

FRIEZENLAAN 13
5037 KL TILBURG

VRAAGPRIJS € 739.000 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 160 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	254 M^2
INHOUD	CIRCA 616 M^3
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	8
LIGGING TUIN	NOORDOOST
WARM WATER / VERWARMING	VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK, ALL ELECTRIC WARMTEPOMP
BOUWJAAR	1971
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, HARDHOUTEN KOZIJNEN EN HR ++ BEGLAZING/LABEL A
VRAAGPRIJS	€ 739.000,- KOSTEN KOPER

Op een fraaie woonlocatie in de geliefde wijk Zorgvlied ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning.

Deze sfeervolle woning beschikt over een brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een royale uitgebouwde woonkeuken, maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers. Dankzij de hoogwaardige afwerking, het strakke stucwerk, de fraaie parketvloer en de duurzame voorzieningen zoals zonnepanelen en een all electric warmtepomp (energielabel A), is dit een instapklare gezinswoning waar comfort en sfeer perfect samenkomen. De ligging is ideaal, met het centrum, het buitengebied, station Tilburg Universiteit en uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar.

Begane grond

Via de entree bereikt u de ruime hal met een gemoderniseerde meterkast, aangepast aan de aanwezigheid van de 13 zonnepanelen en warmtepomp, de trapopgang naar de verdieping en een modern hangcloset met fonteintje. Onder de trap bevindt zich een praktische en uitgebreide garderoberuimte.





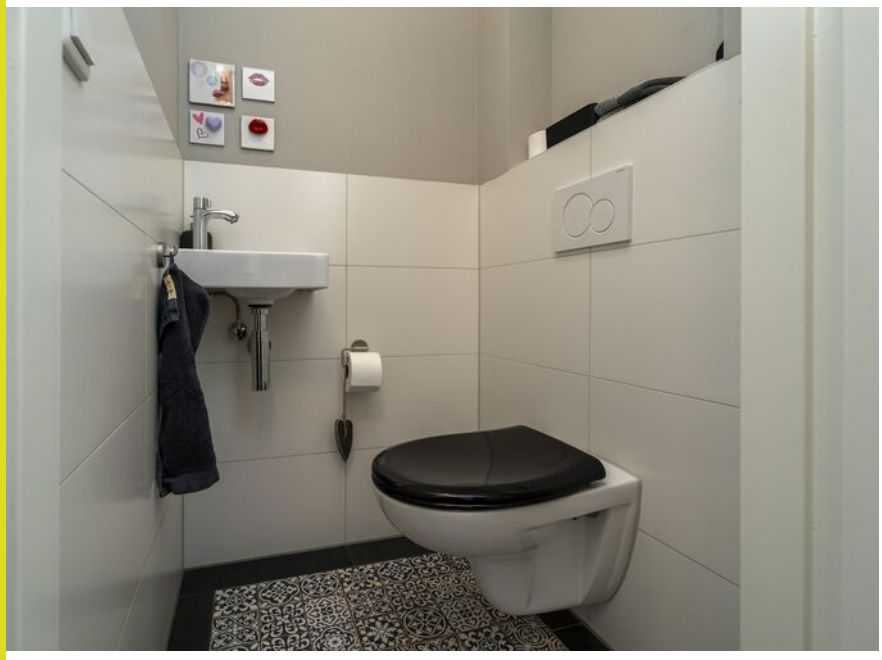


Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de woonkeuken bereikbaar. De sfeervolle L-vormige woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval en uitzicht op de voortuin. De fraaie parketvloer, de gezellige houtkachel en de openslaande tuindeuren naar de achtertuin maken dit tot een warme en uitnodigende leefruimte.
De royale woonkeuken is enkele jaren geleden uitgebouwd en vormt het echte hart van het huis. Ook hier zorgen openslaande tuindeuren voor een prettige verbinding met de tuin. De keuken is uitgevoerd met een stoer en robuust keukenblok voorzien van een massief werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combimagnetron en combi-oven. De Amerikaanse koelkast is los geplaatst. Vanuit de woonkeuken heeft u een vrij en groen uitzicht.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit hier is de inpandige berging bereikbaar, die beschikt over een loopdeur naar de oprit en een deur naar de achtertuin. Een ideale ruimte voor fietsen, opslag en hobby's. De keuken, bijkeuken en het toilet zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het noordoosten, maar dankzij de gunstige situering geniet u hier van verrassend veel zonuren. De combinatie van stijlvolle bestrating, sfeervolle borders en strategisch geplaatste beuken zorgt voor een groene, rustige en bijzonder privacy rijke buitenruimte.






















AEG


SUIKER
THEE

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie royale slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, hangcloset, designradiator, een modern wastafelmeubel en vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich een charmante hoofdslaapkamer met vaste kasten, en een slaapkamer met een deur naar een knus balkon. Aan de achterzijde bevindt zich de derde ruime slaapkamer, met vaste kasten en een eigen wastafel.













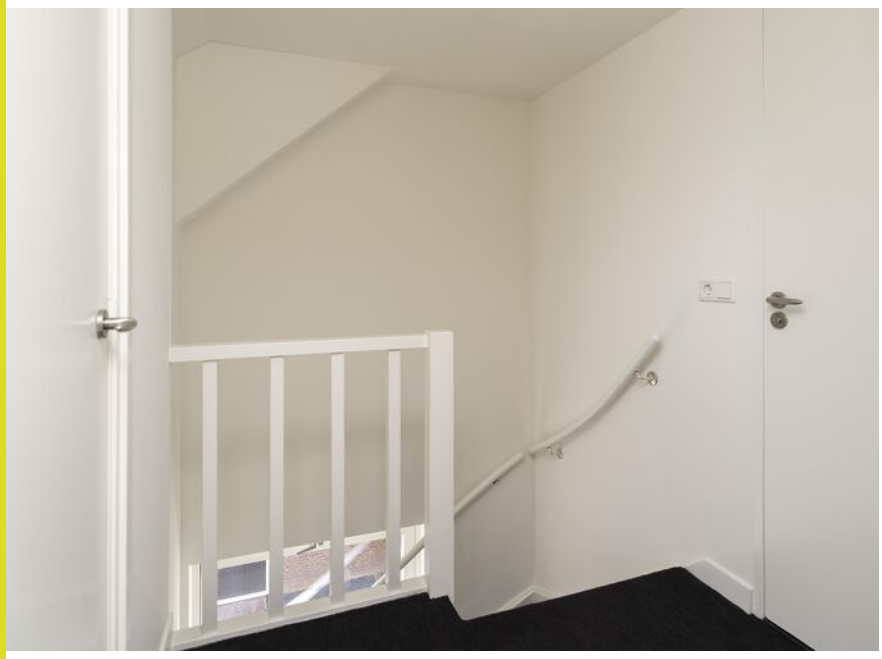






Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met nog eens twee volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer. Deze badkamer beschikt over een douche, wastafel en een Velux dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.
De slaapkamers zijn voorzien van praktische bergruimte en profiteren van zowel een dakkapel aan de voorzijde als aan de achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp en boiler.











Bijzonderheden:

• Uitstekend gelegen en onderhouden twee-onder-een-kapwoning;
• Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
• Uitgebouwde woonkeuken met luxe apparatuur;
• Sfeervolle woonkamer met houtkachel en parketvloer;
• Vijf royale slaapkamers;
• Twee complete badkamers;
• Fraai aangelegde, zonnige en privacy rijke achtertuin;
• Vloerverwarming in keuken, bijkeuken, toilet en badkamer eerste verdieping;
• Gehele woning voorzien van strak stucwerk en verzorgd binnen en buiten schilderwerk (2025);
• Hardhouten kozijnen met dubbele en HR++ beglazing;
• Voorzien van zonnepanelen, all electric warmtepomp en boiler;
• Volledig elektrisch: gasloos wonen met lage energielasten;
• Instapklaar en uitstekend onderhouden.

Een woning als deze biedt de perfecte combinatie van ruimte, comfort, duurzaamheid en een uitstekende ligging. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat Friezenlaan 13 te bieden heeft.











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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

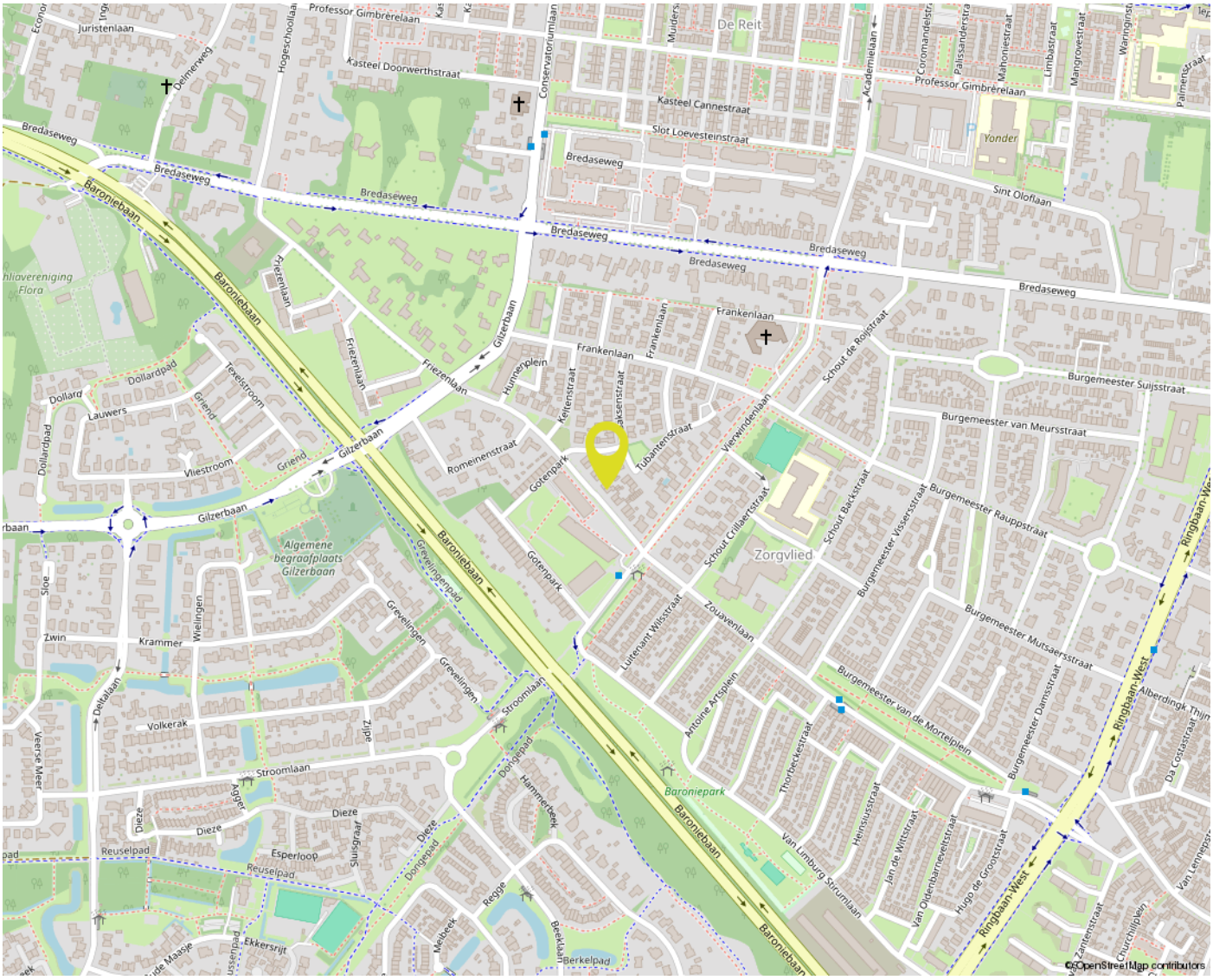
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AB
Perceel	896

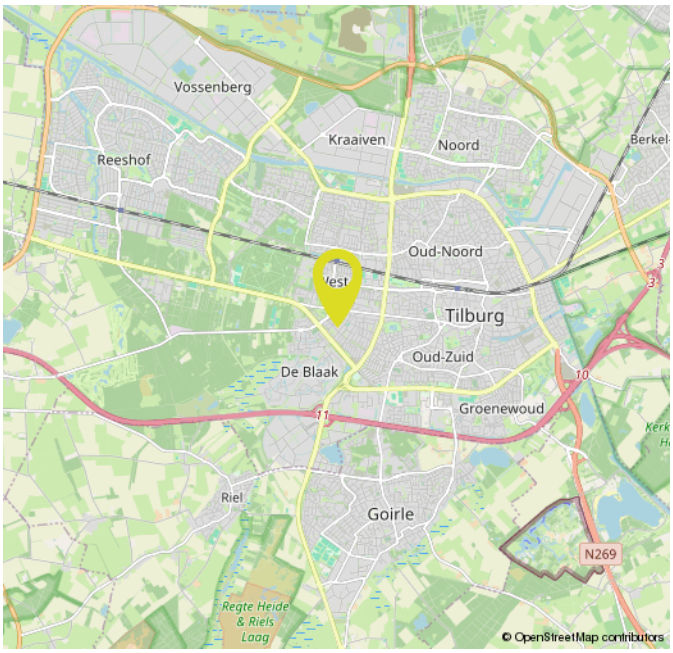
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

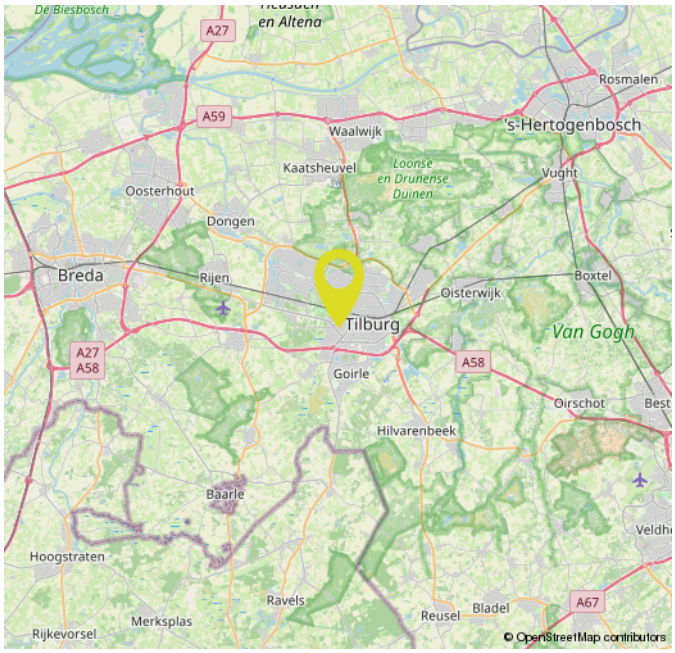
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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