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



Vigiliusstraat 5
Tilburg

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

KENMERKEN

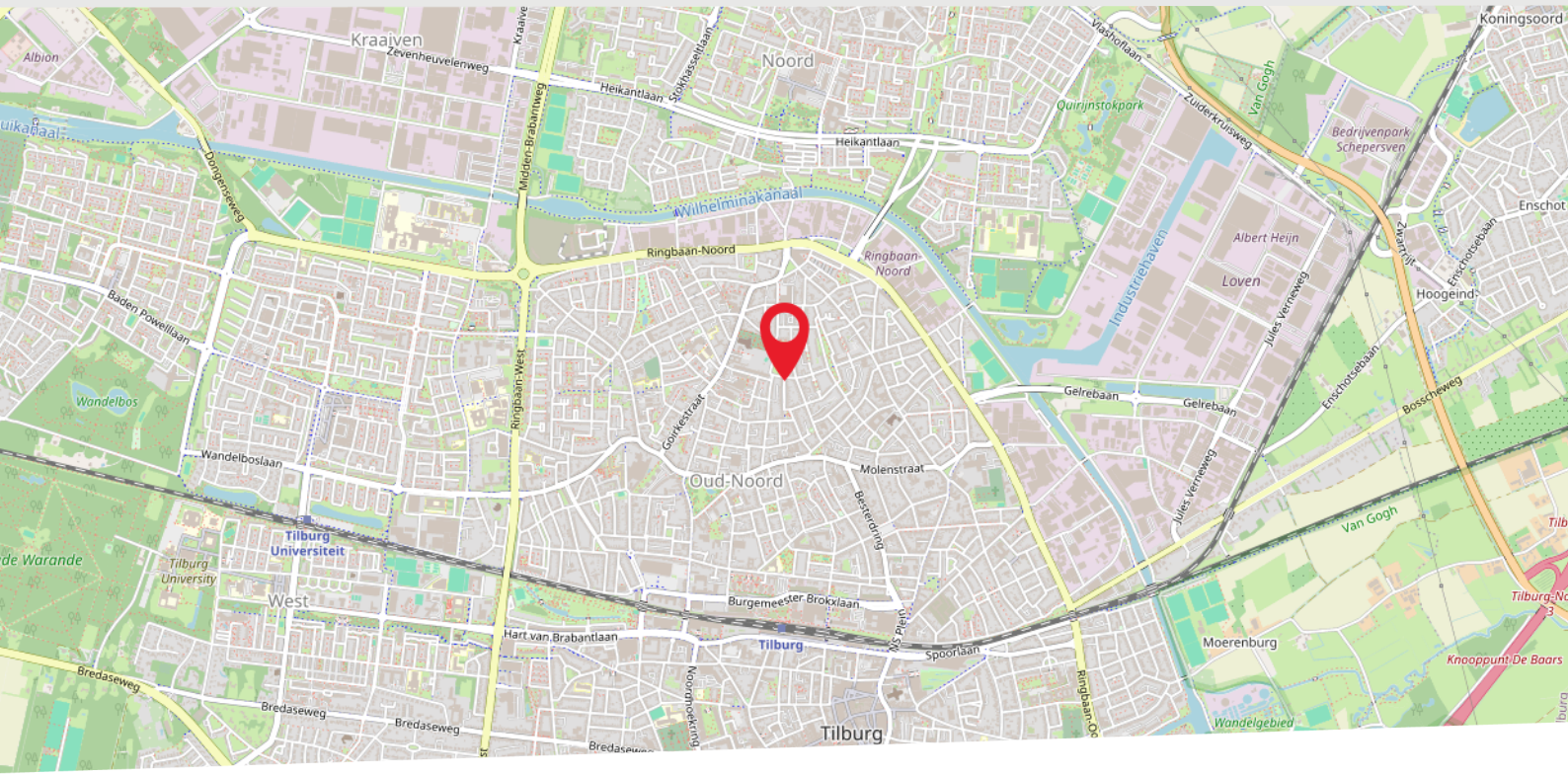
Vraagprijs	€ 435.000,-
Soort	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 102 m²
Inhoud woning	Ca. 359 m³
Perceel	119 m²

WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1936 (volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2024)
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin gelegen op het zonnige westen
Berging	Vrijstaand hout, ca. 5 m² voorzien van elektra
Verwarming & warm water	CV-ketel (Intergas, 2015)
Isolatie	Dak-, muur- & vloerisolatie en HR+++ (tripple) glas
Zonnepanelen	10 stuks (2025)
Energielabel	A + (geldig tot 05-11-2036)

LOCATIE

Adres	Vigiliusstraat 5, 5046 KD Tilburg



OMSCHRIJVING

In een kindvriendelijke wijk aan de Vigiliusstraat 5 in Tilburg vindt u deze sfeervolle tussenwoning, waar karakteristieke details en modern wooncomfort mooi samenkomen. De woning is in 2024 volledig gerenoveerd, verduurzaamd, gemoderniseerd en biedt u daarmee een instapklaar en onderhoudsvriendelijk thuis. De woning is voorzien van een nieuw energielabel A+. Hierdoor profiteert u niet alleen van lagere maandelijkse lasten maar ook van € 20.000,- extra leencapaciteit (bovenop bestaande leencapaciteit) bij het afsluiten van uw hypotheek. De woning beschikt over een gezellige en sfeervolle en-suite woonkamer, een luxe keuken en

Woonoppervlakte:	ca. 102 m²
Inhoud:	ca. 359 m³
Berging:	ca. 5 m²
Perceel:	119 m²
Zonnepanelen:	10 stuks
Energielabel:	A+

badkamer, twee slaapkamers op de verdieping en een ruime tweede verdieping met een slaapkamer en volop mogelijkheden. De fraaie afwerking, warme kleuren en authentieke glas in looddetails zorgen voor een uitnodigend geheel. Daarnaast beschikt de woning over een ruime, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige westen, met een prettige mate van privacy en zon. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Zo zijn de vloer, gevel en het dak geïsoleerd, liggen er 10 zonnepanelen op het dak, is de volledige woning voorzien van HR+++ (tripple) beglazing en beschikt de woonkamer over vloerverwarming. De woning ligt in een rustige en prettige straat met parkeergelegenheid. In de directe omgeving vindt u onder andere een basisschool met kinderdagverblijf, kinderboerderij, voorzieningen zoals een supermarkt en speelvoorzieningen. De huidige bewoners ervaren de buren als vriendelijk en behulpzaam, wat bijdraagt aan de prettige sfeer in de straat.

Het centrum van Tilburg, met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen, ligt op fietsafstand. Station Tilburg bereikt u in circa 5 minuten fietsen of 15 minuten lopen. Daarnaast zijn er goede verbindingen richting de omliggende dorpen en steden.

Begane grond:
Via de entree komt u in de hal, waar de fraaie voordeur met glas in looddetails direct het karakter van de woning laat zien. De hal is netjes afgewerkt en voorzien van een PVC vloer, stucwerk op de wanden en het plafond en een trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot beide delen van de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eetkamer. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. De ruimte is sfeervol ingericht en beschikt over een groot raam, waardoor er prettig daglicht naar binnen valt. De karakteristieke glas-in-looddetails boven het raam geven de kamer extra uitstraling. De mooie PVC vloer (met vloerverwarming), lichte wanden en stijlvolle afwerking zorgen voor een warm geheel. Via de en-suite schuifdeuren met glas in looddetails staat de eetkamer in verbinding met de woonkamer. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en vormt een fijne plek om te ontspannen. De ruimte is vergelijkbaar afgewerkt en ook hier zorgt de grote raampartij, met openslaande tuindeuren, voor een prettige lichtinval en een mooie verbinding met de achtertuin. De moderne keuken is uitgevoerd in een strakke, lichte kleurstelling en heeft een praktische opstelling met een keukenblok en een kastenwand. De combinatie van witte, greeploze kastfronten en het donkere composiet werkblad geeft de keuken een rustige en eigentijdse uitstraling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, Quooker en een RVS spoelbak. Daarnaast bieden de vele onder- & hoge kasten volop praktische opbergruimte. De inbouwspots in het plafond zorgen voor fijne verlichting en maken het geheel compleet. Na de keuken bereikt u een portaal met het toilet. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:
Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De verdieping is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden en het plafond. Eén van de slaapkamers is gelegen aan de voorzijde van de woning en één aan de achterzijde. De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een comfortabel bed en aanvullende meubels. Dankzij de aanwezige ramen valt er prettig daglicht naar binnen en hebben de kamers een aangename uitstraling. De neutrale afwerking vormt een mooie basis om de ruimtes geheel naar eigen smaak in te richten. Beide zijn voldoende ruim voor een tweepersoonsbed met kast. De luxe badkamer is fraai afgewerkt in een rustige, lichte kleurstelling. De ruimte beschikt over een ovaal ligbad, inloopdouche, hangend toilet en een wastafel in meubel. De spiegel met geïntegreerde verlichting en verwarming zorgt voor extra comfort. De combinatie van de moderne voorzieningen en de verzorgde afwerking maakt dit een fijne ruimte om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

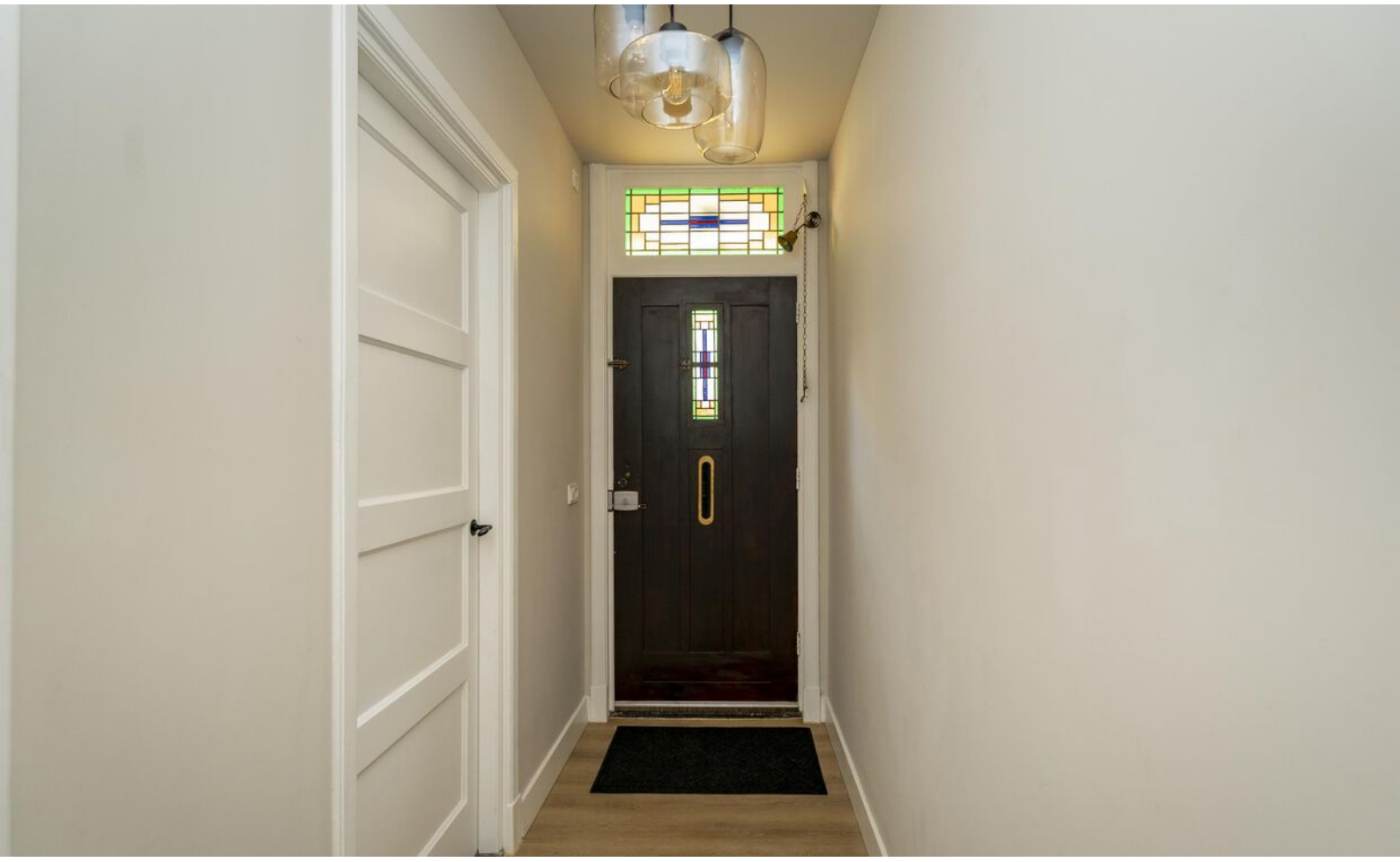
Tweede verdieping:
Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping, waar de karakteristieke houten dakconstructie direct in het oog springt. De zichtbare houten balken geven deze ruimte een sfeervolle uitstraling. De ruimte leent zich uitstekend als slaapkamer maar kan ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een comfortabele werkplek, een hobby- of praktijkruimte. Een dakkapel en een dakraam zorgen voor lichtinval. Achter de knieschotten is zeer veel handige bergruimte aanwezig. Op deze verdieping vindt u ook de aansluitingen voor de wasapparatuur en en de opstelling van de CV-ketel (Intergas, 2015).

Tuin & berging:
Ook buiten is het fijn verblijven! De verzorgde en onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zonnige westen en is grotendeels aangelegd met sierbestrating. De huidige bewoners geven aan dat u hier al vanaf circa 11.00 uur tot zonsondergang van de zon kunt genieten. Doordat de achterliggende woningen op ruime afstand staan, ervaart u bovendien extra privacy en is de inkijk van achterburen beperkt.

Dankzij de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer loopt u op mooie dagen eenvoudig de tuin in. De tuin is aan weerszijden voorzien van groene erfafscheidingen, die zorgen voor een prettige en beschutte uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel, waar u gezellig met familie en vrienden kunt eten, en daarnaast voor een comfortabele loungehoek om heerlijk te ontspannen. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, voorzien van elektra. Hier heeft u praktische ruimte voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Ook beschikt de tuin over een handige achterom en een buitenkraan. Een praktisch voordeel is dat de woning aan de achterzijde bereikbaar is voor laden en lossen.

Algemeen:
- Karakteristieke tussenwoning met fraaie glas-in-looddetails;
- In 2024 volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Instapklare en onderhoudsvriendelijke woning met een luxe keuken & badkamer;
- Gezellige en-suite woonkamer & drie ruime slaapkamers;
- Dak, vloer en gevels geïsoleerd en de volledige woning voorzien van HR+++ beglazing;
- Voorzien van 10 zonnepanelen (2025) en energielabel A+ (geldig tot 05-11-2036);
- Energielabel A+ zorgt voor € 20.000,- extra leencapaciteit (bovenop bestaande leencapaciteit);
- Ruime, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige westen met veel privacy;
- Vrijstaande berging met elektra, een achterom en een buitenkraan;
- Aan de achterzijde met de auto bereikbaar voor laden en lossen;
- Rustige straat in een kindvriendelijke wijk, nabij speeltuinen, scholen & kinderboerderij;
- Supermarkten en andere winkels in de directe omgeving;
- Tilburg centrum op circa 5 minuten fietsen of 15 minuten lopen;
- Goede bereikbaarheid richting omliggende dorpen en steden.




























MARIE-STELLA-MARIS
Objets d'Amsterdam








MARIE-STELLA-MARIS
Objets d'Amsterdam
MARIE-STELLA-MARIS
Objets d'Amsterdam















































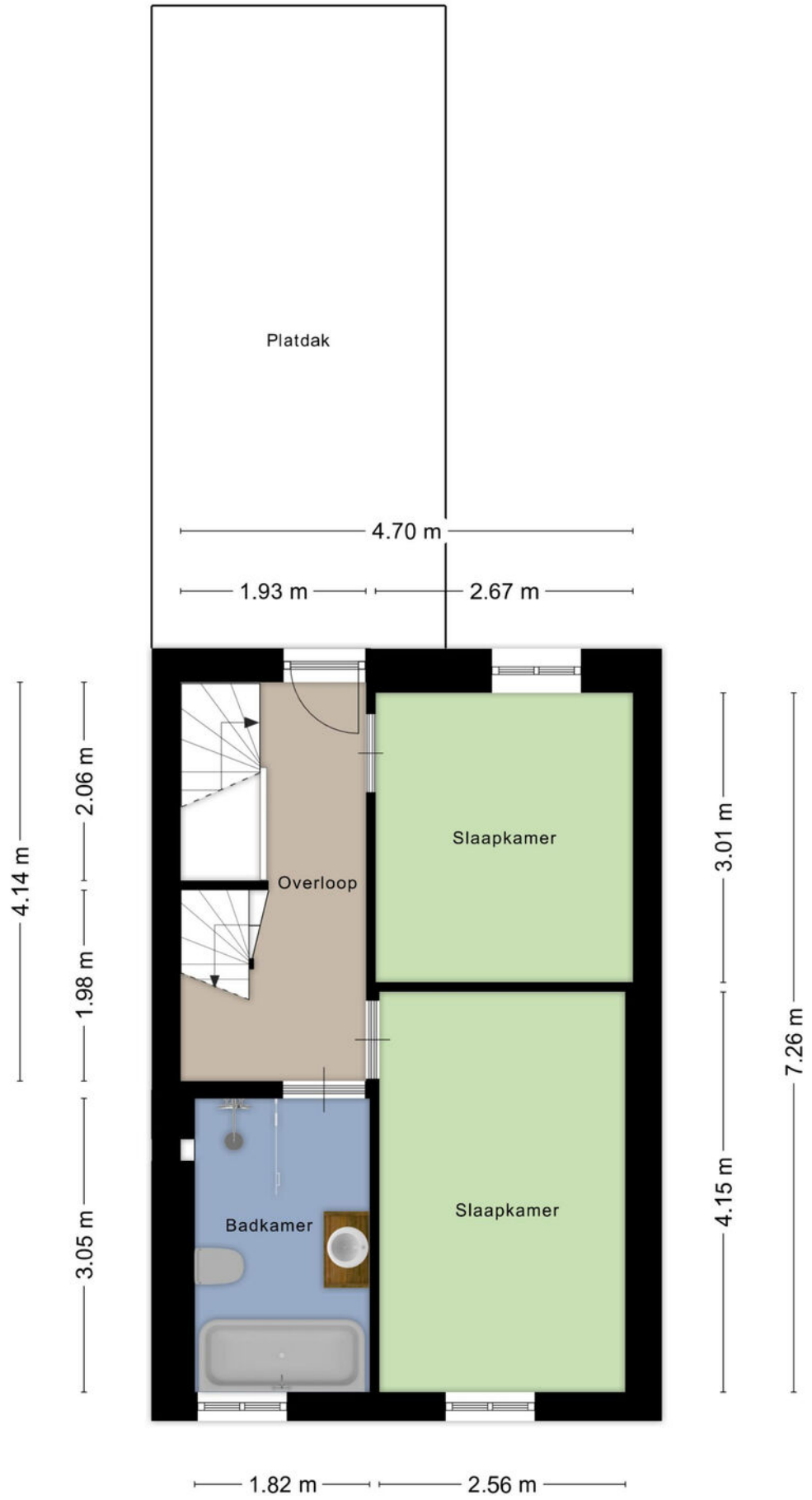

KINDCENTRUM TIERENTIJN

Begane grond



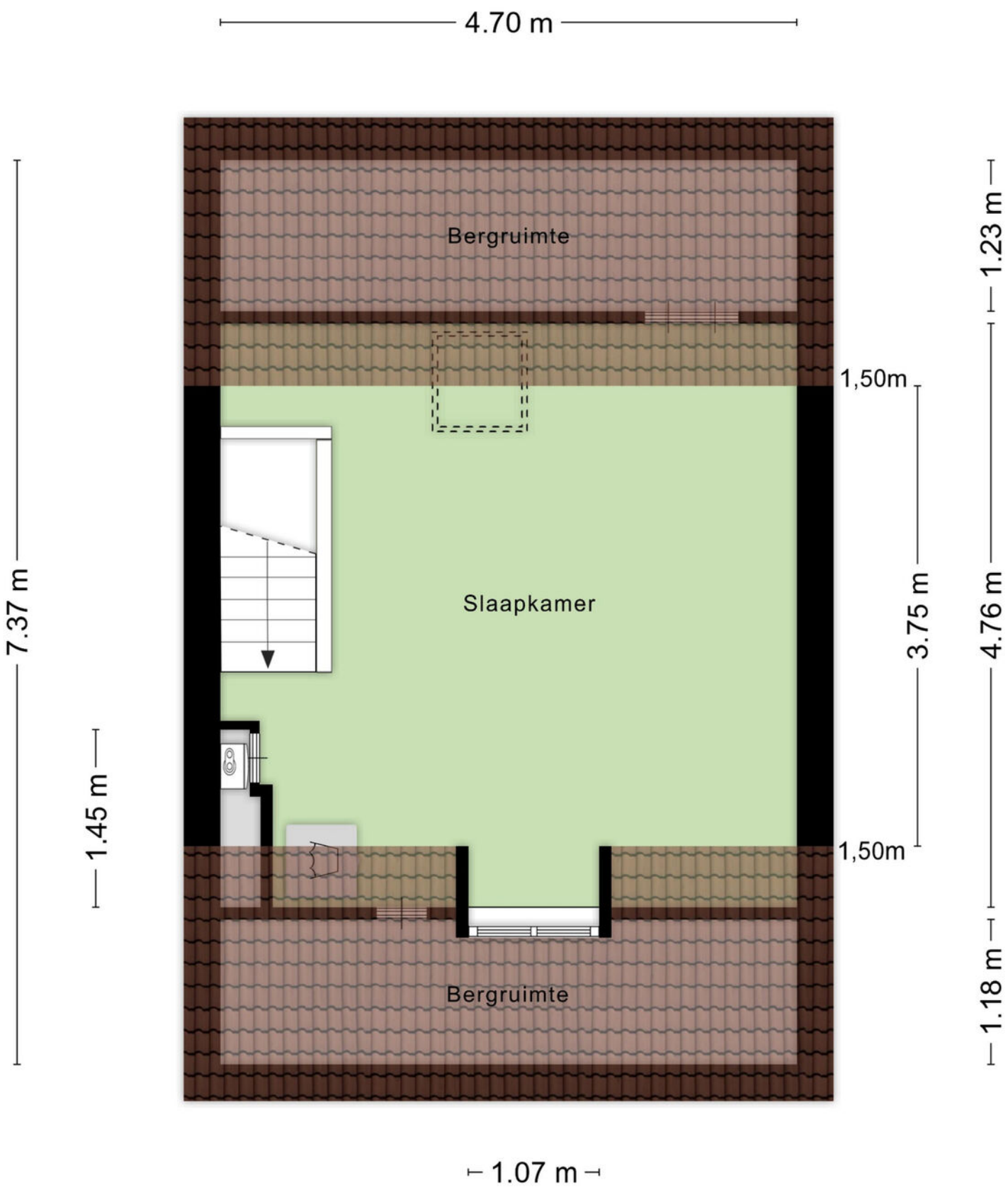
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



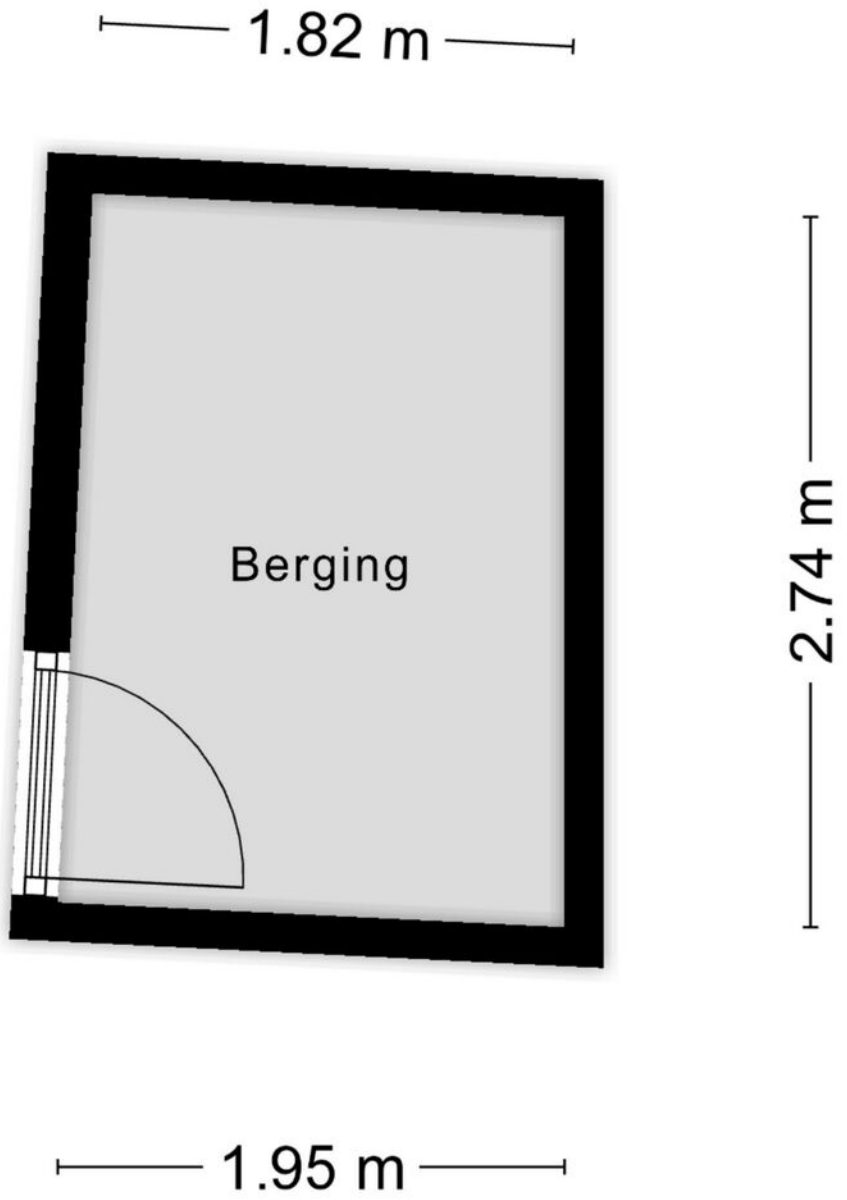
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Berging

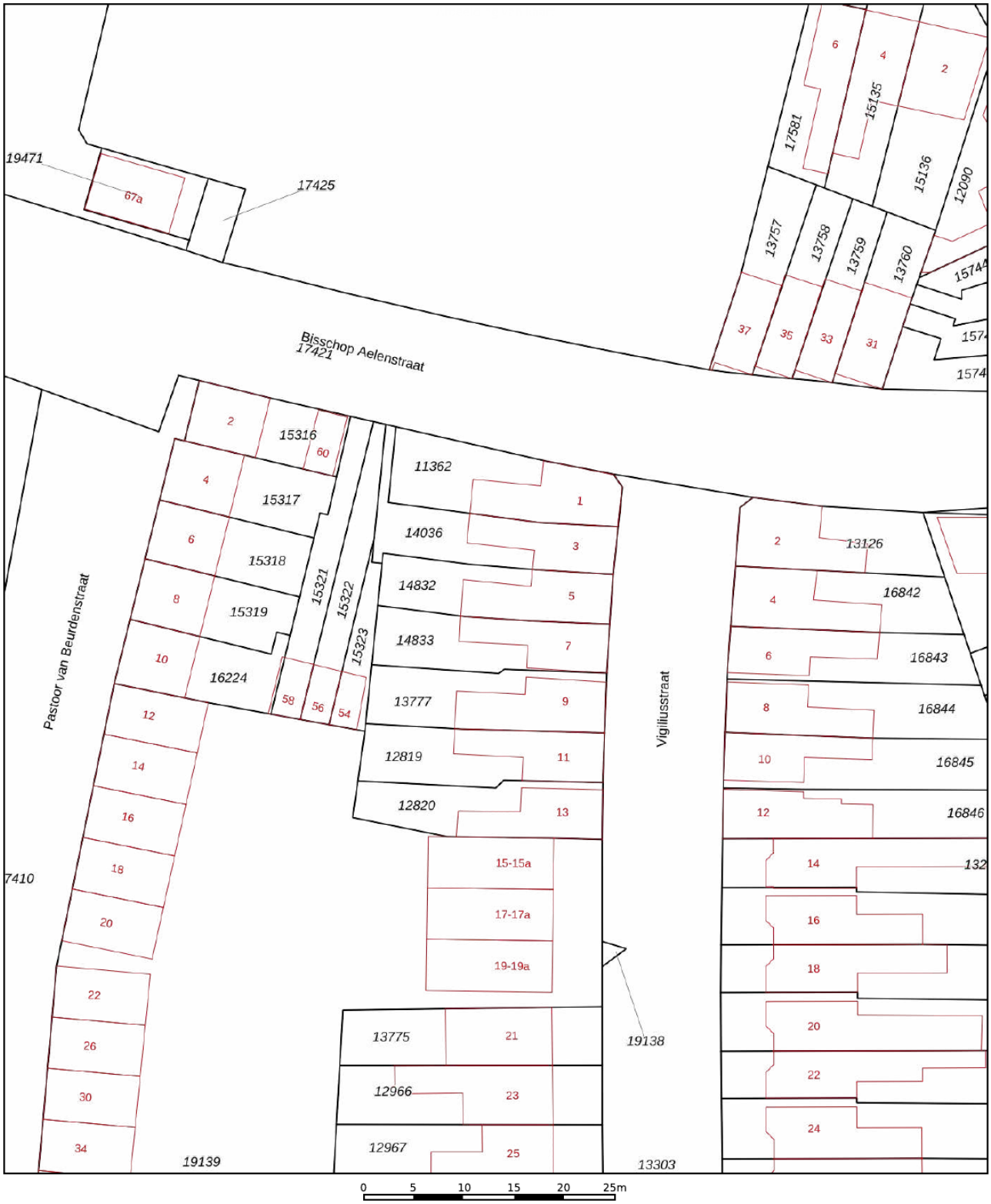


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Transparant



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	14832

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2026
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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●	
Losse (hang)lampen			●	
Hanglampen			●	
Opbouwspots			●	
(Losse) kasten, legplanken				
Kledingkast 2de slaapkamer			●	
TV meubel			●	
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	●			
Gordijnen			●	
Overgordijnen			●	
Vitrages				●
Rolgordijnen				●
Lamellen				●
Jaloezieen			●	
(Losse) horren/rolhorren				●
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				●
Parketvloer				●
Houten vloer(delen)				●
Laminaat	●			
Plavuizen				●
PVC (beneden)	●			
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				●

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
Allesbrander				●
Houtkachel				●
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)				●
Radiatorafwerking	●			
Overige				
Spiegelwanden				●
Schilderij ophangsysteem				●
Kaptafel met poef			●	
Kapstok	●			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	●			
(Gas) fornuis				●
Afzuigkap	●			
Magnetron				●
Oven				●
Combi-oven/combimagnetron	●			
Koelkast	●			
Vriezer	●			
Koel-vriescombinatie				●
Vaatwasser				●
Quooker	●			
Koffiezetapparaat				●
Keukenaccessoires				
Eettafel			●	
Eetkamerstoelen			●	
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
Toilet	●			
Toiletrolhouder	●			
Toiletborstel(houder)				●
Fontein	●			
Spiegel toilet	●			
Badkamer				
Ligbad	●			
Jacuzzi/whirlpool				●
Douche (cabine/scherm)	●			
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			
Planchet				●
Toiletkast	●			
Toilet	●			
Toiletrolhouder	●			
Toiletborstel(houder)		●		
Spiegel badkamer	●			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				●
Brievenbus	●			
Kluis				●
(Voordeur)bel	●			
Alarminstallatie				●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			
Rookmelders				●
(Klok)thermostaat	●			
Airconditioning				●
Screens				●

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
Rolluiken				●
Zonwering buiten				●
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	●			
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen	●			
Oplaadpunt elektrische auto				●
Wasmachine Samsung			●	
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	●			
Boiler				●
Geiser				●
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Beplanting	●			
Tuintafel met tuinstoelen			●	
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 Taxateurteur

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 NRVT (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

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 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.

AANKOPEN VAN EEN WONING

Ná de bezichtiging
U kunt een vrijblijvend gesprek aanvragen bij ons over de aankoopbegeleiding van een woning. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken, waar Transparant Makelaars u graag bij helpt. In het aankoopproces onderscheiden wij de volgende stappen.

Stap 1 geschikte woning zoeken

Wij kunnen u helpen zoeken naar de woning die bij u past, door het aanmaken van een NVM zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, welke buurt, minimaal aantal m² en minimaal aantal slaapkamers. U wordt vervolgens op de hoogte gehouden van de woningen die aangemeld worden en die voldoen aan uw woonwensen. U kunt natuurlijk zelf ook woningen zoeken op www.funda.nl

Stap 2 bezichtiging

Wij regelen een bezichtigingsafspraak en begeleiden u bij de bezichtiging. Tijdens de bezichtiging zullen wij kritisch kijken naar de vraagprijs, het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties en uit te voeren verbouwingen.

Stap 3 extra onderzoek

Wellicht is het nodig om een bouwkundig specialist in te schakelen, waarbij wij u kunnen helpen. Daarnaast nemen wij u werk uit handen door onderzoek te doen naar bestemmingsplannen, milieuaspecten, relevante gegevens in het kadaster, status en eventueel verplichtingen van Vereniging van Eigenaren, status van de VvE, gemeente- en de provinciebepalingen en aanwezigheid van een energielabel. Ook onderzoeken wij met u graag of de woning voor u financieel haalbaar is? Hierbij kan een externe hypotheekadviseur u van dienst zijn.

Stap 4 onderhandelingen

Wij zullen u adviseren over de beste biedingsstrategie en het vaststellen van een openingsbod. Gezien onze ervaring en toegang tot de NVM-database kunnen wij de marktwaarde bepalen van vergelijkbare woningen. Wij kunnen zorgen dat de juiste ontbindende voorwaarden worden bedongen. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden.

Stap 5 ondertekening koopovereenkomst

Als de verkoper het bod heeft geaccepteerd, kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Deze lopen wij samen met u door om zeker te zijn dat alles klopt. Als alles in orde is dan ondertekenen u en de verkoper de koopovereenkomst. Zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend wordt de koop definitief. Uiteraard kunnen wij u ook adviseren over een geschikte notaris.

Stap 6 de woning financieren

Wanneer de koopovereenkomst getekend is, dient u de financiering definitief rond te maken, waarmee uw hypotheekadviseur u kan helpen. Zodra de financiering rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. Voor de datum van levering zorgt de bank dat de hypotheeksom wordt gestort op de derdenrekening van de notaris.

Stap 7 aanvaarding en koop

Voor het transport bij de notaris gaat u samen met ons de woning controleren of deze in de afgesproken staat wordt opgeleverd. Daarna gaan we naar de notaris en tekent u de akte van levering en eventueel de hypotheekakte. Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de aktes worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Na deze inschrijving bent u officieel eigenaar van uw nieuwe woning!

FINANCIERING

Vaak vallen of staan uw plannen met een juiste financiering. Transparant Makelaars werkt samen met diverse externe hypotheekadviseurs. Wij zullen bekijken welke adviseur het beste bij uw situatie past.

U schakelt een hypotheekadviseur in voor advies over uw hypotheek. Voor het afsluiten of oversluiten van een hypotheek komt u namelijk voor heel wat keuzes te staan. Bij welke aanbieder sluit u uw hypotheek af tegen een gunstige hypotheekrente? Voor welke rentevaste periode kiest u? Welke hypotheekvorm past bij u? Welke verzekeringen zijn zinvol voor u om af te sluiten? En zo zijn er nog wel meer knopen die u moet doorhakken als u een hypotheek afsluit. Dé reden dat de overgrote meerderheid van de Nederlanders besluit om hier niet in hun eentje het hoofd over te breken, maar een hypotheekadviseur in te schakelen.

Een hypotheekadviseur kan u tijdens het hele proces begeleiden bij het afsluiten, oversluiten of verhogen van uw hypotheek. Zo kan hij u in een eerste gesprek al laten weten hoeveel u aan hypotheek kunt krijgen. Ook geeft een hypotheekadviseur u advies over keuzes die u voor uw hypotheek maakt op basis van uw persoonlijke situatie. Zo krijgt u advies over een hypotheek die goed bij u past uit het grote aanbod aan hypotheekopties. Daarnaast kan de hypotheekadviseur de hypotheek daadwerkelijk voor u aanvragen. Inclusief al het regelwerk dat daarvoor moet gebeuren.

De woningprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. De kans dat uw woning overwaarde heeft, is aanzienlijk groot. Dit betekent, dat de kans dus ook zeer groot is, dat u in aanmerking komt voor rentekorting.
Onze externe hypotheekadviseurs waar wij mee samen werken kunnen u hierbij begeleiden. Ook is het een optie om met uw overwaarde een verbouwing te financieren. Deze opties kan een hypotheekadviseur samen met uw bespreken.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Documentatie
Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Aan in deze brochure vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling op de tekening kan enigszins afwijken van de werkelijke indeling. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte
Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Transparant Makelaars conform de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest
Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Ontbindende voorwaarde financiering
Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop dan gesloten.

Waarborgsom / bankgarantie
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper, wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Lijst van (on)roerende zaken
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte.

Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107

e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl

XLLNT excellent deskundig en communicatief

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!