



BOKHAMERSTRAAT 47 5042 GD TILBURG

VRAAGPRIJS € 335.000 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 72 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	175 M²
INHOUD	CIRCA 265 M³
SLAAPKAMERS	2
KAMERS	4
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL VAILANT 2017
BOUWJAAR	1905
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, HR-GLAS/ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 335.000,- KOSTEN KOPEN

Sfeervolle instapklare woning met diepe privacyrijke tuin, nieuwe keuken en moderne badkamer!

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met verrassend veel buitenruimte, een moderne afwerking én een fijne ligging nabij het centrum van Tilburg? Dan is deze charmante woning aan de Bokhamerstraat 47 absoluut een bezichtiging waard!

Deze karaktervolle woning uit 1905 combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 72m², staat op een royaal perceel van 175 m² en is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. Zo zijn de keuken en badkamer volledig vernieuwd en beschikt de woning over energielabel B.

Indeling:

Begane grond:

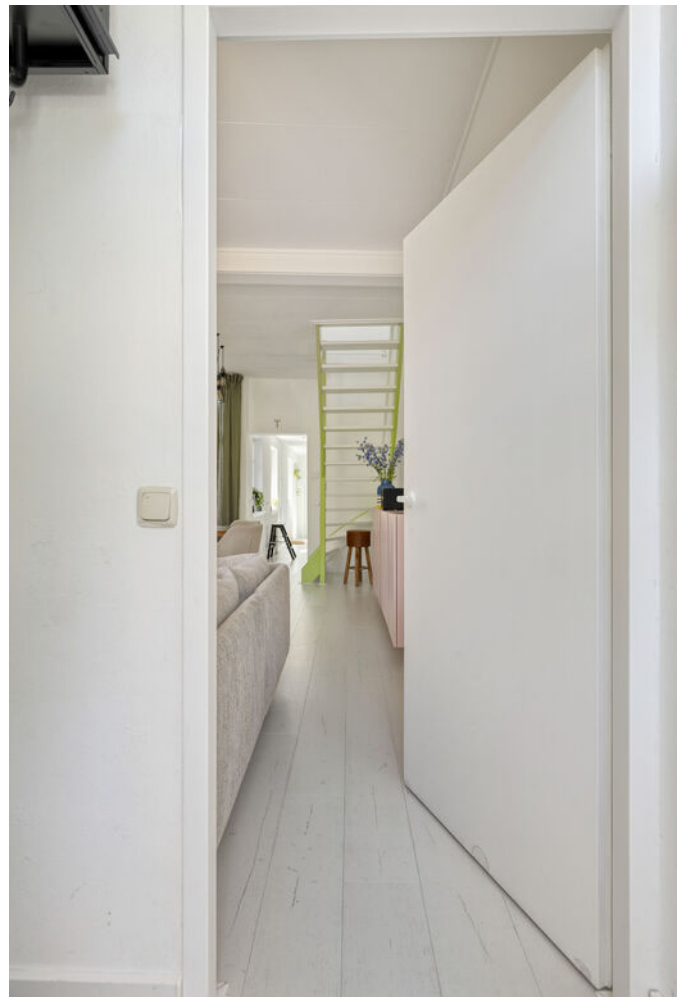
Via de entree betreed je de hal met vernieuwde meterkast en garderoberuimte. Vanuit hier heb je toegang tot de sfeervolle woonkamer. De gezellige living beschikt over een fraaie schouw met de mogelijkheid voor het plaatsen van een hout- of gaskachel, een nette laminaatvloer en een karakteristieke open spiltrap naar de verdieping.

De in 2025 volledig vernieuwde keuken vormt het hart van de woning en is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, stoomoven en inductiekookplaat. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische kastenwand met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aansluitend bevindt zich de moderne badkamer, eveneens volledig vernieuwd. Deze stijlvolle ruimte is uitgerust met elektrische vloerverwarming, een royale inloopdouche, toilet en een fraai wastafelmeubel.

Er is een loopdeur naar de tuin.













Eerste verdieping:

De verdieping biedt plaats aan twee slaapkamers.

De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde ademt sfeer dankzij de zichtbare houten kapconstructie en authentieke balken. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer en voorzien van inbouwspots.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en wordt momenteel gebruikt als werk-/kantoorruimte. Dankzij de aanwezige slaapvide is dit een fantastische kinder- of logeerkamer met een speels karakter.





Buitenleven:

Een van de grootste verrassingen van deze woning is zonder twijfel de achtertuin. Het royale perceel biedt een heerlijke combinatie van ruimte, rust en privacy. De tuin is volledig omsloten, beschikt over een verzorgd gazon en meerdere fijne plekken om te ontspannen en van de zon te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging die zich uitstekend leent als hobbyruimte, kantoor aan huis, atelier of extra opslagruimte. Dankzij de privacy en de rustige ligging is dit een plek waar je optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Ligging

De woning ligt in de populaire wijk Het Zand, een geliefde woonomgeving op korte afstand van het bruisende centrum van Tilburg. Supermarkten, winkels, scholen, openbaar vervoer en het centraal station bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke woning uit 1905
- Instapklaar en smaakvol gemoderniseerd
- Nieuwe keuken (2025)
- Moderne badkamer met elektrische vloerverwarming
- Royale, privacyrijke achtertuin
- Vrijstaande stenen berging geschikt als kantoor of hobbyruimte
- Energie label B
- Nabij centrum, station en uitvalswegen gelegen

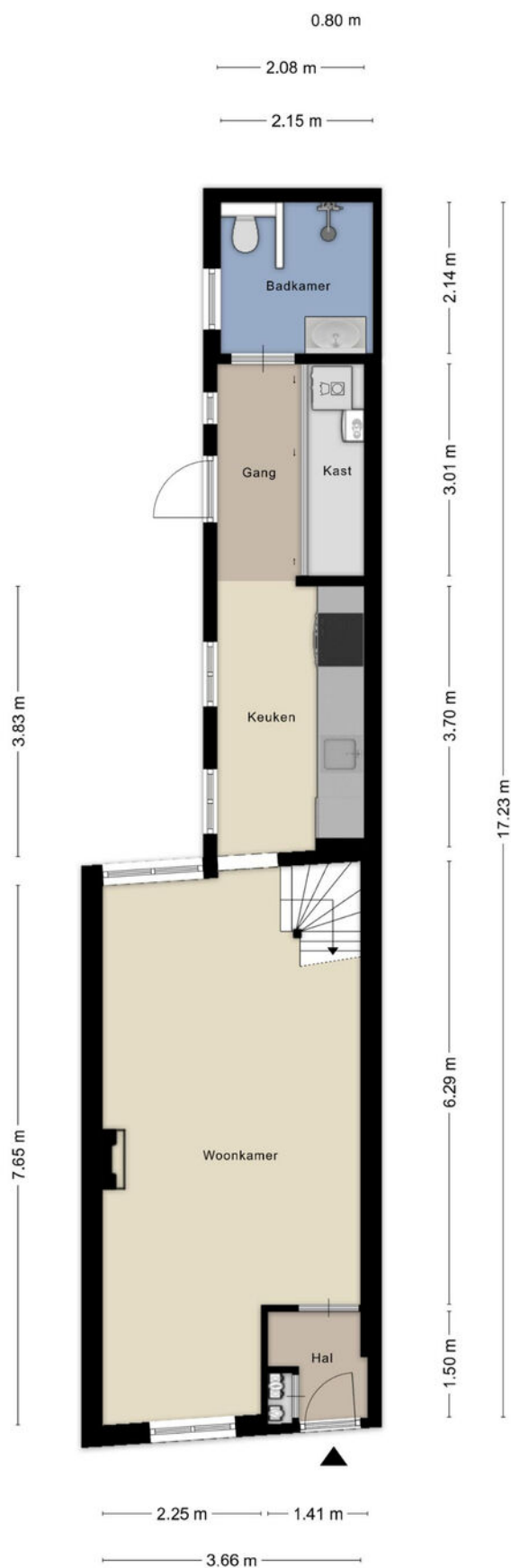
Een woning met karakter, sfeer en verrassend veel buitenruimte op een uitstekende locatie. Hier hoeft je alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten!

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, sfeer en mogelijkheden die Bokhamerstraat 47 te bieden heeft.

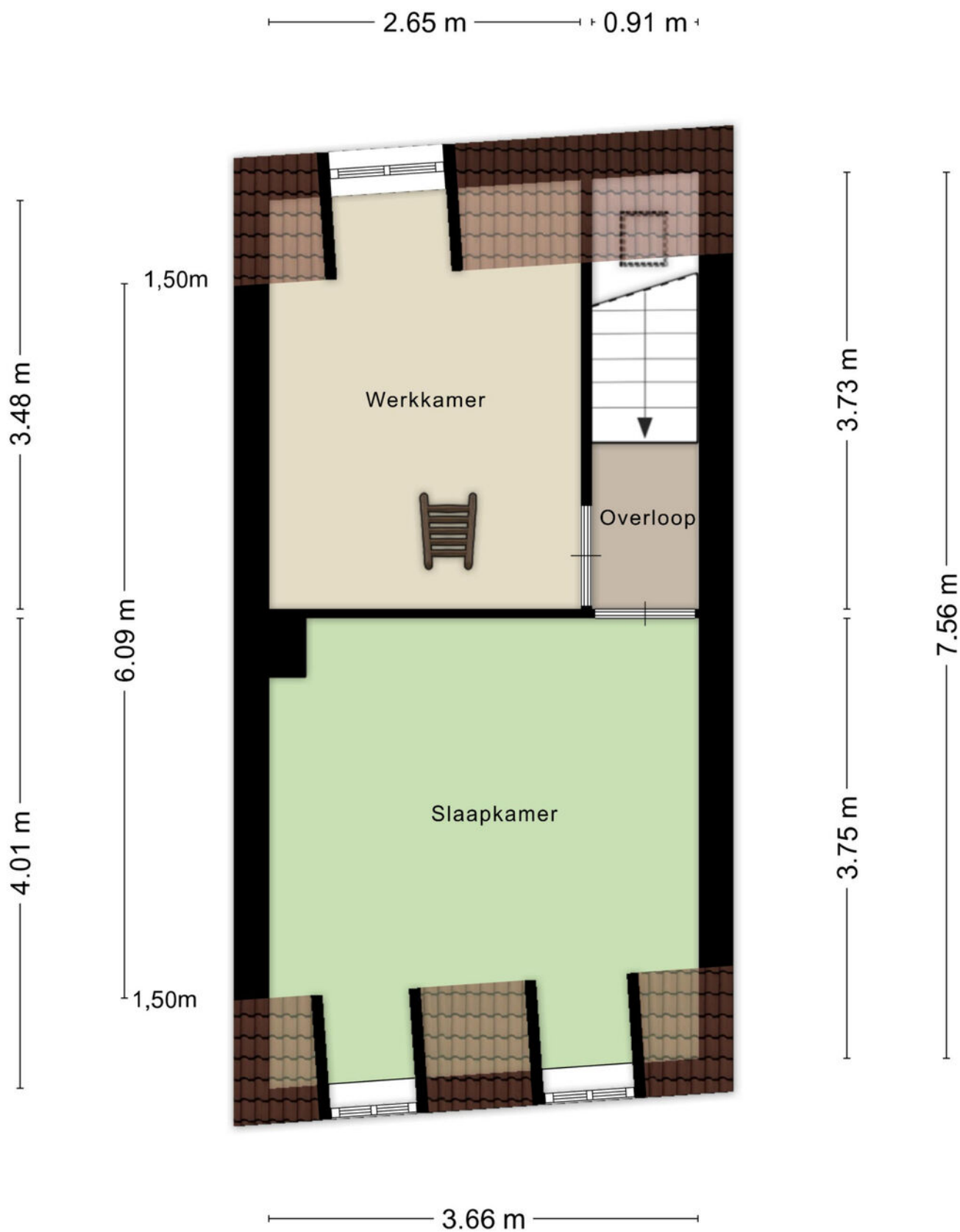




PLATTEGROND BEGANE GROND

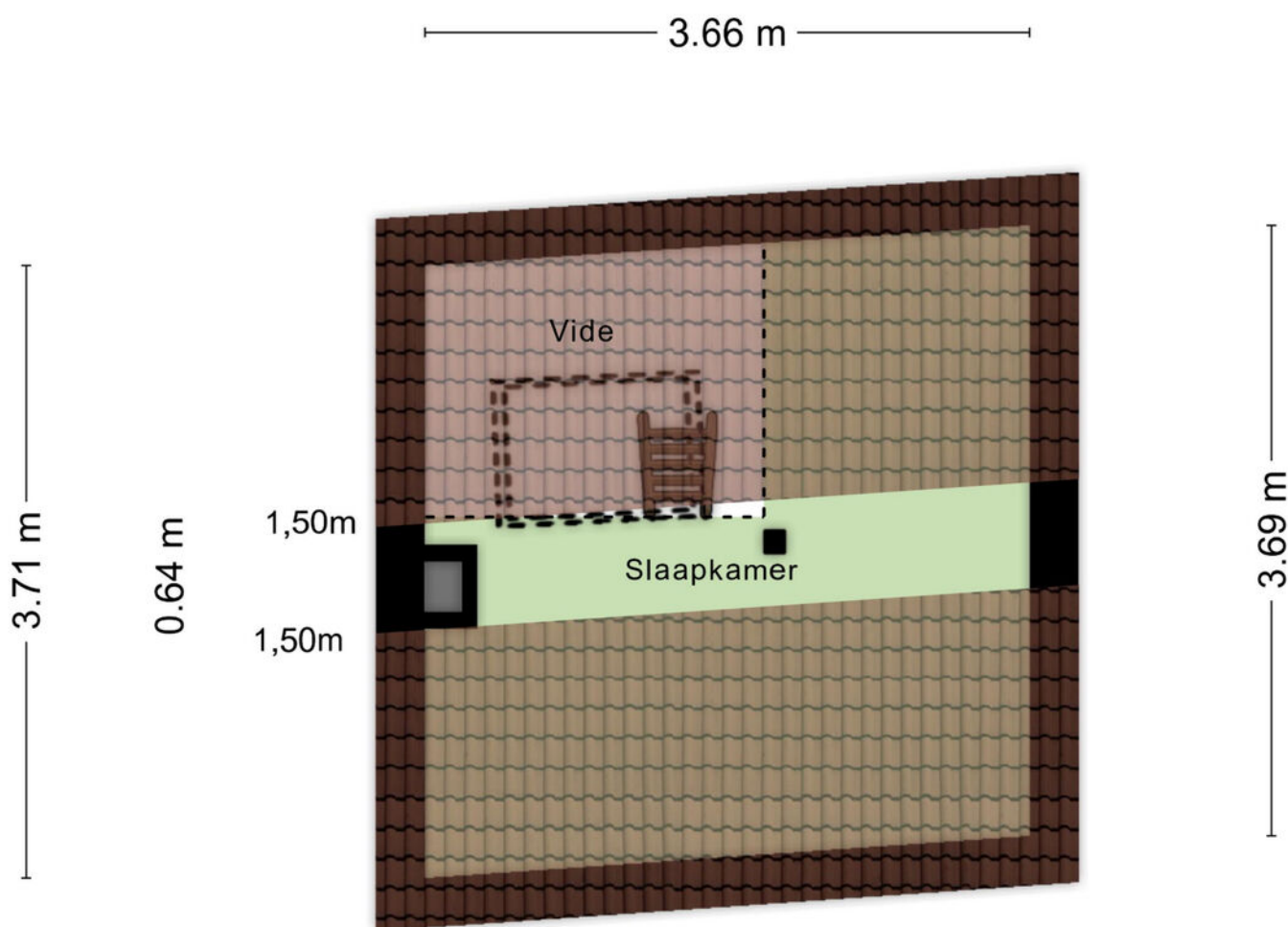


PLATTEGROND 1E VERDIEPING



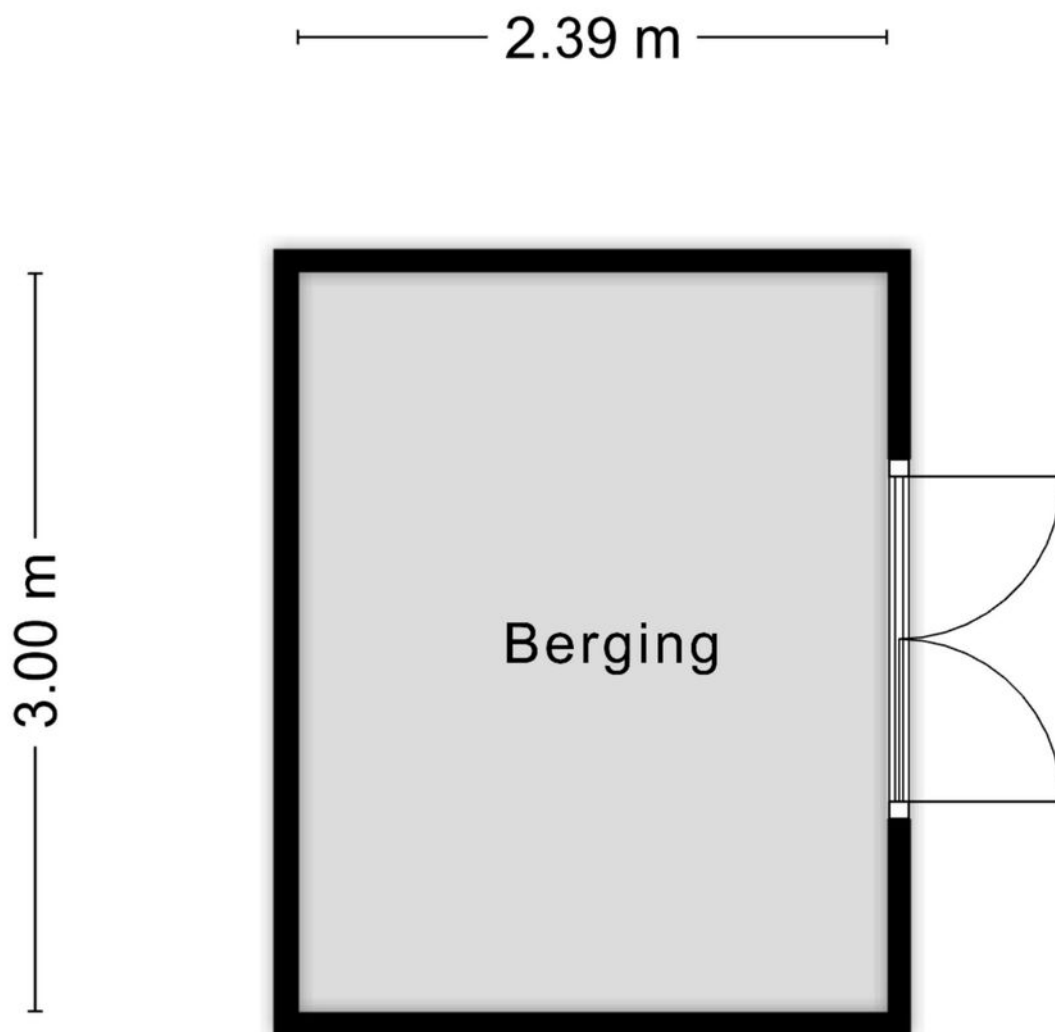
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND VLIERING



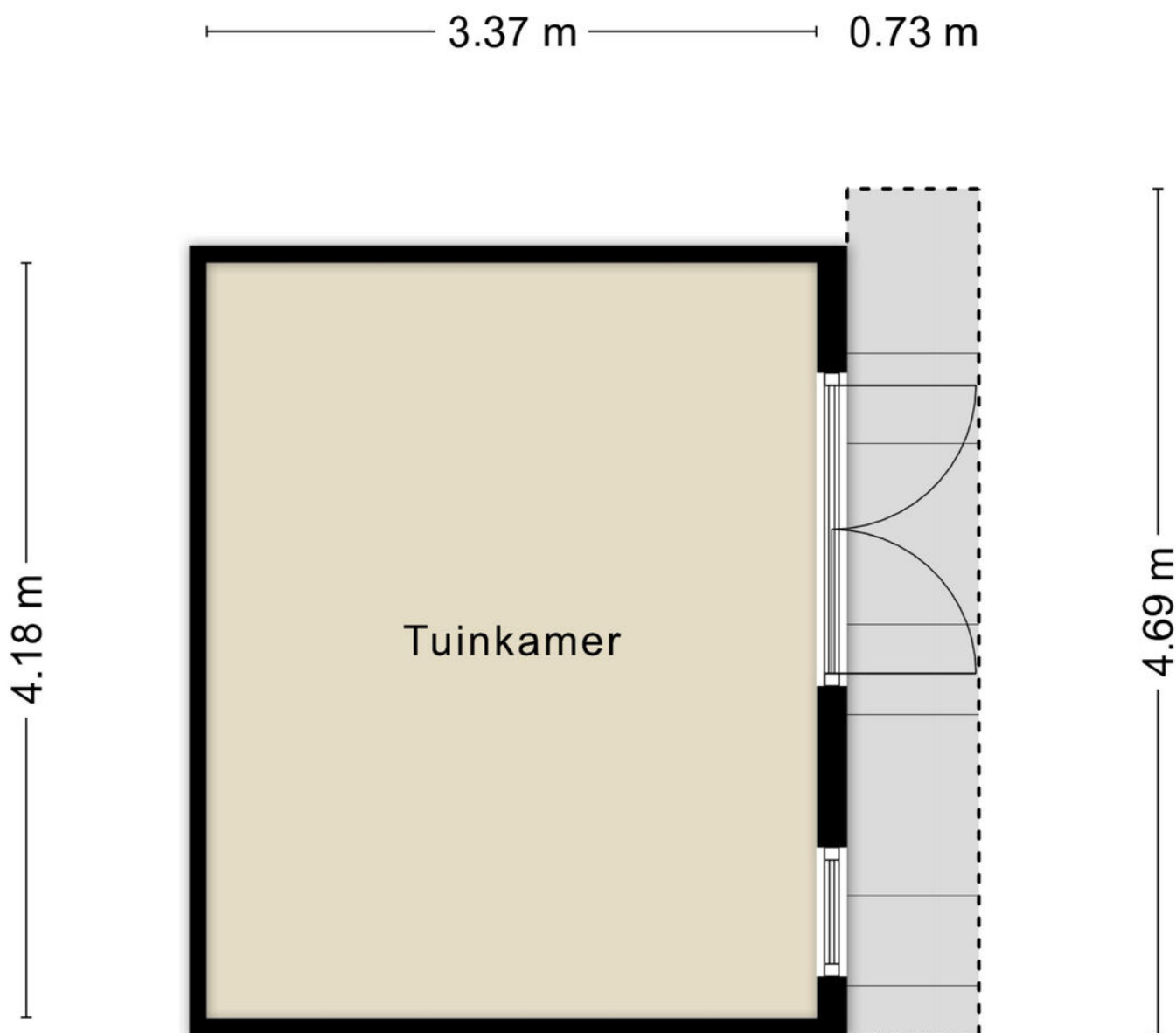
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGING



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

PLATTEGROND TUINKAMER



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brigitte



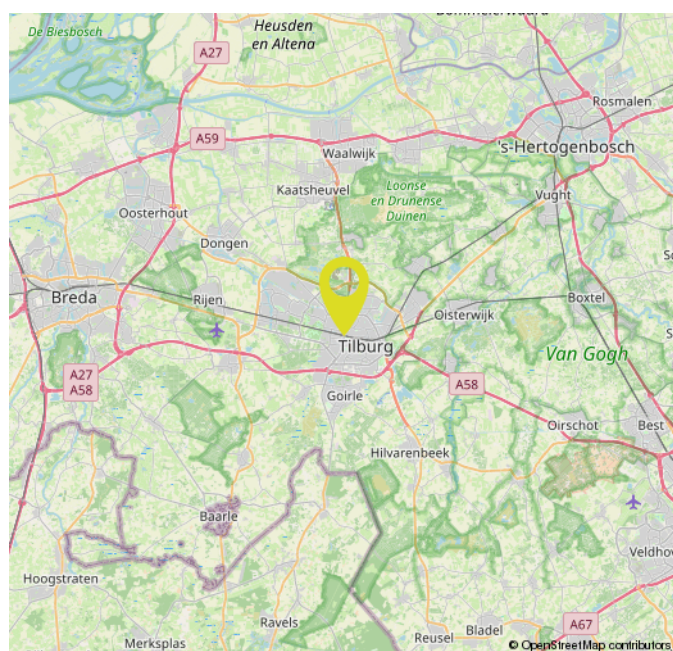
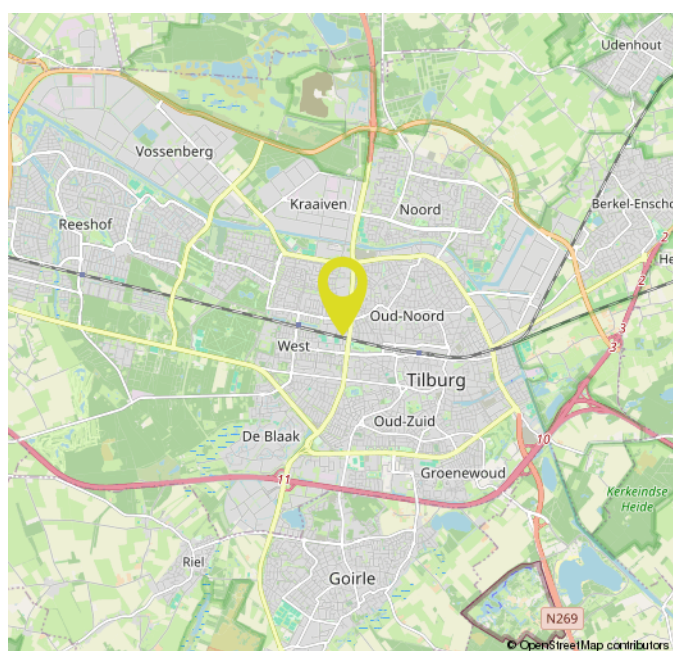
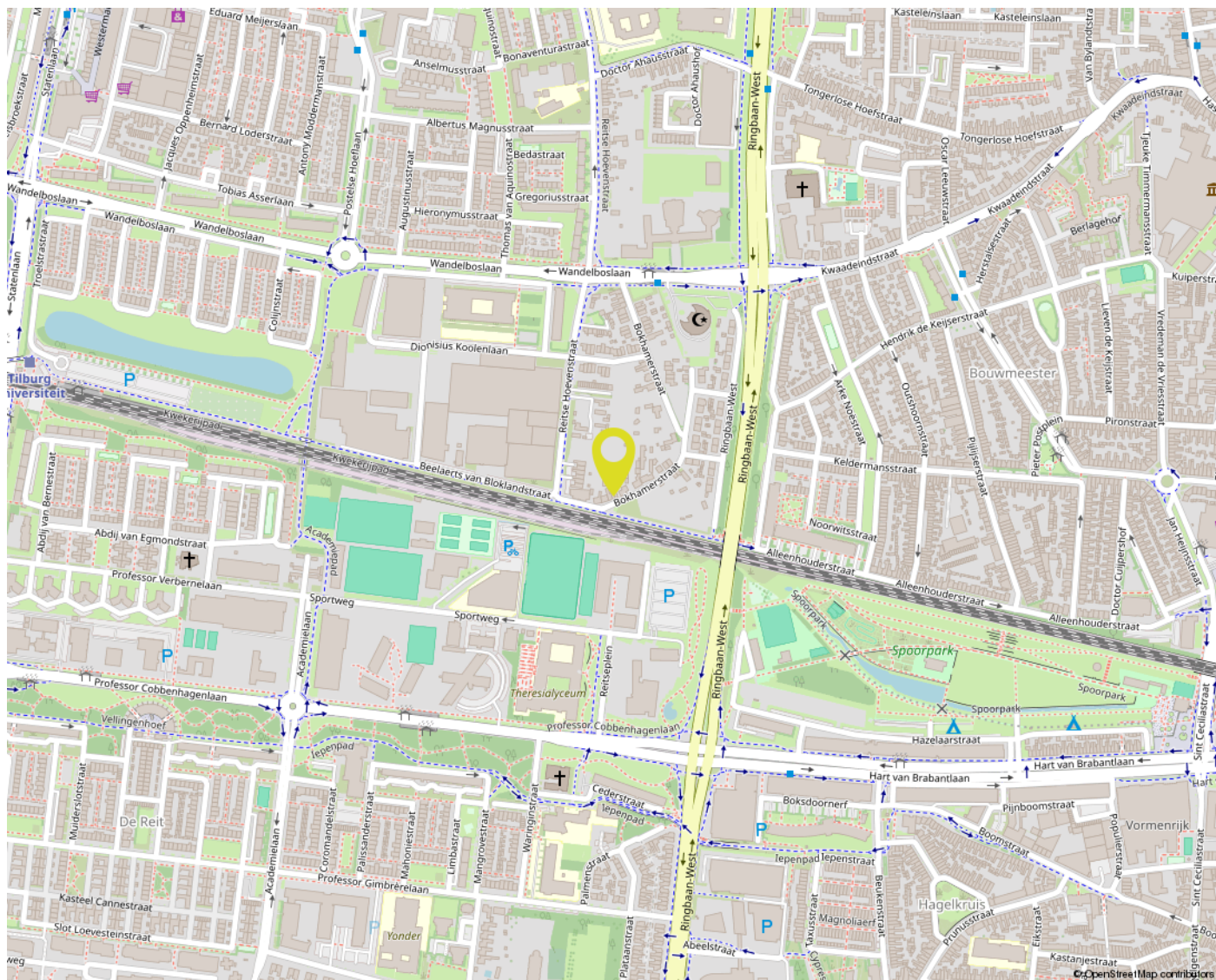
0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AC	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 76	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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, 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**