



EIKSTRAAT 36 5038 MR TILBURG

VRAAGPRIJS € 490.000 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 111 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	155 M ²
INHOUD	CIRCA 393 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	5
LIGGING TUIN	OOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2022, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK, WARMTEPOMP
BOUWJAAR	1931
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, HR++ GLAS/A+
VRAAGPRIJS	€ 490.000,- KOSTEN KOPER

KARAKTERVOLLE JAREN '30 WONING,
VOLLEDIG EN SMAAKVOL
GEMODERNISEERD GELEGEN IN DE
GELIEFDE BOMENBUURT

Op een prachtige en geliefde locatie in de Bomenbuurt ligt deze bijzonder sfeervolle en geheel gemoderniseerde woning. Een huis waarin karakter en eigentijds wooncomfort op een fraaie manier samenkomen. De combinatie van de royale leefruimtes, stijlvolle details, veel lichtinval en de hoogwaardige moderne afwerking zorgt direct voor een warm en comfortabel gevoel.

De woning is met veel smaak verbouwd, waarbij karakteristieke elementen zoals, sierlijsten, paneeldeuren en de fraaie trappartij zorgvuldig zijn behouden. Tegelijkertijd is de woning voorzien van een moderne keuken, luxe badkamer en eigentijdse slaapkamers. Een heerlijke woning voor wie zonder verbouwen wil genieten van sfeer, ruimte en comfort.

ENTREE

Via de gezellige voortuin, waar je heerlijk van de middagzon kunt genieten, bereik je de entree. De hal geeft toegang tot het toilet en de woonkamer.



WOONKAMER

De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel natuurlijke lichtinval. Met mooie houtlook pvc-vloer, sierlijsten langs de wanden, karakteristieke paneeldeuren en de open trappartij geven de ruimte een stijlvolle en warme uitstraling.

Aan de achterzijde zorgen de openslaande tuindeuren voor een prachtige verbinding met de tuin. Op zonnige dagen haal je buiten als het ware naar binnen.

MODERNE KEUKEN

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de moderne, geheel verbouwde keuken. De lichte en stijlvolle keukeninrichting is volledig voorzien van inbouwapparatuur met oa een koel/vriescombinatie, Bora kookplaat, combi-oven, vaatwasser, Quooker, (7 liter), biedt volop werk- en berg ruimte.

Een bijzonder sfeervol detail is de koffiehoek en de praktische eetbar met twee krukken.

Daarnaast zorgen de openslaande tuindeuren en de loopdeur voor een mooie verbinding met de tuin. Een fijne plek voor een rustig ontbijt, een kop koffie of gezellig tafelen.







EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt opnieuw over een mooie houtlook vloer en een prettige, lichte uitstraling. Hier bevinden zich onder andere de ruime ouderslaapkamer, de tweede slaapkamer en de luxe badkamer.

De ouderslaapkamer is sfeervol afgewerkt met sierlijsten en biedt een fijne rustige plek om te ontspannen, de tweede slaapkamer is momenteel ingericht als kastenkamer.

De moderne badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over vloerverwarming, een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel met laden een designradiator en toilet. Een comfortabele ruimte met een moderne en tijdloze uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Op de lichte overloop is een fijne werkplek gecreëerd, waardoor thuiswerken hier uitstekend mogelijk is.

De verdieping beschikt over een nieuwe, royale dakkapel, waardoor zowel de overloop als de slaapkamer heerlijk licht en ruim aanvoelen. Achter de kapschuinten bevinden zich praktische bergruimtes en op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.

De derde slaapkamer is eveneens modern afgewerkt en beschikt over een royale dakkapel, waardoor een prettige en volwaardige ruimte is ontstaan.













TUIN

Gezellige voortuin. En ruime sfeervolle achtertuin welke met zorg is aangelegd deze beschikt over een mooie combinatie van sierbestrating en volwassen beplanting. Dankzij de groene inrichting geniet je hier van veel privacy. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom. Een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of op een mooie zomeravond gezellig buiten te eten.

BOMENBUURT

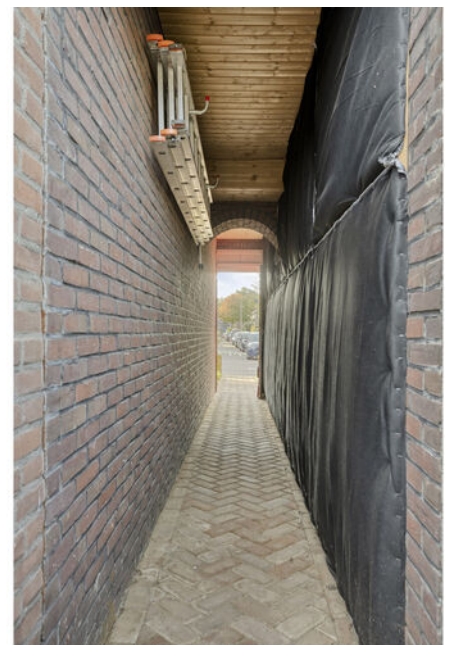
De woning ligt in de geliefde Bomenbuurt, een populaire woonomgeving met een fijne combinatie van karakter, groen en stedelijke voorzieningen. Vanuit hier zijn diverse voorzieningen, winkels, scholen, horecagelegenheden en het centrum van Tilburg goed bereikbaar.

KORTOM

Een bijzonder sfeervolle woning waarin karakteristieke details en modern wooncomfort perfect samenkomen. De woning is geheel smaakvol gemoderniseerd en biedt een royale woonkamer, luxe keuken, moderne badkamer, meerdere slaapkamers, een praktische werkplek én een sfeervolle tuin met veel privacy. Een woning waar je binnenkomt en je direct thuis voelt.

Bijzonderheden:

- Gehele woning vernieuwd en verbouwd, energielabel A+
- Vloer- muur- en dakisolatie
- Vloerisolatie en vloerverwarming
- Zonnepanelen
- Hybride warmtepomp en HR-ketel
- Dak geïsoleerd en nieuwe dakpannen
- Nieuwe hardhouten kozijnen met HR+ beglazing
- Rolluiken aan de voorzijde en aan de achterzijde









PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



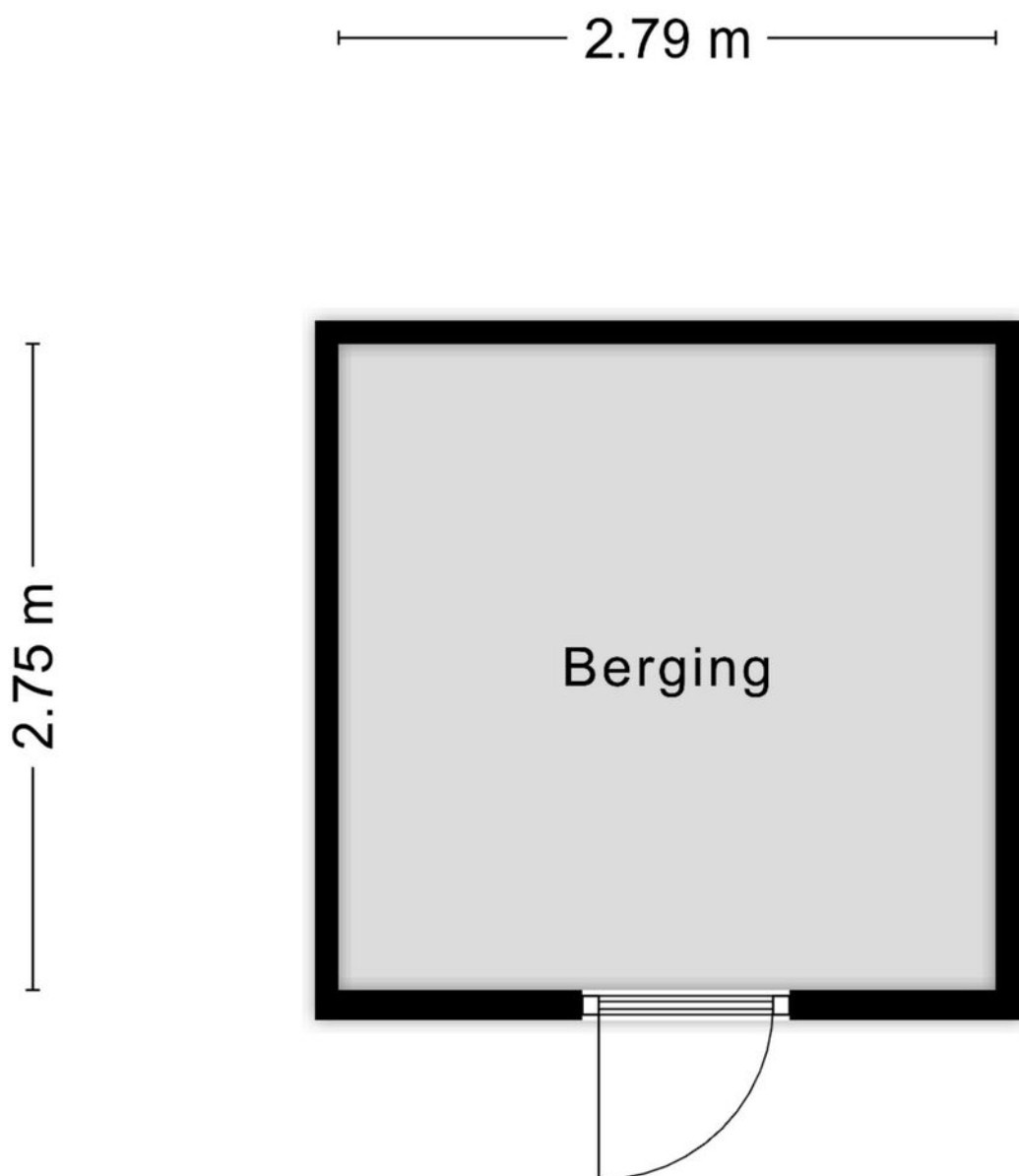
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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 P

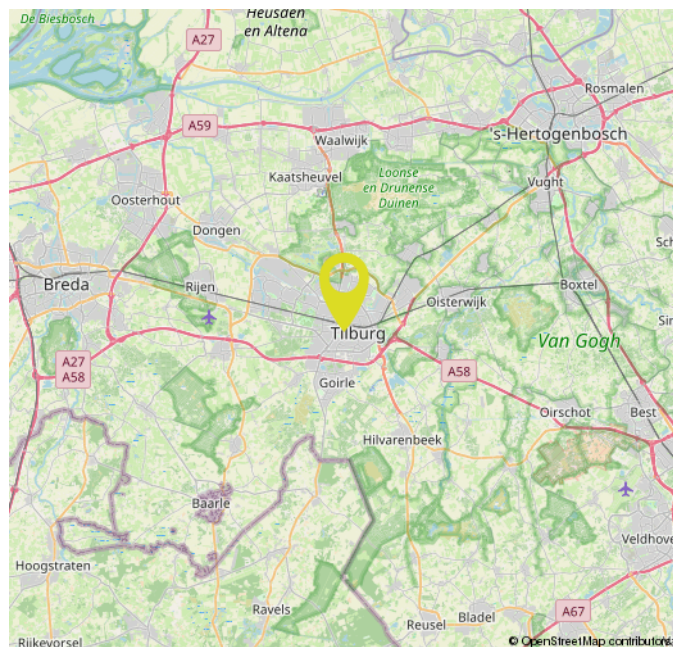
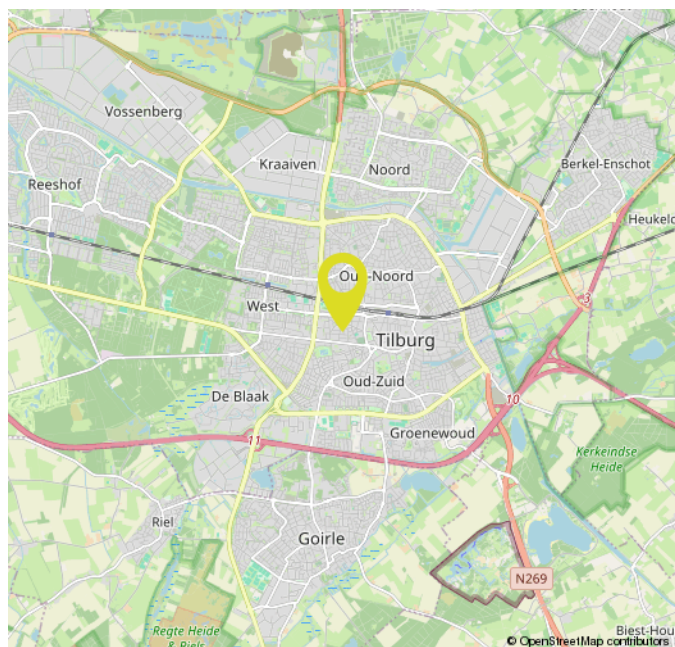
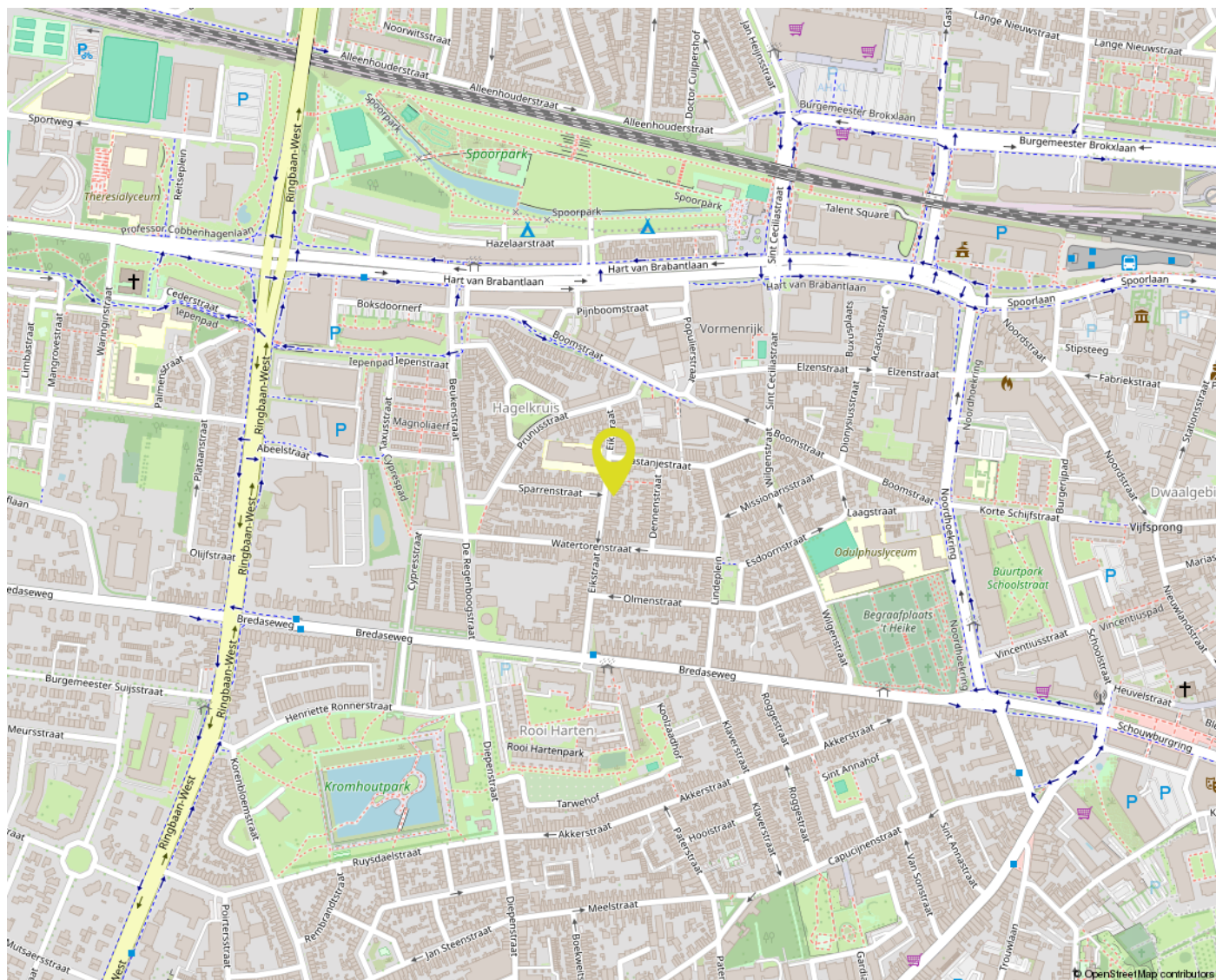
Perceel 6318

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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 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