



WOLVEGASTRAAT 89 5036 AG TILBURG

VRAAGPRIJS € 469.000 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 115 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	135 M²
INHOUD	CIRCA 382 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	STADSVERWARMING
BOUWJAAR	2004
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEISOLEERD / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 469.000 KOSTEN KOPER

Verrassend ruime en instapklare woning met vier slaapkamers, zonnige tuin en dakterras

Aan een rustige en autoluwe straat in de Reeshof staat deze verzorgde en verrassend ruime woning. Vanaf de buitenzijde is nauwelijks te zien hoeveel ruimte er achter de gevel schuilt.

Dankzij de volwaardige tweede verdieping beschikt de woning over maar liefst vier slaapkamers, volop bergruimte en een fijn dakterras.

De woning is praktisch ingedeeld en netjes afgewerkt. Op de begane grond vind je een lichte, tuingerichte woonkamer en een moderne keuken. De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een verzorgde badkamer. Op de bovenste verdieping bevinden zich een vierde slaapkamer, een aparte bergruimte en het dakterras.

De achtertuin ligt op het zuiden en biedt een fijne combinatie van zon, privacy en onderhoudsgemak. Ook de ligging is prettig.

De woning staat in een kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en voldoende parkeergelegenheid op de centrale parkeerplaats. Het bos, verschillende speeltuinen, scholen en het NS-station liggen op korte afstand. Ook winkelcentra De Vallei en Heyhoef en het Reeshofpark zijn eenvoudig bereikbaar.





Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De ruime hal is voorzien van een meterkast met glasvezelaansluiting, een garderobenis en een moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer is een prettige en lichte leefruimte. De grote raampartij met loopdeur zorgt voor veel daglicht en een directe verbinding met de achtertuin. Op de vloer ligt lamelparket en de wanden en het plafond zijn netjes afgewerkt met spachtelputz.

Twee designradiatoren zorgen voor een aangename temperatuur. Aan de achterzijde is bovendien over de volledige breedte een elektrisch rolluik aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in 2015 is vernieuwd. De keuken is praktisch ingedeeld en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser (vernieuwd in 2023).

In de kastenwand aan de overzijde bevinden zich de koelkast en vriezer. Dankzij de kasten, lades en de ruime provisiekast in de woonkamer is er volop bergruimte aanwezig.





Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische was- en bergkast. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer die mooi is doorgelegd.

In de separate kast bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de unit van de mechanische ventilatie. De badkamer is verzorgd afgewerkt met lichte wandtegels en een vloer met houtlook tegels. De ruimte is voorzien van een douchecabine, een tweede toilet, een modern wastafelmeubel en een designradiator.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich een zeer ruime kastenwand met volop bergruimte. Vanuit de voorzolder zijn zowel de vierde slaapkamer als het dakterras bereikbaar.

De slaapkamer is netjes afgewerkt en biedt verschillende mogelijkheden. De kamer kan bijvoorbeeld worden gebruikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

Het dakterras vormt een fijne aanvulling op de achtertuin. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy en heb je een extra plek om buiten te zitten.





Tuin

De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk ingericht. Door de gunstige ligging kun je hier al vroeg in het seizoen van de zon genieten. Op warme dagen zorgt de woningbrede zonwering voor een prettige schaduwplek.

Achter in de tuin staat een houten berging. De tuin beschikt daarnaast over een eigen achterom. De brandgang is met twee poorten afgesloten en uitsluitend toegankelijk voor bewoners. Ook de voortuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd.



Woonomgeving

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in de Reeshof. De straat is autoluw: laden en lossen is mogelijk, maar doorgaand verkeer komt hier niet. Op de centrale parkeerplaats is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

In de directe omgeving vind je meerdere speeltuinen en een basisschool. Ook het NS-station, een middelbare school, winkelcentra De Vallei en Heyhoef en het Reeshofpark zijn goed bereikbaar. Het nabijgelegen natuurgebied maakt de ligging extra aantrekkelijk voor wie graag wandelt of buiten sport.

Via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je eenvoudig de omliggende dorpen en steden.

Algemeen

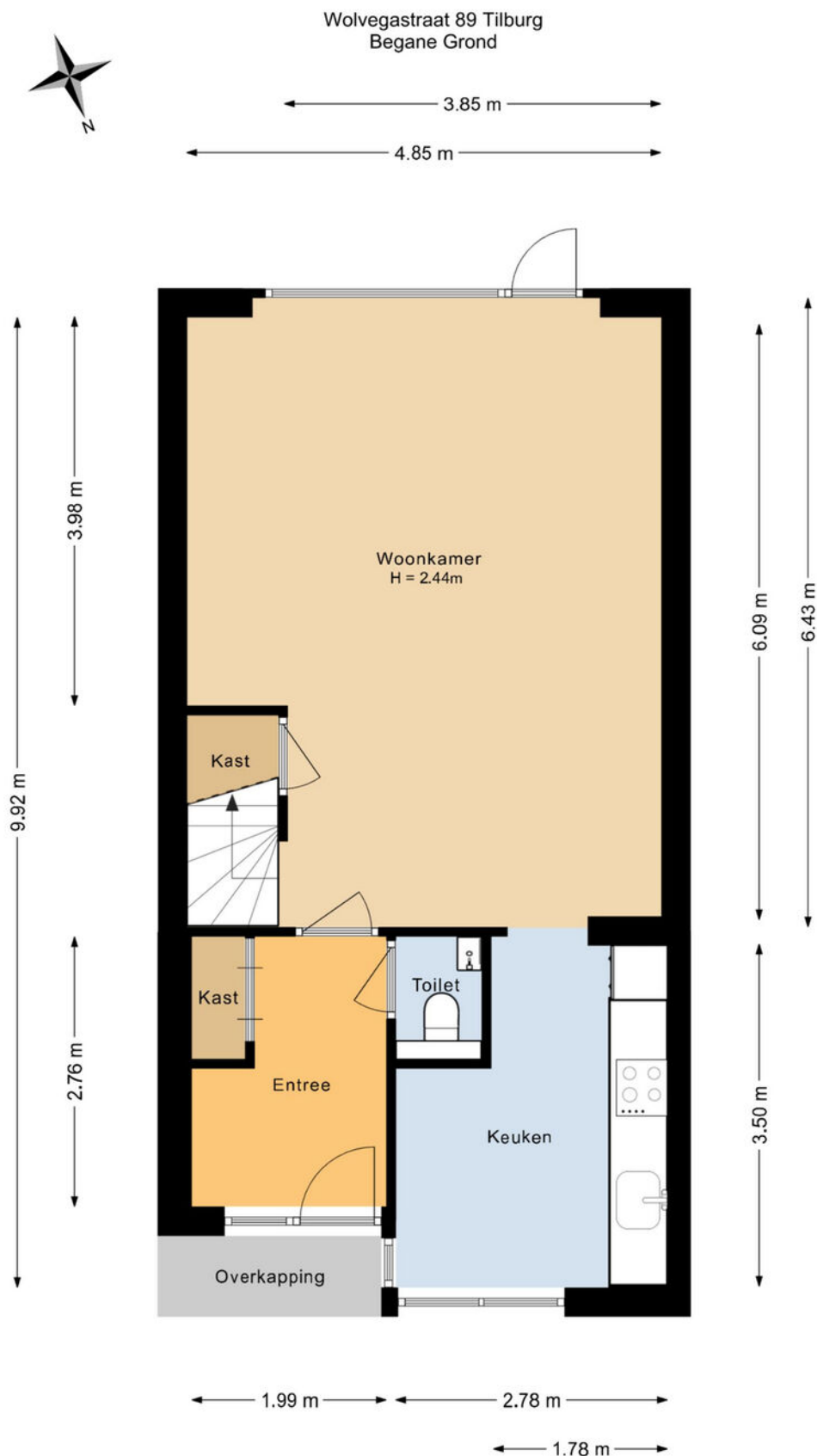
- instapklaar
- bouwjaar: 2004;
- vier slaapkamers;
- zonnige achtertuin op het zuiden;
- dakterras met veel privacy;
- volledig geïsoleerd;
- dubbele beglazing;
- aangesloten op stadsverwarming.





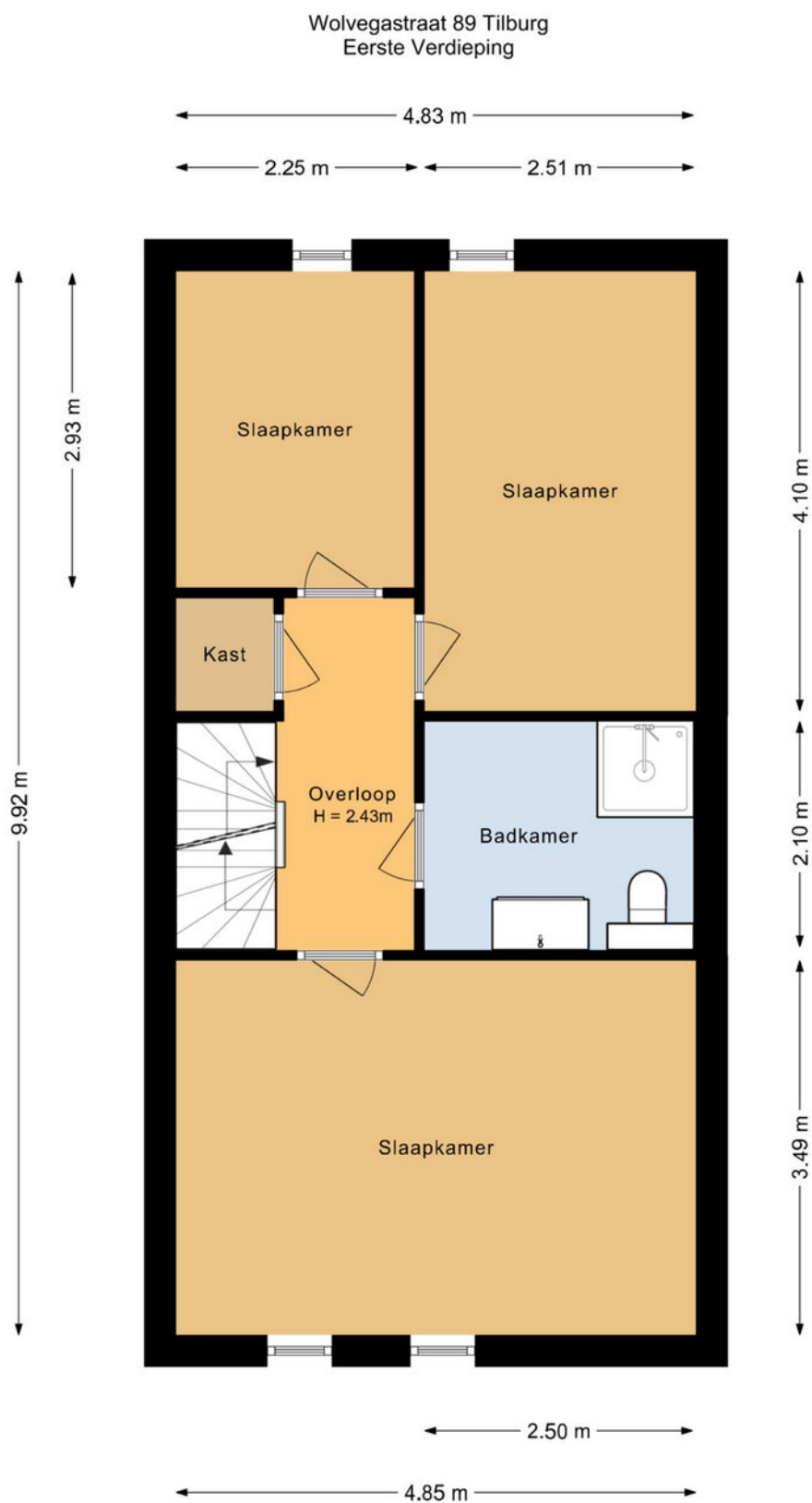


PLATTEGROND BEGANE GROND



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

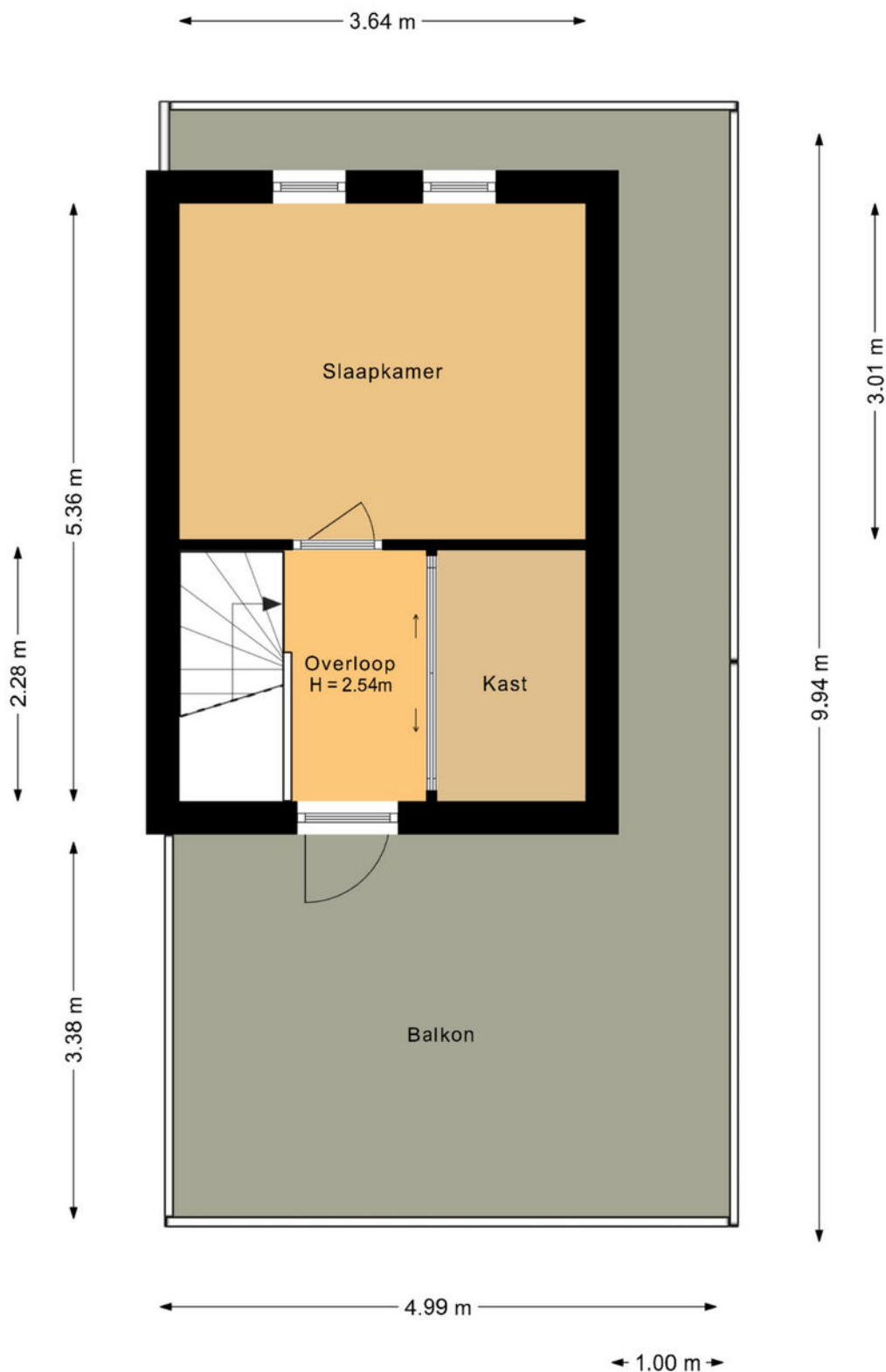
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

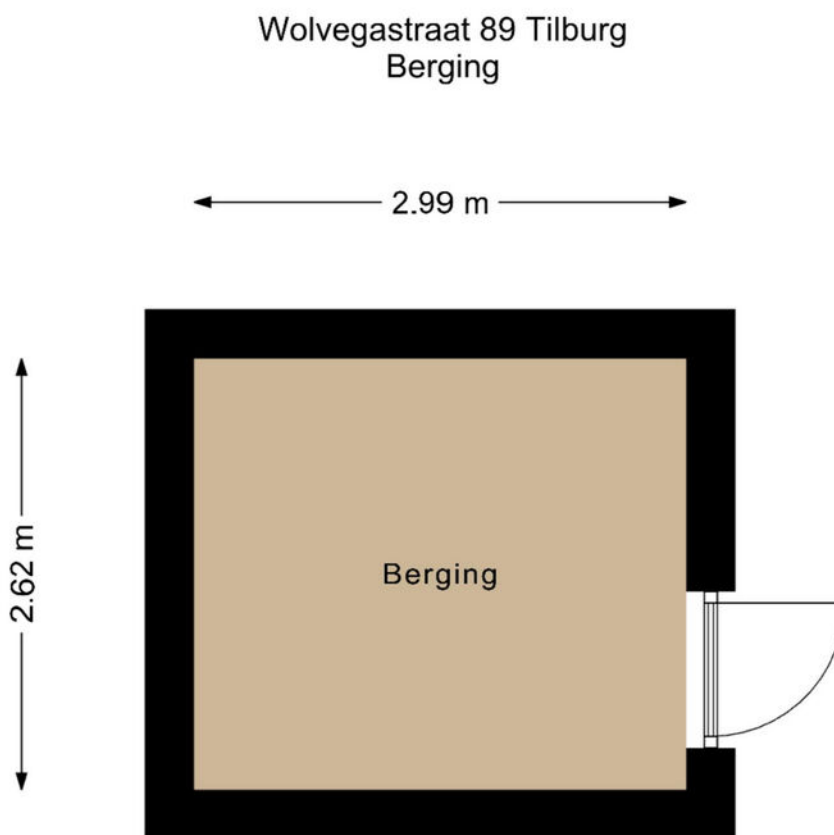
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

Wolvegastraat 89 Tilburg
Tweede Verdieping



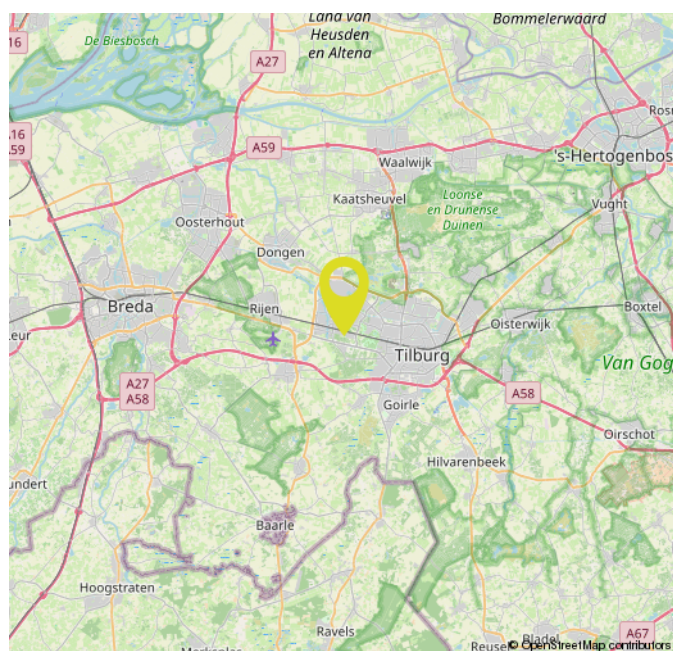
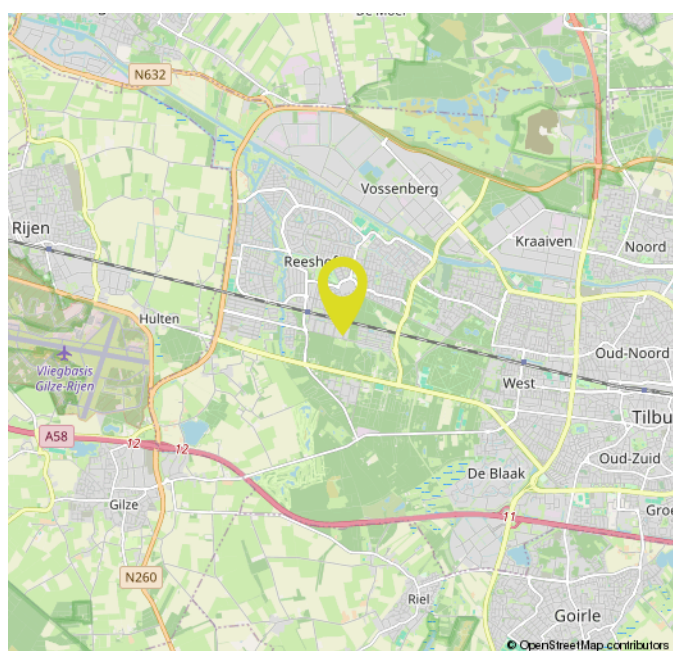
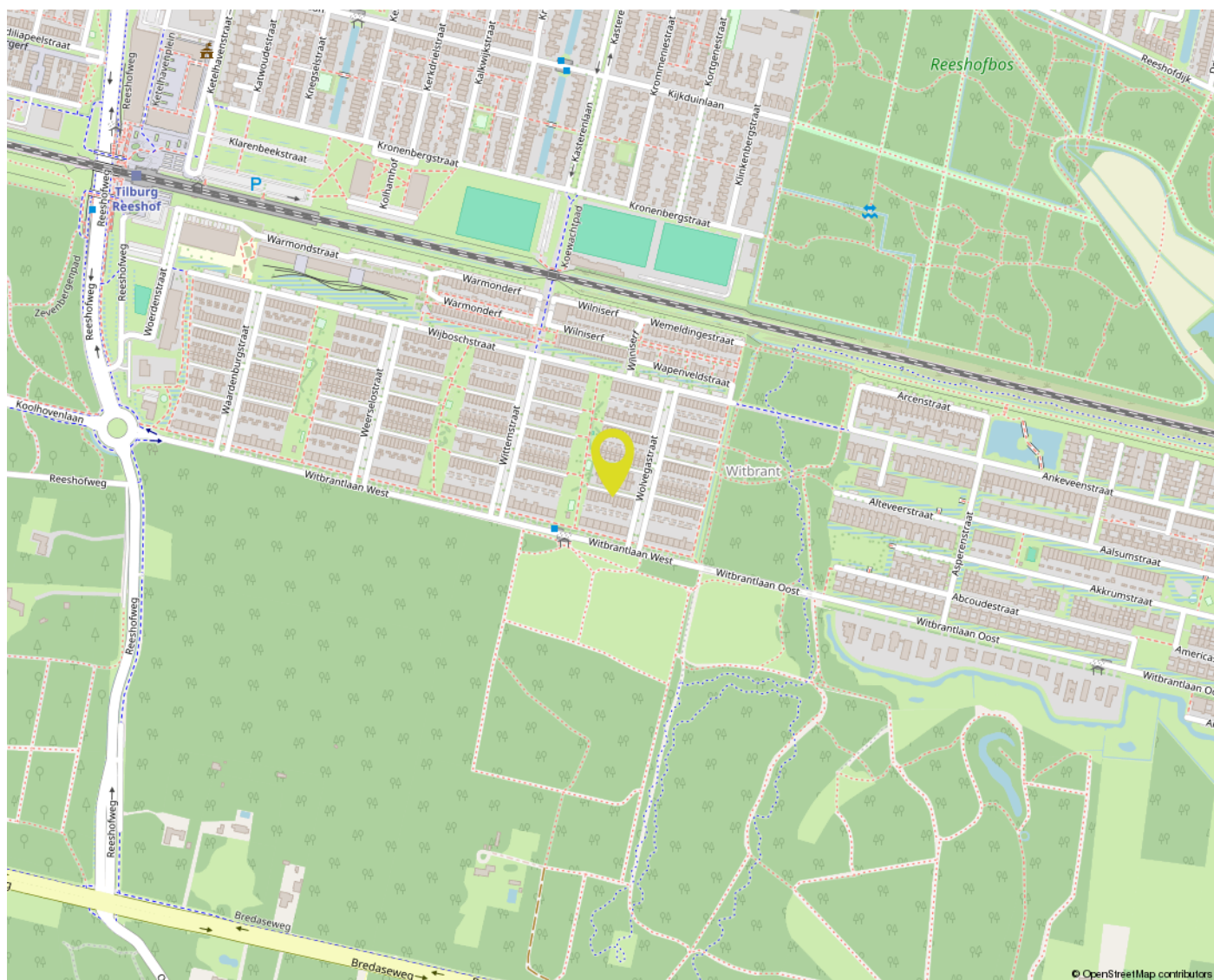
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND BERGING



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

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