



GAGARINSTRAAT 3 5081 GD HILVARENBEEK

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	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 150 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	239 M ²
INHOUD	CIRCA 568 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	OOST-ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2008, ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM/GASHAARD
BOUWJAAR	1973
ISOLATIE / ENERGIELABEL	MUURISOLATIE, HR++/ENERGIELABEL D
VRAAGPRIJS	€ 575.000,- KOSTEN KOPER

Wat een fijne woonlocatie! Deze ruime 2/1-kapwoning ligt in woonwijk De Elst aan een rustig woonhof en met een speeltuin aan de overzijde. De woning heeft een L-vormige living, een ruime woonkeuken, speel/werkhoek, 5 slaapkamers en een recent gemoderniseerde badkamer. Een heerlijk gezinshuis op een geliefde woonlocatie.

Pluspunten van deze woning

- Woning op een royaal perceel met voortuin en groene achtertuin en eigen oprit voor 2 auto's.
- Sfeervolle L-vormige woonkamer met gashaard en tuindeur.
- Aan de tuinzijde gelegen ruime woonkeuken met deur naar de tuin en op maat gemaakt keukenblok met inbouwapparatuur.
- Speel/werkhoek op de begane grond.
- Door de vele en lage raampartijen heeft de woning veel lichtinval en contact met de tuin.
- 5 slaapkamers, waarvan 3 op de eerste verdieping.
- Een in 2018 gemoderniseerde badkamer.
- Inpandige berging.
- Achtertuin met 2 terrassen en houten tuinhuis.
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving met basisschool Starrebos en gezondheidscentrum om de hoek en winkelveorzieningen op korte afstand. Tegenover de woning ligt een beschutte speeltuin die vooral gebruikt wordt door kinderen in de straat.



Indeling

Begane grond

Ruime hal met trapopgang, garderobe, meterkast, toiletruimte met zwevend toilet en fontein. Sfeervolle L-vormige woonkamer met gashaard en tuindeur. De gezellige woonkeuken ligt aan de tuinzijde is ingericht met een op maat gemaakt keukenblok met 1 ½ spoelbak, boiler, apothekerskast, 4-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Naast de keuken ligt een fijne werk/speelhoek en aansluitend de inpandige berging met radiator, kastenwand, uitstortgoot, aansluitingen wasmachine/droger en deur naar de oprit. Deze beide ruimtes hebben een lichtkoepel.











1e Verdieping

Hier zijn 3 slaapkamers. Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde en heeft een garderobekast. Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een vaste kast. Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde/zijkant van de woning en heeft een garderobekast. De moderne badkamer is ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel, badkamerkast, een zwevend toilet en een designradiator.









2e Verdieping

Hier zijn 2 slaapkamers, beide met een kunststof dakkapel en kastruimte in de knieschotten. De aan de voorzijde van de woning gelegen kamer heeft een wastafel. Ruime overloop met bergruimte en opstelling c.v.-combiketel.





Buitenruimte-Aangename tuin

De voortuin is ingericht met borders met bomen, planten en siergras. De in 2019 opnieuw aangelegde achtertuin ligt oost-zuid en heeft veel privacy. Er zijn 2 terrassen, waardoor je altijd zon en schaduw kunt opzoeken. De tuin is ingericht met plantenborders, een Jasmijn, Japanse kers en een appelboom. Er is een waterpunt, tuinverlichting en achter in de tuin staat een houten berging.

Hilvarenbeek

Wonen in Hilvarenbeek betekent genieten van de rust en charme van een Brabants dorp, met verrassend veel voorzieningen binnen handbereik. Hilvarenbeek staat bekend om zijn warme dorpsgevoel, gezellige centrum en groene omgeving. In het sfeervolle hart van het dorp vind je leuke winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants met gezellige terrassen. Of je nu zin hebt in een kop koffie op de Vrijthof of uitgebreid wilt dineren: het kan hier allemaal.

Voorzieningen zijn ruim aanwezig. Het dorp beschikt over goede basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, een moderne sporthal en diverse zorgvoorzieningen. Ook aan cultuur is gedacht, met onder andere een bibliotheek, evenementen en natuurlijk de bekende festivals die Hilvarenbeek landelijk op de kaart zetten.

Natuur liefhebbers voelen zich hier thuis. Hilvarenbeek ligt midden in een prachtig landschap van bossen, weilanden en natuurgebieden zoals de Hilver en Gorp en Roover. Ideaal om te wandelen, fietsen of gewoon even tot rust te komen. Tegelijkertijd ben je dankzij de gunstige ligging zó in Tilburg, Eindhoven of op de uitvalswegen richting de rest van Brabant.

Kortom: Hilvarenbeek is een dorp waar je je snel thuis voelt. Een plek met ruimte, groen, gezelligheid en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Perfect voor wie comfortabel wil wonen met een dorps karakter én een actief leven.





Algemeen

- Bouwjaar: 1973
 - Woonoppervlakte: ca.150 m².
 - Inhoud: ca.568 m³.
 - Perceeloppervlakte: 239 m².
 - De woning heeft aluminium en kunststof kozijnen/ramen met hr++-glas.
 - De woonkamer heeft zonweringen.
 - HR Cv-combiketel Bosch (2008).
 - De woonkamer heeft een originele klassiek houten parketvloer en stucwerk wanden en plafond.
 - Nieuwe groepenkast.
 - Energielabel D (geldig tot 13-01-2036).
- De woning heeft muur-en dakisolatie (platte daken) en hr++-glas.
- Gezien het bouwjaar van de woning worden standaard een asbest-en een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.







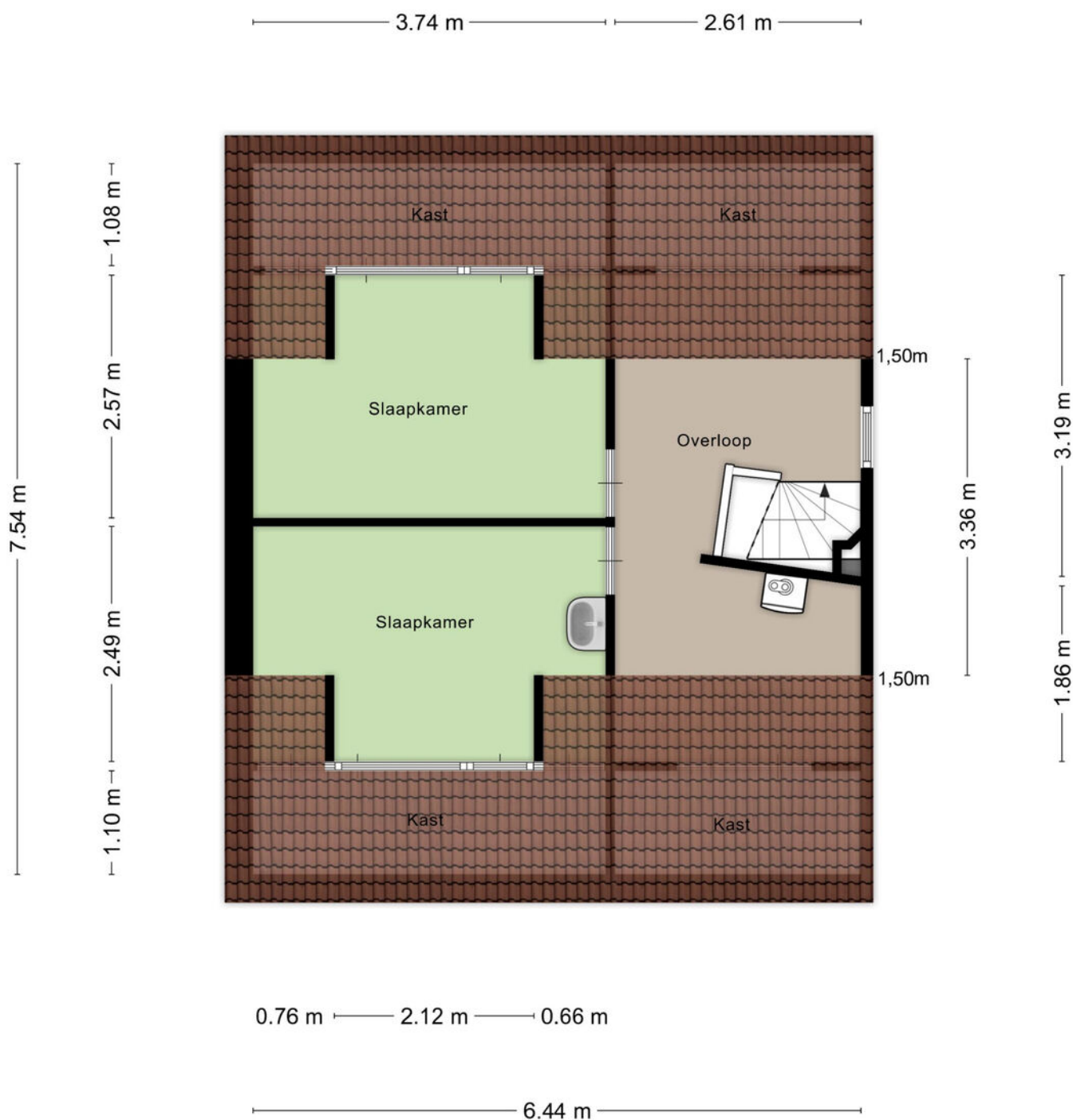
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

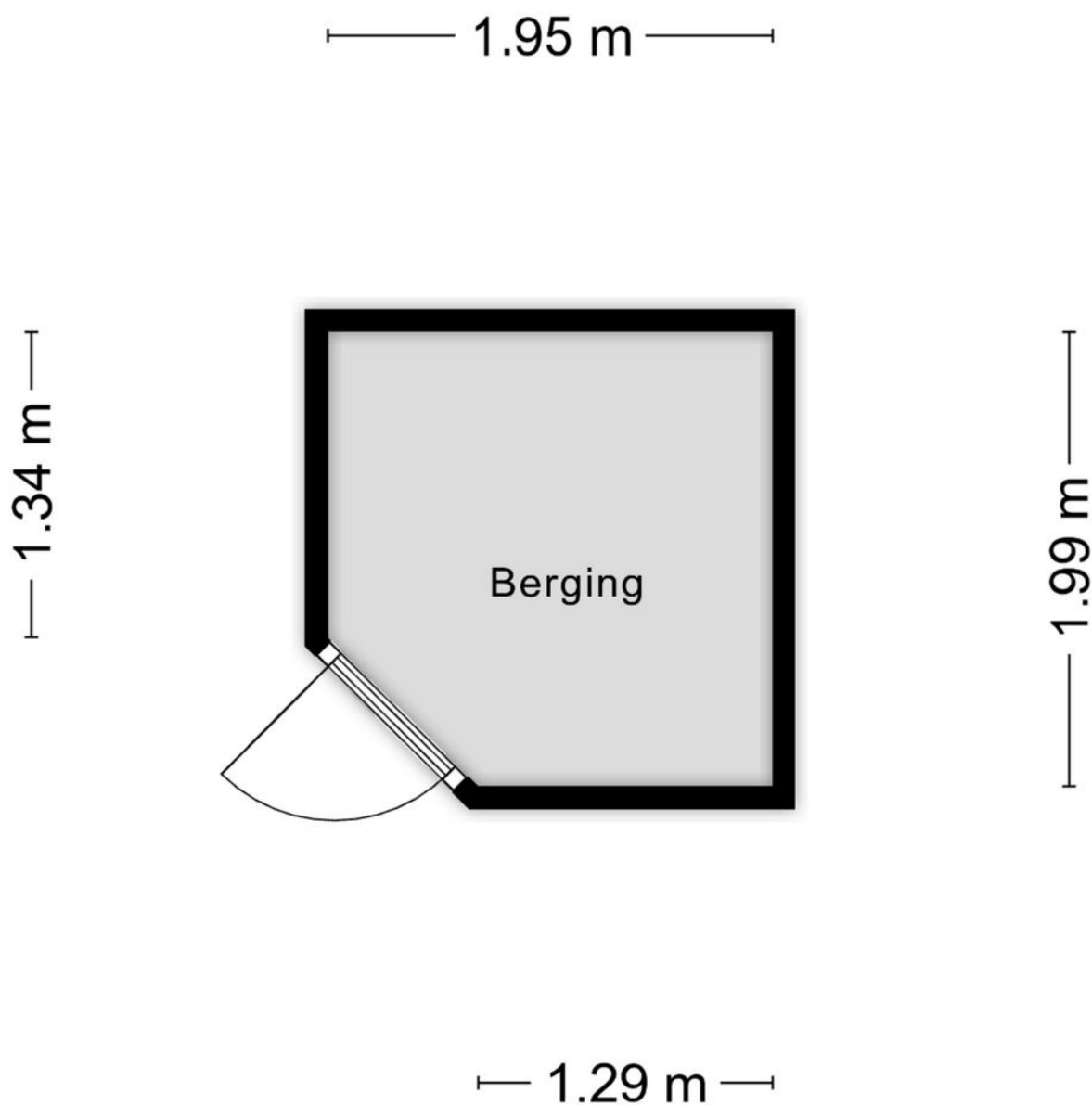


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

Uw referentie: et/verkoop



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 Hilvarenbeek

Sectie D

Perceel 4323

kadaster



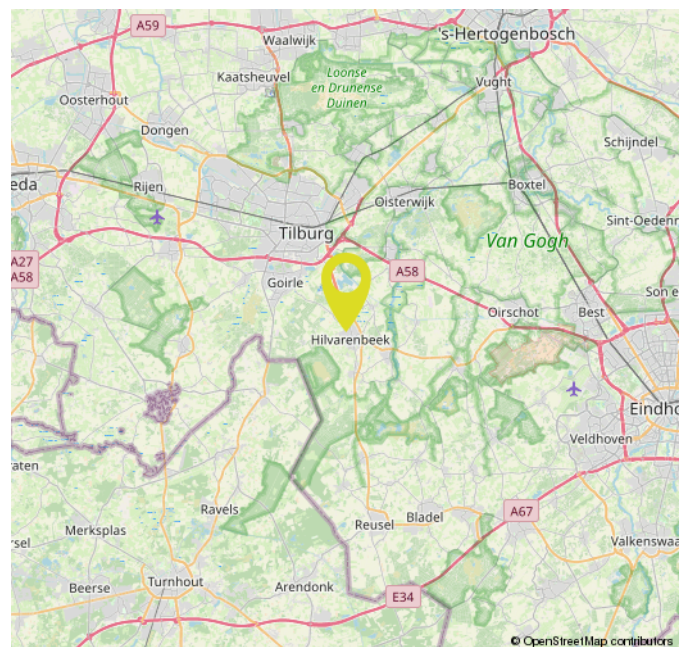
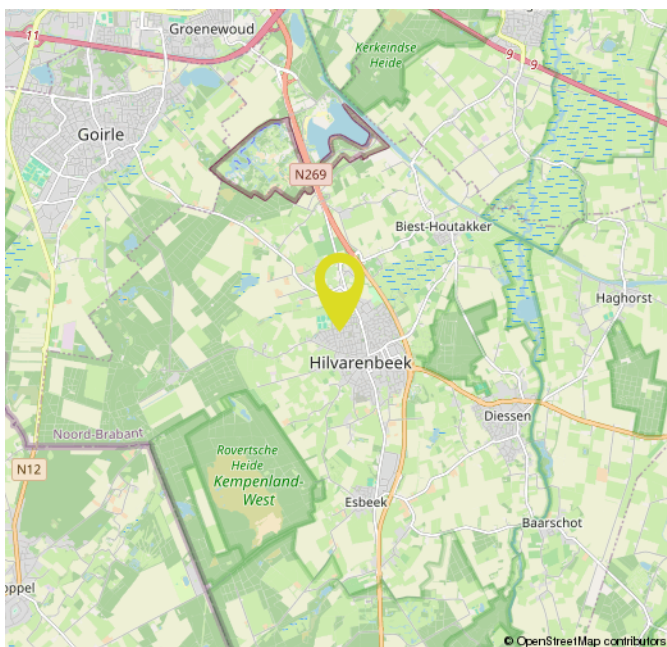
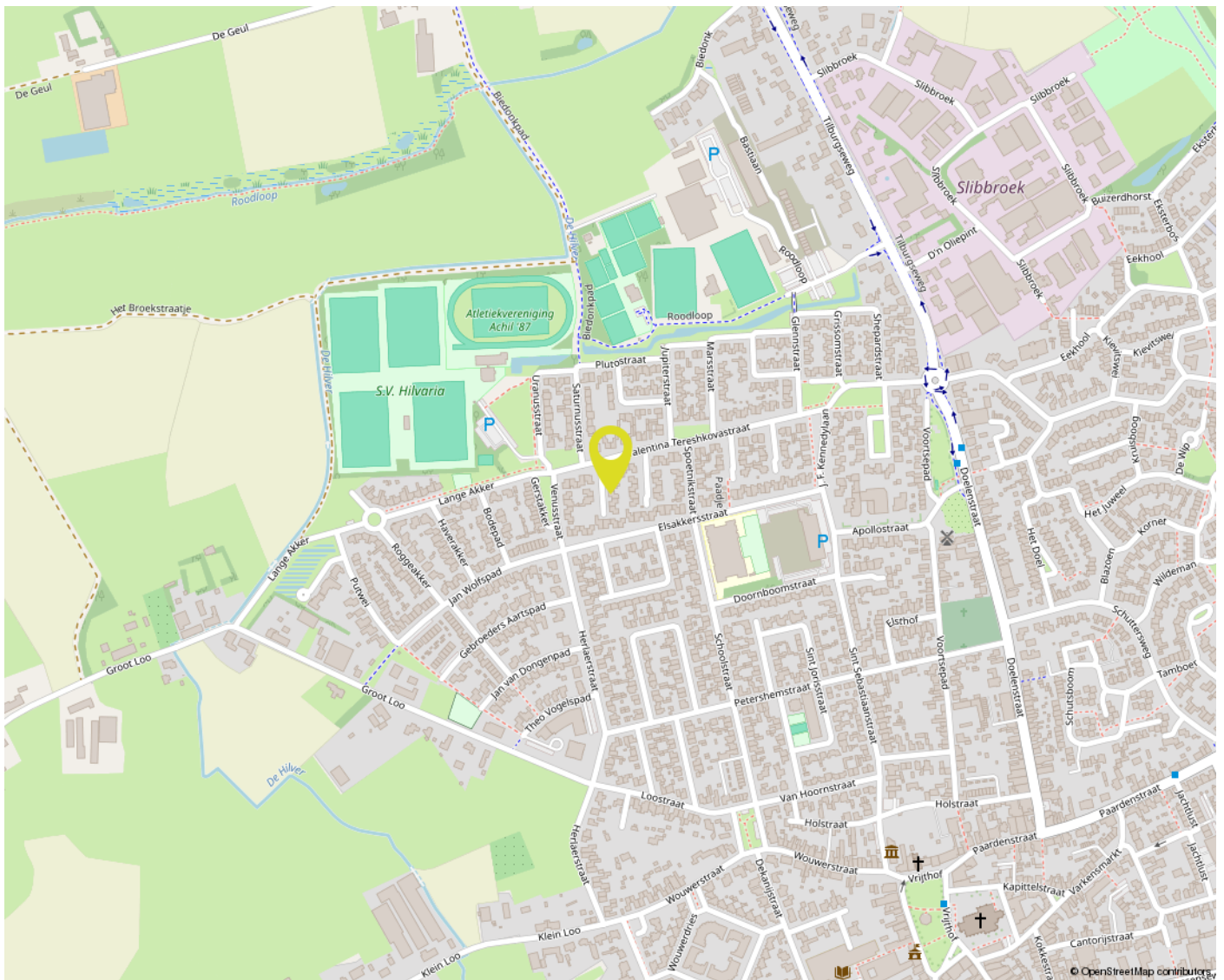
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2026

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