



# VAN DE COULSTERSTRAAT 102 5021 BP TILBURG

VRAAGPRIJS € 370.000 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 86 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>115 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 304 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>3</b>
<b>KAMERS</b>	<b>4</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>ZUID</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL VAILLANT 2015</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1941</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS/LABEL D</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 370.000,- KOSTEN KOPER</b>

Karakteristieke jaren '30 woning met zonnige tuin en dakterras op het zuiden nabij de Piushaven.

Bent u op zoek naar die unieke jaren '30 sfeer op een absolute toplocatie? Op slechts enkele minuten lopen van de bruisende Piushaven en aan de voet van het Stuivesantplein, bieden wij deze charmante en instapklare erkerwoning aan. De woning beschikt over zowel een heerlijke tuin op het zuiden als een royaal dakterras. Authentieke elementen zoals paneeldeuren, een sfeervolle erker en prachtige originele vloeren geven het huis een warme en unieke uitstraling.

Deze vooroorlogse woning heeft haar karakter volledig behouden, maar is modern gestyled waardoor u zich direct thuis voelt. De lichte woonkamer met erker vormt het hart van het huis en biedt via de openslaande tuindeuren direct toegang tot de zonnige stadstuin, welke is voorzien van een praktische berging en een achterom. Met een halfopen keuken voorzien van een originele terrazzovloer, twee ruime slaapkamers en een volwaardige zolderverdieping, is dit een heerlijke plek in het hart van de stad.



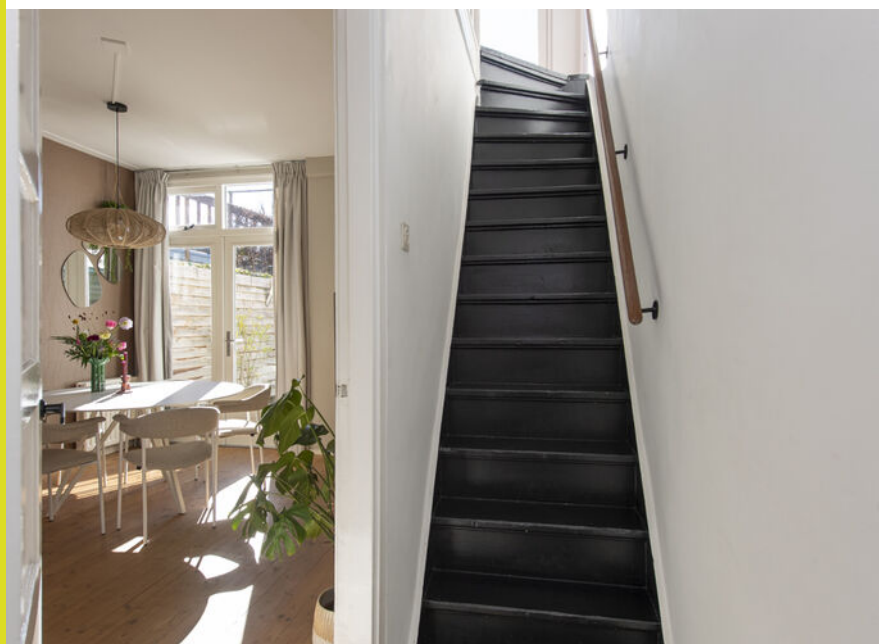
Indeling;

Begane grond;

Via de keurig aangelegde voortuin bereikt u de entree van deze jaren '30 woning. Bij binnenkomst in de hal valt direct de stijlvolle zwart-wit geblokte tegelvloer op, die zorgt voor een warm en karaktervol welkom.

De hal leidt naar de sfeervolle en lichte woonkamer. De erker aan de voorzijde zorgt voor een prachtige lichtinval en de kamer is hoogwaardig afgewerkt met een (grenen) houten vloer en strak gestucte wanden. Via de openslaande tuindeuren haalt u in de zomer het buitenleven direct naar binnen.

De halfopen keuken ademt karakter dankzij de prachtige, originele terrazzovloer. De keuken is uitgevoerd in een praktische parallelstelling en is volledig uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een oven. Daarnaast beschikt de keuken over een ruim werkblad en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken is de grote, verdiepte trapkast (inclusief meterkast) bereikbaar; een ideale ruimte voor extra voorraad. In het achter portaal bevindt zich de badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet en een praktisch tweede fonteintje/wastafel. Hier bevindt zich tevens de Cv-ketel.













### Eerste verdieping;

De overloop met originele paneeldeuren biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, beide keurig afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van handige inbouwkasten. Uniek aan deze woning is het zonnige dakterras, bereikbaar via de overloop, waar u in alle rust van de zon kunt genieten.

### Zolderverdieping;

Middels een vaste trap bereikt u de keurig afgewerkte zolderverdieping. De nette zolderkamer met radiator en twee Velux dakramen is een fijne extra ruimte die uitstekend dienst kan doen als derde slaapkamer, logeerkamer of rustige thuiswerkplek.











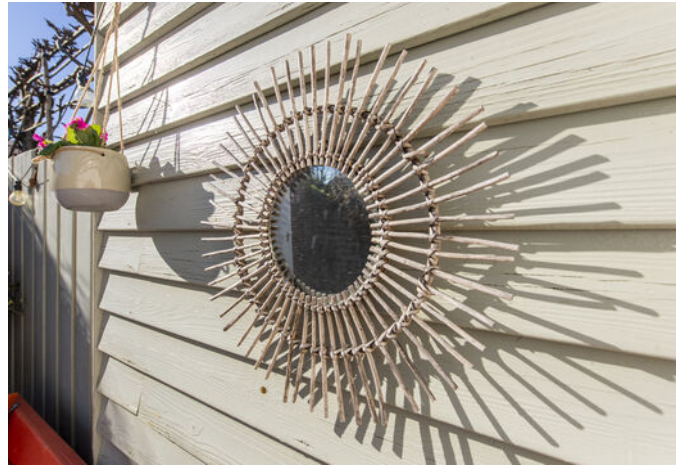
Achtertuint;

De gezellige stadstuin is gelegen op het zuiden en biedt daardoor volop zon en privacy. De tuin beschikt over een terras, buitenverlichting, een stenen berging met elektra en een praktische achterrom.

Bijzonderheden;

- Echte jaren '30 erkerwoning met veel uitstraling
- Stijlvol afgewerkt en instap klaar
- Zonnige achtertuin op het zuiden én een dakterras op de eerste verdieping.
- Behoud van originele details zoals originele terrazzovloer, erker en paneeldeuren.
- Twee ruime slaapkamers met een vaste trap naar de zolder (mogelijkheid tot derde slaapkamer)
- Op loopafstand van de populaire Piushaven en natuurgebied Moerenburg.
- Direct bij het groene Stuivesantplein
- De woning is voorzien van raam- en dakisolatie







Graag een bezichtiging bij deze leuke woning bel of mail gerust met ons kantoor.

Info@gerritsemakelaardij.nl /

013-5802070 of

Brigitte Heijmans 06-13191394

De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv een dakraam) kleiner dan 0,5m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Gerritse makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Gerritse makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



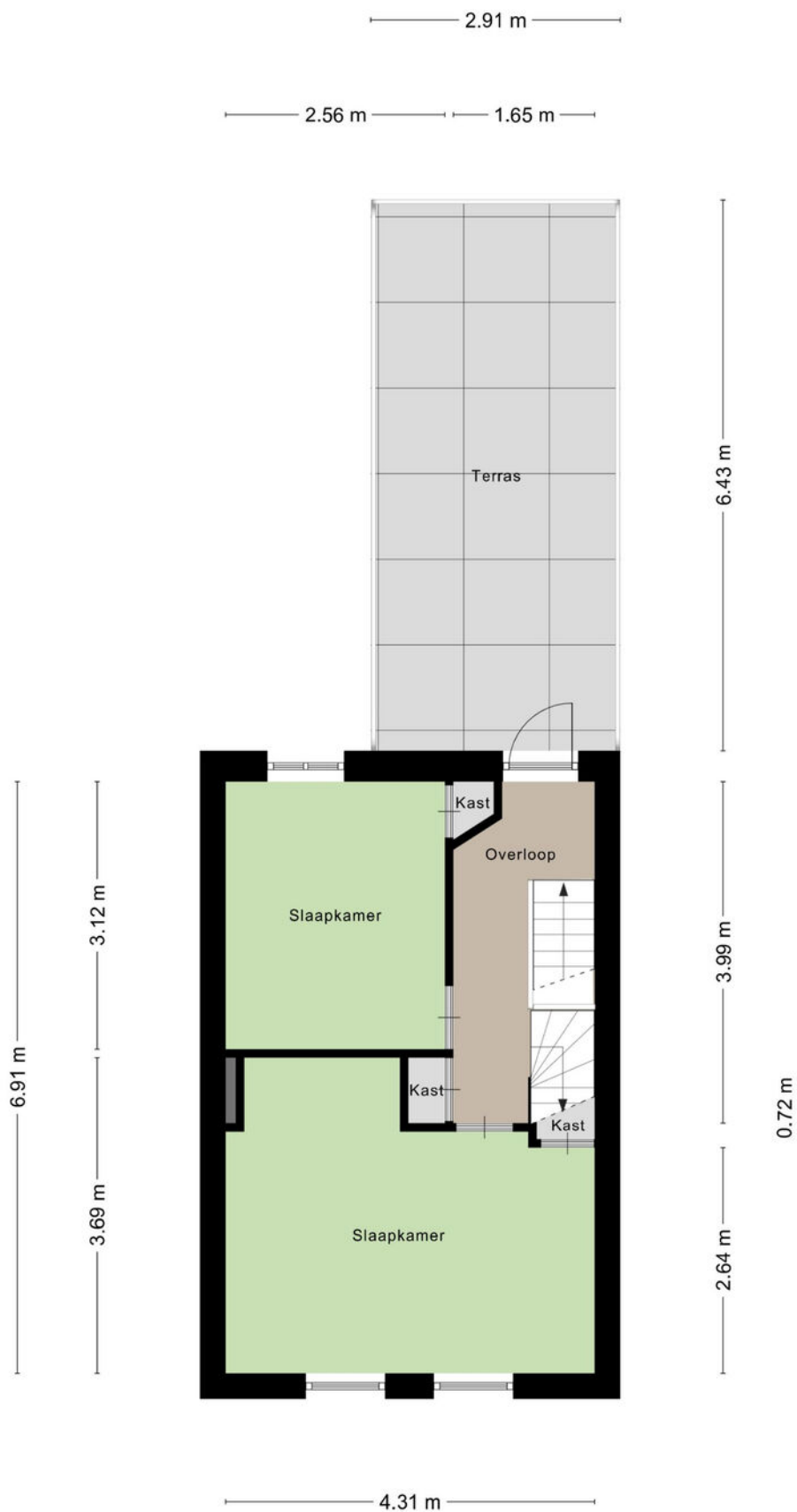




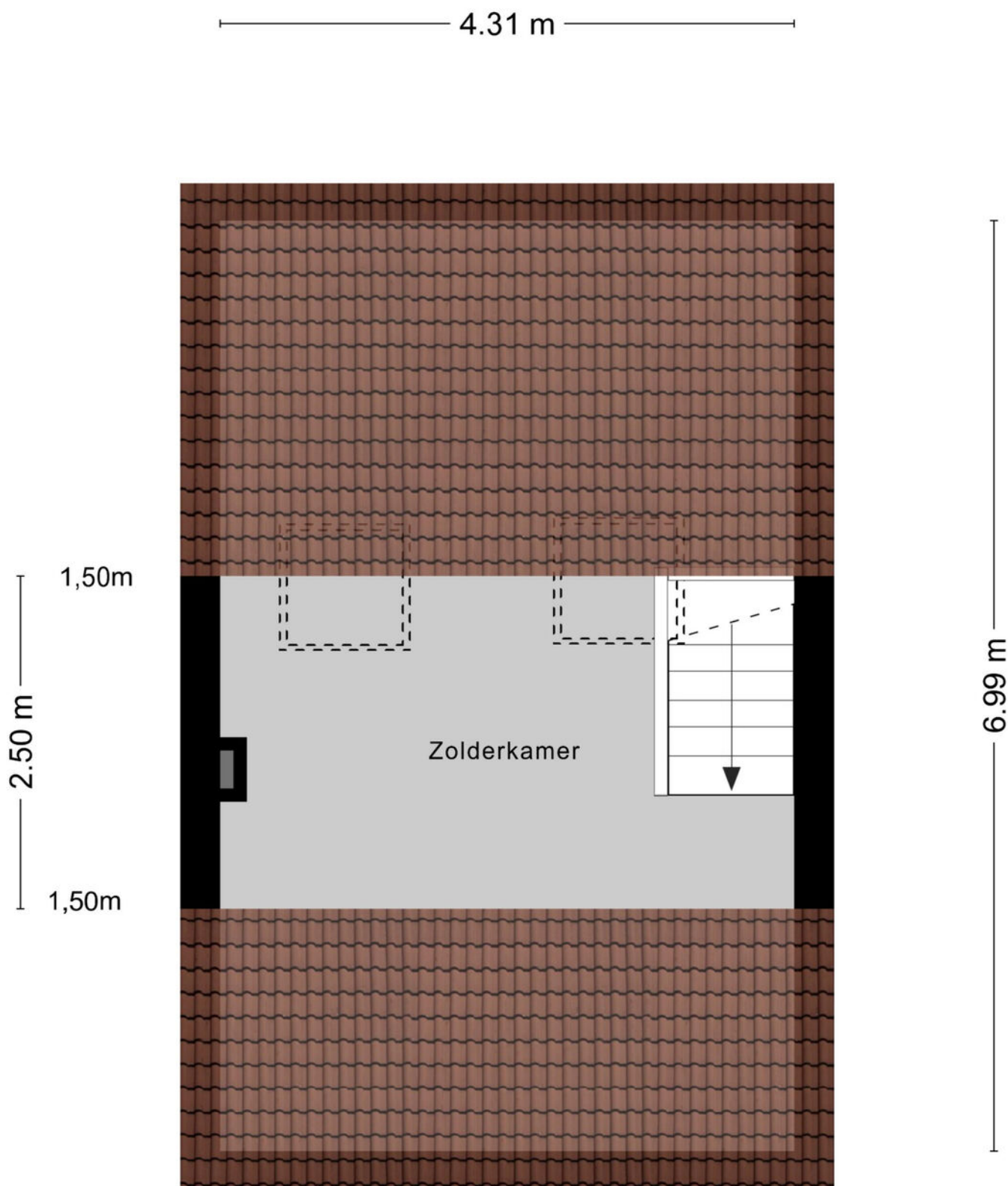
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND 1E VERDIEPING

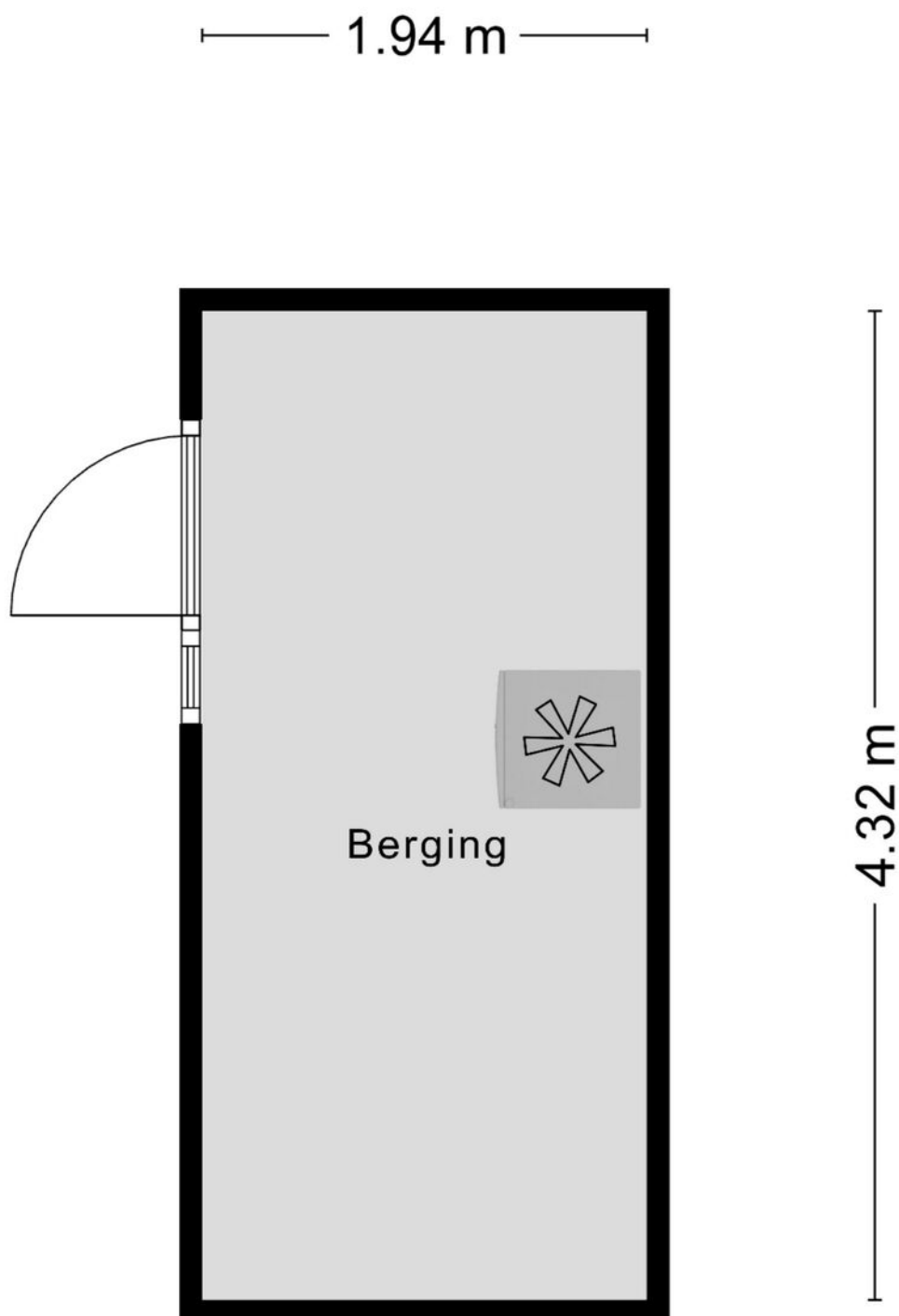


# PLATTEGROND ZOLDERVERDIEPING



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

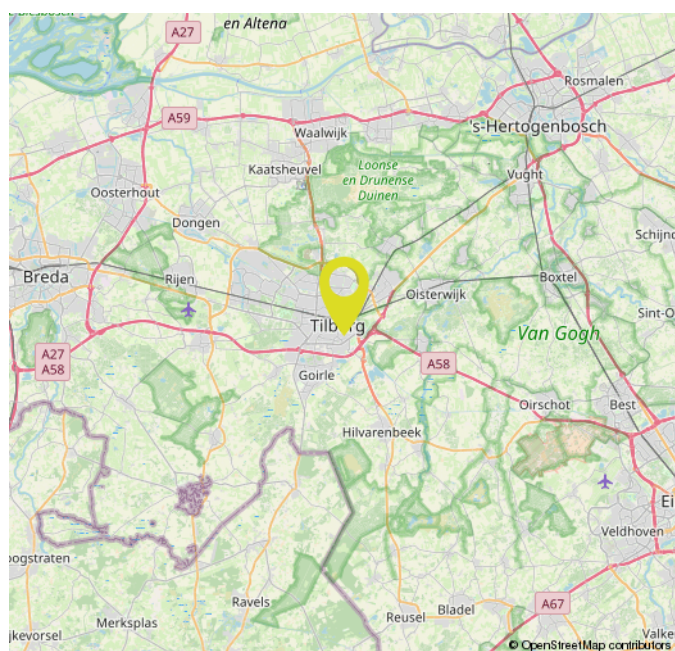
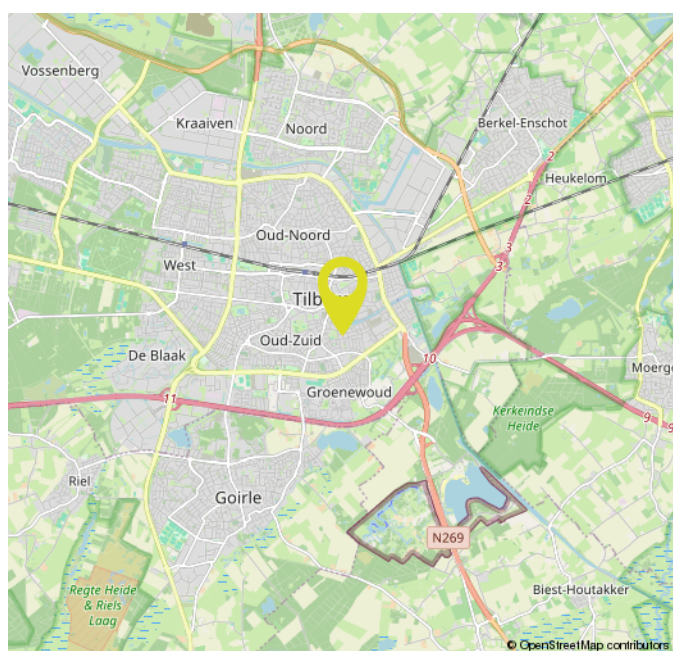
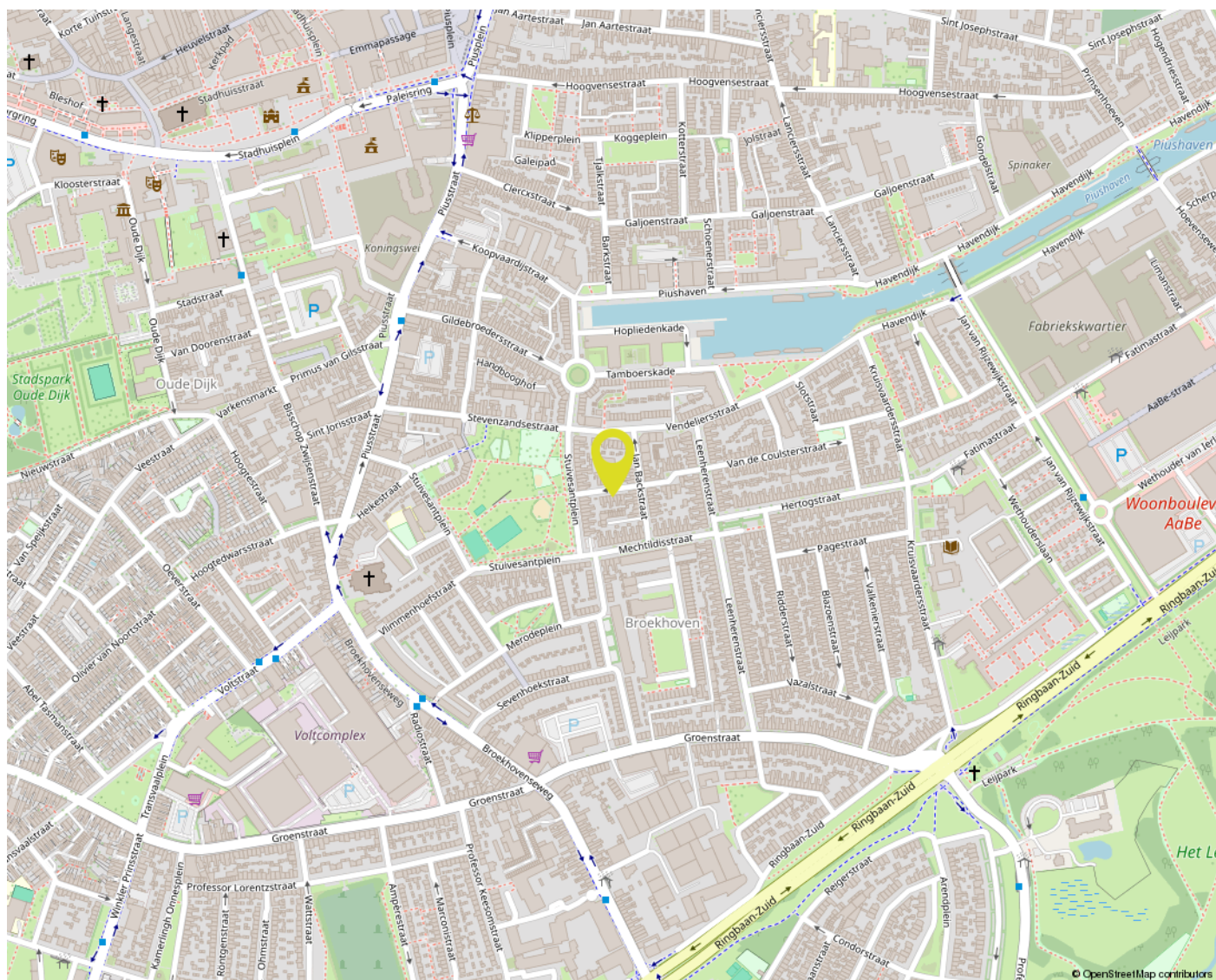
# PLATTEGROND BERGING



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



# 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