



TELEFOONSTRAAT 22 5038 DM TILBURG

KOOPSOM € 535.000 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	APPARTEMENT
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 132 M²
VVE	€ 100,- P/M
INHOUD	CIRCA 435 M³
SLAAPKAMERS	2
KAMERS	5
LIGGING BALKON	ACHTERZIJDE
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2018, ELEKTRISCHE BOILER
BOUWJAAR	1903
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE HR/HR++ GLAS /ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 535.000,- KOSTEN KOPER

Karaktervol wonen in hartje Tilburg –
unieke maisonnette met allure

In het voormalige woon-/winkelpand van de bekende biljartfabriek Roothaert bevindt zich deze bijzondere en volledig gerenoveerde maisonnette van circa 132 m². Een unieke combinatie van authentieke charme, moderne luxe en een toplocatie midden in het bruisende Dwaalgebied van Tilburg.

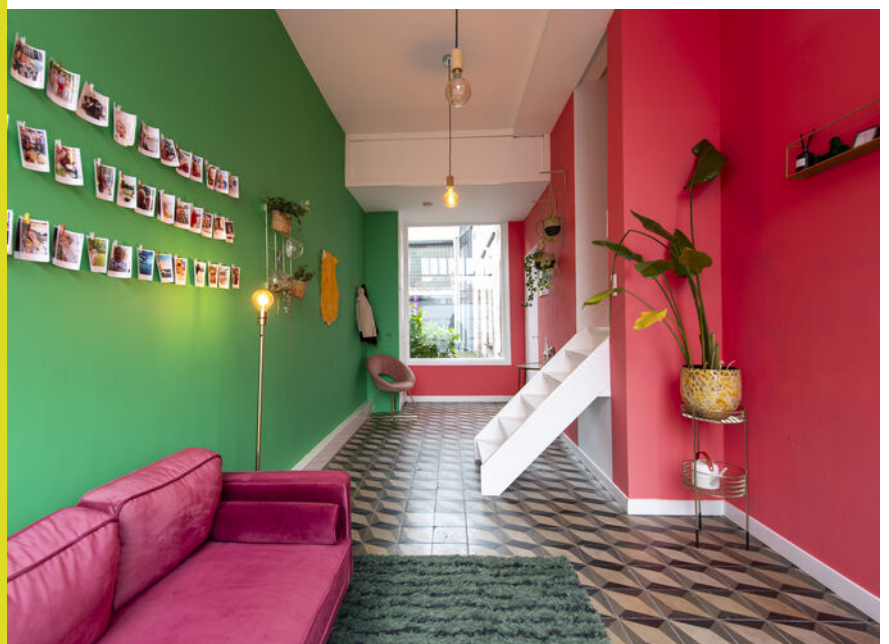
Achter de karakteristieke monumentale gevel uit 1903 schuilt een verrassend stijlvolle woning, verdeeld over twee woonlagen en in 2019/2023 volledig vernieuwd met behoud van originele elementen. De woning maakt deel uit van een pand dat is gesplitst in twee appartementen en biedt een speelse indeling, hoge plafonds en een prachtige lichtinval. De doorlopende betonnen gietvloer zorgt voor rust, eenheid en een eigentijdse uitstraling.

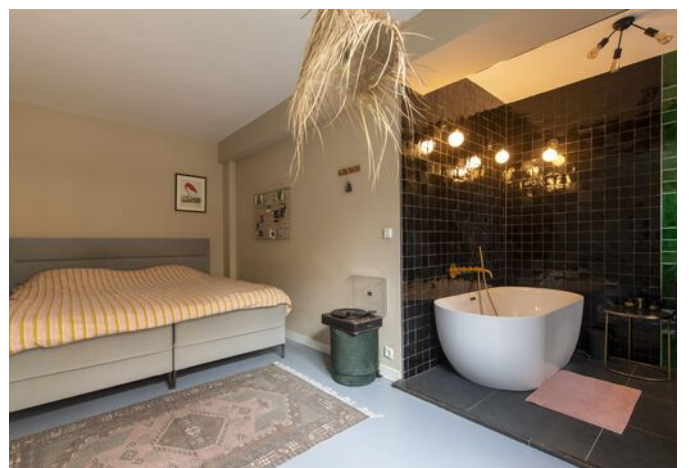
De ligging aan de sfeervolle Telefoonstraat is ideaal: rustig en beschermt wonen in het Dwaalgebied, terwijl alle voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Het station, de Spoorzone, het Spoorpark, de Piushaven, winkels, horeca en culturele hotspots bevinden zich op loopafstand. Parkeren kan aan het einde van de straat middels een parkeervergunning via de gemeente. Direct tegenover de woning is mogelijkheid tot het huren van een privé parkeerplaats.

Indeling

Begane grond

Via de indrukwekkende monumentale gevel betreedt u de woning via een eigen entree. De originele vloer trekt direct de aandacht. De multifunctionele hal biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als werkplek, kantoor aan huis of tweede zitkamer. Vanuit hier bereikt u de royale slaapkamer met badkamer ensuite, voorzien van ligbad. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de woonverdieping.







Eerste verdieping

Op de verdieping vormt de royale woonkeuken het absolute hart van de woning. Dankzij de hoge ramen geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval. De luxe maatwerkkeuken in rechte opstelling beschikt over een ruim kook-/spoeleiland en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, stoomoven, koelkast, vriezer en een uitgebreide kastenwand met veel bergruimte.

De keuken staat in open verbinding met de sfeervolle living, waardoor een heerlijk ruimtelijk geheel ontstaat. Verder bevinden zich op deze verdieping een ruime overloop, een tweede royale slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon via hoge openslaande deuren, een tweede badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche en designradiator, een separaat toilet en extra kastruimte.

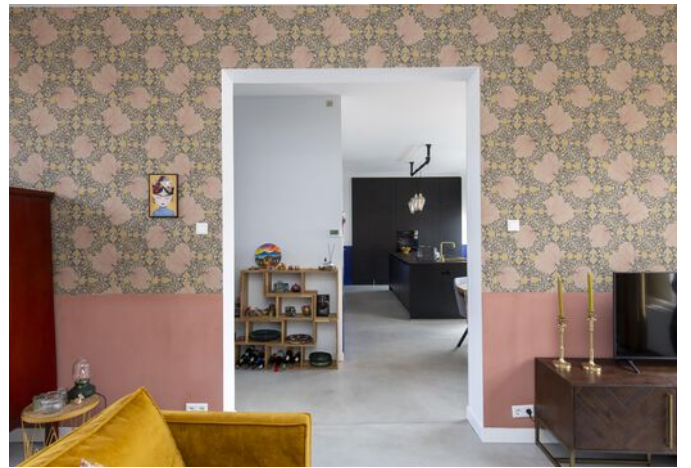
Comfort van nu

Deze woning combineert karakter met hedendaags wooncomfort. Zo is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van HR/HR++ beglazing en beschikt zij over energielabel A. Daarnaast is de meterkast vernieuwd met voldoende groepen. De hoge kastenwanden bieden ruim voldoende opbergruimte.















Bijzonderheden

- Unieke maisonnette van ca. 132 m²
- Hoge plafonds en veel lichtinval
- Volledig geïsoleerd en energielabel A
- Gelegen in voormalig fabriekspand uit 1903 met authentieke gevelelementen
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2019/2023
- Authentieke elementen gecombineerd met moderne afwerking
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Ruime en lichte living
- 2 slaapkamers en 2 badkamers
- Balkon met veel privacy
- Multifunctionele ruimte op de begane grond, ideaal voor thuiswerken
- Doorlopende betonnen gietvloer
- HR/HR++ beglazing
- Nieuwe meterkast met voldoende groepen
- VvE ingeschreven bij de KvK
- Rustige ligging midden in het centrum van Tilburg

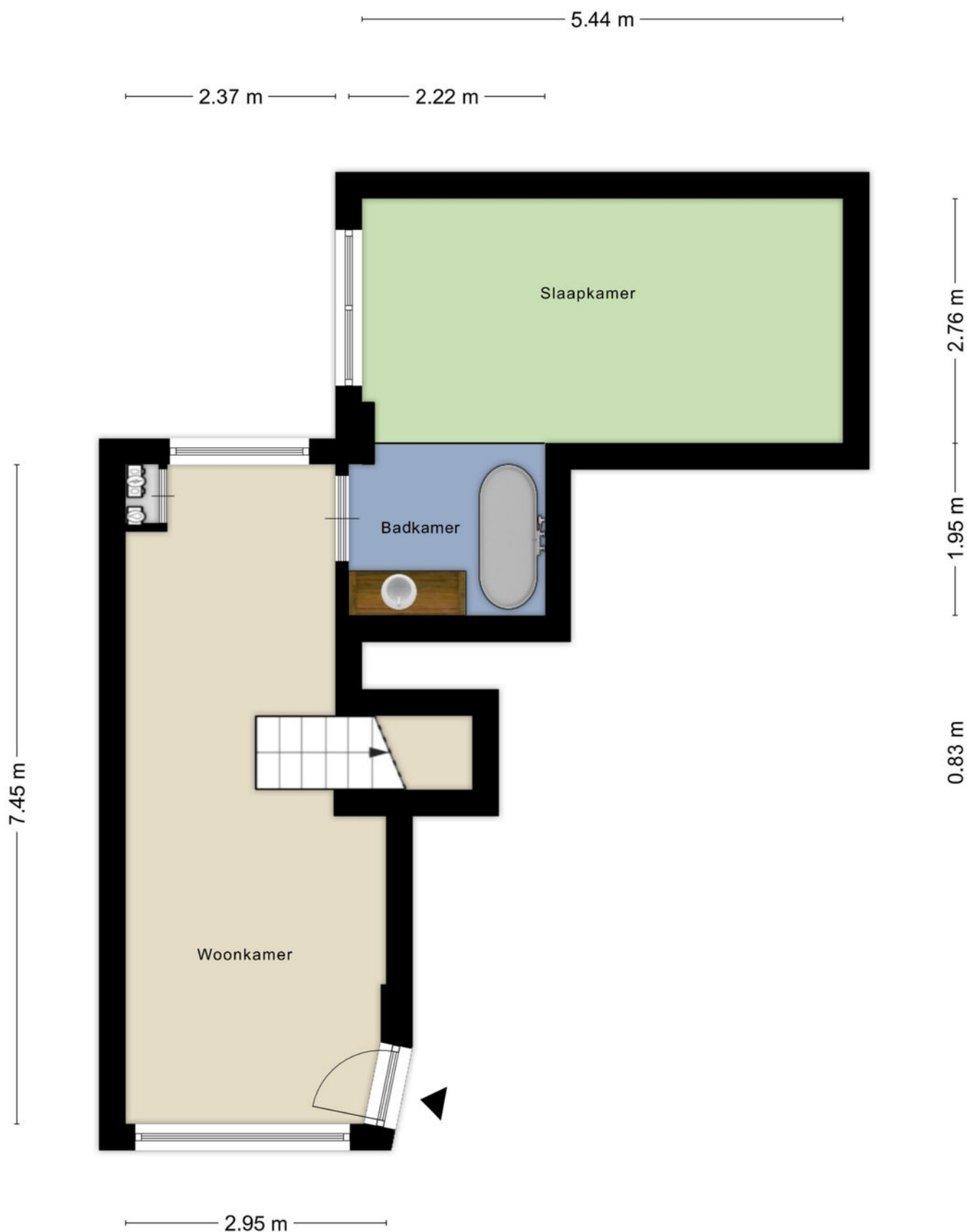
Wonen in Tilburg

Wonen in het centrum van Tilburg betekent genieten van een levendige stad met een verrassend veelzijdig aanbod aan winkels, horeca, cultuur en evenementen. De Schouwburg, concertzalen, bioscopen en populaire hotspots liggen op korte afstand. Daarnaast biedt Tilburg volop groen en ontspanning, met onder andere het Spoorpark, de Piushaven en prachtige natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense Duinen en de Oisterwijkse bossen en vennen in de nabije omgeving.

Een karaktervolle en instapklare woning op een unieke locatie — perfect voor wie bijzonder wil wonen in het hart van de stad.



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brigitte

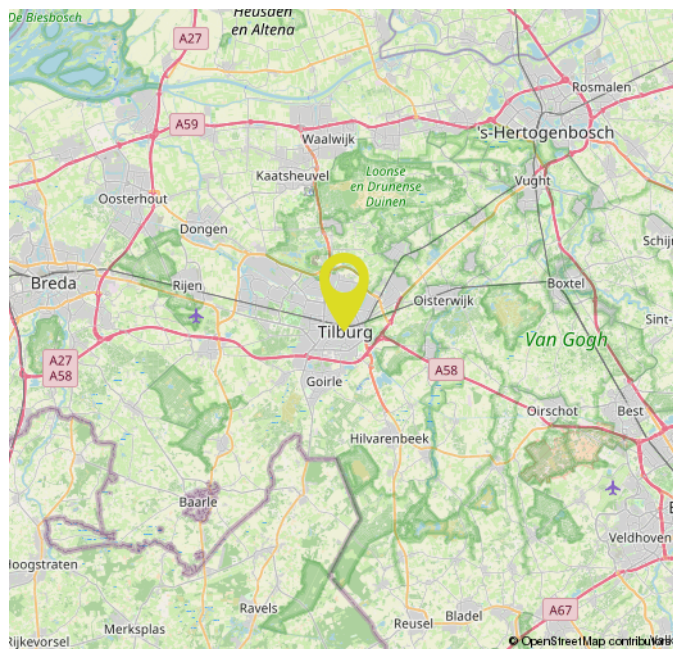
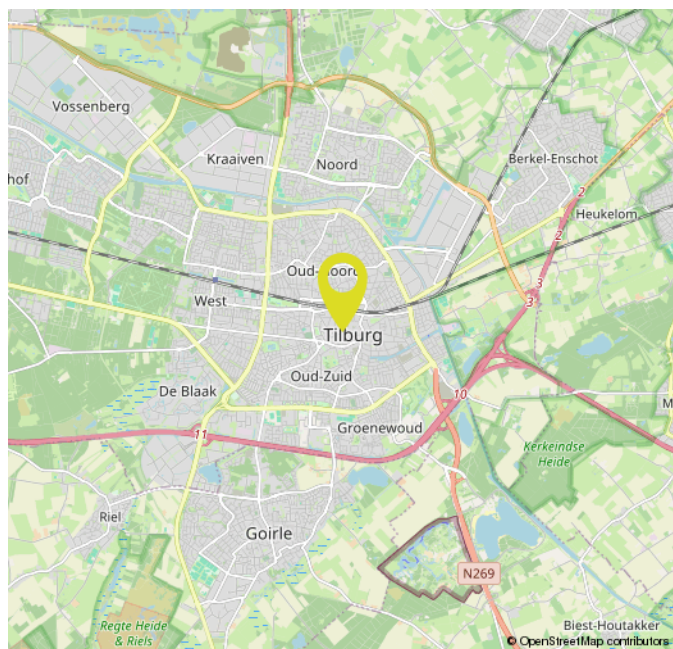
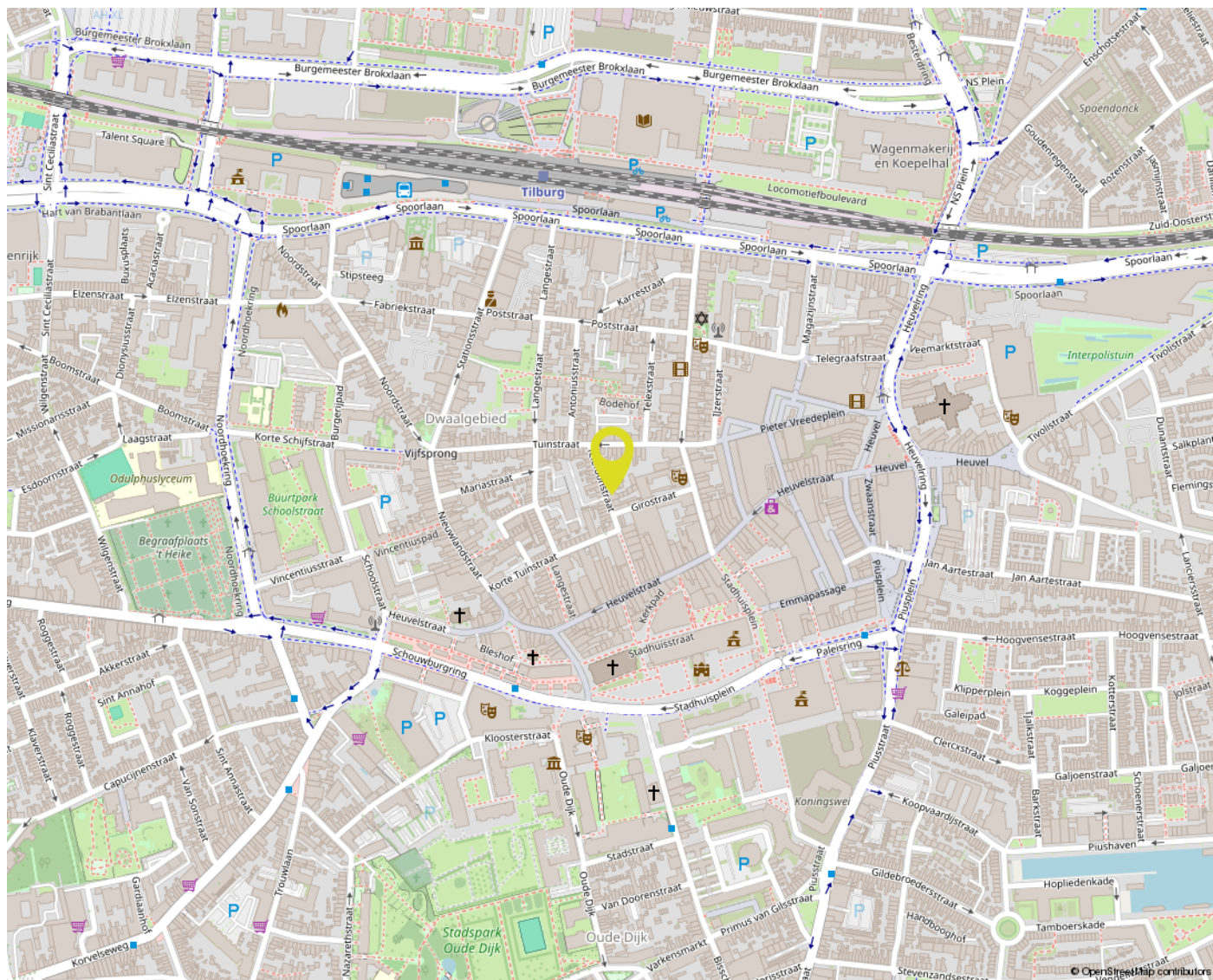


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 11159	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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**