



MADLIEFSTRAAT 10 5014 AP TILBURG

VRAAGPRIJS € 365.000,- 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	GESCHAKELDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 90 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	103 M ²
INHOUD	CIRCA 342 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	5
LIGGING TUIN	NOORDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2021
BOUWJAAR	1931
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS
VRAAGPRIJS	€ 365.000,- KOSTEN KOPER

Sfeervol, karakteristiek, verrassend compleet en nabij de Spoorzone en het centrum!

Deze fraaie geschakelde woning combineert authentieke details met het comfort van een modern woonhuis. Denk aan een prachtige erker, glas-in-lood raampartijen, paneeldeuren en openslaande deuren naar de tuin. Met drie slaapkamers, twee badkamers, een vaste trap naar de zolderverdieping en een praktische opbouw uit 2013 biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. Een woning waarin de charme van de jaren '30 op een mooie manier samengaat met modern wooncomfort. Fijn wonen met de Spoorzone om de hoek en het centrum op loopafstand.

Let op: vanwege de geldende meetinstructies is de 2e verdieping niet opgenomen in het officiële woonoppervlak. Deze ruimte is wel bereikbaar via een vaste trap, heeft een dakraam en biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld extra bergruimte, een hobbyruimte of een werkplek.

Rustig wonen, dichtbij alles

De Madeliefstraat is een rustige en karakteristieke woonstraat met sfeervolle woningen en een gezellig plein met voldoende parkeergelegenheid. In de directe omgeving vind je veel karakteristieke vooroorlogse bebouwing, maar ook de in de afgelopen jaren gebouwde nieuwe woonprojecten; een fijne combinatie van nieuw en oud.

Tegelijkertijd hoef je voor de gezelligheid van de stad niet ver te reizen. De woning ligt om de hoek van de Spoorzone en op 5 minuten lopen ligt het centrum van Tilburg. Voor de dagelijkse boodschappen en diverse winkels kun je terecht aan de Besterdring. Ook de Ringbaan-Oost ligt praktisch om de hoek, waardoor je een snelle aansluiting hebt op de belangrijke uitvalswegen rondom Tilburg.



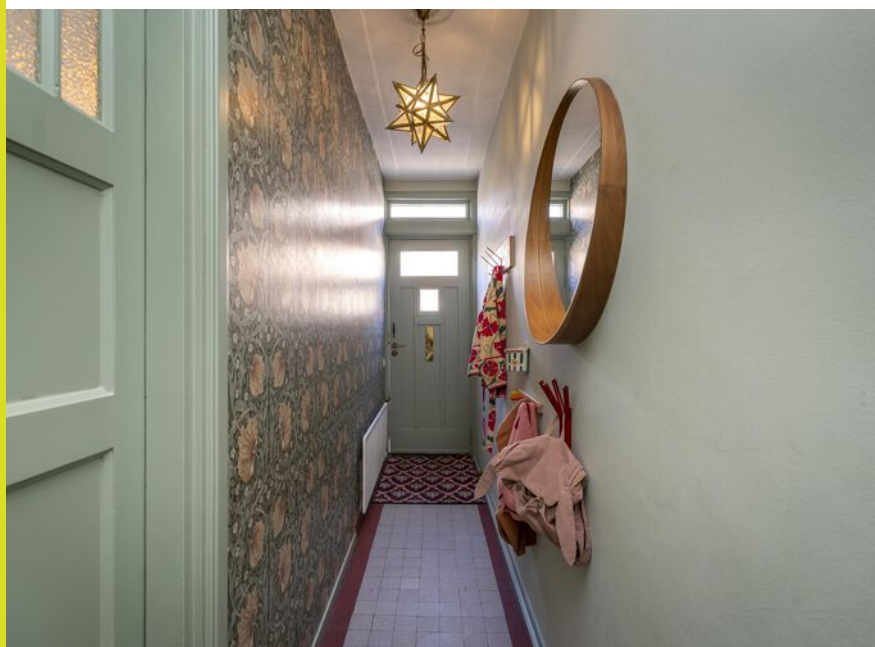
Begane grond

Via de entree/hal met authentieke tegelvloer bereik je de sfeervolle en verrassend ruime woonkamer. De grote raampartijen met glas-in-lood en de openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne combinatie van sfeer, licht en verbinding met de tuin.

De separate keuken is een fijne plek voor kookliefhebbers. De keuken beschikt over een stijlvol keukenblok met terrazzo aanrechtblad voorzien van een spoelbak en vaatwasser. Het 5-pits SMEG-gasfornuis met grote oven past helemaal bij de sfeer van de keuken.

Daarnaast is er een ruime trap-/provisiekast en een vernieuwde meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaar. In de bijkeuken bevindt zich de opstelling van de CV-combiketel en de aansluiting voor de wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken bereik je de ruime 1e badkamer. Deze is voorzien van een hangcloset, designradiator en een combiwhirlpool — ideaal om na een lange dag heerlijk te ontspannen.

Via een loopdeur in de bijkeuken bereik je de achtertuin.











Eerste verdieping

De royale overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de 2e badkamer.

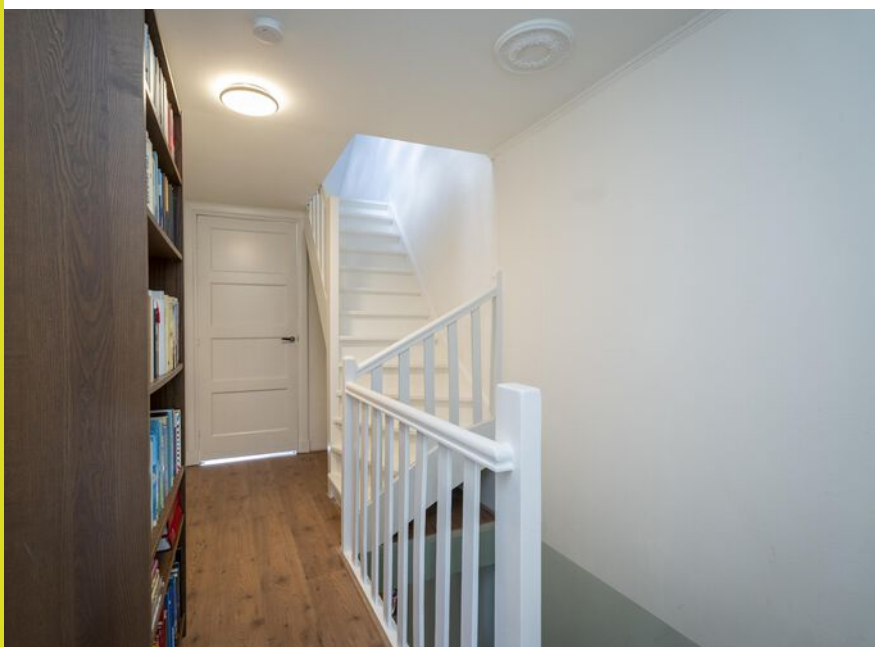
De ruime en lichte hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over rolluiken en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. In de opbouw ligt de 3e slaapkamer. Ook deze kamer is ruim en licht en kijkt uit op de groene achtertuin.

De tweede badkamer is praktisch én stijlvol uitgevoerd en beschikt over een douchecabine met regendouche, een hangcloset en een vaste wastafel met meubel.

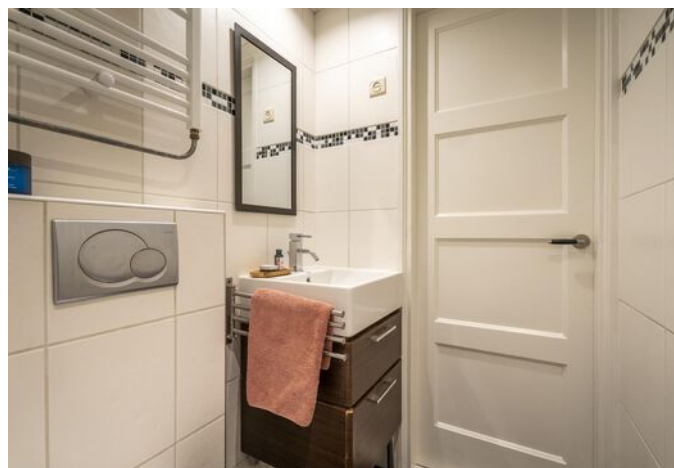
Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich een ruime bergzolder, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Tevens is hier een extra aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Het realiseren van een werkplek of hobbyruimte is hier mogelijk.













De stadstuin

De woning heeft een heerlijke achtertuin, die is ingericht met een terras en karakteristieke leilinden. Hierdoor is het ook in de avond een heerlijke plek om te genieten. De overkapping is in gebruik voor de fietsen en containers. Dankzij de achterom (via poort aan de voorzijde) is de tuin bovendien goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Bouwjaar circa 1931.
- Woonoppervlakte circa 90 m² exclusief 2e verdieping.
- Perceeloppervlakte 103 m²
- Geschakelde woning op een centrale en gewilde locatie
- Volgens opgave vorige eigenaren is de woning in de periode 2006-2008 grondig aangepakt, zijn de leidingen voor gas, water en elektriciteit vernieuwd. Vernieuwde meterkast. Nieuwe plafonds. Begane grond en eerste verdieping opnieuw gestuukt.
- De opbouw dateert uit 2013.
- Energielabel D. Nagenoeg de gehele woning voorzien van dubbele beglazing en er is dakisolatie.
- Mechanische ventilatie in beide badkamers
- Twee badkamers, waarvan 1 op de 1e verdieping. Badkamer op de begane grond met combiwhirlpool
- Sfeervolle stadstuin met lei linden en gazon.
- Extra aansluiting voor wasmachine op zolder.
- In de koopovereenkomst zal een asbest en ouderdomsclausule worden opgenomen.

Kortom: een karaktervolle, complete en verrassend ruime woning op een fantastische locatie! De combinatie van authentieke details, modern comfort, twee badkamers en een sfeervolle stadstuin maakt deze geschakelde woning tot een bijzonder geheel.

Benieuwd naar de sfeer en mogelijkheden van deze woning? Plan dan zeker een bezichtiging en ontdek zelf waarom dit het paradepaardje van de Madeliefstraat is!



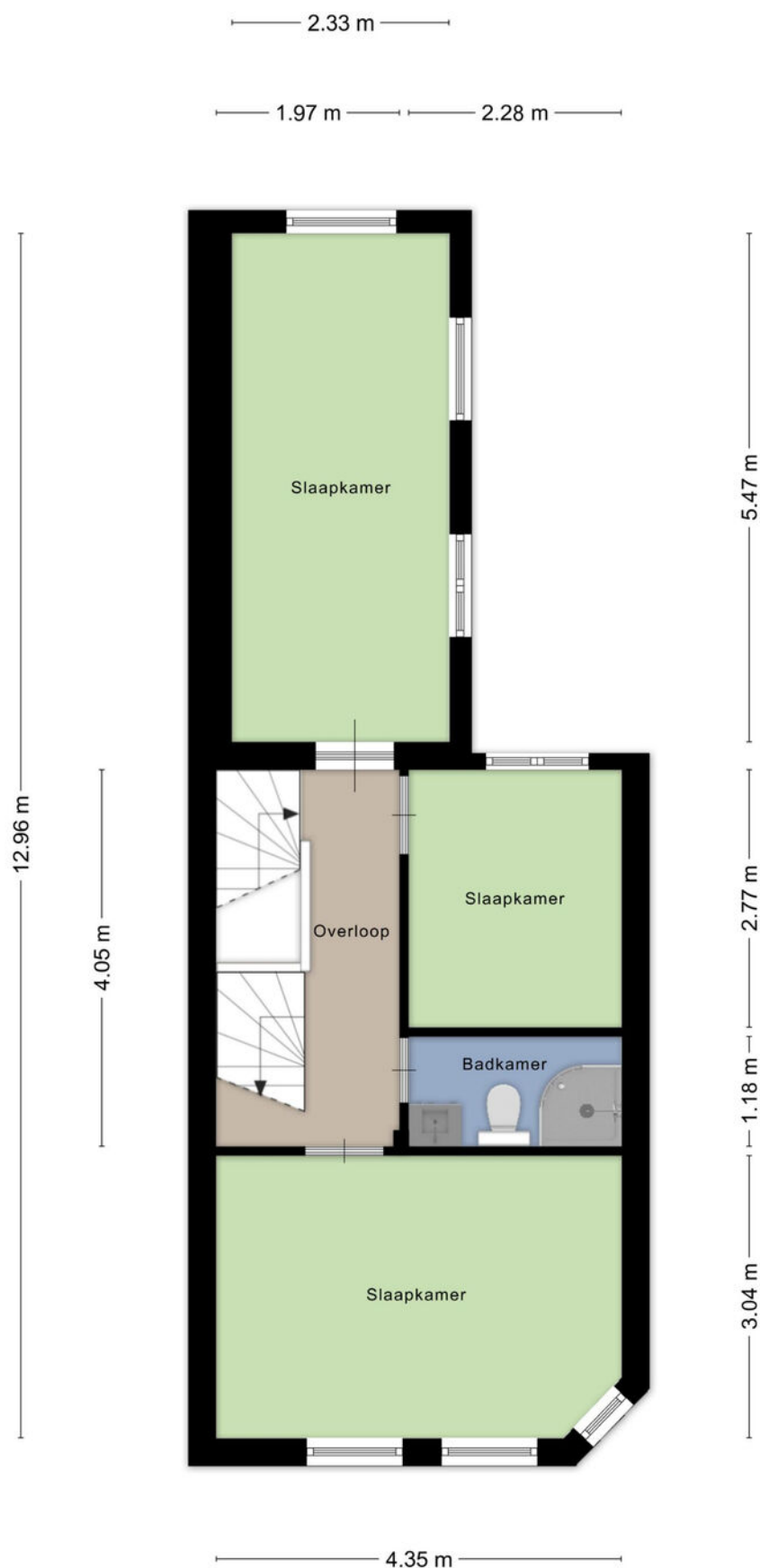




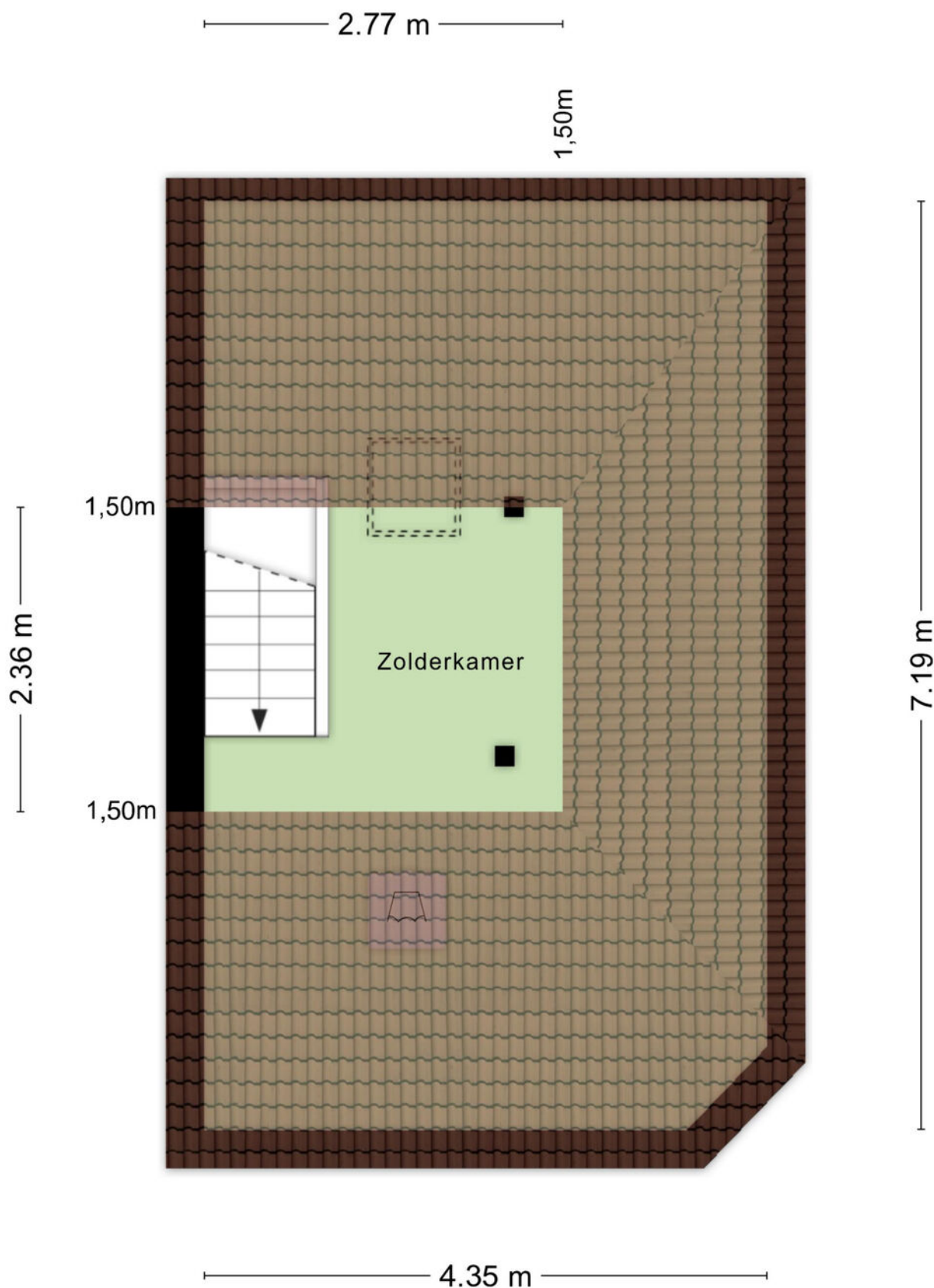
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

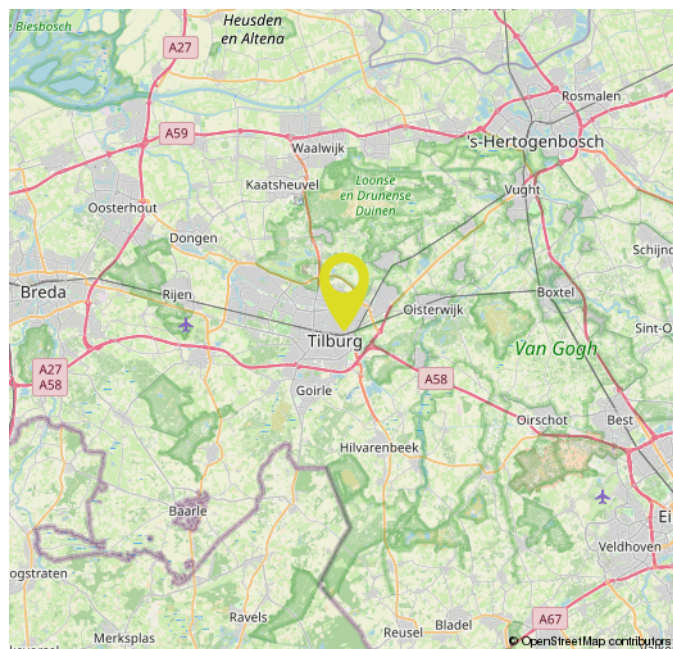
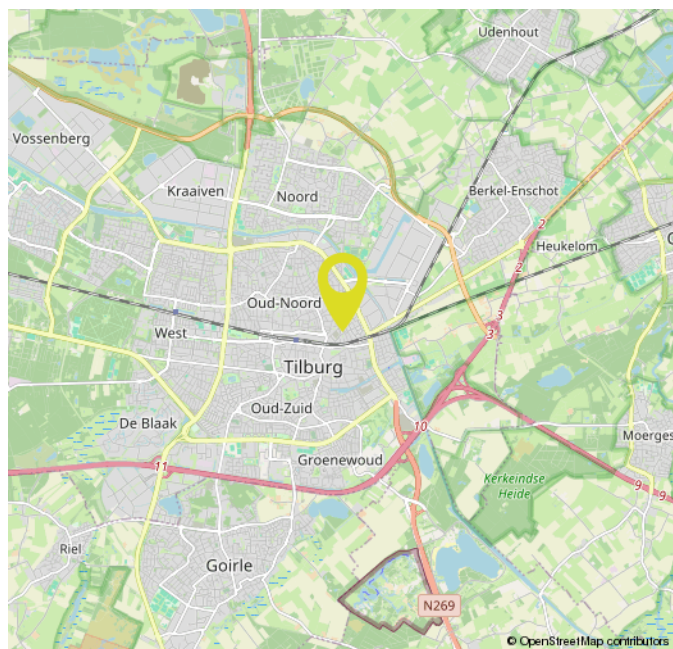
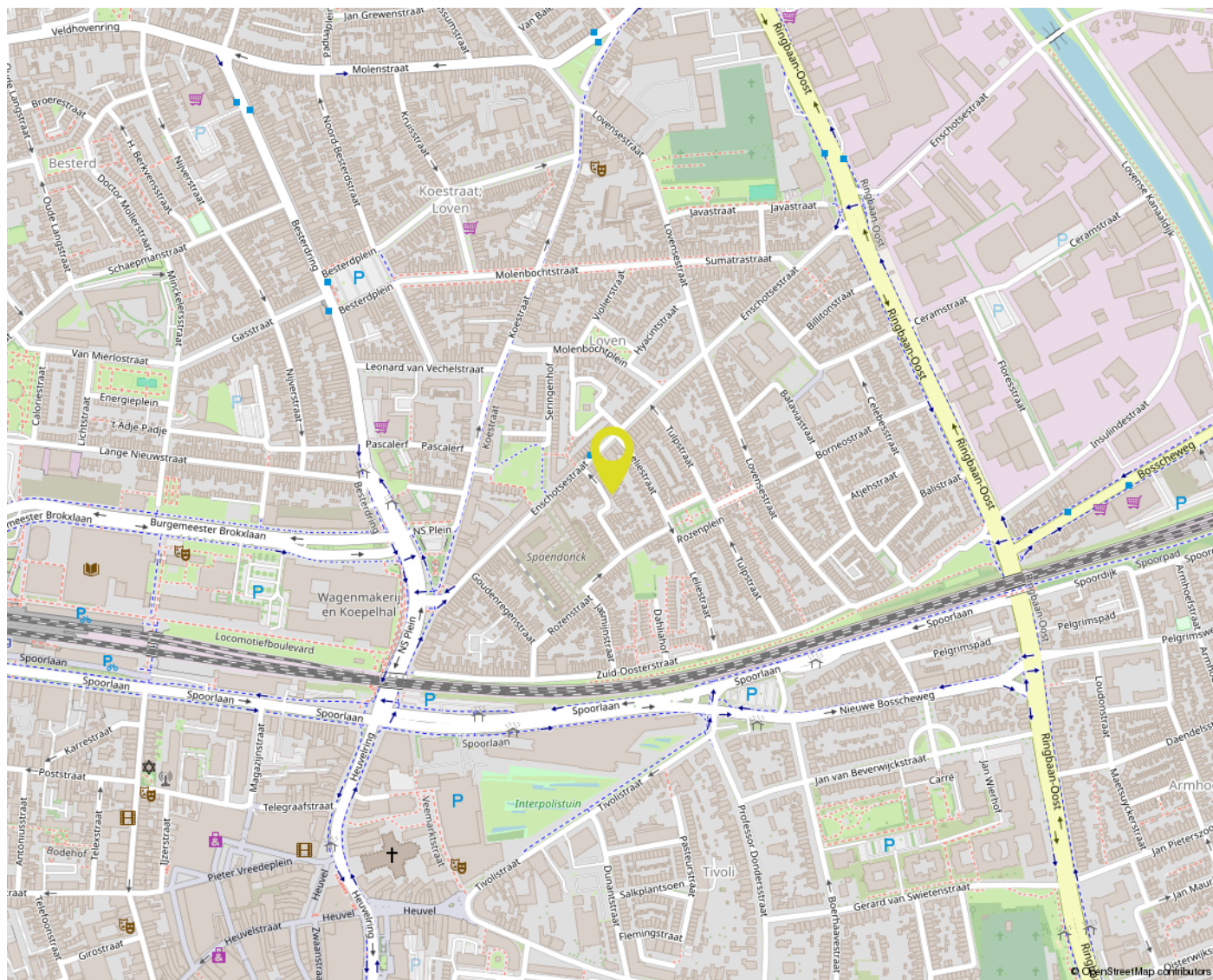
Perceel 9982

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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