DE HUIZEN BEMIDDELAAR
MAKELAARDIJ

Cramerstraat 2
5011 VM Tilburg
€ 275.000 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

VBO

Kenmerken Cramerstraat 2

- Woonoppervlakte: 140 m²
- Inhoud: 440 m³
- Bouwjaar: 1972
- Aantal kamers: 5
- Soort woning: eengezinswoning
- Type woning: woonhuis
- Vraagprijs: € 275.000 k.k.

Omschrijving
Cramerstraat 2

Rust, ruimte en heel veel mogelijkheden!
Altijd al op zoek geweest naar meer ruimte in en vooral rondom je huis? Zoek dan niet verder!
Aan de Cramerstraat 2 staat deze riante hoekwoning met 4 slaapkamers en garage te koop. De auto liever op de oprit? Geen probleem. De voortuin is zo groot, dat hier vrij eenvoudig parkeergelegenheid gecreëerd kan worden. Dus ben jij op zoek naar een groot huis en ben je niet te beroerd om het een en ander aan te pakken? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging, want deze buitenkans mag je niet laten schieten!

- Bouwjaar 1972
- Perceeloppervlakte 275 m²
- Inhoud ca. 440 m³
- Woonoppervlak 140 m²

Indeling en nadere omschrijving:

Begane grond:
Het begint al meteen bijzonder! Dit is wellicht dé voortuin onder de voortuinen. Meer dan alleen als rustgevend stukje groen voor de deur is deze voortuin ook ideaal te gebruiken om de auto te parkeren. Het naastgelegen stuk tuin is namelijk met een kleine aanpassing makkelijk om te bouwen tot een brede oprit met wellicht nog een carport. Heel veel beter wordt het niet! De voortuin is momenteel voorzien van een klinkerpad, een grasveld en een plantenborder en is goed verzorgd. Via de voortuin komen we bij de entree van de woning. Eenmaal in de woning komen we binnen in de hal. De hal geeft toegang tot de toiletruimte, een garderobenis, de trapopgang met trapkast, de meterkast (6 groepen), de keuken en de woonkamer. De ½ betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fontein. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een zithoek met fraai zicht op de voortuin en aan de achterzijde vinden we de eethoek en de doorgang naar de keuken. De woonkamer is voorzien van een houten vloer, behang op de wanden en glad gestuukt plafond. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn er grote raampartijen, waardoor het geheel een ruime en lichte uitstraling krijgt. De keuken is voorzien van een rechte opstelling met daarin een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, heteluchtoven, boiler, vaatwasmachine, losse koelkast en een spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. De tuin is gelegen op het oosten en biedt veel privacy. De tuin is fraai aangelegd en voorzien van een elektrisch zonnescherm, een vrijstaande stenen berging en achterom. Vanuit de tuin is er direct toegang tot de garagebox. Het gaat hier om een garagebox van circa 17 m² met elektrische sectionaal deur.

Omschrijving
Cramerstraat 2

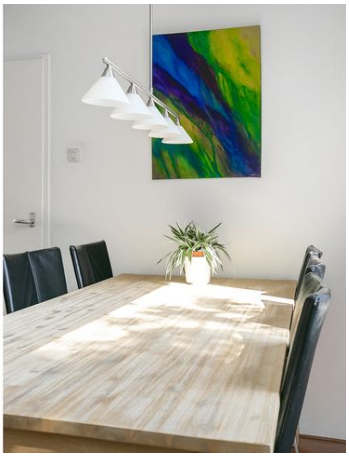
1e verdieping:
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De 2/3 betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een staand toilet, een wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de badkamer is er direct toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, behang op de wanden en een spuitwerk plafond. De master bedroom aan de achterzijde is voorzien van dezelfde afwerking en beschikt nog over een wastafel. De derde slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vloerbedekking, behang op de wanden en een spuitwerk plafond. Alle slaapkamers zijn daarnaast voorzien van ruime inbouwkasten. Ruimte kom je hier zeker niet tekort!

2e verdieping:
Overloop met CV-ketel (Remeha Avanta, 2008) en een ruime bergkast. Tevens is op deze verdieping een ruime vierde slaapkamer met wastafel, dakkapel en nog een extra bergkast. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, behang op de wanden en een betimmerd plafond. Met een beetje liefde is hier een hele fijne slaapkamer te realiseren.

Bijzonderheden:
- Ruime hoekwoning met veel groen
- Vier slaapkamers
- Garagebox vanuit de tuin toegankelijk
- Voortuin om te bouwen tot oprit/carport
- Veel praktische opbergmogelijkheden
- Veel lichtinval
- Verzorgde tuin op het oosten
- Vrij zicht en veel privacy
- Woning is deels voorzien van dubbel glas
- Energielabel D
- Meterkast met 6 groepen
- CV-ketel Remeha Avanta, 2008
- Kindvriendelijke wijk
- Rustige ligging nabij winkels, scholen, uitvalswegen en groenvoorzieningen
- Aanvaarding in overleg.

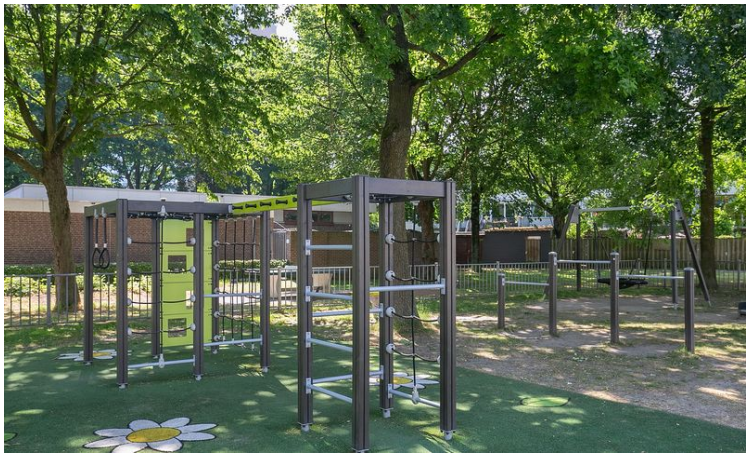
Je huis verkopen? Dat doen wij graag voor je! De Huizenbemiddelaar Tilburg is jouw makelaar voor Tilburg en omstreken! Wij bieden volledige verkoopbegeleiding tegen een vaste en lage prijs. Informeer naar onze werkwijze en wij vertellen je graag meer.

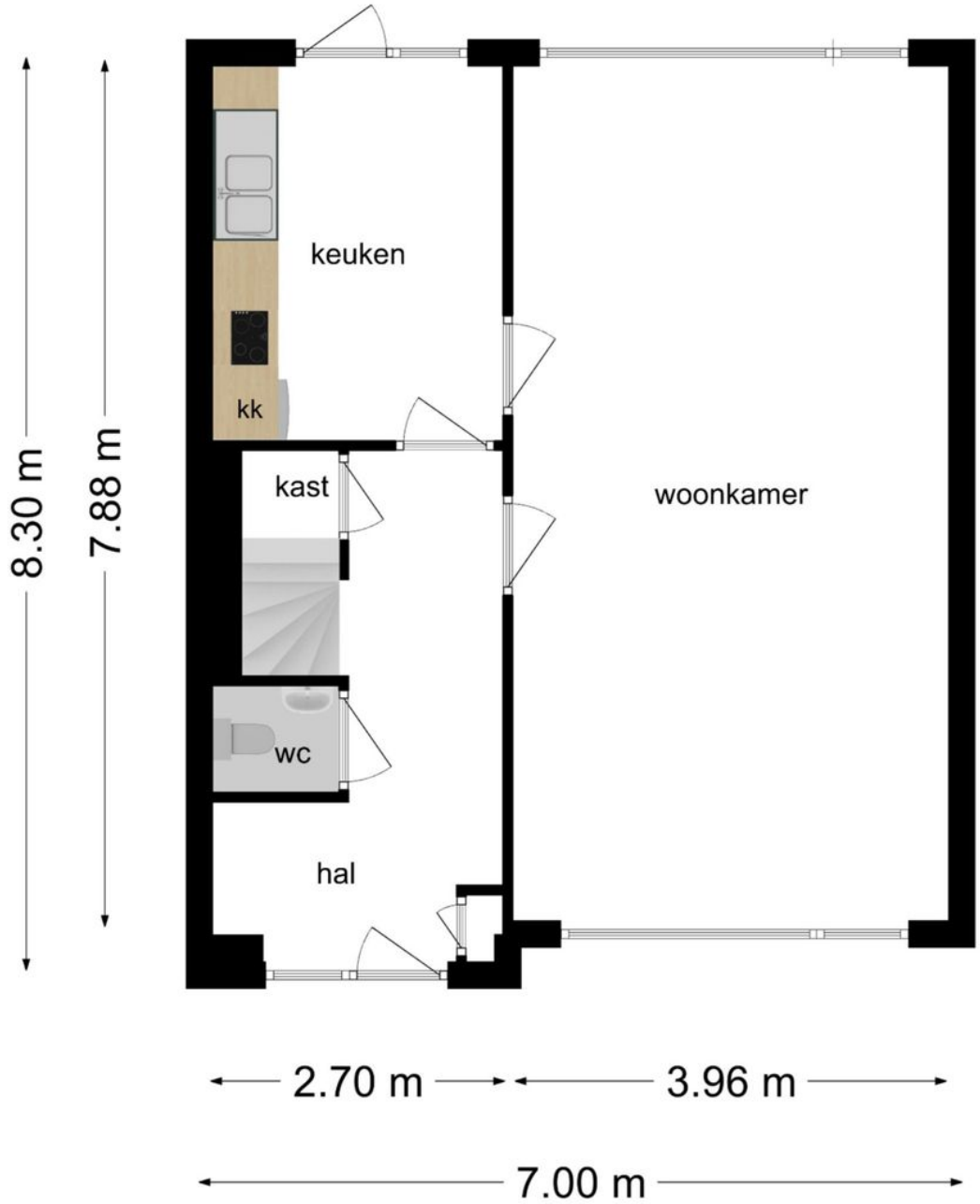
Cramerstraat 2
in beeld



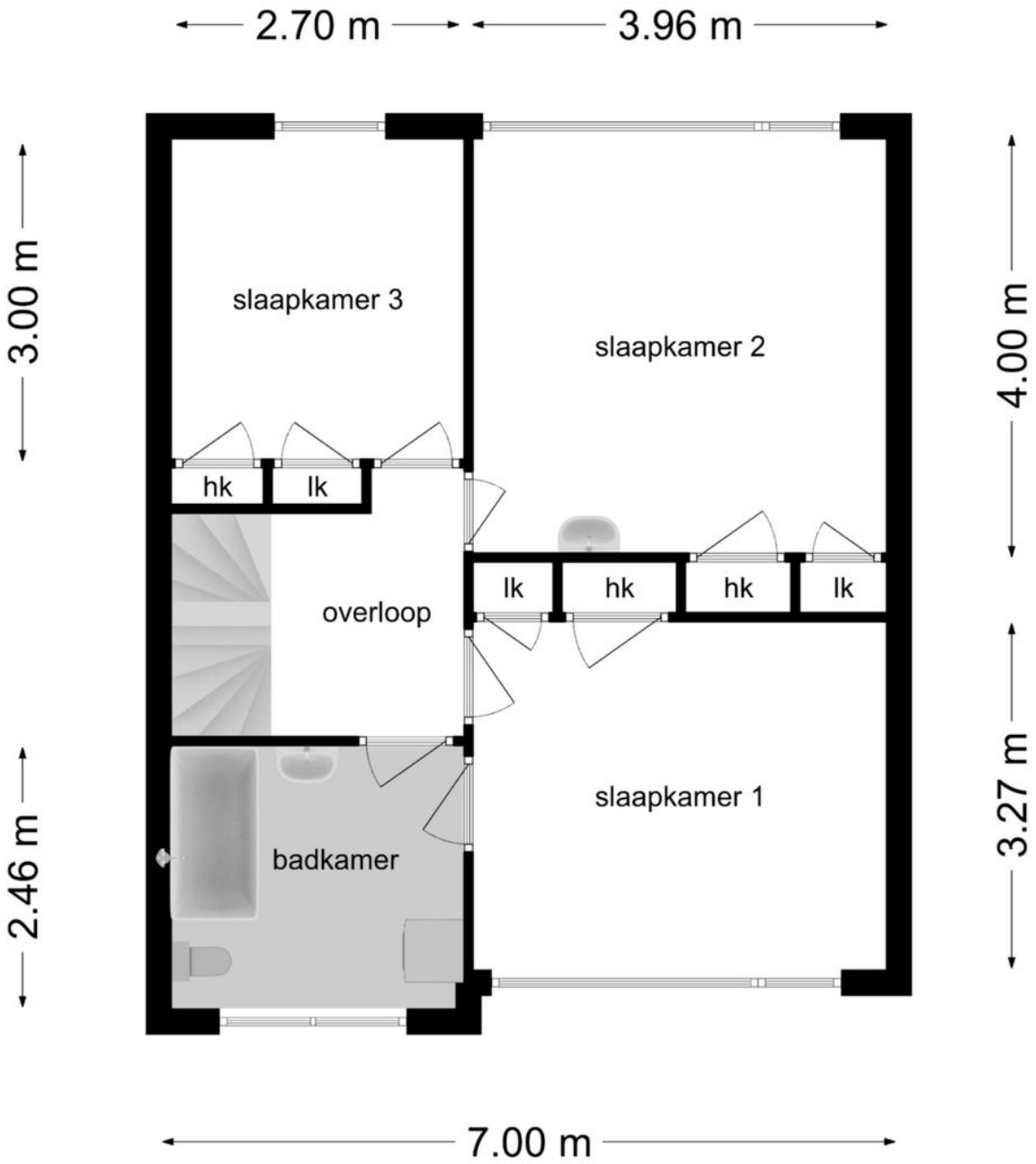
102

102

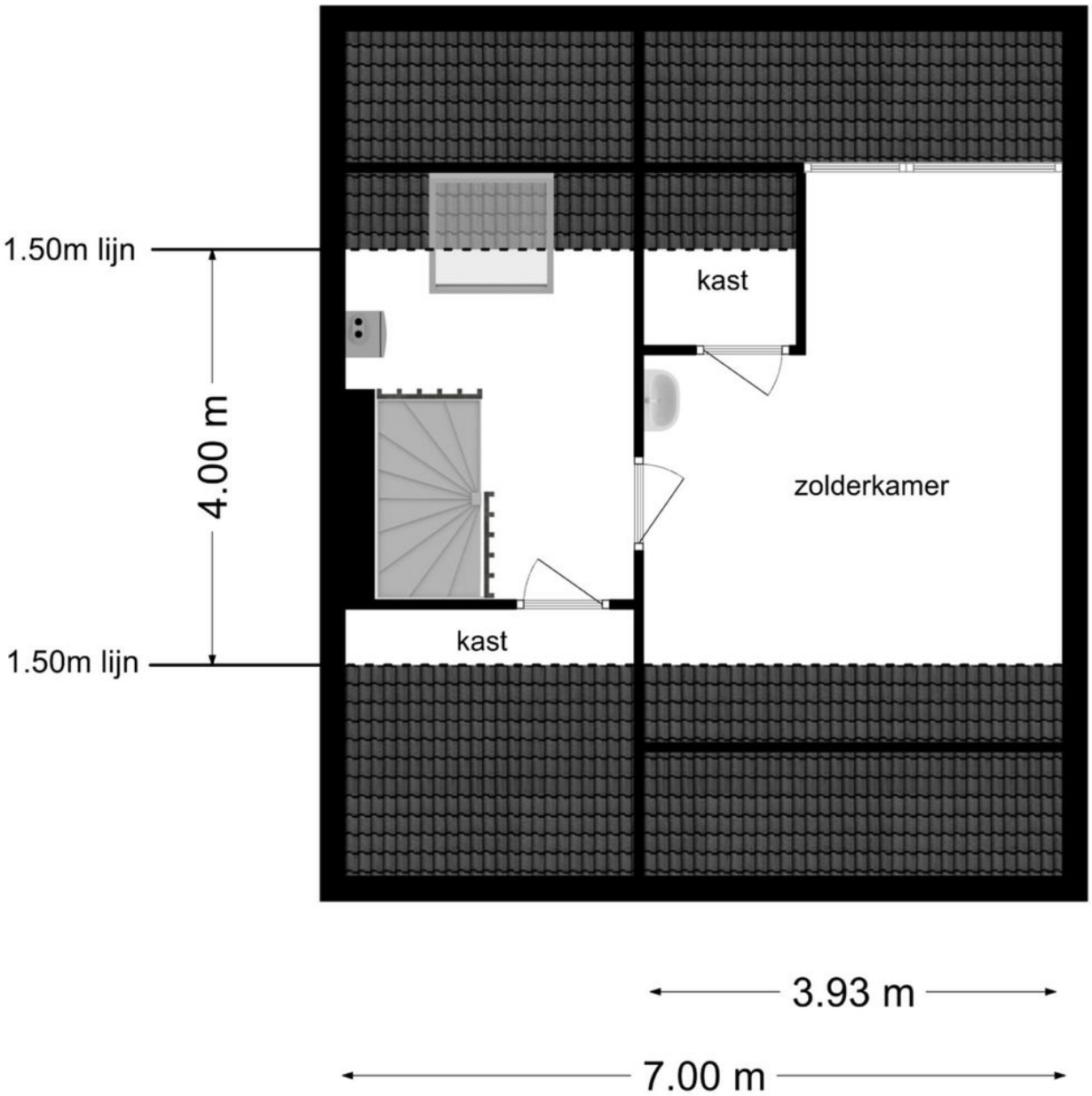




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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	verkocht
Adres	Cramerstraat 2
Postcode	5011 VM
Plaats	Tilburg
Land	Nederland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1972
Woonoppervlakte (m^2)	140
Inhoud (m^3)	440
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	Remeha Avanta, 2008, combi, eigendom
Energielabel	D, vervaldatum: 29 mei 2030
Berging	vrijstaand steen

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 bieders 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 asbestclause.

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.