



# PHILIPS VINGBOONSSTRAAT 53 5041 GE TILBURG

VRAAGPRIJS € 535.000,- 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 130 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>172 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 460 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>3</b>
<b>KAMERS</b>	<b>7</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>NOORDWEST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL REMEHA 2021, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1934</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, HR++ GLAS/ LABEL C</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 535.000,- KOSTEN KOPER</b>

Sfeervol wonen op toplocatie in Tilburg?  
Deze karakteristieke jaren '30-woning  
heeft het allemaal!

In één van de gezelligste straten van  
Tilburg, op loopafstand van het centrum  
én met het Spoorpark en de Spoorzone  
om de hoek, staat deze verrassend  
ruime en smaakvol gemoderniseerde  
jaren '30-woning. Hier woon je met het  
beste van twee werelden: authentieke  
charme én hedendaags comfort.

De woning is in 2016 grondig  
gemoderniseerd met behoud van  
prachtige originele details zoals glas-in-  
lood, en-suite deuren en een marmeren  
schouw.

Op de begane grond vind je een  
sfeervolle woonkamer en suite, een  
royale leefkeuken met openslaande  
deuren naar de tuin en een praktische  
bijkeuken.

De eerste verdieping biedt twee ruime  
slaapkamers en een luxe badkamer.  
De tweede verdieping verrast met een  
royale derde slaapkamer en een fijne  
werkplek, mogelijk gemaakt door een  
brede dakkapel.

De fraai aangelegde stadstuin met  
overkapping, bergingen en achterom  
maakt het plaatje compleet.

Kortom: een instapklare, karaktervolle  
woning op een absolute toplocatie!

De Philips Vingboonsstraat staat bekend  
als een sfeervolle en levendige straat  
met karakteristieke vooroorlogse en  
jaren '50-woningen. Bewoners  
organiseren hier regelmatig gezellige  
activiteiten zoals straatfeesten en een  
Koningsdagviering. Daarnaast woon je  
hier op steenworp afstand van winkels,  
scholen, het station en alle hotspots van  
de Spoorzone.

---

---



## Indeling

### Begane grond

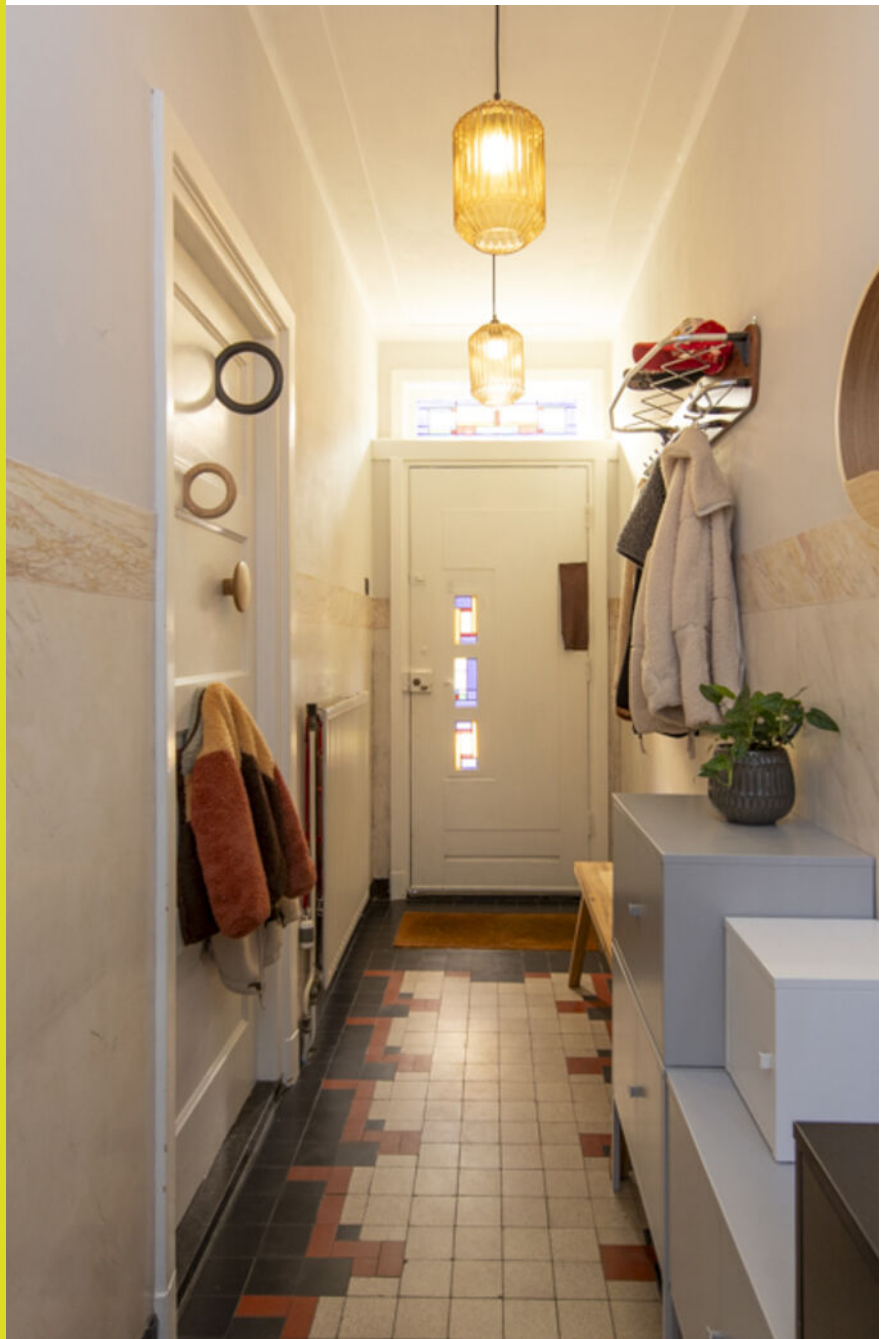
Via de originele voordeur betreed je de ruime hal, waar de authentieke vloertegels en lambrisering direct de sfeer van de woning neerzetten.

De woonkamer en suite ademt karakter dankzij de originele glas-in-lood schuifdeuren, vaste kasten en de stijlvolle marmere schouw met houtkachel. Een heerlijke plek om te ontspannen.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken: het hart van het huis. Dankzij de lichtstraat en openslaande tuindeuren is dit een lichte en uitnodigende ruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De moderne keuken (2016) is uitgevoerd in stijlvol donkerblauw en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, vaatwasser, (stoom)oven en inductiekookplaat. De koffiecorner maakt het geheel compleet.

Vanuit de keuken bereik je de kelder, hier bevindt zich een vernieuwde meterkast.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met kasten, een aanrechtblok met spoelbak, aansluitingen voor wasmachine en droger en toegang tot de toiletruimte met zwevend toilet, fontein en mechanische ventilatie. Via de bijkeuken is er toegang tot de tuin.













## Eerste verdieping

Hier bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers, beide met vaste kasten. De kamer aan de voorzijde beschikt over een wastafel

De moderne badkamer (2016) is voorzien van een whirlpoolligbad, een ruime inloofdouche met regen- en handdouche en een dubbel wastafelmeubel. Dankzij de vloerverwarming is het hier extra comfortabel.

Daarnaast is er een aparte toiletruimte en een praktische inloopkast op de overloop.

---









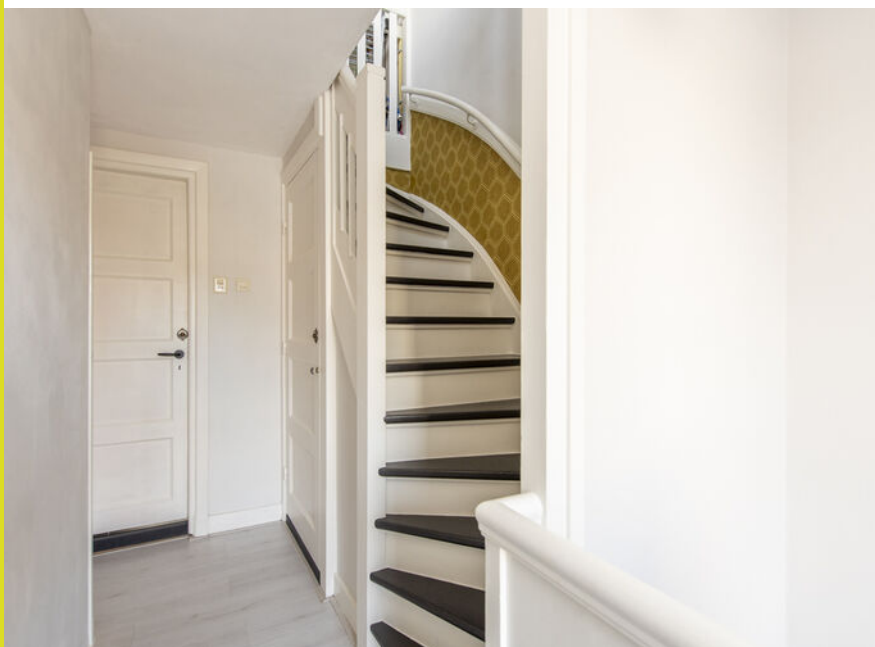
## Tweede verdieping

De in 2018 vernieuwde zolderverdieping is een echte verrassing. Dankzij de brede dakkapel over de volledige achterzijde is hier een royale en lichte derde slaapkamer ontstaan, met het originele spant zichtbaar voor extra karakter. Deze kamer is voorzien van een inbouwkast en wastafel.

De voorzolder biedt een fijne werkplek — ideaal voor thuiswerken — en is multifunctioneel in te richten. Tevens bevinden zich hier de cv-installatie (Remeha, 2021), ventilatie-unit en omvormer voor de zonnepanelen.

Extra bergruimte is volop aanwezig achter de knieschotten.

---





## Tuin

De zonnige stadstuin op het noordwesten is een heerlijke plek om te genieten van zowel zon als schaduw.

De tuin is sfeervol aangelegd met groen, gazon en borders met onder andere een vlinderstruik, krentenboom en passiebloem. Onder de overkapping creëer je moeiteloos een gezellige loungeplek waar je tot in de late uurtjes buiten kunt zitten.

Daarnaast zijn er een ruime schuur, een aparte berging voor fietsen en containers, een buitenkraan en een praktische achterom.

---

### Algemeen

- Toplocatie: op loopafstand van centrum, station, Spoorpark en Spoorzone.
- Karakteristieke jaren '30-woning met authentieke details zoals glas-in-lood, lambrisering in de hal en schuifdeuren.
- Volledig gemoderniseerd en uitgebouwd.
- Royale leefkeuken en 3 volwaardige slaapkamers.
- Vernieuwde tweede verdieping met dakkapel (2018).
- 11 zonnepanelen en nieuwe meterkast.
- Nieuwe kozijnen met HR++-glas en goede isolatievoorzieningen
- Energielabel C (geldig tot 14 oktober 2034): dakisolatie, vloerisolatie, voorzetwand woonkamer.
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming.
- Schilderwerk voorzijde uitgevoerd in 2025.
- Parkeervergunning circa € 48 per jaar.







# PLATTEGROND BEGANE GROND

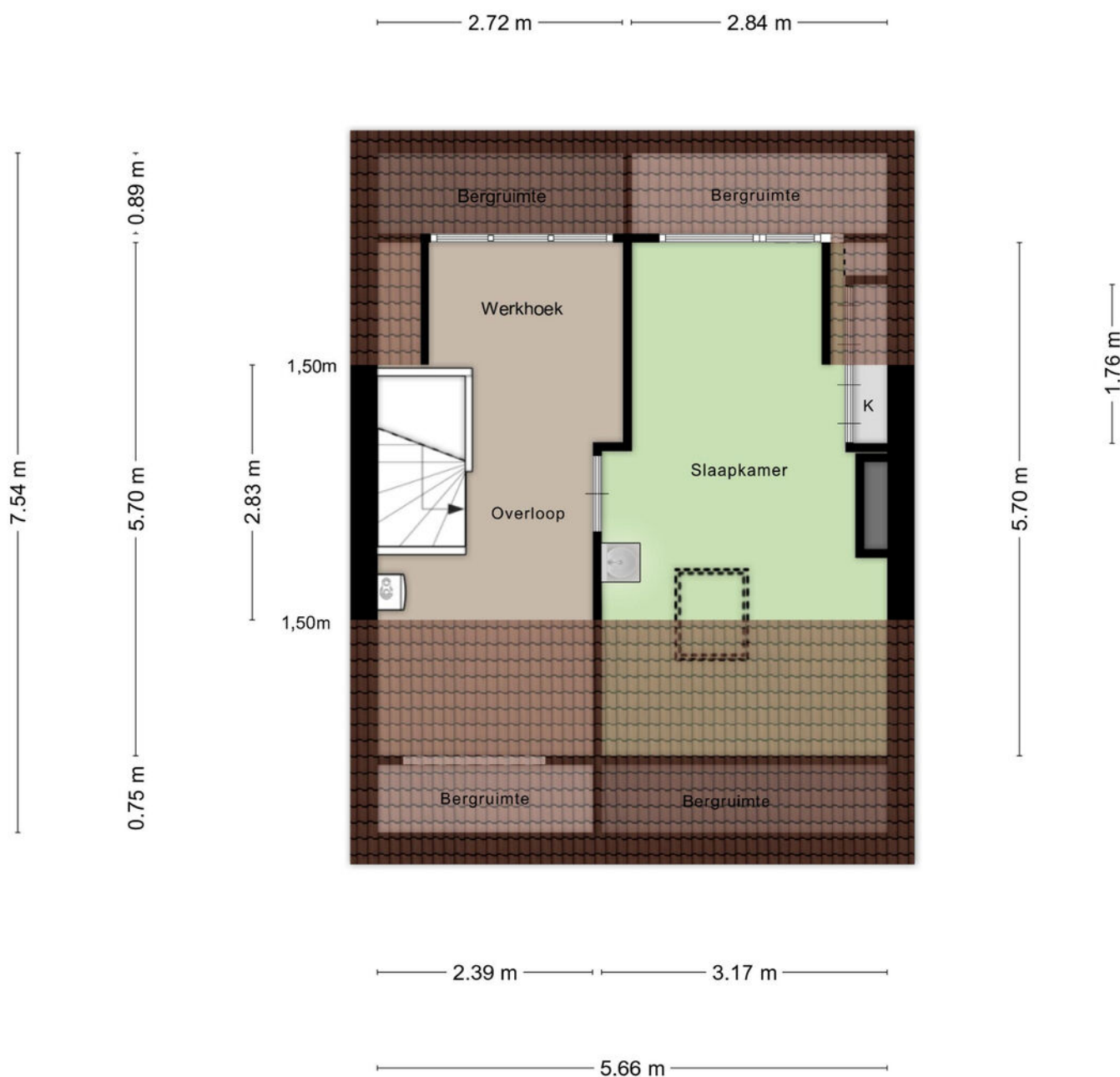


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



# PLATTEGROND 2E VERDIEPING

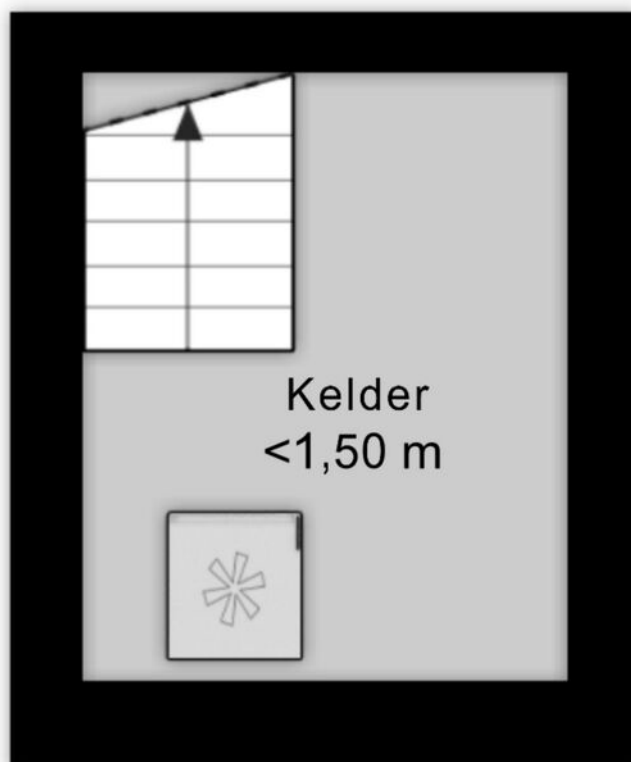


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND KELDER

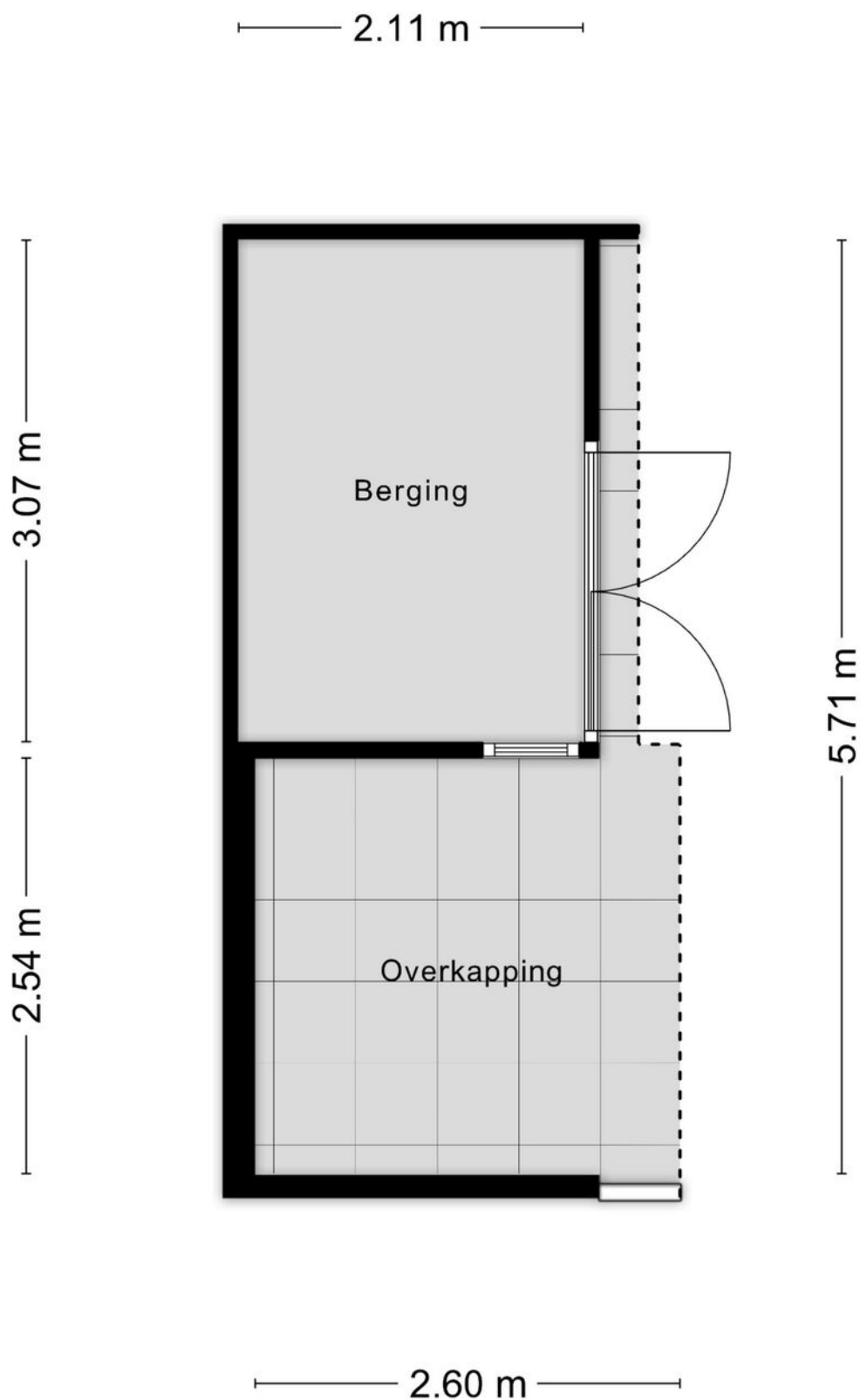
1.97 m

2.47 m



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)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: elly

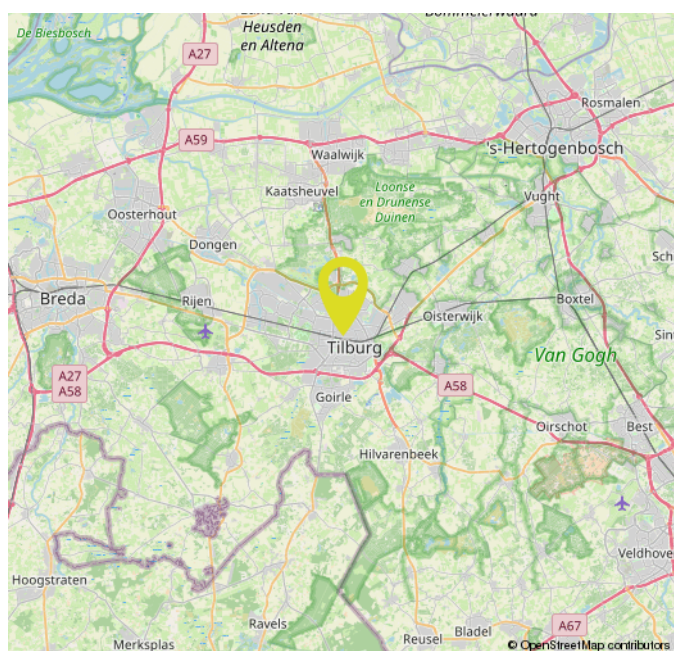
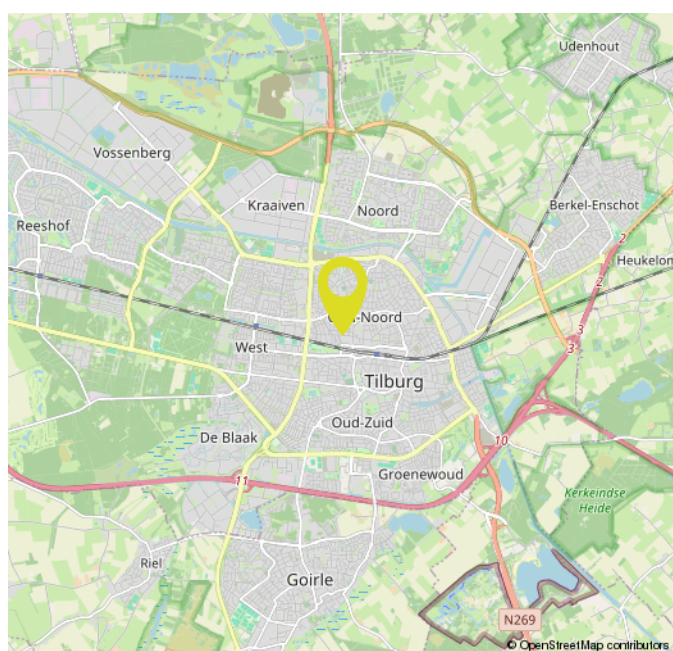
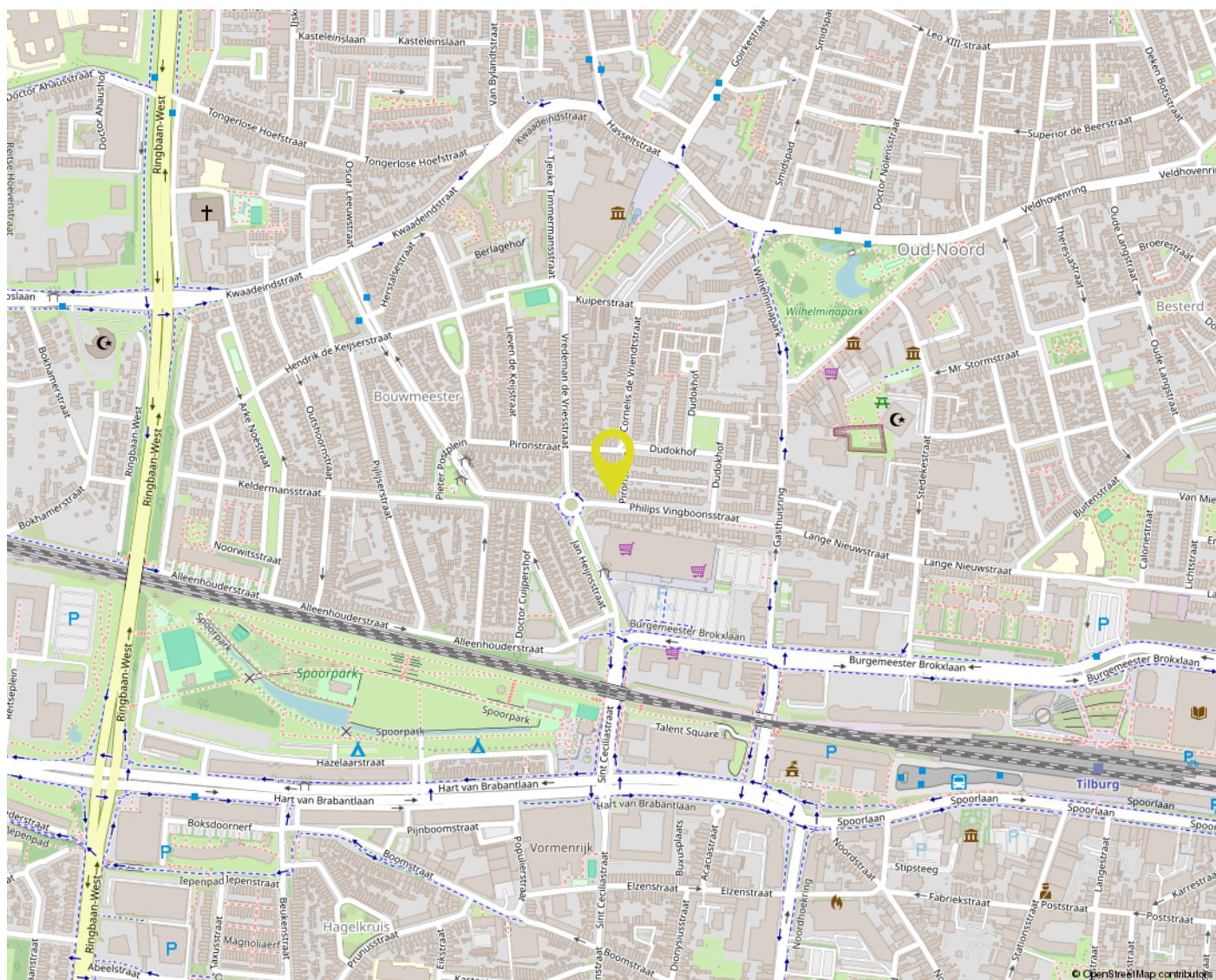


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10572	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 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**

**RHIJNKANT 11-17  
5056 JH BERKEL-ENSCHOT**

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