



PHILIPS VINGBOONSSTRAAT 51 5041 GE TILBURG

VRAAGPRIJS € 590.000 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	HOEKWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 144 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	172 M²
INHOUD	CIRCA 525 M³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	NOORDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V-KETEL, ELEKTRISCHE BOILER, WARMTEPOMP, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1933
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAK- EN VLOERISOLATIE, DUBBEL HR++ GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 590.000,- KOSTEN KOPER

In een van de meest geliefde straten van Tilburg, op korte afstand van de Albert Heijn XL, Spoorpark, Spoorzone en centrum op loopafstand, ligt deze uitnodigende hoekwoning met garage, zonnige tuin en verrassend veel leefruimte. De huidige eigenaren wonen hier met veel plezier sinds 2010 en hebben de woning in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van sfeer en karakter.

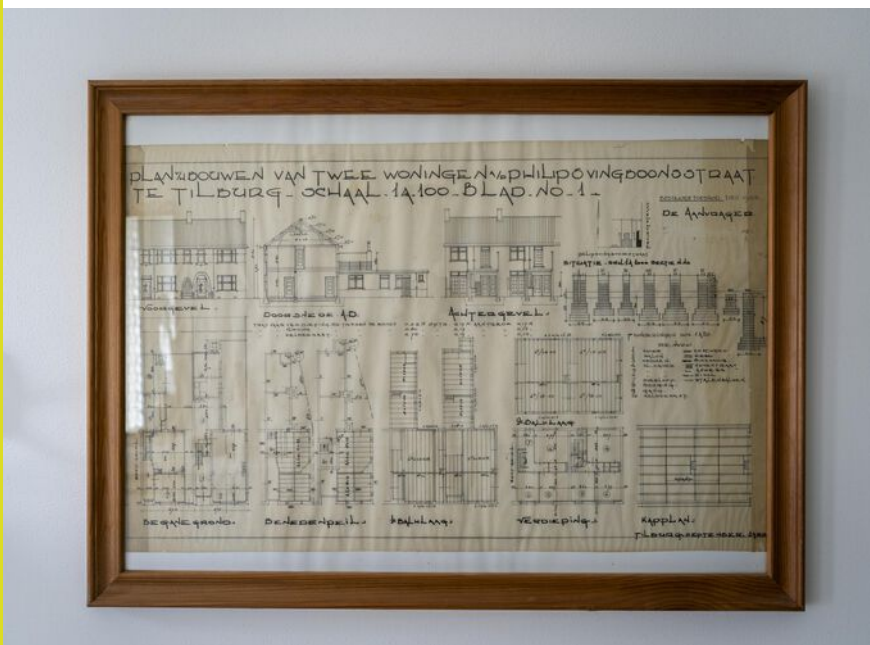
INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de charmante entreehal op met authentieke tegelvloer en trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier bereikt u de royale leefruimte, die dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren een bijzonder prettige lichtinval geniet. De woonkamer is speels ingedeeld met meerdere gezellige zithoeken en een centrale eetkameropstelling, waardoor een sfeervol geheel ontstaat met volop leefruimte voor het hele gezin.

De begane grond is in 2022 grondig aangepakt waarbij een nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming is gerealiseerd. De vloer is afgewerkt met een moderne pvc-vloer. Tevens zijn vrijwel alle kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.

Vanuit de woonkamer bereikt u de praktische kelder, ideaal als provisie- en bergruimte. Hier bevindt zich tevens de uitgebreide meterkast, mede ten behoeve van de 14 zonnepanelen. De moderne keuken is geplaatst in 2022 en uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast zijn er twee close-in boilers aanwezig. Vanuit de ruime keuken is er direct toegang tot de tuin. Aansluitend bevindt zich een tweede hal met garderoberuimte en toegang tot het moderne toilet met hangcloset en fonteintje.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een ruime, sfeervolle badkamer. De badkamer is in 2019 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een ligbad, inloop-regendouche, hangcloset en dubbele wastafel met meubel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de elektrische doorstroomverwarmer voor het warme water.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en de hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt volop ruimte en mogelijkheden. Op de overloop bevinden zich daarnaast nog 2 praktische vaste kasten voor extra bergruimte.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de Cv-combiketel met hybride warmtepomp ten behoeve van de verwarming. Het dak is geïsoleerd en dankzij de dakramen komt hier prettig daglicht binnen. De zolderkamer is ingericht als een volwaardige derde slaapkamer en beschikt over twee dakramen en een dakkapel. De verdiepingen zijn afgewerkt met fraaie houten vloeren.





Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en gazon en biedt volop privacy en groenbeleving. Daarnaast beschikt de tuin over een sauna en een royale achtergelegen garage met achterom. De garage is geschikt voor het stallen van een auto, maar momenteel in gebruik als ruime berging.

Ook op het gebied van verduurzaming is de woning goed op orde. Er zijn 14 zonnepanelen, HR++ beglazing en een hybride warmtepomp, die eventueel op termijn full electric kan worden gemaakt. Daarnaast zijn delen van de binnenmuren bij de living, keuken, het toilet en ter plaatse van de openslaande tuindeuren aanvullend geïsoleerd. Dit alles resulteert in een gunstig energielabel A.

Een sfeervolle, instapklare woning op een uitstekende locatie, waar comfort, ruimte en karakter op fraaie wijze samenkomen.

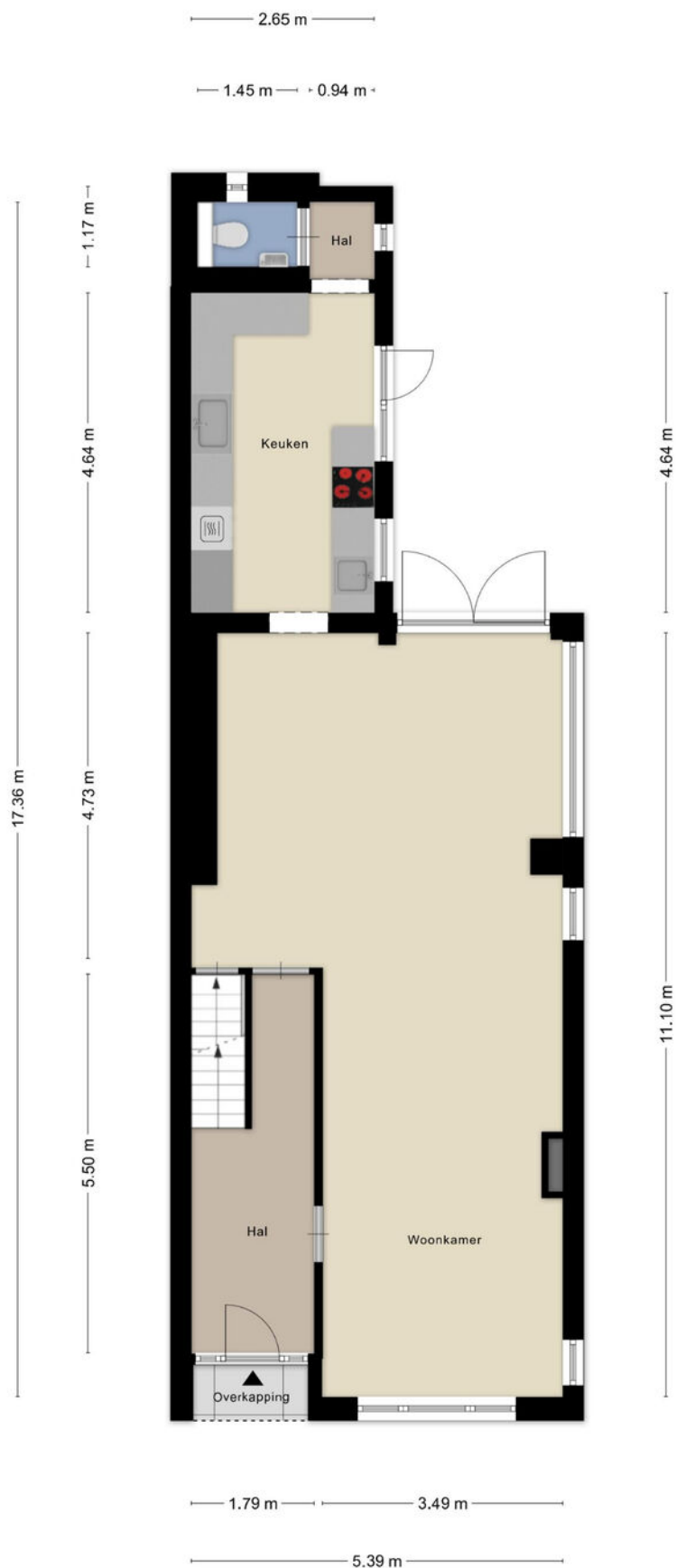
De Philips Vingboonsstraat staat bekend als een sfeervolle en levendige straat. De bewoners organiseren hier regelmatig gezellige activiteiten zoals een jaarlijks straatfeest. Een warm en karaktervol thuis op steenworp afstand van winkels, scholen, het station en alle hotspots van de Spoorzone.





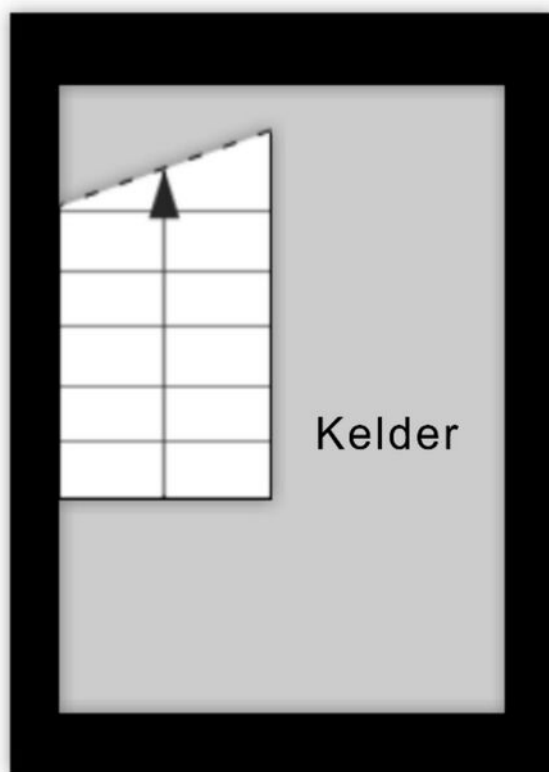


PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND KELDER

1.81 m



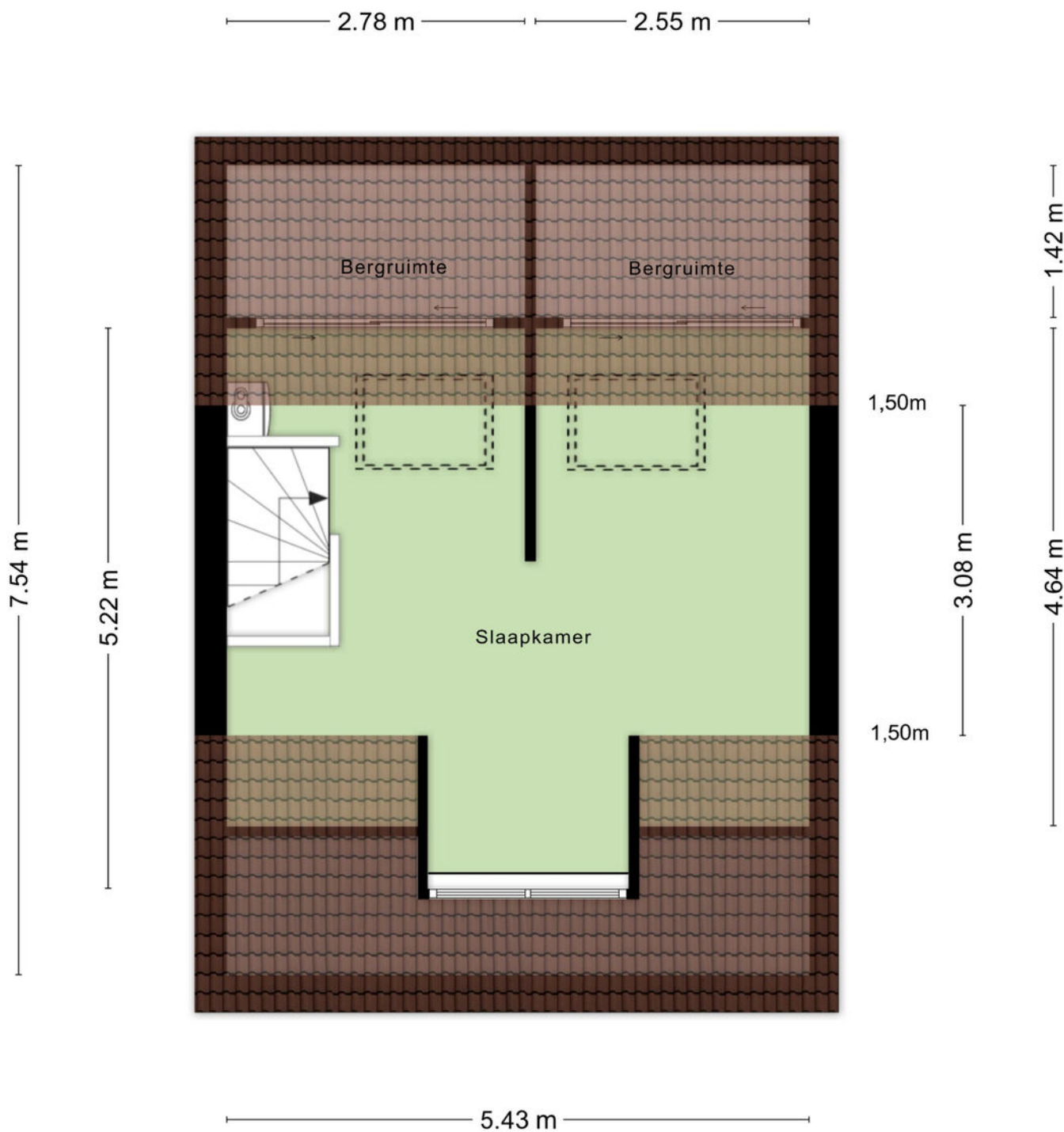
2.55 m

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

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

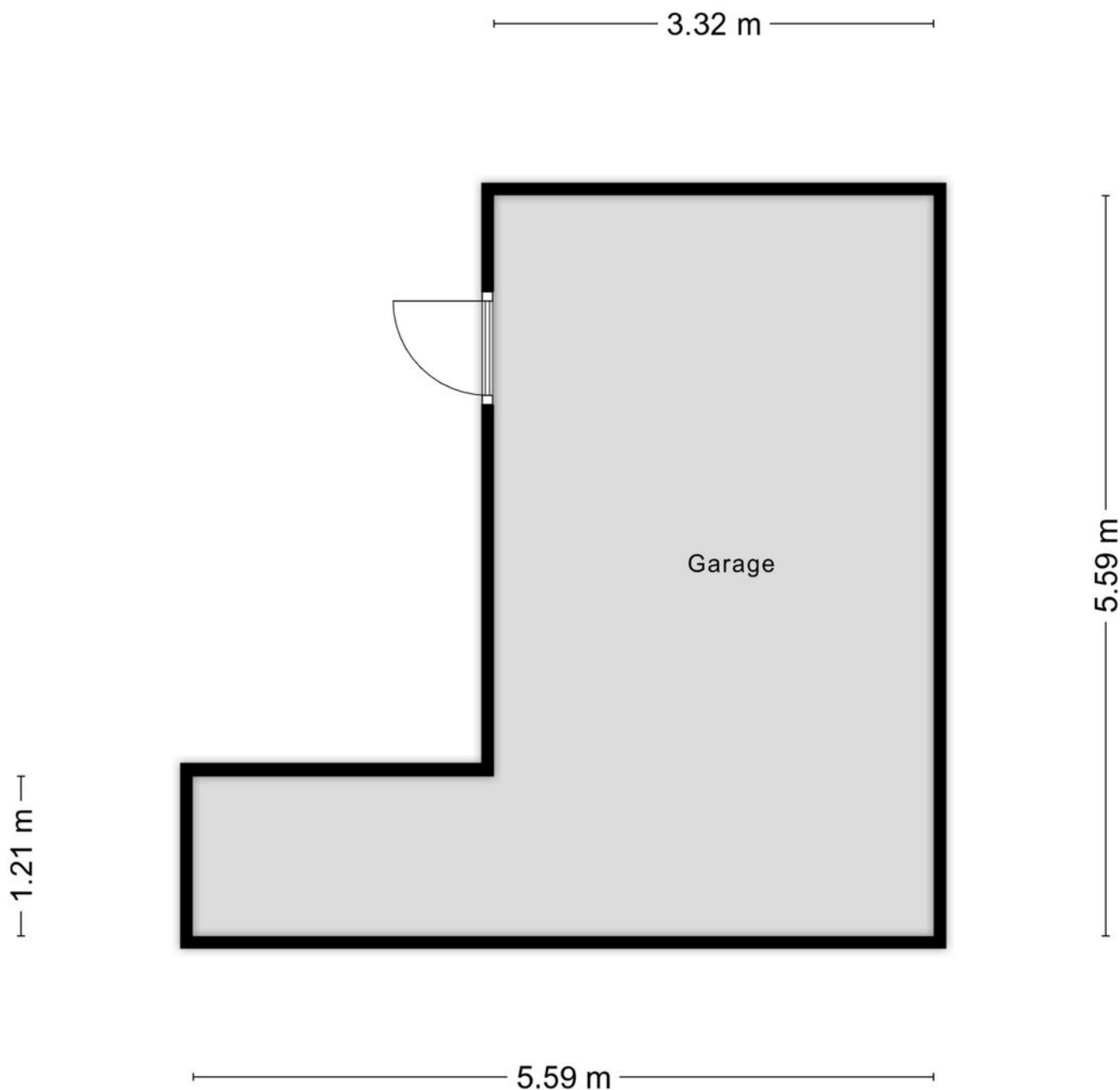


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



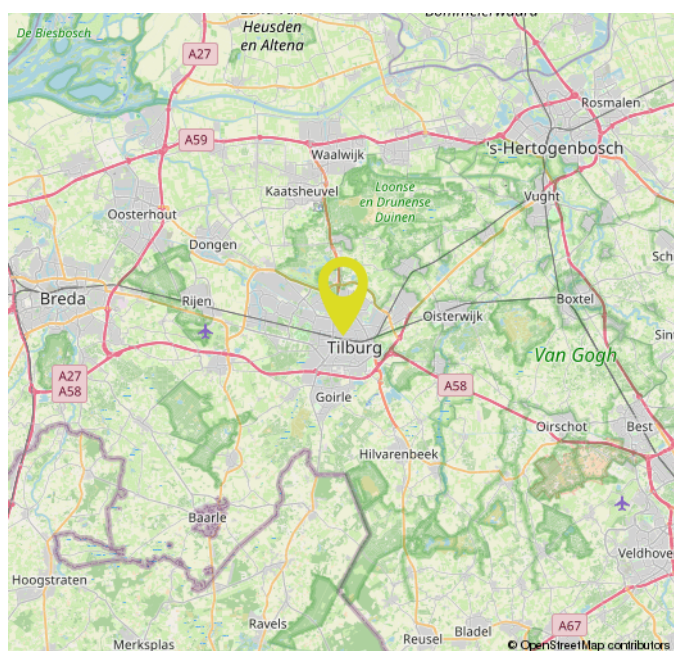
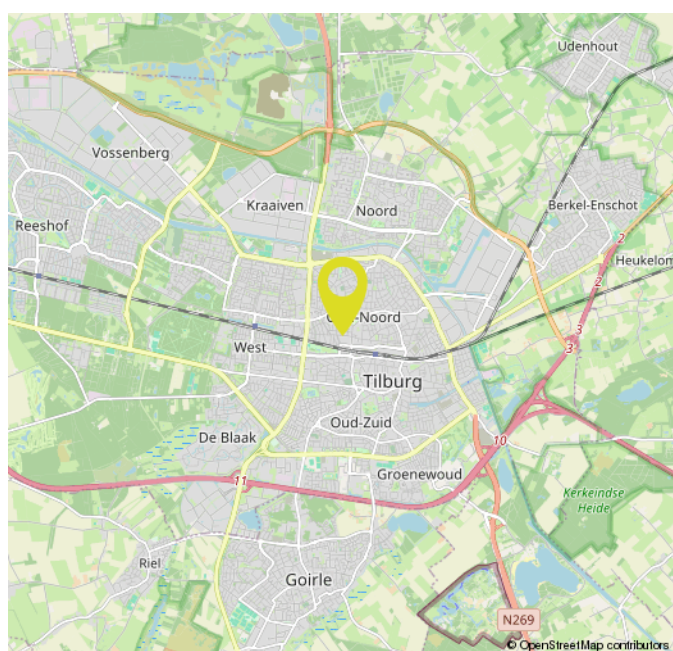
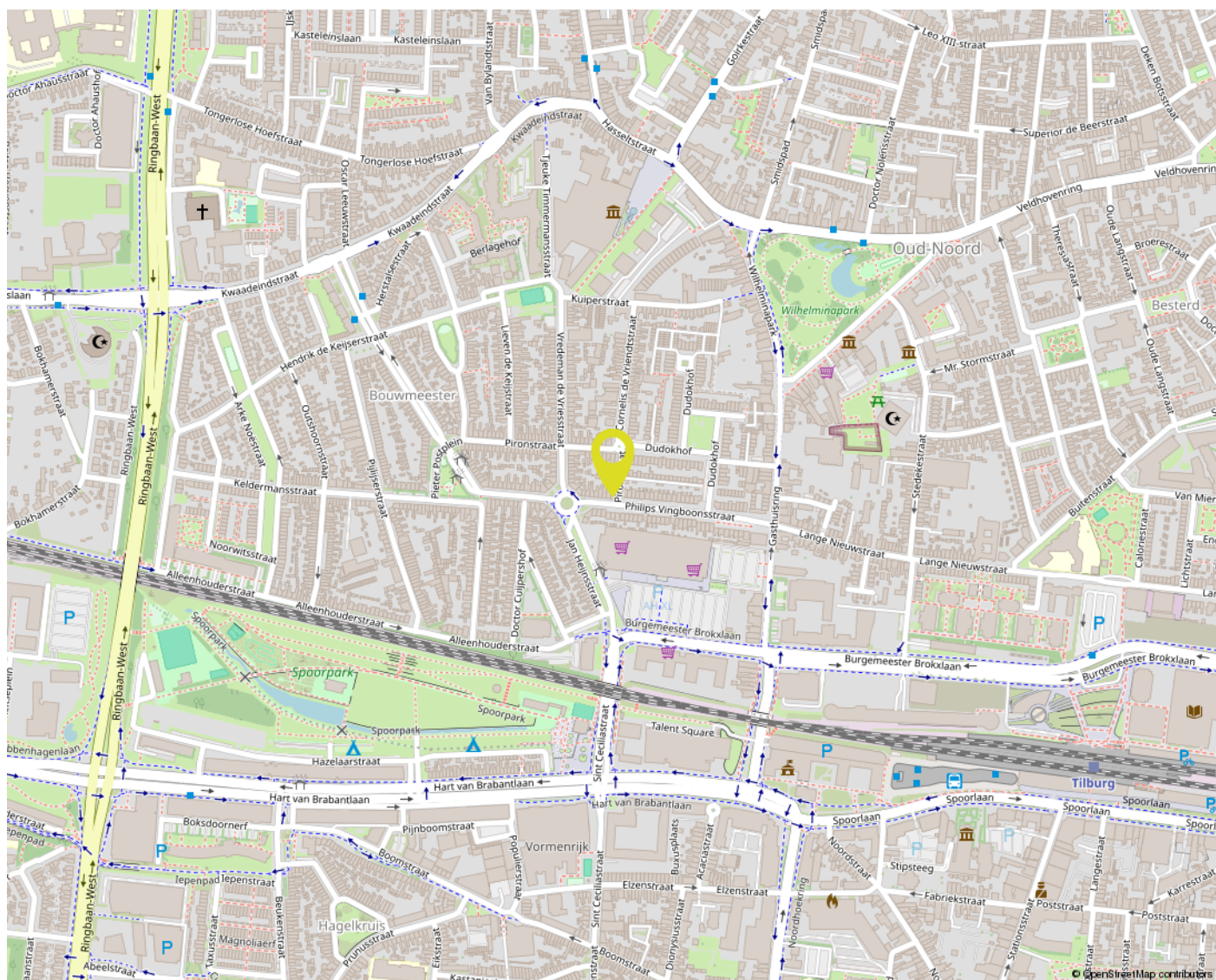
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND GARAGE



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, 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. 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**