



JOHANNES VAN ZANTENSTRAAT 24 A 5025 VZ TILBURG

VRAAGPRIJS € 535.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 158 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	CA 169 M ² VOLGENS METING GEMEENTE (OZB)
INHOUD	CIRCA 654 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUIDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KELEL VAILLANT 2018, OPEN HAARD, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1957
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE/LABEL A
VRAAGPRIJS	€ 545.000,- KOSTEN KOPER

Uitzonderlijk ruime en volledig instapklare woning op toplocatie in Tilburg.

Op een fijne locatie in Tilburg staat deze recent volledig gemoderniseerde woning. Een huis dat direct bij binnenkomst indruk maakt door de uitzonderlijke leefruimte, de hoogwaardige afwerking en de warme, sfeervolle uitstraling.

Met een woonoppervlakte van 158 m², 4 ruime slaapkamers, 2 moderne badkamers, een uitzonderlijke werk-/hobbyruimte, een kelder van maar liefst 25 m² en een ruime achtertuin biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel gezinsleven en/of thuiswerken.

De woning is van binnen volledig vernieuwd. De keuken en beide badkamers zijn volledig nieuw en nog niet gebruikt. U wordt daarmee de eerste bewoner na de renovatie en kunt direct van alle nieuwe voorzieningen genieten.

De royale vertrekken, sfeervolle details en eigentijdse afwerking vormen samen een comfortabel gezinshuis waarin alles al voor u is gedaan.

Dankzij de vernieuwde installaties en moderne isolatievoorzieningen is de woning bovendien ingericht voor comfortabel, energiezuinig en duurzaam wonen.

Kortom: een bijzonder compleet en volledig instapklaar huis waar u alleen nog maar hoeft te verhuizen en vanaf de eerste dag kunt genieten.

Centrale ligging nabij het Burgemeester van de Mortelplein

De woning ligt aan de rand van de wijk Korvel, met het Burgemeester van de Mortelplein direct aan de overzijde. Hier woont u op een centrale plek, met het centrum van Tilburg, winkels, scholen, het centraal station en de universiteit op korte afstand. Met de auto bereikt u snel de uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch.

Ook voor ontspanning in het groen hoeft u niet ver: het Warandebos is eenvoudig per fiets te bereiken.



Begane grond

Via de entree komt u binnen in de royale hal, die dankzij de houten wandbekleding en de moderne gietvloer direct een warme en eigentijdse uitstraling heeft. Hier bevindt zich tevens de vernieuwde meterkast.

Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de kelder van maar liefst 25 m². Dankzij de volwaardige stahoogte is dit veel meer dan alleen een kleine bergruimte! De kelder biedt volop plaats voor voorraden en andere eigendommen, maar kan ook uitstekend worden ingericht als wijnkelder.

Vanuit de entreehal bereikt u een tweede hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en het moderne toilet met wandcloset en fonteintje. Ook vanuit deze hal is de kelder bereikbaar. Een stijlvolle stalen taatsdeur geeft toegang tot de royale woon- en eetkamer met open keuken.

De woonkamer en keuken vormen samen een heerlijke leefruimte van circa 51m². De lage raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en versterken het ruimtelijke karakter. De stijlvolle visgraatvloer geeft het geheel een luxe uitstraling en is bovendien voorzien van vloerverwarming. De woonkamer beschikt daarnaast over een sfeervolle houthaard en openslaande deuren naar de achtertuin.

De nieuwe en nog ongebruikte keuken is modern en praktisch ingericht. De keuken beschikt over veel kastruimte en lades, twee spoelbakken, een 5-pits gaskookplaat, een combioven, een separate stoomoven, een vaatwasser en een vrijstaande koel-vriescombinatie met ijsdispenser. Een fijne plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.



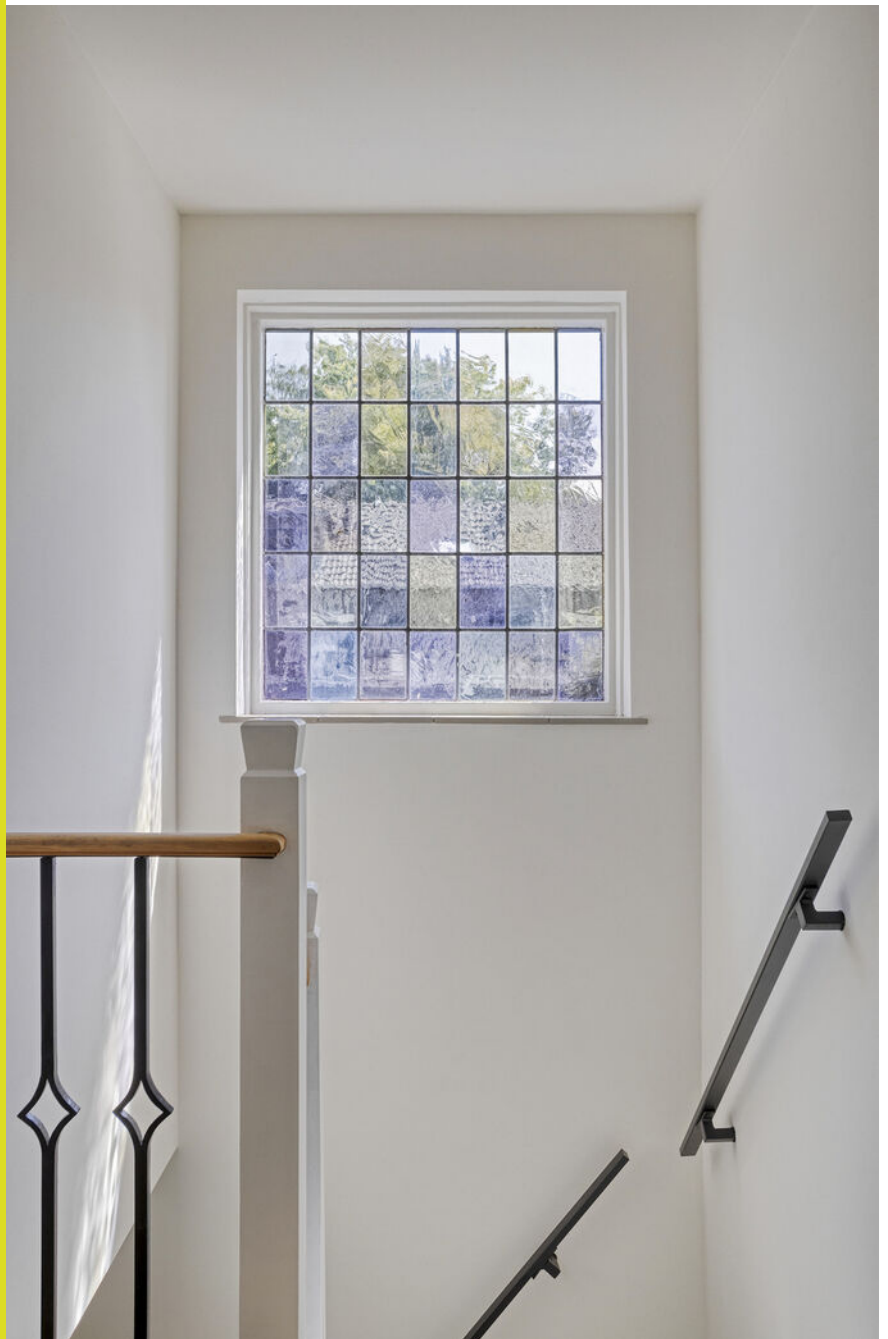


Eerste verdieping

De ruime overloop vormt een sfeervol onderdeel van de woning en beschikt over een karakteristiek glas-in-loodraam, een nis en een vaste kast.

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het ruime platte dak bereikbaar.

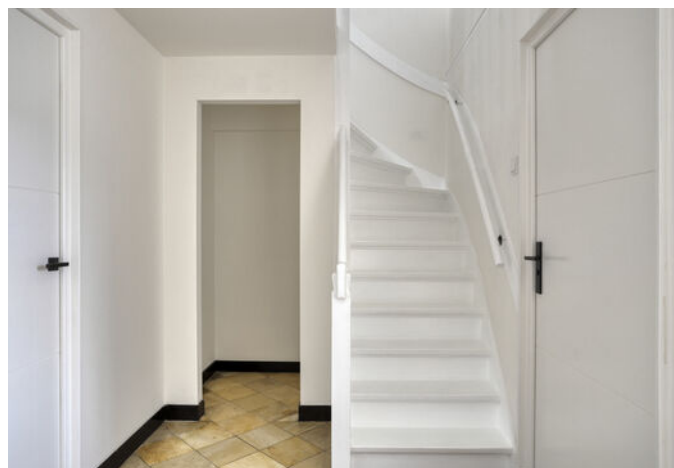
De eerste, volledig nieuwe badkamer is eigentijds afgewerkt en voorzien van een ruime inloofdouche, een wastafelmeubel en een wandcloset. Ook deze badkamer is nog niet gebruikt. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.











Tweede verdieping

De tweede verdieping voelt als een volwaardige woonlaag op zichzelf en biedt bijzonder veel ruimte. Hier bevinden zich een royale vierde slaapkamer met dakkapel, een lichte werk-/hobbyruimte en een tweede complete badkamer.

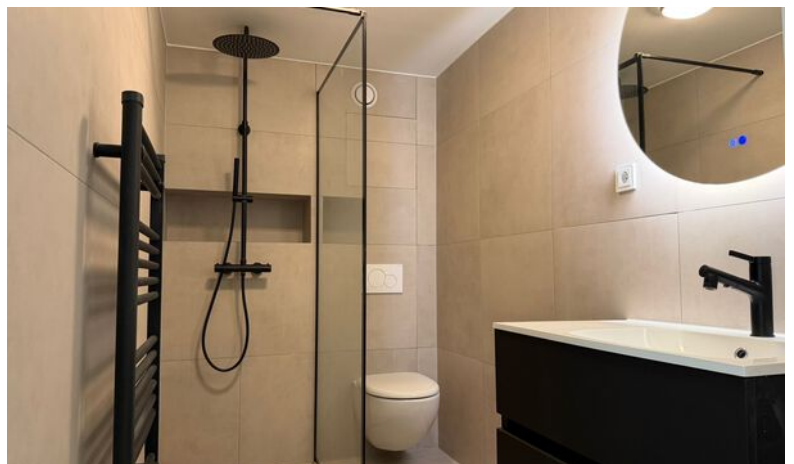
Dankzij de dakkapel en het dakraam ontvangt de royale overloop veel natuurlijk licht. Deze ruimte kan uitstekend worden ingericht als thuiswerkplek of hobbyruimte.

De CV-combiketel is hier opgesteld.

De vierde slaapkamer is eveneens ruim van formaat en beschikt over een dakkapel.

De tweede, eveneens nieuwe en ongebruikte badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een wandcloset.

Dankzij de combinatie van een ruime slaapkamer, een aanvullende verblijfsruimte en een eigen badkamer is deze verdieping bijzonder geschikt als eigen slaapverdieping, gastenverblijf of als fijne plek voor een ouder kind dat behoefte heeft aan extra ruimte en privacy.





Achtertuint

De woning beschikt over een ruime achtertuin: een heerlijke plek om buiten te genieten. De tuin kan volledig naar eigen smaak worden ingericht en maakt het wooncomfort van deze complete woning helemaal af.

De tuin beschikt over een buitenkraan, een stenen berging van circa 7 m² en een achterom naar de achtergelegen gang.

Bijzonderheden

- Recent volledig gemoderniseerde en instapklare woning
- Eerste bewoning na een volledige en hoogwaardige renovatie
- Intern volledig vernieuwd, waaronder de water- en elektraleidingen en de vloerverwarming
- Uitzonderlijk veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen
- 4 ruime slaapkamers, 2 moderne badkamers
- De vloeren zijn voorzien van tegels, pvc en laminaat
- De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk
- De woning is voorzien van aluminium kozijnen en ramen met HR+++ glas (tripleglas)
- Moderne, recent vernieuwde keuken met complete inbouwapparatuur
- Verwarming via vloerverwarming, radiatoren en een houtaard
- Cv-combiketel uit 2018
- Recent voorzien van moderne isolatietechnieken
- Energielabel A
- Nieuwe groepenkast en glasvezelaansluiting
- Centrale ligging
- Goede bereikbaarheid van universiteit, station, winkels en natuur
- In de koopovereenkomst worden een niet-bewoningsclausule (verkoper heeft de woning niet zelf bewoond), een asbestclausule en een ouderdomsclausule opgenomen.

Een woning met ruimte in overvloed, een hoogwaardige afwerking en alle comfort dat u zich kunt wensen. Hier is werkelijk alles al voor u gedaan.



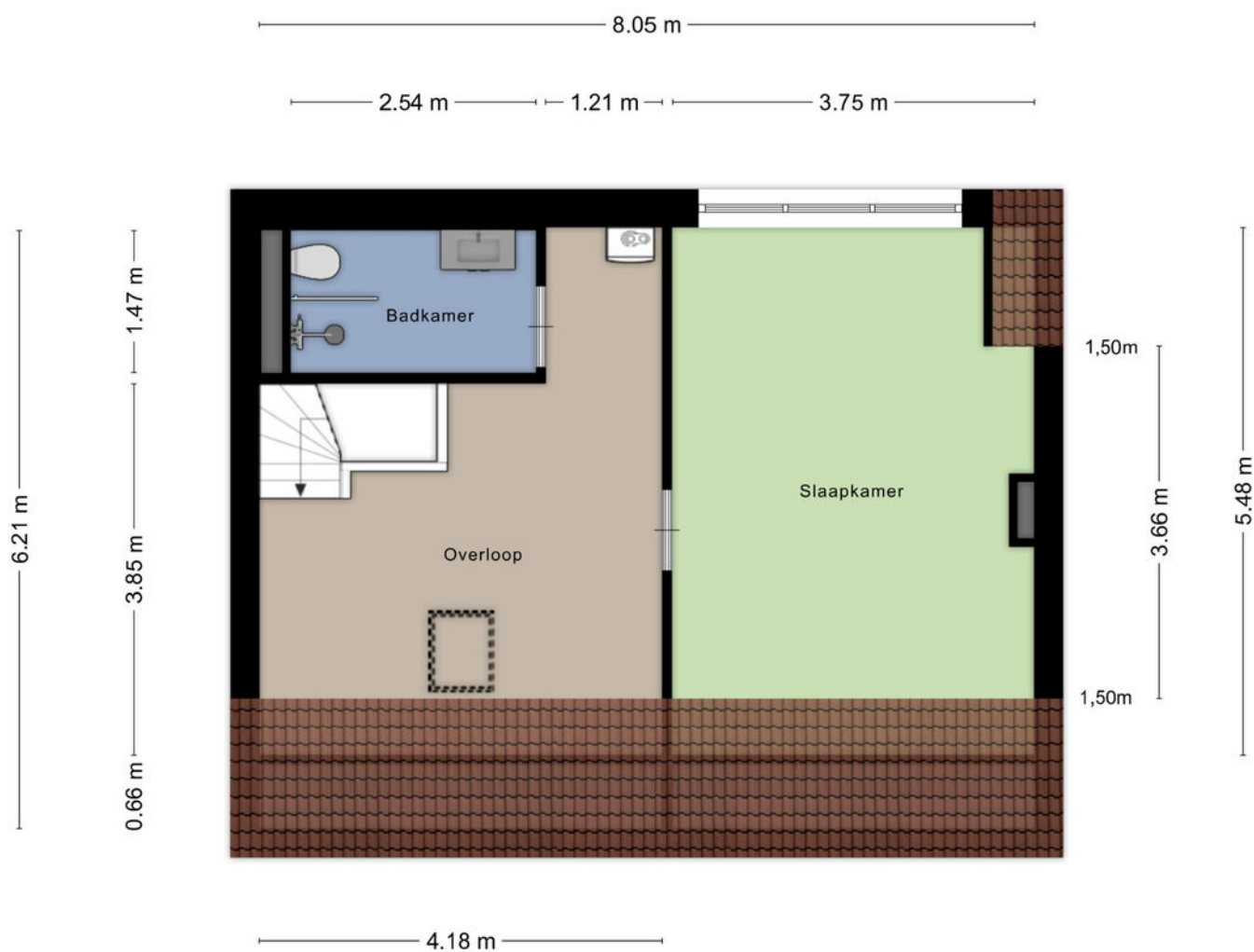
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

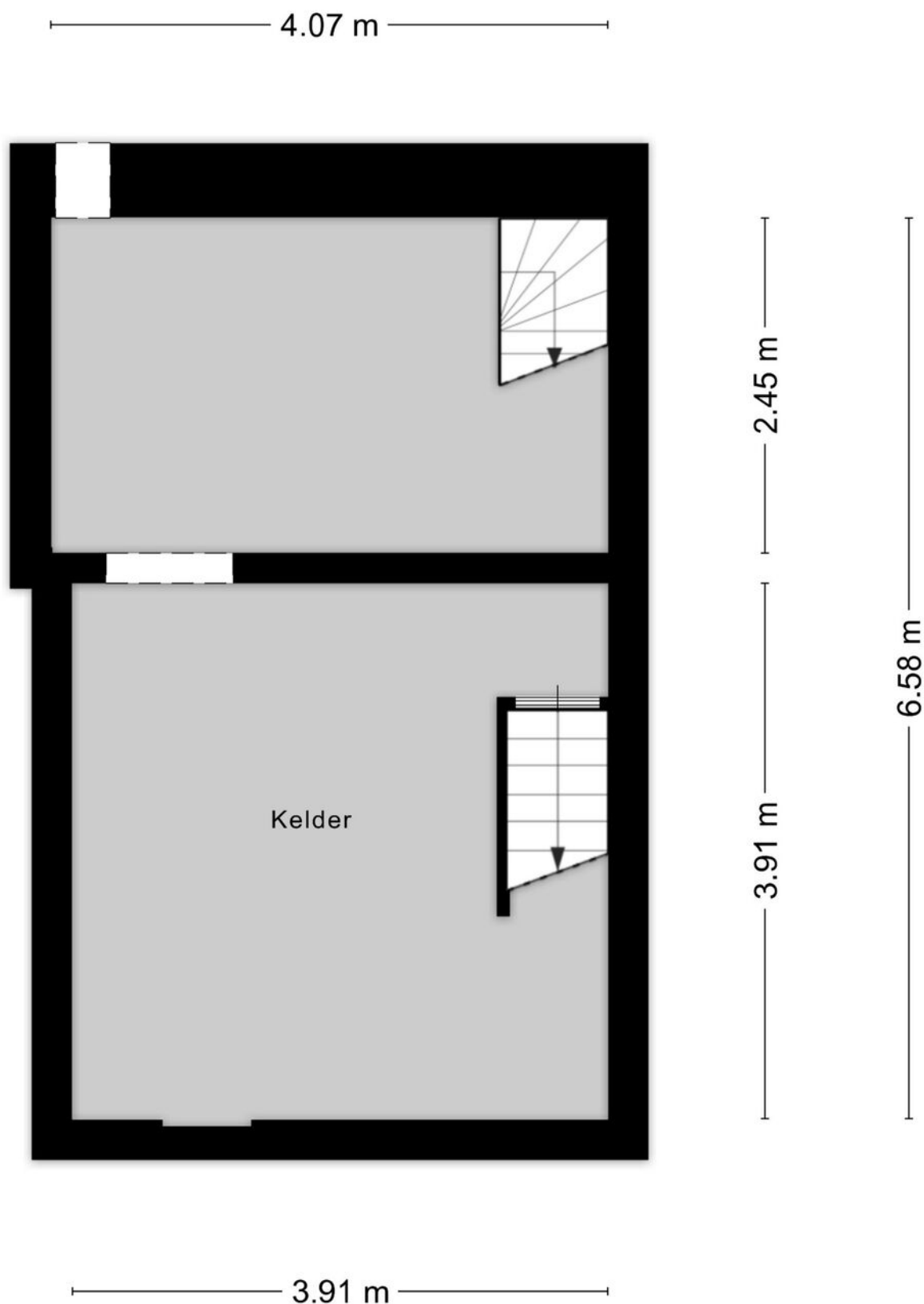


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



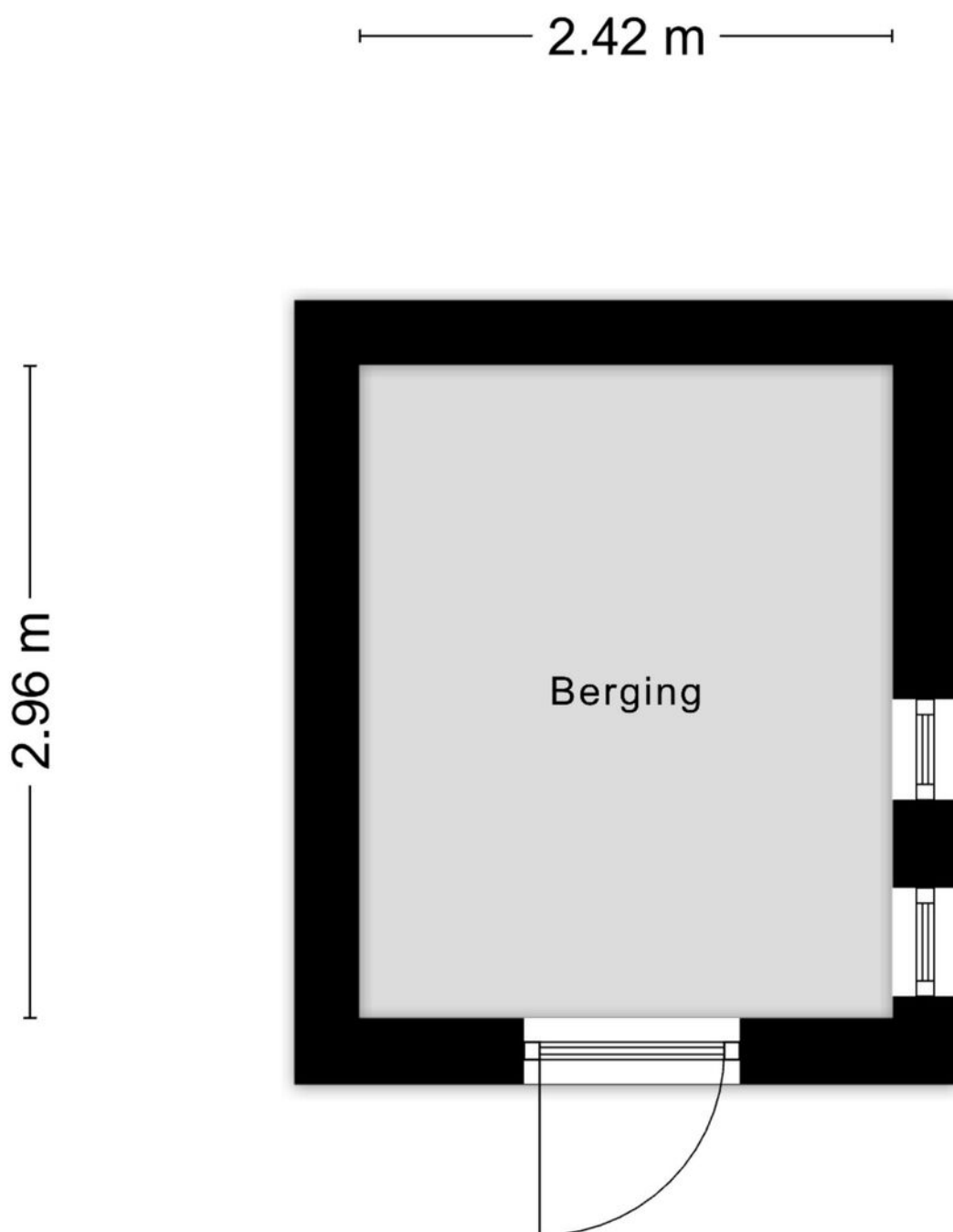
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER



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

PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: et/verkoop



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige
Administrat
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie

Perceel

Tilburg

Q

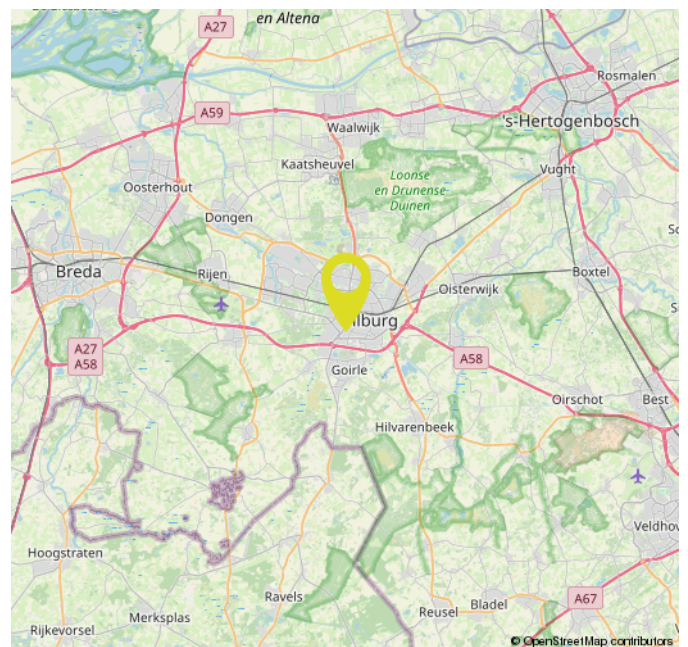
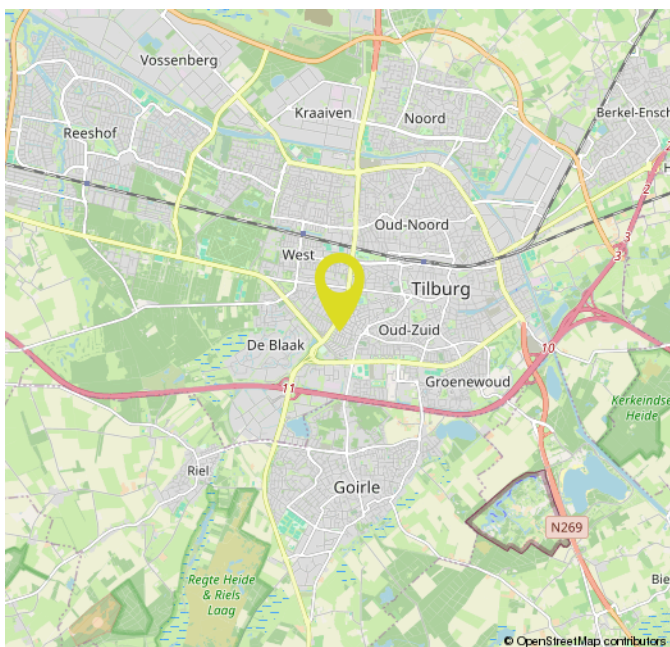
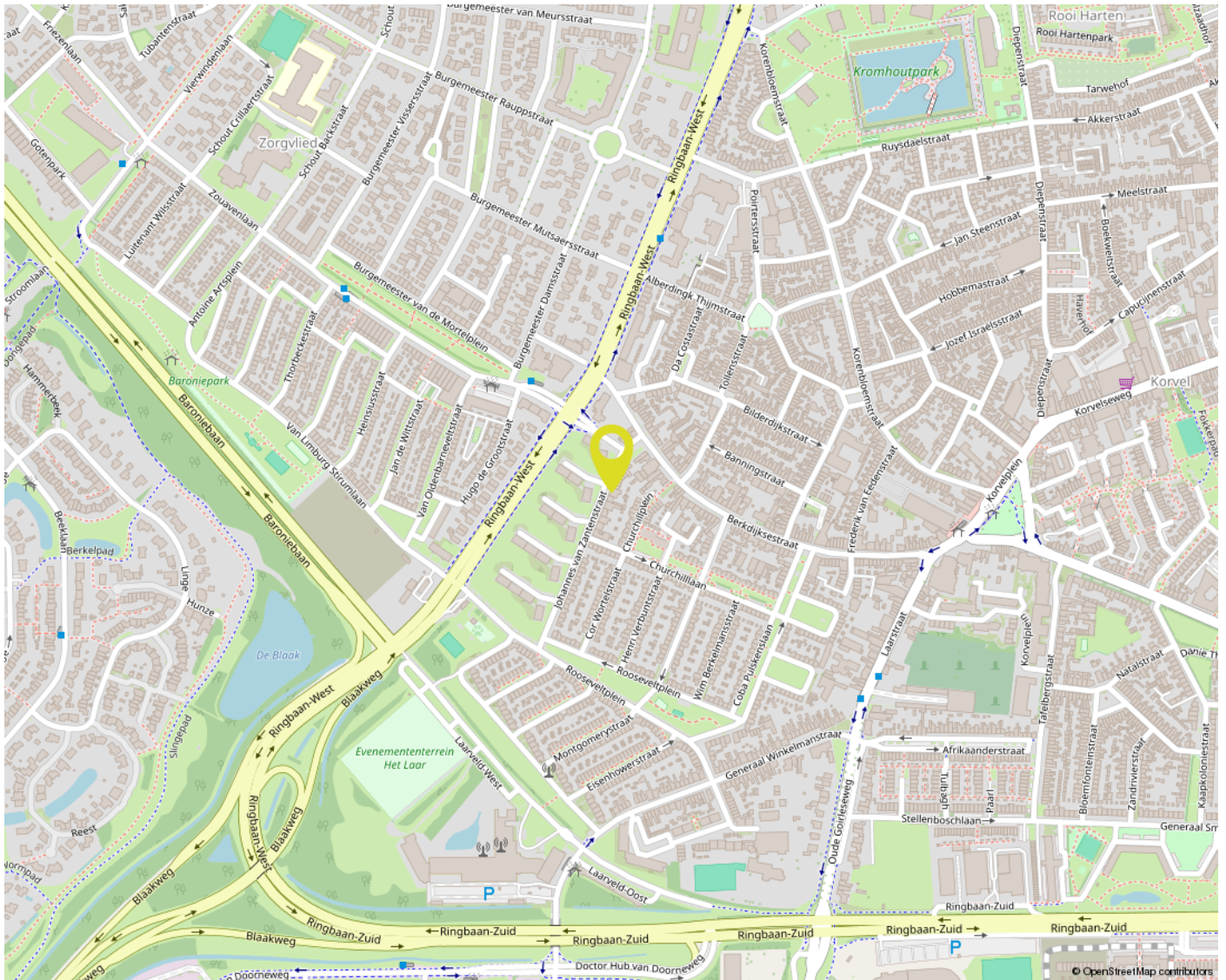
8252

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

EIKENBOSCH 2
5056 GB BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL