



SCHAEPMANSTRAAT 18 5041 AR TILBURG

VRAAGPRIJS € 369.000 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	HOEKWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 86 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	160 M ²
INHOUD	CIRCA 308 M ³
SLAAPKAMERS	VOORHEEN 2, DEZE 2E SLAAPKAMER IS ZEER EENVOUDIG TE CREËREN
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL INTERGAS 2015
BOUWJAAR	1914
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE/LABEL D
VRAAGPRIJS	€ 369.000,- KOSTEN KOPER

Charmante jaren '30 woning met zonnige tuin op het zuiden in geliefd Theresia

Op een superlocatie, vlak bij het bruisende centrum van Tilburg, staat deze sfeervolle en gemoderniseerde woning met een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde. De woning combineert het comfort van nu met de charme van vroeger. Authentieke details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren, houten balken, authentieke schouw en een granito vloer zijn mooi behouden gebleven en geven het huis een warme en karaktervolle uitstraling.

De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een moderne keuken, luxe badkamer en de mogelijkheid tot het creëren van twee ruime slaapkamers. Een absolute plus is de diepe, zonnige achtertuin op het zuiden, compleet met berging en achterom. Daarnaast is het dak van de hoofdbouw in 2025 vernieuwd en is de woning voorzien van dubbele beglazing.



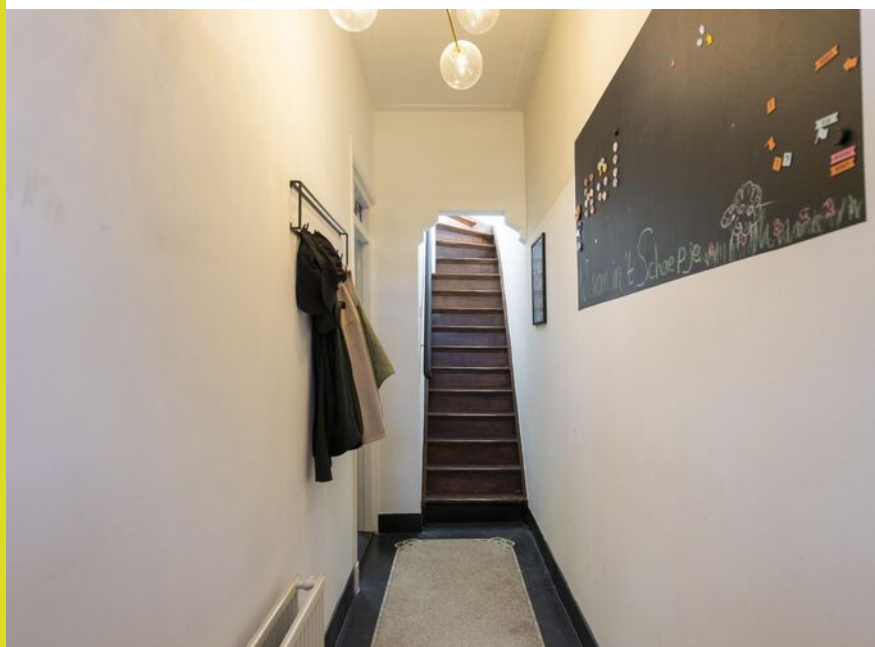
INDELING

Begane grond

Via de lange hal, voorzien van een prachtige authentieke granito vloer, kom je binnen in de woning. De lichte doorzonwoonkamer is een heerlijke plek om te wonen. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht binnen en de glas-in-loodramen zorgen direct voor sfeer. De authentieke schouw vormt een mooi karakteristiek element. Dankzij de ruime opzet is er alle gelegenheid voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. De grote trapkast biedt bovendien praktische bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne, afgesloten keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, oven en vaatwasser, vriezer en koelkast. Vanuit de keuken loop je rechtstreeks de tuin in.

Achter de keuken bevindt zich een hal met toilet en toegang tot de badkamer. De badkamer is modern uitgevoerd in stijlvolle grijstinten en beschikt over een ligbad, inloopdouche, opstaande wastafel, radiator en aansluiting voor de wasmachine.











1e Verdieping:

Op de eerste verdieping bevonden zich twee slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er zelfs drie. Door het weghalen van twee wandjes is er aan de voorzijde één royale slaapkamer is ontstaan en aan de achterzijde een riante open ruimte welke makkelijk terug te brengen is tot slaapkamer. Beide kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en geschilderde wanden. De zichtbare houten balken geven de verdieping een sfeervolle, romantische uitstraling. Vanuit de voorslaapkamer is bovendien de vliering bereikbaar: ideaal voor extra bergruimte.







Tuin:

De achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken én via de vernieuwde achterom. De tuin is opvallend diep en daarmee bijzonder ruim voor deze populaire stadswijk. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier optimaal genieten van de zon. Of je nu lekker wilt loungen, buiten wilt eten of kinderen wilt laten spelen: er is volop ruimte. Achter in de tuin tref je de berging voorzien van elektra.

Wonen in geliefd Theresia

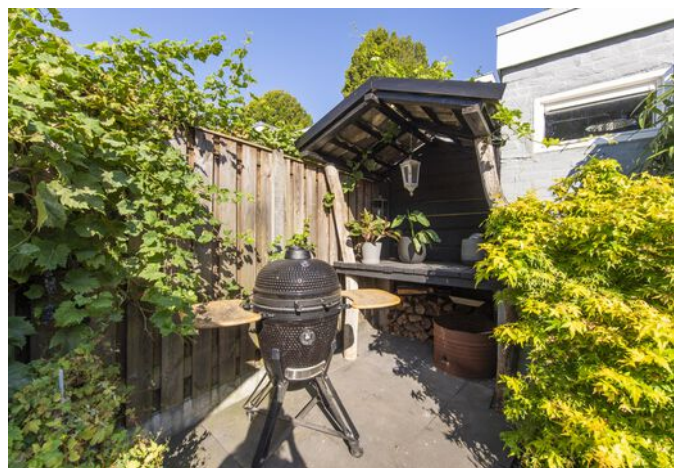
De woning ligt in de populaire en karakteristieke wijk Theresia, één van de oudste en meest gewilde wijken van Tilburg. De wijk ligt direct tegen het centrum en de vernieuwde Spoorzone aan. Het bruisende stadscentrum bereik je binnen enkele minuten fietsen. Theresia staat bekend om de sfeervolle jaren '30 bebouwing, brede straten en prettige woonomgeving. Het is een geliefde wijk voor zowel starters als gezinnen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht aan de Besterdring en ook de Albert Heijn XL bevindt zich op korte afstand. Basisschool Tiliander ligt aan de rand van de wijk en voor ontspanning en een wandeling ligt het sfeervolle Wilhelminapark dichtbij.

Bijzonderheden:

- *Een sfeervolle woning met karakter, modern wooncomfort, een zonnige diepe tuin én een fantastische ligging nabij het centrum. Een combinatie die je niet iedere dag tegenkomt!
- *Vrij uitzicht aan de voorzijde
- *Centrum en Spoorzone op korte fietsafstand
- *Authentieke details zoals glas-in-lood, paneeldeuren en granito vloer
- *Lichte doorzonwoonkamer met authentieke schouw
- *Moderne badkamer
- *Diepe achtertuin op het zuiden
- *De woning heeft een eigen achterom
- *Eigen berging en achterom
- *Dubbele beglazing
- *Keukendeur vernieuwd in 2022
- *Dak hoofdbouw vernieuwd in 2025
- *Poort vernieuwd in 2023







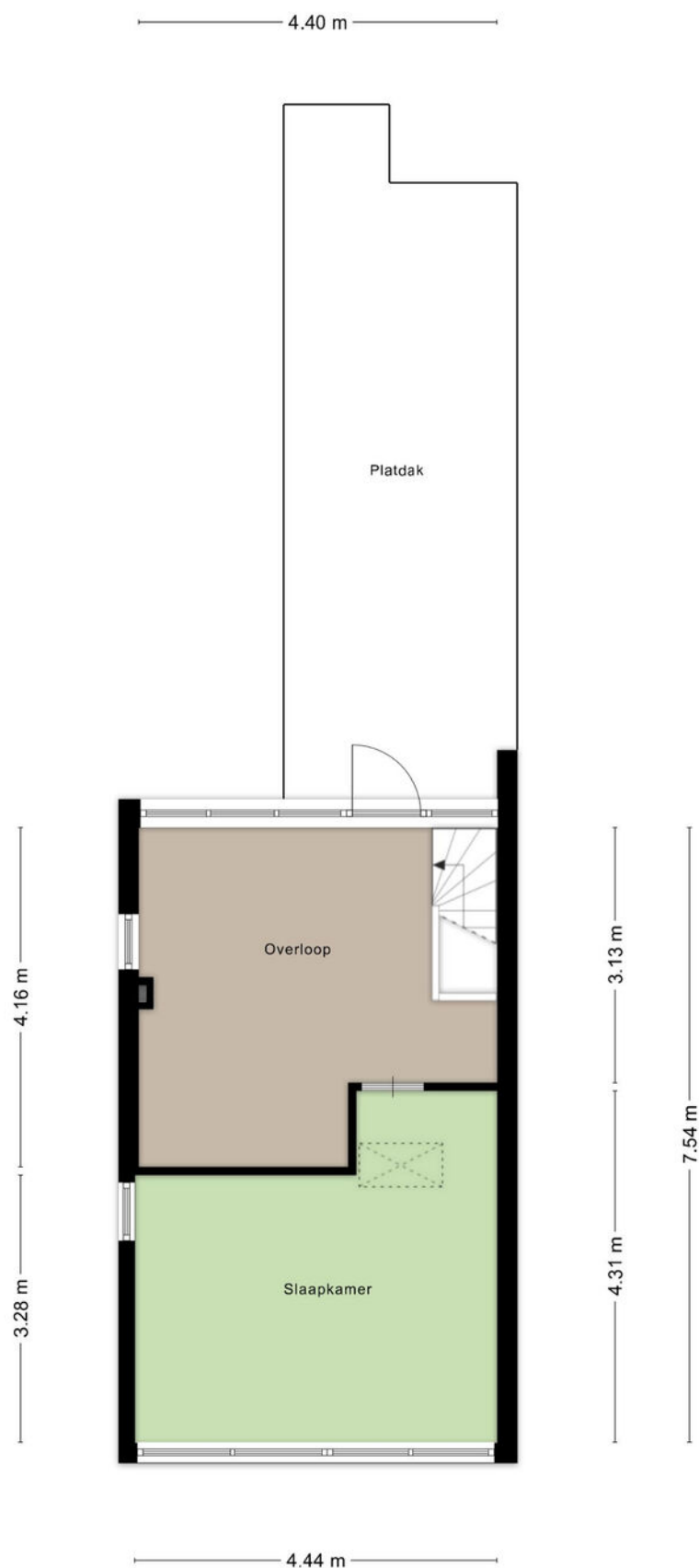




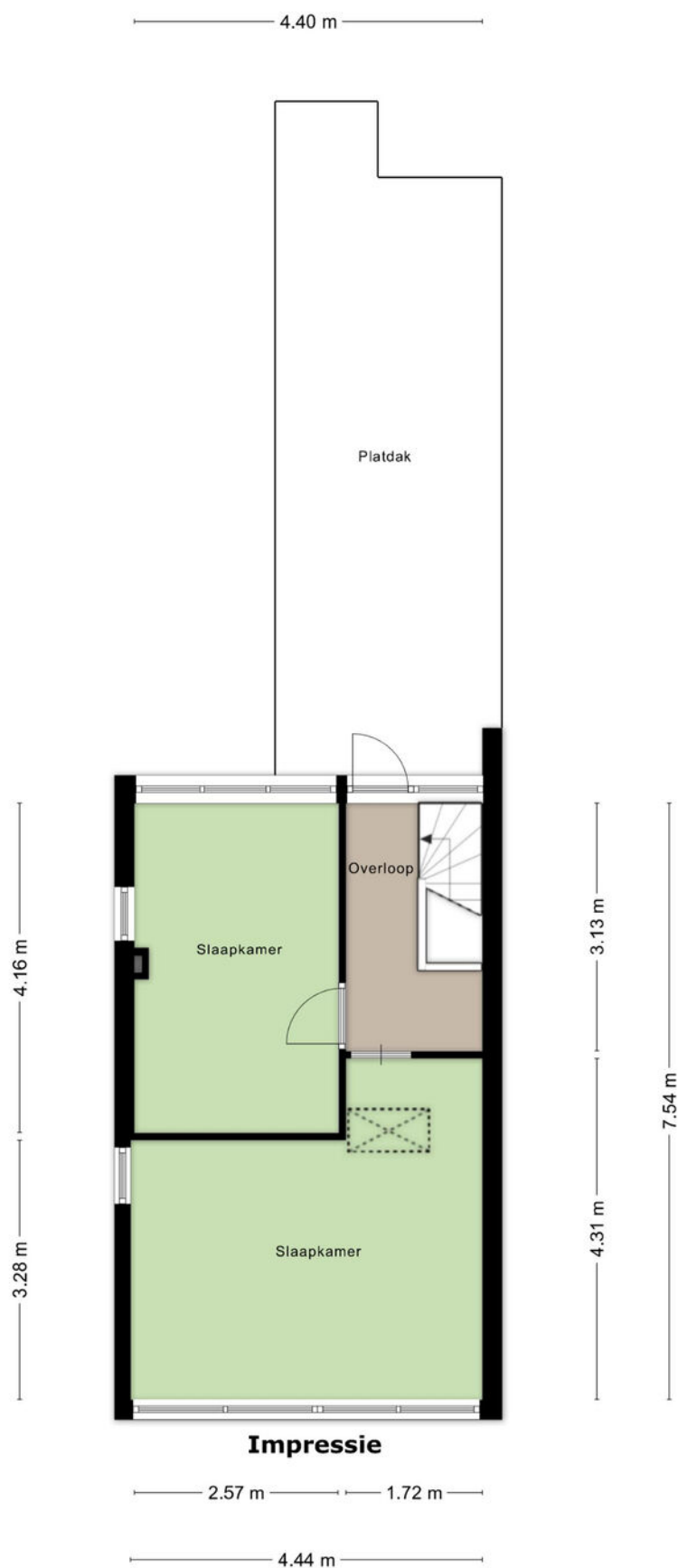
PLATTEGROND BEGANE GROND



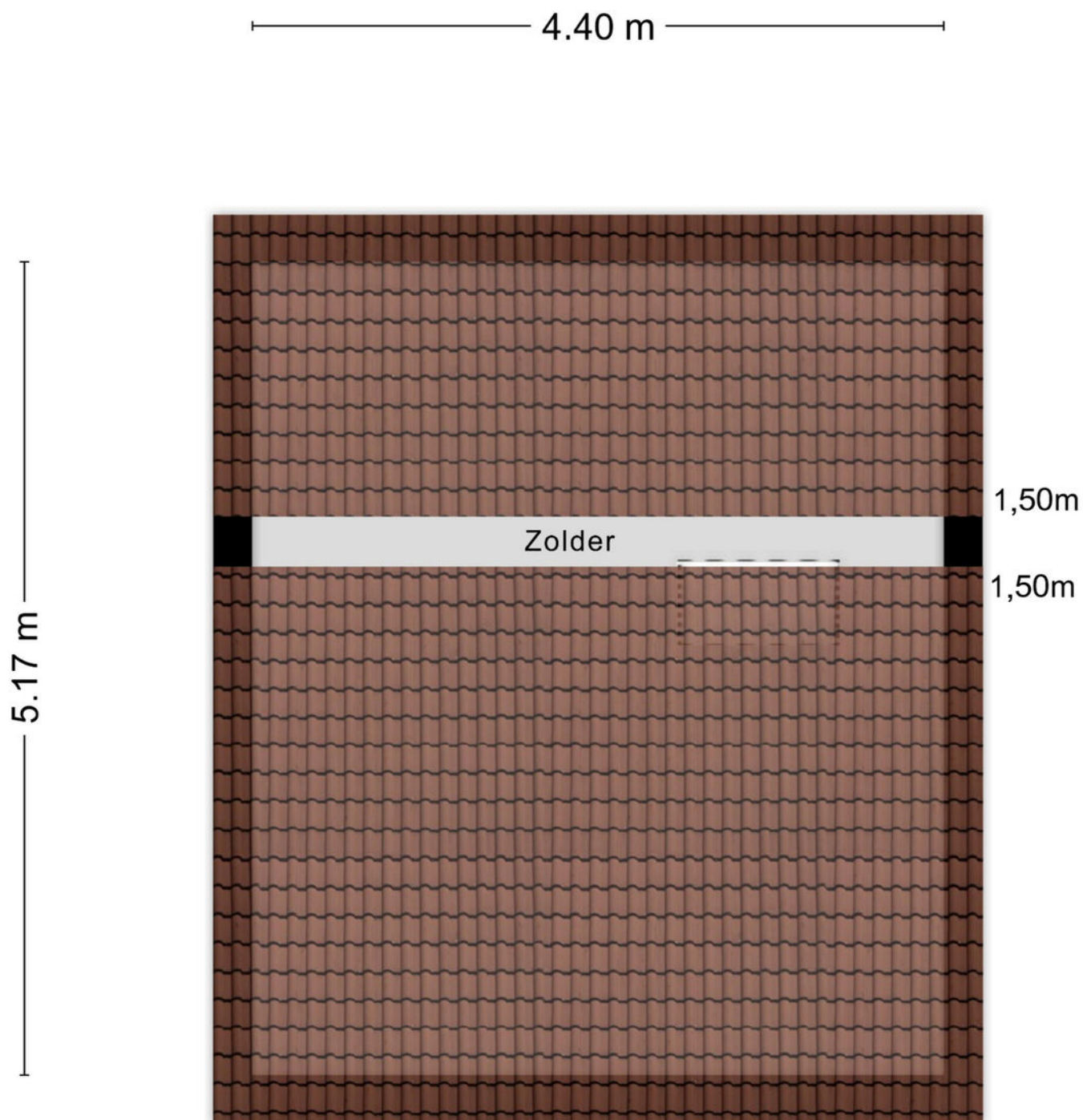
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



IMPRESSIE 1E VERDIEPING

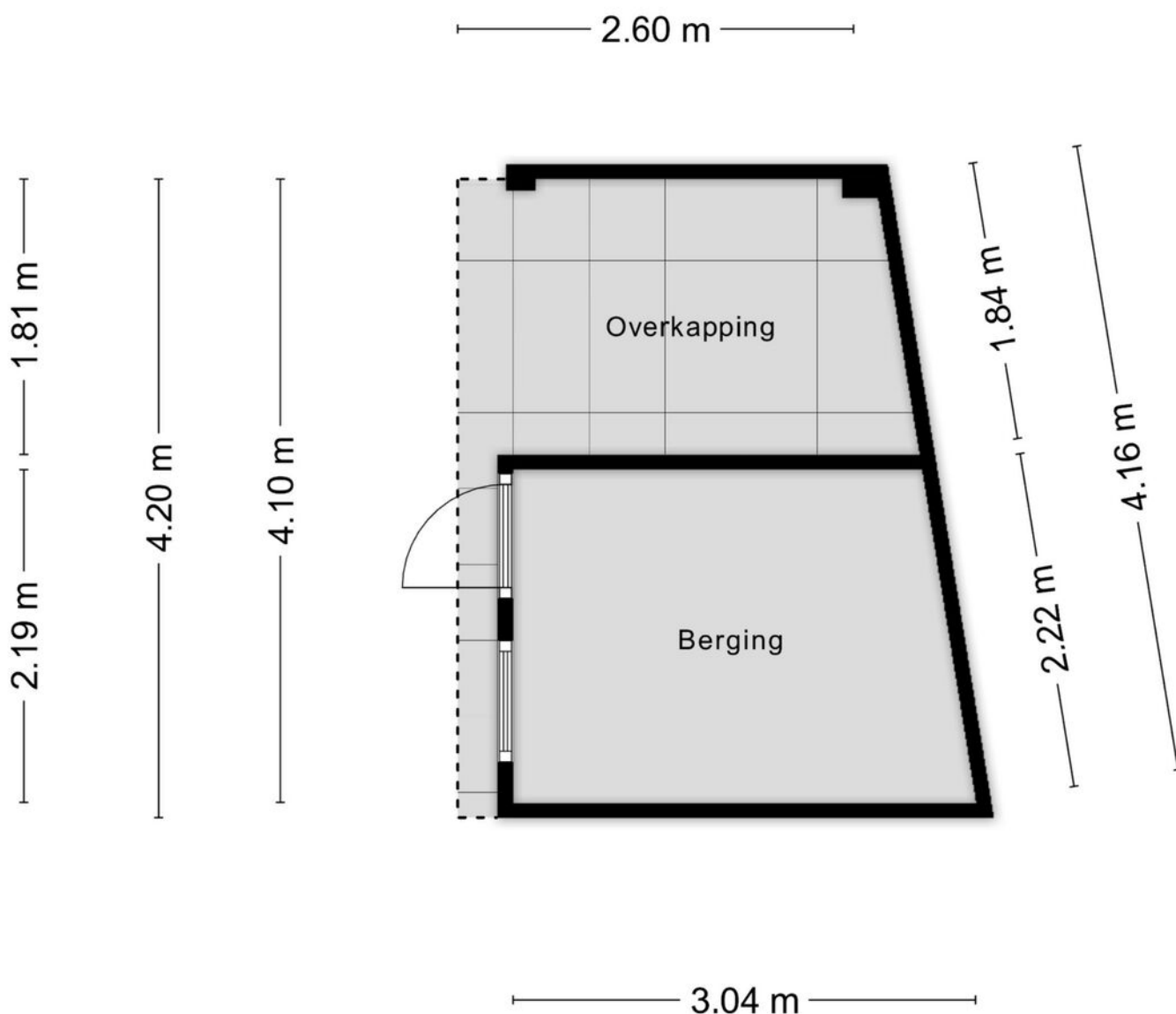


PLATTEGROND VLIERING



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

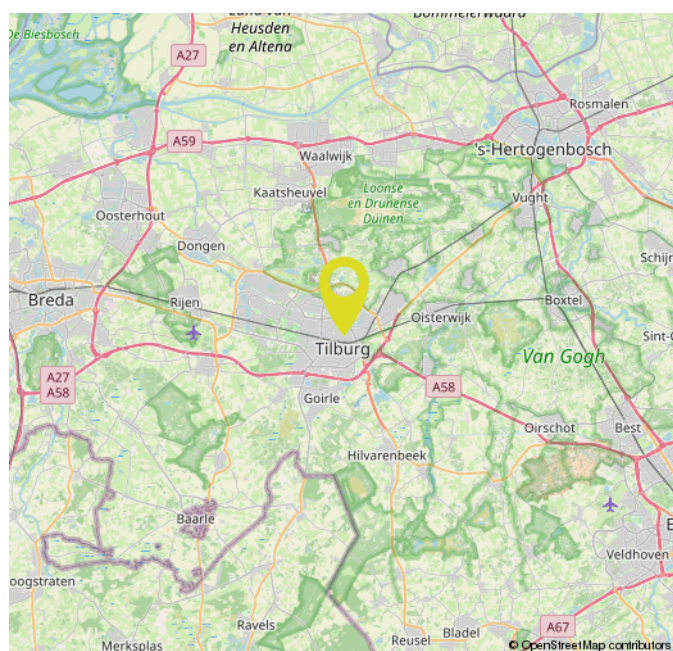
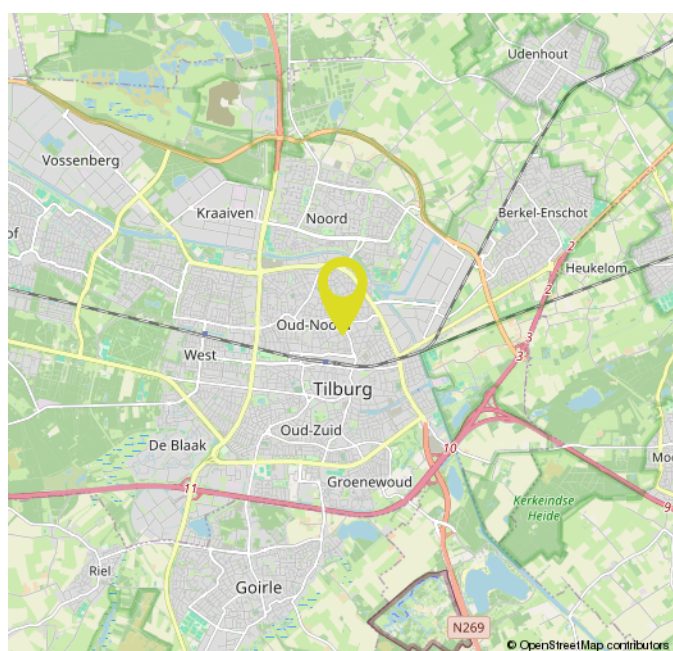
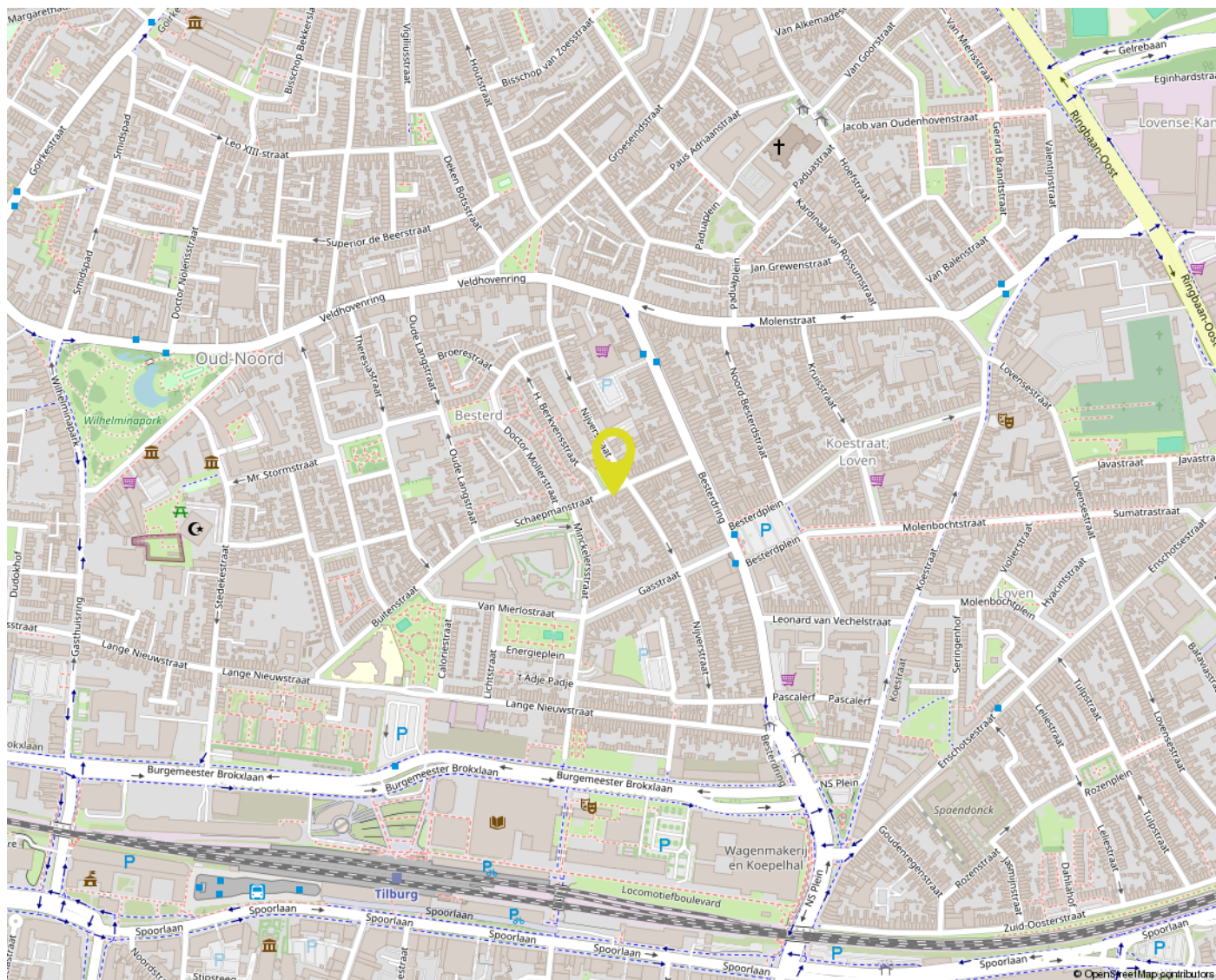
Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie N Perceel 5920	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.

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