



PHILIPS VINGBOONSSTRAAT 15 5041 GD TILBURG

VRAAGPRIJS € 589.000,- 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	EINDWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 156 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	264 M ²
INHOUD	CIRCA 548 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	NOORDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL
BOUWJAAR	1989
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 589.000,- KOSTEN KOPER

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, grote garage en volop mogelijkheden nabij de Spoorzone!

Op een centrale locatie in Tilburg, op loopafstand van het Centraal Station, de populaire Spoorzone, het gezellige Spoorpark en het bruisende stadscentrum, ligt deze verrassend ruime hoekwoning met een grote vrijstaande garage van circa 34 m². De woning staat op een perceel van maar liefst 264 m² en beschikt onder andere over een lichte woonkamer, een separate keuken, vier slaapkamers, airconditioning in alle drie de slaapkamers op de eerste verdieping, acht zonnepanelen, een multifunctionele hobbyruimte en een royaal dakterras op het zuiden.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de hoeveelheid ruimte en de veelzijdige indeling. De tweede verdieping beschikt naast een vierde slaapkamer ook over een hobbyruimte die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, speelkamer of eventueel als vijfde slaapkamer. Daarnaast biedt de grote vrijstaande garage volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, opslag of het uitoefenen van een hobby. Via de afsluitbare inrijpoort is het achtergelegen terrein bovendien met de auto bereikbaar.

Ook de ligging is bijzonder prettig. De vernieuwde Spoorzone met onder andere de LocHal, gezellige horeca en diverse culturele voorzieningen ligt op korte afstand. Het Centraal Station, het Spoorpark en het centrum van Tilburg zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Een fijne combinatie van centraal wonen, ruimte en mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen wens in te richten.



Begane grond

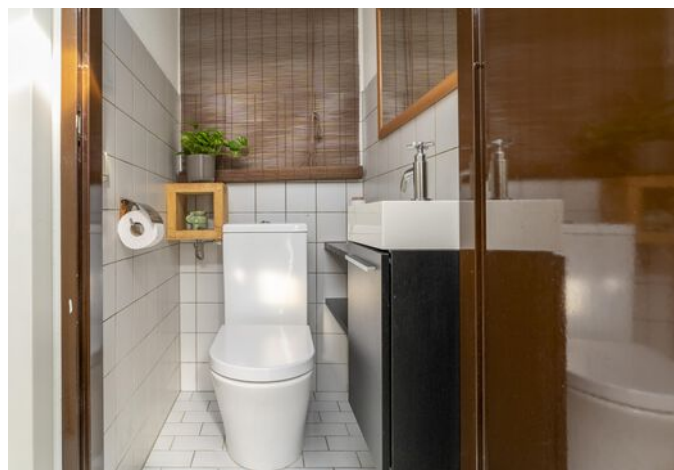
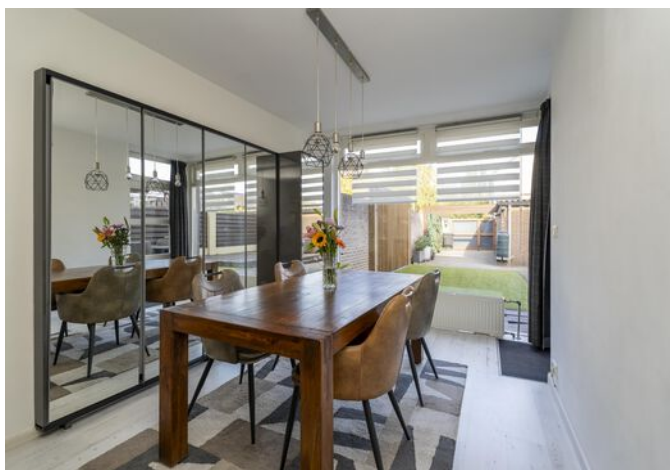
Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met de meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde geniet deze ruimte van een prettige lichtinval. De woonkamer is voorzien van een lichte laminaatvloer en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je deze eenvoudig open en haal je het buitenleven naar binnen.

Naast de woonkamer bevindt zich de keuken, die via een brede doorgang toegankelijk is. De keuken is uitgevoerd in een praktische opstelling met diverse boven- en onderkasten en beschikt over onder andere een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en Amerikaanse koelkast. Dankzij de aanwezige raampartijen geniet je ook hier van een prettige lichtinval. Alle grote ramen en deuren van de woonkamer en keuken zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.







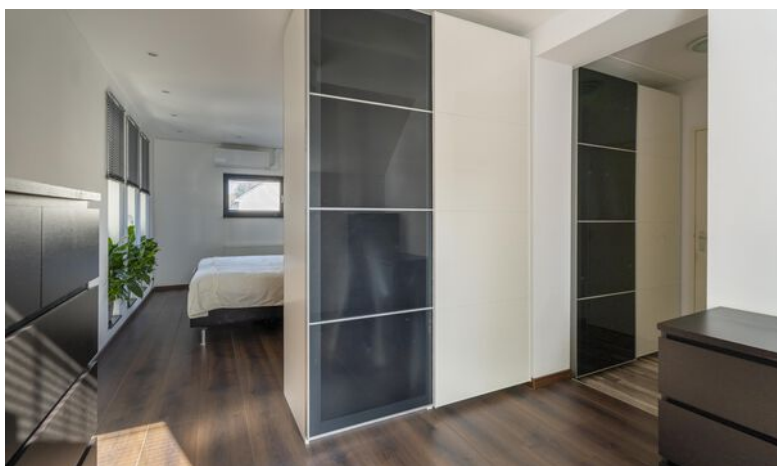
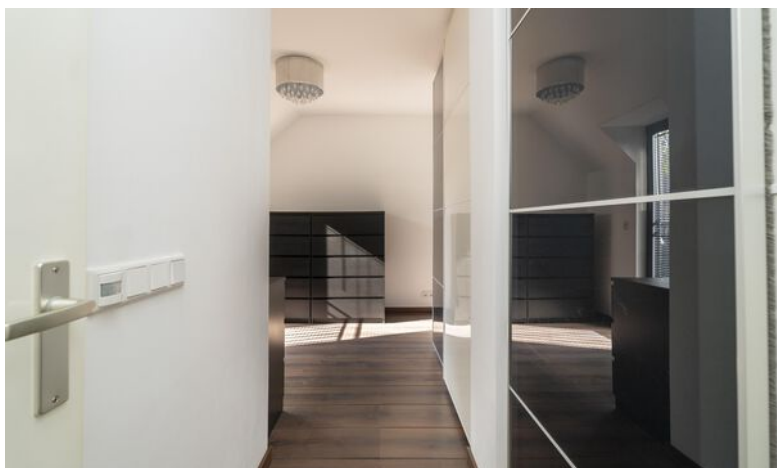
Eerste verdieping

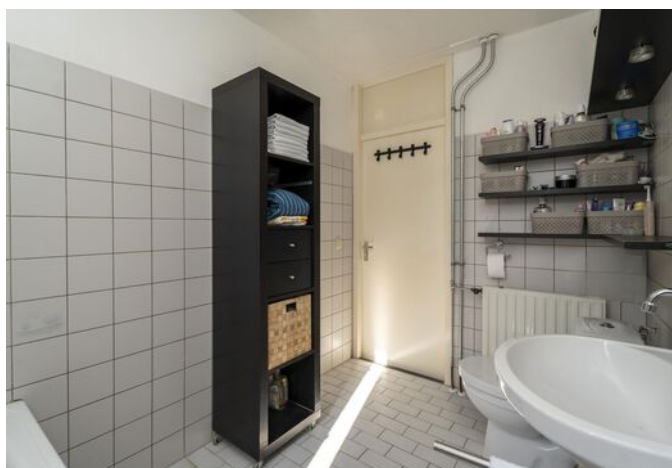
Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens de warme zomermaanden én koude wintermaanden. Tevens zijn de ramen aan de voorzijde voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de grootste slaapkamer van deze verdieping. Deze kamer is bijzonder ruim opgezet en beschikt over meerdere raampartijen, waardoor er veel daglicht binnenkomt. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een groot bed, kledingkasten en eventueel een werk- of zithoek. Daarnaast zijn er al grote en praktische vaste kasten aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook dit is een ruime kamer die uitstekend geschikt is als volwaardige slaapkamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is eveneens praktisch van formaat. Deze kamer is momenteel ingericht als slaapkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als werk- of hobbykamer.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad met douchevoorziening, wastafel en toilet. Dankzij het aanwezige raam is er natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid.





Tweede verdieping

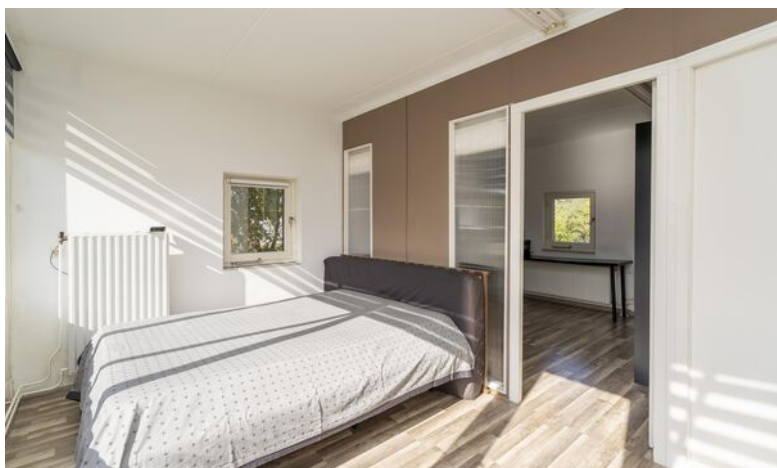
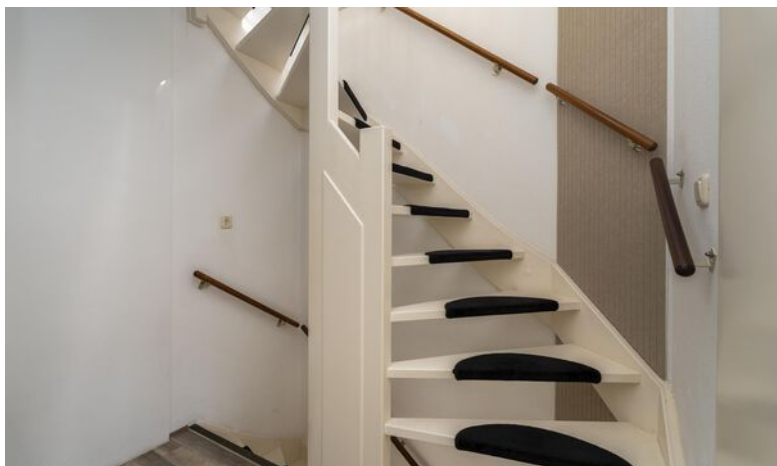
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is al praktisch ingedeeld en beschikt over een vierde slaapkamer, een multifunctionele hobbyruimte en een separate wasruimte.

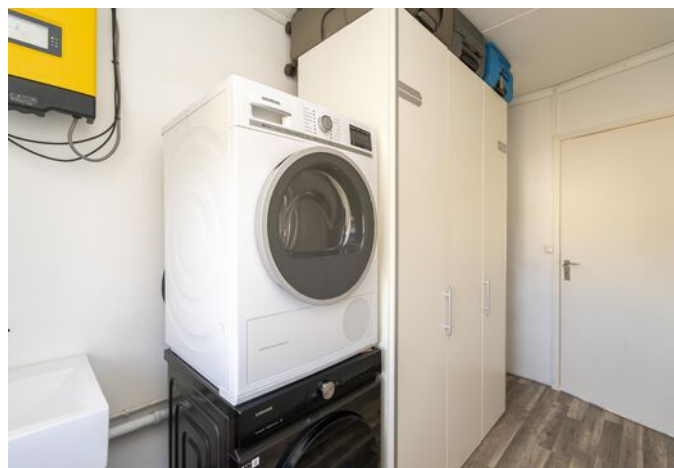
De vierde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van deze verdieping. Dankzij de aanwezige raampartijen is dit een prettige en lichte kamer, die uitstekend geschikt is als slaapkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale hobbyruimte met toegang tot het dakterras. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor verschillende doeleinden, zoals een speelkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of eventueel een vijfde slaapkamer.

Daarnaast is er een separate wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-combiketel. Tevens is er een losse kraan met wasbak. Hierdoor blijven de overige ruimtes op deze verdieping optimaal bruikbaar.

Een groot pluspunt is het royale dakterras, dat vanuit de hobbyruimte bereikbaar is. Met een breedte van circa 5,5 meter en een diepte van circa 2,9 meter is dit een heerlijke buitenruimte. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier volop van de zon genieten.







Tuin en garage

De woning beschikt over buitenruimte aan zowel de zij- als achterzijde. Vanuit de woonkamer is de tuin direct bereikbaar via de openslaande deuren.

De tuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van verschillende zitplekken, een gezellige eethoek of een fijne speelplek voor kinderen. Dankzij de afmetingen van het perceel is er daarnaast veel praktische buitenruimte aanwezig.

Achter op het perceel bevindt zich de grote vrijstaande garage van circa 34 m². Met een lengte van ongeveer 7,7 meter en een breedte van 4,4 meter is dit een bijzonder royale ruimte.

De garage beschikt over elektra en biedt naast het parkeren van een auto volop mogelijkheden voor opslag, een hobbyruimte of een werkplaats. Daarnaast beschikt de garage over een elektrische garagedeur en keuken met kraan en spoelbak.

Via de afsluitbare inrijpoort is het achtergelegen terrein met de auto bereikbaar. Hierdoor zijn er ook mogelijkheden om bijvoorbeeld een aanhanger, camper of caravan op eigen terrein te stallen, afhankelijk van de afmetingen.

Een combinatie van parkeergelegenheid, bergruimte en gebruiksmogelijkheden die je zo dicht bij het centrum niet iedere dag tegenkomt.





Ligging

De woning ligt op een aantrekkelijke en centrale locatie, aan de rand van de vernieuwde Spoorzone. Dit gebied heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een van de populairste plekken van Tilburg, met een bijzondere combinatie van horeca, cultuur, creativiteit en stedelijke voorzieningen.

De LocHal, met onder andere de bibliotheek, diverse restaurants en andere ontmoetingsplekken, bevindt zich op loopafstand. Ook het Centraal Station is binnen enkele minuten te voet bereikbaar.

Voor de dagelijkse boodschappen liggen de Albert Heijn XL en het winkelgebied aan de Jan Heijnstraat vlakbij. Daarnaast bereik je eenvoudig het bruisende stadscentrum met de Heuvelstraat, het Pieter Vreedeplein en een uitgebreid aanbod aan winkels, cafés en restaurants.

Ook het Spoorpark, diverse musea en andere recreatieve voorzieningen liggen op korte afstand. Dankzij de centrale ligging zijn bovendien de uitvalswegen goed bereikbaar.

Hier woon je op een plek waar je vrijwel alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt, terwijl je thuis beschikt over een royaal perceel, een grote garage en volop ruimte.

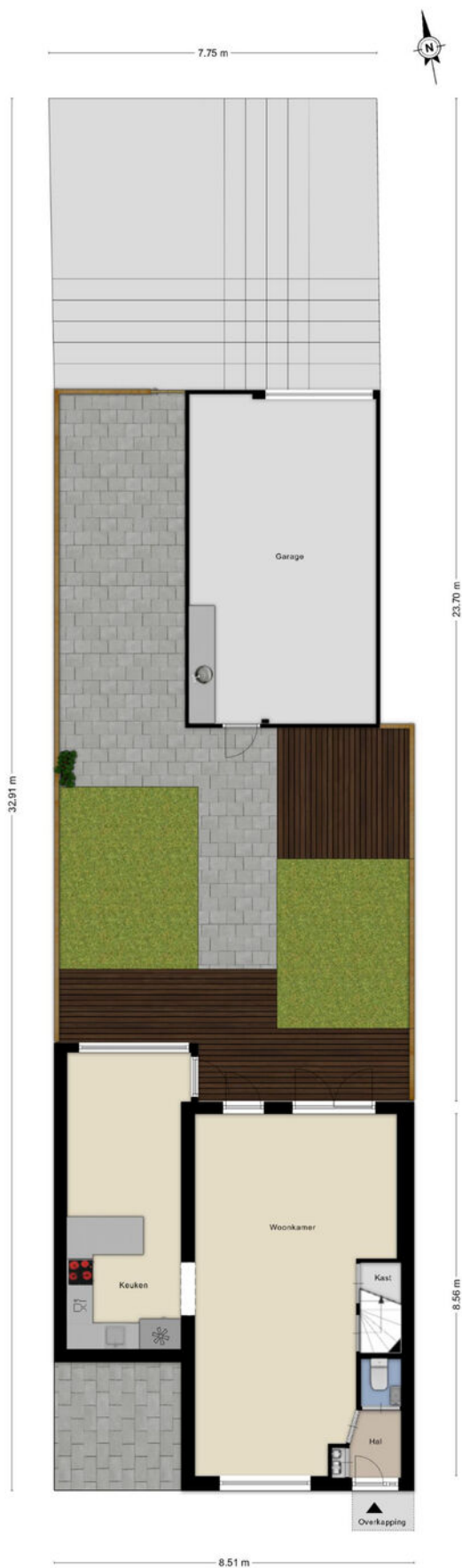
Bijzonderheden:

- Ruime hoekwoning op een centrale locatie in Tilburg;
- Perceeloppervlakte van 264 m²;
- Grote vrijstaande garage van circa 34 m²;
- Afsluitbare inrijpoort en -parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- 4 slaapkamers met een mogelijkheid tot 5;
- Airconditioning in alle drie de slaapkamers op de eerste verdieping;
- 8 zonnepanelen op het dak;
- Royaal dakterras op het zuiden;
- Op loopafstand van de Spoorzone en het Centraal Station;
- Centrum van Tilburg, winkels en horeca op korte afstand;





PLATTEGROND BEGANE GROND



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

PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

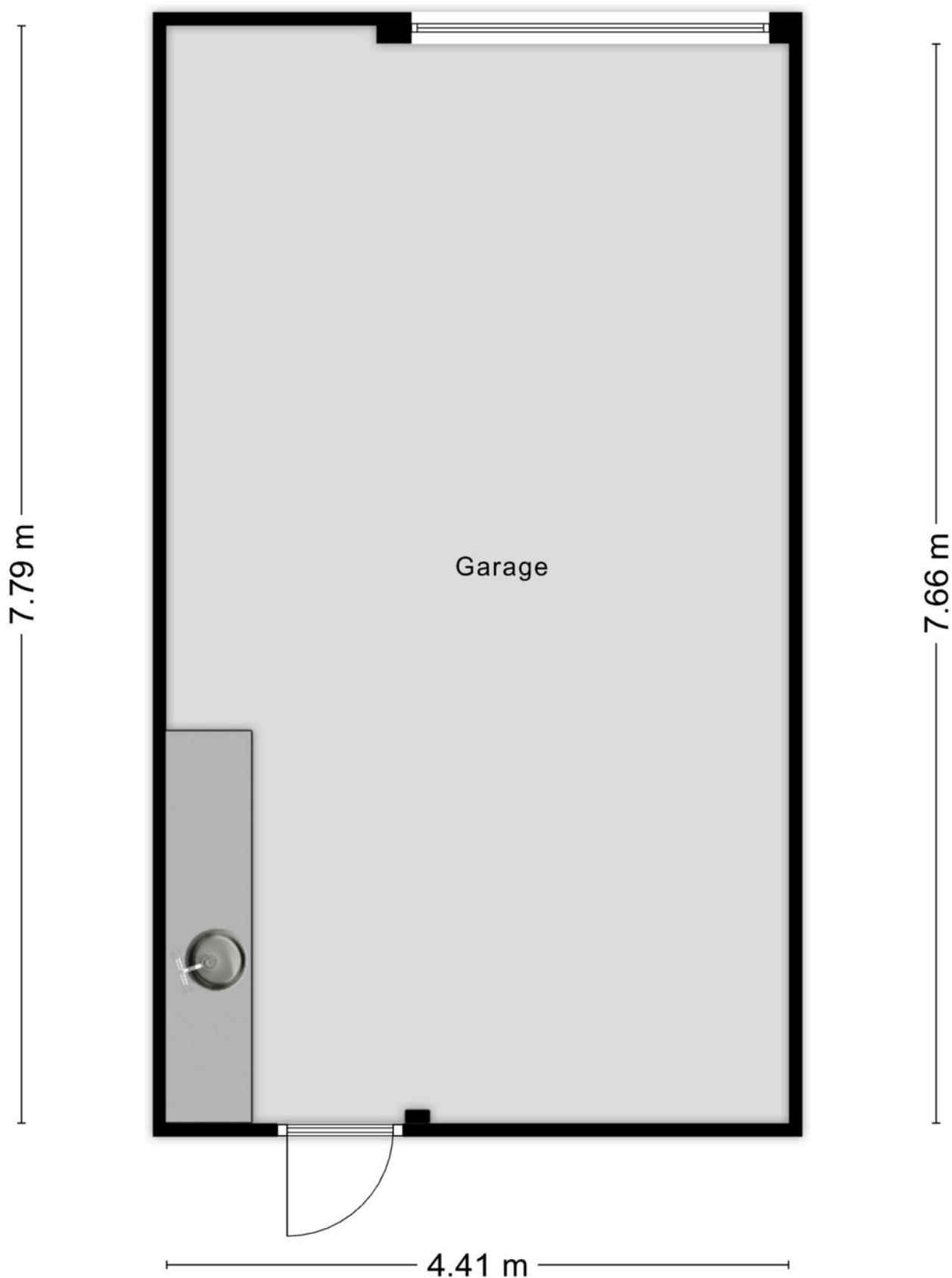


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND GARAGE



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

Perceel 21081

kadaster



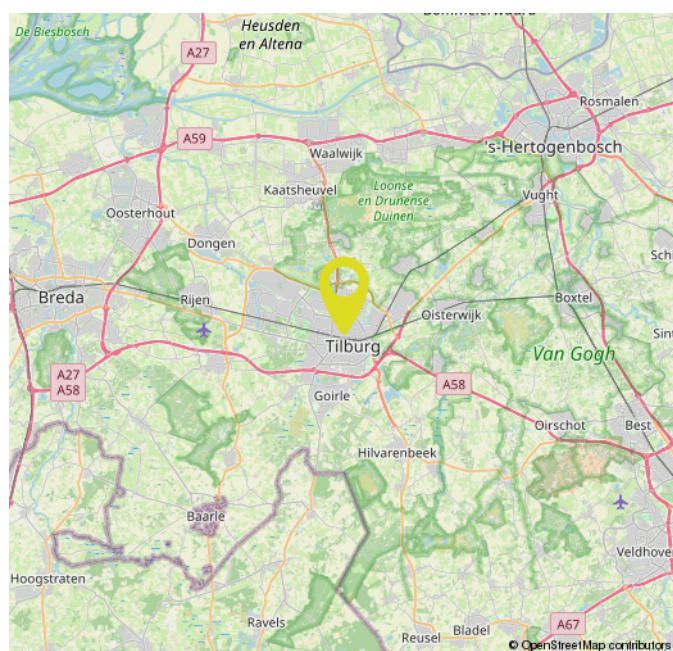
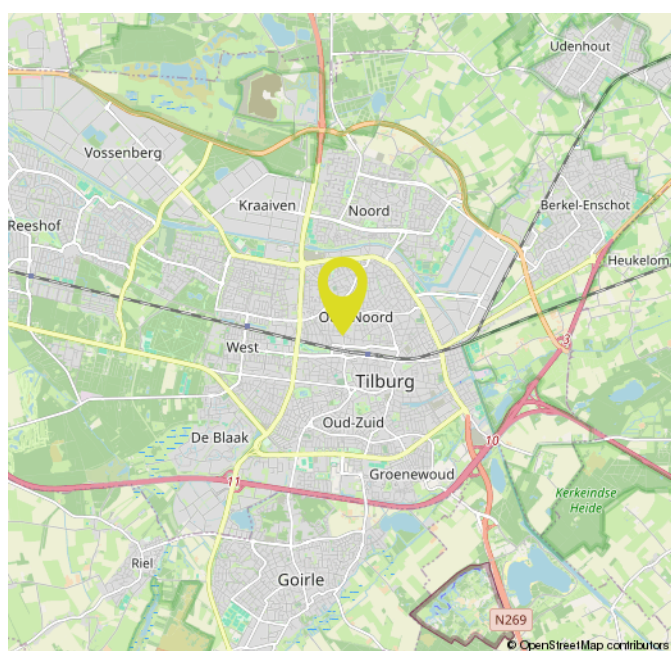
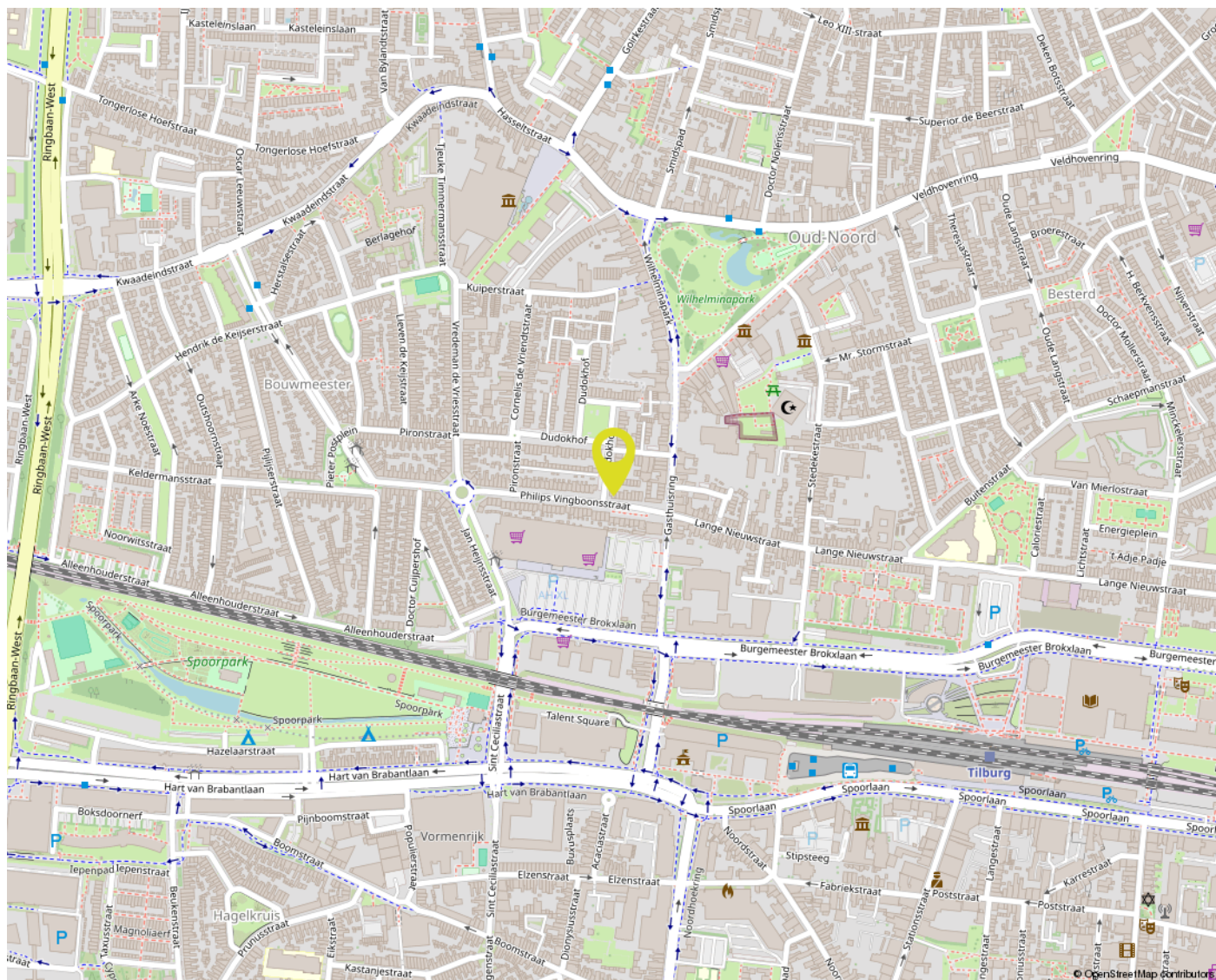
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026

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.

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