

LAGE WITSIEBAAN 78 17
5042 DB TILBURG

VRAAGPRIJS € 395.000 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	APPARTEMENT
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 90 M2
VVE BIJDRAGE	€ .....
INHOUD	298 M3
SLAAPKAMERS	2
KAMERS	3
LIGGING BALKON	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V-KETEL
BOUWJAAR	2005
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE/ / ENERGIELABEL A+
VRAAGPRIJS	€ 395.000,- KOSTEN KOPER

Ruim en licht 3-kamerappartement met royaal balkon, eigen parkeerplaats en energielabel A+!

Op een fijne locatie in de wijk 't Zand ligt dit verzorgde en verrassend ruime 3-kamerappartement op de eerste verdieping van appartementencomplex De Amazone. Het appartement beschikt over circa 90 m² woonoppervlakte, een royale en lichte woonkamer, twee slaapkamers, een complete keuken en badkamer en een heerlijk breed balkon van circa 13 m² met uitzicht op het groen.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging en een privéparkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein. Met energielabel A+ is ook aan energiezuinig wonen gedacht!

De ligging is bijzonder prettig. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Westermarkt, station Tilburg Universiteit, Tilburg University en diverse andere voorzieningen. Ook het TweeSteden Ziekenhuis, het stadscentrum en de belangrijkste uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar. Een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en een centrale ligging samenkomen.

Indeling

Begane grond

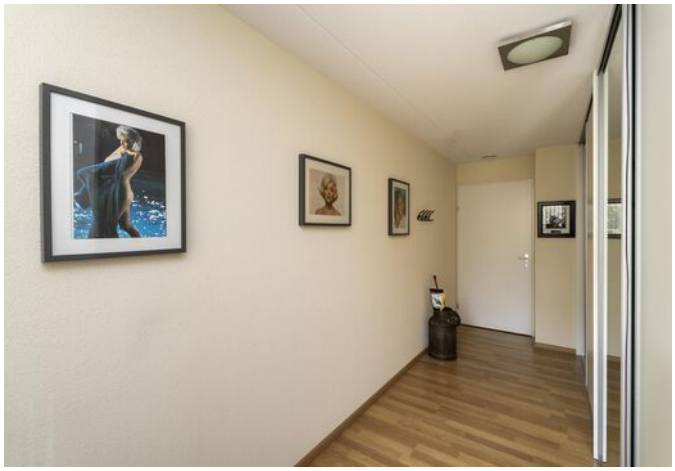
Via de gezamenlijke entree met brievenbussen en bellentableau bereik je de centrale hal van het appartementencomplex. Het gebouw beschikt over een lift en een trappenhuis. Op de begane grond bevindt zich de eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van overige spullen. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein.































Appartement / / eerste verdieping

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich de meterkast en de separate toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

De woonkamer is zonder twijfel een van de sterke punten van dit appartement. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen tot aan de vloer geniet je hier van bijzonder veel natuurlijk licht. Met een oppervlakte die volop mogelijkheden biedt voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek, is dit een heerlijke ruimte om thuis te komen. De warme houtkleurige vloer en het vrije uitzicht op de groene omgeving zorgen voor een prettige sfeer.

Vanuit de woonkamer geeft de brede schuifpui toegang tot het royale balkon van circa 13 m². Het balkon strekt zich uit over vrijwel de gehele breedte van het appartement en biedt voldoende ruimte voor een fijne zitplek. Dankzij de beschutte ligging en het uitzicht op de volwassen bomen is het hier heerlijk ontspannen.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten en een donker werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide bereikbaar vanuit de hal. De ruime hoofdslaapkamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en beschikt over een praktische vaste schuifwandkast. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en uitstekend geschikt als logeerkamer, kinderkamer of thuiswerkplek.



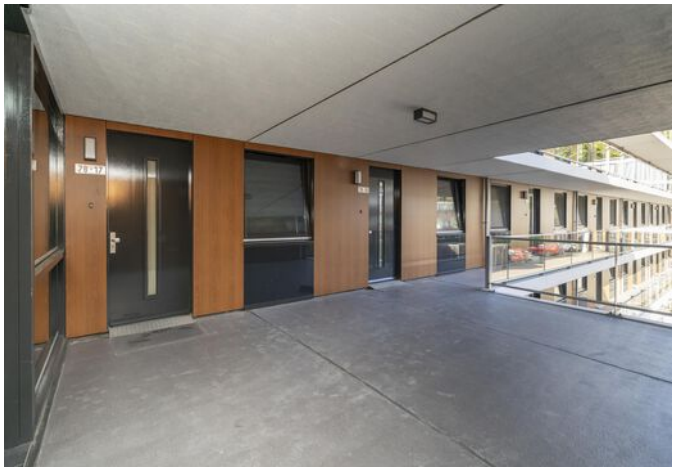
















De volledig betegelde badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel en een spiegelkast. Ook is hier ruimte voor de wasmachine.

Verder beschikt het appartement over een praktische inpandige berging met de technische installaties.

Balkon

Het royale balkon van circa 13 m² vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer. Door de grote glazen schuifpui lopen binnen en buiten mooi in elkaar over. Hier geniet je van een groen en vrij uitzicht, terwijl er voldoende ruimte is voor een comfortabele zitplek.

Berging en parkeren

Op de begane grond bevindt zich een eigen berging van circa 9 m². Ideaal voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats op het afgesloten terrein bij het complex.

Algemeen:

Gelegen op de eerste verdieping van appartementencomplex De Amazone;
Circa 90 m² woonoppervlakte;
Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen;
Ruim balkon van circa 13 m² met groen uitzicht;
Twee goed bemeten slaapkamers;
Eigen berging van circa 9 m²;
Privéparkeerplaats op afgesloten terrein;
Lift aanwezig in het appartementencomplex;
Energiezuinig met energielabel A+;
Gunstige ligging nabij winkelcentrum Westermarkt, Tilburg University, openbaar vervoer en uitvalswegen.







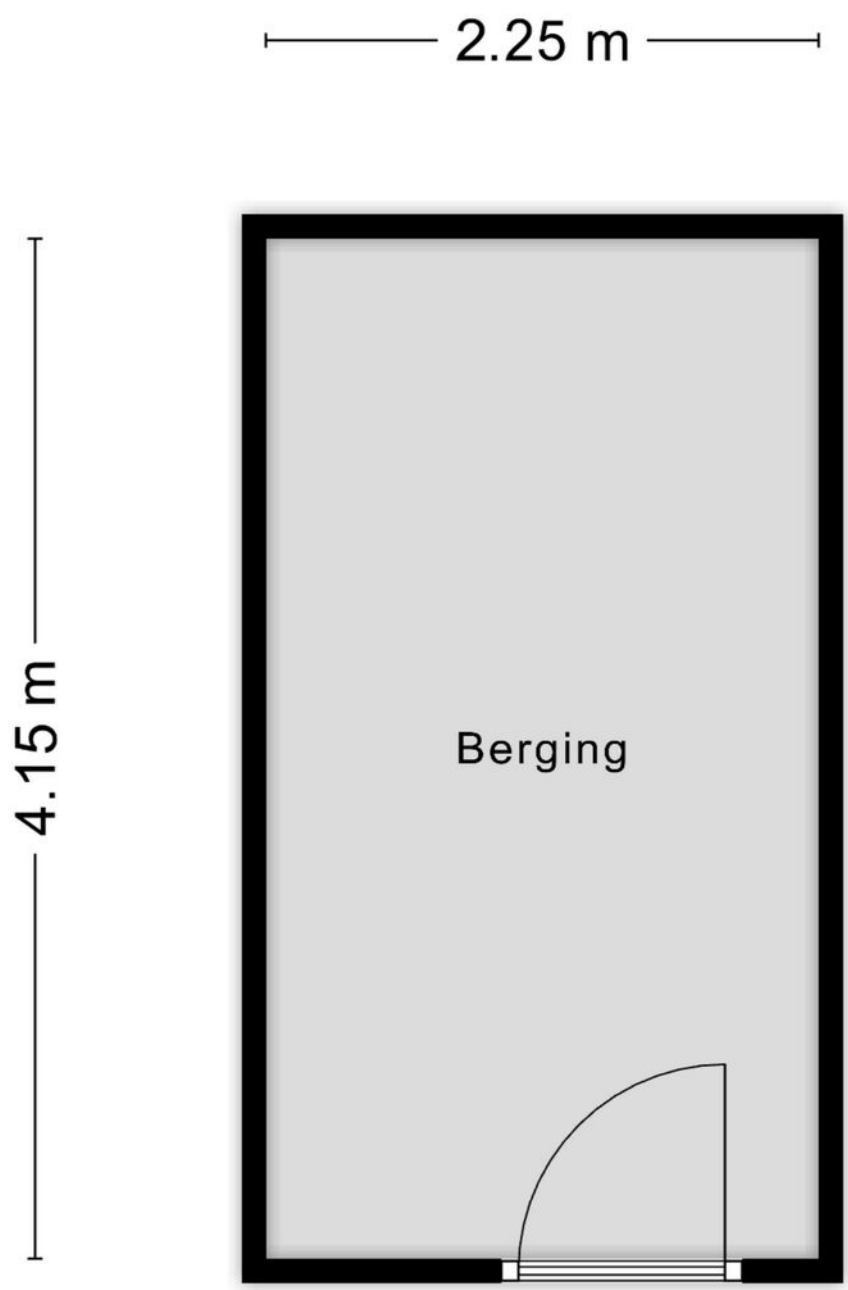
PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

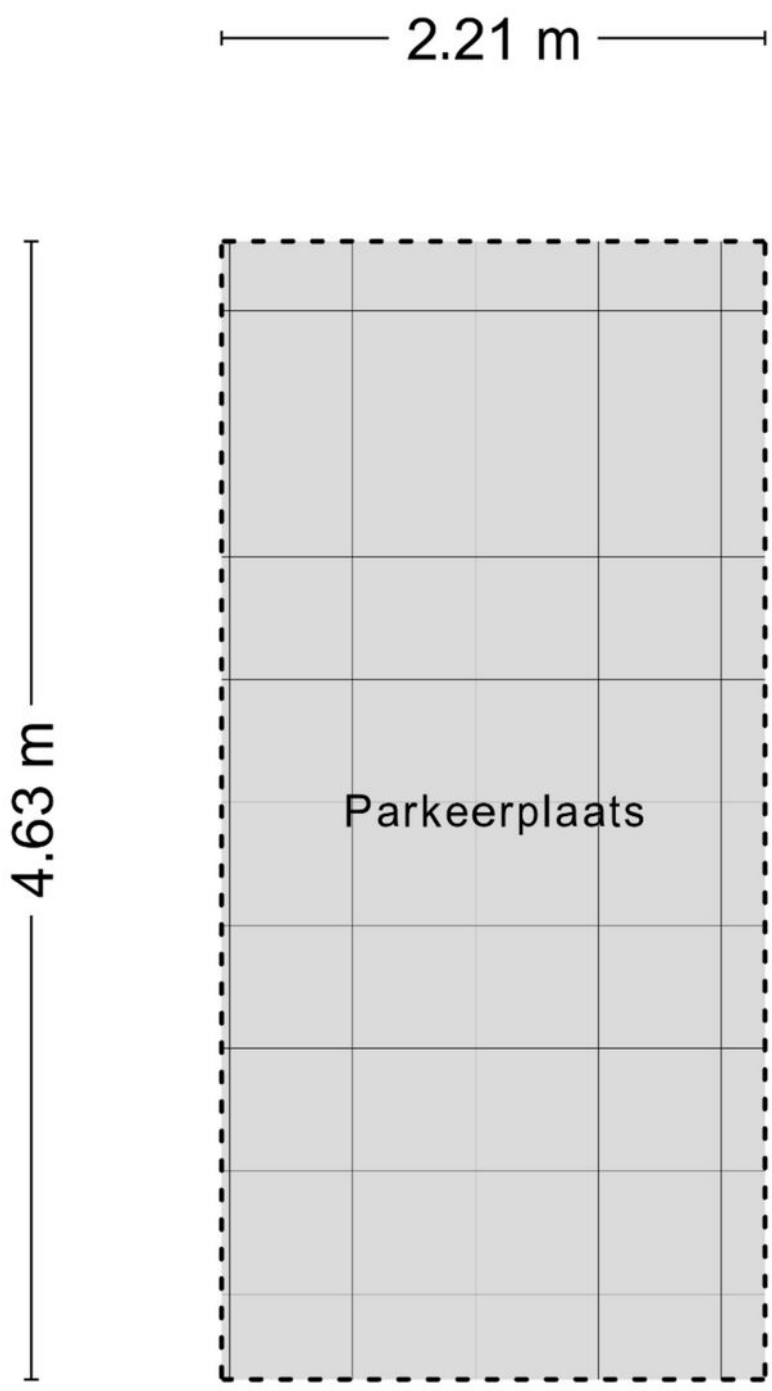
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGING



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

PLATTEGROND PARKEERPLAATS



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: 1000

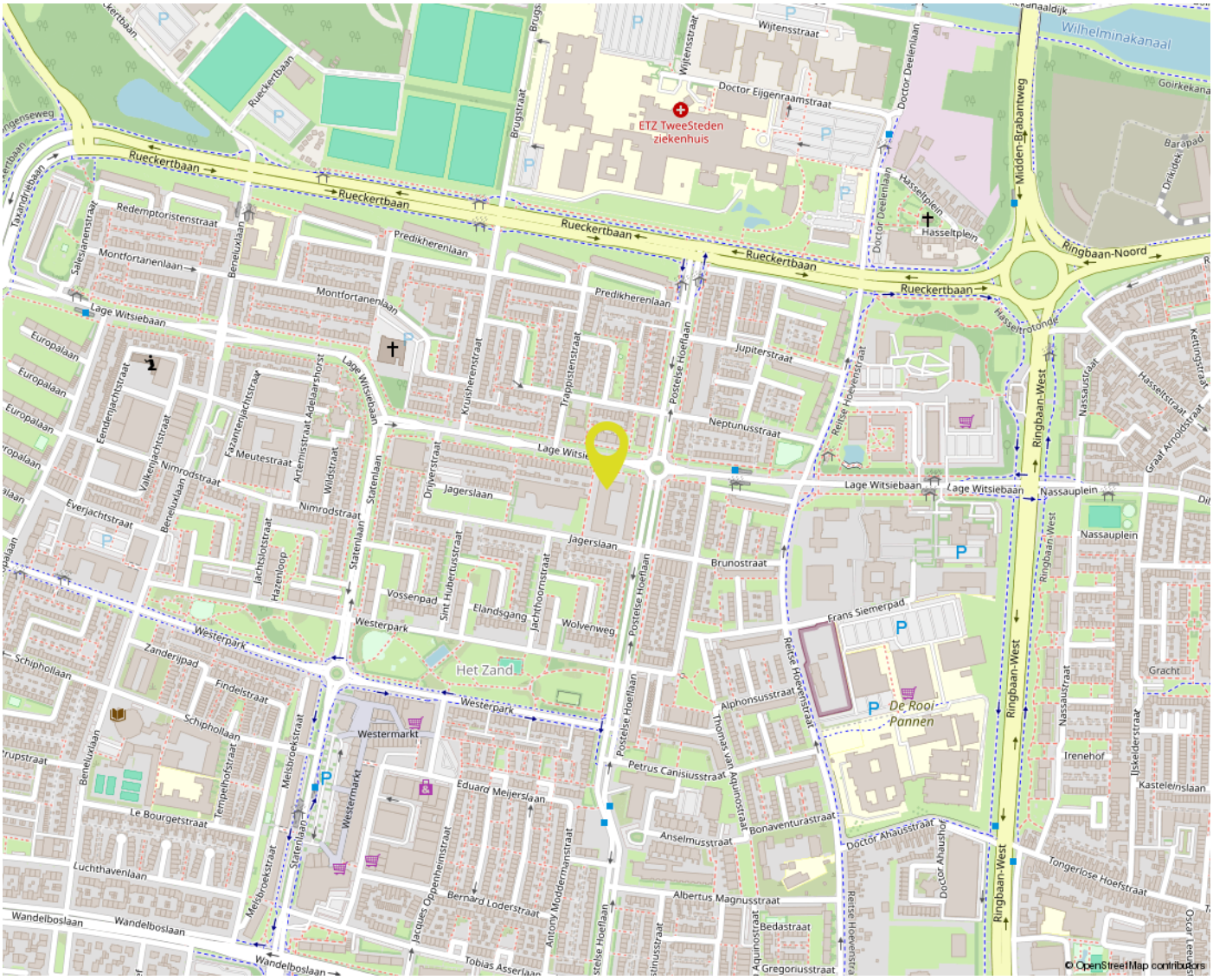
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AC
Perceel	1842

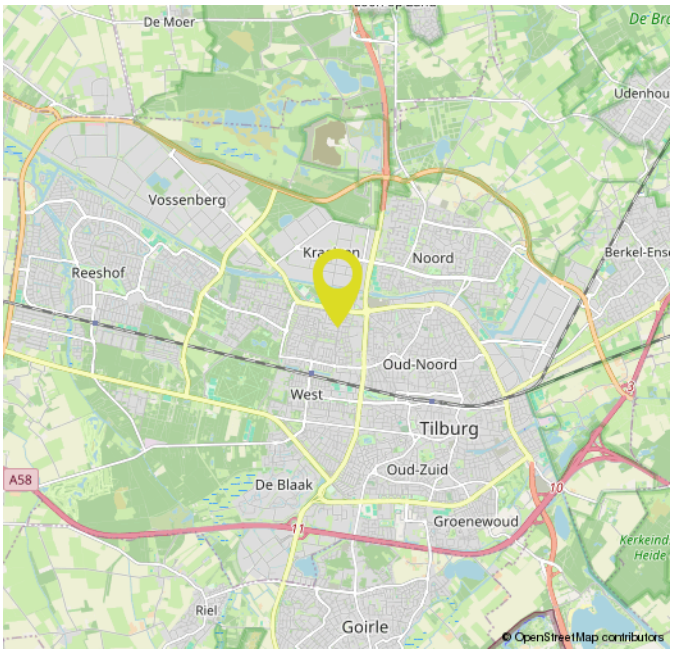
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

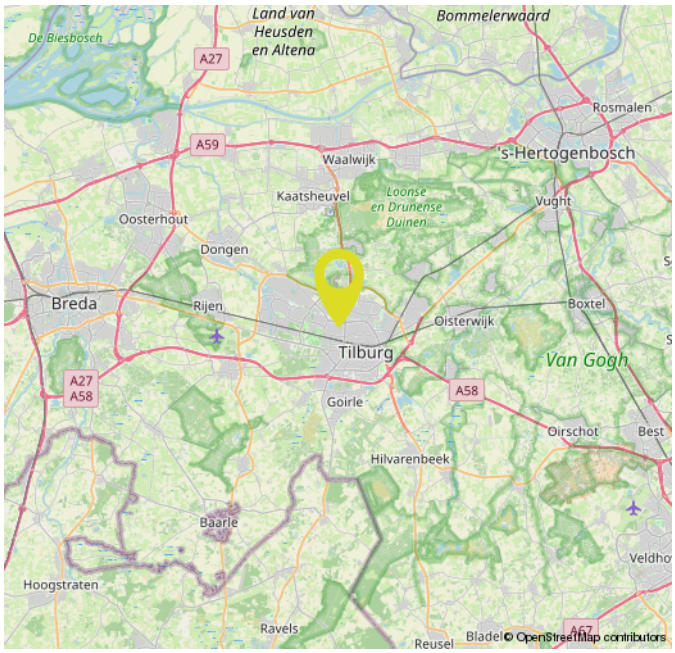
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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