



VAN MALSENSTRAAT 24 5051 CC GOIRLE

VRAAGPRIJS € 598.000 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 117 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	411 M ²
INHOUD	CIRCA 426 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2016, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
BOUWJAAR	1956
ISOLATIE / ENERGIELABEL	MUURISOLATIE, HR ++ GLAS / ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 598.000,- KOSTEN KOPER

Deze buitengewoon charmante woning is gelegen op een zeer goede, groene en populaire locatie in de wijk 't Ven. De lommerrijke en recent gerenoveerde wijk wordt gekenmerkt door iets grotere woningen die gesitueerd zijn op ruime kavels.

De woning is goed onderhouden en beschikt over vier slaapkamers, een carport, overkapping én berging en heerlijke achtertuin. De woning is gelegen op een fraai perceel van 411 m² en heeft een royale tuin rondom de woning.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en is prachtig aangelegd. Op loopafstand van de woning vindt u verschillende voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, huisarts en een bakker. Op de fiets bereikt u daarnaast in enkele minuten Sportschool Club Pellikaan en het centrum van Goirle. Hier vindt u diverse andere voorzieningen zoals winkelcentrum De Hovel, uitstekende restaurants, Cultureel Centrum Jan van Besouw, bibliotheek en het gemeentehuis. Ook bent u met een kwartiertje fietsen in het centrum van Tilburg.

Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u eenvoudig de wegen richting de omliggende steden en dorpen. Goirle staat ook bekend om zijn natuur, met landgoed "Gorp en Rovert" en de "Regte Heide" en de ligging ten opzichte van België (Poppel).



Indeling begane grond

Entree/hal met meterkast (gemoderniseerd), toilet met fontein, garderobe, toegang naar de kelder en trapopgang. De keuken is voorzien van een net keukenblok met inbouwapparatuur en biedt via een loopdeur toegang tot de achtertuin.

De keuken staat in halfopen verbinding met de woon-/eetkamer van ca. 35 m². Deze is heerlijk licht en via een schuifpui heeft u toegang tot de achtertuin. De hal, de keuken én een deel van de living zijn voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming.



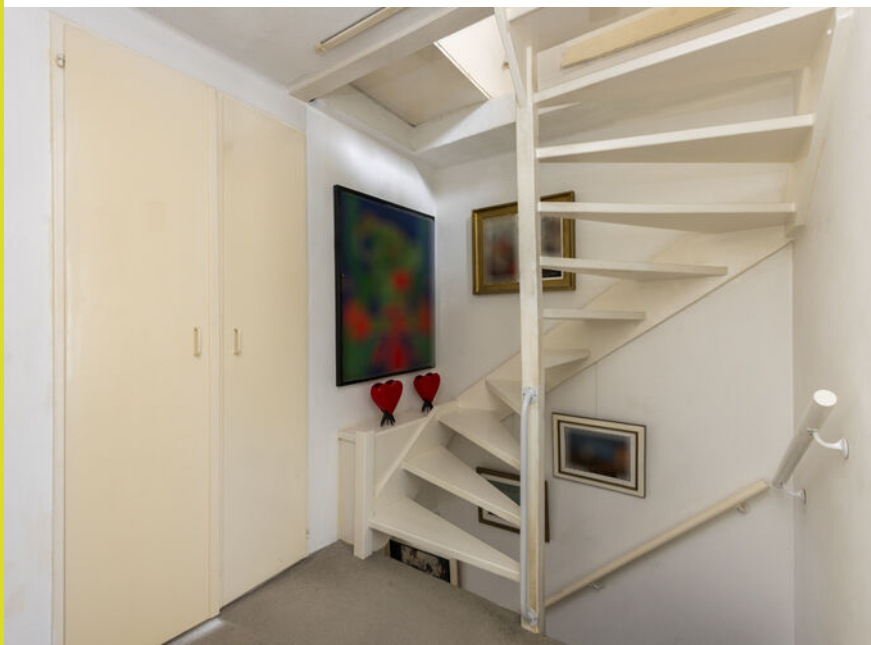






Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde met airconditioning en openslaande deuren (aluminium kozijn met HR++ beglazing) voorzien van een hor naar balkon. Heerlijk op het zonnige zuiden! Tweede slaap-/werkkamer voorzien van een vaste kastenwand en een derde royale slaapkamer met airconditioning en een vaste kast. Momenteel in gebruik als TV kamer. De badkamer tot slot is voorzien van een hangcloset, inloop douche en dubbele wastafel in meubel met spiegelkast.



Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbaar. Hier treft u een open ruimte met dakkapel voorzien van kunststof kozijnen en elektrisch rolluik. Ideaal als werkkamer, in combinatie met bergzolder dan wel als derde of vierde slaapkamer. Tevens treft u hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de CV combiketel (Vaillant, 2016).













Tuin

Fraaie achtertuin op het zuiden georiënteerd met een heerlijk terras voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherf, gazon, fraaie notenboom, een vijftal katalpas en twee platanen. De voortuin is eveneens zeer verzorgd en beschikt over drie platanen. Een diepe oprit met carport t.b.v. twee auto's, achtergelegen overkapping én een berging maken het geheel compleet!

Algemeen

- Zinken goten in 2015/2016 geplaatst;
- Glasvezel aanwezig;
- Airco 2025;
- Spouwmuurisolatie 2024;
- 14 zonnepanelen 2024;
- Laadpaal ter overname;
- Verbouwd onder architectuur van Bedaux Architecten;
- Berging/werkplaats met vliering en elektra;
- Aanvaarding in overleg.







PLATTEGROND BEGANE GROND

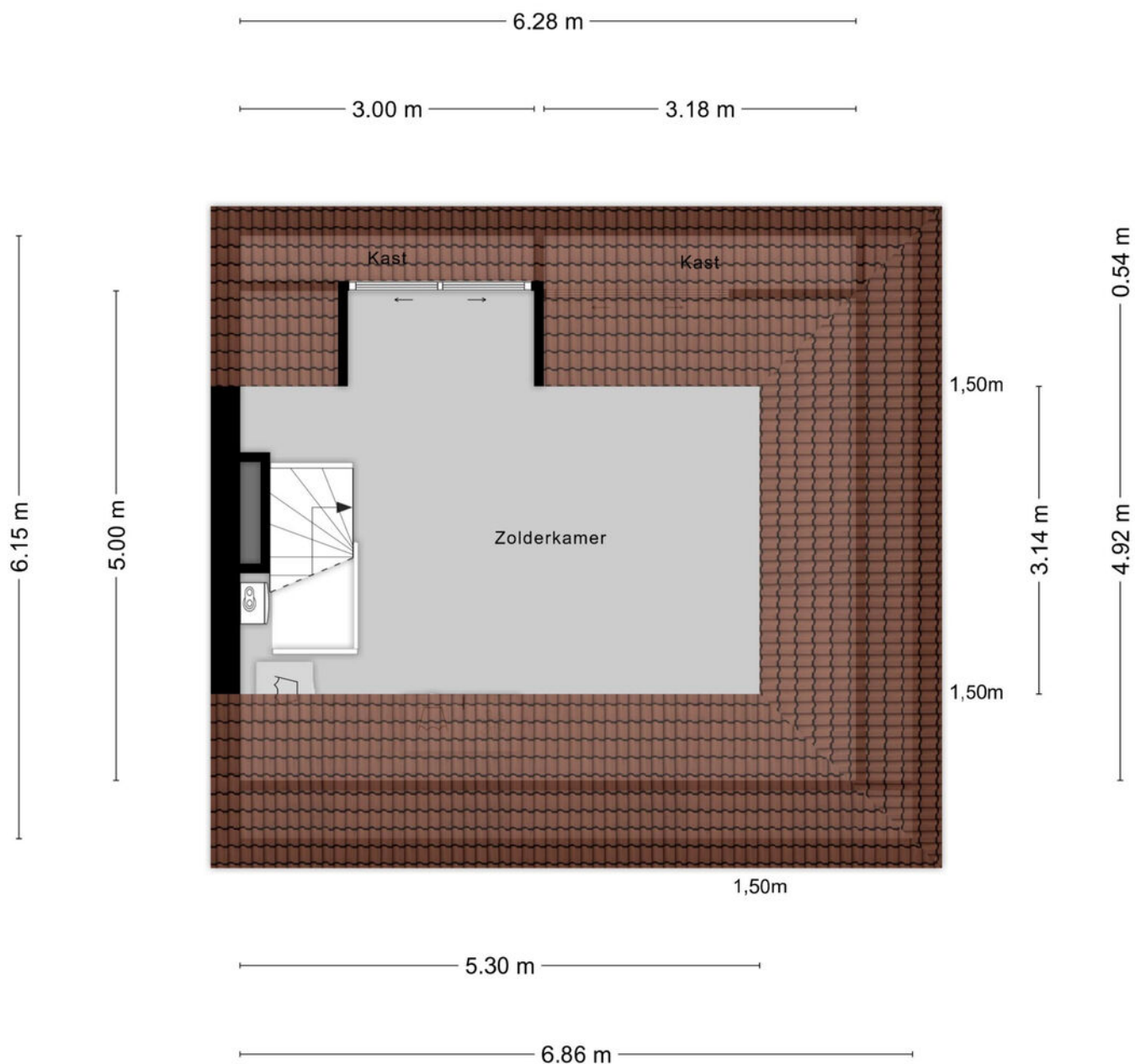


PLATTEGROND 1E VERDIEPING



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

PLATTEGROND 2E VERDIEPING

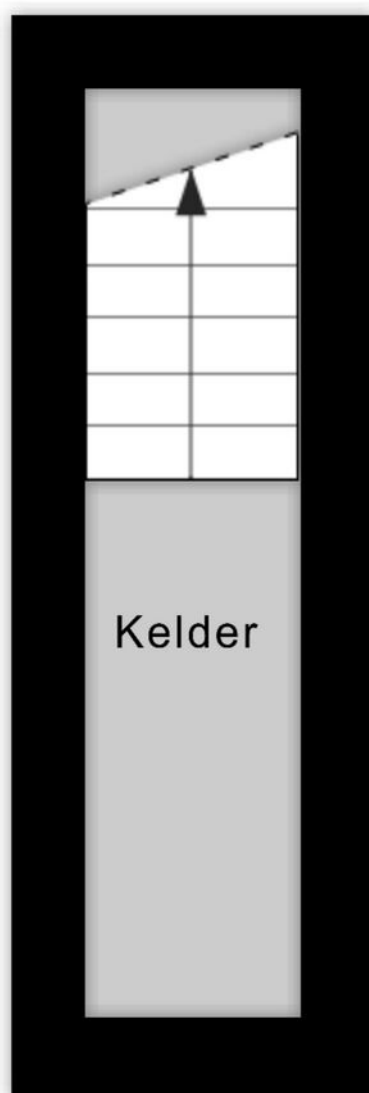


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER

± 0.88 m

3.78 m

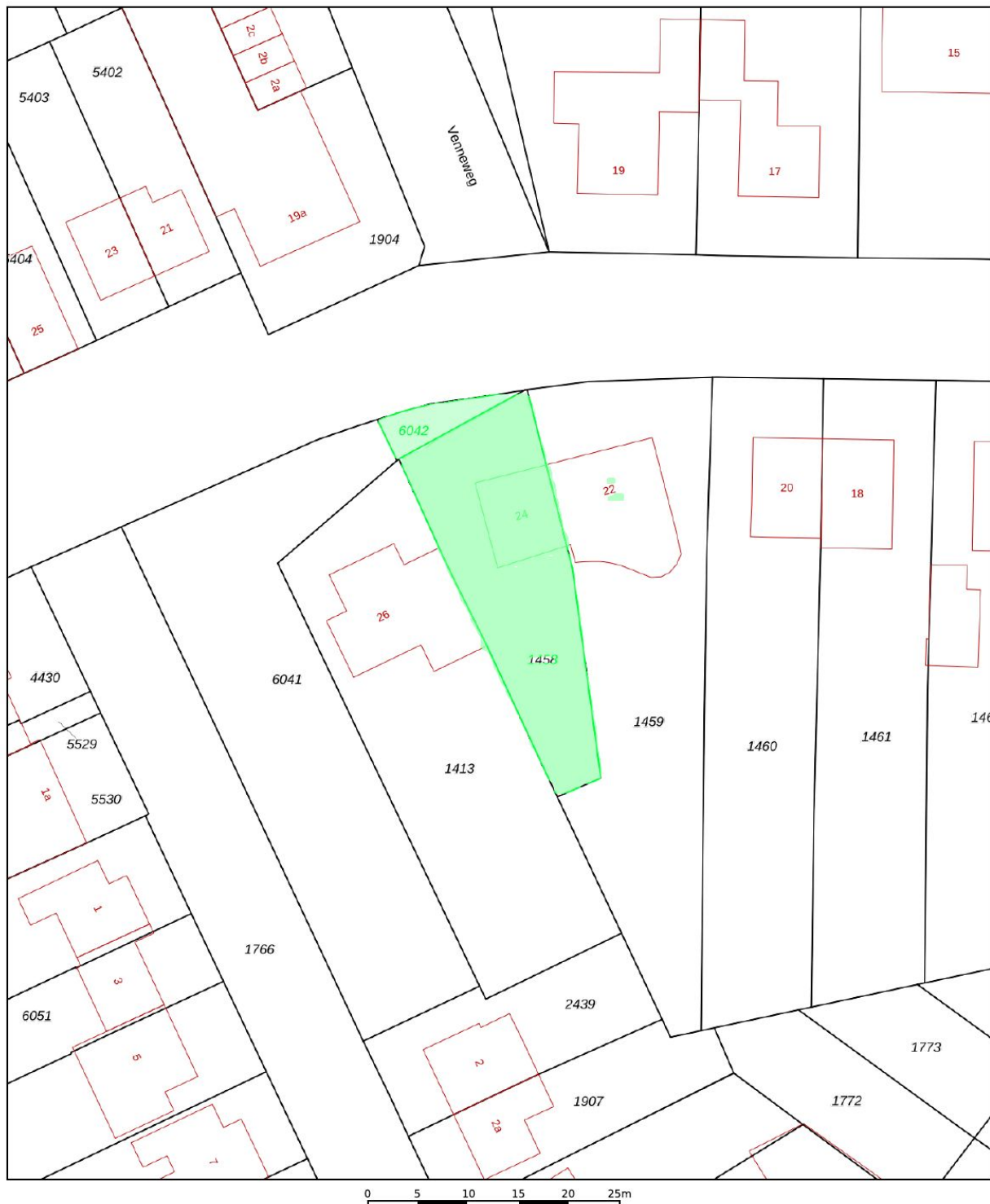


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

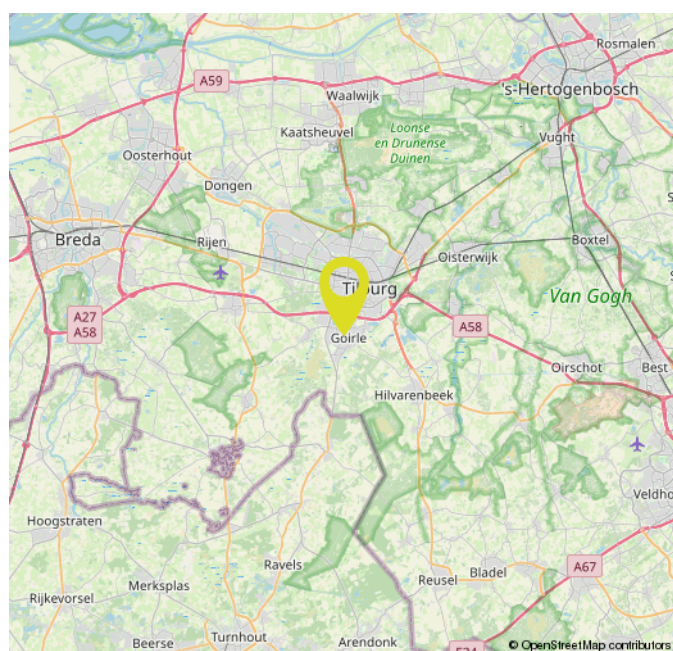
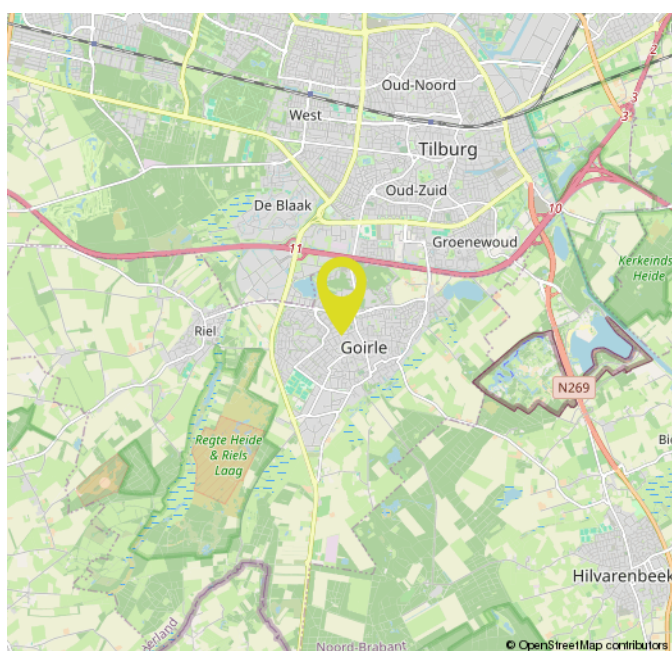
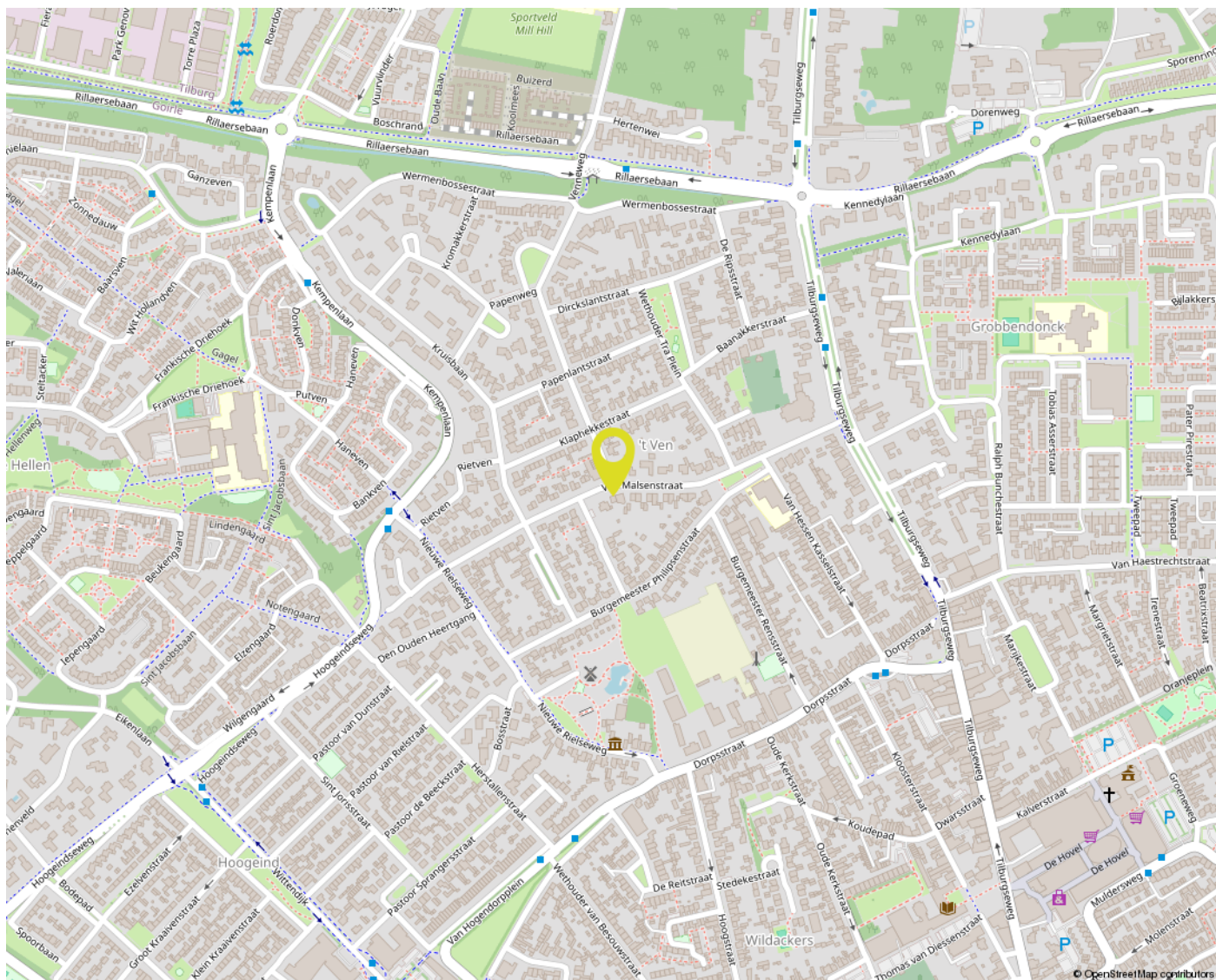
Kadastrale kaart

Uw referentie: Tilburg TG



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Goirle Sectie E Perceel 1458	kadaster 
---	---	---

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