



# MARIE BARONSTRAAT 9 5026 CG TILBURG

VRAAGPRIJS € 650.000 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>HOEKWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 134 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>212 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 480 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>5</b>
<b>KAMERS</b>	<b>6</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>ZUIDWEST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>2017</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAK-, MUUR- EN VLOERISOLATIE, VOLLEDIG GEISOLEERD, HR - GLAS / ENERGIELABEL A</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 650.000,- KOSTEN KOPER</b>

Stijlvolle en uitstekend afgewerkte hoekwoning in de populaire wijk Willemsbuiten met 134 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een bijzonder ruim perceel van 212 m<sup>2</sup>. De woning biedt vijf volwaardige slaapkamers, een uitgebouwde badkamer en een open woonkeuken met kookeiland. Bovendien heeft de woning een zorgvuldig aangelegde tuin die is gelegen op het zuidwesten en onder meer is voorzien van een berging, overdekte fietsenstalling en zelfs een luxueuze buitenkeuken.

De in 2023 verbouwde zolderverdieping, welke is voorzien van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, maakt dit tot een bijzonder ruime, complete en instapklare gezinswoning.

De woning heeft een centrale en prettige ligging in de populaire wijk Willemsbuiten. Willemsbuiten staat bekend als een jonge, ruim opgezette en kindvriendelijke wijk. Winkels, scholen, sportaccommodaties en medische voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl ook het centrum van Tilburg, Goirle en de uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn.

Juist die combinatie van een moderne woonomgeving, veel groen en een gunstige ligging maakt deze wijk zo geliefd. Bovendien grenst de achtertuin van de woning aan een gezellig pleintje dat is voorzien van vele speeltoestellen voor kinderen.

#### Algemeen:

Bouwjaar: 2017  
Woonoppervlakte: 134 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 212 m<sup>2</sup>  
Energie label: A



Indeling:

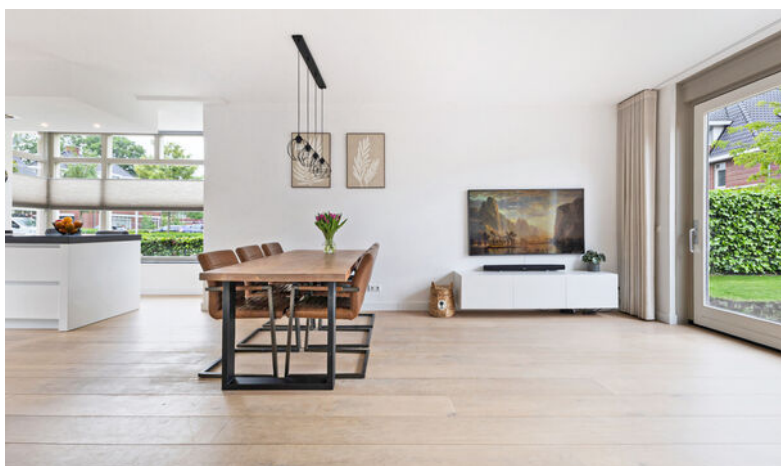
Begane grond:

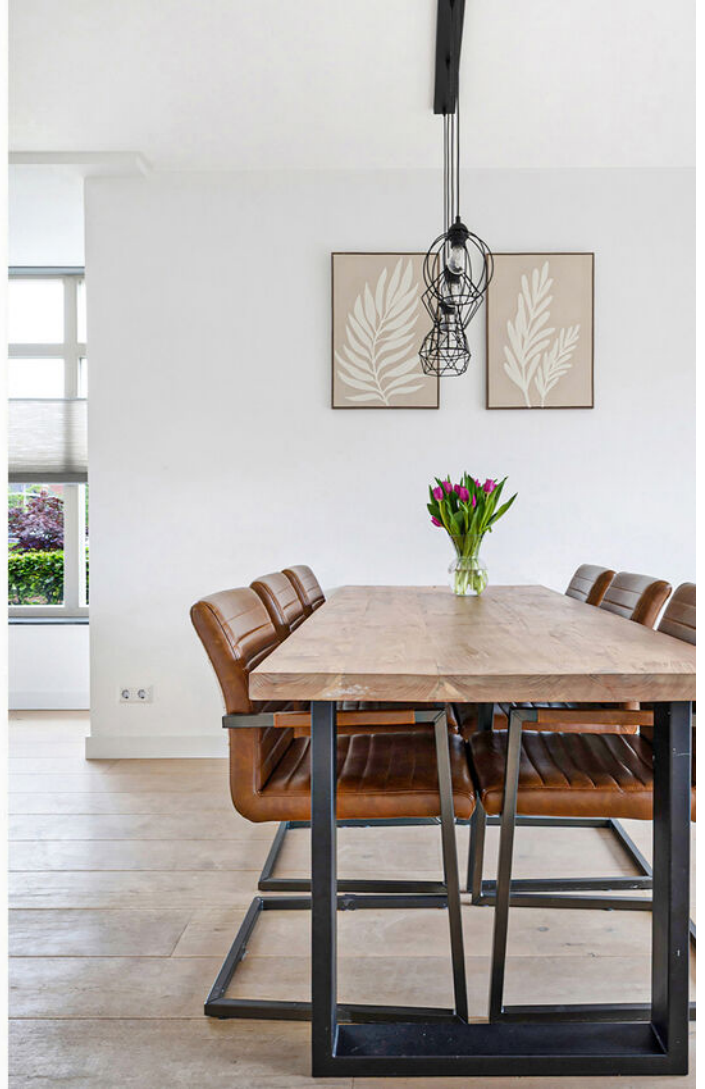
Bij binnenkomst kom je in de entree/hal met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier ontvouwt zich een fijne en lichte leefruimte. De erker aan de zijkant van de keuken zorgt voor extra ruimte en een aangename lichtinval.

Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast en een grote schuifpui naar de tuin. Dankzij de vele ramen en de royale schuifpui voelt de woonkamer bijzonder licht en ruimtelijk aan.

Aan de voorzijde bevindt zich de open woonkeuken, die door de praktische indeling en hoogwaardige afwerking echt als een volwaardige woonkeuken aanvoelt.

De keuken is onder meer voorzien van een ruim kookeiland en een maatwerk koffiehoek. Verder beschikt de keuken over diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, combimagnetron, koel-/vriescombinatie, afzuigkap, vaatwasser en Quooker met 7L boiler. Het algehele hoge afwerkingsniveau van de woning komt bovendien prachtig terug in de houten vloeren, die zowel op de begane grond als op de gehele eerste verdieping zijn doorgelegd.





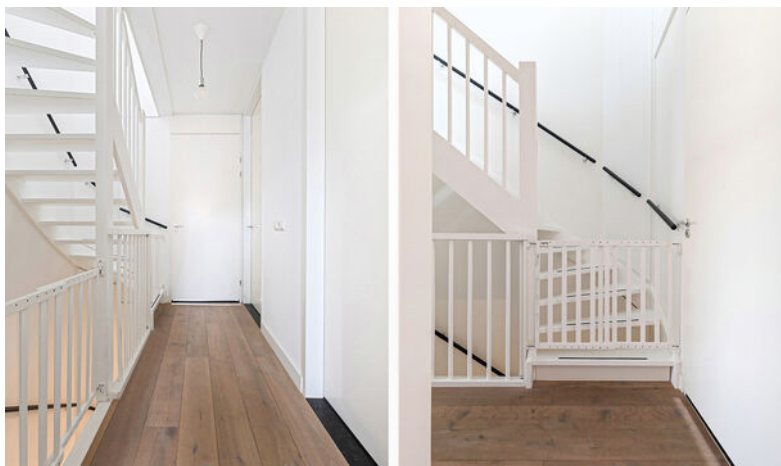




## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer. Een van de grote pluspunten van deze woning is dat de badkamer tijdens de bouw is vergroot door een stuk van de aangrenzende slaapkamer erbij te betrekken. Hierdoor is een comfortabele en royaal opgezette badkamer ontstaan, voorzien van een inloopdouche, apart ligbad, wandtoilet, wastafelmeubel en designradiator.

Ook op deze verdieping komt het verzorgde en hoogwaardige afwerkingsniveau duidelijk naar voren. De hoofdslaapkamer springt daarbij extra in het oog dankzij de door een interieurbouwer op maat gemaakte kastenwand over de gehele breedte van de slaapkamer. Bovendien kent ook deze kamer weer veel lichtinval vanwege de zijruit waar dit type hoekwoning mee is uitgerust.









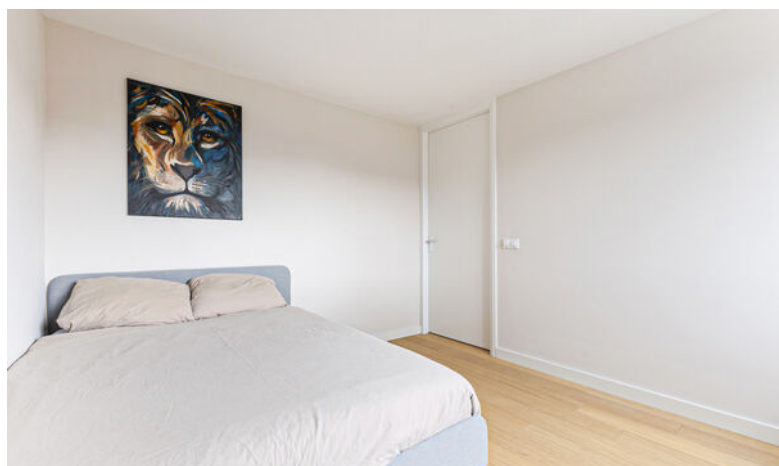
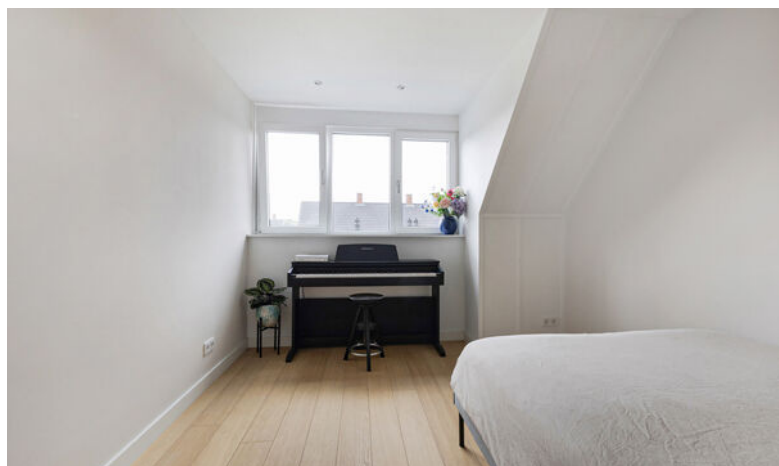


## Tweede verdieping:

De tweede verdieping is in 2023 volledig verbouwd en vormt een van de andere grote pluspunten van deze woning. Deze verdieping is praktisch ingedeeld met een voorzolder, welke is voorzien van de HR-combiketel, de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur, aangevuld met twee volwaardige slaapkamers.

Doordat de tweede verdieping aan beide zijden van de woning met brede dakkapellen is uitgerust, is deze etage optimaal benut en beschikt de woning over maar liefst vijf volwaardige slaapkamers.

Via een vlizotrap is bovendien een praktische bergzolder bereikbaar, die de volledige breedte van het huis beslaat en ruim 17 m<sup>2</sup> groot is. Daarmee biedt deze woning niet alleen vijf royale slaapkamers, maar ook verrassend veel praktische bergruimte.





## Buitenruimte:

Bij het betreden van de tuin valt direct de groene, moderne en verzorgde uitstraling op. De tuin, die circa 100 m<sup>2</sup> groot is, beschikt over meerdere terrasgedeelten en een hoogwaardige buitenkeuken van uitzonderlijk niveau. De tuin is gunstig gesitueerd qua privacy en door de prettige ligging op het zuidwesten kan hier de hele dag van de zon genoten worden.

Toen de tuin in 2022 opnieuw werd aangelegd is er veel aandacht besteed aan een optimale indeling van de tuin. Zo zijn er meerdere terrassen gecreëerd en is de poort naar de zijkant van de tuin verplaatst, waarmee een uiterst praktische en sfeervolle indeling is gecreëerd.

De terrastegels, gemaakt van Chinees natuursteen, zijn in een betonnen fundering gelegd waardoor er geen onkruidgroei plaatsvindt. Daarnaast zijn er twee overkappingen gerealiseerd: een als praktische stalling voor onder meer fietsen en containers en een die is ingericht als hoogwaardige buitenkeuken.

Deze maatwerk buitenkeuken is luxueus uitgevoerd met onder meer een hittebestendig granieten werkblad, spoelvoorziening met warm water, twee ingebouwde Big Green Eggs Large en extra verlichting. Verder beschikt het perceel over een verzorgde voortuin, een vrijstaande houten berging, een brede zonneluifel en elektrische screens aan de zonbelaste zijden van de woning.



### Bijzonderheden

- Gelegen in de jonge, geliefde en kindvriendelijke wijk Willemsbuiten;
- Hoekwoning met een royaal perceel van 212 m<sup>2</sup>, waarbij de achtertuin maar liefst 100m<sup>2</sup> bedraagt;
- Bouwjaar 2017;
- Woonoppervlakte circa 134 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A;
- Vijf volwaardige slaapkamers;
- Zolderverdieping in 2023 verbouwd met voorzolder, twee slaapkamers en functionele opbergzolder;
- Twee brede dakkapellen aan de voor- en achterzijde van de woning;
- Begane grond en eerste verdieping afgewerkt met een houten vloer (op de tweede verdieping ligt fineerparket);
- Tuin in 2022 opnieuw aangelegd met hoogwaardige buitenkeuken en overkapte fietsenstalling;
- Automatisch zonneluifel op de begane grond en sinds 2023 zonnescreefs bij alle ramen aan de zuid- en westkant van de eerste- en tweede verdieping (4 in totaal);
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023;
- Zeer goed onderhouden en instapklare gezinswoning.

Met energielabel A en een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau is dit een woning die op meerdere fronten overtuigt. Niet alleen door de royale opzet en de praktische indeling, maar vooral ook door de manier waarop de woning de afgelopen jaren verder is verfijnd en verbeterd.

Deze bijzonder complete hoekwoning biedt alles voor wie in Willemsbuiten comfortabel, stijlvol en zonder grote aanpassingen wil genieten. Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging via ons kantoor in!





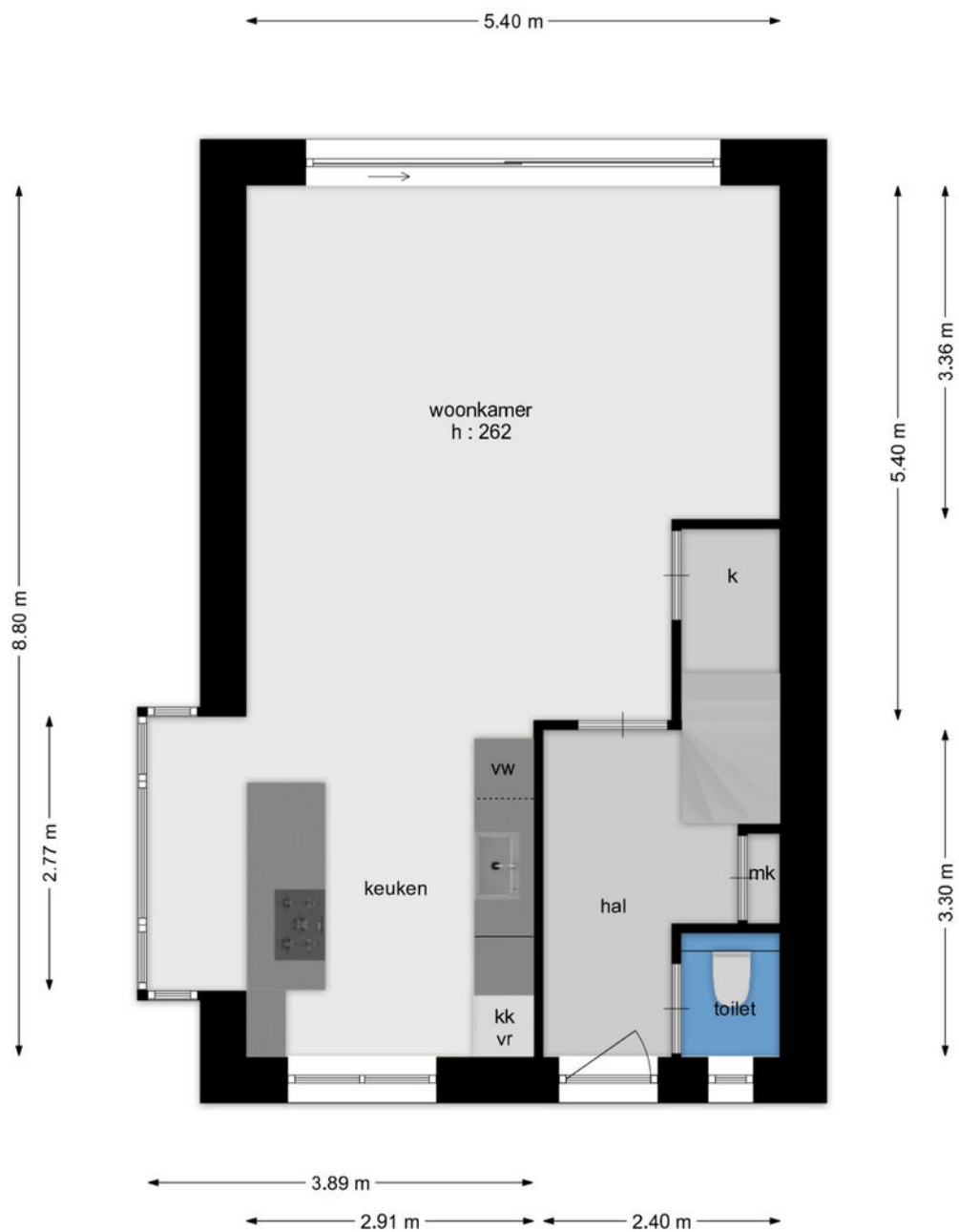




# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND BEGANE GROND



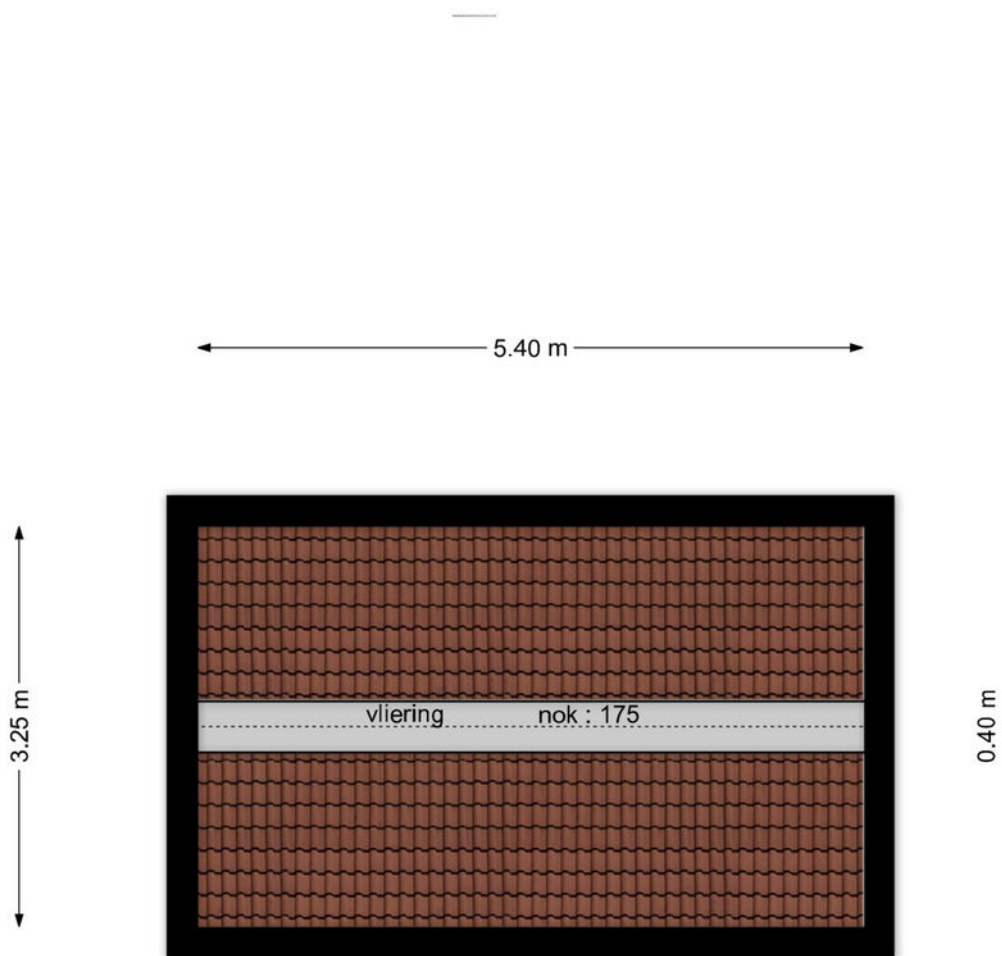
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



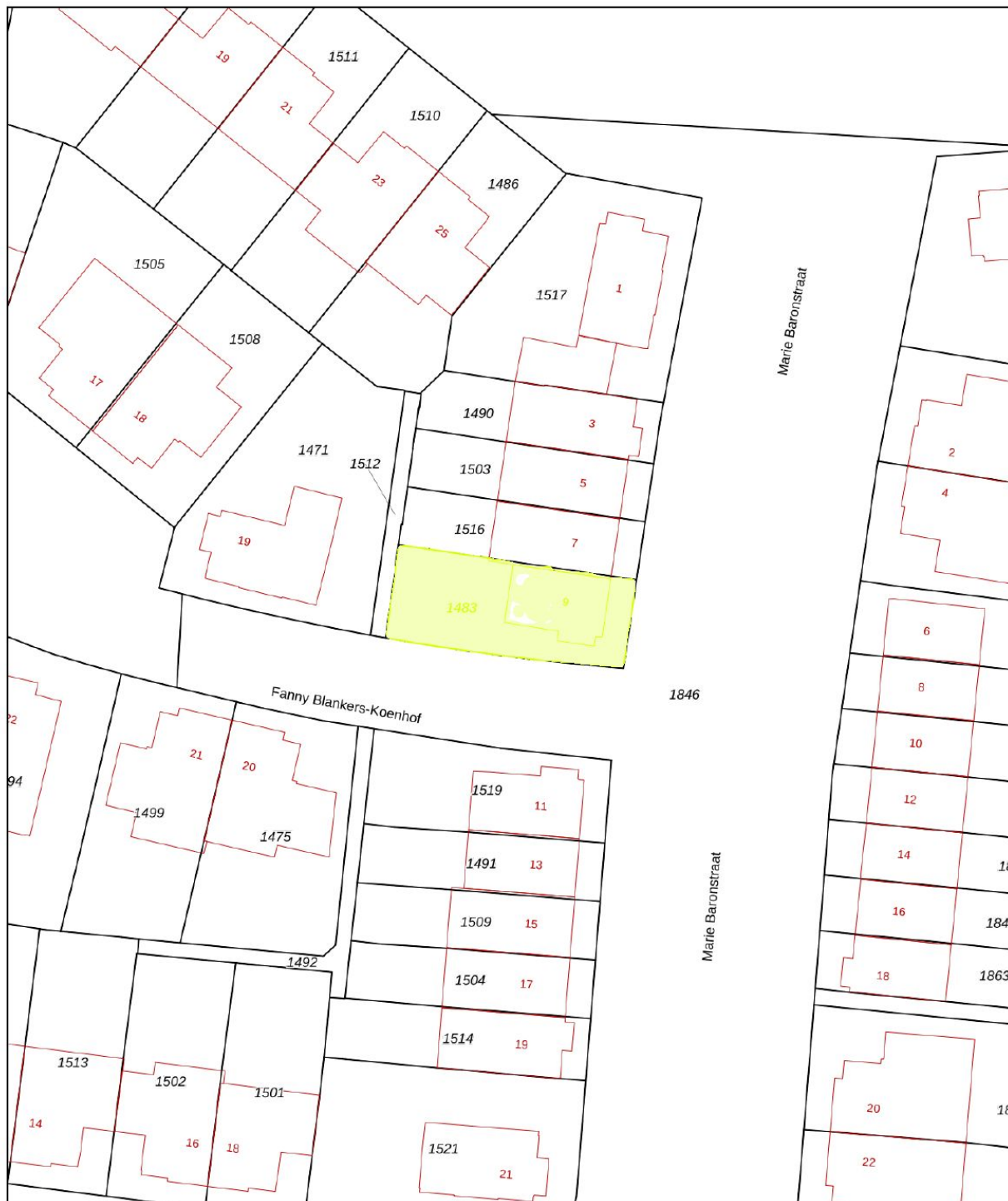
# PLATTEGROND VLIERING




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: JLE



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie Z</p> <p>Perceel 1483</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 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.



# 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