



JOHANNES VAN ZANTENSTRAAT 24 A 5025 VZ TILBURG

VRAAGPRIJS € 545.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 160 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	CA 166 M² VOLGENS METING GEMEENTE (OZB)
INHOUD	CIRCA 662 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUIDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KELEL VAILLANT 2018, OPEN HAARD, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1957
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE/LABEL A
VRAAGPRIJS	€ 545.000,- KOSTEN KOPER

Deze recentelijk gemoderniseerde ruime tussenwoning ligt om de hoek van het Burgemeester van de Mortelplein en op fietsafstand van het centrum van Tilburg. De woning heeft een speelse indeling met veel leefruimte op de begane grond, 4 ruime slaapkamers, 2 badkamers, overloop met werkruimte, kelder, fijne achtertuin en een stenen berging. Een verrassende instapklare woning.

Fijne ligging bij het Burgemeester van de Mortelplein en de uitvalswegen.

De woning ligt aan de rand van de wijk Korvel met aan de overzijde het Burgemeester van de Mortelplein. De ligging is ideaal; dicht bij het stadscentrum, treinstation, de universiteit, winkels en overige voorzieningen. Ook het Warande bos is goed bereikbaar. Met uw auto bent u meteen bij de uitvalswegen naar Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch. Wonen in de stad met alle voorzieningen en de natuur in de directe nabijheid.

Begane grond

Gezamenlijke entree (nummer 24 en 24a) met meterkast. Hal met garderobe, trapopgang en toiletruimte v.v. zwevend toilet en fontein. Middels stalen taatsdeur toegang tot de woon/eetkamer en de keuken: prettige leefruimten met een totale oppervlakte van ca. 51 m² en lage ramen, waardoor er veel lichtinval is.

De woonkamer is voorzien van een schoorsteenkanaal met houthaard en heeft openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Deze is ingericht met een eigentijds keukenblok voorzien van diverse lades, 2 spoelbakken, 5-pits gaskookplaat, oven, stoomoven, vaatwasser en een losse koel/vriescombinatie.

Vanuit de gezamenlijke entree en vanuit de hal is de kelder te bereiken (ca. 25 m²). Hier bevindt zich de unit vloerverwarming.







Eerste verdieping

Royale overloop met glas-in-loodraam, nis en vaste kast. Op deze verdieping zijn 3 ruime slaapkamers (2 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde met openslaande ramen). De eigentijds ingerichte badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel en een zwevend toilet.

Een vaste trap op de overloop geeft toegang tot de 2e verdieping.









Tweede verdieping

De zeer ruime overloop met dakkapel en dakraam is zeer geschikt om als werk/hobbyruimte te gebruiken. Ook staat hier de c.v.-combi-ketel opgesteld.

Slaapkamer 4 is eveneens een ruime kamer met dakkapel. De tweede badkamer heeft een inloofdouche, wastafelmeubel en een zwevend toilet.

Buiten

De woning heeft een fijne achtertuin, die u naar eigen wensen kunt inrichten. Verder zijn er een buitenkraan, een stenen berging (ca. 7 m²) en geeft een poort toegang tot de achtergelegen gang.

Algemeen

- Het betreft een niet-alledaagse instapklare woning.
- De vloeren zijn voorzien van tegels en (pvc)-laminaat.
- De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk.
- De woning is voorzien van aluminium kozijnen/ramen met HR+++ glas.
- De verwarming van de woning geschiedt middels een cv.-combi-ketel (2018), radiatoren, vloerverwarming (In de woonkamer en keuken) en een houthaard.
- De warmwatervoorziening geschiedt via de cv.-ketel.
- Energielabel A. De woning is voorzien van alle isolatietechnieken.
- Nieuwe groepenkast en aansluiting glasvezel.
- Het betreft een appartementsrecht omdat er onder andere een gezamenlijke entree is met nummer 24. De koper wordt dus tevens lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze VvE wordt professioneel opgezet en de maandelijkse bijdrage is ca. € 100,00 per maand. U wordt hier tijdens de bezichtiging nader over geïnformeerd.
- In de koopovereenkomst worden een niet-bewoningsclausule (verkoper heeft de woning niet zelf bewoond) en een asbestclausule opgenomen.







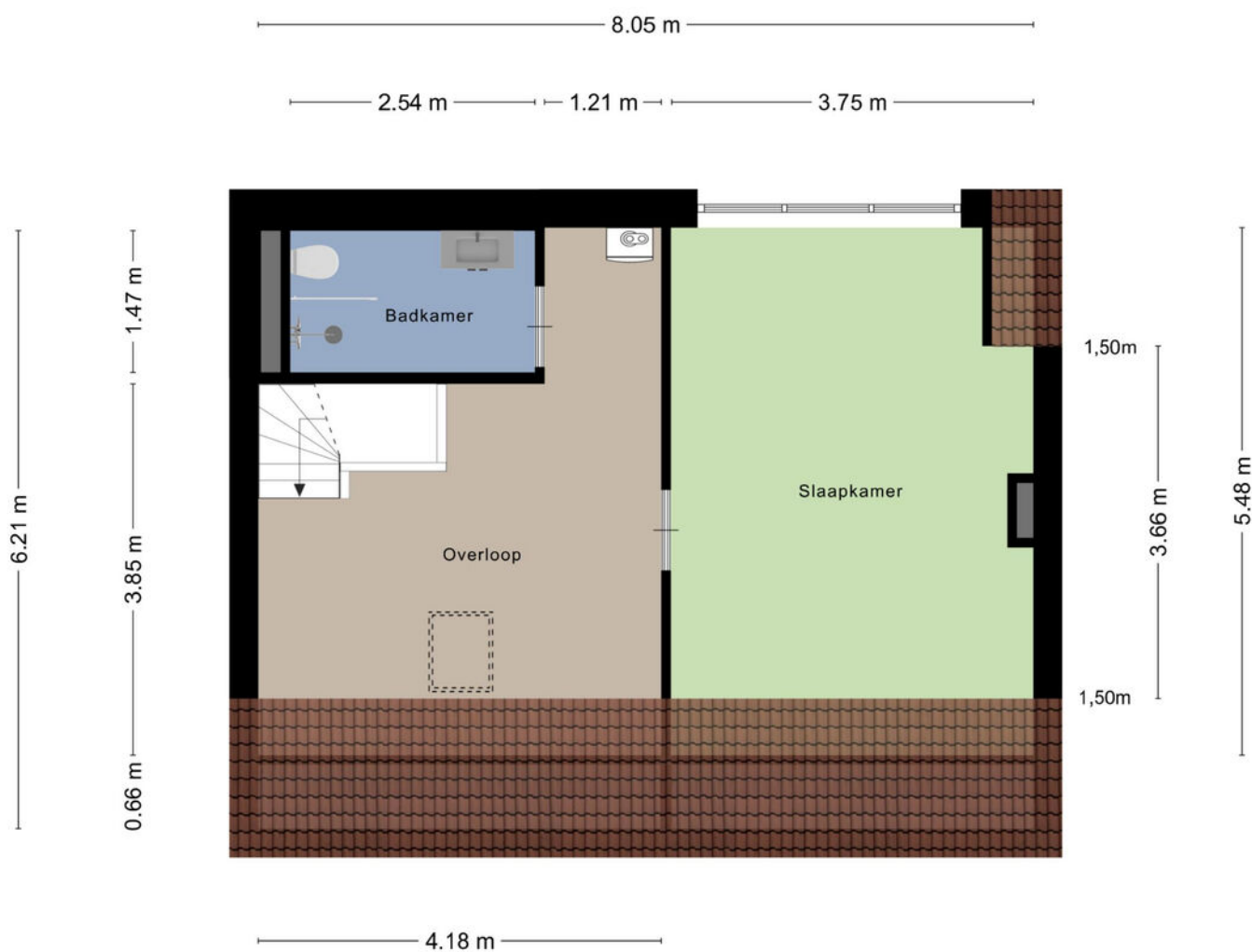




PLATTEGROND BEGANE GROND

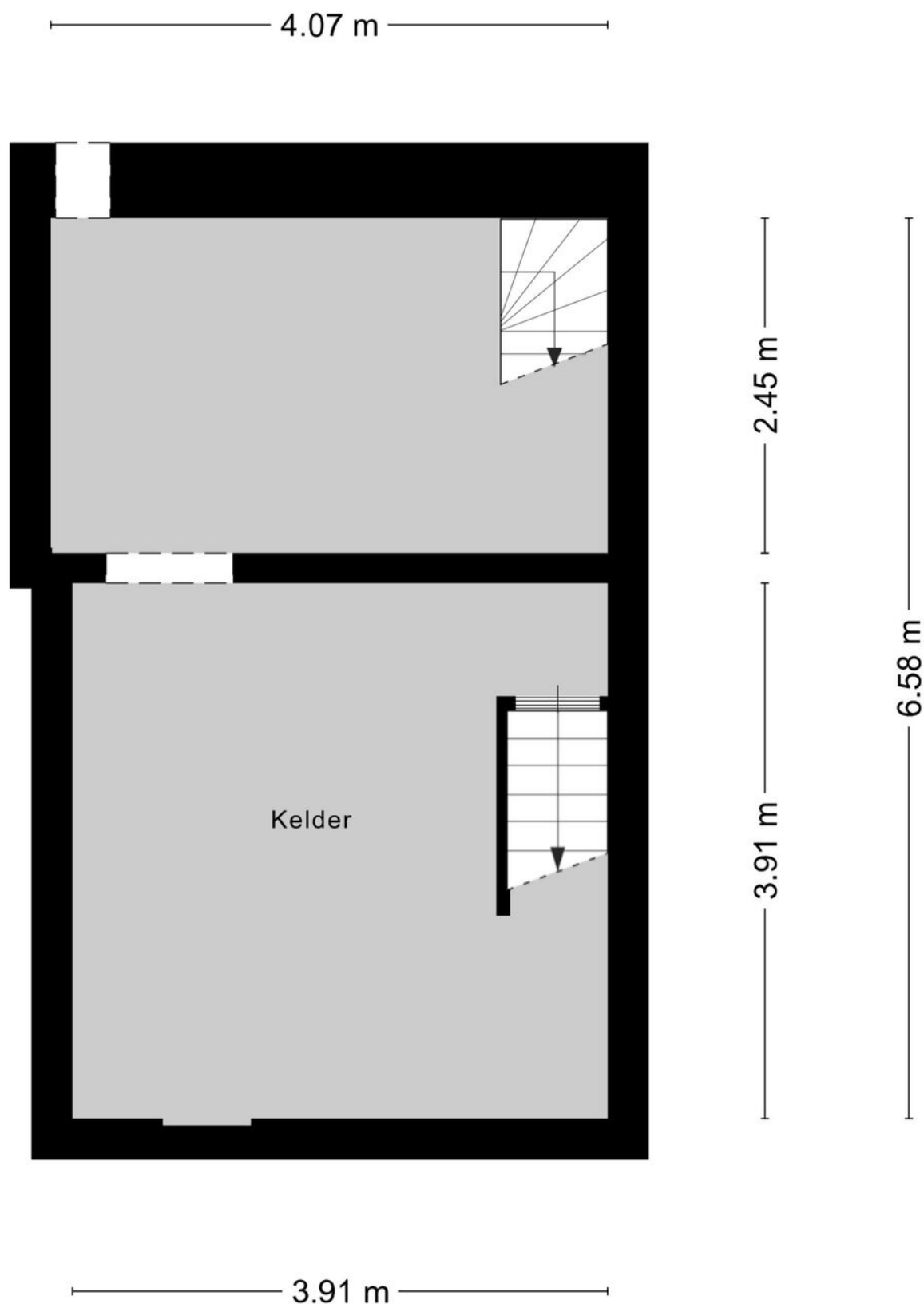


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



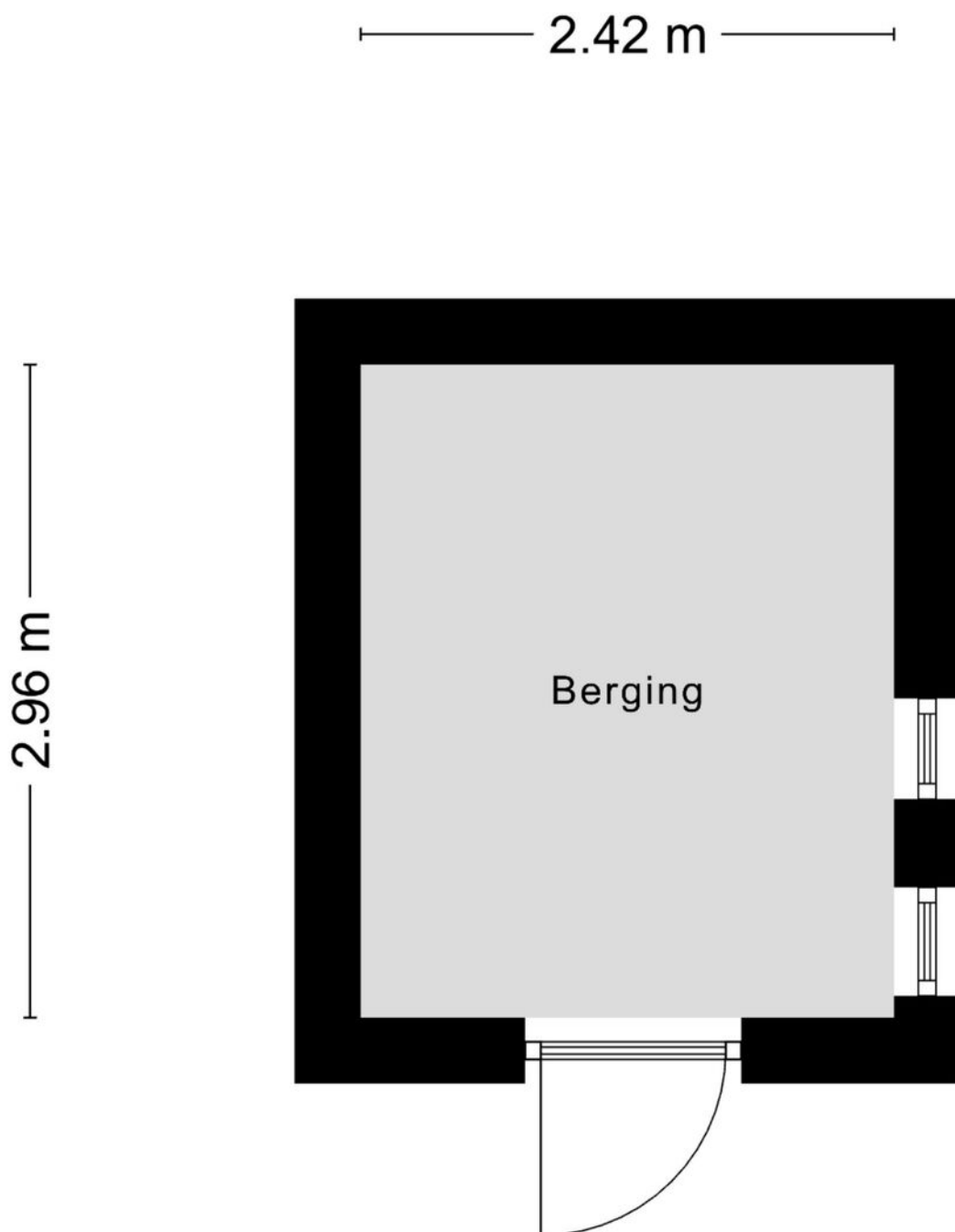
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER



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

PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: et/verkoop



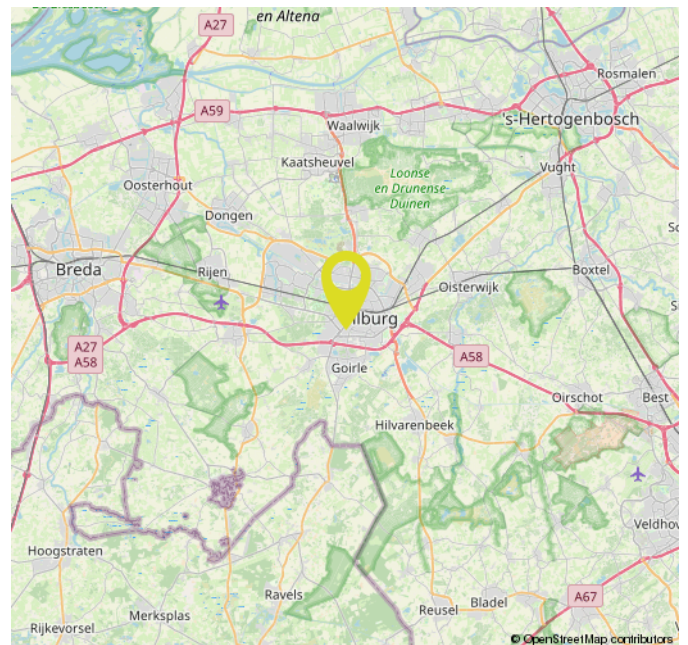
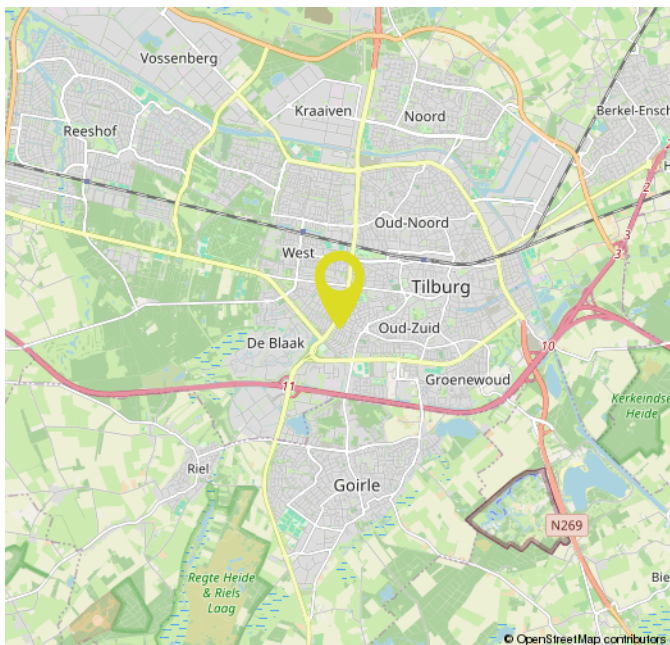
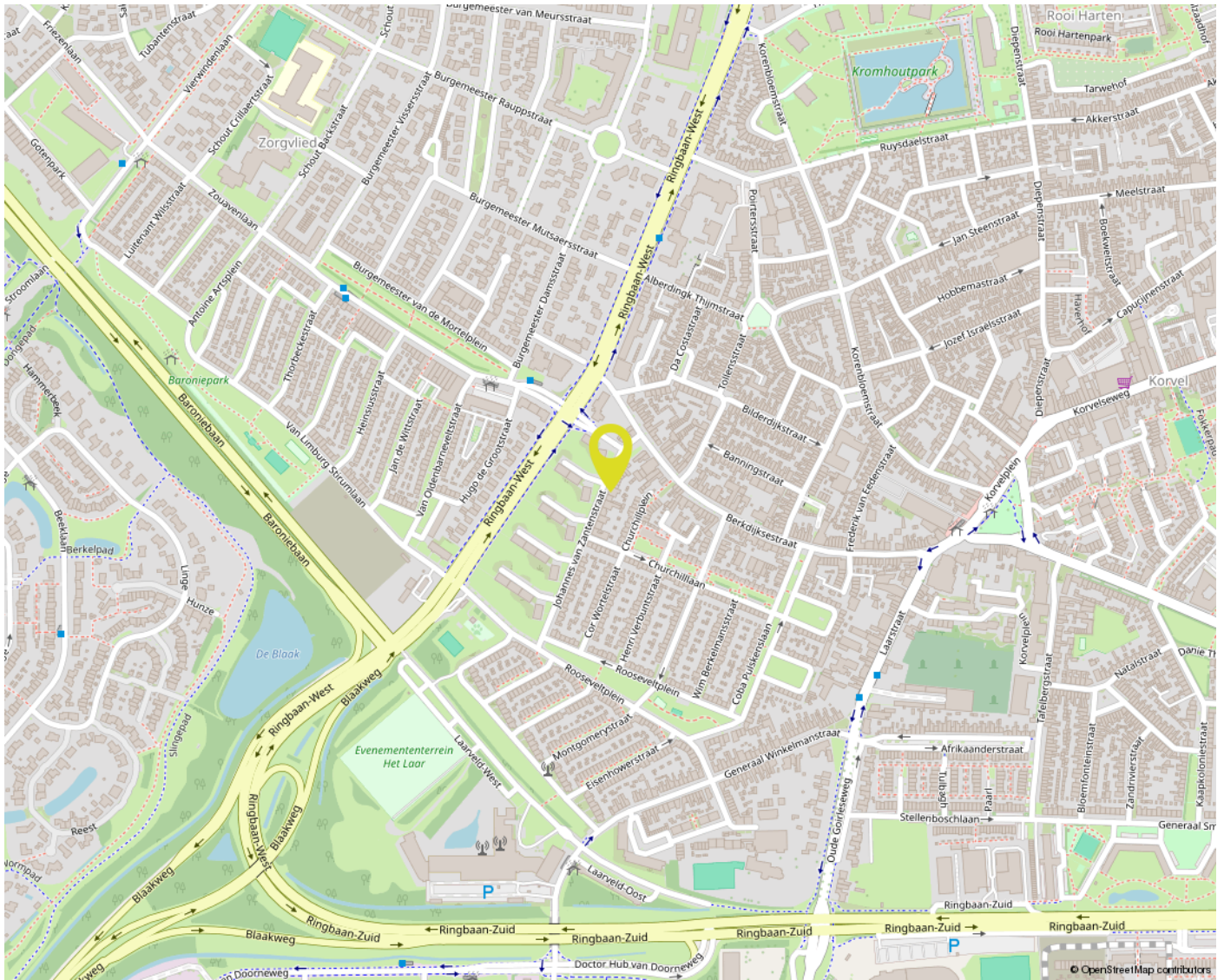
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3917	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 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, vóórdát 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**