



BURGEMEESTER DAMSSTRAAT 41 5037 NP TILBURG

€ 795.000,- 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	EINDWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 141 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	255 M ²
INHOUD	CIRCA 500 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	6
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL, REMEHA 2009, GASKACHELS, GASHAARD
BOUWJAAR	1953
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VLOERISOLATIE/HR++ GLAS/LABEL C
VRAAGPRIJS	€ 795.000,- KOSTEN KOPER

Op uitstekende locatie in villawijk Zorgvlied treft u deze fraai verbouwde en gemoderniseerde karakteristieke hoekwoning met oprit en praktijkruimte annex atelier in de schitterende achtertuin.

De woning werd tussen 2009 en 2012 op deskundige wijze volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. In 2023 is de woning voorzien van 15 zonnepanelen. De praktijkruimte werd in 2018 opnieuw ingericht en is ideaal als praktijk aan huis, atelier of logeer-/muziekkamer te gebruiken. Een unieke kans om een tot in de puntjes perfect afgewerkt, geïsoleerd woonhuis te verwerven op een prachtige locatie!



Indeling begane grond

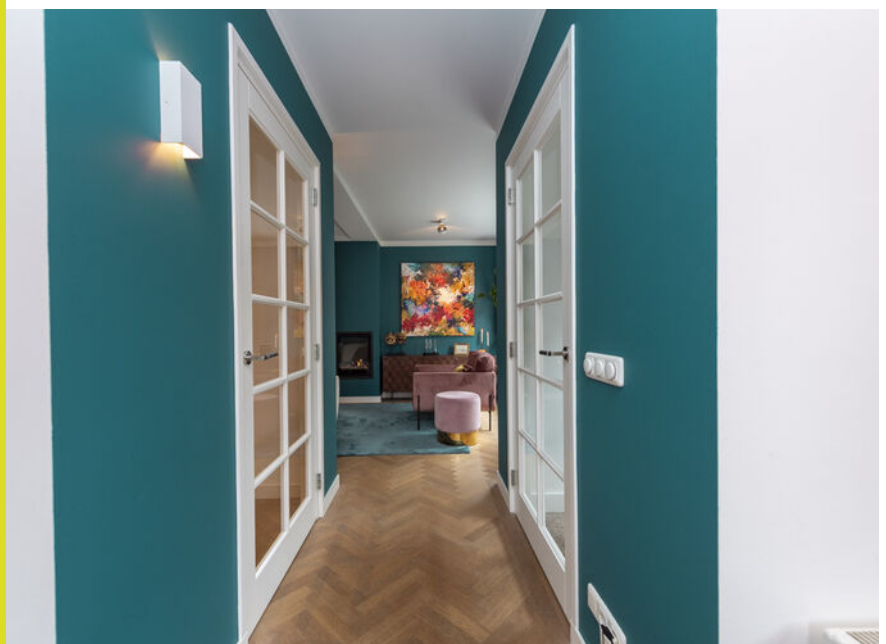
Entree/hal met garderobekast (meubelmaatwerk), toegang tot woonkeuken en werkkamer enerzijds en woonkamer anderzijds. De gezellige woonkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt naast een gashaard over openslaande tuindeuren naar de voortuin.

De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en (net als de rest van de gehele woning) prachtig geschilderd.

De sfeervolle woonkeuken is voorzien van een Bulthaup keukenblok in twee delen (spoel en kookgedeelte) voorzien van de navolgende inbouwapparatuur: koelkast, vriezer (beide Siemens), vier pits gaskookplaat (Smeg) met afzuigkap, vaatwasser (Miele), oven (Miele) en een Quooker. Het plafond beschikt over inbouwverlichting en ter plaatse van het eetgedeelte openslaande tuindeuren.

De voormalige berging werd op deskundige wijze bij het woongedeelte getrokken en biedt een heerlijke werkplek voor kantoor aan huis of als speelkamer. Via een loopdeur toegang tot de achtertuin.

Trappenhal met toegang tot toilet en de diepe kelderkast. Het toilet is voorzien van een hangcloset en een fonteinje, de diepe kelderkast over de opstelling van de uitgebreide en gemoderniseerde meterkast voorzien van krachtstroom. De tussenverdieping bij de trappenhal geeft toegang tot een tweede toilet (hangcloset) met fontein.













Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de bijzonder riante hoofdslaapkamer welke vrijwel de gehele verdieping beslaat, met kastenkamer en badkamer. Het slaapkamer gedeelte bevindt zich aan de voorzijde en staat in open verbinding met de prachtige royale badkamer. Deze is voorzien van een vrijstaand ligbad, een douche in cabine met regenshower, dubbele wastafel (waskom) met ingebouwde kranen, een decorradiator en airconditioning.

Tot slot treft u de royale kleedkamer welke (samen met het slaapgedeelte) voorzien is van vloerbedekking.

Tussenverdieping met vaste kast waarin opstelling CV-combiketel.







Tweede Verdieping

Overloop met twee diepe vaste kasten, waarvan één met opstelling wasmachine en toegang tot een tweede badkamer voorzien van douche in cabine en wastafel. Twee slaap-/werkkamers, beide voorzien van een velux dakraam. De gehele verdieping is voorzien van vloerbedekking.





Praktijk

Achter in de tuin treft u een fraaie praktijkruimte aan welke ook uitstekend dienst kan doen als kantoorkamer, atelier, of muziek-/slaapkamer. De ruimte beschikt over een toilet en een douche, een pantry met koelkast en wasbak, twee diepe vaste kasten en over een gaskachel. De praktijk is voorzien van een nette visgraat pvc vloer (2018).

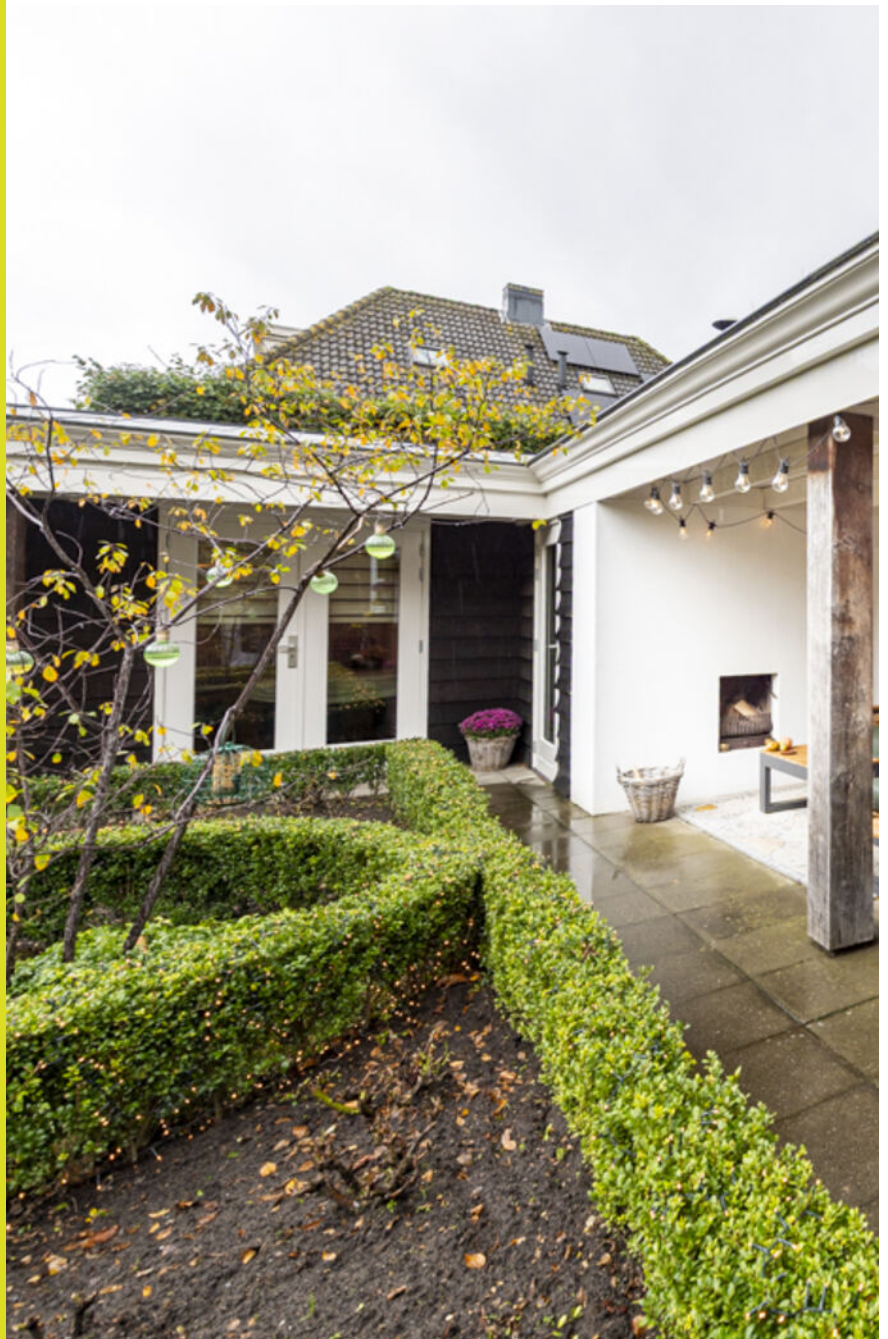
Tuin

Bijzonder fraai aangelegde en vooral ook sfeervolle achtertuin op het (zuid-) westen georiënteerd. De tuin is aangelegd met taxus, grint en een plantaan en toegankelijk via de oprit door middel van een mooie openslaande poort. De overkapping met hout gestookte haard zorgt voor de fijne momenten buiten en een tweede overkapping met hekwerk doet dienst als fietsenberging/stalling.

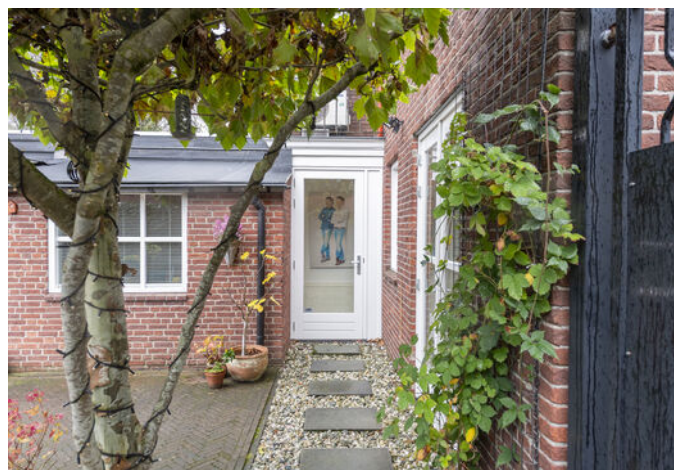
De woning is in een rustige omgeving gelegen die zich kenmerkt door ruim opgezette straten met brede stoepen, prachtige bomen, rust en veel groene pleinen. De buurtschool is op loopafstand gelegen. Andere voorzieningen zoals de Universiteit van Tilburg, winkels, sportvelden, uitvalswegen en het centrum zijn nabij gelegen.

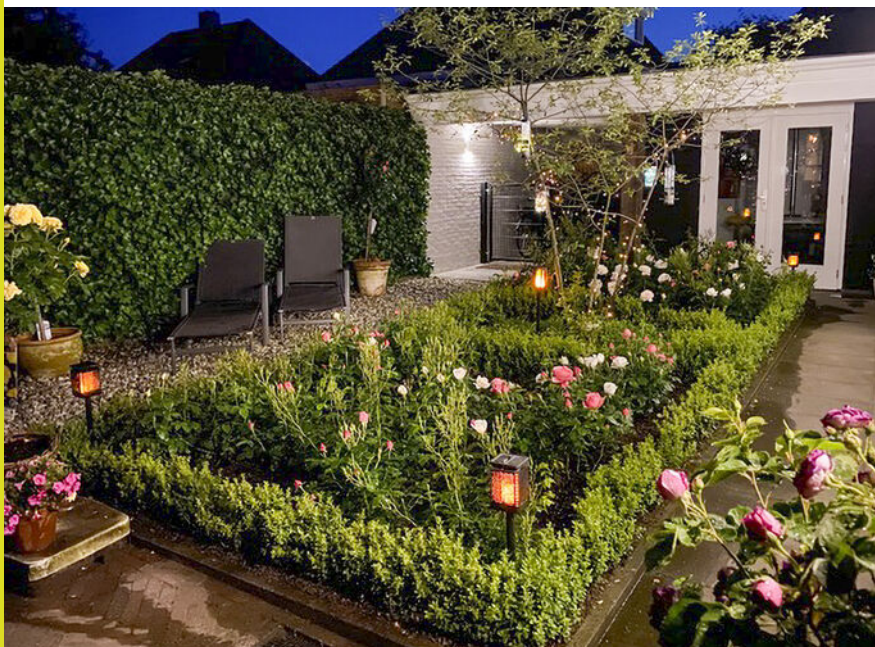
De buurt staat bekend als rustig, kindvriendelijk, met de fiets is het maar 5 minuten naar je favoriete restaurant, terras en vele winkels.

Prachtig authentiek wonen met eigentijdse luxe in een bijzonder geliefde buurt op een ideale locatie!











PLATTEGROND BEGANE GROND



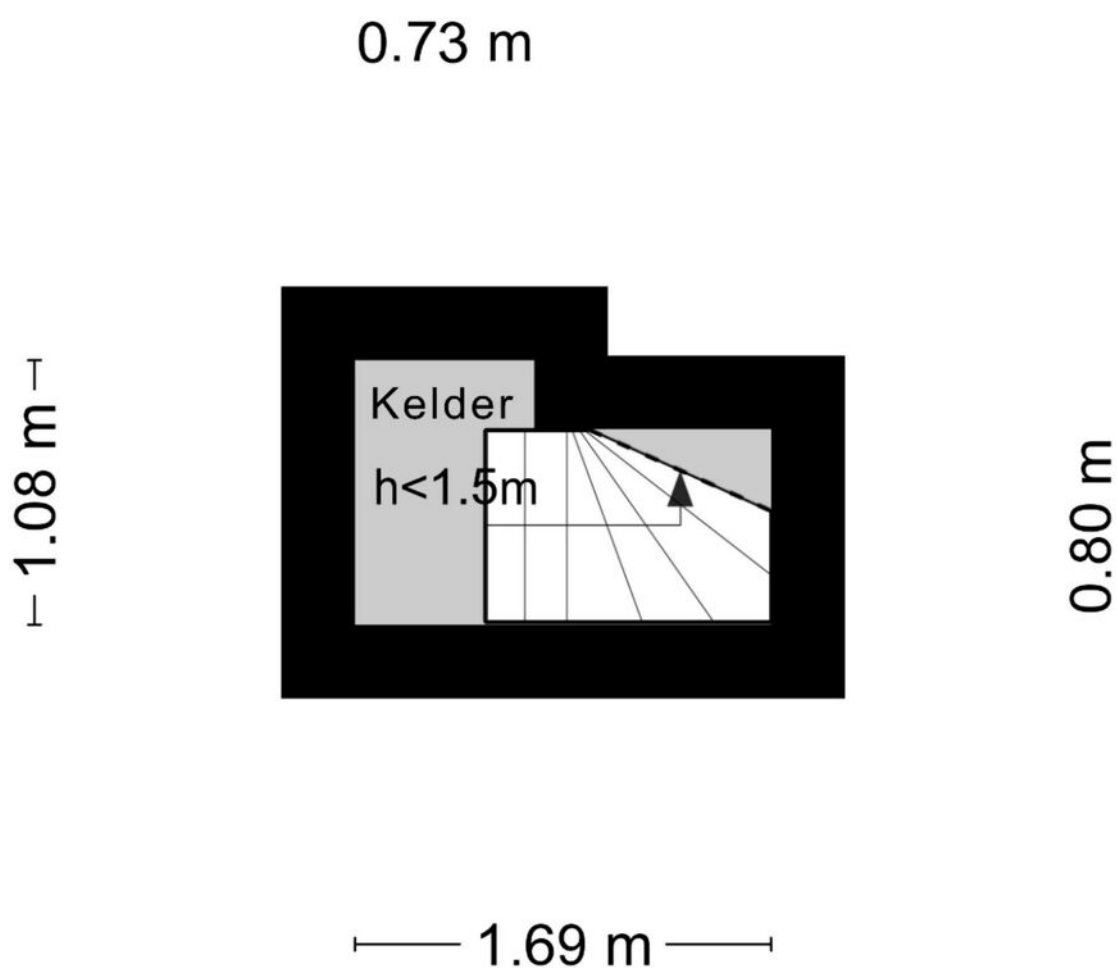
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING

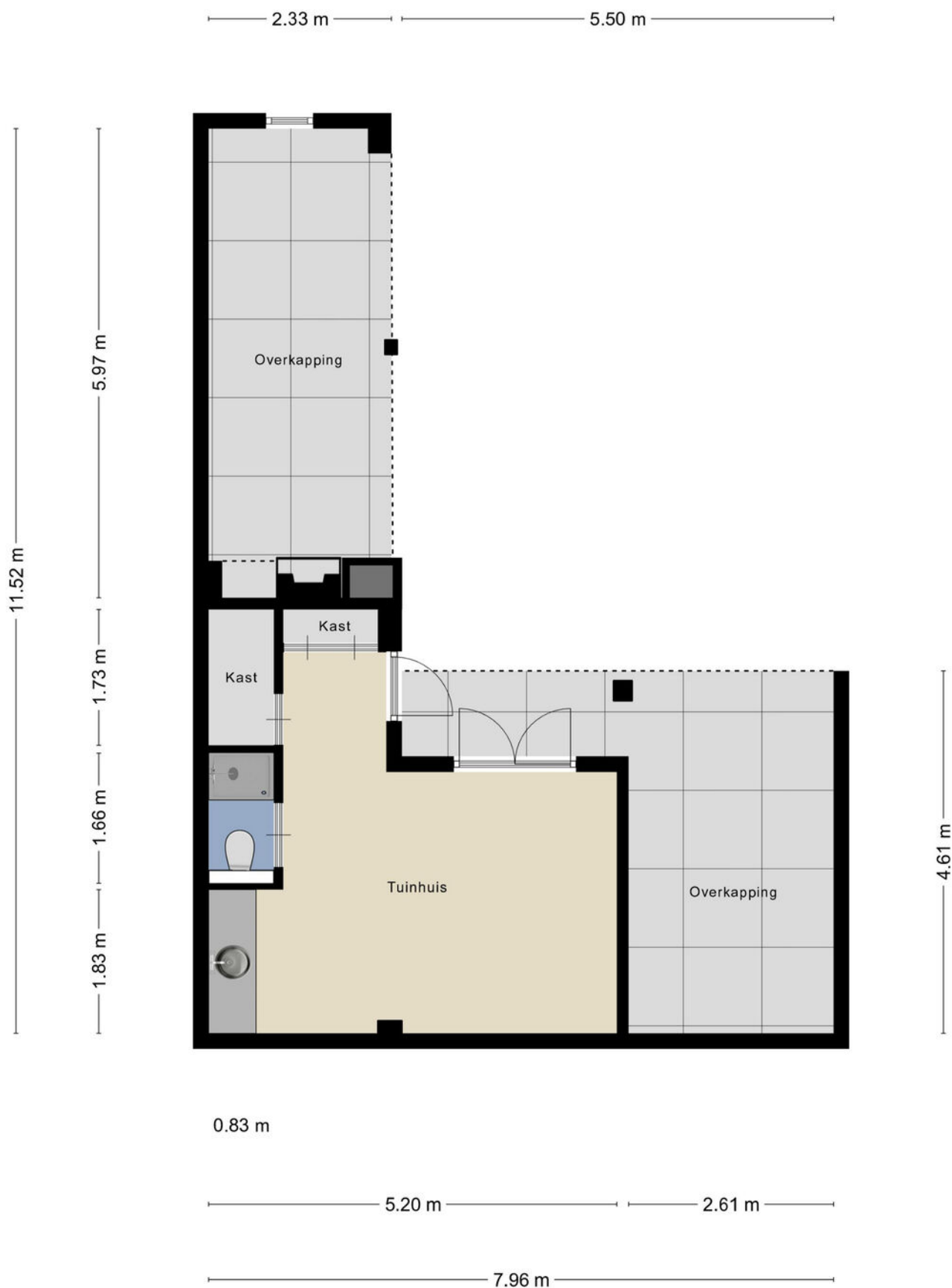


PLATTEGROND KELDER



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

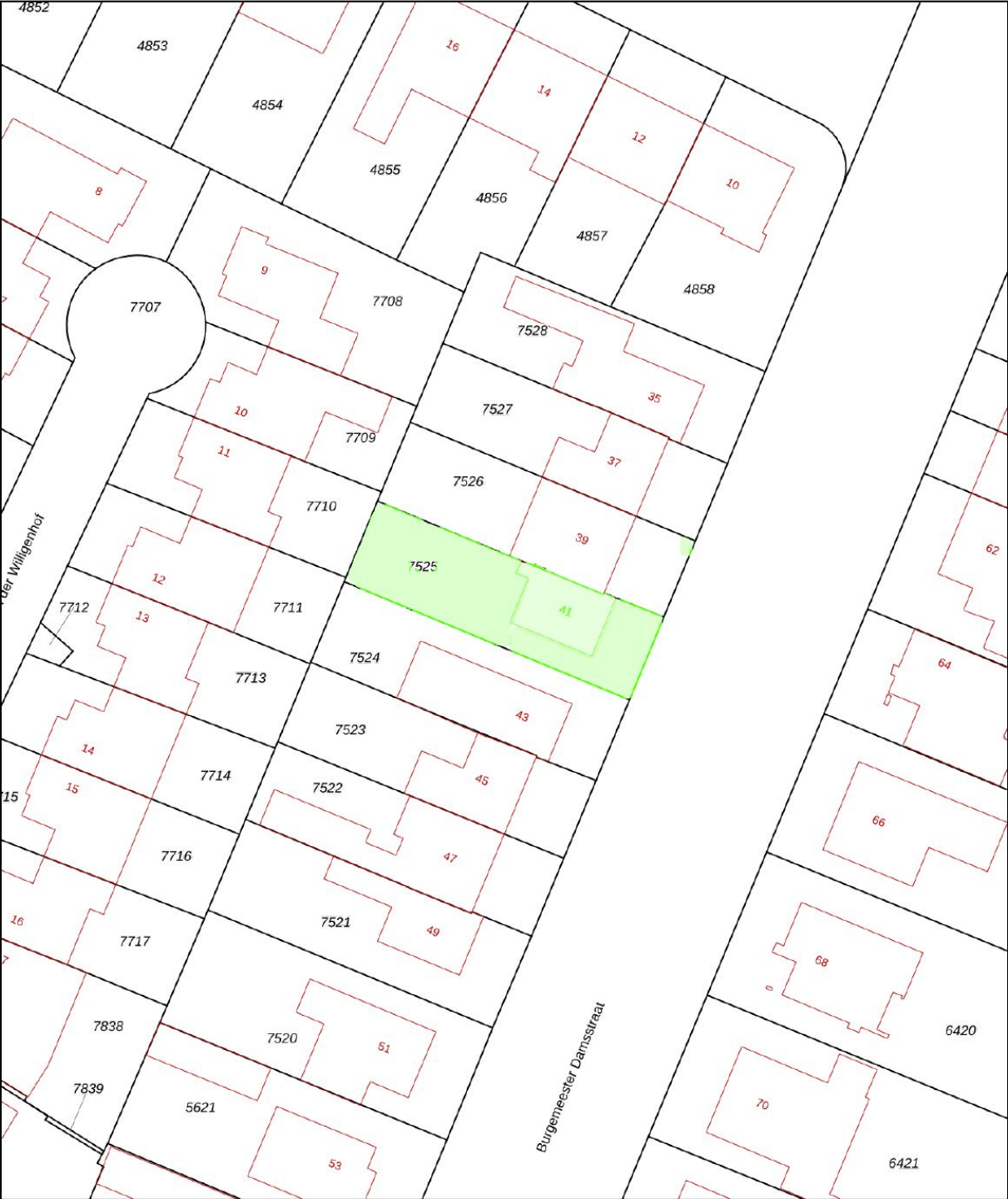
PLATTEGROND TUINHUIS



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tilburg TG



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie P

Perceel 7525

kadaster



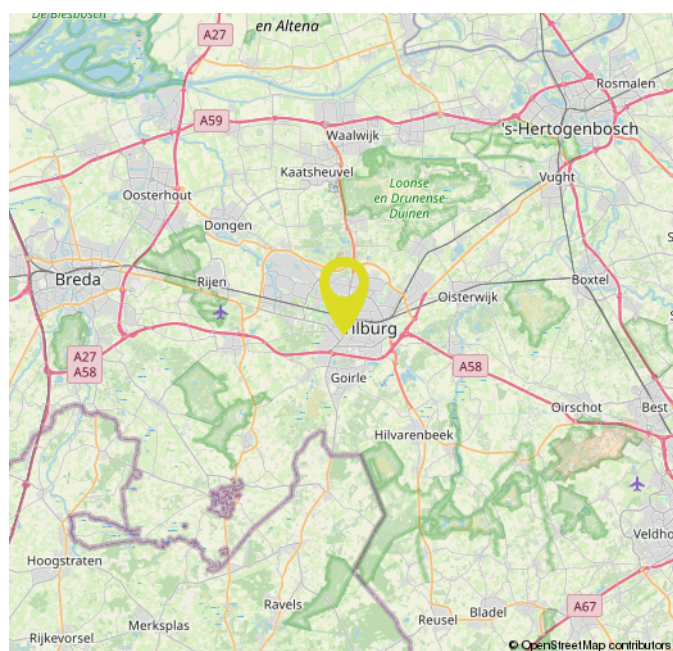
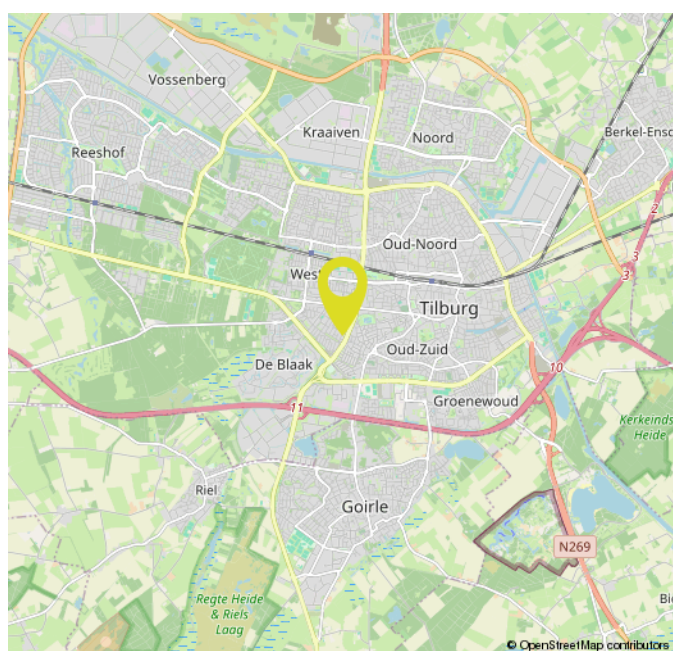
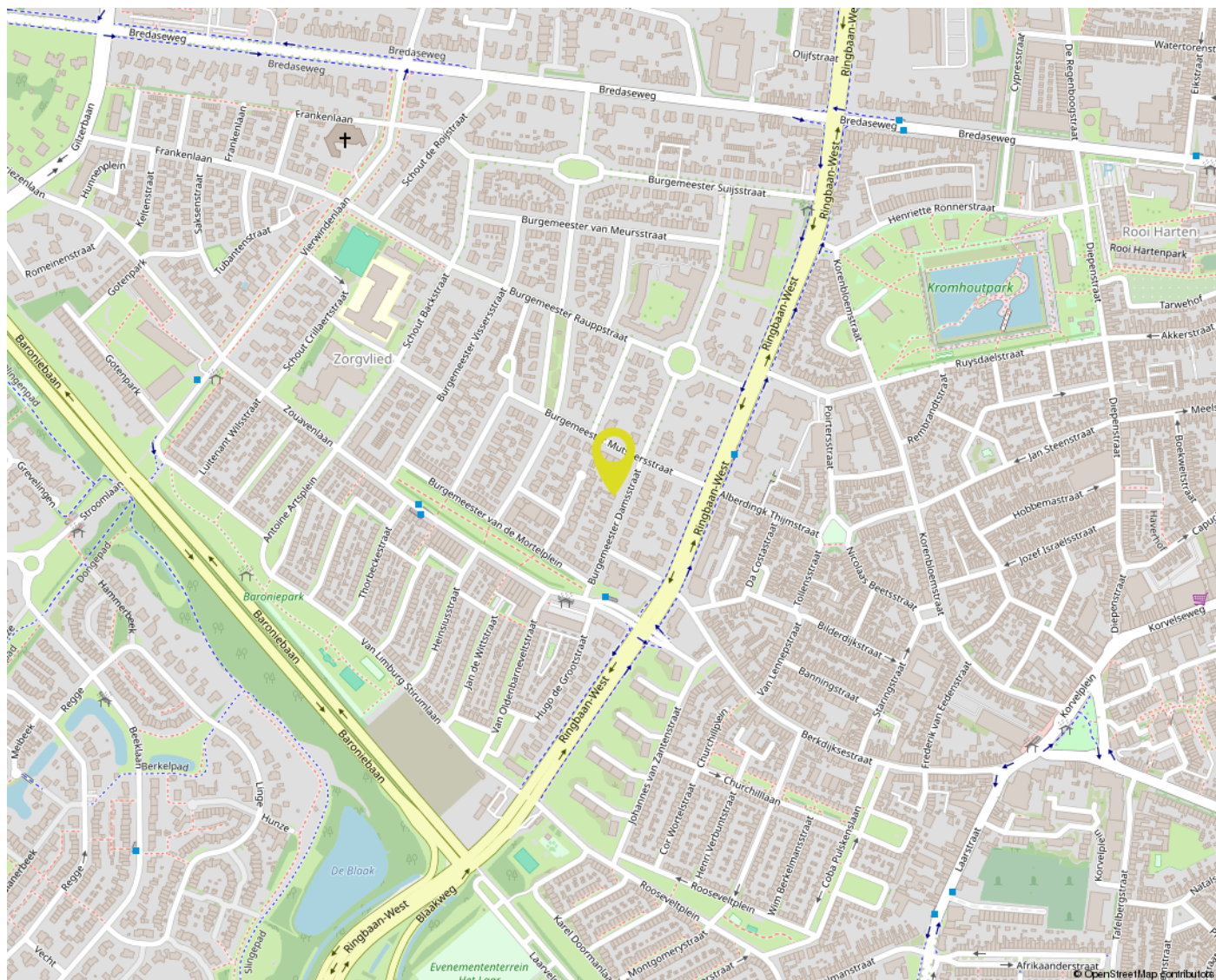
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025

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