



# ZALTBOMMELSTRAAT 11 5036 XJ TILBURG

VRAAGPRIJS € 589.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | [INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

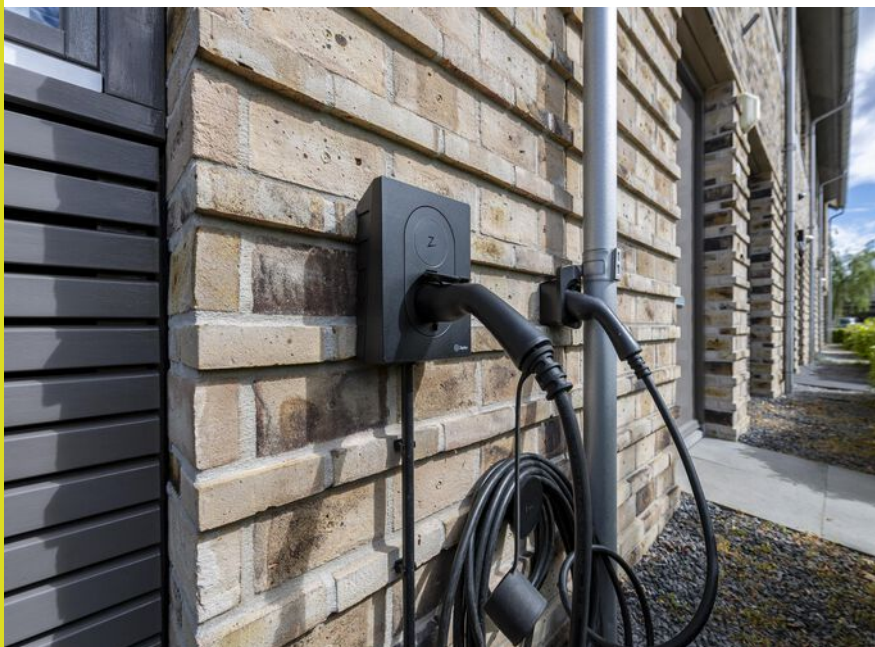
BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | [WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

<b>TYPE WONING</b>	<b>EENGEZINSWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 140 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>155 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 488 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>4</b>
<b>KAMERS</b>	<b>5</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>NOORD</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>STADSVERWARMING, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>2015</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>VOLLEDIG GEISOLEERD, HR ++ GLAS/ ENERGIELABEL A+++</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 589.000,- KOSTEN KOPER</b>

Instapklare gezinswoning met 4 slaapkamers, luxe afwerking, 15 zonnepanelen en een heerlijke tuin!

Welkom aan de Zaltbommelstraat, waar comfort, duurzaamheid en sfeer naadloos samenkomen. Deze uitstekend onderhouden en instapklare eengezinswoning biedt alles wat een modern gezin zich kan wensen: een royale uitgebouwde living, vier volwaardige slaapkamers, een luxe keuken en badkamer, een zonnige achtertuin én een energiezuinig karakter dankzij volledige isolatie, gasloos wonen en maar liefst 15 zonnepanelen.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Koolhoven Buiten, een groene en kindvriendelijke woonomgeving waar rust en natuur centraal staan. Hier woont u letterlijk tussen water en groen, met de prachtige Dongevallei en het Reeshofpark op steenworp afstand. Maak een wandeling langs de Schotse hooglanders, geniet van een fietstocht door de natuur of ontspan in uw eigen tuin. Tegelijkertijd bevinden scholen, winkels, sportvoorzieningen, NS-station Tilburg Reeshof en diverse uitvalswegen zich op korte afstand. Ook de winkelcentra Heyhoef en Dalem zijn binnen enkele fietsminuten bereikbaar.



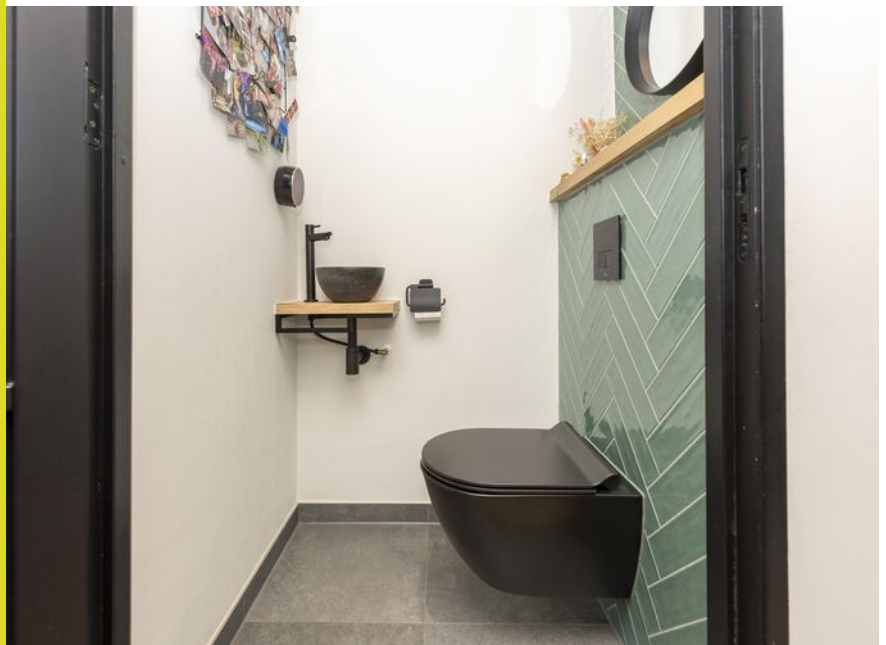
## Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Zodra u de living binnenstapt, valt direct de ruimte en het licht op. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan waar het hele gezin comfortabel kan samenkomen.

De stijlvolle stalen deur, de praktische trapkast en de fraaie houten vloer zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling. Dankzij de openslaande tuindeuren loopt binnen moeiteloos over in buiten en geniet u het hele jaar door van een fijne verbinding met de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken in hoekopstelling. Deze is uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, afzuigkap en een Quooker. De gezellige eetbar maakt dit dé plek voor een snelle ochtendkoffie, een borrel of gezellig samenzijn tijdens het koken.

De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige eikenhouten vloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming en is er airco aanwezig.



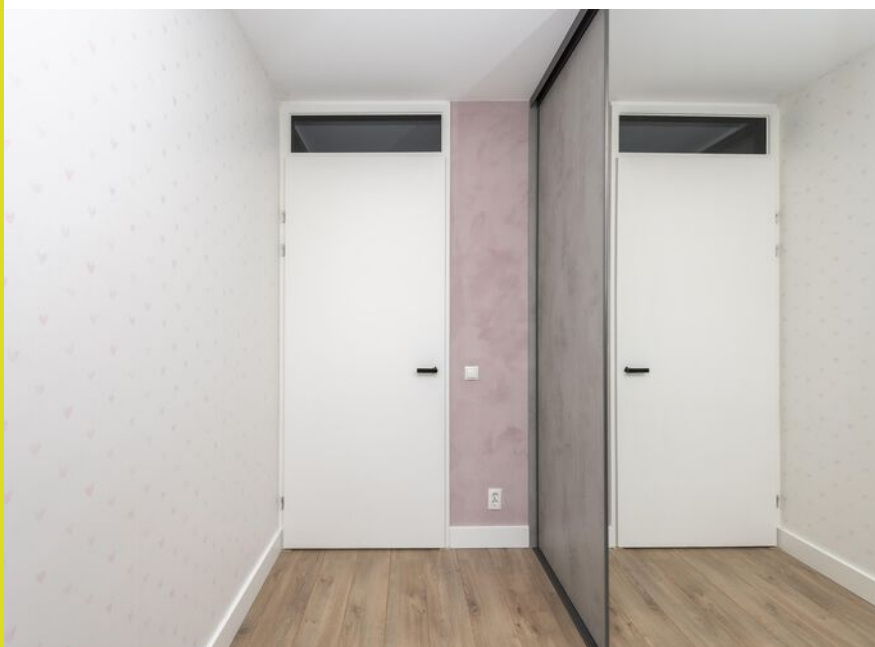
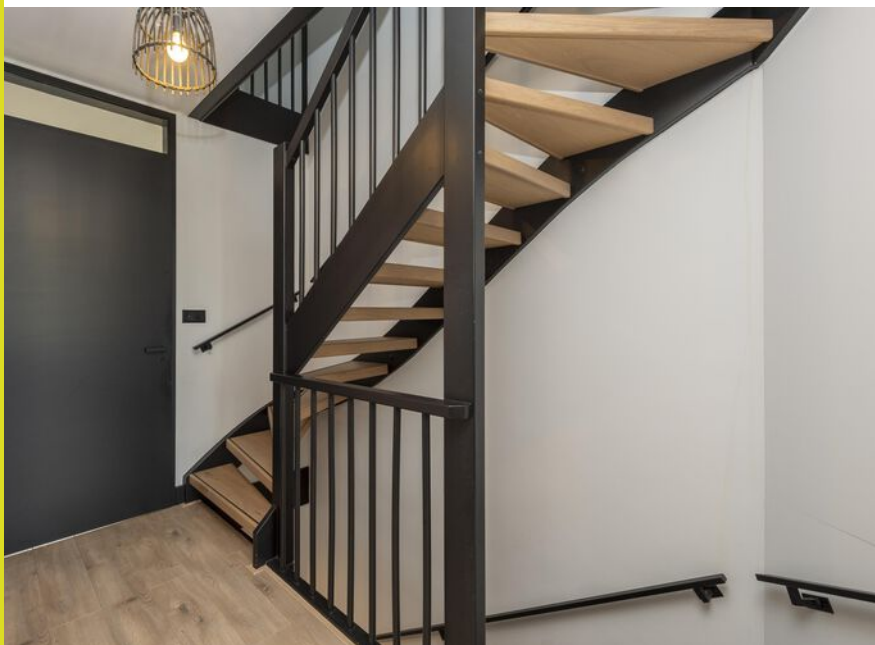




## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een fraaie laminaatvloer, wat zorgt voor rust en een stijlvolle uitstraling.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van alle comfort. Hier beschikt u over een whirlpool ligbad, een ruime douche, een toilet en een vaste wastafel. Een heerlijke ruimte om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.







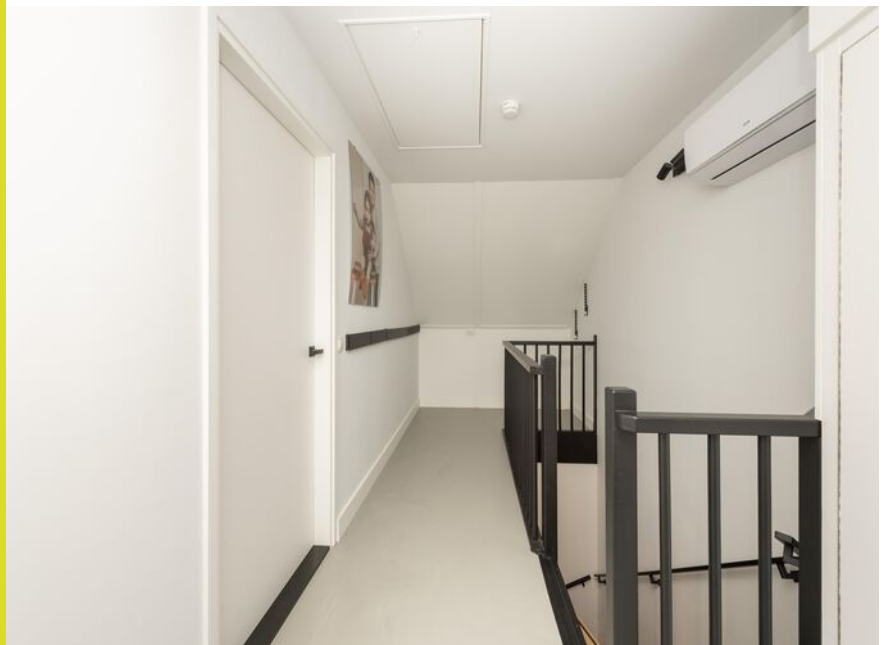


## Tweede verdieping

De verrassend ruime tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, praktische bergruimte achter het knieschot en een luik naar de vliering.

Daarnaast is hier een airco geplaatst voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

De royale vierde slaapkamer vormt een volwaardige verdieping op zichzelf en is voorzien van een grote dakkapel (2022), een nette laminaatvloer en sfeervolle inbouwspots. Een ideale master bedroom, thuiswerkplek of tienerkamer.





## Buitenruimte

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin beschikt over een ruim terras, een verzorgd gazon, groene plantenborders en een houten berging. Via de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

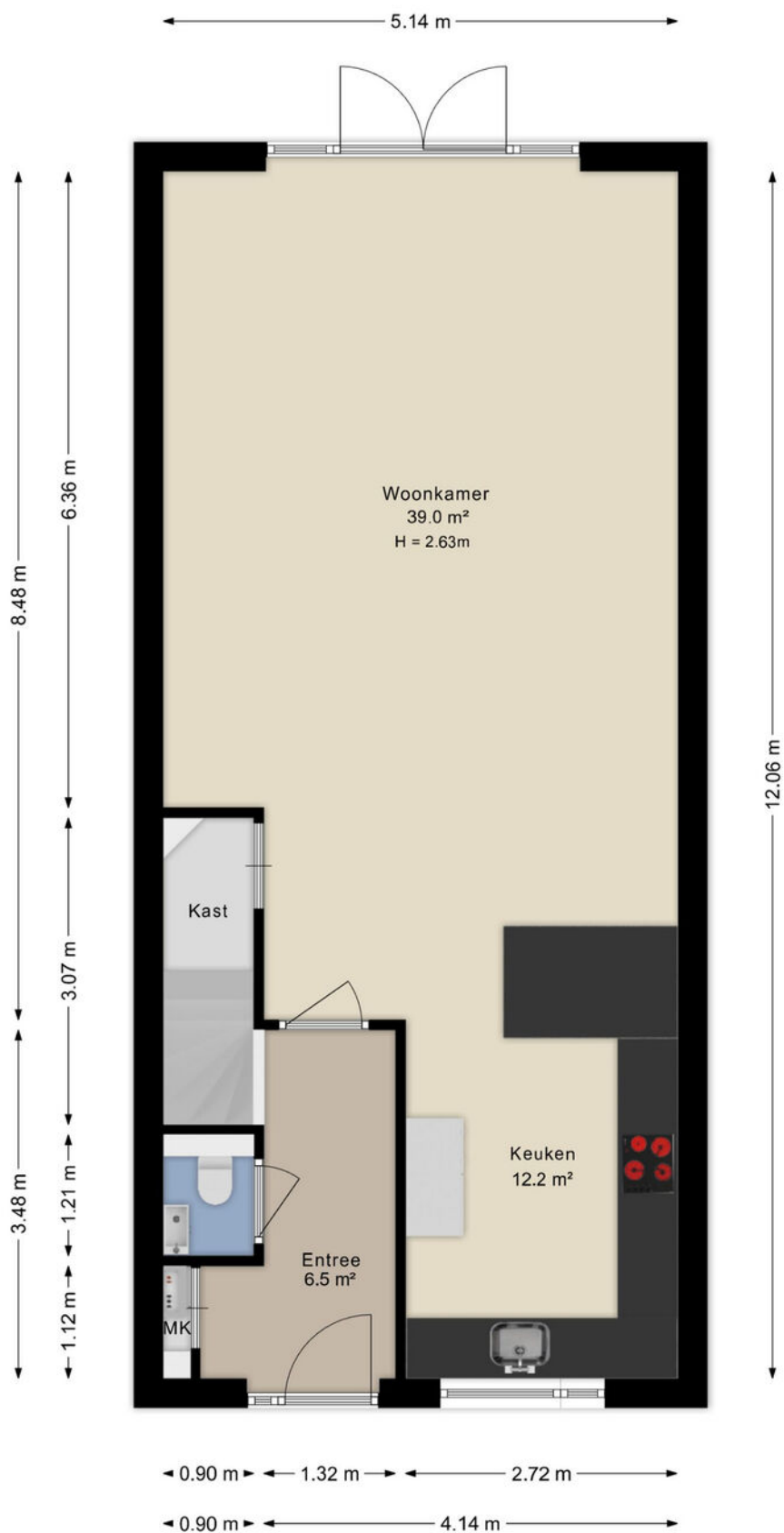
## Bijzonderheden

- Instapklare en uitstekend onderhouden eengezinswoning
- Gelegen in de populaire en groene wijk Koolhoven Buiten
- Royale uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval
- Luxe keuken met eetbar en complete inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers
- Moderne badkamer met whirlpool ligbad
- Airconditioning aanwezig op begane grond en de 2e verdieping
- Grote dakkapel geplaatst in 2022
- Gasloos wonen en waterontharder aanwezig
- Volledig geïsoleerd
- Maar liefst 15 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond
- Fraai aangelegde achtertuin met veel privacy
- Houten berging en achterom
- Nabij natuur, scholen, winkels, NS-station en uitvalswegen



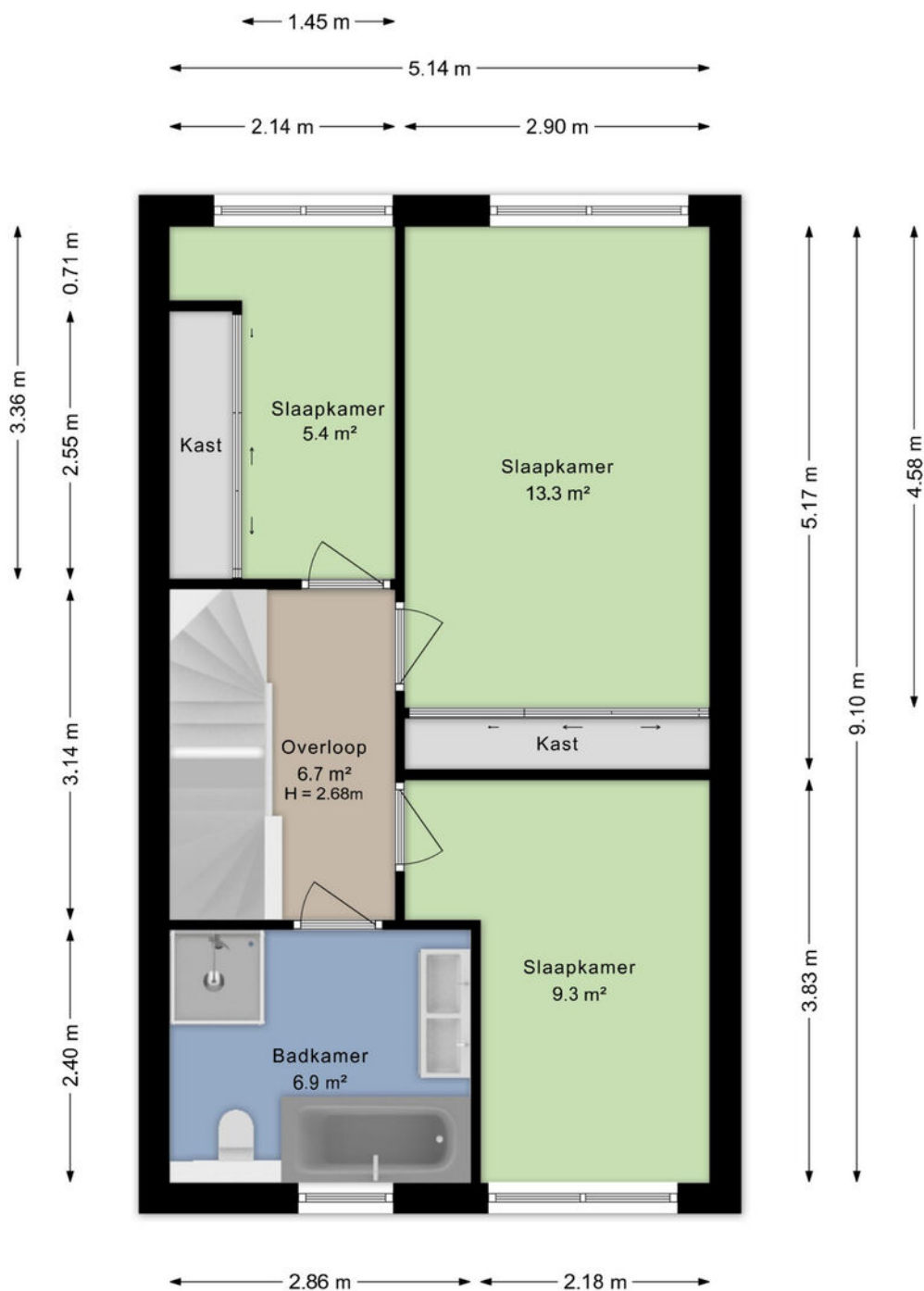
# PLATTEGROND BEGANE GROND

Zaltbommelstraat 11, Tilburg  
Begane grond



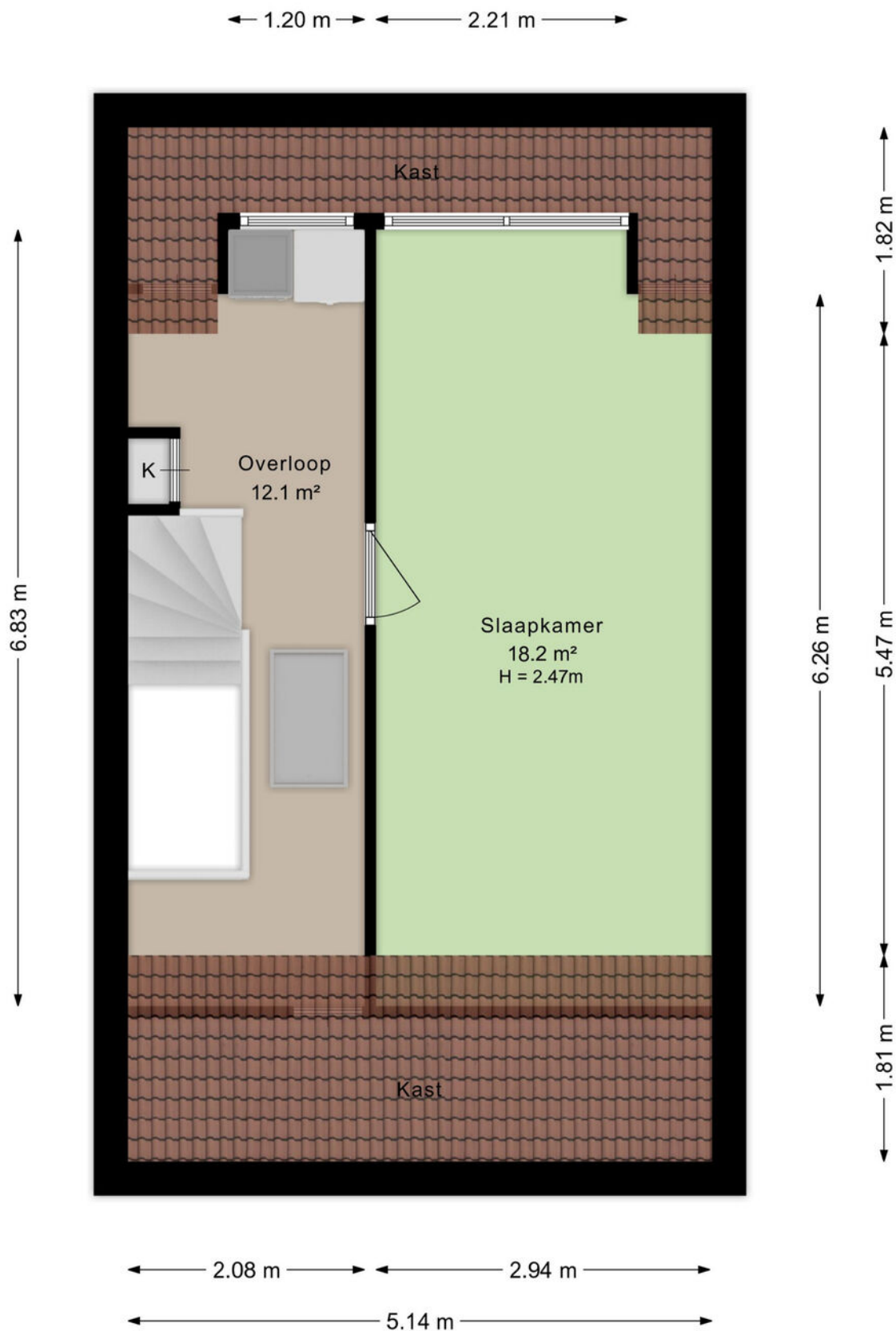
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING

Zaltbommelstraat 11, Tilburg  
Eerste verdieping



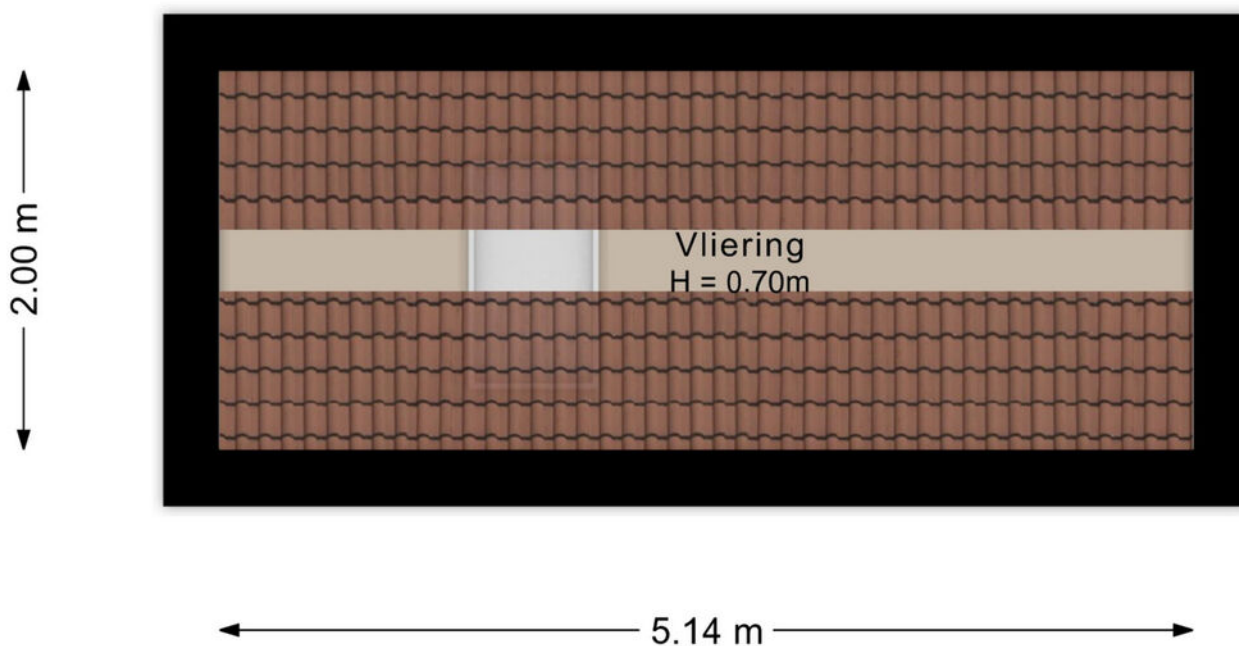
# PLATTEGROND 2E VERDIEPING

Zaltbommelstraat 11, Tilburg  
Tweede verdieping



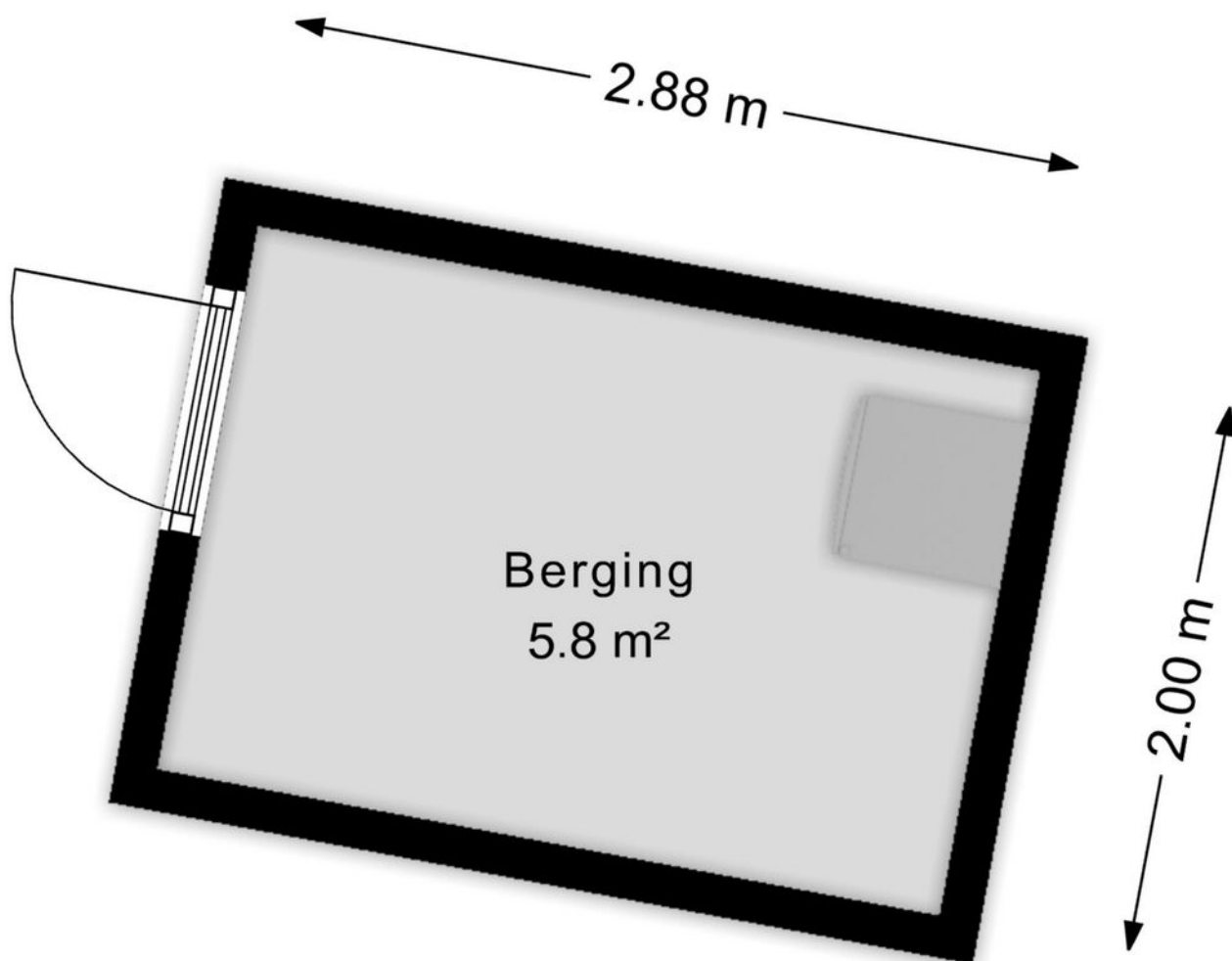
# PLATTEGROND VLIERING

Zaltbommelstraat 11, Tilburg  
Vliering



# PLATTEGROND BERGING

Zaltbommelstraat 11, Tilburg  
Berging



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brigitte

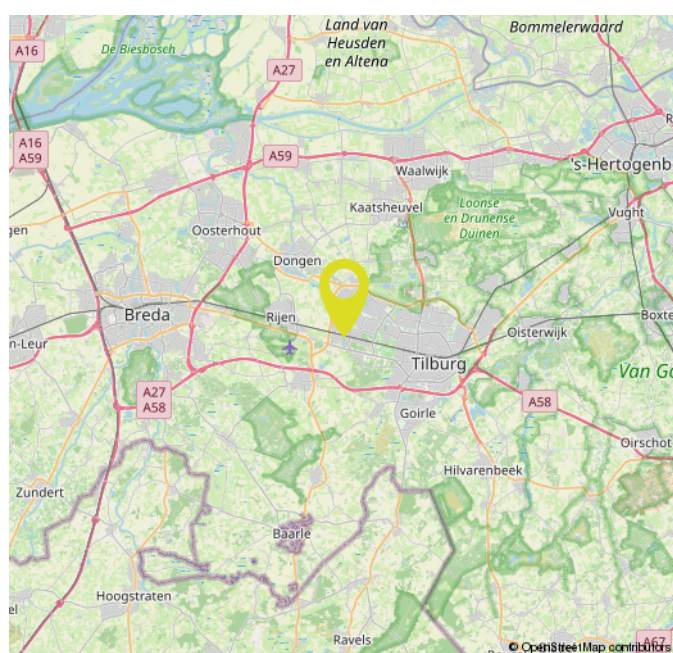
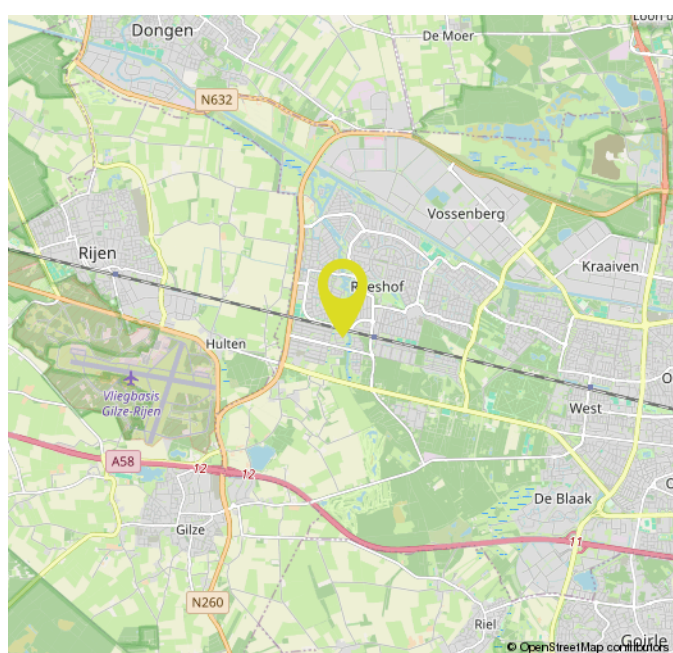
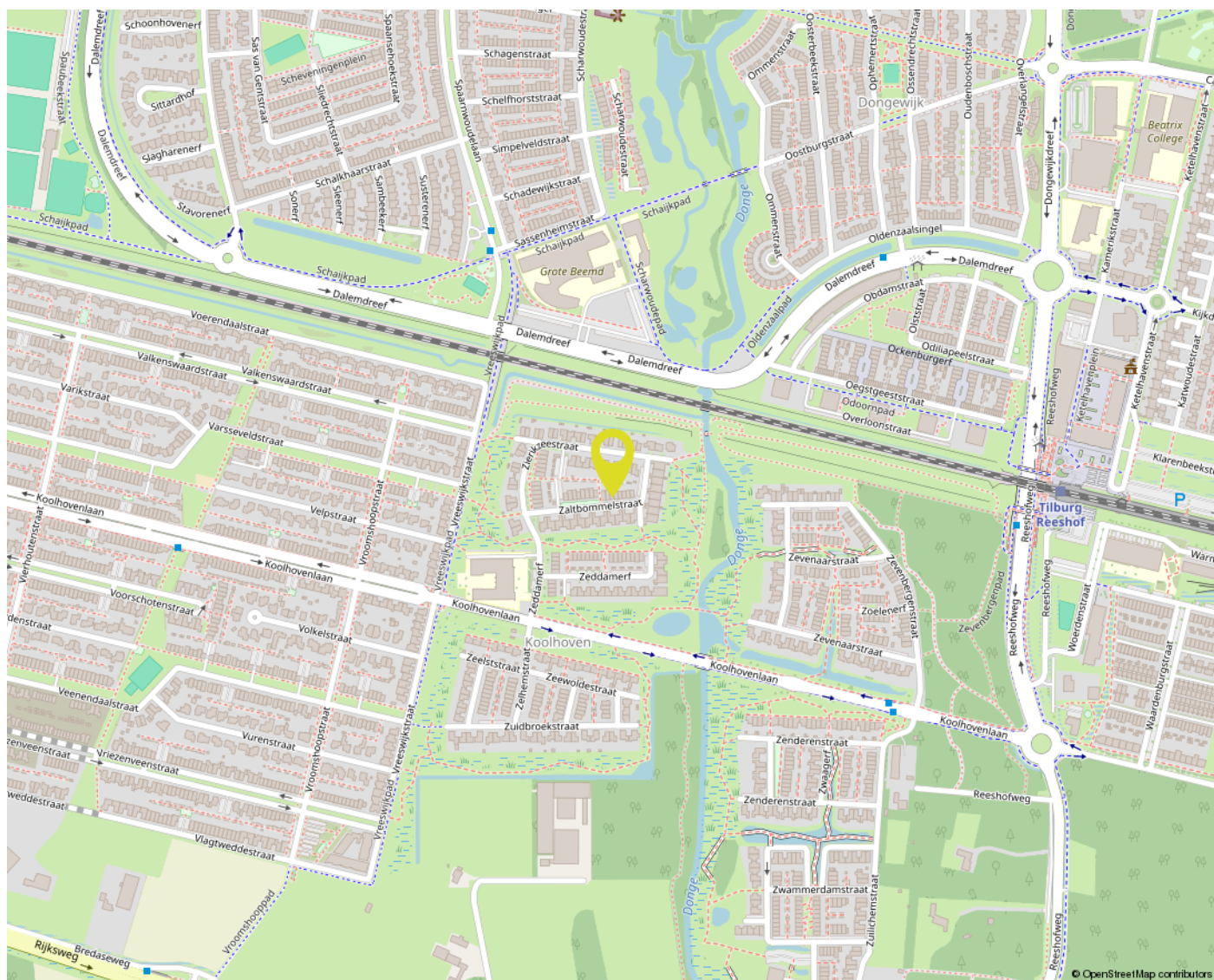


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie AG	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7725	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 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**