



BURGEMEESTER MUTSAERSSTRAAT 22 5037 NM TILBURG

VRAAGPRIJS € 875.000 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	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 176 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	345 M²
INHOUD	CIRCA 643 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2024, ELEKTRISCHE BOILER, HOUTKACHEL
BOUWJAAR	1954
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS HR++ / ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 875.000,- KOSTEN KOPER

Karakter, ruimte en comfort op een toplocatie in het geliefde Zorgvlied!

Bent u op zoek naar een royale, sfeervolle jaren '30 woning waar authentieke details en hedendaags wooncomfort naadloos samenkomen? Dan is deze uitstekend onderhouden uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, in de geliefde wijk Zorgvlied zeker iets voor u. Authentieke glas-in-loodramen, een fraaie eikenhouten vloer en een gezellige Barbas inzethaard zorgen voor een sfeervolle ambiance, vier volwaardige slaapkamers, terwijl de vele renovaties en verduurzamingen zorgen voor optimaal wooncomfort. Wonen met volop leefruimte.

Locatie

De Burgemeestersbuurt behoort tot één van de meest geliefde buurten van Tilburg en staat bekend om de ruim opgezette straten met prachtige bomen, groene pleinen en kindvriendelijk karakter. Dit allemaal op nog geen 10 minuten fietsen van het centrum van Tilburg. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven en diverse winkels aan het Burgemeester van de Mortelplein. En tevens 2 tandarts- en 2 huisartspraktijken en apotheek. Daarnaast liggen onder andere het stadsbos De Oude Warande, de Universiteit van Tilburg en station Tilburg Universiteit op korte fietsafstand. Met de auto ben je direct op nabijgelegen uitvalswegen richting omliggende steden en dorpen.





INDELING

Begane grond

De royale, uitgebouwde begane grond vormt het hart van de woning. De woonkamer en woonkeuken beslaan samen maar liefst circa 70 m², waardoor er volop ruimte is om te koken, te ontspannen en uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

De luxe, in 2024 volledig vernieuwde keuken is een droom voor iedere kookliefhebber en beschikt onder andere over een vijfspots inductiekookplaat, twee combi stoom-/heteluchtovens, een moderne afzuigkap, vaatwasser, koelkast en plintenboiler voor direct warm water en een stijlvolle kwartscomposiet spoelbak.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische, droge kelder met een constante temperatuur: ideaal als provisiekelder of voor uw eigen wijncollectie.

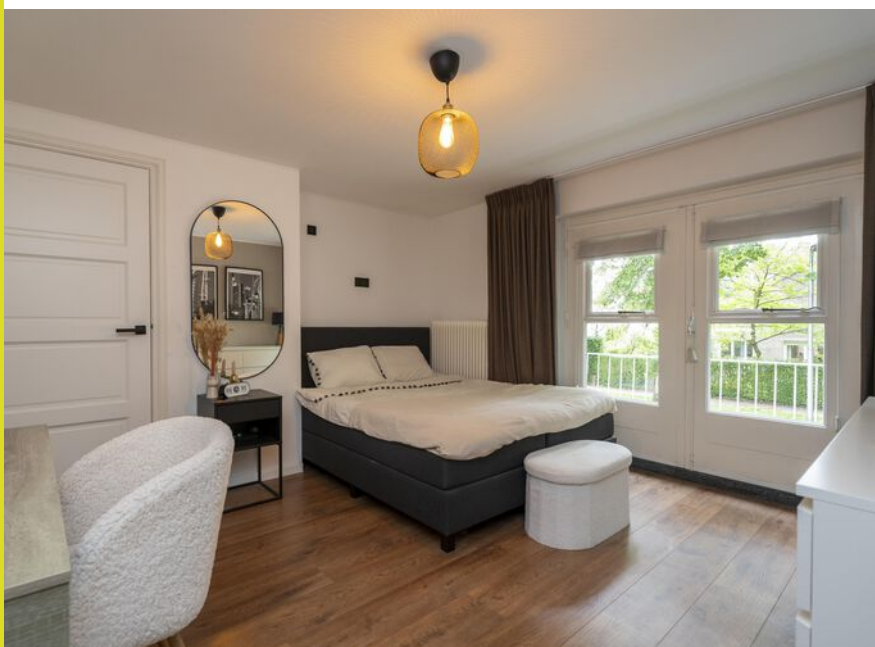
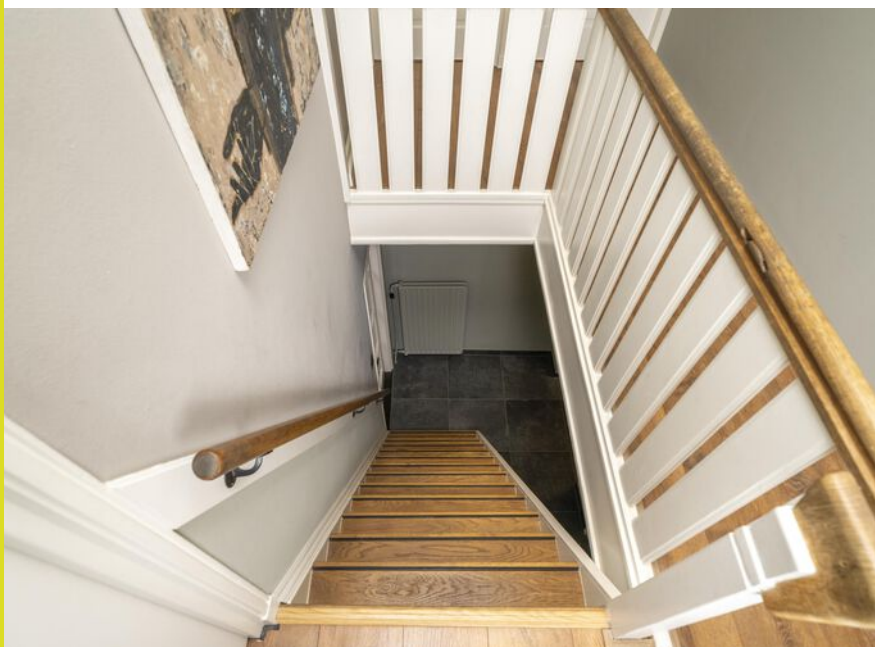
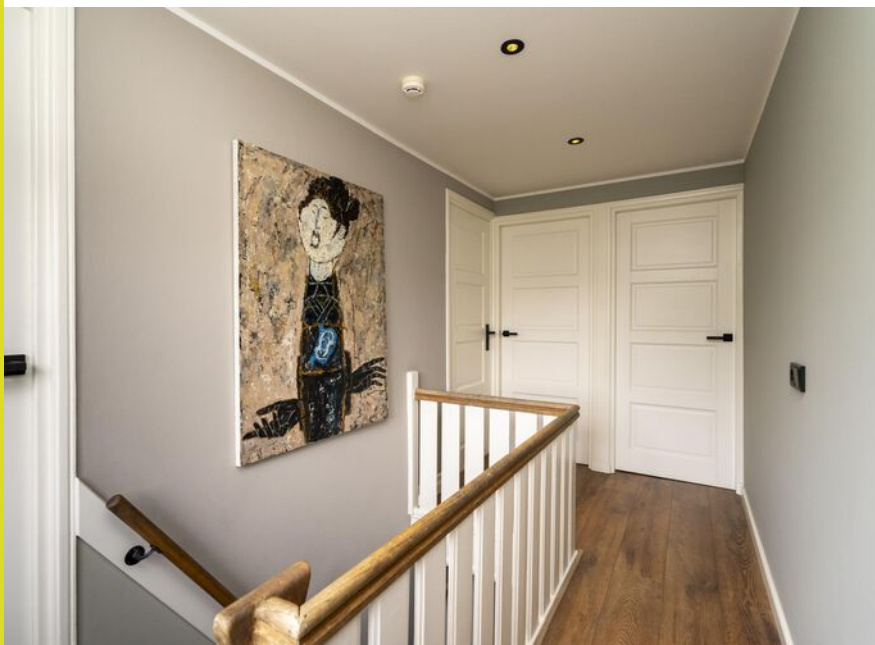






Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met inbouwkasten en openslaande deuren naar het balkon. De complete badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel, wandmeubel en een modern hangcloset.







Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met een indrukwekkende vierde slaapkamer onder de nok, compleet geïsoleerd en voorzien van meerdere dakkapellen, waardoor een heerlijke lichte en ruimtelijke kamer is ontstaan. Daarnaast is er volop bergruimte en een praktische voorzolder met de nieuwe Remeha Cv-ketel (2024) en tevens de wasmachine opstelling.





De zonnige op het zuiden gelegen privacyrijke achtertuin biedt volop rust en ruimte. De fraaie koivijver vormt een sfeervolle blikvanger en onder de overkapping is het heerlijk genieten tot in de late uurtjes. De koivijver is vrij gemakkelijk om te bouwen tot een plunge pool.

Een absoluut pluspunt is de royale garage/berging van circa 9,2 x 3 meter. Dankzij de aanwezige voorzieningen en de uitstekende dakisolatie (garage heeft een spouwmuur en kan eventueel ook geïsoleerd worden) is deze ruimte eenvoudig geschikt te maken als praktisch, kantoor aan huis of hobbyruimte. De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

Bijzonderheden:

- duurzaam en uitstekend onderhouden
- in elke ruimte een op maat gemaakte hor
- de woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn onder andere:
 - de luxe keuken vernieuwd (2024);
 - een nieuwe HR Cv-ketel geplaatst (2024);
 - 12 zonnepanelen (420 Wp per paneel) geïnstalleerd (2023);
 - vrijwel alle kozijnen voorzien van HR+ + isolatieglas;
 - grote delen van de woning opnieuw gestuct en geschilderd;
 - de zolder en garage uitstekend geïsoleerd;
 - de aanwezige schoorstenen zijn in 2024 voorzien van Belgische hardstenen dekplaten en de schoorstenen zelf zijn geïmpregneerd.
 - Dankzij deze investeringen én de houtkachel zijn de energielasten bijzonder laag; de huidige eigenaren betalen gemiddeld slechts circa €108 per maand voor gas en elektriciteit.

Deze karakteristieke woning combineert de charme van vroeger met het comfort van nu. Met vier slaapkamers, een royale leefruimte, een prachtige tuin, multifunctionele garage en een uitstekende ligging in één van de meest geliefde woonwijken is dit een woning waar u jarenlang met veel plezier zult wonen.

Een instapklare gezinswoning waar sfeer, ruimte, duurzaamheid en locatie









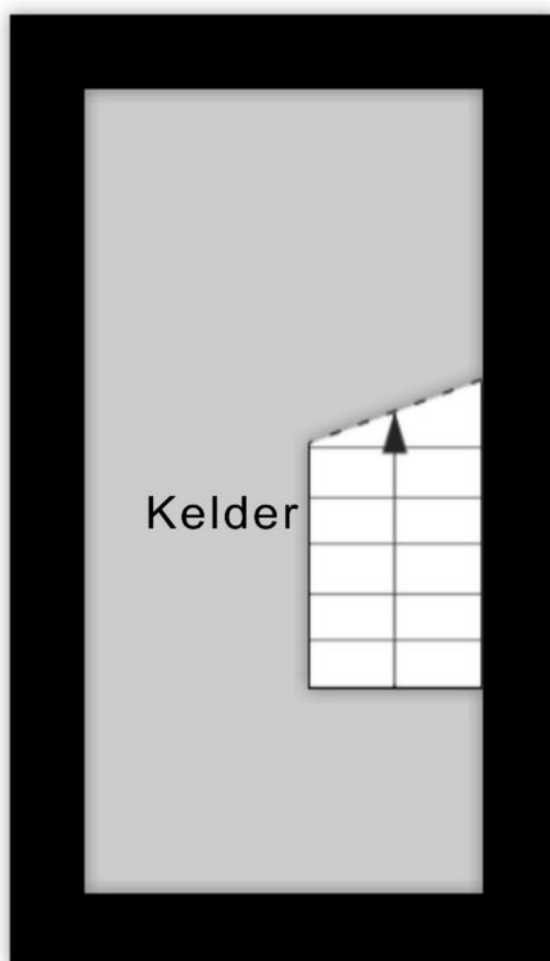
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND KELDER

1.62 m

3.27 m

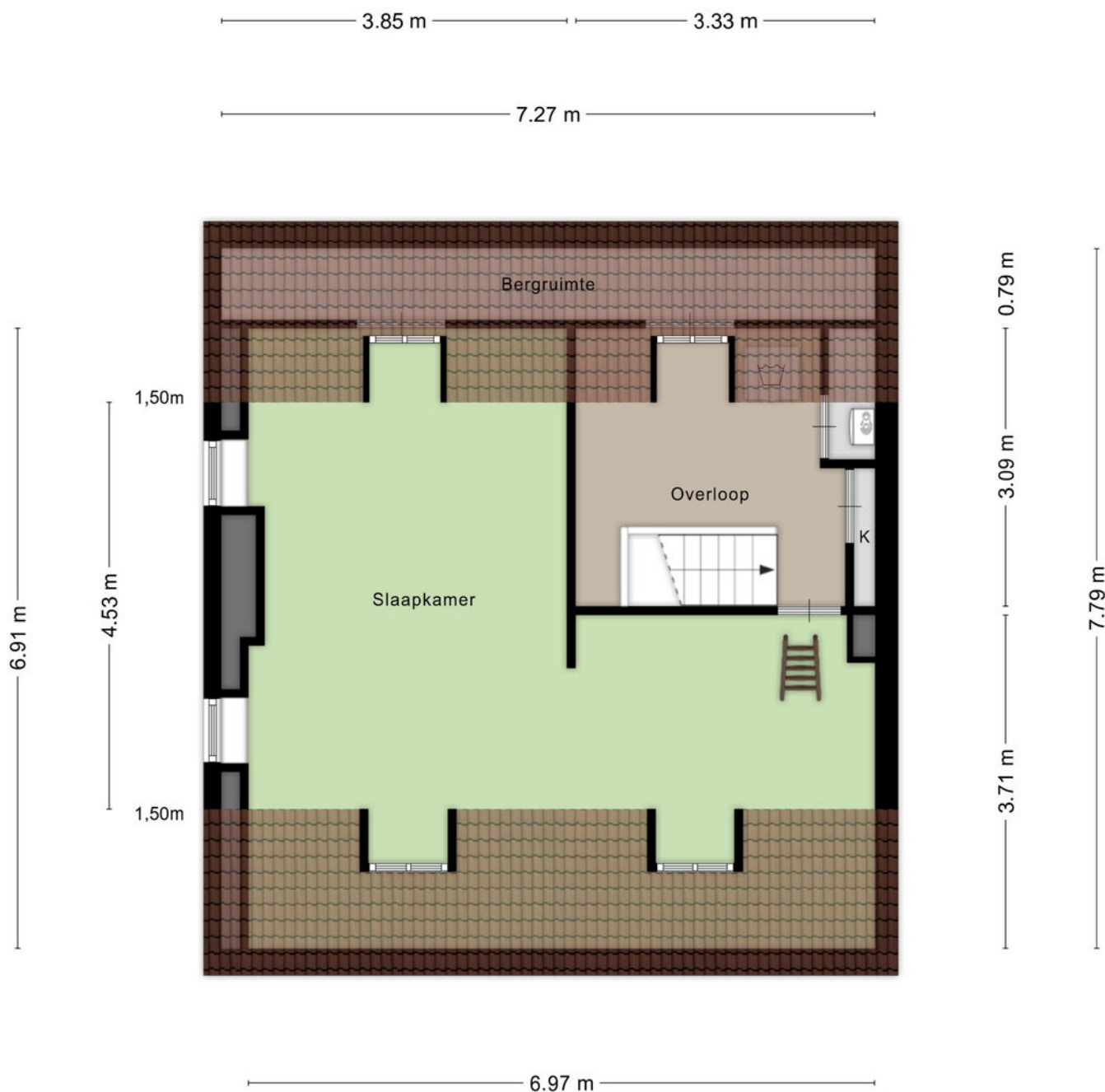


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING

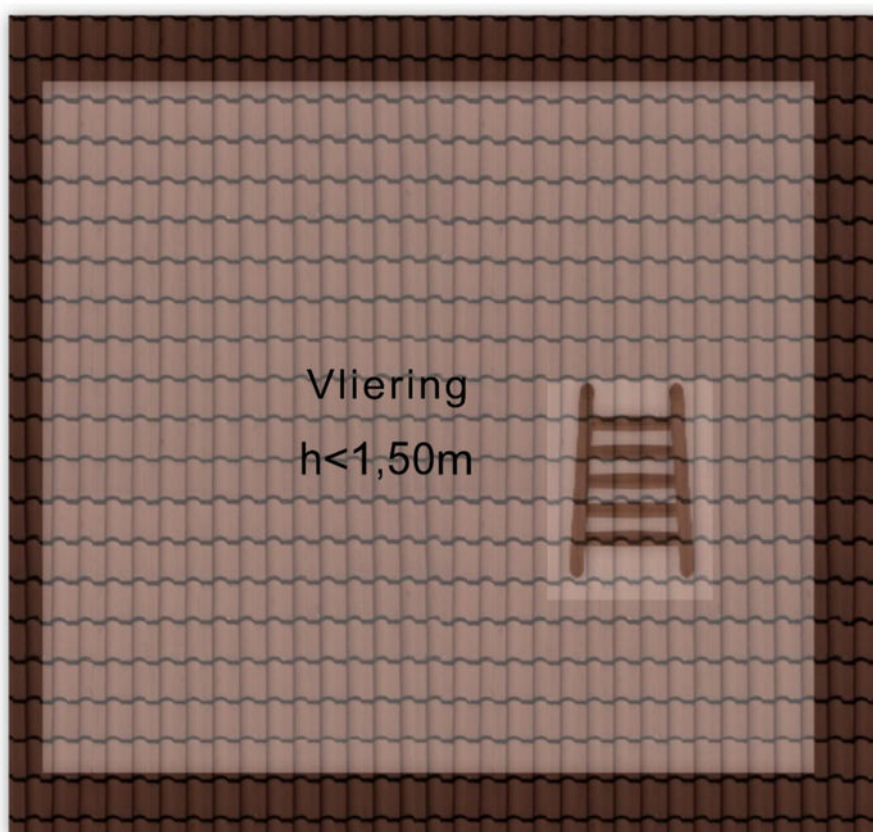


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND VLIERING

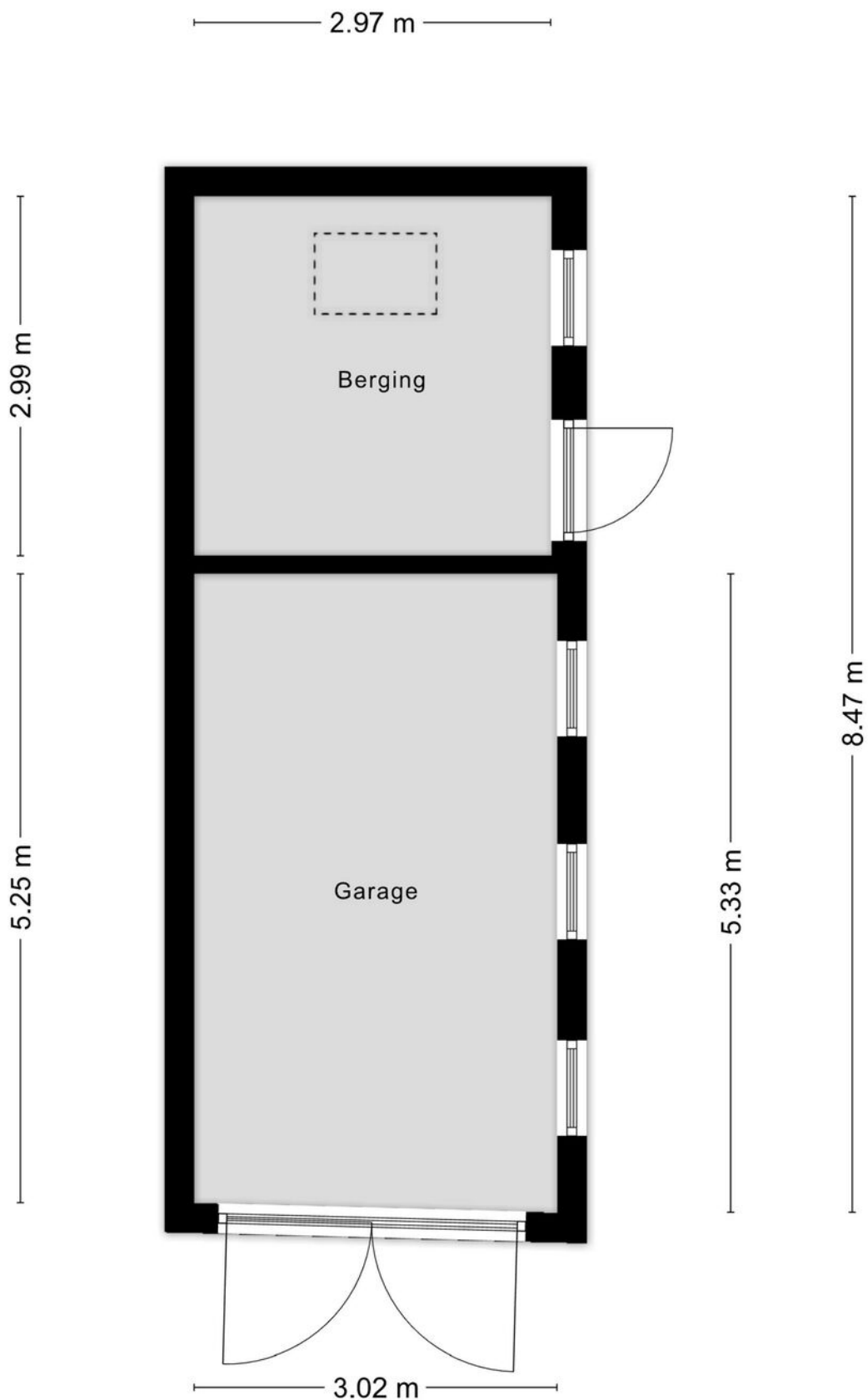
3.46 m

3.10 m

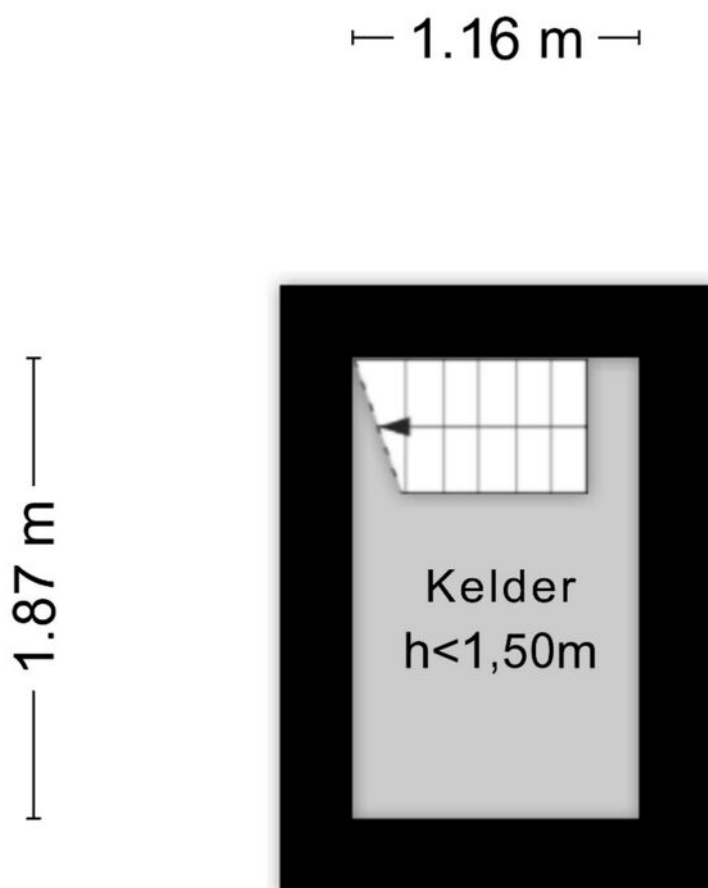


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND GARAGE/BERGING

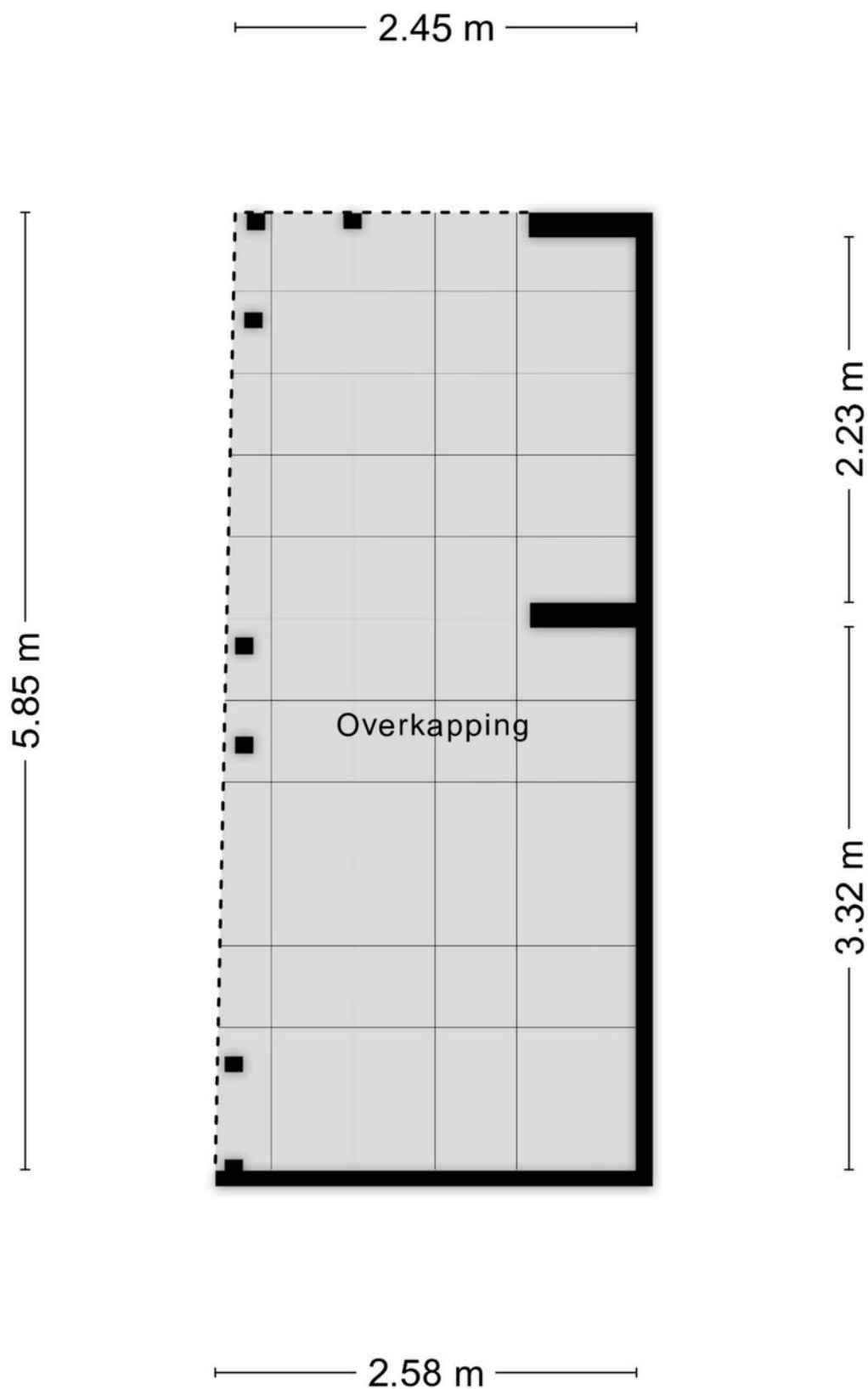


PLATTEGROND BERGING KELDER



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

PLATTEGROND PERCEEL



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

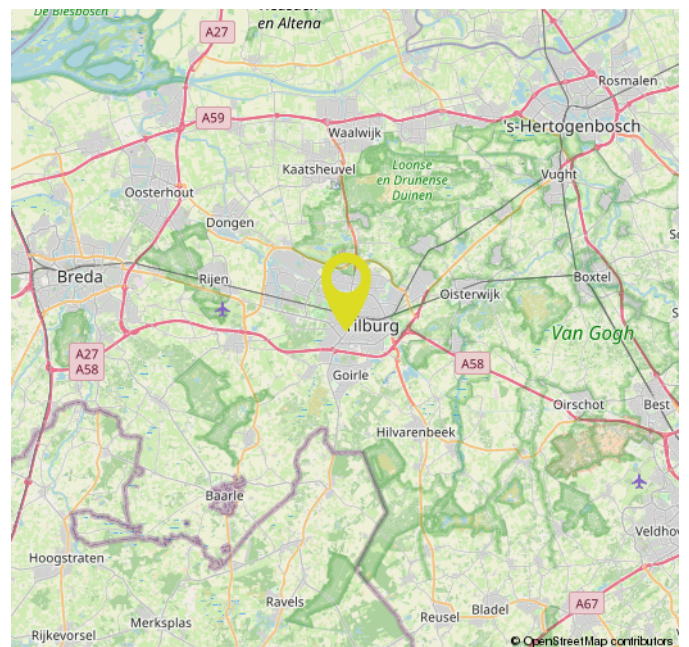
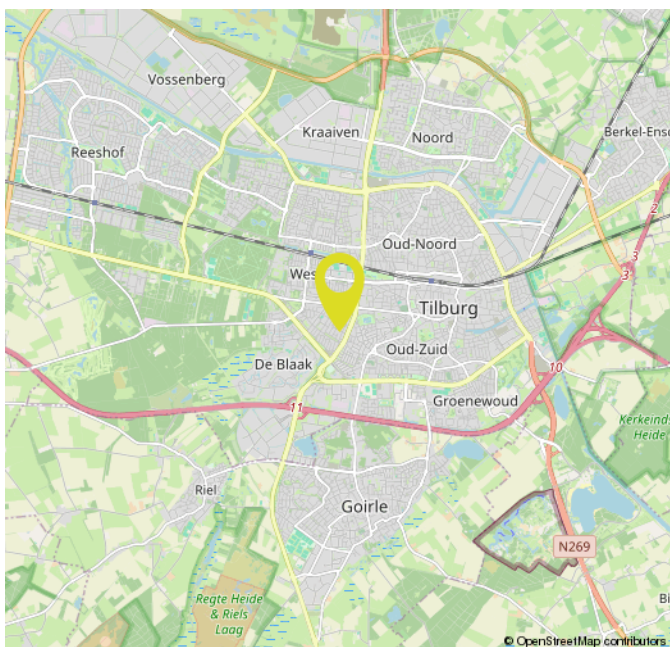
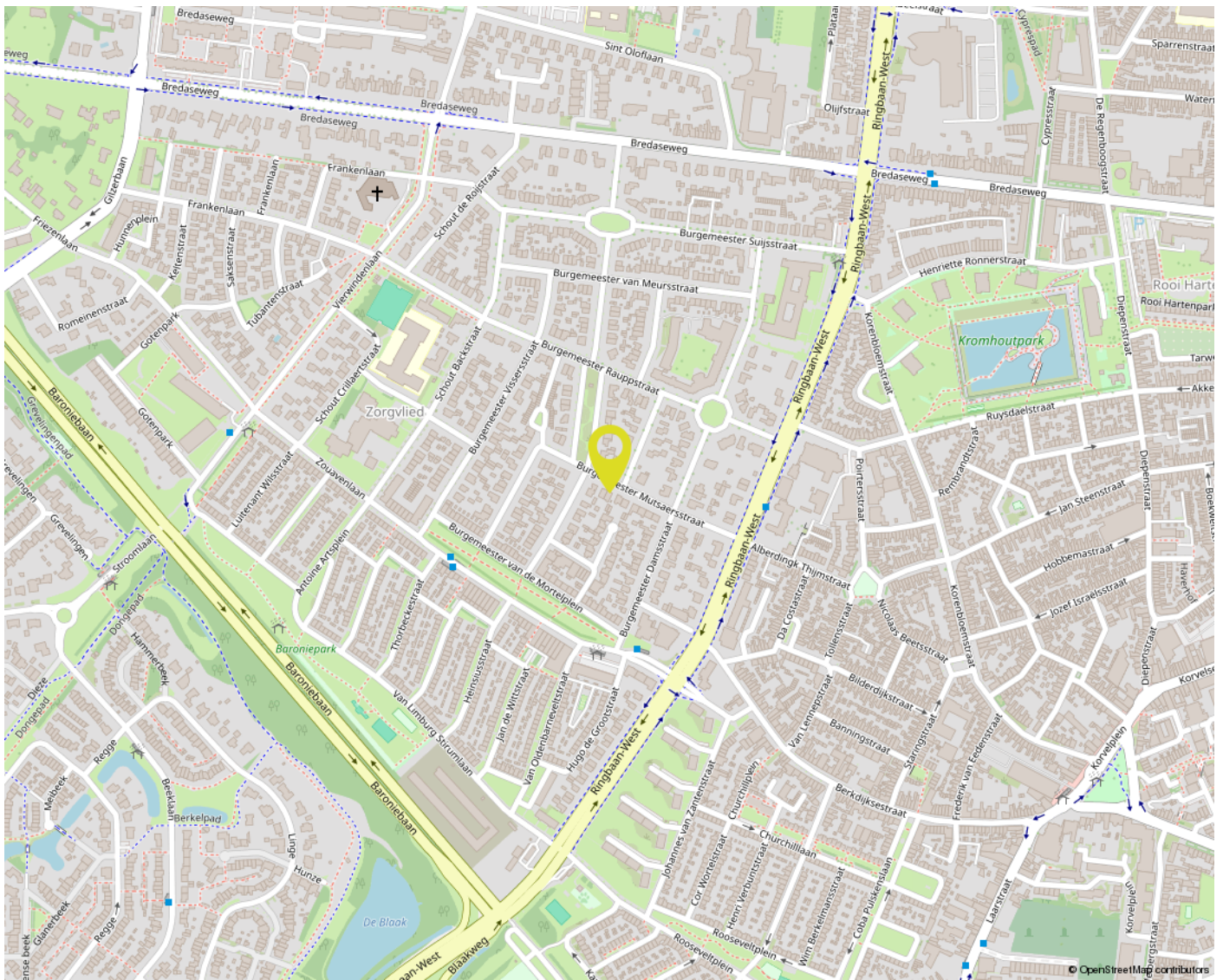


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Halnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4852	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een versoldend uittreksel, geleverd op 29 juni 2025
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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, vóórdat 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