



KROMAKKERSTRAAT 1 5051 BT GOIRLE

VRAAGPRIJS € 1.195.000 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	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 187 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	595 M ²
INHOUD	CIRCA 857 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	RONDON DE WONING
WARM WATER / VERWARMING	WTW-INSTALLATIE, ELEKTR. BOILER, VLOERVERWARMING, WARMTEPOMP
BOUWJAAR	2012
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAK-, MUUR- EN VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS, VOLLEDIG GEISOLEERD
VRAAGPRIJS	€ 1.195.000,- KOSTEN KOPER



LICHT & COMFORT

Deze heerlijk ruime villa is gebouwd in 2012 onder architectuur van Dudok en is gelegen in de mooie en groene woonwijk 't Ven. Naast een royale inpandige garage alsmede een carport beschikt deze woning onder andere over een slaapkamer met badkamer op de begane grond, drie slaapkamers met een badkamer op de eerste verdieping en een prachtige tuin met een zwembad. De (vrijwel) energie neutrale woning is gelegen aan een rustige straat met veel groenvoorzieningen, beschikt over een oprit ten behoeve van meerdere auto's en is gelegen nabij de uitvalswegen naar Breda/Den Bosch en Eindhoven. Op een steenworp afstand tref je er het fijne winkelcentrum De Hovel, diverse (middelbare) scholen, het cultureel centrum Jan van Besouw, restaurants en sportvoorzieningen.

De woning is zeer goed geïsoleerd, beschikt over maar liefst 40 zonnepanelen en wordt verwarmd én gekoeld door middel van een warmtepomp met vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping. Door een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning, wordt in de woning optimaal omgesprongen met energie.

De woning heeft energielabel A++++.

De woonoppervlakte van 187 m² is exclusief de inpandige garage van circa 20 m² en de zolder van circa 25 m².



INDELING

Begane grond

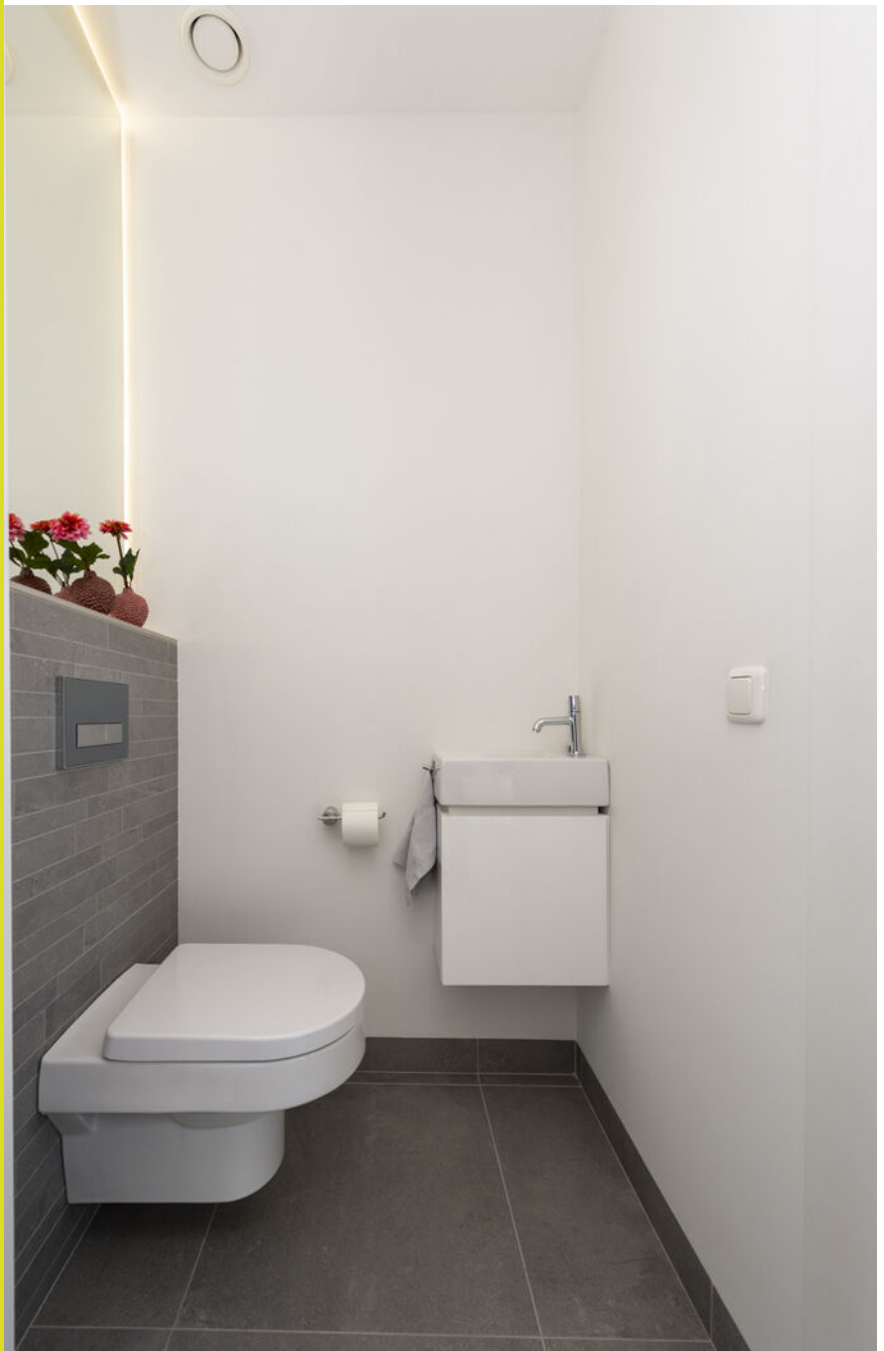
Entree/hal met toilet met fontein en een uitgebreide, moderne meterkast (29 groepen, drie aardlekschakelaars én krachtstroom).

Aan de voorzijde treft u een bijkeuken met aansluitingen wasapparatuur alsmede een keukenblok met kasten en een wasbak.

De heerlijk royale eet-/zitkamer en woonkeuken vormen een harmonieus geheel. De woonkeuken beschikt over een strak vormgegeven kookeiland met spoelbak, vaatwasser, Quooker en inductiekookplaat met afzuigkap, alsmede een achterwand met koelkast, oven en een magnetron. Door middel van een roomdivider is het zitgedeelte op fraaie wijze gescheiden van de woonkeuken. Makkelijk in te richten op de door u gewenste wijze met meerdere zitjes en of eettafels en vooral dankzij het schitterende zicht op de tuin en het zwembad een heerlijke ruimte om samen te verblijven! Een schuifpui biedt toegang tot de achtertuin.

Aansluitend een royale hoofdslaapkamer met badkamer. De hoofdslaapkamer biedt eveneens zicht op de tuin en beschikt over een dubbele vaste kastenwand en toegang tot de luxe badkamer voorzien van hangcloset, inloop-/regendouche en een prachtig maatwerk meubel met twee waskommen en in de wand geïntegreerde kranen alsmede een spiegelkast.

De garage is inpandig bereikbaar en hier treft u onder andere de opstelling van de warmtepomp en de 300L boiler. De woonkamer beschikt over een trapkast.

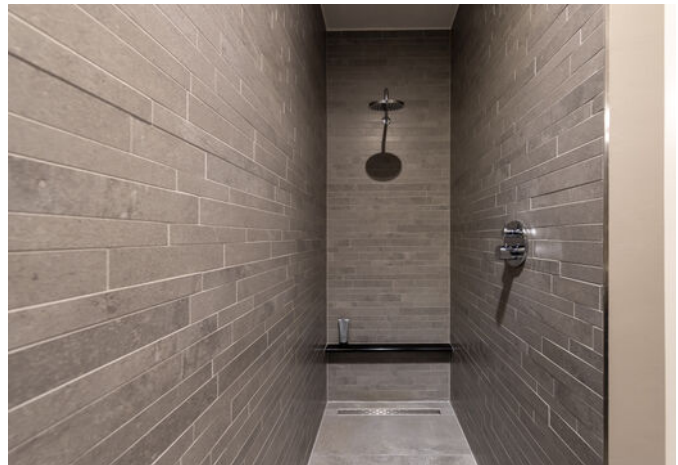














Eerste verdieping

Royale overloop met toegang tot drie slaapkamers en een tweede badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als werkruimte annex kantoor en biedt een fraai uitzicht aan de voorzijde. De tweede slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer en beschikt over een vaste kastenwand.

De grootste slaapkamer meet ruim 17 m² en is indien gewenst op te splitsen in twee kamers. De vrijwel nieuwe badkamer tot slot beschikt over een hangcloset, wastafel met spiegelkast en een inloopdouche.



Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder. De zolder is bijzonder ruim, beschikt over het zo kenmerkende ronde raam van Dudok en hier treft u de opstelling van de WTW (warmte-terug-win-installatie).





FRAAI AANGELEGD

Tuin

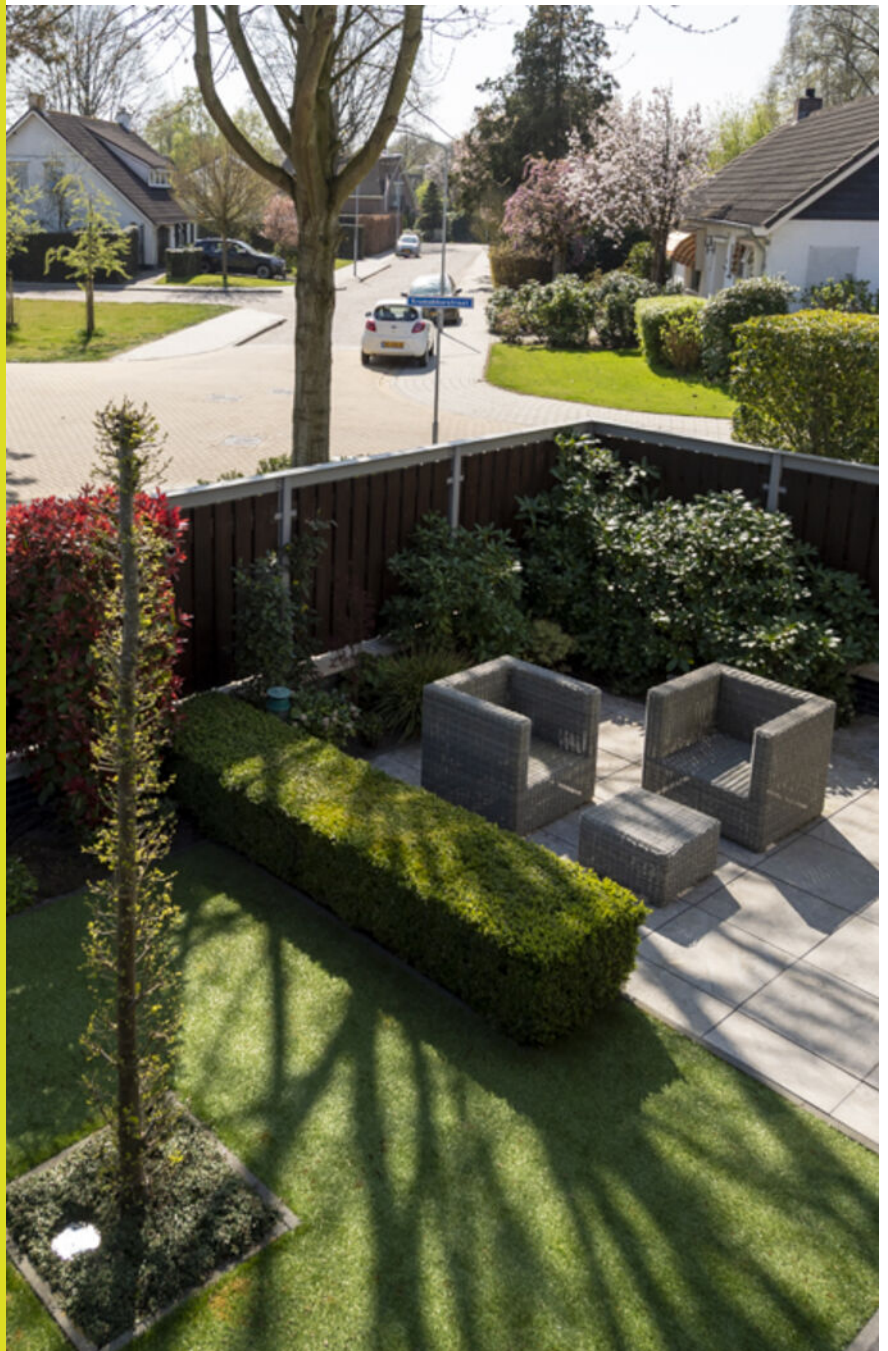
Bijzonder fraai aangelegde tuin rondom de woning.

Aan de voorzijde een oprit ten behoeve van meerdere auto's, een laadpaal en toegang tot de carport en de garage met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een uitstortgootsteen.

De achtertuin is een plaatje. Niet in de laatste plaats door het prachtige zwembad met zonneterras en veranda waar het tot in de late uurtjes heerlijk toeven is! Een berging met ruimte voor de tuinspullen alsmede opstelling van de zwembadtoebehoren zorgen dat alles keurig opgeruimd blijft. De zijtuin is eveneens een lust voor het oog en biedt een royaal tweede terras.

Algemeen

- De woning verkeert in nieuwstaat dankzij het uitstekende onderhoud van de eigenaren
- Energielabel A++++
- Eerste klas ligging
- Aanvaarding in overleg









PLATTEGROND



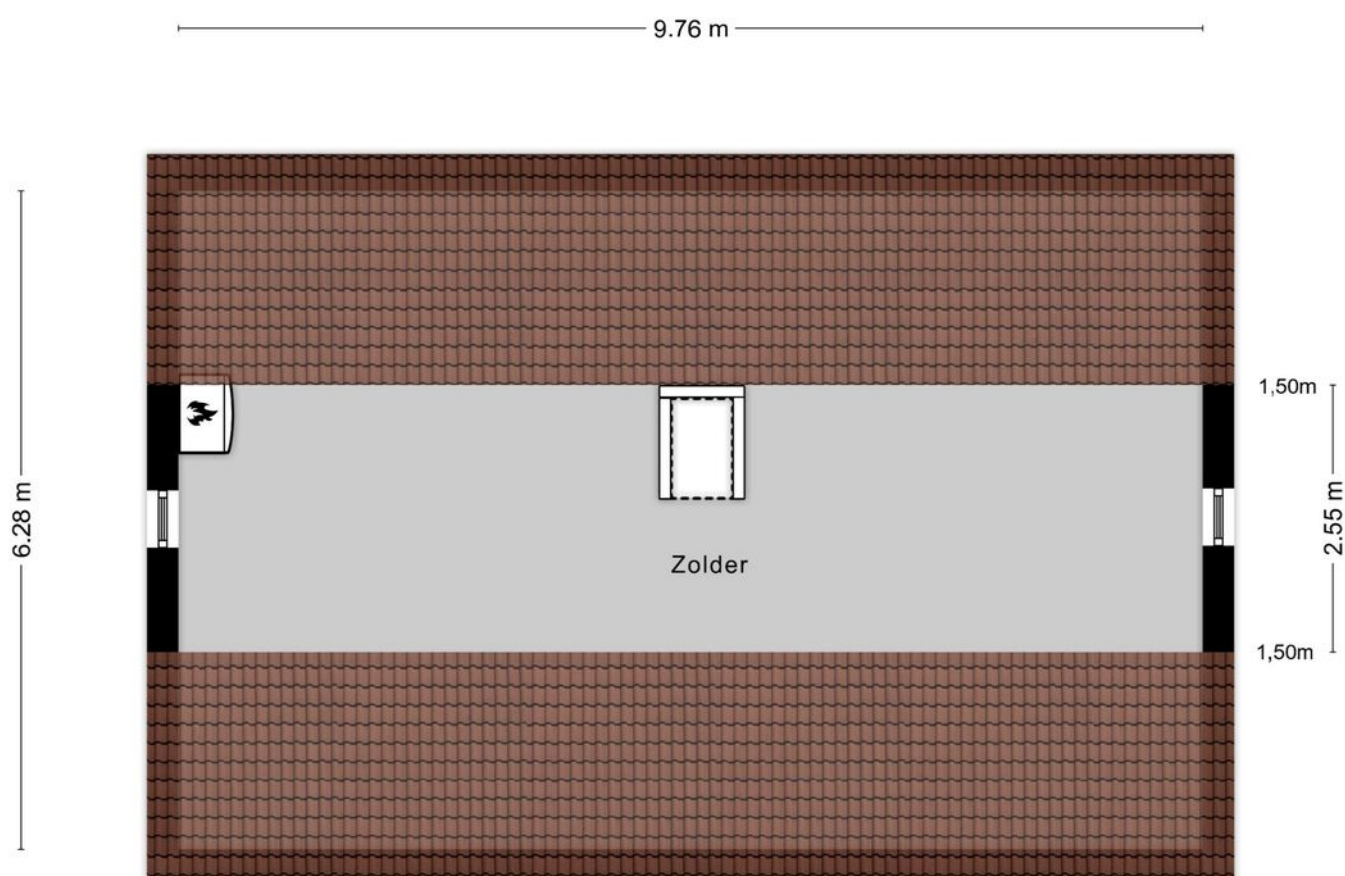
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



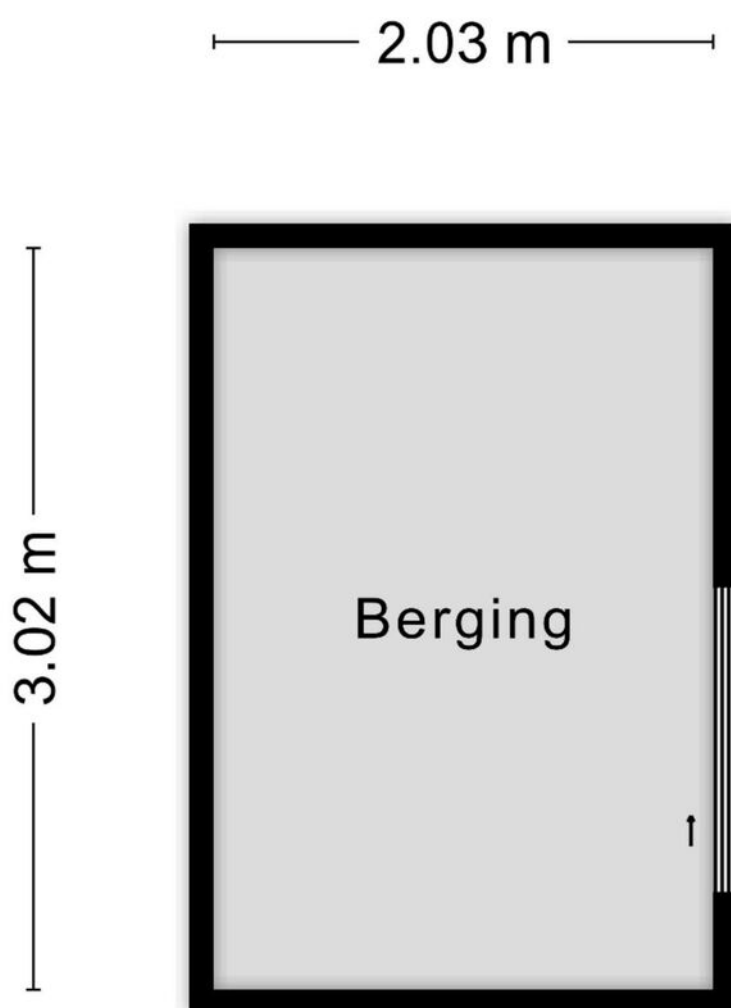
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



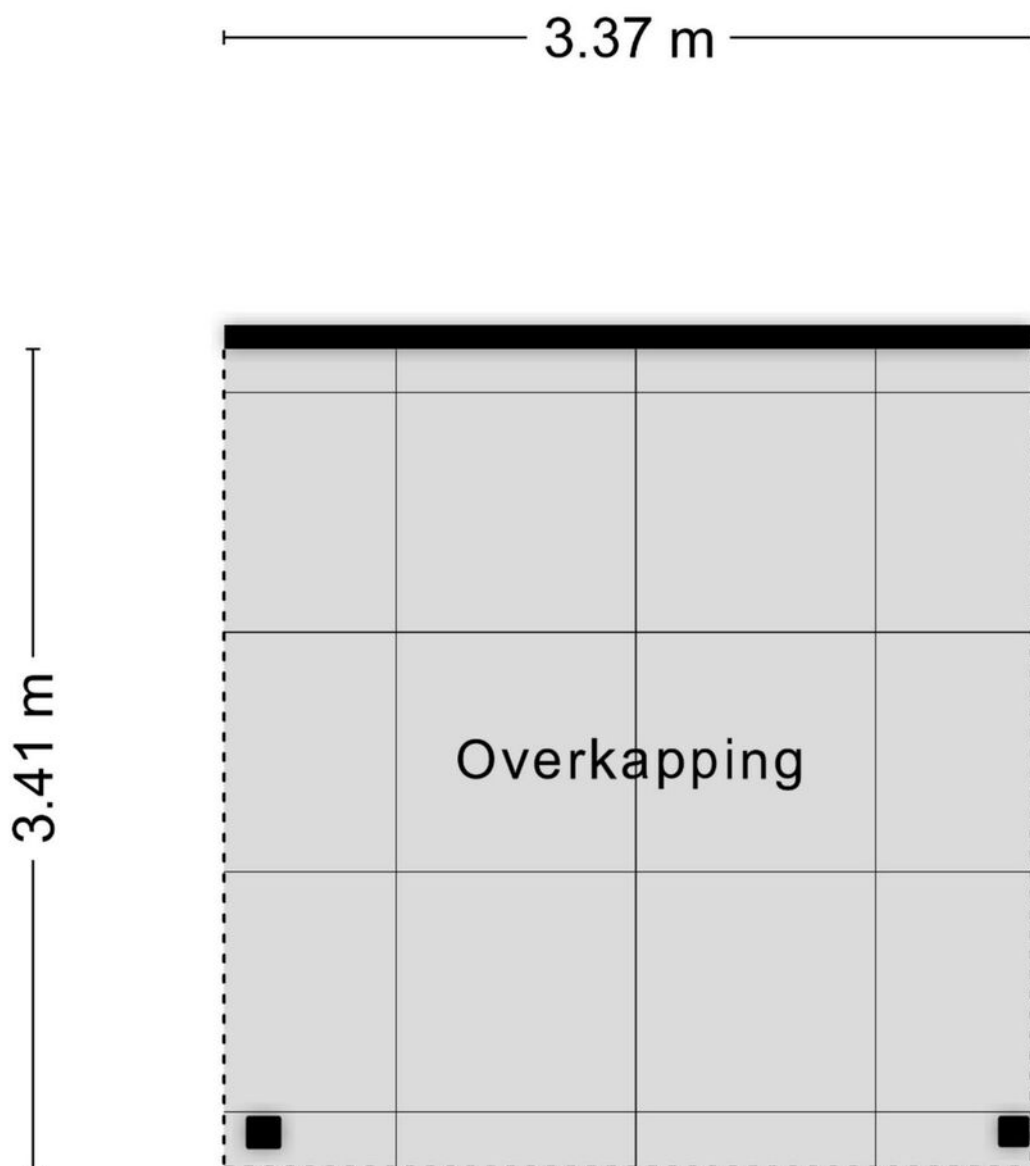
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

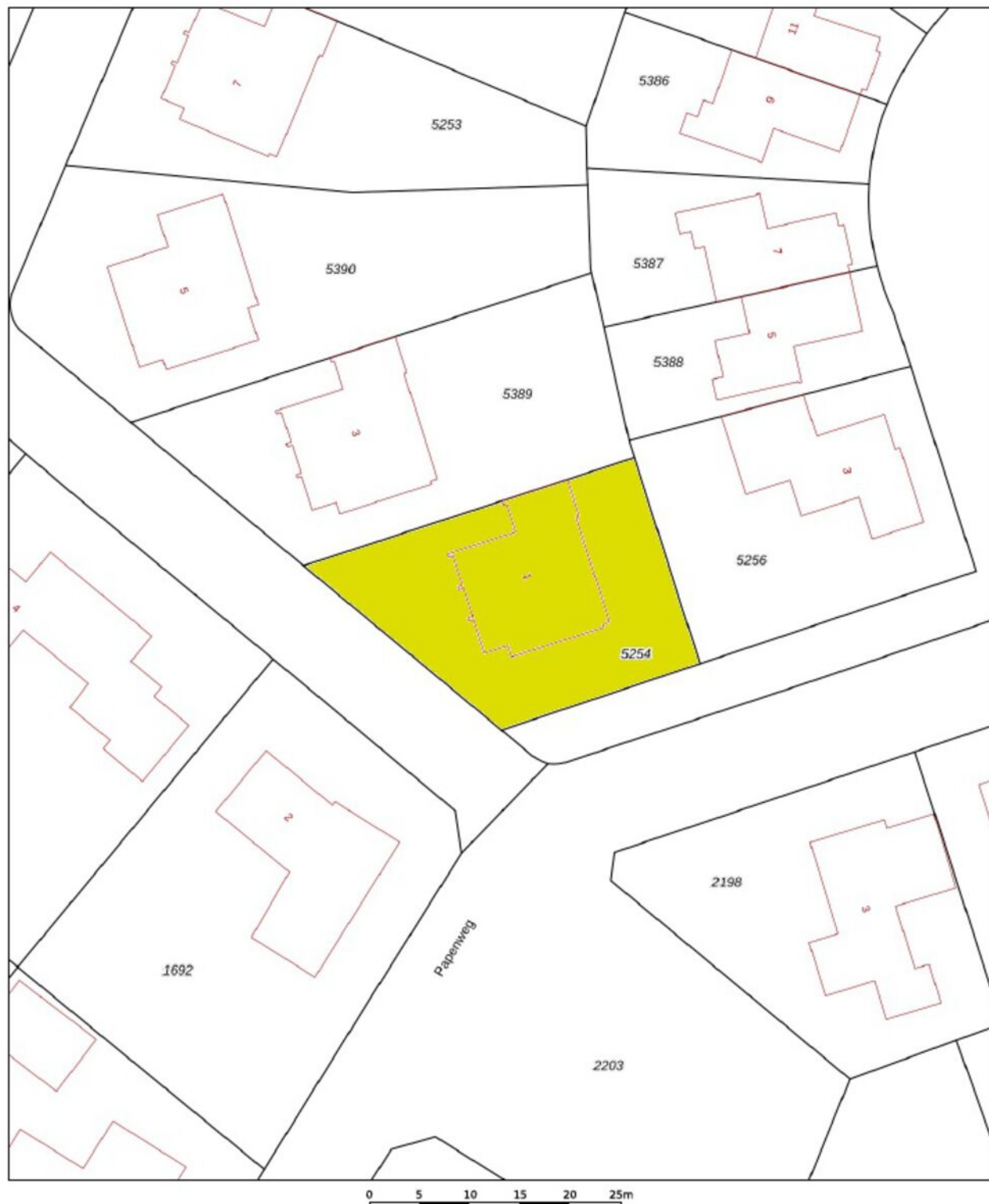
PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eenduidig uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

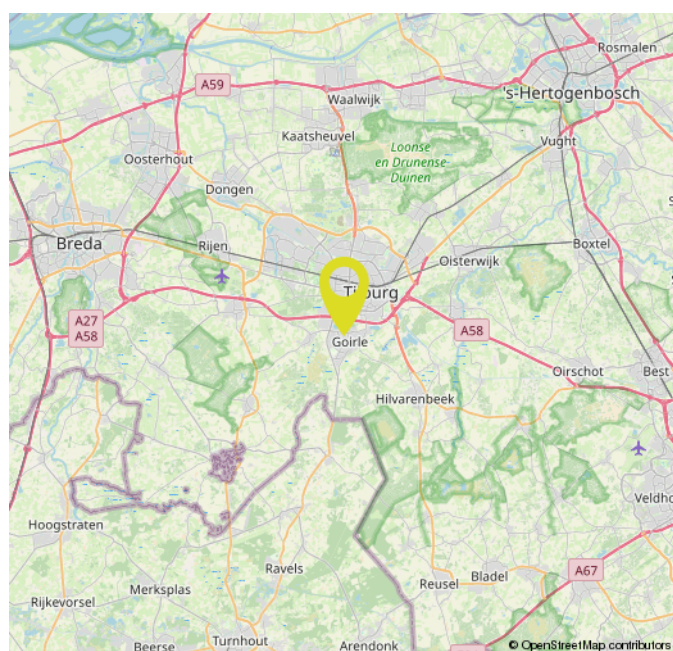
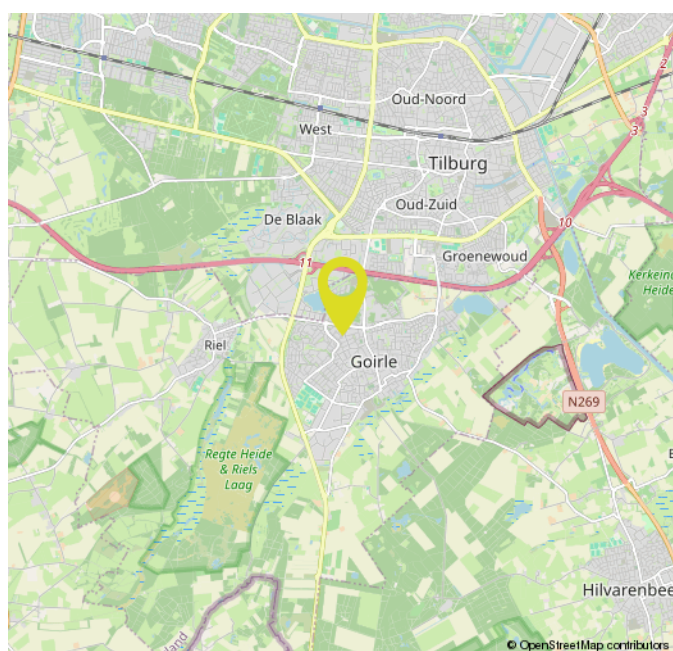
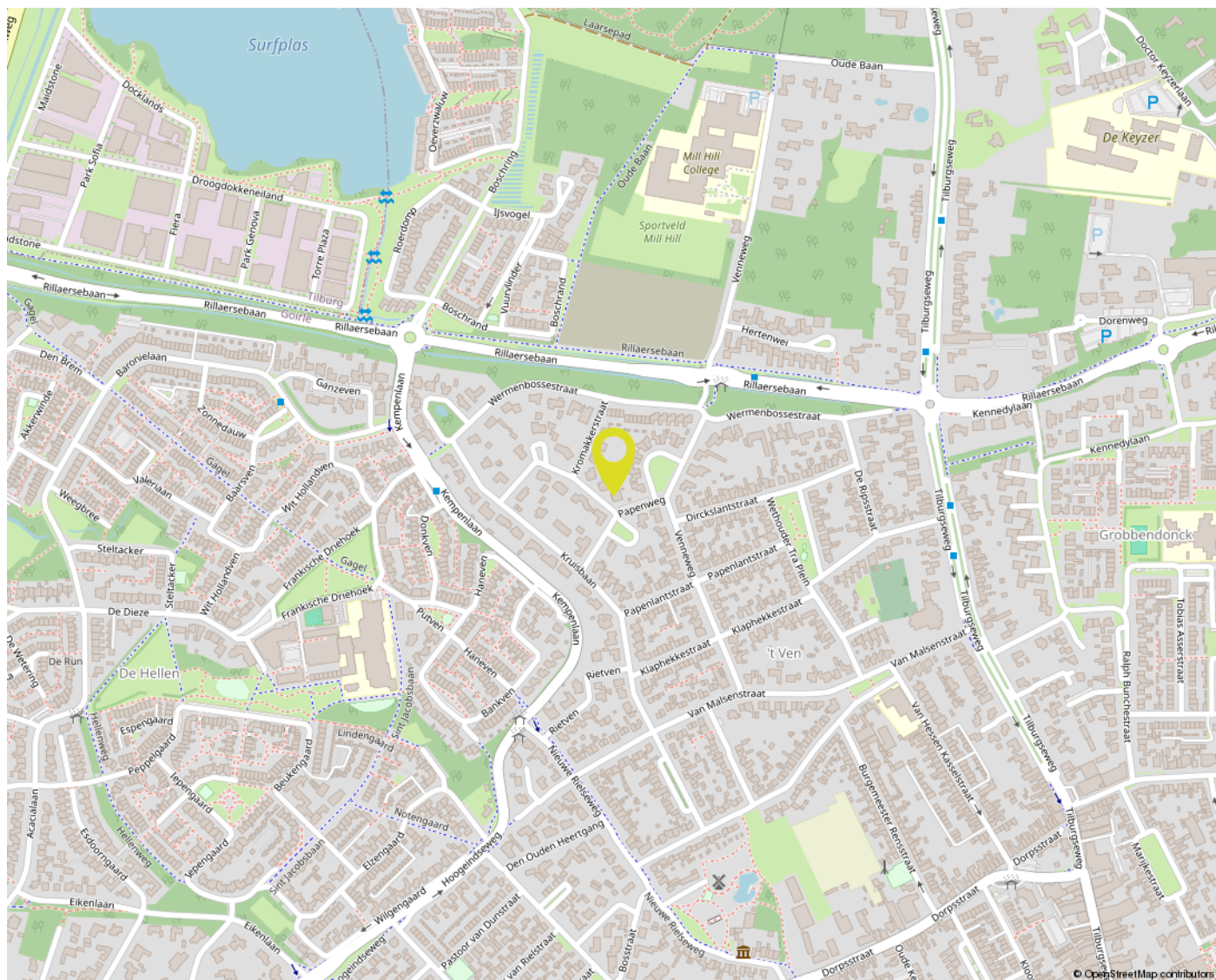
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goirle
Sectie E
Perceel 5254

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 databankrecht.



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