



ARMHOEFSTRAAT 43 5018 EJ TILBURG

VRAAGPRIJS € 625.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA -
PERCEELOPPERVLAKE	163 M ²
INHOUD	CIRCA UNDEFINED M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL 2023, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK, AIRCO
BOUWJAAR	1934
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, HR++ / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 625.000,- KOSTEN KOPER

Karakteristieke jaren '30-woning, in 2017 volledig verbouwd, met vijf (slaap)kamers, luxe woonkeuken, vloerverwarming, energielabel A en een zonnige tuin op het zuiden!

Op een aantrekkelijke locatie in de geliefde wijk Armhoefse Akkers ligt deze bijzonder sfeervolle en verrassend royale jaren '30-tussenwoning. Een huis waarin de charme van weleer op prachtige wijze samengaat met het wooncomfort van nu! De woning werd in 2017 volledig en met veel zorg gemoderniseerd en beschikt onder andere over een royale uitgebouwde woonkamer, een schitterende luxe woonkeuken met kookeiland, vijf slaap- en/of werkkamers, een stijlvolle badkamer en een fraai aangelegde achtertuin op het zuiden.

Bij de verbouwing in 2017 is veel aandacht besteed aan kwaliteit, duurzaamheid en wooncomfort. Zo werden onder andere de keuken, badkamer en het toilet volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd. De begane grond beschikt over een nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en een fraaie pvc-vloer. Daarnaast is de woning geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++-beglazing, mechanische ventilatie, acht zonnepanelen en een moderne Intergas HR-combiketel uit 2023. Mede dankzij deze duurzame voorzieningen beschikt de woning over energielabel A.

De karakteristieke glas-in-loodramen, originele betegeling en fraaie paneeldeuren geven het huis zijn authentieke uitstraling, terwijl de strakke afwerking en moderne voorzieningen zorgen voor optimaal wooncomfort.

De ligging in Armhoefse Akkers maakt het geheel extra aantrekkelijk. Deze geliefde woonwijk staat bekend om haar karakteristieke bebouwing, gezellige sfeer en gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.



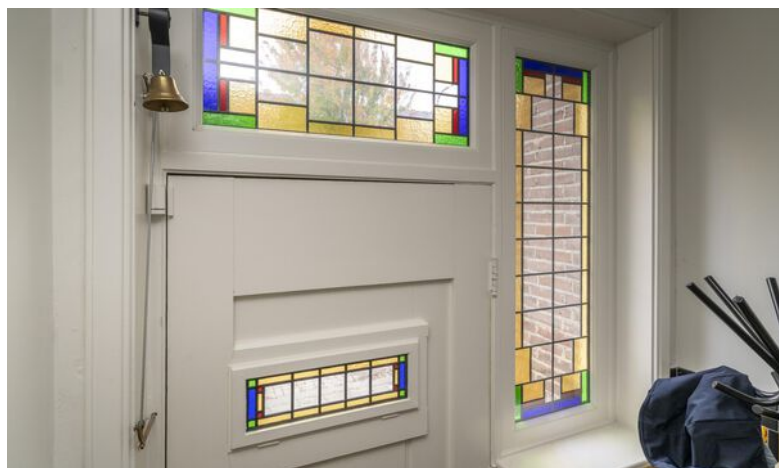
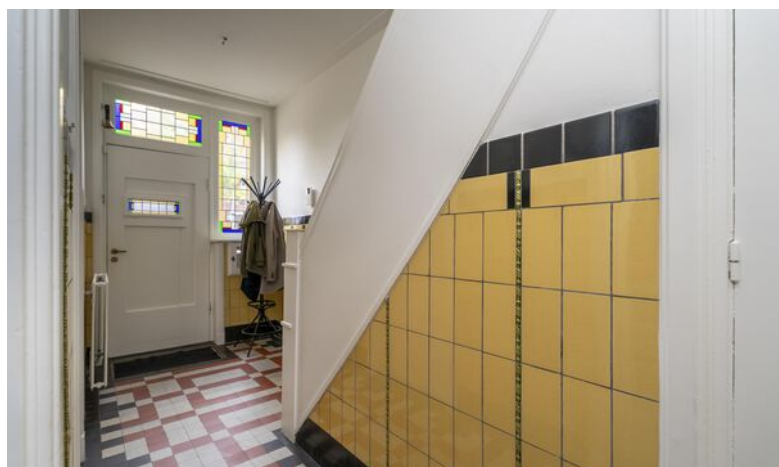
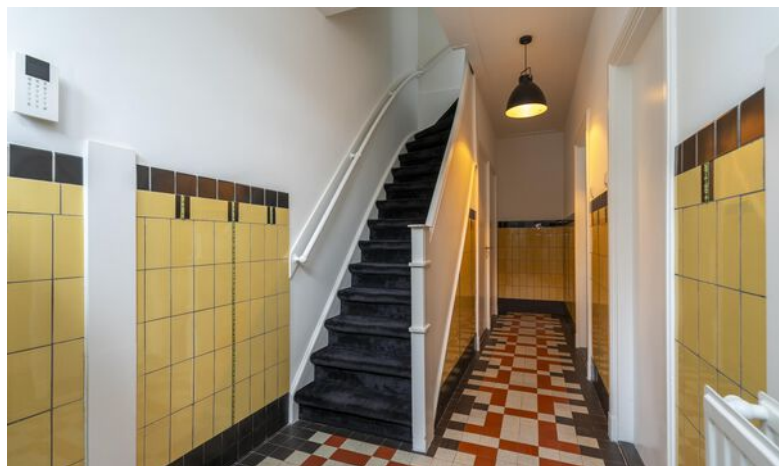
Begane grond

Al bij binnenkomst wordt duidelijk dat dit huis iets bijzonders heeft. De fraaie voordeur met glas-in-lood en de originele wandbetegeling in de entreehal zorgen direct voor die geliefde jaren '30-sfeer. Vanuit de hal is het in 2017 vernieuwde, luxe toilet bereikbaar, uitgevoerd met een hangcloset en fonteintje.

Vervolgens betreedt u de royale, uitgebouwde woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte, waar de karakteristieke glas-in-loodramen een prachtig authentiek accent vormen. De ruimte is heerlijk licht en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek.

Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in een bijzonder fraaie woonkeuken, die dankzij de royale uitbouw een centrale plaats in het huis inneemt. Hier komen ruimte, licht en gezelligheid op een prachtige manier samen. De lichtstraat zorgt voor een aangename natuurlijke lichtinval en het moderne kookeiland vormt het middelpunt van deze heerlijke leefruimte.

De luxe keuken werd in 2017 geplaatst en beschikt over een uitgebreide kastenwand en alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, Inbouwoven, koelkast, vriezer en Quooker. De vele praktische berggladen en de strak afgewerkte plafonds met inbouwverlichting maken het geheel compleet.



Er is volop ruimte voor een royale eettafel, waardoor dit zonder twijfel een plek is waar het hele gezin graag samenkomt. Via de openslaande tuindeuren staat de woonkeuken bovendien in directe verbinding met de zonnige achtertuin.

Bij de ingrijpende modernisering in 2017 is veel aandacht besteed aan kwaliteit en comfort. Zo beschikt de begane grond over een nieuwe geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming, afgewerkt met een fraaie pvc-vloer. In combinatie met de strakke wanden en plafonds geeft dit de woning een moderne, rustige en stijlvolle uitstraling.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een verrassend royale en praktische bijkeuken met de opstelling van de Intergas HR-combiketel uit 2023, aansluitingen voor de wasmachine en droger en de voorzieningen ten behoeve van de acht zonnepanelen. Ook deze ruimte is keurig afgewerkt en voorzien van plafondinbouwverlichting. Een loopdeur biedt rechtstreeks toegang tot de achtertuin.









Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers en een luxe badkamer bevinden.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede, eveneens ruime slaapkamer. De derde, kleinere kamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of studeerkamer.

De luxe badkamer werd eveneens in 2017 volledig vernieuwd en is een lust voor het oog. Deze is geheel in stijl met de rest van de woning uitgevoerd en beschikt over een royale inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met fraai meubel, een spiegelwand en een tweede hangcloset. De strakke afwerking en plafondbouwverlichting geven de badkamer een stijlvolle en eigentijdse uitstraling.

De fraaie paneeldeuren, die in de gehele woning terugkomen, vormen ook op deze verdieping een mooie verwijzing naar het oorspronkelijke karakter van het huis.







Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is verrassend ruim en via een vaste trap bereikbaar. Hier bevindt zich een royale voorzolder met volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen.

Daarnaast zijn er nog eens twee leuke slaap- of werkkamers, beide voorzien van een dakkapel, respectievelijk aan de voor- en achterzijde van de woning. Hierdoor zijn het bijzonder prettige en goed bruikbare ruimtes, ideaal als extra slaapkamers, thuiswerkplekken of hobbykamers.

Boven deze kamers bevindt zich bovendien nog een praktische bergvliering. Aan bergruimte is in deze woning dan ook zeker geen gebrek!

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het geliefde zuiden en vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Dankzij de gunstige zonligging kunt u hier volop genieten van het buitenleven.

De tuin is met zorg ingericht en beschikt over een gezellig zonneterras, een gazon, verzorgde borders en nette bestrating. Er is volop ruimte om heerlijk buiten te zitten, te ontspannen of gezellig met familie en vrienden te genieten van lange zomeravonden.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een eigen achterom.







Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30-tussenwoning in de geliefde wijk Armhoefse Akkers;
- In 2017 volledig en hoogwaardig verbouwd en gemoderniseerd;
- Energielabel A;
- Royale uitgebouwde woonkamer met luxe woonkeuken en kookeiland uit 2017;
- Nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en pvc-afwerking op de begane grond;
- Luxe badkamer en toiletruimte, beide vernieuwd in 2017;
- Vijf slaap- en/of werkkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++-beglazing;
- Intergas HR-combiketel uit 2023;
- Acht zonnepanelen en mechanische ventilatie;
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer;
- Authentieke details zoals glas-in-lood, originele betegeling en paneeldeuren;
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met berging en achterom;
- Uitstekend onderhouden, modern afgewerkt en instapklaar!

Tot slot

Armhoefstraat 43 is een woning die werkelijk het beste van twee werelden combineert: de sfeer en charme van de jaren '30 met de luxe, duurzaamheid en het comfort van een modern gezinshuis. De hoogwaardige verbouwing in 2017, het energielabel A, de prachtige uitgebouwde woonkeuken, de vijf slaap- en/of werkkamers en de zonnige achtertuin maken dit tot een bijzonder aantrekkelijk geheel.

Een huis waar zichtbaar met zorg en aandacht aan is gewerkt, waar sfeer en kwaliteit hand in hand gaan en waar u eigenlijk alleen nog maar uw meubels hoeft neer te zetten.

Een karakteristiek, verrassend royaal, energiezuinig en bijzonder compleet woonhuis op een geliefde locatie in Tilburg. Absoluut een bezichtiging waard!



PLATTEGROND BEGANE GROND

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

PLATTEGROND 2E VERDIEPING

PLATTEGROND VLIERING

KADASTRALE KAART

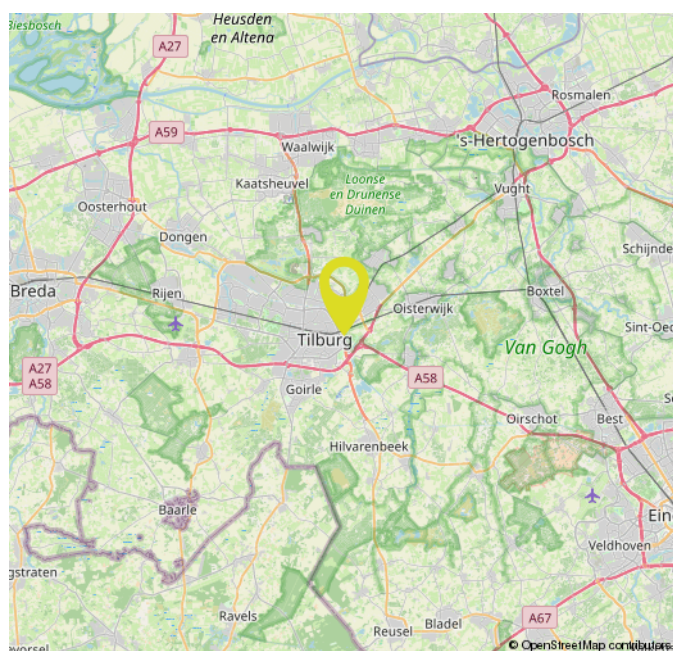
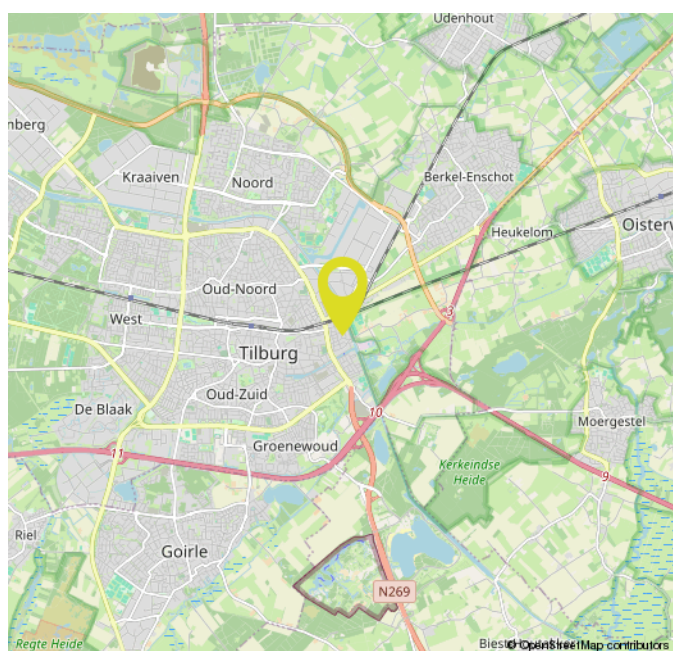
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie B Perceel 9425 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 databankrecht.	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