



# **JAN VAN ROESSELSTRAAT 173 5026 PP TILBURG**

**VRAAGPRIJS € 1.150.000 K.K.**



**GerritseMakelaardij**

**TILBURG: 013 580 20 70 | [INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:info@gerritsemakelaardij.nl) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://www.gerritsemakelaardij.nl)**

**BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | [WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:wonen@gerritsemakelaardij.nl) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://www.gerritsemakelaardij.nl)**

|                         |                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| TYPE WONING             | VRIJSTAANDE WONING                                                           |
| WOONOPPERVLAKTE         | CIRCA 242 M <sup>2</sup>                                                     |
| PERCEELOPPERVLAKE       | 269 M <sup>2</sup>                                                           |
| INHOUD                  | CIRCA 896 M <sup>3</sup>                                                     |
| SLAAPKAMERS             | 5                                                                            |
| KAMERS                  | 8                                                                            |
| LIGGING TUIN            | OOST                                                                         |
| WARM WATER / VERWARMING | WARMTEPOMP / WTW<br>VLOERVERWARMING GEHEEL                                   |
| BOUWJAAR                | 2026                                                                         |
| ISOLATIE / ENERGIELABEL | DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,<br>VLOERISOLATIE, VOLLEDIG GEISOLEERD / A +<br>++ |
| VRAAGPRIJS              | € 1.150.000,- KOSTEN KOPER                                                   |

Exclusief en duurzaam wonen in Willemskwartier: vrijstaande nieuwbouwwoning met vijf slaapkamers en een hoogwaardige afwerking!

In het recent gerealiseerde Willemskwartier in Tilburg staat deze bijzonder ruime en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning uit 2026. Een woning waar moderne architectuur, comfort en een stijlvolle afwerking samenkomen.

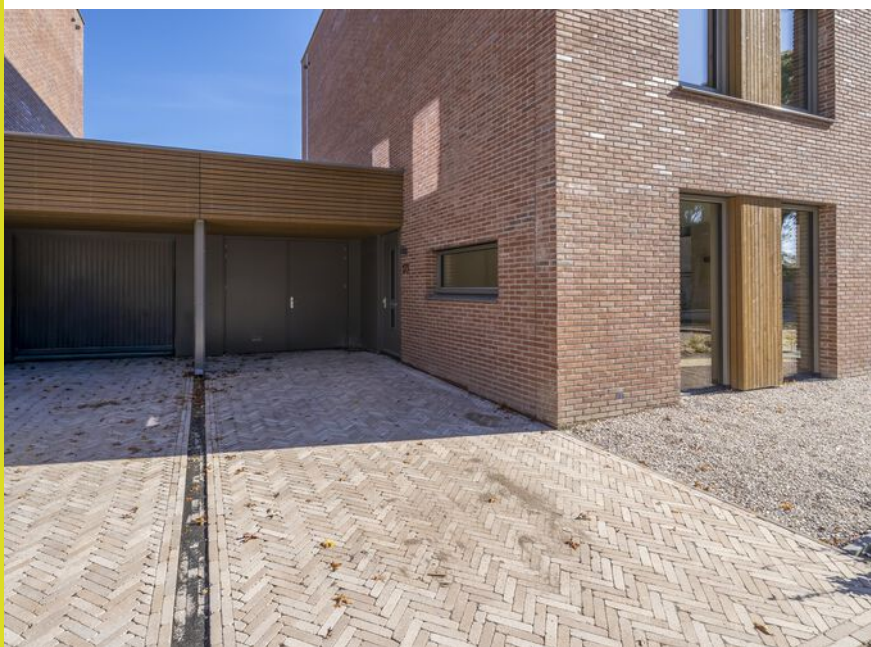
Met een royale, maar liefst 2,40 meter uitgebouwde leefruimte, een exclusieve woonkeuken, vijf ruime slaapkamers, twee luxe badkamers en een multifunctionele extra kamer op de begane grond biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

De woning is recent opgeleverd en al met veel zorg afgewerkt. Zo beschikt de woning over fraaie visgraat PVC-vloeren, strak gestucte wanden, een stijlvolle stalen deur en een luxe keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal van deze tijd, met onder andere een warmtepomp, zonnepanelen, een WTW-installatie en vloerverwarming met individuele temperatuurregeling per kamer.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ligging in Willemskwartier. Deze nieuwe woonomgeving op het voormalige terrein van de Koning Willem II-kazerne kenmerkt zich door eigentijdse architectuur, veel aandacht voor groen en een prettige combinatie van rust en stedelijke voorzieningen.

Hier woon je in een jonge, groeiende buurt met het centrum van Tilburg en diverse voorzieningen op korte afstand.



## Begane grond

Via de overdekte entree bereik je de ruime ontvangsthall met de trapopgang, meterkast en modern afgewerkte toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en een stijlvol fonteintje met koperkleurige kraan, passend bij de afwerking van de rest van de woning.

Een fraaie zwarte stalen deur geeft toegang tot de bijzonder royale leefruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een vrij uitzicht op de omgeving. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek.

Richting de achterzijde ontvouwt zich het ruime leefgedeelte. Dankzij de uitbouw van maar liefst 2,40 meter is hier een bijzonder royale woonkeuken ontstaan, waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan. De grote raampartijen, die vrijwel van vloer tot plafond doorlopen, versterken het ruimtelijke karakter en zorgen voor een fraaie verbinding met de achtertuin.

De keuken is een echte blikvanger en kenmerkt zich door een stijlvol ontwerp, een lichtgekleurd werkblad met een fraaie aderstructuur en een zorgvuldige materiaalkeuze. Het royale kookeiland vormt het middelpunt van de ruimte en is voorzien van een geïntegreerd afzuigsysteem van BORA.

Ook aan apparatuur en opbergruimte ontbreekt het niet. De keuken beschikt onder andere over een vaatwasser, wijnklimaatkast, royale koelkast, een afzonderlijke ruime vriezer, een messing patina Quooker flexkraan en uiterst praktische en ruime Neff oven. De vele kasten en laden zorgen voor volop praktische bergruimte. Het geheel is uitgevoerd met oog voor detail, waarbij hoogwaardige materialen en een warme, tijdloze uitstraling samenkomen.









Aansluitend aan de keuken bevindt zich het royale eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Via de openslaande deuren staat deze ruimte in directe verbinding met de achtertuin.

Vanuit het leefgedeelte bereik je via een afzonderlijk portaal een verrassend ruime multifunctionele kamer.

Deze ruimte is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld een extra slaapkamer. Daarmee biedt de woning ook op de begane grond veel flexibiliteit.

Vanuit het portaal is tevens de ruime inpandige berging bereikbaar. Deze geïsoleerde ruimte beschikt over dubbele deuren aan de voorzijde van de woning en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Daarnaast is hier ruimte gecreëerd voor het plaatsen van een wasmachine en droger, waardoor de berging ook als praktische wasruimte kan worden gebruikt.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.



## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee bijzonder ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een separate toiletruimte. Ook op deze verdieping is de hoogwaardige afwerking consequent doorgevoerd, met strak gestucte wanden, een fraaie visgraat PVC-vloer en vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer onderscheidt zich niet alleen door de afmetingen, maar ook door de doordachte indeling.

Een stijlvolle scheidingswand verdeelt de ruimte op subtiële wijze in een slaapgedeelte en een afzonderlijke zone die uitstekend kan worden ingericht als walk-in closet of dressing. Hierdoor ontstaat een comfortabele slaapkamer met volop ruimte voor een groot bed en uitgebreide garderobe.

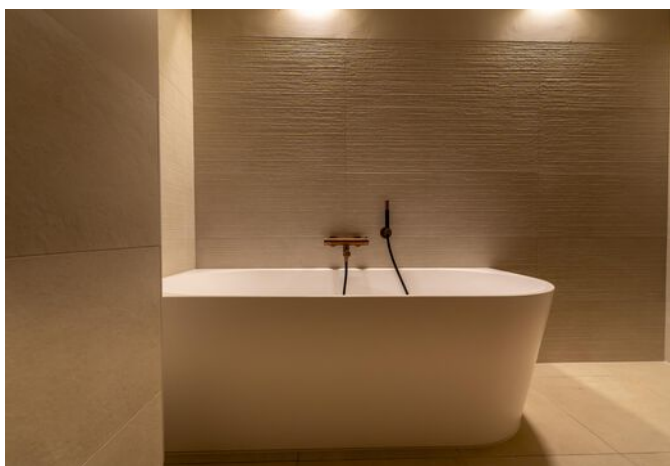
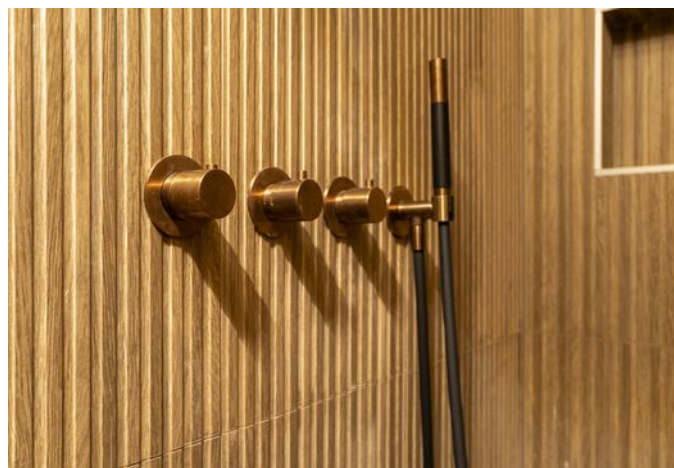
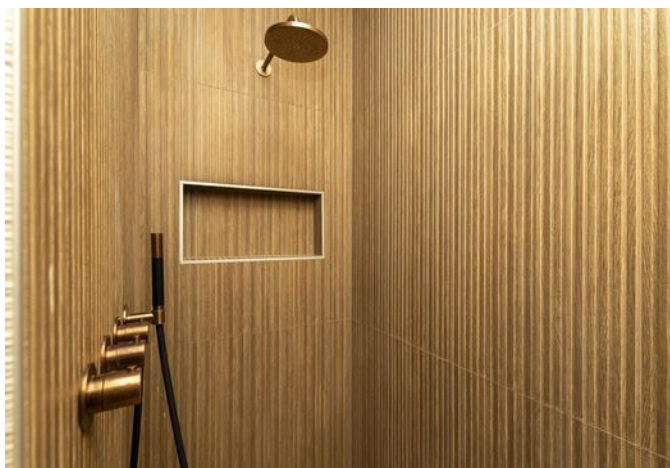
De badkamer is modern en luxe uitgevoerd. De combinatie van warme beigetinten, verfijnd tegelwerk en elegante koperkleurige kranen zorgt voor een stijlvolle, tijdloze uitstraling.

De badkamer beschikt over een royaal ligbad, een ruime inloofdouche en een wastafelmeubel met twee opzetkommen. Daarnaast is er een praktische nis aanwezig die mogelijkheden biedt voor aanvullende kastruimte. Uiteraard is ook de badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De separate toiletruimte bevindt zich op de overloop en is in dezelfde stijlvolle uitvoering afgewerkt.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer. Ook deze kamer is bijzonder royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden voor een ruime slaapkamer, kinderkamer of een combinatie van slapen en werken.







## Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping verrast door de hoeveelheid ruimte en de hoogwaardige afwerking. Hier bevinden zich maar liefst drie volwaardige slaapkamers, een tweede badkamer, een praktische bergruimte en een royale technische ruimte.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim opgezet en beschikken over grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Dankzij de individuele temperatuurregeling per kamer kan het binnenklimaat volledig naar eigen wens worden ingesteld.

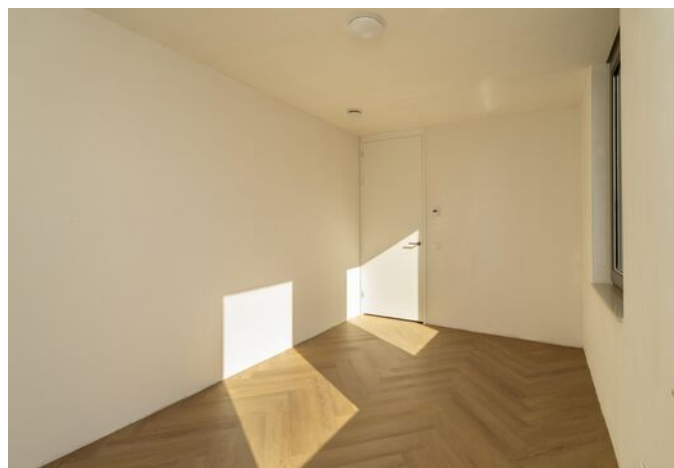
De tweede badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en designradiator. De mechanische ventilatie zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Een bijzonder praktische toevoeging voor grotere gezinnen of wanneer gasten blijven overnachten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een afzonderlijke bergruimte en een ruime technische ruimte. Hier bevinden zich onder andere de warmtepomp, de WTW-installatie, de omvormer voor de zonnepanelen en de verdeler van de vloerverwarming. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Net als op de overige verdiepingen is ook hier gekozen voor een fraaie visgraat PVC-vloer, luxe deurbeslag in de kleur gunmetal en strak gestucte wanden.







## Tuin

Via openslaande deuren in de woonkeuken bereik je de royale achtertuin. De tuin biedt volop mogelijkheden om een fijne buitenruimte te creëren, geheel naar eigen smaak en wensen.

Dankzij de ruime opzet is er voldoende plaats voor een groot terras, een comfortabele loungeset en een groene inrichting. De grote raampartijen zorgen bovendien voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De tuin is functioneel en netjes aangelegd. De erfafscheiding is in overleg met de burens te bepalen. Dit biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om de buitenruimte volledig naar eigen inzicht vorm te geven.

### Duurzaamheid en comfort

Deze woning is gebouwd in 2026 en voldoet aan de moderne eisen op het gebied van energiezuinig en comfortabel wonen.

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van moderne installaties die bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik. Zo beschikt de woning over een warmtepomp, zonnepanelen, een warmteterugwininstallatie (WTW) en HR+++ beglazing.

Bijzonder is de aanwezigheid van vloerverwarming in de gehele woning, waarbij de temperatuur per kamer afzonderlijk kan worden geregeld. Hierdoor geniet je in iedere ruimte van optimaal comfort.

In combinatie met de hoogwaardige isolatie en de moderne bouwkwaliteit is deze woning volledig voorbereid op de toekomst.



## Ligging

Willemskwartier is een nieuwe woonomgeving in Tilburg, op het voormalige terrein van de Koning Willem II-kazerne. Een plek met een bijzonder verleden, waar moderne architectuur en een groene inrichting samenkomen.

Bij de ontwikkeling van de wijk is veel aandacht besteed aan de bestaande natuur en biodiversiteit. De verschillende woningtypen en architectonische stijlen zorgen voor een afwisselend straatbeeld, terwijl de groene inrichting bijdraagt aan een prettige leefomgeving.

Willemskwartier is bovendien een jonge, groeiende buurt waar bewoners samen een nieuwe woonomgeving vormgeven. De combinatie van moderne woningen, groen en de historie van de voormalige kazerne geeft de wijk een eigen karakter.

Ook de ligging ten opzichte van de stad is aantrekkelijk. De woning bevindt zich nabij de Ringbaan-Zuid, met diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen in de omgeving. Het bruisende centrum van Tilburg is eveneens goed bereikbaar. De woning heeft daarnaast een fraaie ligging aan de straat, met een vrij en open uitzicht aan de voorzijde.

## Bijzonderheden:

Energielabel A +++

Vrijstaande nieuwbouwwoning,  
gebouwd in 2026;

Recent opgeleverd en hoogwaardig  
afgewerkt;

Royale leefruimte, tijdens de bouw maar  
liefst 2,40 meter uitgebouwd;

Vijf ruime slaapkamers, verdeeld over de  
eerste en tweede verdieping;

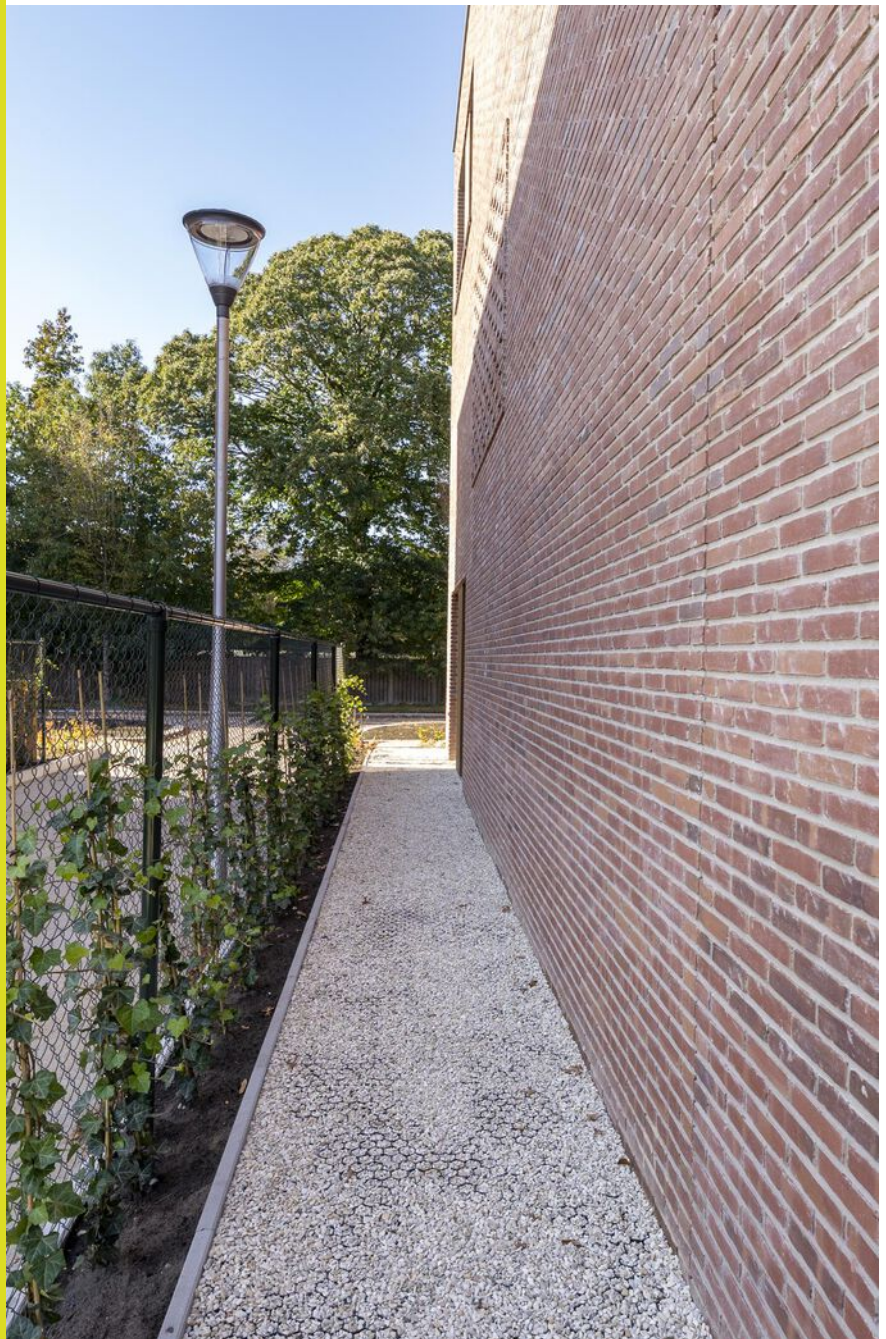
Vloerverwarming met individuele  
temperatuurregeling per kamer;

Warmtepomp, zonnepanelen en WTW-  
installatie;

Uitstekend geïsoleerd en voorzien van  
HR+++ beglazing;

Royale achtertuin die nog naar eigen  
wens kan worden ingericht;

Gelegen in het recent gerealiseerde  
Willemskwartier, op het voormalige  
terrein van de Koning Willem II-kazerne;  
De woning beschikt over een oprit voor  
1 auto;



# PLATTEGROND BEGANE GROND

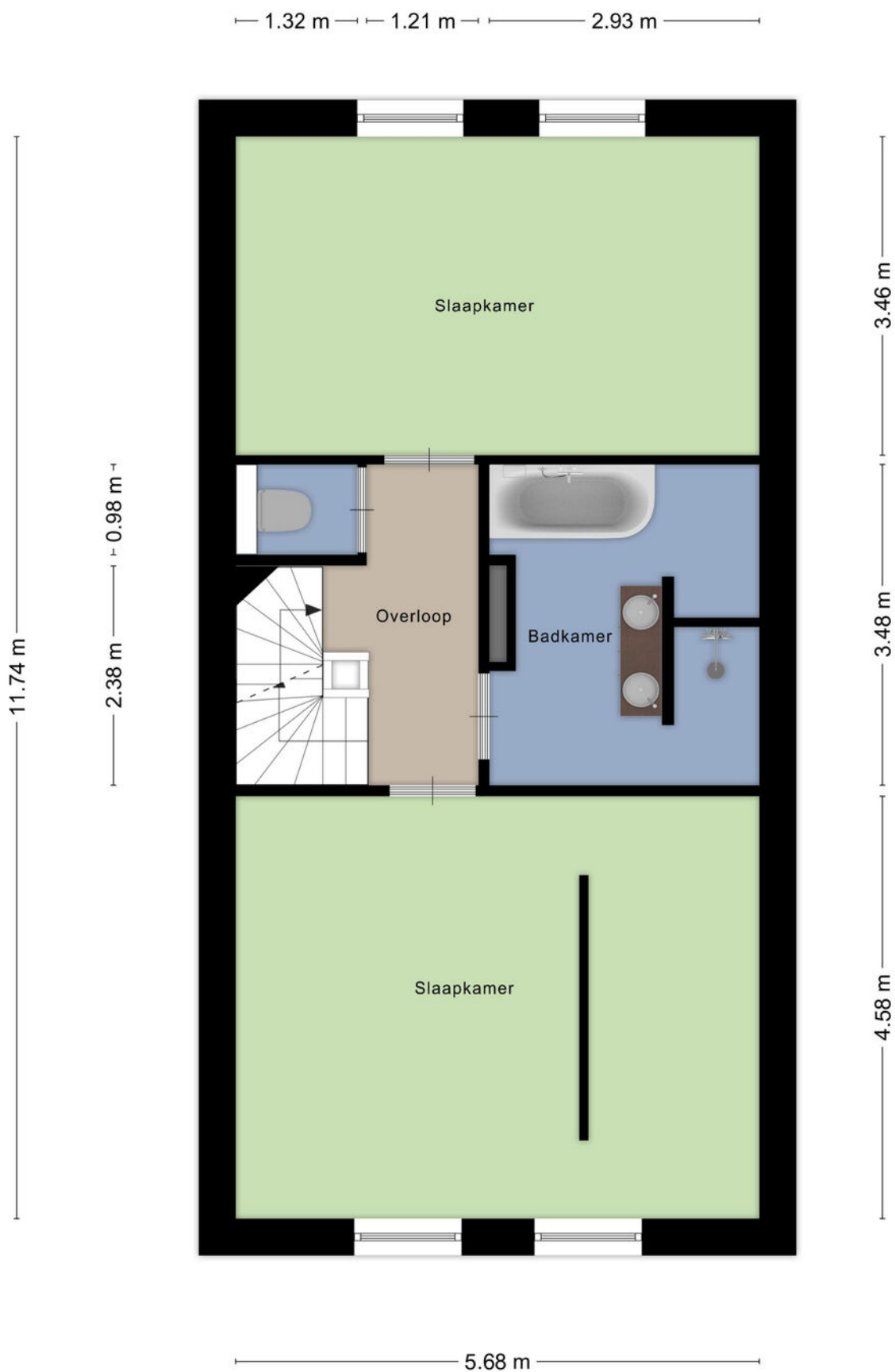


# PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



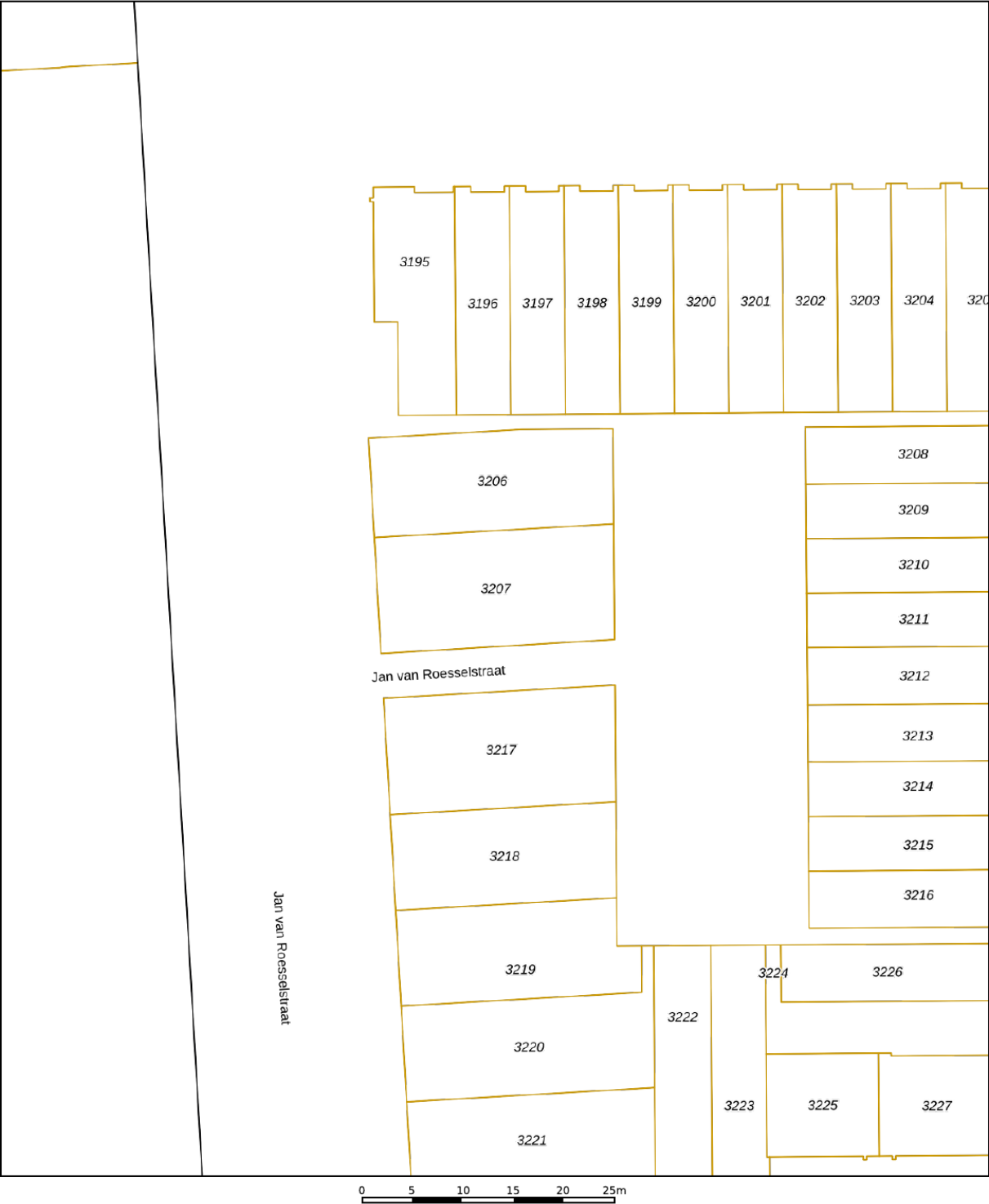
# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

Z

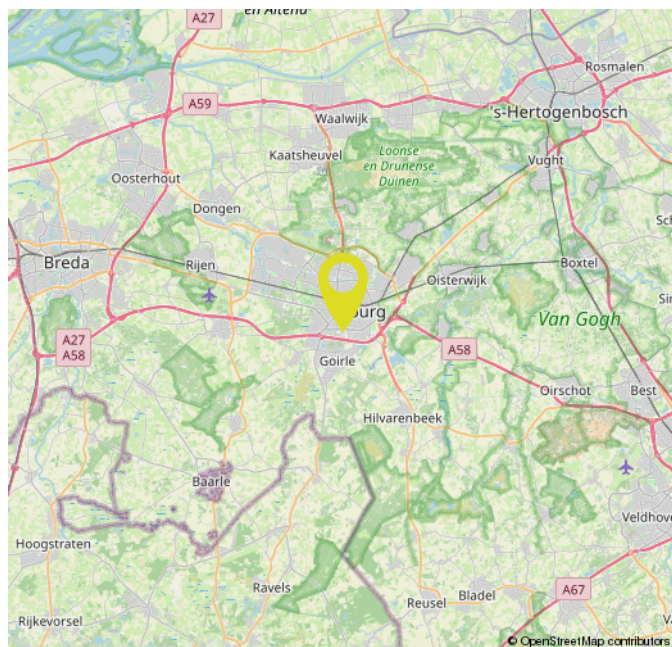
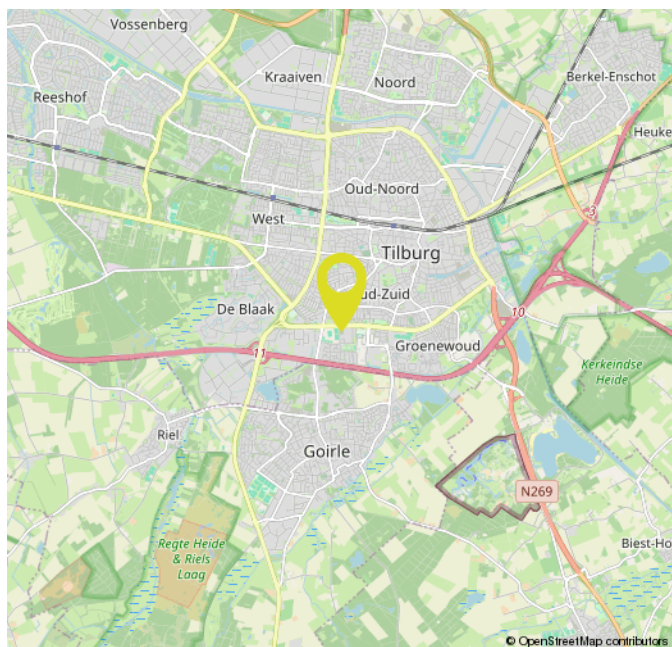
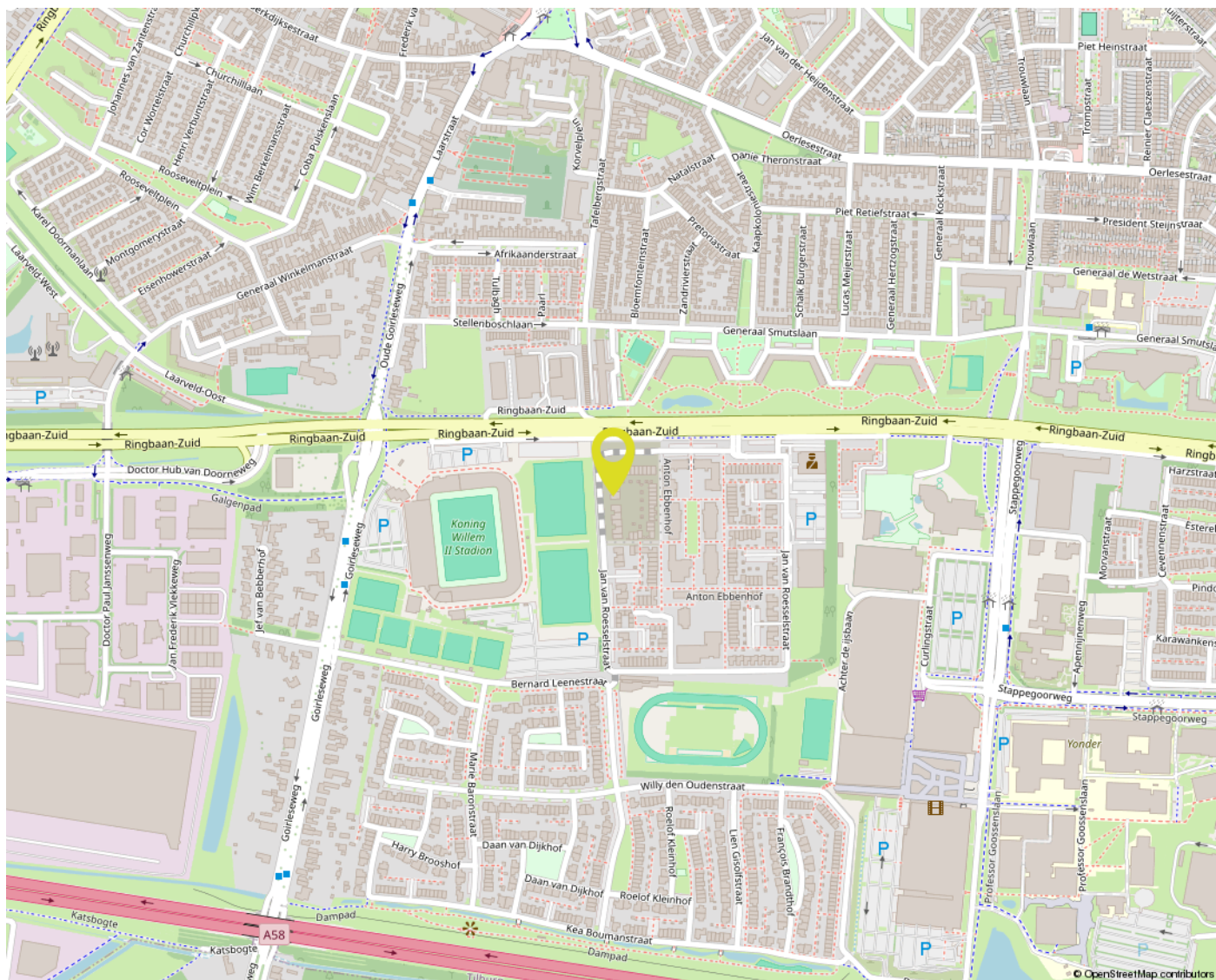
3207

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