

NIEUWSTRAAT 147
5126 CD GILZE

VRAAGPRIJS € 1.125.000 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
PERCEELOPPERVLAKTE	639 M^2
INHOUD	CIRCA 1.053 M^3
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	8
LIGGING TUIN	RONDOM
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL, HOUT- EN GASHAARD, VLOERVERWARMING, WARMTEPOMP
BOUWJAAR	1926
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 1.125.000,- KOSTEN KOPER

Luxe, karakter en een buitenleven dat iedere dag bijzonder maakt

Sommige woningen overtuigen niet alleen door hun formaat, maar vooral door de manier waarop alles samenkomt. Sfeer, kwaliteit, privacy en comfort zijn hier tot in detail met elkaar verbonden. Nieuwstraat 147 is zo'n huis: een uitzonderlijk compleet en hoogwaardig afgewerkt familiehuis, waar het binnen net zo aangenaam verblijven is als buiten.

Achter de karakteristieke gevel uit 1926 gaat een verrassend veelzijdige woning schuil. De afgelopen jaren is het huis met veel aandacht gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Authentieke elementen zijn daarbij niet verdwenen, maar juist gecombineerd met eigentijdse luxe. Het resultaat is een warm en persoonlijk thuis met meerdere leefruimtes, een op maat gemaakte woonkeuken, een wijnkelder, een luxe badkamer en een tuin die aanvoelt als een eigen boutique resort.

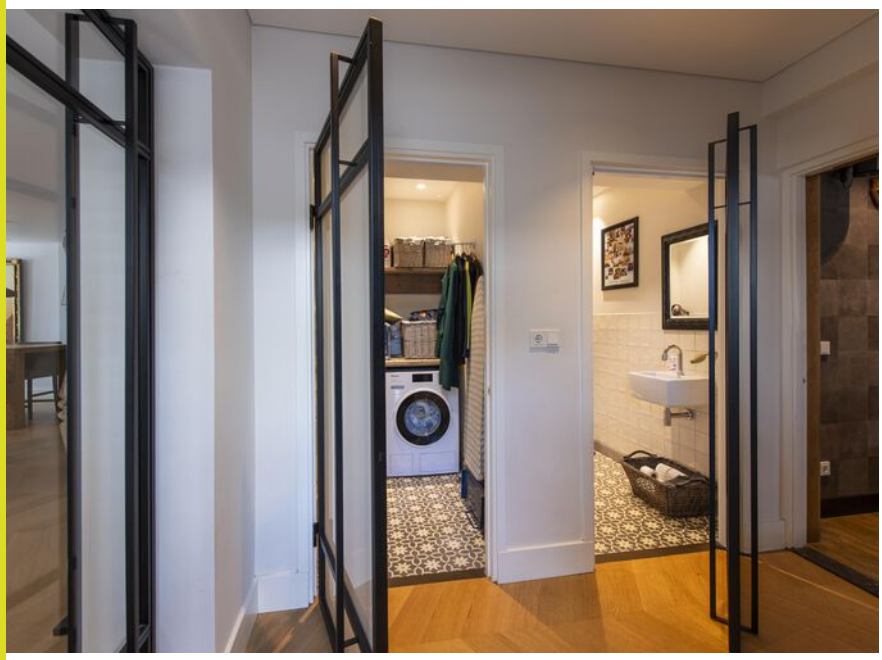
Hier begint de dag rustig met koffie onder de veranda, wordt er uitgebreid gekookt en getafeld met familie en vrienden en eindigen zomeravonden ontspannen rond het verwarmde zwembad of bij een van de buitenhaarden. Alles is aanwezig om volop van het leven te genieten, zonder dat het onderhoud van een uitgestrekt terrein de boventoon voert.

Een huis dat vanaf binnenkomst verrast

De royale oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en leidt naar de stijlvolle carport met overdekte entree. Achter de carport bevinden zich verschillende praktische ruimtes voor onder meer sport- en golfspullen, fietsen, technische installaties en afvalcontainers. Deze voorzieningen zijn zorgvuldig geïntegreerd en dragen bij aan het opgeruimde en verzorgde karakter van het geheel.
In de ontvangsthal ervaart u direct de ruimte en kwaliteit van de woning. Hier bevinden zich de garderobe, een praktische wasruimte, een royaal modern toilet en de uitgebreide meterkast.















Vanuit de hal ontvouwt het huis zich in twee verschillende leefwerelden. Aan de voorzijde ligt de elegante living: warm, stijlvol en comfortabel. De eikenhouten parketvloer in patroon, de gashaard en het strak afgewerkte spanplafond zorgen voor een ingetogen luxe. Een bijzonder detail is het hydraulische luik dat toegang geeft tot de wijnkelder. Niet alleen praktisch voor de liefhebber, maar ook een element dat perfect past bij het eigenzinnige karakter van deze woning.

Aan de achterzijde bevindt zich een rustige kantoorruimte met vloerverwarming en vaste kastruimte. Een prettige plek om thuis te werken, zonder afgescheiden te zijn van de rest van het huis. In dit gedeelte zijn tevens een extra douche en toilet aanwezig. Ideaal na het zwemmen of wanneer gasten blijven overnachten.







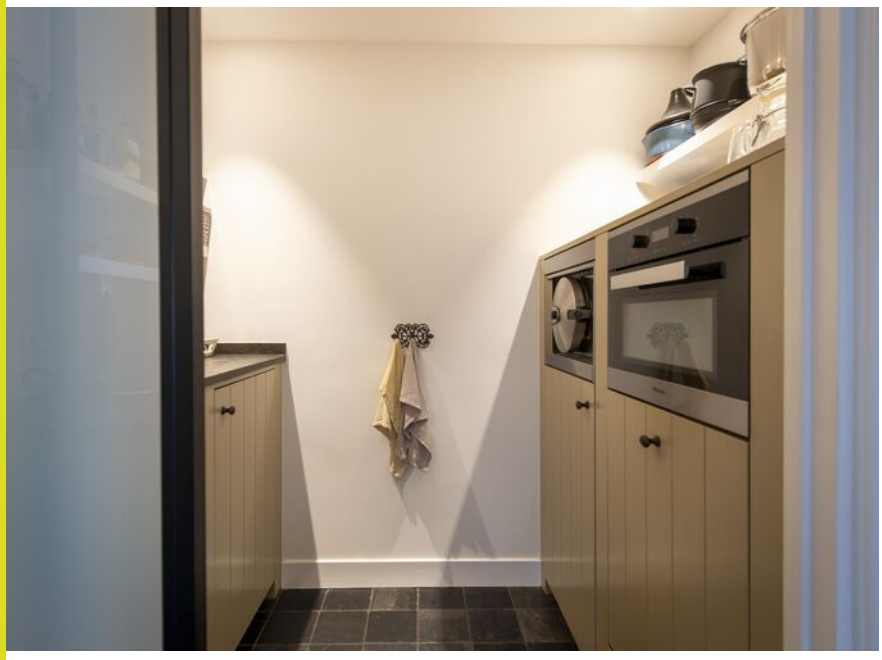




De keuken als warm middelpunt

De op maat gemaakte woonkeuken vormt het natuurlijke hart van de woning. Dit is geen keuken die uitsluitend bedoeld is om in te koken, maar een plek waar het dagelijkse leven samenkomt. De combinatie van Belgisch hardsteen, Portugese natuursteen en hoogwaardige apparatuur geeft de ruimte een stoere en tijdloze uitstraling. De keuken is uitgebreid uitgerust met onder meer een Boretti gasovencombinatie, een hogedrukstomer, koel- en vriesapparatuur, een vaatwasser en een Quooker. De aangrenzende bijkeuken biedt extra werk- en bergruimte, zodat de woonkeuken zelf rustig en verzorgd blijft.







De “stube”: gemaakt voor lange avonden

Aan de andere zijde van de woning wacht misschien wel de meest verrassende ruimte: de tweede living, door de huidige bewoners liefkozend de “stube” genoemd.
Deze in 2020 gerealiseerde leefruimte ademt de sfeer van een exclusieve Oostenrijkse lounge. Warme materialen, vloerverwarming, een gashaard en zorgvuldig gekozen verlichting maken dit tot een plek waar u vanzelf langer blijft zitten. Hier wordt uitgebreid gegeten, geborreld, gelachen en genoten. De luxe pantry met wijnklimaatkast, designer afzuigkap en Quooker voor kokend, gekoeld én bruisend water maakt de ruimte helemaal compleet.
Dankzij de verbinding met de tuin en het zwembad lopen binnen en buiten hier vrijwel ongemerkt in elkaar over. De stube is daarmee niet alleen een tweede woonkamer, maar het sociale middelpunt van het huis.





Rust en comfort op de verdieping

Op de eerste verdieping vormt de ouderslaapkamer een comfortabele, rustige plek met airconditioning, vaste kastenwanden en een afzonderlijke walk-in closet. Daarnaast zijn er meerdere sfeervolle slaapkamers en een extra kamer die zich uitstekend leent als logeer-, hobby- of werkkamer.
De brede eikenhouten plankenvloer zorgt op de gehele verdieping voor een warme en rustige uitstraling. Praktische bergkasten en een ruime bergzolder bieden volop plaats om spullen uit het zicht op te bergen.

De in 2024 vernieuwde badkamer heeft het comfort van een luxe hotelsuite. Een vrijstaand gevoel van rust ontstaat door de combinatie van het ligbad, de ruime inloopregendouche, de dubbele wastafel, vloerverwarming, een verwarmde spiegel en hoogwaardige verlichting. Een verzorgde ruimte waarin de dag ontspannen begint en eindigt.


























Playseat









Een tuin als verlengstuk van het huis

De tuin is in 2021 onder architectuur van Knops aangelegd en vormt een volwaardige leefomgeving. Niet de omvang alleen, maar vooral de inrichting, privacy en veelzijdigheid maken deze buitenruimte bijzonder.

Centraal ligt het verwarmde zwembad, sfeervol omringd door terrassen, groen en verschillende loungeplekken. Op warme dagen staat alles in het teken van zwemmen, ontspannen en buiten eten. Wanneer de avond valt, zorgen de verlichting, de veranda met houthaard en het tweede loungegedeelte met open haard voor een intieme sfeer.

Een buitendouche met warm en koud water, een wijnkoelkast, een automatische sproei-installatie en een afzonderlijke ruimte voor de zwembadtechniek onderstrepen hoe doordacht het buitenleven hier is ingericht. Dankzij de extra zij-ingang is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Dit is een tuin waarin ieder moment zijn eigen plek heeft: zonnen aan het zwembad, ontbijten onder de overkapping, borrelen bij de haard of in alle rust een boek lezen.































Comfortabel en bewust wonen

Naast sfeer en luxe biedt de woning ook een hoog niveau van technisch comfort. Met energielabel B, 34 zonnepanelen, twee thuisbatterijen, gedeeltelijke vloerverwarming, airconditioning en een warmtepomp voor het zwembad is zichtbaar geïnvesteerd in duurzaamheid en gebruiksgemak. Ook een alarminstallatie is aanwezig.
De ligging nabij de gezellige dorpskern van Gilze maakt het wooncomfort compleet. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij, terwijl ook de uitvalswegen richting Tilburg, Breda en Eindhoven uitstekend bereikbaar zijn.

Nieuwstraat 147 is geen woning die zich uitsluitend laat beoordelen aan de hand van een lijst met kenmerken. De werkelijke kwaliteit zit in de samenhang: de warme leefruimtes, het hoogwaardige afwerkingsniveau, de bijzondere stube, de luxe keuken en badkamer en vooral de manier waarop het buitenleven onderdeel is geworden van iedere dag.

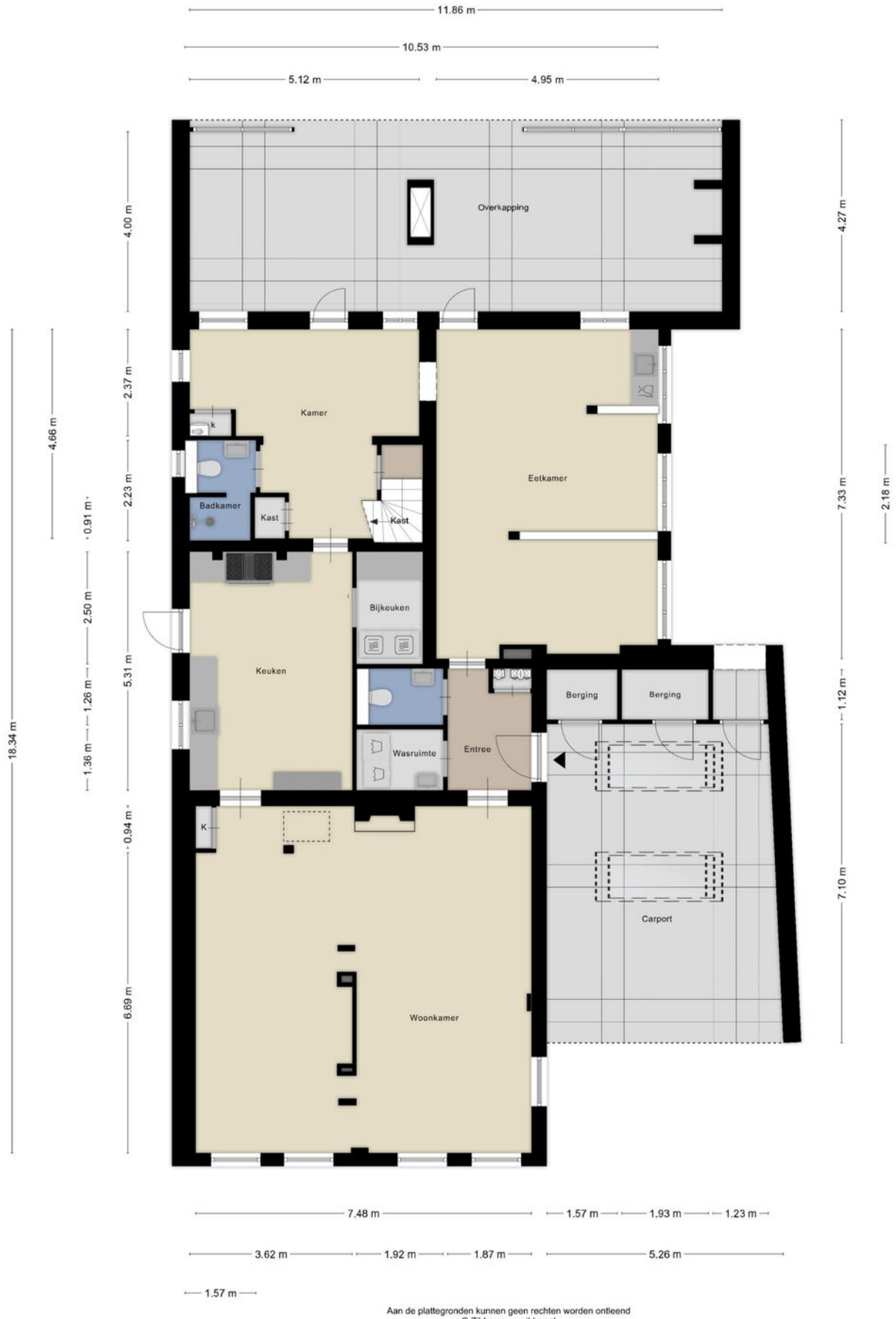
Een uitzonderlijk compleet familiehuis voor wie luxe wil ervar





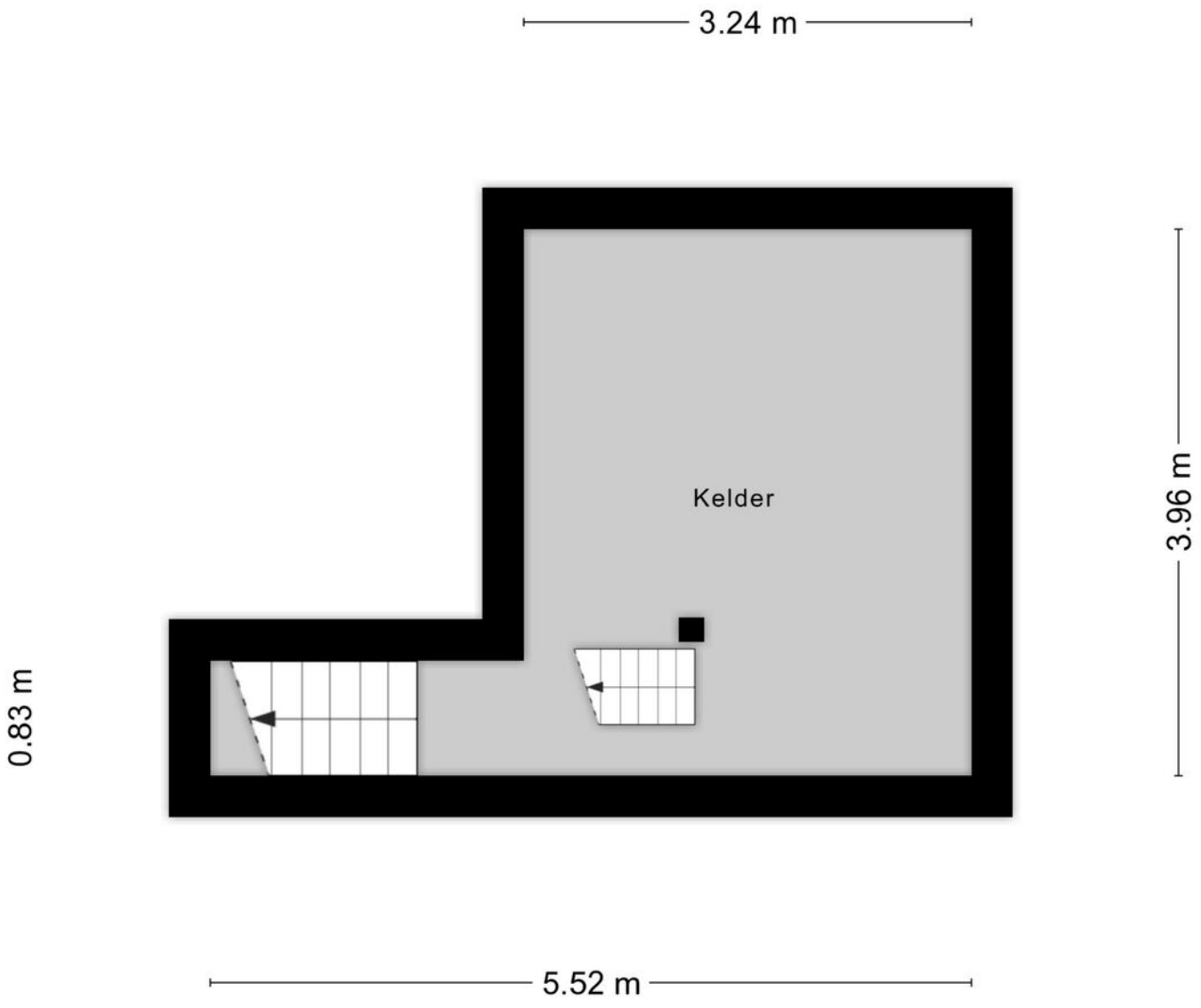


PLATTEGROND BEGANE GROND



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

PLATTEGROND KELDER



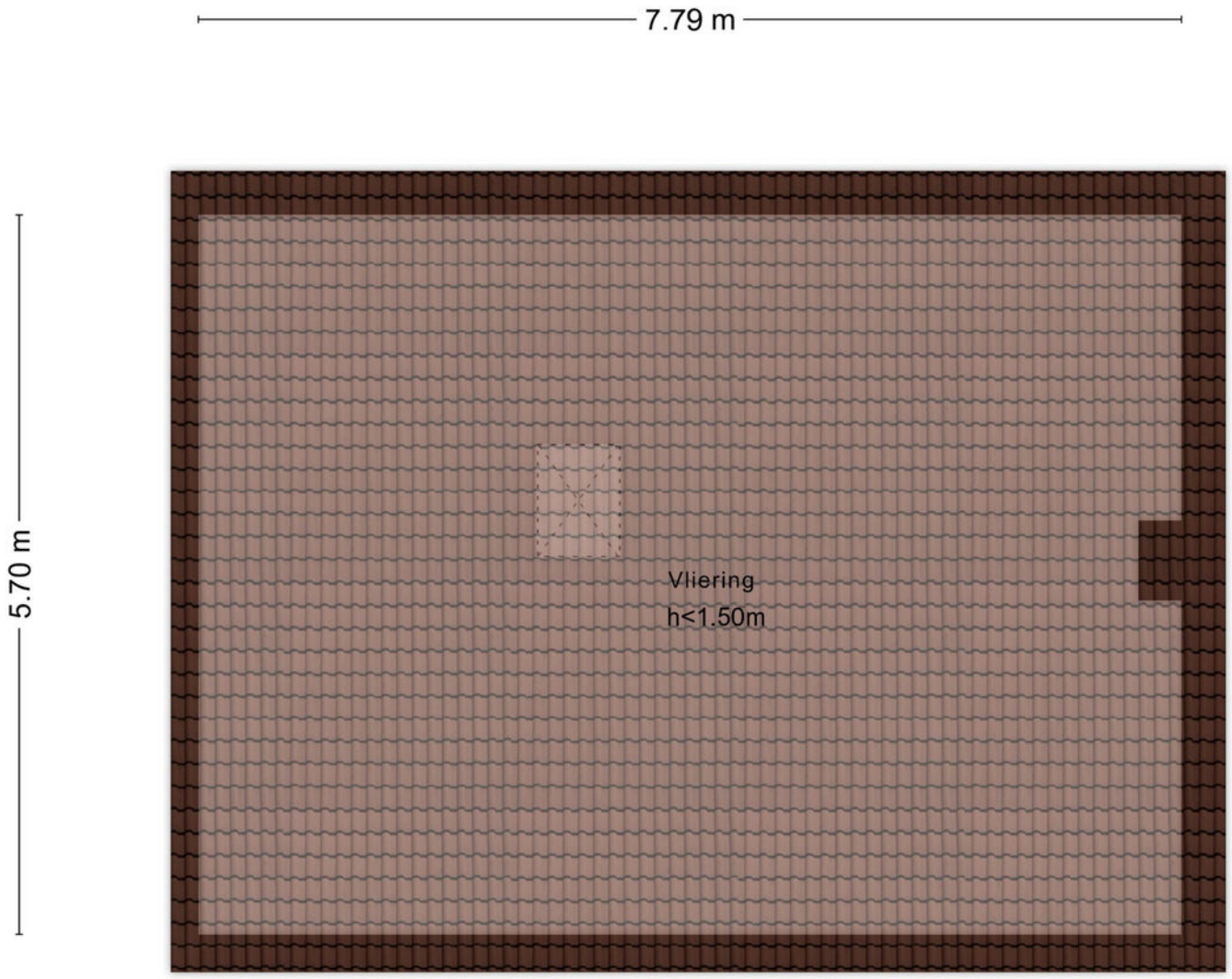
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



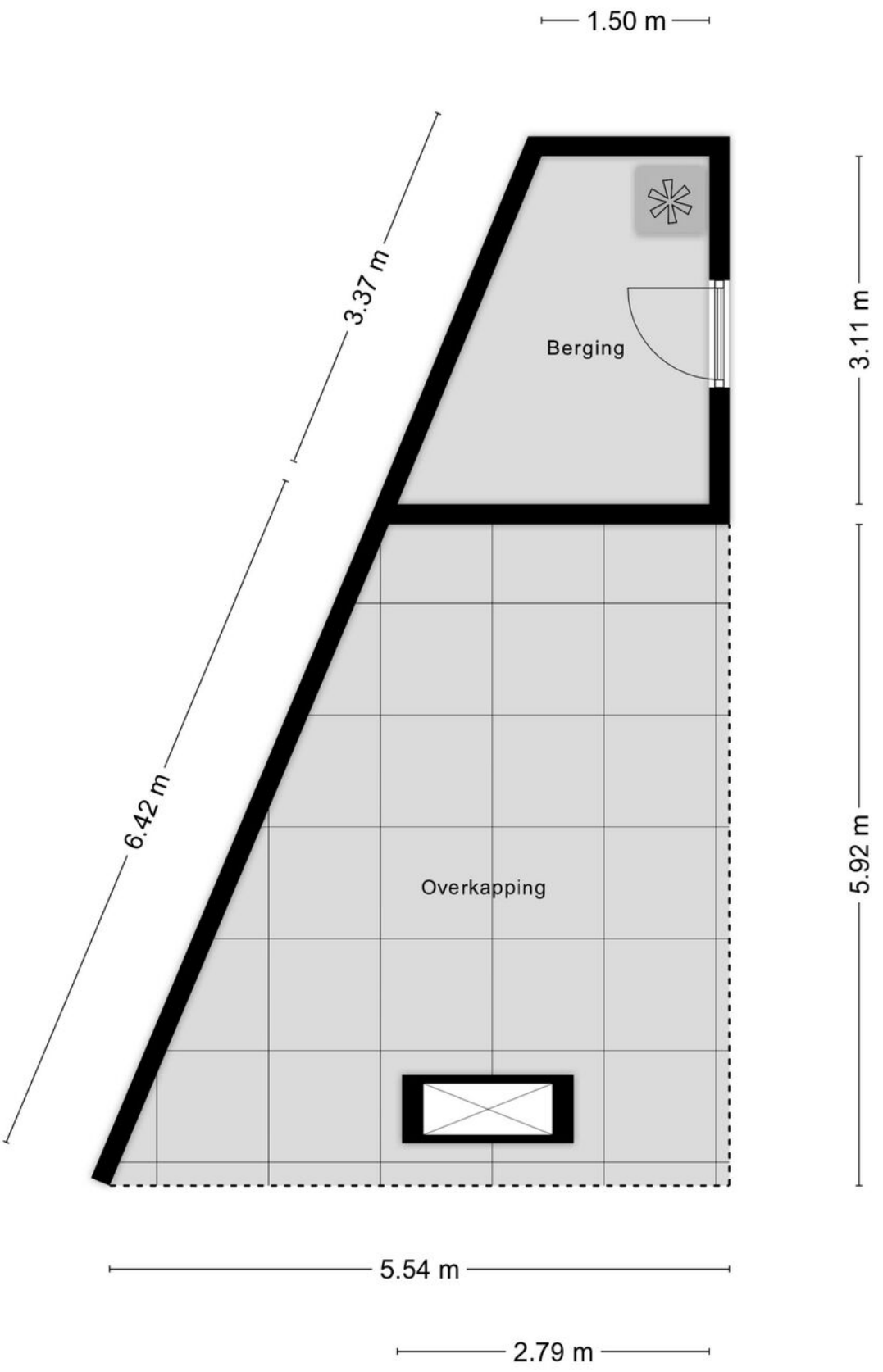
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGZOLDER



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

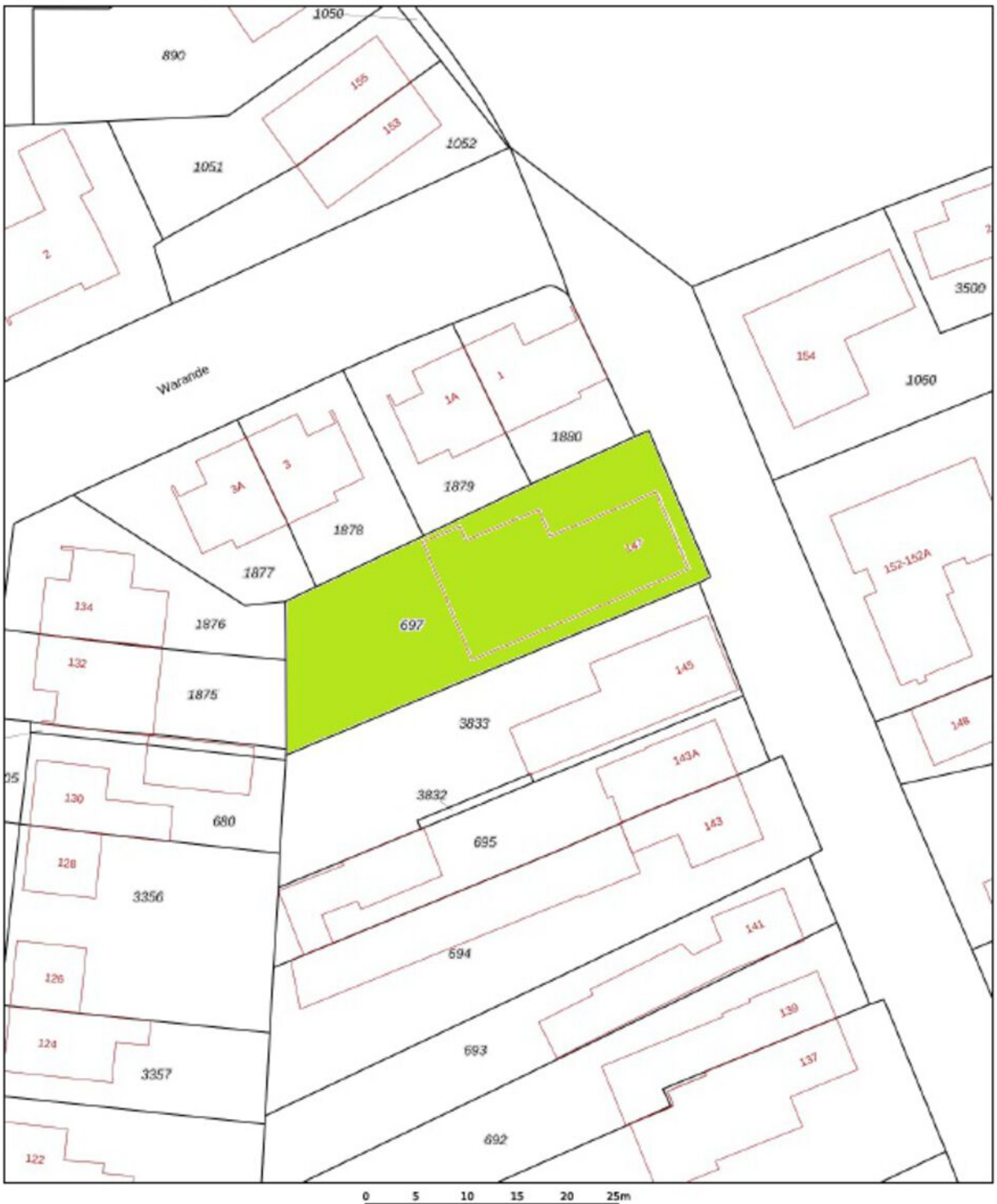
PLATTEGROND OVERKAPPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



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

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

Schaal 1: 500

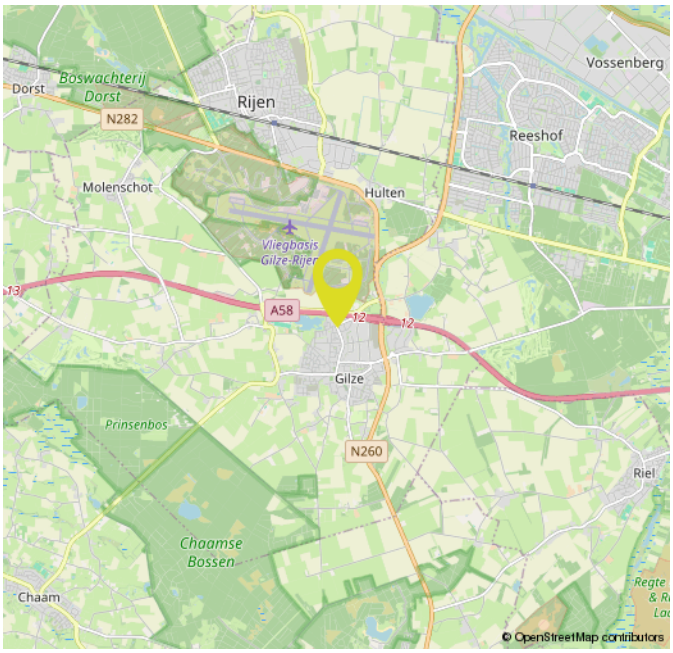
Kadastrale gemeente	Gilze en Rijen
Sectie	L
Perceel	697

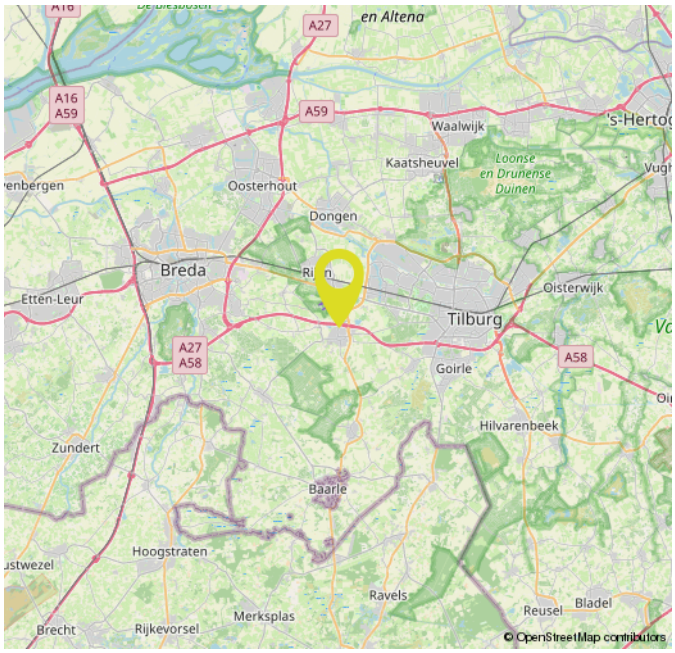
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 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