



# KASTEELDREEF 63 5046 CS TILBURG

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



GerritseMakelaardij

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | [WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

TILBURG: 013 580 20 70 | [INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>TYPE WONING</b>             | <b>TUSSENWONING</b>                 |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>         | <b>CIRCA 94 M<sup>2</sup></b>       |
| <b>PERCEELOPPERVLAKE</b>       | <b>210 M<sup>2</sup></b>            |
| <b>INHOUD</b>                  | <b>CIRCA 454 M<sup>3</sup></b>      |
| <b>SLAAPKAMERS</b>             | <b>3</b>                            |
| <b>KAMERS</b>                  | <b>4</b>                            |
| <b>LIGGING TUIN</b>            | <b>ZUIDWEST</b>                     |
| <b>WARM WATER / VERWARMING</b> | <b>C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2017</b> |
| <b>BOUWJAAR</b>                | <b>1926</b>                         |
| <b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b> | <b>DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL E</b> |
| <b>VRAAGPRIJS</b>              | <b>€ 375.000,- KOSTEN KOPER</b>     |

Ruime woning met diepe tuin op het zuidwesten en volop mogelijkheden

Ben je op zoek naar een ruime woning die je helemaal naar eigen smaak kunt maken? Dan is Kasteeldreef 63 in Tilburg absoluut het bekijken waard. Deze woning biedt een verrassend ruime indeling, drie slaapkamers, een grote zolder met mogelijkheden voor een extra slaapkamer én een heerlijk diepe achtertuin op het zuidwesten.

Met een perceel van maar liefst 210 m<sup>2</sup> en volop mogelijkheden om de woning te moderniseren en naar eigen wens in te delen, vormt dit een mooie basis voor wie op zoek is naar ruimte én potentie. De woning ligt in een rustige en gemoedelijke straat, terwijl zowel het centrum van Tilburg als de uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden goed bereikbaar zijn.

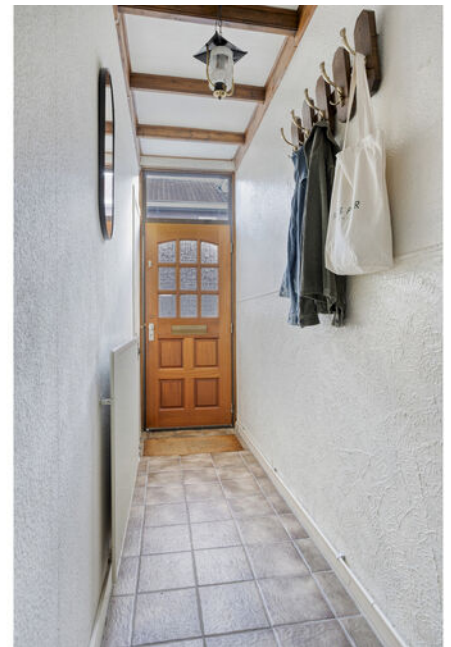
## INDELING

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er prettig veel daglicht naar binnen valt. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer en biedt voldoende ruimte voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek.

Aansluitend bevindt zich de royale keuken. Deze is voorzien van een recht keukenblok met gasfornuis en biedt een fijn uitzicht op de achtertuin. Vanuit de keuken zijn tevens de trap naar de eerste verdieping, de tuin en een praktische berging met de opstelling van de Cv-ketel bereikbaar.







Achter de keuken bevindt zich de ruime badkamer. Deze is uitgerust met een brede inloopdouche, wastafel met meubel en een zwevend toilet. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. In de badkamer is het luik aanwezig naar de bergzolder boven de keuken en badkamer.



## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers en aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.

## Tweede verdieping

Een absoluut pluspunt is dat de zolderverdieping bereikbaar is via een vaste trap. Deze open ruimte wordt momenteel gebruikt als bergzolder, maar biedt uitstekende mogelijkheden om bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren. Het zichtbare houten spant geeft de verdieping karakter en dankzij het aanwezige dakraam komt er natuurlijk daglicht binnen.





## Buiten

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De diepe, geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten.

De tuin is aangelegd met bestrating en plantborders en beschikt over een eigen poort langs de woning, waarmee de straat rechtstreeks bereikbaar is.

Achter in de tuin staat een dubbele stenen berging, voorzien van elektra en een gaskachel. Ideaal voor opslag, fietsen, klussen of het creëren van een praktische hobbyruimte.

## Bijzonderheden

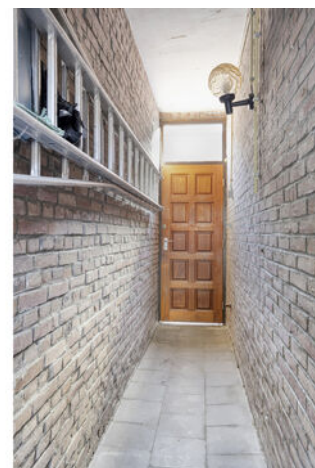
- \* Ruime woning met volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren;
- \* Diepe achtertuin op het zuidwesten;
- \* Perceeloppervlakte van 210 m<sup>2</sup>;
- \* Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- \* Vaste trap naar de ruime zolderverdieping;
- \* Mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaapkamer op zolder;
- \* Dubbele stenen berging met elektra en gaskachel;
- \* Eigen achterom;
- \* Aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- \* Rustige en gemoedelijke ligging;
- \* Centrum van Tilburg en uitvalswegen goed bereikbaar.

## Een woning vol mogelijkheden

Kasteeldreef 63 is bij uitstek een woning voor kopers die ruimte zoeken en het leuk vinden om een huis helemaal naar hun eigen wensen te maken. De combinatie van de ruime leefvertrekken, drie slaapkamers, de bruikbare zolder en vooral de diepe achtertuin op het zuidwesten biedt een uitstekende basis om hier een heerlijk thuis van te maken.

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden? Plan dan een bezichtiging en ontdek zelf wat Kasteeldreef 63 te bieden heeft!







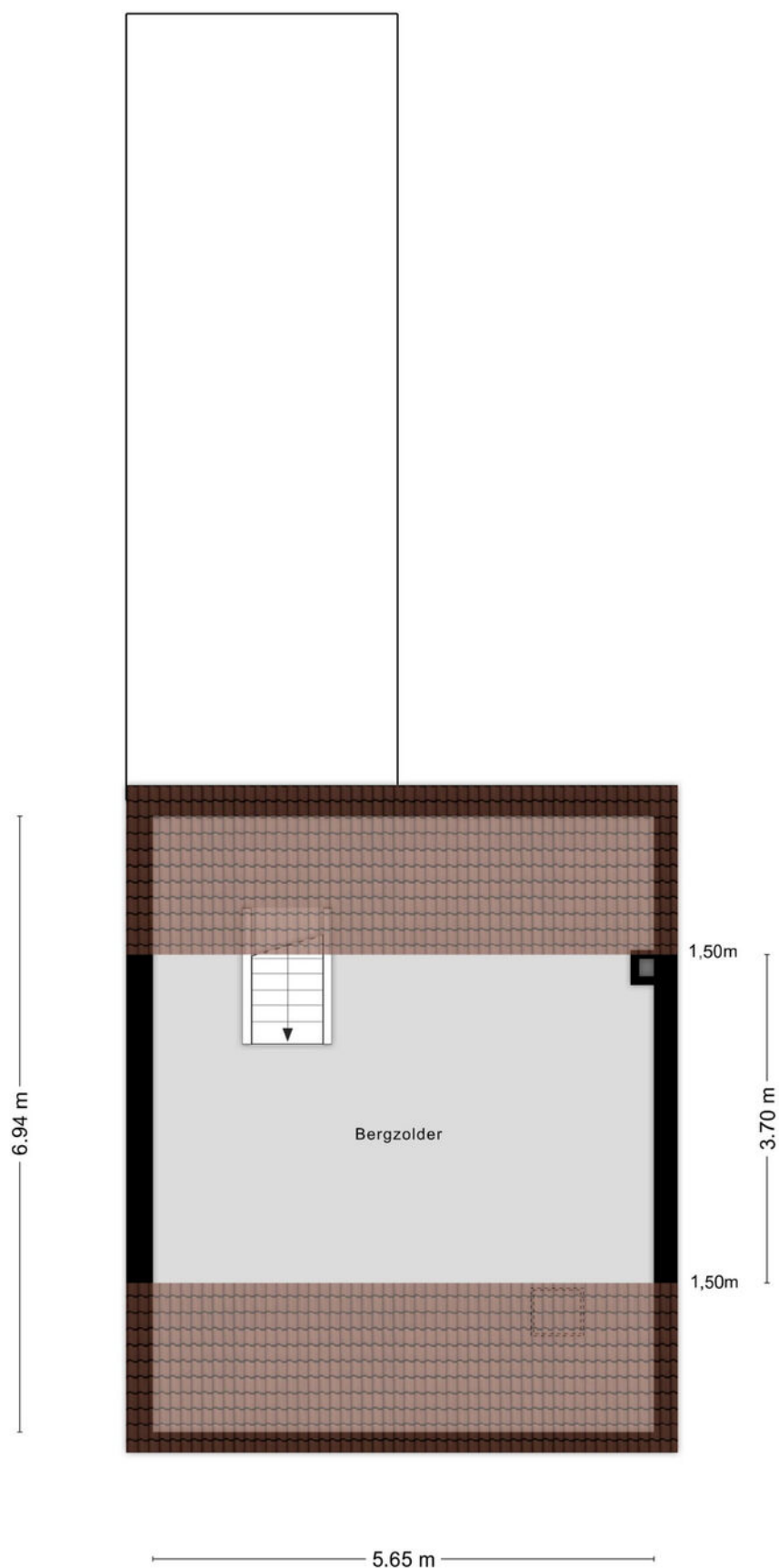
# PLATTEGROND BEGANE GROND



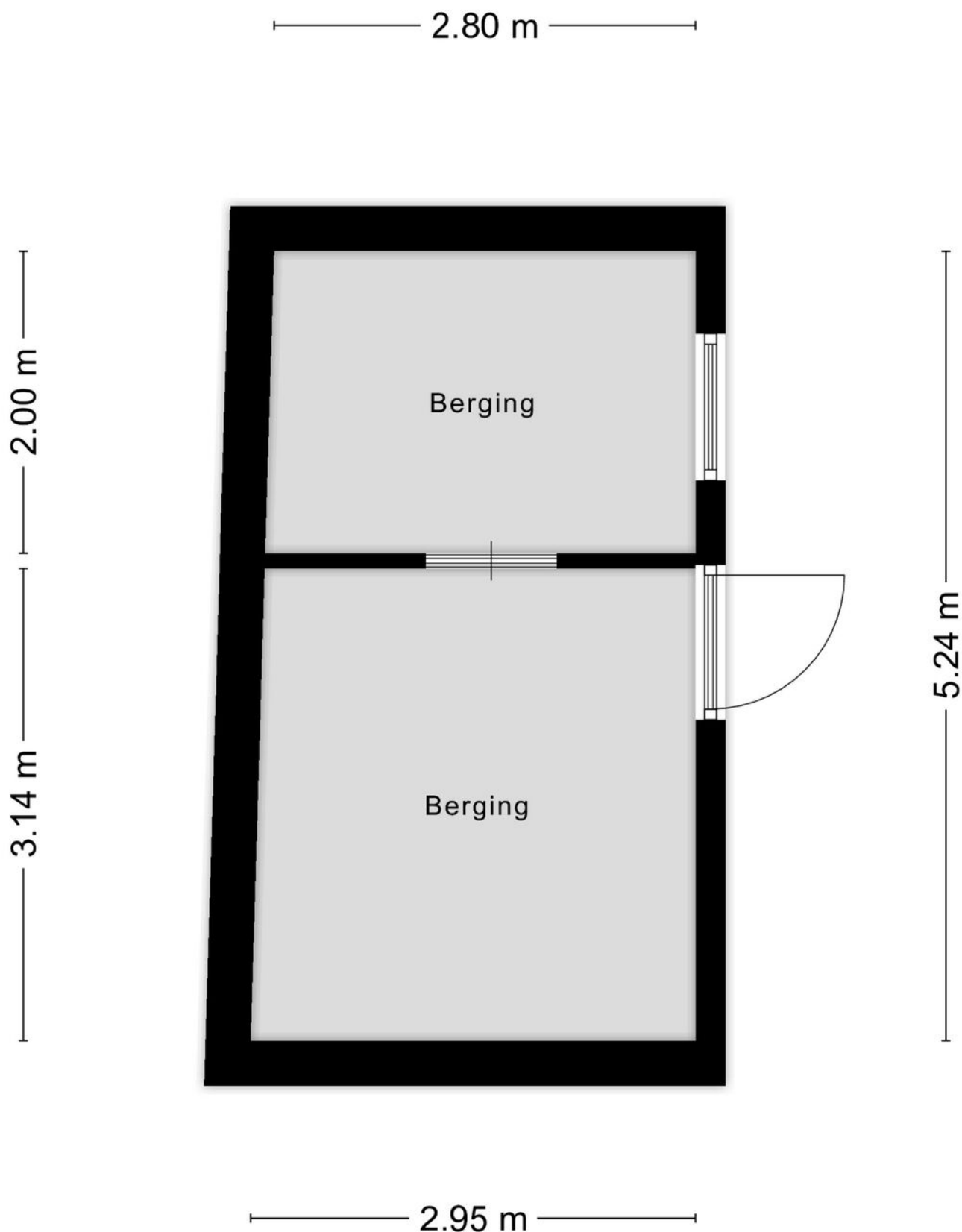
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



# PLATTEGROND BERGZOLDER



# PLATTEGROND BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

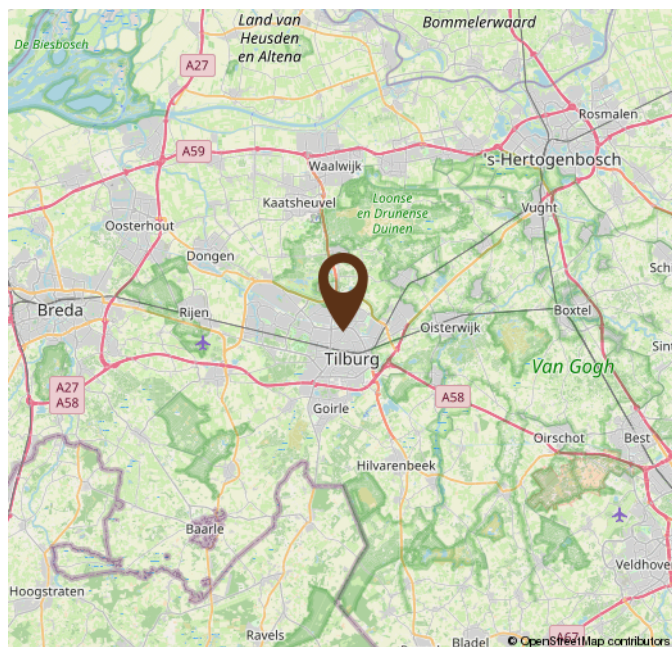
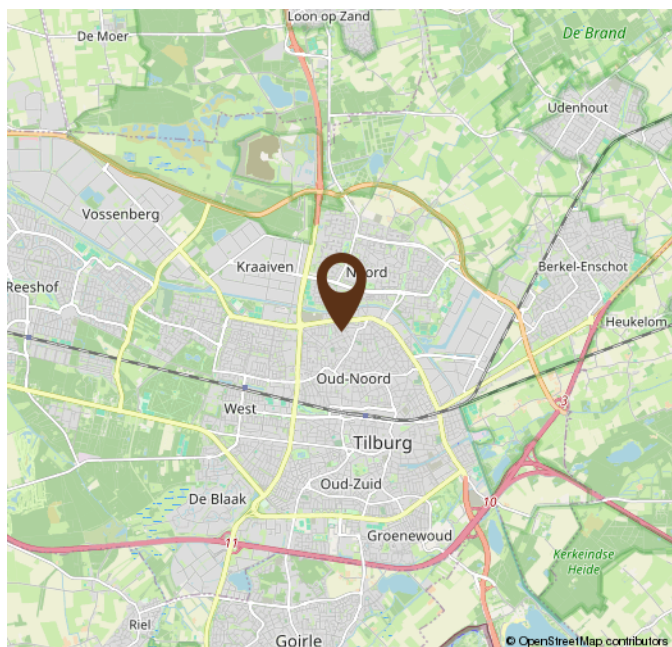
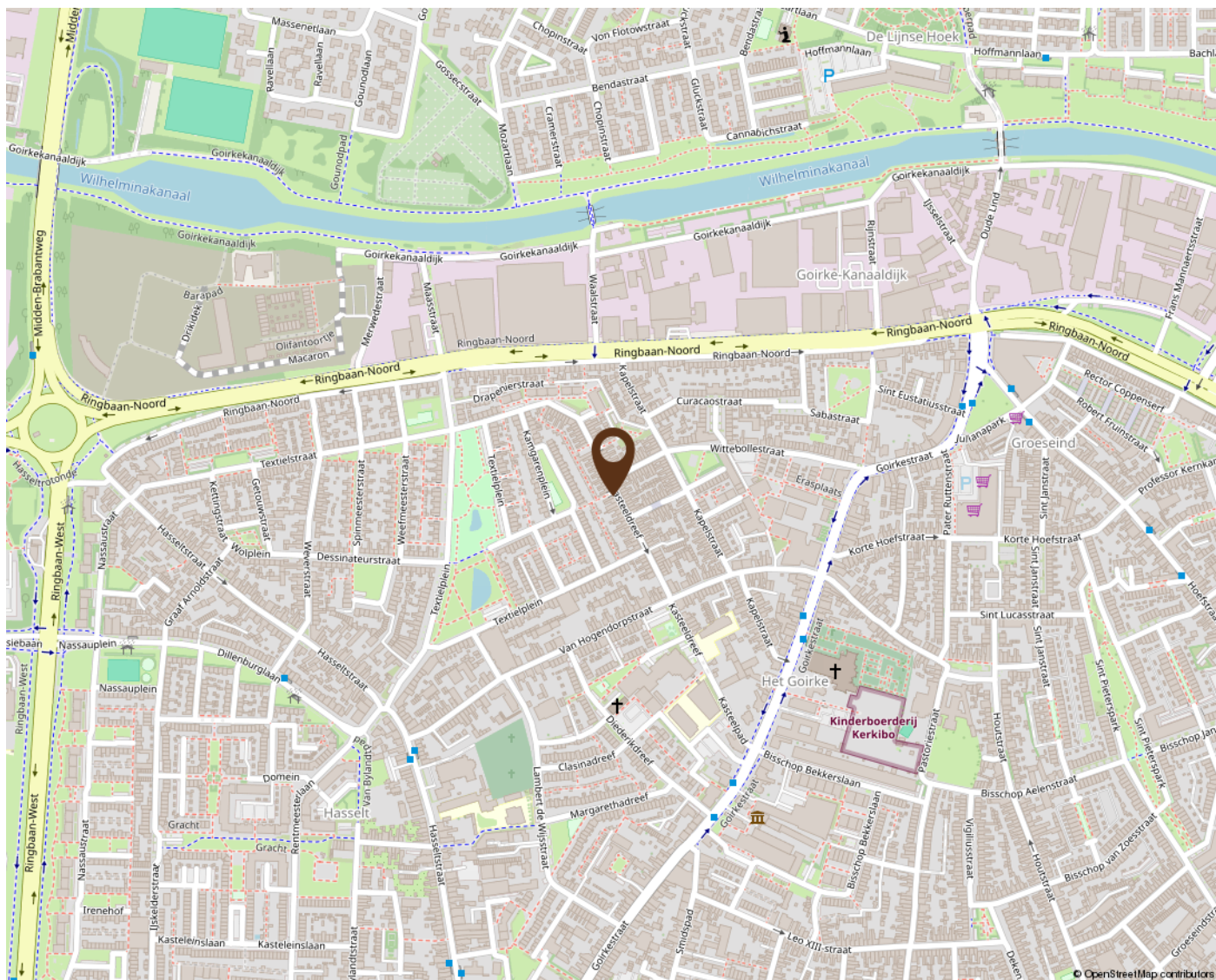
Kadastrale kaart



|                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |                     |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                              | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25                                                                                                                                                                                                                                 | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Tilburg |
|                                                                                                                                                                                                                                    | Huisnummer                       | Sectie              | O       |
|                                                                                                                                                                                                                                    | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1994    |
|                                                                                                                                                                                                                                    | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                    | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                    | Bebouwing                        |                     |         |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. |                                  |                     |         |



# 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 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

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