



BREDASEWEG 252 5038 NM TILBURG

VRAAGPRIJS € 689.000 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 149 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	139 M ²
INHOUD	CIRCA 543 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL REMEHA 2025, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
BOUWJAAR	1906
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEISOLEERD, HR + GLAS/ ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 689.000,- KOSTEN KOPER

Unieke stadswoning met verrassende architectuur

Achter de markante voorgevel met Cortenstaal gaat een bijzonder ruime en zorgvuldig verbouwde woning schuil. De oorspronkelijke woning uit 1906 is op creatieve wijze opnieuw ingedeeld, waarbij het karakter van het pand mooi is gecombineerd met moderne materialen, veel licht en verrassende zichtlijnen.

De woning beschikt over een sfeervolle woonkeuken, een ruime woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeur, drie slaapkamers, een open werkruimte, een luxe badkamer en een zonnige achtertuin op het zuiden. Achter in de tuin staat bovendien een ruime garage, bereikbaar vanuit de tuin en via de achterzijde.

De woning is door de jaren heen met veel aandacht onderhouden en afgewerkt. De verschillende materialen, hoge plafonds en doordachte indeling geven iedere ruimte een eigen karakter, waarbij de woning tegelijkertijd een mooi en samenhangend geheel vormt.

- royale woonkeuken met veel lichtinval;
- ruime woonkamer met houtkachel, openslaande tuindeur en een plafondhoogte van circa 3,30 meter;
- drie slaapkamers en een open kantoor- of werkruimte;
- luxe split-level badkamer met ligbad, ruime inloopdouche en vloerverwarming;
- achtertuin op het zuiden met zonneluifel en aangelegde bewatering;
- opvallende voorgevel met Cortenstaal en achtergevel met natuurleien;
- wijnkelder met een bijzondere toegangstrap;
- vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer.

De woning ligt op een fijne locatie nabij het centrum van Tilburg. Binnen ongeveer vijf minuten fiets je naar de binnenstad met winkels, restaurants, terrassen en cafés. Ook het station, het Spoorpark, het Kromhoutpark en meerdere supermarkten liggen dichtbij.



Begane grond

Via de slim ontworpen entree kom je binnen in een lichte hal. Door de glazen afscheidingen ontstaat een mooie lichtinval richting de achterzijde van de woning. De hal functioneert daarnaast als praktische geluidssluis en is voorzien van een ingebouwde garderobe, meterkast, voorraadkast en moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de centraal gelegen woonkeuken. Dit is direct een van de meest kenmerkende ruimtes van de woning. De hoogte, lichtinval en bijzondere zichtlijnen geven de ruimte een speels en ruimtelijk karakter.

De keuken beschikt over een extra diep werkblad met onderkasten en een hoge kastenwand. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en combimagnetron. Vanuit de keuken zijn de woonkamer, de eerste verdieping en de kelder bereikbaar.

Aan de achterzijde ligt de ruime woonkamer. Ook hier valt de hoogte direct op. Het met hout afgewerkte plafond, de houtkachel en de grote hoeveelheid daglicht zorgen voor een warme sfeer. Via de openslaande tuindeur loop je rechtstreeks de achtertuin in.

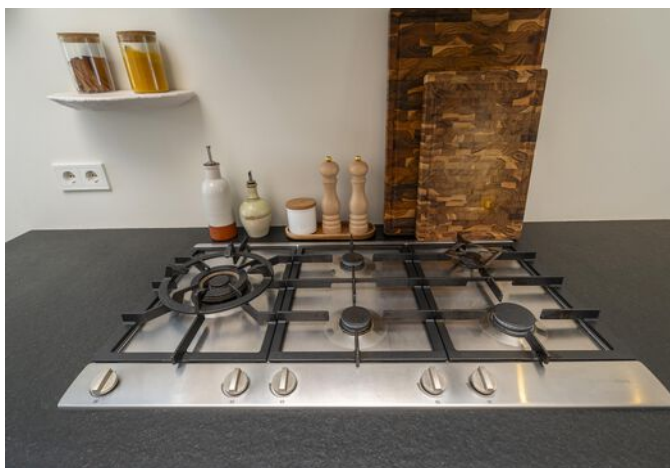
De gehele begane grond is afgewerkt met een strakke gietvloer met vloerverwarming en glad gestucte wanden.

Kelder

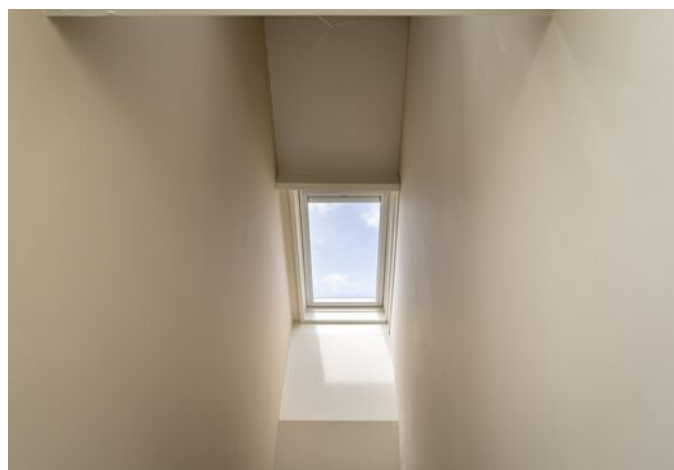
Onder de woning bevindt zich een praktische kelder. Deze ruimte is momenteel ingericht als wijnkelder en is bereikbaar via de bijzondere toegangstrap vanuit de keuken. de badkamer, een separate toiletruimte en de wasruimte bereikbaar.











Eerste verdieping

De open overloop wordt momenteel gebruikt als kantoor- en werkruiimte. Dankzij de open indeling en de prettige lichtinval is dit een fijne plek om rustig te werken.

Vanaf de overloop zijn de slaapkamer, de badkamer, een separate toiletruimte en de wasruimte bereikbaar.

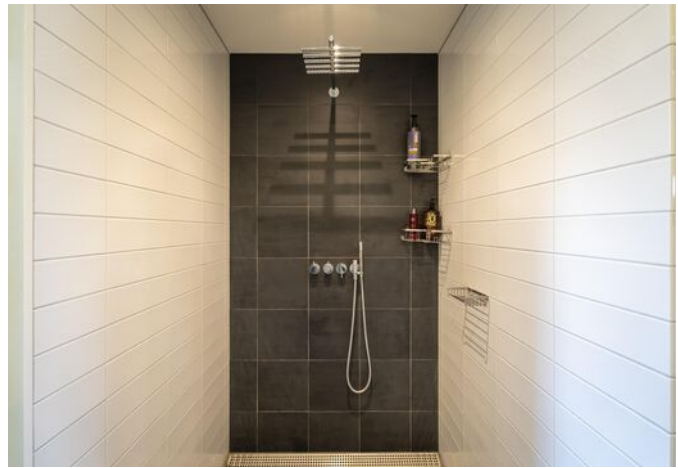
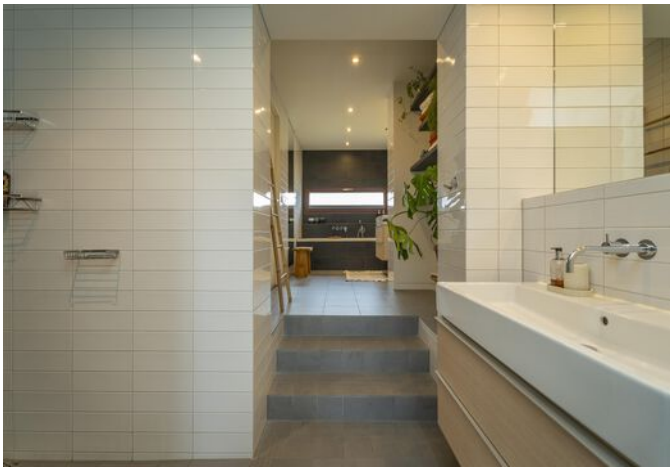
De slaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en profiteert van veel lichtinval via de dakramen. De houten vloer en het hoge plafond sluiten mooi aan bij de sfeer van de rest van de woning. Vanuit de slaapkamer is ook de badkamer direct bereikbaar.

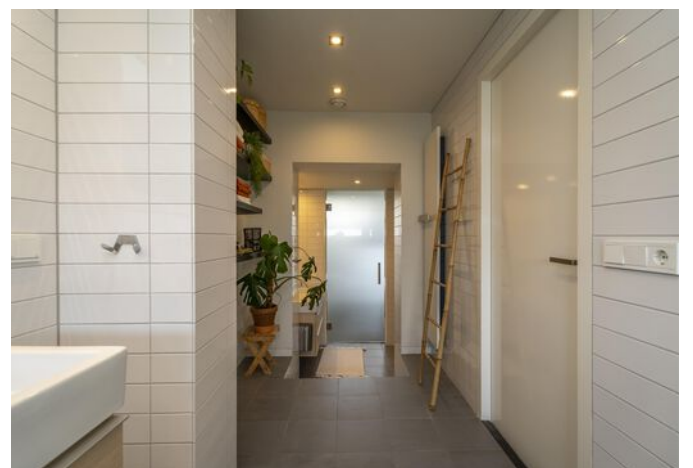
De dakramen zijn met een afstandsbediening te openen en te verduisteren. Daarnaast zijn deze voorzien van een regensensor. De slaapkamer beschikt bovendien over airconditioning, waarmee de ruimte zowel kan worden gekoeld als verwarmd. In de slaapkamer bevindt zich een vaste kast met de opstelling van de cv-ketel uit 2025.

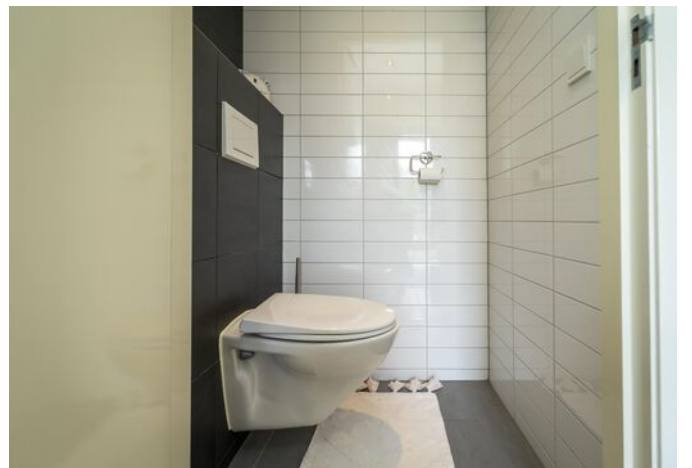
De royale split-level badkamer is strak afgewerkt en voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een ruime inloepdouche en twee wastafels. De badkamer is zowel vanuit de slaapkamer als vanuit de overloop toegankelijk.

Tussen de slaapkamer en de werkruiimte bevindt zich een vaste kast met aansluitingen voor de wasapparatuur.











Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een vaste kast.

Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een linoleumvloer, gestucte wanden en de kenmerkende houten plafonds. Door de praktische indeling zijn de kamers geschikt als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of aanvullende werkruimte.





Tuin en garage

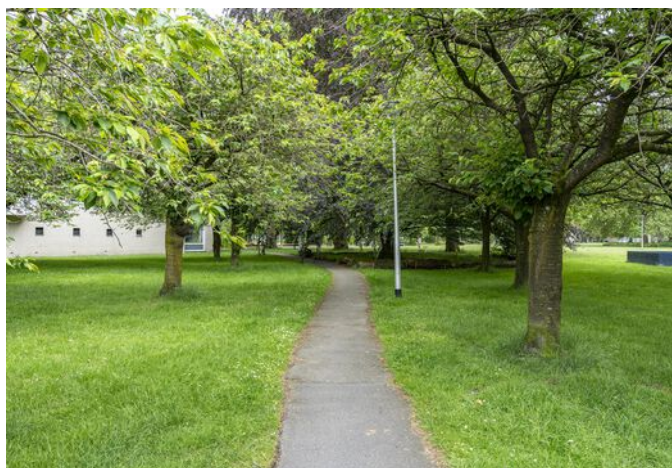
Via de openslaande tuindeur loop je vanuit de woonkamer rechtstreeks de verrassend ruime achtertuin in. De tuin ligt op het zonnige zuiden en is met veel aandacht aangelegd. De combinatie van natuurstenen bestrating, een groen gedeelte met kunstgras, verhoogde borders en gevarieerde beplanting geeft de tuin een verzorgde en sfeervolle uitstraling.

Dankzij de beschutte ligging en de aanwezige zonneluifel is dit een fijne plek om rustig te zitten of met meerdere mensen te eten. De tuin beschikt bovendien over aangelegde bewatering, die vanuit de garage kan worden bediend.

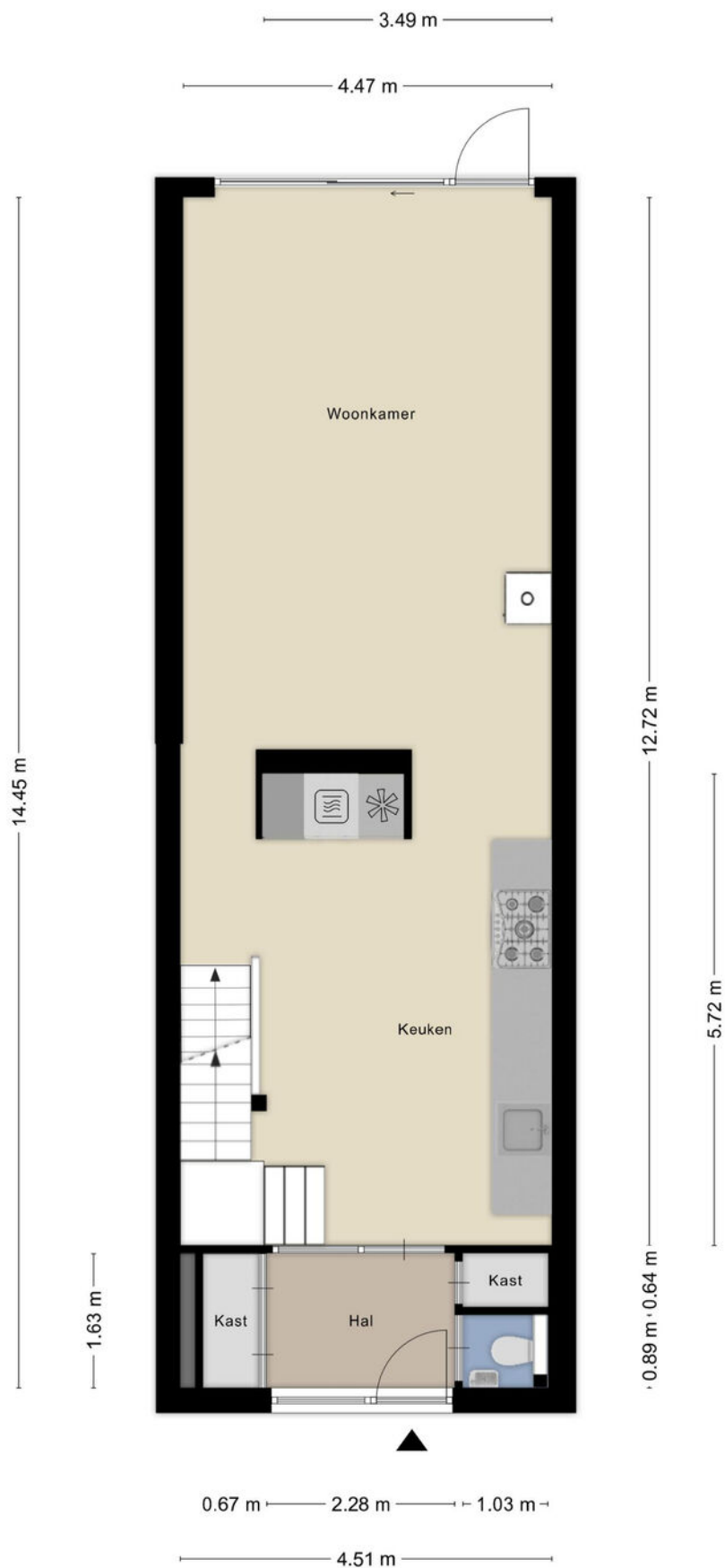
Achter op het perceel staat een ruime garage. De garage is gebouwd in spouw en beschikt over elektra en water. Daarmee is deze ruimte niet alleen geschikt voor het parkeren van een auto of het stallen van fietsen, maar ook als werkplaats of extra bergruimte.







PLATTEGROND BEGANE GROND

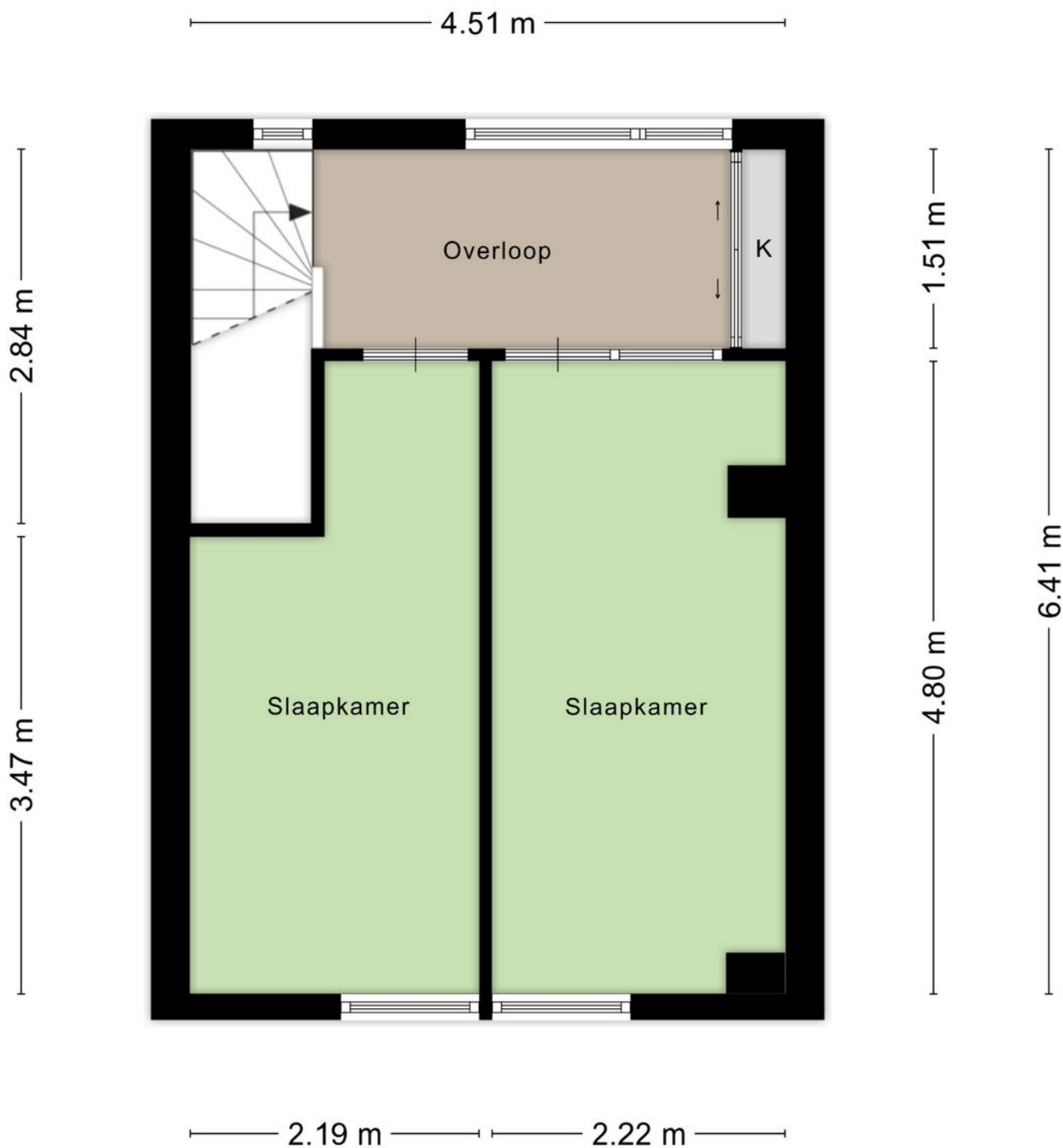


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

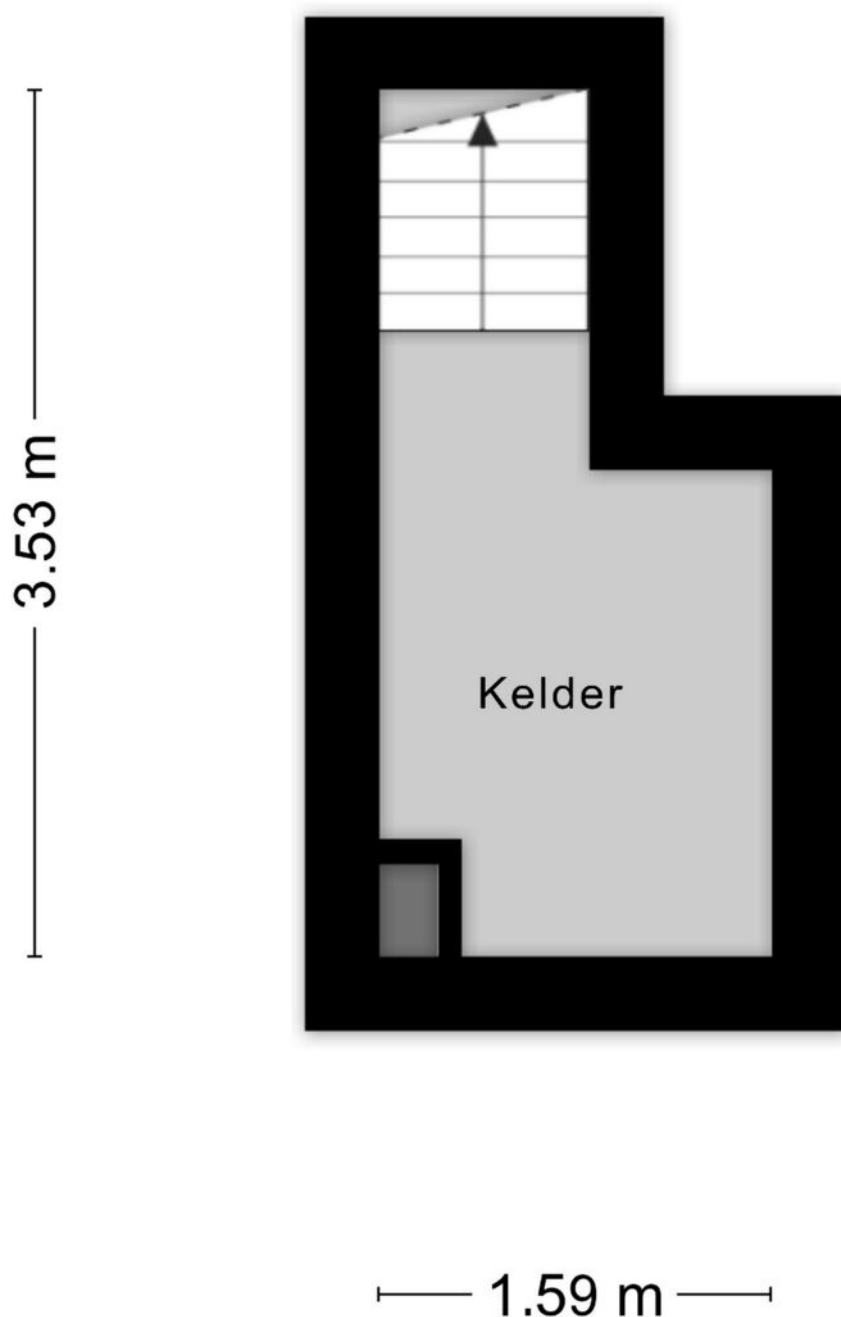


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



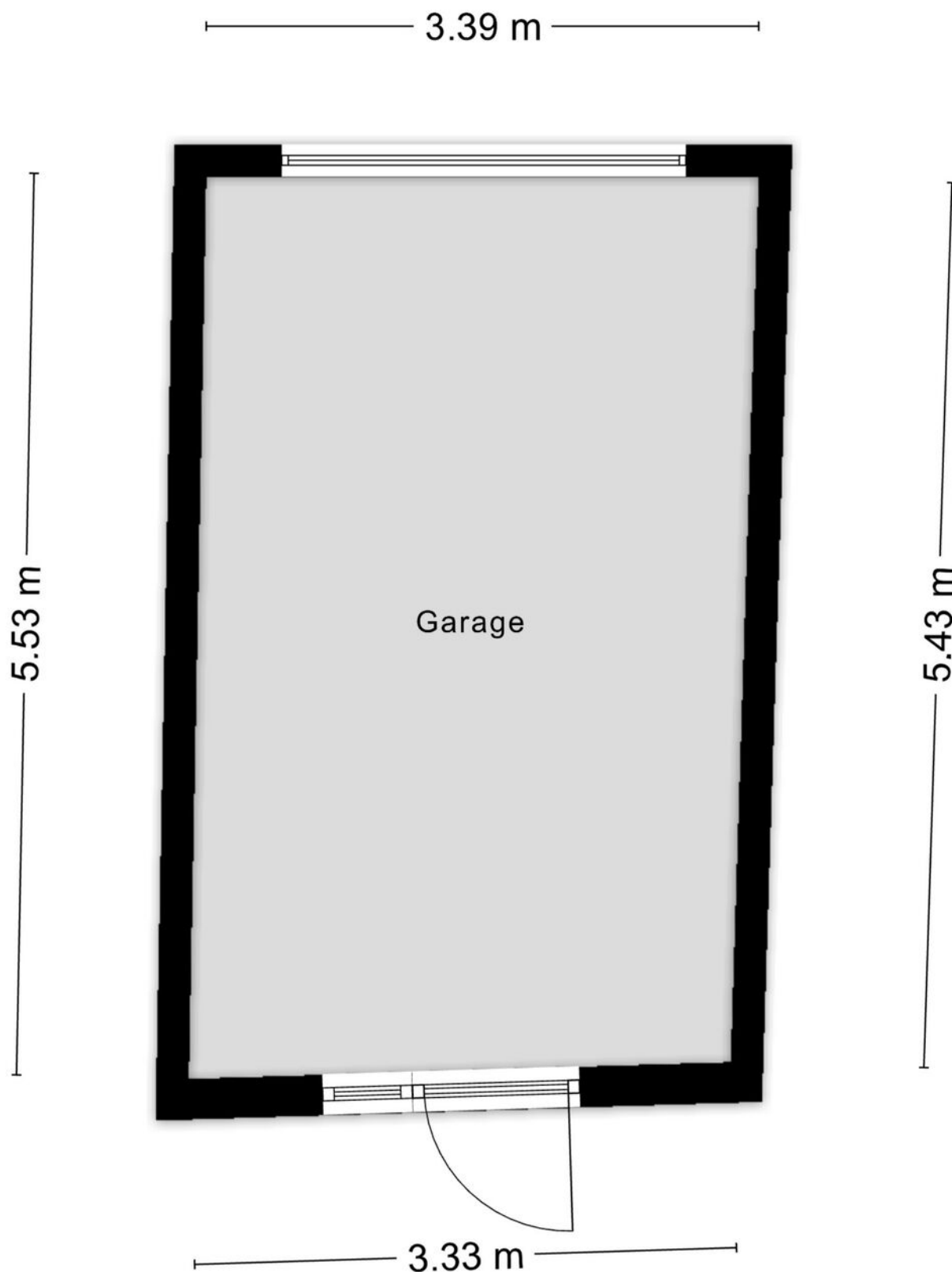
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER



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

PLATTEGROND GARAGE



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie P

Perceel 696

kadaster

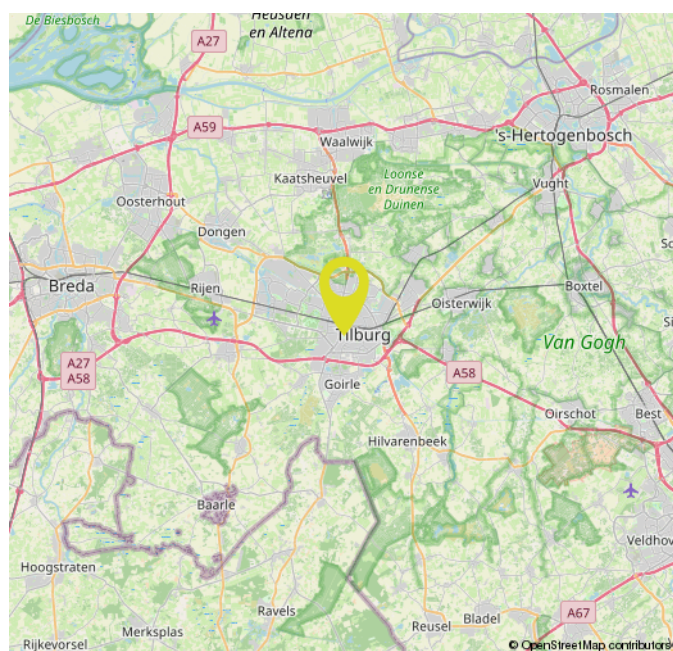
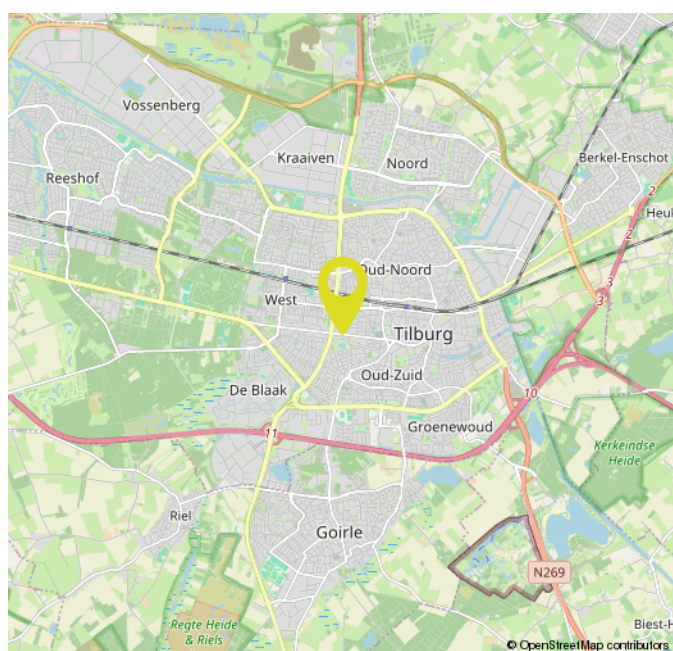
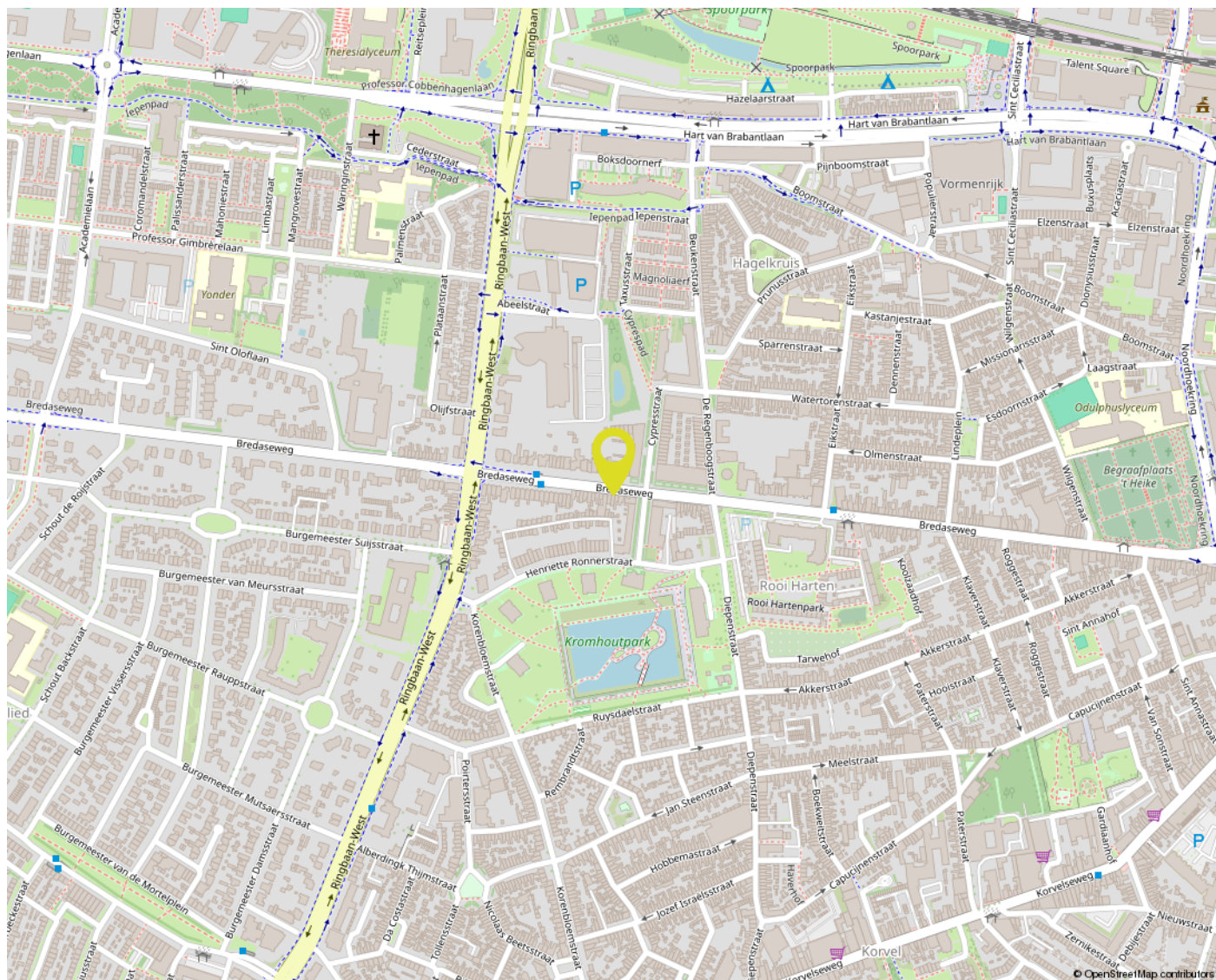
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026

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