

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**



**Goudenregenstraat 3  
Tilburg**

**Vraagprijs € 300.000,- k.k.**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

## kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Perceel oppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	Ca. 75 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1905
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Tuin	Achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten
Bering	Ca. 9 m <sup>2</sup> voorzien van elektra
Energielabel	D (geldig tot 10-07-2033)
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt uit 2017, eigendom)

## locatie

Goudenregenstraat 3  
5014 AS TILBURG



## omschrijving

### Goudenregenstraat 3, 5014 AS Tilburg

Leuke en karakteristieke tussenwoning gelegen in hartje centrum. De woning heeft twee ruime slaapkamers en een stadstuin gelegen op het zonnige zuidwesten. De woning is zeer centraal gelegen op loopafstand van het stadscentrum, centraal station Tilburg & de volledig herontwikkelde "Spoorzone". U woont dus met alle belangrijke voorzieningen direct voor de deur. Het bruisende Tilburgse uitgaansleven met een gevarieerd winkelaanbod, gezellige terrassen, uitstekende restaurants en sfeervolle cafés is zeer nabij. Alles is binnen handbereik vanaf deze woning in het hart van Tilburg. Bijzonder is dat met een overdaad aan centrum voorzieningen op loopafstand, de woning toch zeer rustig is gelegen aan een straat met enkel bestemmingsverkeer. Ook bereikt u via de nabij gelegen Ringbanen eenvoudig de snelwegen richting zowel Breda, Eindhoven als 's-Hertogenbosch.

Steeds meer mensen weten hun weg te vinden naar "De Spoorzone". Struinend over een overdekte markt in de Wagenmakerij, smullend bij de Houtloods, de geweldige LoCHal 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.

**Woonoppervlakte: circa 75 m<sup>2</sup>**

**Berging: circa 9 m<sup>2</sup>**

**Bouwjaar: 1905**

**Perceel: 106 m<sup>2</sup>**

**Energie label: D (geldig tot 10-07-2033)**

#### **Begane grond:**

De hal/entree geeft toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en (deels) stucwerk op de wanden en het plafond. Aan de achterzijde heeft u via een deur toegang tot de keuken. De keuken heeft een keukenblok in rechte opstelling welke voorzien is van een RVS spoelbak. Na de keuken komt u in de bijkeuken. Hier vindt u een deur naar de tuin, de opstelling van de CV-ketel (Intergas 2017) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Achter de bijkeuken is de badkamer gelegen. Deze is modern betegeld en voorzien van een hangend toilet en een douche. Boven zowel de bijkeuken als de badkamer is bergruimte aanwezig. Toegankelijk via een luik in de bijkeuken.

#### **Verdieping:**

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van karakteristieke houten balken en een open en hoog plafond tot onder de Franse kap. Beide slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk op de wanden en plafonds. Ook zijn beide slaapkamers voorzien van een eigen wastafel.

#### **Vliering:**

Via een luik op de overloop heeft u toegang tot de vliering. Deze vliering biedt veel handige bergruimte.

#### **Tuin & berging:**

De woning heeft een leuke en knusse stadstuin welke is gelegen op het zonnige zuidwesten. De tuin is volledig voorzien van sierbestrating en daarom onderhoudsvrij. Vanuit de tuin heeft u toegang tot de ruime berging (ca. 9 m<sup>2</sup>). De berging is voorzien van elektra en de achterom van de woning.

**Kenmerken:**

- een woning met volop karakteristieke elementen;
- de woning is voorzien van twee ruime slaapkamers;
- stadstuin gelegen op het zonnige zuidwesten;
- gelegen op loopafstand van het centrum van Tilburg;
- parkeren in de straat via parkeervergunning;
- volop nabij voorzieningen zoals horeca, winkels, musea en sport;
- nabij uitvalswegen richting de omliggende dorpen en steden;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clause" en de "ouderdomsclausule".

**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 € 300.000,00 kosten koper**



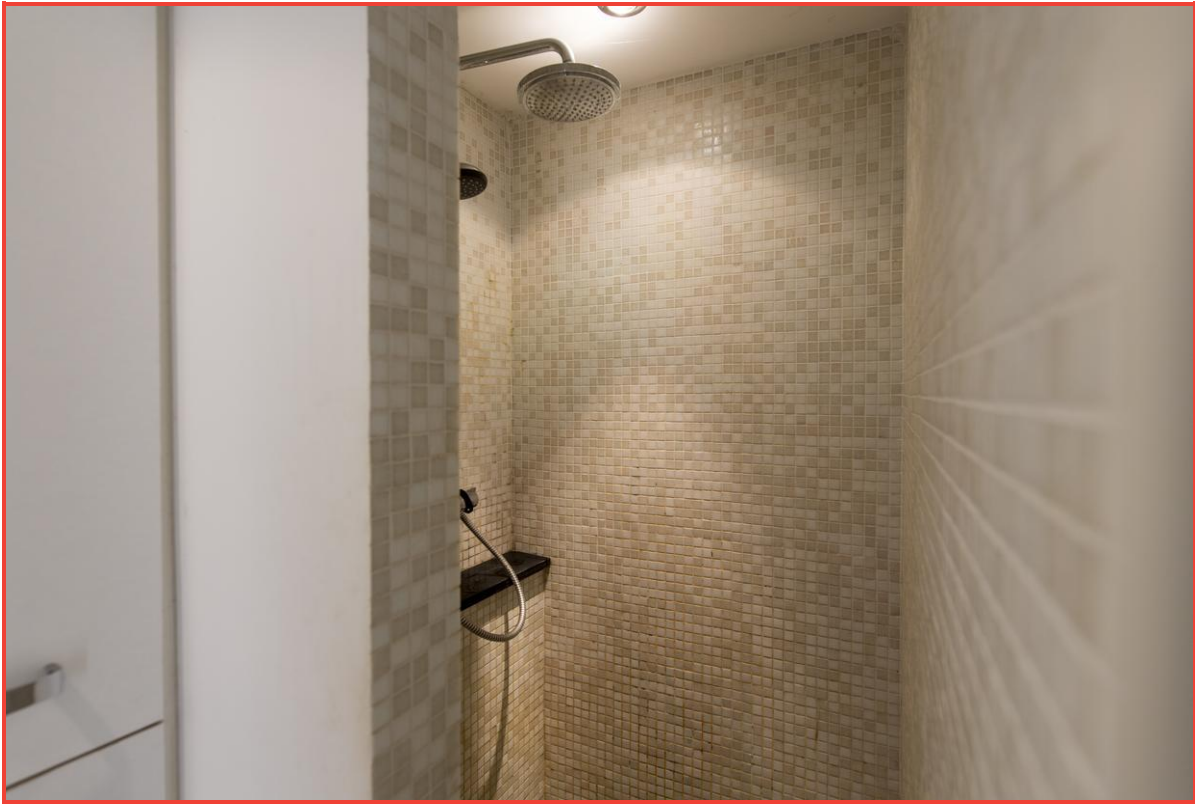




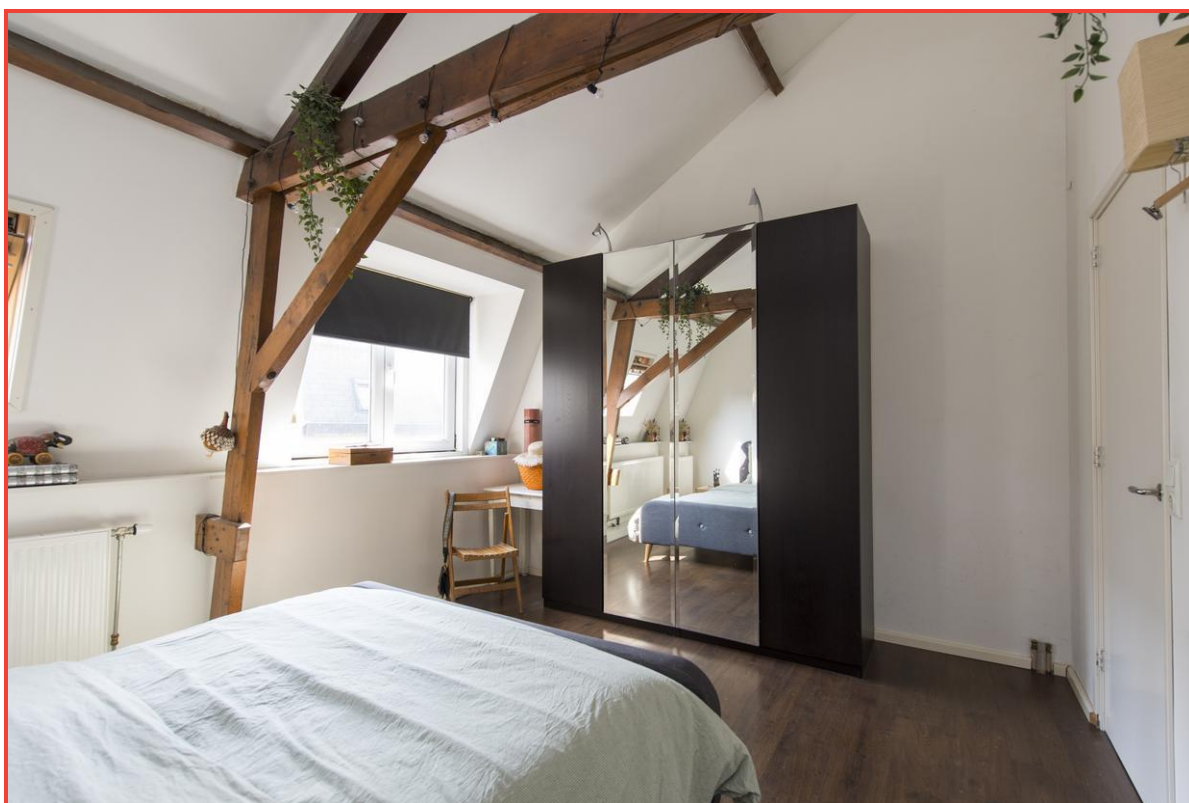




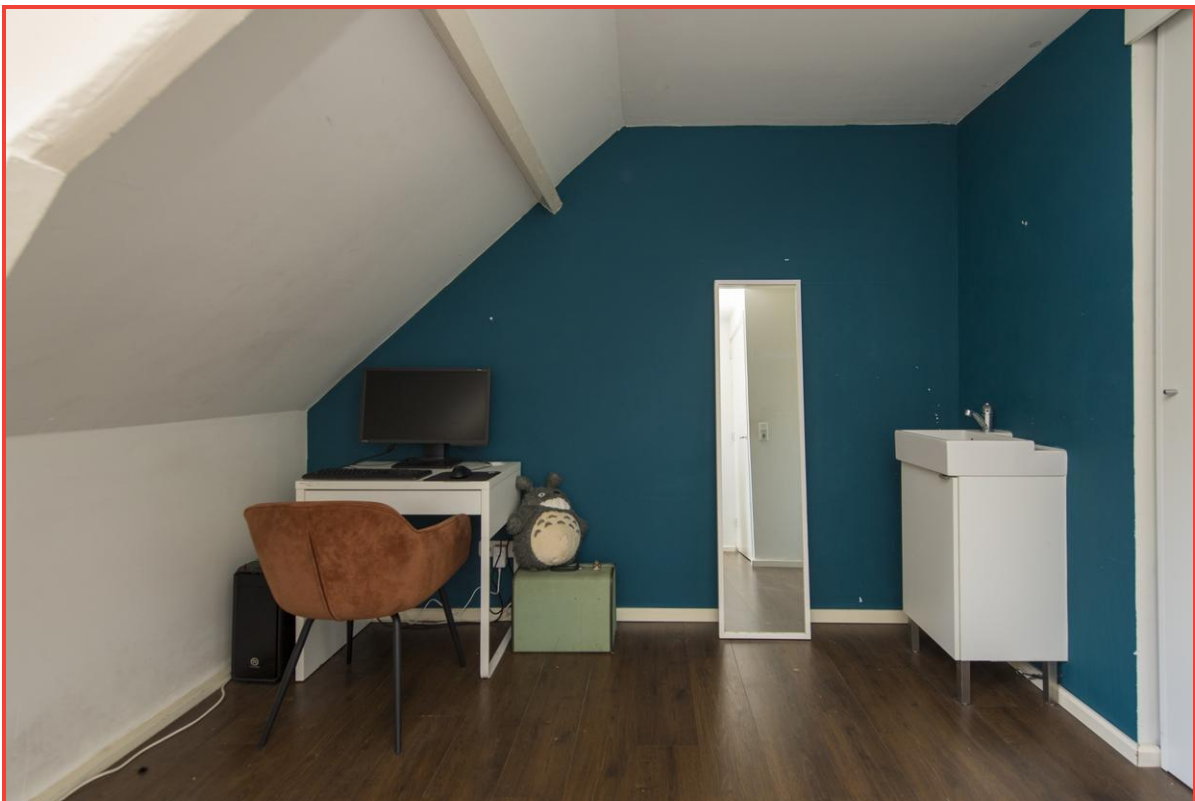




Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl

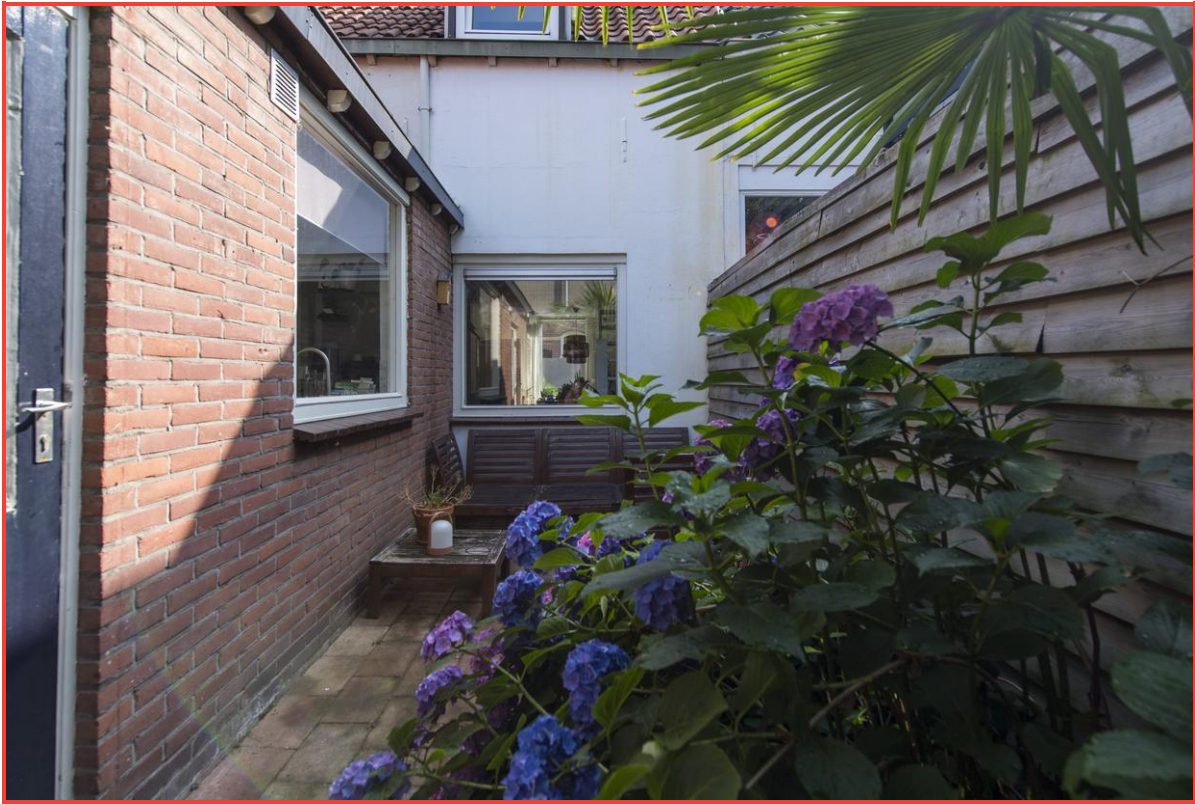


transparantie - vakmanschap - integriteit





Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit

Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.







## Verdieping



## kadaster

Adres Goudenregenstraat 3  
Postcode / Plaats 5014 AS Tilburg  
Gemeente Tilburg  
Sectie / Perceel N / 4502  
Oppervlakte 83 m<sup>2</sup>  
Soort Volle eigendom

Adres Goudenregenstraat 3  
Postcode / Plaats 5014 AS Tilburg  
Sectie / Perceel N / 8029  
Oppervlakte 23 m<sup>2</sup>  
Soort Volle eigendom

## kadastrale kaart



Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



## **aantekeningen**

## 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  
(NVM)



**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 m<sup>2</sup> 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](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 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](mailto:info@tm-makelaars.nl)  
website: [www.tm-makelaars.nl](http://www.tm-makelaars.nl)

**transparantie - vakmanschap - integriteit**

**transparantie - vakmanschap - integriteit**