

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

KORVELPLEIN 212  
5025JX TILBURG

## VONDERHOF 9 MOERGESTEL



Royale tussenwoning met berging  
in een kindvriendelijke wijk  
aan het rustige plein “Vonderhof”.  
Ideaal voor starters, tweeverdieners  
en gezinnen met kinderen!

Vraagprijs: € 289.000,-- k.k.

[info@allroundmakelaardij.nl](mailto:info@allroundmakelaardij.nl)  
[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)



funda

124dagen.nl

VBO MAKELAAR

NWWI

Uitgevoerd door  
Korvelplein 212

## Algemene gegevens

- Bouwjaar: ca. 1996;
- Perceeloppervlakte: ca. 129m<sup>2</sup>;
- Vloeroppervlakte wonen: ca. 115m<sup>2</sup>;
- Inhoud woning: ca. 340m<sup>3</sup>;
- 4 Slaapkamers;
- Onder architectuur gebouwde, Instapklare woning v.v. dubbel glas;
- Gelegen aan een speelveldje in een rustige verkeersluwe straat;
- Luxe badkamer (2014);
- Moderne keuken (2008).

## Locatie



## Omschrijving:

Entree/hal met meterkast, modern toilet met fonteintje (2013), provisiekast en trapopgang. Vanuit de hal komt men in de strakke doch sfeervolle woonkamer met moderne open keuken. De keuken (2008) is voorzien van een tegel vloer en van de volgende apparatuur: afzuigkap, gaskookplaat, combitron, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De woonkamer is geheel voorzien van stucwerk en de vloer is afgewerkt met een sfeervolle houten vloer. Verder geniet de kamer veel lichtinval.

Vanuit de zitkamer heeft u zicht op het groene (speel) plein waar uw kinderen veilig kunnen spelen.

### 1<sup>e</sup> verdieping:

Via de trapopgang in de entree/hal bereikt men de overloop met toegang tot twee zeer ruime slaapkamers, een derde kamer en de badkamer. De geheel betegelde en recentelijk vernieuwde badkamer (2014) bezit een comfortabel ligbad, douche met glazen deuren, vaste dubbele wastafel met ombouw en een 2e toilet. Verder is de gehele verdieping voorzien van stucwerk op de wanden en plafonds en een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is v.v. een rolluik.

### 2<sup>e</sup> verdieping:

Via vaste trap te bereiken zolder bestaat uit een voorzolder en slaapkamer. Deze voorzolder is in het bezit van een CV-opstelling (b.j. 1997), wasmachineaansluiting en veel bergruimte. Ideaal is de ruime vierde slaapkamer met en een groot dakkapel die ook dienst kan doen als werk-, studeer- of speelkamer. De kamer is voorzien van een vinyl vloer.

### Berging/tuin:

Via de woonkamer en de eigen achterom komt men in de nette aangelegde tuin (2010) waar ook de stenen berging zich bevindt met aansluitend een overkapping. De tuin is speels aangelegd met kunstgras, grondspots en twee terrassen van sierstenen. Tevens is deze in het bezit van een elektrisch zonnescreeen en over de gehele breedte een elektrische zonneluifel.

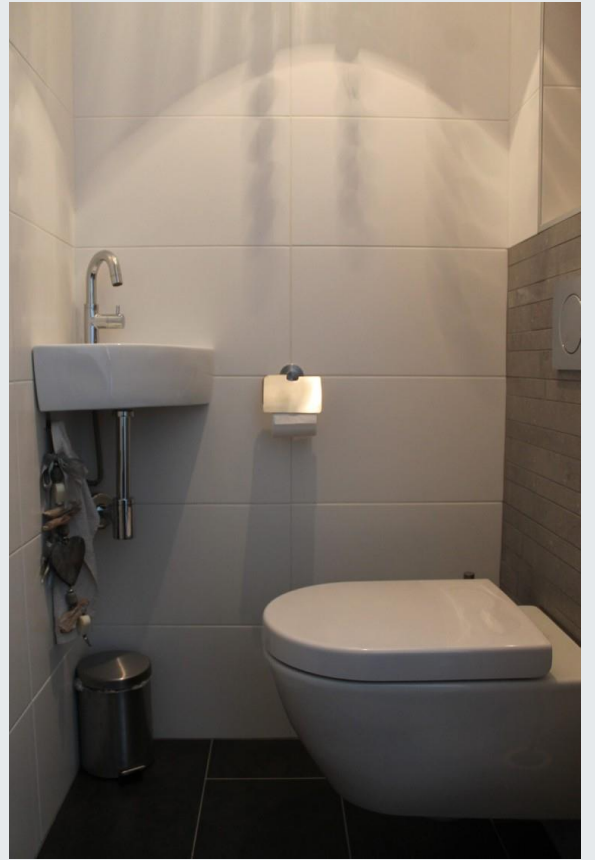
### Aanvaarding in overleg.

Voor nadere toelichting en of afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging kunt ons bellen of e-mailen:

**Tel. 013-5920080, e-mail: [info@allroundmakelaardij.nl](mailto:info@allroundmakelaardij.nl)**

Bent u momenteel zelf eigenaar van een woning dan kunnen wij voor u een gratis vrijblijvende waardebeoordeling doen en u tevens inzicht geven in de verkoopmogelijkheden van uw woning. Onze werkwijze is aantoonbaar anders!













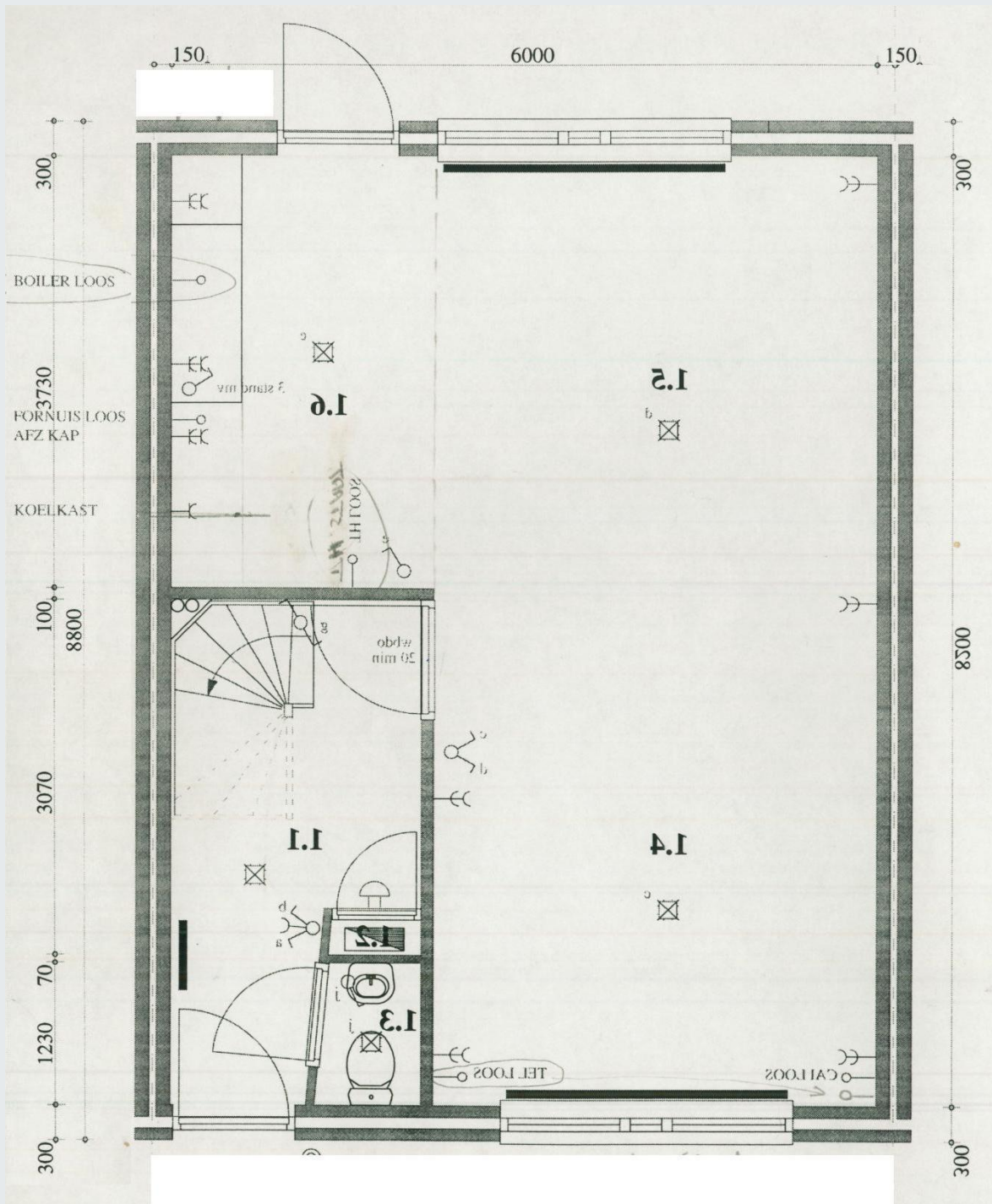




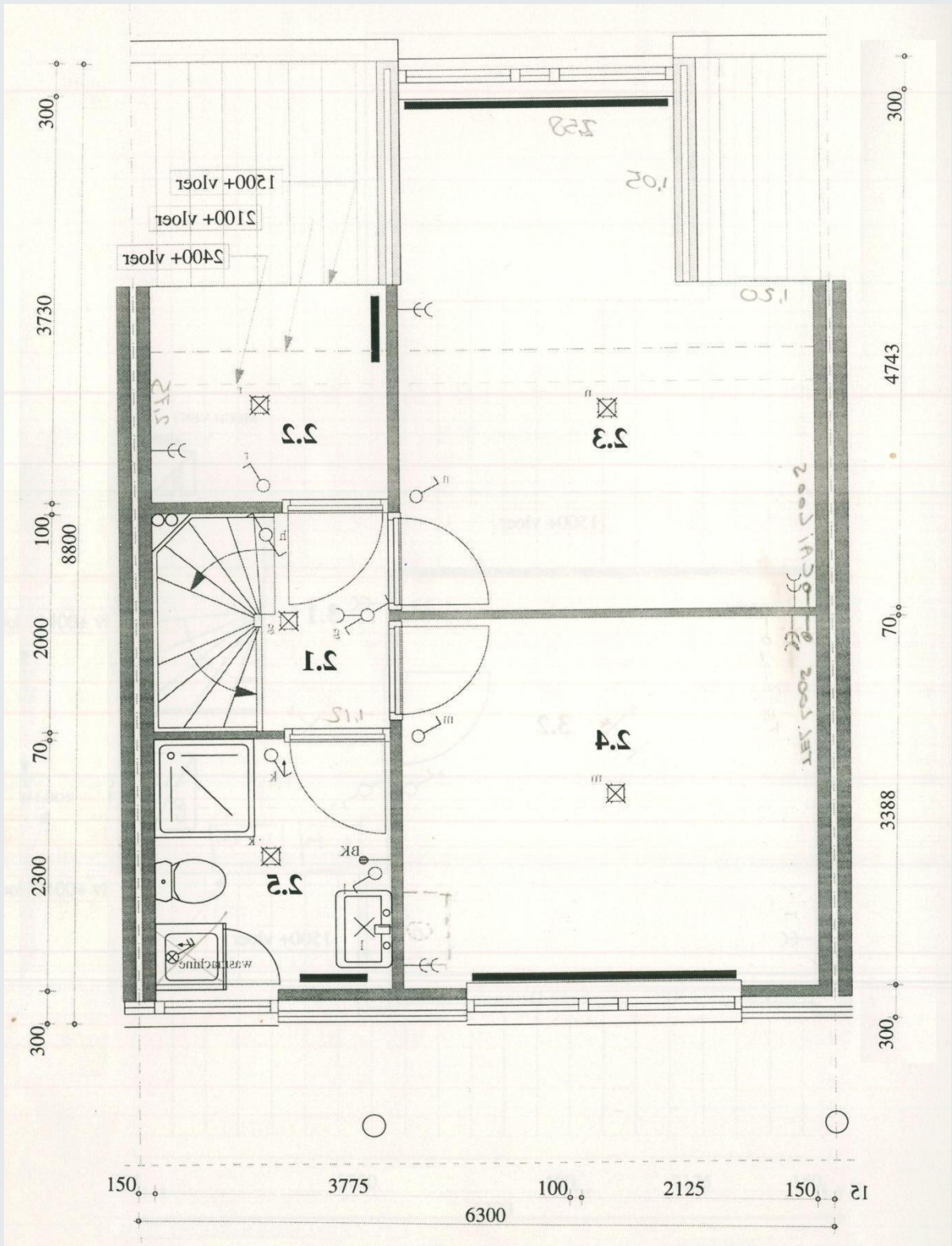




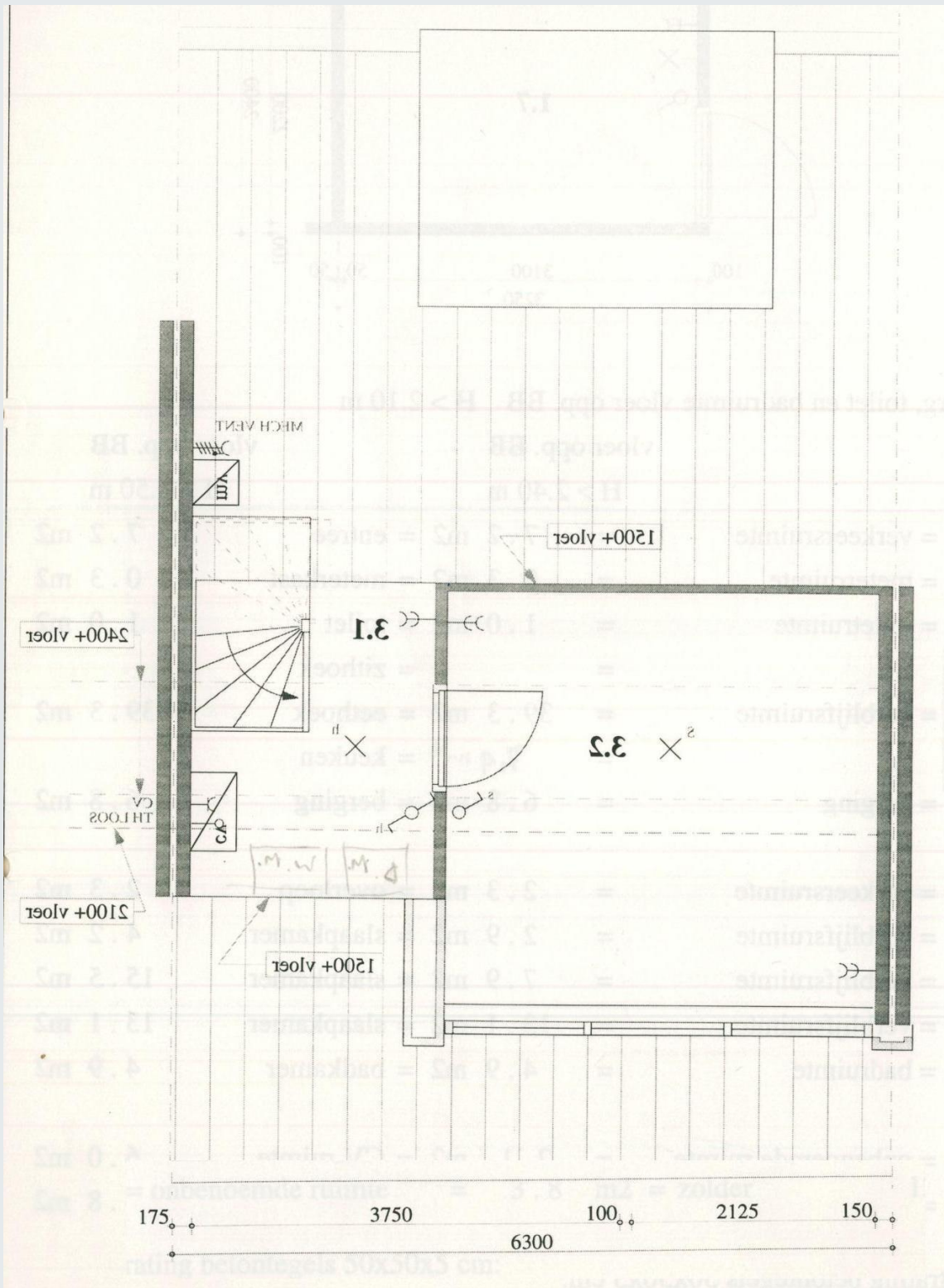
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



**Koopakte:** VBO model

**Notaris:** Door de koper aan te wijzen

**Waarborgsom:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen drie weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

**Financieringsvoorbehoud:** Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Algemeen:** Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

**Belangrijk:**

Indien het notariskantoor zich buiten een straal van 25 km van de woning bevindt, heeft de verkoper het recht om kosten (reiskosten of "bij volmacht tekenen") bij koper(s) in rekening te brengen.

Deze kosten worden via de aangewezen notaris verrekend.



Middels dit schrijven willen wij u informeren over de huidige woningmarkt én de voordelen wat dit met zich mee kan brengen: Het is u natuurlijk niet ontgaan dat er veranderingen in de huizenmarkt zijn opgetreden.

### **Ook wij kunnen niet in de toekomst kijken.**

Wat we u wel kunnen laten zien is dat een veranderde markt ook voordelen kent. Deze hebben voor u op een rij gezet in onze '7 redenen'. Daarnaast is uiteraard ook uw persoonlijke financiële situatie van belang. Laat u daarom goed adviseren door ons en de hypotheekadviseur.

### **Zo kunt u weloverwogen een beslissing nemen.**

De 7 redenen

#### **1. De hypotheekrente is momenteel gunstig**

De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek relatief goedkoop. De hypotheekadviseur kan u uitstekend adviseren of dat ook in uw situatie verstandig is.

#### **2. U hebt meer keus, dus meer kans op uw droomhuis**

Momenteel staan er relatief veel woningen te koop en ook gedurende een wat langere periode. Daardoor is de kans veel groter dat u een woning vindt die precies bij uw wensen en mogelijkheden past. Wij hebben het volledige aanbod voor u op een rij. Bovendien helpt hij u graag om uw huidige woning te verkopen.

#### **3. De huizenprijzen zijn realistischer geworden**

De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekende dat de vraagprijs van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald dan door de werkelijke waarde van het huis. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.

#### **4. U hebt nu een uitstekende onderhandelingspositie**

Omdat er meer huizen te koop staan, staat u sterker bij onderhandelingen. Wij weten als geen ander wat een realistisch bod is maar ook hoe u over de condities kunt onderhandelen. Zo weet u zeker dat u uw nieuwe woning koopt voor de juiste prijs en onder de gunstigste voorwaarden.

#### **5. Een koopwoning is op langere termijn een goede investering**

Als u kijkt naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen decennia, dan ziet u dat deze nagenoeg altijd sterker zijn gestegen dan de ontwikkeling van de koopkracht. Hoe eerder u in uw leven een huis koopt, hoe gunstiger dat dus meestal is. Natuurlijk zijn er periodes geweest dat de huizenprijzen ook daalden en kunnen wij niet in de toekomst kijken. Op langere termijn bleek een koopwoning echter altijd een uitstekende investering te zijn.

6. Als u de aankoop van uw nieuwe woning door ons als aankoopmakelaar laat begeleiden, zullen wij ook een goede koper proberen te vinden voor uw huidige woning.

#### **7. Met ons als aankoopmakelaar koopt u geen kat in de zak**

Behalve de risico's van de markt, kan het kopen van een huis ook andere risico's met zich mee brengen. Denkt u maar eens aan verborgen gebreken die na levering aan het licht kunnen komen. Daarnaast behartigt hij uitsluitend úw belangen. Daarmee hebt u de zekerheid van een goede aankoop.







124dagen.nl



# ALLROUND MAKELAARDIJ

KORVELPLEIN 212, 5025JX TILBURG

