

BURGEMEESTER RAUPPSTRAAT 4
5037 MH TILBURG

VRAAGPRIJS € 849.000 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	VRIJSTAANDE WONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 152 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	265 M^2
INHOUD	CIRCA 634 M^3
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUIDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL, OPEN HAARD, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1926
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL D
VRAAGPRIJS	€ 849.000,- KOSTEN KOPER





Vrijstaand wonen op een toplocatie in Zorgvlied – met alle comfort van nu!

Bent u op zoek naar een vrijstaand woonhuis op een absolute toplocatie in de geliefde wijk Zorgvlied in Tilburg, mét een onderhouds-vriendelijke tuin die optimaal van de zon profiteert?

Dan is Burgemeester Rauppstraat 4 beslist een woning die uw aandacht verdient.



Deze charmante vrijstaande woning is de afgelopen periode op diverse punten gemoderniseerd. Zo is een deel van de beglazing vernieuwd, is het dak vernieuwd en is de woning zowel binnen als buiten recent geschilderd.

Het resultaat is een sfeervol en verzorgd familiehuis waar u direct kunt genieten van comfortabel wonen.







BEGANE GROND

Via de entreehal, voorzien van trapopgang naar de verdiepingen, bereikt u de praktische provisie-/ wijnkelder met de unit van de vloerverwarming. Een gedeelte van de begane grond is namelijk uitgerust met comfortabele vloerverwarming. Daarnaast bevindt zich in de hal een modern toilet met hangcloset en fonteintje.

De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde beschikt over een gezellige open haard en heeft een speelse U-vormige indeling. Vanuit het eetgedeelte loopt u door naar de uitnodigende woonkeuken, het hart van het huis. Deze is voorzien van een verzorgd keukenmeubel met Belgisch hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Miele vaatwasser, een oven, een magnetron, een stoomoven, een vijfpits gaskookplaat en een afzuigkap.

De woonkeuken staat dankzij openslaande tuindeuren in direct contact met de achtertuin.



























EERSTE VERDIEPING

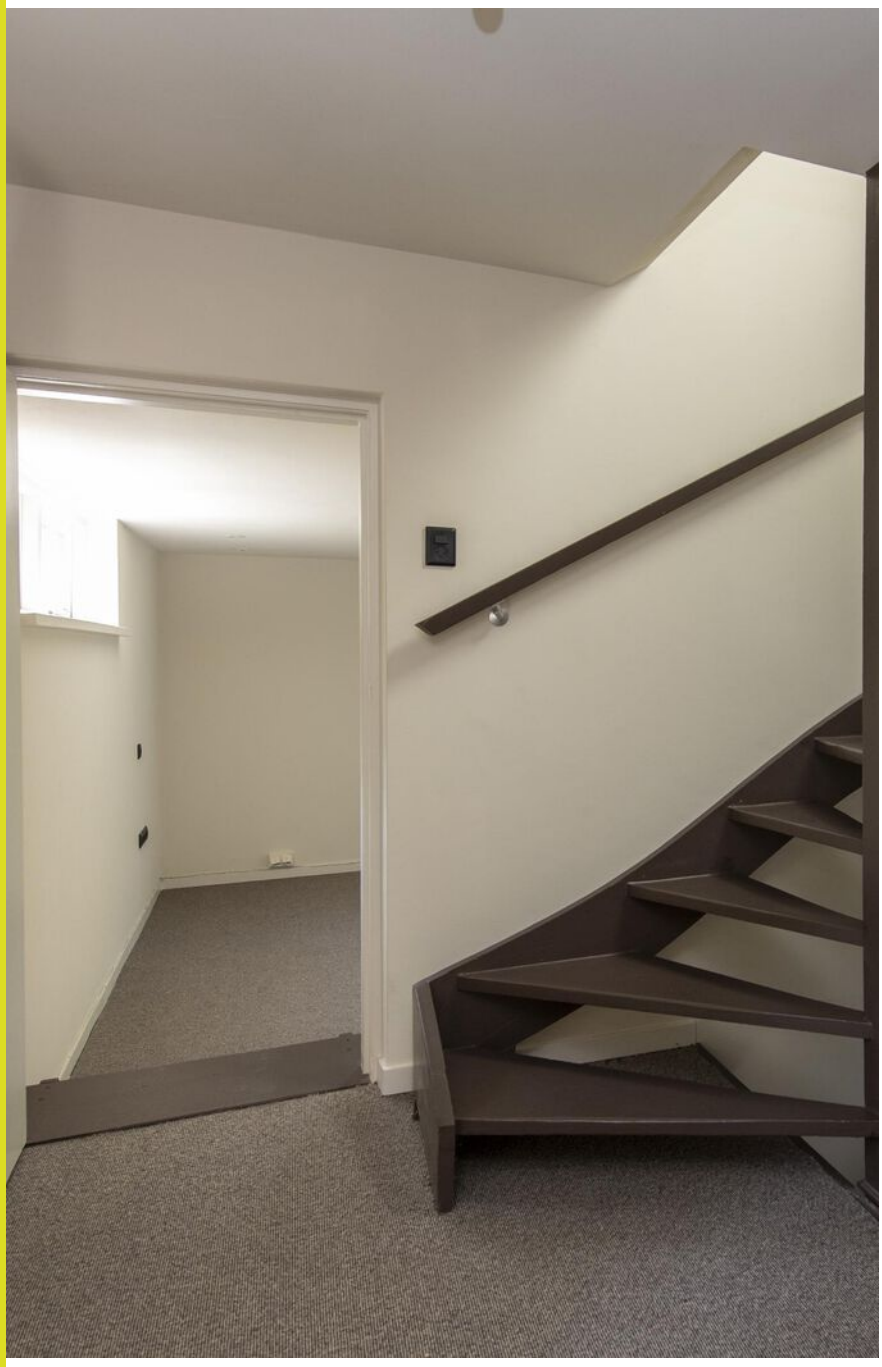
De overloop geeft toegang tot meerdere slaapvertrekken en sanitaire voorzieningen.

Aan de voorzijde bevindt zich een eerste slaap-, werk- of hobbykamer met eigen wastafel.

Aansluitend ligt een royale slaapkamer die beschikt over een eigen en-suite badkamer met douche, wastafel en toilet. Deze privébadkamer is bereikbaar via een schuifdeur en bevindt zich op een speelse split-level indeling met een klein niveauverschil.

Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, uitgerust met een inloopdouche, hangcloset en wastafel.

Via de overloop bereikt u eveneens, middels een klein niveauverschil, de ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Deze kamer biedt een fraai uitzicht op de groene omgeving en de privacyrijke achtertuin.





















TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier treft u nog twee charmante kamers aan.

Eén kamer is uitstekend geschikt als extra slaapkamer en beschikt over een wastafel en vaste kastruimte.

De tweede, iets compactere kamer is voorzien van een Velux dakvenster en herbergt tevens de omvormer van de zonnepanelen.

De lichte overloop profiteert van veel natuurlijke lichtinval dankzij een groot dakraam en biedt daarnaast toegang tot een praktische bergruimte.













BUITEN-LEVEN

De achtertuin is zuidwest georiënteerd, waardoor u hier volop van de zon kunt genieten.

De tuin is praktisch aangelegd en biedt een bijzonder hoge mate van privacy; u geniet hier van volledige rust zonder inkijk. Hoewel de tuin niet uitzonderlijk groot is, vormt juist het onderhouds-vriendelijke karakter een groot pluspunt.

Vanuit de tuin heeft u toegang tot de naastgelegen stenen berging, voorzien van de opstelling van de cv-combiketel en voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Bijzonderheden:

- Vrijstaand woonhuis op een absolute toplocatie in de gewilde wijk Zorgvlied;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige zuidwesten;
- Volledige privacy in de tuin, zonder inkijk;
- Recent gemoderniseerd met onder meer vernieuwde beglazing en een volledig nieuw dak;
- Woning recent zowel binnen als buiten geschilderd;
- Gedeeltelijk v.v. vloerverwarming;
- Sfeervolle woonkamer met open haard;
- Zonnepanelen.

Een vrijstaande woning op deze geliefde locatie, met een praktische tuin, veel privacy en verrassend veel leefruimte, komt maar zelden beschikbaar.

Maak daarom snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden die Burgemeester Rauppstraat 4 u te bieden heeft.

















PLATTEGROND BEGANE GROND



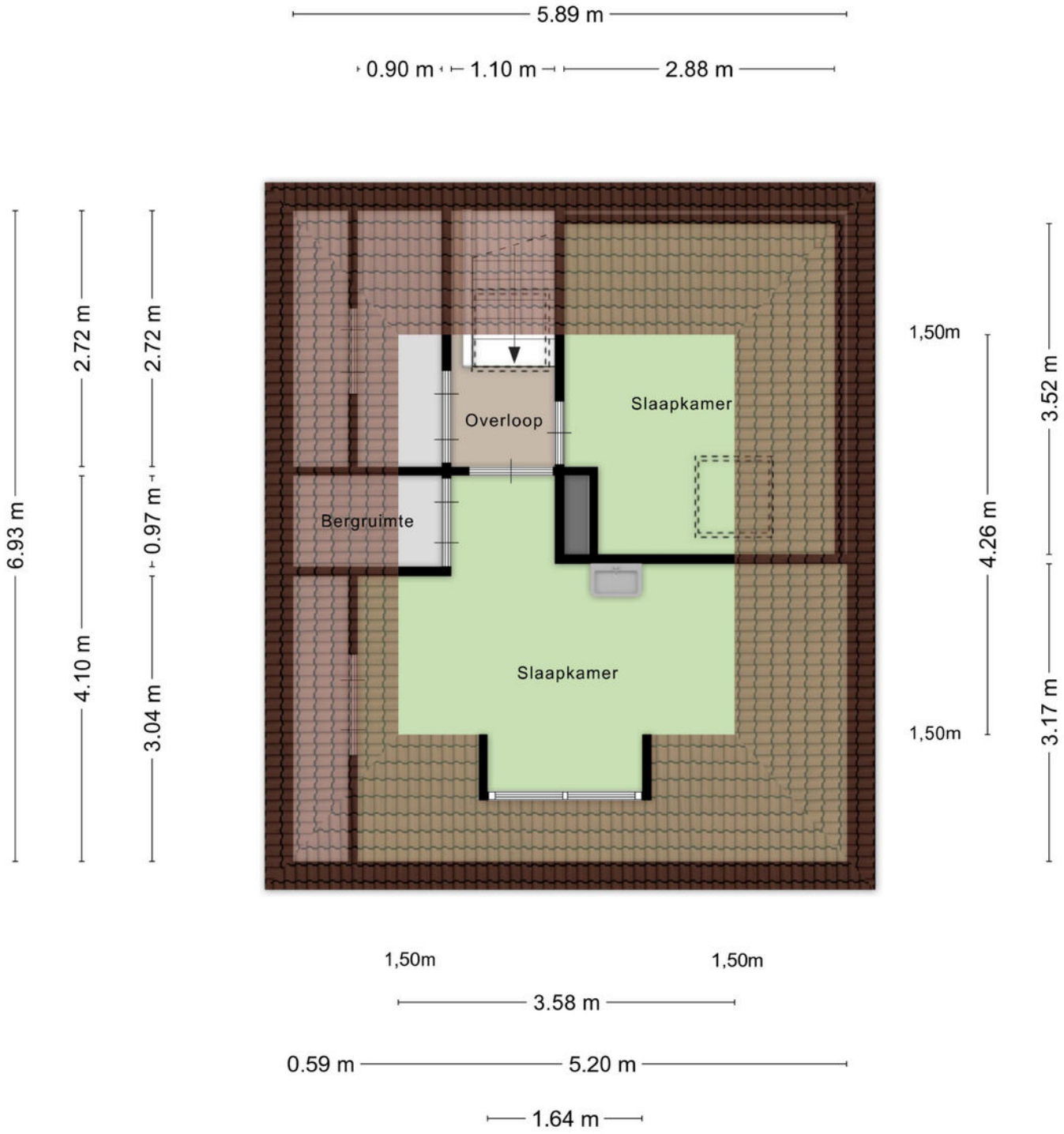
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



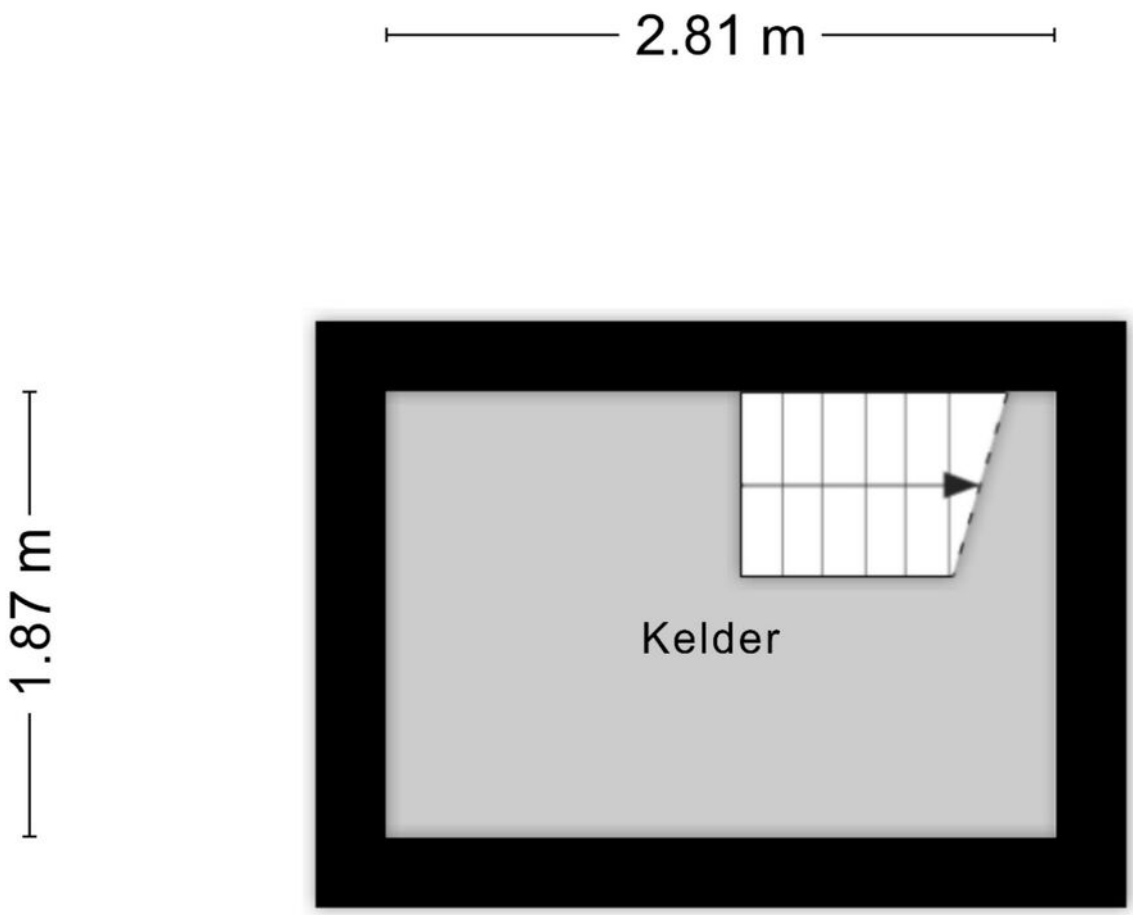
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND KELDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

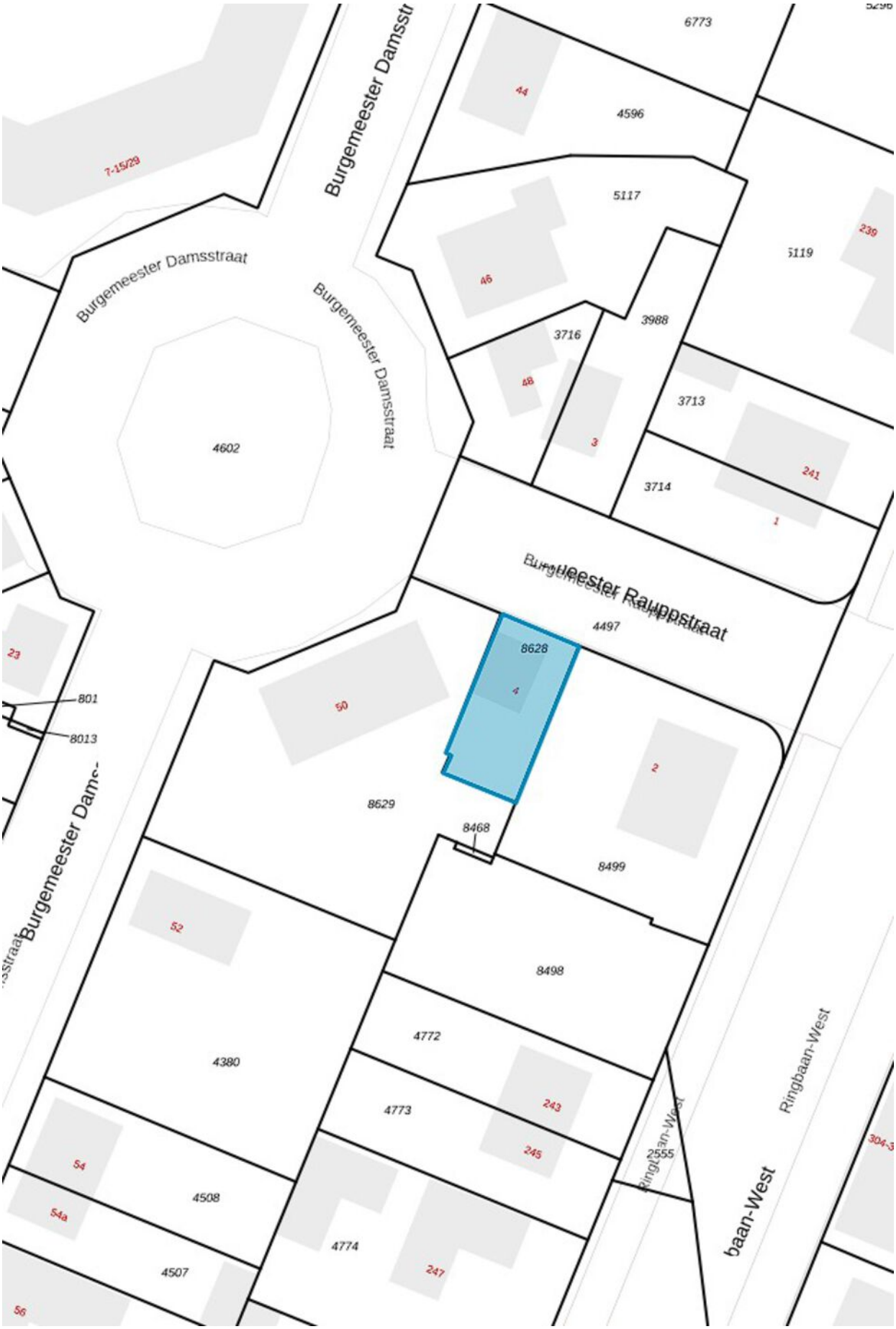
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND PERCEEL

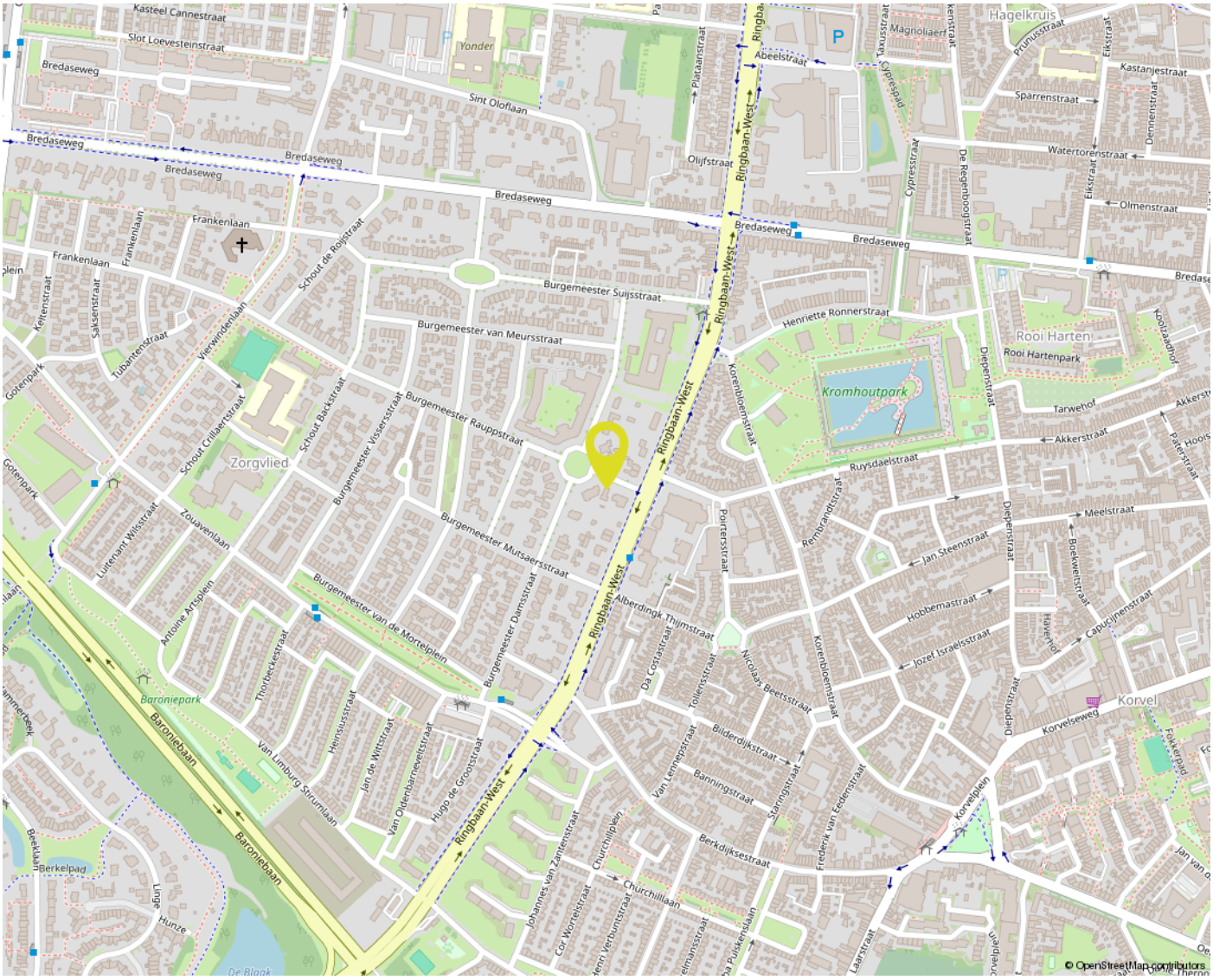


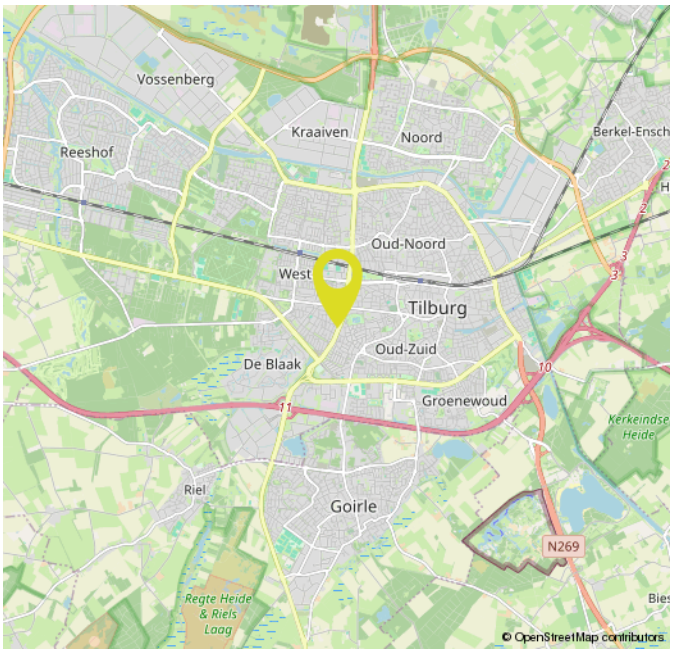
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

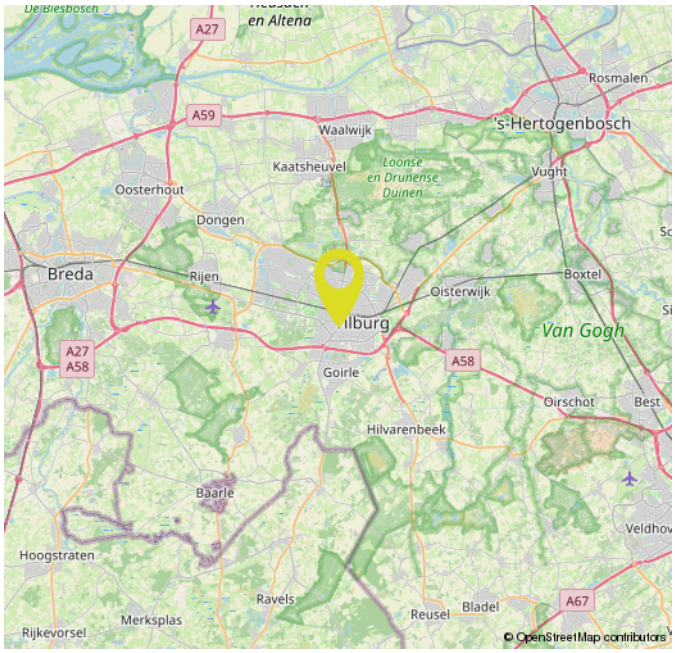
KADASTRALE KAART



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