



RUSTENBURGSTRAAT 25 5035 DH TILBURG

VRAAGPRIJS € 639.000 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 184 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	244 M ²
INHOUD	CIRCA 651 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	8
LIGGING TUIN	NOORDWEST
WARM WATER / VERWARMING	STADSVERWARMING
BOUWJAAR	1997
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 639.000,- KOSTEN KOPER

Ruime gezinswoning met vijf slaapkamers, veel bergruimte en een heerlijke tuin

Op zoek naar een ruime gezinswoning in Dalem Noord waar je niet snel uit groeit? Deze verzorgde woning biedt verrassend veel ruimte, met een royale woonkamer en open keuken, praktische bijkeuken en berging, maar liefst vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een fijne achtertuin met berging en overkapping.

Ook op het gebied van comfort en verduurzaming is er al het nodige gedaan. Zo zijn in 2020 15 zonnepanelen geplaatst, beschikt de woning over een eigen oprit en zijn de kozijnen uitgevoerd in kunststof met HR-glas en horren. De badkamer en toiletten zijn bovendien in 2025 vernieuwd.

De woning ligt in het kindvriendelijke Dalem Noord, met diverse voorzieningen zoals scholen, speelgelegenheden, winkels en natuur in de omgeving. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Kortom: een complete woning met veel ruimte voor een gezin.



Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, vernieuwde toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is bijzonder royaal en strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Richting de achterzijde gaat de woonkamer over in de open keuken, waardoor wonen en koken mooi met elkaar verbonden zijn.

De keuken is ruim opgezet en beschikt over een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een hete lucht oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de dubbele tuindeuren is vanuit het achterste gedeelte van de woning direct toegang tot de achtertuin.

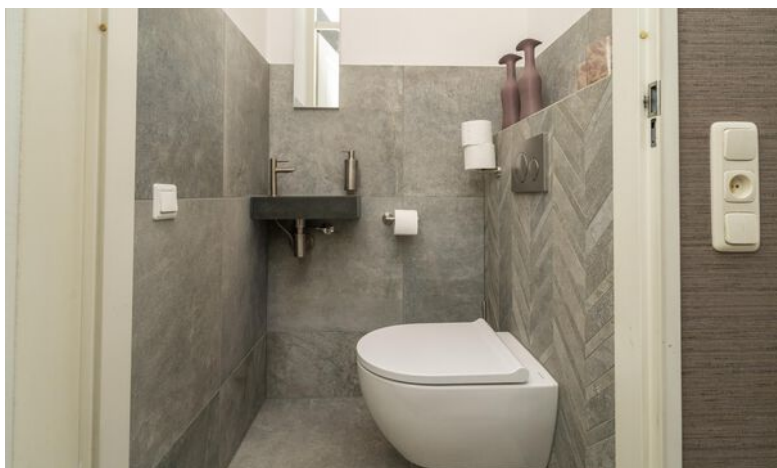
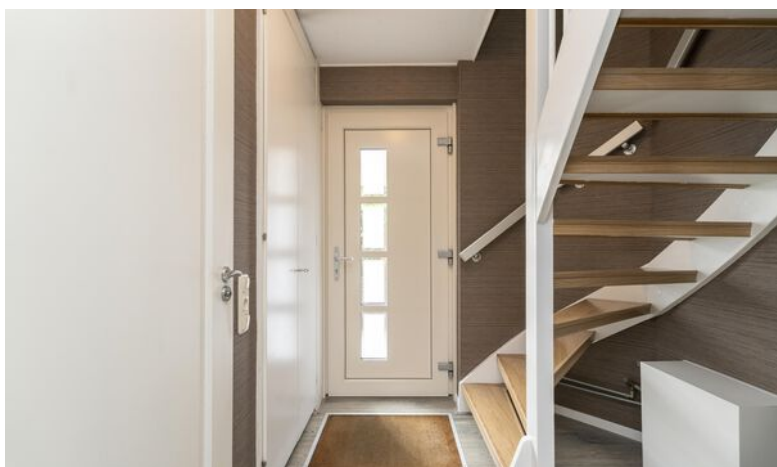
Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Daarnaast beschikt de woning over een royale inpandige berging, ideaal voor fietsen, voorraad en overige spullen. Aan de voorzijde is deze ruimte eveneens van buitenaf bereikbaar via de overdekte entree.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en modern uitgevoerd met een ruime douche, vloerverwarming en dubbel wastafelmeubel. Ook op deze verdieping bevindt zich een separaat toilet, dat eveneens in 2025 is vernieuwd.

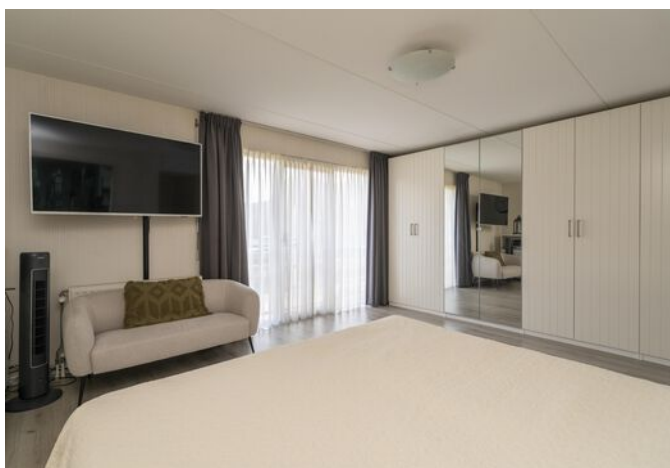














Tweede verdieping

De tweede verdieping is een van de grote pluspunten van de woning. Geen kleine bergzolder, maar een volwaardige en verrassend ruime verdieping met nog eens twee slaapkamers.

Beide kamers bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of logeerkamer. Daarnaast is er op deze verdieping nog praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken en extra ruimte op de overloop.

Met in totaal vijf slaapkamers is dit dan ook een woning die uitstekend geschikt is voor een groter gezin, thuiswerken of het combineren van verschillende functies.

Buitenruimte

Ook buiten is er volop ruimte. De achtertuin is royaal opgezet en biedt voldoende plek voor meerdere zitgedeeltes. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging met aansluitend een ruime overkapping, waardoor je ook beschut van de tuin kunt genieten.

Bijzonderheden:

- Royale gezinswoning in Dalem Noord;
- Vijf slaapkamers;
- Ruime woonkamer met open keuken;
- Praktische bijkeuken en royale inpandige berging;
- Badkamer en toiletten vernieuwd in 2025;
- 15 zonnepanelen, geplaatst in 2020;
- Kunststof kozijnen met HR-glas en horren;
- Veel praktische bergruimte;
- Vrijstaande berging met ruime overkapping in de achtertuin;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving.









PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND BEGANE GROND



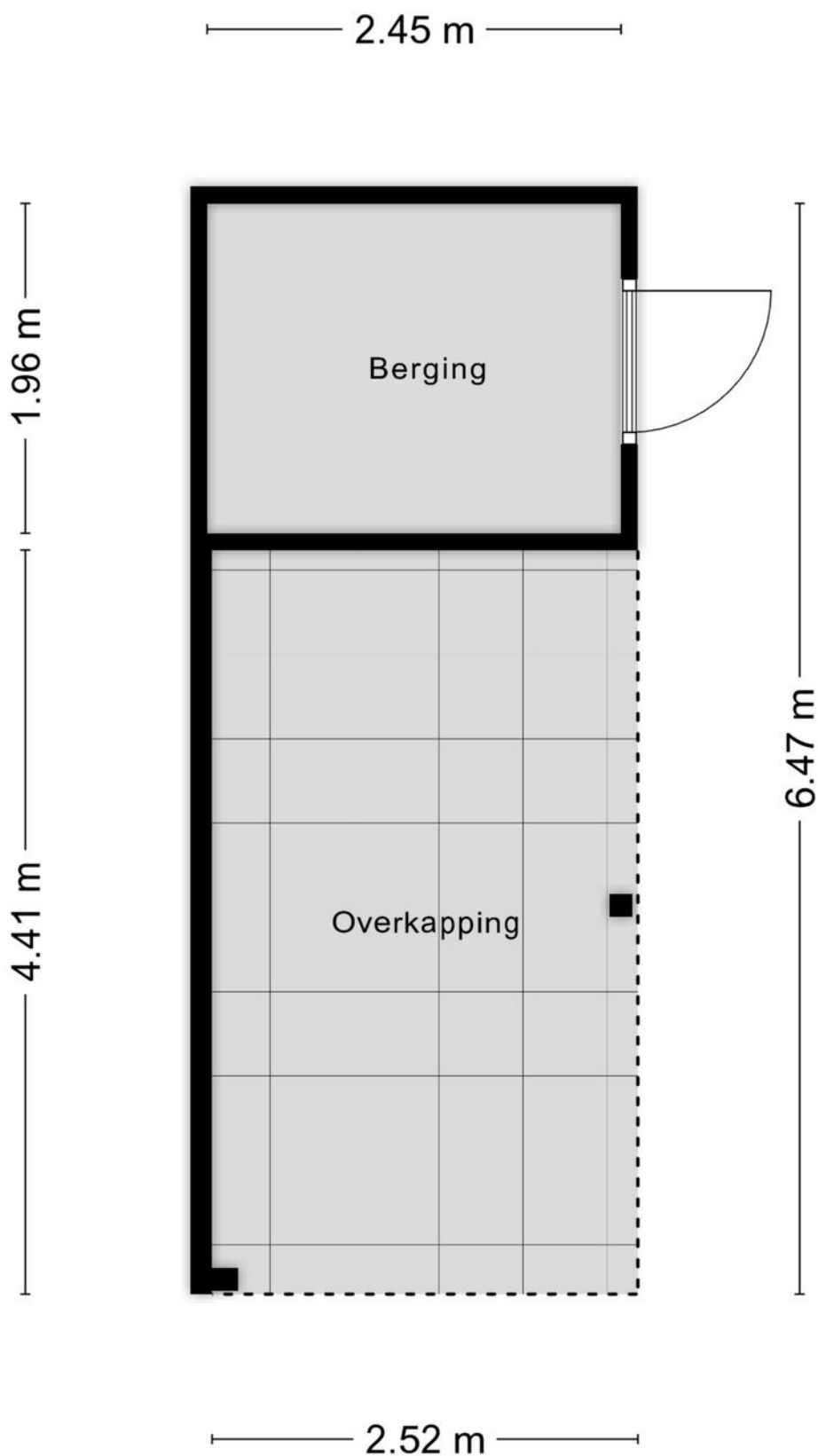
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie

Perceel

Tilburg

AG

3873

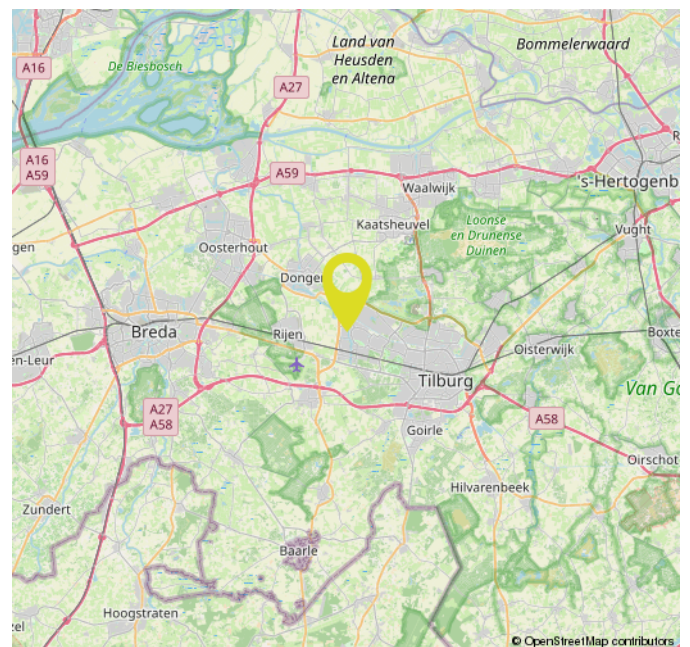
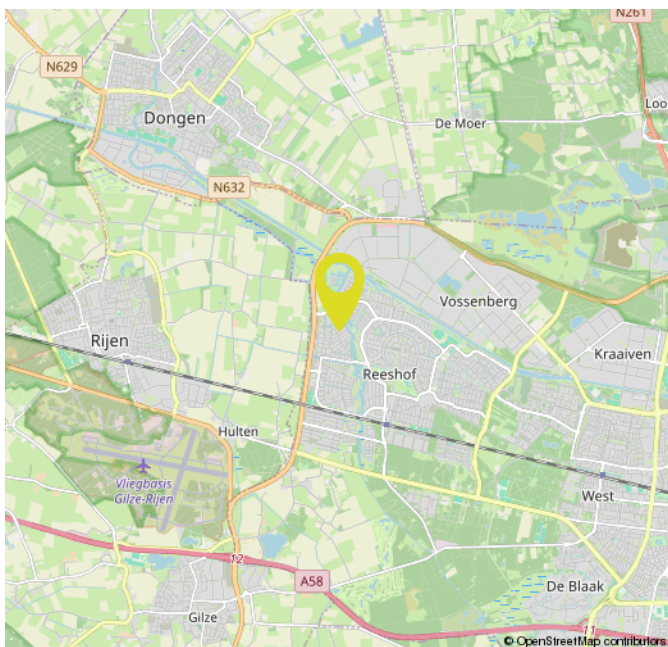
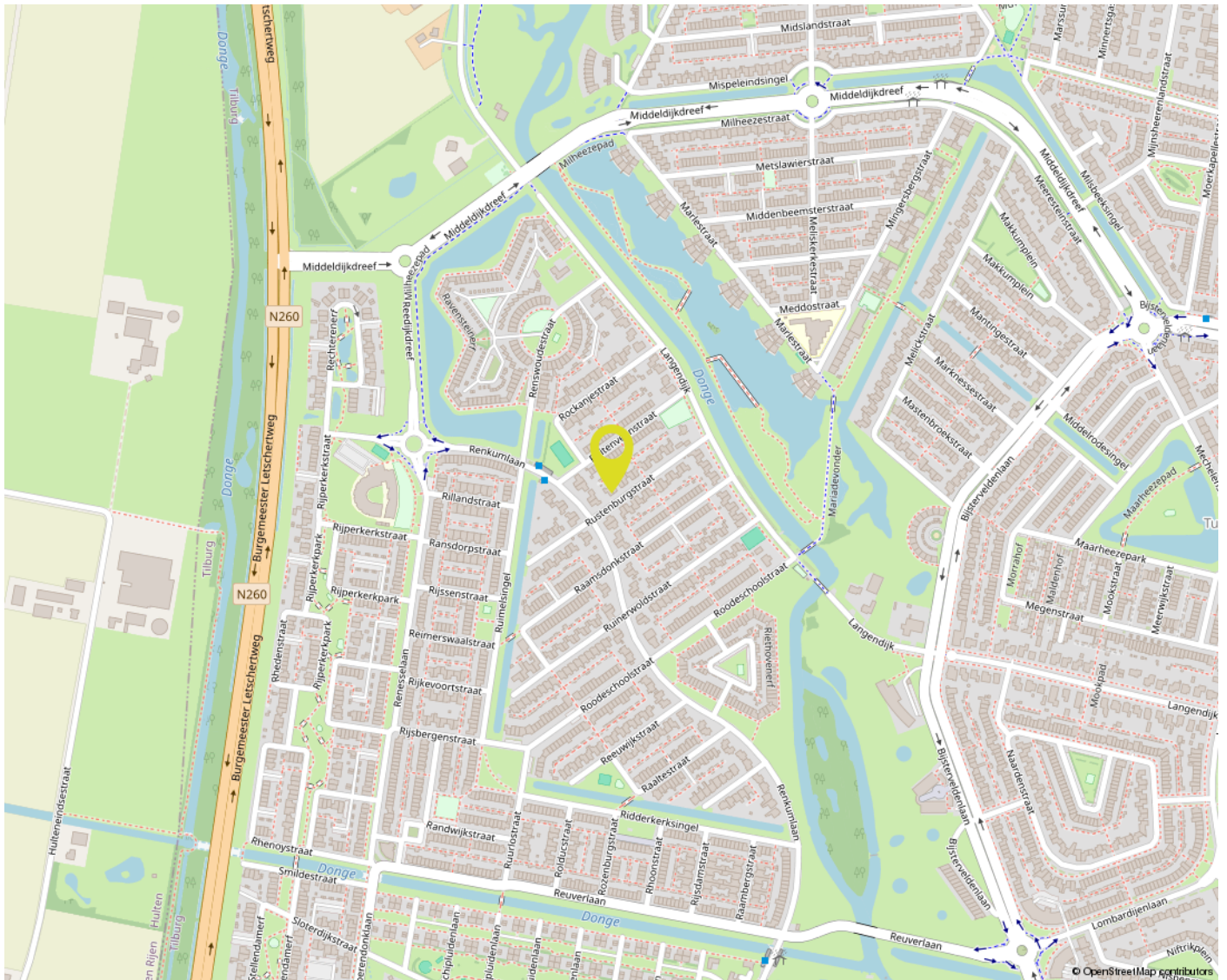
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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