



MEERKOLDREEF 17 5042 PN TILBURG

VRAAGPRIJS € 745.000 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	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 190 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	337 M²
INHOUD	CIRCA 806 M³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	ZUIDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK, GASHAARD
BOUWJAAR	1964
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEISOLEERD / ENERGIELABEL A+
VRAAGPRIJS	€ 745.000,- KOSTEN KOPER

Instapklare, volledig gemoderniseerde en verduurzaamde twee-onder-een-kapwoning met garage, atelier en zonnige, kindvriendelijke tuin

Aan de Meerkoldreef 17 in Tilburg staat deze verrassend ruime, tot in detail afgewerkte en duurzaam gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt over een grote inpandig bereikbare garage met aansluitend atelier/tuinkamer en een fijne, kindvriendelijke tuin die naadloos aansluit op het woongenot. Dankzij de recente verduurzaming heeft de woning een uitstekend energielabel A+ en is deze vrijwel gas loos.



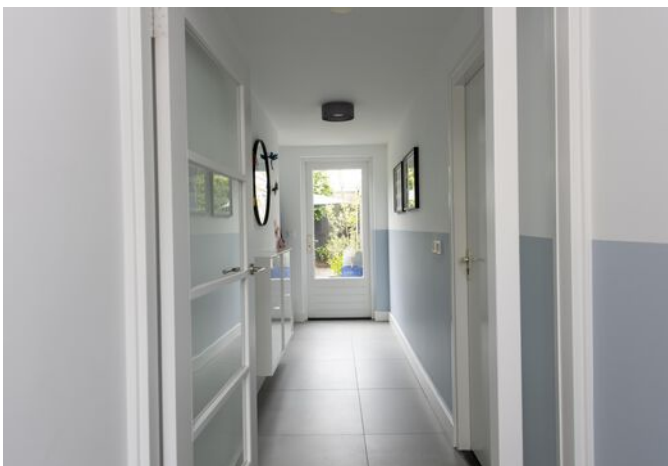
INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst ervaar je direct de hoogwaardige afwerking en lichte uitstraling. De hal is voorzien van een moderne tegelvloer en biedt toegang tot het toilet, de vernieuwde meterkast, een praktische kelderkast en de tuin.

De ruime L-vormige woonkamer is bijzonder licht en sfeervol, met vrij uitzicht aan de voorzijde en optimale privacy aan de achterzijde. De visgraat eiken parketvloer met vloerverwarming, hoge plinten, strak stucwerk en gashaard zorgen voor een luxe uitstraling. Via de openslaande tuindeuren wordt de tuin op natuurlijke wijze bij de woonruimte betrokken.







De moderne keuken is strak vormgegeven en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, (stoom)oven, combi-oven/magnetron, grote koelkast en vriezer en een close-in boiler.

De inpandige garage (circa 8 meter lang) is voorzien van elektra, water en voorbereidingen voor sanitair. Via de garage bereik je het ruime atelier of de tuinkamer. Deze multifunctionele ruimte met verwarming, vaste kastenwand en brede schuifpui naar de tuin is ideaal als werkplek, praktisch aan huis, speelkamer of zelfs als slaapkamer met badkamer. Door de grote raampartijen en directe tuinverbinding voelt deze ruimte als een volwaardig onderdeel van de woning.

Eerste verdieping

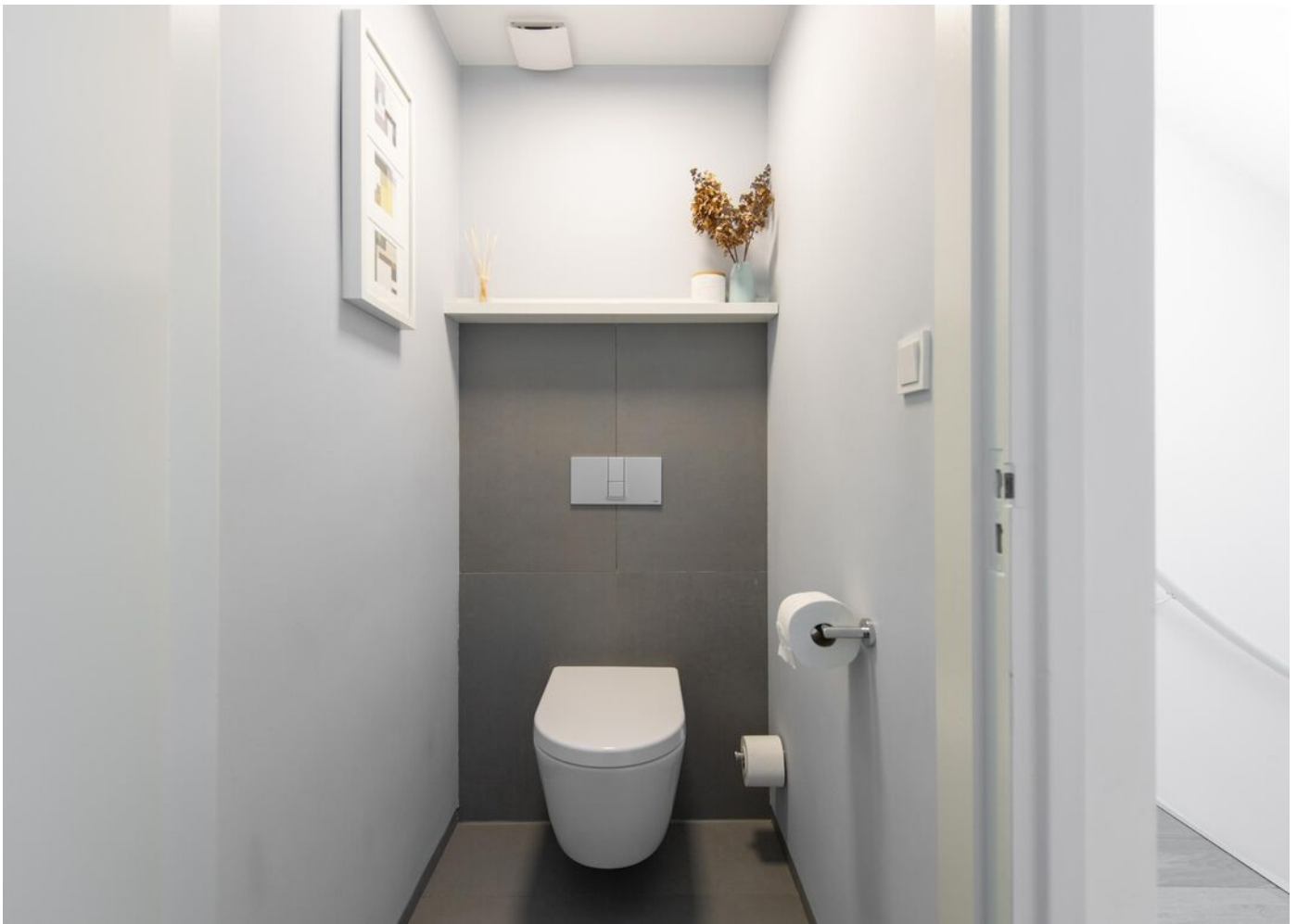
De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot een balkon. Momenteel worden kamers ook gebruikt als werk-/studeerkamer en babykamer, wat de flexibiliteit van de indeling onderstreept.

De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, inloop-regendouche, dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en een designradiator. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping met twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte met de recent vernieuwde en duurzame installaties, waaronder een hybride lucht-water warmtepomp, cv-ketel, warmtepompboiler, omvormer en airconditioning. Ook zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte aanwezig.















Tuin

De voor- en achtertuin zijn praktisch en kindvriendelijk ingericht. De voortuin beschikt over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, een 3-fasen laadpaal en wateraansluiting.

De achtertuin is voorzien van een groot terras en gazon en ligt op het zuidwesten waardoor je tot in de avonduren zon hebt. Dankzij de openslaande deuren vanuit de woonkamer en de schuifpui vanuit het atelier vormt de tuin een verlengstuk van het huis.

Duurzaamheid en extra's

De woning is de afgelopen jaren grondig verduurzaamd en gemoderniseerd. Zo beschikt deze over onder andere een warmtepomp, warmtepompboiler, zonnepanelen (10 stuks op het garage dak), inductie koken, airconditioning en een verzwaarde meterkast geschikt voor onder andere de laadpaal.

Daarnaast is de woning volledig voorzien van vernieuwde installaties, leidingwerk, elektra en strak afgewerkte wanden en plafonds.

Ligging

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke en gewilde woonwijk, op loopafstand van Station Tilburg West en nabij winkels, scholen en uitvalswegen.

Kortom: een ruime, duurzame en veelzijdige gezinswoning waar comfort, modern woonplezier en energiezuinigheid perfect samenkomen









PLATTEGROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

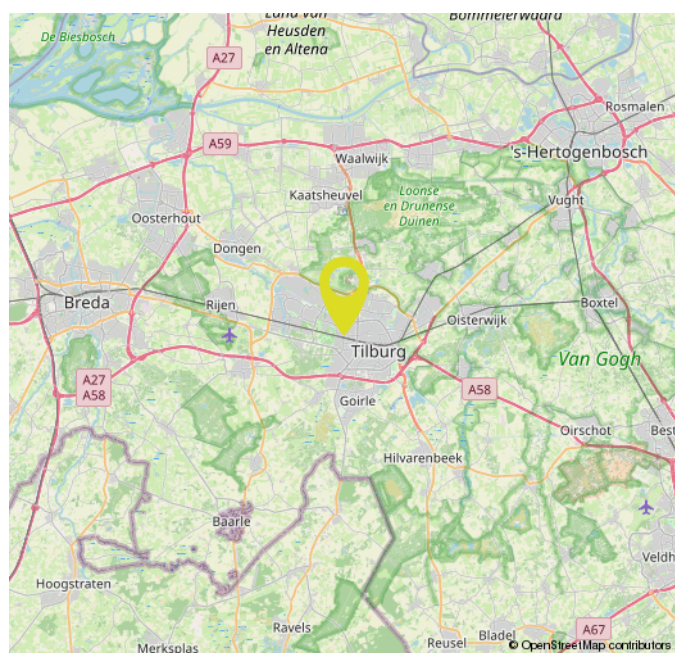
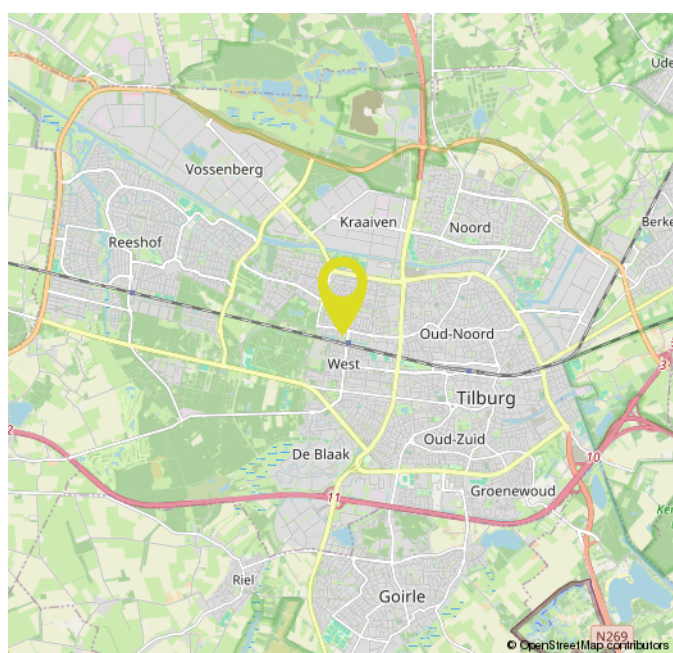
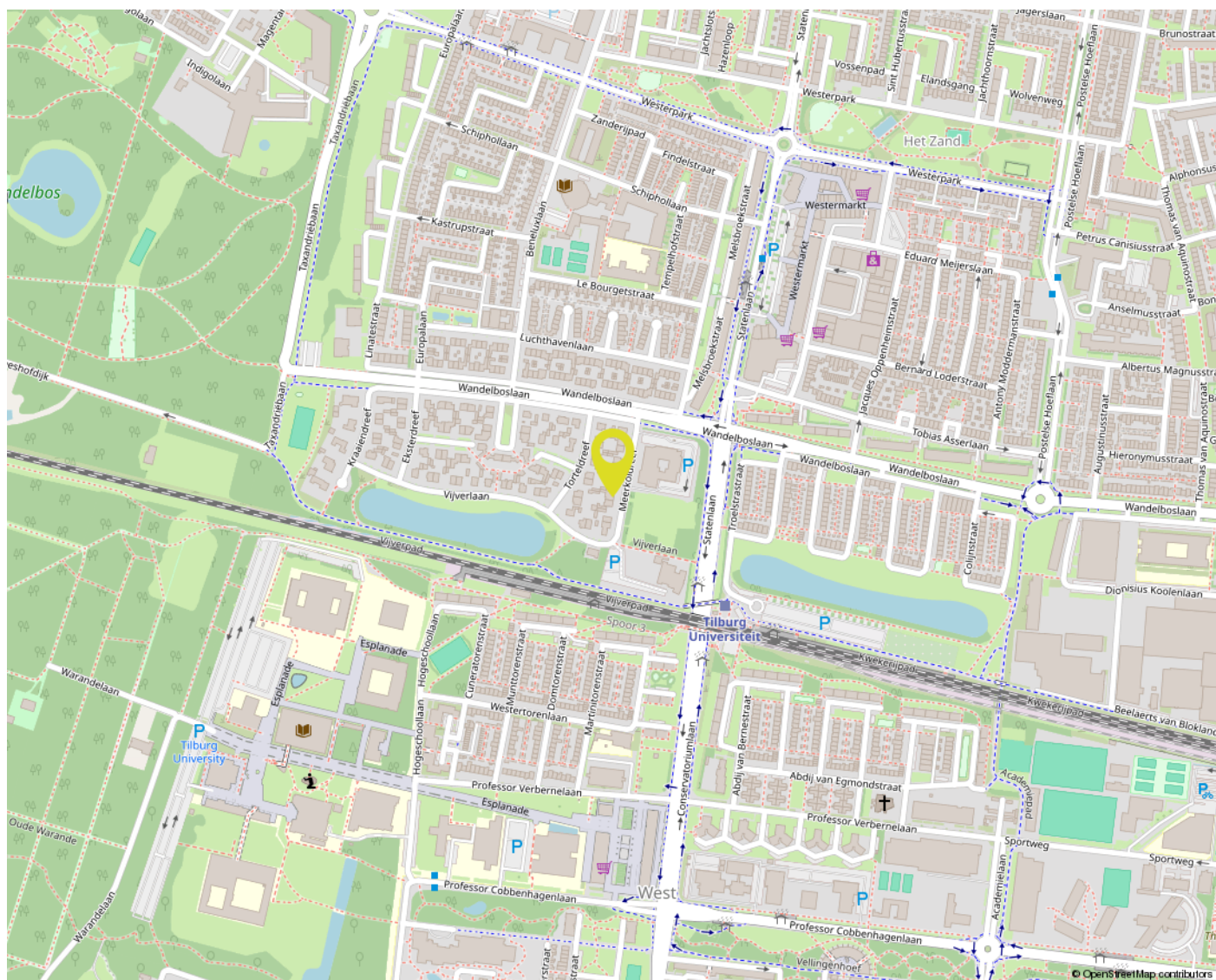


PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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 (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**