een wandeling langs het water.

Woonoppervlakte:	ca. 129 m ²
Inhoud:	ca. 455 m ³
Dakterras:	ca. 20 m ²
Berging:	ca. 6 m ²
Perceel:	144 m ²
Bouwjaar:	1957
Energielabel:	B

De binnenstad en winkelcentrum AaBe Fabriek liggen tevens op loopafstand. Ook binnenshuis heeft deze instapklare woning veel te bieden. De fraaie keuken heeft kwalitatief hoogwaardige apparatuur en wordt aangevuld met een praktische bijkeuken. Een echte blikvanger vormen de prachtige glas-in-looddeuren tussen de woonkamer en de keuken. Ze geven de woning nog meer karakter. Op de verdiepingen wachten vier slaapkamers en een bijzonder luxe wellness-badkamer met aangrenzend een dakterras. Ook buiten is het goed toeven. De groene, beschutte tuin beschikt over een fijne overdekte zitplek, waardoor u een groot deel van het jaar comfortabel buiten kunt zitten. Met de auto bent u via de nabij gelegen uitvalswegen snel de stad uit richting de omliggende dorpen en steden.

Begane grond:

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met trapopgang, toiletruimte en praktische trapkast. Vanuit de hal loopt u door naar de keuken en de verrassend ruime woonkamer. De gehele begane grond is sfeervol en instapklaar afgewerkt met mooie materialen en oog voor detail. Hier kunt u werkelijk zo in! De ruime keuken biedt werk- en opbergruimte en is voorzien van kwalitatief hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo heeft de keuken een RVS spoelbak met Quooker, vaatwasser, gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven en een combi-stoomoven. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, waar een gezellige koffiecorner is gecreëerd: een fijne plek voor de koffieliefhebber en tegelijkertijd extra werk- en bergruimte. Hier is bovendien ruimte voor een royale dubbeldeurs koelkast. Een echte blikvanger vormen de prachtige glas-in-looddeuren tussen de keuken en de woonkamer. Niet alleen bijzonder sfeervol om te zien, maar ook praktisch in het dagelijks gebruik. Zet u de deuren open, dan blijft u tijdens het koken gezellig in contact met uw gasten aan de eettafel. Dankzij de speciaal aangebrachte verlichting achter de deuren blijft het fraaie glas-in-lood bovendien zichtbaar wanneer de deuren geopend zijn. De royale woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een grote eettafel als een comfortabele zithoek. De houten vloer, rustige kleurstelling en karakteristieke details zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde brengen daglicht naar binnen en vanuit de zithoek heeft u via de brede glazen schuifpui een sfeervol zicht op de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met prettige afmetingen en volop mogelijkheden. Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte wasruimte met praktische bergruimte. De volledige verdieping is mooi afgewerkt met een houten vloer. Een absolute blikvanger is de royale en luxe uitgevoerde badkamer. Hier vindt u alles voor een ontspannen begin of einde van de dag: een vrijstaand ligbad, een ruime regendouche met sunshower, een dubbele wastafel en een toilet. Dankzij de grote openslaande raampartij wordt de badkamer rijkelijk voorzien van daglicht en ontstaat er een bijzondere verbinding met buiten.

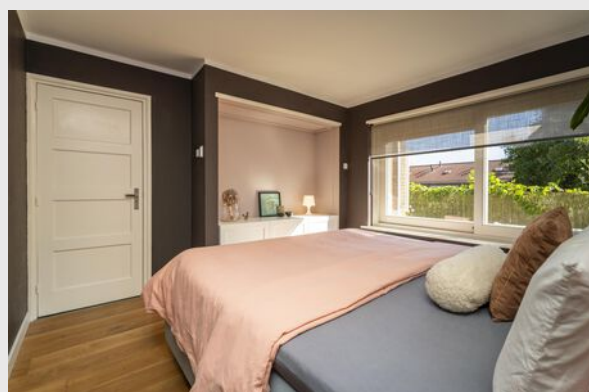
Vanuit de badkamer stapt u direct het dakterras op. De hoge, weelderige beplanting op het terras zorgt daarbij voor volop privacy. Zet u op een mooie dag de ramen helemaal open, dan kunt u lekker in bad liggen, terwijl u toch volledig beschut bent. Het gevoel van een buitenbad, maar dan gewoon in uw eigen badkamer. Het dakterras zelf (ca. 20 m²) biedt bovendien een handige extra buitenruimte waar u in alle rust van het groen kunt genieten. Een aangename aanvulling op deze complete verdieping.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is deze woonlaag optimaal benut. Op deze verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers. Beide kamers hebben goede afmetingen en zijn daardoor uitstekend te gebruiken als volwaardige slaap-, werk- of hobbykamer. De brede raampartijen in de dakkapellen zorgen daarbij voor een goede lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De royale voorzolder biedt eveneens volop mogelijkheden. Onder de schuine dakvlakken is veel extra bergruimte aanwezig. Ideaal voor alles wat u graag binnen handbereik houdt, maar liever uit het zicht opbergt.

Achtertuint:

Ook buiten is het aangenaam vertoeven. De verzorgde achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt een fijne combinatie van groen en privacy. De tuin is een plek om heerlijk te ontspannen. Direct achter de woning bevindt zich een terras, terwijl de royale tuin voldoende ruimte biedt voor een grote eettafel of een speelplek. De volwassen bomen en groene erfafscheidingen geven de tuin veel beschutting. Achterin bevindt zich een ruime overkapping, waar een comfortabele loungeplek aanwezig is. Zo zit u ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten en kunt u extra lang van het buitenseizoen genieten. Van onder de overkapping is de praktische stenen berging bereikbaar, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast beschikt de tuin over een eigen achterom.































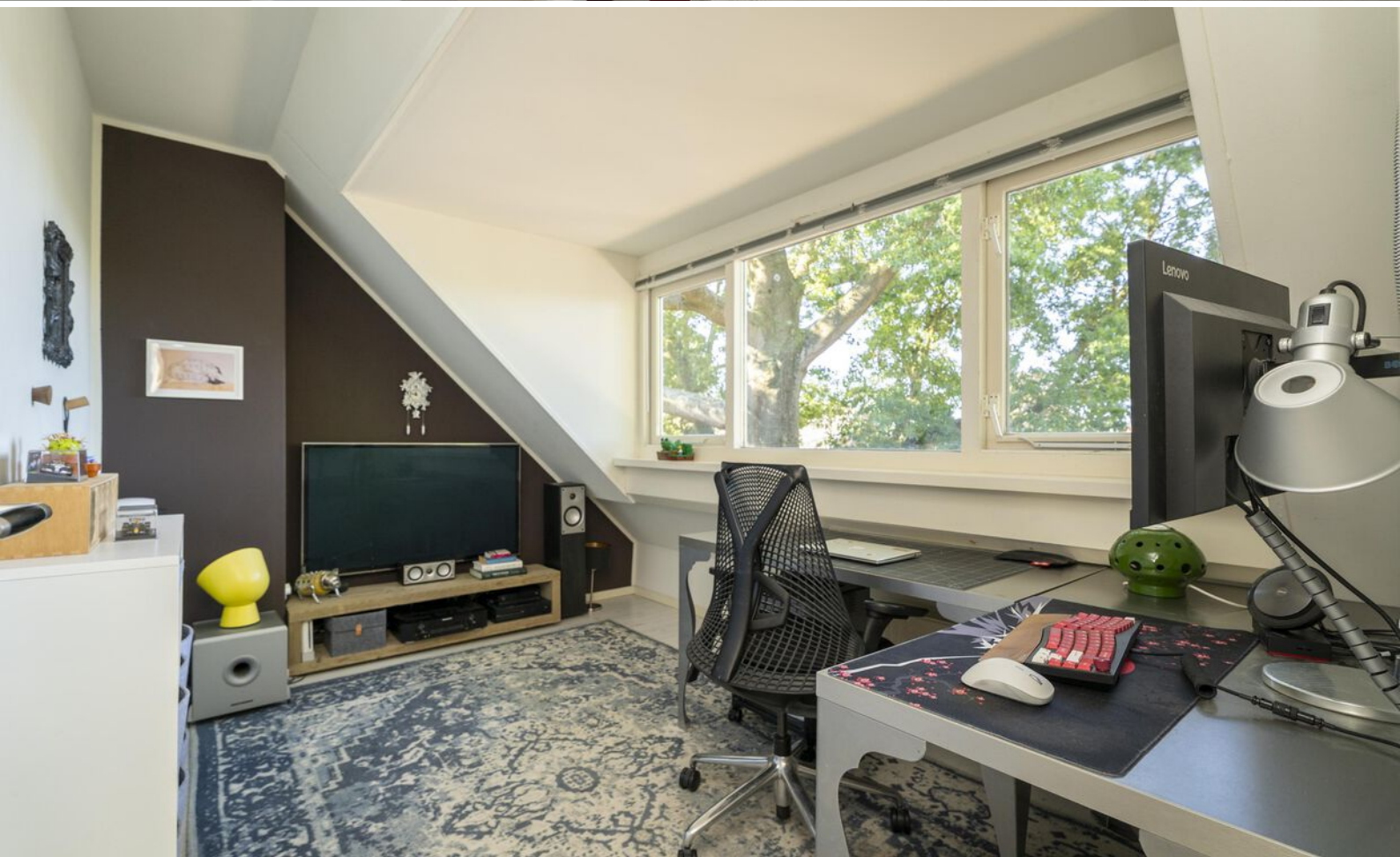
































Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



I Begane grond



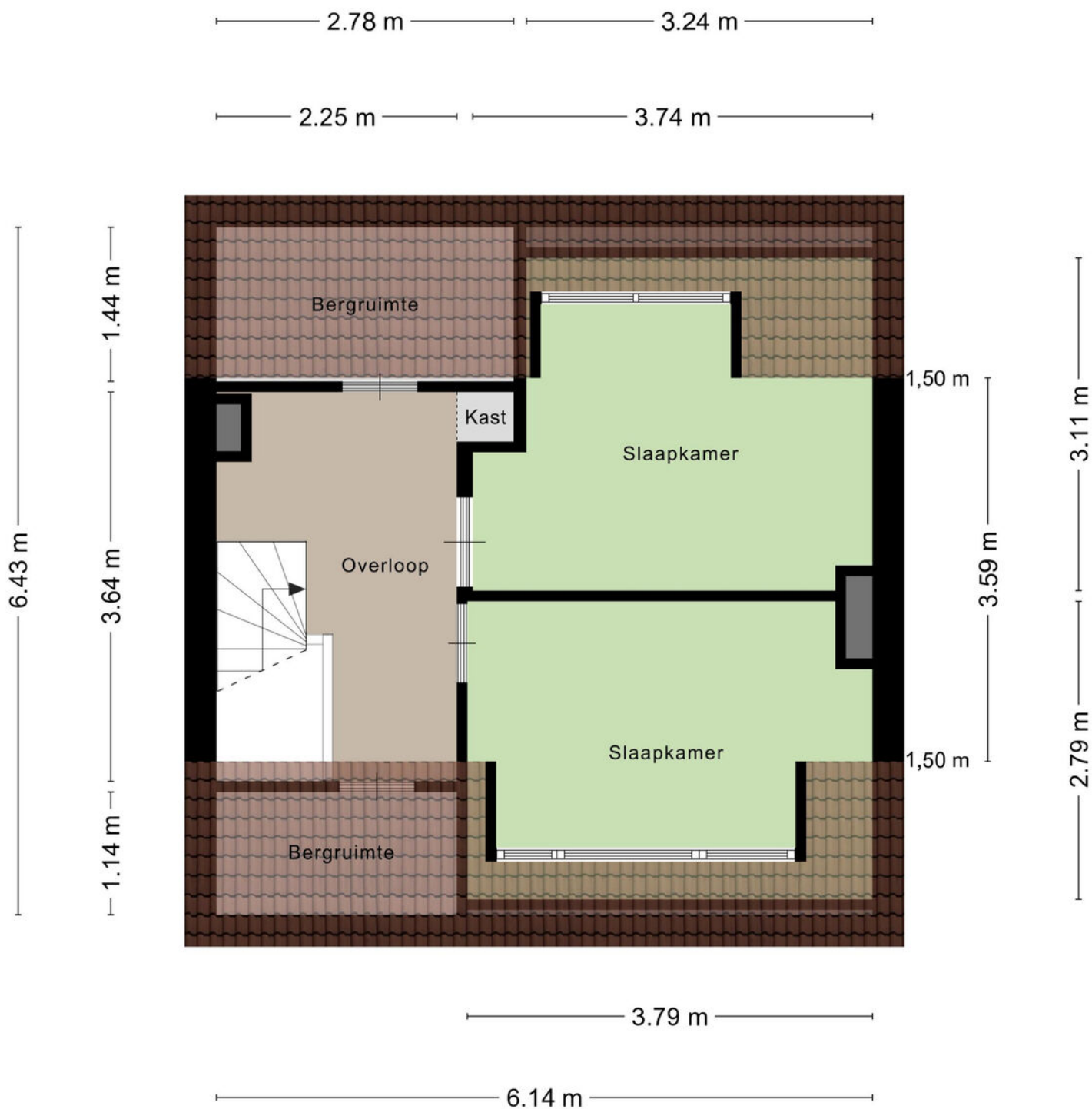
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



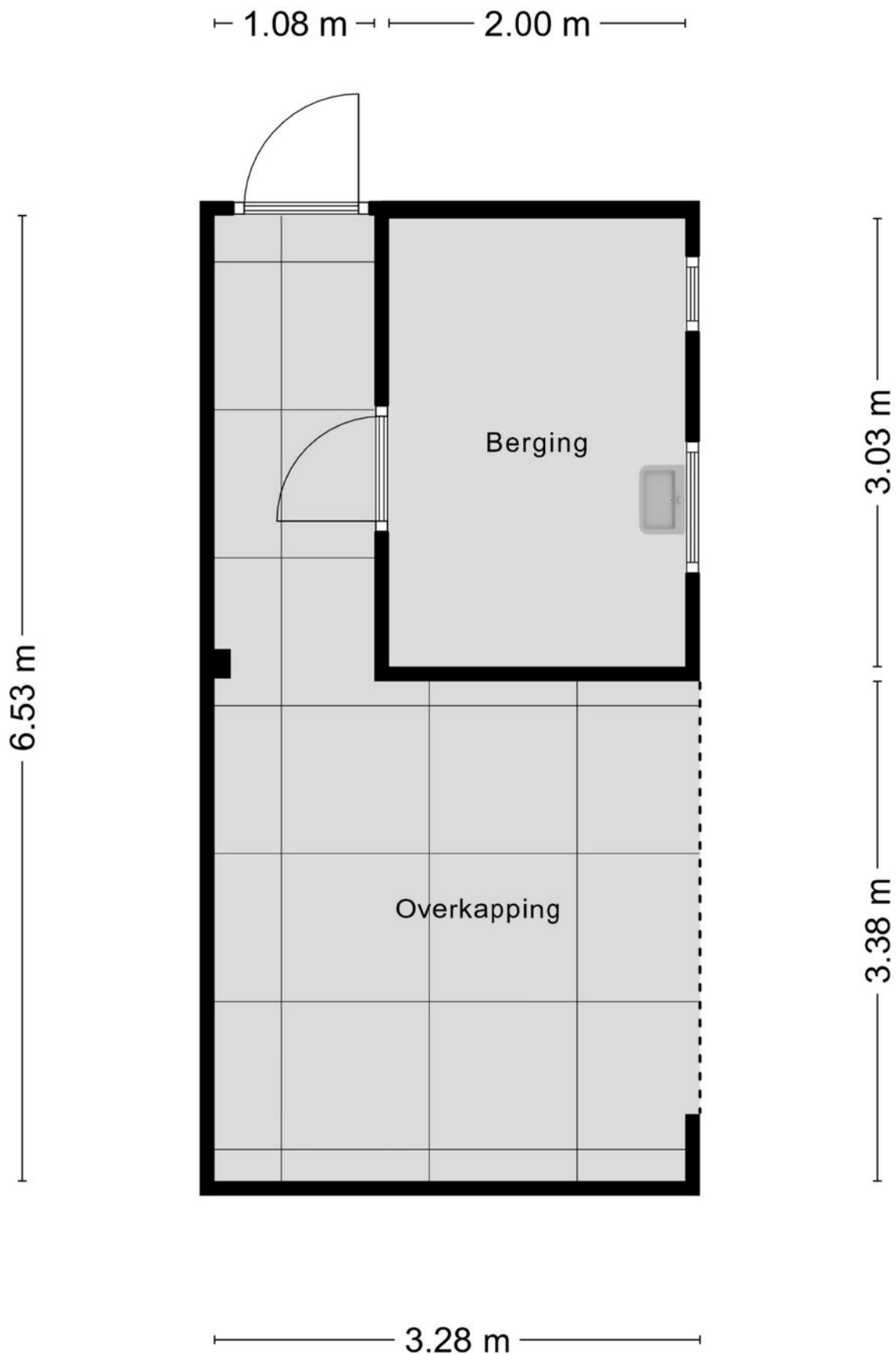
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

I Overkapping & berging



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Transparant



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie X Perceel 649 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
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●
Allesbrander				●
Houtkachel				●
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)	●			
Radiatorafwerking	●			
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●			
Losse (hang)lampen			●	
Philips Hue smart verlichtingssysteem (schakelaars, dimmers, peertjes, plugs etc)			●	
Home Cinema systeem (beamer, Sonos surround speakers)			●	
(/losse) kasten, legplanken				
Kledingkast kleedkamer, inclusief ingebouwde verlichting (en verlichting inbouwkast)	●			
Legplanken zolderruimte	●			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	●			
Gordijnen	●			
Overgordijnen				●
Vitrages				●
Rolgordijnen	●			
Lamellen				●
Jaloezieen	●			
(Losse) horren/rolhorren	●			
Zitbank achterin woonkamer			●	

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
Kapstok entree			●	
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	●			
Parketvloer				●
Houten vloer(delen)	●			
Laminaat	●			
Plavuizen	●			
Overige				
Spiegelwanden				●
Schilderij ophangstelsysteem				●
Wasmachine & Droger			●	
Slaapbankjes zolderkamer achterkant			●	
Wandkastje achter bed	●			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	●			
(Gas) fornuis				●
Afzuigkap	●			
Magnetron				●
Oven	●			
Combi-oven/combimagnetron	●			
Koelkast				●
Vriezer				●
Koel-vriescombinatie				●
Vaatwasser	●			
Quooker	●			

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
Koffiezetapparaat				●
Siemens French door koelkast met wijnlade (slechts een paar maanden oud)			●	
Keukenblok koffiecorner en legplanken	●			
Keukenaccessoires				
Afvalbak		●		
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				●
Toilet				
Toilet	●			
Toiletrolhouder	●			
Toiletborstel(houder)				●
Fontein				●
Badkamer				
Ligbad	●			
Jacuzzi/whirlpool				●
Douche (cabine/scherf)	●			
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			
Planchet				●
Toiletkast				●
Toilet	●			
Toiletrolhouder	●			
Toiletborstel(houder)				●
Badplank, make-up spiegel, spiegel boven wastafel & spiegel kleedkamer	●			
Sunshower (zonnebank/infrarood in de douche)			●	

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
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				●
Brievenbus	●			
Kluis				●
(Voordeur)bel			●	
Alarminstallatie				●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			
Rookmelders	●			
(Klok)thermostaat	●			
Airconditioning				●
Screens				●
Rolluiken	●			
Zonwering buiten				●
Planken, tegels, verf, binnendeur, dakpannen & overige reservematerialen	●			
Los glas-in-lood raam op de vensterbank voorin het huis		●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				●
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen				●
Oplaadpunt elektrische auto				●
Barbecues		●		
Losse planten		●		
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	●			
Boiler				●
Geiser				●
Tado Smart verwarmingssysteem (radiatorknoppen, thermostaat, hub)	●			

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
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Beplanting	●			
Picknicktafel	●			
Buitenverlichting		●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				●
Warmtelamp onder overkapping	●			
Tuinhuis/buitenberging				●
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●			
(Broei)kas				●
Zithoek onder overkapping	●			
(Sier)hek				●
Vlaggenmast(houder)				●
Bankje dakterras		●		
Plantenbakken dakterras	●			

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 numerous horizontal dashed lines for writing notes.

I AANTEKENINGEN

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

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 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

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!