



HERTOGSTRAAT 5 5021 CA TILBURG

VRAAGPRIJS € 425.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 129 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	118 M²
INHOUD	CIRCA 487 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	6
LIGGING TUIN	NOORD
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2023
BOUWJAAR	1936
ISOLATIE / ENERGIELABEL	GROTENDEELS DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL D
VRAAGPRIJS	€ 425.000,- KOSTEN KOPER

Op zoek naar een karakteristieke jaren '30 woning op een van de leukste plekken van Tilburg? Dan is deze ruime tussenwoning nabij de Piushaven absoluut het bekijken waard.

De woning beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers, een royale woonkamer met erker, een grote keuken, een diepe tuin met bergingen en een achterom. Daarbij zijn er nog diverse authentieke elementen aanwezig die de woning veel sfeer geven. Denk aan de karakteristieke gevel, de ronde voordeur met overkapping, de erker aan de voorzijde en de fijne kamerindeling.

De woning vraagt om modernisering maar biedt juist daardoor volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens te maken. Een huis met karakter, ruimte en potentie, gelegen op een zeer gewilde locatie in Tilburg.

Ligging

De woning ligt nabij de geliefde Piushaven, een van de meest sfeervolle en levendige stukken van Tilburg. Hier woon je op korte afstand van gezellige horeca, winkels, dagelijkse voorzieningen en het stadscentrum.

Ook uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor je snel de stad uit bent richting de omliggende dorpen en snelwegen.

Een fijne plek voor wie graag centraal woont maar toch de ruimte en het karakter van een jaren '30 woning zoekt.

Begane grond

Je komt binnen via de karakteristieke voordeur met overkapping in de ruime hal. Vanuit de hal is er toegang tot de trapopgang, de meterkast en de trappenkast.

Aan de rechterzijde bevindt zich de ruime woonkamer. Aan de voorzijde zorgt de erker voor een prettige lichtinval en een sfeervol straatbeeld. De woonkamer loopt door naar een tweede zitgedeelte in de uitbouw, met schuifdeuren naar de tuin. Hierdoor ontstaat een royale leefruimte met veel mogelijkheden voor een fijne woon- en eetopstelling.









Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De keuken is gedateerd, maar biedt veel ruimte en praktische bergruimte, waaronder een royale provisiekast. De keuken is voorzien van onder andere een spoelbak, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap.

Via het achterportaal bereik je het toilet, de kast met aansluiting voor de was- en droogapparatuur en de tuin.

Eerste verdieping

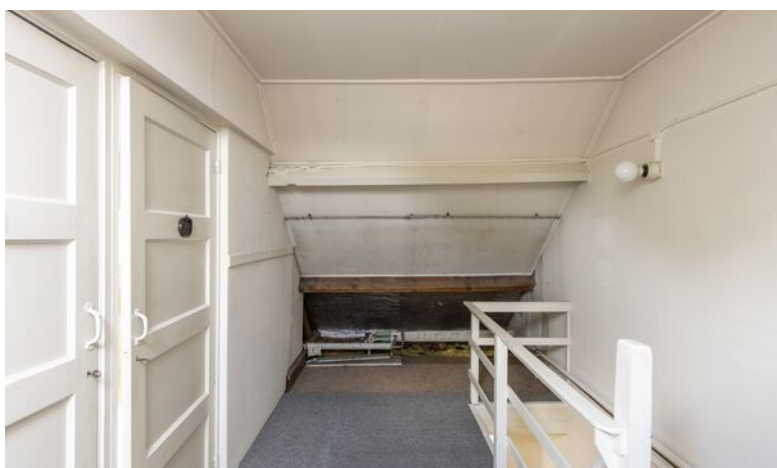
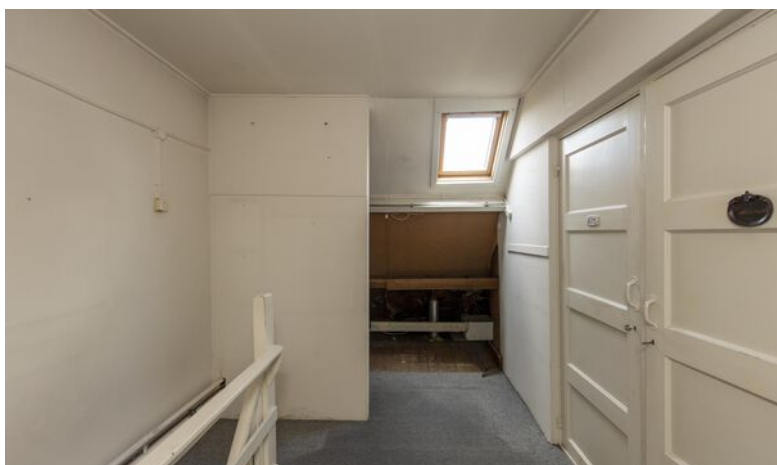
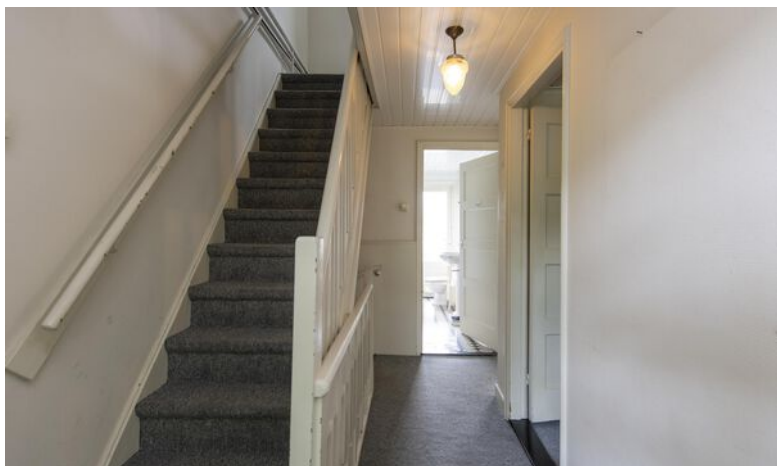
Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop met inbouwkast. Vanaf hier zijn twee grote slaapkamers bereikbaar. De slaapkamer aan de achterzijde kijkt vrij weg, waardoor je hier veel privacy ervaart. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een charmant erkerdetail.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Vanuit de badkamer is er toegang tot het platte dak.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de voorzolder bevindt zich de cv-ketel uit 2023. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers aanwezig. Eén slaapkamer ligt aan de straatzijde en beschikt over een dakkapel. De andere kamer is voorzien van twee vernieuwde dakramen met dubbel glas.

Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig, wat deze verdieping praktisch en goed bruikbaar maakt.





Buitenruimte

De tuin is gelegen op het noorden, maar door de diepte en vrije ligging is er toch prettig gebruik van de buitenruimte mogelijk. Aan de achterzijde zijn geen directe achterburen, waardoor je hier veel privacy ervaart.

Direct achter de woning bevindt zich een kleine overkapping. Verder beschikt de tuin over een grote berging met elektra en wateraansluiting, ideaal voor opslag, hobbyruimte of klusruimte. Daarnaast is er nog een extra berging, bijvoorbeeld voor fietsen, containers of tuingereedschap. Via de achterom is de tuin ook achterlangs bereikbaar.

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 tussenwoning gelegen nabij de geliefde Piushaven
- Vier ruime slaapkamers
- Royale woonkamer met erker en uitbouw
- Cv-ketel uit 2023
- Rolluiken aanwezig op de begane grond en verdiepingen
- Vrije ligging aan de achterzijde
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te renoveren



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

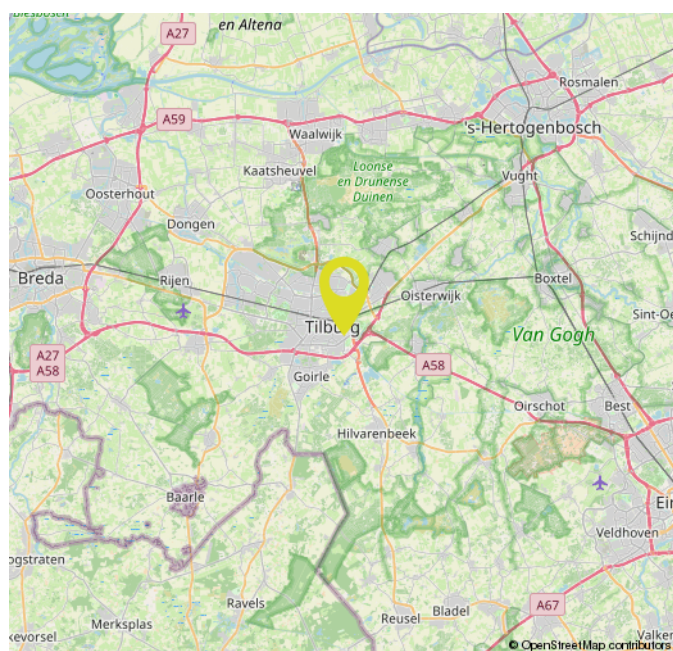
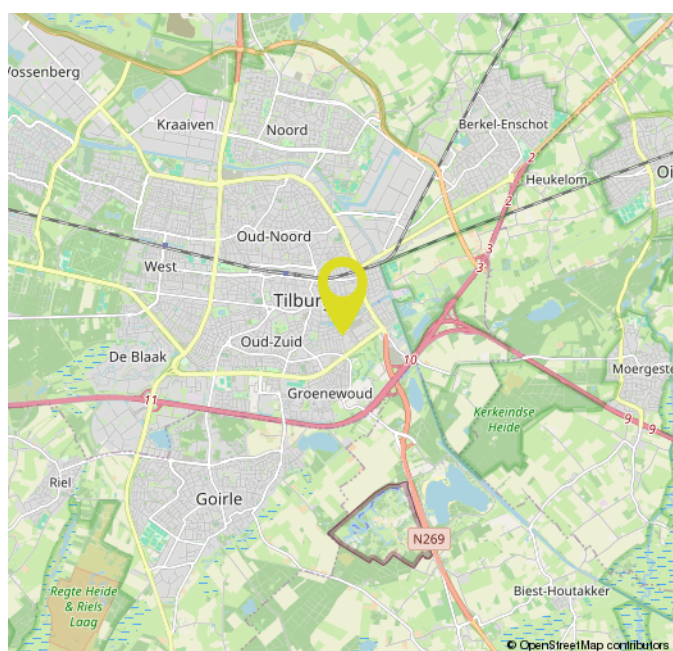
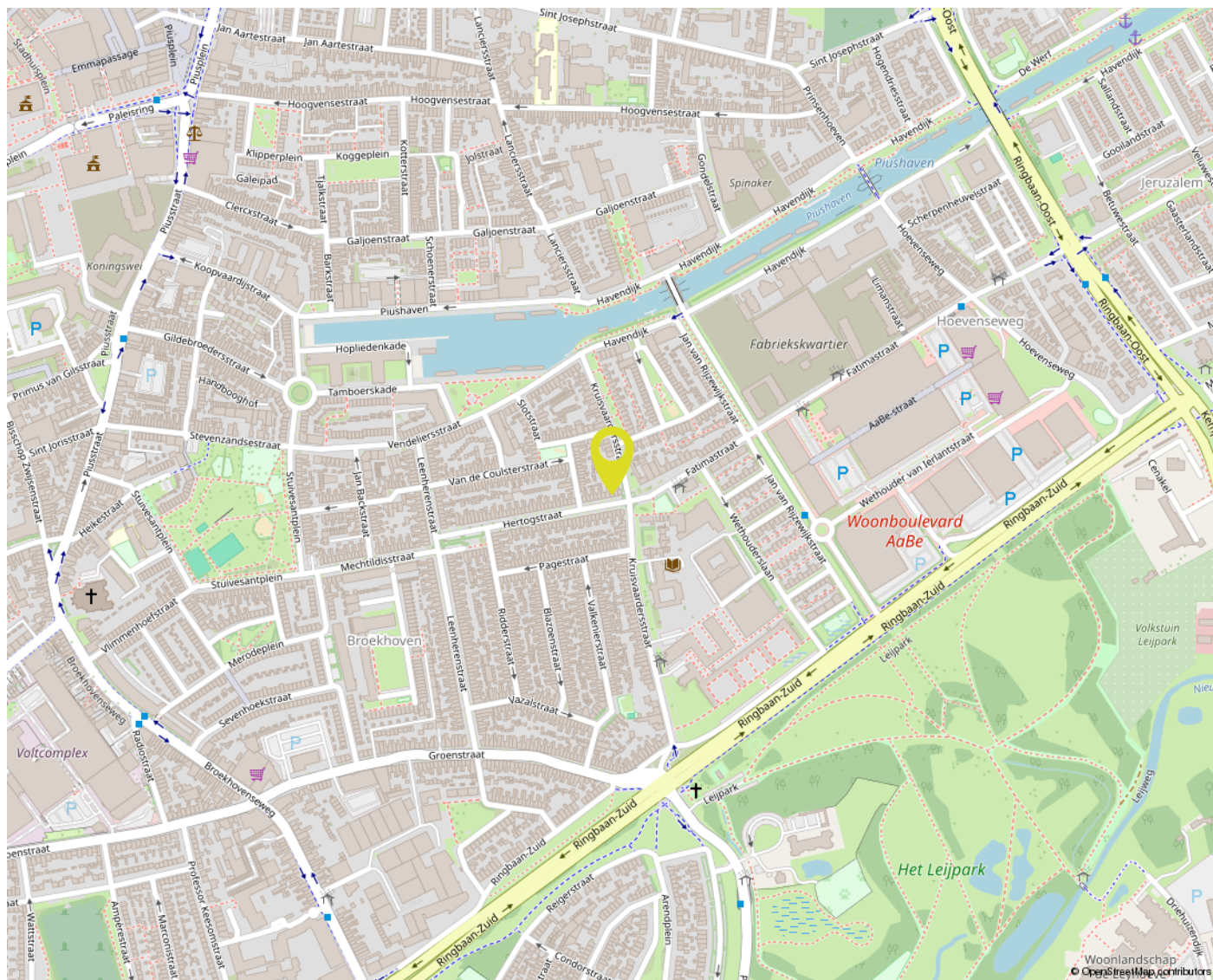
Uw referentie: Toine



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3178	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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**