



PRUNUSSTRAAT 5 5038 MG TILBURG

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



GerritseMakelaardij

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 108 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	82 M²
INHOUD	CIRCA 381 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	NOORD
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2021
BOUWJAAR	1931
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DUBBEL GLAS (HR ++) / C
VRAAGPRIJS	€ 450.000,- KOSTEN KOPER

Instapklare halfvrijstaande (2-onder-1-kap) woning in de Bomenbuurt – een warm thuis voor jonge gezinnen

Welkom in de geliefde Bomenbuurt in Tilburg – een populaire, centraal gelegen wijk waar jong en oud samenkomen en buren elkaar nog écht kennen. In de Prunusstraat staat deze sfeervolle, goed onderhouden en gerenoveerde halfvrijstaande woning (2-onder-1-kap) klaar voor een nieuw gezin.

Achter de charmante gevel schuilt een warm familiehuus met karakter, waar zichtbaar met liefde is gewoond én geïnvesteerd. Hier hoef je niets meer te doen. Verhuizen, uitpakken en genieten. In de zomer van 2025 zijn op de slaapkamers en zolder airconditionings geplaatst die zowel kunnen koelen als verwarmen. Dat betekent heerlijk koel en comfortabel slapen tijdens warme zomernachten én extra warmte in de wintermaanden. Daarnaast is in 2025 ook de badkamer volledig vernieuwd, waardoor deze ruimte helemaal voldoet aan de wensen van nu. Verder ligt door de hele woning een echte houten vloer die direct zorgt voor sfeer, warmte en een gevoel van thuishkomen.

Begane grond – samen leven

Je stapt binnen in de hal met garderobe, trap, toilet en praktische kelder. De woonkamer is heerlijk licht, met aan de voorzijde een gezellige zithoek en aan de achterzijde volop mogelijkheden voor een fijne leefruimte. Hier is plek voor een grote eettafel, maar ook voor een kinderhoek, een comfortabele stoel om 's avonds een boek te lezen of zelfs een stijlvol wijnrek. De grote openslaande tuindeuren betrekken de tuin prachtig bij de woonkamer en zorgen voor een heerlijk binnen-buitengevoel – ideaal als de kinderen in en uit rennen op een zomerse dag.

De moderne maatwerkkeuken is van alle gemakken voorzien: een 5-pits kookplaat met afzuigkap, koelkast met vriesvak, combi-oven/magnetron en vaatwasser. Ook vanuit hier heb je direct toegang tot de achtertuin – ideaal tijdens zomerse diners.









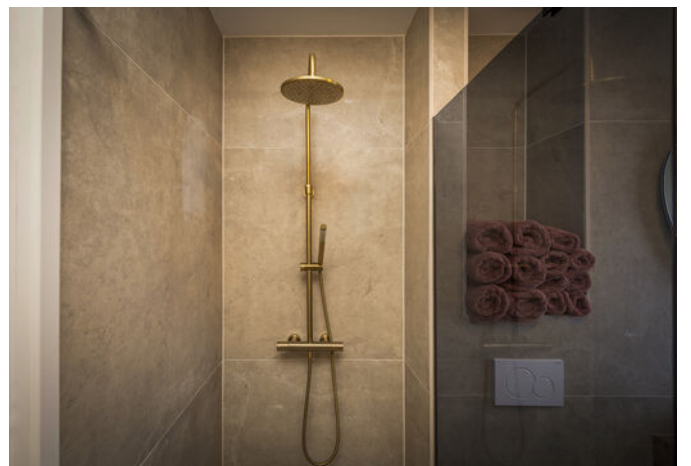
Eerste verdieping – ruimte voor het gezin

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers: twee fijne kamers aan de voorzijde en een ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon. Hier geniet je aan het einde van de dag van de heerlijke avondzon – een fijn moment voor jezelf terwijl je de dag rustig afsluit.

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en modern afgewerkt met een inloopdouche, zwevend toilet en stijlvol wastafelmeubel.







Tweede verdieping – de verrassing van het huis

De zolderverdieping is verrassend groot en licht. Een volwaardige woonlaag met twee grote dakramen, volledig gestuukt en geïsoleerd. Perfect als vierde slaapkamer, werkplek of speelzolder. Achter de dubbele schuifdeur bevindt zich een aparte wasruimte en extra bergruimte – een absolute luxe voor jonge gezinnen waar de wasmachine dagelijks draait en je altijd overzicht en ruimte behoudt.





Buiten – het hele jaar door genieten

De achtertuin is gelegen op het noorden en biedt een fijne balans: in de lente- en zomermaanden geniet je hier overdag van veel zon, terwijl het in de ochtenden en avonden aangenaam koel blijft. Er is volop ruimte voor een loungeset én een eettafel, maar ook voor een BBQ om vrienden en familie in de zomermaanden uit te nodigen voor lange avonden buiten. De aanwezige vuurkorf maakt de tuin zelfs in de wintermaanden een heerlijke plek om samen te komen. De houten berging biedt praktische ruimte voor fietsen, gereedschap én de kliko's. Via de poort beschik je bovendien over een handige achterom.

De buurt – groen, levendig en centraal

De Bomenbuurt is niet voor niets zo populair. De wijk voelt sociaal en vertrouwd aan; buren kennen elkaar en kinderen spelen samen in de straat. Het vele groen in de omgeving vind je vooral bij het nabijgelegen Spoorpark, dat praktisch aanvoelt als je eigen achtertuin.

Dit hondvrije park zit vol eendjes en konijntjes en is een heerlijke plek voor een ochtendwandeling om de dag fris te beginnen of een rustige avondwandeling om samen af te schakelen. Je kunt er hardlopen, picknicken in het gras, barbecueën met vrienden of in de zomer genieten terwijl de kinderen spelen in de fontein.

Je woont hier op loopafstand van het centrum van Tilburg met talloze horecagelegenheden, winkels en terrassen. Het centraal station ligt op een klein kwartier wandelen – ideaal voor wie dagelijks met de trein reist. Ook de snelweg is snel en eenvoudig bereikbaar.

Dagelijkse boodschappen doe je op circa 10 minuten lopen bij de AH XL, Aldi of Kruidvat. Ook meerdere PostNL-punten bevinden zich in de directe omgeving.

Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van traiteurzaak Van Orsouw in de straat – een begrip in Tilburg. Heerlijke kwaliteitsproducten, fijne mensen en een plek die zorgt voor extra gezelligheid en verbinding in de buurt.



Voor jonge gezinnen is dit een droomplek:

- kinderopvang, BSO en basisschool De Vuurvogel op slechts 200 meter afstand
- basisschool De Elsen (Montessori) op 5 minuten lopen
- meerdere speeltuinen in de directe omgeving

Hier groeien kinderen op in een veilige, sociale buurt waar altijd speelmaatjes in de straat te vinden zijn.

Bijzonderheden

- Halfvrijstaande (2-onder-1-kap) woning
- Goed onderhouden en instapklaar
- Airconditioning (2025) op slaapkamers en zolder, met koel- én verwarmingsfunctie
- Badkamer vernieuwd in 2025
- Moderne keuken
- Gedeeltelijk vernieuwde houten kozijnen en beglazing
- Diverse smarthome-toepassingen
- Energielabel C

Een huis dat klopt.

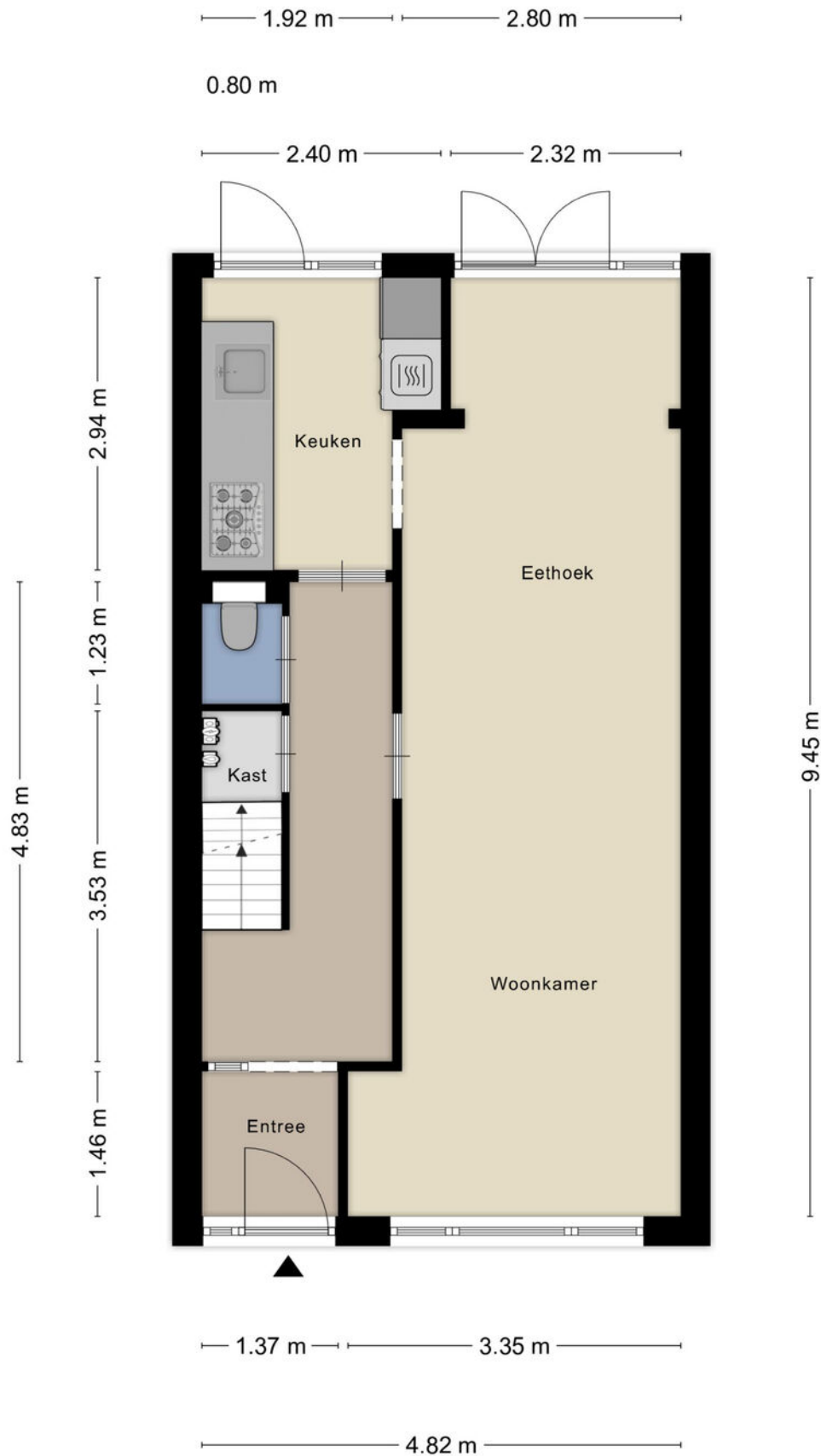
Een buurt die voelt als een dorp in de stad.

Een plek waar je als jong gezin jarenlang met plezier zult wonen.





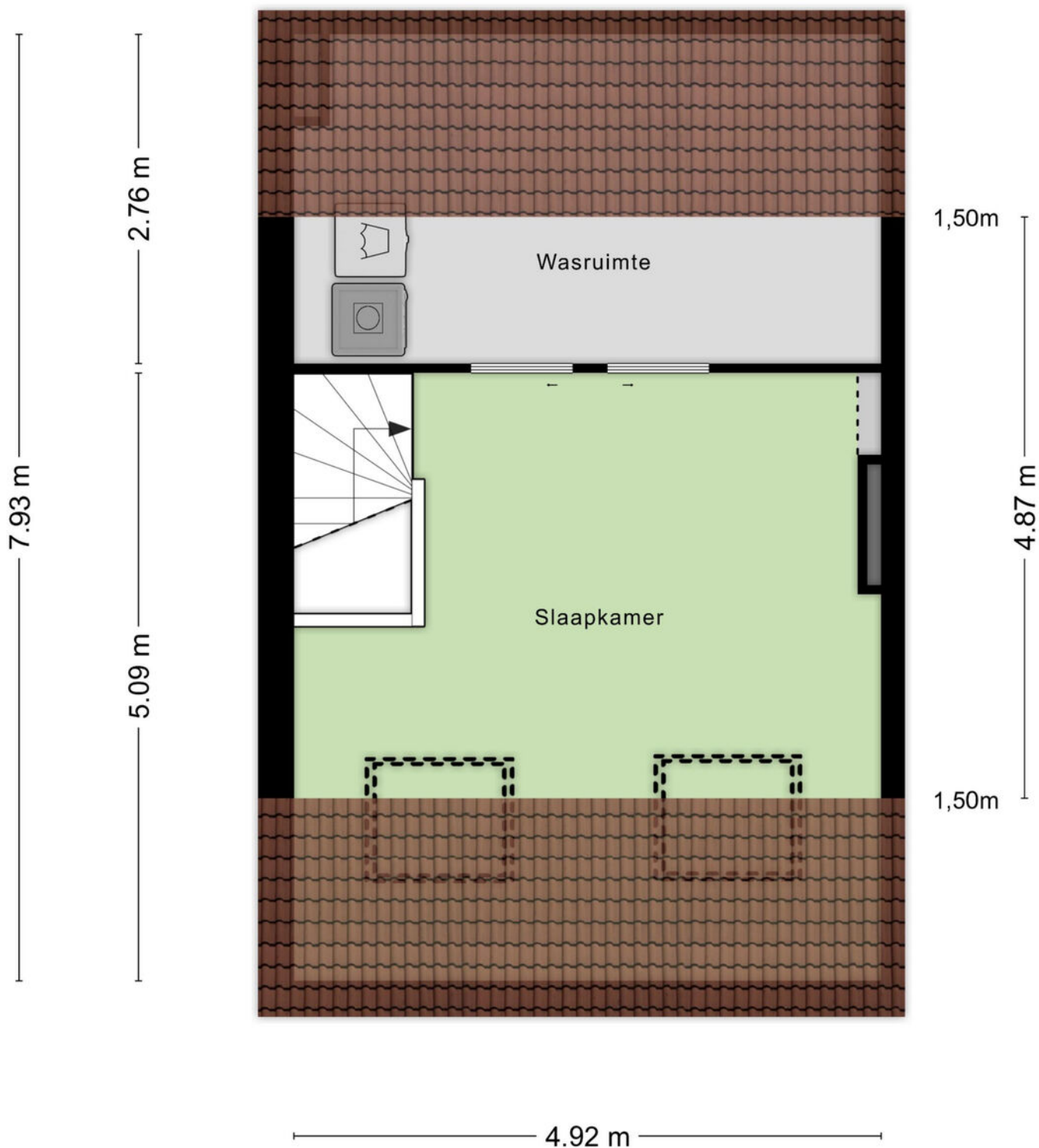
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

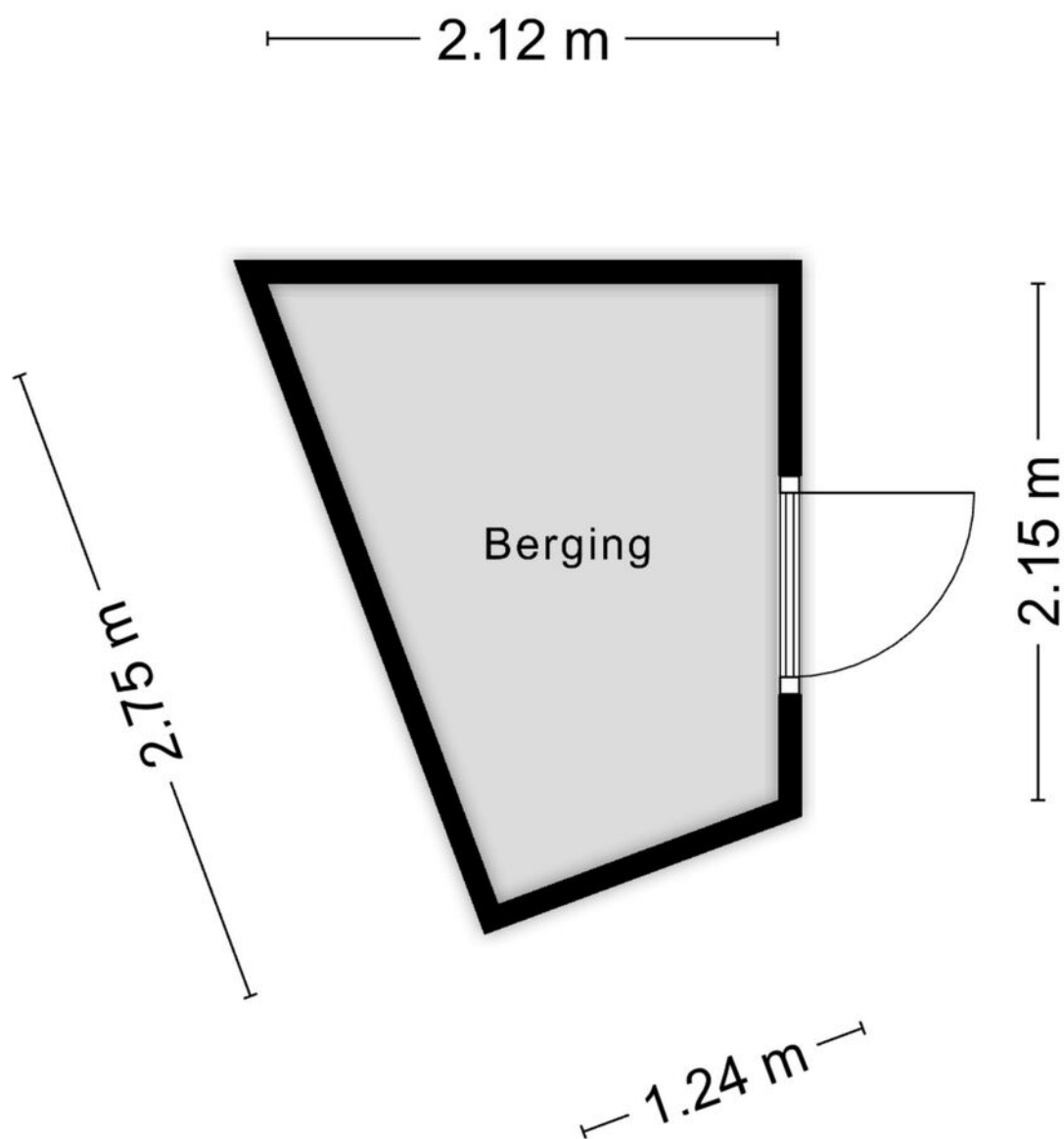


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

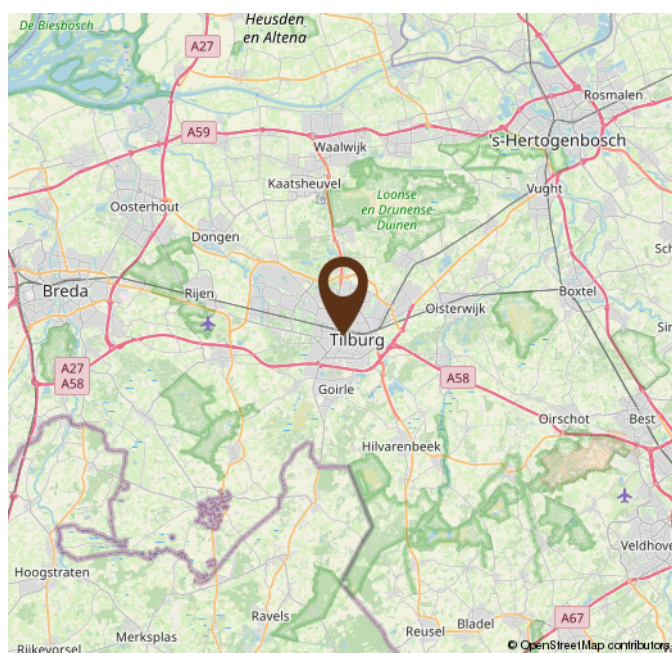
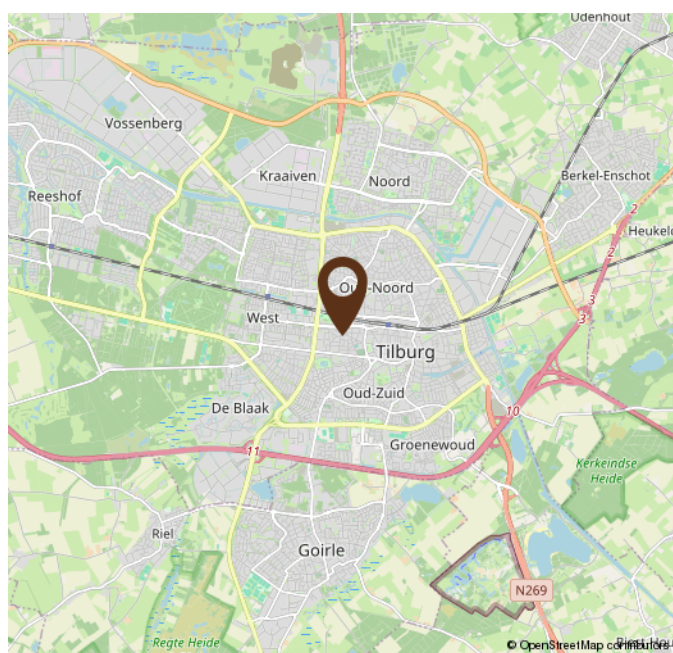
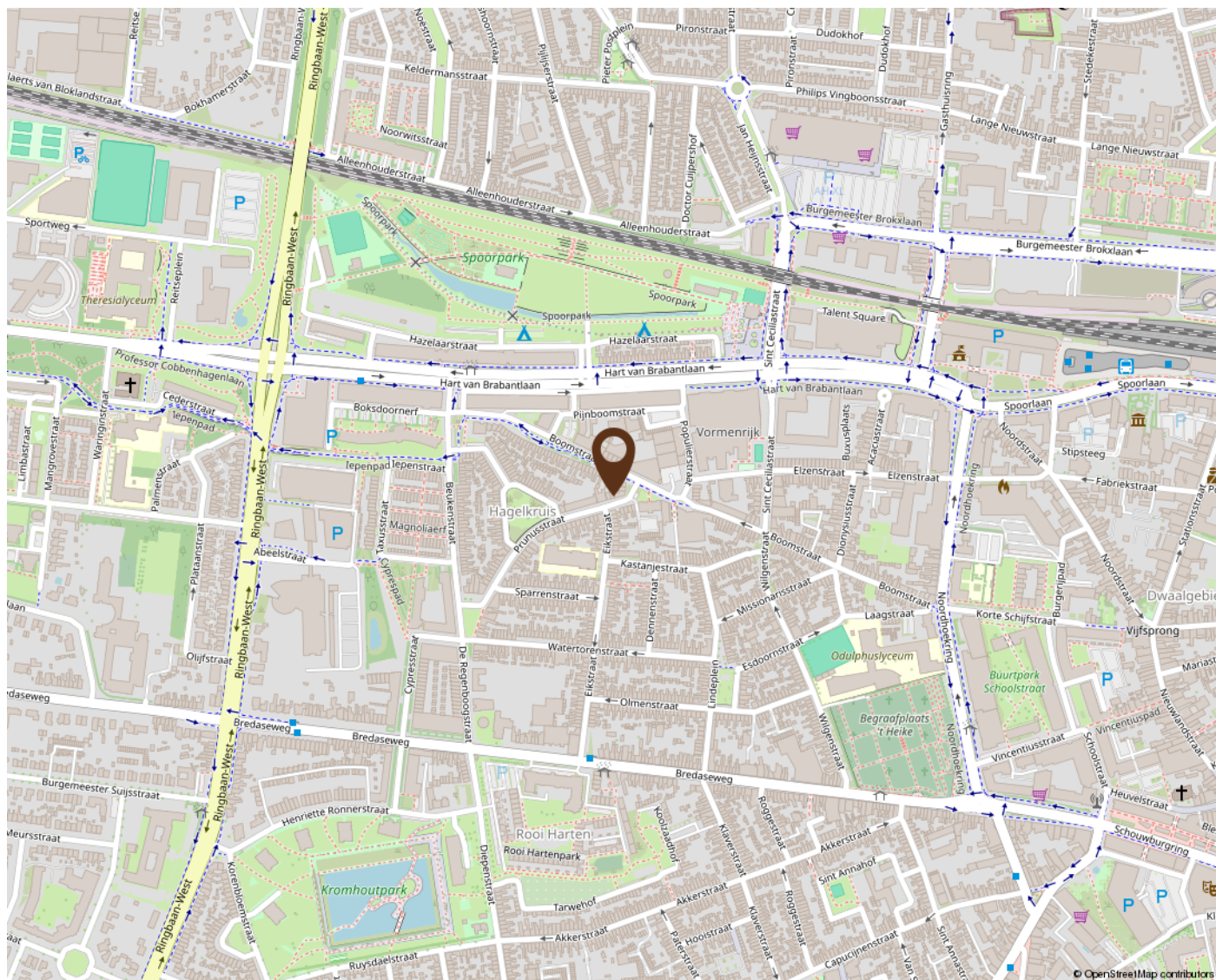


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Tilburg	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Sectie P Perceel 6791	

Voor een eenduidig uittreksel, gelieve op 17 november 2025
De bevoegde 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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Gerritse Makelaardij heeft naast het kantoor in Tilburg een tweede vestiging in Berkel-Enschot geopend. Al jaren helpen we 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

EIKENBOSCH 2
5056 GB BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL