



# BURGEMEESTER VISSERSSTRAAT 12 5037 PP TILBURG

VRAAGPRIJS € 650.000 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>2-ONDER-1-KAPWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 186 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>342 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 689 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>5</b>
<b>KAMERS</b>	<b>6</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>ZUIDOOST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL INTERGAS 2024, ELEKTRISCHE BOILER, ZONNEPANELEN</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1959</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS EN HR++ GLAS/C</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 650.000,- KOSTEN KOPER</b>

Sfeervol en royaal wonen in geliefde wijk Zorgvlied.

Wat een licht en ruimte biedt deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning in de gewilde woonwijk Zorgvlied. Met een royale L-vormige woonkamer, semi-open keuken, maar liefst 4 slaapkamers op de 1e verdieping, een gemoderniseerde badkamer, een ruime zolderverdieping met 5e slaapkamer én een vrijstaande garage is dit een ideaal gezinshuis. Dit alles gelegen op een riant perceel van 342 m<sup>2</sup> met een zonnige, groene achtertuin met veel privacy.

De belangrijkste pluspunten op een rij:

- Gelegen op een ruim perceel met voortuin, zijtuin, oprit en fijne achtertuin.
- Sfeervolle uitgebouwde woonkamer met houtkachel en schuifpui naar de tuin.
- Op maat gemaakte houten keuken met diverse inbouwapparatuur.
- In totaal 5 ruime slaapkamers, waarvan 4 op de eerste verdieping.
- Gemoderniseerde badkamer (2016).
- Vrijstaande garage en extra berging.
- Groene, privacy volle achtertuin met terrassen.
- 11 zonnepanelen en diverse isolatievoorziening.
- Energielabel C.



## Indeling

### Begane grond

Via de zijtuin en oprit bereik je de entree. De hal heeft een garderobe en biedt toegang tot de toiletruimte (met zwevend toilet en fontein), kelder en trapopgang. De ruime L-vormige woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een schuifpui en een houtkachel, wat zorgt voor een warme en gezellige sfeer.

De semi-open keuken heeft mooi uitzicht op de zijtuin en is praktisch ingericht met een massief houten keukenblok en hardstenen werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, 90 cm brede oven/grill, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Dankzij een ruime kastenwand en een apothekerskast is er volop bergruimte. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin.













## Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, alle voorzien van praktische vaste kasten. Enkele kamers beschikken over een wastafel en/of (Frans) balkon. De moderne badkamer (2016) is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en een designradiator.











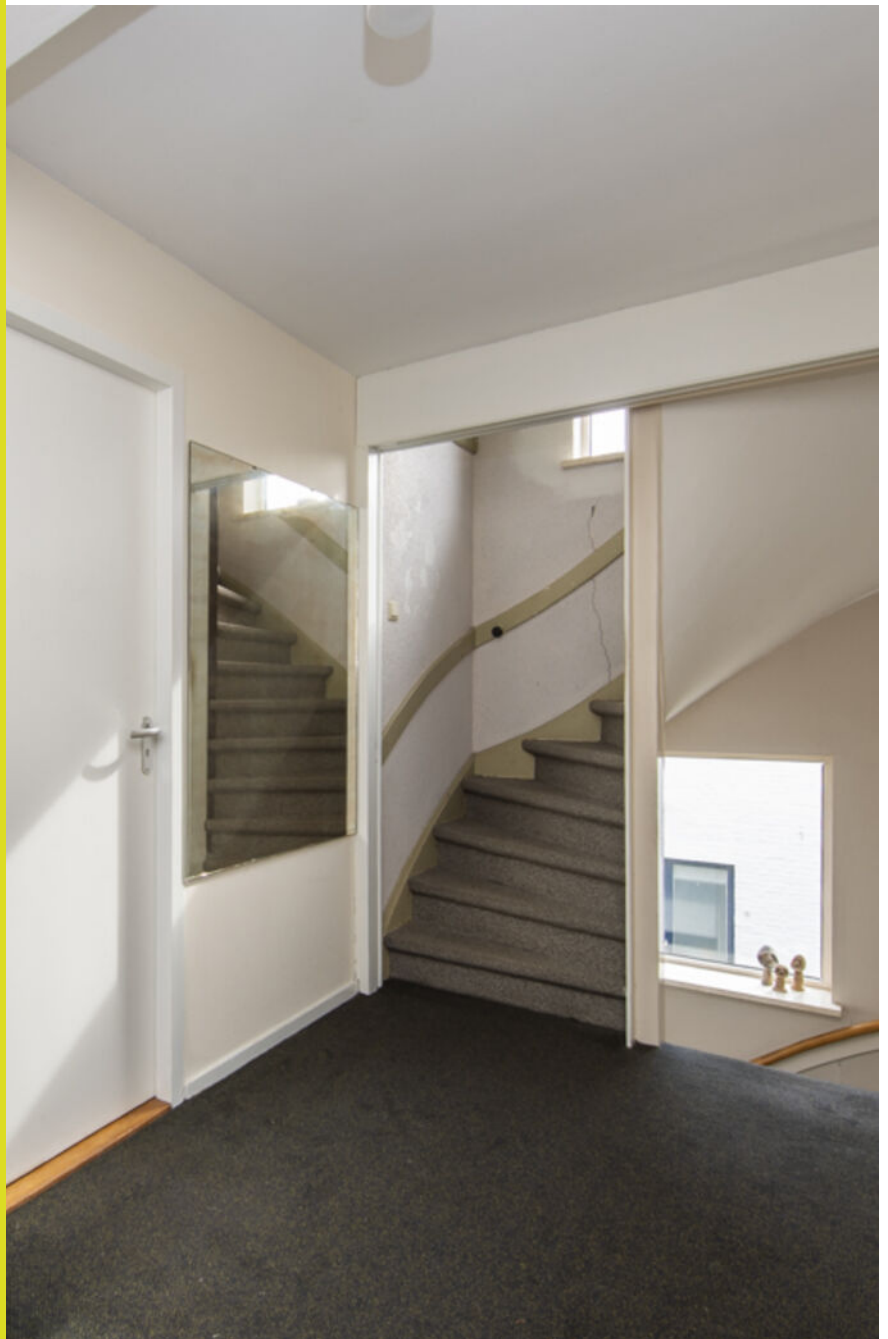


## Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een vijfde slaapkamer met dakramen en een gashaard (niet in gebruik). Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur, omvormer zonnepanelen en c.v.-combiketel.

## Kelder

Handige provisiekelder met stahoogte (ca. 1,80 m), bereikbaar vanuit de hal. Boven de trap is de vernieuwde meterkast.





## Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel groen en privacy. Met 2 terrassen en diverse beplanting zoals leibomen, een magnolia en hortensia's is het hier heerlijk genieten. De voortuin en zijtuin zorgen voor een prettige afstand tot de straat. De oprit biedt toegang tot de vrijstaande garage met daarachter een extra berging.

## Locatie-Fijne wijk Zorgvlied

De woning is gelegen in de populaire wijk Zorgvlied: een groene, ruim opgezette woonomgeving met brede lanen en een rustige uitstraling. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik, waaronder het stadscentrum, winkels, scholen, het station en de universiteit. Ook het Warandebos ligt op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar. Wonen in de stad met alle voorzieningen en de natuur in de nabijheid.

## Algemeen

- Bouwjaar: 1959
- Woonoppervlakte: ca. 185 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 688 m<sup>3</sup>
- Perceel: 342 m<sup>2</sup>
- Voorzien van aluminium en houten kozijnen met dubbel en HR++ glas.
- HR-combiketel (2024)
- Nieuwe groepenkast.
- Voorzien van muur- en dakisolatie.
- Energielabel C geldig tot 2 december 2030.
- Olie tanksanering met Kiwa-certificaat.
- Gezien het bouwjaar van de woning worden standaard een asbest- en een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.







# PLATTEGROND BEGANE GROND



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

# PLATTEGROND 1E VERDIEPING

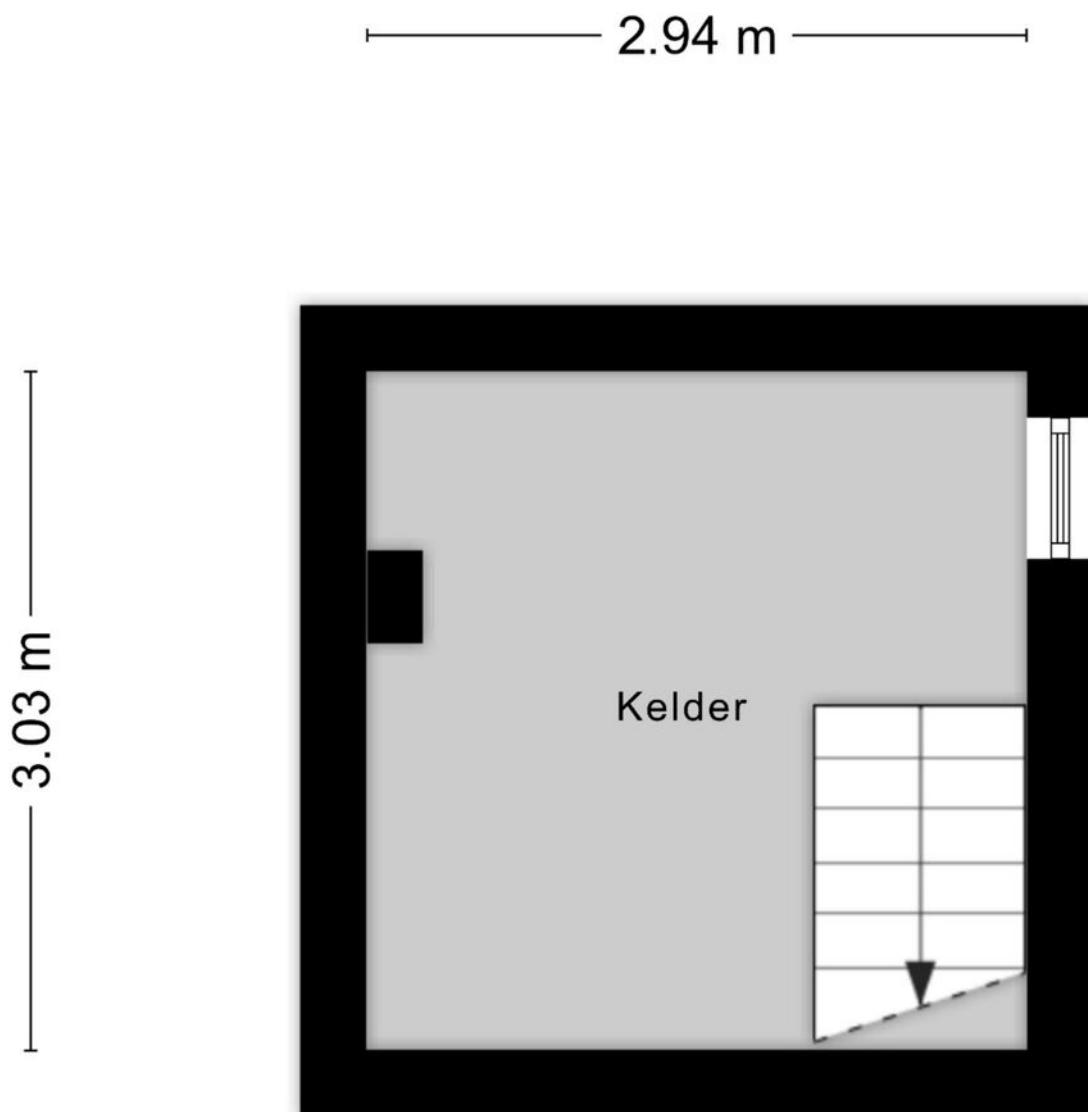


# PLATTEGROND 2E VERDIEPING



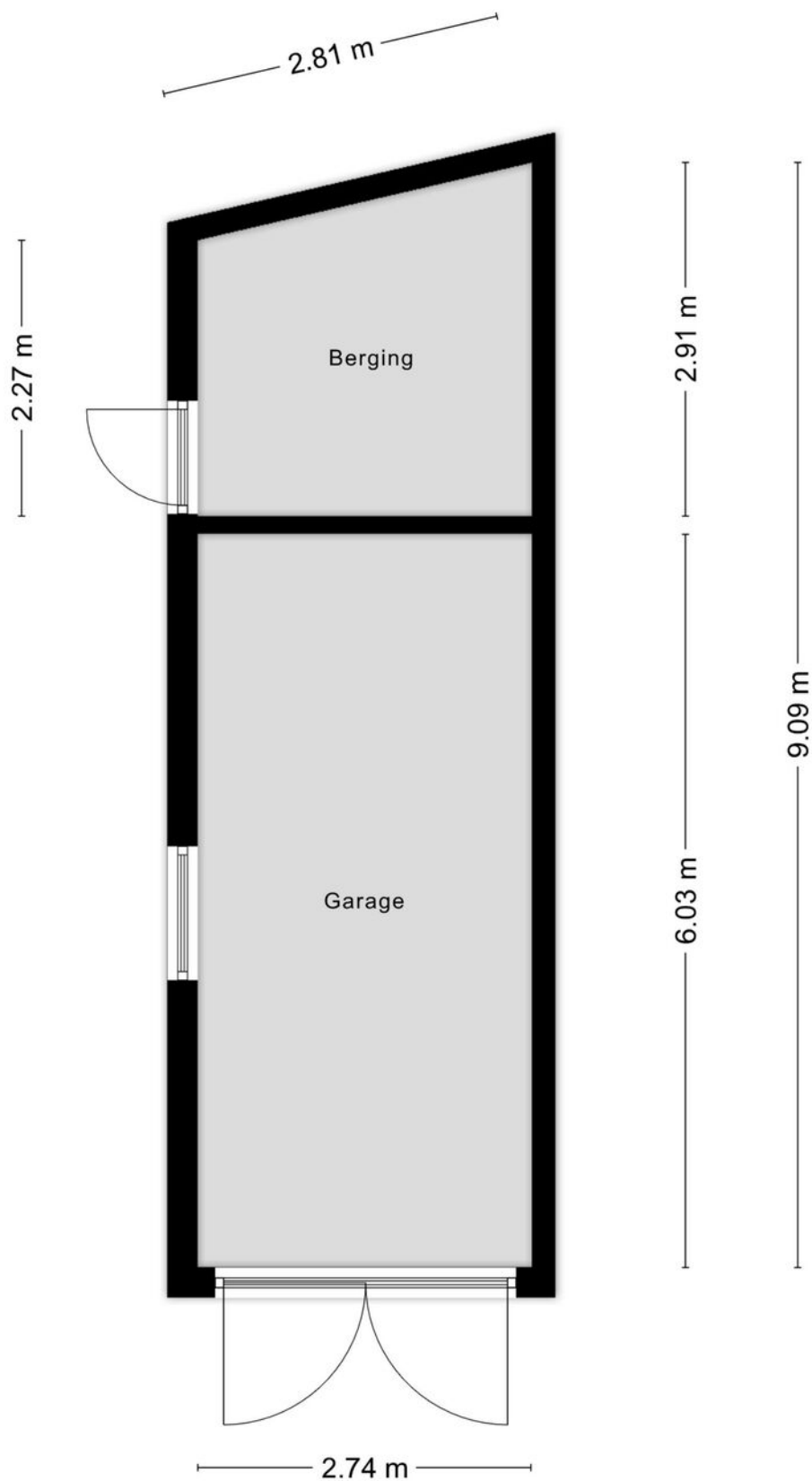
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND KELDER



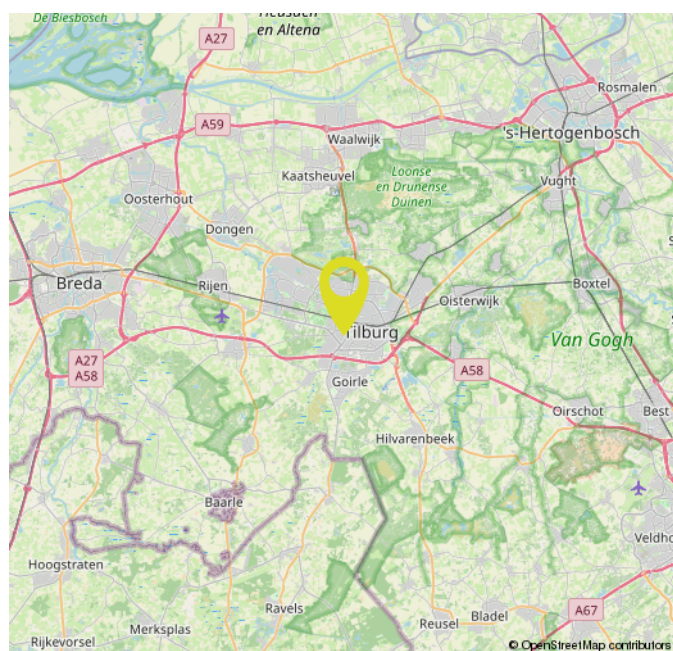
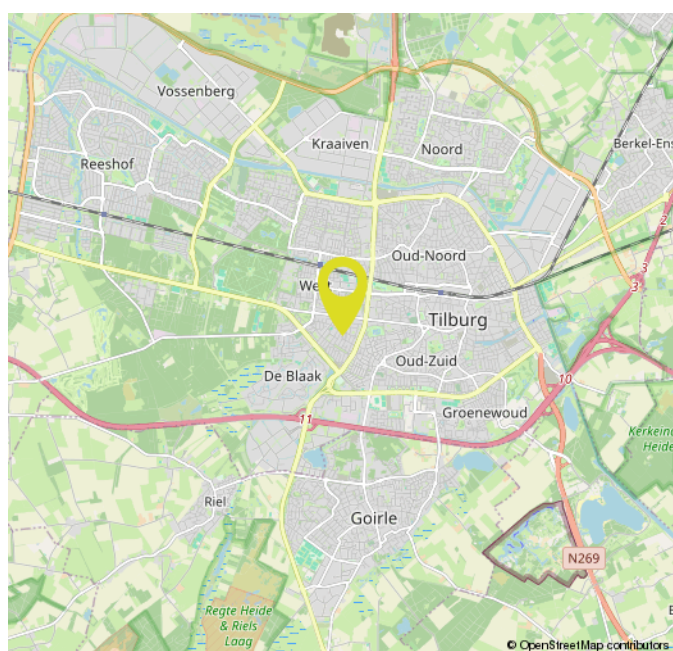
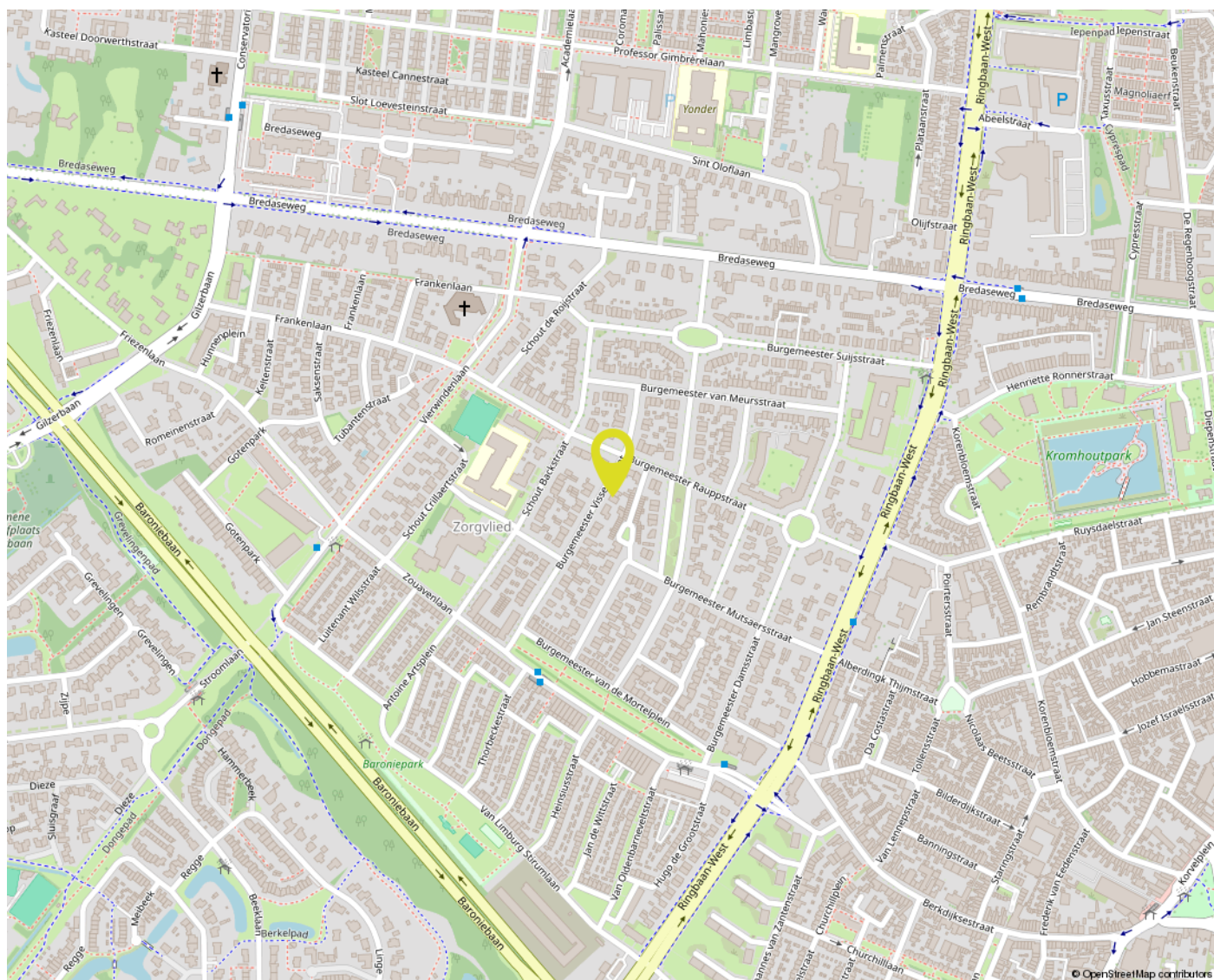
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND GARAGE/BERGING





# 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**

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

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