



# KAPELSTRAAT 103 5046 CL TILBURG

VRAAGPRIJS € 500.000 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>EINDWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 152 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>121 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 538 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>6</b>
<b>KAMERS</b>	<b>10</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>WEST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL, ELEKTRISCHE BOILER, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1931</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS/ LABEL C</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 500.000,- KOSTEN KOPER</b>

Karakteristiek en ruim jaren 30 herenhuis nabij het centrum van Tilburg

In de fijne wijk Het Goirke staat dit sfeervolle vooroorlogse herenhuis. De woning is in de loop der jaren gemoderniseerd met behoud van de authentieke elementen.

Er is verrassend veel ruimte met op de verdiepingen in totaal zes kamers, waarmee er ook mogelijkheid voor thuiswerkplekken is. De begane grond biedt een gezellige woonkamer en suite en een separate keuken. Een extra verrassing biedt de tweede verdieping met zijn ruime voorzolder en meerdere bergruimten.

De woning is gemoderniseerd met behoud van de oorspronkelijke sfeer. De originele trap, tegelvloeren, lambrisering, glas-in-loodramen, kamer- en suite met originele glas-in-lood schuifdeuren en vaste kasten geven de woning karakter, terwijl latere aanpassingen zorgen voor het wooncomfort. Zo is er onder andere sprake van isolerende voorzieningen, dubbel glas en acht zonnepanelen. De cv-ketel (2020) en voorzieningen zoals airconditioning in twee slaapkamers en vloerverwarming in de badkamer dragen bij aan het comfort.

Buiten

De stadstuin, gelegen op het westen, is verzorgd aangelegd met sierbestrating, borders met planten en struiken en een bolacacia. De overkapping is een fijne plek om buiten te zitten. De tuin is ook bereikbaar via de naast de woning gelegen poort (waar ook de burens gebruik van maken). De houten berging staat op grond van de achterburen (in bruikleen sinds 2005, overdraagbaar aan de volgende eigenaar.) Vanuit de tuin is er fijn uitzicht op de groene parkachtige tuin van de achterburen.



## Locatie

De wijk Het Goirke is een van de oudere en historische buurten van Tilburg. Het ligt net ten noorden van het centrum en heeft een mix van oude arbeiderswoningen, herenhuisen, industrieel erfgoed en culturele plekken. In de wijk het Goirke zie je de Tilburgse textielgeschiedenis nog steeds terug. Fabrieken en woningen voor arbeiders en textielbaronnen bepaalden ooit het straatbeeld. In en rond de Goirkestraat staan nog steeds oude fabrieksgebouwen en industriële panden.

De rustige Kapelstraat ligt op korte afstand van onder andere het Textielmuseum, museum De Pont, de Spoorzone en het centrum van Tilburg. Ook winkels, horeca, scholen en het station zijn snel bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond:

Fraaie entree met vestibule en originele tochtdeur met geëst glas, hal met marmer- en marmerstuc lambrisering en trapopgang. Woonkamer en suite met glas-in-lood schuifdeuren, vaste kasten, marmeren schouw en tuindeuren. De gesloten keuken heeft een modern keukenblok met spoelbak en vaatwasser. Verder zijn er losse apparaten (gaskookplaat, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron) en geeft een deur toegang tot de kelderruimte met vernieuwde meterkast. Achter de keuken liggen de toiletruimte en de gemoderniseerde badkamer met een inloopdouche v.v. hand-en stortdouche, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en een designradiator.

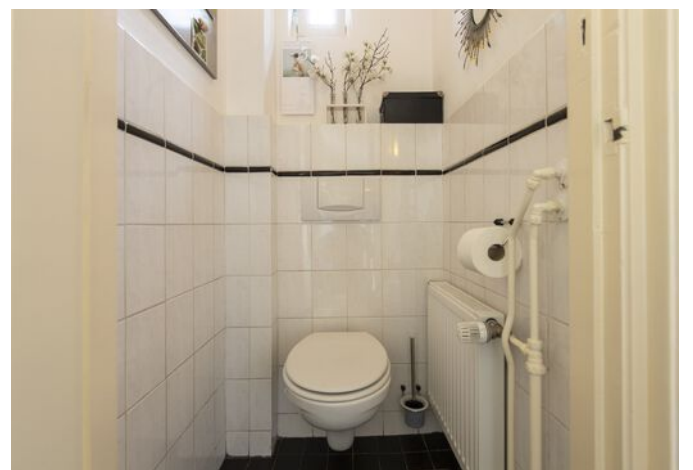












1e verdieping:

Bereikbaar via de trapopgang met tussenbordes. Vier slaap/werkkamers (twee aan voorzijde en twee aan de achterzijde), waarvan 3 met vaste (schuif)kasten en één met tevens een wastafel. De kamers aan de achterzijde hebben airconditioning. Overloop met daglicht, toiletruimte met zwevend toilet en fontein en wasmachine/wasdroger met tevens de omvormer zonnepanelen.









## 2e verdieping:

Middels vaste trap te bereiken verrassend ruime zolderverdieping. Hier zijn twee (slaap)kamers, een ruime voorzolder met wastafel en vaste kast en een bergruimte met CV-combiketel. De gezellige kamers hebben door de dakkapel en grote dakramen veel lichtinval.

## Algemeen

- Bouwjaar: ca. 1931 (opbouw 1998)
- Perceeloppervlakte: 121 m<sup>2</sup> (excl. 13 m<sup>2</sup> in bruikleen)
- Gebruiksoppervlakte: ca. 151 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 537 m<sup>3</sup>
- Energielabel C, geldig tot 9 april 2036
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas, dakisolatie en heeft gedeeltelijk muurisolatie.
- Parkeren: Gratis parkeren in de Kapelstraat.
- Aanvaarding: In overleg, voorkeur november 2026
- Bijzonderheden: Gezien het bouwjaar van de woning worden standaard een asbest- en ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Er is een bouwtechnisch rapport ter inzage.

Een karaktervolle woning met veel ruimte, op een centrale en toch rustige locatie in Tilburg. Neem gerust contact op voor een bezichtiging om de woning zelf te ervaren.













# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND 1E VERDIEPING

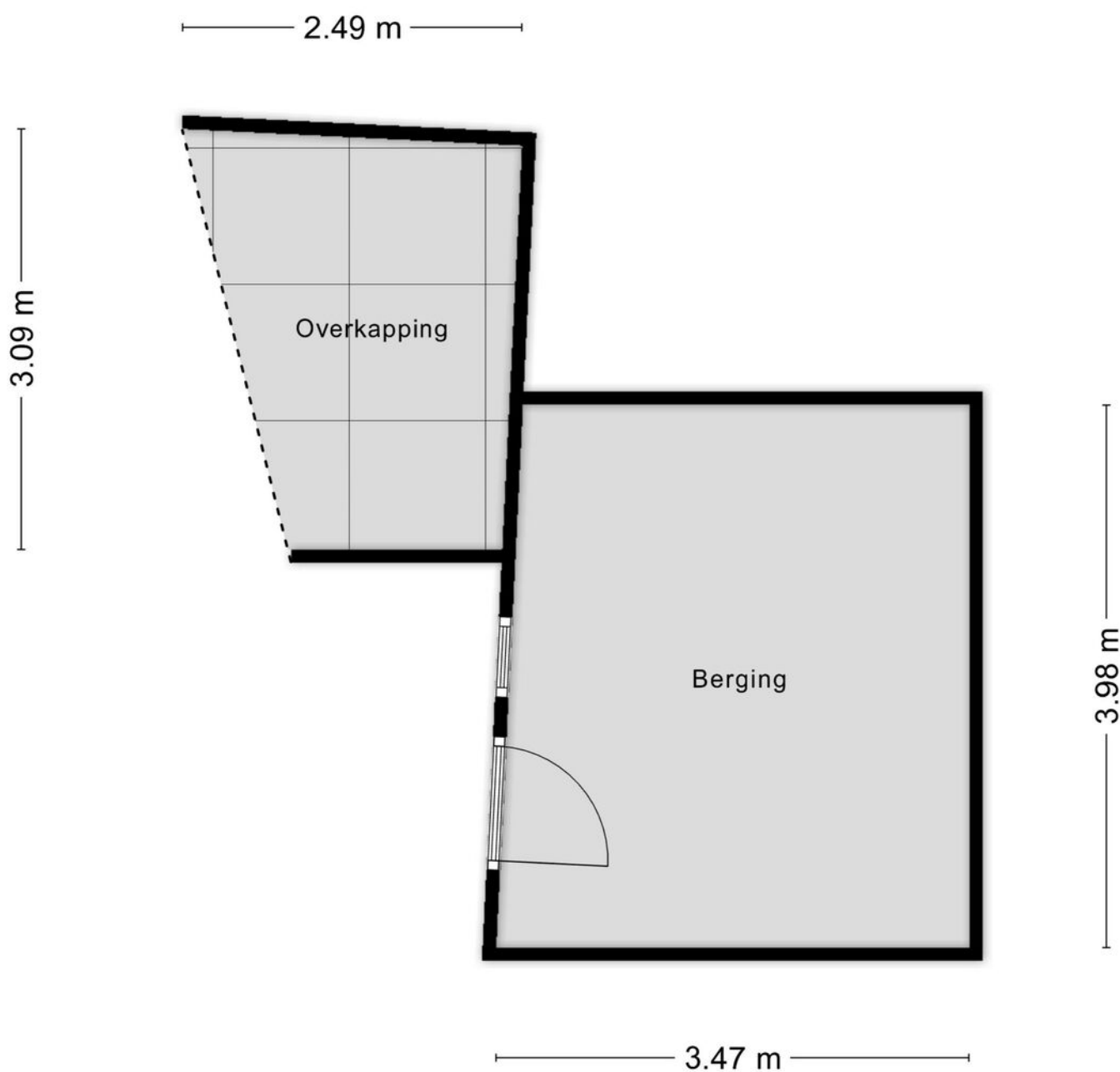


# PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

# PLATTEGROND BERGING



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: JLE



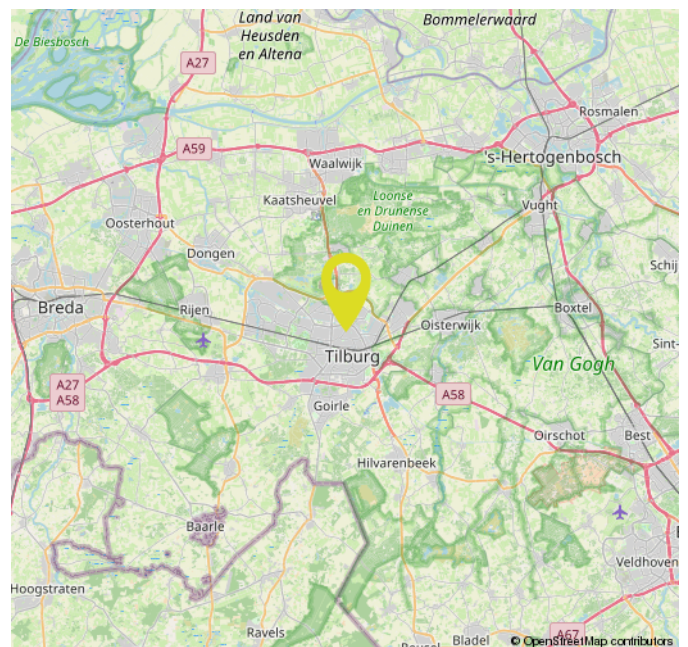
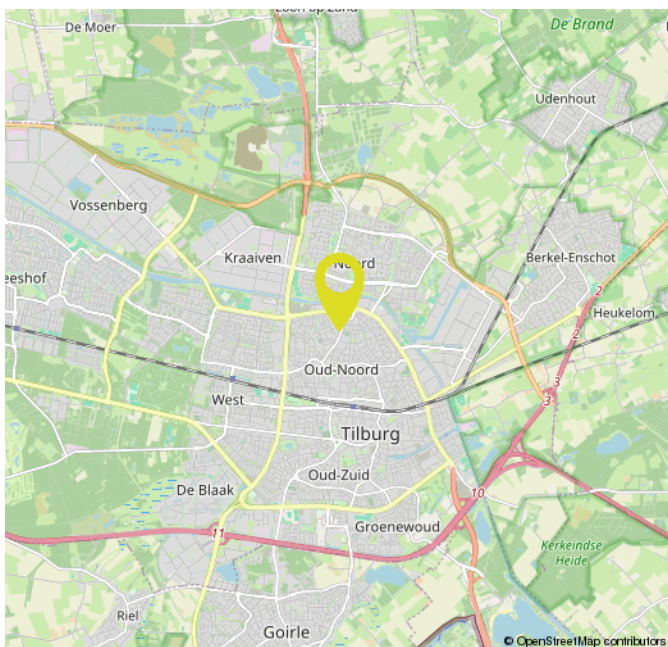
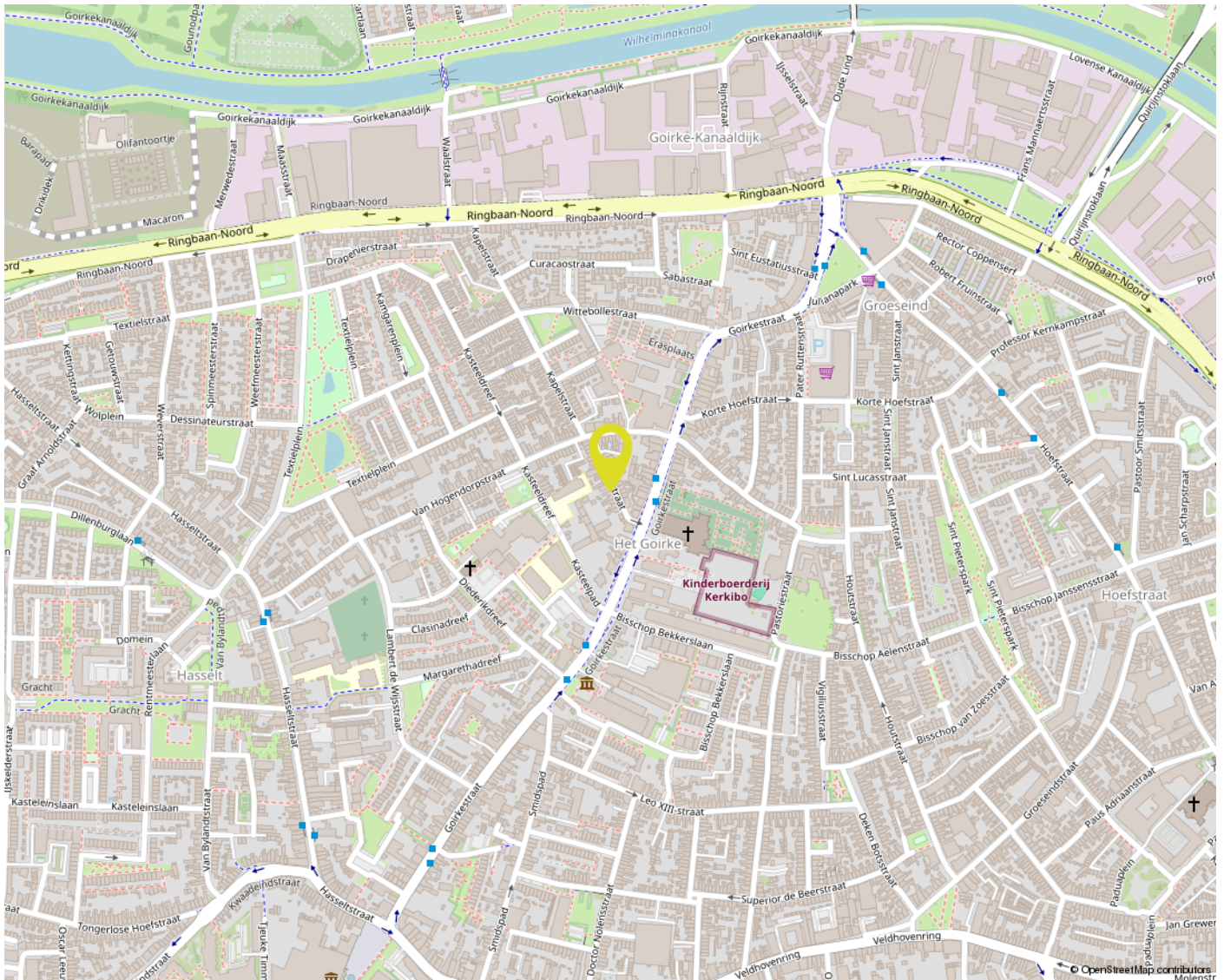
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie O	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2235	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel 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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 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, vóórdát 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. Alsieder 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**