



LANGESTRAAT 20 5038 SE TILBURG

VRAAGPRIJS € 695.000 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 148 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	113 M ²
INHOUD	CIRCA 556 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUIDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2021
BOUWJAAR	1905
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS
VRAAGPRIJS	€ 695.000,- KOSTEN KOPER

Karaktervol herenhuis met stadstuin in hartje Tilburg

Wonen met karakter, midden in de stad! Op een prachtige centrale locatie, op steenworp afstand van het Centraal Station, staat dit sfeervolle herenhuis uit circa 1885. Een woning waarin authentieke details en verrassend veel leefruimte op een bijzondere manier samenkomen.

Achter de karakteristieke trapgevel schuilt een huis vol sfeer. Denk aan een fraaie hal met originele lambrisering en kleurrijke tegels, hoge plafonds met ornamenten, een prachtige trapopgang, paneeldeuren, glas-in-lood en een sfeervolle woonkamer en suite met originele deuren en vaste kasten. De hoge ramen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi zicht op de stadstuin.

Met vier slaapkamers, een grote multifunctionele ruimte op de tweede verdieping én een royale kelder biedt deze woning bovendien volop mogelijkheden. Thuiswerken, een hobbyruimte of extra kamers creëren? De ruimte is er.

En dan die heerlijke stadstuin: een fijne, groene plek om midden in de stad te ontspannen, compleet met nostalgische overkapping en achterom.

Kortom: een karaktervol herenhuis voor wie de sfeer en charme van een historische woning wil combineren met het gemak van wonen in het bruisende hart van Tilburg.



Wonen in het centrum

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. De woning ligt in een rustige zijstraat van de Spoorlaan, direct bij het Centraal Station. Winkels, restaurants, cafés, terrassen, scholen, de Concertzaal en de Schouwburg liggen allemaal op korte afstand.

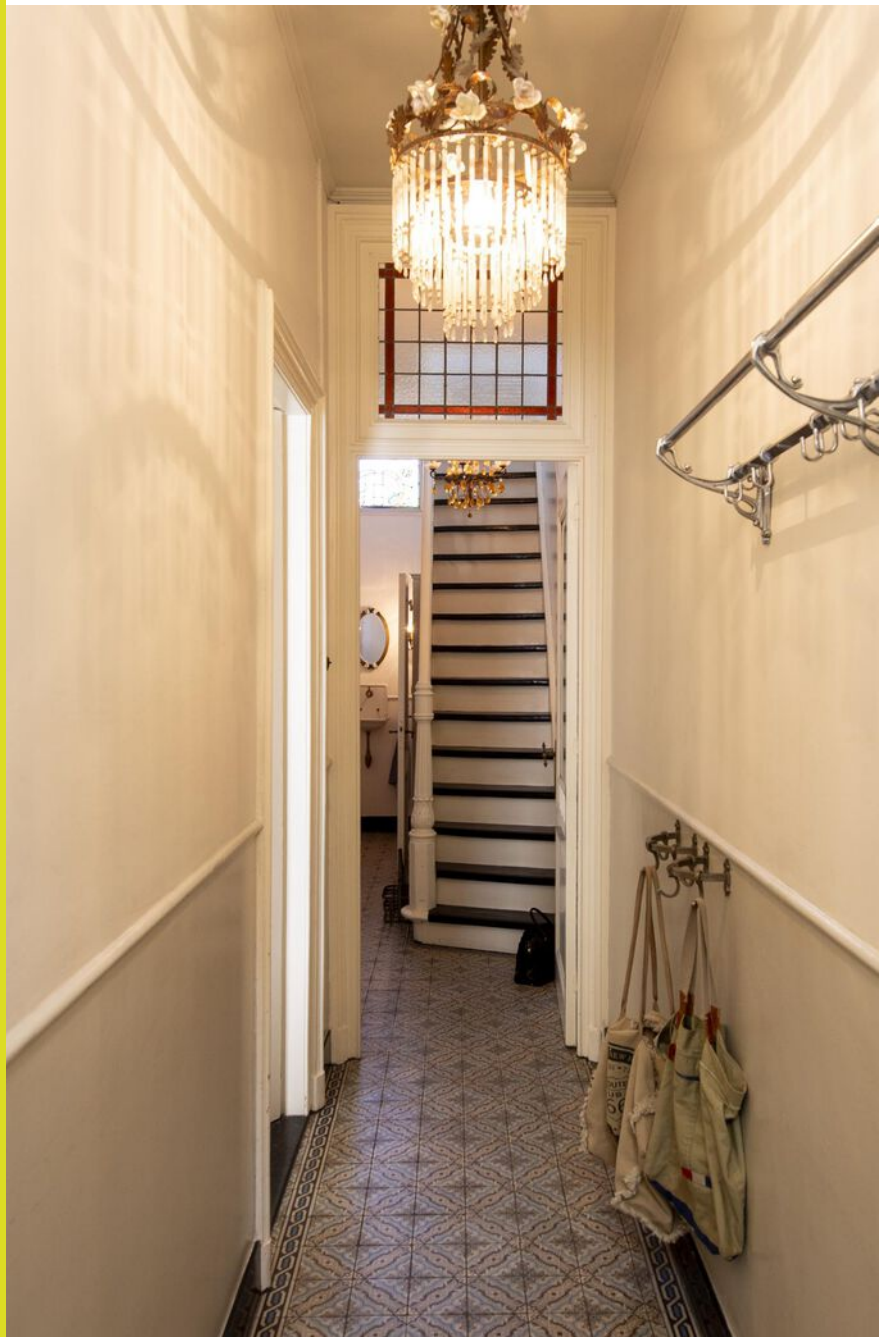
Ook de Spoorzone, met onder andere het Spoorpark, ligt vlakbij. Vanuit de woning wandel je zo naar het Dwaalgebied met zijn karakteristieke straten, bijzondere winkels en horecagelegenheden. Ook de Piushaven is gemakkelijk te voet bereikbaar.

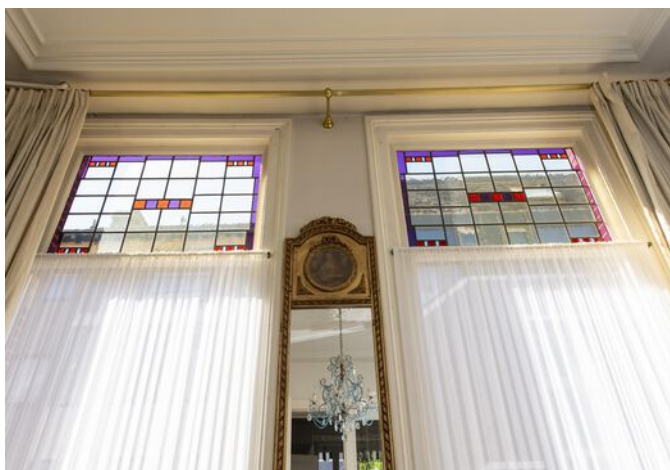
Voor wie de stad uit wil: via de Spoorlaan en Ringbanen zijn de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Breda en Waalwijk snel bereikbaar.

Een huis met een verhaal

De woning maakt deel uit van een bijzonder historisch ensemble aan de Langestraat en Poststraat. De verschillende woningen zijn rond 1880 gerealiseerd, waarschijnlijk door één en dezelfde aannemer. Het ensemble bestaat uit luxe stadsvilla's en karakteristieke woonhuizen voor de gegoede middenstand.

De woning onderscheidt zich onder andere door de fraaie trapgevel en de bijzondere architectuur met verschillende dakvlakken. Ook de opvallende detaillering is kenmerkend voor de bouwperiode. De kleurrijke rollagen, tegelvelden, originele deuren, glas-in-lood en stucplafonds geven het huis een uitstraling die je in nieuwbouw niet snel zult vinden.















Begane grond

Via de entree kom je in de lange, karakteristieke hal met originele tochtdeur met geëetst glas. Hier vallen direct de kleurrijke tegelvloer en de betonemaille lambrisering op. De hal biedt toegang tot het toilet, de kelder en de trapopgang naar de verdiepingen.

De woonkamer en suite van circa 40 m² vormt het sfeervolle hart van de woning. De voorkamer beschikt over een fraaie zwartmarmeren schouw. Via de originele glas-in-looddeuren met vaste-kastenombouw bereik je de eet- en achterkamer, die is voorzien van een houten schouw en openslaande deuren naar de tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die in een prettige semi-open verbinding staat met de woonkamer. De azuurkleurige houten keukeninrichting met terrazzo werkblad sluit mooi aan bij de sfeer van het huis. Ook hier is het originele kraaldelenplafond bewaard gebleven. Vanuit de keuken is er eveneens directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers. De ruimste slaapkamer, van circa 14 m², ligt aan de voorzijde en beschikt over een marmeren schouw. De tweede slaapkamer van circa 9 m² ligt aan de achterzijde en heeft een open kast. De derde slaapkamer, circa 6 m², bevindt zich eveneens aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast.

De badkamer is ingericht met een wastafel met zuil, douche en toilet.

Op de overloop bevindt zich een ruime inloopkast en de trap naar de tweede verdieping.









Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een kamer van circa 12 m² met wastafel.

Daarnaast is er een grote, open multifunctionele ruimte. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden: als comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte, speelruimte of voor het realiseren van extra kamers. De huidige indeling laat ruimte voor verschillende woonwensen.

Hier bevinden zich tevens de cv-combiketel en de aansluitingen voor de wasmachine. Via een losse trap is de bovengelige vliering bereikbaar.

Kelder

Een leuke extra is de kelder met een stahoogte van circa 1,85 meter. De kelder is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over de originele gemetselde muren. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als wijn- en voorraadkelder en er is elektra aanwezig.

Stadstuin met achterom

Midden in het centrum beschikt de woning over een verrassend fijne stadstuin. De tuin is aangelegd met sierbestrating en borders met onder andere hortensia's en een prachtige blauwe regen.

Achter in de tuin staat een nostalgische overkapping, een heerlijke plek om te zitten en van het buitenleven te genieten. Via de poort is de achterom bereikbaar. Daarnaast zijn er een buitenkraan en een zonneluifel aan de achtergevel aanwezig.





Bijzonderheden

- Karakteristiek herenhuis uit circa 1885.
- Gelegen op een toplocatie in hartje Tilburg, nabij het Centraal Station.
- Circa 148 m² gebruiksoppervlakte.
- Perceeloppervlakte 113 m².
- Vier slaapkamers, met mogelijkheid voor extra kamers.
- Ruime multifunctionele ruimte op de tweede verdieping, uitstekend geschikt als thuiswerkplek.
- Woonkamer en suite met originele deuren, glas-in-lood en vaste kasten.
- Veel originele en karakteristieke details, waaronder lambrisering, paneeldeuren, stucplafonds, ornamenten, kraaldelen en marmeren schouwen.
- Grote kelder met originele gemetselde nissen.
- Gezellige stadstuin met overkapping en achterom.
- Grotendeels voorzien van dubbel glas en HR++-glas.
- Energielabel E (geldig tot 03-11-2030).
- Verwarming via cv-ketel en radiatoren.
- Warmwatervoorziening via Vaillant combiketel uit 2021.
- Gezien het bouwjaar worden een asbest- en ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- Een bouwtechnisch rapport is ter inzage.
- Parkeren middels vergunning; actuele kosten circa € 160,- per jaar. Meer informatie over beschikbaarheid en kosten parkeervergunning vindt u op <https://www.tilburg.nl/gemeente/stad-en-dorpen/parkeren-vervoer/parkeren> en <https://tilburg.parkkeer.nl>
- Aanvaarding: begin januari 2027.

Een unieke combinatie

Een karakteristiek huis met een verhaal, authentieke details die de tand des tijds hebben doorstaan, een heerlijke stadstuin én alle voorzieningen van Tilburg letterlijk om de hoek.

Wie op zoek is naar een sfeervol herenhuis met ruimte, mogelijkheden en een ongekend centrale ligging, zal zich hier ongetwijfeld thuis voelen.





PLATTEGROND BEGANE GROND

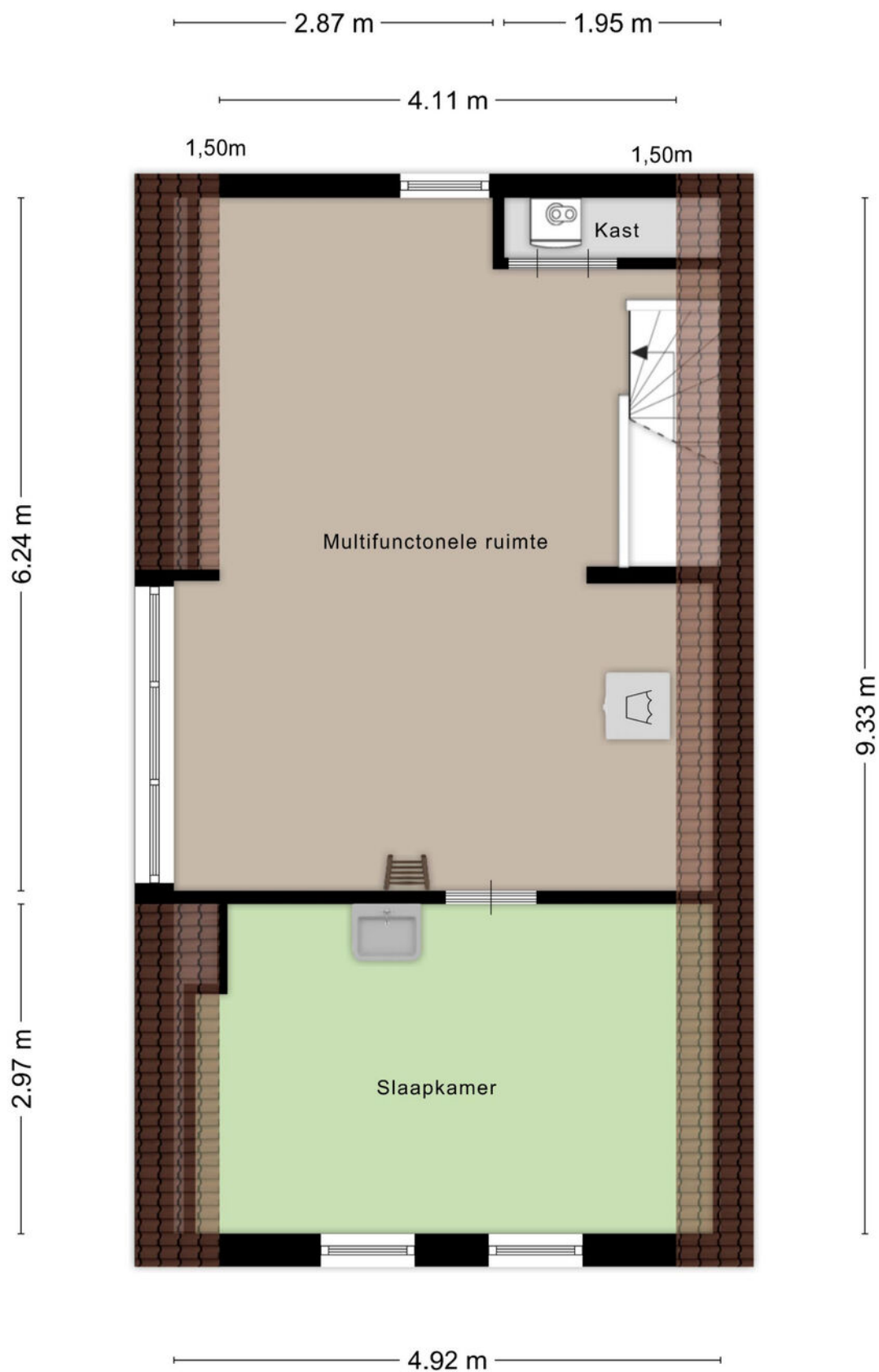


PLATTEGROND 1E VERDIEPING



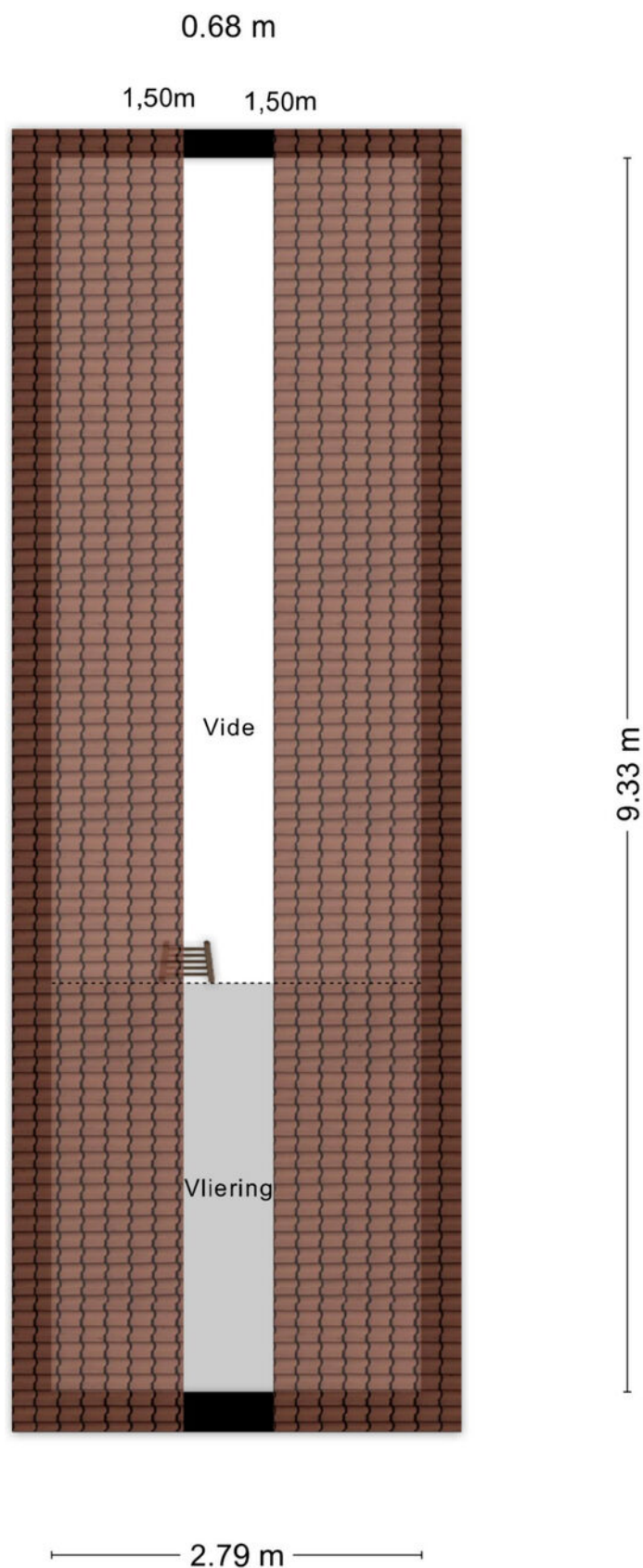
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



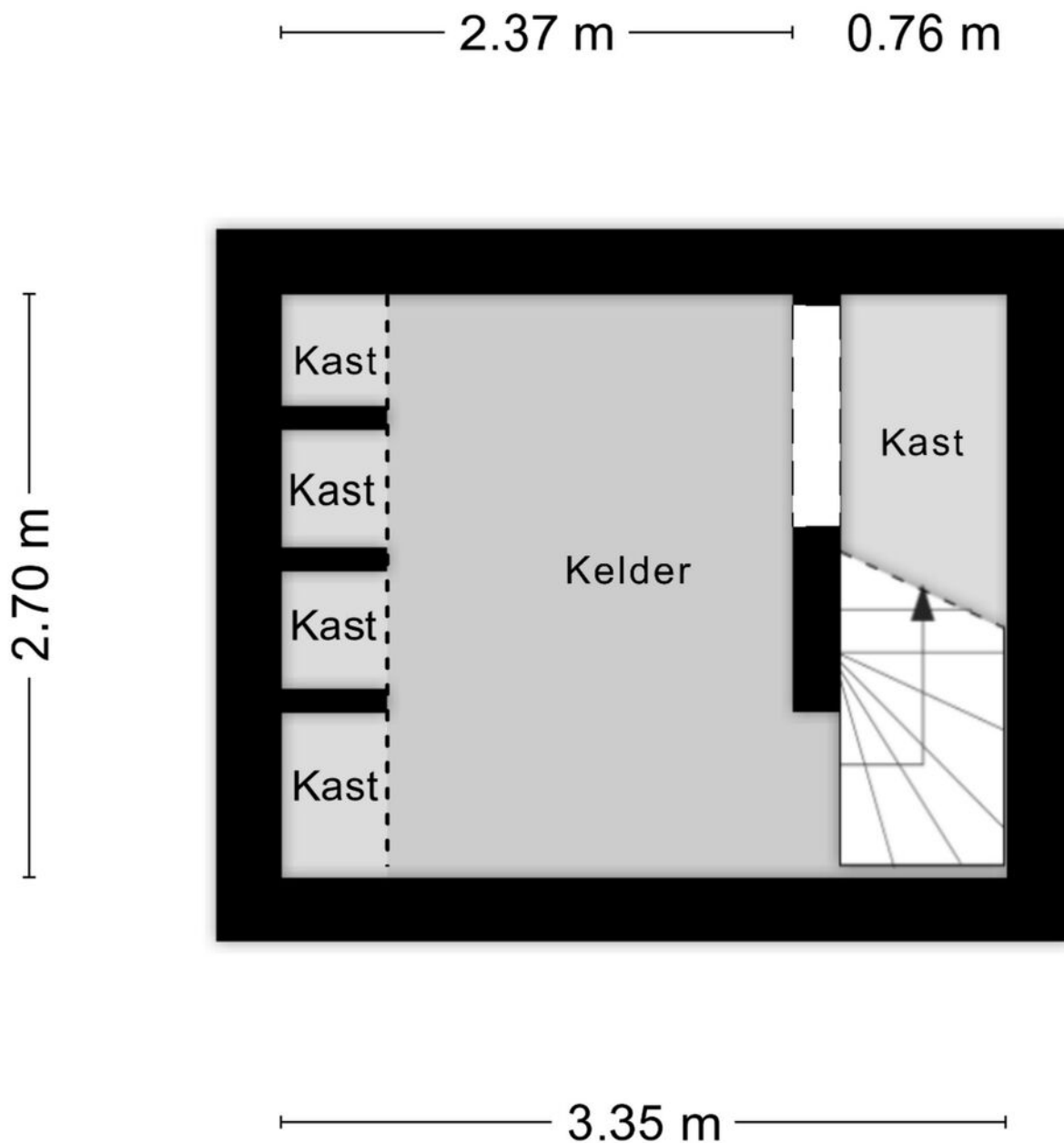
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND VLIERING



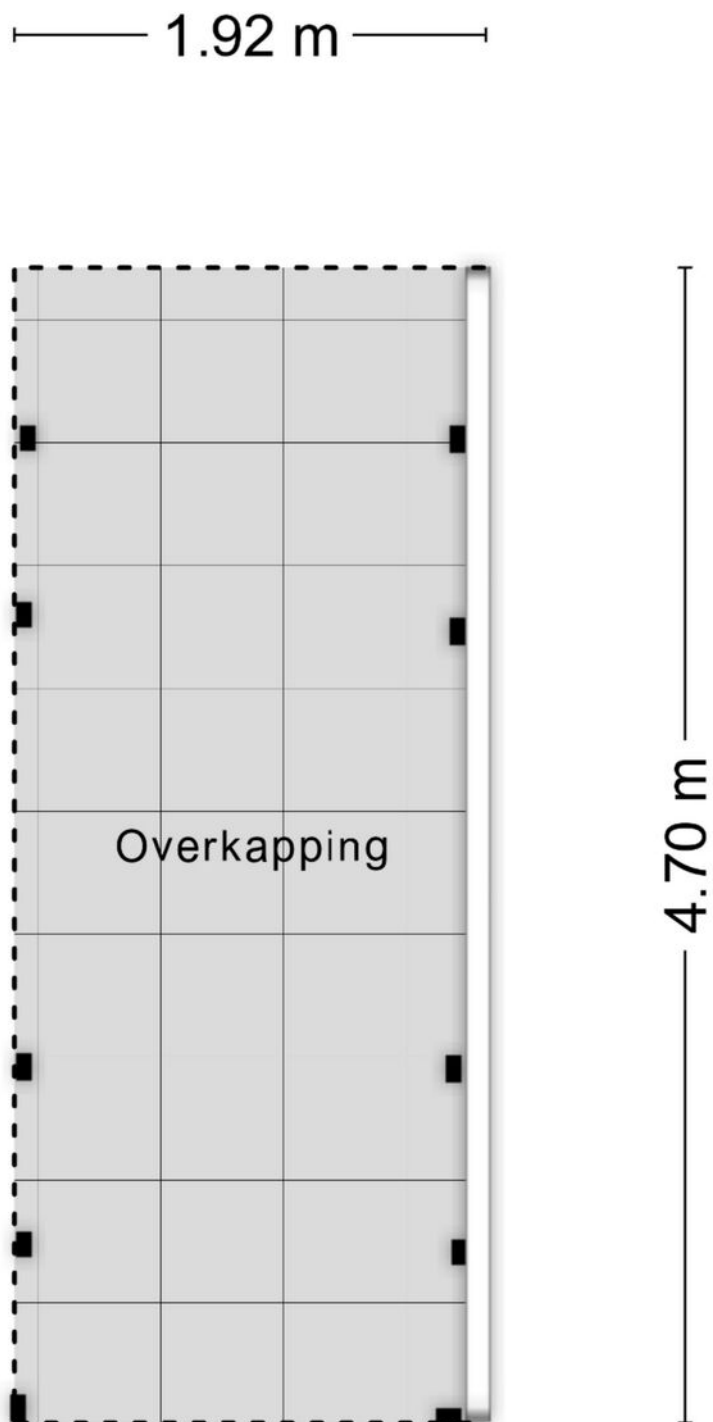
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER



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

PLATTEGROND OVERKAPPING



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

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

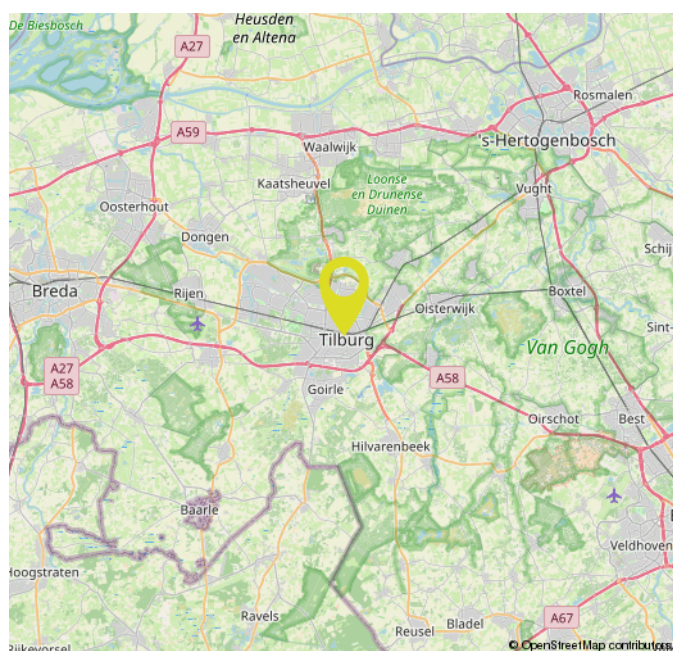
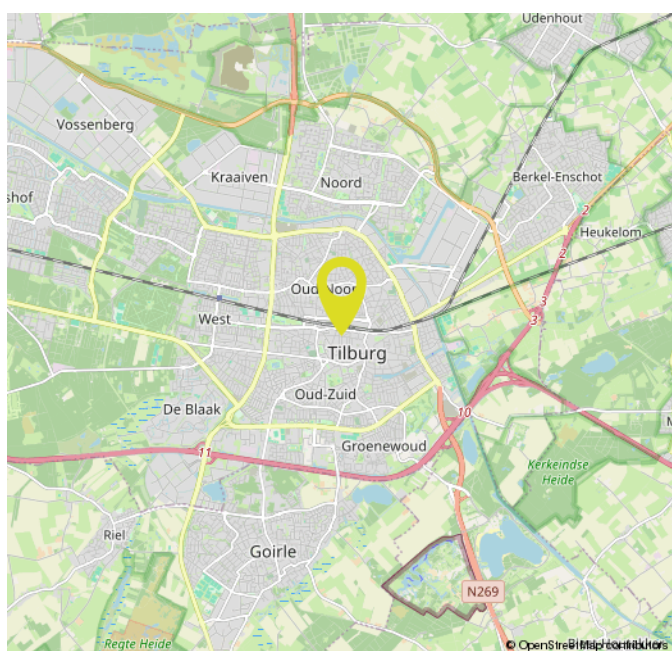
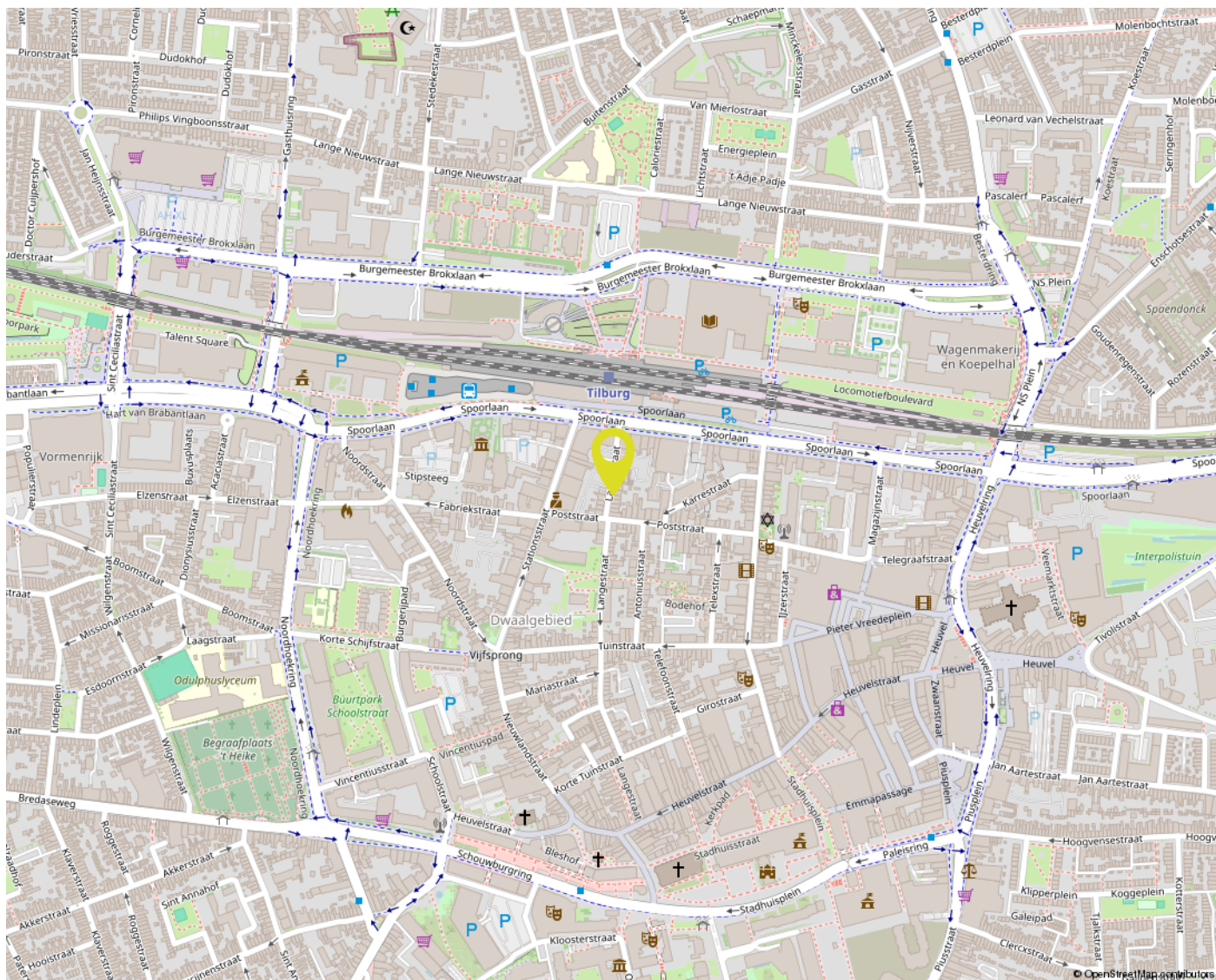
Perceel 1786

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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