



KASTANJESTRAAT 27 5038 PS TILBURG

VRAAGPRIJS € 539.000 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 150 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	104 M²
INHOUD	CIRCA 531 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	7
LIGGING TUIN	NOORD
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL LITHO DAALDEROP 2015, BOILER, ZONNEPANELEN
BOUWJAAR	2006
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEÏSOLEERD, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 539.000,- KOSTEN KOPER

Energiezuinig wonen met een eigen parkeerplaats op een toplocatie in het centrum van Tilburg. Deze moderne, instapklare stadswoning uit 2006 biedt volop ruimte, privacy en rust.

De woning is gelegen in een rustige straat in de populaire Bomenbuurt, op loopafstand van de bruisende binnenstad, het Spoorpark, de Spoorzone en het centraal station van Tilburg. Kinderdagverblijven, basis- en middelbare scholen bevinden zich in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Den Bosch, Breda en Waalwijk zijn snel en eenvoudig bereikbaar.



Indeling

Begane grond Via de lange hal, met meterkast en een ruime separate toiletruimte, betreedt u de eetkamer met aansluitend de fraaie keuken. Deze moderne woonkeuken is ingericht in een rechte opstelling en uitgerust met diverse kasten en lades. De keuken is gerenoveerd (2023) en is voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven met magnetronfunctie en een Quooker met boiler. Het aanrechtblad is uitgevoerd in composiet.

Enkele treden leiden naar de woonkamer, die zowel via de keuken als via de gang bereikbaar is. De ruime woonkamer biedt plaats aan een grote eettafel en zithoek en heeft een lichte eikenhouten vloer en een lichtkoepel die zorgt voor een prettige lichtinval. Via de openslaande deuren (vernieuwd in 2026) heeft u toegang tot de gezellige stadstuin.









Trappenhuis

Het indrukwekkende trappenhuis leidt naar de slaapkamers, badkamer en multi-functionele ruimte. Door de unieke split-level indeling bevindt elke slaapkamer zich op een eigen halve verdieping wat rust en privacy creëert.

Eerste verdieping De twee (slaap)kamers zijn ruim en veelzijdig in gebruik. De kamers aan de zuidzijde beschikken bovendien over elektrische rolluiken, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en extra comfort. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, dubbele wastafel en een hangend toilet.

Tweede verdieping De tweede verdieping, biedt toegang tot nog eens twee (slaap)kamers en een ruime berging met aansluiting voor wasmachine en droger, de cv-ketel (2015) en de unit voor mechanische ventilatie. In deze ruimte is de mogelijkheid om eventueel een tweede badkamer te realiseren.









Tuin

De sfeervolle stadstuin biedt veel privacy dankzij de groene begroeiing en heeft voldoende ruimte voor een loungehoek, eettafel en barbecue met vrienden. Via de achterom is er toegang tot de stenen berging en de parkeerkelder.

Parkeren

Een belangrijk pluspunt is de eigen privéparkeerplaats in de half-ondergrondse garage. Via een elektrisch bedienbare poort uitsluitend toegankelijk voor bewoners wat zorgt voor gemak en veiligheid. Voor extra parkeermogelijkheden kunt u ook gebruik maken van een parkeervergunning voor de straat (slechts € 16 per kwartaal).

Bijzonderheden:

- energiezuinig en comfortabel met energielabel A (lage maandlasten)
- 4 slaapkamers, ideaal voor gezinnen of als werkkruimte
- 11 zonnepanelen (2013)
- unieke split-level indeling met veel licht en privacy
- eigen, privéparkeerplaats in de parkeergarage (ca. € 26,- VvE-bijdrage per maand voor parkeerplaats)
- aanvullende parkeermogelijkheid op straat met parkeervergunning (€ 16,- per kwartaal)
- volledig geïsoleerd
- alle kamers voorzien van bekabelde netwerkaansluiting (ideaal voor thuiswerk)
- mogelijkheid voor tweede badkamer op zolderverdieping
- recent vernieuwde openslaande tuindeuren (2026)
- rustige, gewilde locatie in de Bomenbuurt, met het centrum en Spoorpark op loopafstand
- goed onderhouden en instapklaar







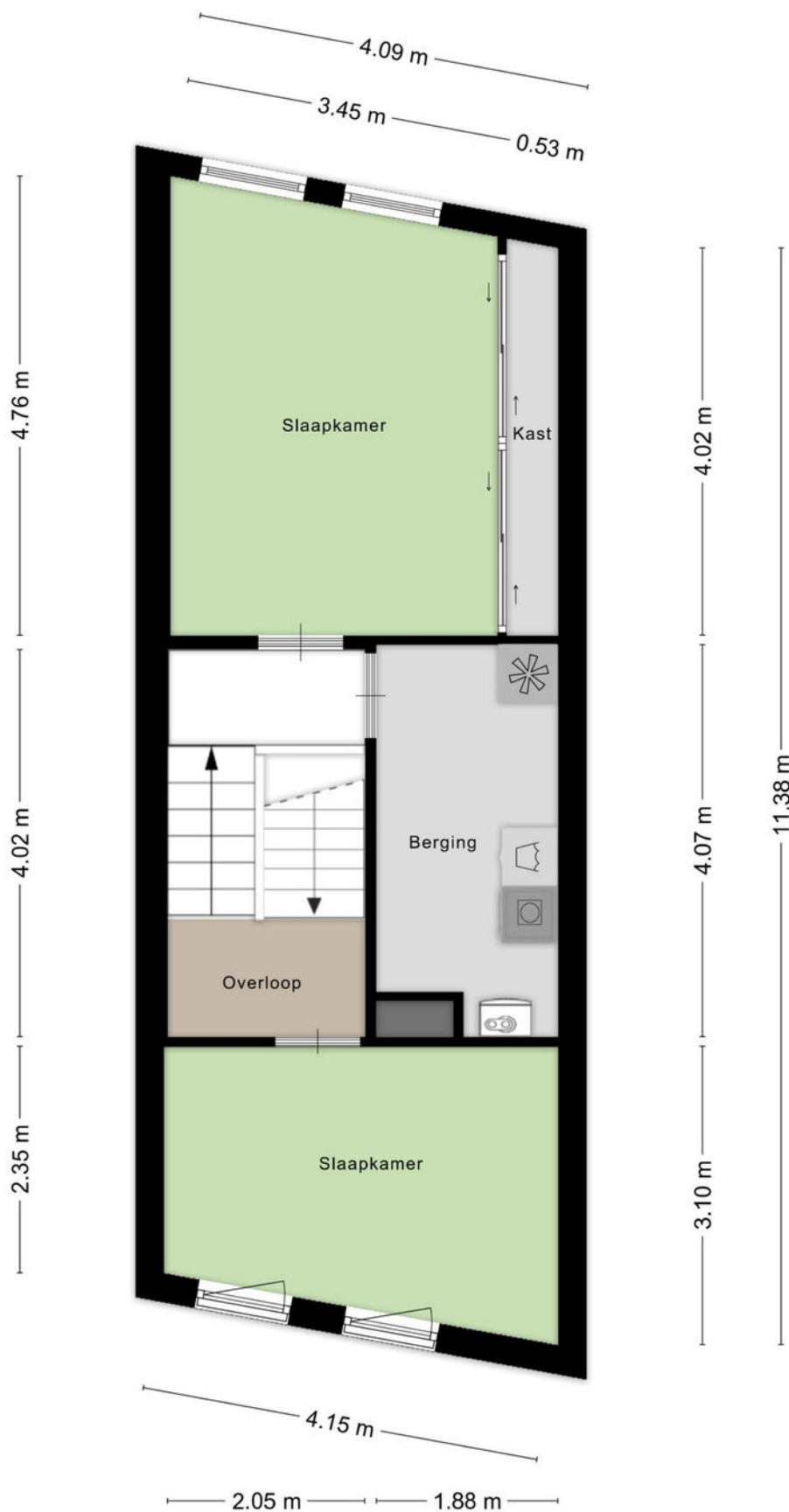
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

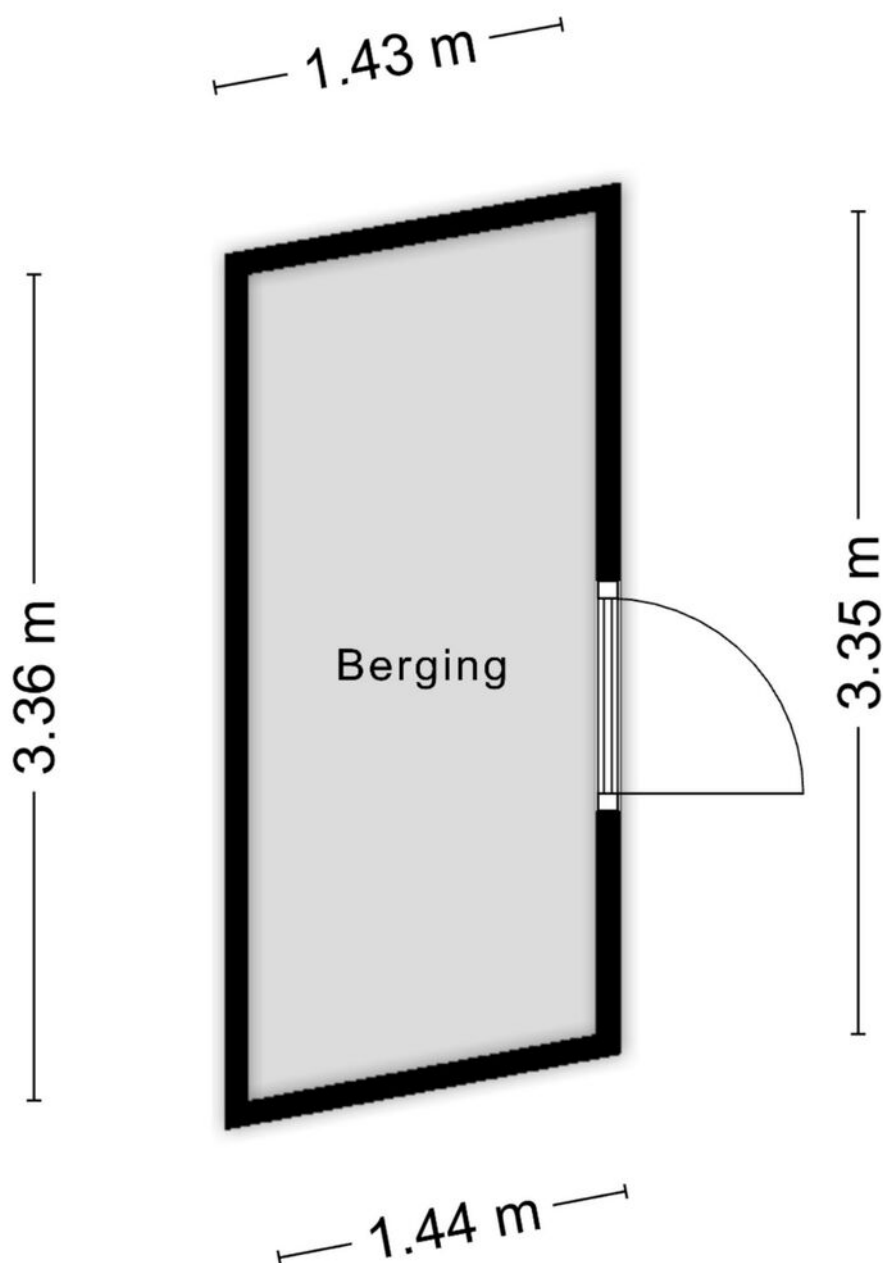


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

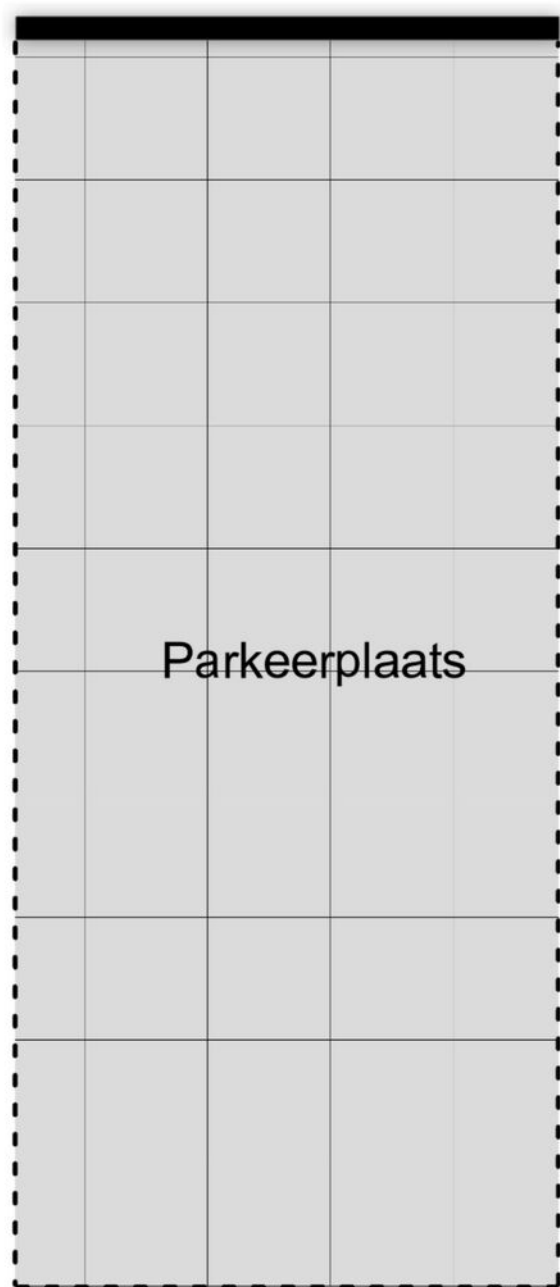
PLATTEGROND BERGING



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

PLATTEGROND PARKEERPLAATS

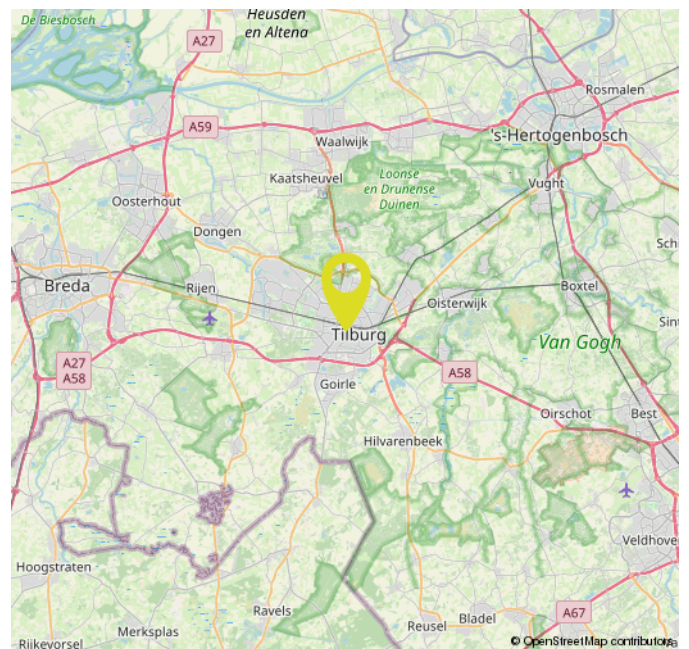
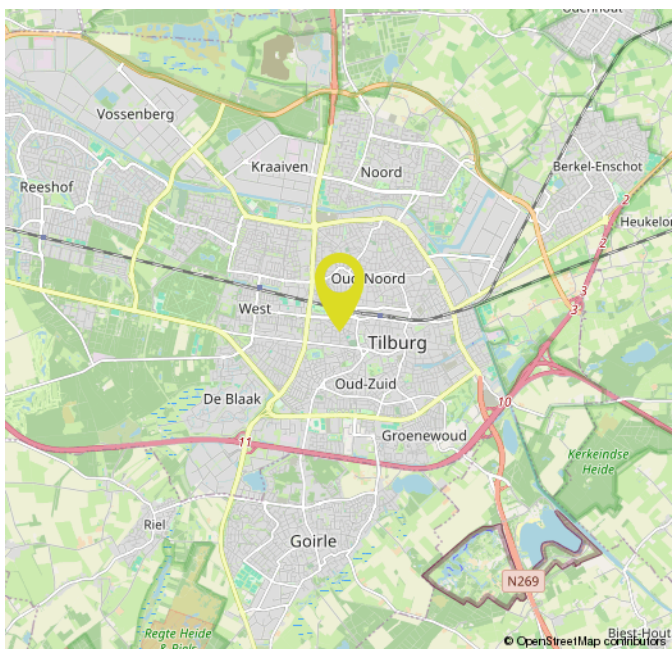
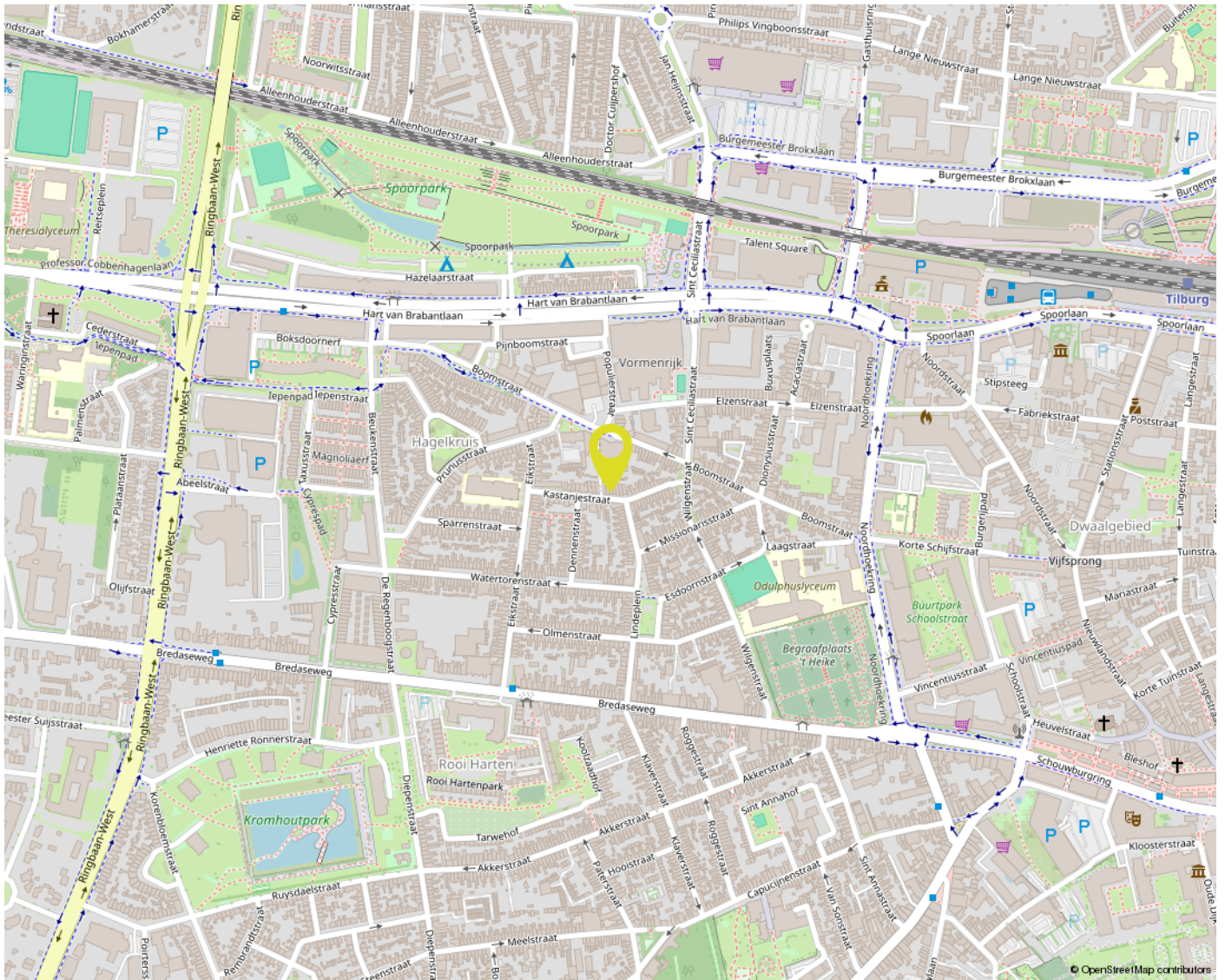
2.21 m



5.07 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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, 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 (mondelijke) 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