

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



**Molenbochtplein 12
Tilburg**

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

kenmerken

Vraagprijs	€ 350.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Perceel oppervlakte	152 m ²
Gebruiksoppervlakte	Ca. 89 m ²
Overig inpanidige ruimte	Ca. 28 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1930
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintje gelegen op het noordoosten
Energielabel	G (geldig tot 17-05-2033)
Verwarming	Gaskachels
Warm water	Geiser

locatie

Molenbochtplein 12
5014 EH TILBURG



omschrijving

Charmante en karakteristieke jaren-30 tussenwoning op een zeer populaire locatie aan het Molenbochtplein. Of het nu de knusse erker, de ensuite-deuren of het glas-in-lood is, alles aan deze woning straalt de authentieke eigenschappen van de jaren-30 bouw uit. De eerste verdieping van de woning heeft drie slaapkamers en een badkamer. Ook heeft de woning een riante tweede verdieping met ruimte voor extra kamers. De achtertuin is gelegen op het noordoosten. Ondanks dat de woning in het centrum van Tilburg ligt ervaart u toch volledige rust op deze locatie. Aan de voorzijde van de woning heeft u een prachtig uitzicht over het groene Molenbochtplein. De bruisende Tilburgse binnenstad, met een groot en gevarieerd winkelaanbod, gezellige restaurants, sfeervolle cafés, de Spoorzone en Centraal station Tilburg vindt u slechts enkele minuten lopen van de woning. Via de eveneens nabij gelegen uitvalswegen bent u snel de stad uit richting de rest van Nederland.

Om inzicht te geven in de bouwkundige staat van de woning is bij de makelaar een bouwkundig rapport beschikbaar. Om een beeld te geven van de mogelijkheden van de woning zijn tussen de foto's enkele visuals toegevoegd.

Woonoppervlak: circa 89 m²

Overig inpandige ruimte: circa 28 m²

Perceel: 152 m²

Bouwjaar: 1930

Energielabel: G (geldig tot 17-05-2033)

Begane grond:

De ruime hal/entree geeft toegang tot de trapopgang, kelderkast, toiletruimte, woonkamer en de keuken. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een staand closet. De woonkamer is via ensuite-deuren verdeeld in een voor- en achterkamer. In de voorkamer vindt u een fraaie erker en de achterkamer is voorzien van een gaskachel. Daarnaast heeft u vanuit de achterkamer via openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Beide kamers en de hal zijn voorzien van vloerbedekking. De keuken heeft een keukenblok in rechte opstelling, een schouw en een vaste kast. Het keukenblok heeft een stenen aanrechtblad met spoelbak (met badgeiser). Onder de schouw vindt u een kachel met gasfornuis en oven. De fraaie ingebouwde kast biedt handige opbergruimte. Vanuit de keuken heeft u via een deur toegang tot de berging. De berging biedt op zijn beurt met een deur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en één aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking. Ook beschikken de twee grootste kamers over een handige vaste kast. De badkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een douche en een wastafel. Via een deur heeft u vanuit de badkamer toegang tot het dakterras.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Momenteel is dit een open verdieping met zeer veel handige bergruimte. De verdieping is voorzien van twee dakramen. De mogelijkheid bestaat om hier extra slaapkamers te creëren.

Tuin:

De woning heeft zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is voorzien van bestrating en beplanting en biedt een mooi uitzicht over het Molenbochtplein en de voormalige kerk aan de overzijde. De privacy biedende achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft bestrating, plantenborders en verschillende soorten beplanting. Achterin de tuin vindt u de achterom welke via een brandgang toegang biedt tot de straat aan de zijkant van de woning.

Kenmerken:

- een woning met volop karakteristieke elementen;
- de woning is voorzien van drie slaapkamers;
- mogelijkheid tot extra slaapkamers op tweede verdieping;
- zowel een voortuin als een achtertuin gelegen op het noordoosten;
- gelegen op loopafstand van het centrum van Tilburg;
- parkeren aan het plein via parkeervergunning;
- volop nabij voorzieningen zoals horeca, winkels, musea en sport;
- nabij uitvalswegen richting de omliggende dorpen en steden;
- bij de makelaar is een bouwkundig rapport van de woning beschikbaar;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clausule" en de "ouderdomsclausule".

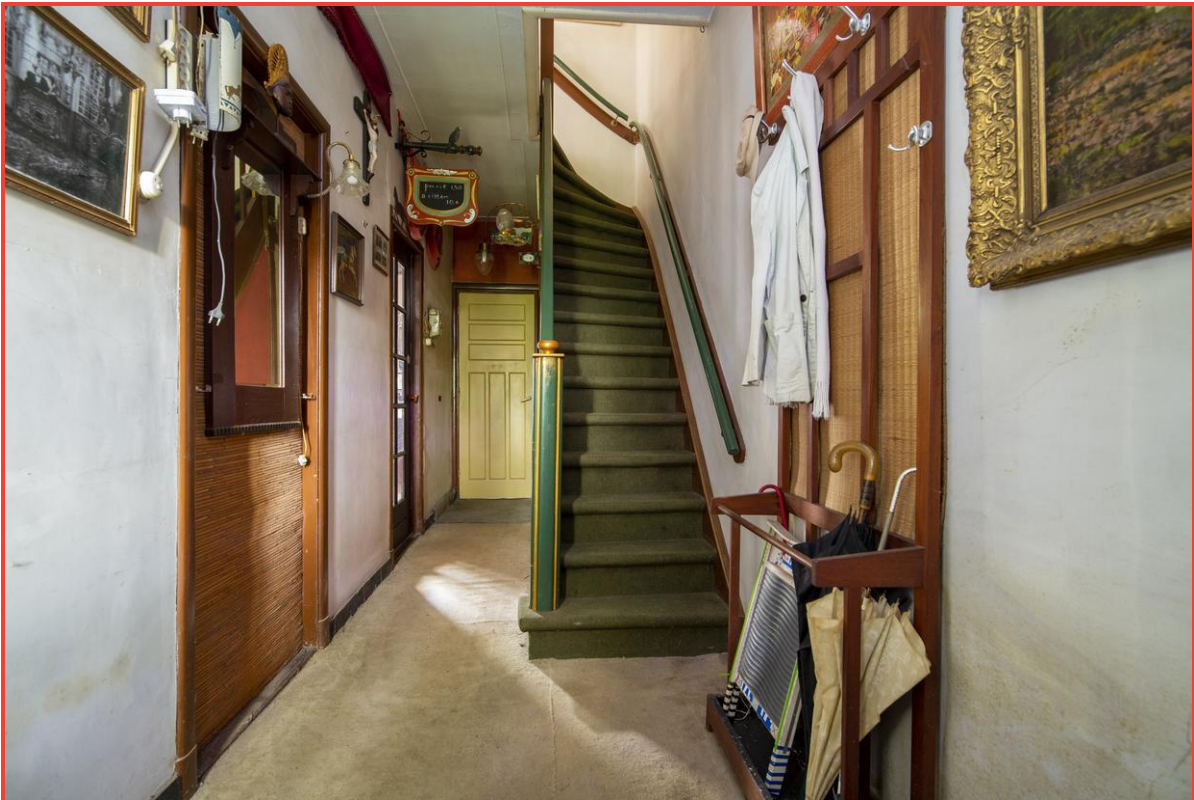
De Spoorzone:

Steeds meer mensen weten hun weg te vinden naar "De Spoorzone", een van de meest populaire gebieden van Tilburg. De Spoorzone is constant in beweging. Struinend over een overdekte markt in de Wagenmakerij, smullend bij de Houtloods, de geweldige LochHal met bibliotheek of een avond swingen bij Theater de Boemel. Door de historie en sfeer zijn de gebouwen erg geschikt voor evenementen, culturele activiteiten en zakelijke bijeenkomsten. Deze worden dan ook met grote regelmaat georganiseerd. Een kunstexpositie in de Koepelhal, een avond lachen met Comedyzone in Club Smederij, maar ook de vele verrassende optredens en feestjes in de Hall of Fame of Club Smederij. Voor ieder wat wils.

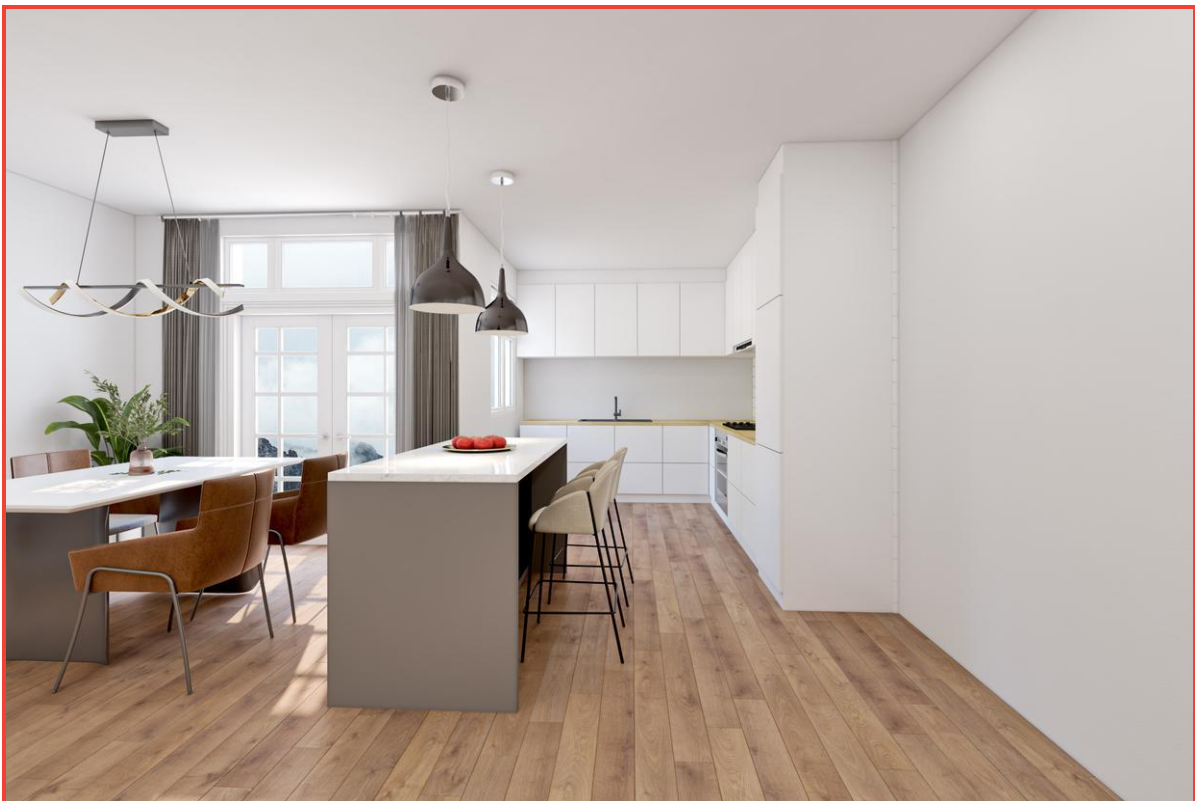
Tilburg:

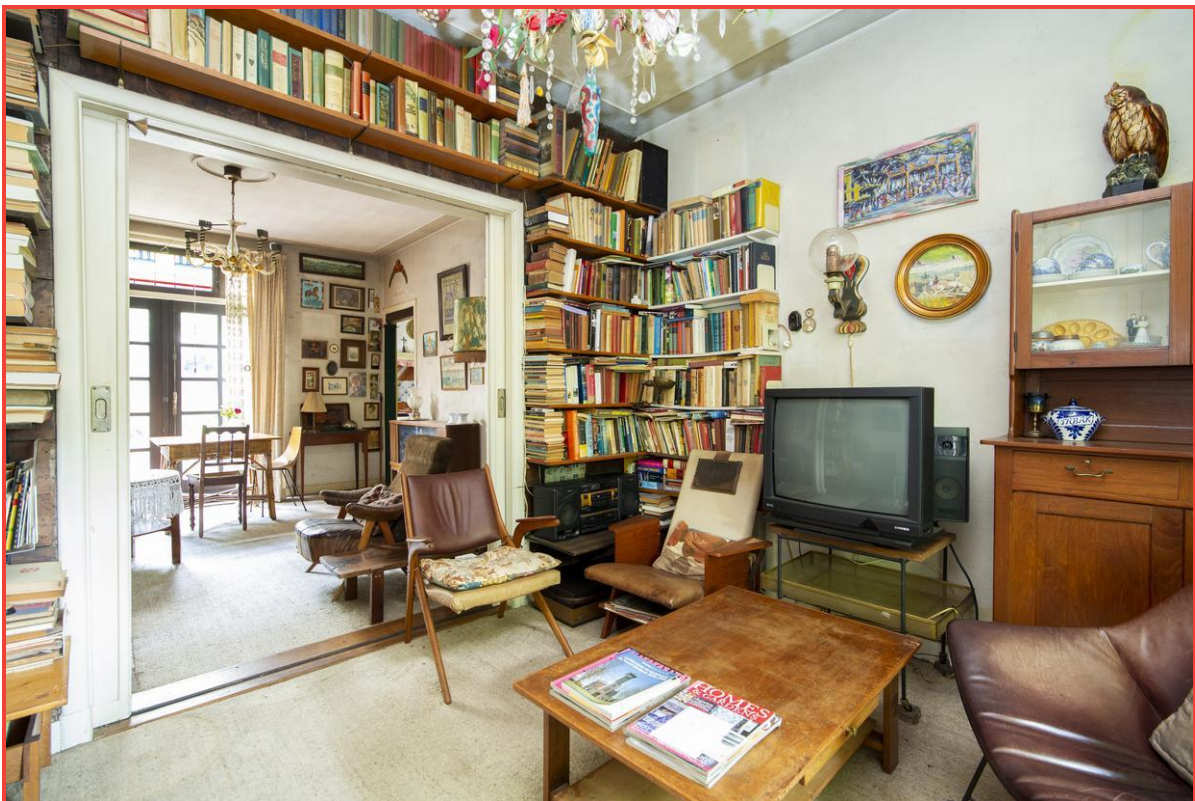
Tilburg is liefde op het tweede gezicht. Een stad die zichzelf opnieuw uitvond. Een stad die barst van de creativiteit, waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet. Het recept hiervoor ligt in de industriële geschiedenis als textielstad. Oude fabrieksgebouwen gingen niet onder de sloophamer, maar werden inventief hergebruikt. Zo heeft Tilburg zich de afgelopen 10 jaar ontpopt van een lelijke rups in een dynamische jonge stad. Tilburg heeft vele verborgen pareltjes zoals het dwaalgebied vol bijzondere winkels in prachtige historische panden. Maar ook spraakmakende musea zoals De Pont en het Textiel museum. En wat te denken van de hippe Spoorzone. Hier heeft de meest spectaculaire stadsontwikkeling plaats gevonden. De terreinen en oude werkplaatsen van de Nederlandse spoorwegen zijn omgeturnd tot een bijzondere mix van horeca, ontspanning, cultuur, wonen en onderwijs. Daarnaast heeft Tilburg een bruisende stadshaven, de Piushaven. Deze haven is in hartje centrum gelegen. Nergens anders vindt je zoveel winkels, restaurants en cafés per vierkante meter. Veel met een terras direct aan het water. Ook is Tilburg een echte evenementenstad met onder andere de grootste kermis van Nederland, Festival van het Levenslied, carnaval, de Meimarkt, HapStap, Tilburg zingt, Roadburn Festival en de Tilburg Ten Miles.

Vraagprijs € 350.000,00 kosten koper







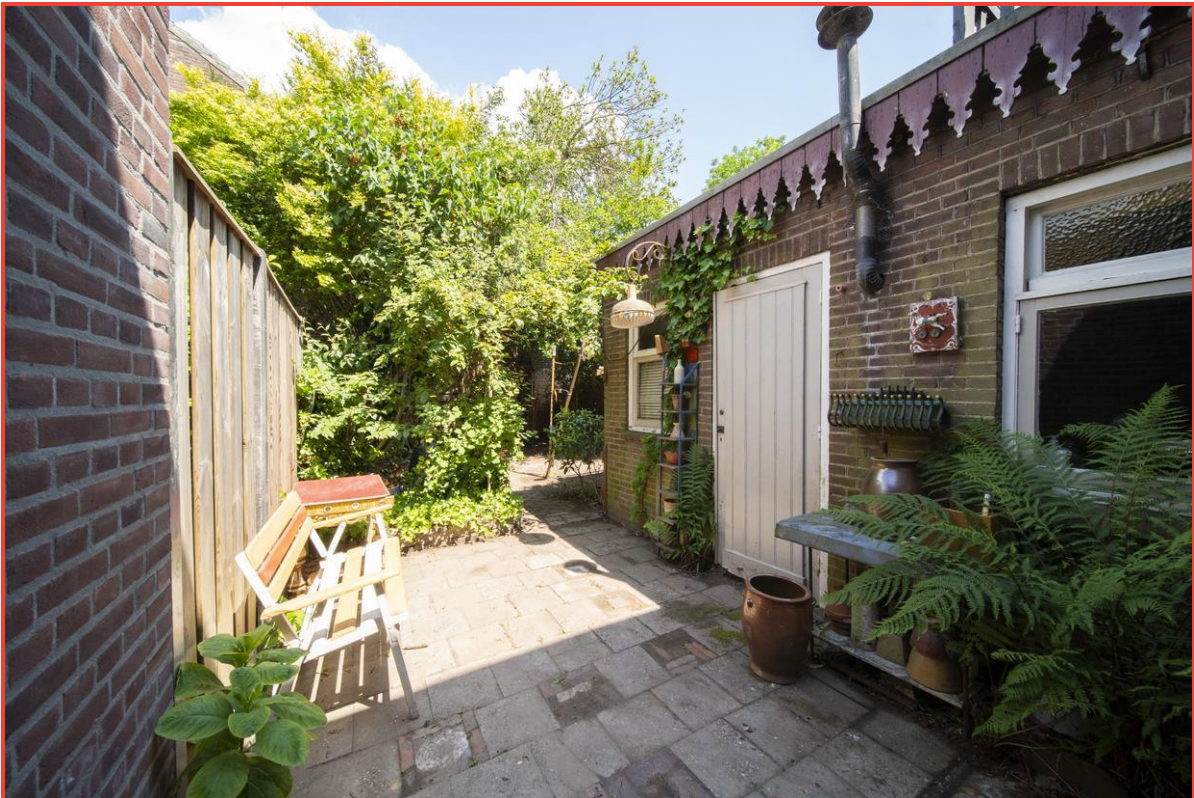














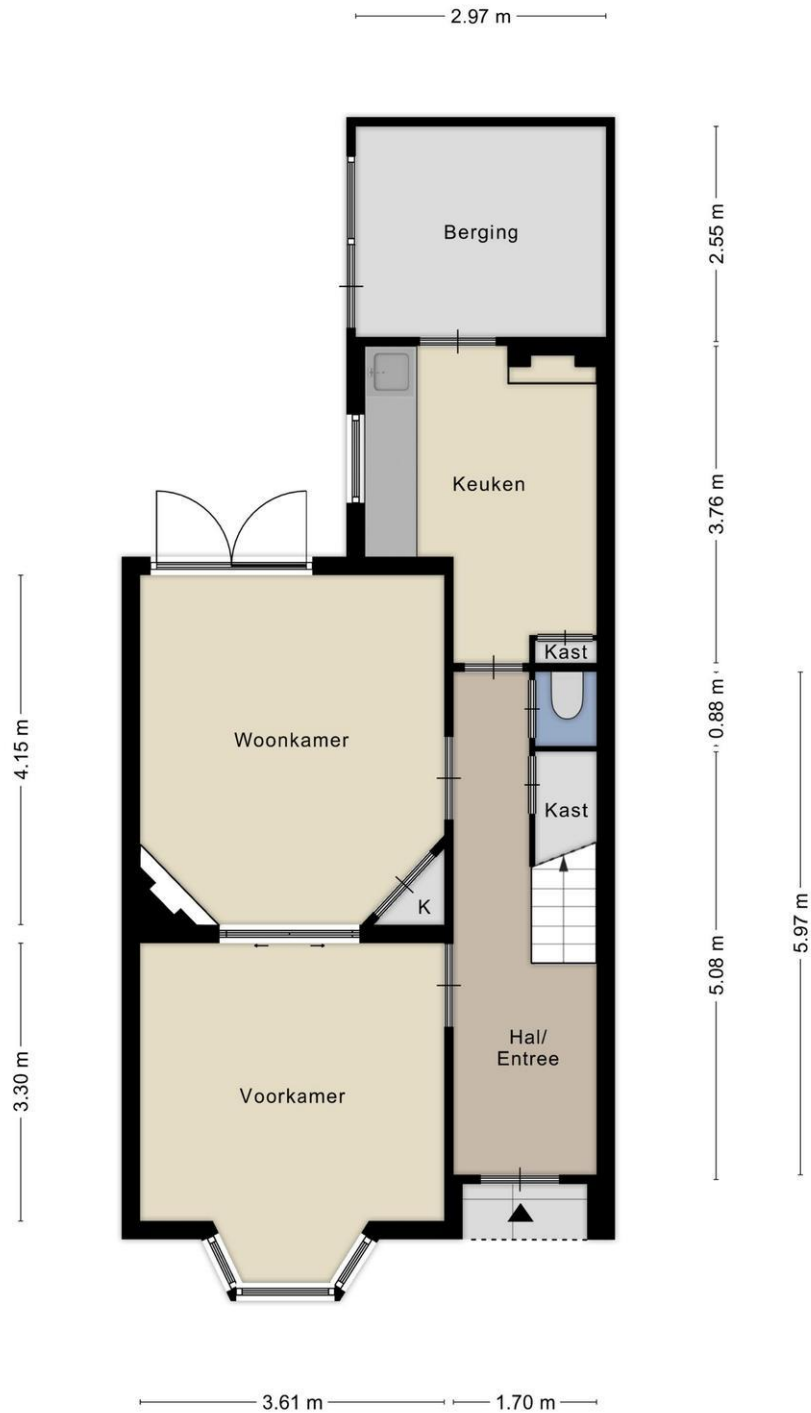








Begane grond



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

Begane grond inclusief tuin

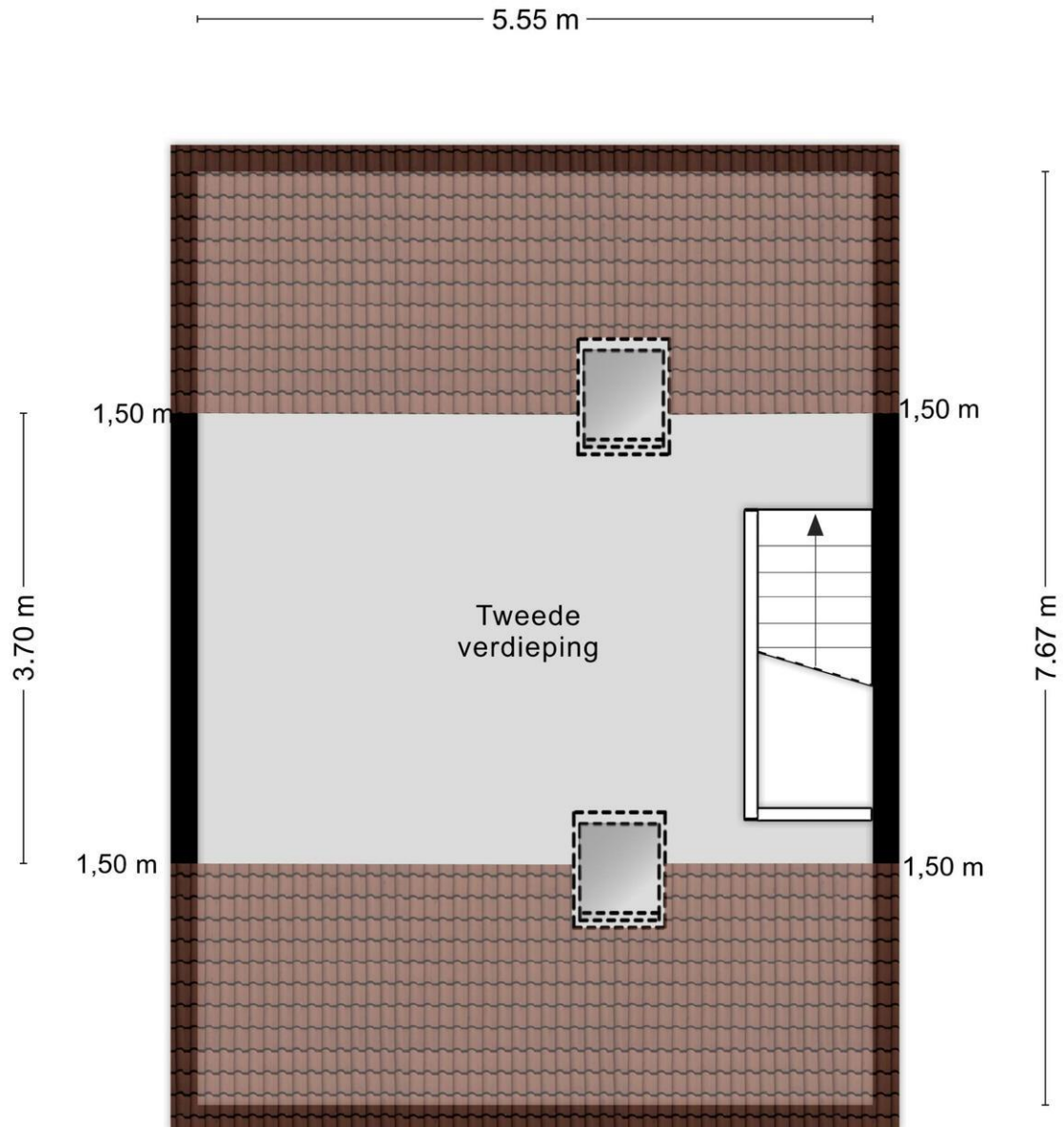


Eerste verdieping



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

kadaster

Adres Molenbochtplein 12
Postcode / Plaats 5014 EH Tilburg
Gemeente Tilburg
Sectie / Perceel N / 9966
Oppervlakte 152 m²
Soort Volle eigendom

kadastrale kaart



over ons

Wie zijn wij

Transparant Makelaars is een jong enthousiast team dat wordt geleid door **Pieter Reijnen**. Op 1 Mei 2009 is hij gestart met zijn eigen kantoor. Deze NVM makelaar is tevens beëdigd taxateur voor zowel NWWI als TMI taxaties. Naast Vastgoed en Makelaardij heeft Pieter Commerciële Economie gestudeerd. Hij heeft de afgelopen jaren ervaring opgedaan bij gerenommeerde makelaarskantoren in Midden Brabant.

Woningen verkoop:

Bij **verkoop** bieden wij u geen loze garanties. Wij garanderen u geen verkoop binnen zeer kort tijdsbestek. Wij garanderen u echter wel dat wij uw woning maximaal onder de aandacht brengen; dat wij u helpen met het verkoopklaar maken van uw woning en desgewenst dit hele proces met een team van deskundigen voor u regelen. Wij "ontzorgen" uw verkoop en garanderen daarmee een maximale opbrengst. De kosten worden vooraf met u besproken en zijn dus transparant.

Woningen aankoop:

Vertrouwt u ons uw aankoop toe, dan garanderen wij dat u weet wat u koopt. Wij maken uw **aankoop transparant**. De prijs-kwaliteitsverhouding van het door u gewenste object moet marktconform zijn en bij geringe twijfel over de bouwkundige staat, schakelt Transparant Makelaars altijd een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau in.

Ontzorging

Transparant Makelaars gaat verder dan de meeste makelaars. Wij maken gebruik van professionele fotografen, tektschrijvers, interieuradviseurs, tuinarchitecten, hoveniers en bedrijven die alles in en om uw woning in orde brengen: van elektra tot stucwerk. Kortom u kunt het verkoopklaar maken van uw woning met een gerust hart aan ons overlaten.

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), en voert NWWI gecertificeerde woning taxaties uit. Daarnaast zijn wij ook bevoegd bedrijfstataties uit te voeren volgens de TMI (Taxatie Meet Instituut) standaard.

Bedrijfs OG

Uw bedrijfs onroerend goed verdient een goed rendement. Helaas ziet Transparant Makelaars vaak bedrijfs onroerend goed onnodig verkommeren, wat met een kleine investering wel renderend is te maken. Schakel **Transparant Makelaars** in voor de **verhuur, verkoop, aankoop of advies** op dit specialistische terrein.



Pieter Reijnen

Algemeen directeur/
bedrijfsmakelaar
Register Makelaar
Taxateur (RMT)
Register Taxateur
(TMI)



Gijs van Looij

Directeur wonen
Register Makelaar
Taxateur (RMT)



Jip Donders

Vastgoedadviseur
Planoloog
Assistent Register
Makelaar Taxateur



Tim van Rijswijk

Nieuwbouwadviseur
Assistent Register
Makelaar Taxateur
(ARMT)



Bennet Vissers

Erkend hypotheek-
adviseur



Carola Keller

Office manager

informatie kopen van een woning

Ná de bezichtiging

De verkoop van een woning is ook voor de verkoper een spannende tijd. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het noodzakelijk geachte onderzoek te doen.

Hypotheek en financieel advies

Het kiezen van de juiste hypotheek is belangrijk. Met meer dan 90 aanbieders, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en ruim 500 hypotheekvarianten, is er keus genoeg. Transparant Makelaars werkt samen met financiële adviseurs, die u wegwijs kunnen maken in de complexe hypotheekwereld. Met een onafhankelijk en deskundig advies, dat bovendien volledig gratis is.

Zet nu de eerste stap op weg naar uw ideale hypotheek en vraag een vrijblijvend transparant hypotheekadvies aan. Geen verrassingen achteraf. Dat mag u van Transparant Makelaars verwachten.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

aankopen van een woning

U kunt een vrijblijvend gesprek aanvragen bij ons over de aankoop van een woning. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken, waar wij u graag bij helpen. 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 Funda zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, buurt, minimaal aantal m² etc. 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 bijvoorbeeld www.funda.nl

Stap 2: bezichtiging

Wij regelen een bezichtigingsafspraak en begeleiden u bij de bezichtiging. Tijdens de bezichtiging zullen wij kritisch kijken naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of 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 provinciebepalingen en de aanwezigheid van een energielabel. Ook onderzoeken wij met u graag of de woning voor u financieel haalbaar is? Hierbij kan onze 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 zien 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 ontstaat de koop. 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 onze 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 akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijvingen bent u officieel eigenaar van uw nieuwe woning!

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.

tm

transparant makelaars



Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107
fax: 013-4672156

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

transparantie - vakmanschap - integriteit

transparantie - vakmanschap - integriteit