



DAENDELSSTRAAT 19 5018 EP TILBURG

VRAAGPRIJS € 595.000 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 126 M² |
| PERCEELOPPERVLAKTE | 243 M² |
| INHOUD | CIRCA 514 M³ |
| SLAAPKAMERS | 4 |
| KAMERS | 6 |
| LIGGING TUIN | ZUIDWEST |
| WARM WATER / VERWARMING | C.V.-KETEL VAILLANT 2017 |
| BOUWJAAR | 1931 |
| ISOLATIE / ENERGIELABEL | DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE/LABEL C |
| VRAAGPRIJS | € 595.000,- KOSTEN KOPER |

Karaktervolle jaren '30 hoekwoning met zonnige tuin, eigen oprit en garage in de fijne woonwijk Armhoefse Akkers.

In de geliefde wijk Armhoefse Akkers ligt deze sfeervolle vooroorlogse hoekwoning met zonnige tuin, eigen oprit en garage. De woning combineert authentieke jaren '30-details met hedendaags wooncomfort en staat op een royaal perceel van maar liefst 243 m².

Originele elementen zoals de glas-inloodramen, de karakteristieke trap, de kamer-en-suite met schuifdeuren en vaste kasten zorgen voor een warme en authentieke uitstraling. Tegelijkertijd is de woning in de loop der jaren gemoderniseerd en voorzien van onder meer isolerende voorzieningen en een ruime opbouw.

De garage, momenteel in gebruik als berging, biedt daarnaast volop praktische ruimte.

Fijn wonen in Armhoefse Akkers
De wijk Sacramentsparochie/Armhoefse Akkers staat bekend om haar karakteristieke jaren '30-bebouwing en prettige woonomgeving. Hier woon je rustig, maar toch dicht bij alles wat de stad te bieden heeft. Het stadscentrum ligt op korte fiets- en wandelafstand en ook natuurgebied Moerenburg bevindt zich vlakbij. Scholen, sportvoorzieningen, winkels, horeca en het Centraal Station zijn goed bereikbaar. Via de Ringbaan Oost zijn bovendien de uitvalswegen richting Eindhoven, Breda, 's-Hertogenbosch en Waalwijk snel toegankelijk.

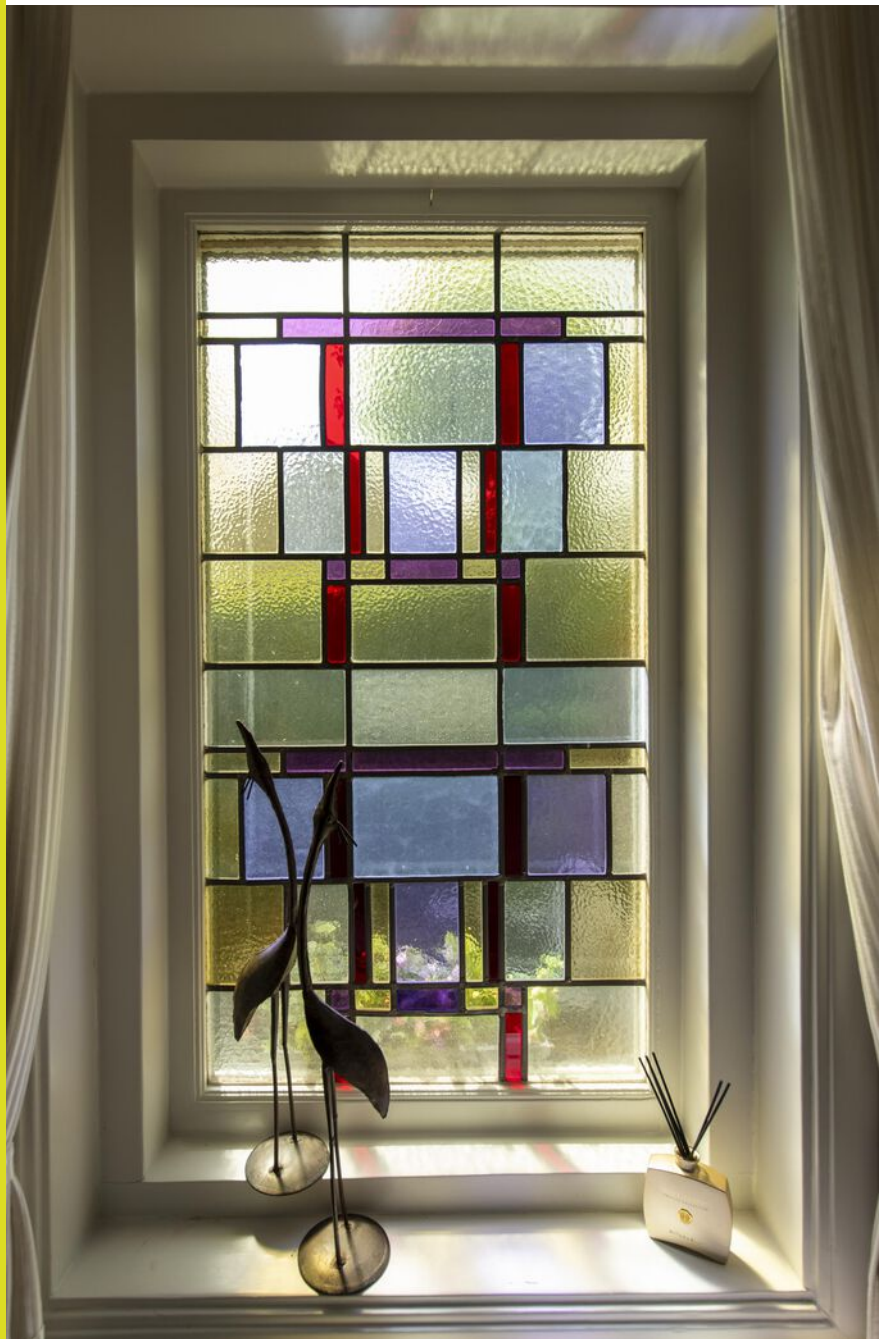


Indeling

Begane grond

Ruime hal met trapopgang, verdiepte trapkast, vernieuwde meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer en-suite beschikt over originele schuifdeuren met glas-in-lood, vaste kasten, een erker, marmeren schouw en tuindeuren naar de gezellige binnentuin.

De woonkeuken heeft een fraaie originele terrazzo vloer en beschikt over een vaste kast en servieskast. De moderne keukeninrichting is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. Achter de keuken bevindt zich een portaal met c.v.-kast, toegang tot de tuin, toiletruimte en de badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.











Eerste verdieping

De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde (voorheen twee kamers) biedt een mooi uitzicht over de straat. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, waaronder een zeer royale kamer in de opbouw met dakraam en zijraam. Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.





Tweede verdieping

Sfeervolle zolderkamer met dakkapel, dakraam en veel bergruimte achter de knieschotten.





Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met diverse volwassen beplanting, zoals rododendrons, magnolia en vlinderstruik. De hoofdtuin naast de woning is fraai aangelegd met terrassen, sierbestrating, bomen en borders en wordt omsloten door beukenhagen.

Via een dubbele poort aan de Heile Schoorstraat bereik je de eigen oprit en garage/berging. Deze ruimte is momenteel geheel in gebruik als berging en beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur.

Grenzend aan de woonkamer ligt de gezellige binnentuin met sierbestrating en sfeervolle houten schuttingen.



Bijzonderheden

- Karaktervolle jaren '30 hoekwoning.
- Gelegen in de populaire wijk Sacramentsparochie/Armhoefse Akkers.
- Perceel van 243 m²
- Woonoppervlakte ca. 126 m²
- Garage/berging en oprit op eigen terrein.
- Veel originele details behouden gebleven.
- Energielabel C.
- Voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en isolerende beglazing.
- Vaillant c.v.-combiketel bouwjaar 2017.
- Nabij centrum, station, uitvalswegen en natuurgebied Moerenburg.
- Gezien het bouwjaar van de woning worden standaard een asbest-en ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.









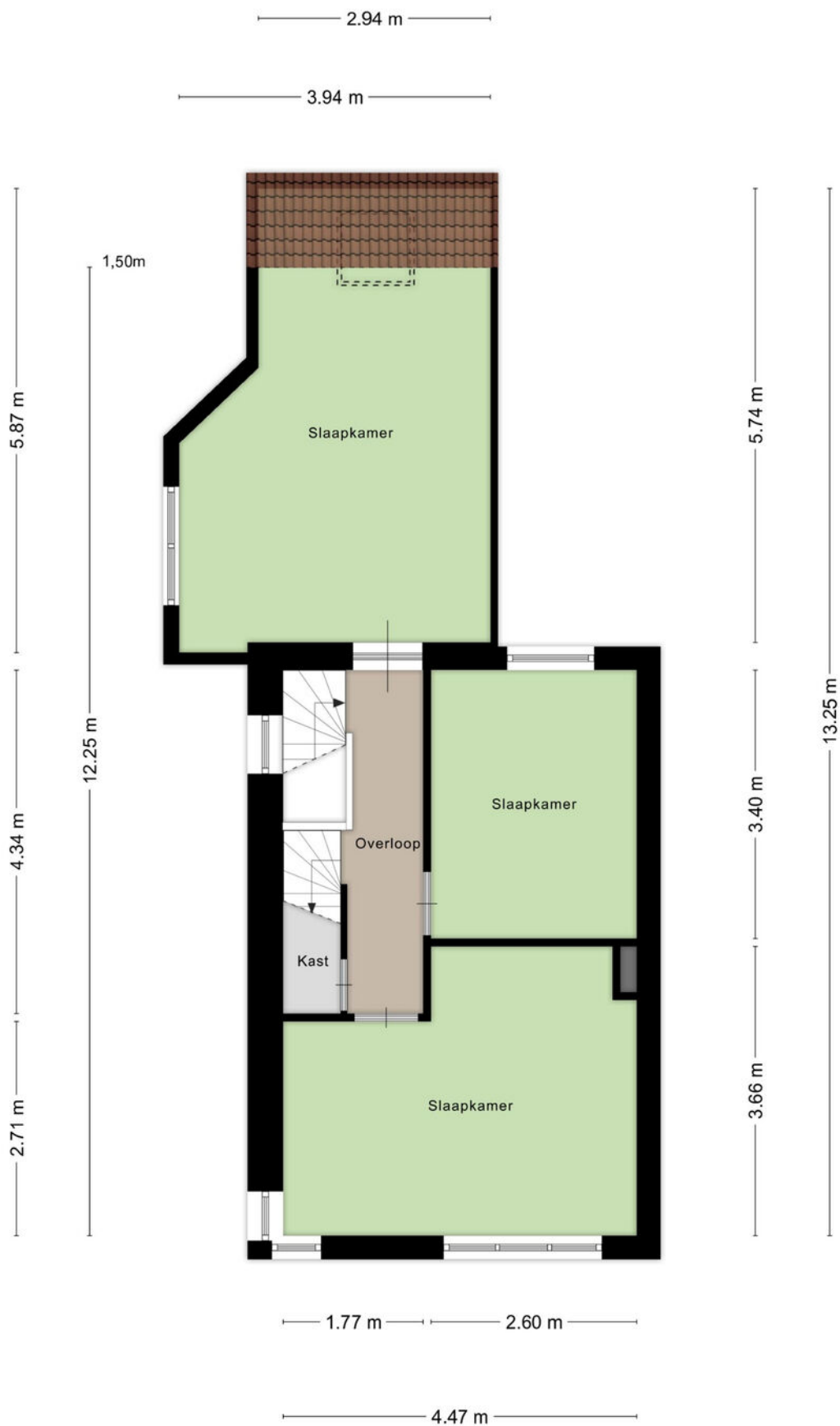




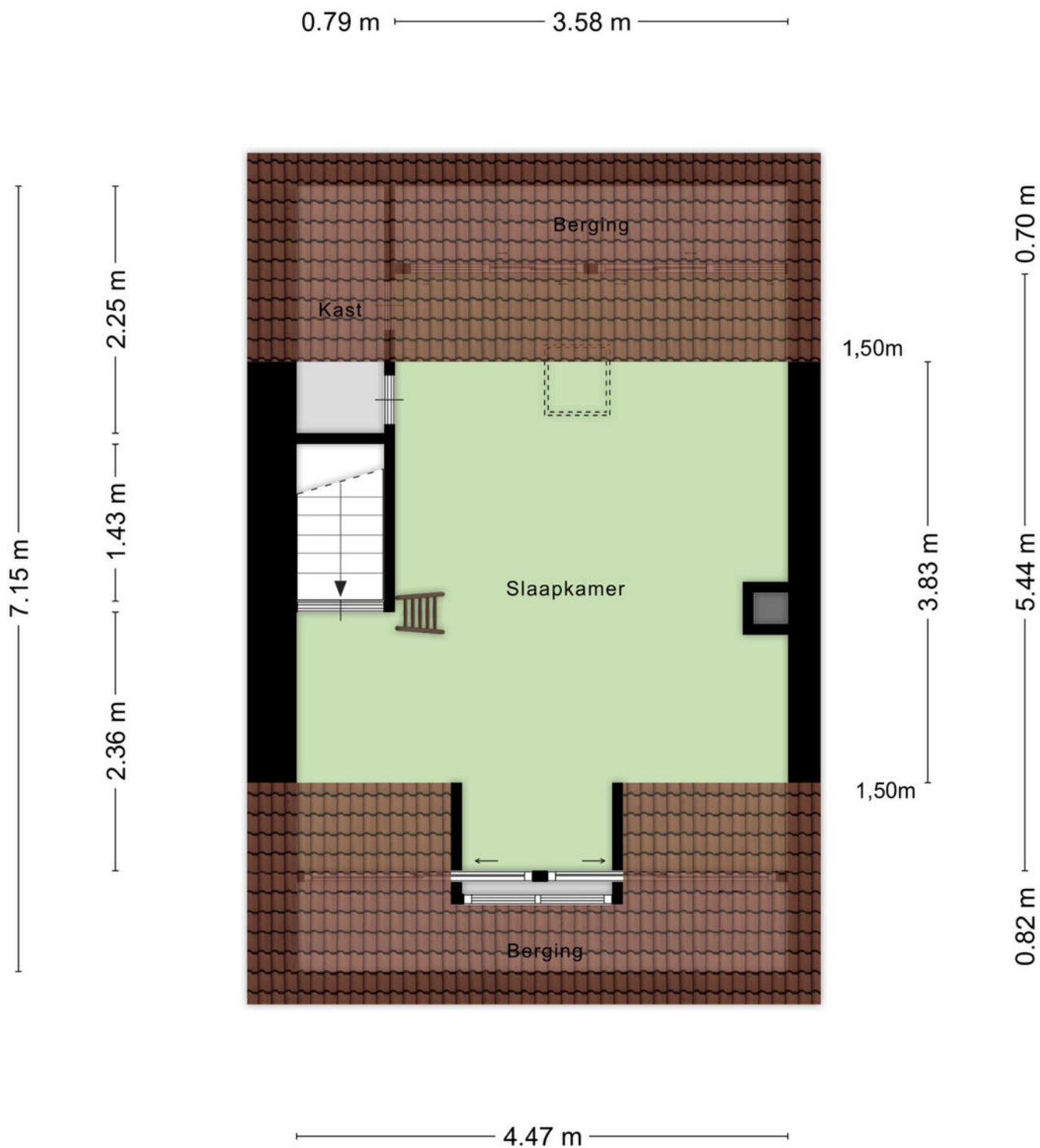
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING

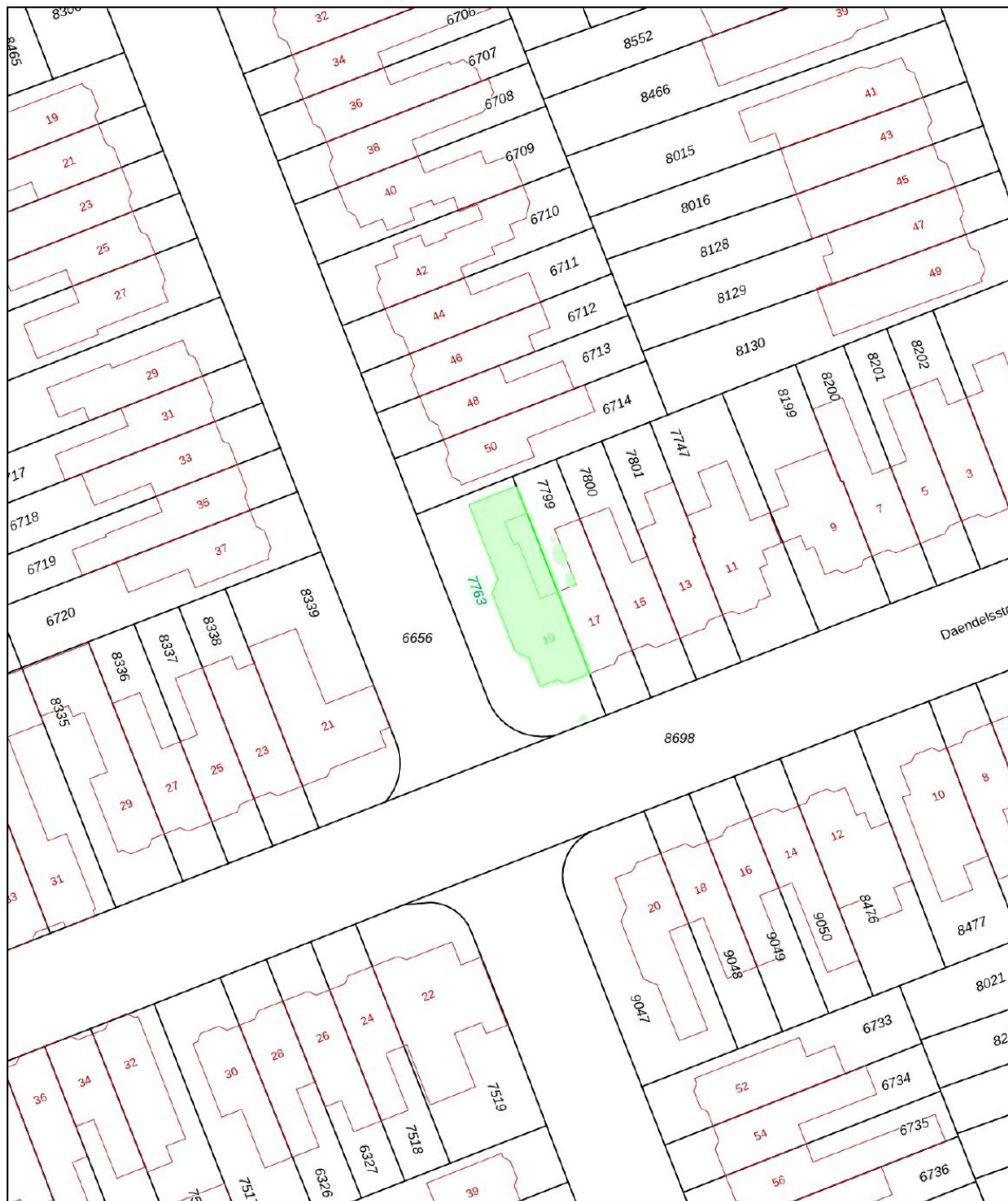



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

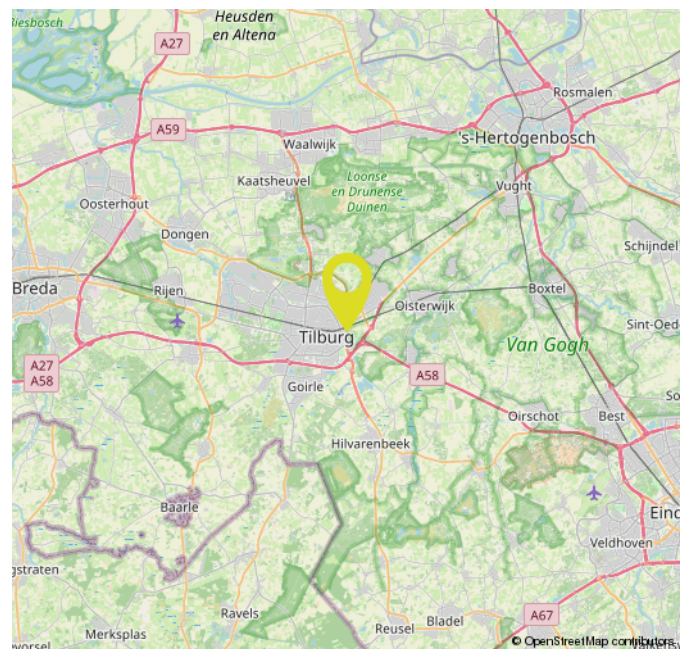
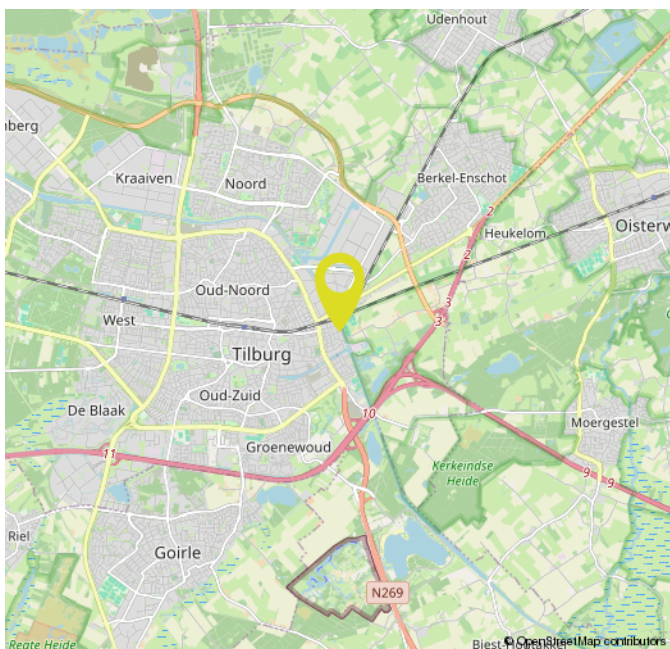


| | | | |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Tilburg | |
| — | Huisnummer | Sectie B | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 7763 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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, 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**