



SIMON VAN DER STELSTRAAT 8 5018 CM TILBURG

VRAAGPRIJS € 399.000 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 81 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	88 M ²
INHOUD	CIRCA 324 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	OOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL NEFIT 2014, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1931
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAK-, MUUR-, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS / C
VRAAGPRIJS	€ 399.000,- KOSTEN KOPER

Op toplocatie en in de zeer gewilde wijk "Armhoefse Akkers" (Sacramentsparochie) gelegen bijzonder sfeervolle jaren '30 geschakelde woning met achtertuin, berging en een eigen achterom. De woning werd in 2018 grondig gemoderniseerd en verbouwd met behoud van de karakteristieke sfeer die deze woningen zo kenmerkt.

De woning is onder andere voorzien van een sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren, open keuken met moderne en vernieuwde keukeninrichting, bijkeuken, twee slaapkamers, complete en ruime badkamer op de eerste verdieping en een zolderkamer bereikbaar via een vaste trap.

De woning is gelegen in een rustige straat met eenrichtingsverkeer nabij het natuurgebied "Moerenburg" en op korte afstand van het stadscentrum van Tilburg met al haar voorzieningen. Diverse uitvalswegen zijn tevens nabij gelegen.

Tijdens de verbouwing werden onder andere de volledige elektra en riolering vernieuwd en de gehele begane grond vloer werd vervangen door een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming. Tevens werden de gevels (grotendeels) aan de binnenzijde voorzien van voorzetwanden en isolatie. De woning is vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en de gehele woning is voorzien van gestucte wanden en plafonds.

INDELING

Begane grond

Entree/hal met toegang tot fraai afgewerkte toiletruimte met hangcloset en fontein. Verder is de hal voorzien van een ingebouwde garderobekast, een meterkast en een diepe trap-/kelderkast. De geheel vernieuwde strakke trap biedt toegang tot de verdieping.





Zeer fraaie en sfeervolle living met eetkamer en open keuken. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een prachtig wand-/tv meubel dat doorloopt tot het eetgedeelte waar deze dienst doet als bank. Openslaande tuindeuren bieden toegang tot de gezellige achtertuin. De open moderne keuken is voorzien van een inductiekookplaat met ingebouwde afzuigunit (met afzuiging naar buiten), een vaatwasser (Siemens), koelkast en combimagnetron (Siemens). De hal en woonkamer (inclusief keuken) zijn voorzien van een multiplank eiken vloer. Bijkeuken voorzien van een vaste schuifkastenwand met opstelling wasmachine, droger, Cv combiketel (Nefit) en unit vloerverwarming. Loopdeur naar de tuin.





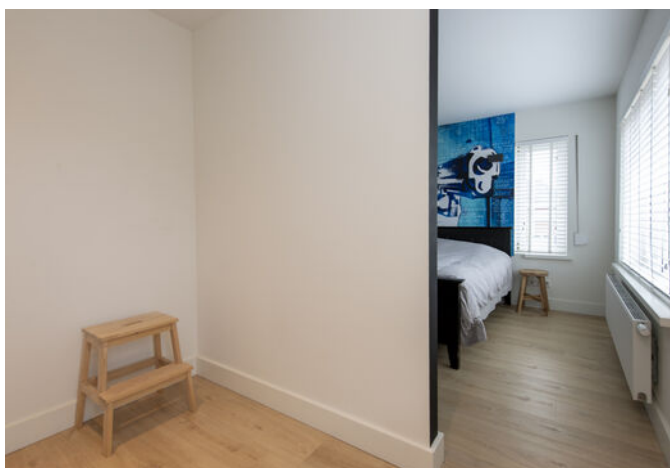
Eerste verdieping

Aan de voorzijde de prachtige hoofdslaapkamer met fraaie lichtinval, vaste kast en een royale walk-in-closet. De tweede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en beide kamers alsmede de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer. Tot slot een fraai gemoderniseerde badkamer (2018) met inloop-/regendouche, wastafel in meubel en een hangcloset.

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare bergkamer/bergzolder. Het dak is geïsoleerd en de zolder beschikt over een Velux dakraam. Een slaap-/studeerkamer zou mogelijk zijn.









Tuin

Fraai aangelegde achtertuin met bestrating en borders. De tuin is vrij gelegen en beschikt over een buitenkraantje en een overkapping welke dienst doet als berging en achterom. Afgesloten met twee deuren wat het geheel extra veilig maakt. Leuk detail is de beplanting aan de voorzijde van de woning tegen de gevel.

Algemeen

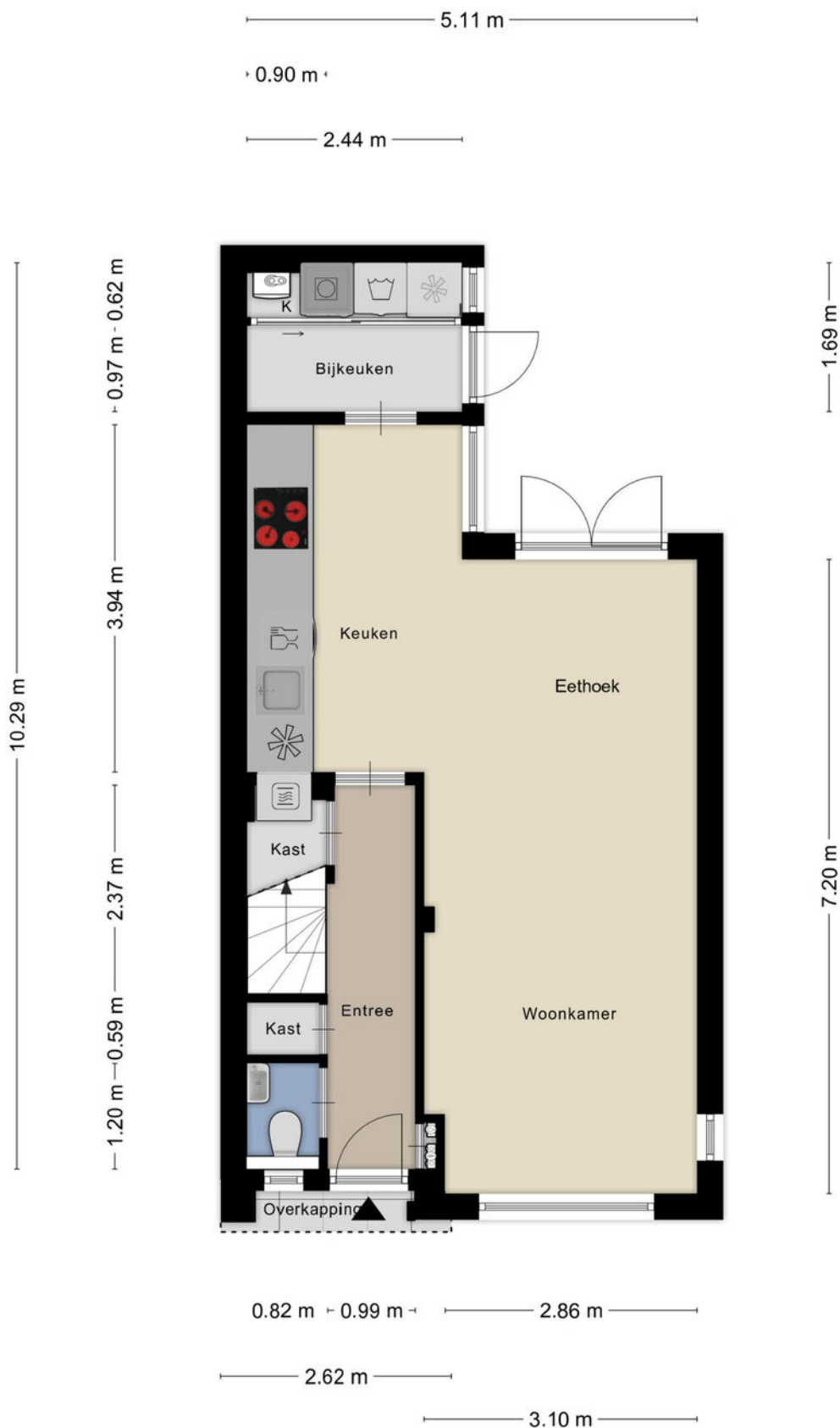
- * Gemoderniseerd en verbouwd in 2018
- * Aan de voorzijde voorzien van rolluiken (begane grond elektrisch bedienbaar)
- * Instapklare zeer charmante en perfect onderhouden woning!







PLATTEGROND BEGANE GROND

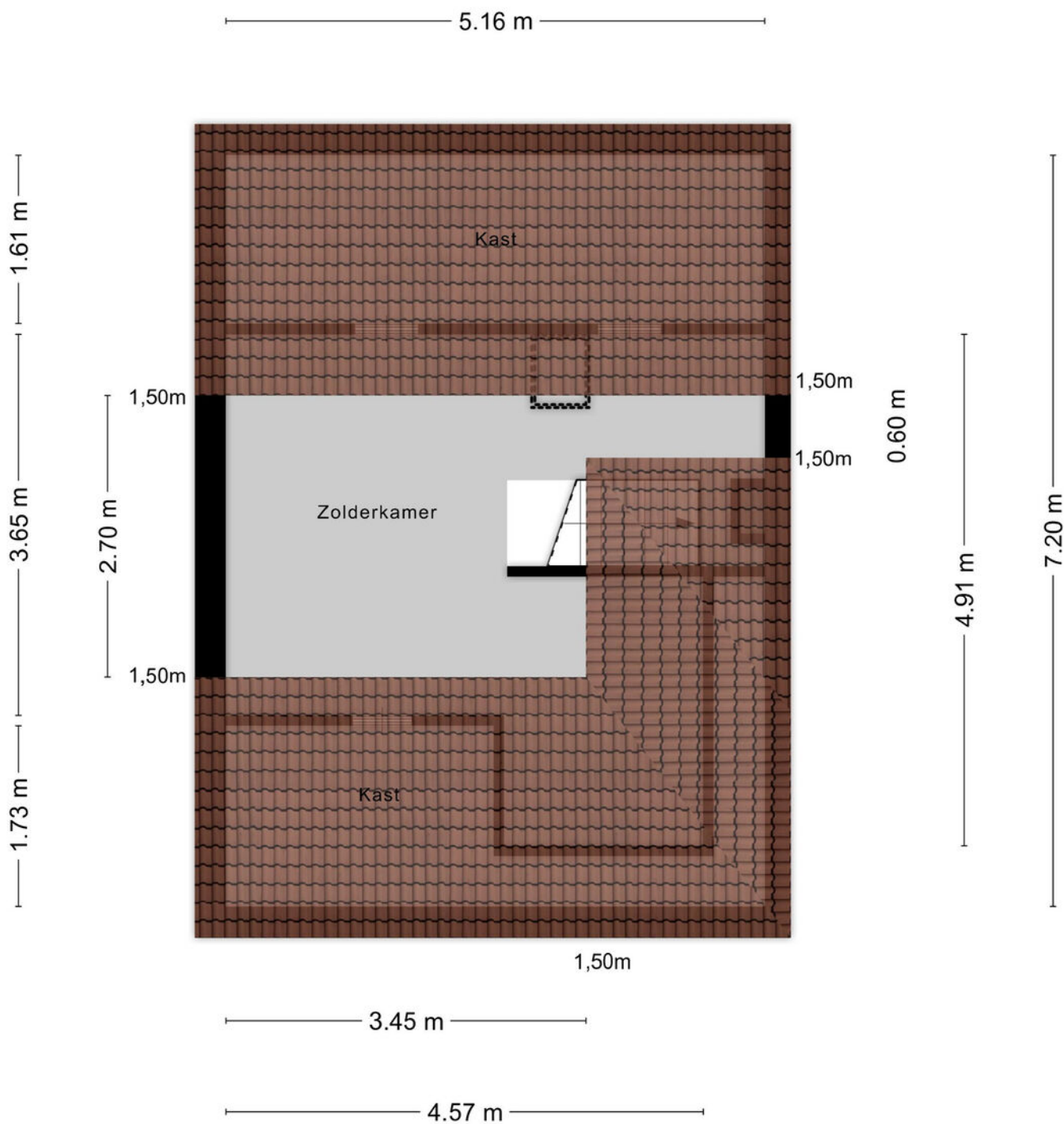


PLATTEGROND 1E VERDIEPING



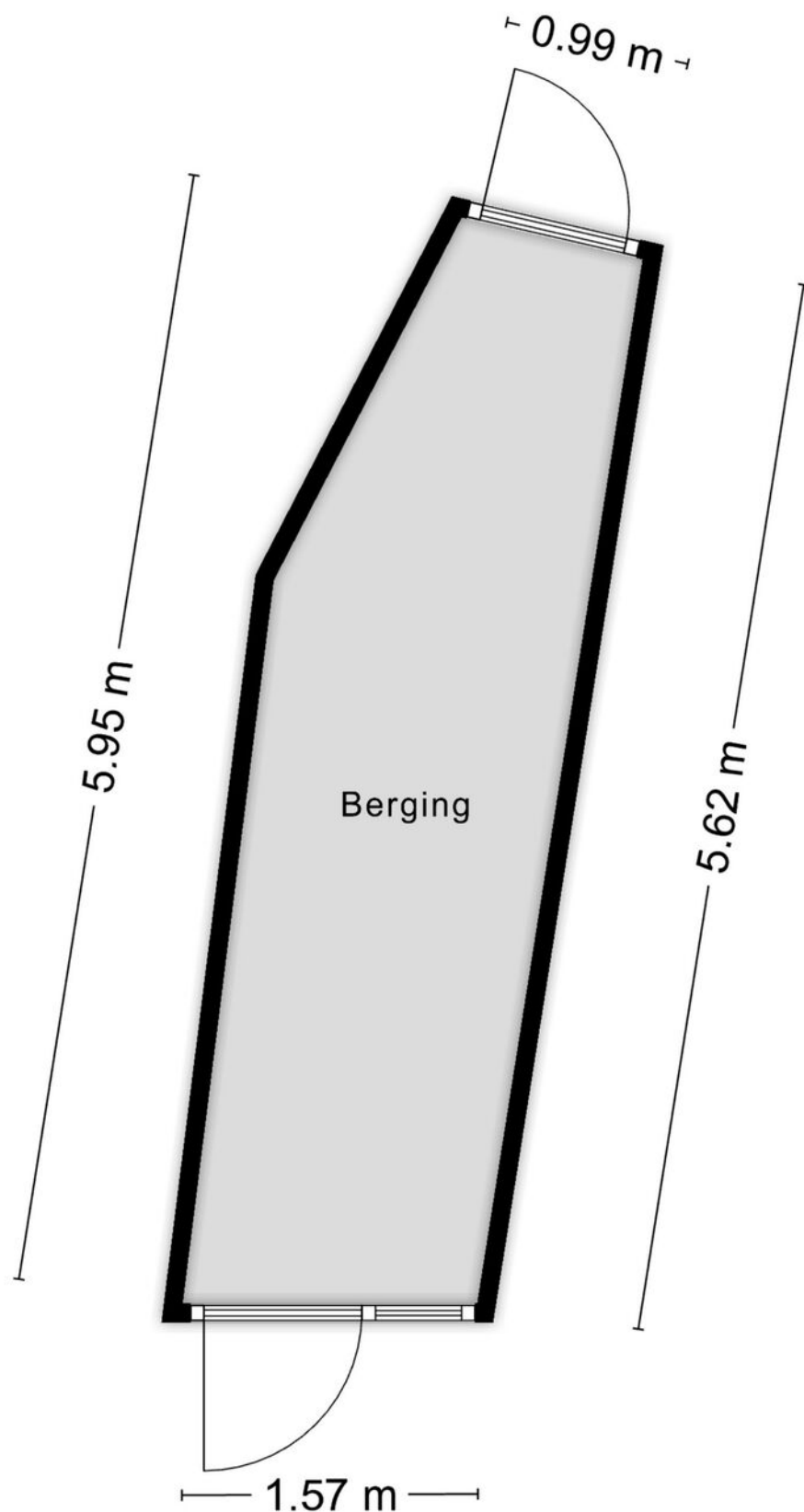
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

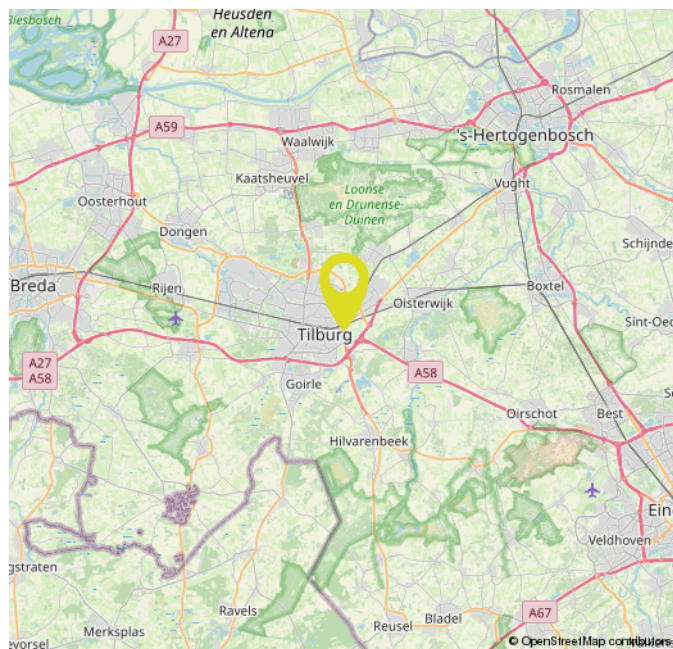
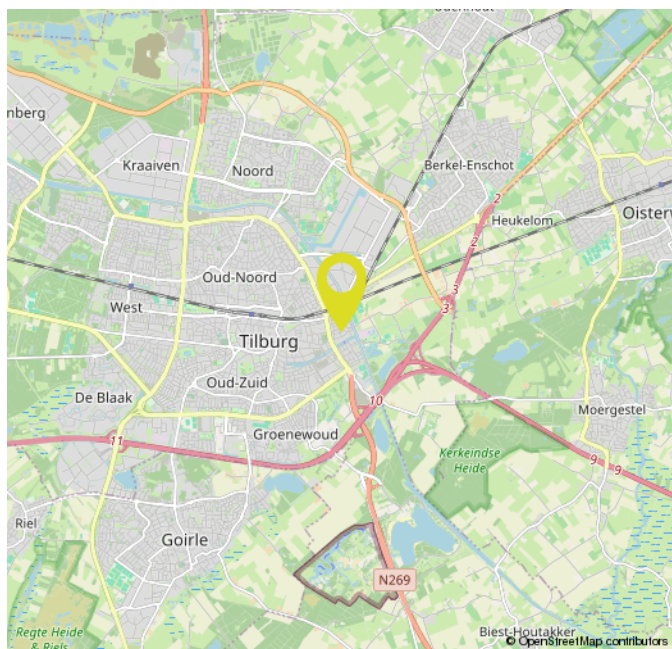
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Hubnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8469	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een versluisd uitreksel, geleverd op 1 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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