

**Transparant Makelaars**

Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107

e-mail: [info@tm-makelaars.nl](mailto:info@tm-makelaars.nl)  
website: [www.tm-makelaars.nl](http://www.tm-makelaars.nl)



**Te koop**

**transparant makelaars**



**Deltalaan 11  
Tilburg**

**Vraagprijs € 949.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## I KENMERKEN

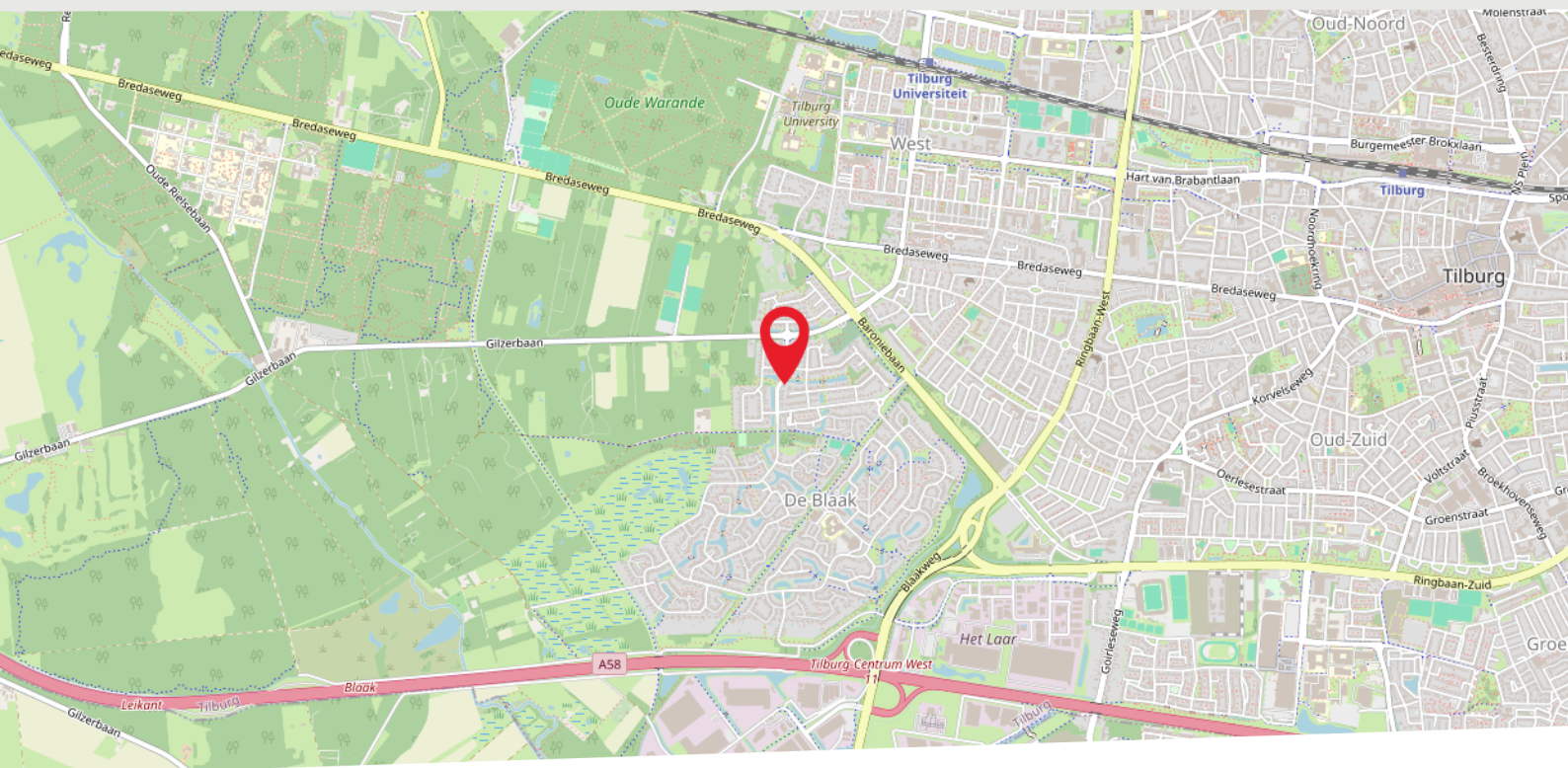
Vraagprijs	€ 949.000,-
Soort	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte	Ca. 263 m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte	854 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	Ca. 1.057 m <sup>3</sup>

## I WOONFUNCTIE

Bouwjaar	1990
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Garage	Inpandig
Verwarming & warm water	CV-ketel (2013, eigendom)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B (geldig tot 18-12-2030)

## I LOCATIE

Adres Deltalaan 11, 5032 TP te Tilburg



# OMSCHRIJVING

**In het verlengde van het welbekende architectenstraatje in de groene en gewilde wijk De Blaak ligt deze ruime, vrijstaande en privacy-rijke woning. De vrije ligging, de zon- en natuurrijke tuin en de vele kamers zorgen voor de perfecte balans van rust, ruimte en huiselijkheid. Ook biedt de woning meer dan voldoende ruimte voor een werkplek of praktijkruimte aan huis.**

**De villa heeft door zijn ruimtelijkheid, ligging en indeling tal van mogelijkheden. Een ruime living, aparte keuken, vijf slaapkamers en twee badkamers zijn hiervoor de basis. De oprit met ruimte voor**

Woonoppervlakte:	ca. 263 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 1.057 m <sup>3</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 16 m <sup>2</sup>
Perceel:	854 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1990
Energie label:	A

**meerdere auto's, een inpandige garage, extra (kantoor)ruimte op de begane grond, grote tuin en dakterras maken de woning uniek in zijn soort. Bovendien heeft de woning vrij uitzicht aan de voorzijde op een prachtig, parkachtig plantsoen, vrij uitzicht vanaf linkerkant en gedeeltelijk vrij uitzicht aan rechterkant en achterkant. De woning is in 1990 gebouwd onder architectuur van Ad Smeulders.**

## Entree

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zeer ruime oprit, die toegang geeft tot de garage. Via een tegelpad aan de zijkant van de woning bereik je de entree. Bij binnenkomst is de ruimtelijkheid direct voelbaar door de diepe, meterslange hal met hoge koepel – de lichtstraat. De entree beschikt over een grote garderobe en afgesloten meterkast met slimme meters. Vanuit de entree zijn een ruime toiletruimte met warm- en koudwaterkraan en zwevend toilet met ingebouwd reservoir, de woonkamer en de trapopgang bereikbaar. Ook is er vanuit de hal

toegang tot de bijkeuken met ruimte voor was- en droogapparatuur en afvoerputje en de van elektra én warm- en koud water voorziene garage, die voldoende ruimte biedt voor één auto en daarnaast een opbergfunctie heeft. Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime kamer die nu gebruikt wordt als kantoor.

## Woonkamer

Via twee paar houten schuifdeuren stap je de ruime living in. Ieders oog valt meteen op het uitzicht op de groene, natuurlijke tuin in bosrijke sfeer. De schuifpui verbindt binnen met buiten. De verschillende grote raampartijen zorgen voor een heerlijke lichtinval en benadrukken de bijzonder speelse L-vorm van de living. De ruime, tuingerichte zithoek met open haard is gezellig en ruimtelijk van opzet tegelijk. De boekenkast, geheel rondom de schuifdeuren gebouwd, valt op. De sfeervolle aanbouw achter in de woonkamer – nu in gebruik als kantoor maar ook perfect in te richten als eetkamer – biedt ook toegang tot het tuinterras. De huiskamer is voorzien van een grijze tegelvloer met vloerverwarming én convectieputten, die bijwarmen op koude winterdagen. Functioneel zijn de verschillende vloerstopcontacten en de ringleiding voor luidsprekers. Achterin de woonkamer bevindt zich een doorgang naar een kleinere kamer, die tegenwoordig dienst doet als speelkamer. Via deze speelkamer is er, zoals in de hal, toegang tot de trapopgang. De woning is op verschillende plekken voorzien van inbouwspots.

Vanuit de living kom je in de keuken, die beschikt over voldoende opbergmogelijkheden, een keramische 4-pitskookplaat, koelkast, oven, gootsteen, vaatwasmachine en 90 °C-waterkraan. De keuken heeft ook een buitendeur die toegang geeft tot de tuinstrook aan de achterkant van de woning.

## Tuin

De tuin is vanuit diverse plekken in het huis rechtstreeks te bereiken. Het terras bevindt zich aan de rechterkant van de woning, is gesitueerd op het zuiden en is gedurende het hele jaar heerlijk zonnig én beschermt. Buiten zitten is zelfs bij de eerste zonnestralen van het jaar al heerlijk. De overige buitenruimte is te omschrijven als natuurlijk, door de begroeiing met prachtige planten, struiken en bomen. Hierdoor is ook privacy gegarandeerd. In het

verlengde van het tegelpad naar de entree van de woning staat een stenen fontein. Ook beschikt de tuin over een schuurtje met stallingruimte voor fietsen en tuinmateriaal. De tuin wordt met recht door de bewoners aangeduid als: natuur inclusief.

### Tussenruimte met trapkast

Aan het einde van de hal bevindt zich een tussenruimte met de trapopgang. Ook is er een trapkast: ideale extra bergruimte.

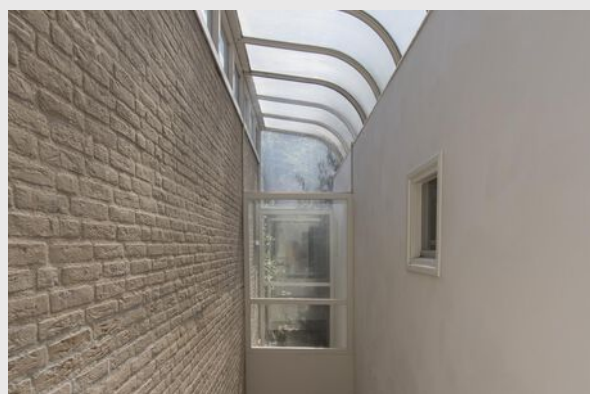
### Eerste verdieping

De trapopgang leidt naar de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers. Via een lange gang is er toegang tot een kleine slaapkamer, een grote slaapkamer, een badkamer met zwevend toilet, douche en wastafel en de masterbedroom met badkamer. De masterbedroom beschikt over een grote inbouwkast met verborgen extra ruimte en een badkamer met dubbele wastafel, ligbad en een aparte ruimte met zwevend toilet en douche. Daarnaast zijn alle kamers voorzien van CAI aansluiting. Wat opvalt in dit deel van de eerste verdieping is de lichtinval en het uitzicht: door de grote kiepkantelramen kijk je uit op een van de vele wateren in De Blaak én de heerlijk zonnige tuin. Aan het einde van de lange gang bevindt zich de toegang tot het zonnige dakterras.

Terug op de overloop kom je via een afstapje terecht op de vide; een klein balkon dat uitkijkt op de hal. Ook daar bevinden zich nog twee grote, afgesloten slaapkamers met grote raampartijen. Op de overloop is daarnaast ook verwarmingsketel en boiler (2013) gesitueerd. Vanaf de overloop heeft u via een vlizotrap toegang tot de zolder met handige bergruimte.

### Omgeving

De Deltalaan is een riante 30km/uur-weg in De Blaak. Wonen in De Blaak is de ideale combinatie van rust, natuur, voorzieningen en bereikbaarheid. Niet voor niets is het een van de meest gewilde wijken in het zuidwesten van Tilburg. De wijk ligt aan de rand van een bosrijk gebied en Stadsbos013. Door de vele voorzieningen – van winkelcentrum tot restaurant, van basisschool tot kinderdagverblijf en van sportfaciliteit tot huis- en tandarts – vind je hier alles wat je nodig hebt op een steenworp afstand. Het centrum van Tilburg is met de fiets snel te bereiken.











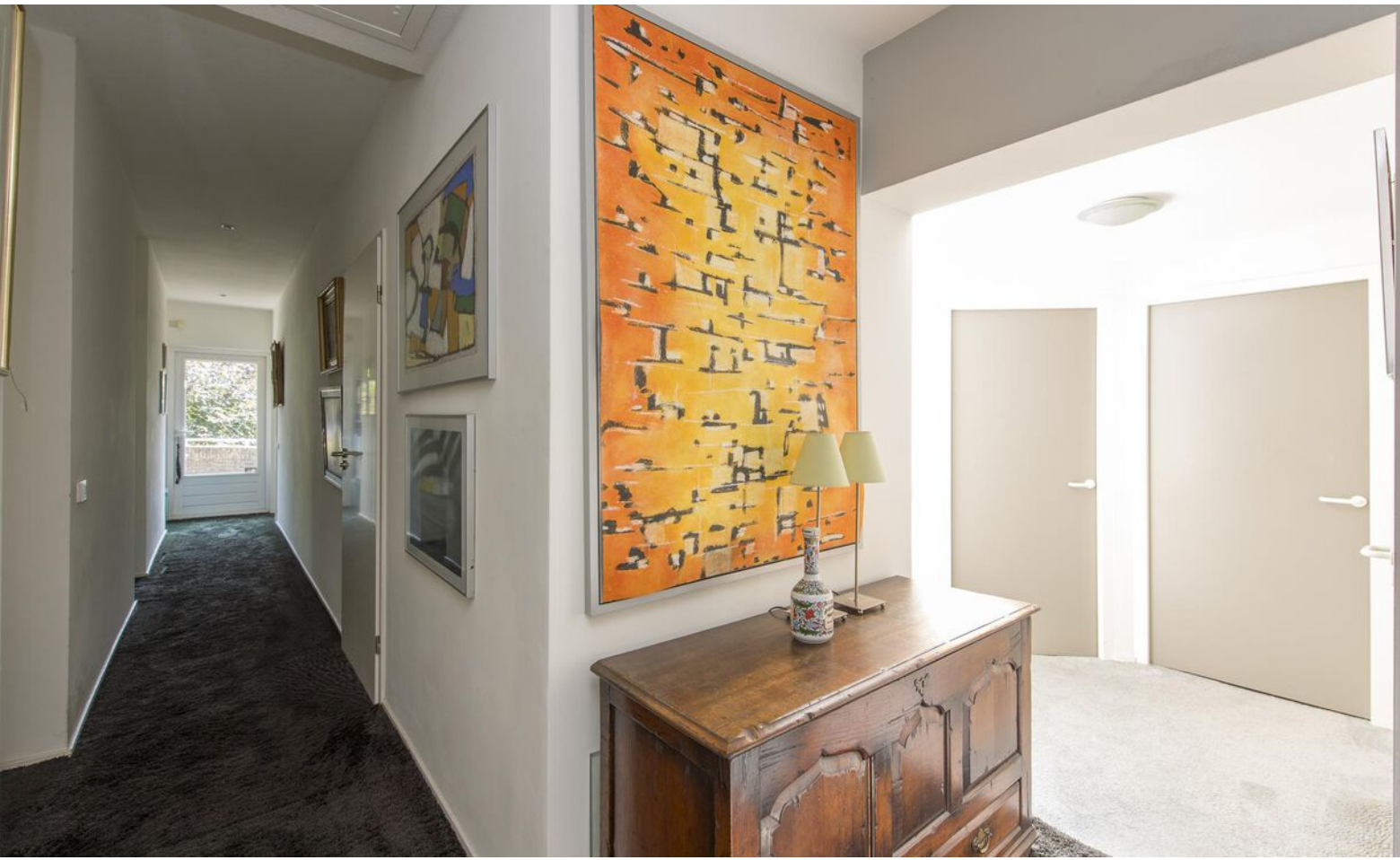










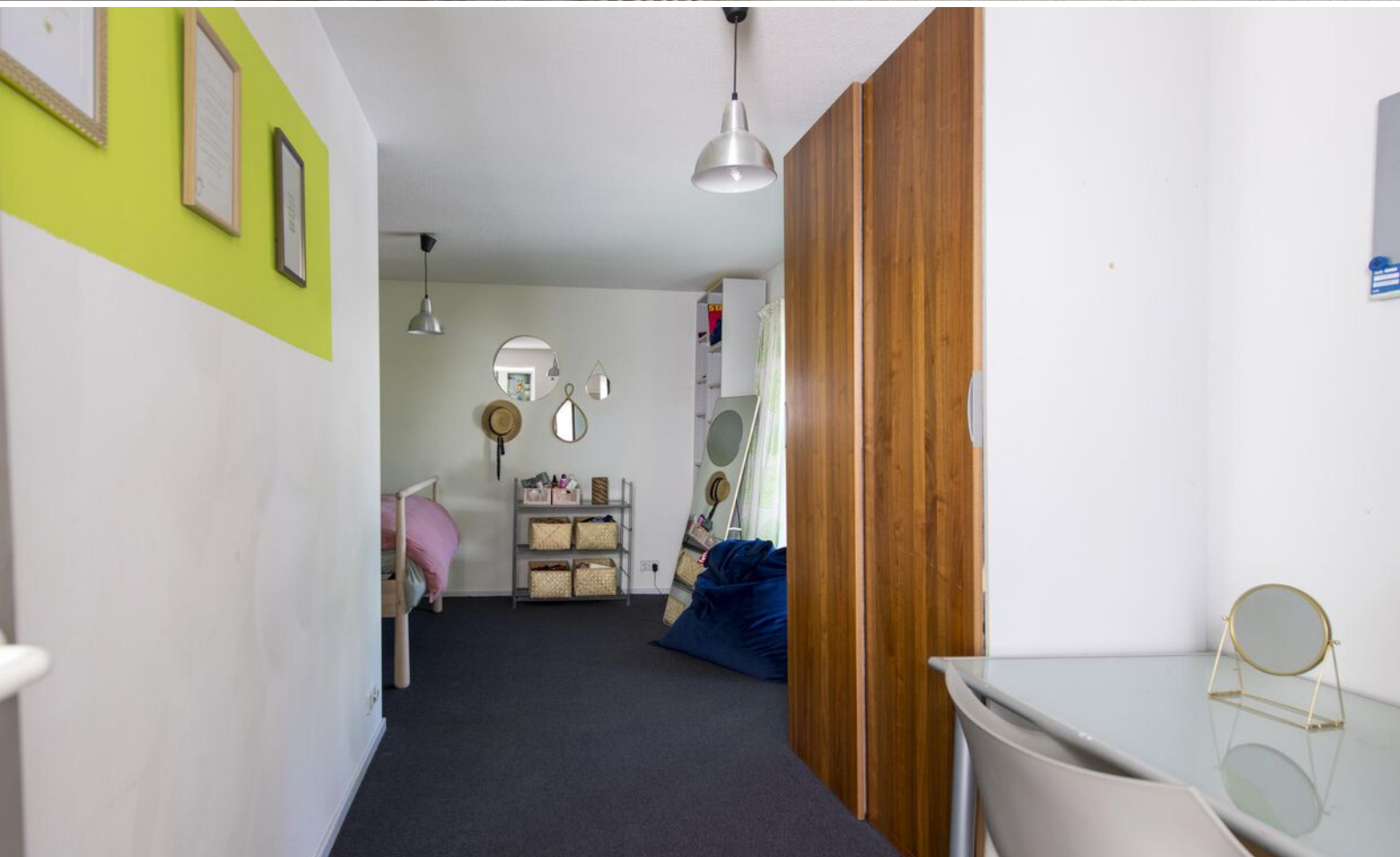








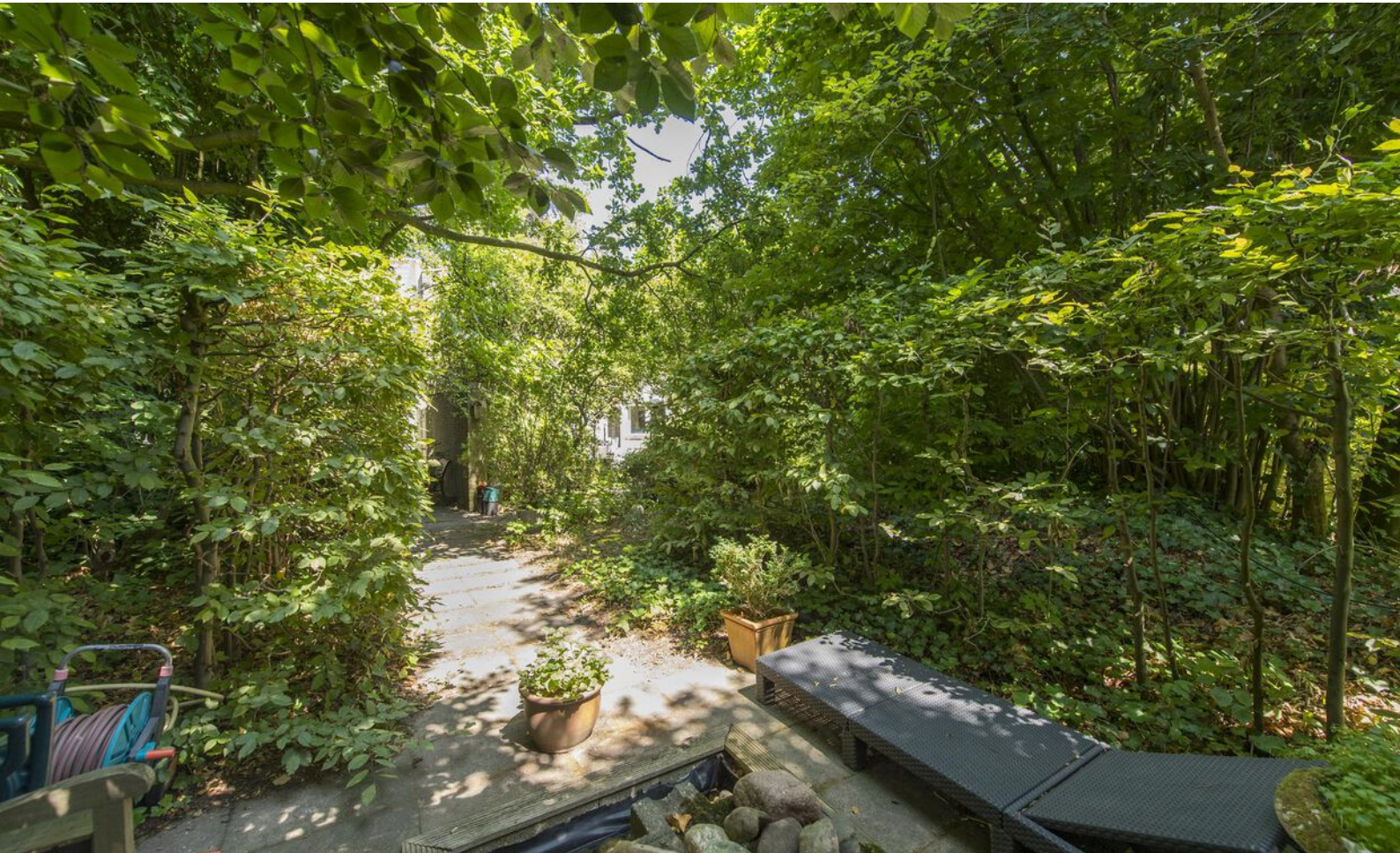


















# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

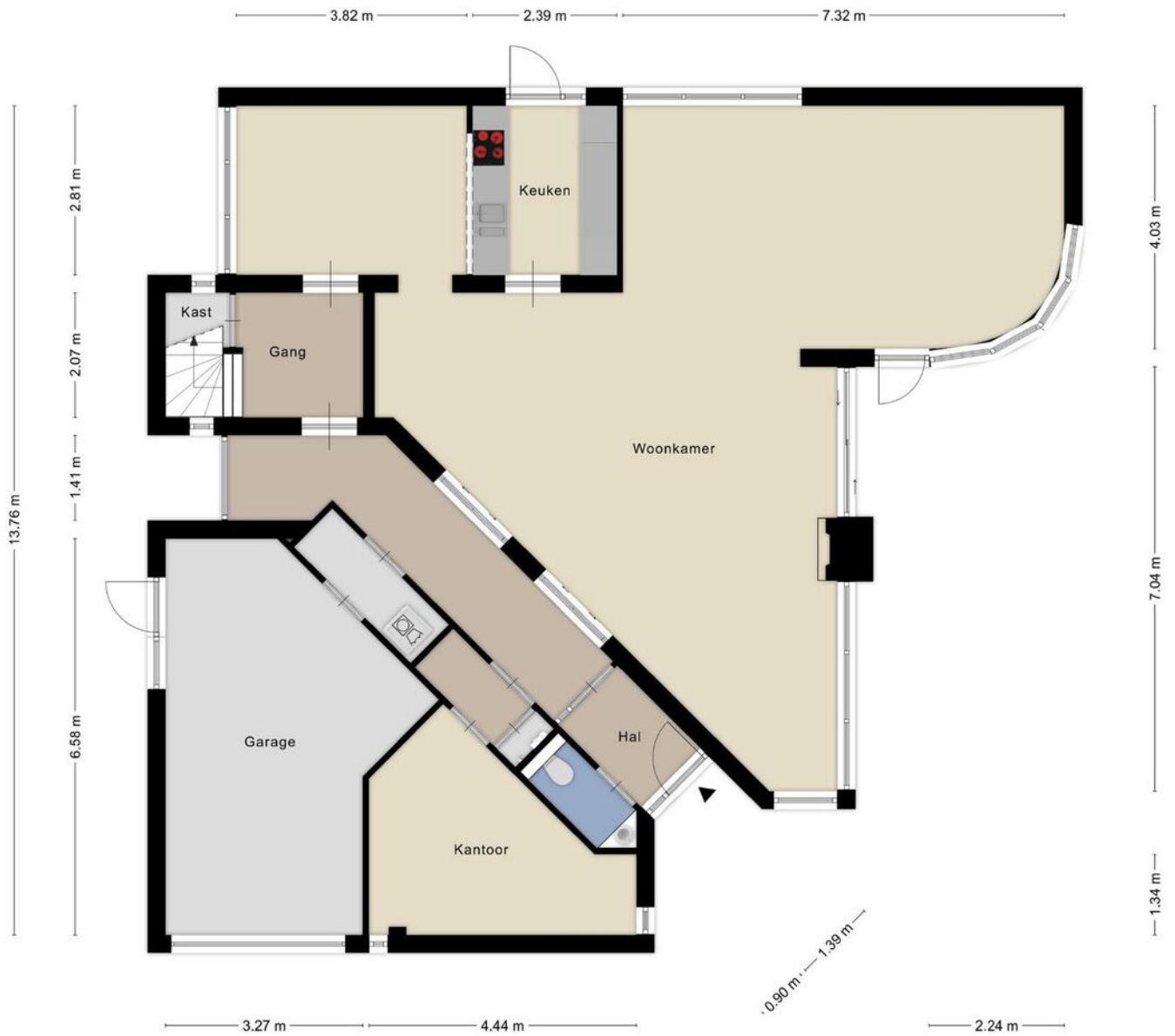


Zeker weten.





# I Begane grond



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

# Eerste verdieping

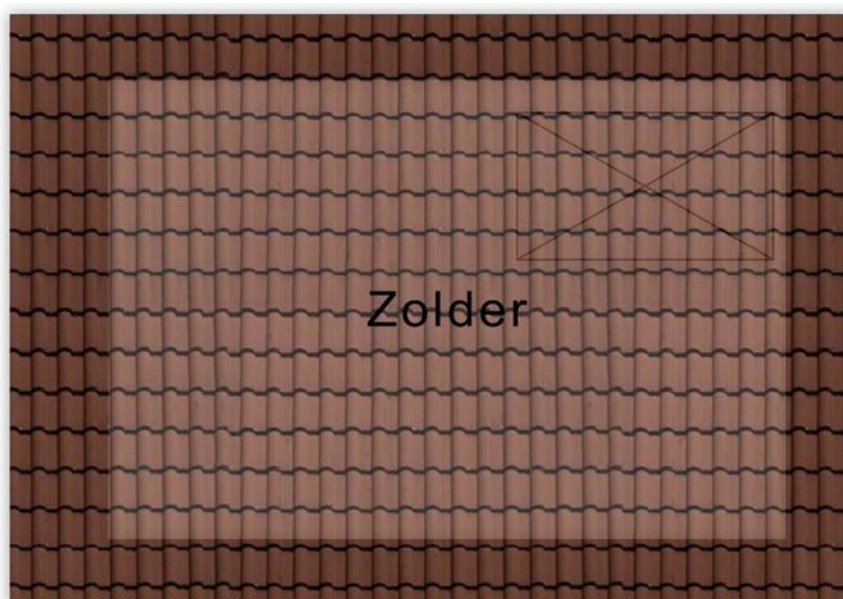


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Zolder

3.10 m

2.10 m

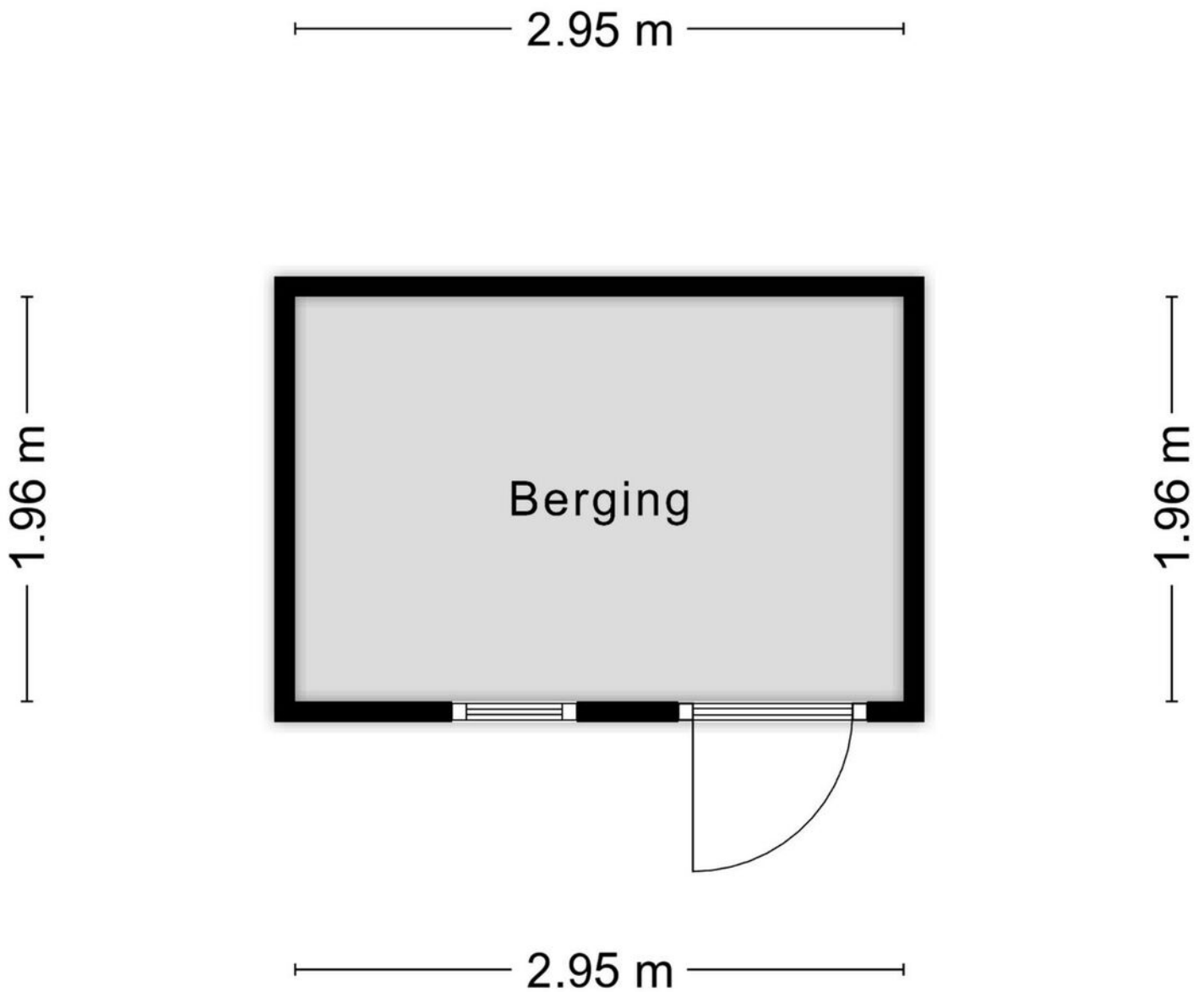


2.10 m

3.10 m

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

## I Berging




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Deltalaan



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie AB</p> <p>Perceel 2046</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	●			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●		
Losse (hang)lampen		●		
(Losse) kasten, legplanken			●	
Gordijnrails			●	
Gordijnen				●
Overgordijnen		●		
Vitrages				●
Rolgordijnen				●
Lamellen			●	
Jaloezieen			●	
(Losse) horren/rolhorren				●
Vloerbedekking			●	
Parketvloer				●
Houten vloer(delen)				●
Laminaat				●
Plavuizen	●			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●			
Allesbrander				●
Houtkachel	●			
(Gas)kachels				●
Designradiator(en)	●			
Radiatorafwerking	●			
Spiegelwanden				●
Schilderij ophangstelsel				●
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	●			
Kookplaat	●			
(Gas) fornuis				●

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

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	Niet van toepassing
Afzuigkap	●			
Magnetron	●			
Oven	●			
Combi-oven/combimagnetron				●
Koelkast	●			
Vriezer	●			
Koel-vriescombinatie	●			
Vaatwasser	●			
Quooker				●
Koffiezetapparaat		●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	●			
Toiletrolhouder		●		
Toiletborstel(houder)		●		
Fontein	●			
Handdoekhaakje	●			
Ligbad	●			
Jacuzzi/whirlpool				●
Douche (cabine/scherm)				●
Stoomdouche (cabine)				●
Wastafel	●			
Wastafelmeubel	●			
Planchet	●			
Toiletkast	●			
Toilet	●			
Toiletrolhouder				●
Toiletborstel(houder)		●		
Handdoekenhouder	●			
Sauna 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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				●
Brievenbus				●
Kluis				●
(Voordeur)bel	●			
Alarminstallatie	●			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●			
Rookmelders				●
(Klok)thermostaat	●			
Airconditioning				●
CV-installatie	●			
Boiler	●			
Geiser				●
Screens				●
Rolluiken				●
Zonwering buiten	●			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				●
Waterslot wasautomaat				●
Zonnepanelen				●
Oplaadpunt elektrische auto				●
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	●			
Bepanting	●			
Enkele planten		●		
Buitenverlichting		●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●			
Tuinhuis/buitenberging	●			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●			

**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
(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 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 bedrijfsnonroerend 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 bedrijfsnonroerend 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.

# AANTEKENINGEN

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

# I AANKOPEN VAN EEN WONING

## Ná de bezichtiging

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

### Stap 1 geschikte woning zoeken

Wij kunnen u helpen zoeken naar de woning die bij u past, door het aanmaken van een NVM zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, welke buurt, minimaal aantal m<sup>2</sup> en minimaal aantal slaapkamers. U wordt vervolgens op de hoogte gehouden van de woningen die aangemeld worden en die voldoen aan uw woonwensen. U kunt natuurlijk zelf ook woningen zoeken op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

### Stap 2 bezichtiging

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

### Stap 3 extra onderzoek

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

### Stap 4 onderhandelingen

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

### Stap 5 ondertekening koopovereenkomst

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

### Stap 6 de woning financieren

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

### Stap 7 aanvaarding en koop

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

# FINANCIERING

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

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

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

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

website: [www.tm-makelaars.nl](http://www.tm-makelaars.nl)



# transparant makelaars



### Openingstijden

Maandag	8.30 – 17.00
Dinsdag	8.30 – 17.00
Woensdag	8.30 – 17.00
Donderdag	8.30 – 17.00
Vrijdag	8.30 – 17.00
Zaterdag	Gesloten*
Zondag	Gesloten

### Transparant Makelaars

Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
013-4676107  
[info@tm-makelaars.nl](mailto:info@tm-makelaars.nl)  
KvK nummer: 66359600  
BTW nummer: NL856512011B01

### Gratis waardebepaling

Voordat je je huis verkoopt is het belangrijk om te weten welke prijs je voor je huis kan vragen. Een goede manier om hierachter te komen is een waardebepaling. Vraag deze geheel vrijblijvend aan!

\* 's Avonds en op zaterdag op afspraak geopend.