



DIEZE 26

5032 XH TILBURG

VRAAGPRIJS € 719.000 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	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 175 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	309 M ²
INHOUD	CIRCA 660 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL NEFIT 2016, VLOERVERWARMING, OPEN HAARD
BOUWJAAR	1978
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS HR+ / ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 719.000,- KOSTEN KOPER

Royale, uitgebouwde tweekapper met vijf slaapkamers en een heerlijke tuin op het zuiden

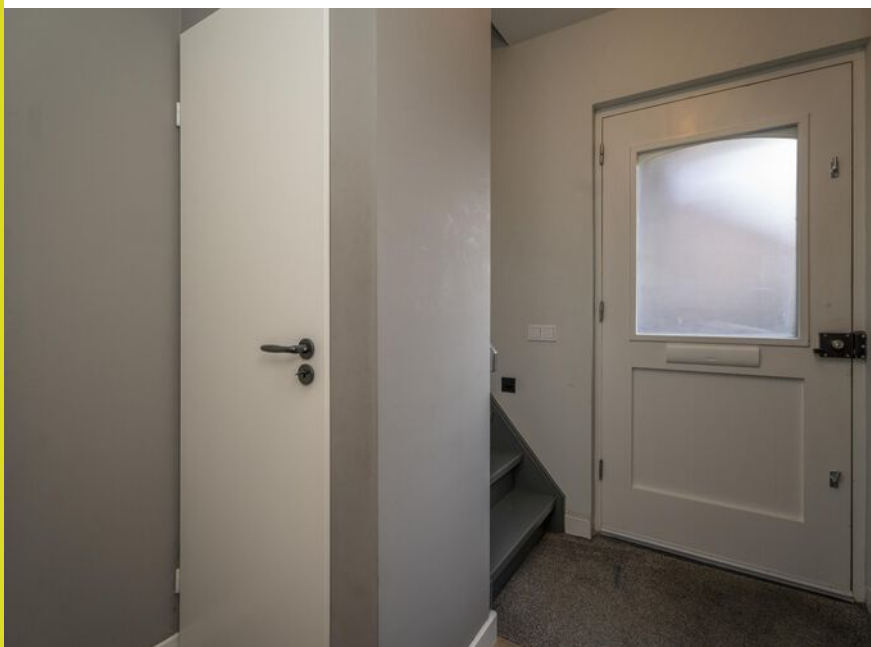
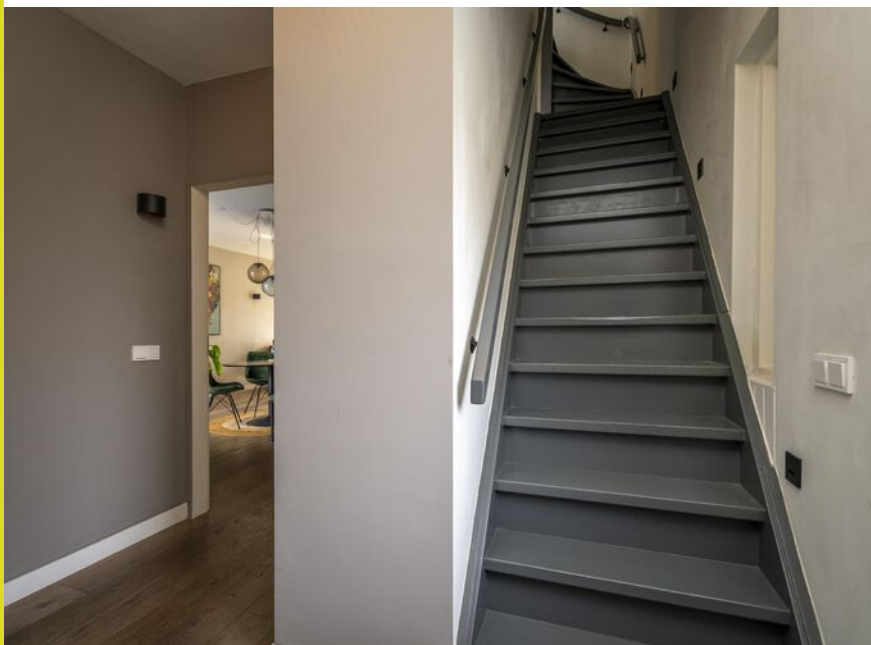
Ruimte om samen te leven én een eigen plek te hebben: aan de Dieze 26 in de geliefde wijk De Blaak komt het allemaal samen. Deze royale, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning biedt een sfeervolle living, een gezellige woonkeuken met eetkamer, maar liefst vijf ruime slaapkamers en een heerlijke achtertuin op het zuiden. De begane grond biedt verschillende prettige leefruimtes en gezellige hoekjes, waardoor er volop mogelijkheden zijn om samen te zijn én je even terug te trekken. De huidige eigenaren hebben de woning op tal van punten verfraaid en gemoderniseerd. Een volledig vernieuwde badkamer, fraaie pvc-vloeren op beide verdiepingen en verzorgde wandafwerkingen zorgen voor een aantrekkelijk geheel.

INDELING

Begane grond

Via de ruime entree met garderobe, toilet met fontein en vernieuwde meterkast kom je in de tussenhal, waar een diepe trapkast praktische bergruimte biedt. In beide trappen zijn sfeervolle traplampjes verwerkt die automatisch aangaan zodra het donker wordt.

De tuingerichte woonkamer is een fijne plek om tot rust te komen. De sfeervolle haard en de openslaande tuindeuren naar de overkapping maken deze ruimte zowel op winteravonden als op zonnige dagen bijzonder aangenaam. Aan de voorzijde is bovendien plaats voor een extra zithoek, een piano of een speelhoek. De eikenhouten parketvloer op vrijwel de gehele begane grond brengt warmte en verbindt de verschillende leefgedeeltes met elkaar.



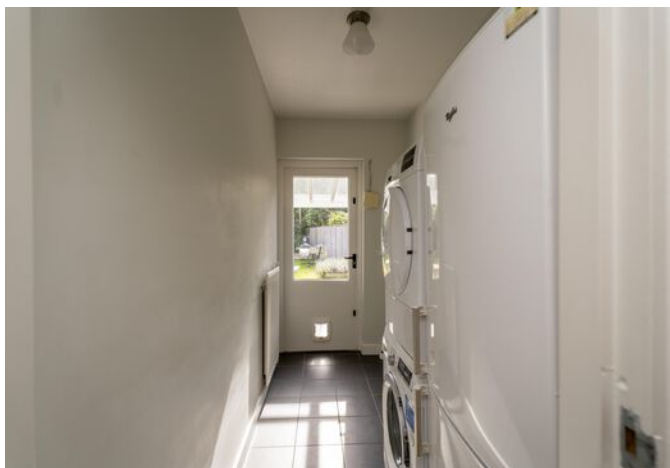


De keuken ligt aan de voorzijde en beschikt over diverse inbouwapparatuur en een grote glaspartij met uitzicht op de straat. Vanuit de keuken geven openslaande tuindeuren direct toegang tot de tuin. Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de ruime eetkamer, waar momenteel de eettafel staat. Door de uitbouw en de verbinding met de voormalige garage is een verrassend ruime en gezellige eetkamer ontstaan. Het hoge, schuine plafond geeft deze ruimte extra karakter. Hier is alle plek voor een royale eettafel, uitgebreid tafelen met vrienden en familie en eventueel een aanvullende werk- of speelplek.

De eetkamer kan met een deur worden afgesloten van de woonkamer, waardoor eenvoudig twee afzonderlijke leefruimtes ontstaan. Ideaal wanneer je bijvoorbeeld met vrienden wilt dineren in de eetkamer, terwijl de kinderen in de woonkamer een film kijken.

Aan de achterzijde bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, een vernieuwde tegelvloer en een extra deur naar buiten. Vanuit de bijkeuken is er eveneens directe toegang tot de tuin en de overkapping. Vanuit de eetkamer is de inpandige berging bereikbaar, die ook een toegang aan de voorzijde heeft.



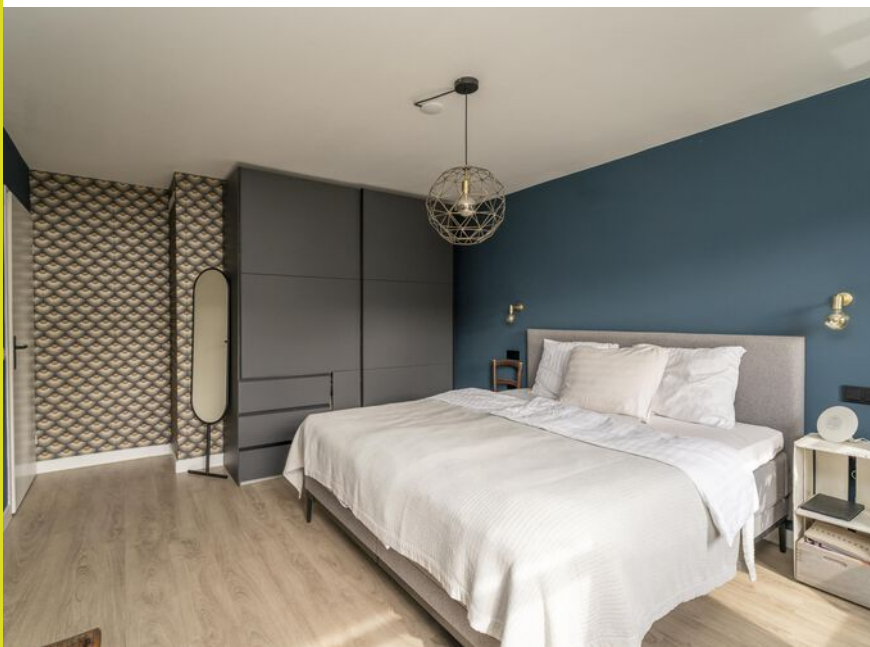
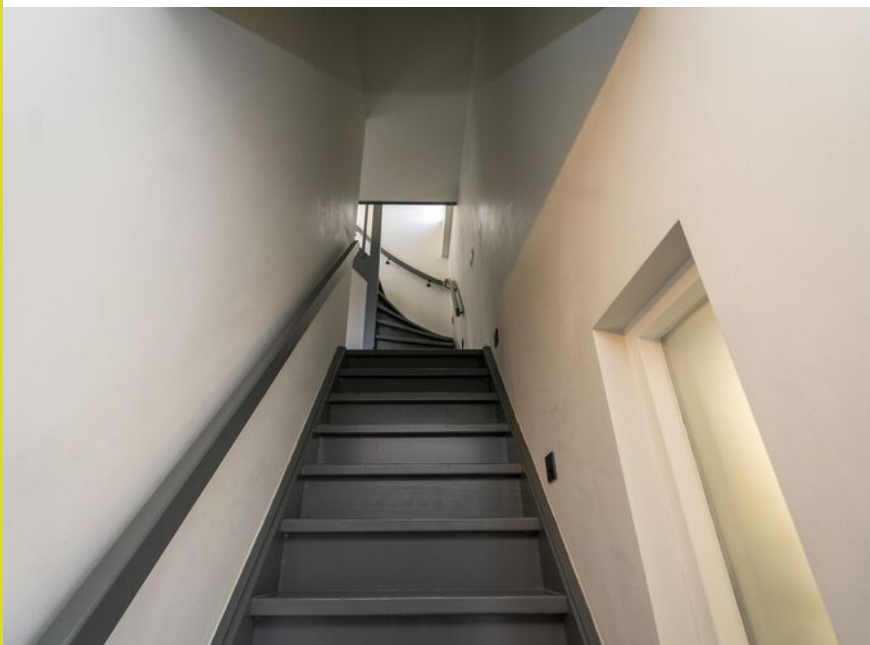


Eerste verdieping

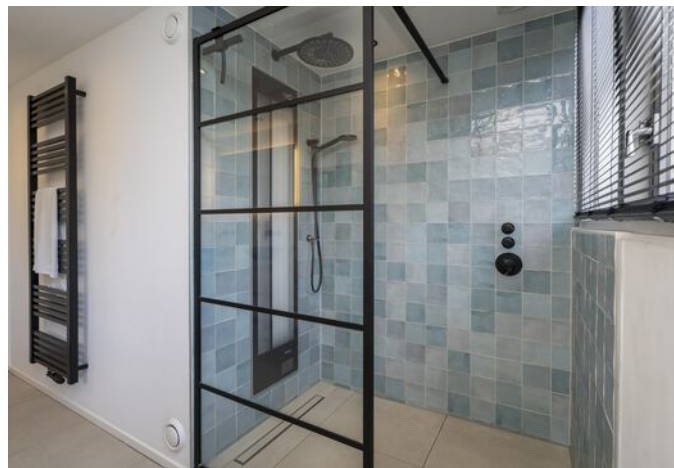
Op de eerste verdieping liggen drie ruime slaapkamers en een vaste kast op de overloop.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft dankzij de royale raampartijen een prettig uitzicht op de tuin. Alle kamers zijn verzorgd afgewerkt en de gehele verdieping is voorzien van een fraaie pvc-vloer.

De volledig vernieuwde badkamer is royaal en comfortabel. Je vindt hier een inloopdouche met Sunshower, een dubbel wastafelmeubel met waskommen, een verwarmde spiegel met geïntegreerde verlichting en een toilet achter een scheidingswand. Elektrische vloerverwarming en een designradiator zorgen voor extra comfort, terwijl de dakkapel veel daglicht binnenlaat.

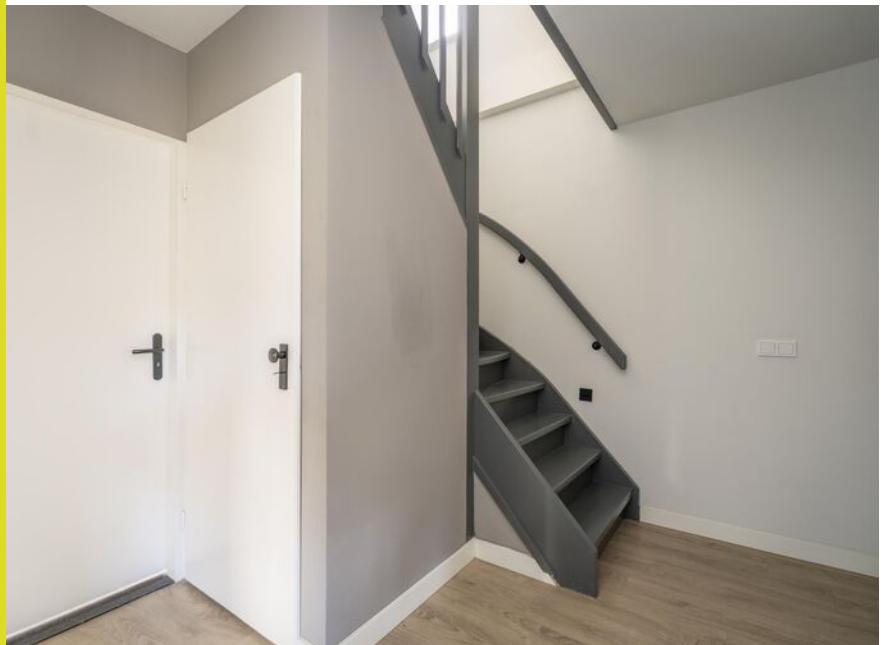


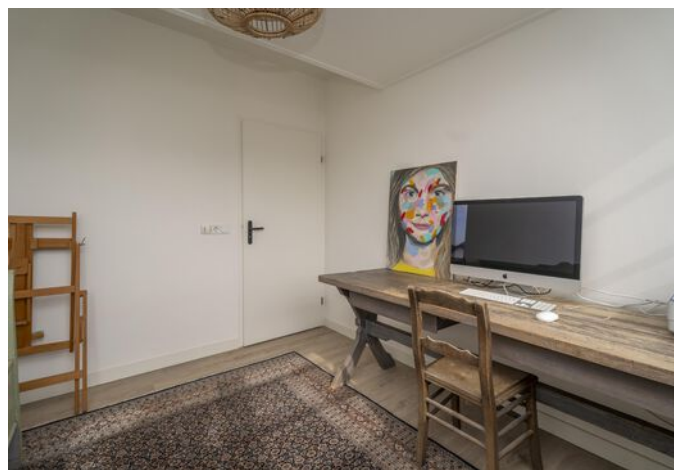




Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar nog eens twee ruime slaapkamers liggen. De brede dakkapel aan de achterzijde zorgt voor een prettige lichtinval en extra ruimte. Ook deze verdieping heeft een fraaie pvc-vloer. Naast de overloop met de cv-opstelling en bergruimte is er een multifunctionele ruimte, geschikt als kastenkamer, werkplek of hobbyruimte. Er is een wastafel aanwezig en er zijn leidingen doorgetrokken als voorbereiding op een eventuele tweede badkamer.





Tuin

De brede, diepe achtertuin op het zuiden is een heerlijke aanvulling op de leefruimte binnen. Een royaal gazon, volwassen groen en een fraaie boom zorgen voor een gezellige, groene omgeving. De verschillende terrassen bieden volop gelegenheid om van het buitenleven te genieten, van een rustig ontbijt tot een lange zomeravond met vrienden.

Een bijzonder fijne plek is de sfeervolle overkapping met glazen dak, zonwering en tegelvloer. Hier is ruimte voor een lange eettafel en dankzij de twee heaters kun je ook op koelere dagen comfortabel buiten zitten. Zo kun je hier van maart tot en met oktober heerlijk buiten leven. De overkapping vormt daarmee als het ware een extra leefruimte en maakt de tuin een verlengstuk van het huis.

De woning beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken aan de achterzijde. De ligging in De Blaak, nabij de uitvalswegen, maakt dit een fijne uitvalsbasis voor het dagelijks leven.

Een huis met verrassend veel leefruimte, verschillende fijne leefplekken, vijf volwaardige slaapkamers en een zonnige tuin met een heerlijke overkapping: kom aan de Dieze 26 zelf ervaren hoe prettig wonen hier kan zijn.

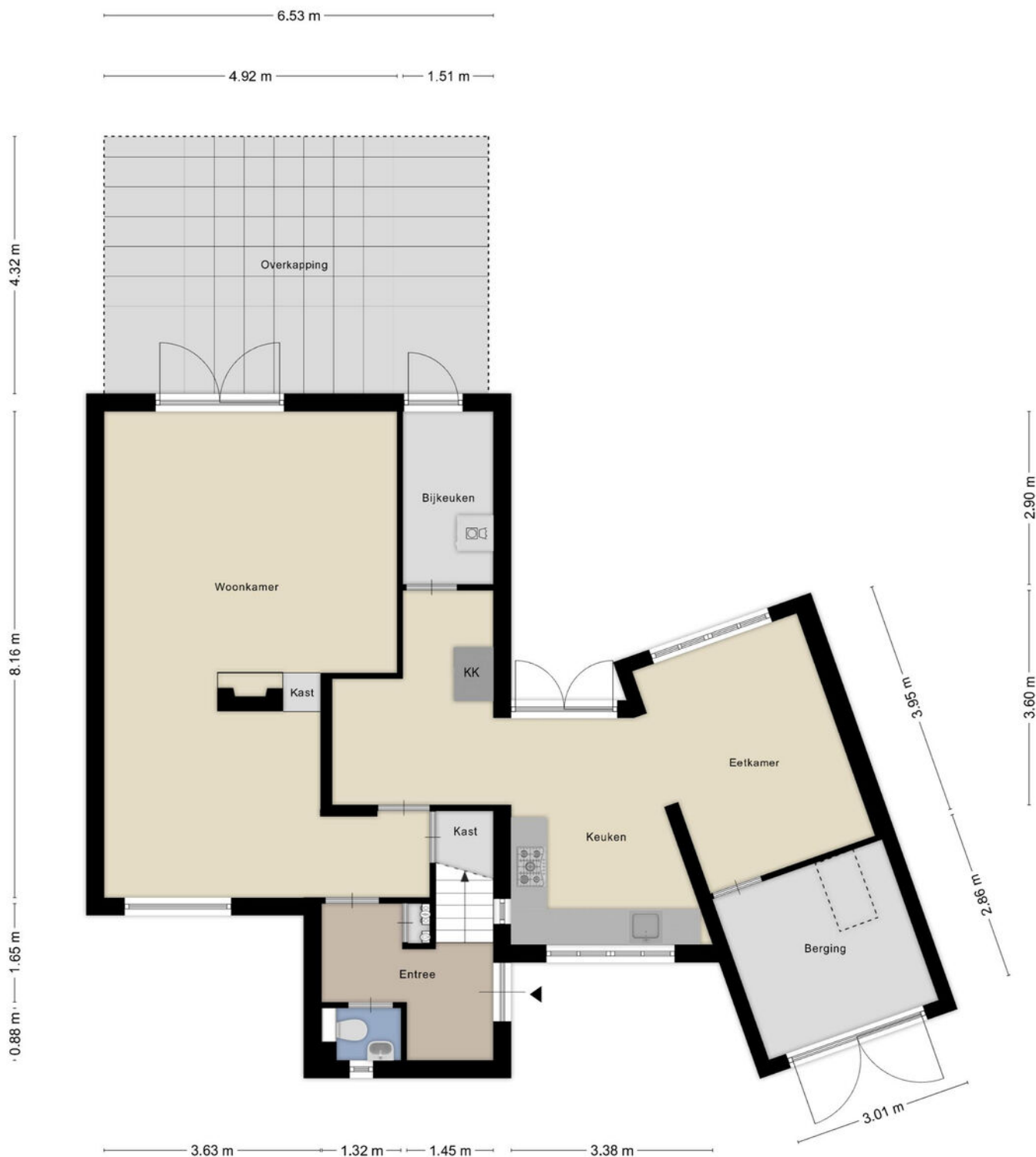
Algemeen

- * Energielabel B
- * Woonoppervlakte 175 m²
- * Vijf ruime slaapkamers
- * Tuin op het zuiden met sfeervolle overkapping
- * Automatische trapverlichting op beide trappen
- * Aanvaarding in overleg





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



KADASTRALE KAART

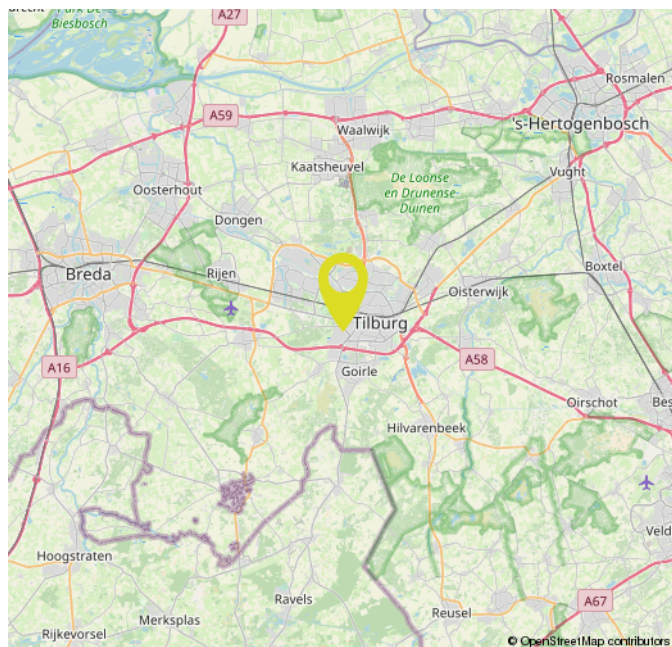
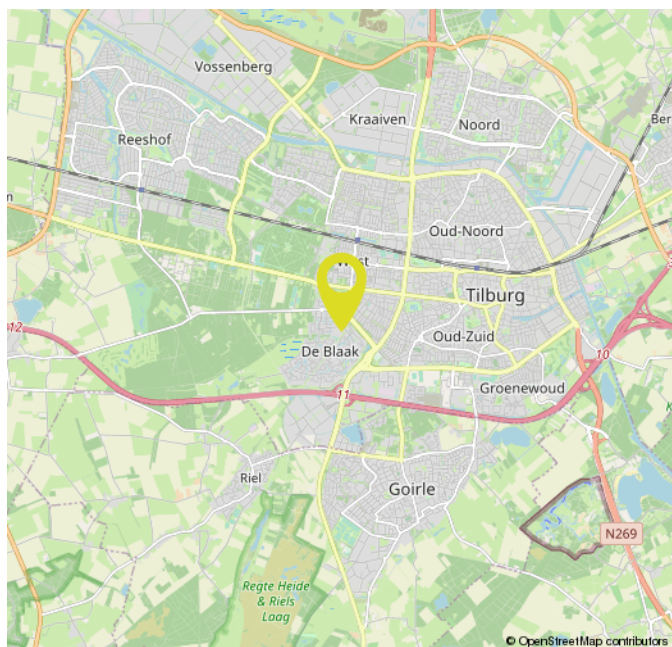
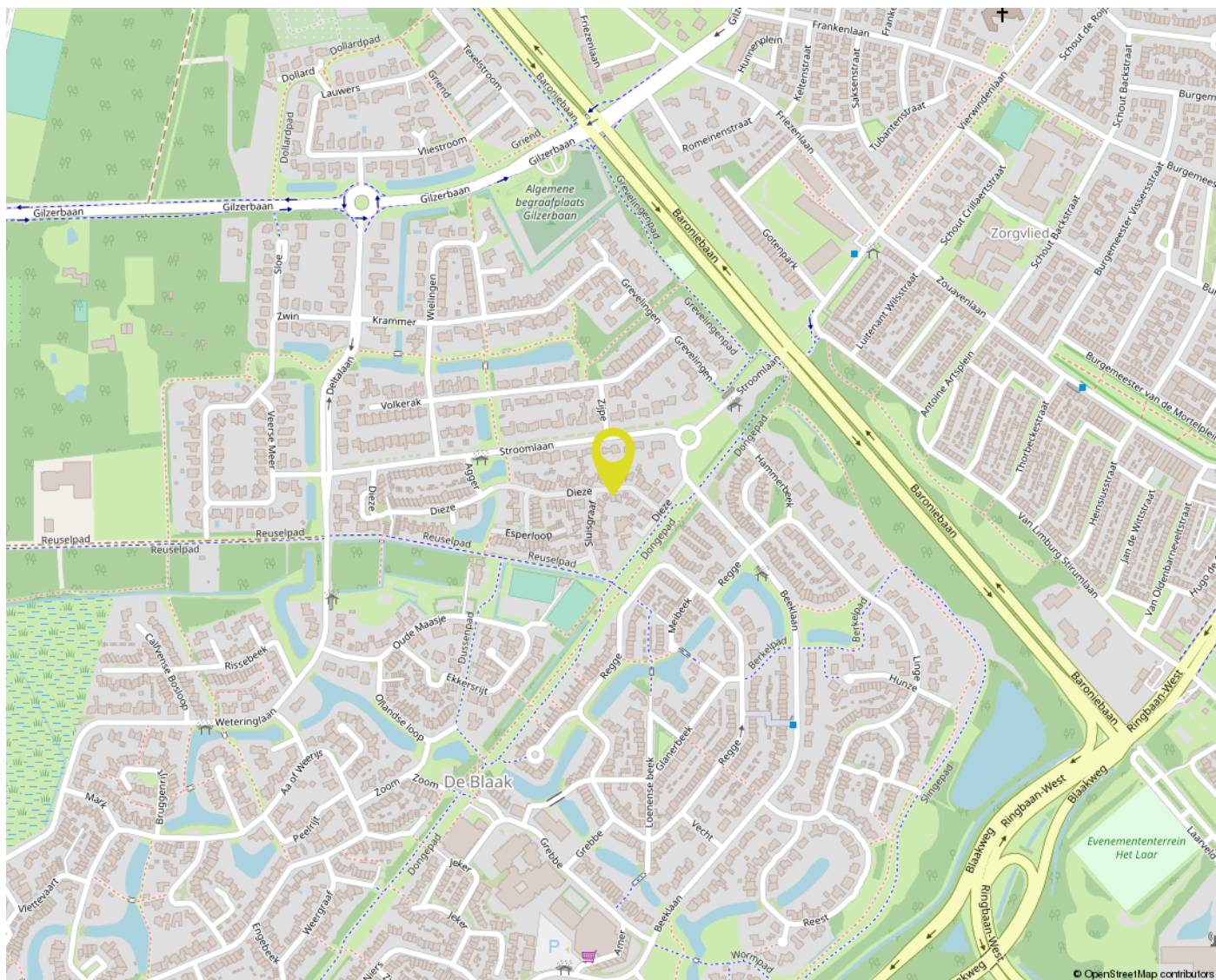
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Huisnummer	Sectie	AB
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1423
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een versluisd uitreksel, geleverd op 30 juli 2025			
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers			
Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			



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