



SPOORLAAN 361 5038 CB TILBURG

VRAAGPRIJS € 1.050.000 K.K.



GerritseMakelaardij

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	PENTHOUSE
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 208 M ²
BIJDRAGE VVE	€ 535,02 PER MAAND
INHOUD	CIRCA 766 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
INPANDIG BALKON	25 M ²
WARM WATER / VERWARMING	BLOKVERWARMING
BOUWJAAR	2007
ISOLATIE / ENERGIELABEL	MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL HR GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 1.050.000,- KOSTEN KOPER

WONEN BOVEN DE STAD

Een uitzonderlijk penthouse van 208 m² op de 28e verdieping van De StadsHeer

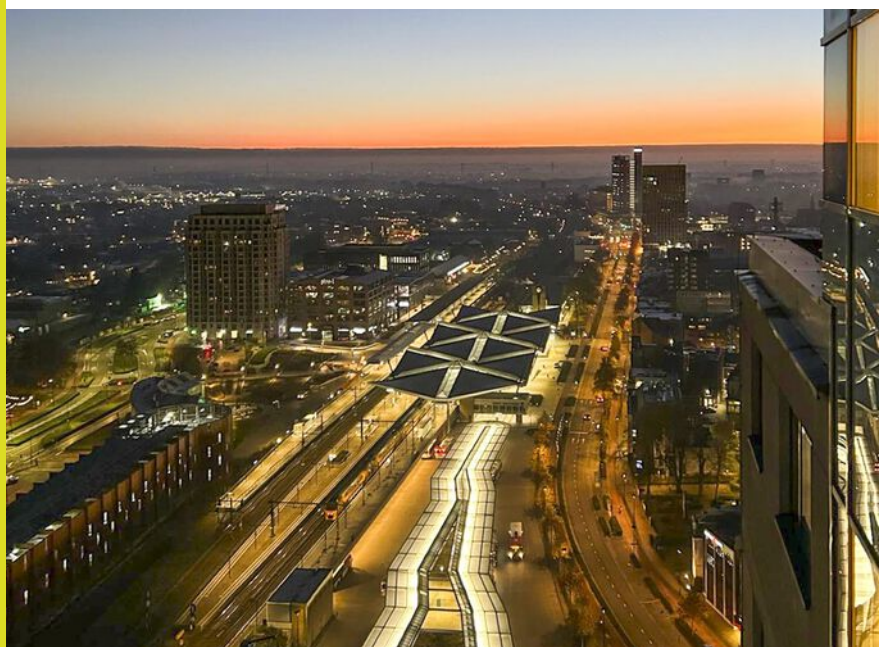
Sommige woningen onderscheiden zich door hun ruimte. Andere door hun locatie, architectuur of uitzicht. En heel soms komt alles samen.

Op de 28e verdieping van de iconische StadsHeer bevindt zich dit uitzonderlijke penthouse van maar liefst 208 m². Een residentie waar licht, ruimte en comfort worden gecombineerd met misschien wel één van de meest indrukwekkende panorama's die Tilburg te bieden heeft.

Hier woon je niet zomaar in de stad.
Hier woon je erboven.

Op circa 100 meter hoogte ontvouwt Tilburg zich aan je voeten. Vanuit vrijwel iedere ruimte kijk je uit over de stad en ver daarbuiten. Het centrum, het Willem II Stadion en de contouren van de omgeving vormen samen een voortdurend veranderend decor. Op heldere dagen reikt het zicht zelfs tot Breda, Eindhoven en 's Hertogenbosch.

Overdag is het uitzicht indrukwekkend. Tijdens zonsondergang spectaculair. En zodra de avond valt en duizenden lichtjes de stad tekenen, krijgt deze woning een bijna internationale allure.







RUIMTE, LICHT EN EEN ONGEËVENAARD UITZICHT

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat dit geen conventioneel appartement is.

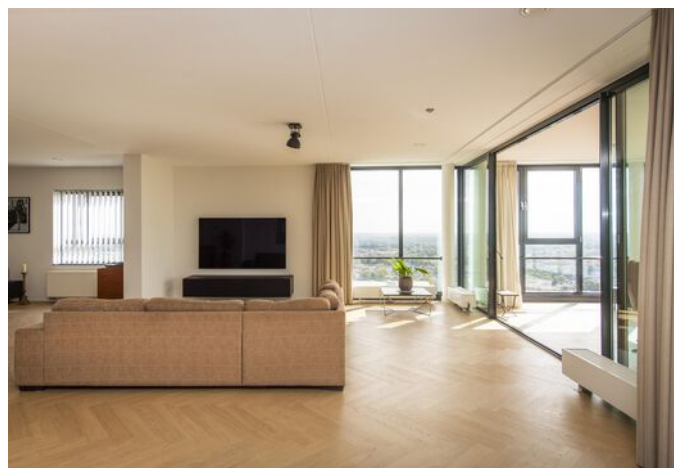
De royale woonkamer kenmerkt zich door uitzonderlijke afmetingen, grote glaspartijen en een overvloed aan daglicht. De stijlvolle visgraat PVC-vloer verbindt de verschillende leefruimtes en geeft het interieur een elegante, eigentijdse uitstraling.

Maar hoe fraai het interieur ook is, de blik wordt onvermijdelijk naar buiten getrokken.

De enorme raampartijen omlijsten de stad als levende schilderijen. Het uitzicht verandert ieder uur van de dag en ieder seizoen opnieuw.

Via grote schuifpuien bereik je het inpandige balkon. Dankzij de kamerhoge beglazing blijft het panoramische karakter hier volledig behouden. Een bijzondere plek voor een eerste koffie in de ochtend, een goed glas aan het einde van de dag of simpelweg om even stil te staan bij het uitzicht.









SIEMATIC – DESIGN EN FUNCTIONALITEIT

Centraal in de leefruimte bevindt zich de in april 2021 geplaatste Siematic keuken.

Een keuken die past bij het niveau van de woning: strak vormgegeven, hoogwaardig uitgevoerd en zeer compleet.

De keuken is onder meer voorzien van een Bora kookplaat, Quooker, vaatwasser, stoomoven, oven/magnetron, royale koelkast, vriezer en volop bergruimte.

Aansluitend bevindt zich een prachtige plek voor een grote eettafel.

Een intiem diner of een avond met vrienden krijgt hier vanzelf iets bijzonders. Niet in de laatste plaats omdat de skyline van Tilburg letterlijk onderdeel vormt van de setting.





PRIVATE SUITE

De hoofdslaapkamer vormt een volwaardige privésuite binnen het penthouse.

Royaal van formaat, met ruimte voor een uitgebreide kastenwand en ook hier het indrukwekkende uitzicht over de stad en het Brabantse landschap.

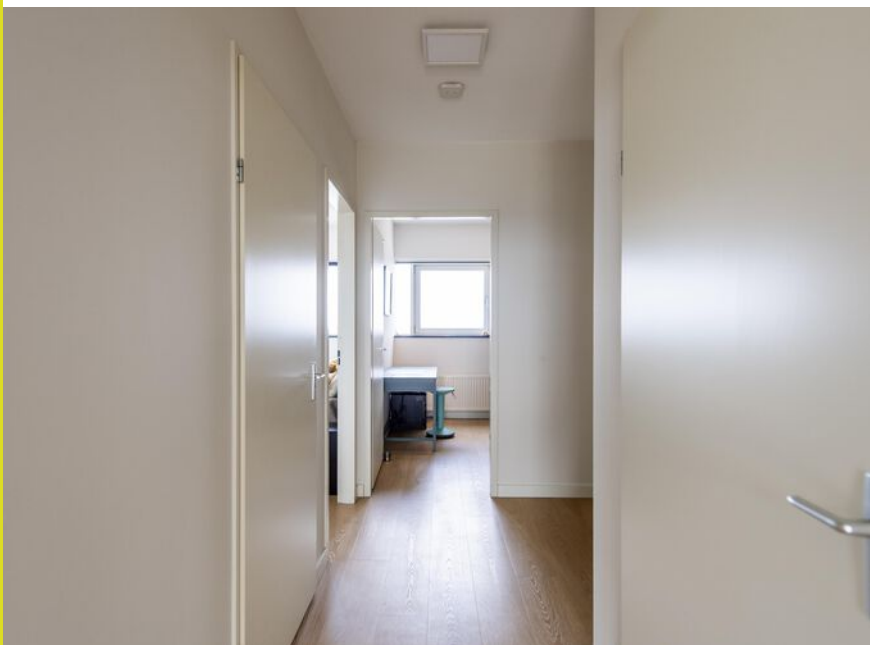
Direct aansluitend bevindt zich de luxe in 2021 volledig vernieuwde badkamer, uitgevoerd met een royale inloopdouche met Sunshower met infrarood en solarium, een natuurstenen vloer en een dubbele wastafel met meubel. Een comfortabele en rustige privéomgeving, volledig afgescheiden van de overige slaapvertrekken.

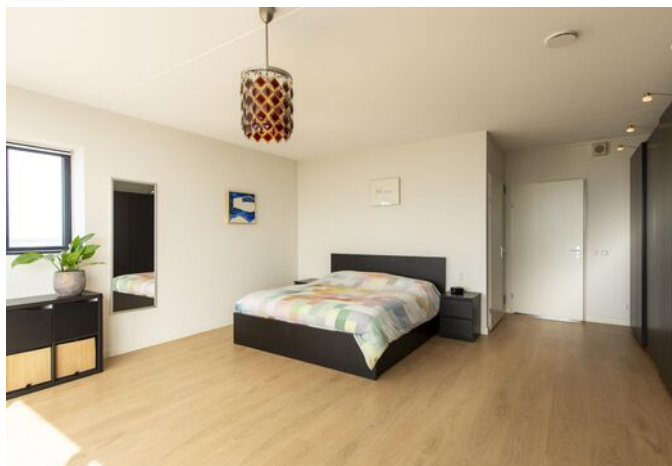
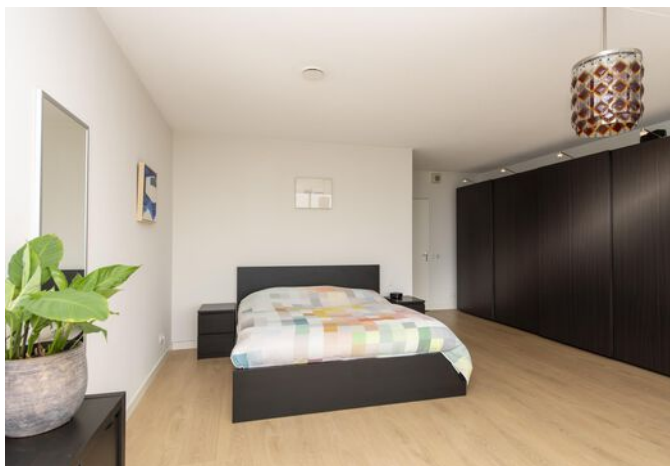
Daarnaast beschikt het penthouse over een tweede royale slaapkamer met uitzicht op het station en de spoorzone aan de noord- en oostzijde van Tilburg.

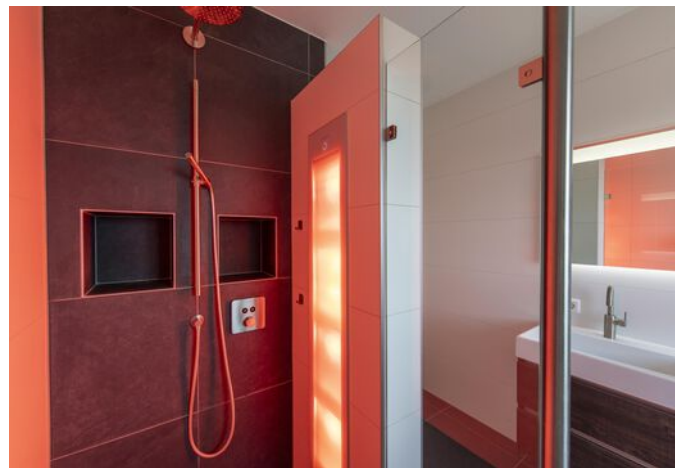
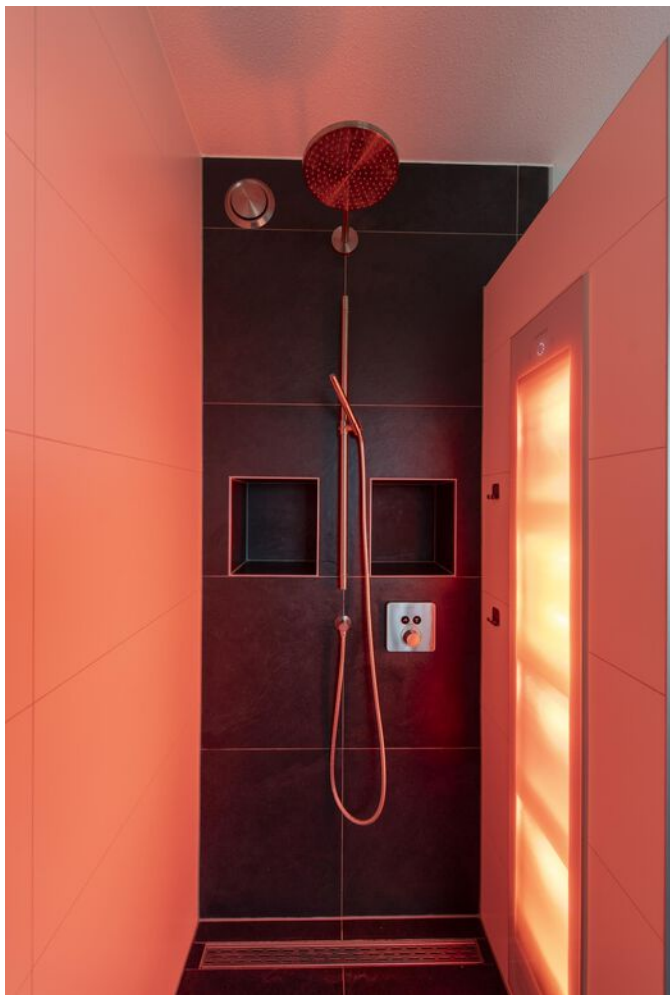
Een derde kamer is momenteel ingericht als kantoor en kastenkamer, maar kan uitstekend dienstdoen als extra slaapkamer, stijlvolle thuiswerkplek, bibliotheek of logeerkamer.

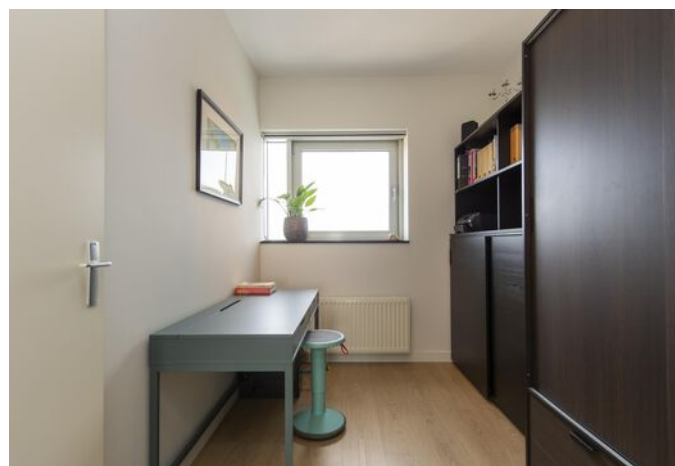
Voor gasten of medebewoners is er bovendien een tweede badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en designradiator.

Het appartement beschikt over twee separate toiletten.











COMFORT TOT IN DE DETAILS

Ook achter de schermen is het penthouse bijzonder praktisch ingedeeld.

Er zijn twee interne bergingen aanwezig, waarvan één ruimte plaats biedt aan de was- en droog apparatuur. De andere berging is ingericht als voorraad kamer. Daarnaast behoort een royale privéberging in de kelder tot het appartement.

En een absolute luxe op deze centrale locatie: twee vaste eigen parkeerplaatsen in de Knegtel parkeergarage, gunstig gesitueerd op de 2e etage naast de lift en de trap in het centrale deel van de garage. Thuiskomen in het hart van Tilburg zonder ooit naar een parkeerplaats te hoeven zoeken.





DE SPOORZONE ALS VOORTUIN. DE STAD AAN JE VOETEN.

De ligging is minstens zo bijzonder als het penthouse zelf.

Met de lift naar beneden en vrijwel direct sta je midden in de Spoorzone. De LocHal, het Spoorpark en restaurants als De Houtloods, De Wagon en RAW bevinden zich praktisch voor de deur.

Via de Noordstraat en het karakteristieke Dwaalgebied wandel je richting de Heuvelstraat, Oude Markt, Heuvel, Korte Heuvel en het Piusplein. Ook de Piushaven met haar restaurants, terrassen en levendige sfeer is makkelijk en snel bereikbaar.

Wie juist de rust zoekt, vindt het Wilhelminapark, Wandelbos, de Oude Warande en natuurgebied Moerenburg eveneens dichtbij.

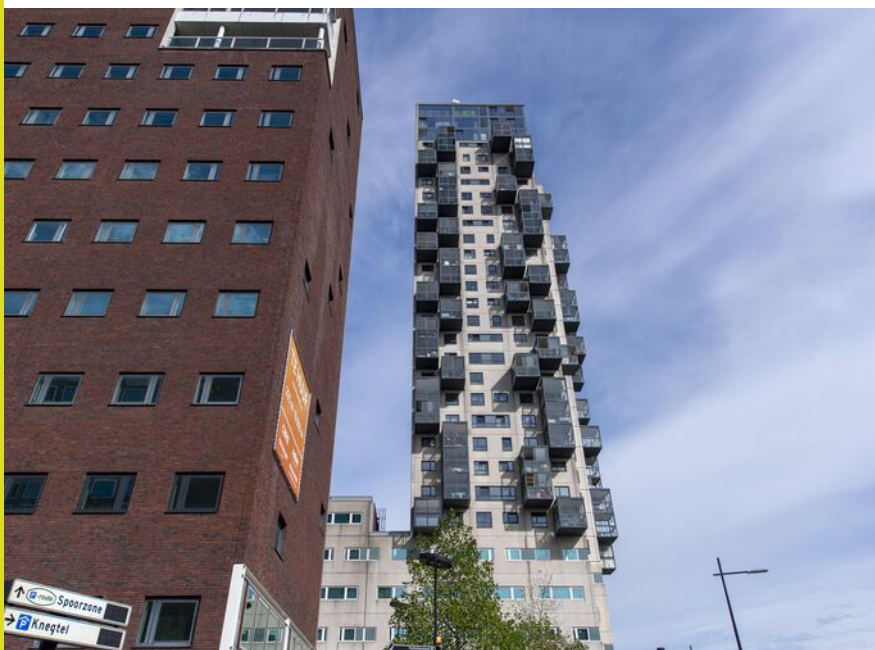
De dagelijkse voorzieningen bevinden zich op steenworp afstand en het Centraal Station van Tilburg bevindt zich op slechts 5 minuten lopen. Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.

Het resultaat is een zeldzame combinatie: de dynamiek van de binnenstad beneden, de rust en privacy van een penthouse hoog erboven.

Spoorlaan 361 is geen woning voor wie simpelweg op zoek is naar een appartement in Tilburg. Het is een woonadres voor wie ruimte, comfort, privacy en een uitzonderlijke locatie wil combineren.

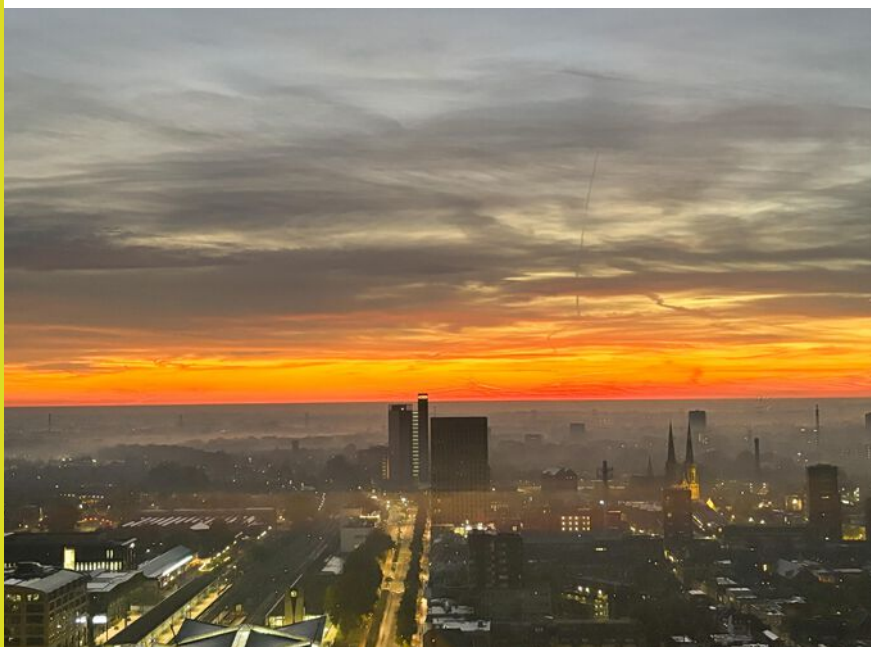
Een plek waar de stad onderdeel wordt van het interieur en waar thuiskomen iedere dag opnieuw bijzonder voelt.

Dit is wonen op niveau. Letterlijk én figuurlijk.



Bijzonderheden:

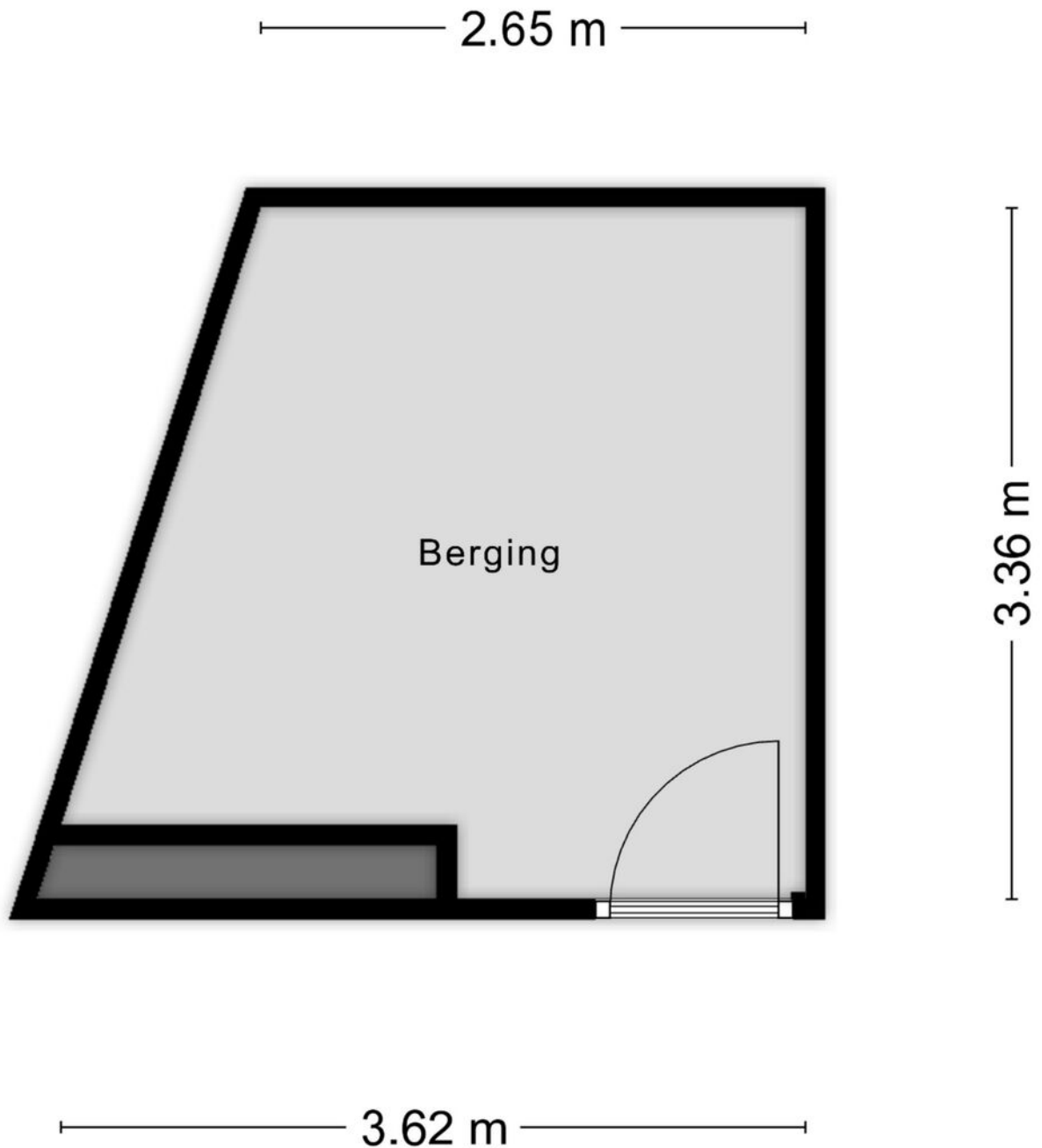
- uitzonderlijk penthouse van circa 208 m²;
- omvat de gehele 28e verdieping van De StadsHeer;
- 360° uitzicht over Tilburg en de wijde omgeving;
- royale living met kamerhoge raampartijen;
- inpandig balkon van circa 25 m²;
- stijlvolle visgraat PVC-vloer gelegd in 2021;
- luxe Siematic keuken uit 2021;
- Bora kookplaat en Quooker;
- drie slaapkamers/multifunctionele kamers;
- twee complete badkamers;
- Sunshower met infrarood en solarium, 2021;
- twee separate toiletten;
- twee interne bergingen;
- royale privéberging in de kelder;
- twee eigen parkeerplaatsen in de Knegtel parkeergarage;
- verwarming middels blokverwarming;
- gelegen midden in het centrum van Tilburg;
- Centraal Station Tilburg, Spoorzone, Spoorpark, winkels, restaurants en terrassen op loopafstand.



PLATTEGROND PENTHOUSE

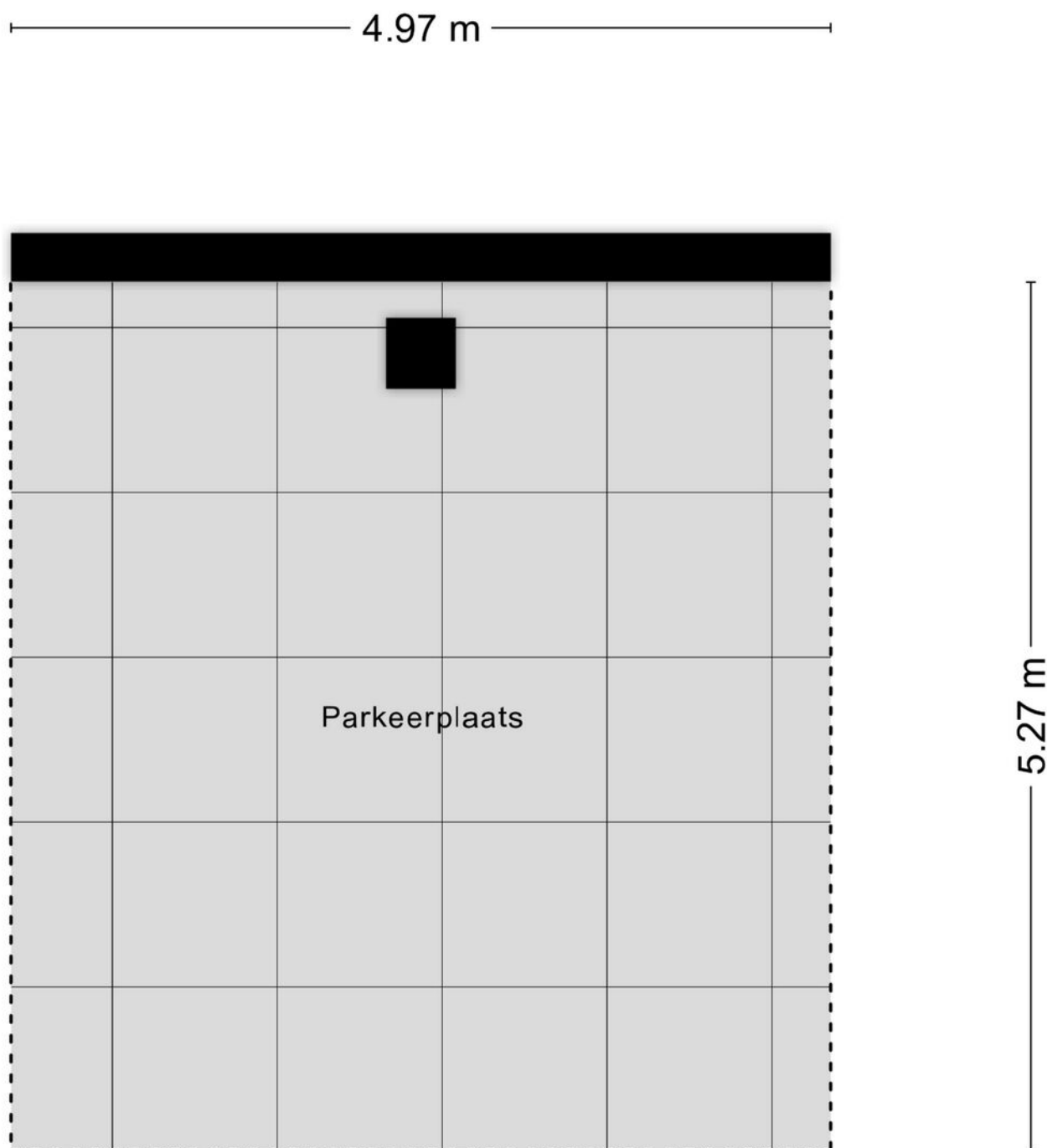


PLATTEGROND BERGING KELDER



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

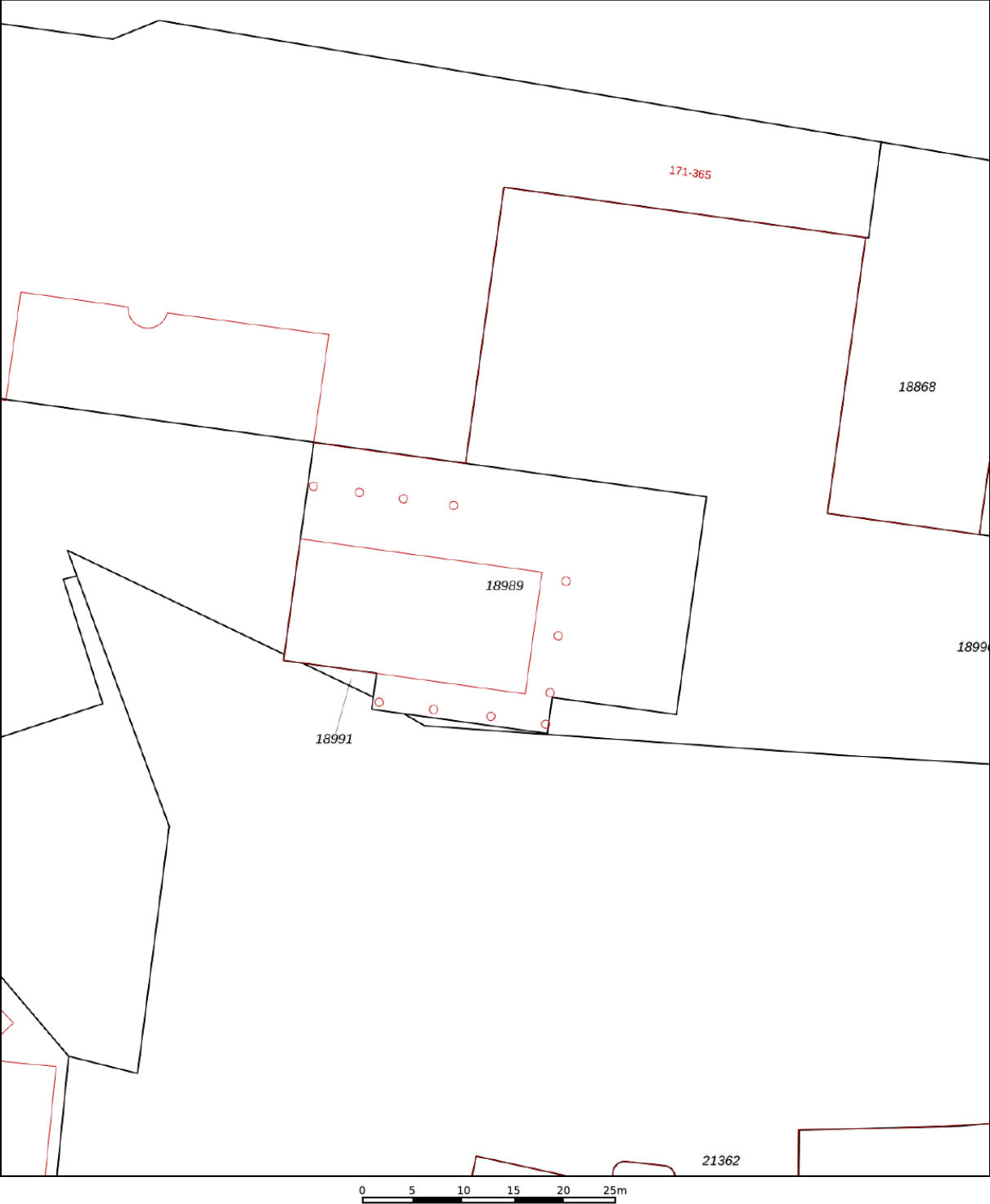
PLATTEGROND PARKEERPLAATSEN



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 18989

kadaster



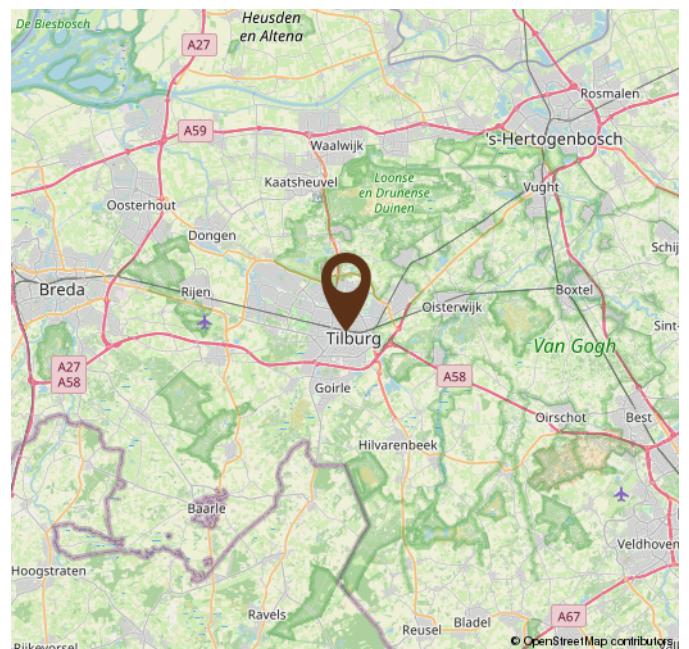
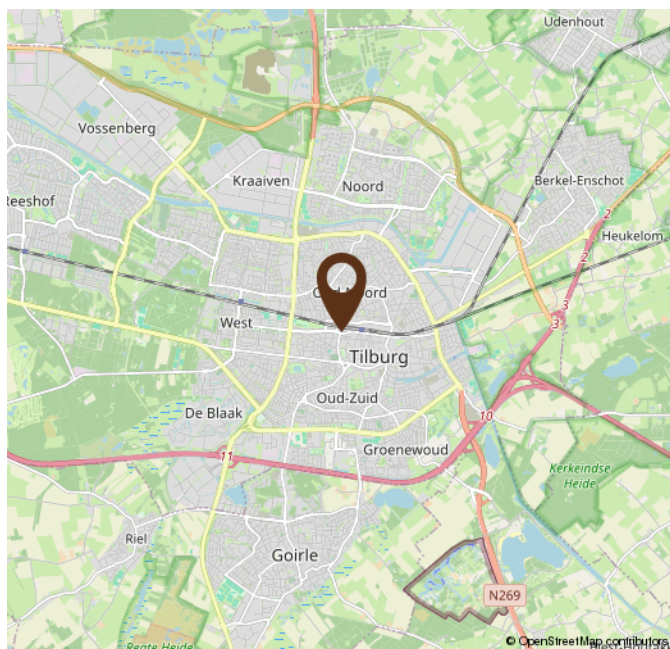
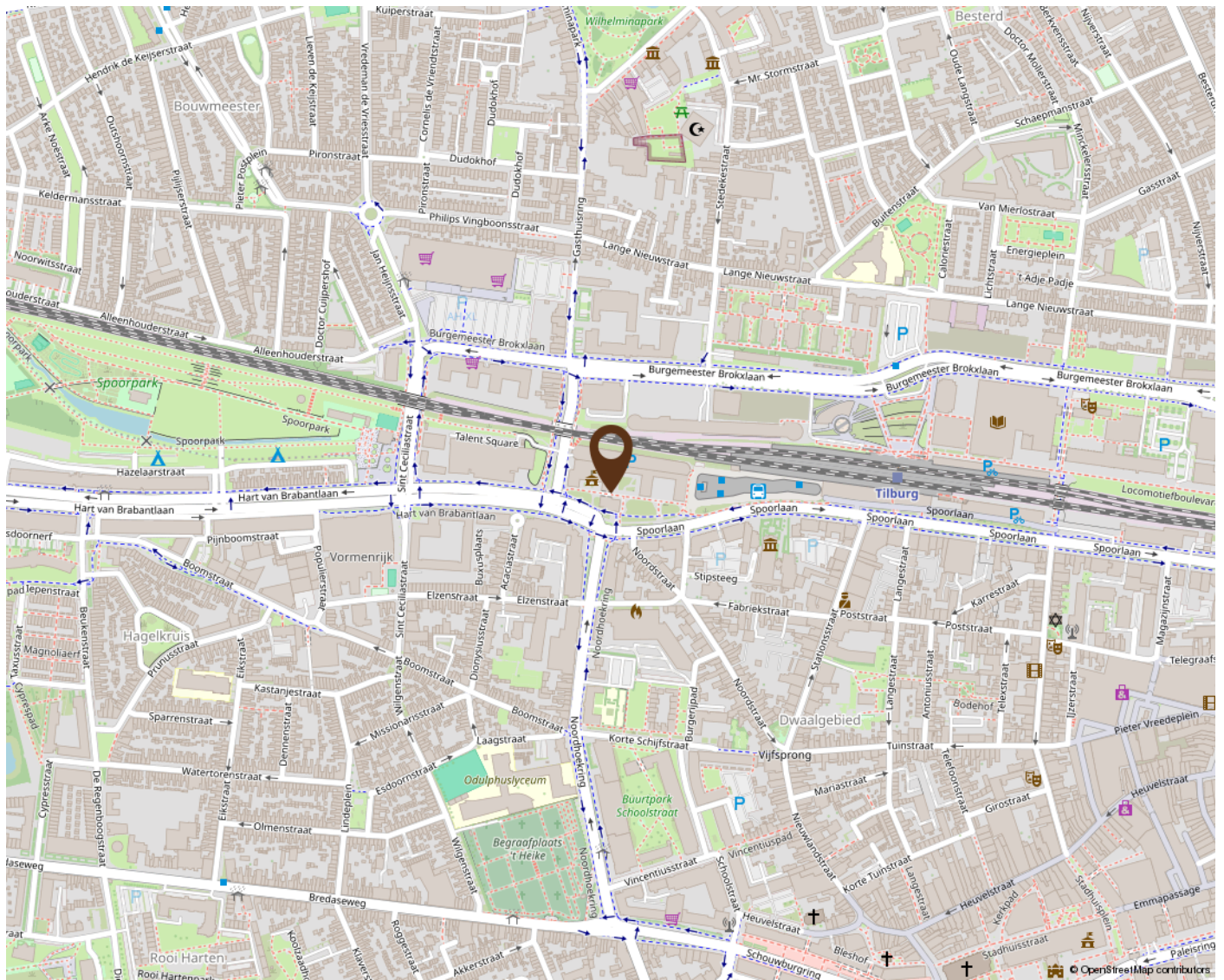
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026

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



Gerritse Makelaardij heeft naast het kantoor in Tilburg een tweede vestiging in Berkel-Enschot geopend. Al jaren helpen we 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 bidder 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

RHINKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

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

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL