



VRIEZENVEENSTRAAT 86 5036 VK TILBURG

VRAAGPRIJS € 530.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 125 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	135 M²
INHOUD	CIRCA 420 M³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	VLOERVERWARMING GEHEEL, WARMTEPOMP
BOUWJAAR	2025
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, VOLLEDIG GEISOLEERD
VRAAGPRIJS	€ 530.000,- KOSTEN KOPER

Wil je graag een nieuwbouwwoning maar heb je geen zin in een lange bouwperiode? Dan is dit je kans! Wonen in een nieuwe, super energiezuinige woning, met alle ruimte om het helemaal naar je eigen smaak af te maken.

Deze woning is destijds als nieuwbouw gekocht en is nog casco afgewerkt. Dat betekent: een frisse basis, strakke indeling en jij bepaalt zelf de stijl, keuken en afwerking. Ideaal als je het helemaal naar je eigen smaak wilt creëren.

Wat je kunt verwachten? Een praktische, moderne indeling met een lichte tuingerichte woonkamer, twee zeer ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een royale tweede verdieping waar je eenvoudig twee extra slaapkamers kunt realiseren. Perfect voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die graag wat extra ruimte heeft.

Pluspunten:

- Zeer energiezuinig: energielabel A++ ++ (€ 40.000 extra leenruimte)
- Vloerverwarming in de hele woning
- Tuingerichte woonkamer met veel licht door de grote achtergevelpui
- Achtertuin met berging en achterom
- Voldoende parkeergelegenheid in openbaar gebied
- Volop indelings- en uitbreidingsmogelijkheden
- Uitbouw gerealiseerd van 2,40 meter (extra leefruimte op de begane grond) van de eerste zonnestralen in de ochtend tot de lange zomeravonden.



Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met het toilet en de technische ruimte. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, heerlijk licht en gericht op de tuin met een grote pui die zorgt voor veel contact met buiten. Aan de voorzijde ligt de open keuken met zicht op de straat. Door de uitbouw van 2,40 meter is de leefruimte extra royaal en heb je alle ruimte voor een grote zithoek en een fijne eettafel.



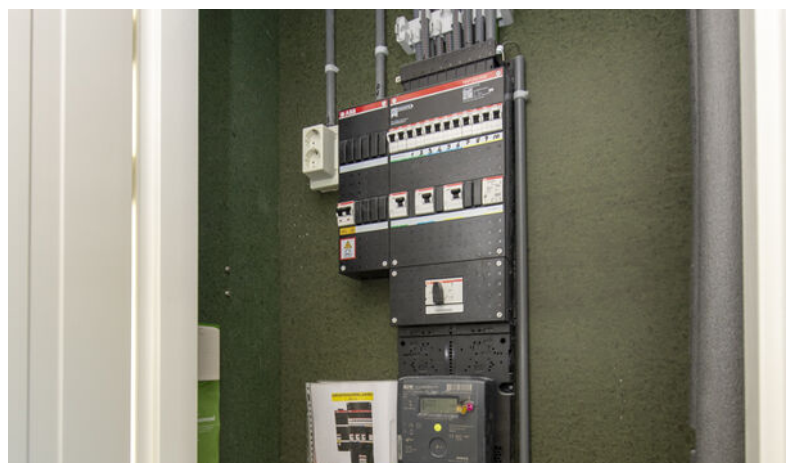
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee erg ruime slaapkamers en een complete badkamer met douche, wastafel en een tweede toilet. Oorspronkelijk was deze verdieping ingedeeld met drie slaapkamers maar er is gekozen voor twee extra grote kamers. Wil je liever terug naar drie slaapkamers? Dan is dat goed te realiseren.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is erg ruim. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur en volop mogelijkheden om de verdieping in te delen zoals jij dat wilt. Denk aan een aparte wasruimte, een thuiswerkplek en heel interessant het realiseren van twee extra slaapkamers.

















Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke plek om optimaal te genieten van zon en buitenleven. Dankzij de zonnige ligging profiteer je hier vrijwel de gehele dag van de eerste zonnestrallen in de ochtend tot de lange zomeravonden.

Kortom: een moderne, energiezuinige woning met een fijne basis, veel leefruimte en vooral heel veel mogelijkheden om het helemaal eigen te maken.

Locatie

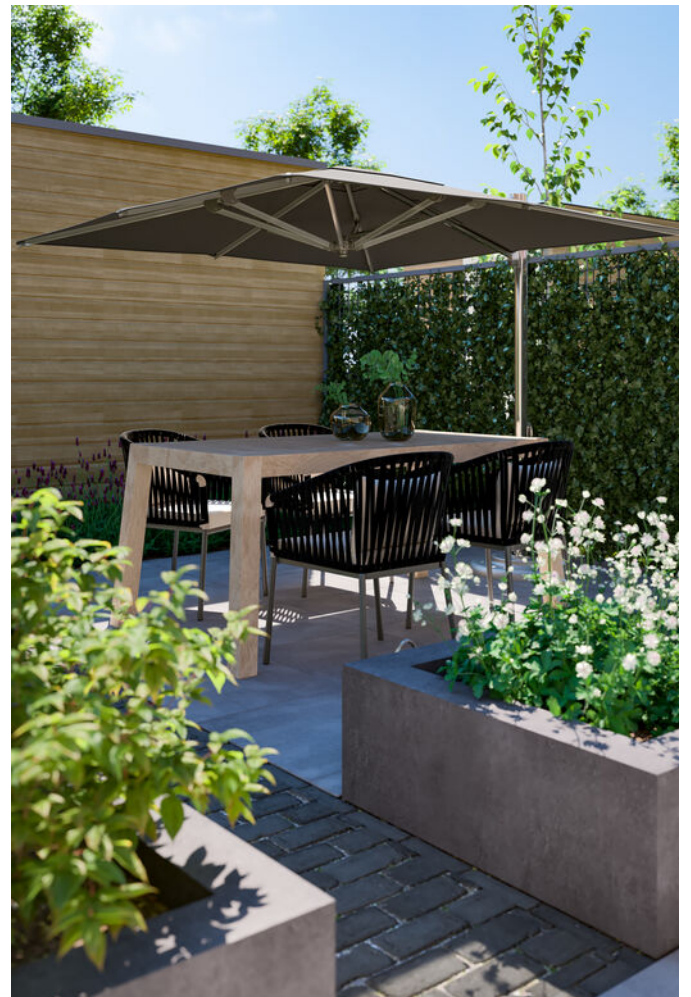
Deze woning aan de Vriezenveenstraat te Tilburg is gelegen in de wijk Koolhoven. Deze wijk is gelegen tussen de straten: Bredaseweg, Burgemeester Letschertweg, Reeshofweg en het spoor/Dalemdreef. Koolhoven is ruim opgezet in jaren 30-stijl met veel groenstroken en zeer gewild onder gezinnen. Kinderen kunnen hier namelijk heerlijk buiten spelen.

De Reeshof biedt ruimschootse mogelijkheden op het gebied van recreatie, sport, heeft een groot winkelaanbod en meerdere basis- en middelbare scholen. De wijk heeft een eigen treinstation en ligt op 15 minuten (per auto) van het centrum van Tilburg en ligt zeer centraal ten opzichte van Breda. Steden als Eindhoven of 's-Hertogenbosch zijn ook via binnen een mum van tijd bereikbaar.

Bijzonderheden:

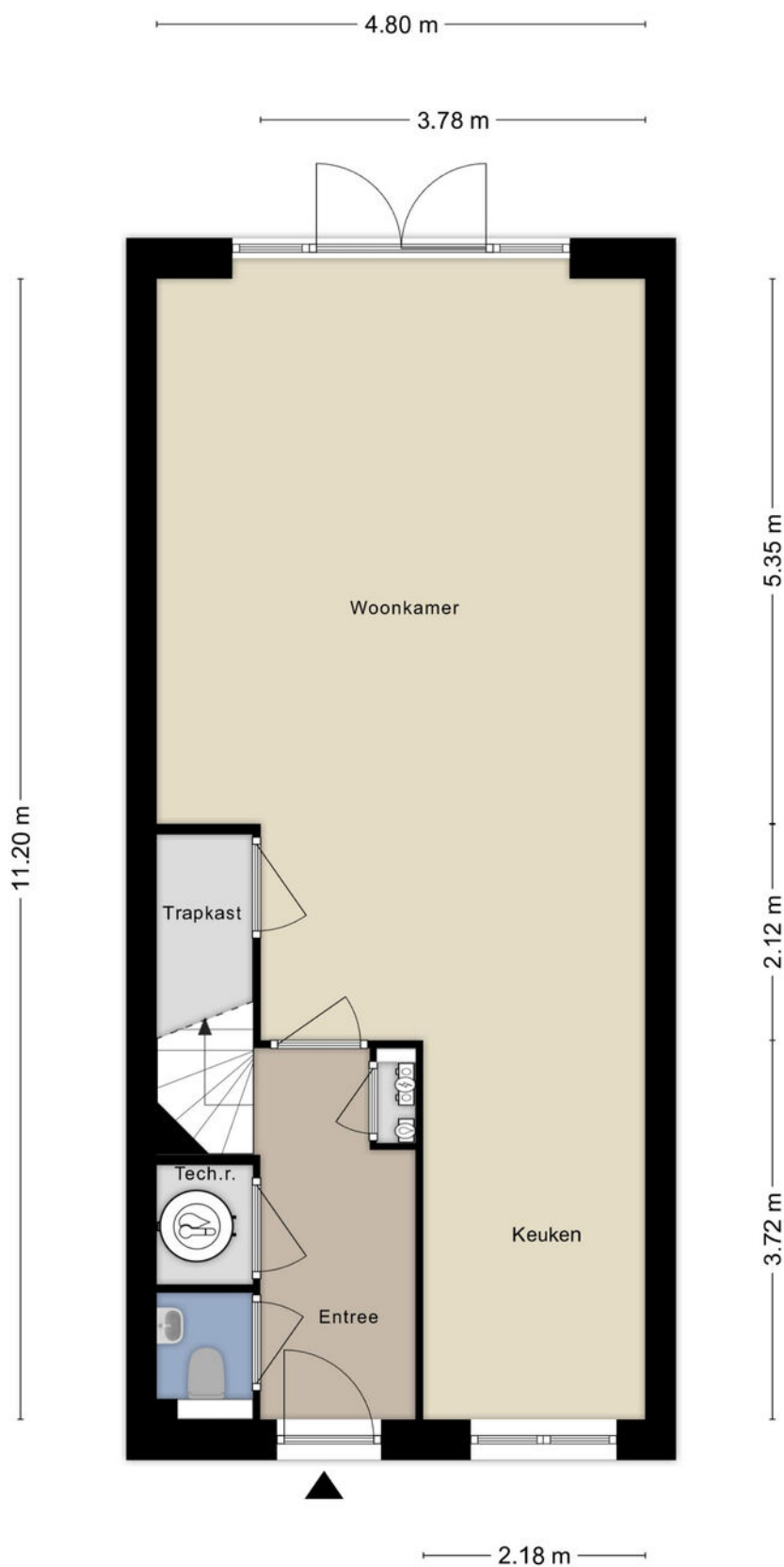
- Energielabel A++++
- Uitbouw van 2,40 meter
- Energieneutraal
- Gelegen in een jonge, moderne en zeer gewilde woonwijk (Koolhoven, Reeshof)
- Volledig toekomstbestendig wonen (gasloos, energiezuinig en comfortabel)



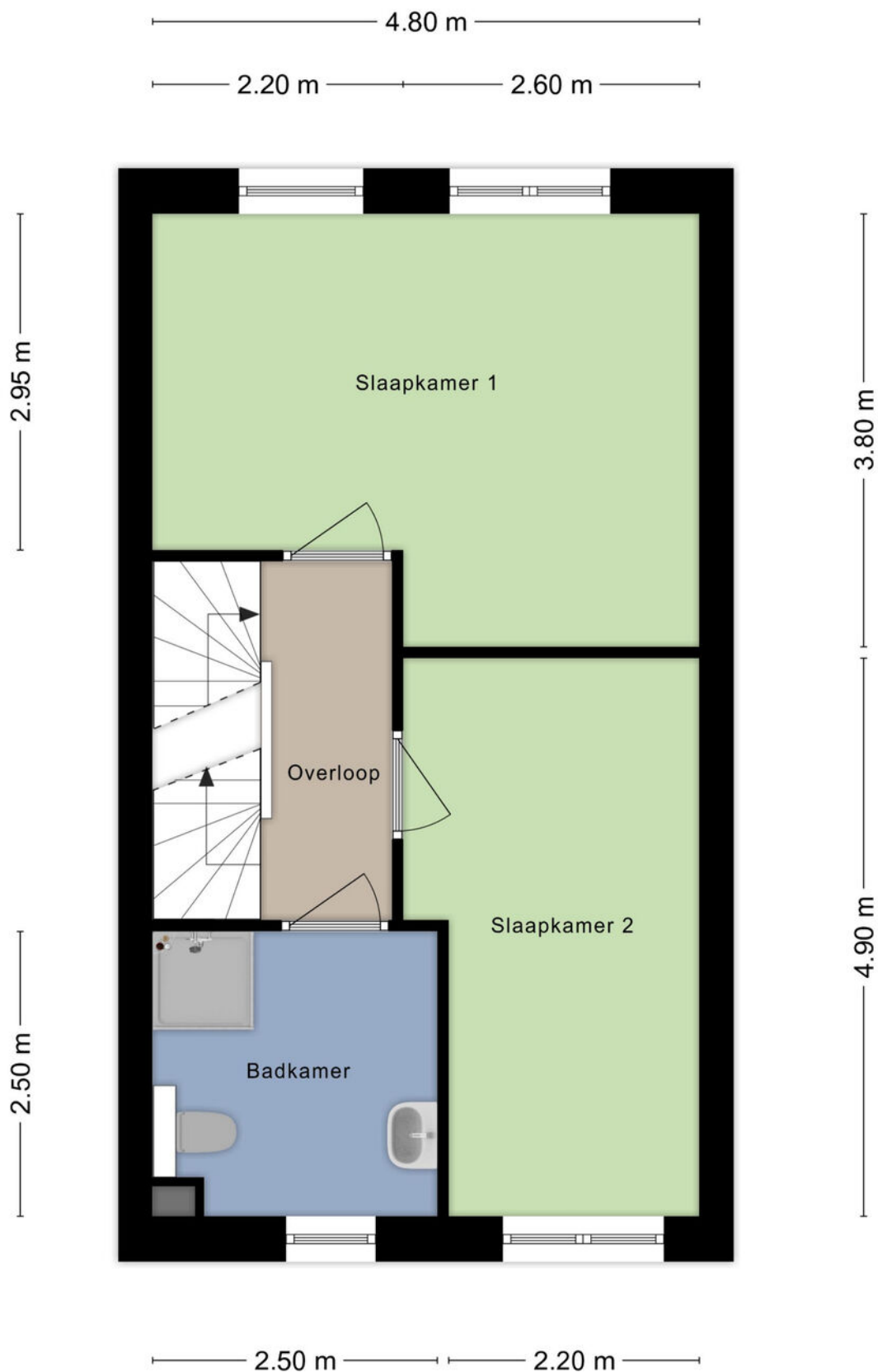




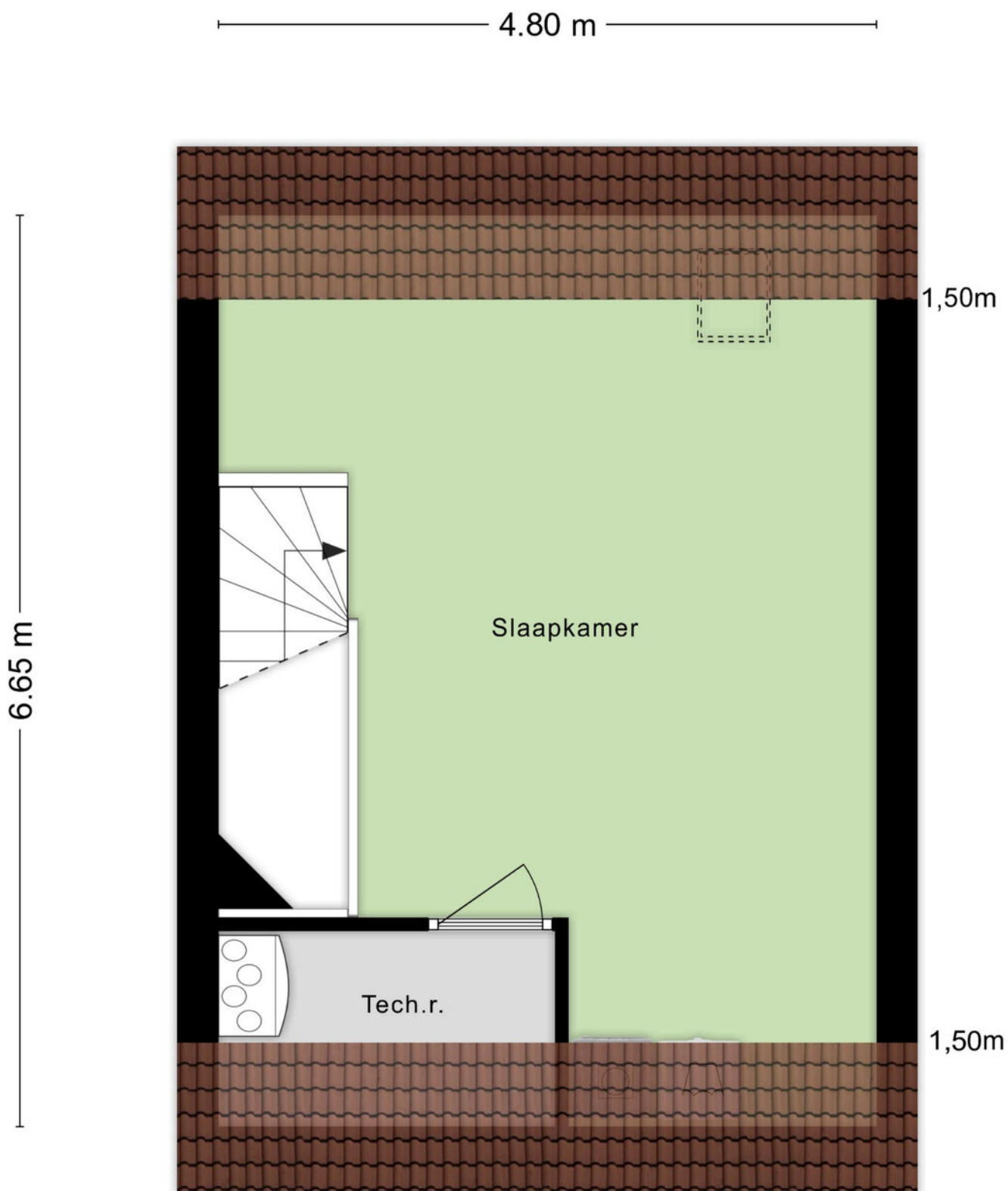
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jle

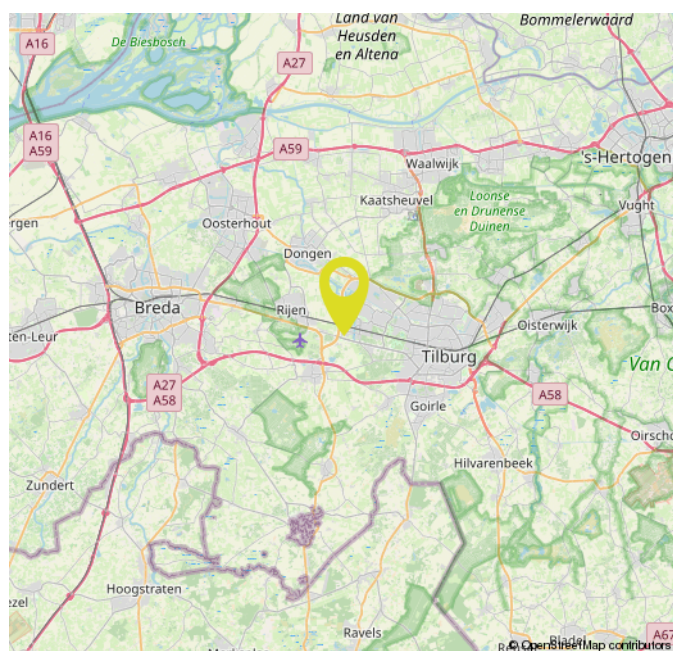
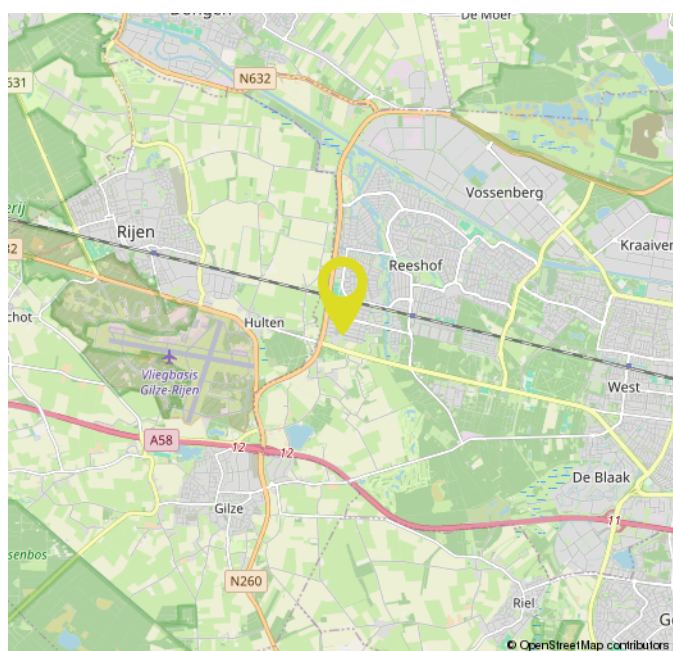
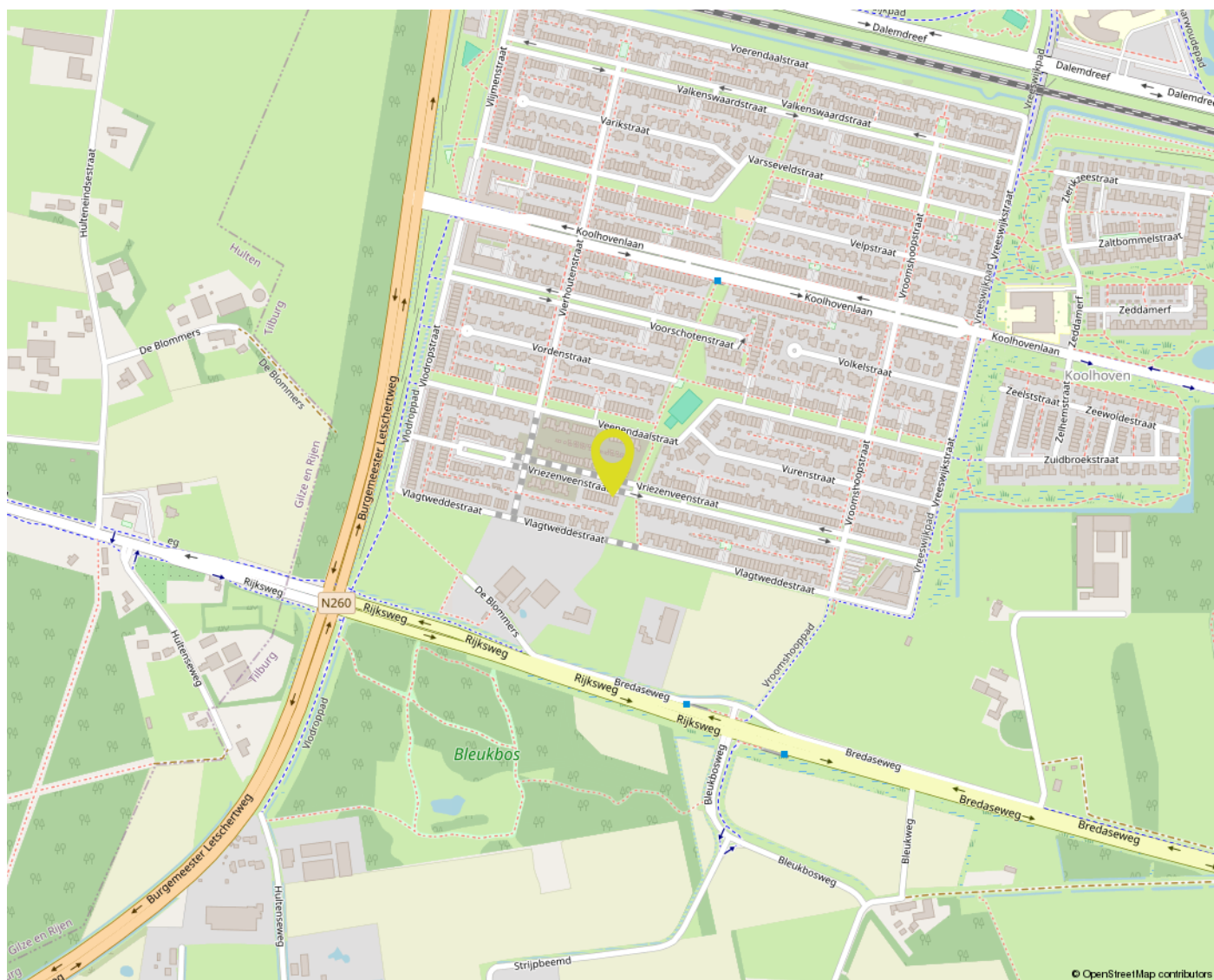


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie AH	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1942	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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, vóórdát 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**