



DE BOSCHKAMER 5 5052 HJ GOIRLE

VRAAGPRIJS € 1.250.000 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	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 204 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	581 M²
INHOUD	CIRCA 791 M³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	OOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V. COMBI-KETEL, VLOERVERWARMING, WARMTEPOMP, GASHAARD
BOUWJAAR	2017
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEÏSOLEERD, DUBBEL GLAS HR++ / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 1.250.000,- KOSTEN KOPER

Op een rustige en zeer gewilde locatie in een jonge woonwijk, nabij de "Surfplas" en omringd door groen, ligt deze fantastische en fraai afgewerkte vrijstaande villa. Hier woont u in alle rust, met uitstekende bereikbaarheid: de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Breda en Eindhoven zijn snel te bereiken en via twee prettige fiets doorsteken zijn het centrum van Tilburg en de andere kant van de Tilburgseweg snel en eenvoudig bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Ruime entreehal met trapopgang en een royaal toilet met fontein. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming en ter plaatse van de salon aan de voorzijde van een eikenhouten vloer. De leefruimte is speels ingedeeld met aan de voorzijde een sfeervol zitgedeelte, dat deels wordt gescheiden van de woonkeuken door een moderne gashaard. De royale luxe woonkeuken (Siematic) beschikt over een groot kookeiland met zitplaatsen en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, te weten twee combi-ovens (1 met magnetron en 1 met stoomoven), een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, koelkast en volop kastruimte. Tevens is er een praktische trapkast aanwezig. Via de schuifpui bereikt u het terras met elektrisch zonnescerm en uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin. Aansluitend bevindt zich een royale aanbouw (2025) van ca. 40 m² waar u de geweldige tuinkamer aantreft mede dankzij de twee grote symmetrische schuifpuien met elektrische zonnescreefs en een strak afgewerkt plafond met inbouwverlichting. Vanuit hier is er tevens toegang tot de inbandige garage met vloerverwarming, betegelde vloer en uitstortgootsteen.











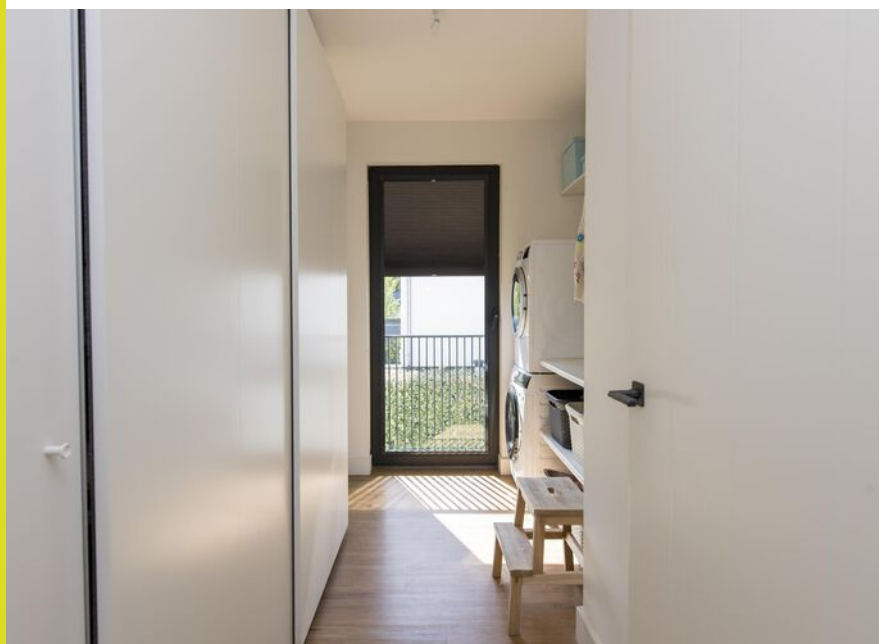


Eerste verdieping

Overloop met separaat toilet. De gehele verdieping is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming.

Riante hoofslaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar een Frans balkon. Luxe badkamer met inloop-regendouche, bubbelbad, dubbele wastafel en mechanische ventilatie.

Daarnaast twee ruime slaapkamers aan de voorzijde en een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Alle vertrekken op deze verdieping beschikken over op maat gemaakte zon- en warmtewerende duetten.







Tweede verdieping

Overloop met prachtig panoramaraam voor optimale lichtinval. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, beide voorzien van bergruimte achter knieschotten.

Tweede badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet, voorzien van daglicht en ingebouwde plissé raambekleding. Tevens een technische ruimte met installaties van Itho Daalderop te weten: CVE eco rft ventilatie unit, Itho Daalderop Boost boiler LB90 en een Itho Daalderop HP Cube + Base Cube (warmtepomp en cv ketel zijn een hybride laagtemperatuursysteem).





Buitenruimte

De woning ligt volledig vrij en wordt omgeven door groen.

Aan de voorzijde een verzorgde tuin met oprit voor twee auto's, een elektrische laadpaal en vaste beplanting. Via een zijpoort bereikt u de zijtuin met overkapping voor de fietsen.

De achtertuin is fraai aangelegd met een terras voorzien van elektrisch zonnesherm, gazon, borders voorzien van vaste beplanting en een tweede gazon met trampoline. Achter in de tuin bevindt zich een extra terras en een houten geïsoleerde berging met elektra.

Bijzonderheden

- Energielabel A en voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen
- Al het houtwerk in de woning is op maat gemaakt massief eiken in dezelfde kleurstelling
- Door de gehele woning treft u inbouwspots in het plafond als basisverlichting en er is een bedraad alarmsysteem
- Inpandige garage met betegelde vloer voorzien van vloerverwarming
- 5 volwaardige slaapkamers en 2 badkamers
- Rustige, groene en zeer gewilde ligging nabij Surfplas in een doodlopende straat
- Uitstekende bereikbaarheid per auto en fiets









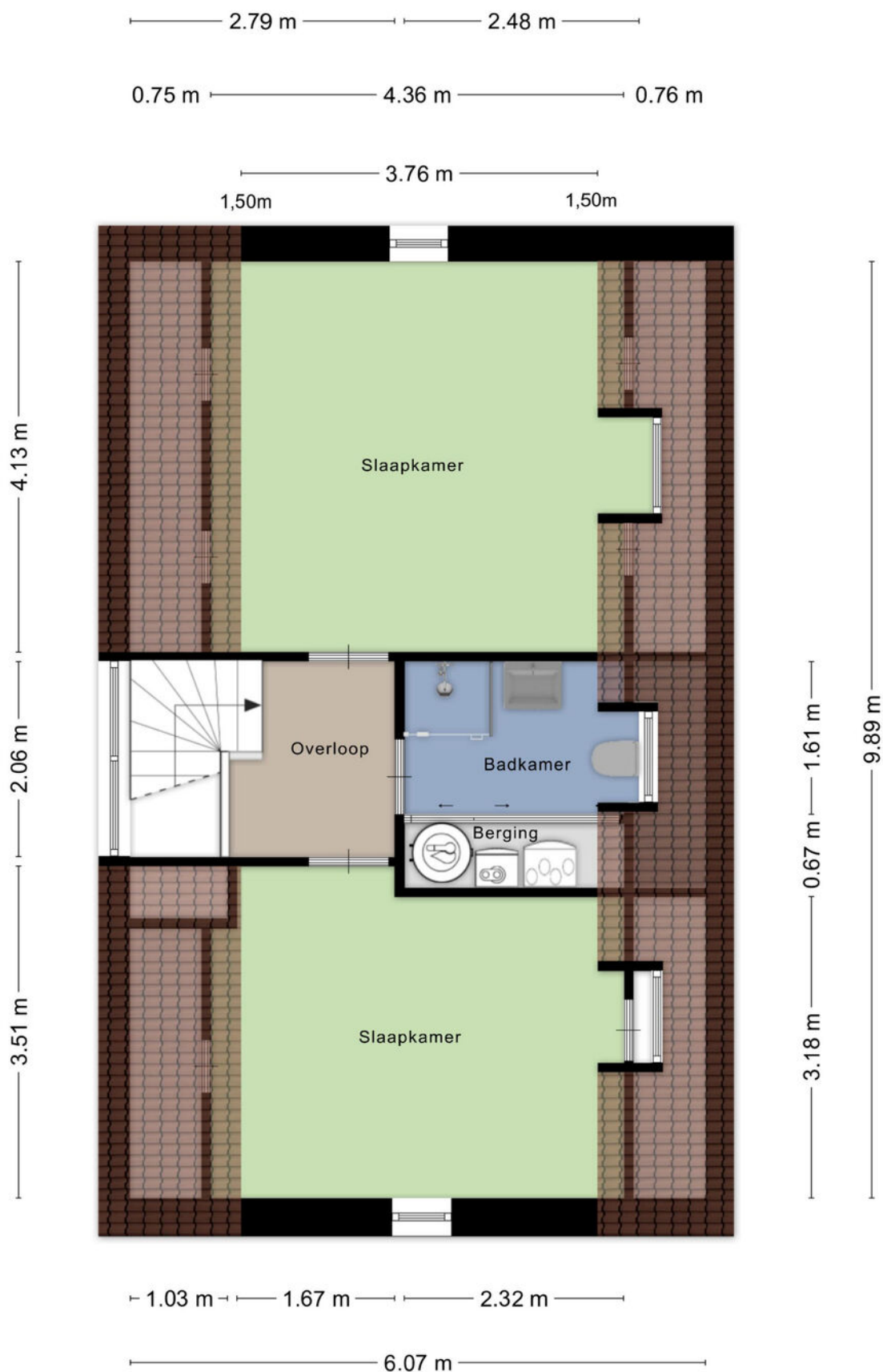
BEGANE GROND



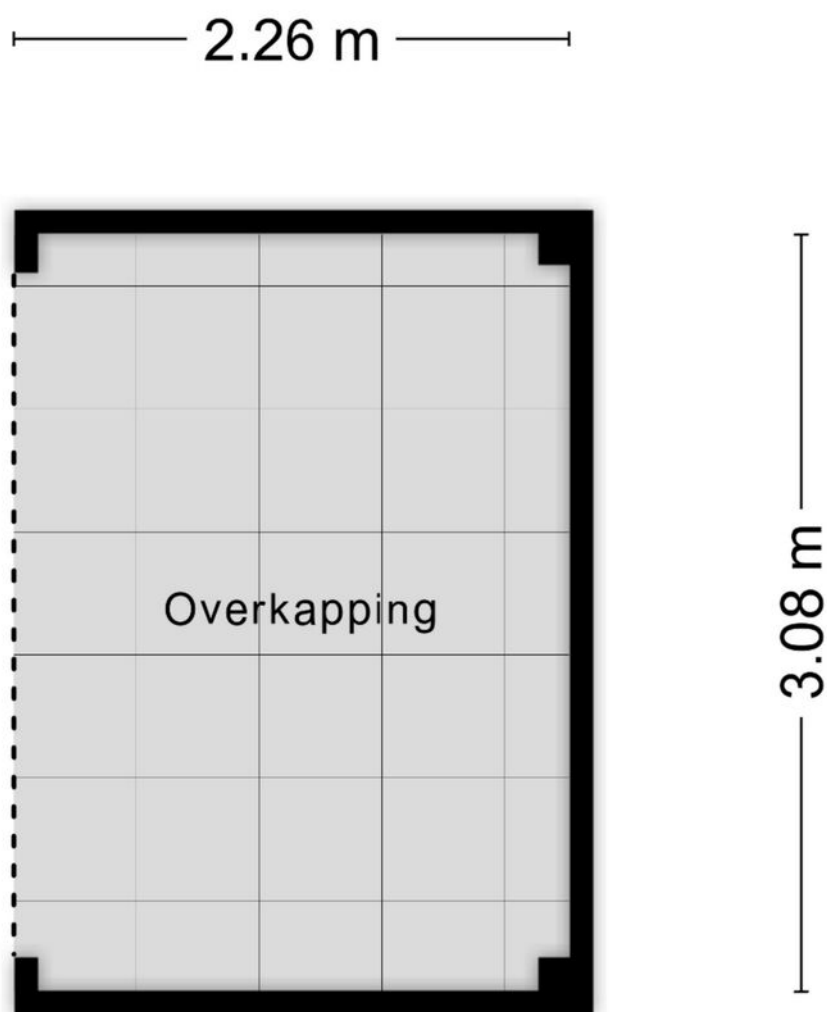
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING

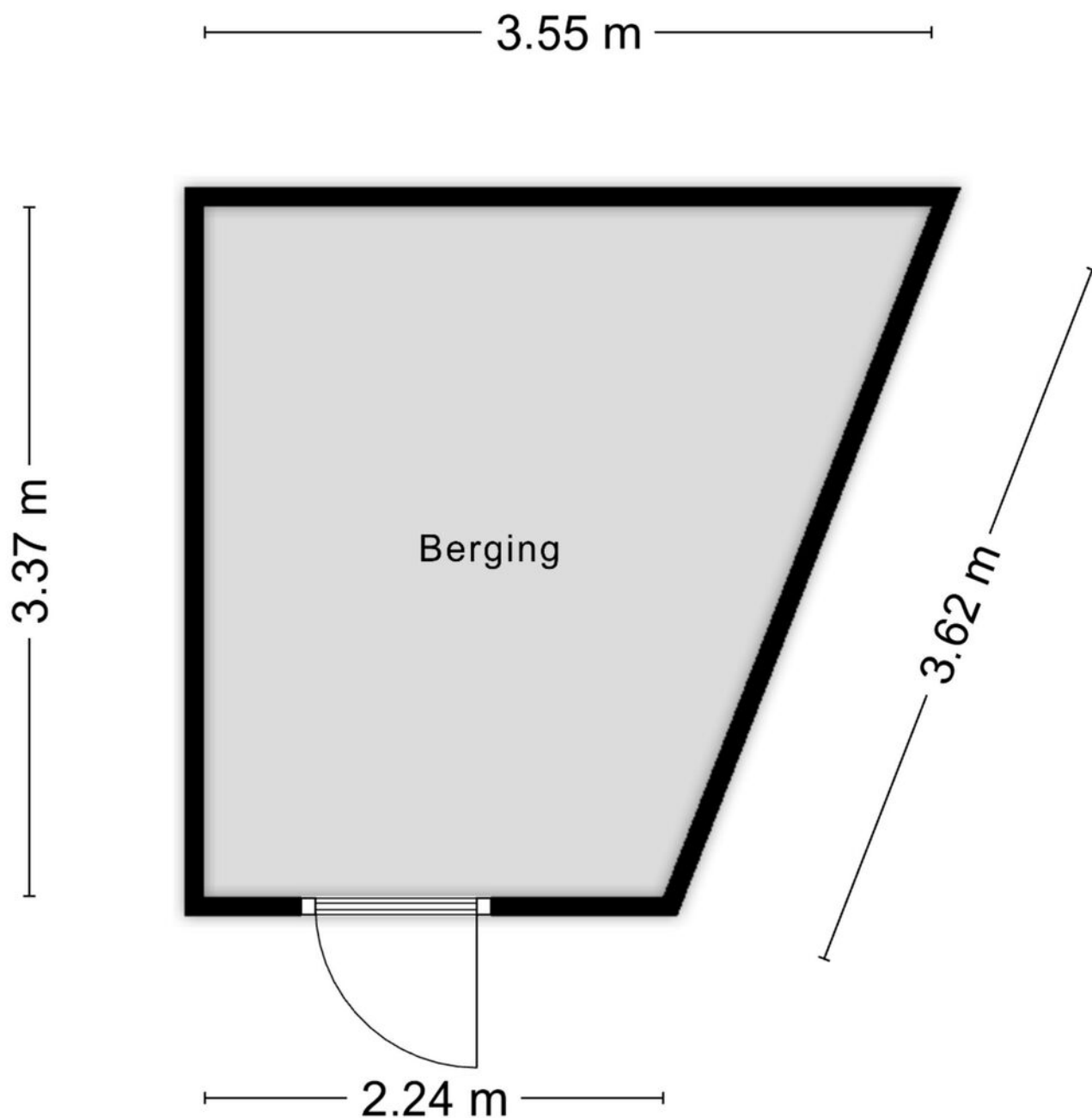


OVERKAPPING



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

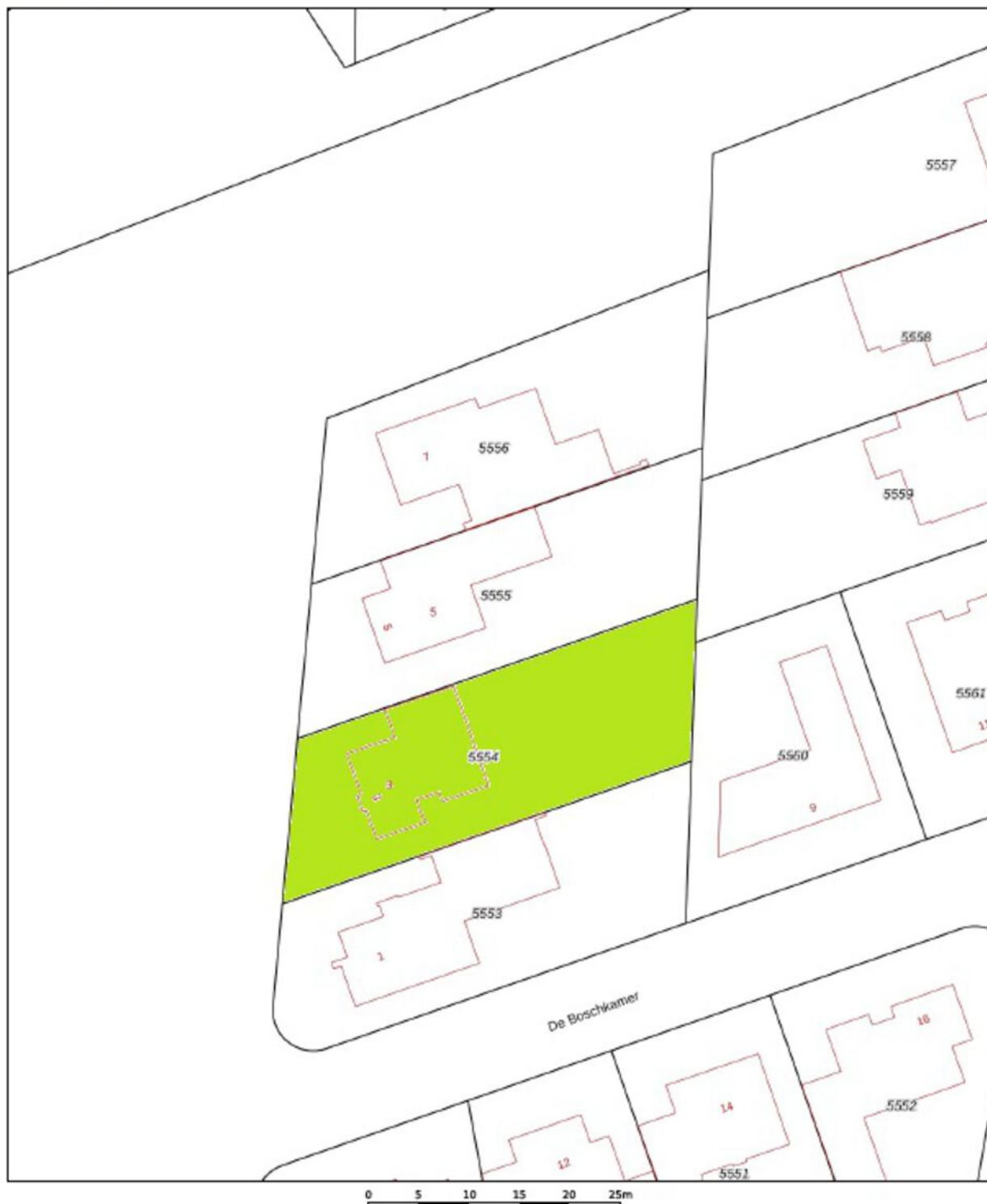
BERGING








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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

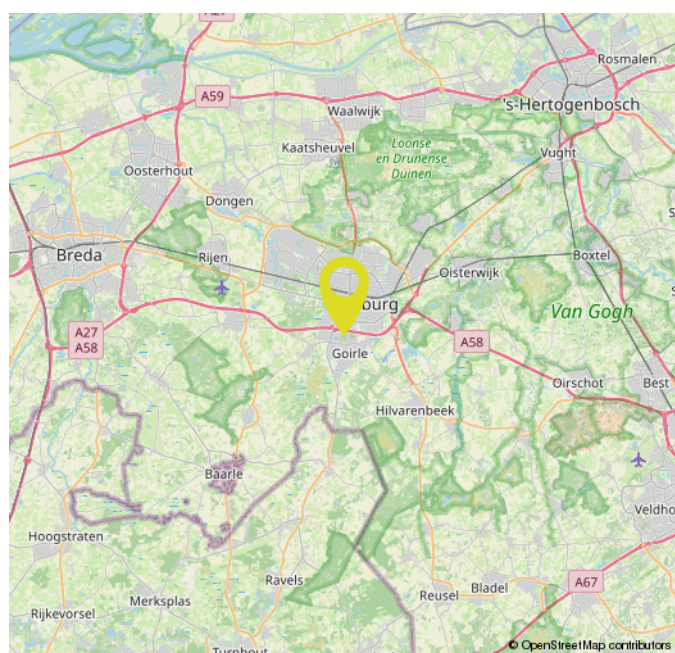
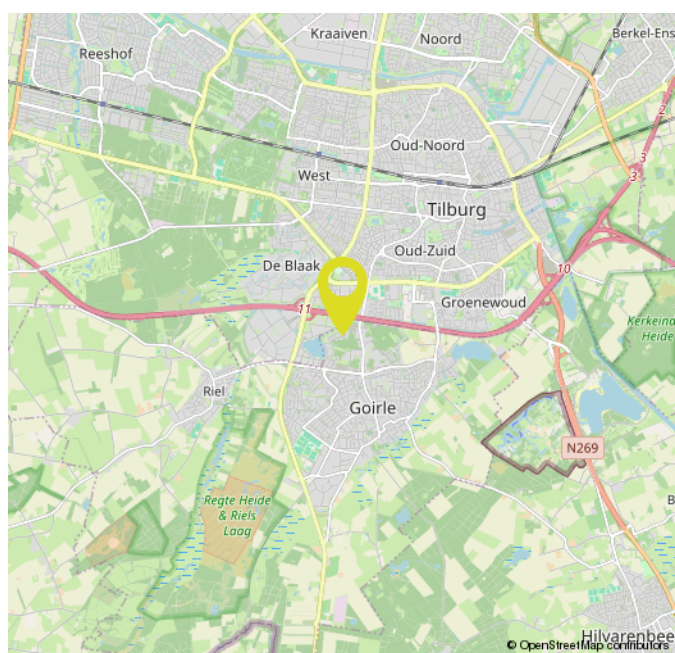
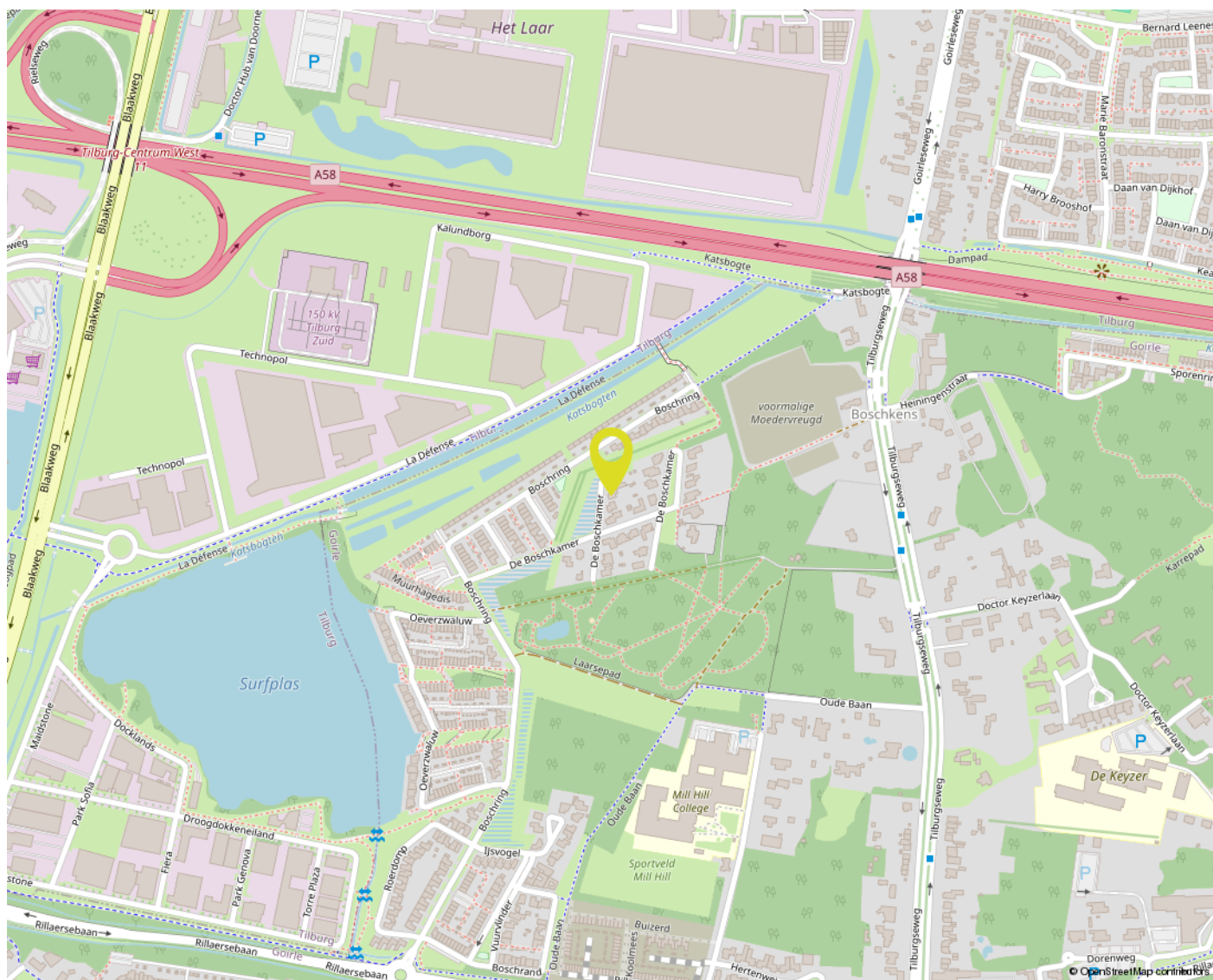


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Goirle	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5555	
	Bebouwing		

Voor een eenduidend uitspraak, geleverd op 10 maart 2025
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitspraak 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



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**