

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



Leigraaf 18
Tilburg

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

KENMERKEN

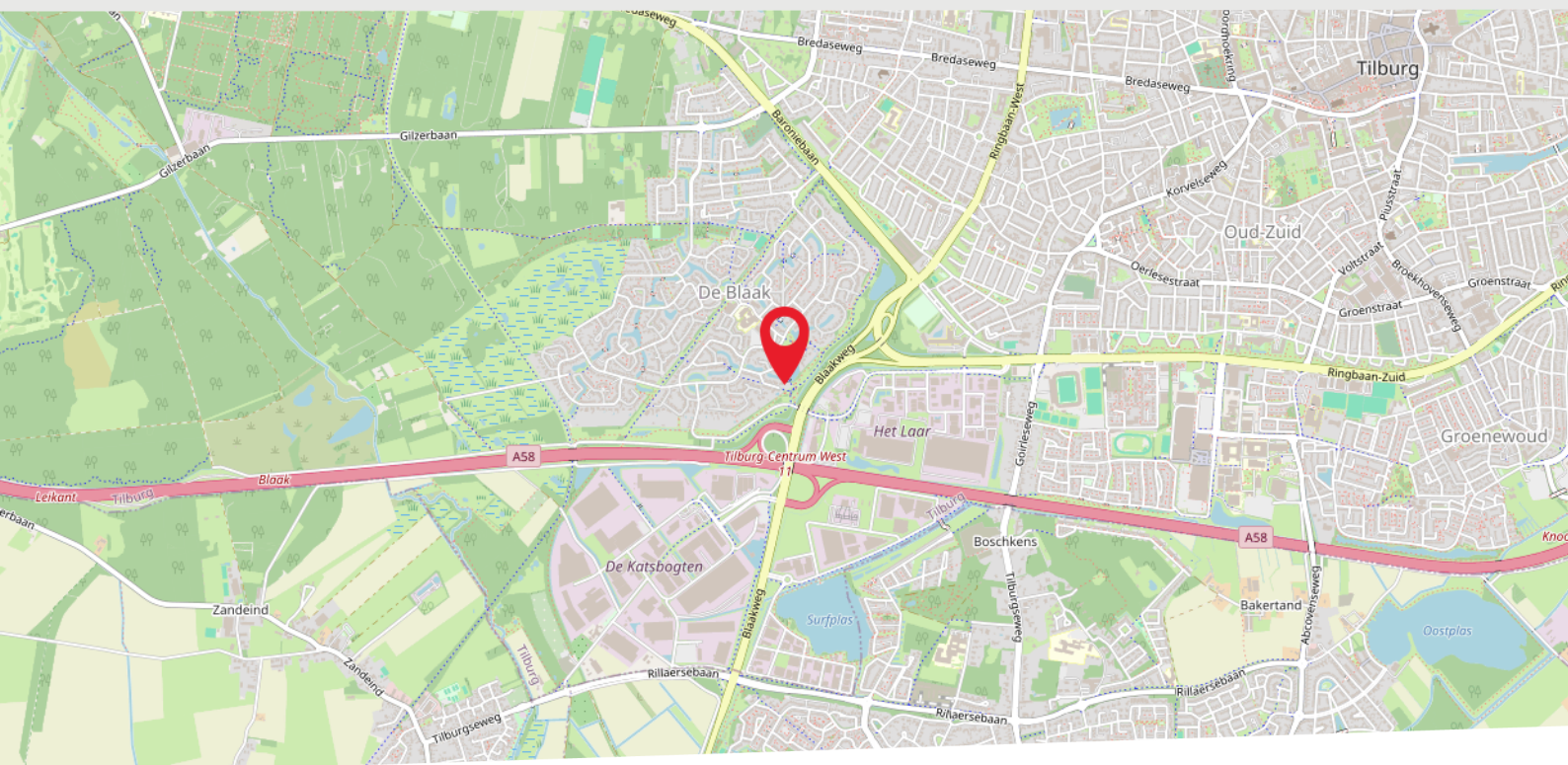
Vraagprijs	€ 1.495.000,-
Type woning	Vrijstaande villa
Gebruiksoppervlakte	Ca. 262 m ²
Overig inpandige ruimte	Ca. 67 m ²
Gebouw gebonden buiten	Ca. 14 m ²
Externe bergruimte	Ca. 20 m ²
Inhoud woning	Ca. 1.218 m ³
Perceel oppervlakte	1.901 m ²

WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1981
Aantal kamers	8 kamers waarvan 6 slaapkamers
Ligging	Aan een rustige doodlopende weg, aan het water, in een woonwijk
Tuin	Tuin rondom de woning met zwembad
Garage	Inpandig, ca. 40 m ²
Verwarming & warm water	CV-ketel (Remeha calenta 40c, 2023) & geiser
Isolatie	Dak-, muur-, vloerisolatie & HR-glas
Zonnepanelen	47 stuks (2022)
Energielabel	A (geldig tot 13-08-2035)

LOCATIE

Adres	Leigraaf 18, 5032 EJ Tilburg
-------	------------------------------



OMSCHRIJVING

Je slaat het portier van je auto dicht en het eerste dat je hoort, is het gefluit van vogels. Welkom thuis bij Leigraaf 18. Deze jaren 80-villa aan de rand van De Blaak viert het leven het hele jaar door. Karakteristiek, groen, gelegen aan een doodlopende weg, veilig en perfect onderhouden. Het zijn slechts enkele kenmerken die van dit huis een thuis maken.

De oprit zet de toon: hier parkeer je met speels gemak vier auto's. De woning telt 262 m² aan woonoppervlakte (met maar liefst 1.218 m³ inhoud) en het hele perceel is 1.901 m² groot. Maar deze woning is zoveel meer dan deze cijfers.

Woonoppervlakte:	ca. 262 m ²
Overig inpandige ruimte:	ca. 67 m ²
Externe bergruimte:	ca. 20 m ²
Inhoud:	ca. 1.218 m ³
Perceel:	1.901 m ²
Zonnepanelen:	47 (2022)
Energie label:	A

Met vijf slaapkamers, een badkamer, een ruim gastenverblijf, een dubbele garage en een grote tuin biedt deze woning volop mogelijkheden om die geheel naar jouw wensen in te delen. Of je nu samenkomt in de ruime living, kookt in de lichte woonkeuken, een duik neemt in je eigen zwembad of thuiswerkt vanuit je eigen kantoor: dit is een plek voor het hele gezin.

Bijzonderheden:

- Deze woning is binnen en buiten goed onderhouden. Zo zijn in de zomer van 2023 de zinken dakgoten, boeiboorden en windveren vervangen, net als de dakbedekking van de platte daken en het houtwerk van het balkon. In 2023 en 2024 is het schilderwerk aan de buitenkant in zijn geheel gedaan.
- Het huis telt op de eerste verdieping vijf ruime slaapkamers. Daardoor heeft elk gezinslid zijn eigen plekje om zich terug te trekken.
- Met de vele inbouwkasten en twee grote zolders is er altijd voldoende opbergruimte.

- Van het gastenverblijf, met slaapgelegenheid, compact aanrecht, badkamer en eigen achterdeur, maak je net zo makkelijk een praktijkruimte, fitnessruimte of bed and breakfast.
- De ruime, afsluitbare kantoorruimte maakt deze woning perfect om thuis te werken.
- De tuin is groen, onderhoudsvriendelijk en biedt volop privacy. En wat te denken van het zwembad met sauna, infraroodcabine en buitendouche?
- Perfect gelegen. Je bent snel bij de A58, doorgaande wegen en het centrum van Tilburg. Ook is er een goede ov-verbinding en woon je dicht bij de natuur.
- Een huis met energie, dankzij de 47(!) zonnepanelen.

Entree

Deze woning omarmt je als je de hal binnenstapt, dankzij sfeervolle details zoals het houtwerk bij de trap en balustrade. De tegelvloer in zwart-wit schaakbordpatroon is fantastisch en onverwoestbaar; de tijd heeft er nog geen vat op gekregen. Als je vervolgens naar boven kijkt, recht naar het karakteristieke donkere plafond, ervaar je de ruimte. De hal is het kruispunt van deze woning en verbindt de studeerkamer, de garage, het gastenverblijf, de keuken en de living.

Keuken en bijkeuken

Over de schaakbordvloer loop je de ruime woonkeuken binnen. Via de brede raampartij kijk je uit op de Noorbeekvijver, die door dit deel van de wijk slingert. Het natuurstenen aanrechtblad combineert goed met de vloer. Op dit aanrecht bereid je de lekkerste gerechten, terwijl je gezellig kletst met degenen aan tafel. De ingebouwde oven op werkhoogte is een leuke en praktische vondst, de koffiecokorner de plek waar je 's ochtends je eerste kopje zet. De drie tussendeuren zijn uitgevoerd met veel glas. Dat maakt deze keuken licht en zorgt voor een fijne verbinding met de hal, de living en de bijkeuken.

De bijkeuken is een grote en praktische ruimte. Klaar met klussen? Handdoek vergeten na het zwemmen? Of komen de kinderen met vieze schoenen naar binnen rennen? Hier maakt het niet uit. Spullen uit, kleding de wasmachine in en de rest van het huis blijft schoon.

Living

Over vloeren, lichtinval en ruimte gesproken: de living kan er ook wat van. De goed onderhouden vloer is van robuust Afzelia Doussiéhout. De dieproodbruine kleur en het visgraatpatroon - met bies en band - geven de hele living een luxe uitstraling. De woonkamer bestaat uit twee ruimten, deels gescheiden door een korte tussenmuur. Het linkerdeel is de zitruimte, met een royale hoekbank en gashaard in een brede, diepe schouw met wit pleisterwerk. Twee smalle, hoge ramen geven je een doorkijk naar de tuin aan de achterzijde, de brede raampartij aan de andere kant biedt zicht op de vijver en de rest van de tuin. Op zoek naar de tv? Die is slim weggewerkt in de lage wandkast en komt op jouw verzoek tevoorschijn. Via de vier hoogwaardige speakers aan het plafond luister je naar jouw favoriete muziek.

Door naar de andere kant van de tussenmuur, waar een grote eettafel voor acht tot tien personen uitnodigt om aan te schuiven. De glazen wand met schuifpui biedt zicht en toegang tot een van de drie terrassen. De gashaard in de muur maakt de ruimte extra comfortabel.

Gastenverblijf, zesde slaapkamer

Aan de andere kant van de woning vinden we een verrassende ruimte die jarenlang benut werd als gastenverblijf. Deze ruimte heeft een eigen achterdeur, een compact aanrecht en een badkamer met douche, wastafel en toilet. Met wat inzet en creativiteit maak je hier bijvoorbeeld een praktijk aan huis of bed and breakfast van.

Dubbele garage

Naast het gastenverblijf bevindt zich de dubbele garage met twee elektrische deuren die vanuit de auto te bedienen zijn. De garage biedt plek aan twee auto's en allerlei hobbyspullen. Aan ruimte geen gebrek, mede dankzij de ruime zolder, die je via een ladder bereikt.

Eerste en tweede verdieping

De vorm van het dak zorgt op de eerste verdieping voor een geborgen gevoel. Tegelijkertijd geeft het lijnenspel elke kamer een eigen karakter. De eerste verdieping telt vijf slaapkamers, de badkamer, het tweede separate toilet en een technische ruimte met de cv-installatie. Deze ruimte biedt de mogelijkheid

voor het plaatsen van extra technische installaties. Elke slaapkamer is groot. De hoofdslaapkamer is slim ingedeeld: het bed staat in het midden van de ruimte en heeft aan de achterkant een scheidingswandje. Daarachter bevindt zich de inloopkast. Is er dan nog extra opbergruimte beschikbaar? Absoluut. Drie inbouwkasten zorgen ervoor dat je al je spullen kwijt kunt. Een nisje biedt plek aan een tv.

De slaapkamer ernaast ligt aan de andere kant van de overloop en is gespiegeld ten opzichte van de hoofdslaapkamer. Met twee grote verschillen: een wastafel met spiegel én een balkon. In dit deel van de eerste verdieping vind je ook de vlizotrap naar de tweede zolder. Die bevindt zich boven de living en strekt zich uit over de hele breedte van het huis.

Halverwege de overloop ligt de ruime badkamer met twee separate ruime wastafels, ligbad, toilet en inloofdouche. Dankzij de dakkapel komt er veel daglicht naar binnen. De verrassing van deze ruimte: de waskoker. Daarin doe je je vuile was, die in een kast boven de wasmachine in de bijkeuken belandt. Nooit meer sjouwen met volle wasmanden, dus.

Links naast de badkamer ligt de derde slaapkamer. Ook deze kamer is ruim en licht, dankzij de kamerbrede dakkapel. Aan het uiteinde van de overloop liggen nog twee ruime slaapkamers. Elke ruimte biedt volop plek voor een ingebouwde kledingkast, bureau en groot bed.

Tuin

Het gezinsleven vindt aan Leigraaf 18 binnen en buiten plaats. Het kan ook niet anders, met zo'n grote tuin. Die biedt volop privacy, niet alleen dankzij het formaat, maar ook dankzij de slim geplaatste heggen en wilgenbomen. Hier geen glurende burens. Aan de zijkant bestaat de tuin uit drie niveaus van grind, gras en water. De vlinder van acht meter lang is de toegang tot de Noorbeekvijver. 's Zomers leg je je bootje in het water voor een kort tochtje, of gooi je een hengeltje uit: de vissen bijten goed op deze plek. In de winter bind je de ijzers onder voor volop schaatspret. De tuin aan de zijkant is via het grindpad verbonden met de tuin aan de achterzijde. Het gras ligt er strak bij. De taxus, laurier, siergrassen, hortensia's en lavendel geven de tuin het hele jaar door kleur.

Groene vingers? Dan voel je je hier helemaal thuis. Geen groene vingers? Geen probleem. De tuin vergt weinig onderhoud. Twee robotmaaiers houden volgens schema en geheel zelfstandig het gras kort. Een beregeningssysteem met timer houdt de boel op tijd nat, een druppelslang voorziet de laurier- en taxushaag van water.

Zwembad

In de hoek van de tuin ligt de eyecatcher: een vier meter breed en tien meter lang verwarmd zwembad. Hier neem je elke dag van het jaar een duik. Het bad is af te dekken met een solar lamellendek dat door de zon het water op natuurlijke wijze verwarmt. Mocht dat niet genoeg zijn, dan springt de verwarmingsinstallatie in de naastgelegen ruimte bij. Hier vind je ook een sauna/infraroodcabine, een keukentje, toilet, buitendouche en twee terrassen die pal aan het zwembad liggen. De heaters in het plafond maken het ook op frisse avonden aangenaam vertoeven. Plof neer in de loungebank en geniet van het uitzicht op je tuin en deze karakteristieke villa.

De woning en de tuin zijn goed beveiligd door middel van een uitgebreid alarm & camerasysteem.

De Blaak

De Blaak is een rustige, kindvriendelijke wijk met veel voorzieningen dichtbij. Scholen, winkels, sportclubs, uitvalswegen en het centrum van Tilburg zijn uitstekend bereikbaar. Op korte afstand ligt natuurgebied De Kaaistoep, een van de natuurparels van Tilburg. Voor dagelijkse boodschappen ben je binnen enkele minuten bij winkelcentrum De Blaak, met onder andere een supermarkt, bakker, kapper, slager, drogist en bloemist. Ook vind je hier zorgvoorzieningen zoals een medisch centrum, een apotheek, een huisarts en een fysiotherapeut. In de omgeving liggen onder meer Stadsbos013, Tilburg University en golfclub Prise d'Eau. Binnen 15 minuten fiets je naar het levendige centrum van Tilburg.

Enthousiast geworden?

Grijp deze unieke kans om ruim én comfortabel te wonen op een toplocatie. Plan een bezichtiging en ontdek of deze villa aan Leigraaf 18 in Tilburg jouw nieuwe thuis wordt.





















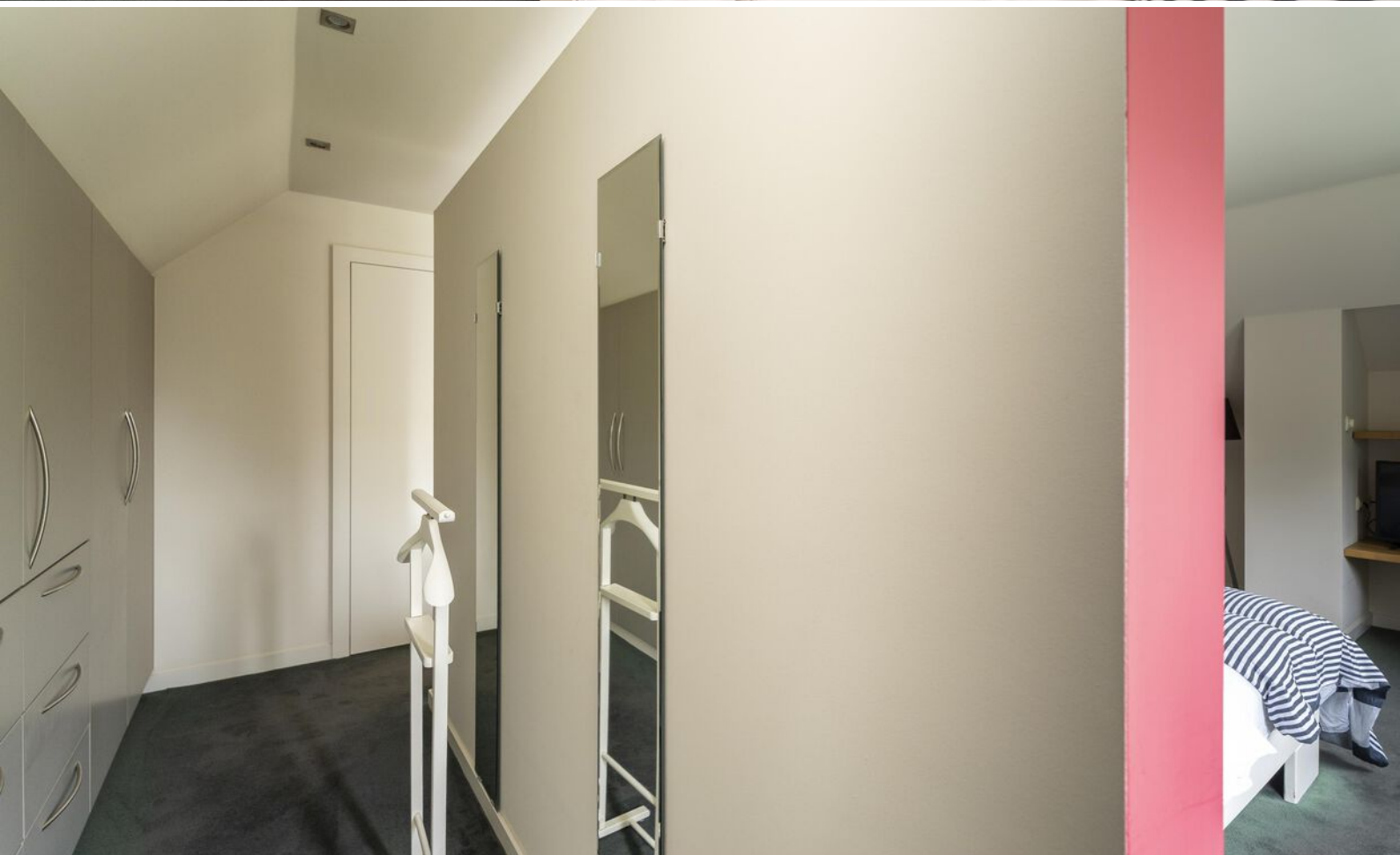






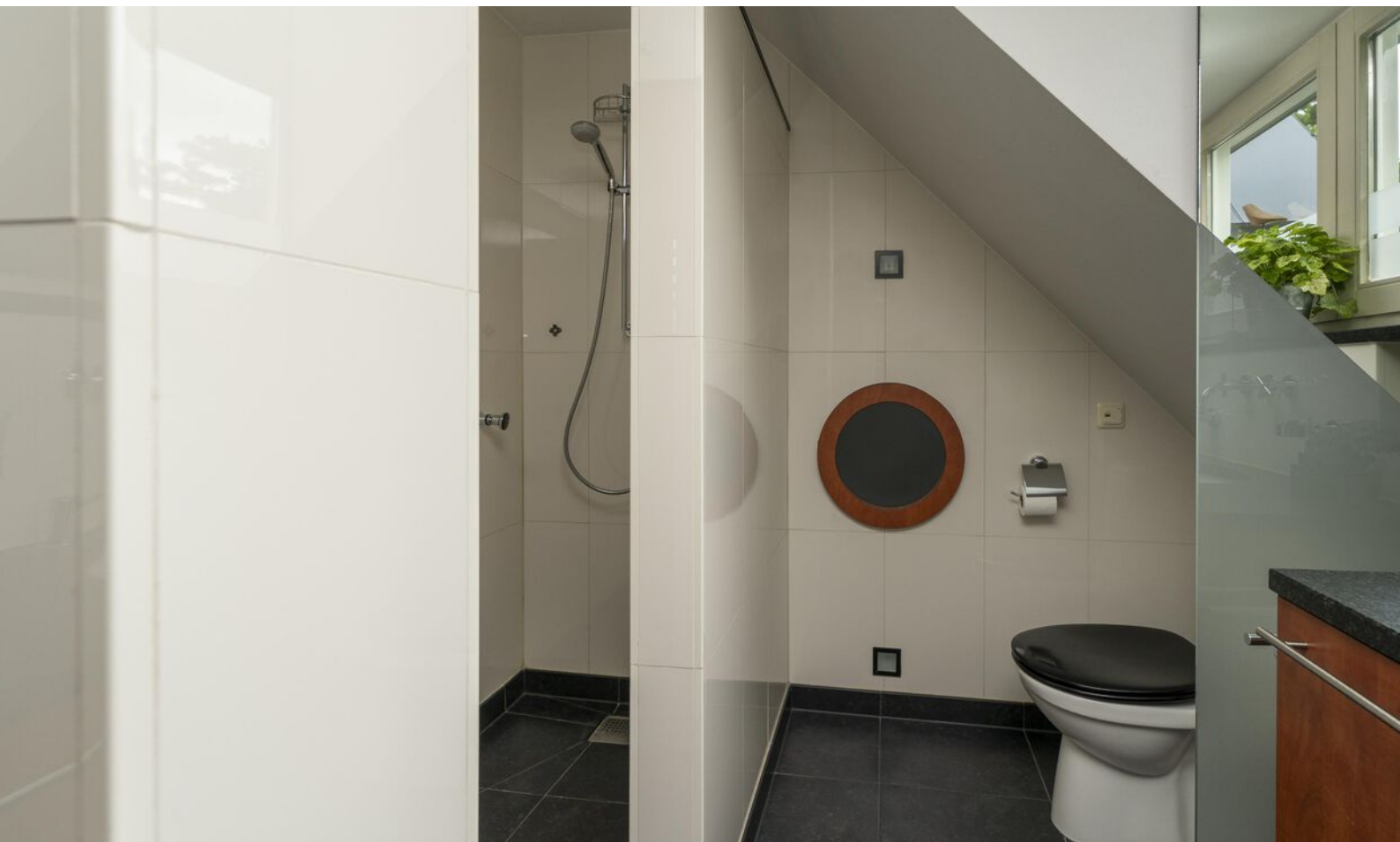






















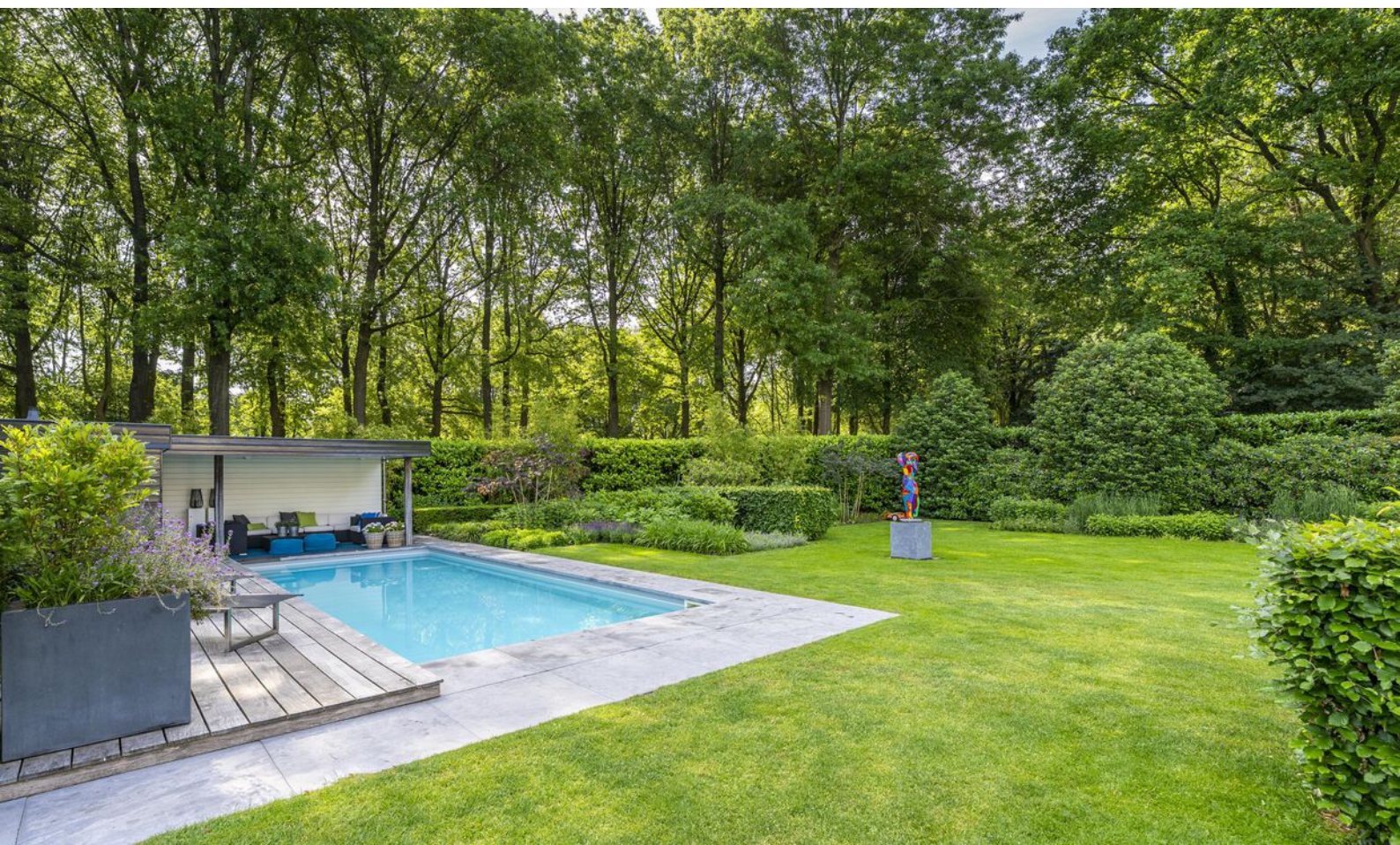




















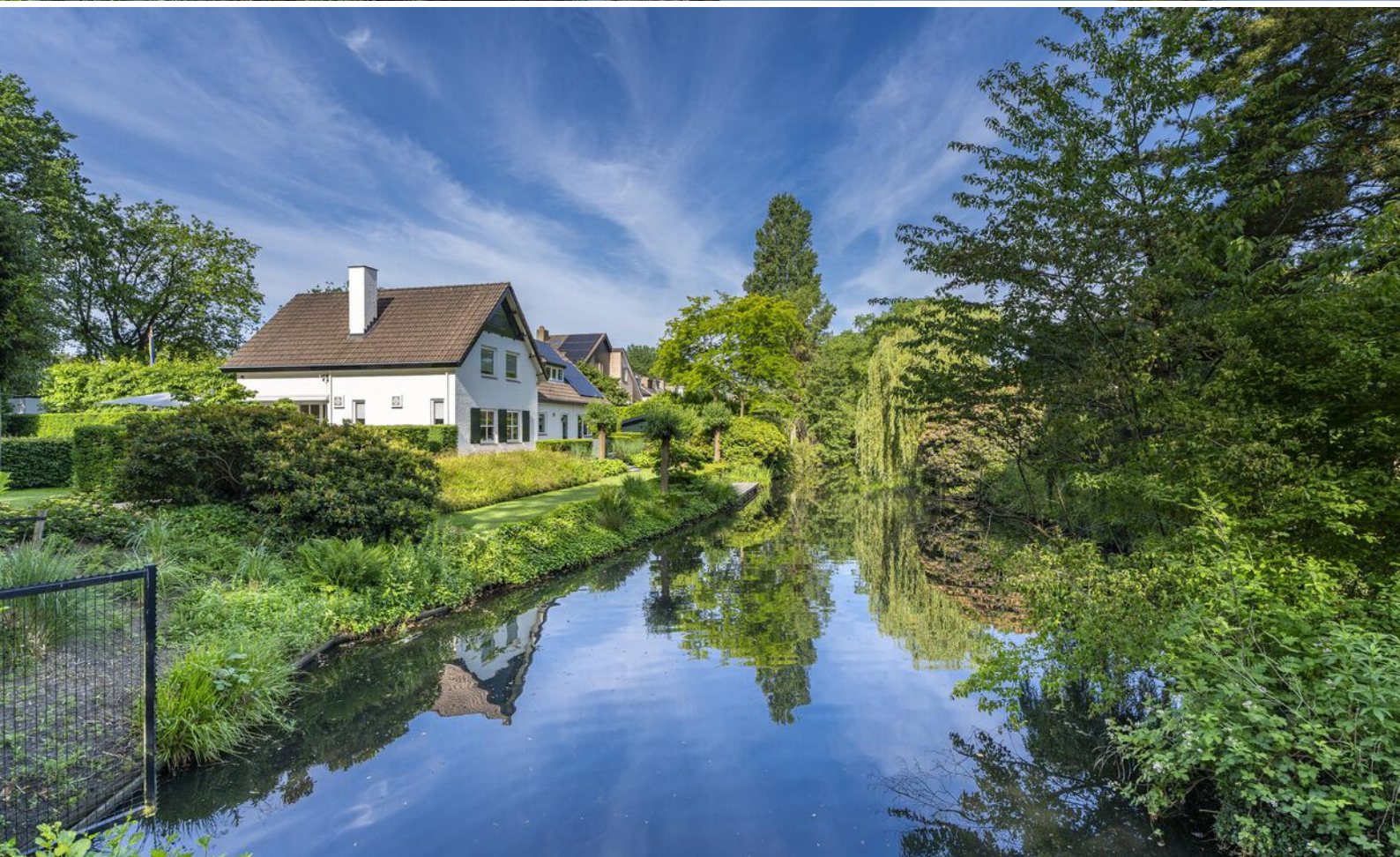






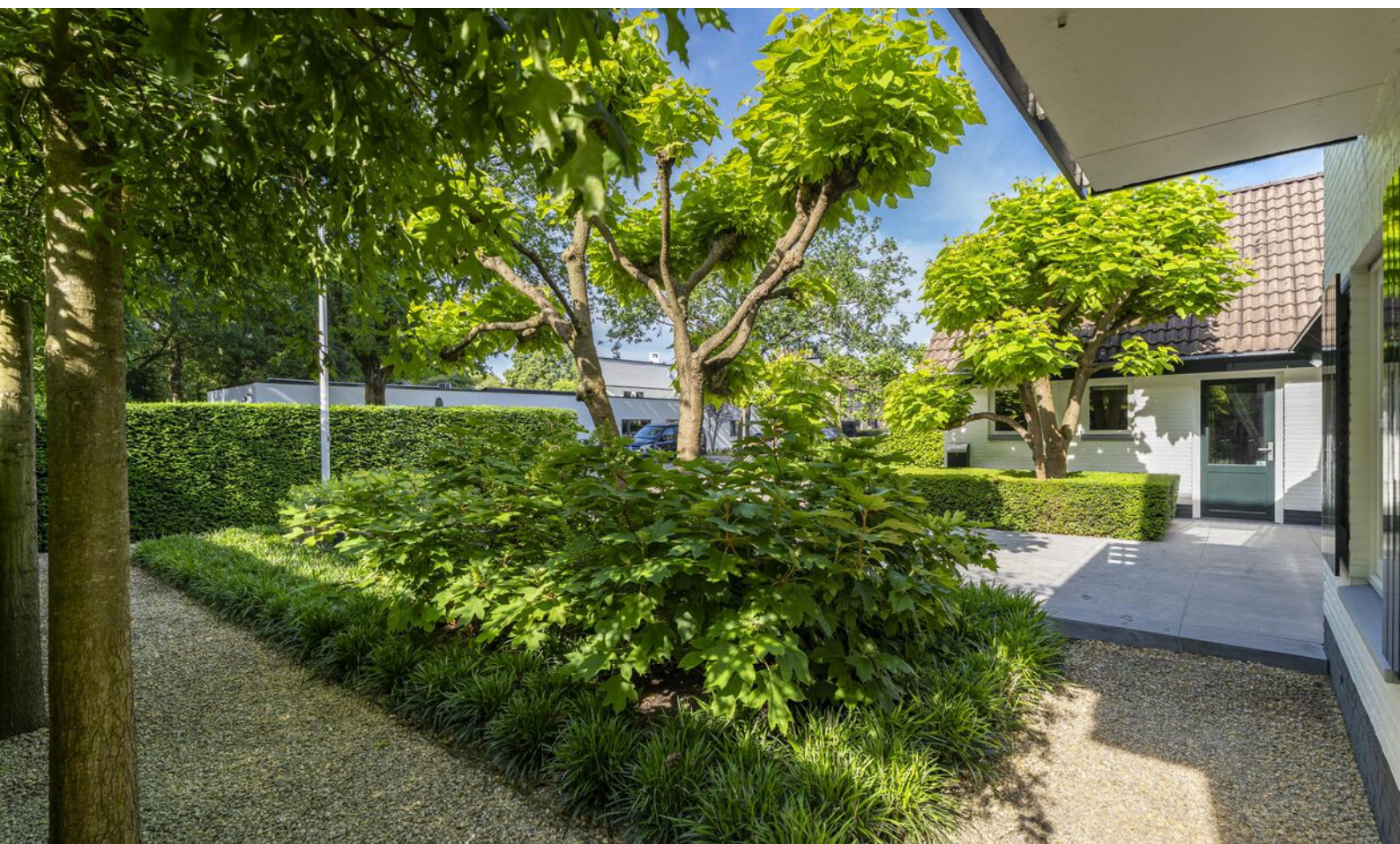






























I Begane grond



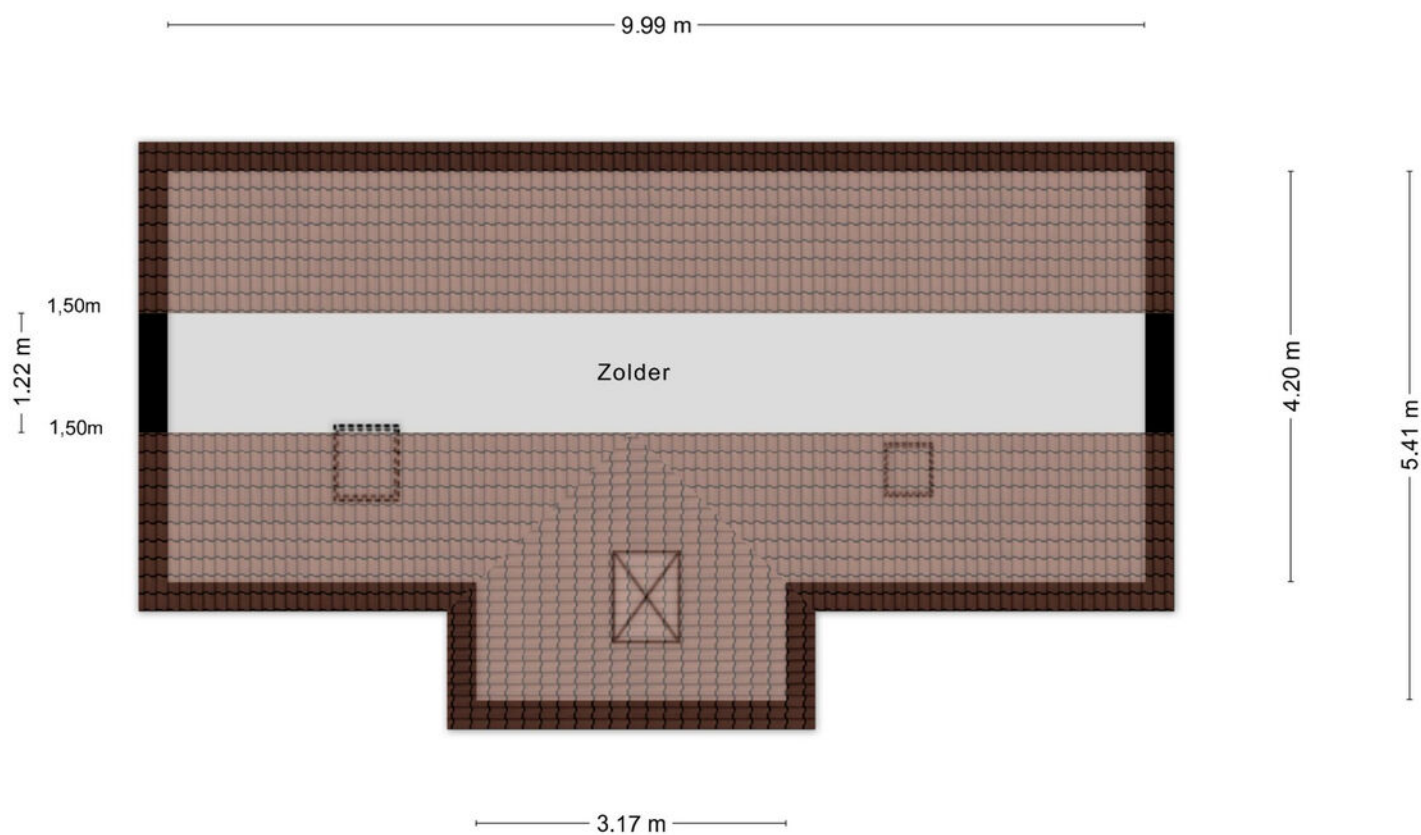
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



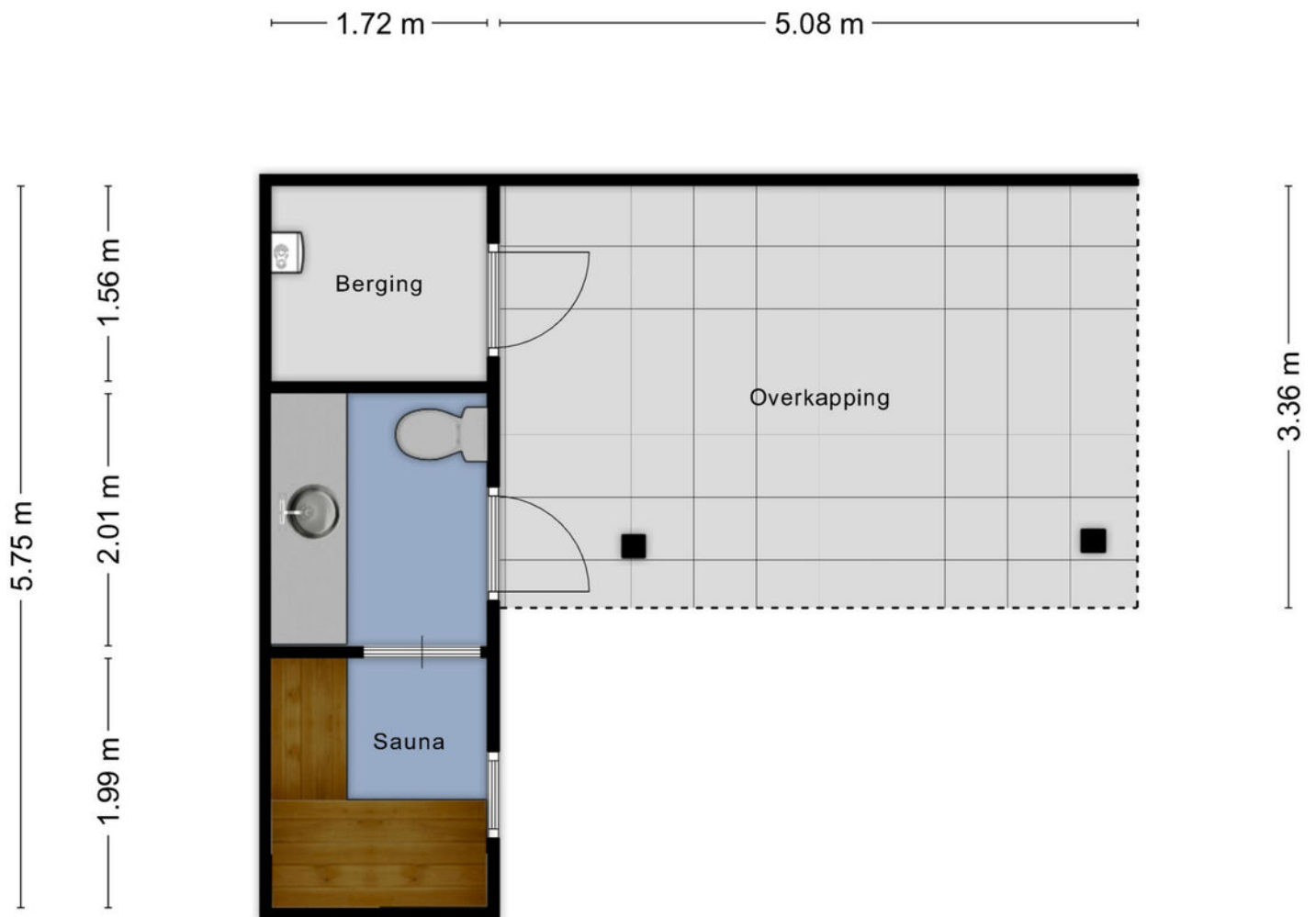
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

I Tweede verdieping

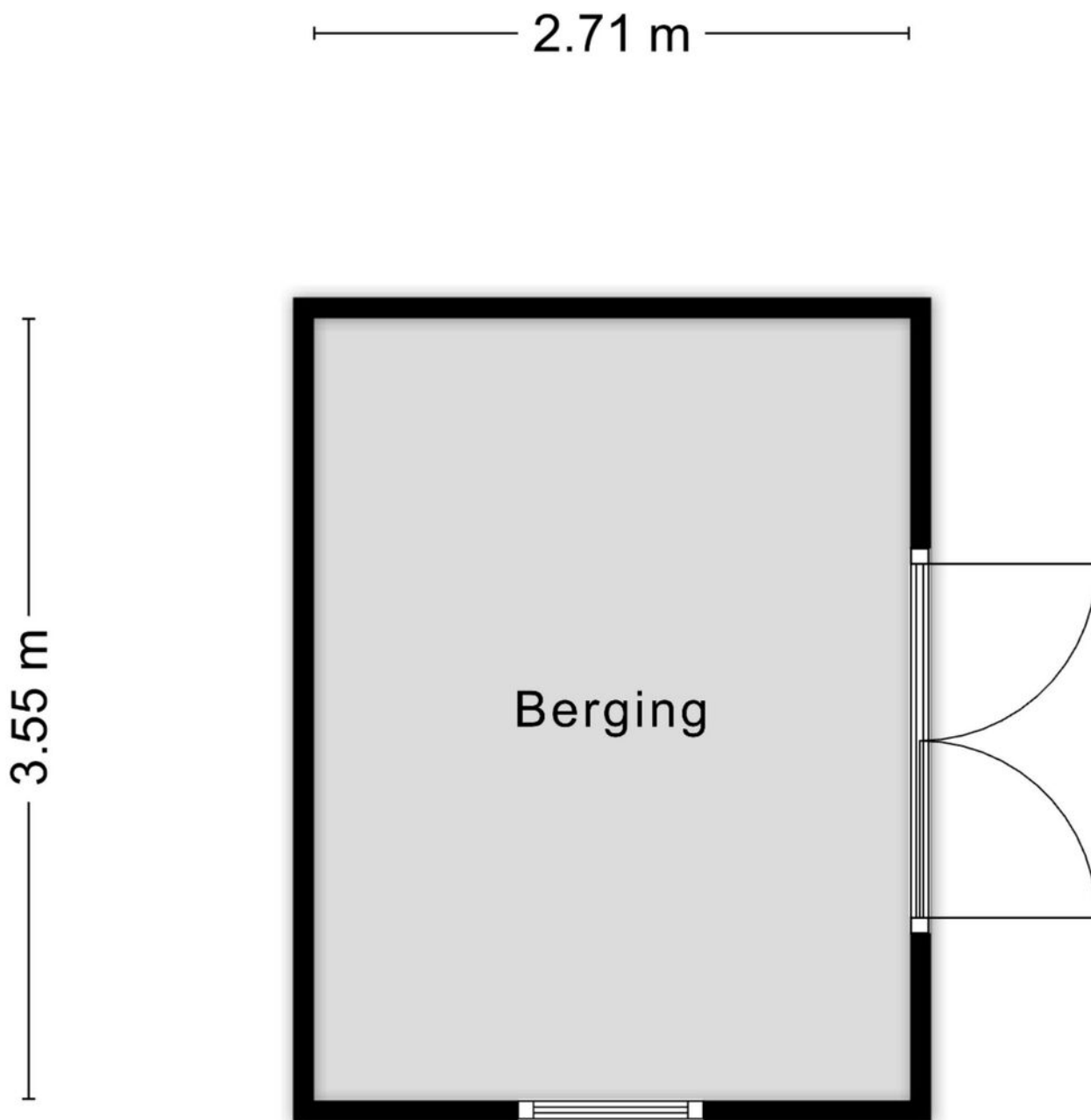


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Poolhouse & overkapping



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



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

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AA
Perceel 2252

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
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●			
Losse (hang)lampen				●
Losse (hang)lampen blijven deels achter	●			
Losse (hang)lampen gaan deels mee		●		
(Losse) kasten blijven deels achter	●			
(lossen) kasten gaan deels mee		●		
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	●			
Keukentafel & keukenstoelen			●	

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
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Kookplaat	●			
(Gas) fornuis				●
Afzuigkap	●			
Magnetron				●
Oven				●
Combi-oven/combimagnetron	●			
Koelkast	●			
Vriezer				●
Koel-vriescombinatie				●
Vaatwasser	●			
Quooker	●			
Koffiezetapparaat		●		
Pannen, bestek etc.		●		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	●			
Toiletrolhouder	●			
Toiletborstel(houder)				●
Fontein	●			
Handdoeken, zeep etc.		●		
Ligbad	●			
Jacuzzi/whirlpool				●
Douche (cabine/schermb)	●			
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			
Planchet				●
Toiletkast				●
Badkamer Toilet	●			

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Badkamer Toiletrolhouder	●			
Badkamer Toiletborstel(houder)				●
Badkamer Handdoeken, zeep etc.		●		
Sauna met toebehoren	●			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				●
Brievenbus	●			
Kluis				●
(Voordeur)bel	●			
Alarminstallatie	●			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			
Rookmelders	●			
(Klok)thermostaat	●			
Airconditioning				●
CV-installatie	●			
Boiler	●			
Geiser	●			
Screens	●			
Rolluiken				●
Zonwering buiten	●			
Alle isolatievoorzieningen	●			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				●
Waterslot wasautomaat	●			
Zonnepanelen	●			
Oplaadpunt elektrische auto				●
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	●			

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
Beplanting	●			
Buitenverlichting	●			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●			
Tuinhuis/buitenberging	●			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●			
(Broei)kas				●
(Sier)hek				●
Vlaggenmast(houder)	●			
Grasmachines (2 stuks)			●	
Zwembadstofzuiger & Schepnetten			●	

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.

Financieringsvoorbewoud

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 financieringsvoorbewoud 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 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 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!