



RINGBAAN-OOST 365 50 14 GH TILBURG

VRAAGPRIJS € 385.000 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 132 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	176 M²
INHOUD	CIRCA 488 M³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	6
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL INTERGAS 2024
BOUWJAAR	1925
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS/ ENERGIELABEL D
VRAAGPRIJS	€ 385.000,- KOSTEN KOPER

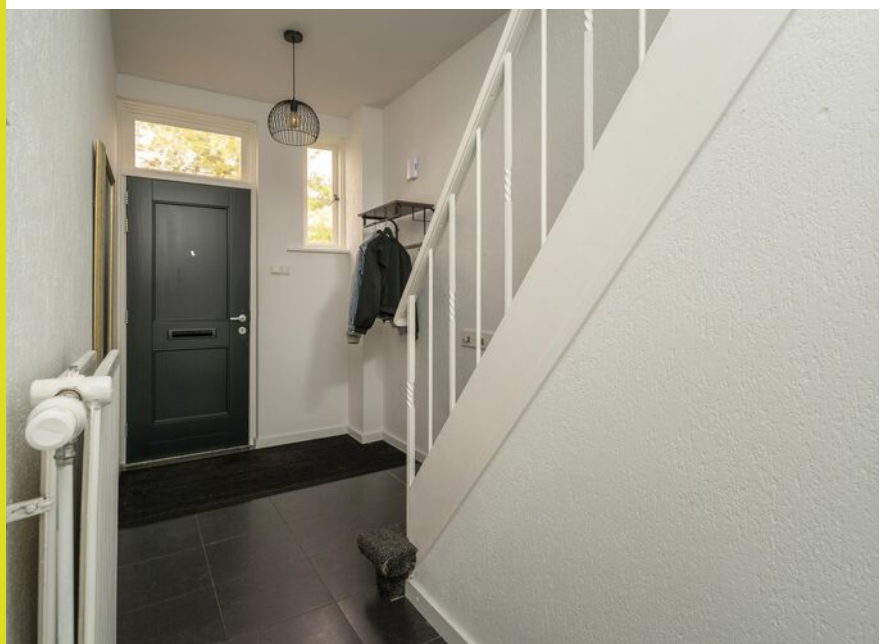
Sfeervolle vooroorlogse tussenwoning met moderne woonkeuken, drie royale slaapkamers en zonnige stadstuin op het westen

Ben je op zoek naar een karaktervolle woning met de charme uit 1925, verrassend veel ruimte én een uitstekende ligging? Dan is deze sfeervolle tussenwoning aan de Ringbaan Oost 365 in Tilburg absoluut een bezichtiging waard.

Deze goed onderhouden woning combineert authentieke sfeer met hedendaags wooncomfort. De woning kenmerkt zich door een verrassend lichte uitstraling, een nette afwerking en een warme, uitnodigende ambiance. Een absolute blikvanger is de recent volledig vernieuwde moderne woonkeuken, die het hart van het huis vormt en alle ingrediënten biedt voor gezellige avonden met familie en vrienden.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. De woning bevindt zich op een ideale locatie tussen stad en natuur. Binnen enkele minuten fiets je naar het bruisende centrum van Tilburg en het centraal station. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Oisterwijk, Hilvarenbeek en het groene natuurgebied Moerenburg uitstekend bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen en gezellige horecagelegenheden.

Kortom: een heerlijke woning voor wie het beste van twee werelden zoekt – de levendigheid van de stad én de rust van een groene woonomgeving.



Indeling

Begane grond

Via de gezellige en groene voortuin bereik je de entree van de woning. De ontvangsthall beschikt over een fraaie trapopgang naar de eerste verdieping en geeft toegang tot de woonkamer en de woonkeuken.

De bijzonder sfeervolle woonkamer ademt de karakteristieke sfeer van een vooroorlogse woning en is afgewerkt met een prachtige houten eiken vloer en beschikt over een open haard. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een verrassend prettige lichtinval. Centraal opgesteld is de vrijwel gloednieuwe en prachtige keuken (2023). Deze fraaie keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven en combi-oven. De keuken biedt volop ruimte om uitgebreid te koken en gezellig samen te komen en is zonder meer het stralende middelpunt van de gezellige woonkamer!

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met lichtkoepel en aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-combiketel (Intergas, 2024). Tevens is vanuit hier het nette toilet met fonteintje bereikbaar.





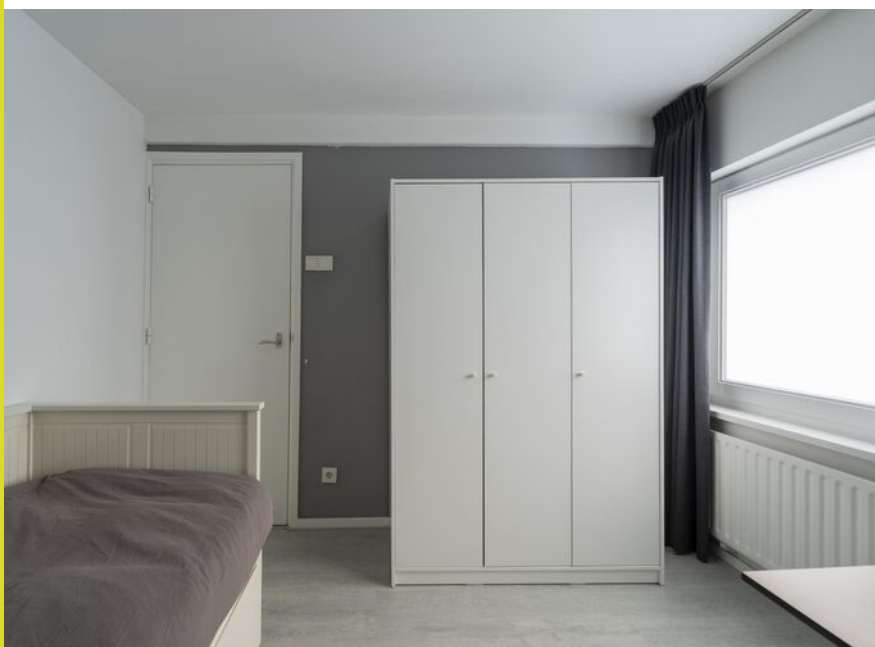
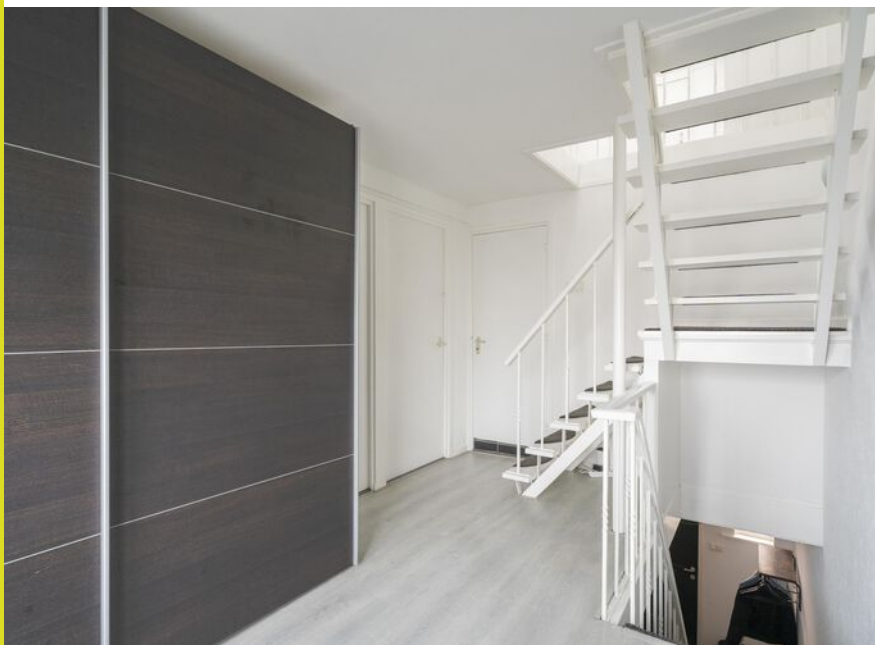






Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee prettige en royale slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer (2008) is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een comfortabele inloepdouche, een hangcloset en een twee wastafels. De badkamer beschikt over vloerverwarming.

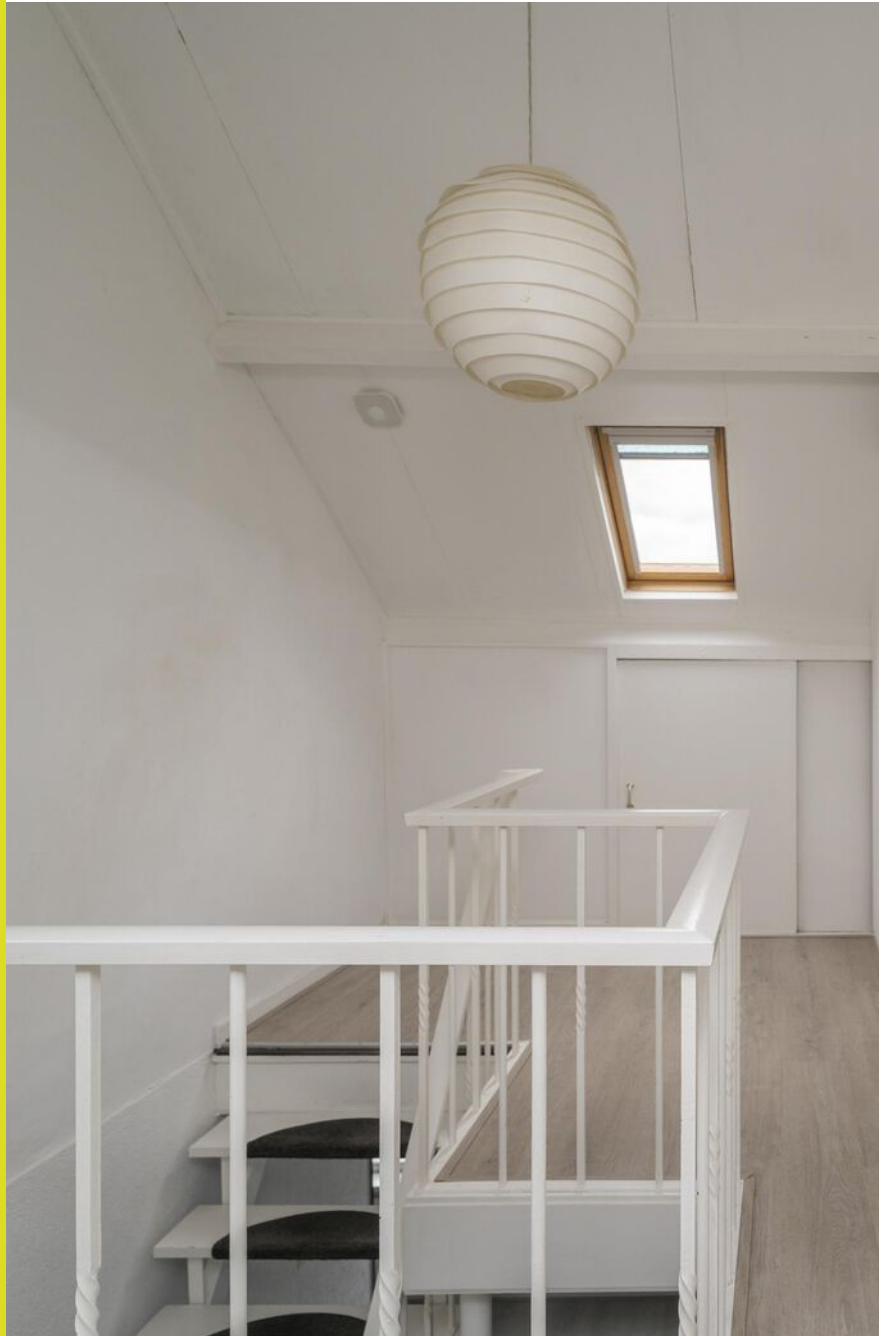






Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Voorzolder met twee dakramen en bergruimte alsmede toegang tot de derde royale slaapkamer met bergruimte en twee dakramen.





Buitenruimte

De zonnige stadstuin, gelegen op het westen, vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de sfeervolle overkapping kun je hier vrijwel het hele jaar door comfortabel verblijven. De combinatie van privacy, zonligging en gezelligheid maakt deze tuin tot een waardevolle aanvulling op het wooncomfort.

Bijzonderheden

Karakteristieke vooroorlogse tussenwoning;
Verrassend veel lichtinval;
Sfeervolle woonkamer met fraaie houten eiken vloer;
Recent volledig vernieuwde moderne woonkeuken;
Goede bereikbaarheid richting Oisterwijk, Hilvarenbeek en natuurgebied Moerenburg.

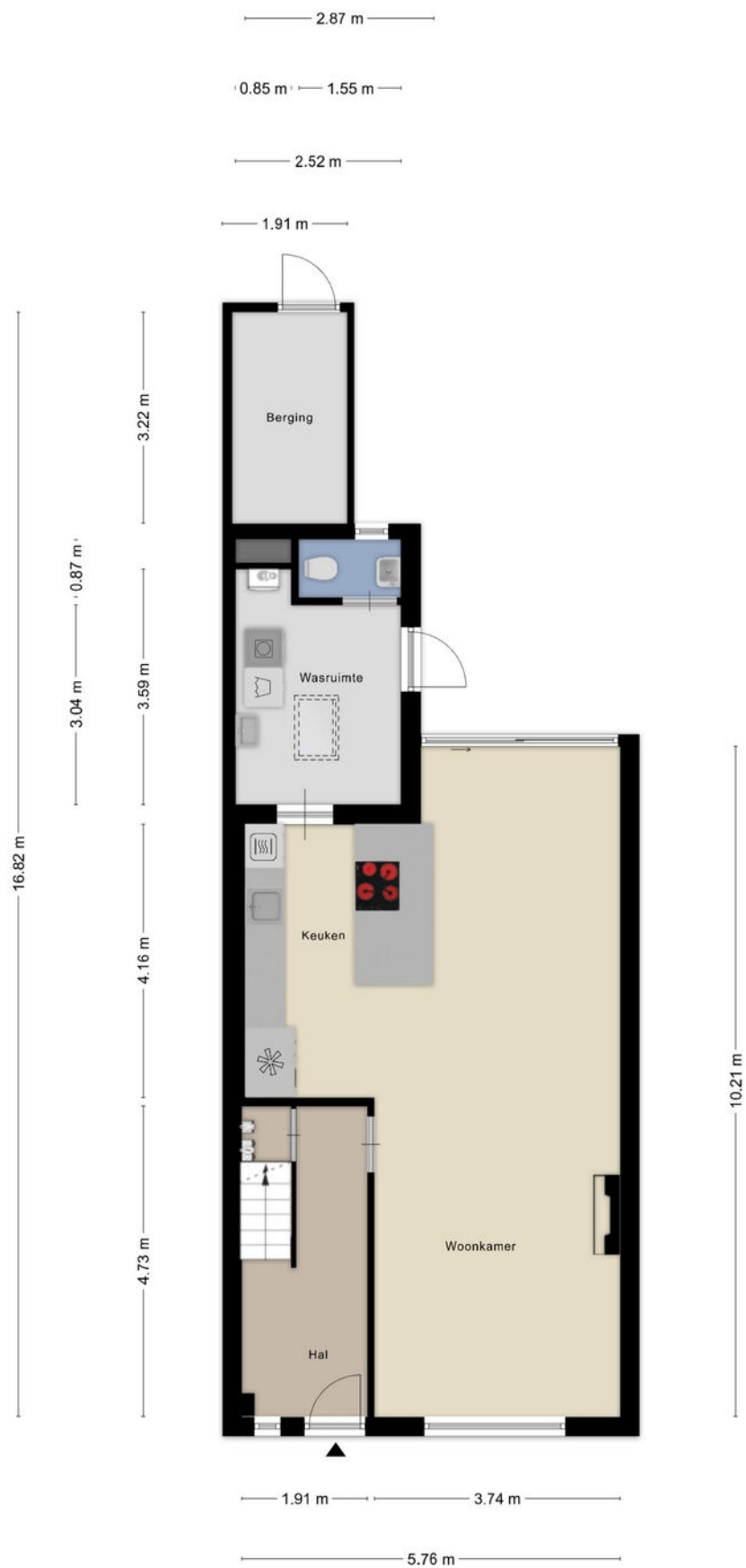
Benieuwd naar de sfeer en ruimte die deze karaktervolle woning te bieden heeft? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. Wij laten je Ringbaan Oost 365 in Tilburg graag persoonlijk zien.







PLATTEGROND BEGANE GROND



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

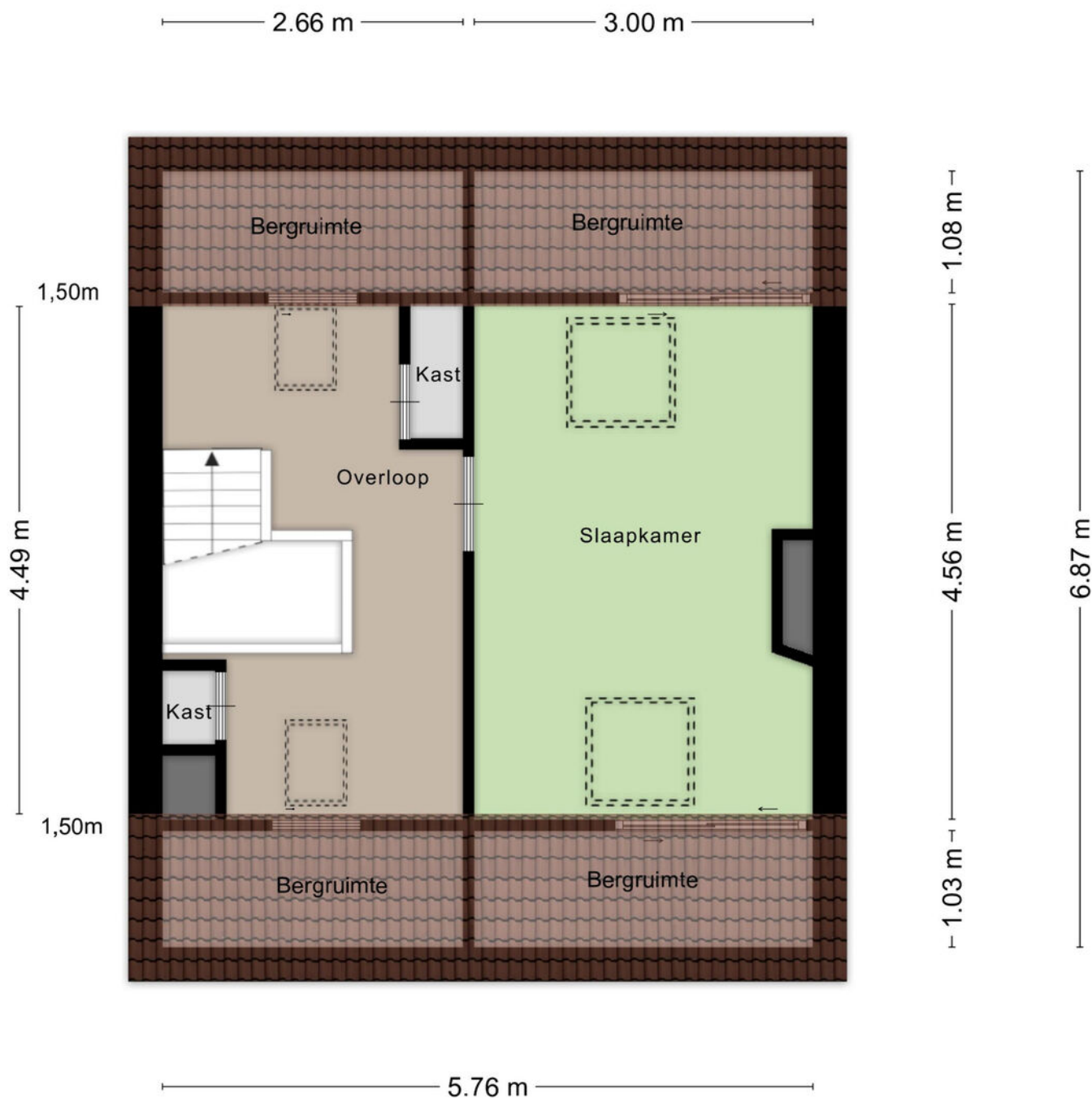
PLATTEGROND PERCEEL



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

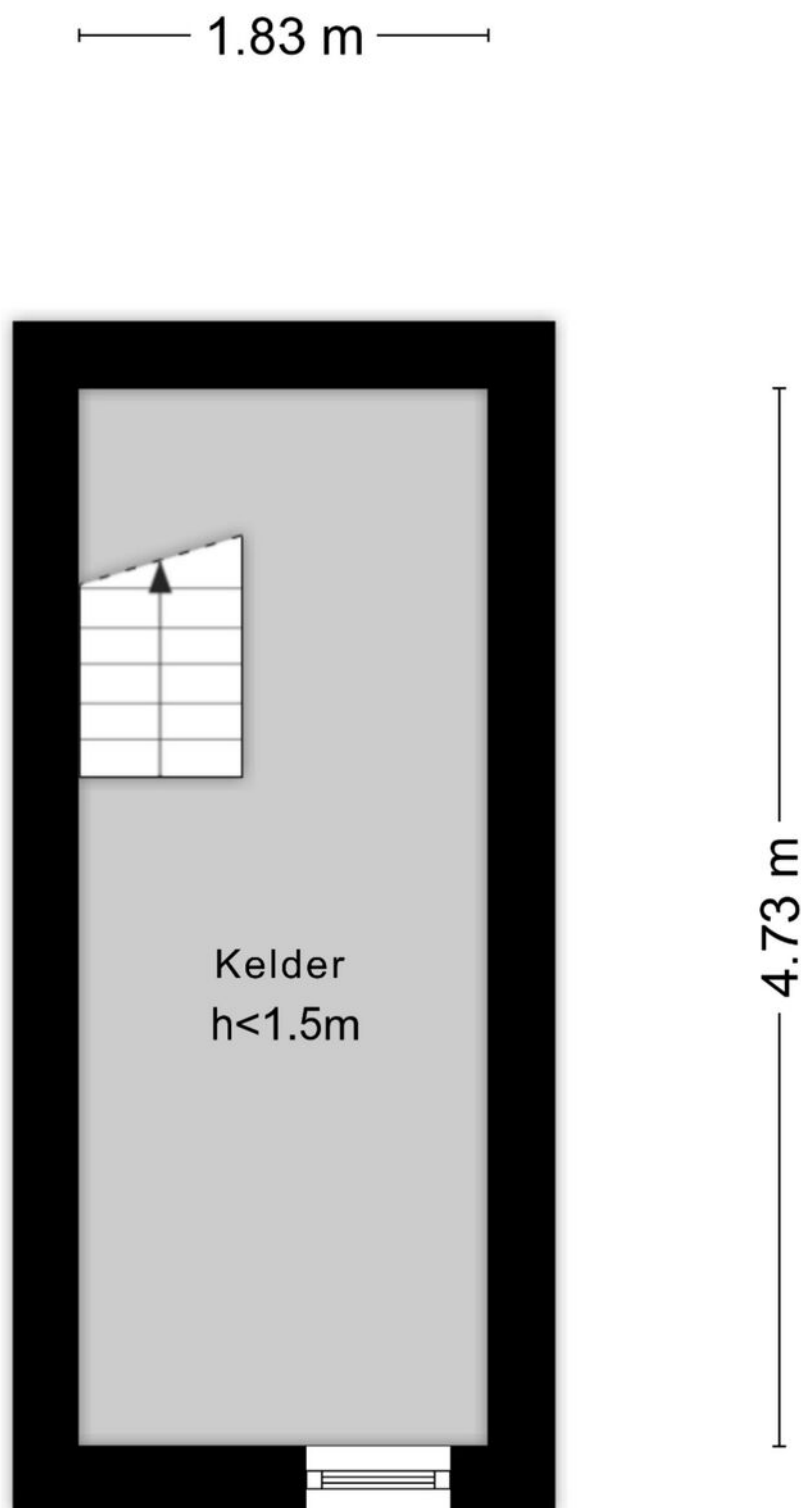


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



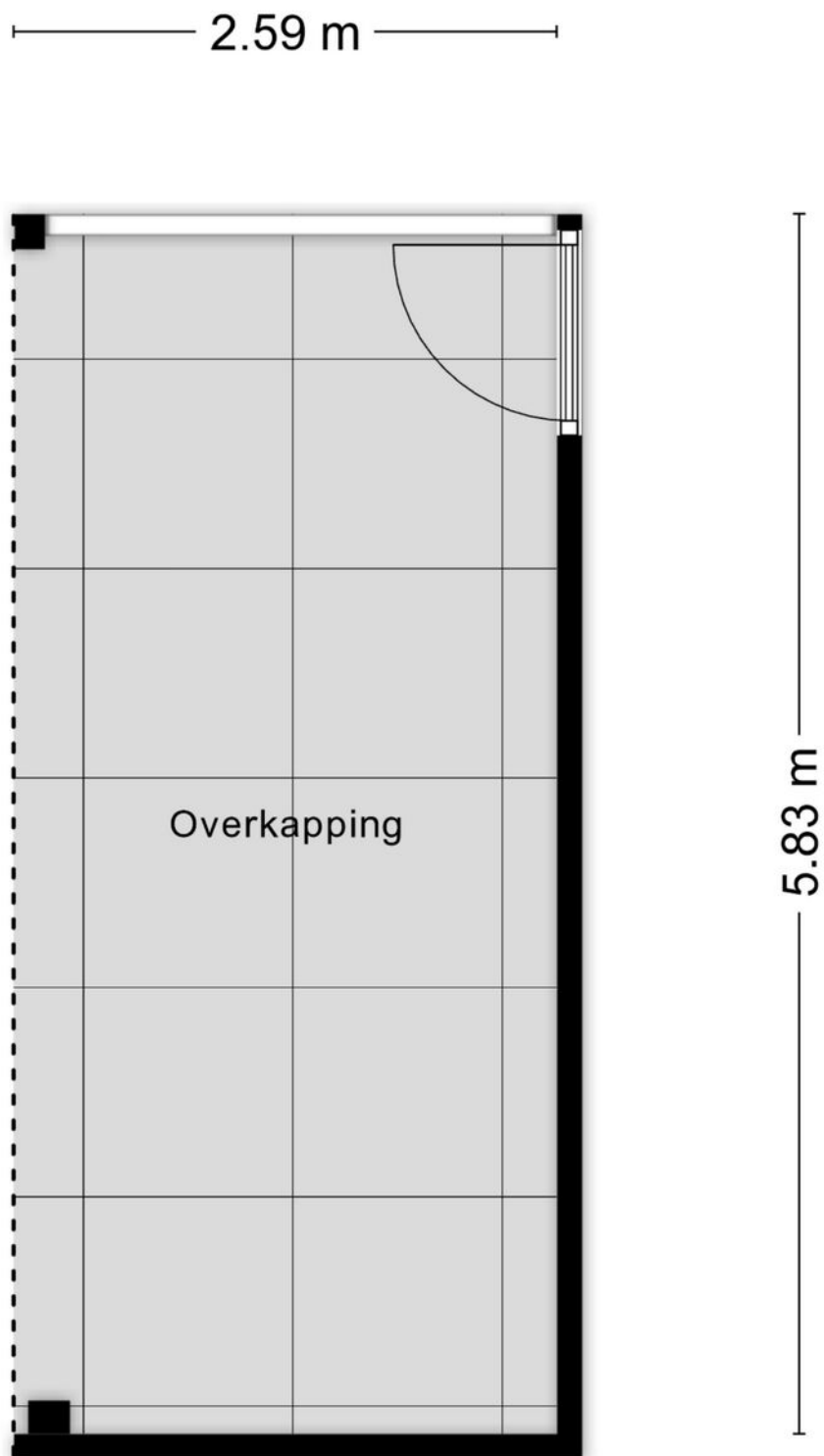
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER



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

PLATTEGROND OVERKAPPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

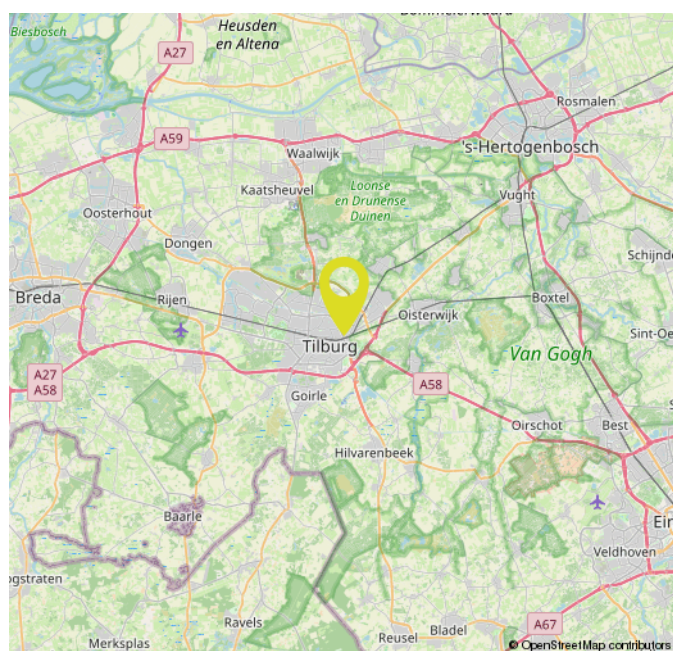
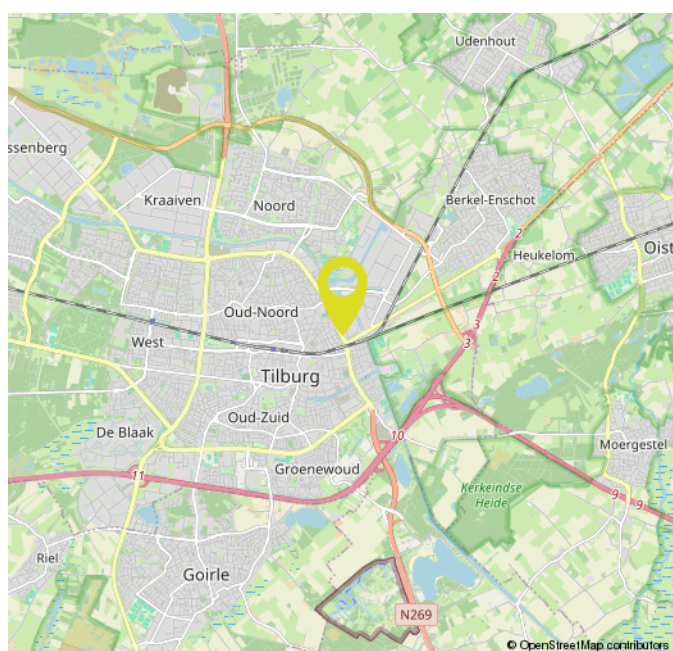
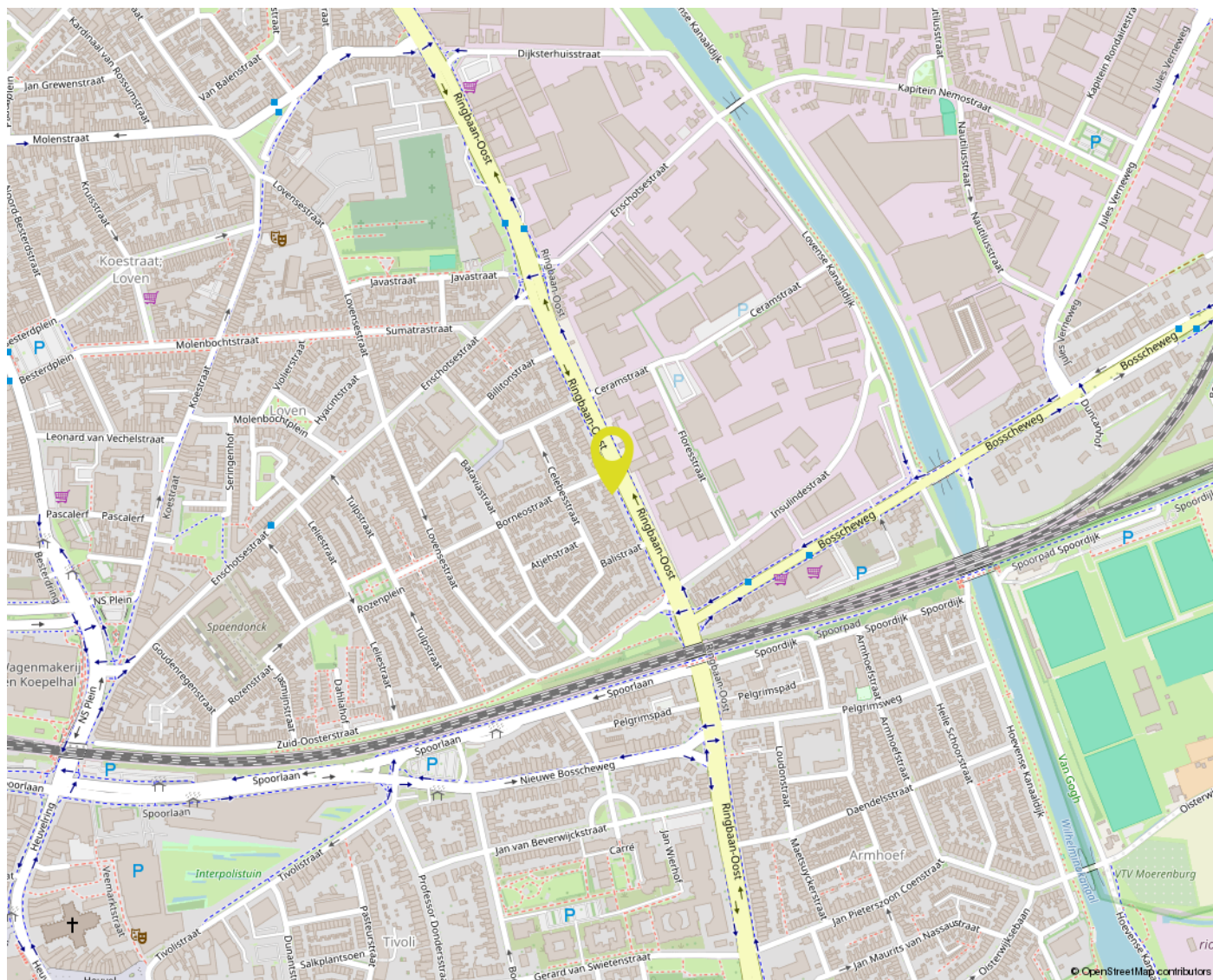


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7779	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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**

**RHIJKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT**

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