



PRIMUS VAN GILSSTRAAT 24 5038 VD TILBURG

€ 489.000,- KK



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 127 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	149 M ²
INHOUD	CIRCA 449 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL VAILLANT 2020, GASHAARD
BOUWJAAR	1926
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE
VRAAGPRIJS	€ 489.000,- KOSTEN KOPER

Sommige huizen hebben het gewoon. Vanaf het moment dat je binnenstapt klopt de sfeer, de afwerking én het gevoel. Primus van Gilsstraat 24 is zo'n huis.

Deze karakteristieke jaren '30-woning werd in 2019 door de huidige eigenaren grondig gerenoveerd en met veel gevoel voor stijl en detail ingericht. Authentieke sfeer en hedendaags wooncomfort zijn hier bijzonder fraai met elkaar gecombineerd. Voeg daarbij de verrassende indeling, drie slaapkamers plus een walk-in closet, een luxe badkamer, een prachtige woonkeuken en een diepe, zonnige stadstuin op het zuiden met achterom en overkapping en het plaatje is compleet.

En dat alles op een bijzonder leuke locatie, op korte afstand van het centrum van Tilburg en met aan de voorzijde een groen stadsparkje.

Een huis waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten.



Begane grond – verrassend, sfeervol en anders dan anders

Via de voordeur kom je binnen in de karakteristieke vestibule met garderobe, gevolgd door de hal met trapopgang. De fraaie paneeldeuren die op verschillende plaatsen in de woning terugkomen, onderstrepen direct de jaren '30-sfeer.

Eenmaal binnen wacht een verrassende leefruimte. Bij de renovatie is bewust gekozen voor een andere indeling dan gebruikelijk: de keuken is naar de voorzijde van de woning verplaatst. En dat pakt bijzonder goed uit.

Hier is een heerlijke woonkeuken ontstaan waar koken, borrelen en gezellig samenzijn vanzelfsprekend samengaan. De moderne keuken is uitgevoerd met een royaal eiland en een uitgebreide apparatenwand met onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, quooker, wijnklimaatkast, koffieautomaat en diverse overige inbouwapparatuur.

Aansluitend bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met gashaard en openslaande deuren naar de tuin. De combinatie van het fraaie plafond, de moderne radiatoren, warme kleuren en de mooie PVC-vloer geeft deze ruimte precies de uitstraling die bij het huis past.

Aan de achterzijde bevindt zich de voormalige keuken, die tegenwoordig dienstdoet als bijzonder gezellige eetkamer. Een heerlijke plek voor lange diners met vrienden en familie. Ook hier zorgen de warme kleurstelling en verzorgde afwerking voor veel sfeer. Een fraaie glazen vaste kast vormt een passend detail.











Verder is er een praktische trap-/kelderkast met de uitgebreide en gemoderniseerde meterkast.

Vanuit de eetkamer bereik je via een paneeldeur de bijkeuken. Hier bevinden zich de Vaillant cv-combiketel uit 2020, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een praktische kastenwand met extra ruimte voor koel- en vriesapparatuur. Tevens is vanuit deze ruimte het gemoderniseerde toilet met hangcloset en fonteintje bereikbaar.

Een loopdeur geeft rechtstreeks toegang tot de tuin.



Eerste verdieping – twee slaapkamers en een heerlijke badkamer

De fraai beklede trap leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee sfeervolle en lichte slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een vaste kast.

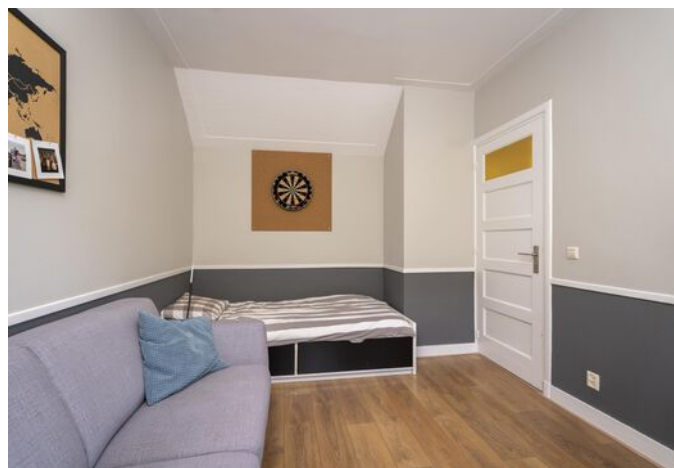
Ook deze verdieping is bijzonder verzorgd afgewerkt, met nette wand- en plafondafwerking en een doorlopende laminaatvloer.

De badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en mag met recht luxe worden genoemd. Hier beschik je over een ruime inloopdouche met regendouche, een ligbad met praktische ingebouwde nissen, een hangcloset, decorradiator en een dubbele wastafel in een stoer houten meubel. De spiegelkast met verlichting maakt het geheel compleet.

Vanaf de overloop is tevens het platte dak bereikbaar. Hier is momenteel een informeel zitje gecreëerd. Het dak is niet als officieel dakterras ingericht; daarvoor zouden onder meer passende veiligheidsvoorzieningen moeten worden aangebracht.









Tweede verdieping – slapen onder de hoge nok

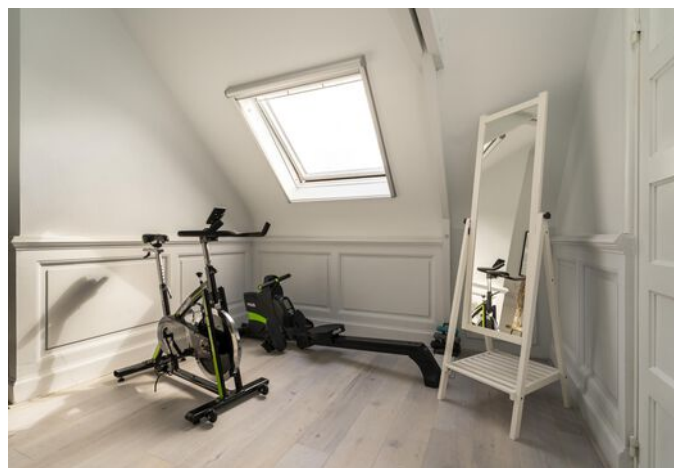
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping en misschien wel één van de charmantste ruimtes van het huis.

De hoofdslaapkamer bevindt zich hier onder de hoge nok, waarbij de karakteristieke dakspanten fraai in het zicht zijn gebleven. Een Velux-dakraam aan de achterzijde zorgt voor prettig daglicht, terwijl het lage raam aan de voorzijde een verrassend leuk uitzicht richting het groen tegenover de woning biedt.

De lambrisering, nette laminaatvloer en zichtbare kapconstructie geven deze kamer een warme, bijna romantische sfeer. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.

Op de overloop bevindt zich nog een kleinere kamer die momenteel perfect is ingericht als walk-in closet. Een bijzonder praktische aanvulling op deze verdieping.





De tuin – volop zon en sfeer

En dan de tuin. Want ook buiten stelt deze woning absoluut niet teleur.

De diepe stadstuin ligt heerlijk op het zuiden en is met veel gevoel voor sfeer aangelegd. Een fijne plek waar je gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten en die echt als verlengstuk van de woning functioneert.

Direct achter het huis ligt een gedeelte met siergrind, gevolgd door een verzorgd bestraat terras. De fraai afgewerkte achtergevel en openslaande tuindeuren versterken de verbinding tussen binnen en buiten.

Verderop bevindt zich een gezellige overkapping: dé plek voor lange zomeravonden, etentjes met vrienden of gewoon een goed glas wijn. Achterin is ruimte voor de afvalcontainers en bevindt zich een halfopen berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Uiteraard beschikt de tuin over een eigen achterom en buitenverlichting.



Niet alleen aan sfeer is gedacht. De woning is in 2019 grondig gerenoveerd en beschikt over vernieuwde hardhouten kozijnen met deels HR ++ en deels dubbele beglazing. Daarnaast zijn er 7 zonnepanelen aanwezig, is de meterkast uitgebreid en gemoderniseerd en beschikt de woning over een Vaillant cv-combiketel uit 2020.

Het resultaat is een karakteristiek jaren '30-huis waarin je de charme van toen beleeft, maar met het comfort en de uitstraling van nu.

Een huis om verliefd op te worden

Primus van Gilsstraat 24 is geen woning die je uitsluitend op basis van vierkante meters en een lijst met voorzieningen moet beoordelen. Dit is vooral een huis dat je moet ervaren.

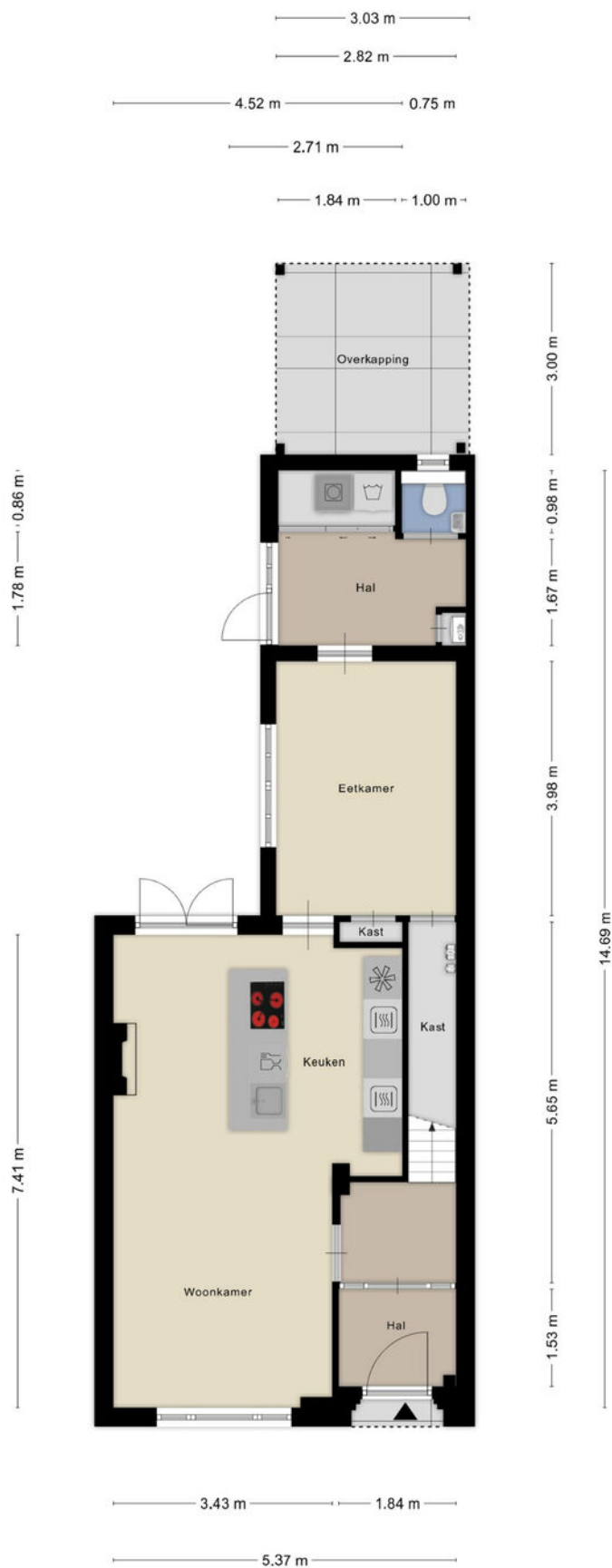
De hoge kapconstructie, paneeldeuren, warme kleuren, fraaie woonkeuken, gashaard, luxe badkamer en vooral die heerlijke stadstuin op het zuiden vormen samen een bijzonder sfeervol geheel. Tel daar de verzorgde staat, de grondige renovatie uit 2019 en de ligging nabij het centrum bij op en je begrijpt waarom dit zo'n aantrekkelijk huis is.

Karakteristiek, eigentijds, verrassend en bovenal ontzettend gezellig. Een instapklaar jaren '30-huis waar je je vanaf de eerste bezichtiging thuis kunt voelen.





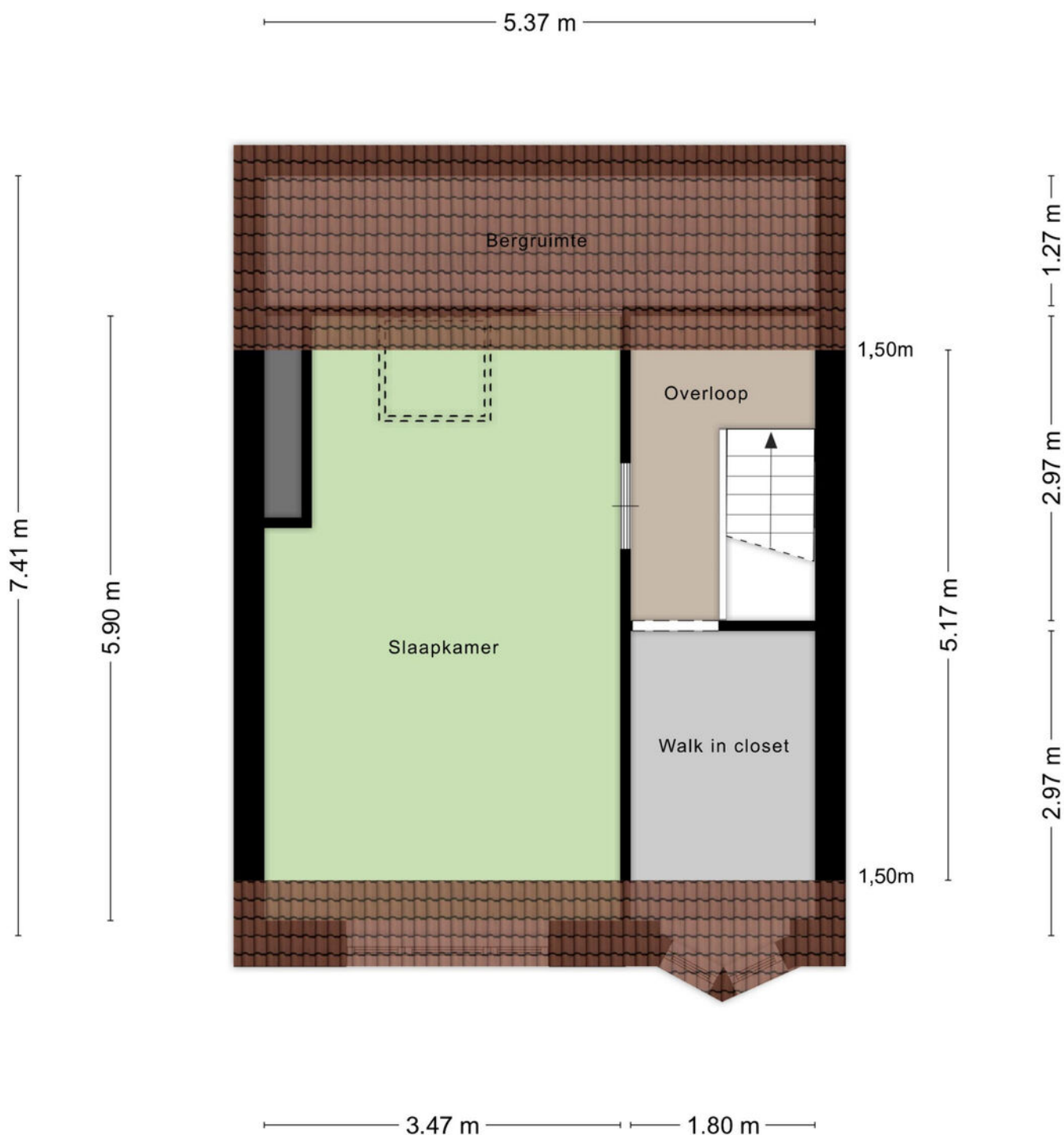
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

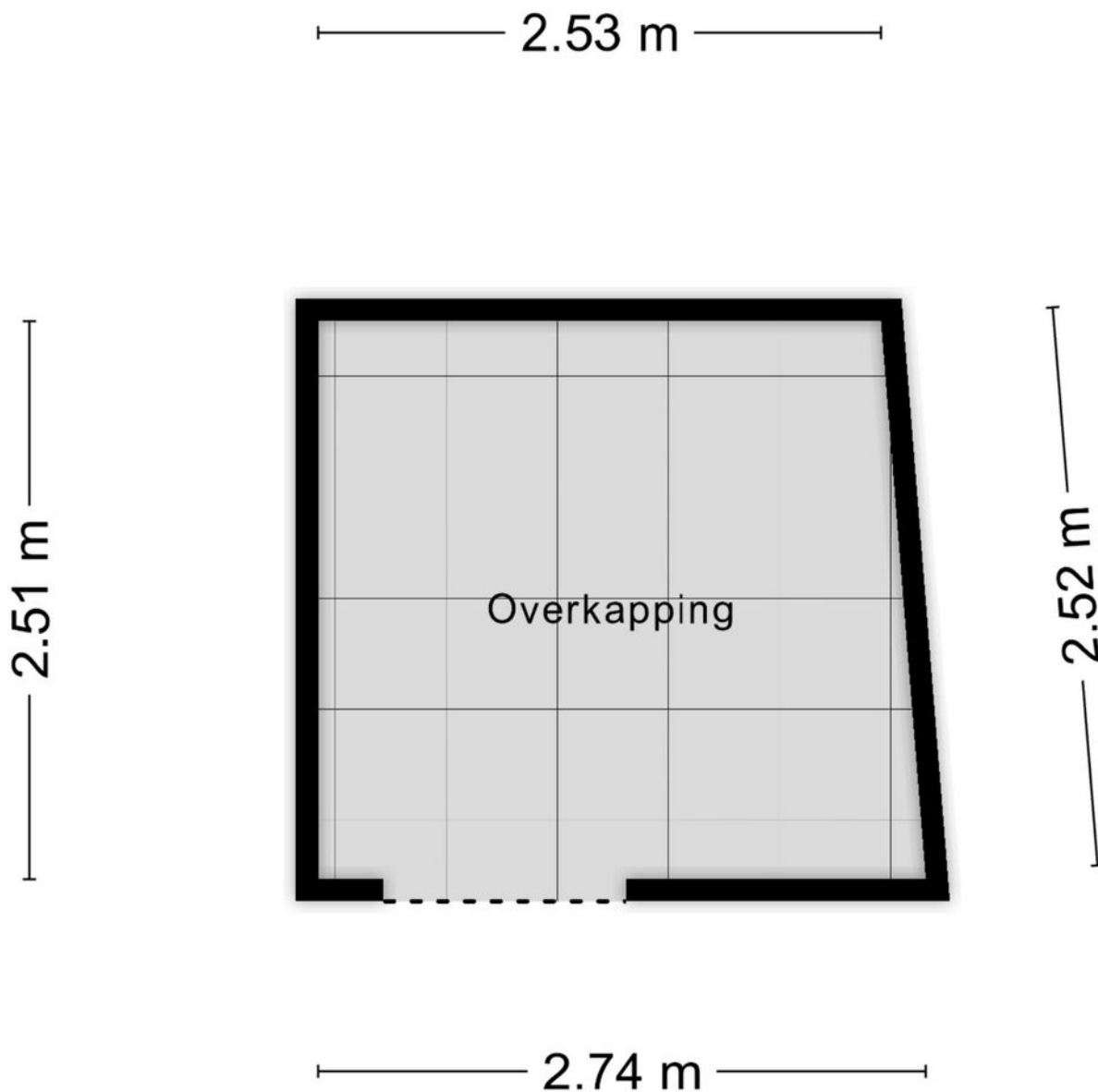


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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 R

Perceel 5103

0

5

10

15

20

25m

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.

12345

25

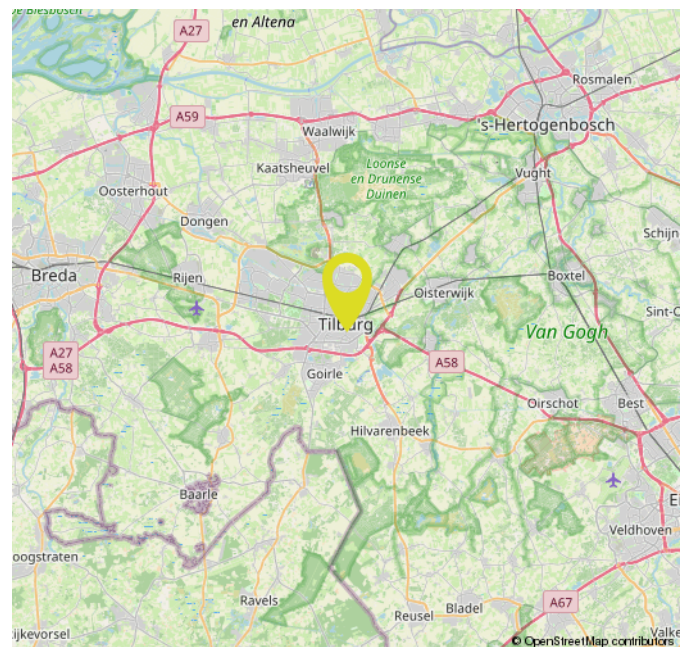
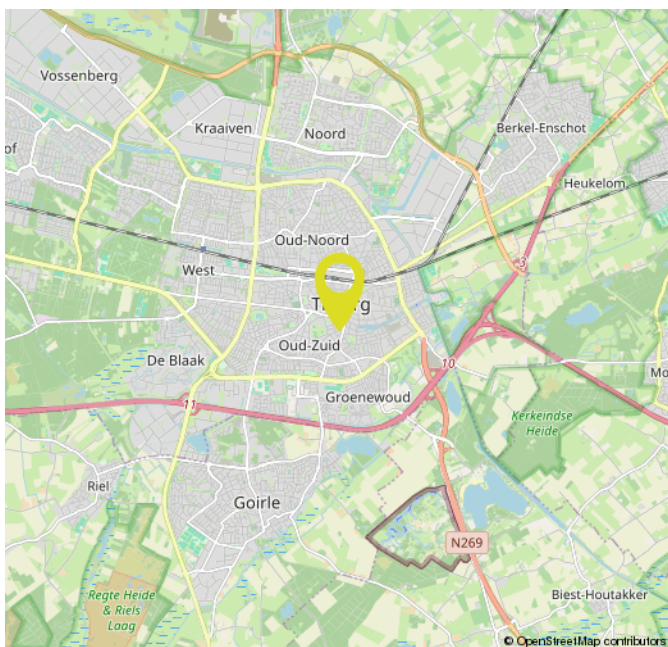
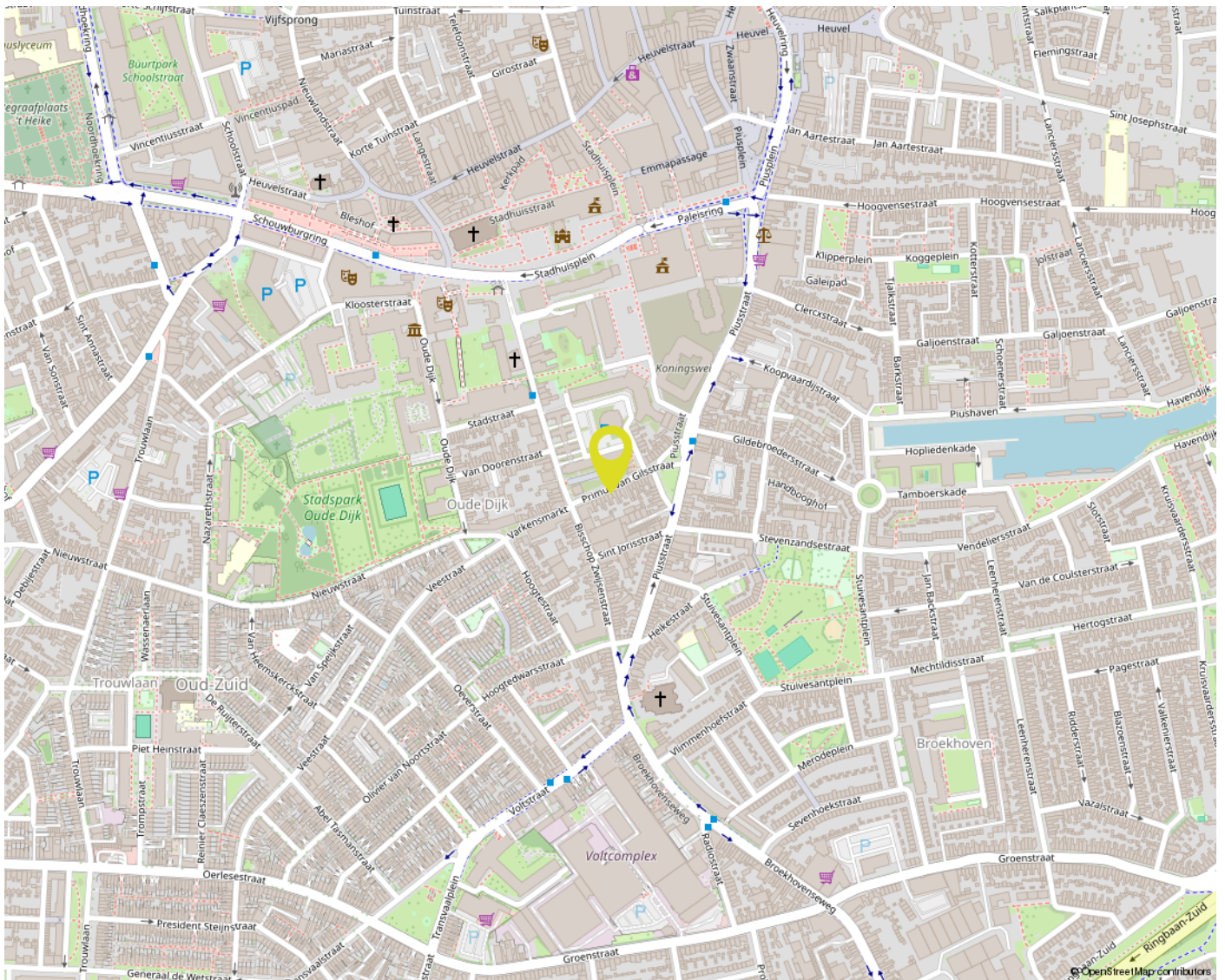
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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

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