



ARKE NOËSTRAAT 5 5041 LK TILBURG

VRAAGPRIJS € 395.000 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	EINDWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 124 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	93 M ²
INHOUD	CIRCA 455 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL REMEHA, HOUTKACHEL
BOUWJAAR	1936
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE GROTENDEELS DUBBELGRAS/ ENERGIELABEL D
VRAAGPRIJS	€ 395.000,- KOSTEN KOPER

Sfeervolle jaren '30 erkerwoning met vijf slaapkamers, karakteristieke details en zonnige knusse stadstuin.

Karakter, ruimte en comfort op een toplocatie dichtbij het centrum. Ben je op zoek naar een instapklare woning met de charme van de jaren dertig, maar wel voorzien van alle hedendaagse gemakken? Dan is deze sfeervolle erkerwoning precies wat je zoekt. Met maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, een lichte woonkamer, een zonnige patio'tuin op het westen en tal van authentieke details biedt deze woning alles voor comfortabel wonen.

Gelegen aan een brede, groene straat met een fraai uitzicht op een plantsoen, woon je hier op korte afstand van het centrum, winkels, scholen en uitvalswegen. De perfecte combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging.



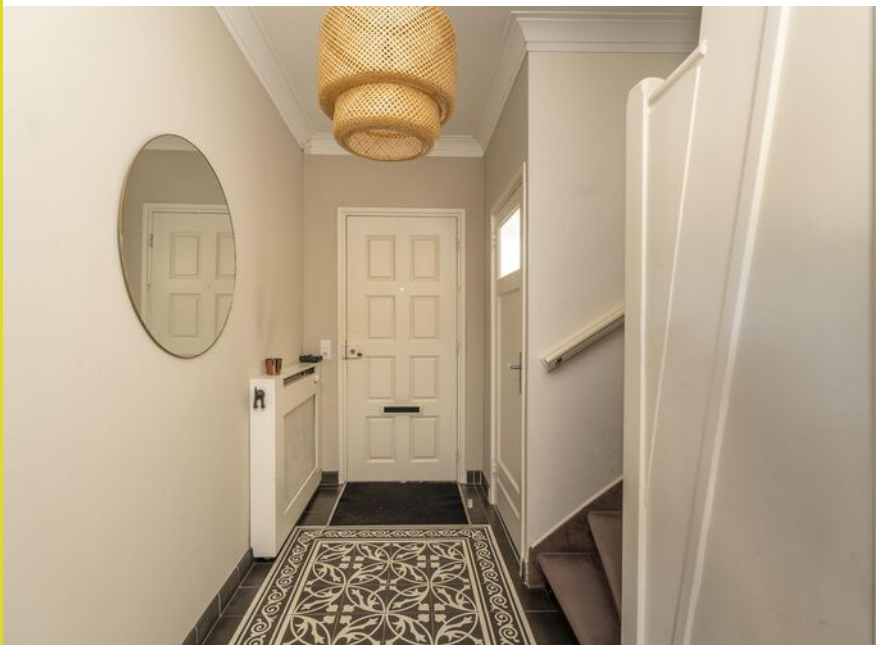
Begane grond:

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door de warme sfeer van deze woning. De ruime hal is voorzien van een authentieke Portugese tegelvloer, prachtige paneeldeuren en karakteristieke architraven die zorgvuldig zijn behouden. Vanuit de hal bereik je de toiletruimte, de trapopgang, de praktische trapkast en de sfeervolle woonkamer.

De royale woonkamer geniet dankzij de karakteristieke erker aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde van een prachtige lichtinval. De fraaie eikenhouten vloer, strakke wandafwerking, het sierbalkenplafond en de stijlvolle schouw met houtkachel zorgen voor een warme en gezellige uitstraling.

Via de tuindeuren lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over, waardoor je optimaal geniet van de zonnige patiotuin.

De uitgebouwde keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en biedt een mooi uitzicht op de tuin. De combinatie van lichte fronten, glazen kastdeurtjes, een donker natuurstenen werkblad, getrommeld marmer op de vloer en klassieke witjes geeft deze ruimte veel sfeer. De keuken is compleet uitgerust met: een gaskookplaat met afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron, koelkast, vriezer. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de tuin.









Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De gehele verdieping is strak afgewerkt en voorzien van een doorlopende lichte laminaatvloer. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is ruim bemeten en nu in gebruik als kantoor een heerlijke werkplek met goede lichtinval. De derde slaapkamer geeft toegang tot het heerlijke dakterras. Alle slaapkamers beschikken over een tv-aansluiting. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafel, designradiator en er is mechanische ventilatie aanwezig.

De stijlvolle combinatie van witte wandtegels, mozaïekaccenten en een donkergrijze vloer zorgt voor een tijdloze uitstraling.





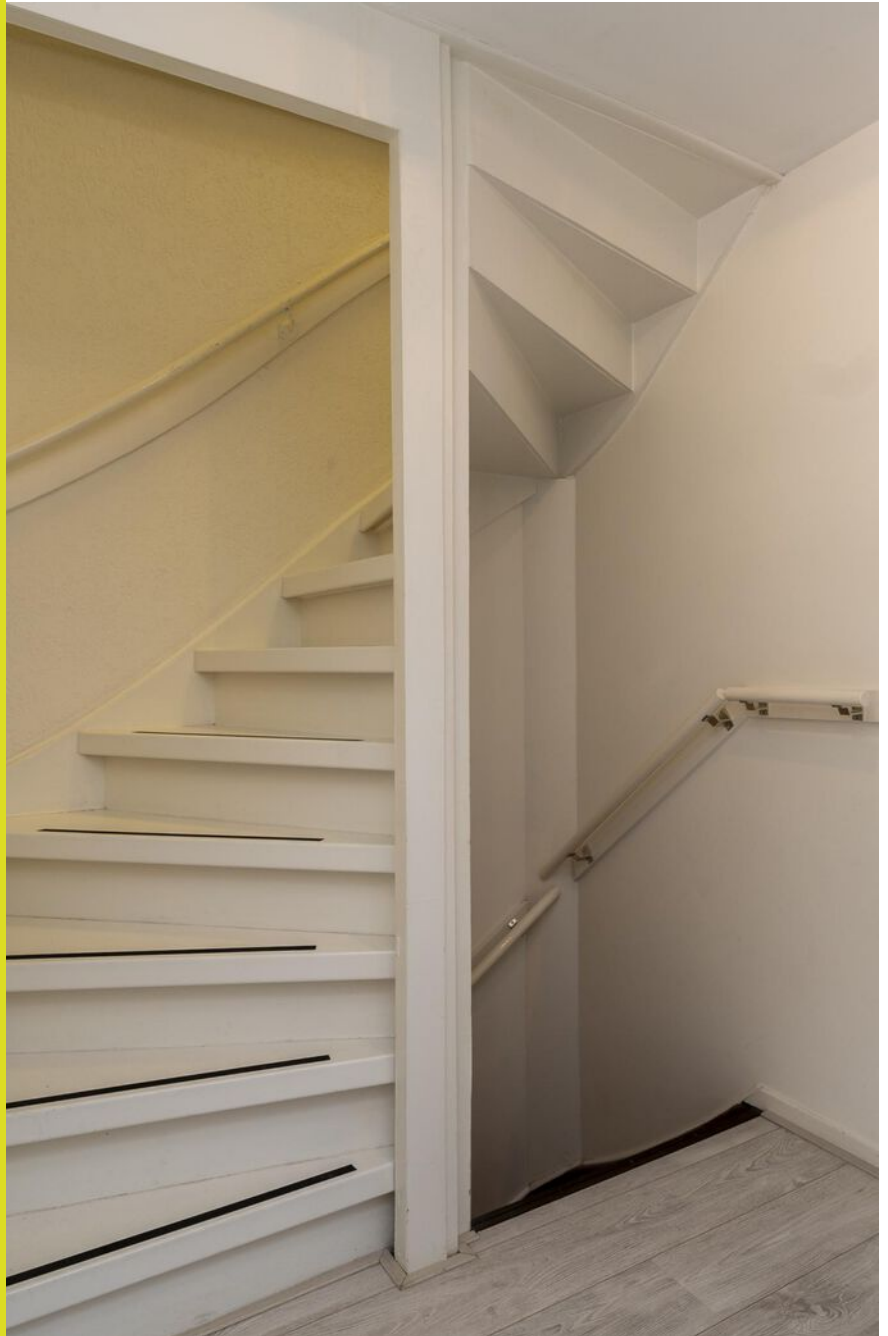




Tweede verdieping:

De vaste trap brengt je naar een verrassend ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, waardoor de woning in totaal beschikt over maar liefst vijf slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel. De kamer aan de achterzijde is voorzien van een groot Velux dakraam en wordt momenteel gebruikt als hobbykamer met uitstortgootsteen. Daarnaast is er een praktische voorzolder met de cv-installatie, aansluitingen voor wasapparatuur en veel bergruimte achter de knieschotten.





Buiten:

De onderhoudsvriendelijke knusse stadstuin ligt op het westen, waardoor je tot in de avond van de zon kunt genieten. De stenen berging is voorzien van elektra en water en biedt voldoende ruimte voor fietsen en opslag. Via de afgesloten achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een zonnig dakterras met houten vlonders en een sierlijk smeedijzeren hekwerk.



Ligging:

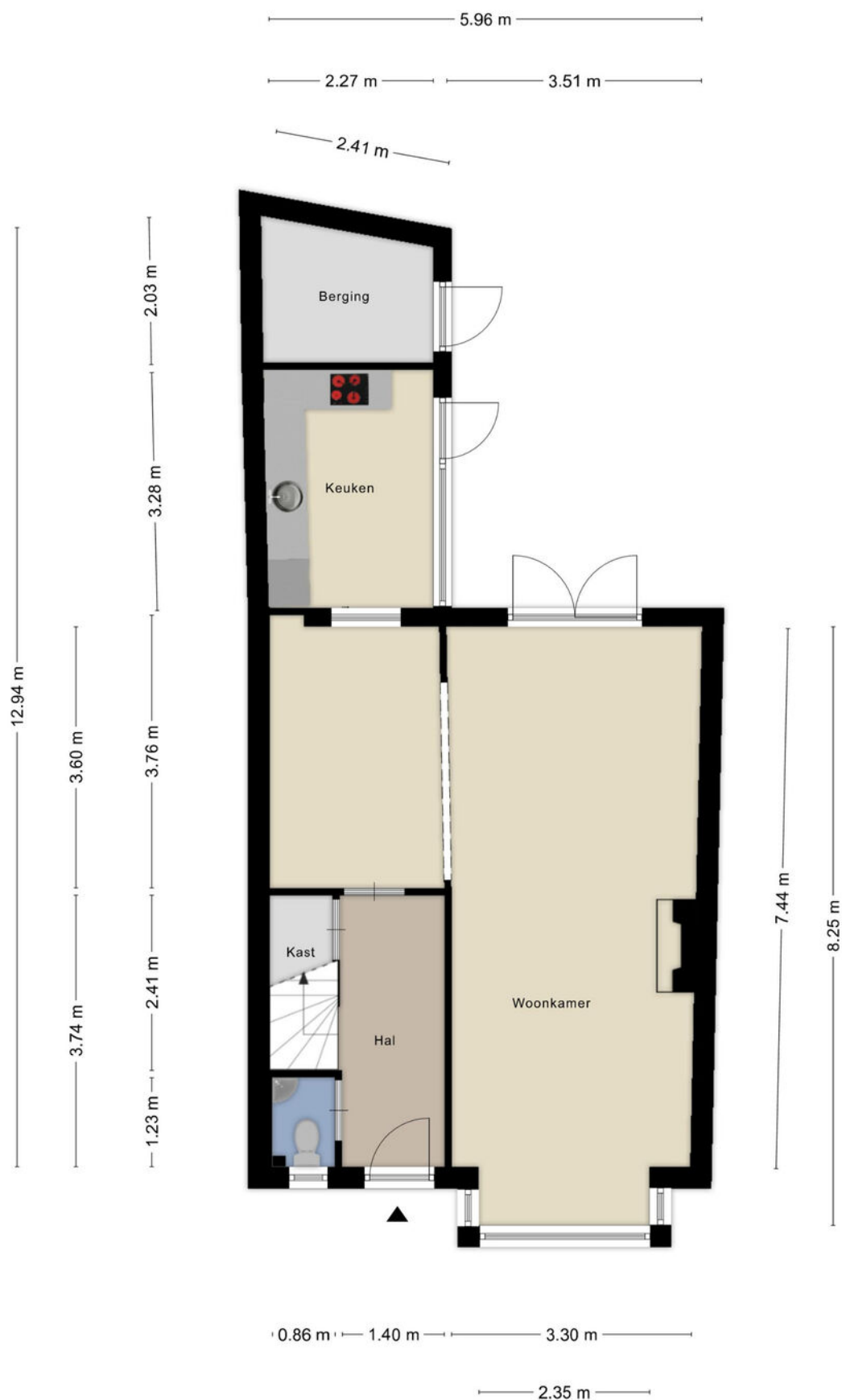
De woning ligt aan een brede, groene straat met een speelplein voor de deur. Kinderen kunnen hier veilig spelen, terwijl je zelf geniet van het vrije uitzicht. Binnen enkele minuten bereik je het centrum, scholen, sportvoorzieningen, de Albert Heijn XL, de Oude Warande en diverse uitvalswegen. Voor de deur parkeren is mogelijk met een parkeervergunning.

Bijzonderheden:

Karakteristieke jaren '30 erkerwoning.
Instapklaar en uitstekend onderhouden.
Maar liefst vijf slaapkamers.
Authentieke details zoals paneeldeuren, erker en sierbalkenplafond.
Lichte woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren.
Complete badkamer.
Zonnige knusse stadstuin
Extra dakterras.
Houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
Remeha Avanta cv-ketel (2013).
Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
Markiezen aan de voorzijde en zonneluifel aan de achterzijde.
Elektrisch rolluik op de slaapkamer aan de achterzijde.
Parkeervergunning mogelijk.
Gelegen nabij winkels, scholen, natuur en het stadscentrum.
Een sfeervolle gezinswoning waar karakter, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer van deze prachtige woning.



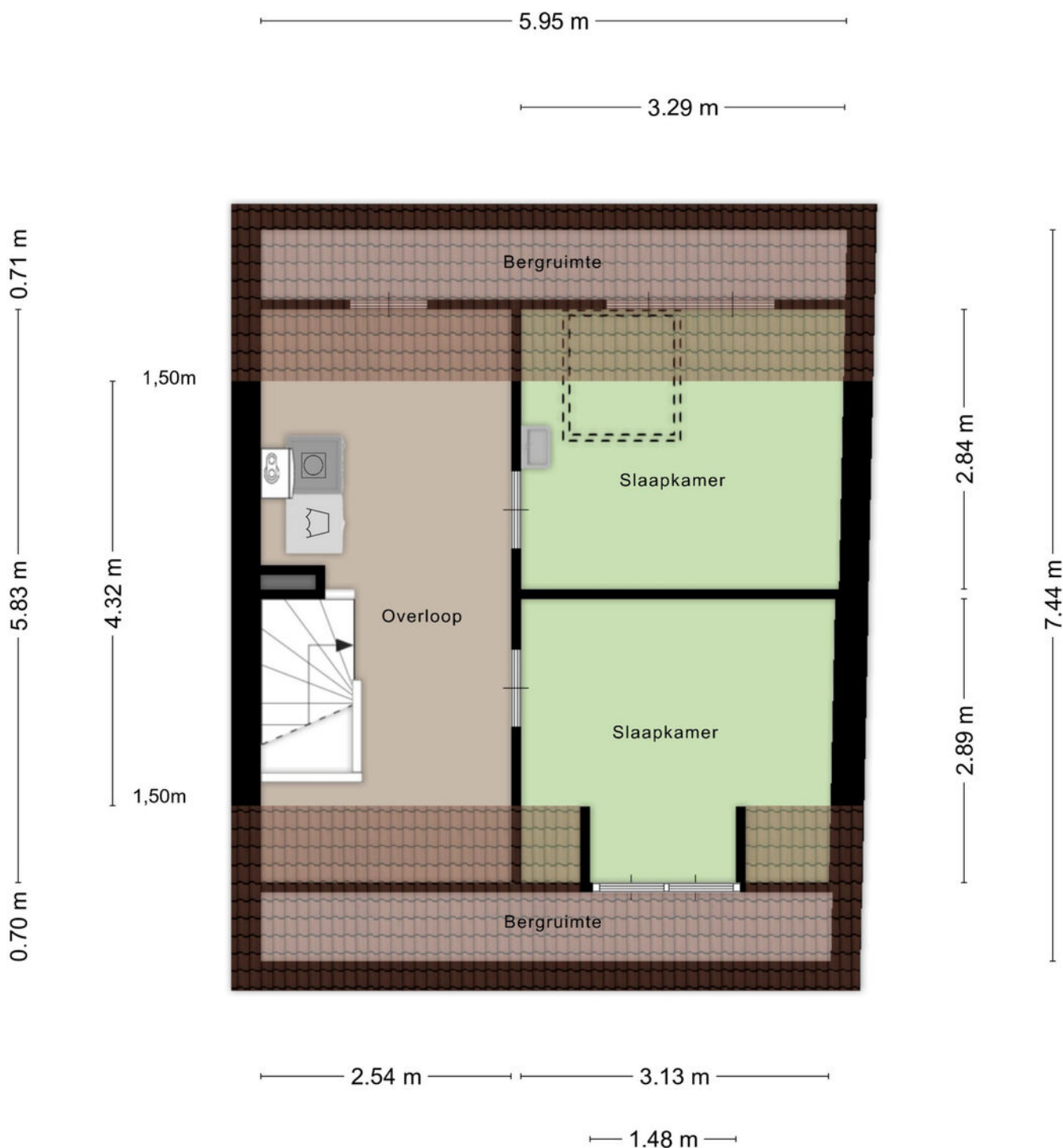
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING

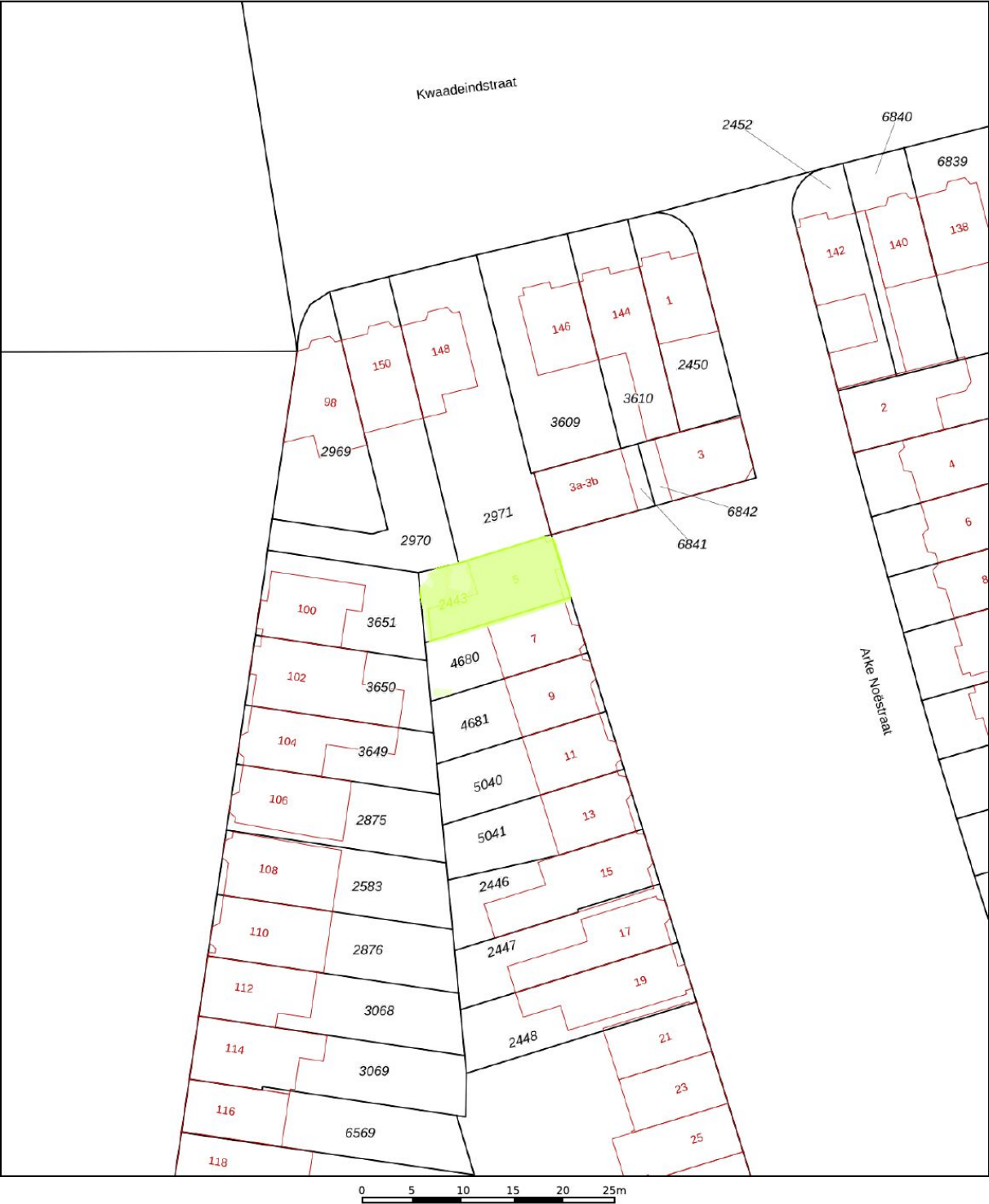


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: brigitte



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie O

Perceel 2443

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026

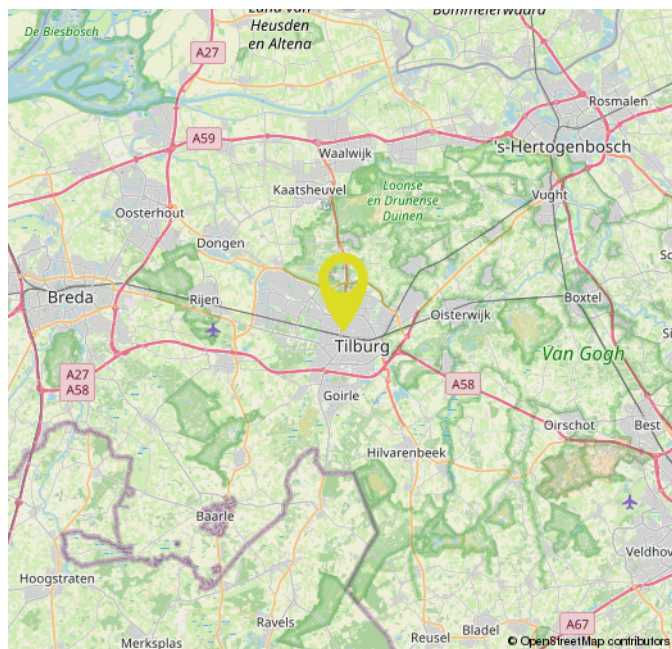
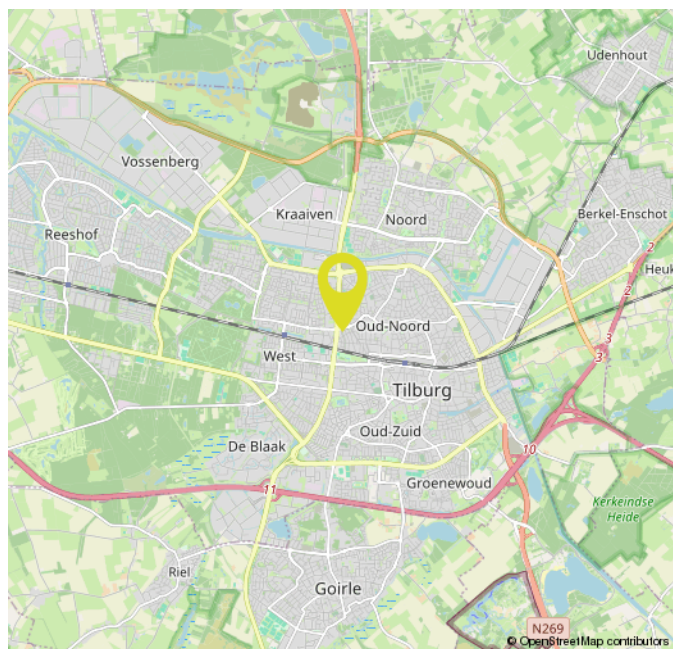
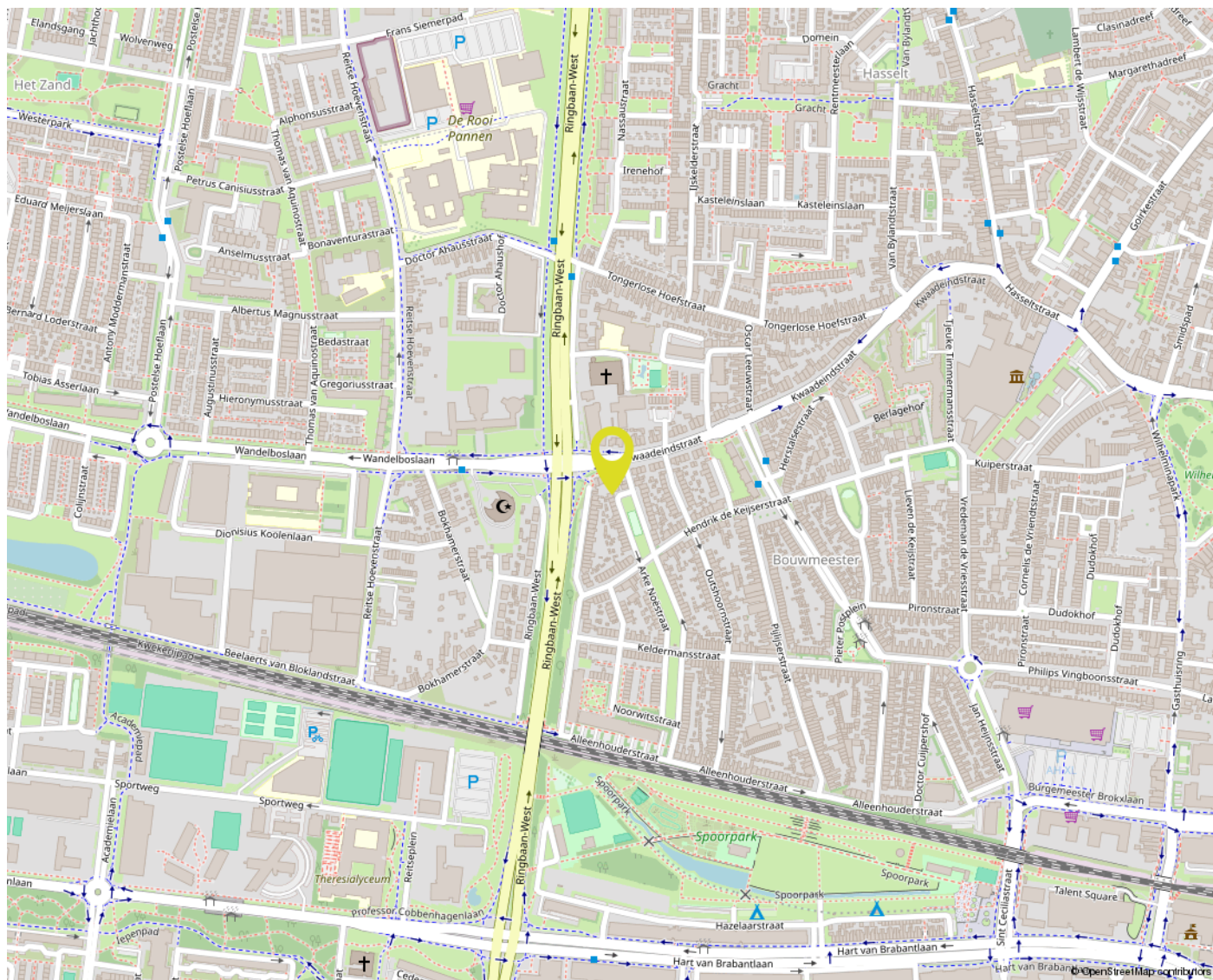
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

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 bidder 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