



DAHLIAHOF 28 50 14 AV TILBURG

€ 495.000,- 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 111 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	95 M ²
INHOUD	CIRCA 393 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	WARMTEPOMP, VLOERVERWARMING EN VERKOELING
BOUWJAAR	2021
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEISOLEERD/ LABEL A+++
VRAAGPRIJS	€ 495.000,- KOSTEN KOPER

Op een ideale, rustige en kindvriendelijke locatie – tegenover een groen speelveldje maar op loopafstand van het stadscentrum – bieden wij deze jonge instapklare woning aan.

Deze moderne uitgebouwde woning maakt deel uit van het nieuwbouwproject "de Tricotage", een jonge en eigentijdse woonwijk met een rustige ligging maar toch nabij alle denkbare voorzieningen. Hier woon je rustig en overzichtelijk, terwijl de dynamiek van de stad zich op slechts enkele minuten afstand bevindt. De ligging aan de rand van de Spoorzone maakt deze plek zeer aantrekkelijk.

De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing (HR++). De woning is daarnaast op iedere verdieping voorzien van vloerverwarming en vloerverkoeling en gericht op de toekomst met een warmteregeling die via een lucht warmtepomp gaat. Dit is erg energiezuinig en de woning is dus gas loos! Via de lucht warmtepomp kunt u de woning verwarmen en op warme dagen tevens koelen. Ook beschikt de woning over een WTW-installatie met ventilator en inblaas- en uitstroomopeningen in iedere ruimte. Hierdoor ontstaat een comfortabel binnenklimaat met gefilterde schone lucht, met een aanzienlijke besparing op de stookkosten. Er zijn daarnaast 6 zonnepanelen aanwezig. Hierdoor heeft de woning een groen energielabel A++ +!

De woning is op de begane grond onder andere voorzien van een sfeervolle woonkamer met mooie maatwerk luxe open keuken. Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken die naast een ruime voorzolder, nu in gebruik als heerlijke thuiswerkplek, een derde ruime slaapkamer en een aparte berging/ wasruimte heeft. De mogelijkheid bestaat om op deze verdieping een vierde slaapkamer te creëren. In de achtertuin is (direct aansluitend aan de woonkamer) een gezellige stadstuin met terras, borders een houten berging en een achterom.



Indeling

Begane grond

Entree, hal met een moderne toiletruimte voorzien van een vrij hangend toilet met fontein, garderobe en meterkast.

De hal geeft toegang tot de woonkamer.

Sfeervolle en over de volle breedte uitgebouwde lichte woonkamer met openslaande tuindeuren welke zorgen voor een natuurlijke verbinding met buiten. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en royale eettafel. Toegang tot de praktische ruime bergkast onder de trap. De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie strakke laminaatvloer

Aan de voorzijde van de woning gelegen open keuken met prachtige en moderne op maat gemaakte luxe keukeninrichting bestaande uit twee keukenblokken.

De keukeninrichting is voorzien van een composiet blad, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (BORA), Quooker, koel-/ vriescombinatie, combi-oven, stoomoven en een vaatwasser op hoogte. Er is voldoende opbergruimte door middel van kasten tot aan het plafond en grote laden. Het raam wat tot de vloer doorloopt biedt een fraai uitzicht over groen en zorgt voor extra lichtinval.







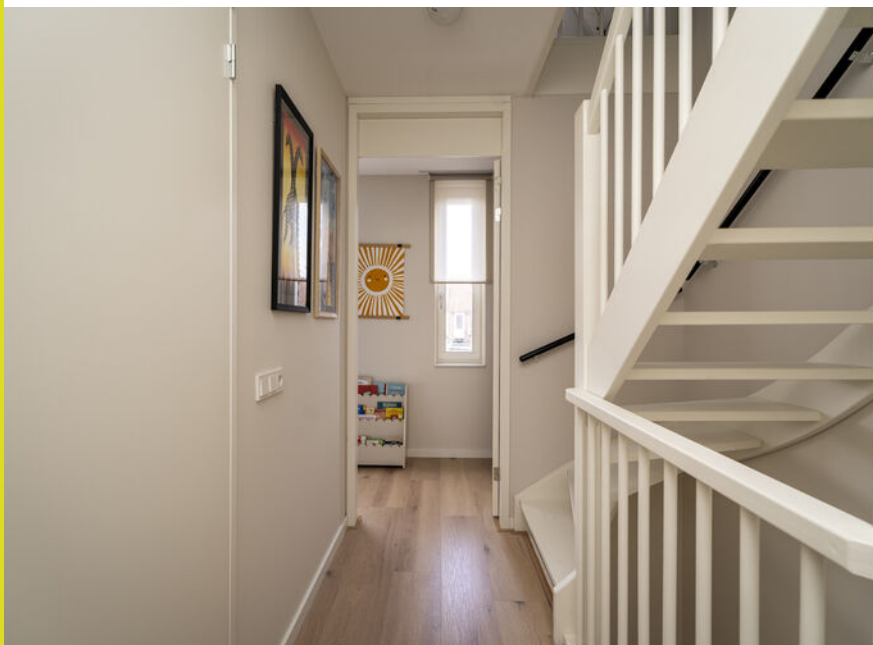
Eerste verdieping

Overloop met laminaatvloer die toegang geeft tot twee slaapkamers en de badkamer.

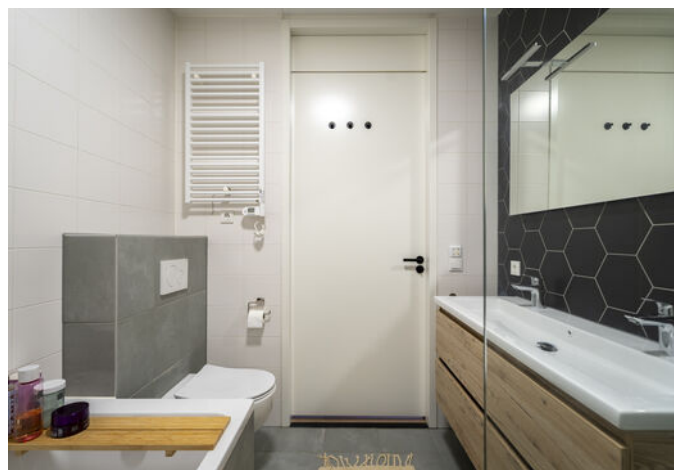
Voorslaapkamer in gebruik als hoofdslaapkamer en een achterslaapkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een nette doorlopende laminaatvloer.

Licht betegelde badkamer voorzien van een vaste dubbele wastafel, inlooptdouche, ligbad, vrij hangend toilet en een design radiator.

Tevens treft u op de gehele verdieping vloerverwarming en k-koeling.







Tweede verdieping

Via een vaste trap is de ruime voorzolder te bereiken, deze is nu in gebruik als fijne thuiswerkplek. De hoge nok geeft een extra ruimtelijk gevoel. De voorzolder geeft toegang tot een zolderslaapkamer en een berging/wasruimte. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming en koeling.

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft tevens een hoge nok.

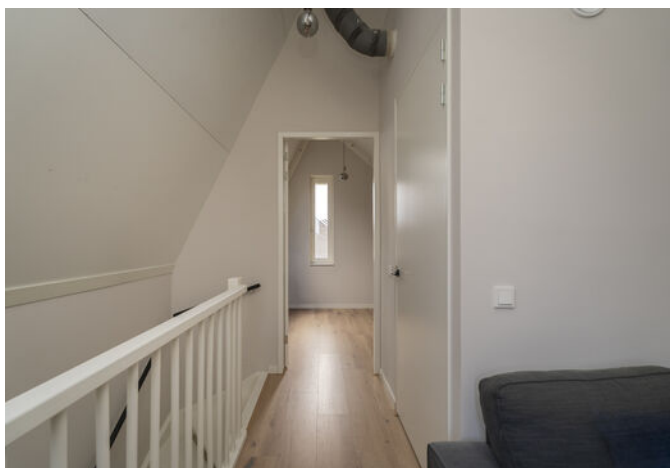
Berging/ wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, lucht warmtepomp, boiler (180 liter), WTW-unit en de omvormer voor de zonnepanelen. Er is daarnaast een praktisch dakluik aanwezig.

De mogelijkheid bestaat om op de voorzolder een extra, vierde slaapkamer te creëren.

Buiten

Fijne zonnige veel privacy biedende achtertuin op het westen gelegen. Aansluitend aan de woonkamer is er een heerlijk terras. De tuin is verder voorzien van borders een houten berging met verbrede deur en extra brede achterom (voor eventueel een motor).





Algemeen

- Uitgebouwde woning op kindvriendelijke locatie nabij het centrum van Tilburg
- Instap klaar.
- Gelegen tegenover een speelveldje.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing (HR++).
- Lucht warmtepomp en 6 zonnepanelen.
- Energielabel A+++!
- Luxe maatwerk keuken
- Warmtepomp met vloerkoeling
- Volop parkeergelegenheid voor de deur

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

Info@gerritsemakelaardij.nl /

013-5802070 of

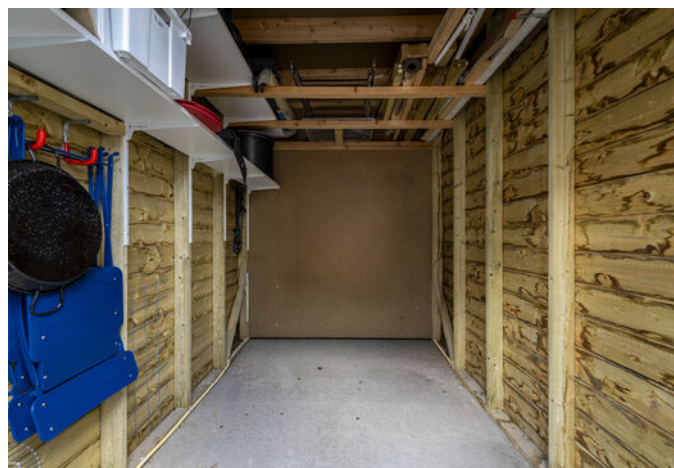
Brigitte Heijmans 06-13191394

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 0,5m² 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.

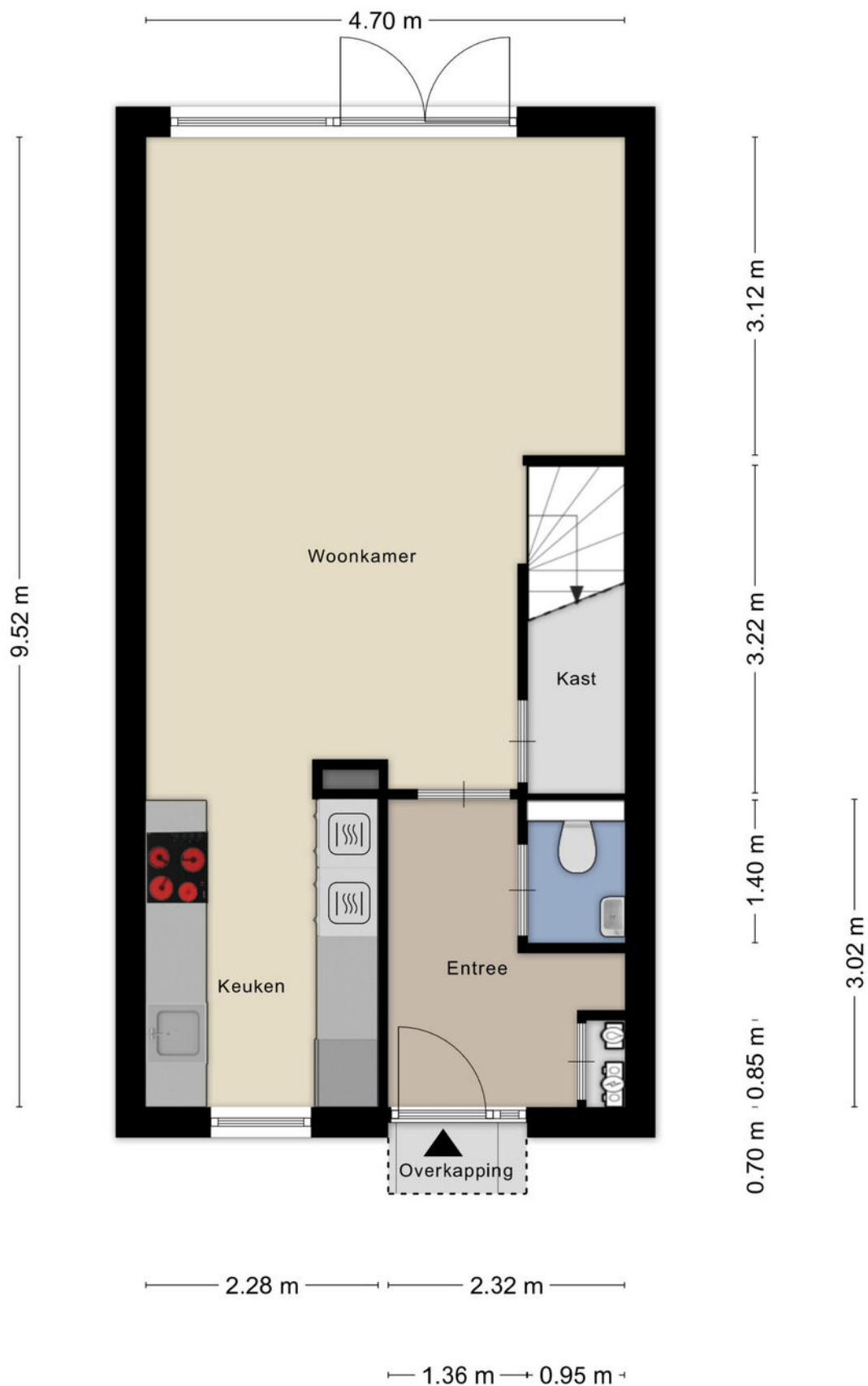
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Gerritse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



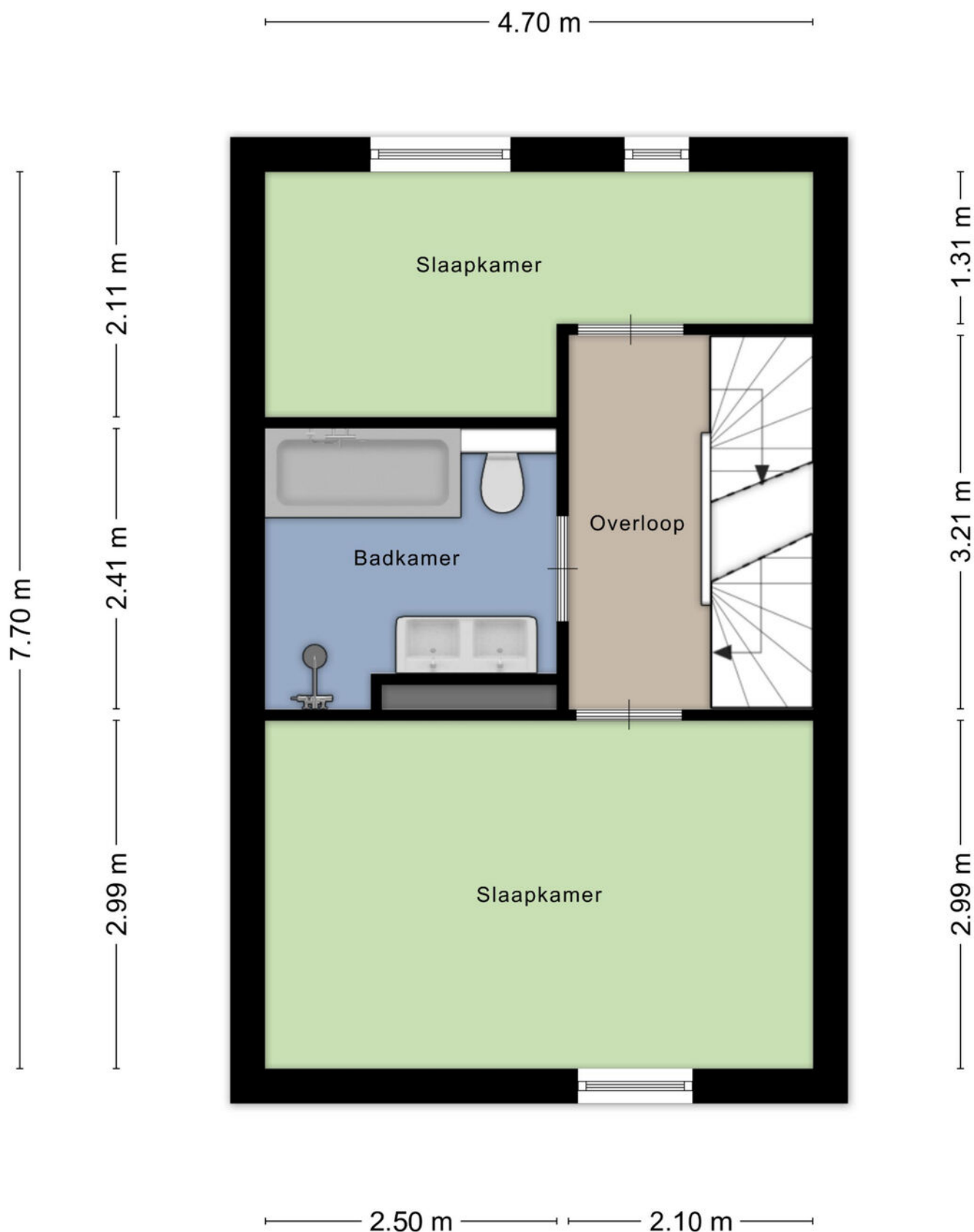




PLATTEGROND BEGANE GROND

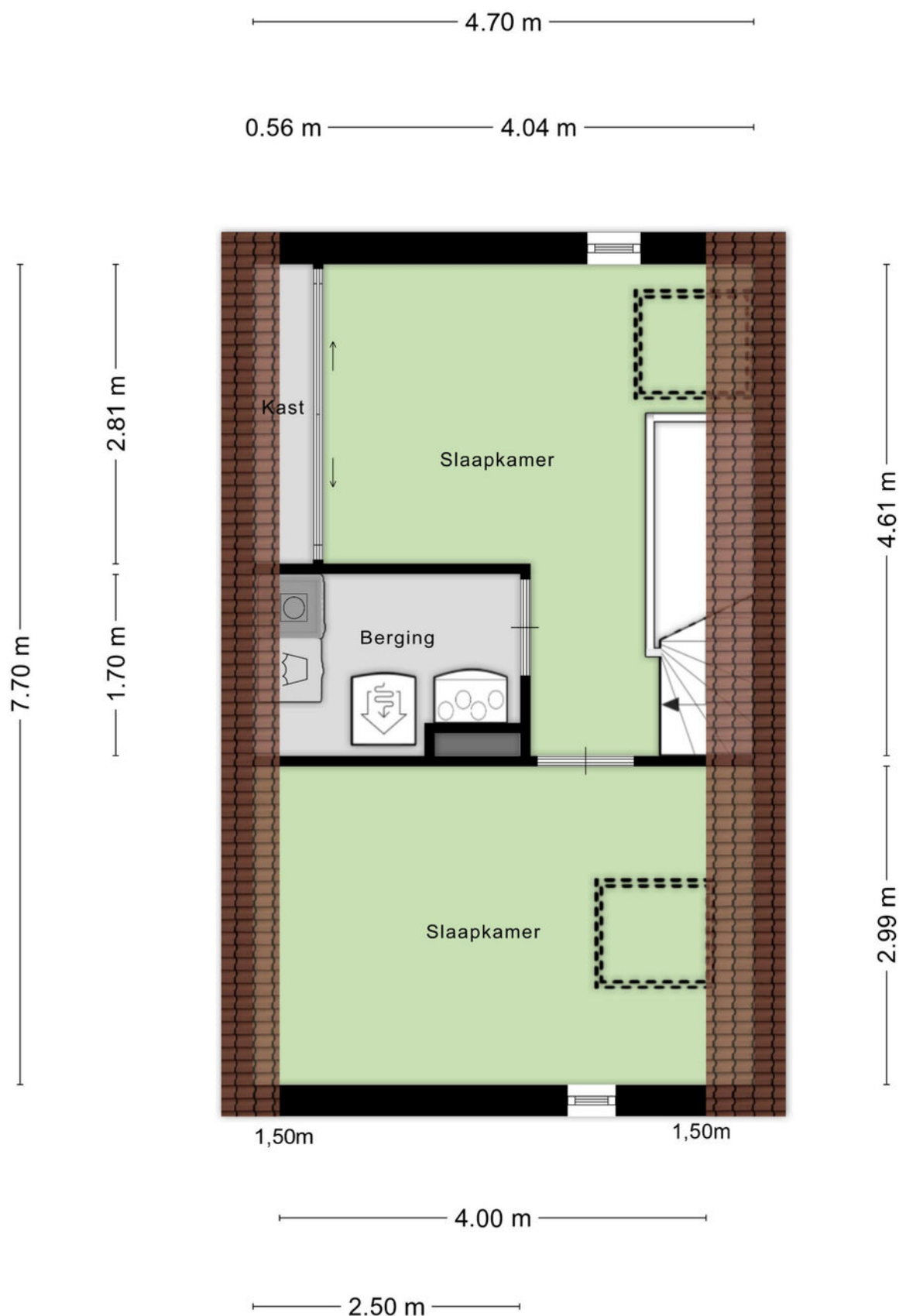


PLATTEGROND 1E VERDIEPING

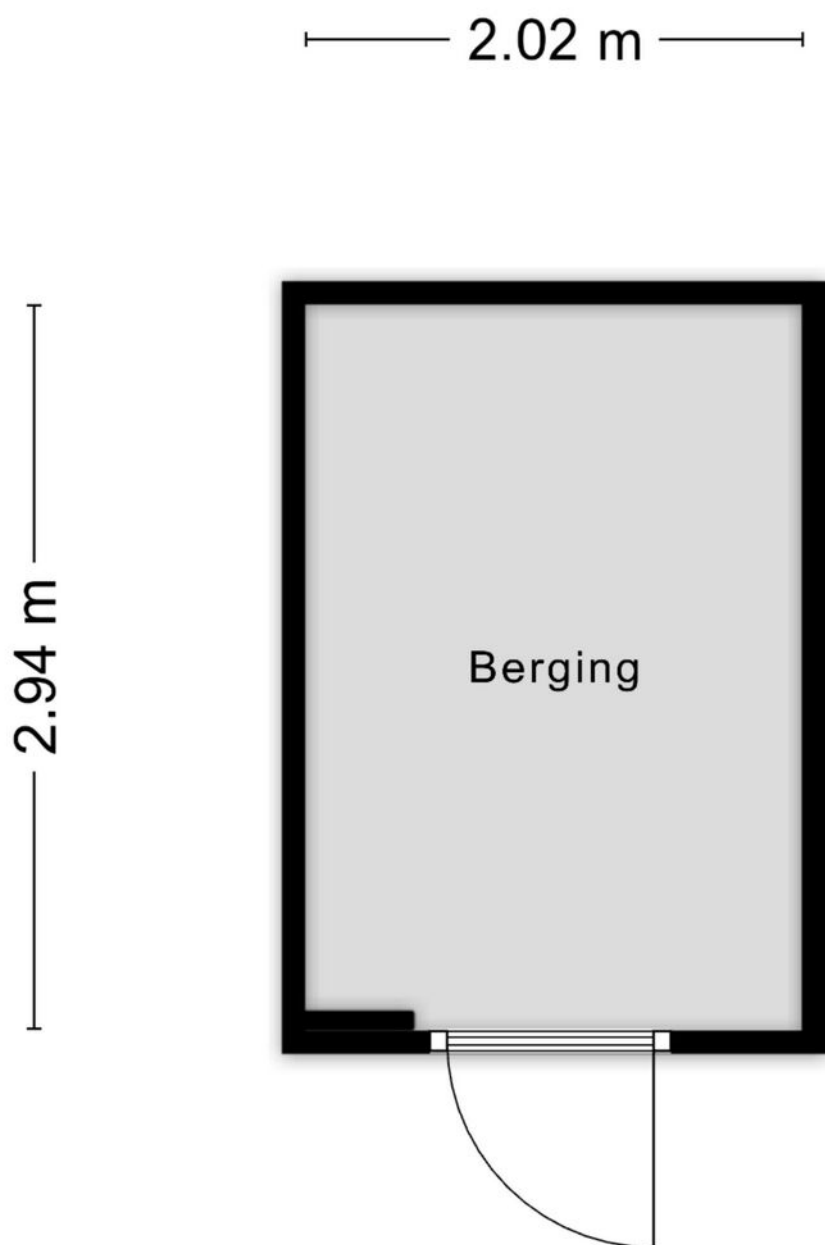


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brigitte



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

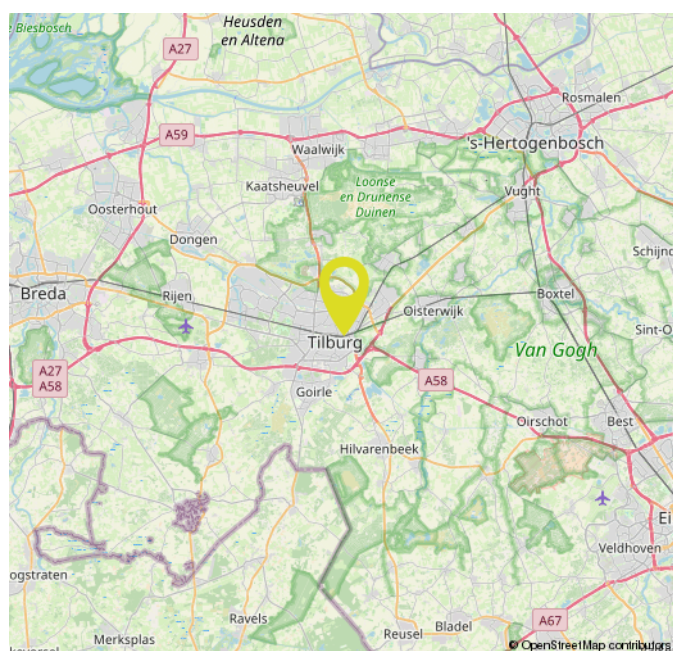
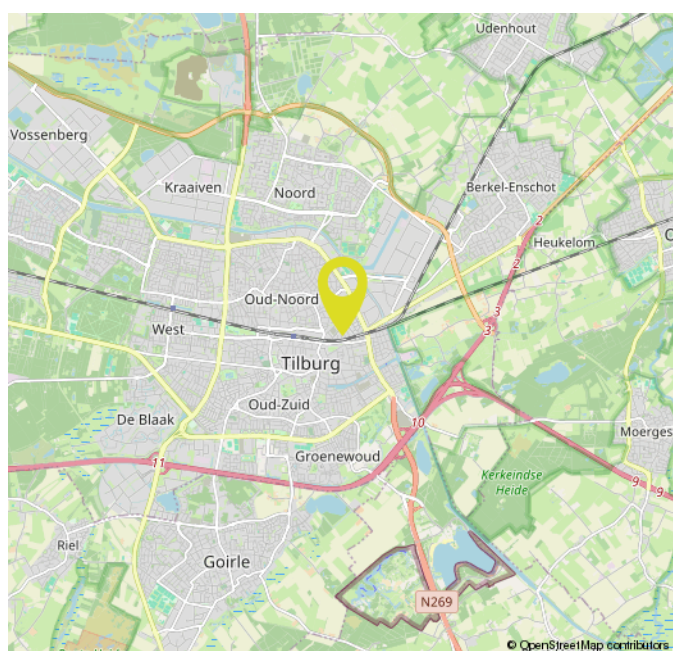
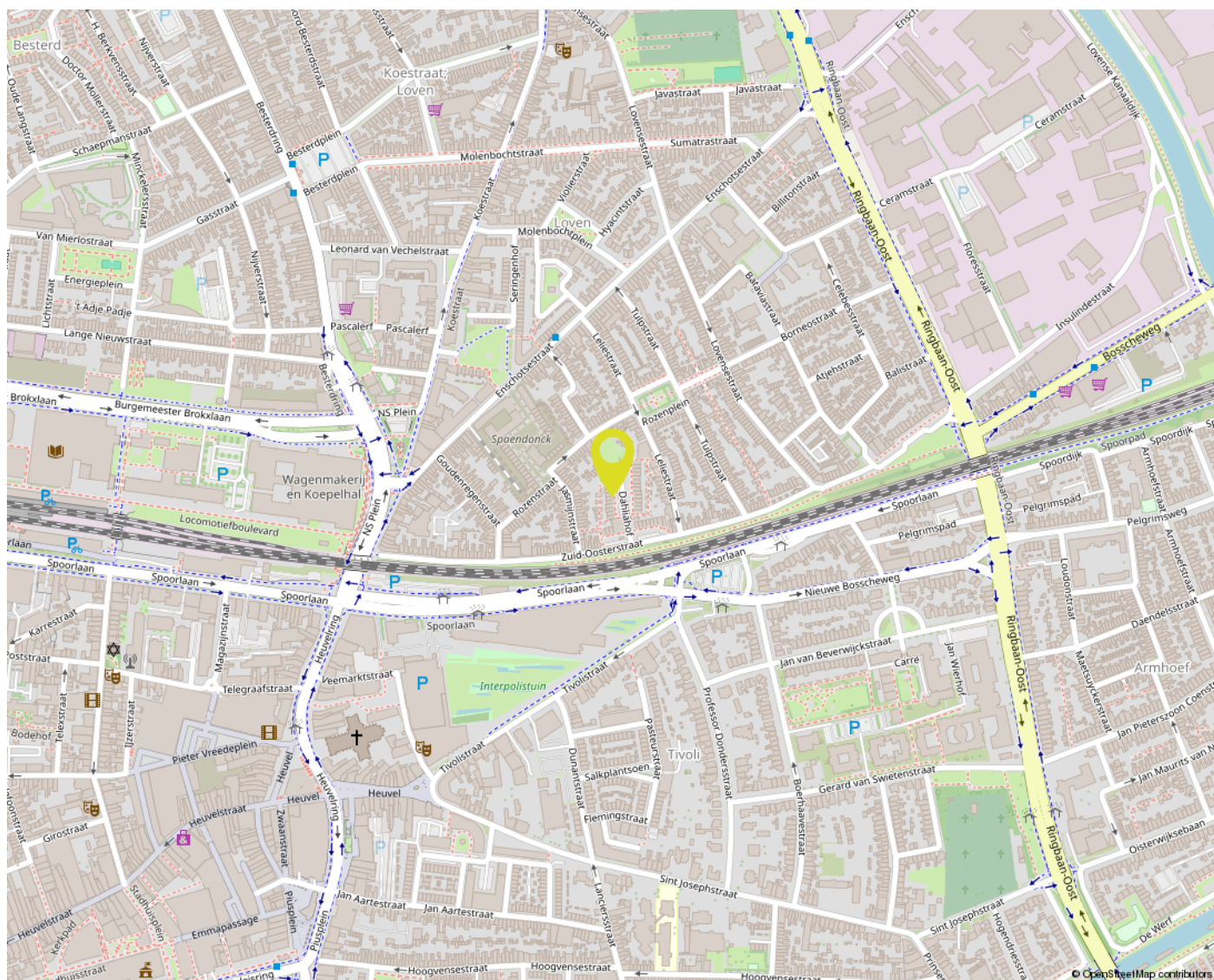
Perceel 20957

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaستر en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
De bewaarder van het kadaستر en de openbare registers

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