



GIROSTRAAT 42 5038 DN 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	APPARTEMENT
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 88 M ²
VVE	€ 247,30 PER MAAND
INHOUD	CIRCA 290 M ³
SLAAPKAMERS	2
KAMERS	3
LIGGING BALKON	ZUID MET ZONWERING
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL REMEHA 2008
BOUWJAAR	1993
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS / A
VRAAGPRIJS	€ 425.000,- KOSTEN KOPER

Royaal appartement op de bovenste verdieping in het Dwaalgebied

Midden in het centrum van Tilburg, in het sfeervolle Dwaalgebied, ligt dit ruime en verrassend speels ingedeelde appartement met twee slaapkamers, een balkon op het zuiden, een eigen parkeerplaats en een berging op de begane grond. Het appartement bevindt zich op de vierde en tevens bovenste verdieping van het complex en kenmerkt zich door de royale leefruimtes, deels schuine wanden en dakramen.

De ligging aan de Willem II-straat is ideaal voor wie graag centraal woont. Winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen bevinden zich op loopafstand en ook het centraal station is binnen enkele minuten te voet bereikbaar. Ondanks deze centrale ligging woon je hier prettig en relatief rustig. Vanuit het appartement heb je bovendien een vrij uitzicht richting De Nieuwe Vorst.

INDELING

Begane grond

Via de centrale entree kom je binnen in de nette gemeenschappelijke hal met video-intercominstallatie, lift en trapopgang.

Op de begane grond bevindt zich tevens de eigen berging, ideaal voor onder andere het stallen van fietsen en extra opslag. Bij het appartement hoort daarnaast een ruime eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein, dat bereikbaar is via een elektrisch bedienbare toegangspoort. Een groot pluspunt op deze centrale locatie.





Vierde verdieping

Met de lift bereik je de vierde en bovenste verdieping van het complex. Achter de voordeur kom je binnen in de royale, langgerekte hal, van waaruit vrijwel alle vertrekken van het appartement bereikbaar zijn.

In de hal bevindt zich een grote ingebouwde kastenwand met vier panelen, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is. Achter een van de panelen bevindt zich de meterkast.

Woonkamer

De woonkamer is royaal van formaat en dankzij de vorm praktisch in te delen met zowel een ruime zit- als eethoek. De deels schuine wanden geven de ruimte een speels karakter.

Via de schuifpui bereik je het balkon. Het balkon is gelegen op het zuiden en voorzien van zonwering, waardoor je hier op zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten.

Keuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van onder andere een inductiekookplaat, vaatwasser en afzuigkap.

Vanuit de keuken is de inpandige berging/bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel en de mechanische ventilatie. Een handige ruimte voor apparatuur en extra voorraad.













Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers.

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim van opzet en biedt een prettig vrij uitzicht. Er is voldoende plaats voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als kantoor-/logeerkamer, maar is ook uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer. Het te openen Velux-dakraam zorgt hier voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



Badkamer en toilet

De ruime badkamer is netjes uitgevoerd en compleet ingericht met een ligbad, aparte douche en dubbele wastafel.

Daarnaast beschikt het appartement over een separate toiletruimte met een hangend toilet en fonteinje. De toiletruimte is uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer.

Bijzonderheden:

- lift aanwezig;
- centrale ligging in het Dwaalgebied van Tilburg;
- winkels, horeca en het centraal station op loopafstand;
- royale en lichte woonkamer;
- balkon op het zuiden met zonwering;
- twee volwaardige slaapkamers;
- ruime badkamer met ligbad, aparte douche en dubbele wastafel;
- separate toiletruimte;
- praktische in pandige berging/ bijkeuken;
- eigen ruime parkeerplaats op afgesloten terrein;
- eigen berging op de begane grond;
- isolerende beglazing aanwezig;
- plat dak van het appartementencomplex vernieuwd in 2025;
- vrij uitzicht richting De Nieuwe Vorst.









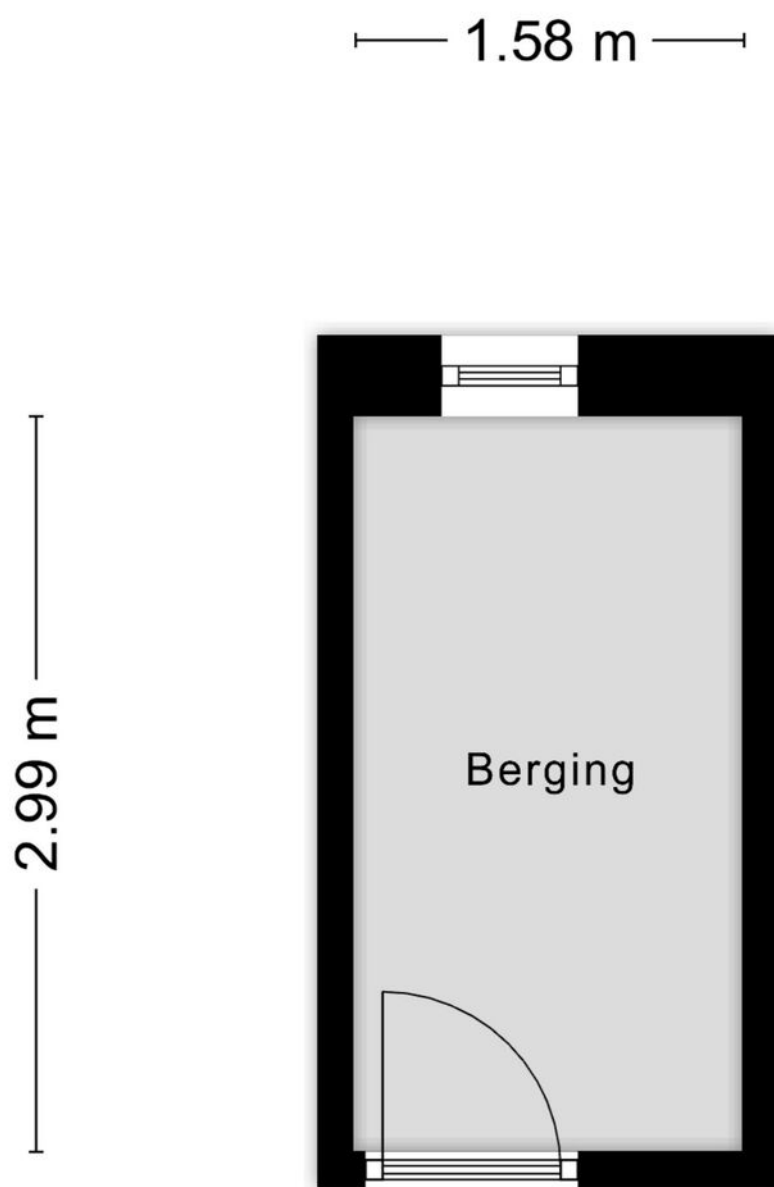


PLATTEGROND APPARTEMENT



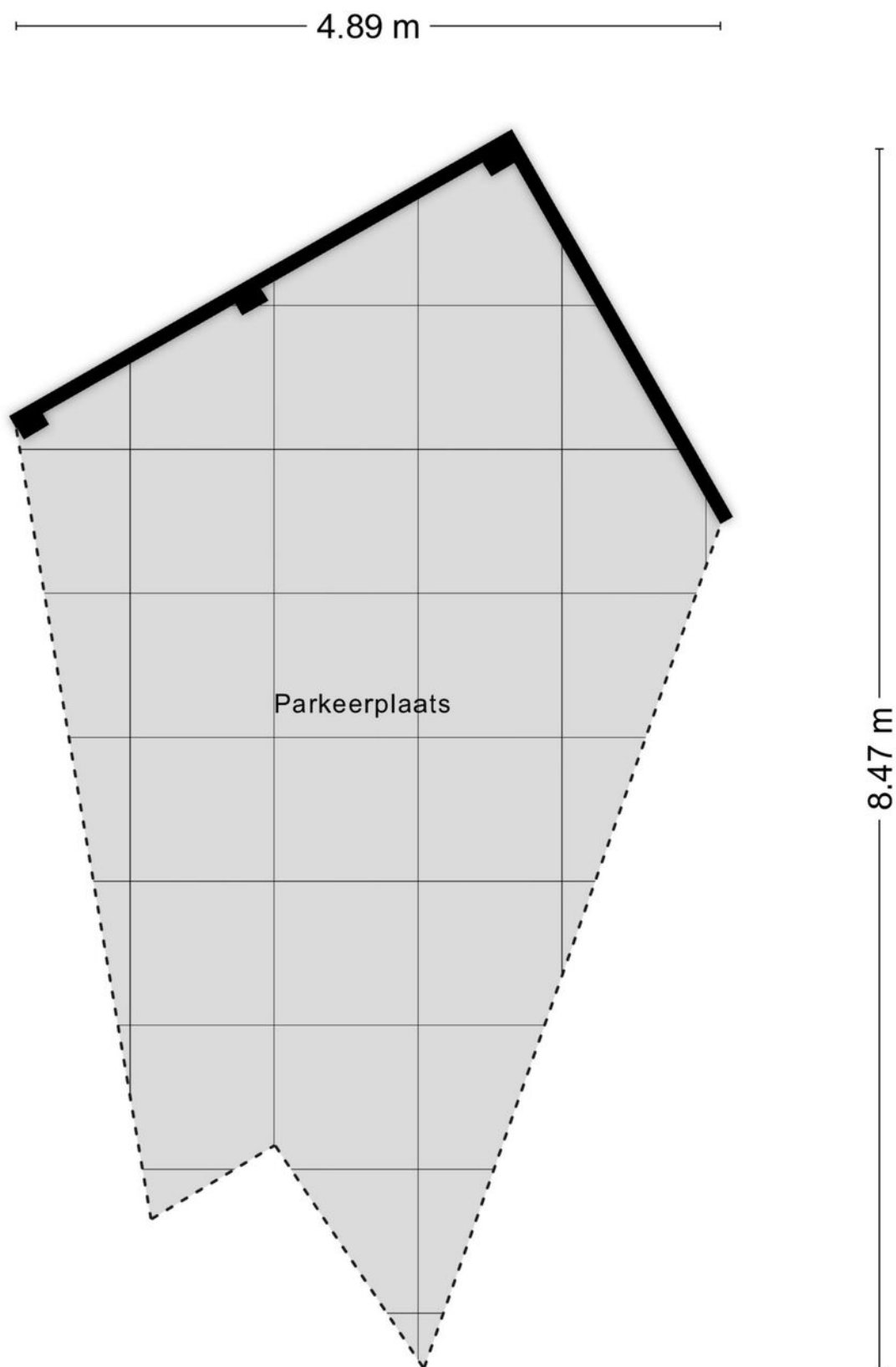
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGING



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

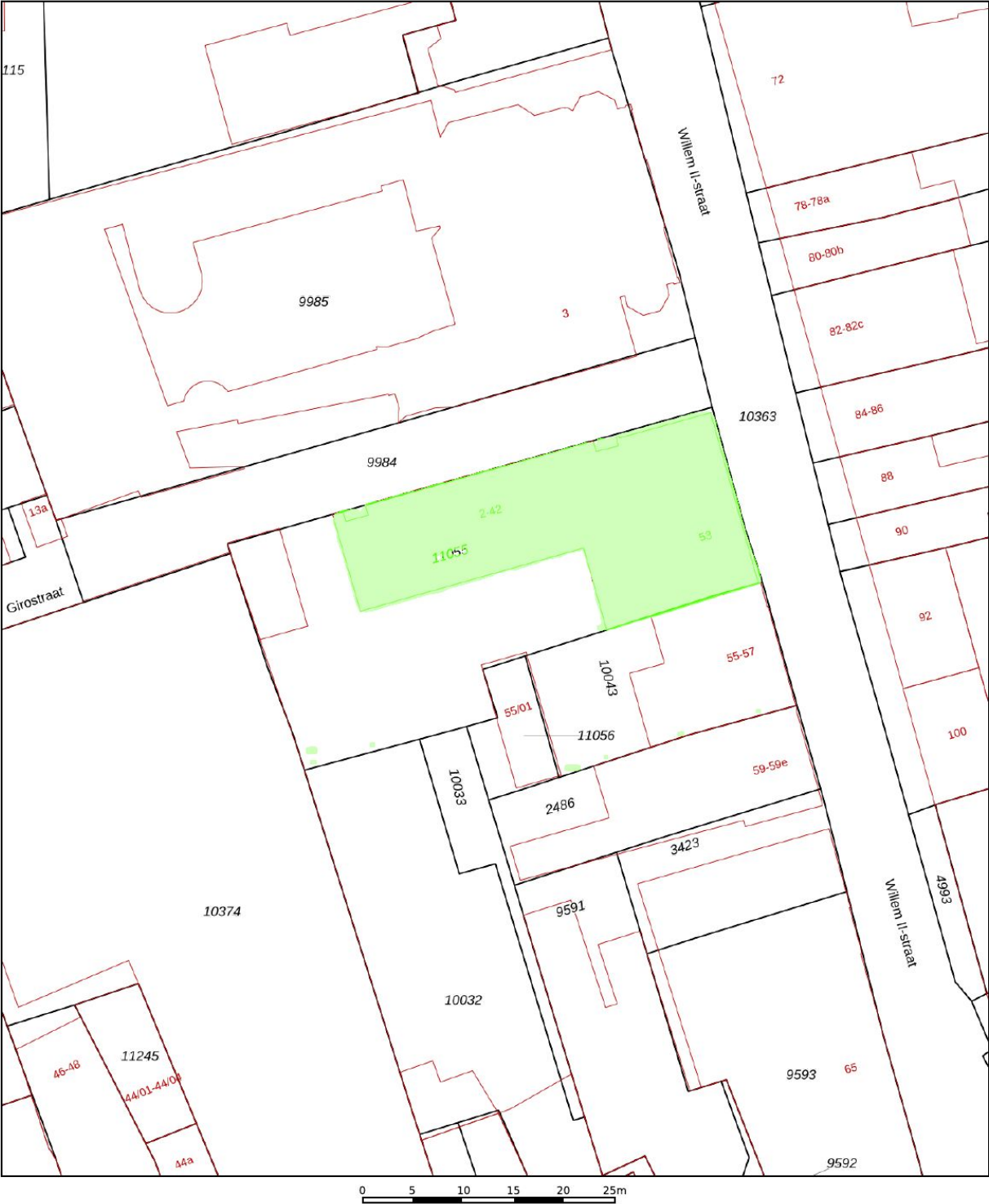
PLATTEGROND PARKEERPLAATS



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 M

Perceel 11055

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

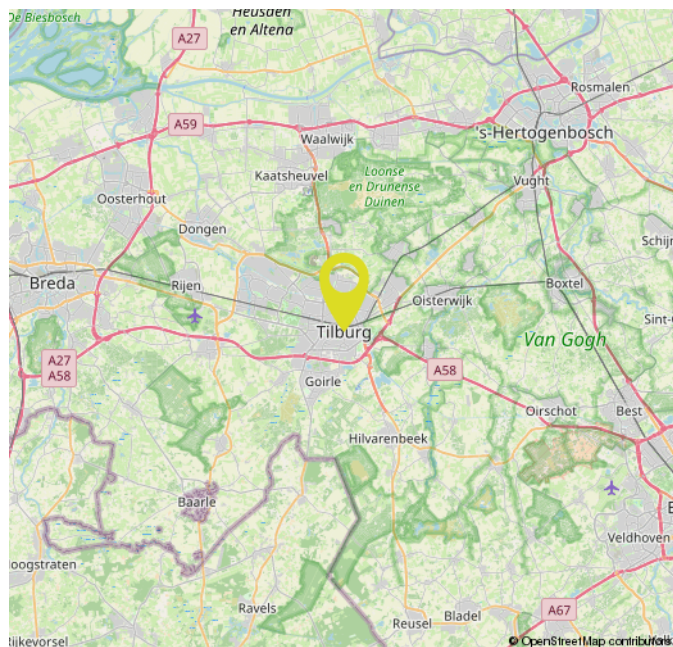
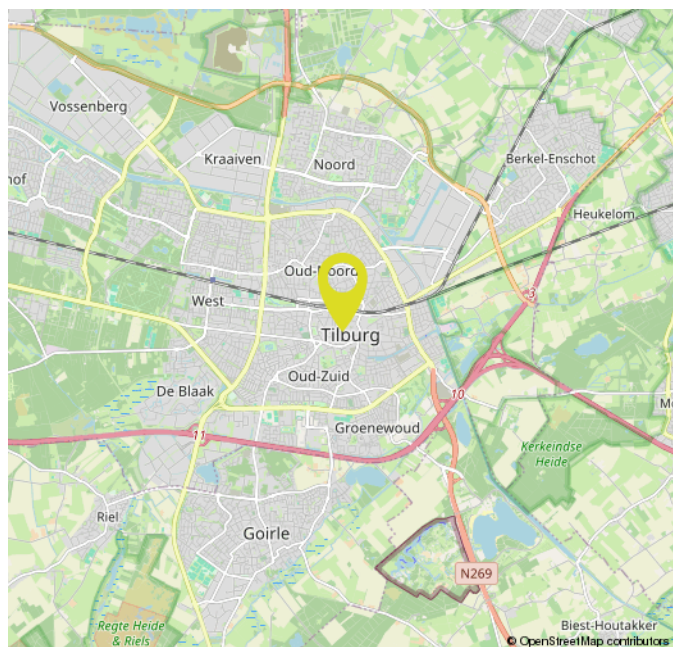
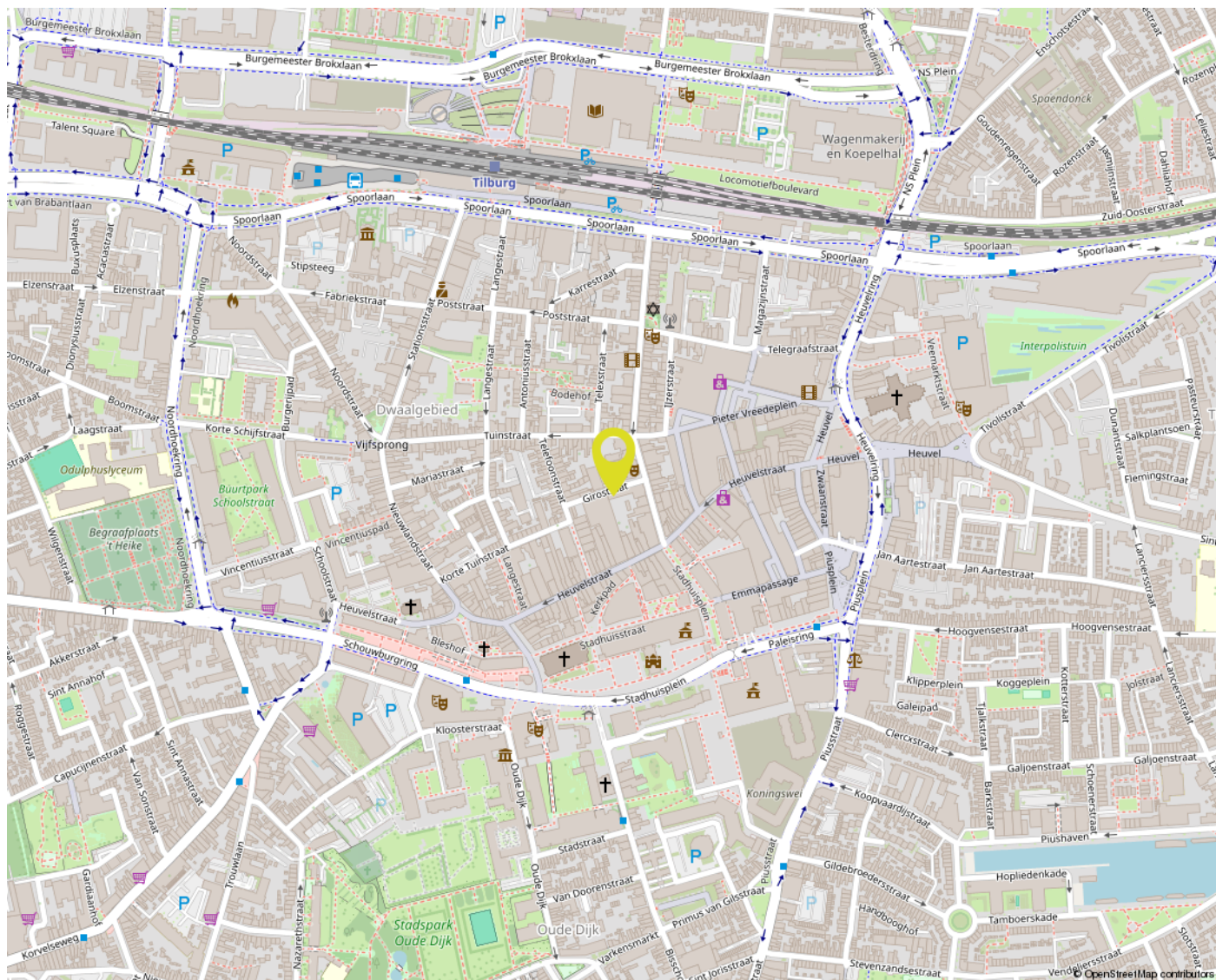
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 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