



LANGE NIEUWSTRAAT 163 5041 DB TILBURG

VRAAGPRIJS € 465.000 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 118 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	118 M ²
INHOUD	CIRCA 418 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	6
LIGGING TUIN	NOORD
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL NEFIT 2021/,AIRCO,ZONNEPANELEN
BOUWJAAR	1990
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE/LABEL A
VRAAGPRIJS	€ 465.000,-KOSTEN KOPER

Deze eigentijdse, uitgebouwde eindwoning met royale dakopbouw en zonnige stadstuin ligt op een fijne woonlocatie in de geliefde Spoorzone!

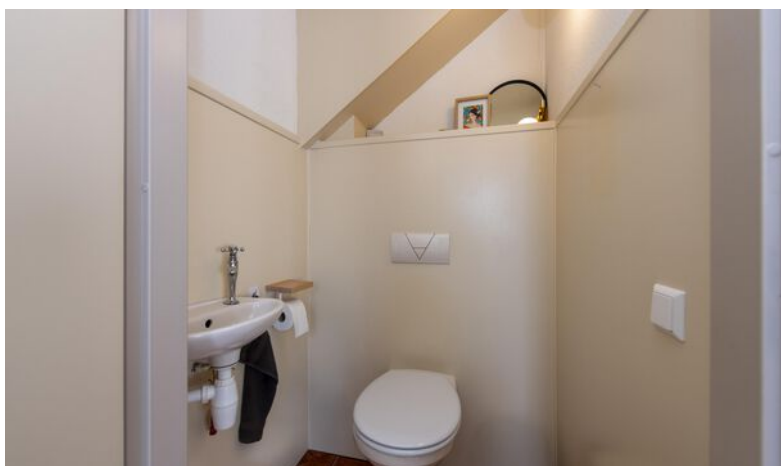
Op een fantastische locatie in de populaire wijk Theresia, direct tegenover de karakteristieke Villa Anna en op slechts enkele minuten lopen van het bruisende stadscentrum, het Centraal Station en het Spoorpark, ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden eindwoning. De woning beschikt over een sfeervolle stadstuin met veel privacy, een stenen berging en een achterom. Vanuit de tuin geniet u bovendien van een vrij uitzicht op het achtergelegen groen.

Hier woont u op een unieke plek midden in de dynamische Spoorzone, een geliefde woonomgeving waar het levendige stadscentrum, het Centraal Station, het Spoorpark en gezellige horeca allemaal op loopafstand liggen, terwijl u thuis geniet van rust, privacy en uitzicht op groen.

Met maar liefst circa 118 m² woonoppervlakte, een royale uitbouw, een grote dakopbouw (2021) en een hoogwaardige afwerking is dit een woning waar u direct kunt intrekken en jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1990
- Woonoppervlakte: ca. 118 m²
- Perceeloppervlakte: 118 m²
- Energielabel A.
- 10 zonnepanelen en airco op de 2e verdieping.



Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast en een moderne toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

De ruime leefruimte is speels ingedeeld, waarbij de stijlvolle woonkeuken het hart van de woning vormt. De keuken is uitgevoerd met een luxe granieten werkblad, een gezellige ontbijtbar en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast, vriezer, keramische kookplaat en afzuigkap.

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige eetkamer. Aan de achterzijde is de woonkamer over de volledige breedte uitgebouwd. Dankzij de openslaande tuindeuren valt hier veel daglicht naar binnen en is er directe verbinding met de achtertuin. De warme eikenhouten vloer en de stijlvolle houten wandpanelen zorgen voor een sfeervolle en eigentijdse uitstraling.





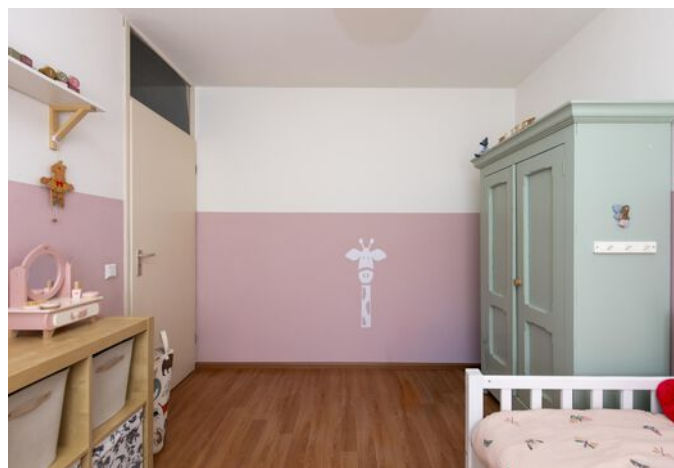


Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen drie). De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische inloopkast, die eenvoudig weer kan worden teruggebracht naar een derde slaapkamer.

De complete badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, een douchecabine met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, een designradiator en een tweede zwevend toilet.







Tweede verdieping

De in 2021 gerealiseerde dakopbouw vormt een absolute meerwaarde voor deze woning. Dankzij de brede kunststof dakopbouw is hier een royale, lichte derde slaapkamer ontstaan. De kamer beschikt bovendien over aansluitingen voor een wastafel.

De voorzolder biedt een ideale thuiswerkplek met een praktische wandgoot voor data- en elektravoorzieningen. Daarnaast vindt u hier de Nefit cv-ketel (2021), de airco-installatie, de mechanische ventilatie, de aansluitingen voor wasmachine en droger én de omvormer van de zonnepanelen.

Extra bergruimte is volop aanwezig dankzij de grote kastenwand en de praktische vliering.





Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, groene borders en enkele bomen. Hier geniet u van veel rust en een vrij uitzicht op het achterliggende groen. De vrijstaande stenen berging beschikt over elektra en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden

- Gelegen in de geliefde wijk Theresia.
- Op loopafstand van het stadscentrum, Centraal Station, Spoorpark en diverse voorzieningen.
- Royale uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval.
- Grote dakopbouw uit 2021 met extra slaapkamer.
- Energielabel A.
- Voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie en grotendeels dubbel glas.
- De uitbouw is voorzien van een duurzaam groen dak met vernieuwde dakbedekking.
- 10 zonnepanelen en airco op bovenste verdieping.
- Vrijwel volledig voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- Parkeren met parkeervergunning (ca. € 48,- per jaar).

Bent u op zoek naar een instapklare, verrassend ruime woning op een van de meest gewilde locaties van Tilburg? Dan is deze sfeervolle eindwoning absoluut een bezichtiging waard. Laat u verrassen door de ruimte, de afwerking en de ideale ligging!



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



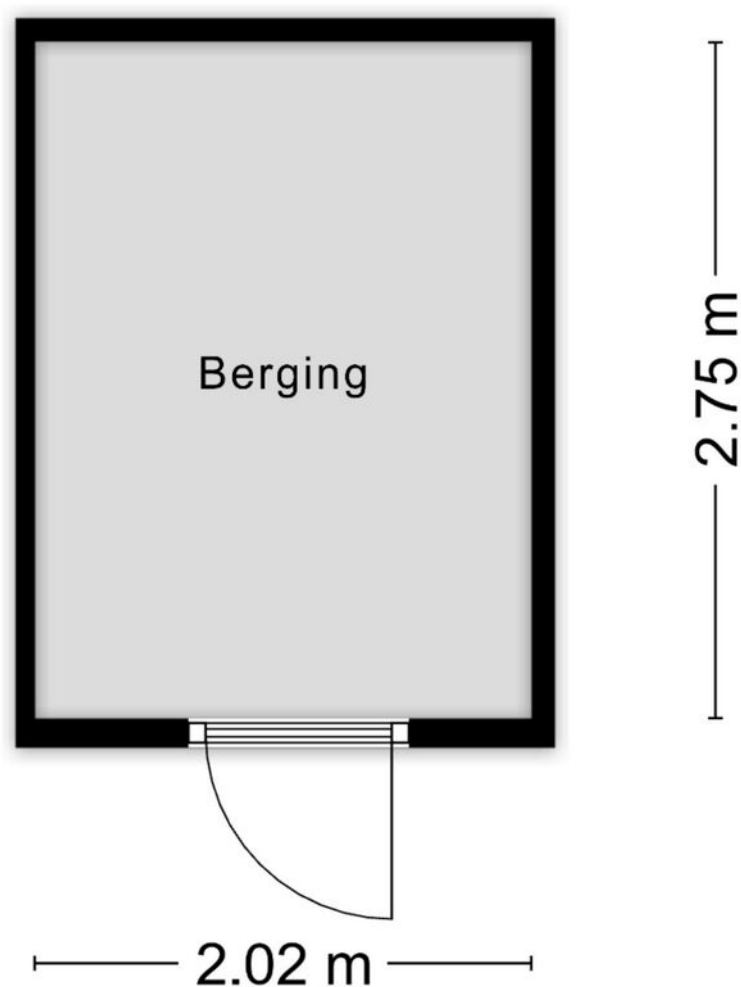
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 N

Perceel 17289

kadaster



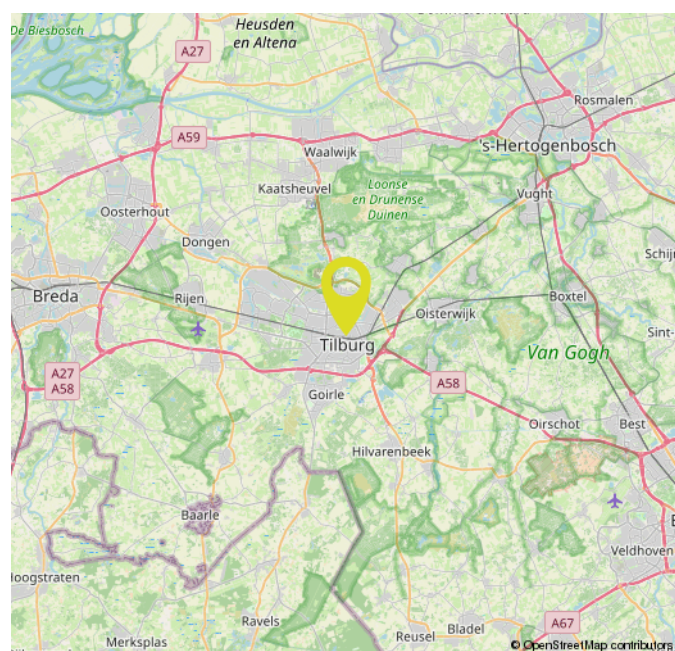
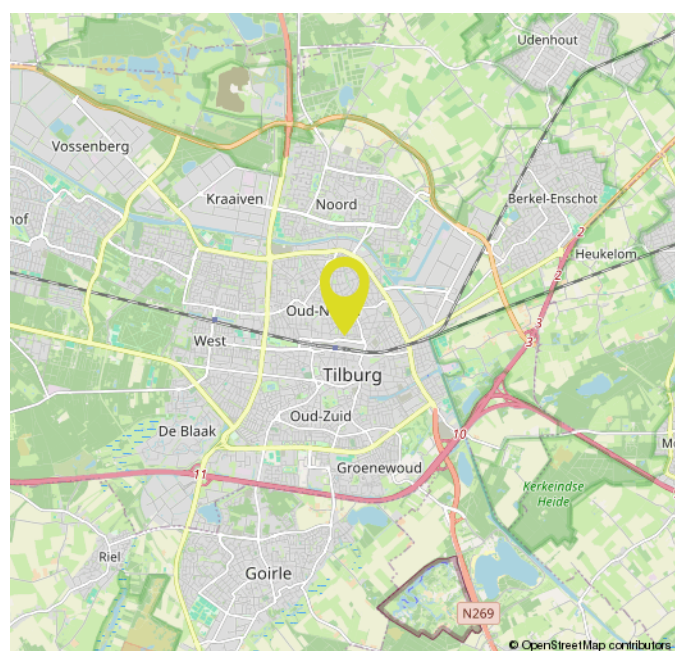
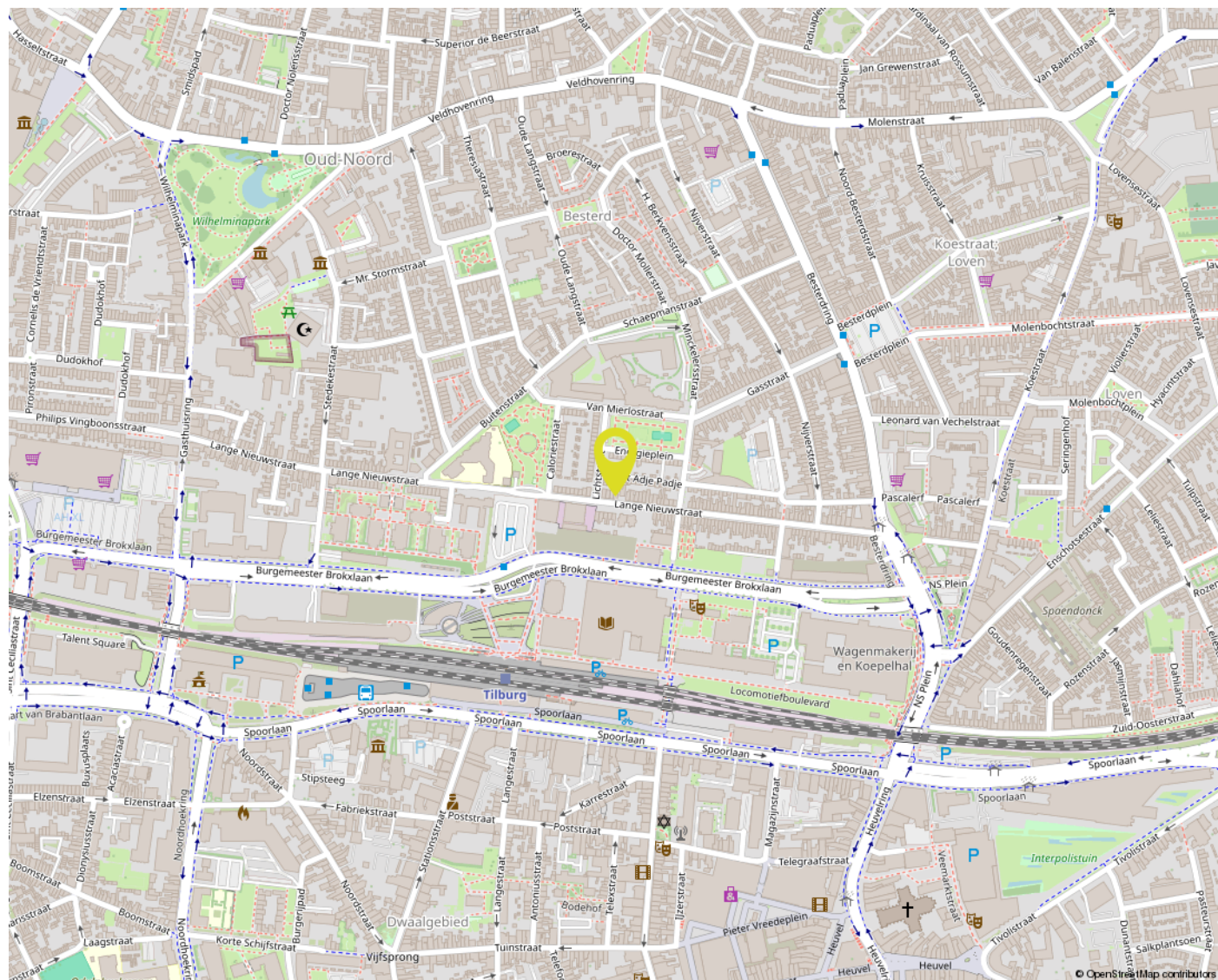
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026

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, 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