



OVERLANGELSTRAAT 12 5045 SR TILBURG

€ 422.000,- 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 116 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	201 M ²
INHOUD	CIRCA 474 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	STADSVERWARMING, AIRCONDITIONING
BOUWJAAR	1997
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, HR+ GLAS, VLOERISOLATIE / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 422.000,- KOSTEN KOPER

Verrassend ruim wonen in een bijzondere dijkwoning met patio en garage!

Aan de Overlangelstraat 12 in de Reeshof staat deze bijzondere dijkwoning met een verrassend ruime indeling, een lichte woonkamer, een royale woonkeuken en een fijne patiotuin op het westen. Met circa 116 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een inpandige garage en een woonruimte van maar liefst circa 63 m² biedt deze woning volop ruimte en comfort. De recent gelegde houten visgraatvloer, de vernieuwde badkamer en de aanwezigheid van onder andere airconditioning en zestien zonnepanelen maken het geheel compleet.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de speelse indeling rondom de centraal gelegen patio. De grote raampartijen en schuifpuien zorgen voor een prettige lichtinval en verbinden de woonkeuken en woonkamer op een natuurlijke manier met de buitenruimte. Tegelijkertijd geniet je in de patio van volop privacy en een beschutte plek om buiten te zitten.

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd. Zo is de begane grond voorzien van een fraaie houten visgraatvloer, is de badkamer vernieuwd en beschikt de woning over een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur. Daarnaast is in 2026 airconditioning geïnstalleerd. De zestien zonnepanelen dragen bij aan de energievoorziening en dankzij de inpandige garage is er bovendien volop praktische ruimte aanwezig.

De ligging in de Dongewijk, onderdeel van de Reeshof, is eveneens prettig. Het NS-station Tilburg Reeshof, diverse winkelveorzieningen, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting onder andere de A58 zijn goed bereikbaar.



Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast en garderoberuimte. Vanuit hier zijn de woonruimte, de inpandige garage en de patio toegankelijk.

Eenmaal in de woonkamer valt direct de bijzondere indeling van de woning op. De woonkeuken en het zitgedeelte vormen samen een royale L-vormige leefruimte van circa 63 m², waarbij de centraal gelegen patio als het ware het middelpunt van de woning vormt.

De gehele begane grond is voorzien van een prachtige houten visgraatvloer, die de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling geeft. In combinatie met de strak afgewerkte wanden en plafonds ontstaat een sfeervol geheel waarin ruimte en comfort mooi samenkomen.

De woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt volop plaats voor een grote eettafel. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de patio is er bovendien veel natuurlijk daglicht aanwezig.

De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van een royaal kookeiland. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. De combimagnetron is in 2025 vernieuwd, evenals de vaatwasser en afzuigkap. Het geheel biedt volop werk- en bergruimte en vormt een fraaie combinatie van functionaliteit en uitstraling.

Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich het bijzonder ruime zitgedeelte. Ook hier zorgen de grote raampartijen en de schuifpui voor een aangename lichtinval en een directe verbinding met de patio. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek. De aanwezige pelletkachel zorgt daarbij voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden.









Doordat de woonkamer en woonkeuken op verschillende manieren met de patio in verbinding staan, ontstaat een speels en open geheel. Een indeling die je niet iedere dag tegenkomt en die deze woning zijn eigen karakter geeft.

Vanuit het woongedeelte is tevens een portaal bereikbaar met toegang tot de toiletruimte en de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en is extra bergruimte aanwezig.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast bevinden.

De grootste slaapkamer is een bijzonder prettige ruimte met voldoende mogelijkheden voor een royaal tweepersoonsbed en een kledingkast.

De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en biedt verschillende indelingsmogelijkheden. De derde slaapkamer is wat compacter, maar uitstekend geschikt als kinder-, werk- of studeerkamer.

Alle drie de slaapkamers bevinden zich aan de straatzijde van de woning en beschikken over elektrisch bedienbare rolluiken. Ook op deze verdieping ligt een verzorgde laminaatvloer.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en heeft een moderne uitstraling gekregen. Hierbij is het oorspronkelijke ligbad vervangen door een comfortabele douche met stoomfunctie, die het comfort van een douche combineert met de ontspanning van een stoomcabine. Daarnaast beschikt de badkamer over een wastafel en een tweede toilet. Een complete en praktisch ingedeelde badkamer die aansluit bij het wooncomfort van de rest van de woning.

Op de overloop bevindt zich bovendien nog een handige bergkast voor het opbergen van huishoudelijke spullen en andere behoeften.









Patiotuin

De patio is zonder twijfel een van de meest bijzondere onderdelen van deze woning. Door de centrale ligging tussen de verschillende leefruimtes vormt deze buitenruimte een natuurlijk verlengstuk van het huis.

De patio is gelegen op het westen, waardoor je hier vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Dankzij de beschutte ligging biedt de tuin bovendien veel privacy.

De buitenruimte is aangelegd met grote antracietkleurige tegels en biedt voldoende plaats voor een gezellige loungeset of een ruime eettafel. Het elektrisch bedienbare zonneschermborgt ervoor dat je ook op warme zomerdagen comfortabel buiten kunt zitten.

De patio is vanuit zowel de woonkamer als de woonkeuken via een schuifpui bereikbaar. Daarnaast is er een rechtstreekse toegang vanuit de hal. Hierdoor zijn binnen en buiten op een bijzonder prettige manier met elkaar verbonden.

Garage

Een ander groot pluspunt is de inpandige garage van circa 18 m². Deze is vanaf de voorzijde bereikbaar via een elektrisch bedienbare garagedeur en beschikt over verwarming, elektra en een extra keukenblok met warm en koud water.

De garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of het opbergen van spullen. Ook als hobby- of klusruimte is dit een bijzonder praktische toevoeging.

Via een binnendeur is de garage rechtstreeks verbonden met de hal van de woning, zodat je deze ruimte altijd gemakkelijk kunt bereiken.



PLATTEGROND BEGANE GROND



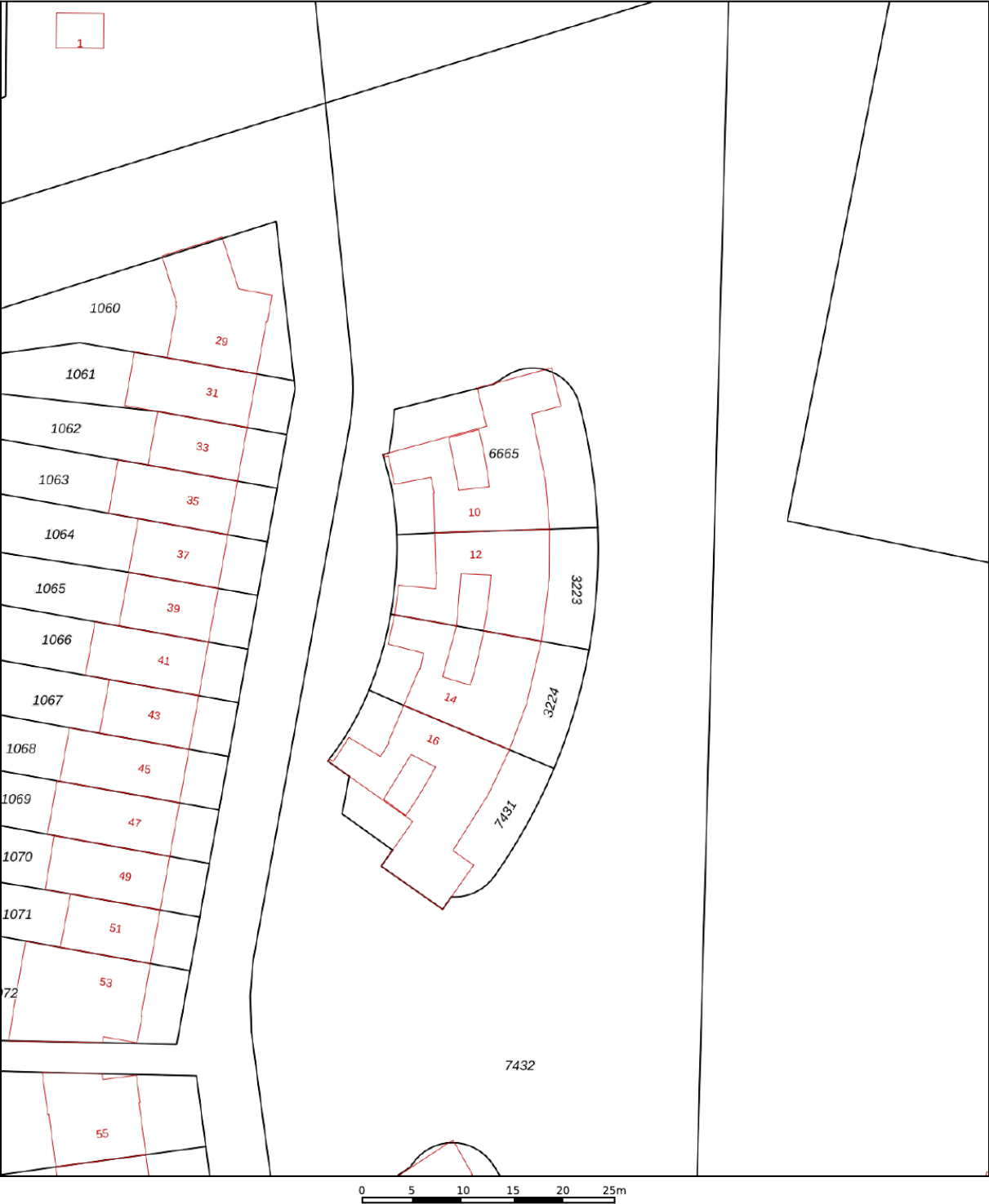
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AG

3223

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

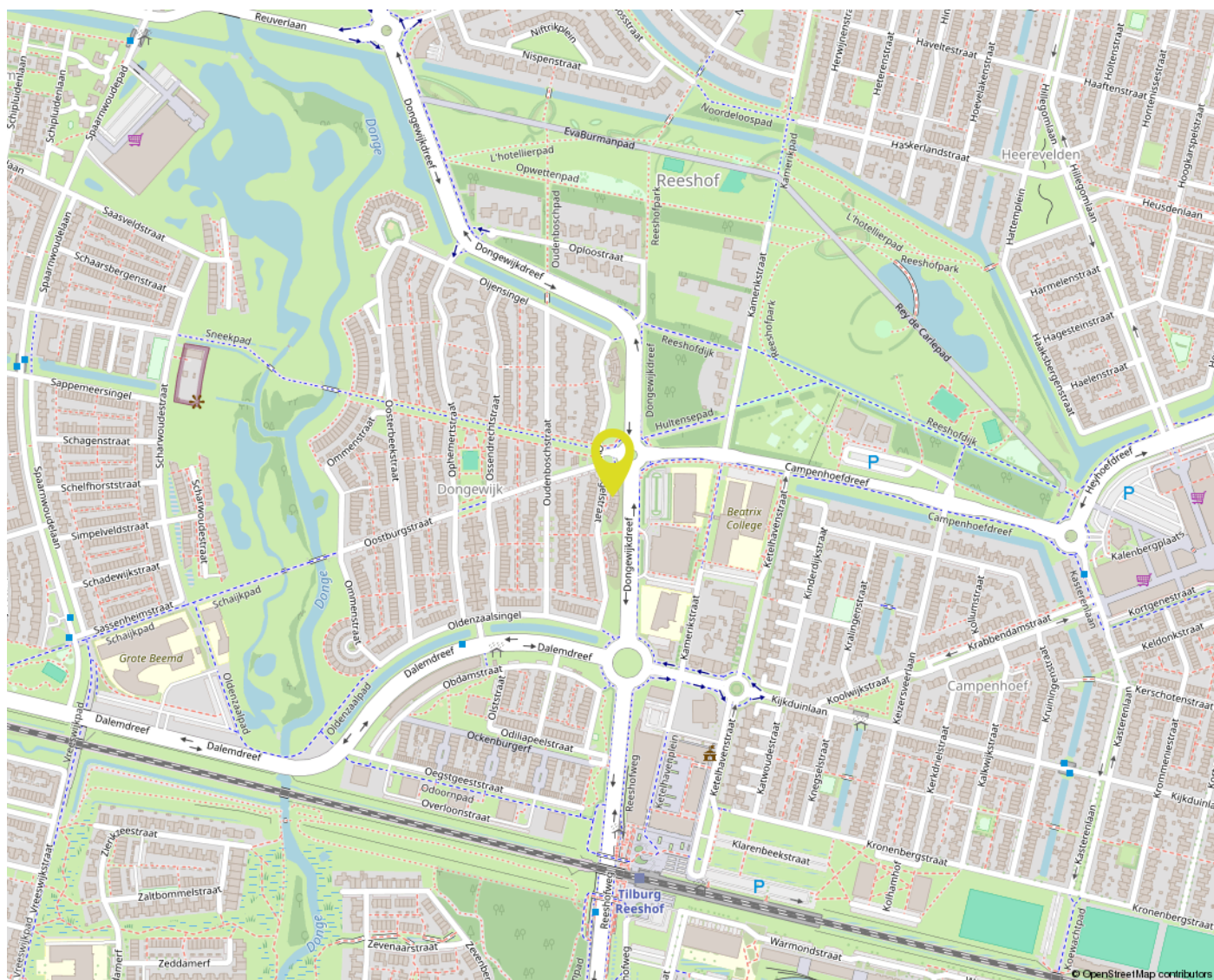
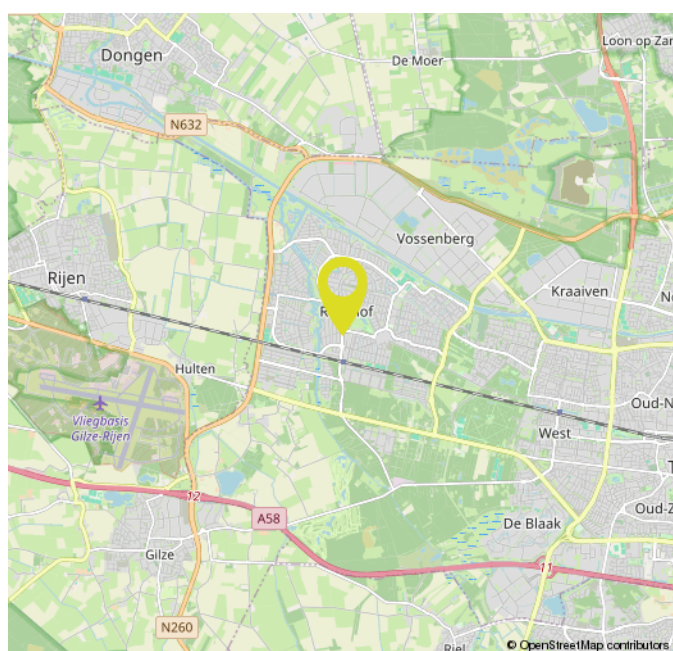
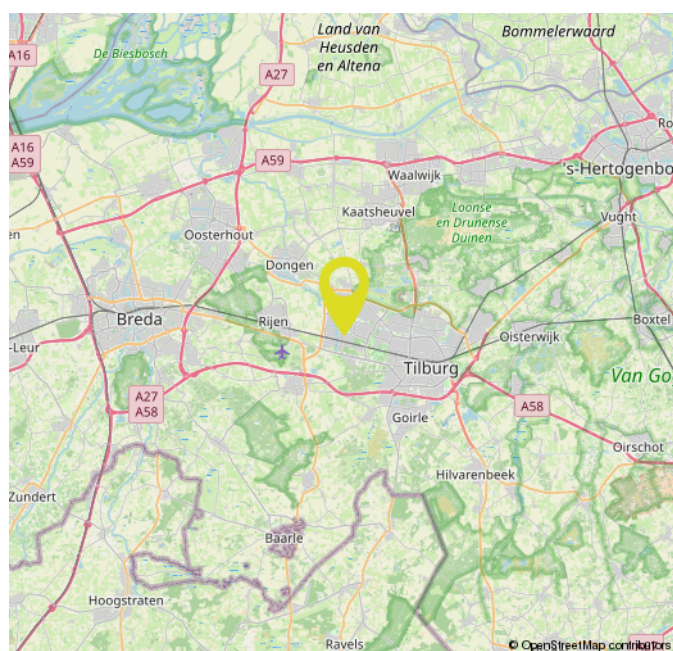
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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