



BURGEMEESTER SUIJSSTRAAT 66 5037 ME TILBURG

VRAAGPRIJS € 790.000 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 129 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	242 M²
INHOUD	CIRCA 481 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUIDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK, GASHAARD
BOUWJAAR	1932
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, HR++ BEGLAZING LABEL D
VRAAGPRIJS	€ 790.000,-

LUXE, SFEER & KARAKTER

In één van de meest geliefde woonwijken van Tilburg staat deze volledig gemoderniseerde jaren '30 erkerwoning waar werkelijk álles klopt.

Authentieke charme gecombineerd met hoogwaardige afwerking, een indrukwekkende Bulthaup keuken, een stijlvolle visgraatvloer én een onder architectuur aangelegde tuin maken dit een woning van uitzonderlijk niveau.

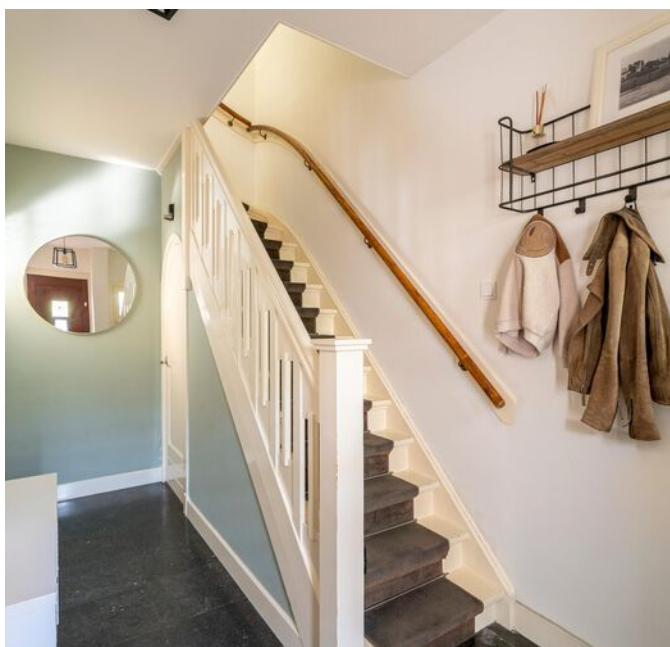
Deze woning is de afgelopen jaren van top tot teen gerenoveerd, met behoud van de karakteristieke jaren '30 details. Denk aan originele paneeldeuren, fraaie trapopgangen, zichtbare houten spanten op 2e verdieping en luxe materialen die overal consequent zijn doorgevoerd.

Hiermee heeft het huis de perfecte balans tussen stijlvolle elegantie en modern comfort.

Een instapklare woning met sfeer, comfort én uitstraling.

- Volledig gemoderniseerde jaren '30 woning;
- Sfeervolle erkerwoonkamer met gashaard;
- Luxe Bulthaup leefkeuken;
- Fraaie eiken visgraatvloer;
- Volledig in stijl van de woning gerealiseerde aanbouw (2023) met multifunctionele extra kamer op begane grond, denk aan kantoor/ werkplek, kinderkamer;
- 4 slaapkamers;
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche;
- Prachtige hoge zolderverdieping met airco en vliering en aparte waskamer;
- HR++ beglazing en vernieuwde installaties;
- Veel privacy en geen directe achterburen





De stijlvolle ontvangsthall ademt direct sfeer dankzij de authentieke trapopgang en Belgisch hardstenen vloer. Vanuit hier bereikt u de modern uitgevoerde toiletruimte, kelder/ provisieruimte en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer is licht, warm en bijzonder sfeervol. De erker aan de voorzijde, de moderne gashaard en de openslaande tuindeuren zorgen voor een heerlijke leefruimte met veel lichtinval en optimaal tuincontact. De eikenhouten visgraatvloer maakt het plaatje compleet.





Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open Bulthaup keuken. Een echte eyecatcher, voorzien van een spoeliland met Quooker, vaatwasser en veel bergruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een vijfspots gaskookplaat, combi-oven, grote koelkast en hoogwaardige afwerking met Belgisch hardsteen.





Vanuit de moderne keuken is de extra kamer te bereiken. Een ideale ruimte welke uitermate geschikt is als speelkamer of kantoor/werkplek aan huis. Vanuit deze kamer zijn er tevens openslaande tuindeuren naar het heerlijke zonnige terras.





De eerste verdieping beschikt over drie fijne slaapkamers en een moderne badkamer. De master bedroom aan de achterzijde heeft een vaste kast, een fraaie houten kasteelvloer en een rolluik. De mooie kinderkamer aan de voorzijde is op maat gemaakt en een droom voor ieder kind. Deze droomkamer met hoogslaper blijft ook zo achter.





De derde kamer is tevens ingericht als slaapkamer en biedt toegang tot een balkon aan de achterzijde.

De stijlvolle badkamer is compleet uitgevoerd met een royale inlopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet en designradiator.



Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar een geweldige zolderverdieping waar karakter en modern wooncomfort samenkomen.

De originele houten spanten zijn in het zicht gebracht en geven deze ruimte enorm veel sfeer.

Dankzij twee grote dakkapellen, een Velux dakraam en airconditioning is dit een fantastische verdieping geworden.

Momenteel ingericht als royale open werkkruimte met vliering en toegang tot de fijne wasruimte en de opstelling van de CV-ketel.



Bijzonderheden

- HR++ beglazing;
- dakisolatie en renovatie dak;
- stucwerk gehele woning;
- hang- en sluitwerk;
- zinken goten en hemelwaterafvoeren;
- buitenriolering;
- radiatoren en leidingwerk;
- maatwerk paneeldeuren en originele details
- laadpaal voor een elektrische auto direct om de hoek in de straat.





De tuin is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning.

Onder architectuur aangelegd en perfect geïntegreerd met het huis. Dankzij de ligging rondom geniet u hier op elk moment van de dag van zowel zon als schaduw.



Het zonnige achterterras op het zuiden biedt volop middag- en avondzon, terwijl de zij- en voortuin juist fijne verkoeling kunnen geven tijdens warme zomerdagen.

De tuin beschikt daarnaast over meerdere terrassen, sfeervolle verlichting, borders en een achterom via een hoge gietijzeren poort.

De stenen berging is voorzien van elektra en een vernieuwd dak.



De locatie

De Burgemeestersbuurt behoort tot één van de meest geliefde buurten van Tilburg en staat bekend om de ruim opgezette straten met prachtige bomen, groene pleinen en kindvriendelijk karakter.

Dit allemaal op nog geen 10 minuten fietsen van het centrum van Tilburg.

In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven en diverse winkels aan het Burgemeester van de Mortelplein.

Daarnaast liggen onder andere het stadsbos De Oude Warande, de Universiteit van Tilburg en station Tilburg Universiteit op korte fietsafstand.

Met de auto ben je direct op nabijgelegen uitvalswegen richting omliggende steden en dorpen.

Een woning als deze komt zelden beschikbaar: karakteristiek, luxe afgewerkt, uitstekend onderhouden én gelegen op een toplocatie in Tilburg. Een huis dat u absoluut van binnen moet ervaren.



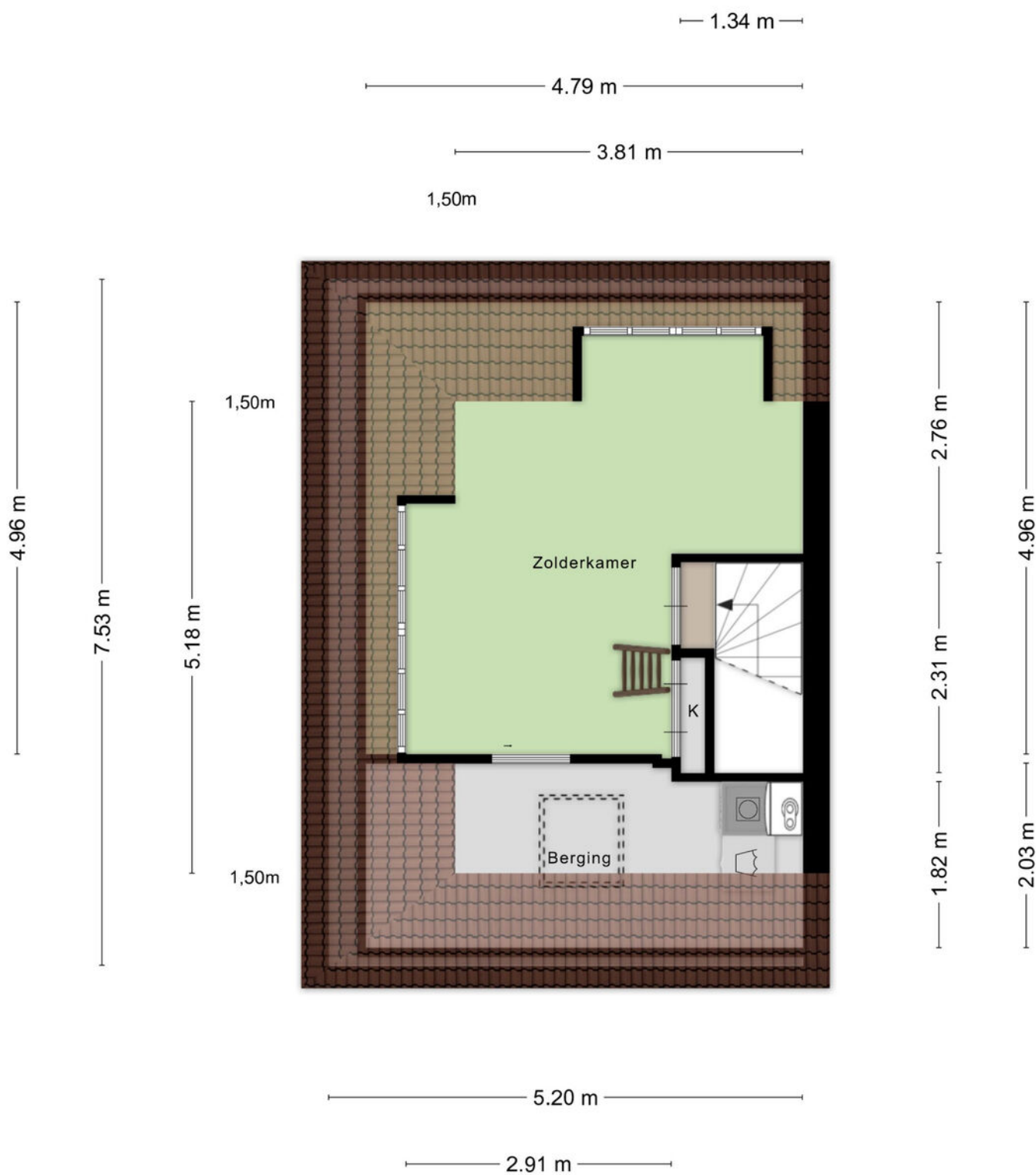
PLATTEGROND



PLATTEGROND

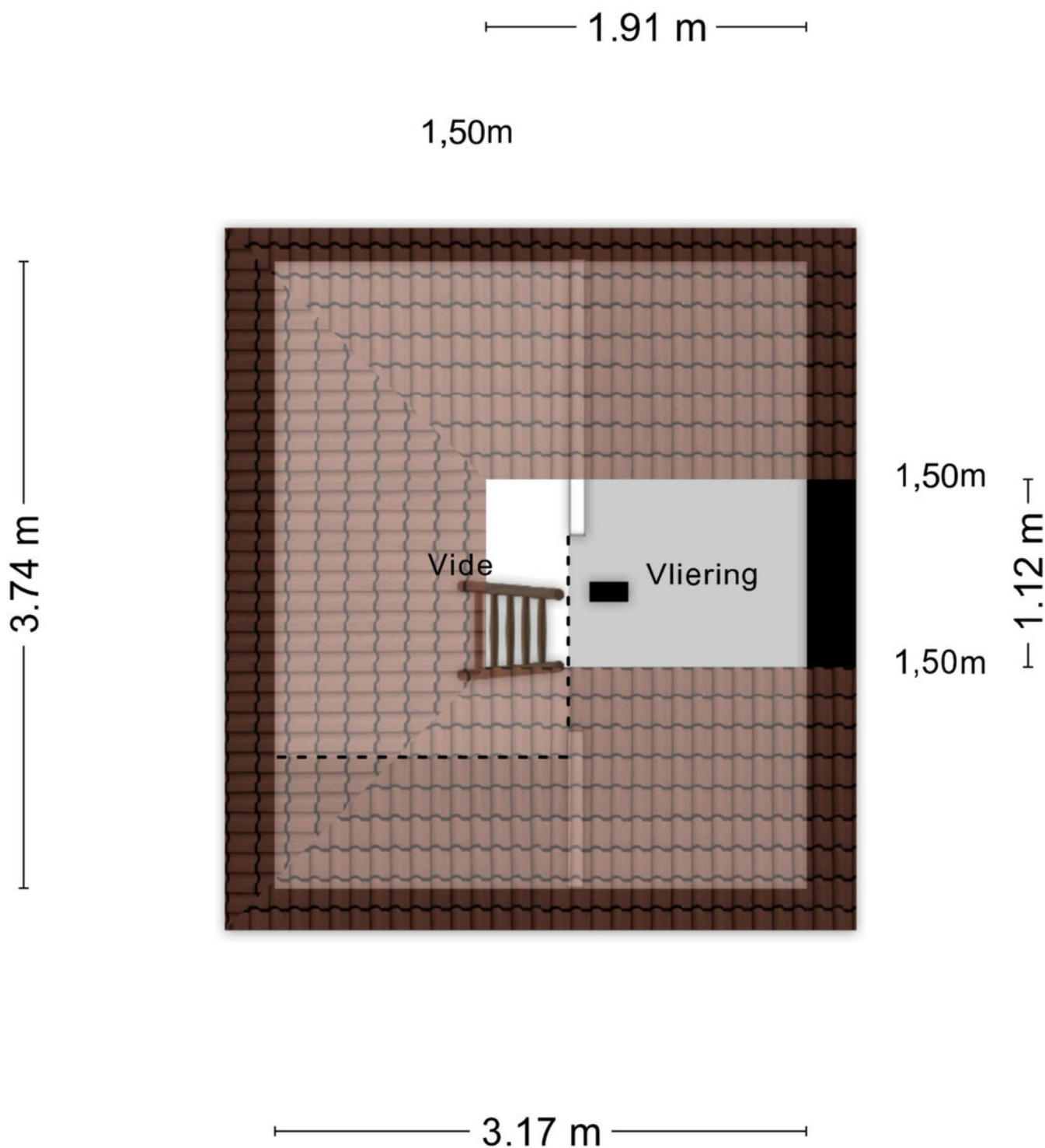


PLATTEGROND



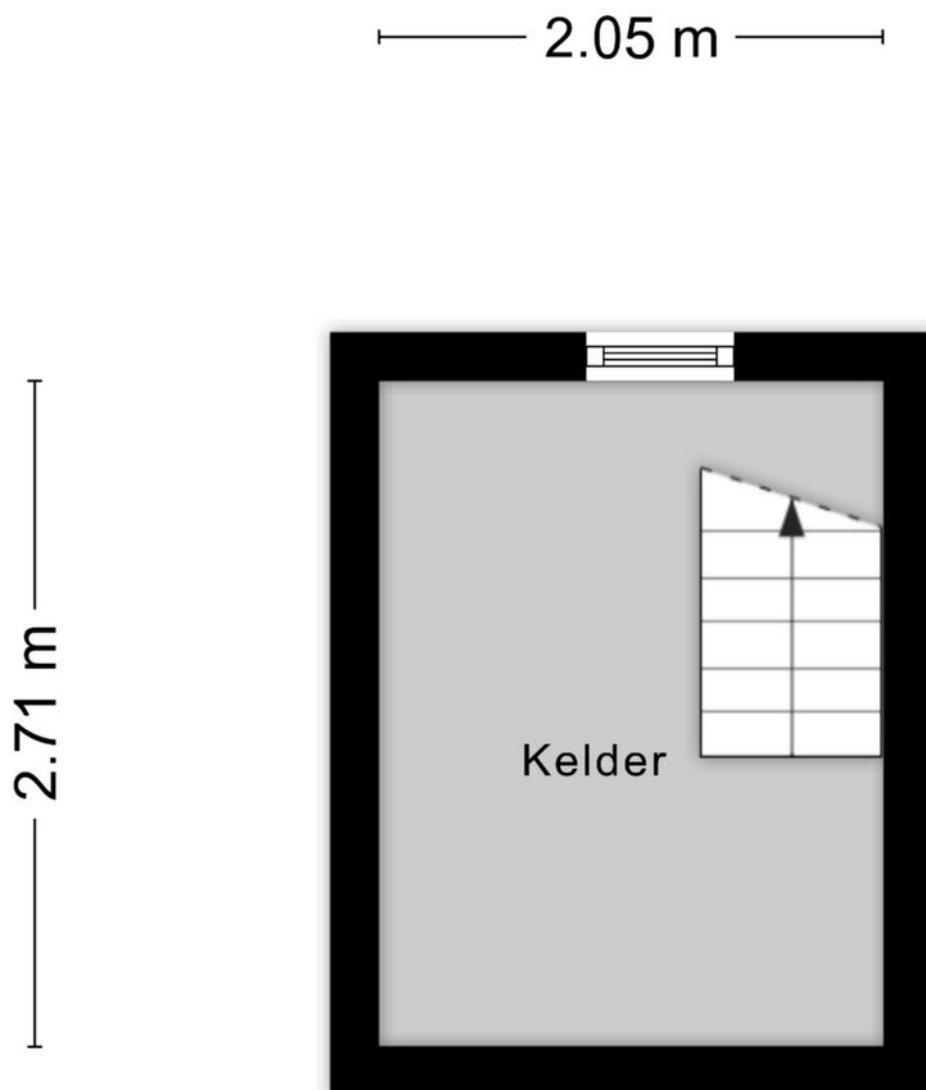
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



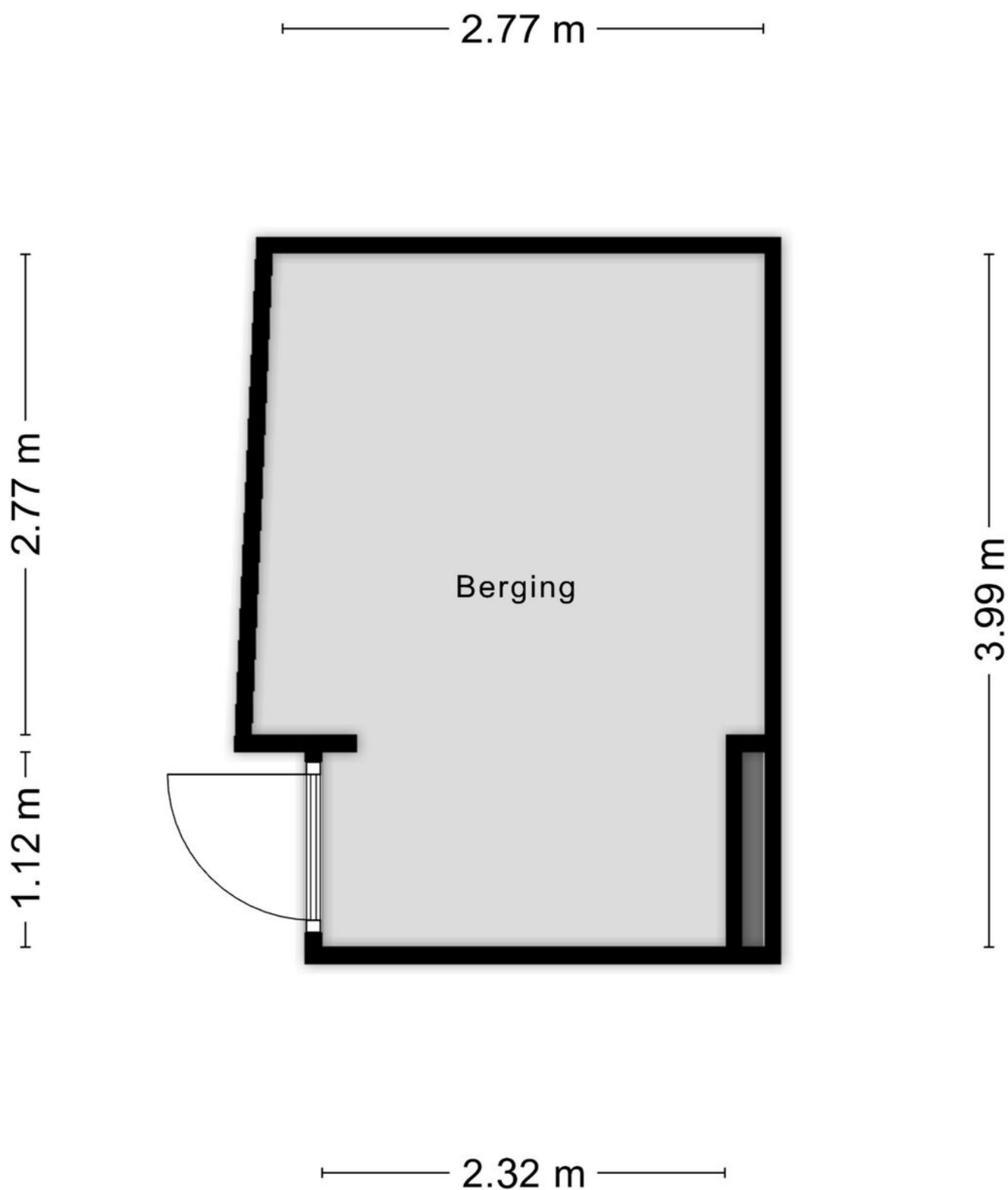
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



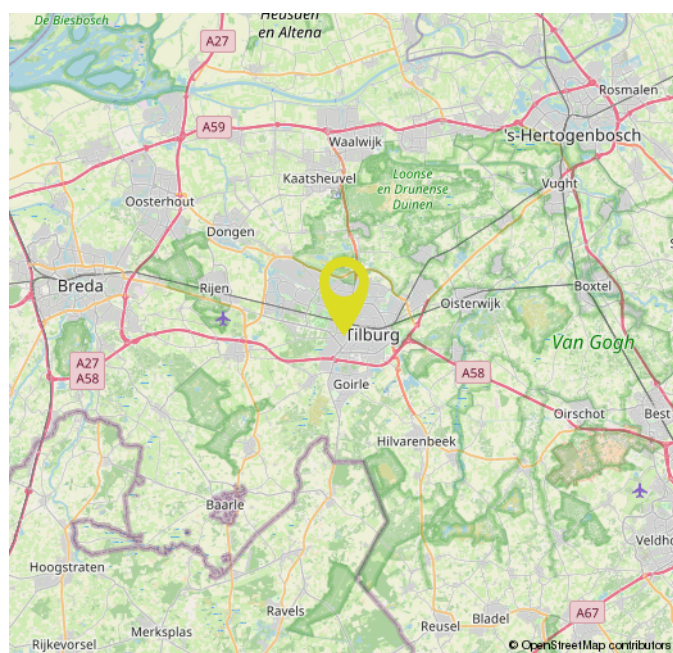
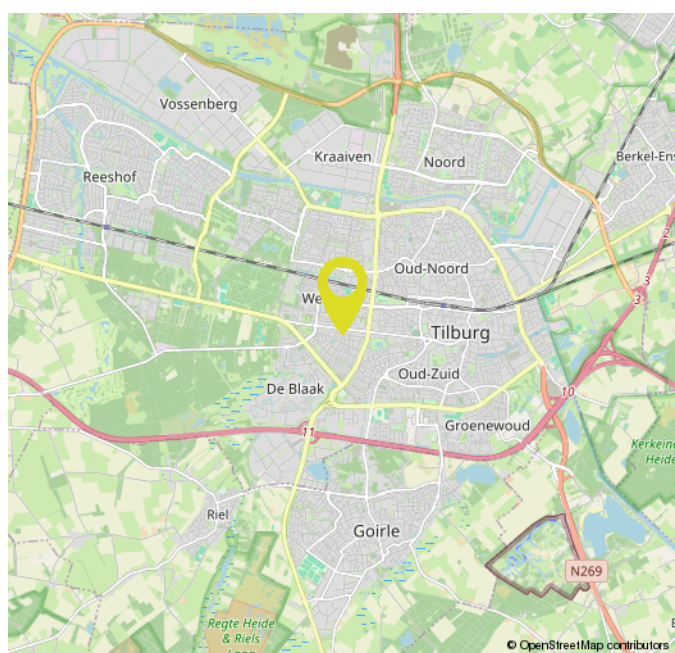
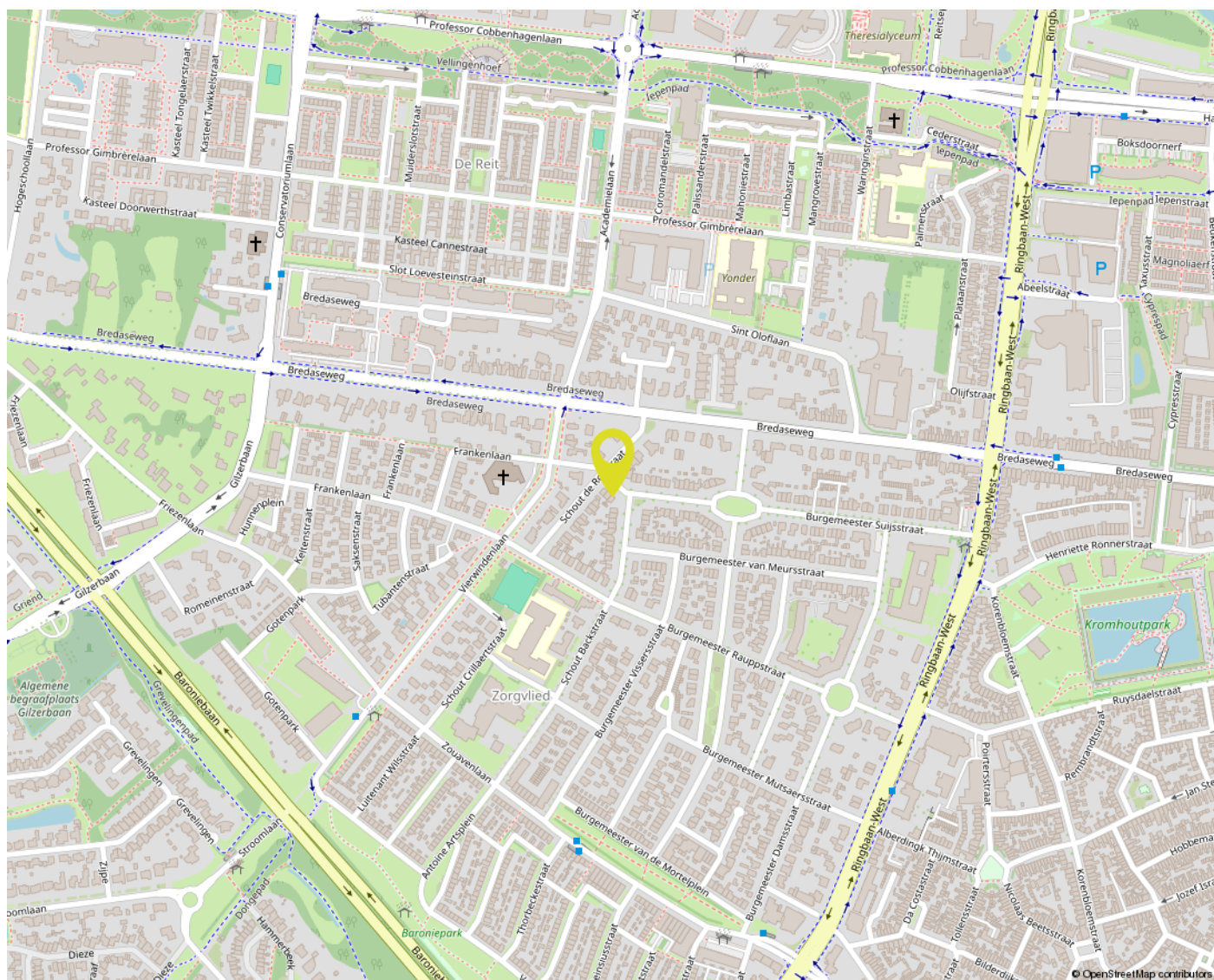
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

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

RHIJKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL