



# SCHOUT BACKSTRAAT 34 5037 MK TILBURG

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | [INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | [WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

<b>TYPE WONING</b>	<b>TUSSENWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 106 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>200 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 375 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>4</b>
<b>KAMERS</b>	<b>5</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>ZUIDOOST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL REMEHA 2025</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1959</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, MUURISOLATIE/LABEL B</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 495.000,- KOSTEN KOPER</b>

Op fraaie locatie in de zeer populaire woonwijk "Zorgvlied" gelegen recent bijzonder fraai en deugdelijk gemoderniseerde instapklare en uitstekend onderhouden middenwoning met voortuin, balkon, royale achtertuin op het zuidoosten en een vrijstaande berging.

In 2022/2023 werd de modernistische woning grondig gerenoveerd op een wijze zoals door de architect indertijd bedacht maar dan gebruikmakend van materialen en isolatie die de hedendaagse techniek biedt. Zo werden de voordeur en de kozijnen volledig vernieuwd in hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (veiligheidsglas), de houten panelen aan de achterzijde vervangen naar origineel ontwerp en tevens werden beide platte daken, op het woonhuis en op de schuur, volledig vernieuwd én geïsoleerd.

Ook werden er 10 zonnepanelen op het dak geïnstalleerd. Het balkon aan de voorzijde werd volledig gerenoveerd, de buitenmuren werden waar nodig gerenoveerd, en aan de binnenzijde werd vrijwel de gehele woning strak gestukadoord, delen van de vloeren werden vervangen en enkele wastafels werden vervangen. Ook werden de badkamer en de wc volledig gerenoveerd met sanitair van topmerken en de riolering werd deels vernieuwd. De hybride CV ketel werd in 2025 vervangen. De woning heeft ook een airconditioning op één van de slaapkamers (die de gehele verdieping kan koelen), een groot zonnescherm aan de achterzijde en horren om insecten buiten te houden.

De koper van deze prachtige authentieke woning met unieke lichtinval koopt niet zomaar een woonhuis. De investeringen die gedaan zijn om de originele gedachte achter deze schitterend ontworpen woning weer tot leven te brengen zijn bij dit huis écht zichtbaar. Een huis waar jarenlang door één familie van genoten werd en die nu klaar is voor de volgende generatie bewoners.



## Indeling begane grond

Entree/hal met ruime garderobe, fraaie trapopgang en gemoderniseerde toiletruimte voorzien van hangcloset en fontein. Diepe kelderkast met vernieuwde uitgebreide meterkast en omvormer zonnepanelen. Toegang tot bijzonder aangename, warme en lichte woonkamer van ca. 32 m<sup>2</sup> met prachtige parket vloer, openhaard, loopdeur naar de tuin. Separate keuken voorzien van een zeer degelijk keukenblok met grotendeels recent vernieuwde inbouwapparatuur van topmerken. Loopdeur naar de tuin.







## Verdieping

Ruime overloop, vier (slaap-) kamers en een luxe badkamer (2022).

Aan de voorzijde een grote slaapkamer met toegang tot het balkon. Deze kamer (met vaste kast) biedt een fantastisch zicht op het groen van de Schout Backstraat en zou ook echt een geweldige en inspirerende werkkamer zijn.

Aan de achterzijde nóg een grote slaapkamer met vaste kast en wastafel met marmeren achterwand. Slaapkamer drie aan de voorzijde is in gebruik als kastenkamer en biedt toegang tot het balkon. Slaapkamer vier aan de achterzijde is ideaal als kinder-/ logeerkamer te gebruiken en beschikt eveneens over een vaste wastafel met marmeren achterwand.

De overloop beschikt over een laminaatvloer en een strak plafond met inbouwspots, twee van de slaapkamers beschikken eveneens over een laminaatvloer en twee zijn voorzien van vloerbedekking.













## Tuin

Zeer verzorgde voortuin en strak aangelegde achtertuin - op het zuidoosten gesitueerd - voornamelijk voorzien van bestrating en deels voorzien van fraaie borders. Vrijstaand stenen berging met opstelling wasmachine en droger en opstelling van de hybride CV ketel (Remeha, 2025).

## Algemeen

- \* Kindvriendelijke ligging ten aanzien van scholen in prestigieuze wijk
- \* Authentieke modernistische Zorgvlied woning op loopafstand van diverse winkels en nabij uitvalswegen
- \* Aanvaarding in overleg







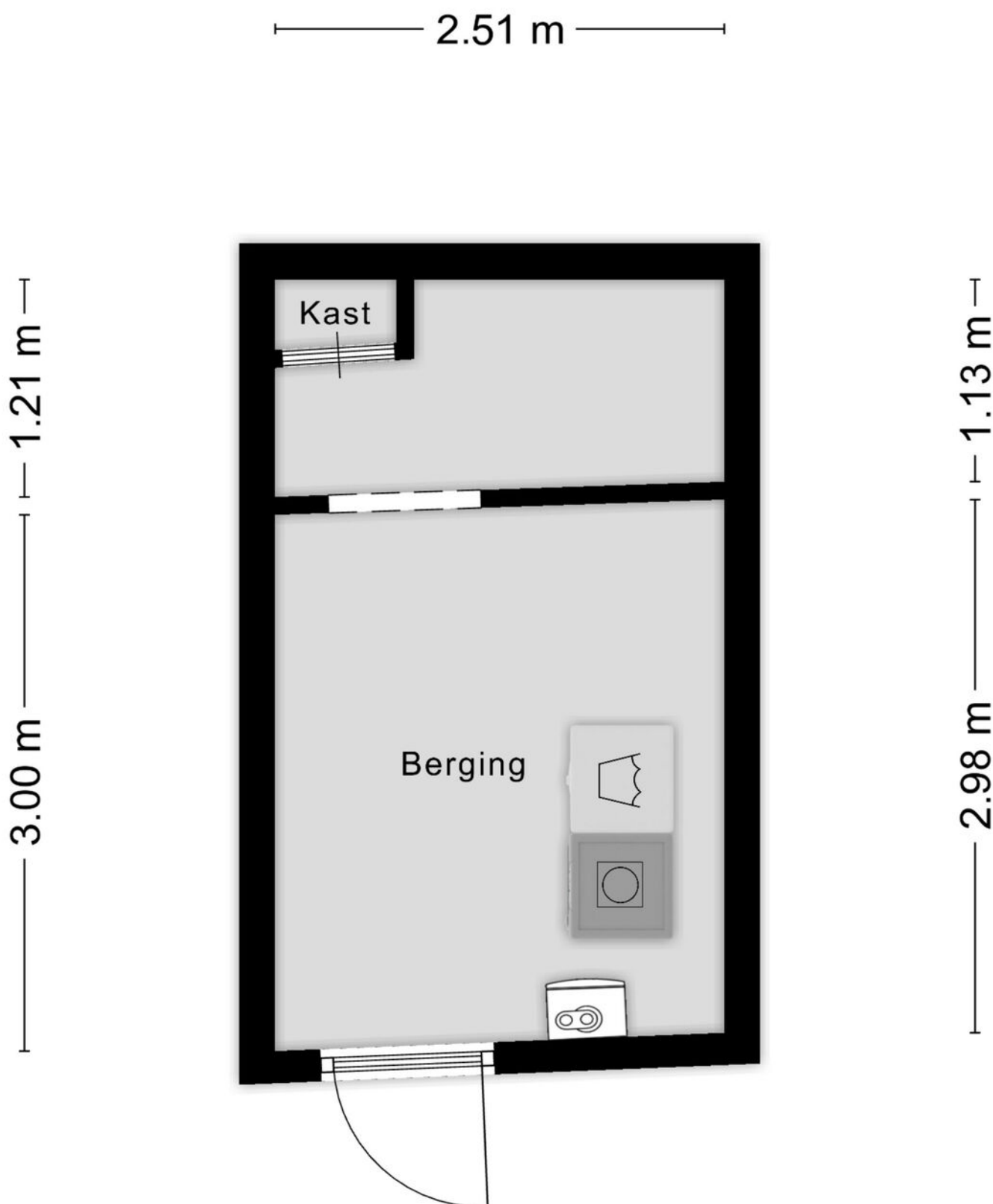
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



# PLATTEGROND BERGING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tilburg TG

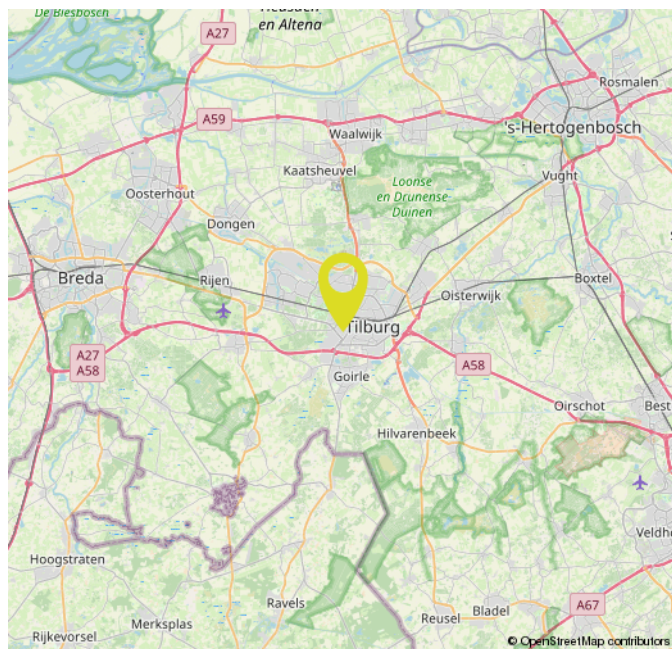
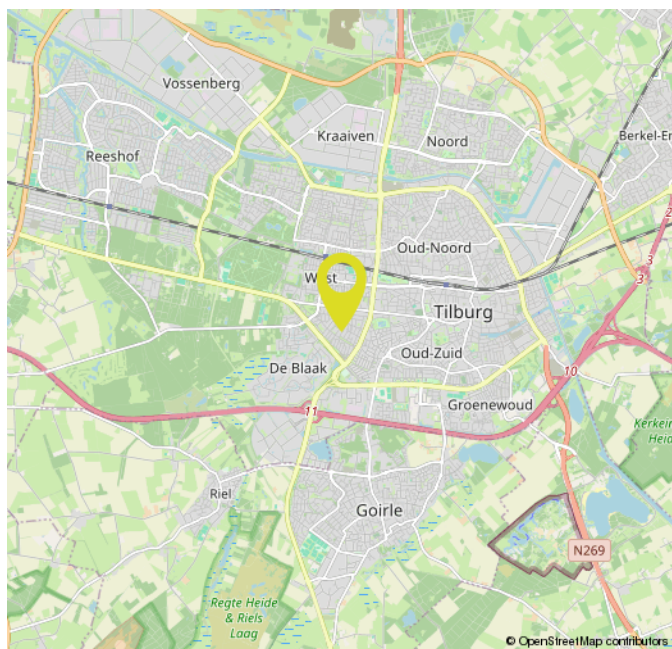
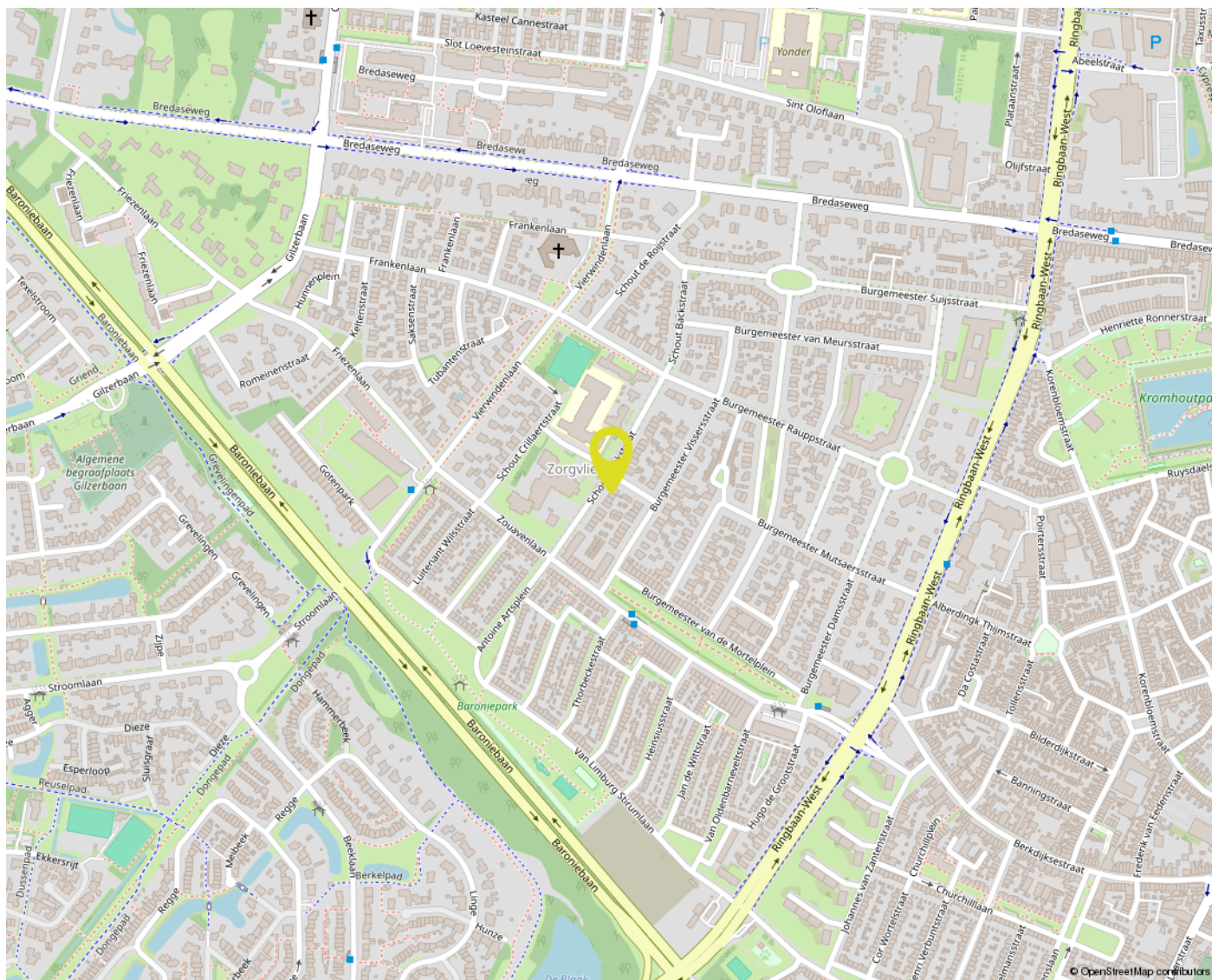


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4578	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 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, 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