



BURGEMEESTER VAN DE MORTELSTRAAT 14 5037 PG TILBURG

VRAAGPRIJS € 575.000 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, HERENHUIS
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 140 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	148 M ²
INHOUD	CIRCA 498 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	6
LIGGING TUIN	NOORDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2025, ELEKTRISCHE BOILER
BOUWJAAR	1967
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, HR ++ GLAS / ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 575.000,- KOSTEN KOPER

Speels ingedeelde, onder architectuur van Bedaux gebouwde eindwoning met tuin en garage op een toplocatie in de woonwijk Zorgvlied.

Deze karaktervolle woning – in 1967 ontworpen door Gérard Doomen, jarenlang chef de bureau van het architectenbureau van Jos. Bedaux – onderscheidt zich door haar tijdloze uitstraling, speelse indeling, bijzondere details en fraaie lichtinval. Gelegen in de zeer gewilde woonwijk Zorgvlied, biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, rust en voorzieningen op loopafstand.

De ligging is uitstekend: tegenover de winkels aan het Burgemeester van de Mortelplein voor uw dagelijkse boodschappen en op loopafstand van een peuteropvang, kinderdagverblijf en basisschool. Ook middelbare scholen, sportverenigingen, huisarts, tandarts en andere voorzieningen bevinden zich in de directe nabijheid. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting het centrum van Tilburg, het spoorwegstation Tilburg Universiteit en de steden Breda, Eindhoven en Waalwijk snel en eenvoudig bereikbaar.



Indeling

Begane grond

Via de hal met leisteen vloer bereikt u het toilet met fontein, de meterkast, woonkamer en keuken.

De lichte woonkamer (circa 35 m²) biedt een prachtig, vrij uitzicht over het Van de Mortelplein. De ruimte, met een plafondhoogte van 2,58 m, is afgewerkt met een houten vloer en strak stucwerk en beschikt over een sfeervolle schouw met inbouwhoutkachel. Karakteristiek zijn de twee grote raamkozijnen, met extra diepe vensterbanken, die iets buiten de gevel steken.

De trapkast in de woonkamer biedt niet alleen volop bergruimte, maar geeft ook via een luik in de vloer toegang tot de kruipruimte.

Een houten bordes met twee treden in de hoek van de woonkamer leidt via een 'verborgen' rechte trap naar de eerste verdieping en benadrukt zo het architectonische karakter van het interieur.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de gemoderniseerde woonkeuken (2020), een fijne plek om samen te koken en te eten. De woonkeuken is uitgerust met witte onder- en bovenkasten, een vaste eettafel, ATAG-inbouwapparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, oven en magnetron), een AEG was-droogcombinatie en een AEG-koelkast met groentelades en vriesvak.

De LED-verlichting onder de bovenkasten en het donkergrijze composiet aanrechtblad maken het strakke keukenblok compleet. Vanuit de woonkeuken heeft u direct toegang tot de charmante tuin met borders.







Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, het separaat toilet en de badkamer.

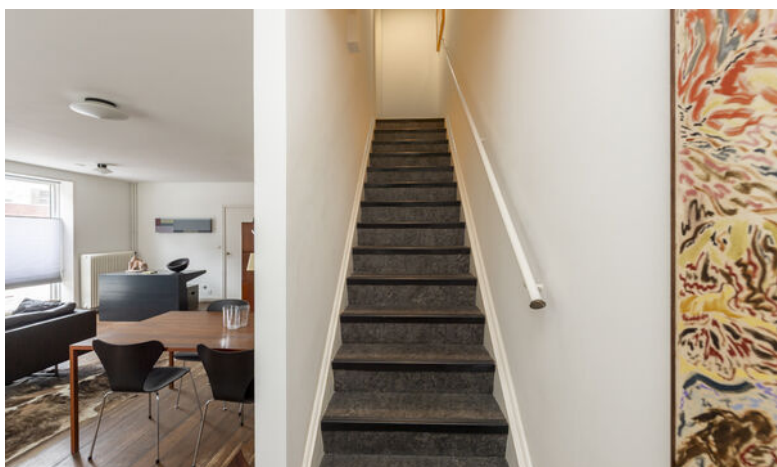
De eenvoudige, maar nette badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een wastafel (Philippe Starck) met planchet en een smalle badkamerkast. De ruime hoofdslaapkamer (circa 16 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is zowel via de overloop als via de badkamer bereikbaar.

De hoofdslaapkamer heeft een Frans balkon met uitzicht op het plein. De tweede (circa 12 m²) en derde slaapkamer (circa 8 m²) bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Via de tweede slaapkamer is een dakterras bereikbaar.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een royale overloop/voorzolder, waar zich de boileropstelling bevindt. Vanaf hier is er toegang tot een zeer ruime vierde slaap- of werkkamer (circa 16 m²), voorzien van een wastafel met planchet, een dakkapel met uitzicht op het plein en een vast raam in de topgevel.

Het zadeldak is geïsoleerd met Kingspan isolatieplaten, wat zorgt voor extra comfort.









Tuin & garage

De woning beschikt over een gezellige, zonnige en privacy biedende achtertuin met een praktische achterom en directe toegang tot de garage. Een heerlijke plek om in de lente en zomer van het buitenleven te genieten.

De garage is voorzien van dubbele openslaande deuren en herbergt ook de opstelling van de CV-combiketel (Vaillant, 2025). Ideaal voor parkeren, opslag of het uitoefenen van een hobby.

Algemeen

De woning is voorzien van aluminium raamkozijnen met HR++ beglazing (2023), spouwmuurisolatie (2023) en dakisolatie, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort.

Diverse originele Bedaux-elementen, zoals het karakteristieke deurbeslag, de deurlijsten, de lichtarmaturen, de lantaarn bij de voordeur, het huisnummer, de stoephekken en de balustrade van het Frans balkon zijn behouden gebleven en versterken het authentieke karakter van deze woning.



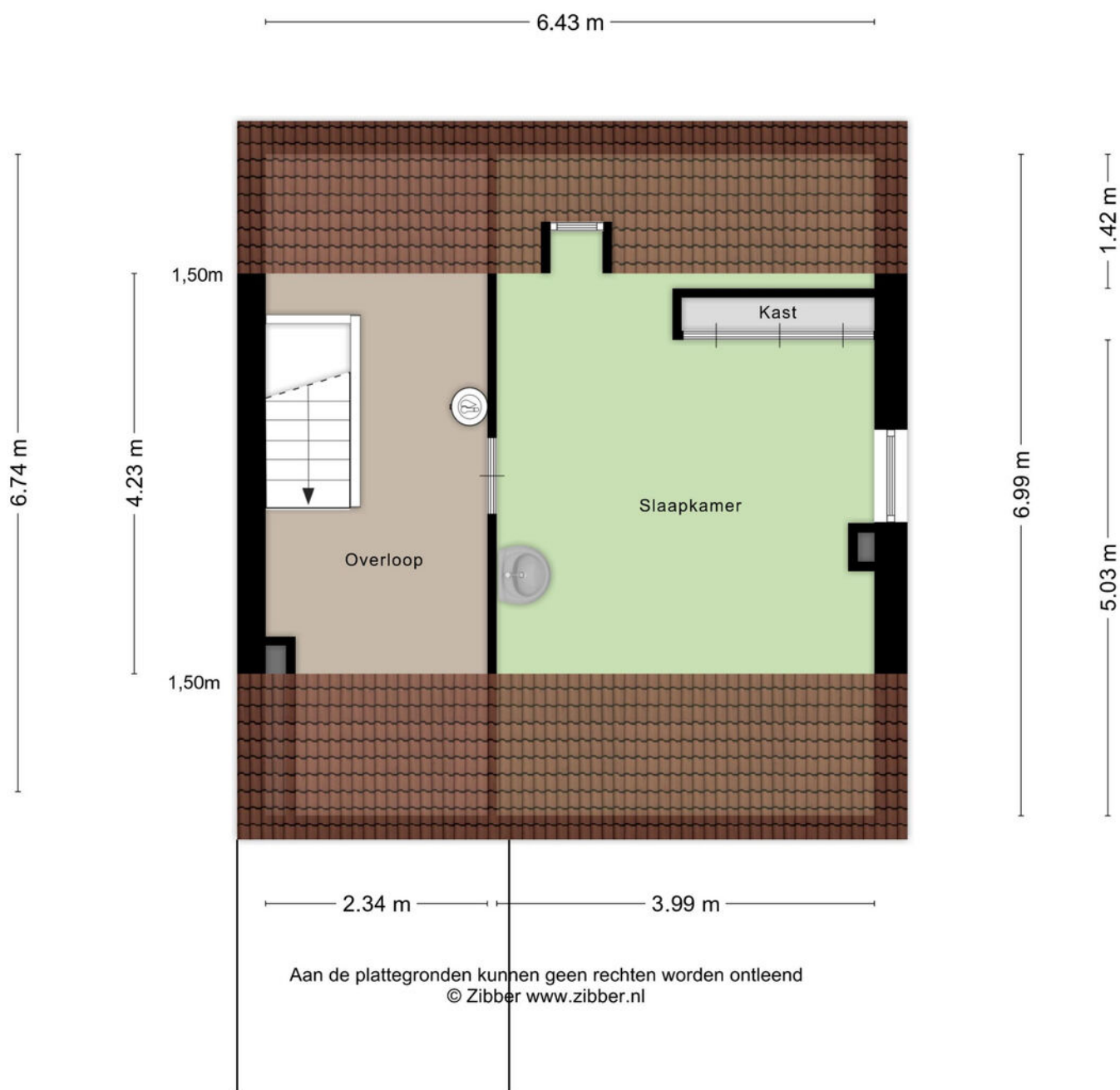
PLATTEGROND BEGANE GROND



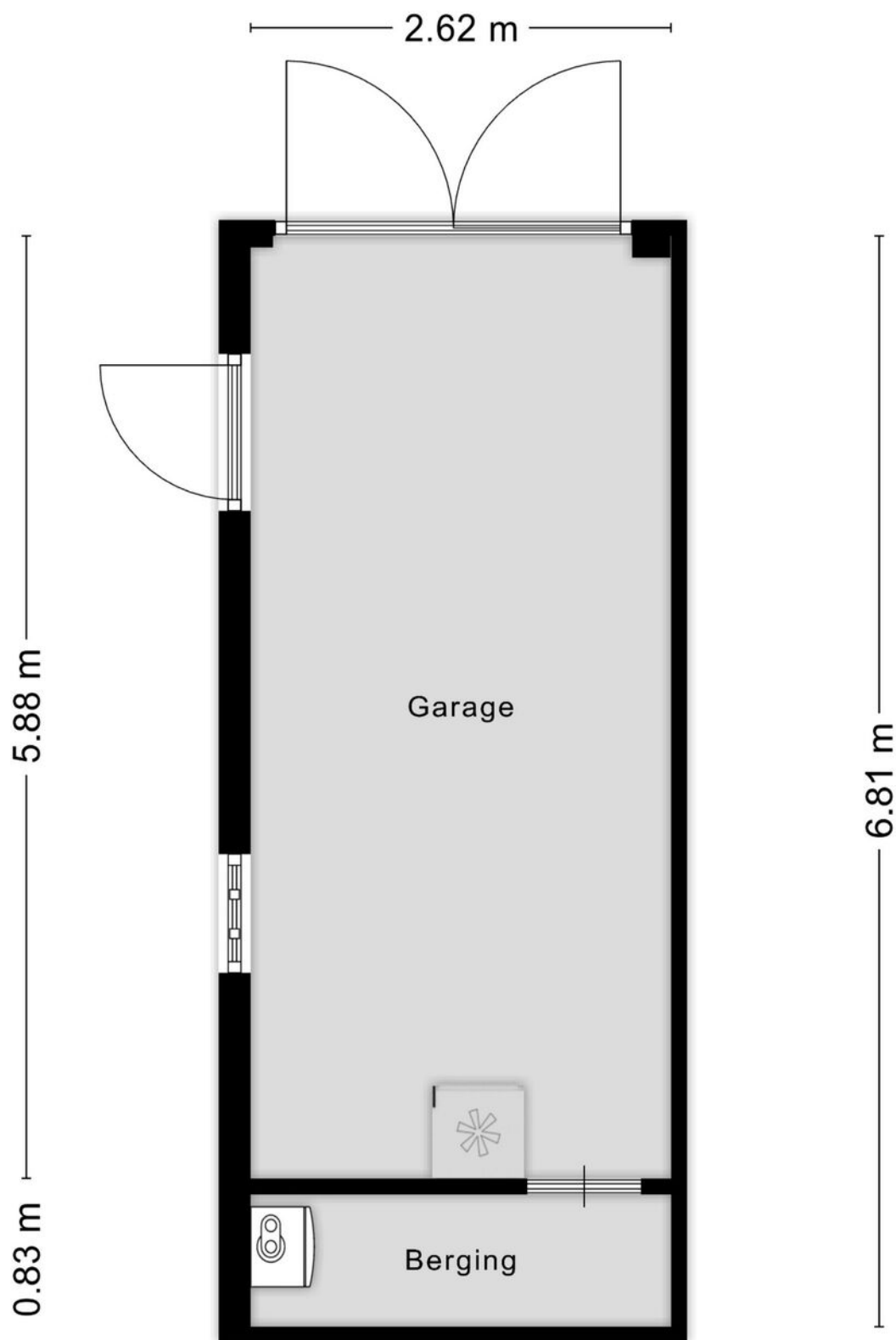
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND GARAGE

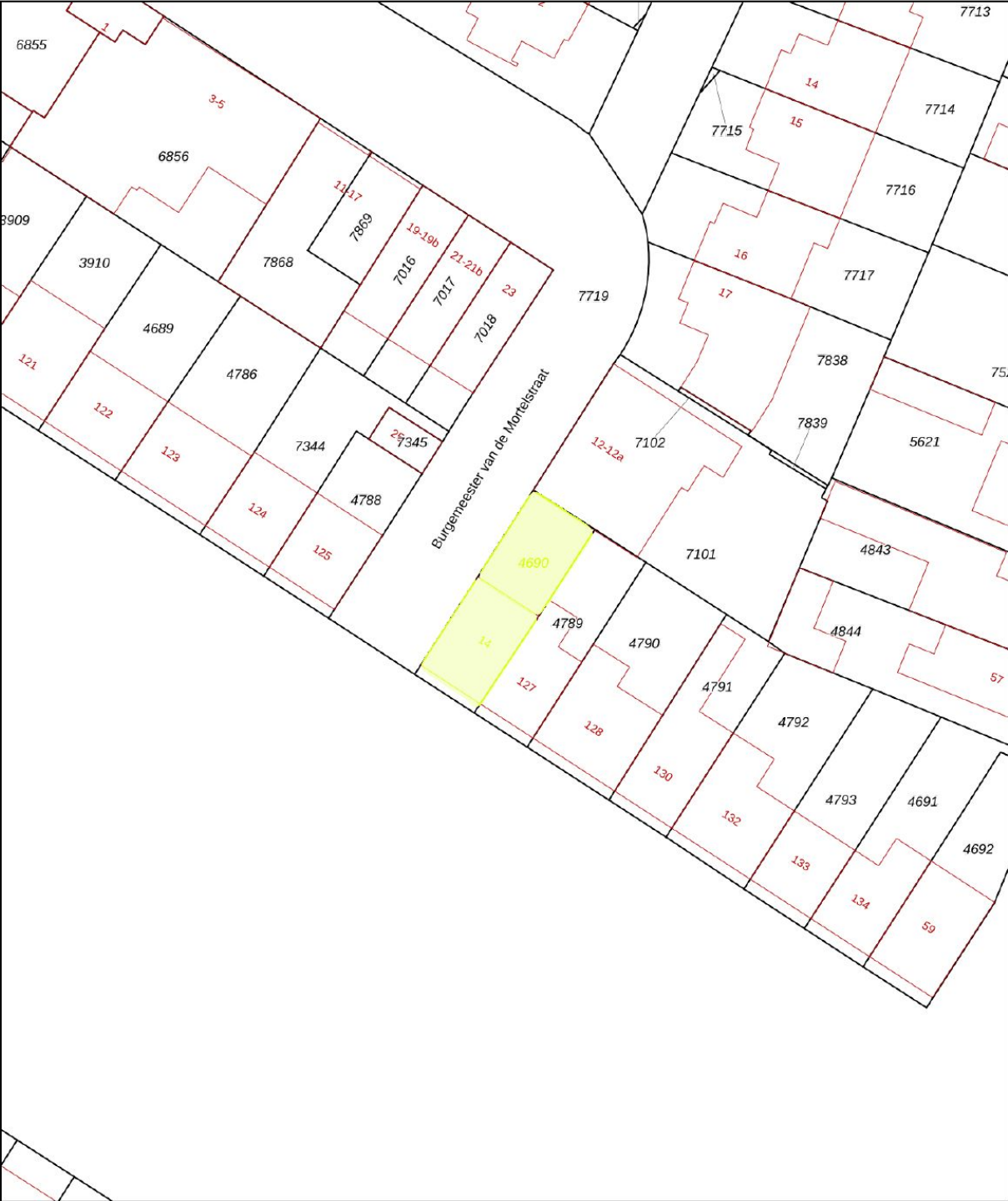


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tilburg TG



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 Q

Perceel 4690

kadaster



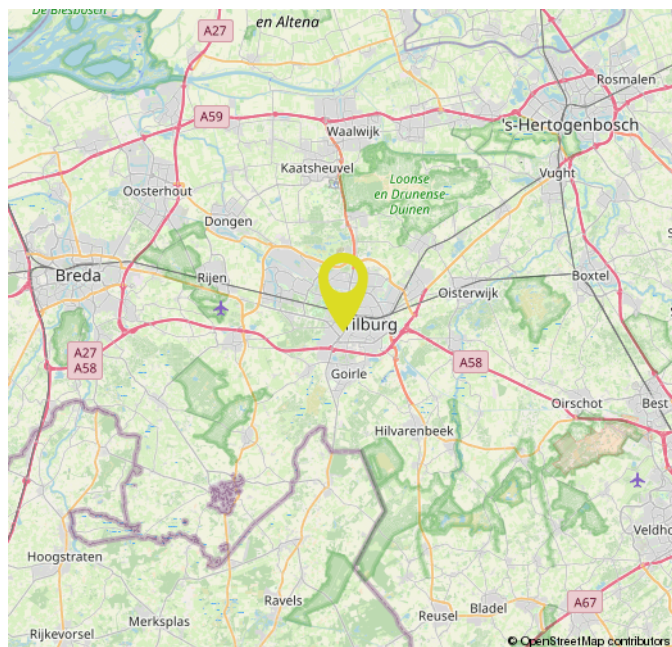
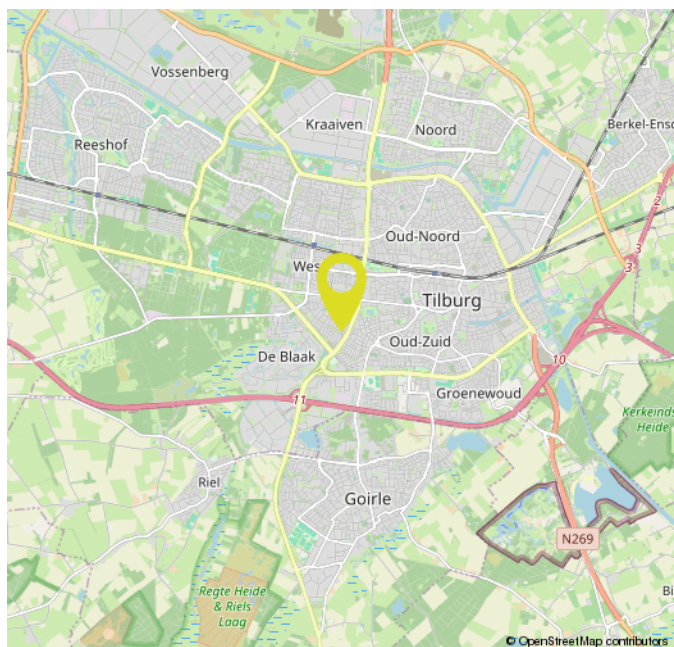
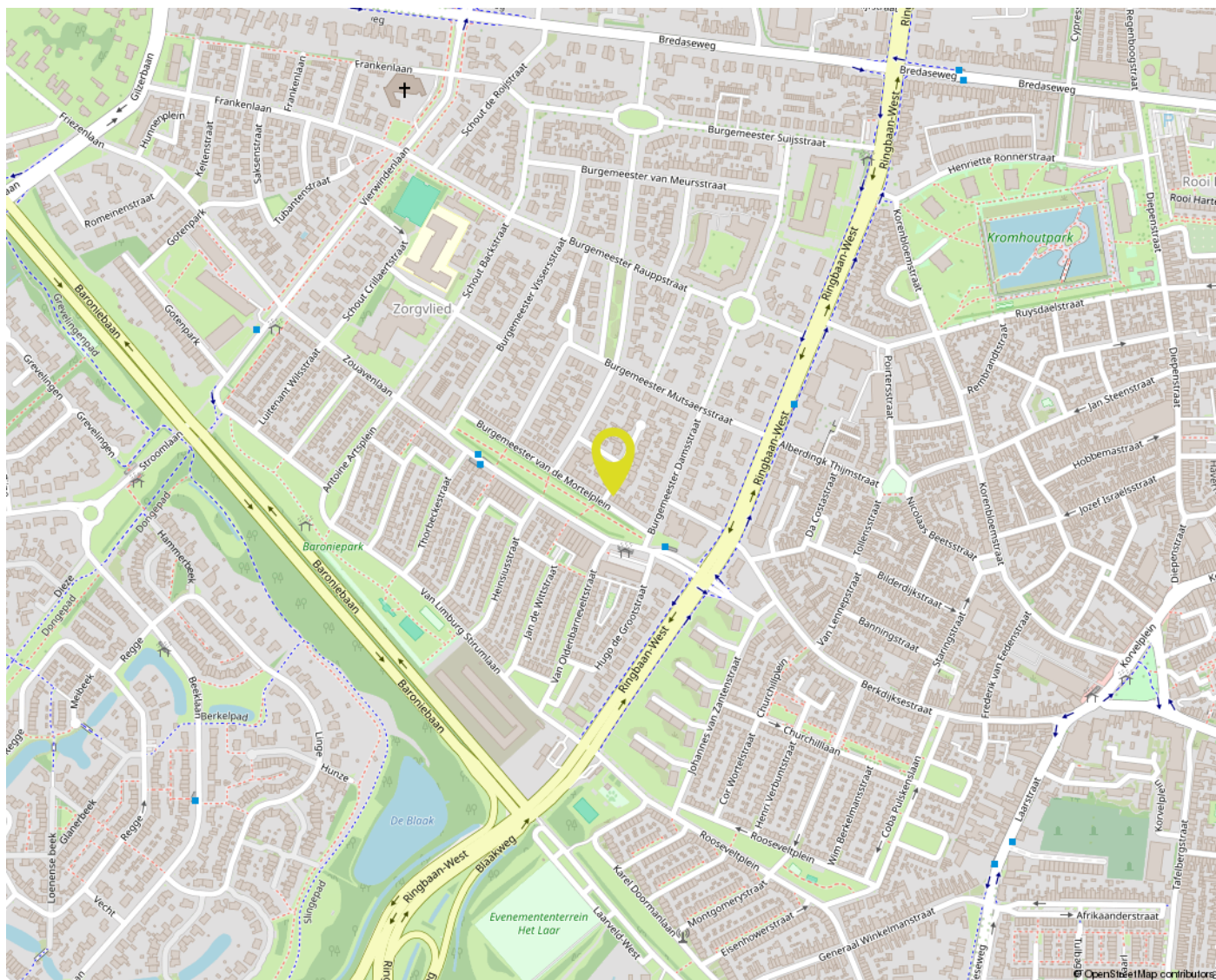
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 december 2025

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