



SPARRENSTRAAT 21 5038 MJ TILBURG

KOOPSOM € 429.000 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 113 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	111 M²
INHOUD	CIRCA 400 M³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	NOORDOOST
WARM WATER / VERWARMING	ELEKTRISCHE BOILER ELEKTRISCHE VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1931
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL ?
VRAAGPRIJS	€ 429.000,- KOSTEN KOPER

Op een van de meest gewilde woonlocaties in de Bomenbuurt ligt deze sfeervolle en grotendeels gemoderniseerde woning met een knusse stadstuin. De afgelopen jaren is de woning op belangrijke punten aangepakt en voorzien van modern comfort, terwijl er nog ruimte is om het geheel verder naar eigen smaak af te maken.

De woning beschikt over een fijne indeling met drie volwaardige slaapkamers, een royale en luxe badkamer, een separate gastenbadkamer, een lichte L-vormige woonkamer en een moderne keuken. In de achtertuin bevindt zich een recent geplaatste overkapping, waardoor je hier het hele jaar door prettig kunt zitten.

De ligging is ideaal: tussen de Ringbaan-West en het centrum, nabij het Hagelkruisplein en op steenworp afstand van het populaire Spoorpark. Op korte afstand vind je scholen, kinderopvang, winkels en het centraal station. Via de Ringbaan-West zijn de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Den Bosch eenvoudig bereikbaar.

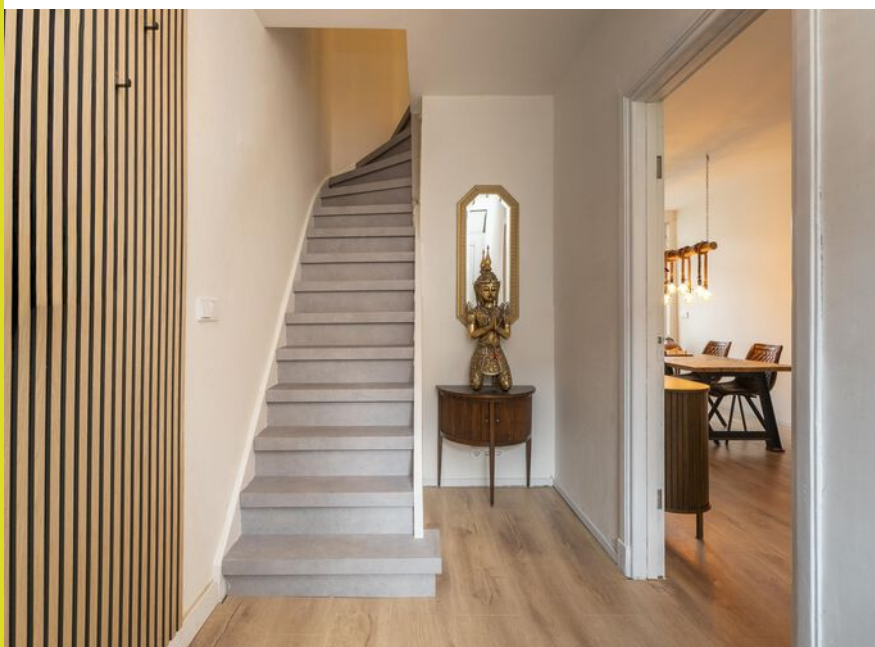
Kortom: een sfeervolle woning met karakter en potentie, op een toplocatie!

Algemeen:

Bouwjaar: 1931

Perceeloppervlakte: 111 m²

Woonoppervlakte: 113 m²



Indeling:

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de trapopgang, meterkast en toegang tot de woonkamer. De L-vormige woonkamer is licht en ruim opgezet en beschikt over een erker aan de voorzijde en openslaande tuindeuren aan de achterzijde. De begane grond is netjes afgewerkt en volledig gestuct, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Ook de entreehal en trapopgang zijn in dezelfde stijl afgewerkt.



De keuken is in 2024 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer en een klimaatkast. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met opstelling van de elektrische boiler en het toilet.



Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een royale hoofdslaapkamer met een luxe en-suite badkamer. Deze ruimte is voorzien van een ligbad, ruimte voor het creëren van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

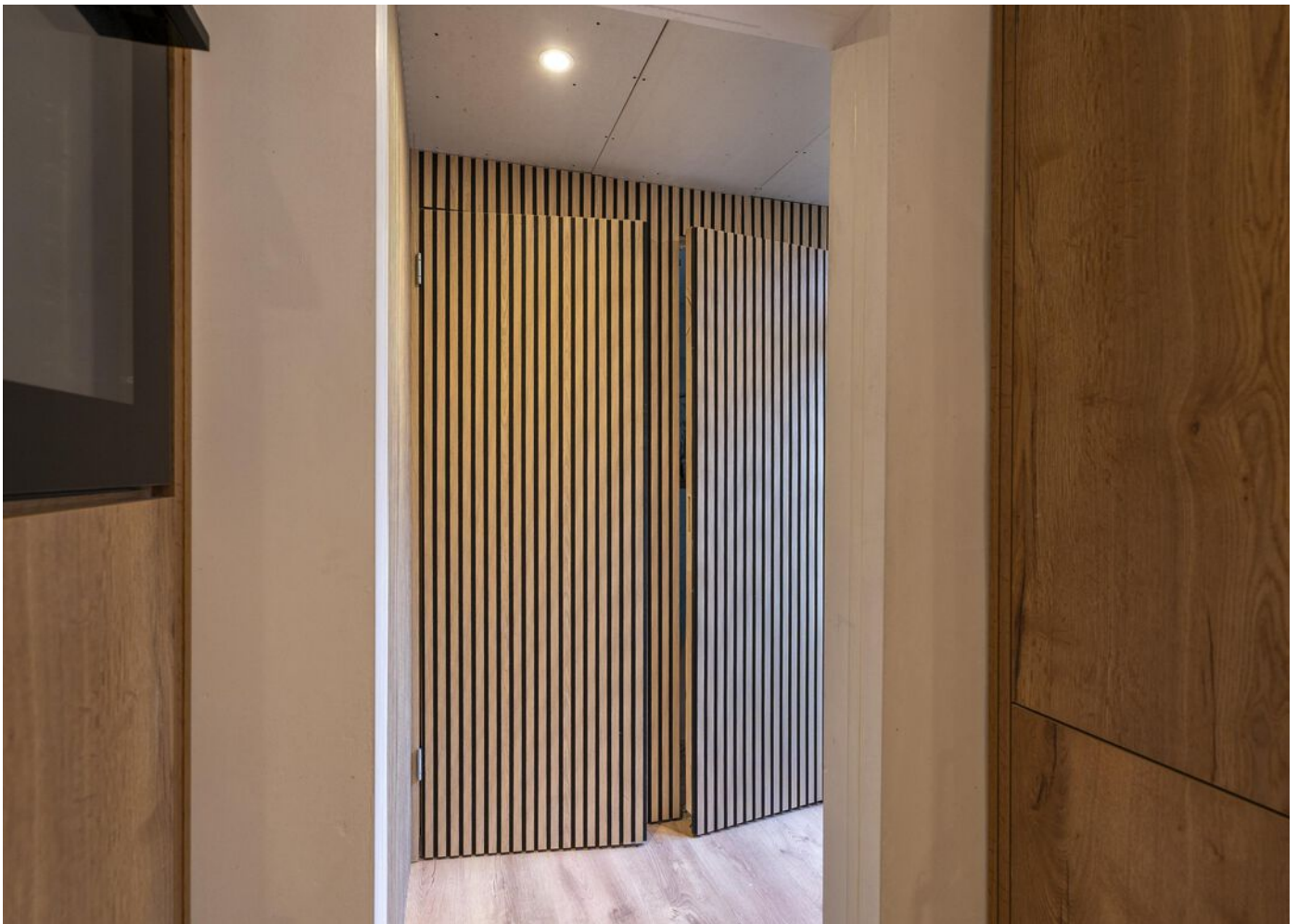
Daarnaast is er een tweede slaapkamer en een separate gastenbadkamer met douche en toilet. De hoofdslaapkamer en badkamer en-suite zijn voorzien van elektrische vloerverwarming. De overloop en grote slaapkamer zijn eveneens verzorgd afgewerkt.











Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een royale hoofdslaapkamer met een luxe en-suite badkamer. Deze ruimte is voorzien van een ligbad, ruimte voor het creëren van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

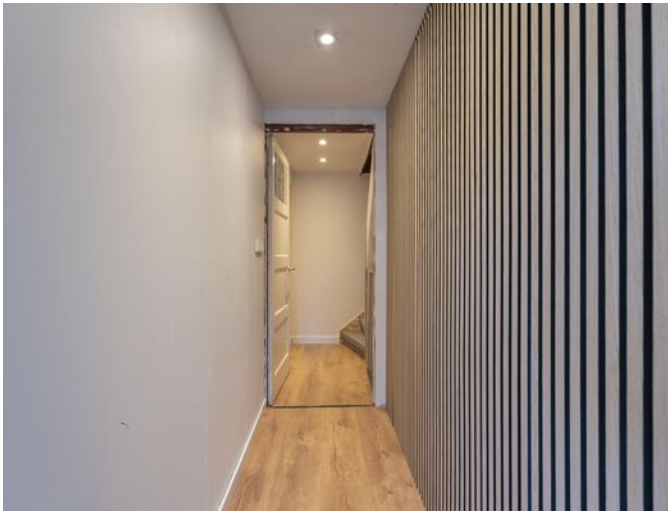
Daarnaast is er een tweede slaapkamer en een separate gastenbadkamer met douche en toilet. De hoofdslaapkamer en badkamer en-suite zijn voorzien van elektrische vloerverwarming. De overloop en grote slaapkamer zijn eveneens verzorgd afgewerkt.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met een ruime derde slaapkamer, voorzien van dakramen, praktische bergruimte achter de knieschotten en de aansluiting voor was- en droogapparatuur. Hier is eveneens een nieuwe laminaatvloer gelegd.









Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy en is voorzien van een eigen achterom. In 2025 is hier een overkapping geplaatst met warmtelamp, waardoor je ook op minder warme dagen comfortabel buiten kunt zitten. Tevens is er een aparte groep voorbereid voor een eventuele batterij. De schuttingen zijn recent vernieuwd, evenals de schutting en poort in de voortuin (2024).

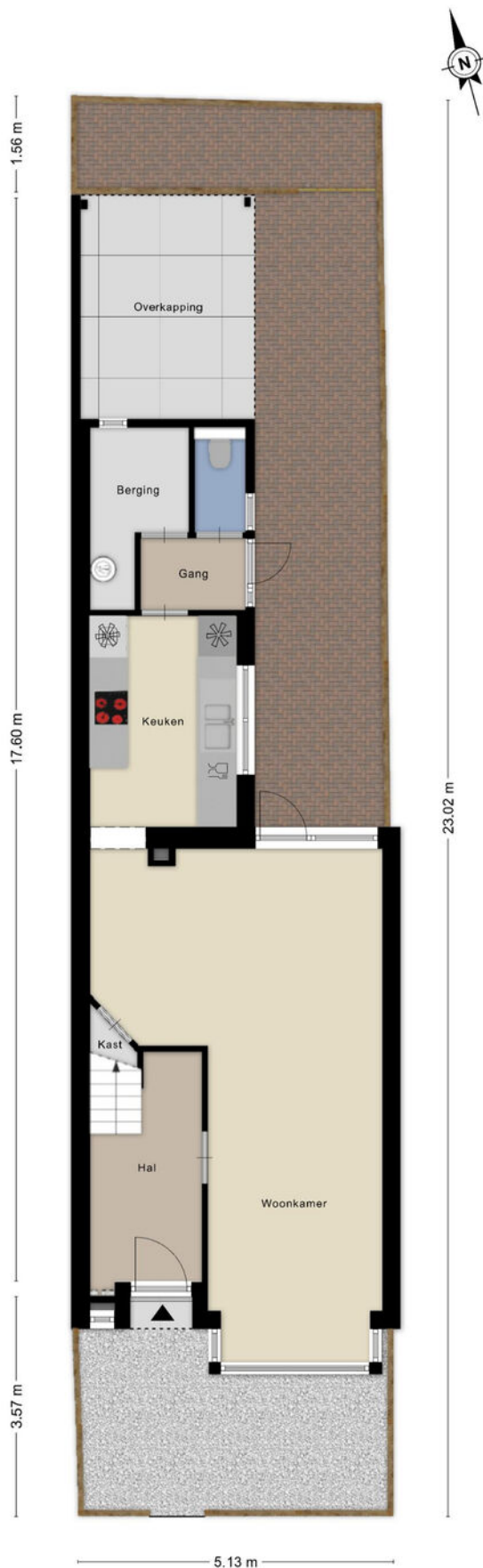
Bijzonderheden:

- Gelegen in de gewilde Bomenbuurt;
- Op loopafstand van het Spoorpark en de binnenstad;
- In de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd;
- Nieuwe keuken (2024) met complete inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer en extra gastenbadkamer (2024);
- Vloeren op begane grond, eerste en tweede verdieping vernieuwd (2024);
- Elektra volledig vernieuwd en meterkast verzwaard (2025);
- 8 zonnepanelen geplaatst (2025);
- Elektrische vloerverwarming in hoofdslaapkamer en badkamer en-suite;
- Drie slaapkamers;
- Overkapping geplaatst in 2025 met warmtelamp;
- Tuin met achterom en vernieuwde schuttingen;
- Nieuwe schutting met poortje in de voortuin (2024);
- Woning met nog mogelijkheden om verder naar eigen smaak af te werken.





PLATTEGROND BEGANE GROND



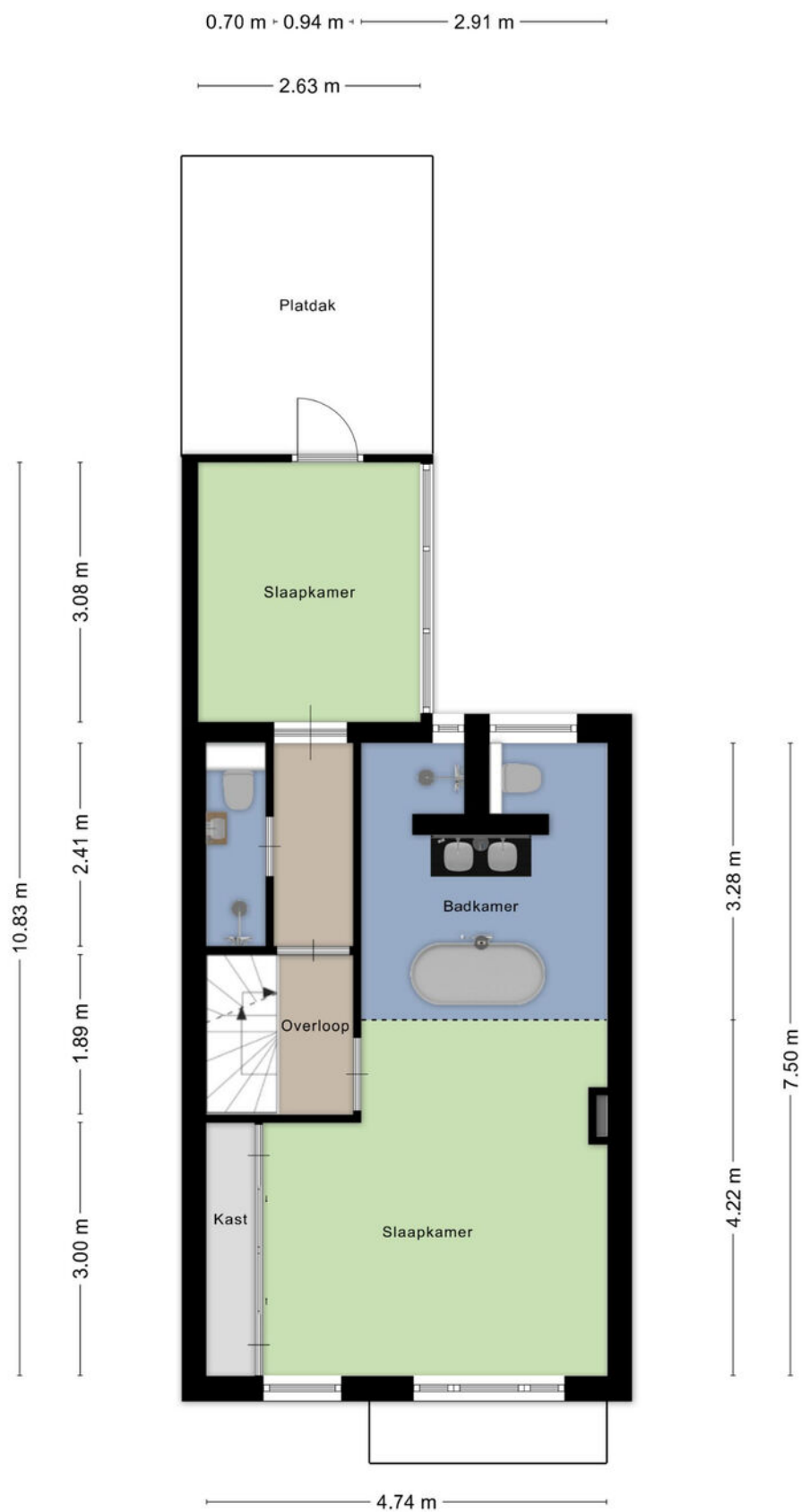
5.13 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BEGANE GROND

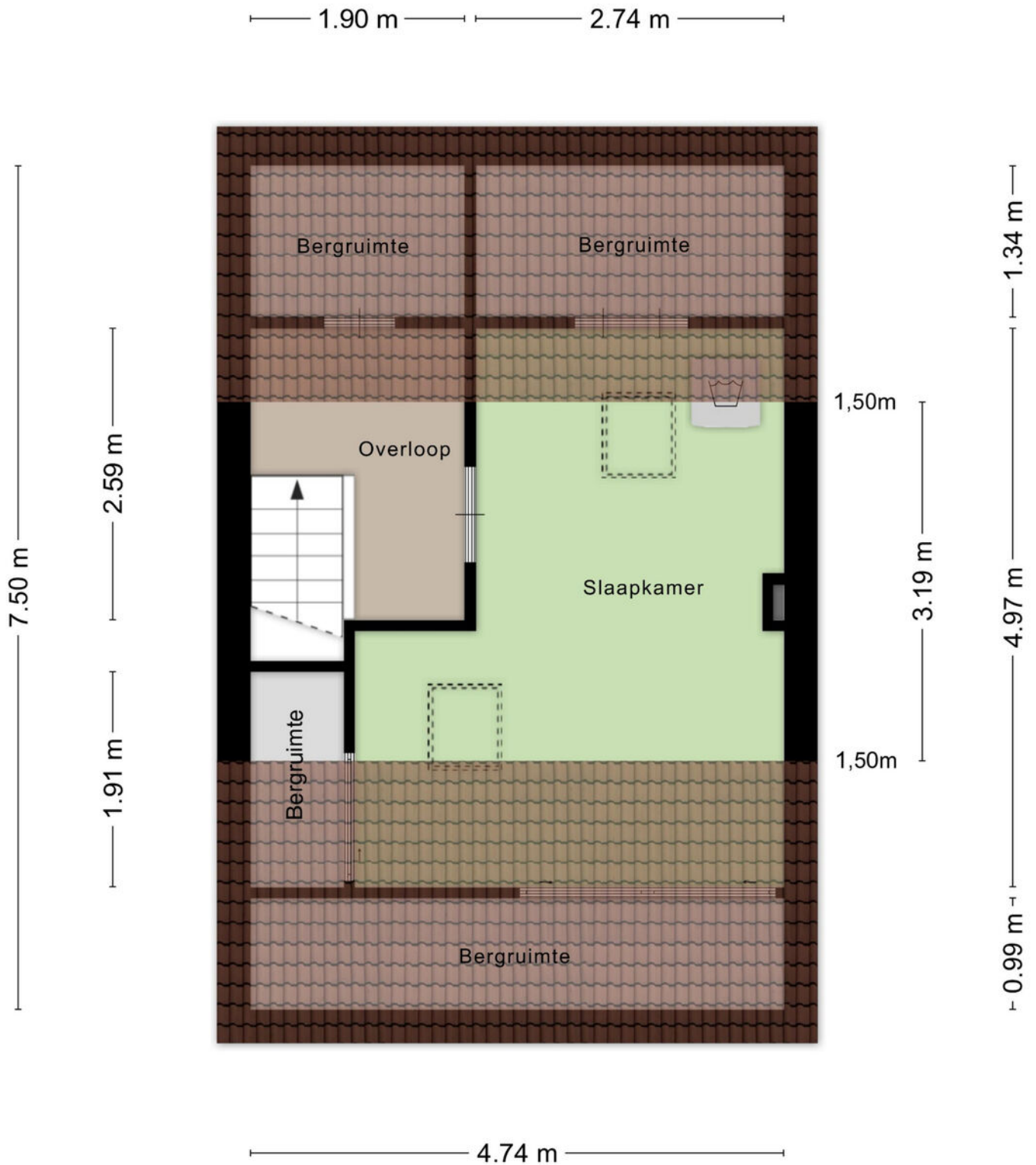


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jle

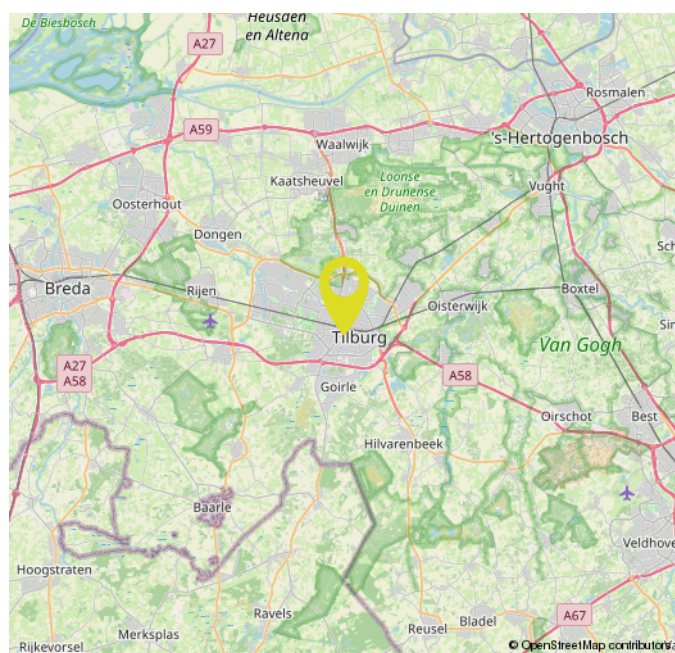
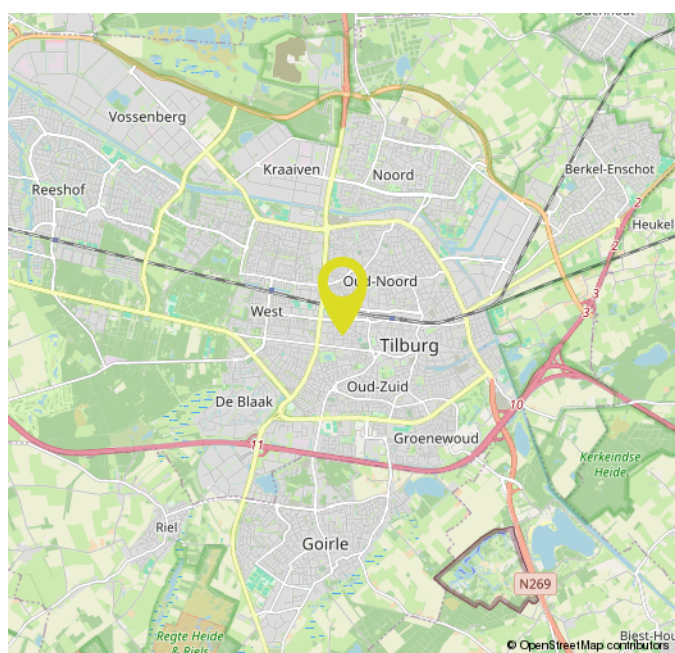
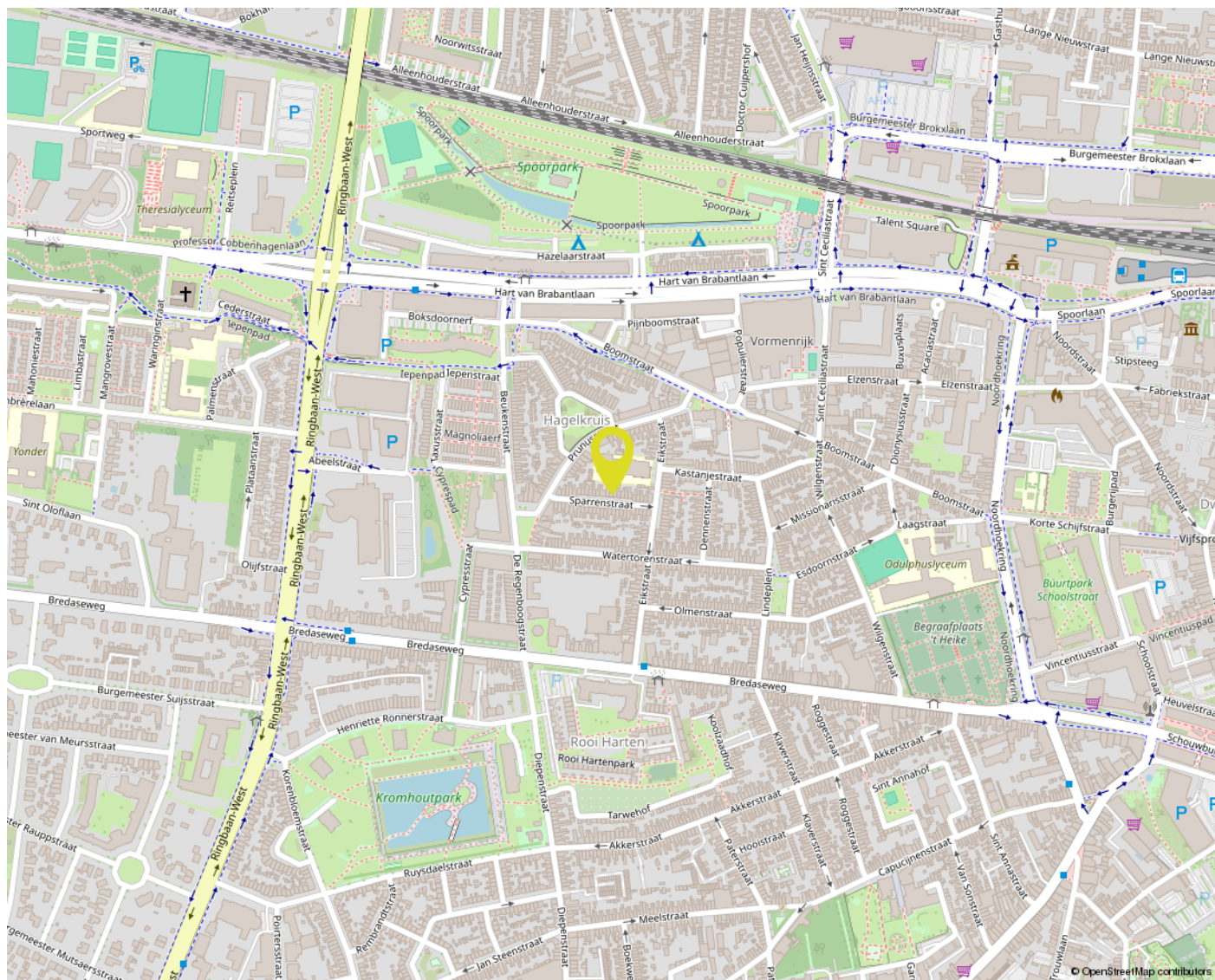


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5852	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

12345
25
—
—
—
—

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

RHIJKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

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