



SUPERIOR DE BEERSTRAAT 35 5046 HA TILBURG

VRAAGPRIJS € 425.000 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 108 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	126 M ²
INHOUD	384 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	NOORD
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL
BOUWJAAR	1933
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS,
VRAAGPRIJS	€ 425.000,- KOSTEN KOPER

Karakter, comfort en verrassend veel ruimte!

Een woning waar je eigenlijk zo in kunt? Deze sfeervolle en goed onderhouden woning heeft het allemaal: een moderne nieuwe luxe keuken, badkamer op de verdieping, drie ruime slaapkamers, 5 zonnepanelen én een royale stenen berging van maar liefst circa 26 m².

Door de jaren heen is de woning op diverse punten gemoderniseerd, terwijl karakteristieke details zoals de originele paneeldeuren en de sfeervolle houtkachel behouden zijn gebleven. Tel daar de kunststof kozijnen, isolerende voorzieningen en onderhoudsarme sfeervolle tuin met veel groen, bij op en je hebt een woning die comfort en sfeer uitstekend combineert.

Een fijne plek om thuis te komen

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast en trapopgang. De woonkamer is sfeervol en licht en vormt samen met de semi-open keuken een prettige en ruime leefruimte. De gestukadoorde wanden en houtkachel geven de woonkamer een warme uitstraling.

De keuken aan de achterzijde beschikt over een royaal keukenblok met veel kastruimte en laden, prachtig inductie fornuis met grote oven, afzuigkap, vaatwasser en koel/vriescombinatie. Vanuit hier bereik je de diepe kelderkast, ideaal voor voorraad en extra opslag.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de wasapparatuur en cv-ketel en is er toegang tot de tuin. Ook vind je hier het moderne, volledig betegelde toilet.



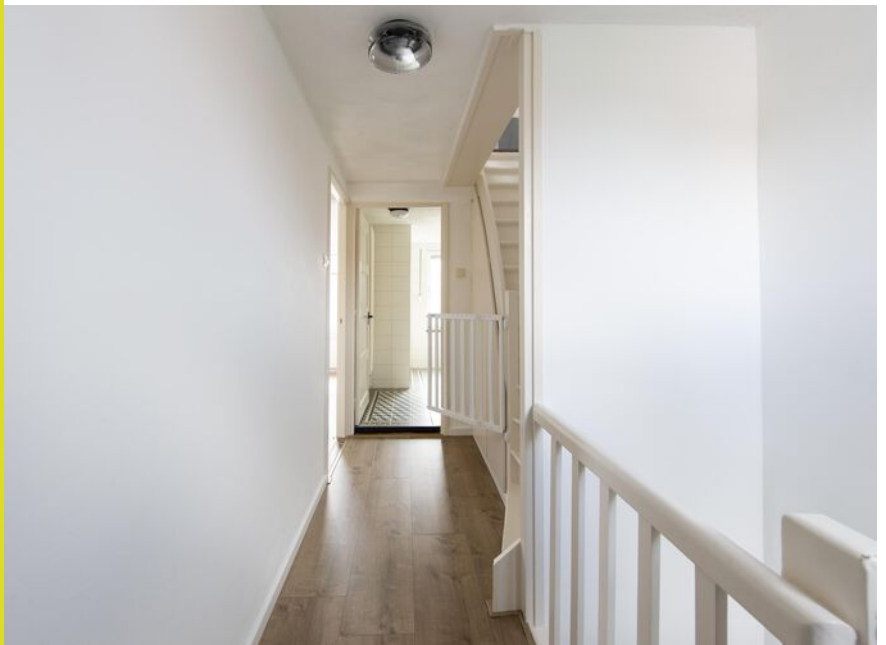


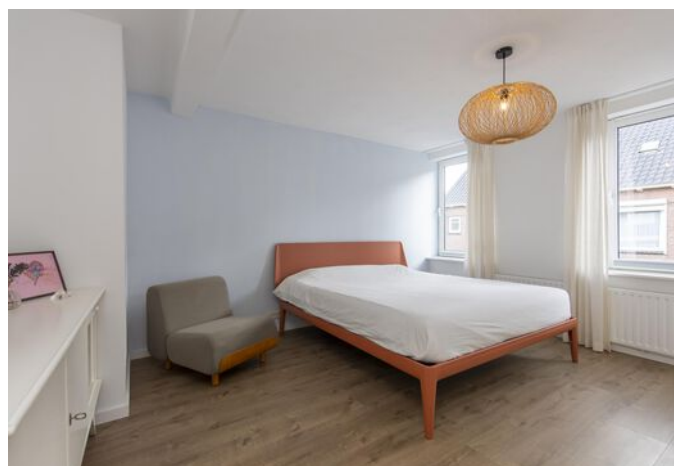
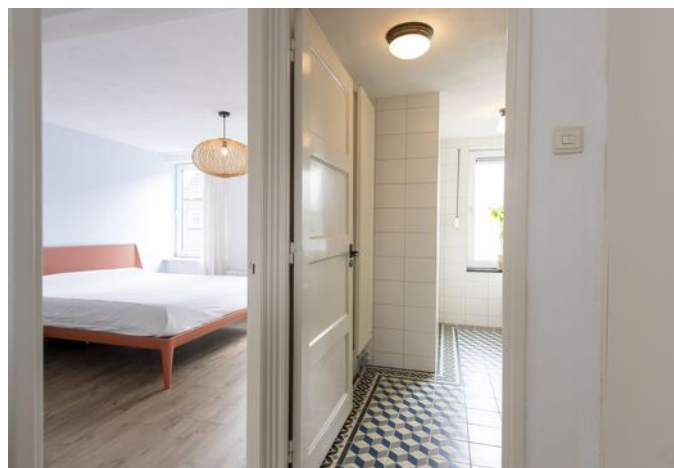


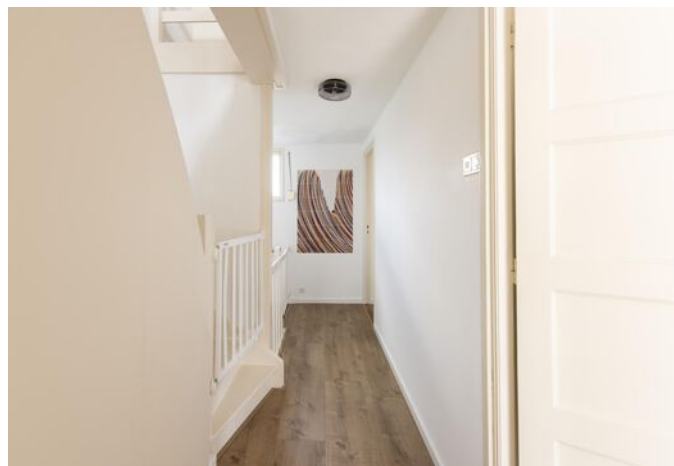


1e Verdieping;

De eerste verdieping biedt twee ruime slaapkamers van circa 10 en 13 m². Beide kamers zijn voorzien van laminaat, strak stucwerk en de originele paneeldeuren. De vaste kasten zorgen voor praktische bergruimte. De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, tweede toilet en dubbele wastafel.

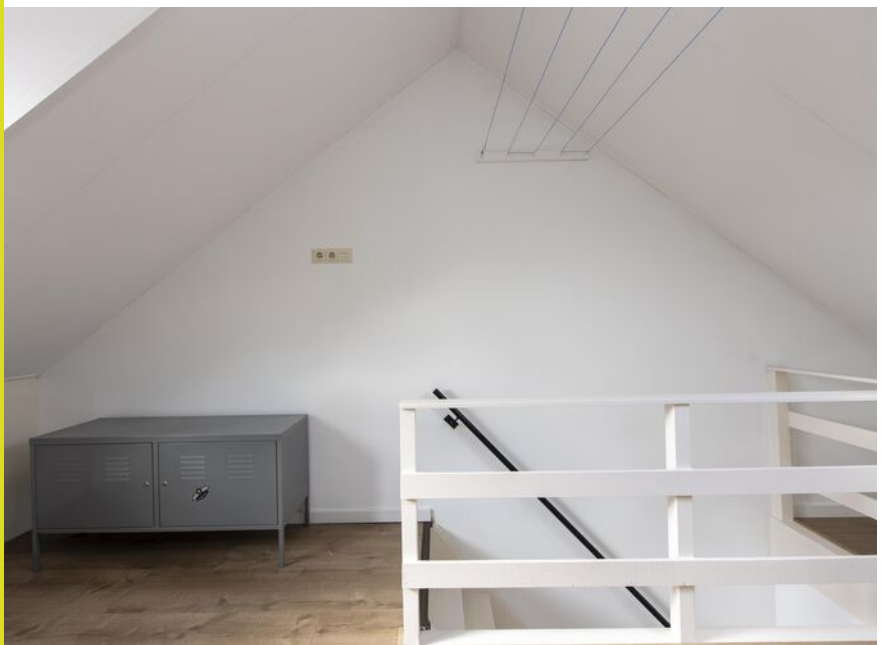


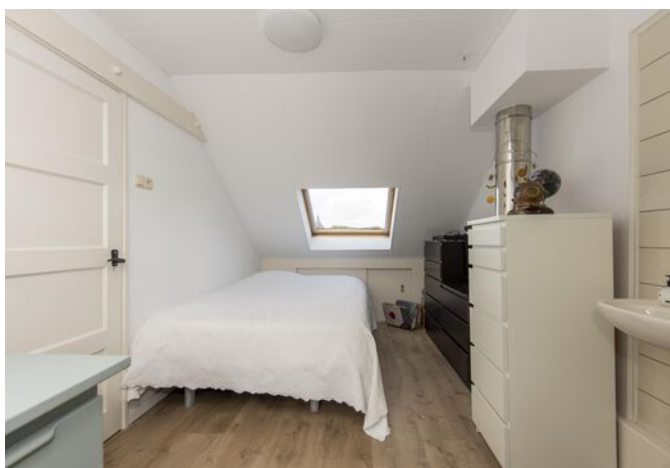




2e Verdieping;

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel en dakvensters is dit een heerlijk lichte en veelzijdige verdieping. Er is een ruime voorzolder die uitstekend dienst kan doen als thuiswerkplek, hobbyruimte of studeerplek, naast de derde slaapkamer. Hier is een wastafel aanwezig en onder de schuine kap is veel bergruimte beschikbaar.





Buiten genieten én volop bergruimte
De gezellige, onderhoudsarme stadstuin met mooie plantenkeuze biedt veel privacy. Een echte blikvanger is de grote stenen berging van circa 26 m².

Of je nu ruimte zoekt voor fietsen, gereedschap, opslag, een werkbank of een eigen hobbyruimte: hier kan het allemaal. Via de overbouwde poort is er bovendien een gezamenlijke achterom richting de straat.

Comfortabel en praktisch

Ook op het gebied van onderhoud en verduurzaming is de woning goed aangepakt. Zo zijn onder andere de volgende voorzieningen aanwezig:

- 5 zonnepanelen
- kunststof kozijnen
- nagenoeg geheel dubbele beglazing
- rolluiken
- na geïsoleerde begane grondvloer
- na geïsoleerd dak
- na geïsoleerde bijkeuken
- gemoderniseerde elektra

De pluspunten op een rij

- Instapklaar en goed onderhouden
- Drie ruime slaapkamers
- Moderne badkamer (2015)
- Moderne luxe keuken (2022)
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- 5 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen en grotendeels dubbele beglazing
- Royale stenen berging/hobbyruimte van ca. 26 m²
- Onderhoudsarme stadstuin
- Extra werk-/hobbyruimte op zolder
- Praktische achterom

Kortom: een sfeervolle en verrassend ruime woning die veel meer biedt dan je aan de buitenkant misschien verwacht. Een ruim huis met karakter, comfort en volop mogelijkheden.

Aanvaarding in overleg.





PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

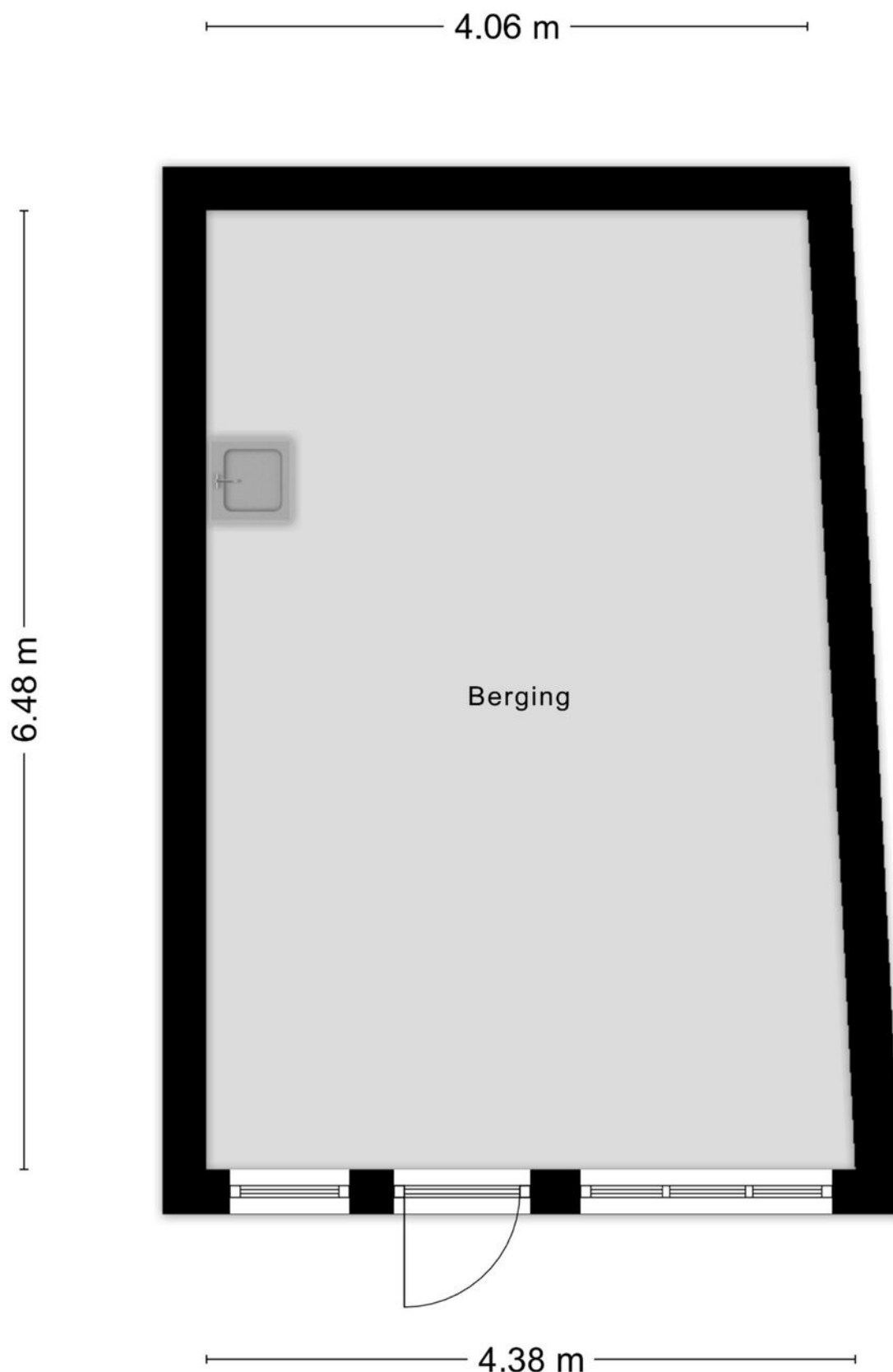


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND BERGING



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie	N
--------	---

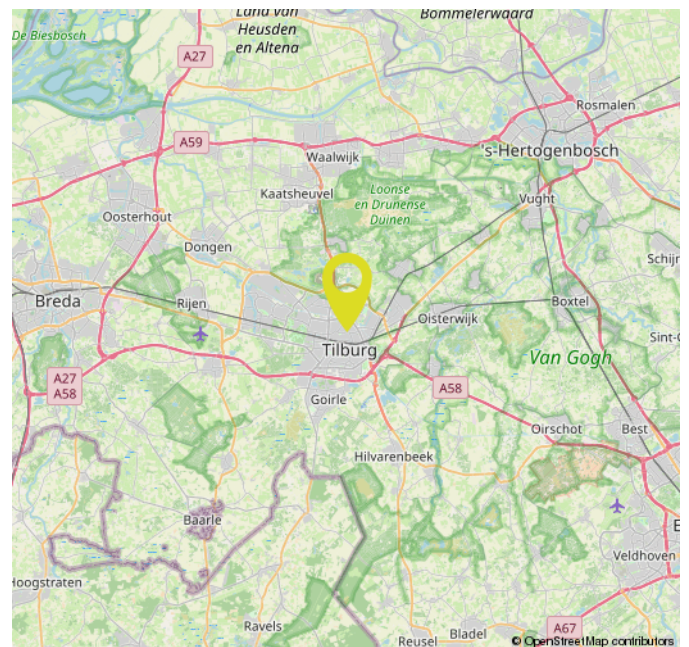
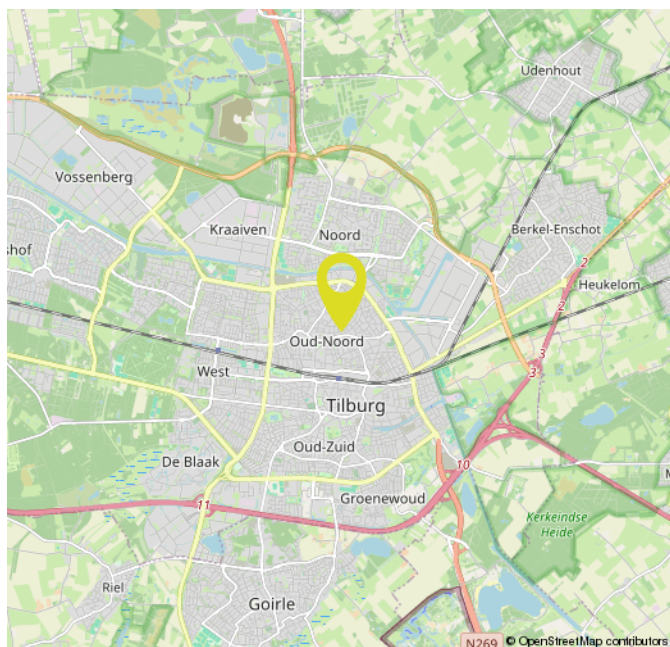
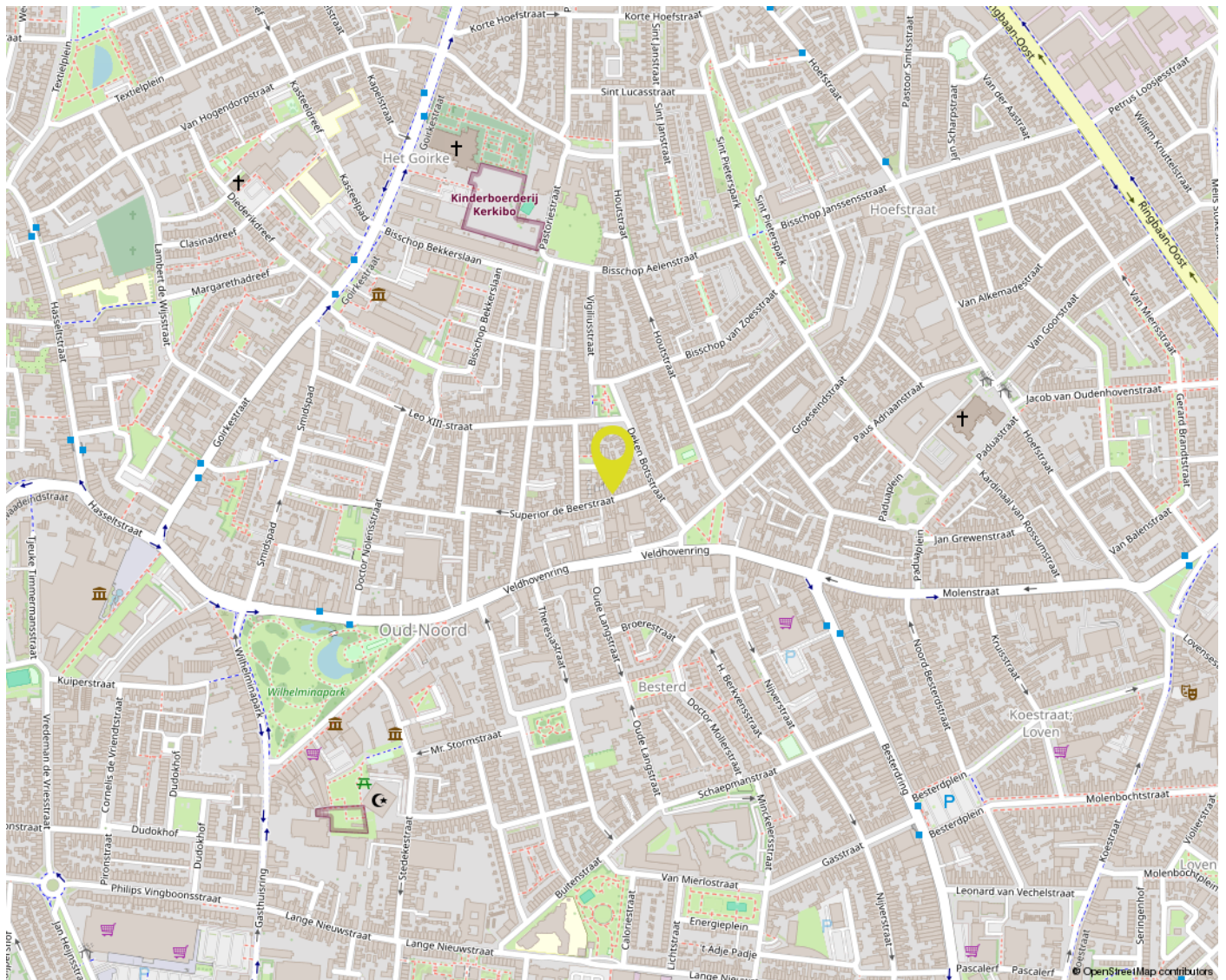
Perceel	15083
---------	-------

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