



PIUSSTRAAT 331 5038 WR TILBURG

VRAAGPRIJS € 450.000 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	HOEKWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 110 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	179 M²
INHOUD	CIRCA 416 M³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	7
LIGGING TUIN	ZUIDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL (2024) VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
BOUWJAAR	1905
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS, HR ++ GLAS / ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 450.000,-

Karakteristieke en volledig gemoderniseerde woning uit 1905 op een toplocatie in het centrum van Tilburg.

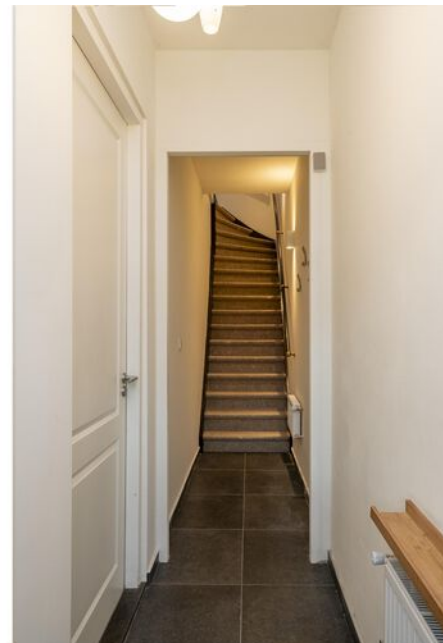
Gelegen aan het voormalige Piuspark, een van de oudste herdgangen (driehoekige pleintjes) van Tilburg wat later uitgegroeid is tot de stad die we nu kennen.

Achter de charmante, karakteristieke voorgevel gaat een verrassend ruime en sfeervol gemoderniseerde woning schuil. In 2024 is de woning vrijwel geheel verbouwd en afgewerkt naar een eigentijds woonniveau, met behoud van mooie authentieke details zoals glas-in-loodramen, houten kozijnen en zichtbare houten spanten op de verdieping.

De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer, een vernieuwde keuken, twee moderne badkamers, een multifunctionele (slaap)kamer op de begane grond, een ruime verdieping met veel sfeer én een zonnige achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom. Door de combinatie van karakter, comfort en ligging is dit een bijzonder fijne stadswoning op loopafstand van de binnenstad en het populaire Piusshavengebied.

Een aantal kenmerken op een rij:

- karakteristieke woning uit 1905, volledig gemoderniseerd in 2024;
- Al het leidingwerk en elektra zijn vernieuwd in 2024
- gelegen op loopafstand van de binnenstad en het Piusshavengebied;
- sfeervolle glas-in-loodramen en authentieke details;
- lichte woonkamer met houtlook tegelvloer en strak gestucte (geïsoleerde)wanden;
- vernieuwde keuken met diverse inbouwapparatuur;
- multifunctionele kamer op de begane grond, ideaal als kantoor, hobbyruimte of slaapkamer;
- twee moderne badkamers;
- eerste verdieping met houten vloer, strak stucwerk, spotjes en zichtbare houten spanten;
- zonnige achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom;



Entree

Je komt binnen in de hal, waar de karakteristieke sfeer van de woning direct voelbaar is. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Begane grond

De woonkamer is licht, verzorgd en modern afgewerkt. De houtlooktegel vloer, strak gestucte wanden en rustige kleurstelling zorgen voor een eigentijdse basis, terwijl de glas-in-loodramen en houten kozijnen juist veel karakter toevoegen.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de vernieuwde keuken. Deze is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, oven, kookplaat en afzuigkap. De keuken biedt voldoende werk- en kastruimte en vormt een prettige verbinding tussen het woongedeelte en het achterste deel van de woning.

In de keuken bevindt zich tevens een praktische trapkast met glas-in-lood schuifdeur. Hier hangt de vernieuwde HR combi cv-ketel (2024) en zijn ook de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur aanwezig.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eerste badkamer. Deze is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Aansluitend bevindt zich een multifunctionele kamer. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, speelkamer of eventueel als slaapkamer op de begane grond.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop cq kastenkamer. Ook hier is de woning strak en sfeervol afgewerkt met een houten vloer, gestucte (geïsoleerde) wanden, ingebouwde spotverlichting en zichtbare houten spanten. Dit geeft de verdieping een warme en karaktervolle uitstraling.

Vanaf de overloop zijn de vertrekken bereikbaar. Aan de voorzijde is de ruime ouderslaapkamer gesitueerd. Aan de achterzijde van de woning, een slaapkamer met vide, tweede toilet, tweede wasruimte en tevens de tweede badkamer.

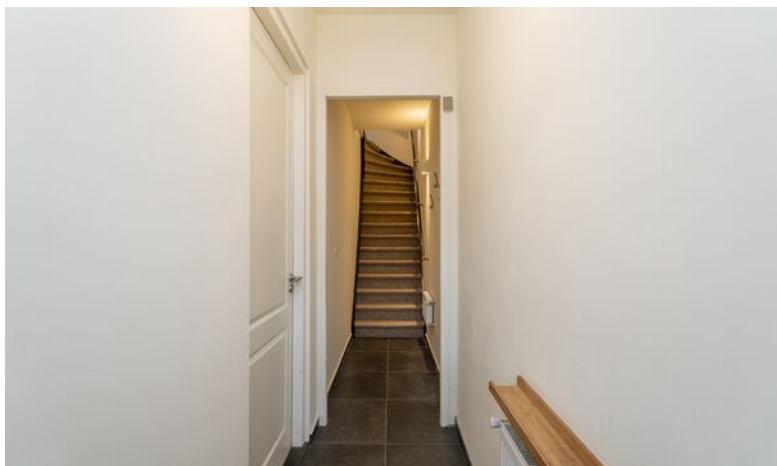
De tweede badkamer is een echte blikvanger. Deze stijlvolle ruimte is voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en een fraai hoog plafond. De combinatie van moderne afwerking, natuurlijke tinten, glas-in-lood en daglicht maakt dit een badkamer met veel sfeer en comfort.

Tweede verdieping

Via de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Ook deze ruimte is compleet gerenoveerd en voorzien van twee nieuwe kunststof dakramen met hr++ glas, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Daarnaast is het dak geïsoleerd, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

De tweede verdieping is een fijne extra ruimte die op verschillende manieren gebruikt kan worden. Denk aan een extra slaapplek, werkruimte, logeerruimte of gewoon als

praktische bergzolder. Door de nokhoogte, de lichtinval en de rustige ligging voelt deze verdieping verrassend bruikbaar aan.











Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Door de ligging geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Achter in de tuin staat een vrijstaande deels steen, deels houten berging en is er een eigen achterom aanwezig.

Ligging

De woning ligt op een centrale en geliefde locatie in Tilburg, op loopafstand van zowel de binnenstad als het populaire Piushavengebied. Hier vind je diverse restaurants, cafés en terrassen, waaronder RAK, Smit Vis, JAXX Marina en Pulcinos.

Aan de rand van het in aanbouw zijnde Koningswei, het nieuwe bruisende stadspark wat de binnenstad met de Piushaven moet gaan verbinden.

Ook voor de dagelijkse voorzieningen zit je hier uitstekend. Supermarkten, winkels, scholen en uitvalswegen bevinden zich allemaal op korte afstand. Daarnaast liggen groene plekken zoals de Muzentuin, het Stadspark en het Leijpark in de nabije omgeving. Hierdoor woon je hier centraal, maar heb je ook voldoende mogelijkheden om de rust op te zoeken.

Uniek aan dit pleintje is ook de parkeer mogelijkheid recht voor de voordeur. Een absolute pre in de binnenstad.

Kortom

Een karakteristieke woning met de sfeer van begin 1900, maar het comfort en de afwerking van nu. Dankzij de grondige verbouwing in 2024, de fijne indeling, twee badkamers, multifunctionele ruimte en centrale ligging is dit een woning die je echt van binnen moet bekijken.







BEFOR & AFTER

funda make over



dit is geen AI



volgende foto's laten
voor en na zien











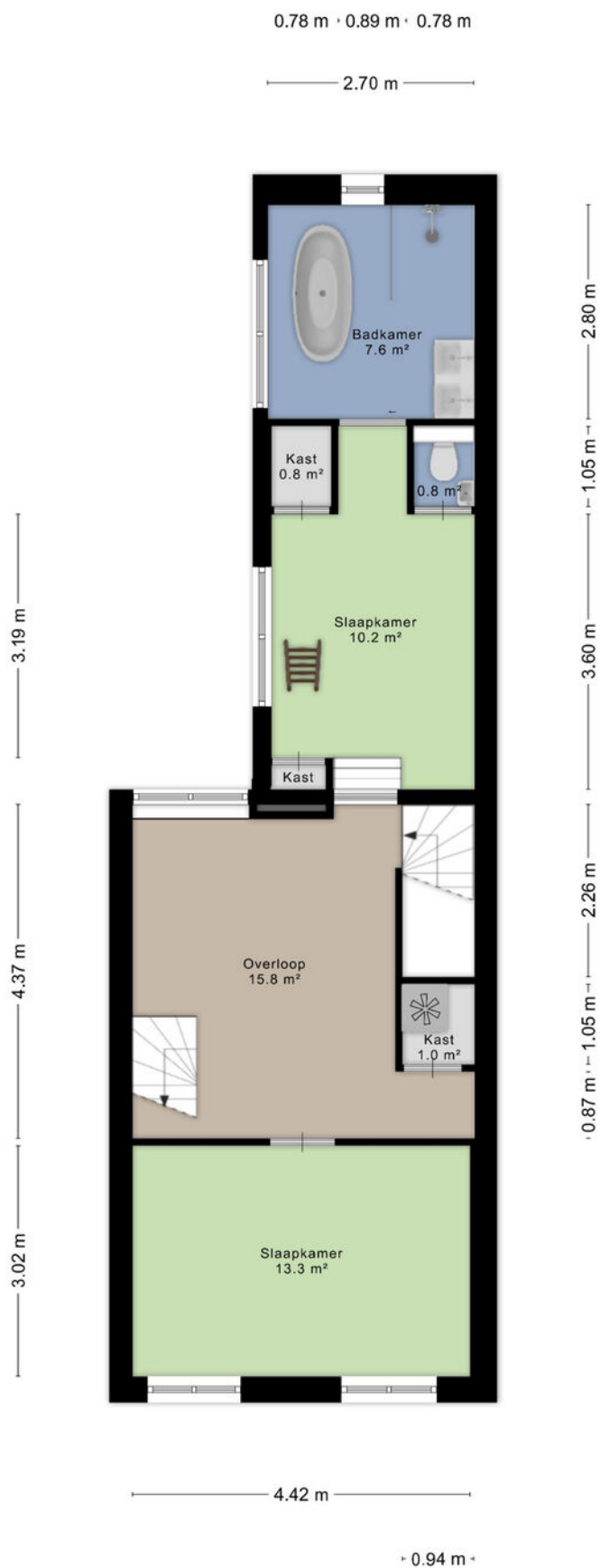
PLATTEGROND BEGANE GROND



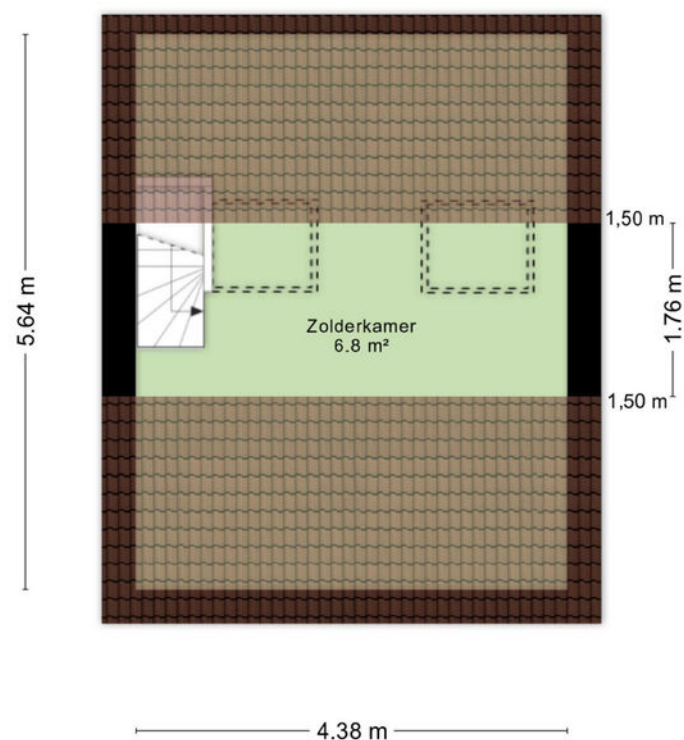
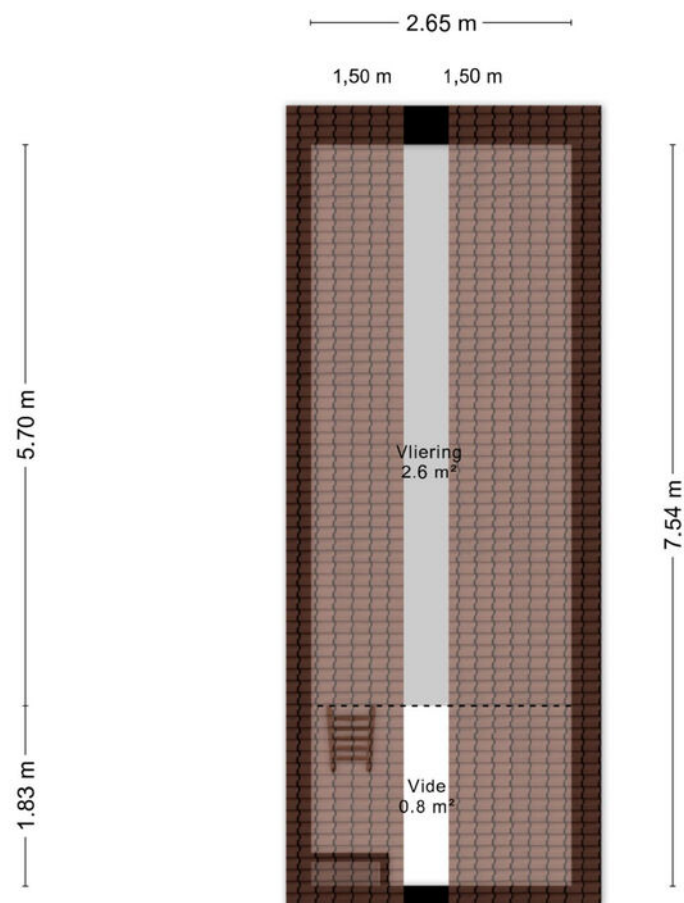
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND VLIERING + 2E VERD.




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

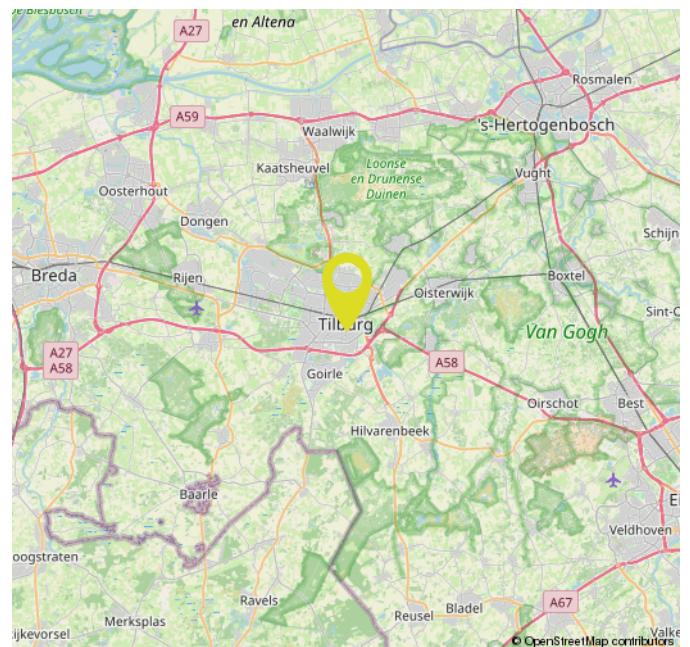
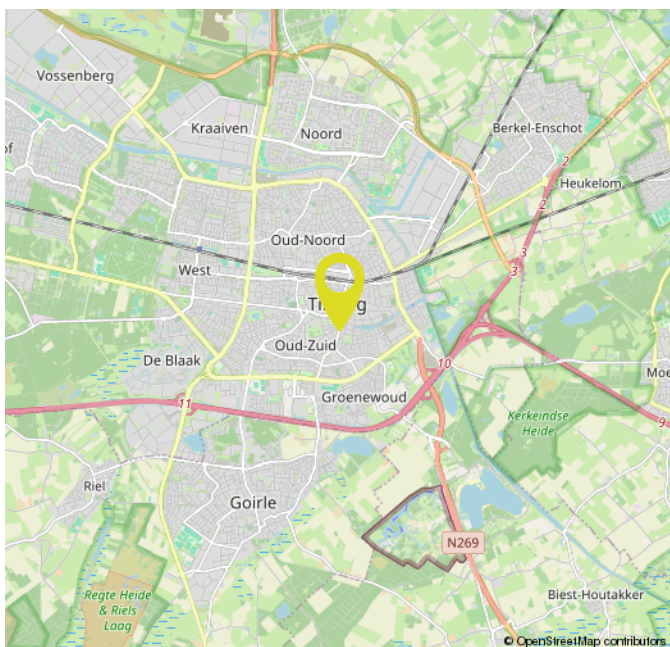
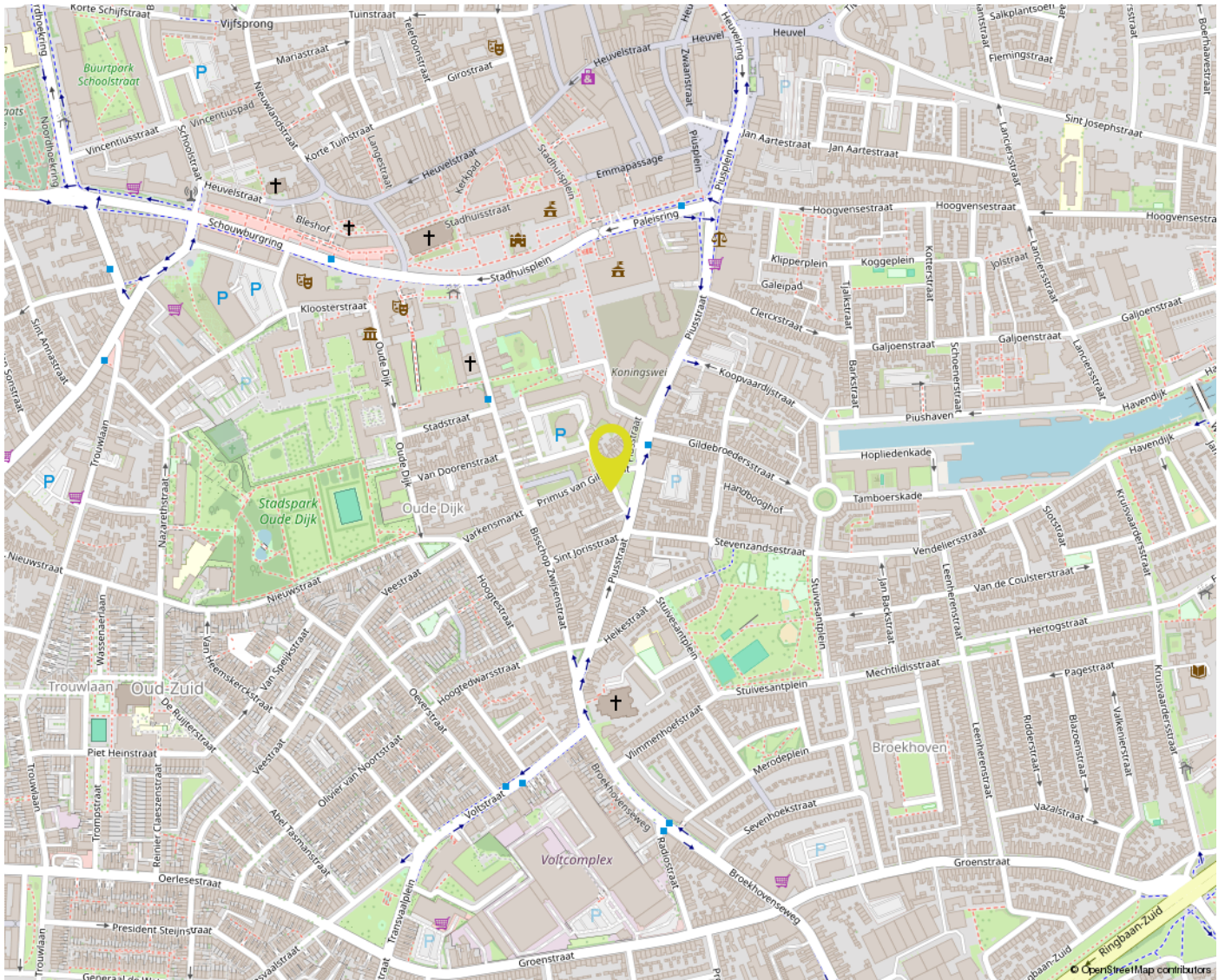


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5198	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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**