



KASTEEL NIJENRODESTRAAT 199 5037 TL TILBURG

VRAAGPRIJS € 289.000 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	APPARTEMENT
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 69 M ²
VVE	€ 155,- PER MAAND
INHOUD	CIRCA 229 M ³
SLAAPKAMERS	2
KAMERS	3
BALKON	AAN VOOR EN ACHTERZIJDE
WARM WATER / VERWARMING	ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM BLOKVERWARMING
BOUWJAAR	1965
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE/ LABEL D
VRAAGPRIJS	€ 289.000,- KOSTEN KOPER

Sfeervol 3-kamerappartement met groen uitzicht, twee balkons en de universiteit om de hoek

Rustig wonen met volop groen om je heen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen? Dit sfeervolle en instapklare 3-kamerappartement in de geliefde wijk De Reit combineert comfortabel wonen met een uitstekende ligging. Vanuit de woonkamer geniet je van een prachtig vrij uitzicht over een parkachtige omgeving met vijver. En met de Universiteit op slechts circa 100 meter afstand, Station Tilburg Universiteit, winkelcentrum Westermarkt en de Oude Warande dichtbij, is dit een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen.

Het appartement ligt op de derde verdieping van een kleinschalig appartementencomplex en beschikt over een ruime woonkamer, twee slaapkamers, een moderne keuken, een verzorgde badkamer, een separate toiletruimte én twee balkons. Daarnaast is er een eigen berging op de begane grond en kun je gratis parkeren in de wijk.

Via de entree bereik je de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. De ruime doorzonwoonkamer is zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen is er veel natuurlijke lichtinval en heb je vanuit de woonkamer een fraai en vrij uitzicht over het groen en de vijver.





De woonkamer is afgewerkt met een stijlvolle visgraat vinylvloer, die zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich een balkon waar je heerlijk kunt genieten van de rust, het groen en de buitenlucht.

De huidige woonkamer biedt bovendien mogelijkheden voor een andere indeling, waarbij het denkbaar is om een extra slaap/werkkamer te creëren.

Moderne keuken met toegang tot het tweede balkon

De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Er is volop kast- en werkruimte en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser en afzuigkap.

Een extra pluspunt: vanuit de keuken stap je zo het tweede balkon op. Zo kun je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de buitenlucht opzoeken.

Twee comfortabele slaapkamers

Aan de voorzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers.

De ruime hoofdslaapkamer is circa 3,8 x 3,0 meter en beschikt over een vaste kast en een vaste wastafel met ombouwmeubel. Ook hier ligt de mooie visgraat vinylvloer, waardoor de afwerking mooi doorloopt.

De tweede slaapkamer is circa 3,8 x 2,3 meter en beschikt eveneens over een vaste kast. Deze kamer is uitstekend te gebruiken als tweede slaapkamer, thuishok, hobbyruimte of logeerkamer.

Moderne badkamer en separate toiletruimte

De geheel betegelde badkamer is praktisch en verzorgd uitgevoerd en beschikt over een douchecabine, wastafel met ombouwmeubel en een aansluiting voor de wasapparatuur.

Daarnaast is er een separate toiletruimte en beschikt het appartement over een vernieuwde meterkast.



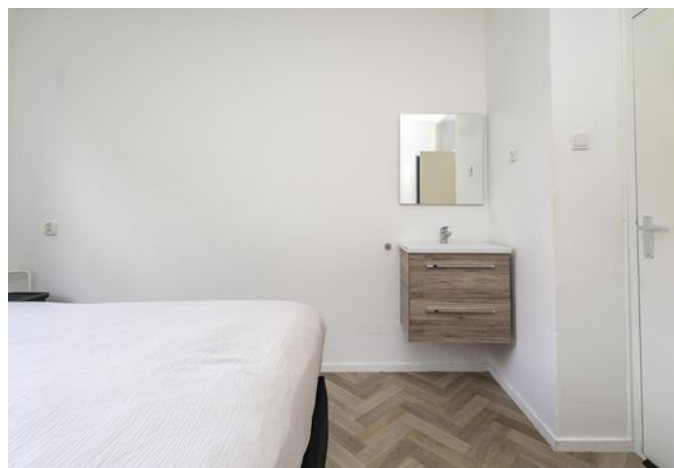
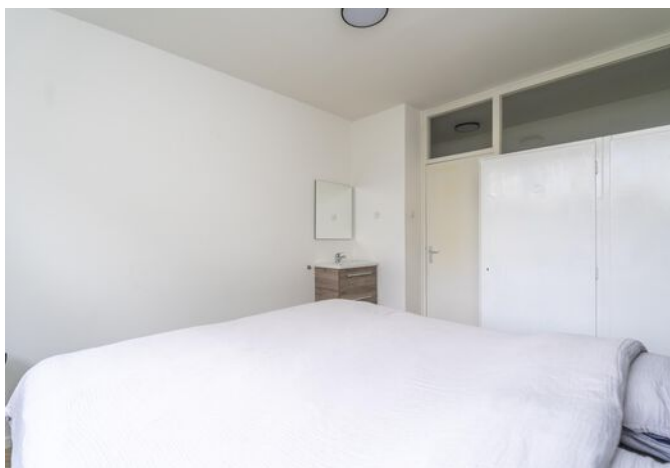














Eigen berging

Op de begane grond bevindt zich een eigen berging. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van seizoensspullen, gereedschap en overige spullen.

Ideale ligging

De locatie is één van de grote pluspunten van dit appartement. Je woont hier heerlijk rustig en groen, terwijl diverse voorzieningen letterlijk om de hoek liggen.

De Universiteit bevindt zich op circa 100 meter afstand en ook Station Tilburg Universiteit is dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Westermarkt. Voor ontspanning en recreatie liggen de Oude Warande en het Wandelbos op korte afstand.

Ook met de auto is de woning gunstig gelegen dankzij de goede aansluiting op de belangrijkste uitvalswegen.



Bijzonderheden;

- Instapklaar en uitstekend onderhouden 3-kamerappartement
- Gelegen op de derde verdieping van een kleinschalig appartementencomplex
- Universiteit op circa 100 meter afstand
- Twee slaapkamers
- Ruime en lichte woonkamer met fraai vrij uitzicht over het groen
- Mogelijkheid om de woonkamer anders in te delen en een extra slaapkamer te creëren
- Balkon aan zowel de voor- als achterzijde, gegarandeerd zon het hele jaar door
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Eigen berging op de begane grond
- Nabij Station Tilburg Universiteit
- Op korte afstand van de Oude Warande, het Wandelbos en winkelcentrum Westermarkt
- Goede bereikbaarheid van de uitvalswegen
- Gratis parkeren in de wijk
- VvE-bijdrage: € 155,- per maand
- Voorschot stookkosten: € 110,- per maand

Kortom: een verzorgd en sfeervol appartement op een bijzonder fijne plek. Hier woon je rustig en groen, met een prachtig uitzicht, twee balkons en alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik. Of je nu starter bent, studeert, een woning zoekt voor een studierend kind of gewoon comfortabel en centraal wilt wonen: dit appartement biedt volop mogelijkheden.

Benieuwd naar de sfeer, het uitzicht en de mogelijkheden? Kom dan vooral kijken en ervaar zelf wat deze woning en deze prachtige locatie te bieden hebben!

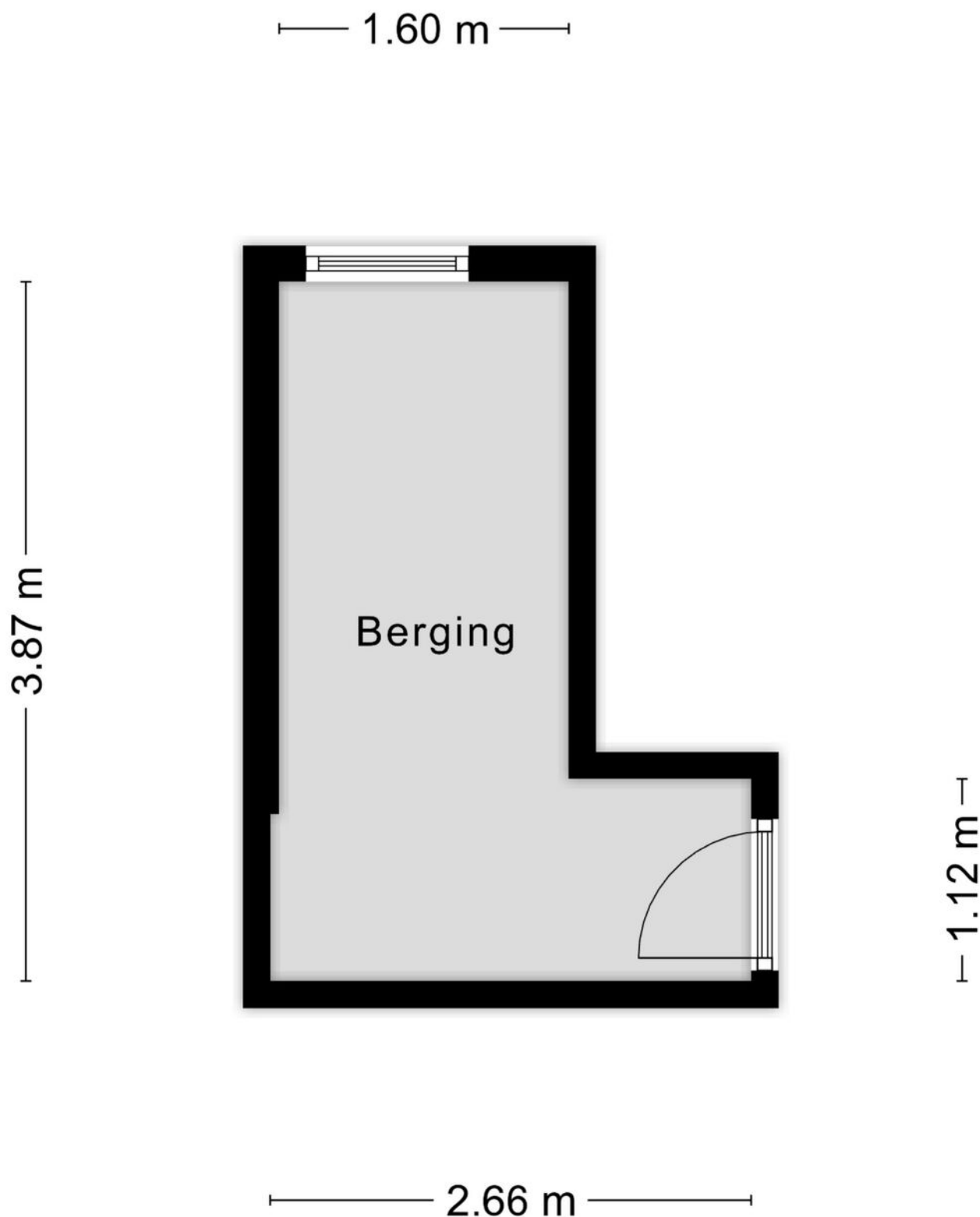


PLATTEGROND APPARTEMENT



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

PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AB

Perceel 569

kadaster

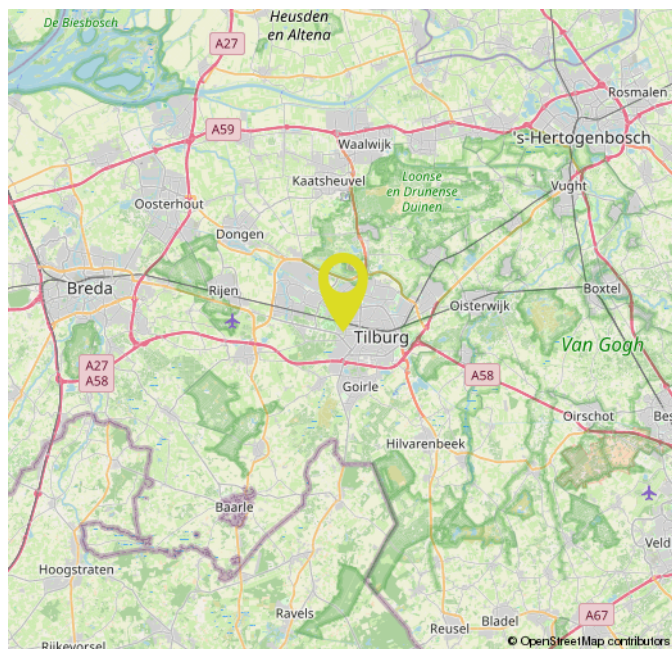
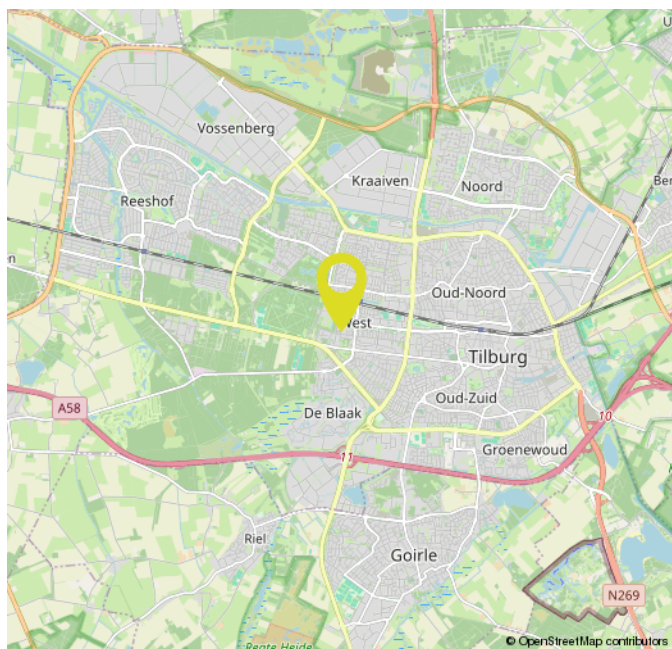
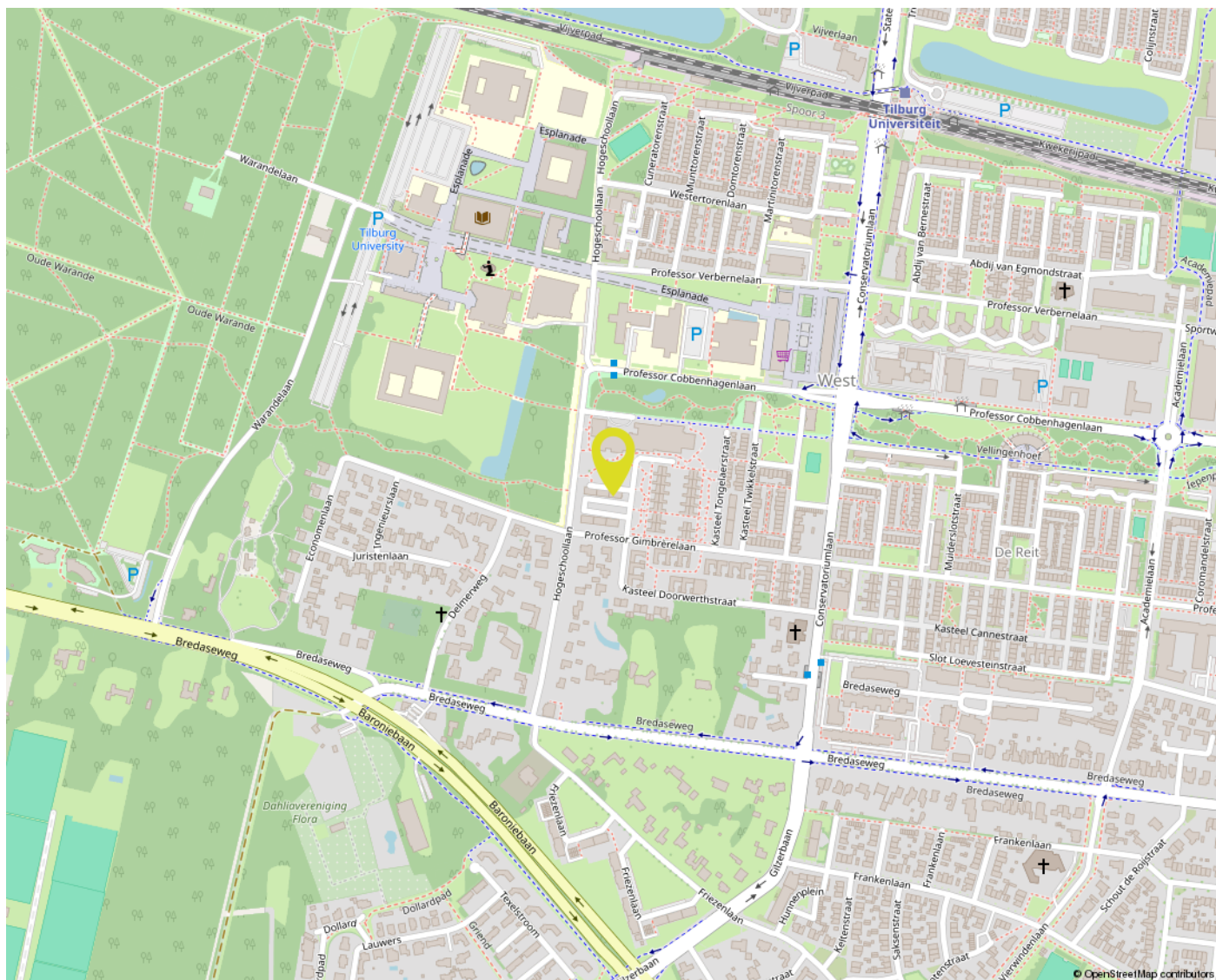
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026

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



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