



JAN VAN BEVERWIJCKSTRAAT 43 5017 JC TILBURG

VRAAGPRIJS € 769.000 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 148 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	214 M ²
INHOUD	CIRCA 621 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	8
LIGGING TUIN	NOORD
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL ITHO KLI-MAX 2008, ELECTRISCHE BOILER INVENTRUM 2025
BOUWJAAR	1927
ISOLATIE / ENERGIELABEL	MUURISOLATIE, HR++ GLAS/ENERGIELABEL D
VRAAGPRIJS	€ 769.000,- KOSTEN KOPER

KLASSIEK JAREN '30, VERRASSEND ROYAAL EN OP EEN VAN DE MOOISTE PLEKKEN VAN HOOGVENNE

Er zijn huizen die je vooral in vierkante meters kunt beschrijven. En er zijn huizen waarbij het veel meer gaat om sfeer, licht, karakter en de manier waarop de ruimtes in elkaar overlopen. Jan van Beverenwijkstraat 43 behoort zonder twijfel tot die laatste categorie.

Een prachtig klassiek jaren '30-huis, gelegen in het geliefde Tivoli, van oudsher ook wel het Elisabethziekenhuiskwartier genoemd. Een van die fijne Tilburgse woonomgevingen waar karakteristieke architectuur, rust en een bijna dorpse sfeer samengaan met de voordelen van wonen vlak bij het centrum. Winkels, horeca en voorzieningen liggen binnen handbereik en ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend royaal huis schuil, met precies die elementen die de architectuur uit deze periode zo geliefd maken: hoge plafonds, paneeldeuren, glas-in-lood, een prachtige bordestrap, en-suite deuren, mooie houten vloeren en een sfeervolle erker. Een huis dat door de jaren heen met zorg is bewoond en tegelijkertijd volop mogelijkheden biedt om er een geheel eigen thuis van te maken.



WONEN MET LICHT, SFEER EN PRACHTIGE ZICHTLIJNEN

Via de overdekte entree kom je binnen in de royale centrale hal. De fraaie trappenpartij en de oorspronkelijke details zetten direct de toon en maken duidelijk dat dit geen doorsnee woning is.

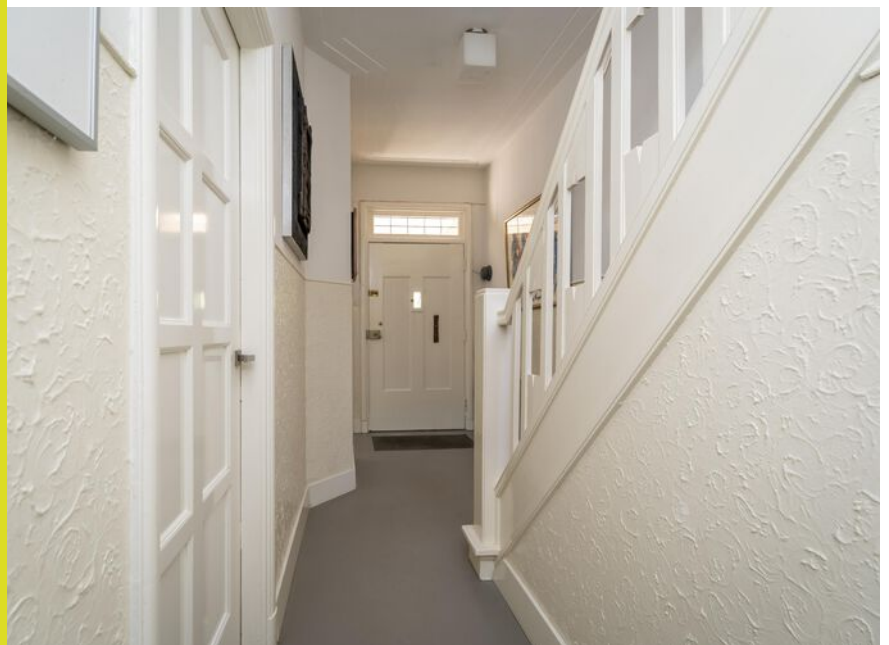
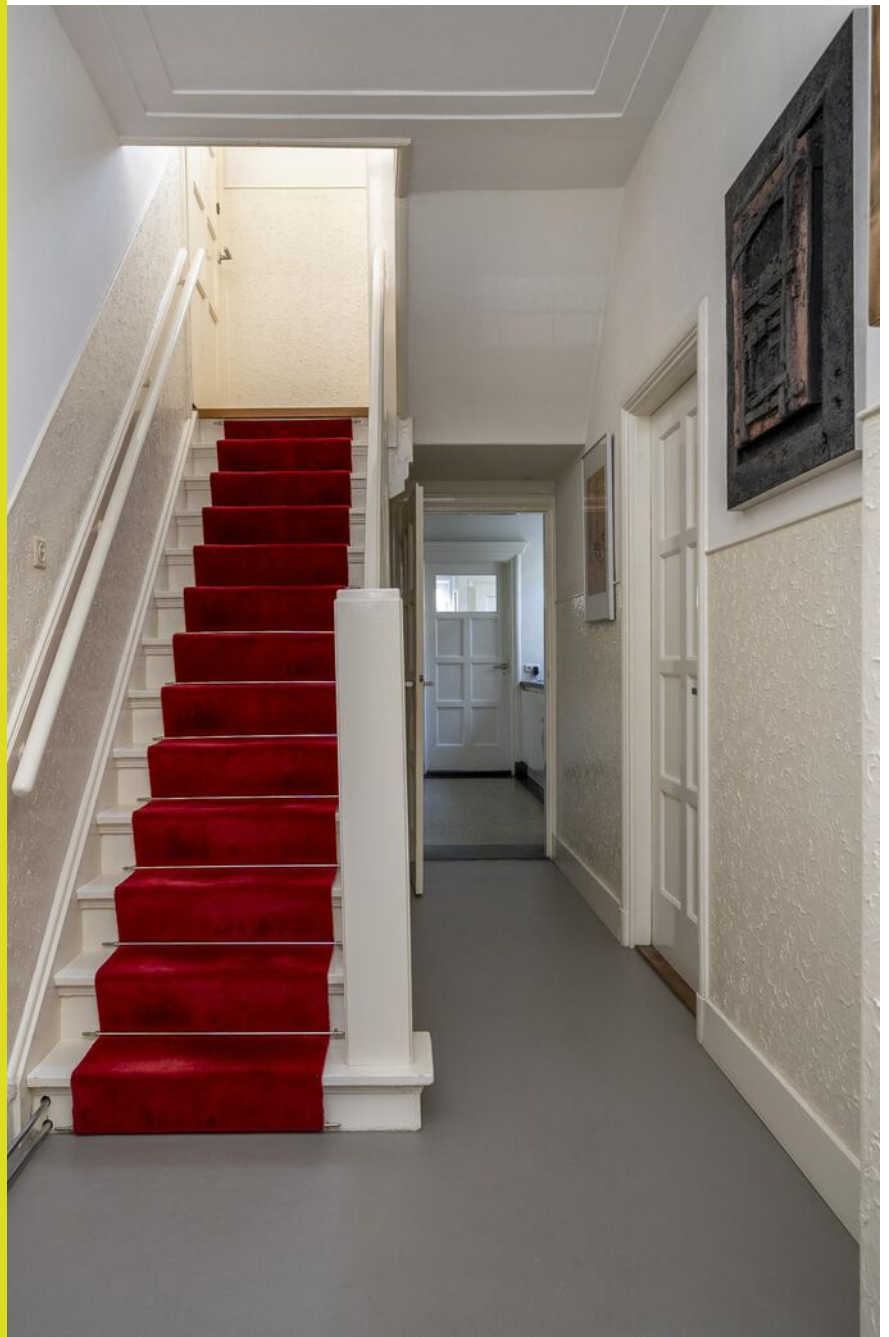
De woonkamer is op klassieke jaren '30-wijze ingedeeld in verschillende, prachtig met elkaar verbonden leefruimtes.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zitkamer met erker. Een heerlijke plek waar het zonlicht prachtig naar binnen valt en waar je uitkijkt over de straat. De erker geeft de kamer niet alleen extra licht en ruimte, maar ook precies die warme, karakteristieke uitstraling die zo goed bij dit huis past.

Via fraaie en-suite deuren bereik je de eetkamer. Hierdoor kunnen zit- en eetkamer als één royale leefruimte worden gebruikt, maar desgewenst ook van elkaar worden gescheiden. Een indeling die even praktisch als sfeervol is en die het authentieke karakter van het huis prachtig benadrukt.

Vanuit de eetkamer geven opnieuw en-suite deuren toegang tot de uitbouw aan de achterzijde. Daarmee ontstaat een bijzonder mooie opeenvolging van ruimtes: van de lichte zitkamer aan de voorzijde, via de centrale eetkamer naar de tuingerichte achterkamer. Een lange zichtlijn door het huis die voor ruimte, licht en verbinding zorgt.

De uitbouw vormt bovendien de schakel tussen wonen, koken en buitenleven. Enerzijds is er een directe verbinding met de keuken, anderzijds geven openslaande tuindeuren toegang tot de achtertuin. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren open en lopen binnen en buiten hier bijna vanzelf in elkaar over.









De separate keuken heeft een stoere, tijdloze uitstraling en beschikt over een granieten werkblad, veel werk- en kastruimte en een royaal vijf pits gasfornuis met oven en afzuigkap. Ook de granieten vloer past uitstekend bij het karakter van deze ruimte.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting, een toilet met fontein en eveneens toegang tot de tuin.

Vanuit de centrale hal is ook de royale kelder bereikbaar. En die is beslist meer dan alleen praktische bergruimte. Het is een grote provisie- annex wijnkelder die perfect past bij een huis van dit kaliber en volop mogelijkheden biedt. Ook de gemoderniseerde meterkast bevindt zich hier.

EEN HEERLIJKE, DIEPE STADSTUIN

Achter het huis ligt een verrassend diepe stadstuin van circa 13 à 14 meter diep en ongeveer 6 à 7 meter breed. Een fijne buitenruimte waar je, ondanks de centrale ligging in de stad, vooral rust en privacy ervaart.

De tuin is gelegen op het noorden en ingericht met gazon, bestrating en verschillende gezellige zitplekken. Door de royale diepte zijn er meerdere mogelijkheden om gedurende de dag een fijne plek buiten te zoeken. Ook het fraaie pand aan de achterzijde vormt een bijzonder aangenaam decor en draagt bij aan het vrije en sfeervolle karakter van de tuin.

Achter in de tuin staat een nette, relatief jonge houten berging met voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap. Via de gemeenschappelijke gang tussen de woningen is er bovendien een praktische achterom naar de straat.

De tuin biedt alle mogelijkheden om deze heerlijke buitenruimte geheel naar eigen smaak vorm te geven.







EERSTE VERDIEPING

Via de prachtige bordestrap met de fraaie glas-in-lood ramen, voorzien van de karakteristieke rode loper, bereiken we de eerste verdieping. Hier ligt een schitterende eiken parketvloer met bies, die samen met de hoge plafonds, paneeldeuren en houten kozijnen prachtig aansluit bij de sfeer van het huis.

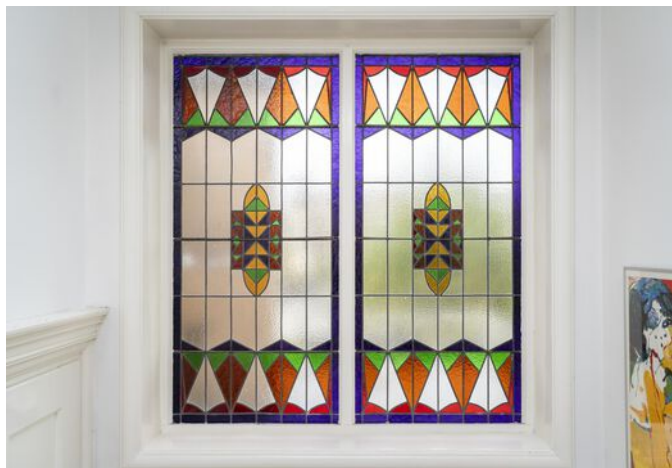
Aan de voorzijde ligt de charmante hoofdslaapkamer, een lichte en royale kamer met een prettige uitstraling. Deze slaapkamer beschikt over een aluminium pui, de overige kozijnen in de woning zijn uitgevoerd in hout, allen voorzien van dubbele beglazing.

Aan de achterzijde bevindt zich een eveneens royale kamer die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, kantoor of werkkamer. Vanuit deze kamer geeft een loopdeur toegang tot het grote platte dak. Hier liggen interessante mogelijkheden voor de toekomst, bijvoorbeeld voor het realiseren van een royaal dakterras of een uitbreiding van de woning.

De badkamer is netjes en neutraal uitgevoerd en beschikt over een ligbad, separate douchecabine, twee wastafels, designradiator en inbouwspots.

Een bijzonder detail is de tweede badkamer, bereikbaar vanaf het bordes. Deze ruimte heeft juist nog die authentieke uitstraling, met karakteristiek tegelwerk en een fraai glas-in-loodraam. De badkamer beschikt over een douche en wastafel en kan uitstekend dienst doen als extra badkamer, maar biedt ook mogelijkheden voor een andere invulling.











VERRASSEND VEEL RUIMTE OP DE TWEDE VERDIEPING

Ook de bovenste verdieping heeft veel meer te bieden dan je aan de buitenzijde misschien zou verwachten.

Hier bevindt zich een bijzonder royale zolderkamer met een speels gevormd dakvlak. Twee Velux-dakramen aan de achterzijde en een groot dakraam aan de voorzijde zorgen voor volop daglicht. Juist de kapconstructie en de verschillende daklijnen geven deze kamer een charmante en bijna atelierachtige sfeer.

Daarnaast is er nog een extra, wat kleinere werk- of slaapkamer met een klein raam in de dakkapel en veel praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook op de overloop is volop bergruimte aanwezig en hier bevindt zich tevens de cv-combiketel.





EEN HUIS DAT JE MOET ERVAREN

Jan van Beverenwijkstraat 43 is een huis waarvan de kwaliteit niet alleen zit in de hoeveelheid ruimte, maar vooral in de manier waarop die ruimte wordt beleefd. De erker met het prachtige invallende zonlicht, de en-suite deuren, de lange zichtlijn van voor naar achter, de tuingerichte uitbouw en de openslaande deuren naar buiten geven de begane grond een sfeer die je bij moderne woningen maar zelden tegenkomt.

Tel daarbij de hoge plafonds, paneeldeuren, het glas-in-lood, de fraaie parketvloer, de bordestrap, de grote kelder, meerdere slaap- en werkkamers, twee badkamers en de diepe achtertuin op en er staat een bijzonder compleet en karaktervol familiehuis.

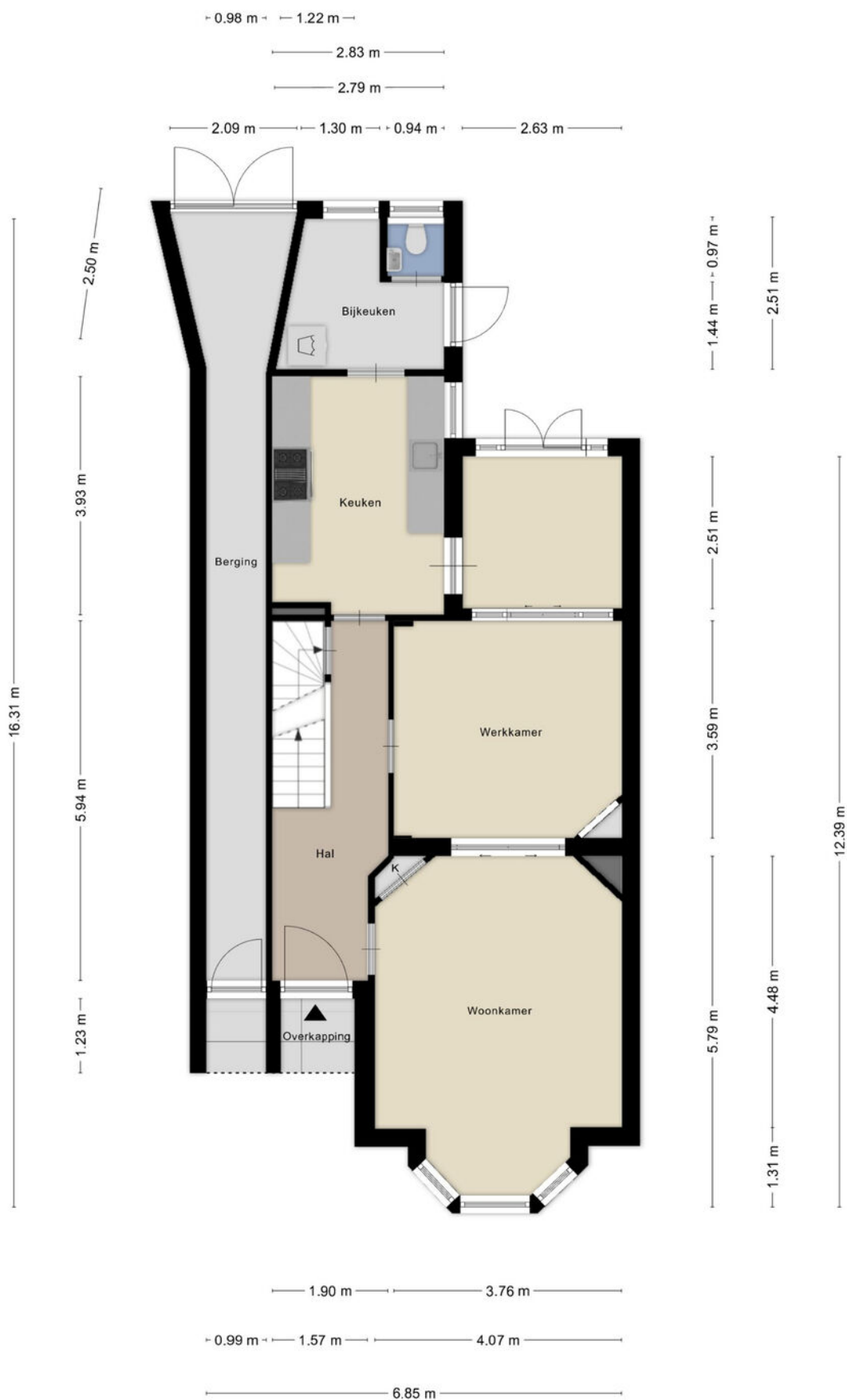
Goed om te weten is bovendien dat het buitenschilderwerk van het gehele pand reeds gepland staat voor november 2026. Het betreft regulier gepland onderhoud waarbij de buitenzijde opnieuw wordt geschilderd, zodat ook het karakteristieke exterieur weer keurig wordt verzorgd en opgefrist.

En dan blijft natuurlijk die locatie. Heerlijk wonen in Tivoli, op korte afstand van het centrum en tegelijkertijd gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Een plek waar je de stad dichtbij hebt, maar thuis vooral rust, ruimte en sfeer ervaart.

Jan van Beverenwijkstraat 43 is zo'n huis dat je niet alleen moet bekijken, maar vooral moet ervaren. Een klassiek Tilburgs jaren '30-huis met karakter, ruimte en een bijzonder fijne woonbeleving – op een locatie waar maar zelden iets vergelijkbaars beschikbaar komt.



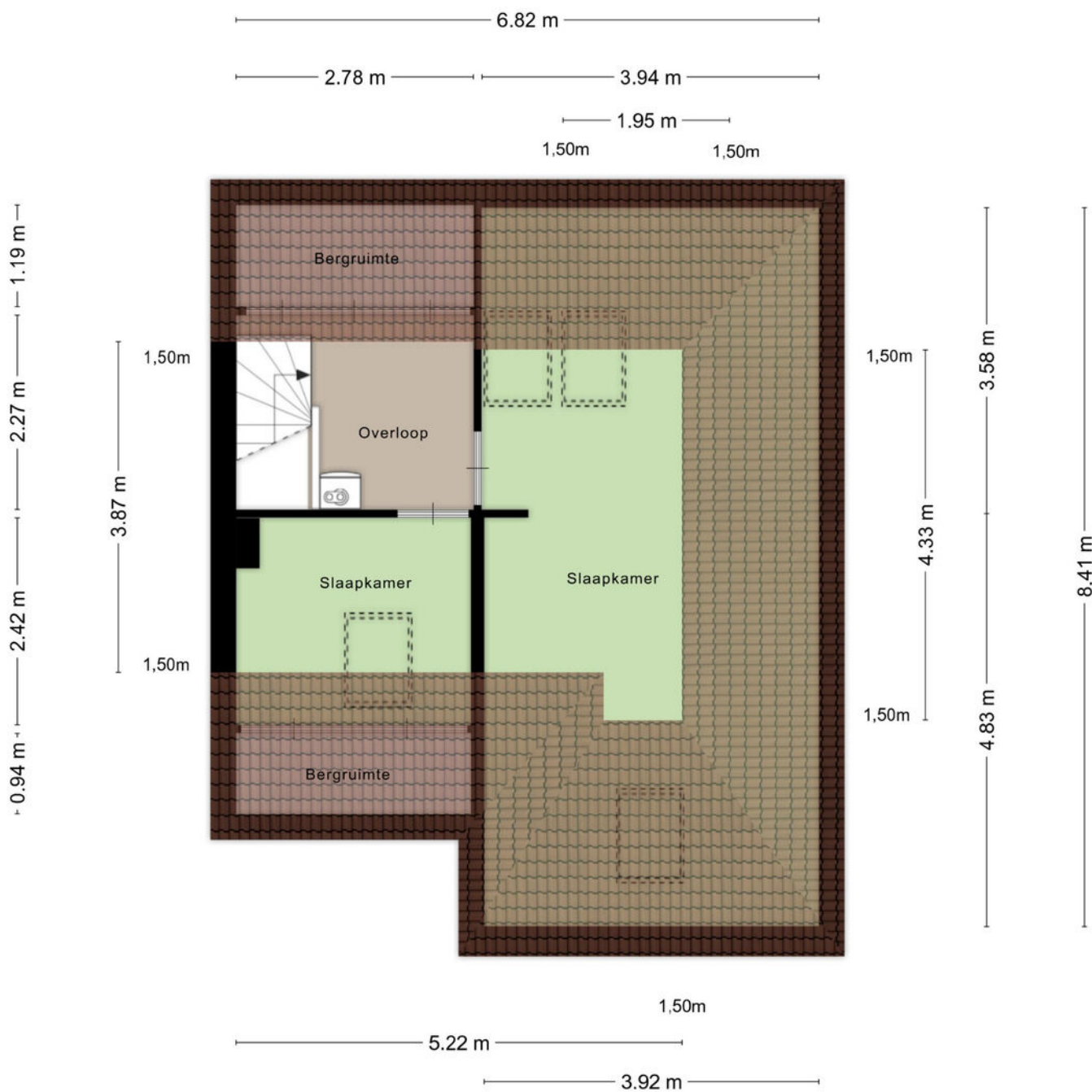
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

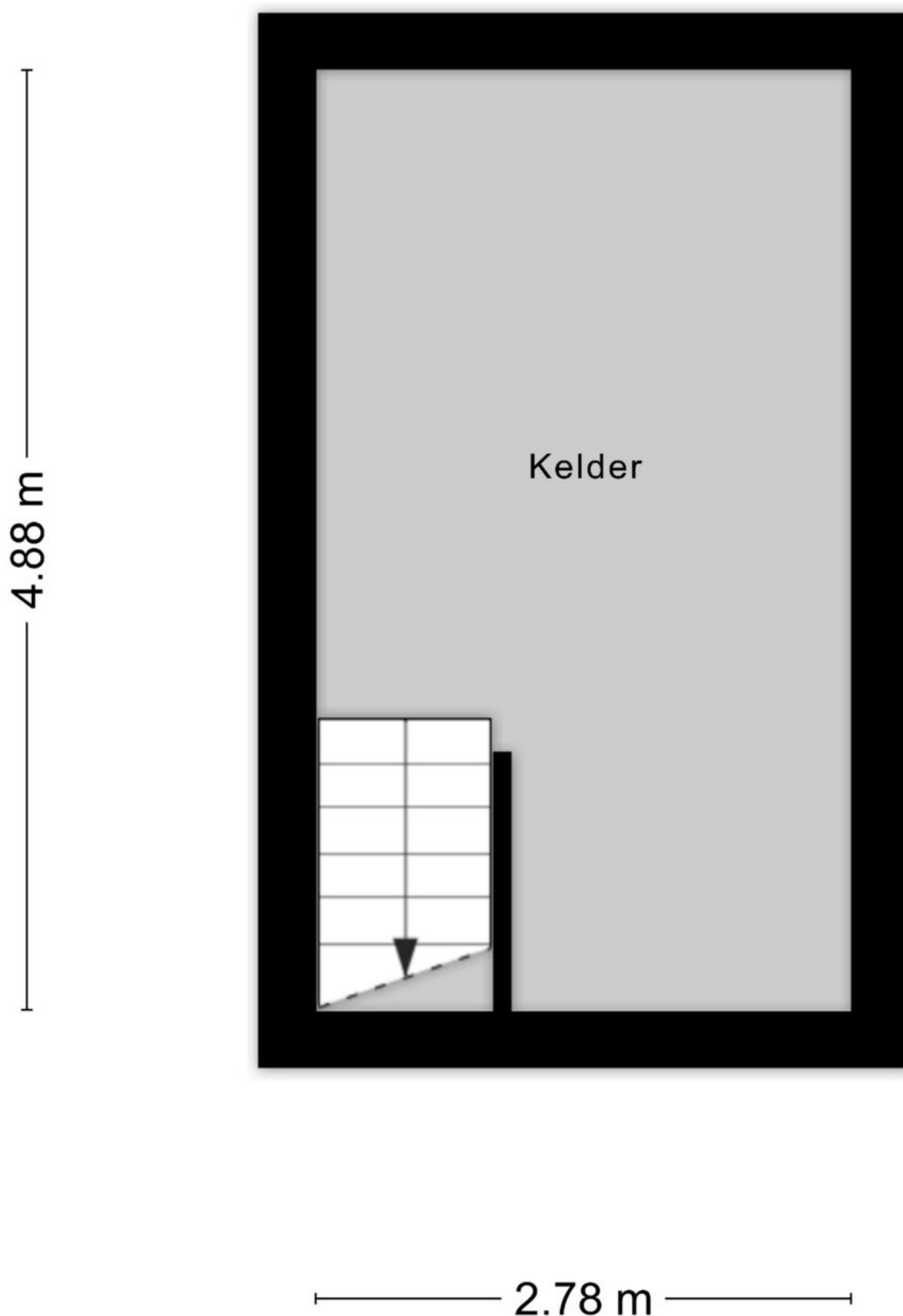


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



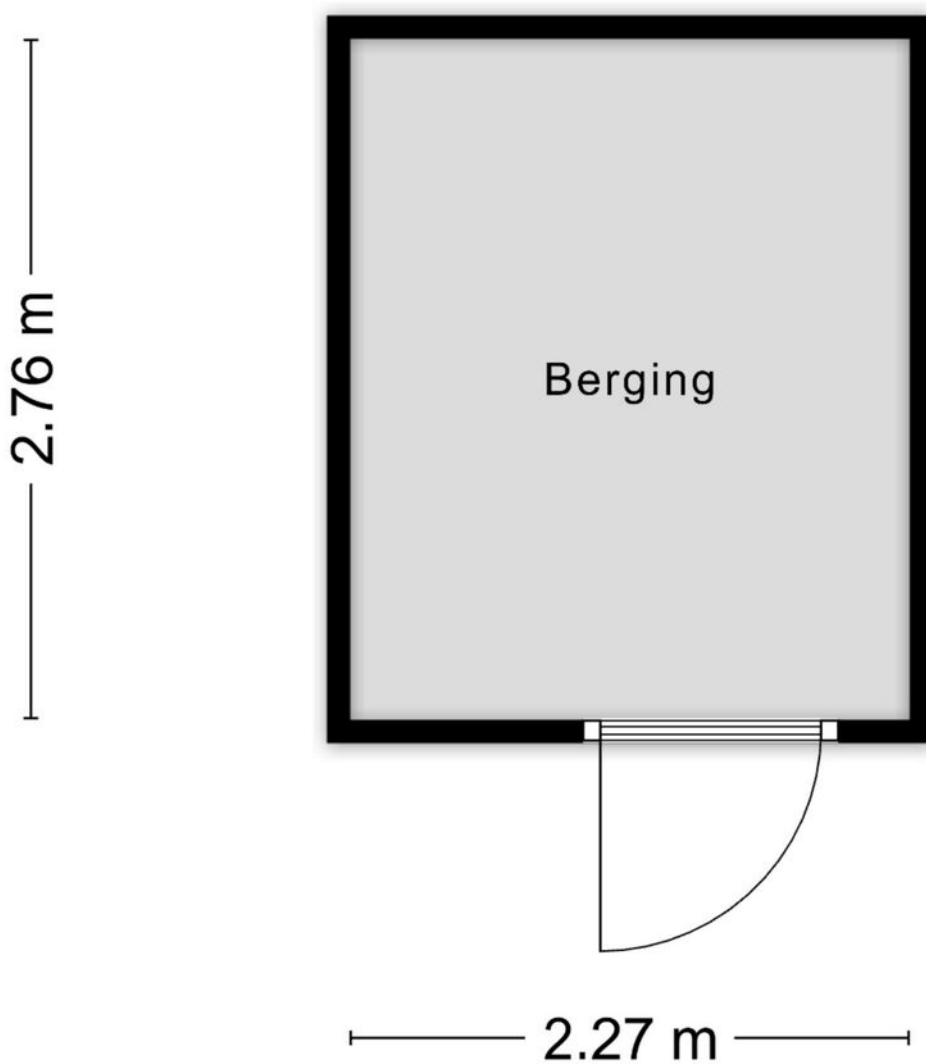
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie B

Perceel 6236

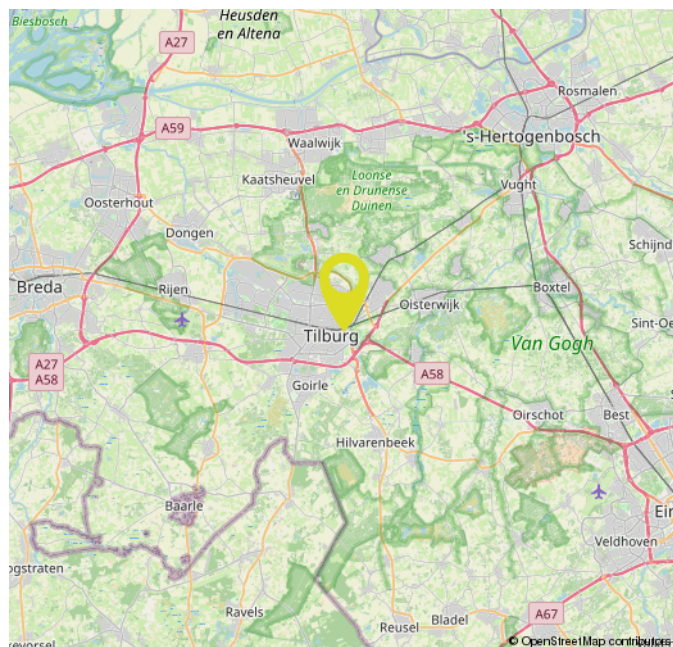
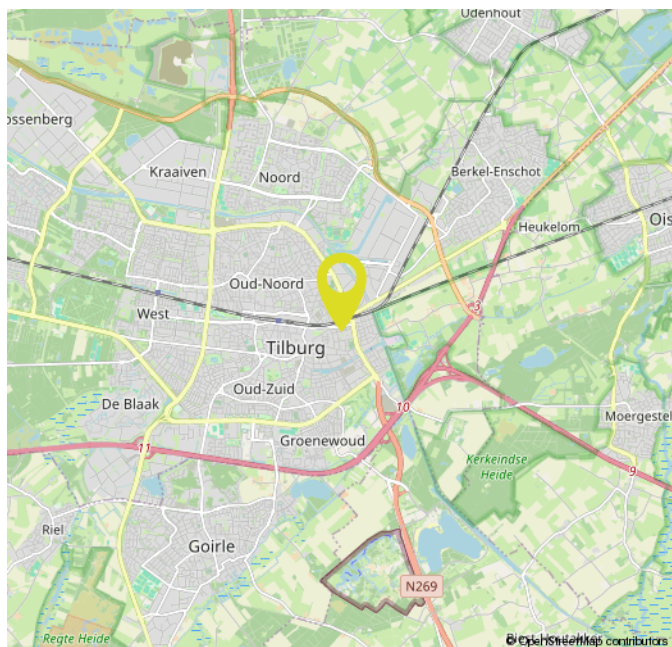
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 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.



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