



WETERINGLAAN 148 5032 XV TILBURG

VRAAGPRIJS € 1.095.000 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	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 174 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	891 M²
INHOUD	CIRCA 646 M³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	8
LIGGING TUIN	ZUIDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING, BOILER EN AIRCONDITIONING
BOUWJAAR	1979
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAK-, MUUR- EN VLOERISOLATIE, VOLLEDIG GEISOLEERD, HYBRIDE WARMTEPOMP / ENERGIELABEL A++
VRAAGPRIJS	€ 1.095.000,- KOSTEN KOPER

Vrijstaand wonen aan de natuur met energielabel A++!

Op een unieke locatie in de geliefde woonwijk De Blaak staat deze royale vrijstaande woning met vrij uitzicht over het beschermd natuurgebied de Kaaistoep.

Hier woont u letterlijk tegenover een ecologische zone, midden in het groen en met volop rust, privacy en ruimte om u heen. Tegelijkertijd profiteert u van een uitstekende bereikbaarheid en alle voorzieningen die De Blaak zo populair maken.

Deze uitstekend onderhouden gezinswoning combineert comfort, duurzaamheid en royale leefruimtes op fraaie wijze. Dankzij de aanwezigheid van zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming en energielabel A++ bent u bovendien volledig voorbereid op de toekomst.



Begane grond

Via de ruime entreehal met meterkast, trapopgang en een royaal toilet met fontein betreedt u deze verrassend ruime woning. Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele kamer die ideaal is als werk-, speel- of slaapkamer.

De royale L-vormige living vormt het hart van het huis. Aan de voorzijde treft u een sfeervol zitgedeelte met airconditioning. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een fraai uitzicht op het groen. Vanuit hier loopt u door naar de serre aan de zijkant van de woning, een heerlijke plek midden tussen het groen waar momenteel een grote eettafel staat opgesteld voor lange gezellige avonden met familie en vrienden.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich nog een royale eetruimte met eveneens een airconditioning. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

De achtergelegen keuken beschikt over een eenvoudig doch verzorgd keukenblok en staat in directe verbinding met de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich een extra douche, een wastafel in meubel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de technische installaties, waaronder de Remeha cv-ketel, warmtepomp, boiler en de unit van de vloerverwarming.











Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over vier ruime slaapkamers. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van praktische knieschotten en hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen.

Daarnaast is er een slaapkamer met dakkapel en sfeervolle inbouwverlichting aanwezig. De twee royale slaapkamers aan de achterzijde bieden een prachtig uitzicht over de vrije achtertuin.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, hangcloset, wastafelmeubel en decor-radiator. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.









Tuin

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die garant staat voor optimale privacy en rust. Aan de voorzijde geniet u van een vrije ligging direct tegenover natuurgebied de Kaaistoep, een prachtig beschermd natuurgebied en ecologische zone.

Op eigen terrein beschikt u over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en toegang tot de vrijstaande stenen garage met berging.

De royale achtertuin is een waar paradijs voor liefhebbers van groen en buitenleven. Diverse kleurrijke borders met vaste planten en bloemen zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Midden in de tuin bevindt zich een charmant prieel waar u tijdens de zomermaanden heerlijk overdekt kunt genieten of uitgebreid kunt barbecueën. Dankzij de vrije ligging ervaart u hier volledige privacy en een oase van rust.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning op toplocatie in De Blaak
- Direct tegenover beschermd natuurgebied de Kaaistoep
- Energielabel A++

Een unieke kans voor wie royaal, duurzaam en groen wil wonen op één van de mooiste locaties van De Blaak.







PLATTEGROND BEGANE GROND

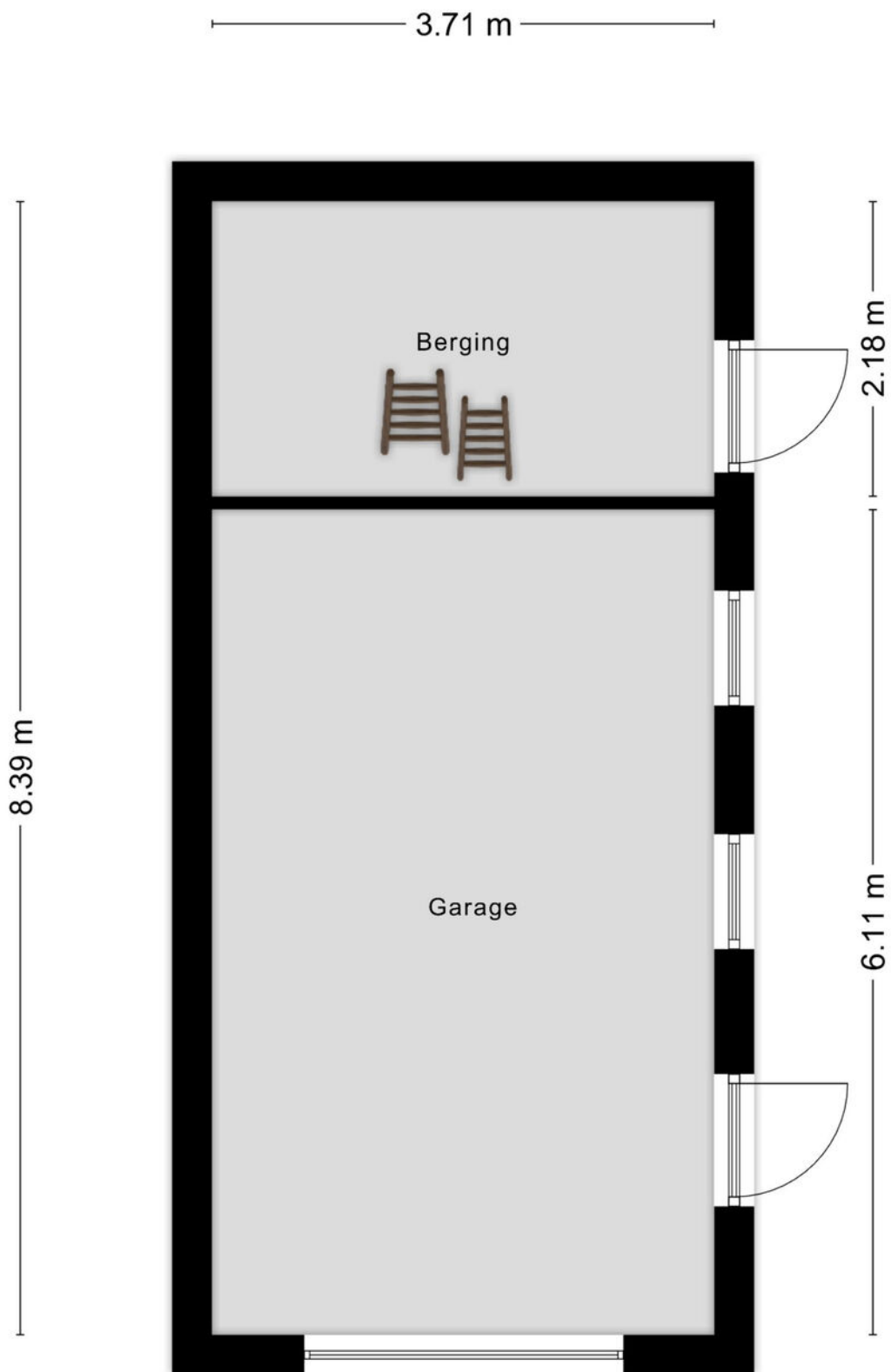


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

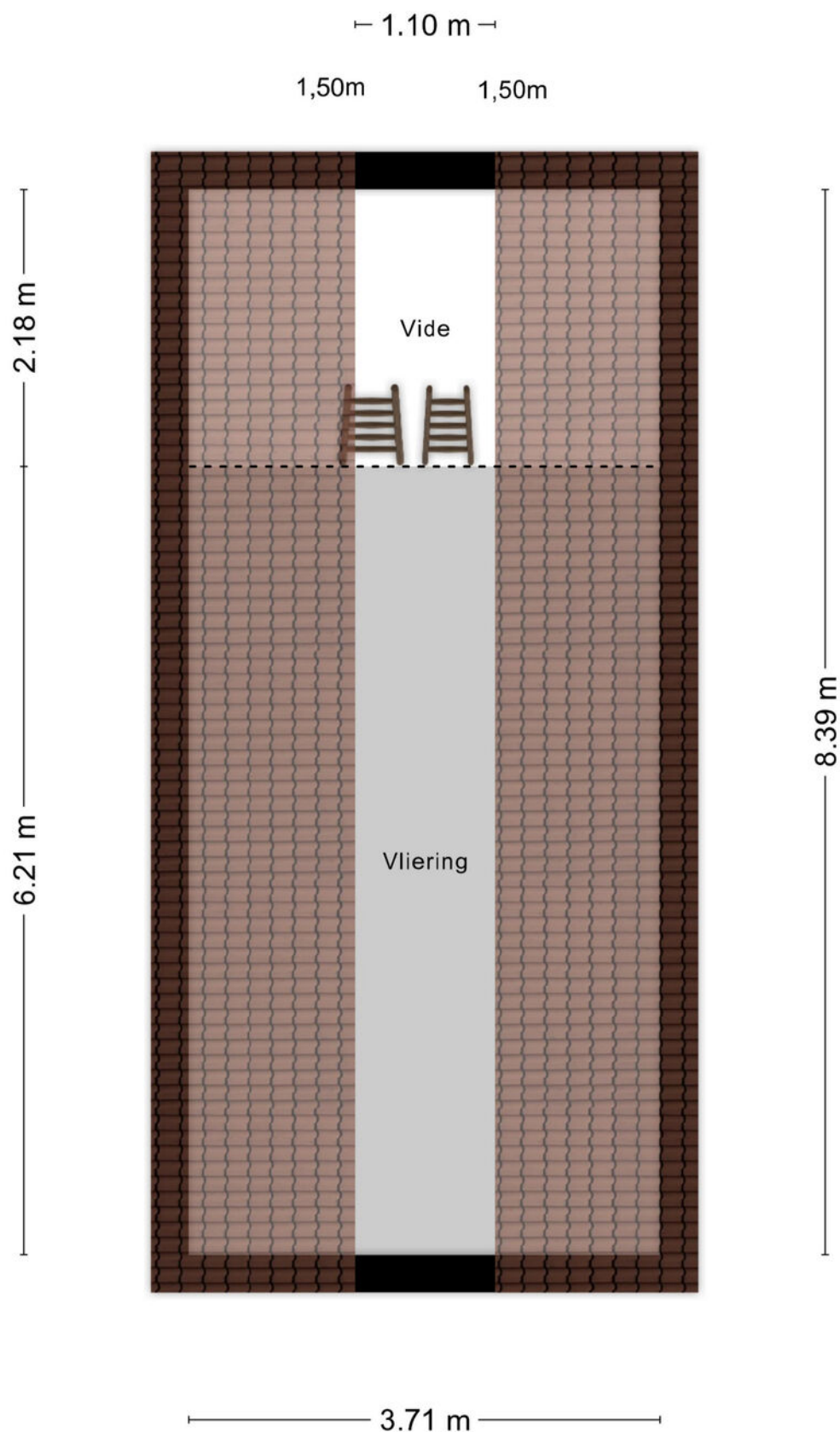


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND GARAGE



PLATTEGROND VLIERING

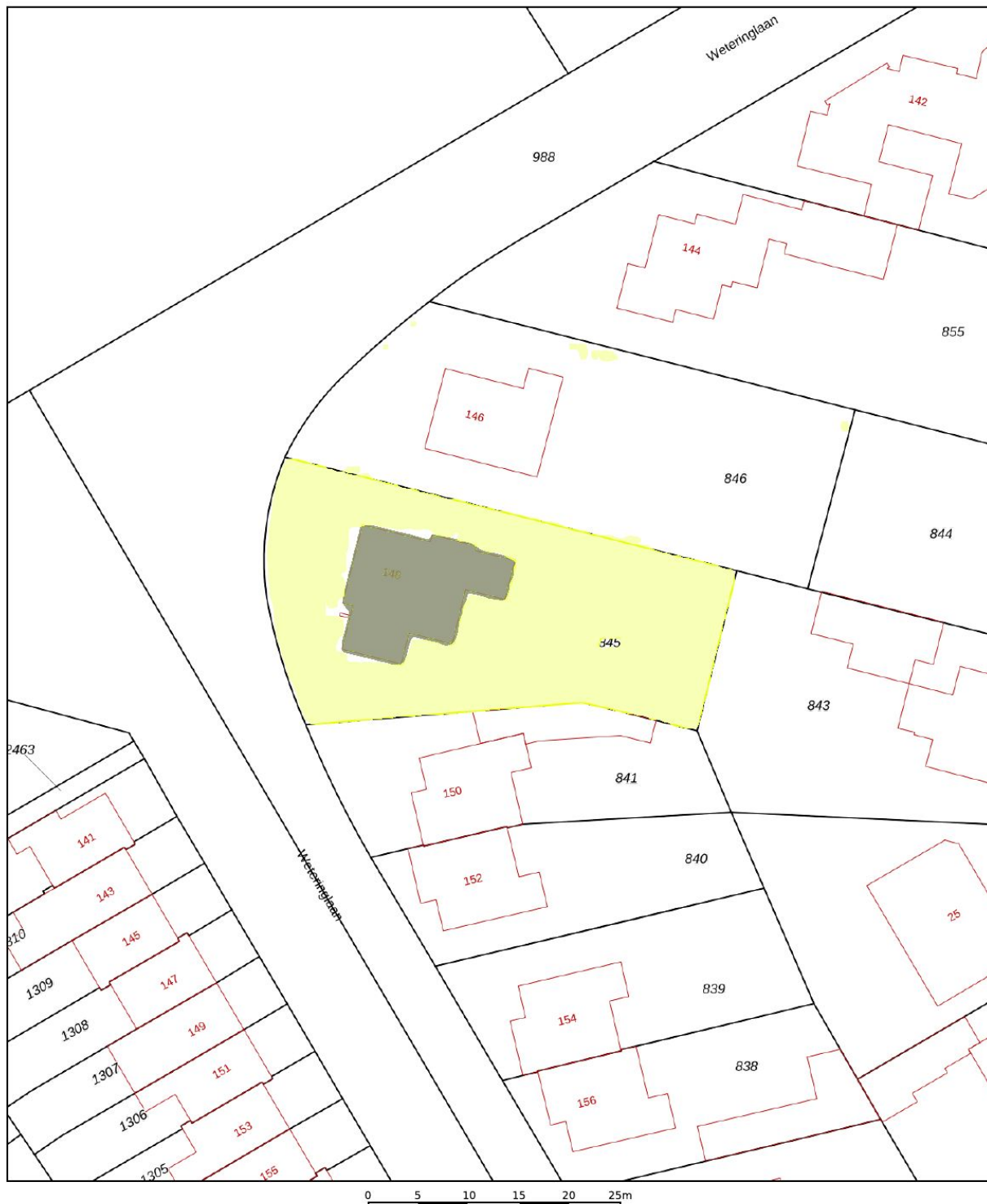



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Toine

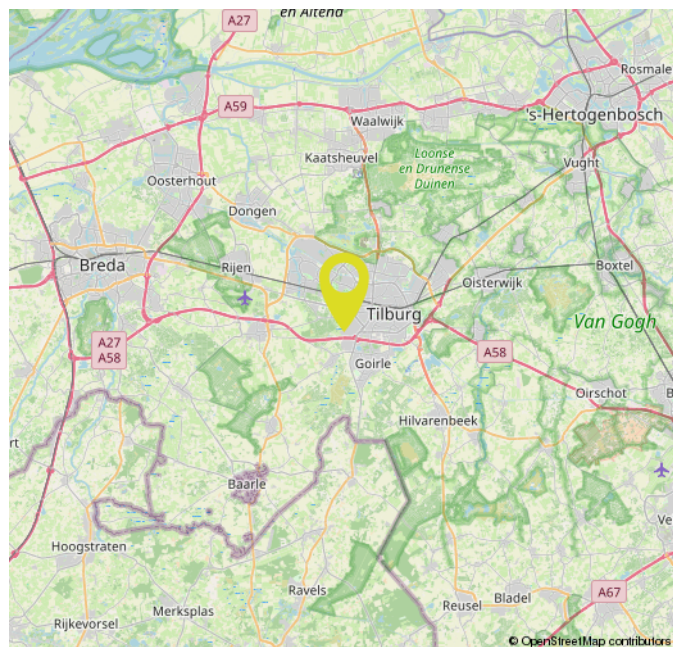
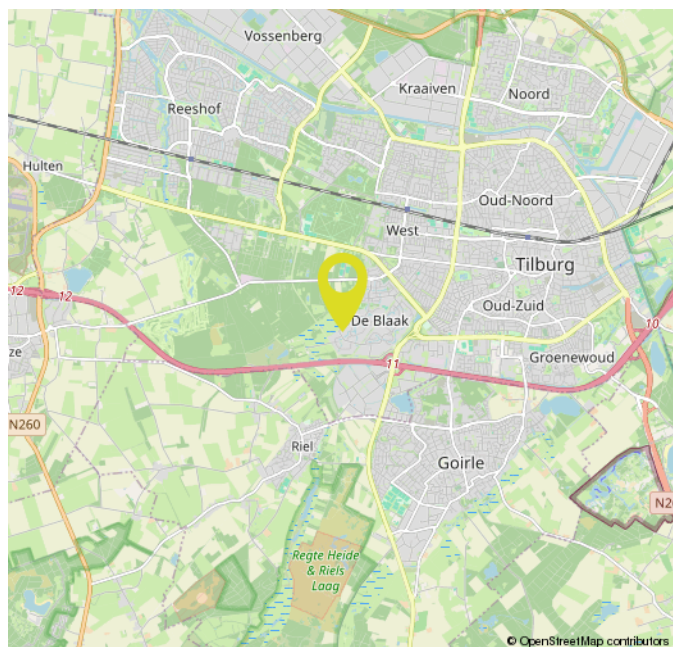
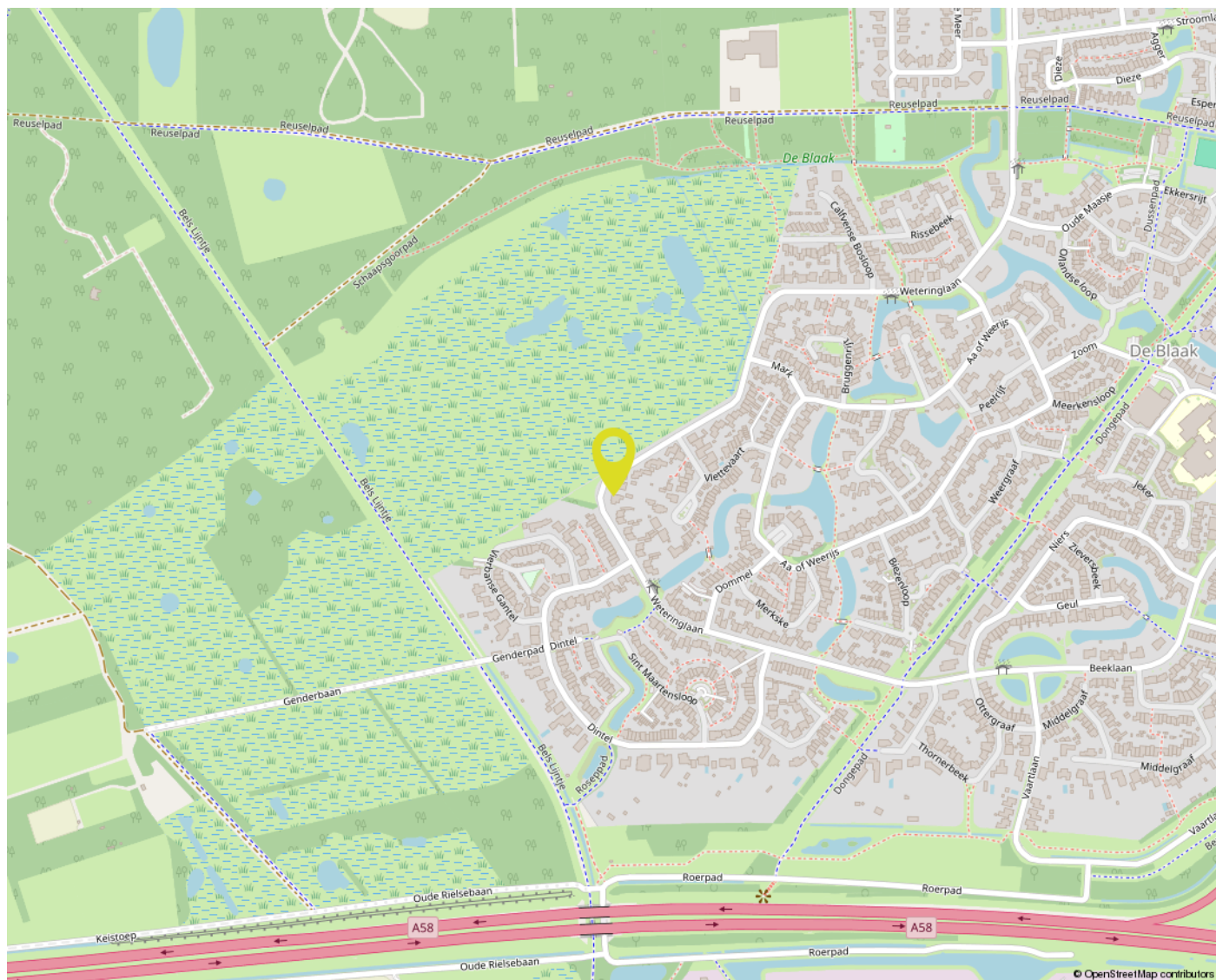


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie AA	
— Bebauwing		Perceel 845	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 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**