



NIEUWSTRAAT 147 5126 CD GILZE

VRAAGPRIJS € 1.225.000 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	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 265 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	639 M ²
INHOUD	CIRCA 1053 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	8
LIGGING TUIN	RANDOM
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL, HOUT- EN GASHAARD, VLOERVERWARMING, WARMTEPOMP
BOUWJAAR	1926
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 1.225.000,- KOSTEN KOPER

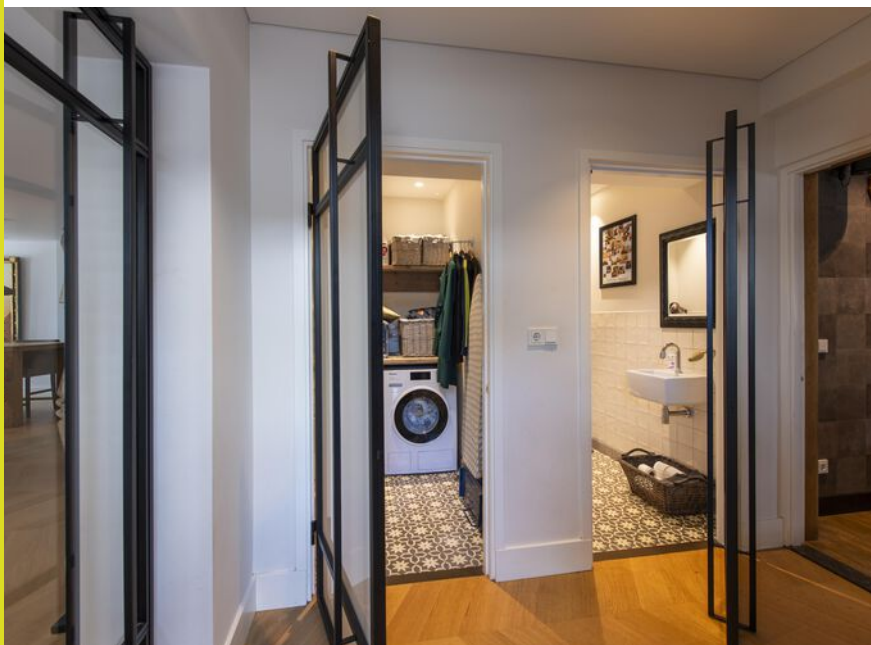
Op een geliefde locatie nabij de gezellige dorpskern van Gilze bevindt zich deze buitengewoon sfeervolle en karakteristieke vrijstaande woning aan de Nieuwstraat 147. De woning is de afgelopen jaren op voortreffelijke wijze gerenoveerd, gemoderniseerd én verduurzaamd, waarbij authenticiteit en hedendaags wooncomfort perfect samenkomen. Met energielabel B, maar liefst 34 zonnepanelen, twee thuisbatterijen, een verwarmd zwembad, meerdere luxe buitenverblijven en een perceel van maar liefst 639 m² biedt dit object een ongekend compleet woonprogramma voor het hele gezin.

Bij aankomst valt direct de royale oprit op, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een stijlvolle carport met overdekte entree. Achter de carport bevinden zich diverse praktische ruimtes, waaronder een multifunctionele berging — ideaal voor golfspullen, schoenen en sportbenodigdheden — een technische ruimte met de opstelling van de batterijen en een ruimte voor de klinko's.

INDELING

Begane grond

De ontvangsthal is ruim van opzet en voorzien van een garderobe, een praktische wasruimte met uitstortgootsteen, een royaal modern toilet met hangcloset en fontein en een uitgebreide meterkast. Vanuit de hal bereikt u enerzijds de sfeervolle living aan de voorzijde van de woning en anderzijds een werkelijk unieke tweede leefruimte.





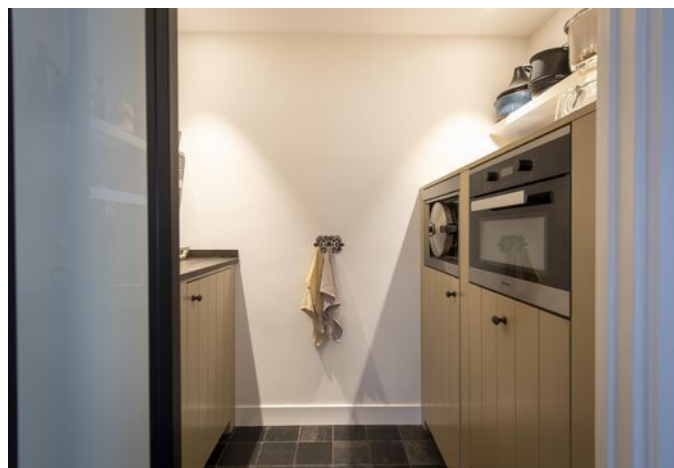
De royale living aan de voorzijde van de woning straalt klasse en warmte uit dankzij de fraaie eikenhouten parketvloer in patroon gelegd, de gashaard en het spanplafond met inbouwspots. Een bijzonder detail is de toegang tot de wijnkelder via een hydraulisch luik — een absolute eyecatcher voor wijnliefhebbers.

Vanuit hier loopt u door naar een fijne kantoorruimte met vloerverwarming en vaste kastruimte, inclusief de opstelling van een tweede cv-combiketel (2020), specifiek ten behoeve van de vloerverwarming. Tevens bevinden zich hier een douche- en toiletruimte, ideaal in combinatie met het zwembad, én een vaste kast met extra vaatwasser.

De op maat gemaakte woonkeuken (ca. 2011) vormt het warme hart van de woning. De keuken en de bijkeuken zijn voorzien van een Belgisch hardstenen werkblad, een Portugese natuurstenen vloer en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Boretti gasovencombinatie, afzuigkap, combimagnetron, hogedrukstomer, koelkast, twee vriezers, vaatwasser en wederom een Quooker.







De tweede living — door de huidige eigenaren liefkozend de “stube” genoemd — ademt sfeer en gezelligheid. De ruimte, gerealiseerd in 2020, doet denken aan een luxe Oostenrijkse lounge en is afgewerkt met een houtlook tegelvloer voorzien van vloerverwarming, een gashaard, een strak spanplafond met inbouwspots en een exclusieve Wave-lamp die tevens fungeert als afzuigsysteem; ideaal voor lange avonden tafelen en gourmetten. Tevens beschikt deze ruimte over een luxe pantry met wijnklimaatkast en een Quooker met zowel kokend, gekoeld als bruisend water.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de comfortabele ouderslaapkamer met vaste kastwanden, airconditioning en toegang tot een separate walk-in closet. Daarnaast zijn er drie charmante kinderkamers, waarvan twee met inbouwkasten, alsmede een hobby-/logeerkamer met karakteristieke raampjes en Velux dakraam. Op de overloop bevinden zich meerdere praktische bergkasten en een separate berging met de opstelling van de Nefit cv-combiketel.

De in 2024 vernieuwde badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van een ligbad, dubbele wastafel met meubel, inloop regendouche, hangcloset, vloerverwarming, designradiator, verwarmde spiegel, inbouwspots en mechanische ventilatie. De gehele verdieping is afgewerkt met een brede eikenhouten plankenvloer en houten kozijnen met dubbele beglazing.

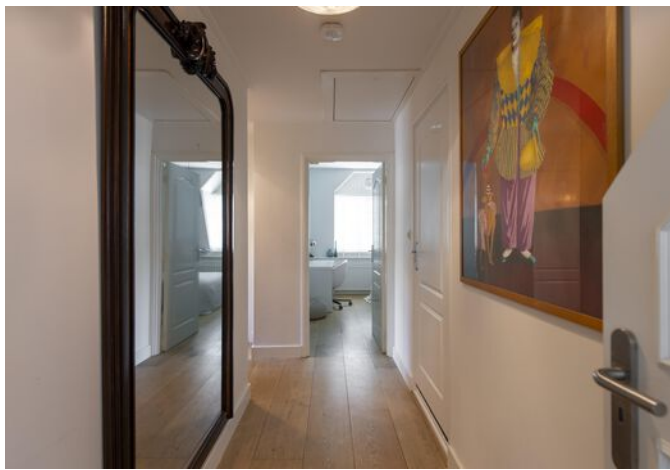
Bergzolder

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder met volop extra opslagmogelijkheden.









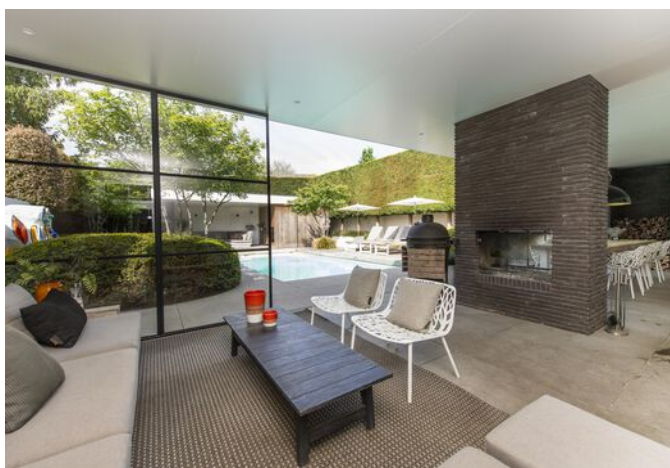
Tuin

Ook buiten laat deze woning niets te wensen over. De in 2021 onder architectuur van Knops aangelegde tuin biedt een ongekend gevoel van luxe en privacy. Centraal in de tuin ligt het verwarmde zwembad, verwarmd middels een warmtepomp. Daarnaast beschikt de tuin over meerdere stijlvolle loungeplekken en veranda's, waaronder een fraaie overkapping met inbouwverlichting en houthaard en een tweede loungegedeelte achter in de tuin met open haard.

Verder treft u een buitendouche met warm- en koud water aansluiting, een wijnkoelkast, een berging met zwembadinstallatie, sfeervolle tuinverlichting, een sproei-installatie en een extra zij-ingang naar de straat. Uiteraard is de woning tevens voorzien van een alarminstallatie.

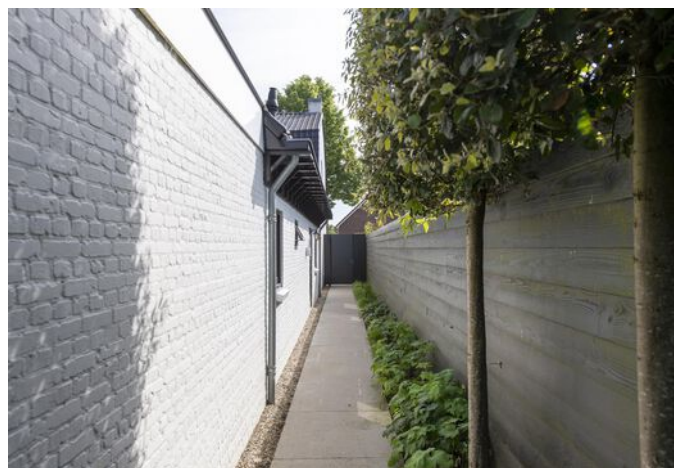
Kortom: een uitzonderlijk sfeervolle en luxe gezinswoning waar karakter, comfort, duurzaamheid en buitenleven op sublieme wijze samenkomen. Een uniek object op een toplocatie in Gilze dat u absoluut van binnen moet ervaren!



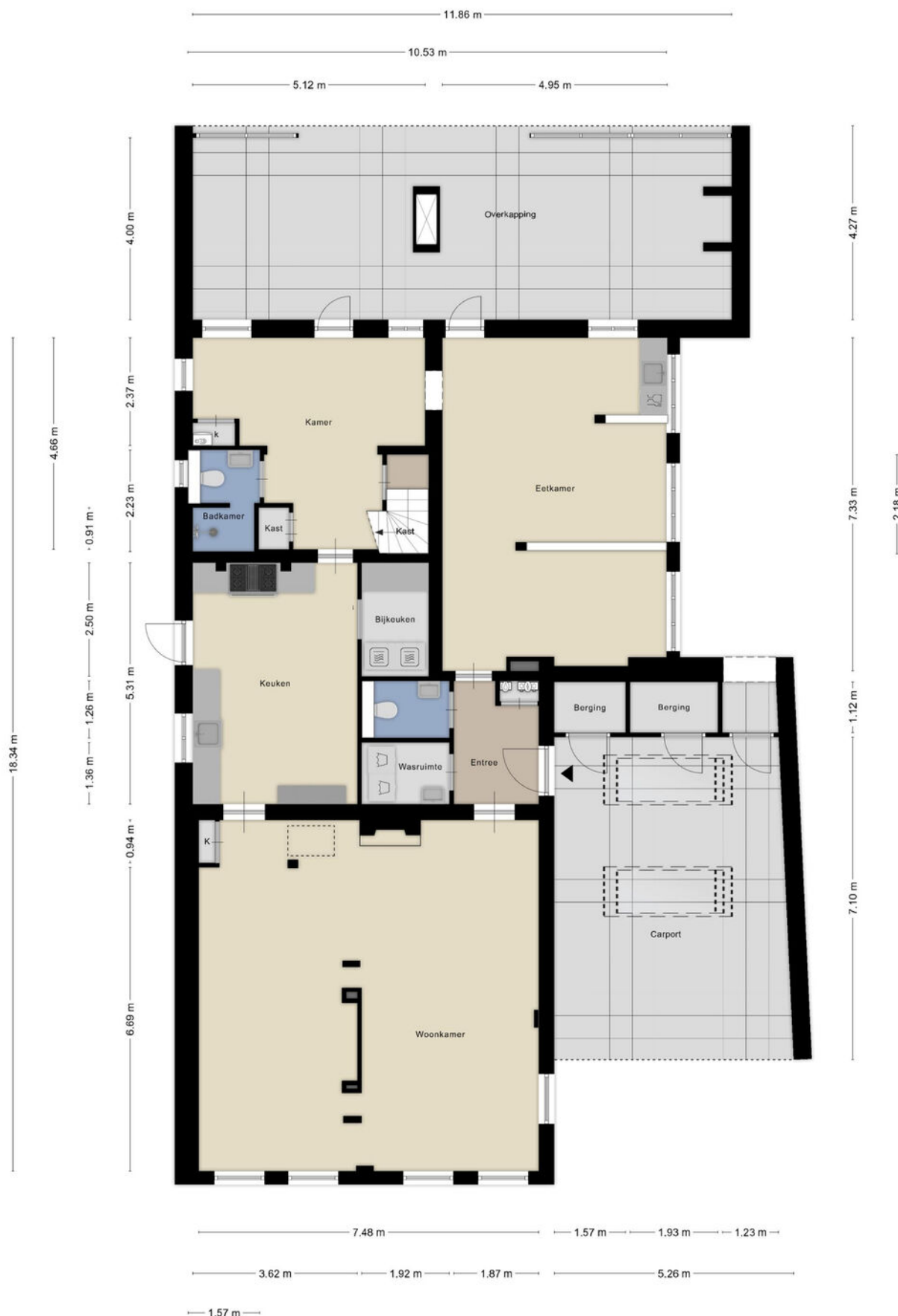




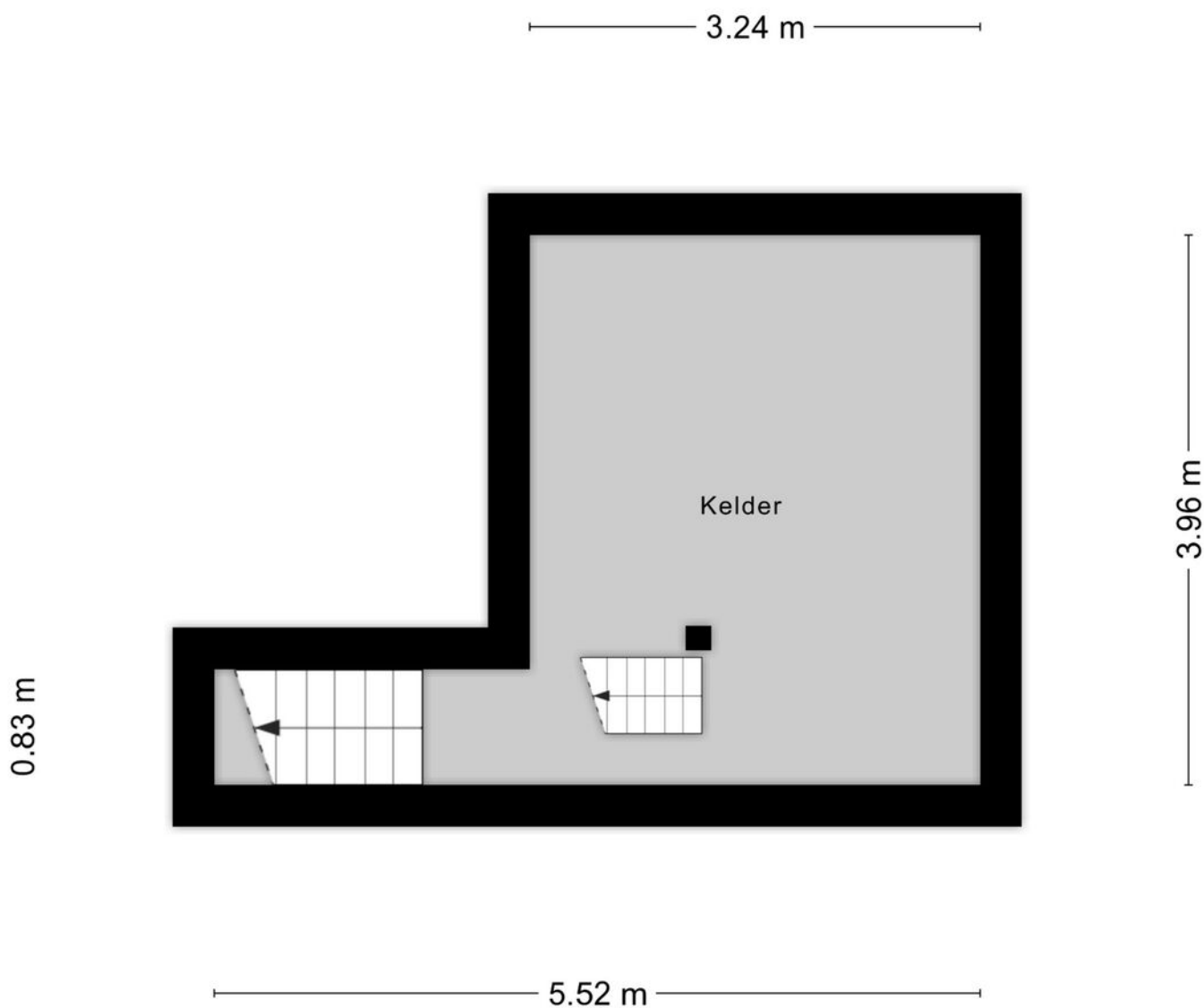




PLATTEGROND BEGANE GROND

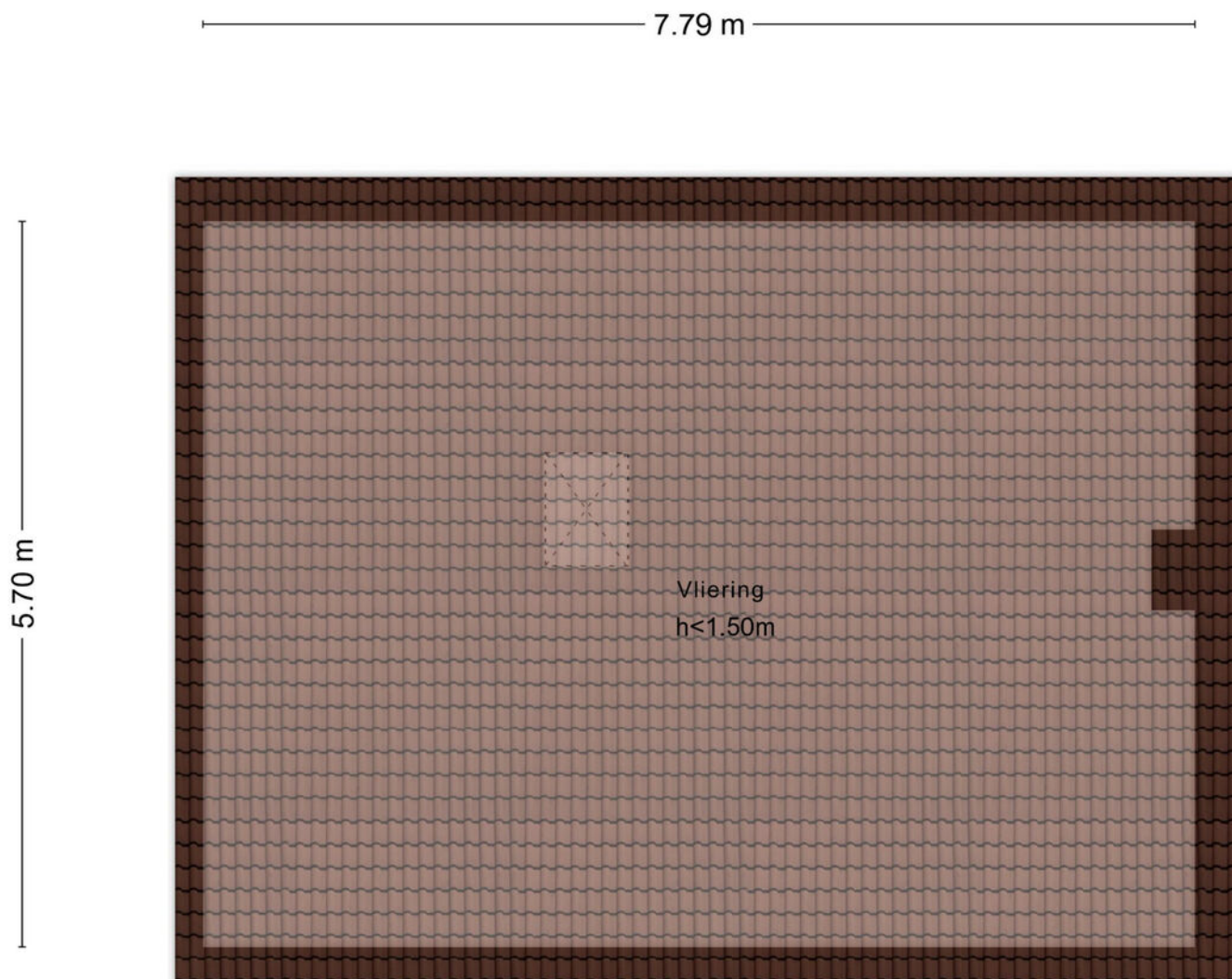


PLATTEGROND KELDER



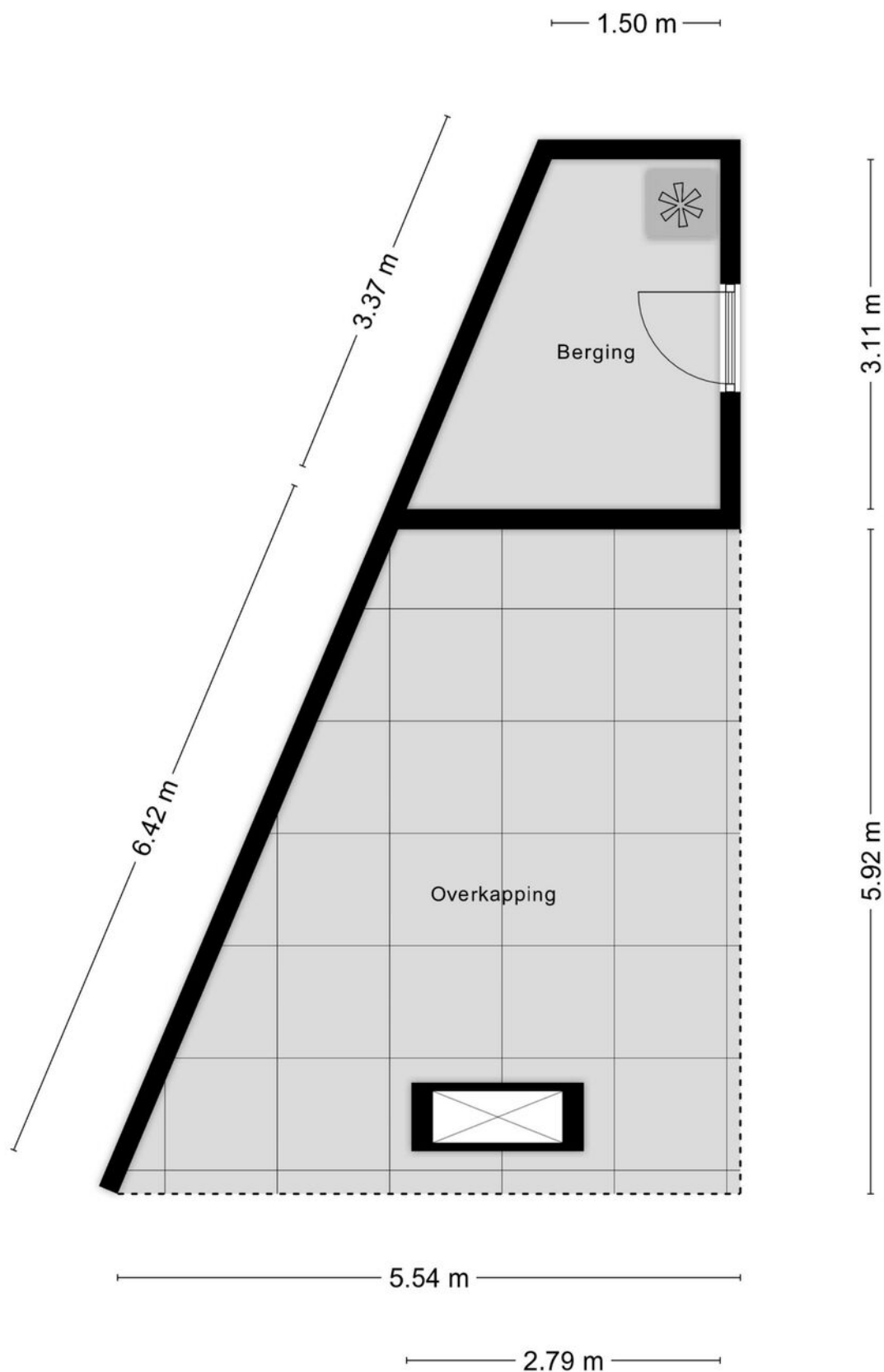
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGZOLDER



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

PLATTEGROND OVERKAPPING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 ———— Huisnummer
 ———— Vastgestelde kadastrale grens
 ———— Voorlopige kadastrale grens
 ———— Administratieve kadastrale grens
 ———— Bebouwing

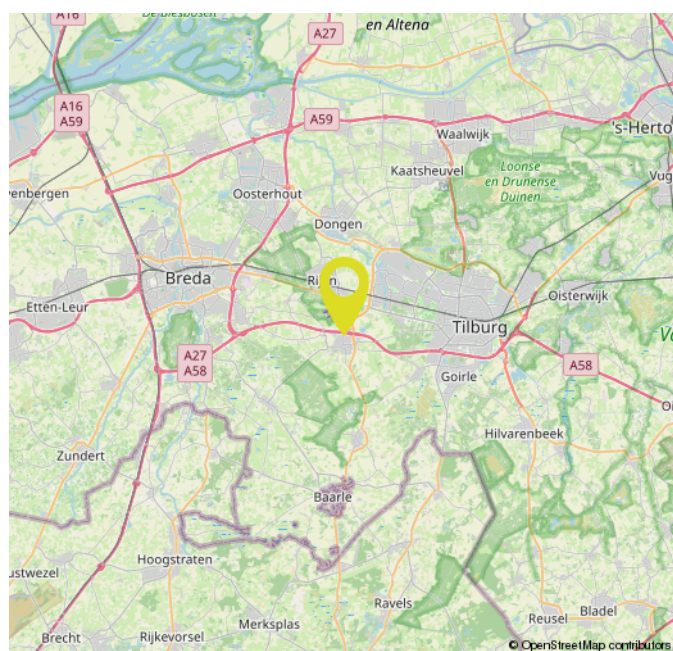
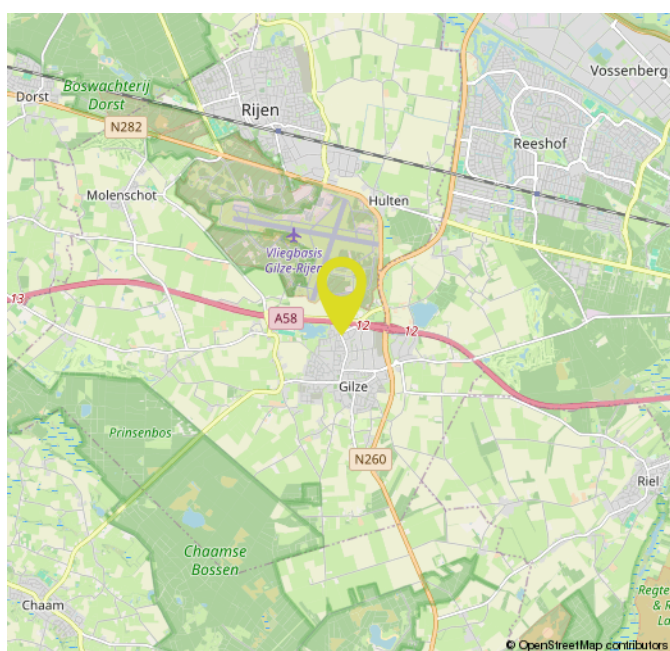
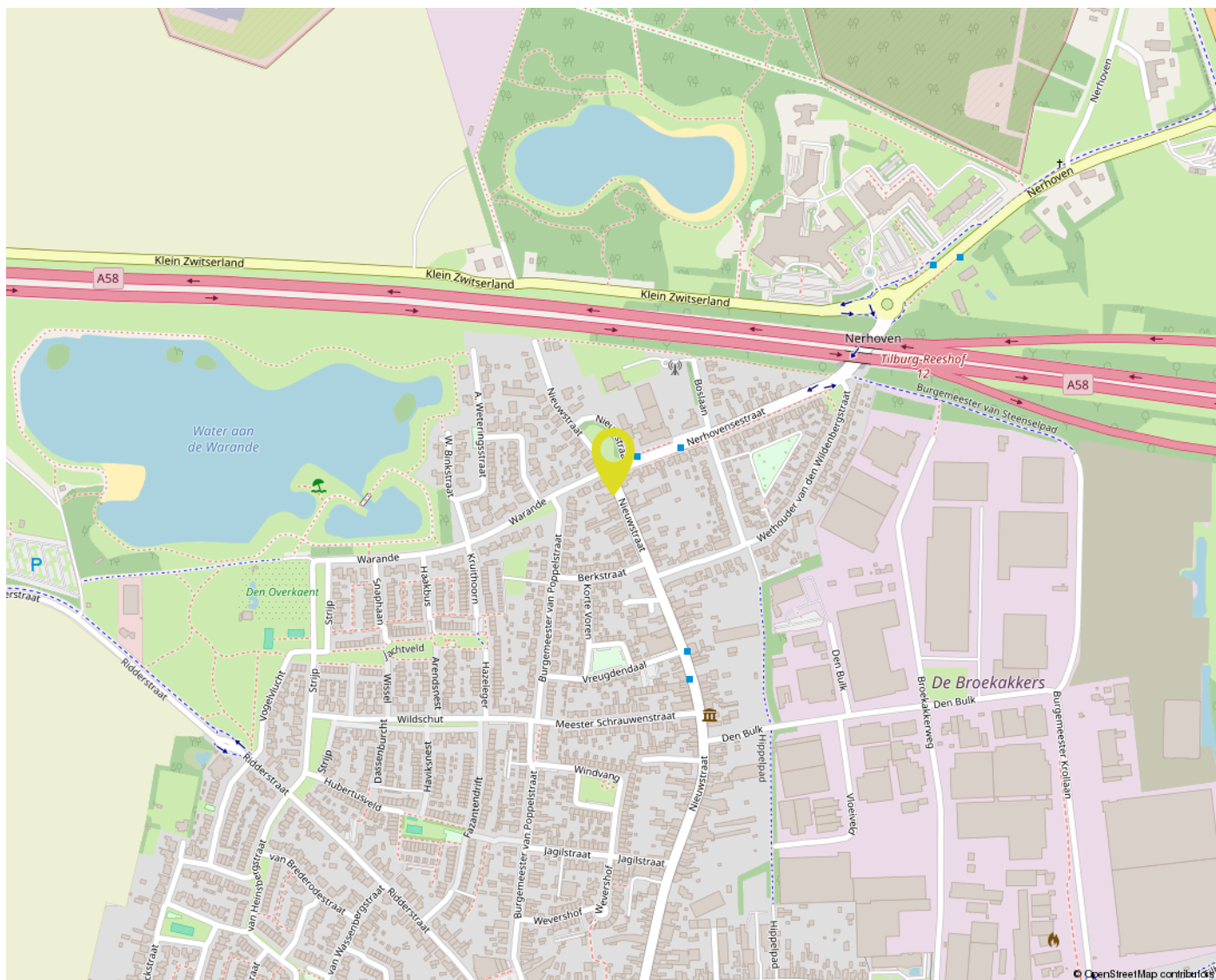
Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Gilze en Rijen
 Sectie L
 Perceel 697

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 databankierecht.

kadastral


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