

ANKEVEENSTRAAT 8
5036 CB TILBURG

VRAAGPRIJS € 619.000 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 162 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	210 M^2
INHOUD	CIRCA 647 M^3
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	STADSVERWARMING
BOUWJAAR	2004
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEÏSOLEERD, HR ++ GLAS / ENERGIELABEL A++
VRAAGPRIJS	€ 619.000,- KOSTEN KOPER

Verrassend ruim familiehuis met 162 m² woonoppervlak, 5 slaapkamers, inpandige garage, zonnige tuin op het zuiden en energielabel A++

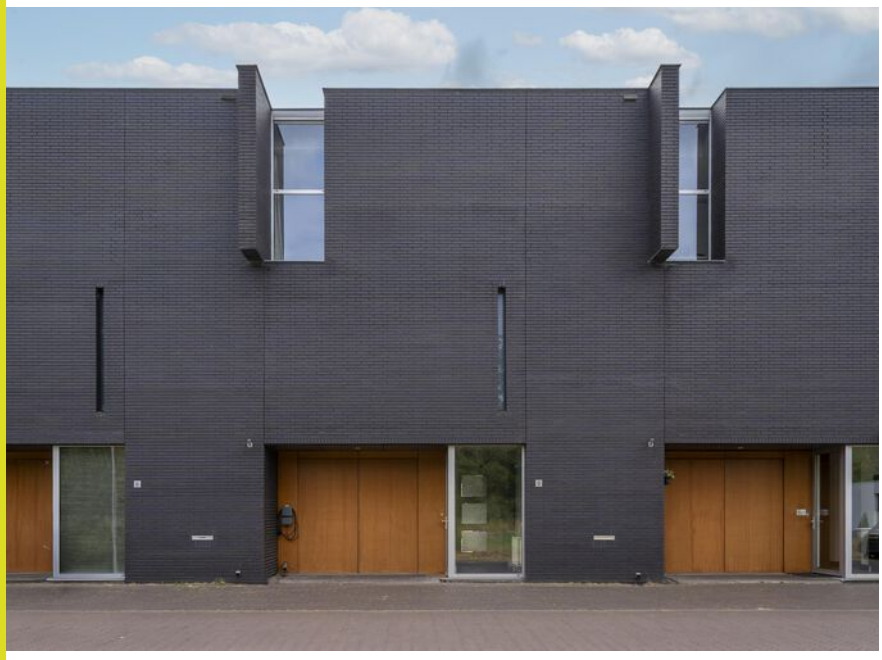
Van buiten karakteristiek, van binnen verrassend ruim.

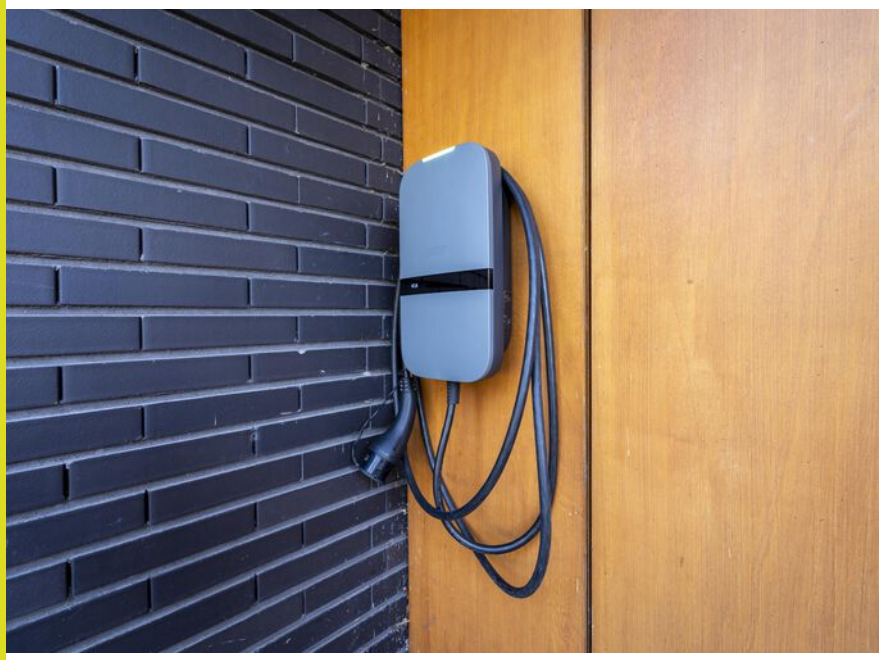
Een woning die je eigenlijk van binnen moet ervaren.

Op een fraaie locatie in het groene en geliefde Witbrant-Oost ligt deze onder architectuur van Bedaux de Brouwer ontworpen woning. Achter de karakteristieke gevel bevindt zich een verrassend ruim, licht en comfortabel familiehuis met circa 162 m² woonoppervlak, vijf volwaardige slaapkamers, een inpandige garage en een zonnige achtertuin op het zuiden.

De circa 162 m² betreft het woonoppervlak; de inpandige garage vormt hierop een waardevolle aanvulling. Binnen valt direct op hoeveel ruimte de woning werkelijk biedt. De royale breedte, hoge plafonds en grote glaspartijen zorgen voor veel licht en een bijzondere ruimtebeleving. In combinatie met energielabel A++, 12 zonnepanelen en de praktische indeling ontstaat een bijzonder compleet huis voor wie ruimte, comfort en flexibiliteit zoekt.







Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met toilet, trapopgang en toegang tot de inpandige garage.
De verwarmde garage van circa 3,45 x 6 meter is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar. Een praktische ruimte voor de auto, motor, fietsen, opslag of hobby.

Centraal in de woning bevindt zich de keuken. Dankzij de ruime opzet is er volop werk- en kastruimte. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waarvan enkele apparaten recent zijn vernieuwd.

Aan de achterzijde ligt het hart van het huis: de royale woon- en eetkamer.

Hier ervaar je direct wat deze woning bijzonder maakt. De combinatie van de royale breedte, het hoge plafond en de grote glaspartijen zorgt voor een lichte en open leefruimte. Er is ruim plaats voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel.

De brede raampartijen zorgen voor veel daglicht en brengen de tuin nadrukkelijk bij de leefruimte. Via de openslaande deuren loop je rechtstreeks het terras en de achtertuin in.

Juist de breedte van de woning maakt de begane grond opvallend ruim. Een ruimte die op basis van de karakteristieke buitenzijde niet direct wordt verwacht.
















SIEMENS
SIEMENS









Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een complete badkamer.

De grootste slaapkamer is circa vijf meter diep en beschikt over een grote vaste kastenwand met veel bergruimte. Ook de tweede slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De royale badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet en twee wastafels.

















Tweede verdieping

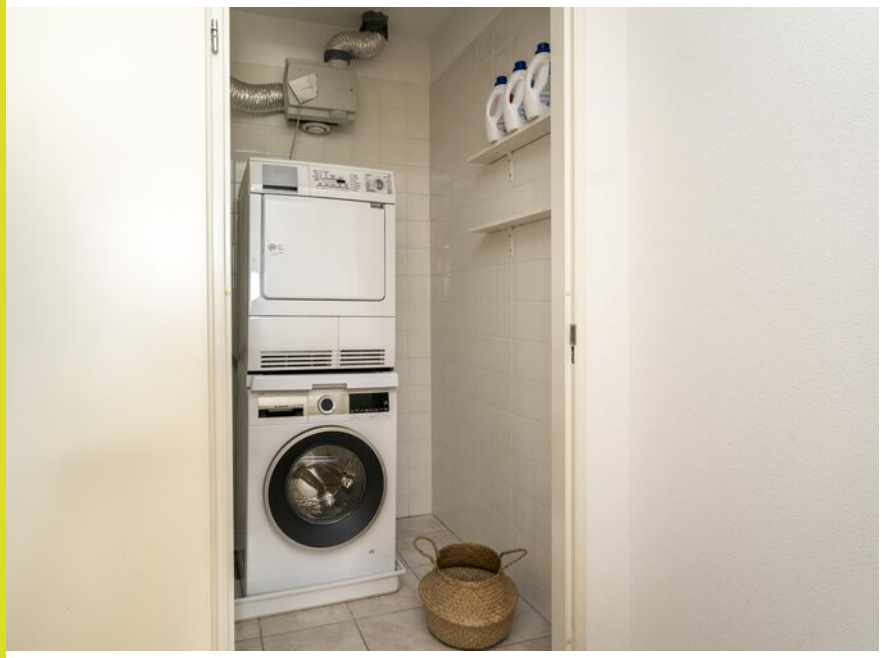
Op de tweede verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers. Daarmee zijn er in totaal vijf slaapkamers beschikbaar. De grootste kamer is ruim opgezet en leent zich uitstekend als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De overige kamers kunnen naar wens worden ingericht als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een praktische kast-/technische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De indeling maakt de woning bijzonder flexibel. Of je nu een gezin met meerdere kinderen hebt, vanuit huis werkt of simpelweg behoefte hebt aan extra kamers: hier is ruimte om mee te groeien met verschillende woonwensen.



















Tuin

De achtertuin van circa 109 m² ligt op het zuiden en profiteert van de vrije ligging aan de achterzijde. De groene erfafscheidingen zorgen voor privacy en geven de tuin een aangename, groene uitstraling.

Direct aan de woning ligt een royaal terras, gevolgd door een gazon en groene borders. Op zonnige dagen zorgt de elektrische zonwering aan de achtergevel voor aangename schaduw op het terras en in de woonkamer.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging. Dankzij de eigen achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.



Duurzaam en comfortabel

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed uitgerust.

De woning beschikt over energielabel A ++, HR++ beglazing en 12 zonnepanelen, geplaatst in 2023. In datzelfde jaar is de dakbedekking vernieuwd. In 2026 is bovendien een laadpaal geplaatst.

De woning wordt verwarmd via stadsverwarming. Daarmee zijn al belangrijke investeringen gedaan in duurzaam, energiezuinig en comfortabel wonen.



Wonen in Witbrant-Oost

Witbrant-Oost is een groene en ruim opgezette woonwijk met bijzondere architectuur en een prettige, kindvriendelijke leefomgeving.

In de wijk zijn meerdere ruime speelvoorzieningen aanwezig. Scholen, diverse sportverenigingen en station Tilburg Reeshof zijn op circa vijf minuten fietsen bereikbaar. Ook de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Voor wie graag buiten is, liggen de groene en bosrijke gebieden rondom Tilburg dichtbij. Wandelen, fietsen en recreëren kan daardoor eenvoudig vanuit huis.



Bijzonderheden

• circa 162 m² woonoppervlak, exclusief de inpandige garage;
• inpandige, verwarmde garage van circa 3,45 x 6 meter;
• vijf slaapkamers;
• royale, lichte en tuingerichte woon-/ eetkamer;
• hoge plafonds en grote glaspartijen;
• achtertuin van circa 109 m²;
• zonnige ligging op het zuiden;
• vrije ligging aan de achterzijde;
• energielabel A++;
• HR++ beglazing;
• 12 zonnepanelen, geplaatst in 2023;
• dakbedekking vernieuwd in 2023;
• laadpaal geplaatst in 2026;
• stadsverwarming;
• ontworpen onder architectuur van Bedaux de Brouwer;
• gelegen in het groene en ruim opgezette Witbrant-Oost;
• kindvriendelijke woonomgeving met meerdere speelvoorzieningen;
• scholen, diverse sportverenigingen en station Tilburg Reeshof op circa vijf minuten fietsen;
• ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Kortom

Een verrassend ruim familiehuis dat je van binnen moet ervaren.

Met circa 162 m² woonoppervlak, vijf volwaardige slaapkamers, een inpandige garage, een royale en lichte leefruimte, een zonnige tuin op het zuiden en energielabel A++ biedt deze woning een bijzonder complete combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid.

Achter de karakteristieke gevel gaat verrassend veel ruimte schuil. Juist de breedte, de hoge plafonds en de grote glaspartijen maken het verschil zodra je binnenstapt.

Benieuwd hoeveel ruimte en licht deze woning werkelijk biedt? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf.








Ankeveenstraat



PLATTEGROND BEGANE GROND



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

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

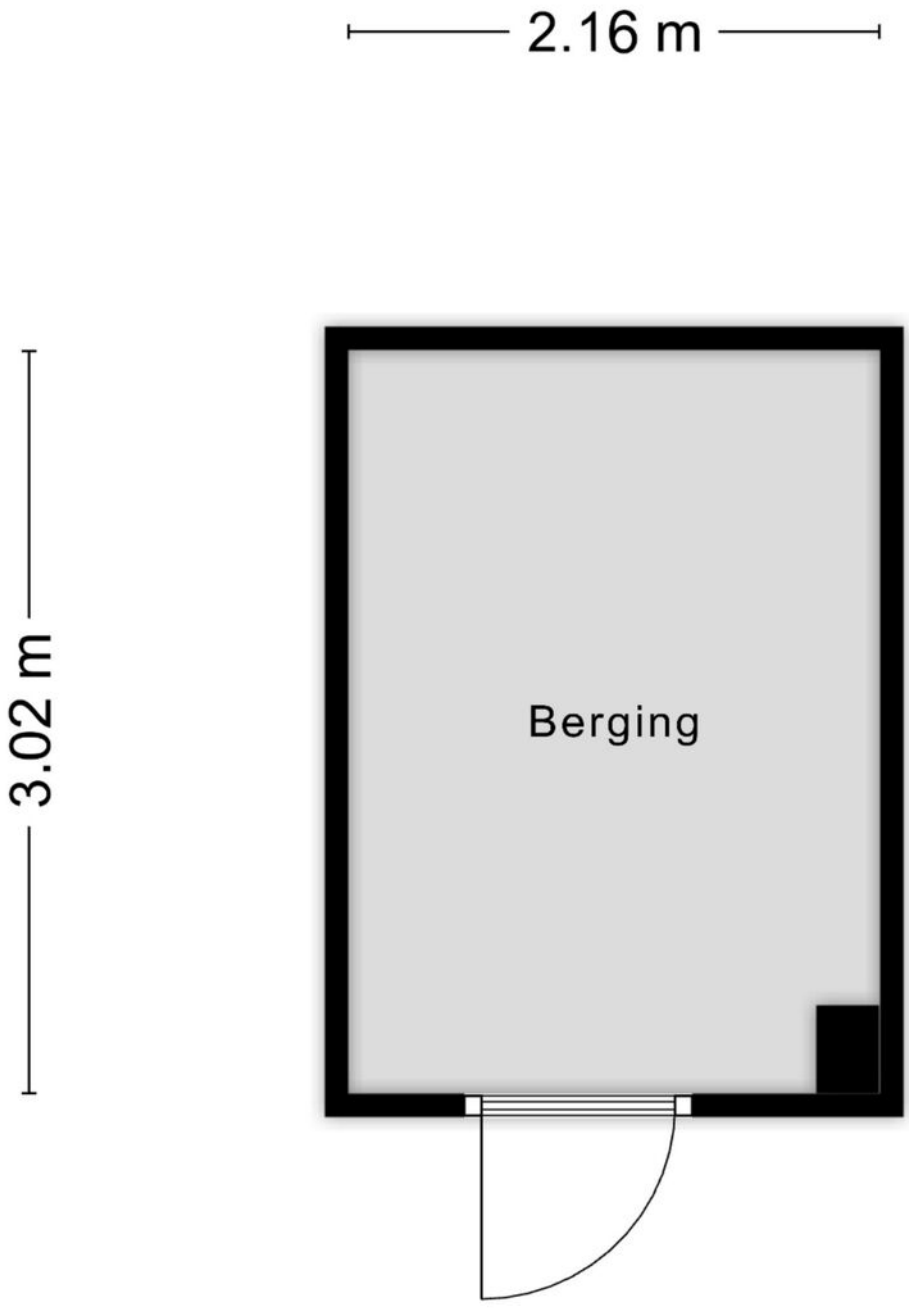
PLATTEGROND 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

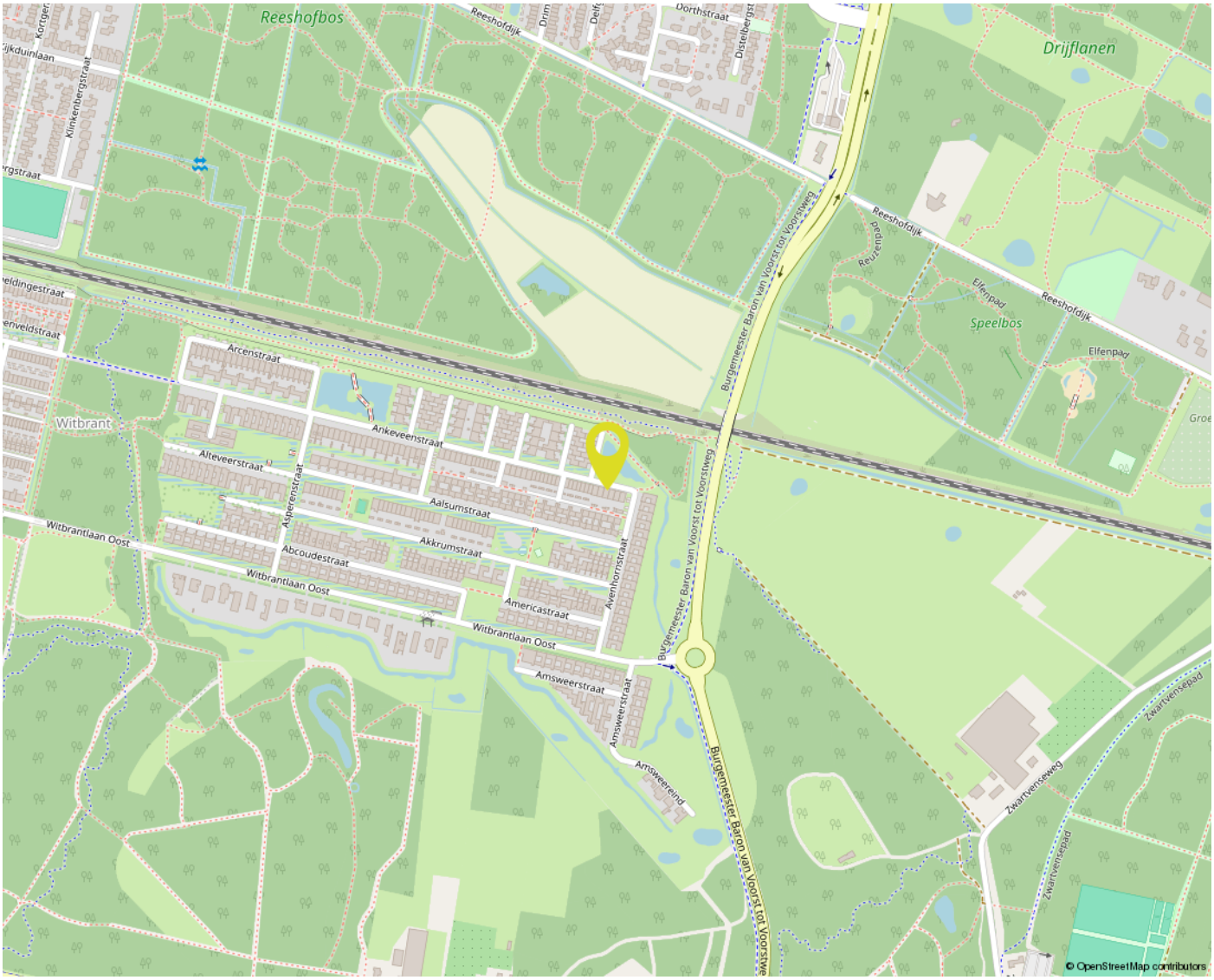
Schaal 1: 500

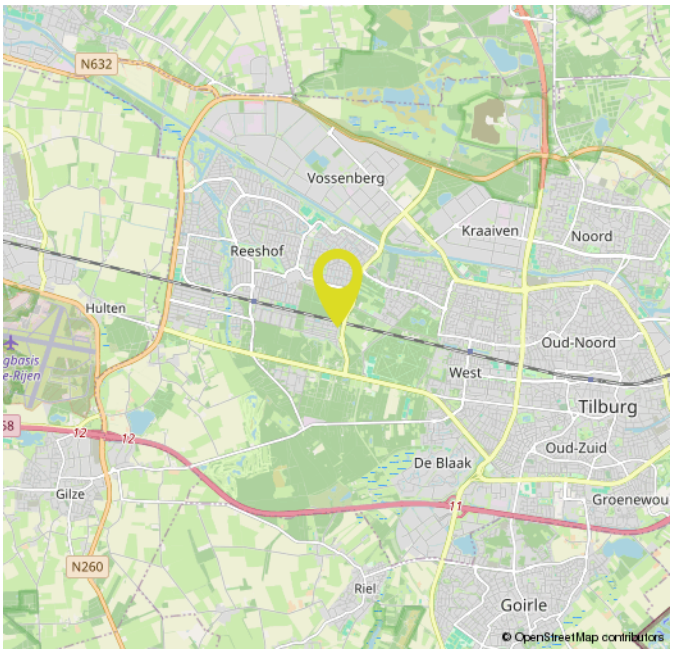
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	F
Perceel	6071

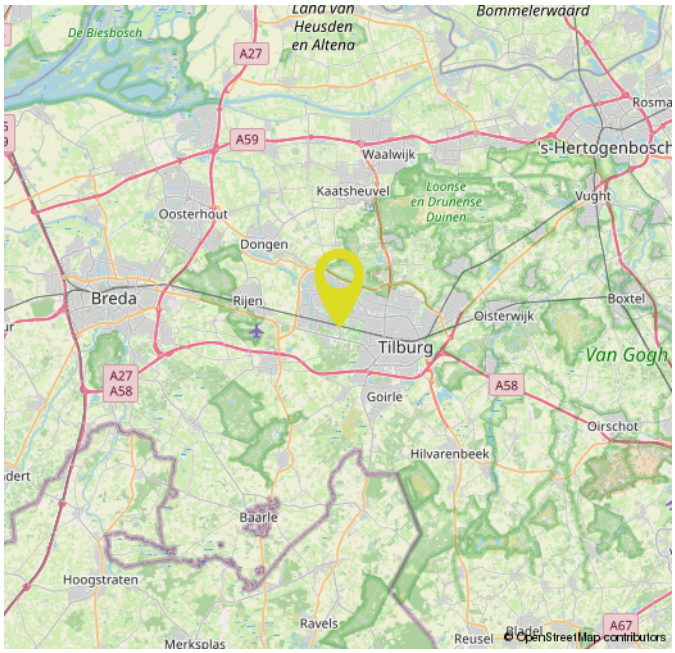
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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