



TONGELREEP 11 5032 BN TILBURG

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	GESCHAKELDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 162 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	522 M ²
INHOUD	CIRCA 589 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	6
LIGGING TUIN	RONDOM VRIJGELEGEN EN AAN HET WATER
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL, HETE LUCHT VERWARMING,
BOUWJAAR	1980
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS/ LABEL B
VRAAGPRIJS	€ 775.000,- KOSTEN KOPER

Deze royale twee-onder-een-kapwoning heeft alles wat je zoekt! Een grote woonkamer met prachtig uitzicht over de vijver, een riante tuin, een ruime garage en een oprit met plaats voor twee auto's. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als kleedkamer ideaal voor een gezin of voor wie graag extra ruimte wil. De unieke ligging aan het water maakt dit huis extra bijzonder. De wijk zelf staat bekend om haar groene karakter met waterpartijen, speelplantsoenen en de nabijheid van het bos- en wandelgebied met Schotse hooglanders. Basisscholen en winkels liggen om de hoek en ook het stadscentrum en de snelweg A58 zijn snel bereikbaar.

Niet voor niets is De Blaak al jarenlang een van de meest gewilde wijken van Tilburg. De combinatie van rust, kindvriendelijkheid, natuur en goede voorzieningen maakt dit een heerlijke plek om te wonen. De woning aan de Tongelreep 11 ligt daarbij in een rustig hofje met diverse woningtypes een bijzonder gewild stukje van deze wijk.



INDELING

Begane grond

Royale entree/hal met garderobe, meterkast en een gemoderniseerd toilet met fontein. Vanuit hier stapt u binnen in de ruime living met sfeervolle open haard en een leistenen vloer. Aan de achterzijde zorgen maar liefst drie schuifpuien voor een zee van licht en een mooie verbinding met de tuin en de achtergelegen vijver. De woonkamer voelt extra ruimtelijk dankzij de open vide naar de eerste verdieping.

De woonkamer loopt over in een ruime eetkamer, de ideale plek voor gezellige avonden met vrienden of familie. Aansluitend vindt u de semi-open keuken in hoekopstelling, compleet met inbouwapparatuur zoals een Borretti 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Extra praktisch is de bijkeuken direct naast de keuken, voorzien van inbouwkasten met schuifdeuren, volop bergruimte en de aansluitingen voor de wasapparatuur.





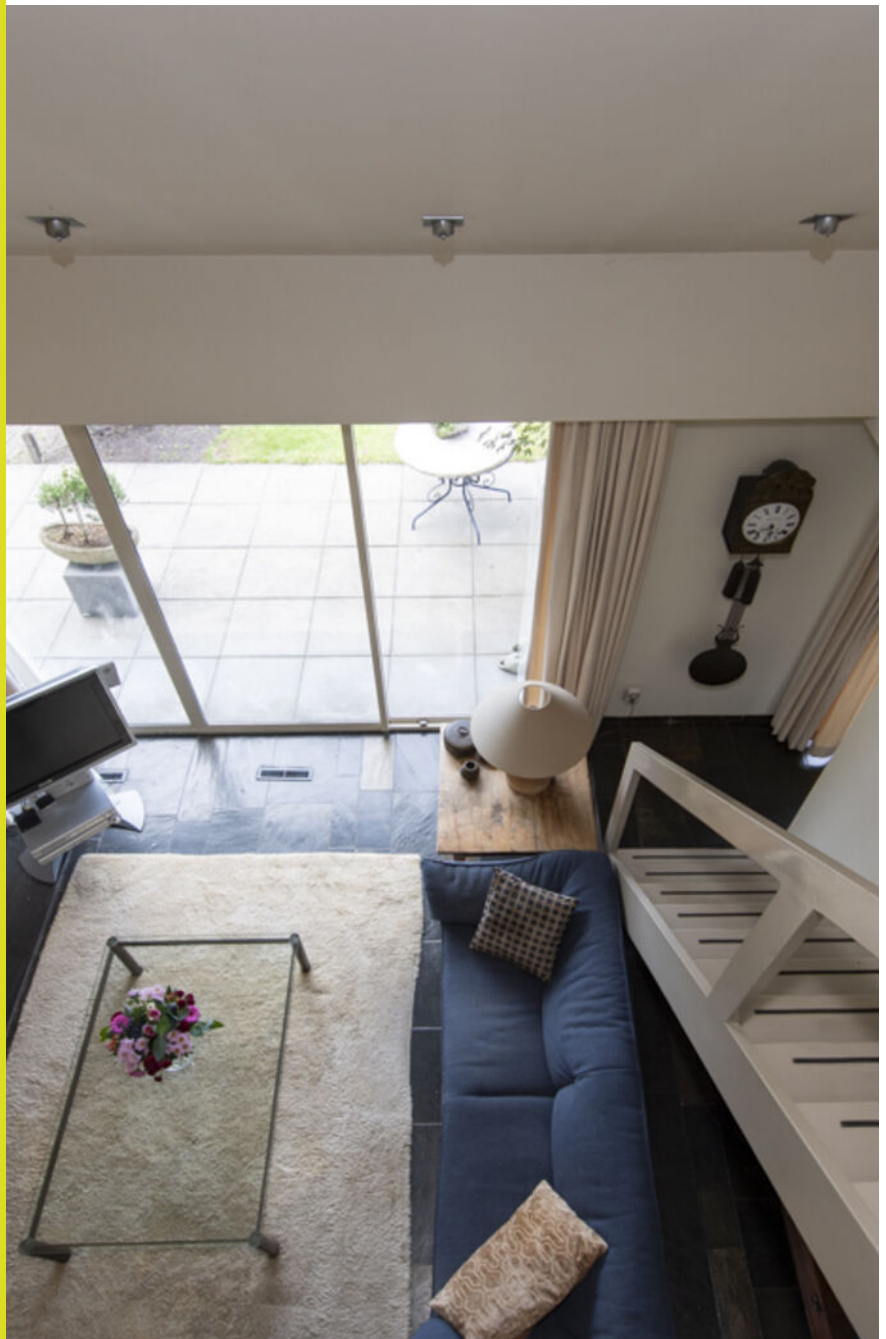


Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot maar liefst drie ruime slaapkamers, een berging/stookruimte en de badkamer. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of hobbykamer.

De hoofdslaapkamer springt eruit door de walk-in closet en het balkon. Deze walk-in closet was voorheen een slaapkamer en is desgewenst eenvoudig weer als vierde slaapkamer in gebruik te nemen.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en tweede toilet. Daarnaast zijn er op de overloop en in de slaapkamers handige vaste kasten aanwezig, waardoor u aan bergruimte geen gebrek heeft.













Tuin

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en is aan de achterzijde volledig vrij gelegen, direct aan het water. Er zijn meerdere gezellige terrassen zodat u de hele dag door van de zon kunt genieten. Daarnaast is er een overdekt terras met warmtelamp, ideaal voor de wat frissere dagen en een overkapping die perfect is voor een buiten-bbq.

Verder beschikt de tuin over een praktische achterom en een zeer ruime garage met roldeur een uitstekende toevoeging voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen en/of auto.

Vliering

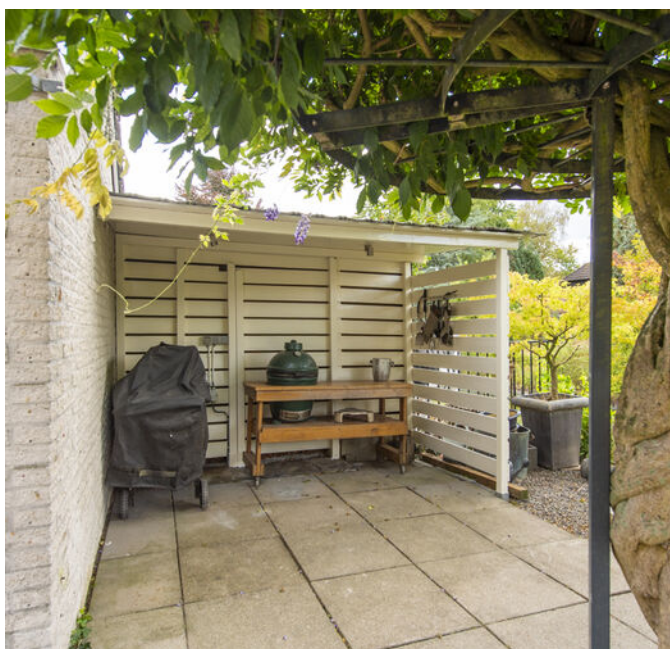
Boven de badkamer en de walk-in closet bevindt zich een praktische vliering. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, seizoensartikelen of andere voorraad.

Bijzonderheden

- Energielabel B
- Unieke ligging met vanuit de gehele tuin een vrij uitzicht over de vijver
- Gelegen aan een kindvriendelijk plein
- Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen oprit en in de straat
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen
- Royale garage met roldeur











PLATTEGROND BEGANE GROND



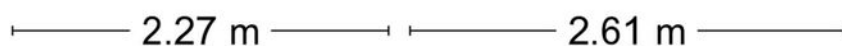
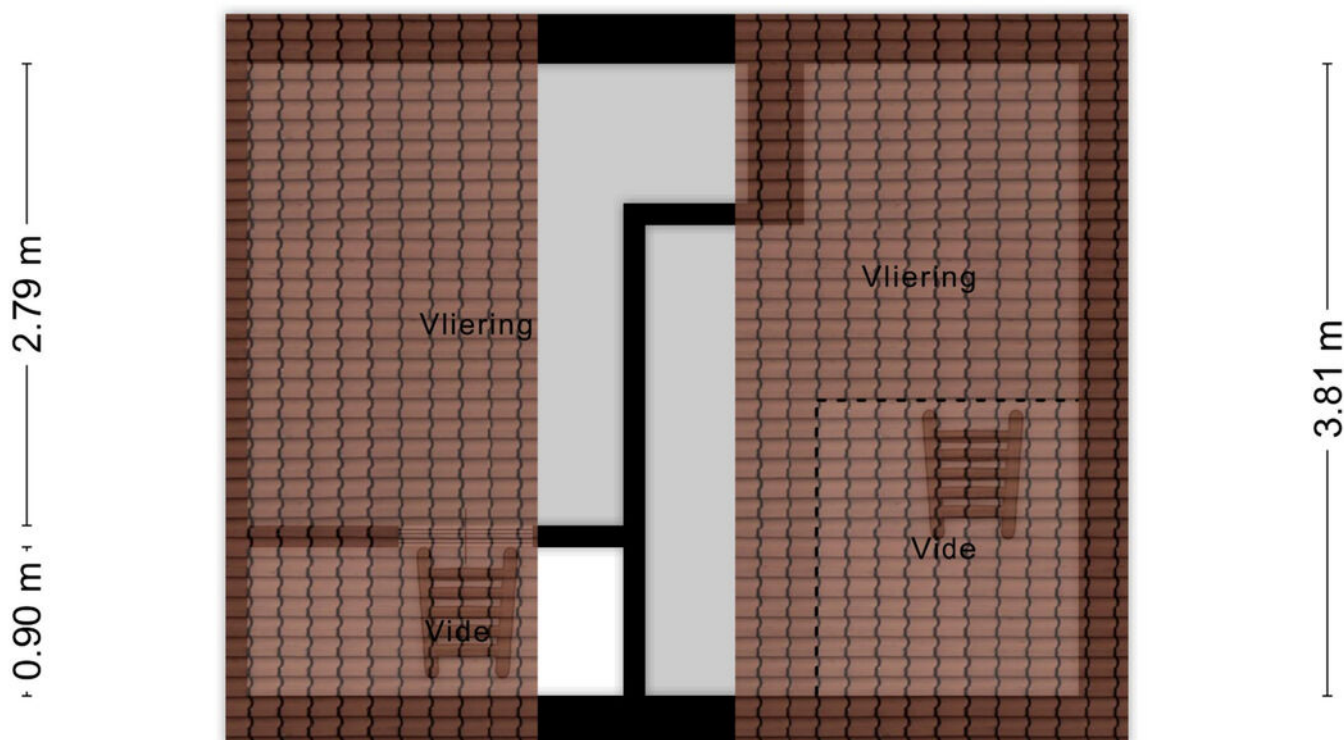
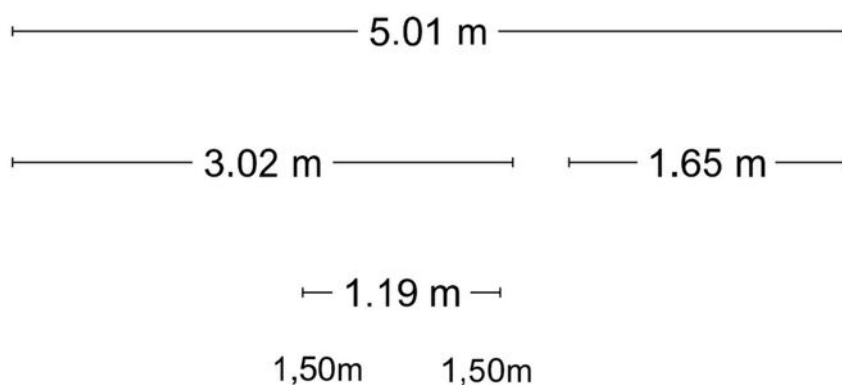
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



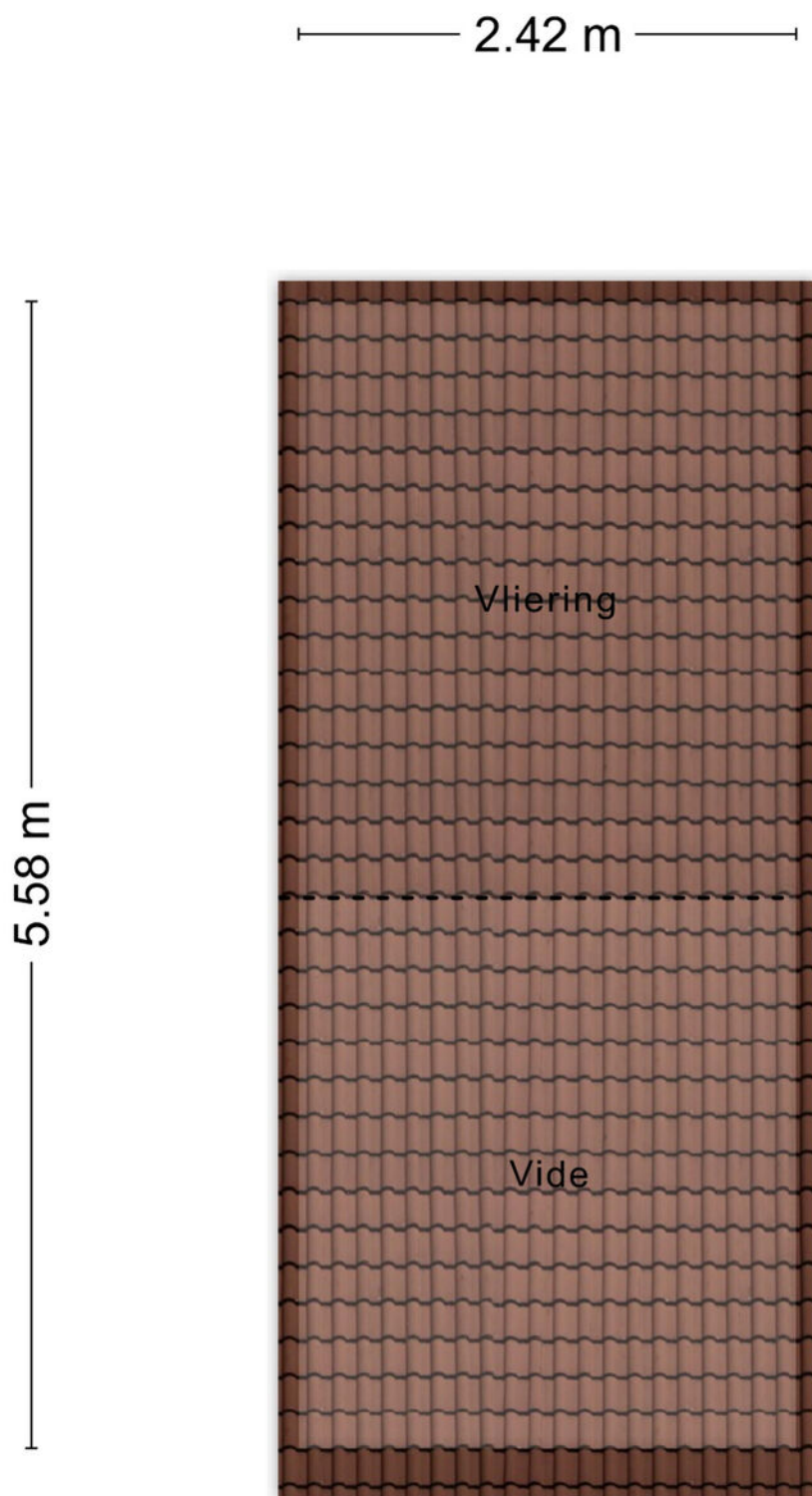
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND VLIERING ZOLDER

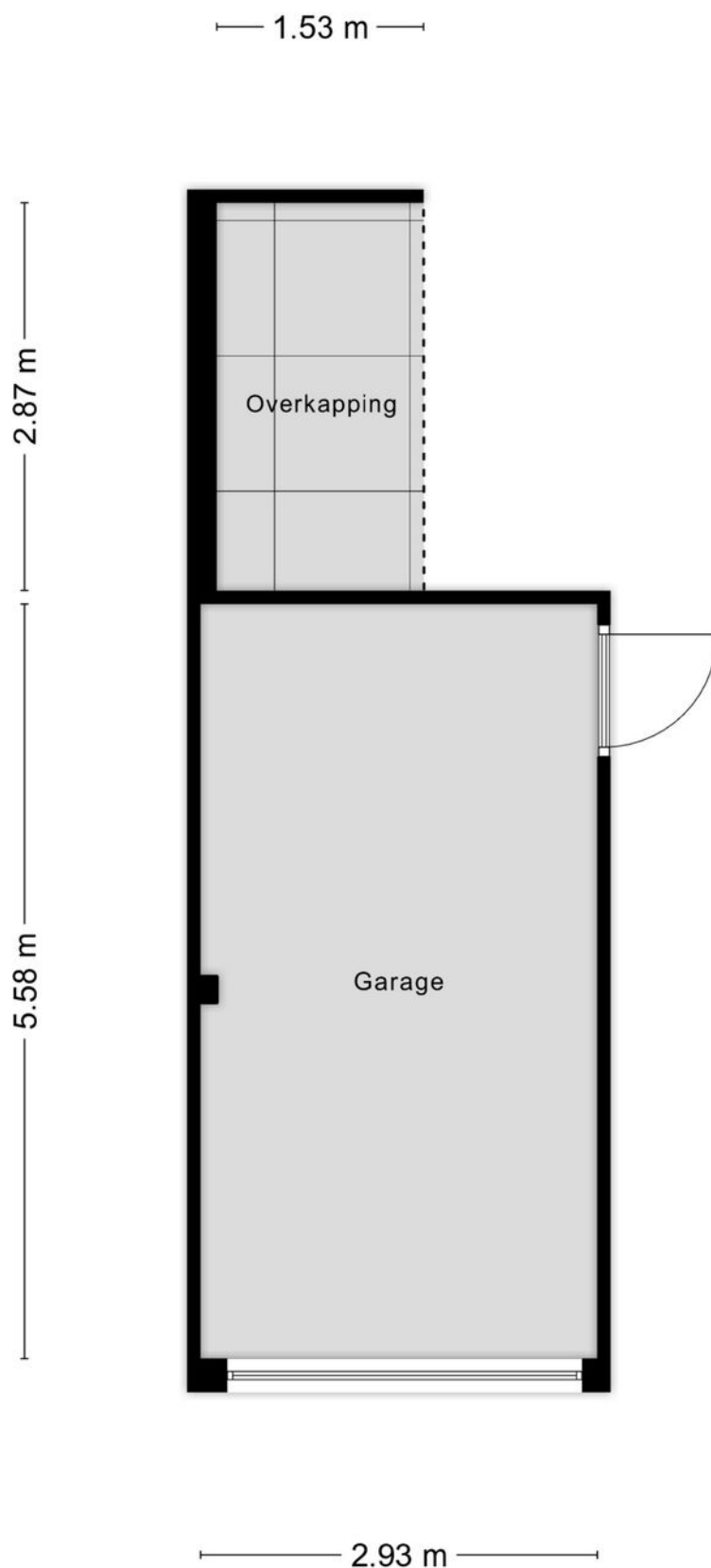


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ZOLDER 2



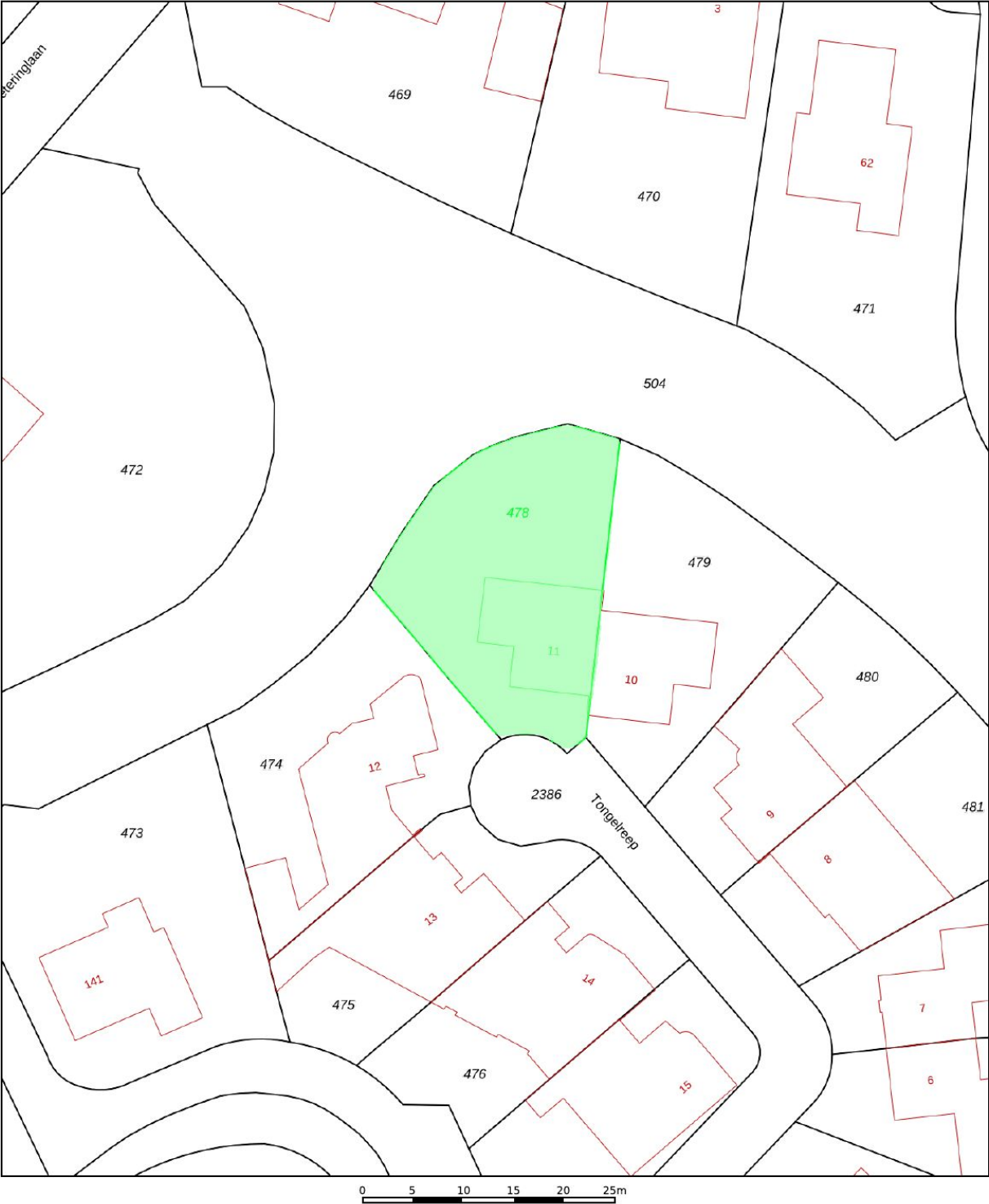
PLATTEGROND GARAGE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MNG



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AA

Perceel 478

kadaster

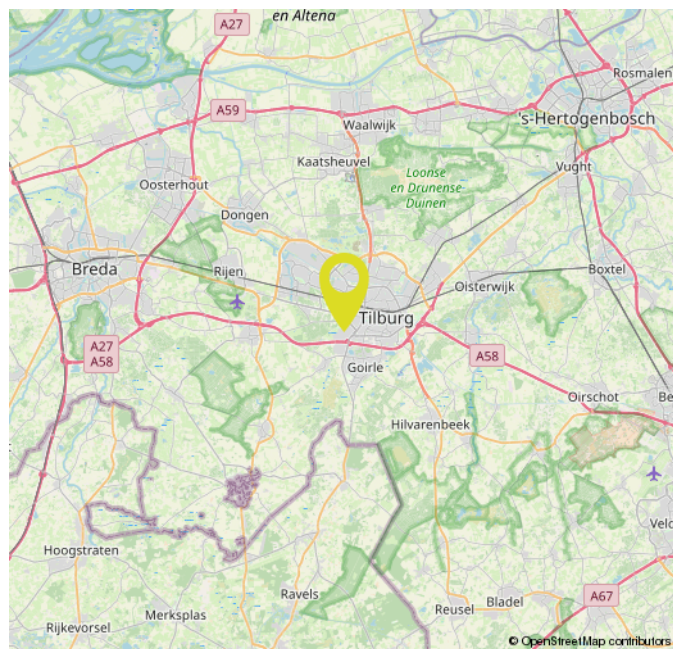
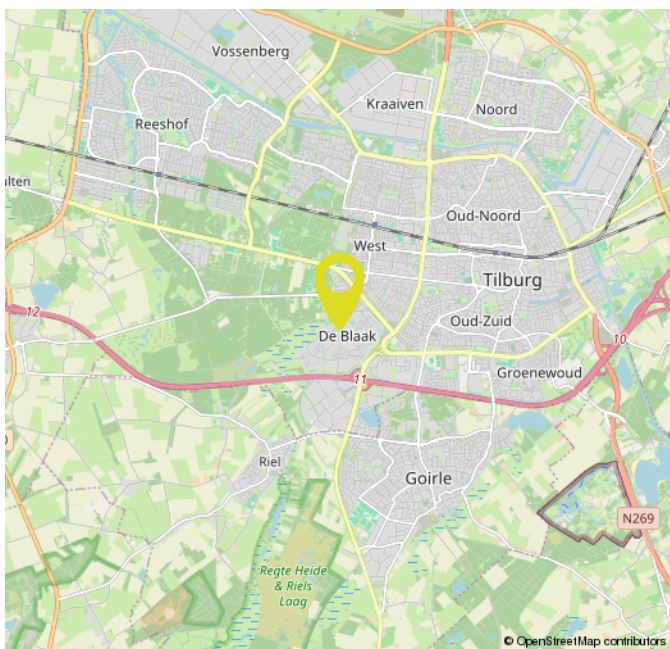
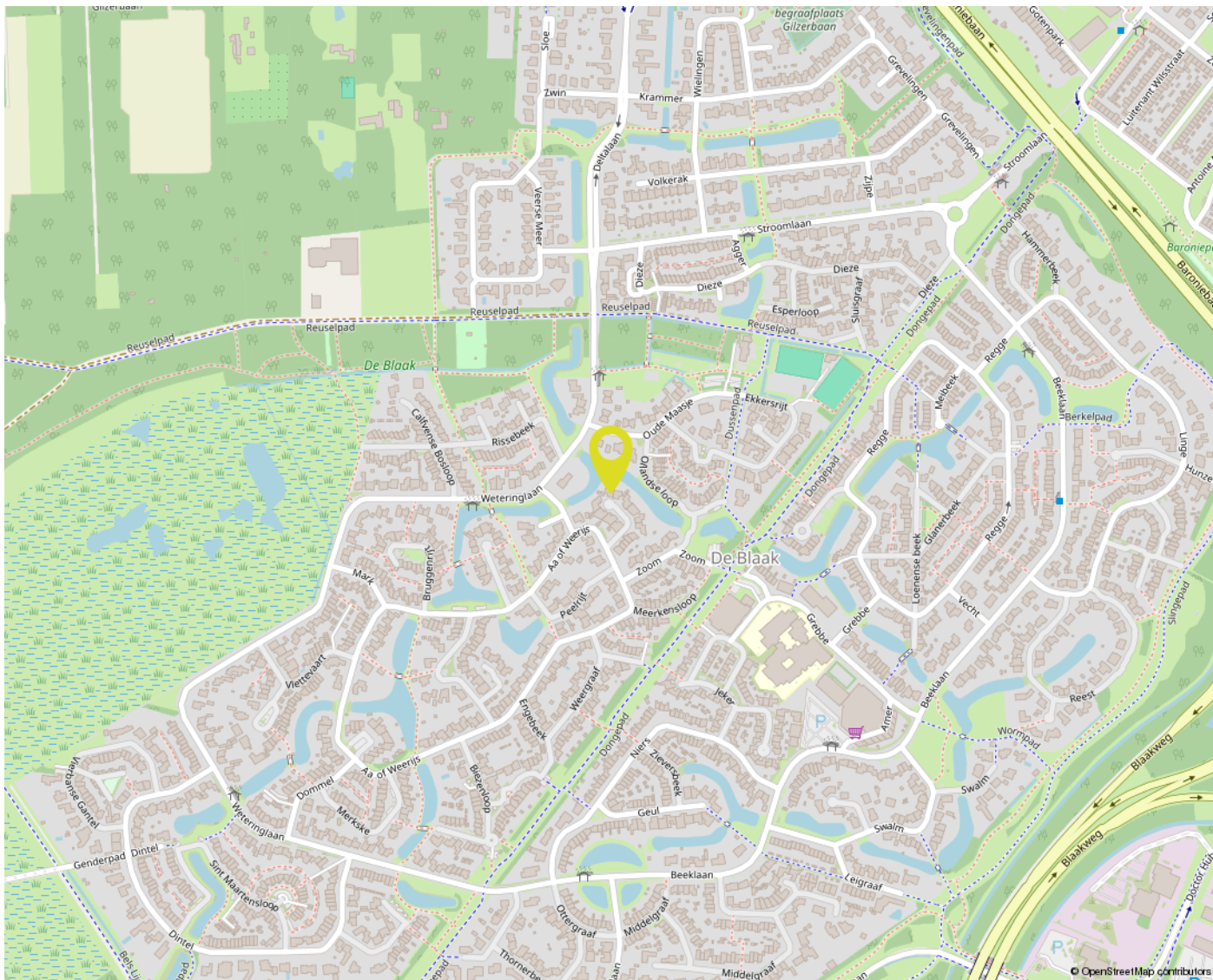
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

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
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

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 nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

EIKENBOSCH 2
5056 GB BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL