

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



Mangrovestraat 5  
Tilburg

Vraagprijs € 215.000,- k.k.

transparantie - vakmanschap - integriteit

## kenmerken

Vraagprijs	€ 215.000,-
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	175 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	61 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1964
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	Moederhaard
Isolatie	Dubbel glas

## locatie

Mangrovestraat 5  
5037 JH TILBURG



## omschrijving

**Dit goed onderhouden 2-kamer appartement met 2 balkons is gelegen op de 3e verdieping in de rustige wijk "De Reit". Het appartement is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een berging op de begane grond. Tevens is het appartement gelegen op korte afstand van bossen (Waranda), winkelcentrum Westermarkt, station Tilburg West, de UvT en diverse uitvalswegen.**

**Woonoppervlak: 61 m<sup>2</sup>**

**Bouwjaar: 1964**

**Maandelijkse bijdrage VvE: € 124,95**

### **Entree complex:**

De gezamenlijke entree is voorzien van postvakken, de intercominstallatie, de trapopgang en toegang tot de bergingen.

### **Indeling appartement:**

Hal/entree met laminaatvloer, welke toegang biedt tot de slaapkamer, toiletruimte met fonteintje, de badkamer en de woonkamer. In de hal bevinden zich tevens de intercominstallatie en de meterkast.

### **Woonkamer & keuken:**

De L-vormige woonkamer is sfeervol en heeft veel lichtinval. De woonkamer is voorzien van een lichte laminaatvloer en een gaskachel. Via de woonkamer is de keuken te bereiken. De nette gedeeltelijk betegelde keuken is licht en voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap, inbouwspots, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron.

### **Slaapkamer & badkamer:**

De ruime lichte slaapkamer (voorheen waren dit twee slaapkamers) is gelegen aan de voorzijde van het appartement en is afgewerkt met een laminaatvloer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, aansluiting voor de wasapparatuur en een vaste wastafel met meubel en kastjes.

### **Balkons:**

De woning is voorzien van twee balkons. Middels een loopdeur aan de woonkamer bereikt u het grote balkon (ca. 3,1 m<sup>2</sup>). Het tweede balkon (ca. 2,5 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via een loopdeur aan de keuken.

### **Algemeen:**

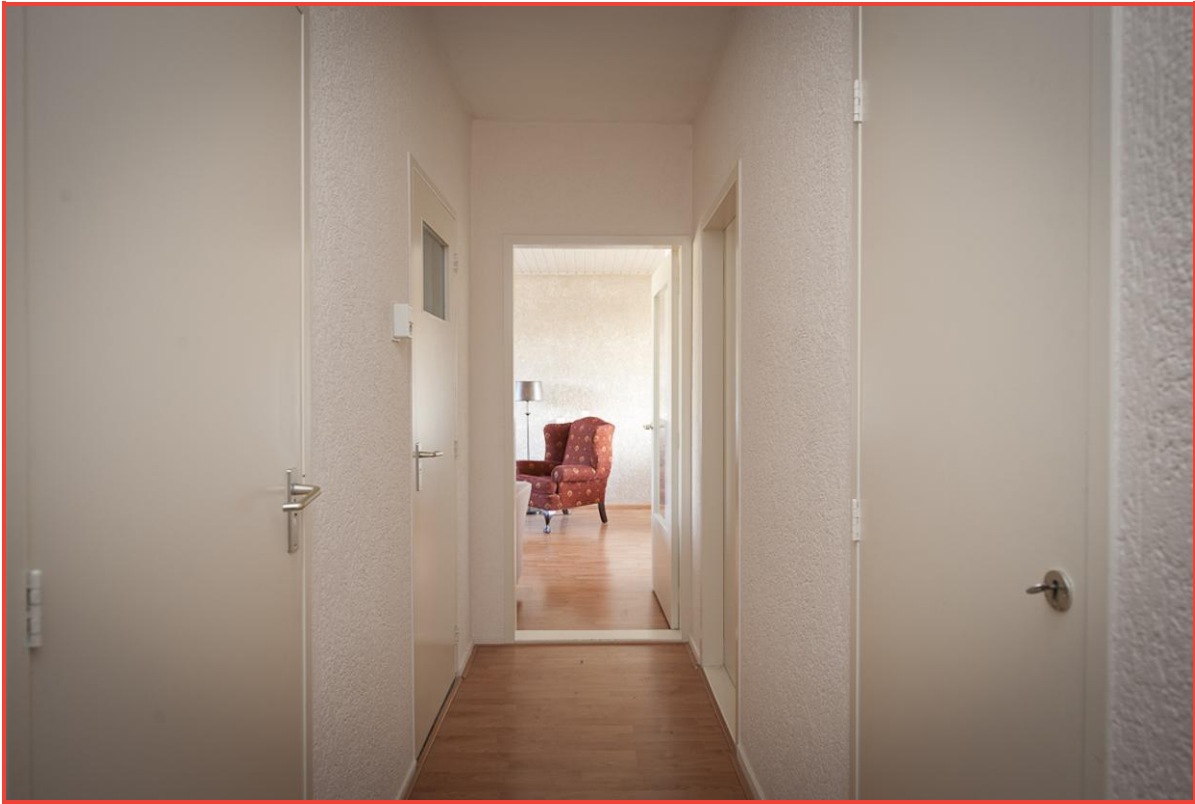
- het appartement is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- berging op de begane grond welke is voorzien van elektra;
- gelegen in een groene omgeving;
- gelegen op loopafstand van het recent geopende Spoorpark;
- centrum van Tilburg gelegen op slechts vijf minuten fietsen;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clausule";
- in de koopovereenkomst zal de "ouderdomsclausule" worden opgenomen.

### **Spoorpark Tilburg:**

Een uniek stadspark op het voormalige Van Gend & Loos terrein. Uniek vanwege de oorsprong. Het Spoorpark is een combinatie van groen en leisure. Het park biedt verschillende vrijetijdsvoorzieningen. Ruimte voor sport en beweging, een fraaie panoramatorren, gezellige stadscamping en scoutinggroep, bijzondere waterpartijen, kunst en een T-huis waar je na een parkwandeling heerlijk wat kunt drinken en eten. Ook is er voldoende ruimte om te luieren, dit kan onder andere op het grote grasveld en het talud.

**Vraagprijs € 215.000,00 kosten koper**

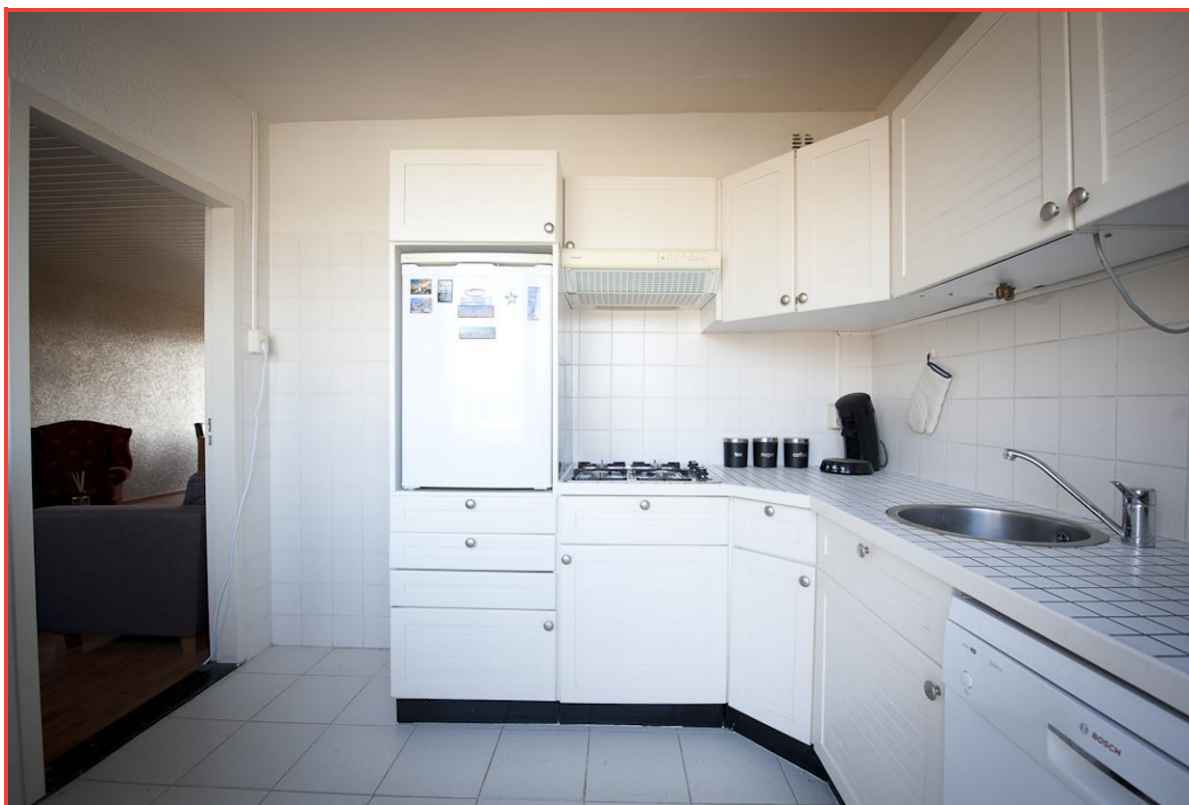














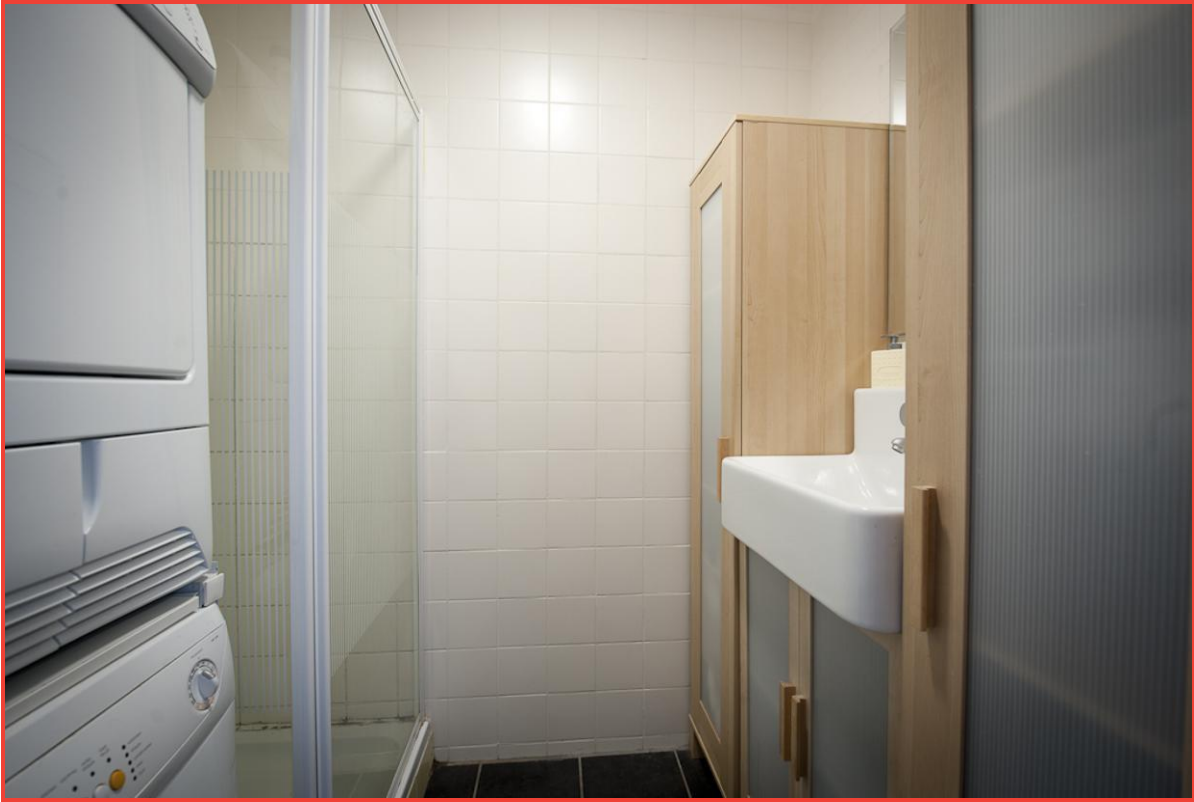
Transparant Makelaars  
Hogeschoollaan 231  
5037 GC Tilburg  
tel: 013-4676107  
e-mail: info@tm-makelaars.nl  
website: www.tm-makelaars.nl



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.





## Plattegrond



## kadaster

Adres Mangrovestraat 5  
Postcode / Plaats 5037 JH Tilburg  
Gemeente Tilburg  
Sectie / Perceel P / 6455  
Oppervlakte 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**

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



## **aantekeningen**



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.



**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**