




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Swalm 44**  
**5032 EL Tilburg**  
**€ 525.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Tilburg**

Ringbaan-Oost 4  
5013 CA Tilburg

tilburg@dehuizenbemiddelaar.nl  
0135436900

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Swalm 44



Woonoppervlakte: 150 m<sup>2</sup>



Inhoud: 594 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1981



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 525.000 k.k.



## Omschrijving Swalm 44

Wegens enorme belangstelling zijn wij helaas genoodzaakt nieuwe aanvragen op een reservelijst te zetten!

Soms kom je in van die huizen en weet je het direct! Hier zou ik wel willen wonen! Deze speelse hoekwoning aan de Swalm 44 is er zo een! Meer dan genoeg licht en ruimte, een pracht van een keuken en een tuin aan het water. Het huis is zo veelzijdig dat ik alle pluspunten haast niet in één tekst kan verwoorden. Dus ik zou zeggen plan snel een bezichtiging en kom zelf kijken!

Bouwjaar: 1981

Inhoud: ca. 594 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: ca. 150 m<sup>2</sup>

Energie label: C

Indeling:



## Omschrijving Swalm 44

### Begane grond:

De woning ligt wat verder van de straat op een perceel van 244 m<sup>2</sup>. Hierdoor is er naast de verzorgde voortuin ook ruimte voor een eigen oprit. Deze oprit geeft direct toegang tot de garage en de woning. Boven de deur is een kleine overkapping, waardoor u altijd droog de voordeur open kunt maken. Eenmaal binnen, komt u in een ruime hal met daarin de toiletruimte, gemoderniseerde meterkast (12 groepen en 3 fase aansluiting), garderobenis en deur naar de woonkamer. De toiletruimte is voor de helft betegeld en voorzien van een sfeervol behang, een zwevend toilet en fontein. Dankzij de glazen elementen naast de voordeur is de hal heerlijk licht. Via een fraaie zwart stalen schuifdeur komen we in wellicht de mooiste ruimte van het huis, de living! Dit is namelijk niet zomaar een 'woonkamer', maar een oogstrelende ruimte. Daglicht, verschillende speelse lijnen en vanuit welke hoek je ook kijkt kijk je altijd uit over de tuin aan het water. Werkelijk prachtig! Dit geheel is ontstaan door de uitbouw aan de achterzijde van de woning en het gebruik van grote raampartijen en een lichtkoepel. In de zomer geniet je meteen van de eerste zonnestralen en op een grauwe winterdag is het hier zelfs nog aangenaam licht. Liever niet vanachter het glas naar buiten kijken? Geen probleem, de living staat direct in verbinding met de achtertuin d.m.v. een aluminium schuifpui! Je bent dus zo buiten in de heerlijke achtertuin. Er is ook binnen nog genoeg moois, want de keuken is zeker zo mooi als de woonkamer. De woning is ook aan de voorzijde uitgebouwd, hierdoor is er een riante woonkeuken gecreëerd. Ja het wordt echt alleen maar mooier, de keuken in L-vorm is namelijk in april 2023 pas geplaatst en is werkelijk van alle gemakken voorzien. Onder het raam bevindt zich het spoelgedeelte met spoelbak, kraan en vaatwasmachine. De rechterwand is voorzien van een 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap en een hoog gedeelte met koelkast, vriezer, magnetron en het paradepaardje een oven die dankzij een dubbele deur op diverse manieren te gebruiken is.

### Garage/Bijkeuken:

Vanuit de gang is er ook direct toegang tot de inpandige garage van circa 20 m<sup>2</sup>. In de nette garage is er tevens een bijkeuken met daarin een extra koelkast, wijnklimaatkast en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. De garage is nog voorzien van een vliering voor nog meer opbergruimte.



## Omschrijving Swalm 44

### Eerste verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang tot de 3 slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde en kijkt uit over het water. De tweede kamer naast de master bedroom is in gebruik als inloopkast en direct te bereiken vanuit de master bedroom. De derde slaapkamer bevindt aan de voorzijde. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en deels stucwerk en deels behang op de wanden. De ruime badkamer is in 2015 geheel gerenoveerd en voorzien van een inloopdouche, nis met plankjes, dubbel wastafelmeubel, spiegelkast, elektrische vloerverwarming en nog een elektrische design radiator. Het toilet bevindt zich op de overloop en is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

### Tweede verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang tot nog twee slaapkamers, een studeerplek op de overloop en een kast met daarin de CV-ketel (Remeha Calenta, 2015). Ook de tweede verdieping is uitgebouwd. Er is namelijk over de volle breedte een kunststof dakkapel geplaatst. De slaapkamers zijn hierdoor erg ruim en licht. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, behang wandafwerking en betimmerd plafond.

### Tuin:

De tuin ligt op het zuiden en is erg diep (circa 13 meter). De tuin is fraai aangelegd en voorzien van sierbestrating, diverse terrassen en het allermooiste, toegang tot het water! Ook aan schaduw is gedacht, want direct aan de woonkamer vinden we nog een luxe stalen frame met daarin een screen en zelfs een afwateringssysteem. In houten tuinhuis heeft u meer dan voldoende plek voor alle het gereedschap om deze prachtige tuin bij te houden.

### Door de verkopers:

Met weemoed verkopen wij ons huis...

We gaan terug naar het westen, daar waar wij vandaan komen, maar ook daar waar ons kleinkind geboren zal worden.

Wij denken terug aan de prille lentes waar wij, als een van de eersten, buiten op ons terras al in de zon konden zitten. Een huis vol liefde, belevenissen, herinneringen, fijn burens, winkels, huisarts, allemaal zo belangrijk in je woonomgeving. We gunnen dit huis bewoners die er net zo van willen en kunnen gaan genieten als wij de afgelopen jaren hebben gedaan.



## Omschrijving Swalm 44

### Bijzonderheden:

- Veelzijdige en riante hoekwoning
- Viervolwaardige slaapkamers, met de mogelijkheid voor een vijfde
- Luxe woonkeuken (2023) van alle gemakken voorzien
- Fantastische woonkamer met toegang tot een zeker z'n mooie tuin
- Veel lichtinval door grote raampartijen
- Eenvoudig levensloopbestendig te maken
- Eigen oprit met vlaggenmast
- Multifunctionele garage
- Energielabel C
- Deels houten en deels kunststof kozijnen
- CV-ketel: Remeha Calenta, 2015
- Ideale ligging in de gewilde wijk 'De Blaak'
- Daarnaast zijn er veel groen, speel- en sportvoorzieningen in de directe omgeving
- Aanvaarding in overleg

Je huis verkopen? Dat doen wij graag voor je! De Huizenbemiddelaar Tilburg is jouw makelaar voor Tilburg en omstreken! Wij bieden volledige verkoopbegeleiding tegen een vaste en lage prijs. Informeer naar onze werkwijze en wij vertellen je graag meer.

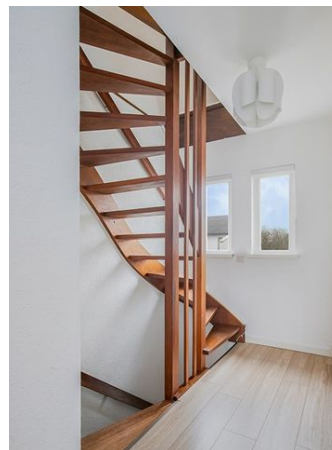


# Swalm 44 in beeld

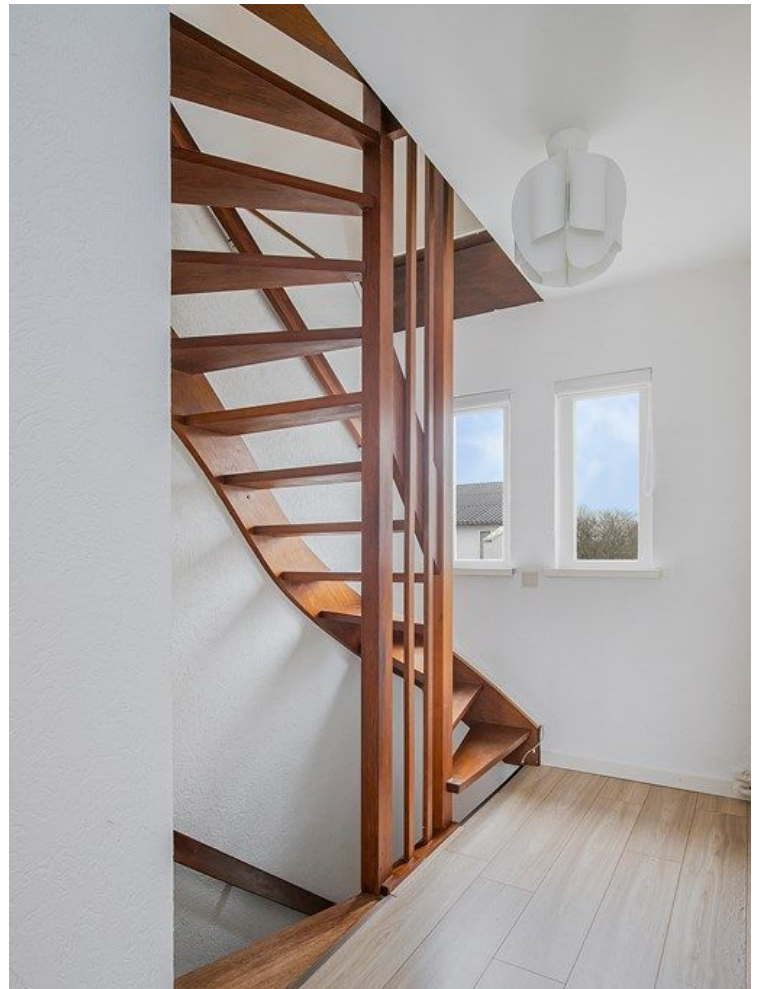










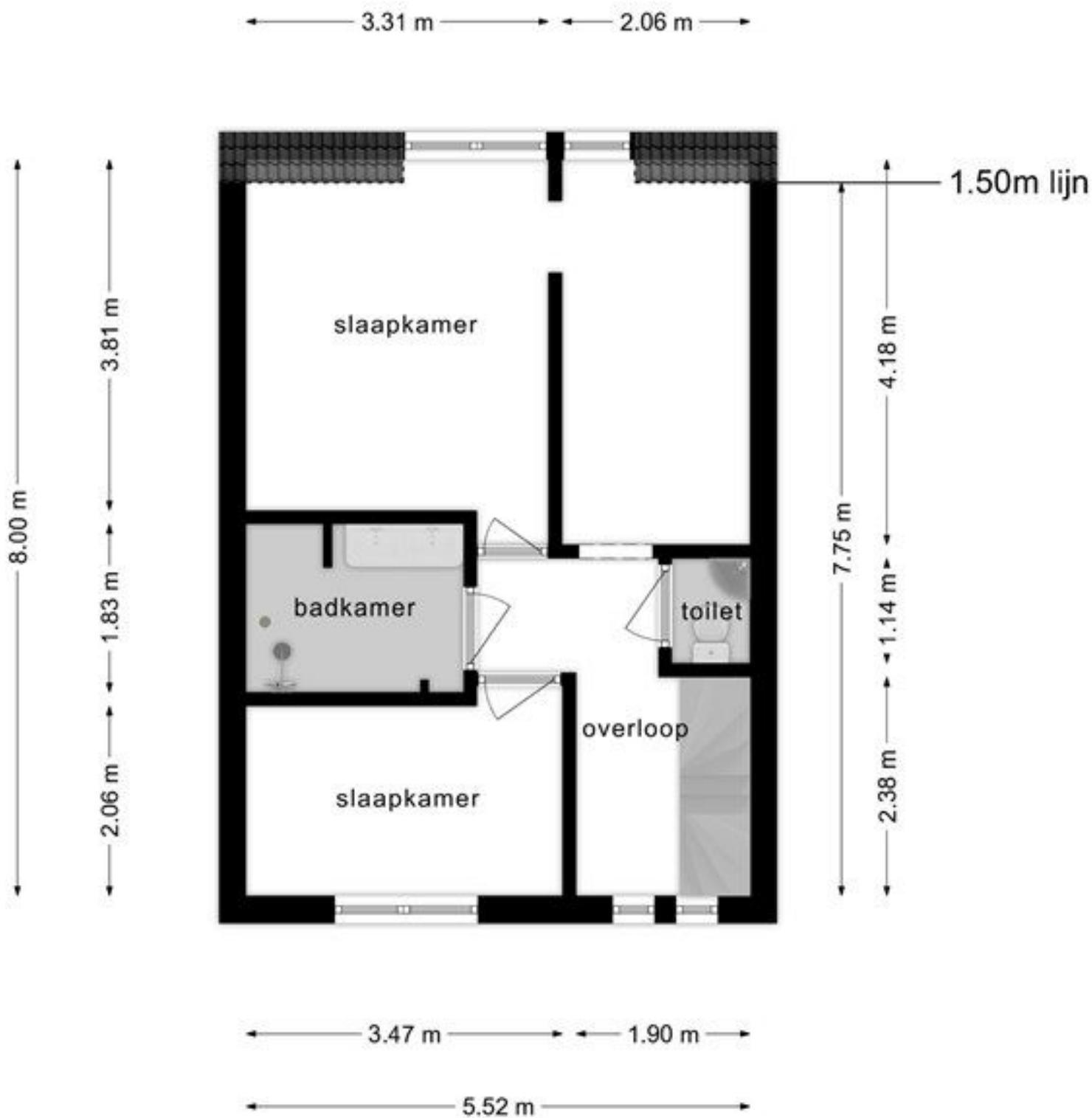






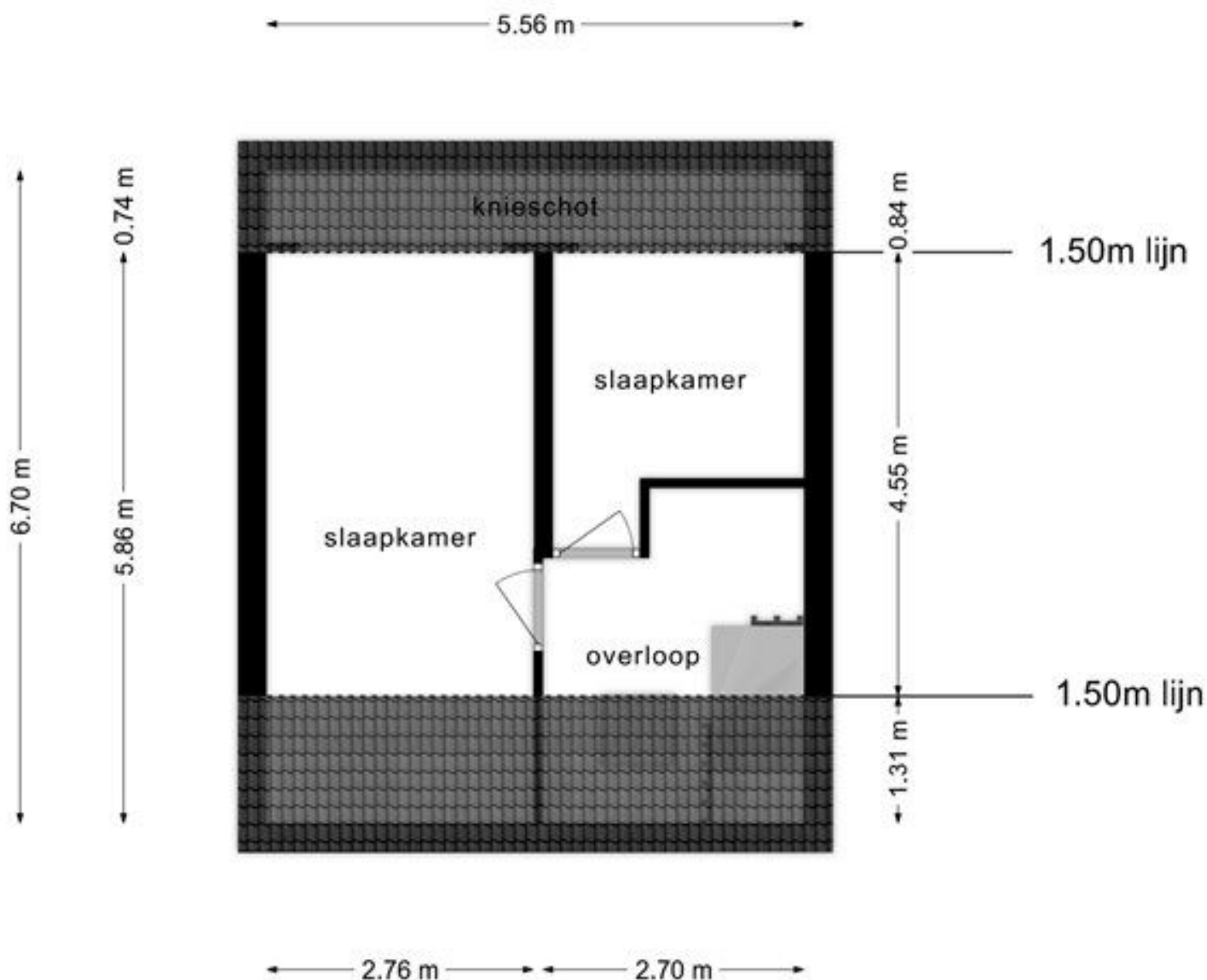




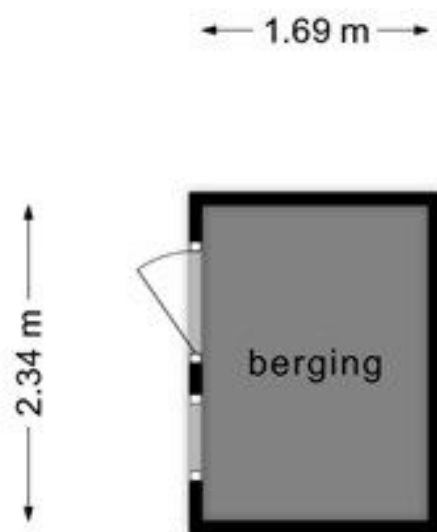


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Swalm 44
Postcode	5032 EL
Plaats	Tilburg
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1981
Inhoud (m <sup>3</sup> )	594
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha calenta, 2015, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 30 okt 2030



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda





## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

