

MECHTILDISSTRAAT 2 03
5021 CN TILBURG

VRAAGPRIJS € 495.000 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 112 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	CIRCA 123 M^2
INHOUD	CIRCA 396 M^3
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL VAILLANT 2008
BOUWJAAR	2008
ISOLATIE / ENERGIELABEL	VOLLEDIG GEISOLEERD, HR-GLAS / ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 495.000,- KOSTEN KOPER

Modern, instapklaar wonen op een toplocatie nabij de Piushaven!

Op zoek naar een moderne stadswoning met karakter, volop leefruimte, een zonnige tuin én een eigen parkeerplaats? Welkom in de geliefde wijk Fatima! Op steenworp afstand van de bruisende Piushaven en het gezellige stadscentrum vind je deze verrassend ruime en strak afgewerkte woning. Hier combineer je het beste van twee werelden: de sfeer en levendigheid van de stad én het comfort van een moderne, goed geïsoleerde woning met energielabel A.

Achter de sfeervolle erker aan de voorzijde schuilt een heerlijke woning met hoge plafonds, grote raampartijen, een royale open leefkeuken, drie volwaardige slaapkamers en een verrassend ruime stadstuin op het zonnige zuiden. En alsof dat nog niet genoeg is, beschik je ook over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, inbegrepen bij de woning.

De woning is gebouwd in 2008 en voldoet aan moderne woonwensen. Je geniet hier van comfortabel, energiezuinig wonen op een fantastische locatie, met winkels, horeca, het centrum en de Piushaven op loopafstand.

De highlights op een rij
- Moderne, instapklare stadswoning met strakke afwerking.
- Gelegen in de populaire wijk Fatima, nabij de Piushaven.
- Drie ruime slaapkamers, waaronder een royale master bedroom van circa 21 m².
- Open leefkeuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven en vaatwasser
- Lichte, tuingerichte woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren.
- Zonnige stadstuin van circa 50 m² op het zuiden.
- Stenen berging met achterom.
- Eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.





De woning

Begane grond: ruimte, licht en gezelligheid

Via de entree met meterkast en toiletruimte met fontein kom je in de zeer verrassend ruime living. Hier vallen direct de hoge plafonds (3.15 m), grote raampartijen en fraaie open trapopgang op. De combinatie van licht, ruimte en een doordachte indeling geeft de woning een eigentijdse en aangename uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale open leefkeuken met bar. Deze keuken is praktisch ingericht met veel kastruimte, een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven en vaatwasser. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gezellig te borrelen of samen de dag door te nemen.

In het hart van de woning is volop ruimte voor een grote eettafel, waaraan je met gemak met acht personen kunt tafelen. Zo vormt de keuken met het eetgedeelte het gezellige middelpunt van het huis. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande tuindeuren valt er veel daglicht naar binnen en staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin. Op zonnige dagen zet je de deuren heerlijk open en haal je buiten naar binnen.

























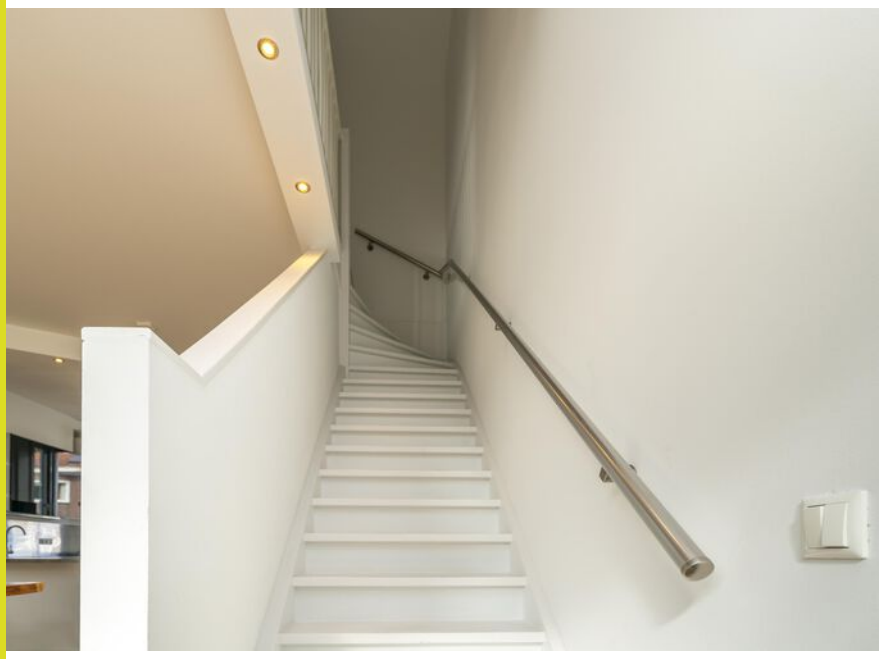


Eerste verdieping: drie volwaardige slaapkamers

De open trap brengt je naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast met de cv-ketel (Vaillant, 2008) en unit mechanische ventilatie.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 8, 8 en 21 m². Vooral de royale master bedroom aan de achterzijde springt eruit: een fijne, ruime kamer die volop mogelijkheden biedt voor een comfortabel slaapvertrek met bijvoorbeeld een grote kledingkast.

De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad met handdouche, een aparte douche, een wastafel en een toilet. Een comfortabele plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

























De tuin: volop zon en privacy

Een absolute plus van deze woning is de verrassend ruime stadstuin van circa 50 m2 . Dankzij de ligging op het zuiden profiteer je hier van veel zonuren. De tuin is voorzien van bestrating en biedt volop mogelijkheden om verschillende gezellige zitplekken te creëren, van een fijne loungehoek tot een royale eettafel voor lange zomeravonden.

Het aanwezige groen zorgt voor een prettige, beschutte sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, die tevens beschikt over een achterom. Ideaal voor fietsen, tuinspullen en extra bergruimte.

Parkeren: comfortabel en zorgeloos

Parkeren in de stad kan soms een uitdaging zijn, maar hier is dat goed geregeld. Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage. Deze is inbegrepen bij de woning. Daarnaast zijn er parkeermogelijkheden in de straat.

Wonen in Fatima: stadse levendigheid binnen handbereik

De populaire wijk Fatima kenmerkt zich door haar sfeervolle straten en karakteristieke jaren '30-architectuur, gecombineerd met moderne woningen en een fijne stedelijke dynamiek.

Op korte loopafstand ligt de Piushaven, een van de geliefdste plekken van Tilburg. Hier geniet je van gezellige terrassen, restaurants en de levendige sfeer aan het water. Ook het centrum van Tilburg, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen, ligt dichtbij.

Daarnaast bevinden uitvalswegen en het Leypark zich op korte afstand. Daarmee woon je hier niet alleen heerlijk centraal, maar ook bijzonder praktisch.



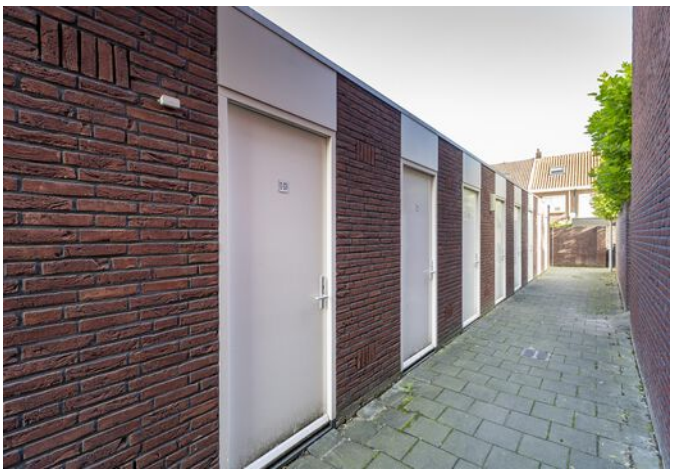








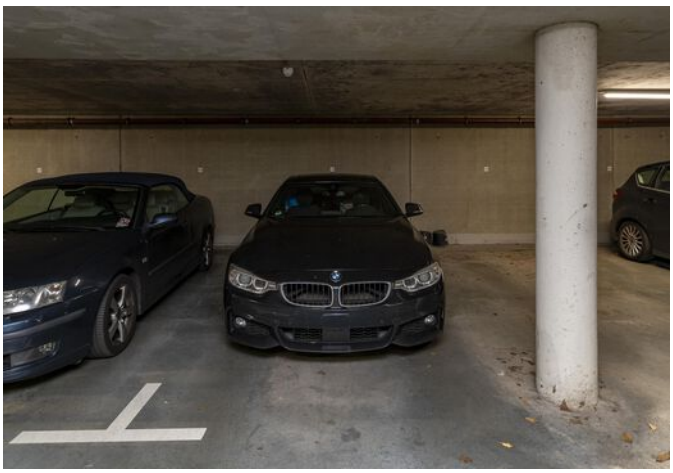







MAX. DOORRIJHOOGTE 2.10 MTR.







Goed om te weten
- De woning is gebouwd in 2008 en volledig geïsoleerd.
- De woning beschikt over energielabel A, geldig tot 14 november 2029.
- Houten kozijnen/ramen (draai/kiep). Elektrisch bedienbare zonwering.
- Vloeren v.v eiken planken/lamelparket en tegels. Wanden en plafonds v.v. stucwerk, vliesbehang en spuitwerk.
- De woning maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaars (VvE).
- De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 208,--. Volgens de beschikbare informatie omvat deze onder meer de opstalverzekering, het onderhoud en het gebruik van de parkeerplaats. Op het hoofd dak zijn door de VVE zonnepanelen geplaatst (stroomgebruik algemene ruimtes).

Kom kijken en laat je verrassen!

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare stadswoning met veel licht, een heerlijke tuin op het zuiden en een eigen parkeerplaats? Dan zou dit zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

De combinatie van ruimte, comfort, energiezuinigheid en de fantastische ligging nabij de Piushaven maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoe fijn het is om hier te wonen!







PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

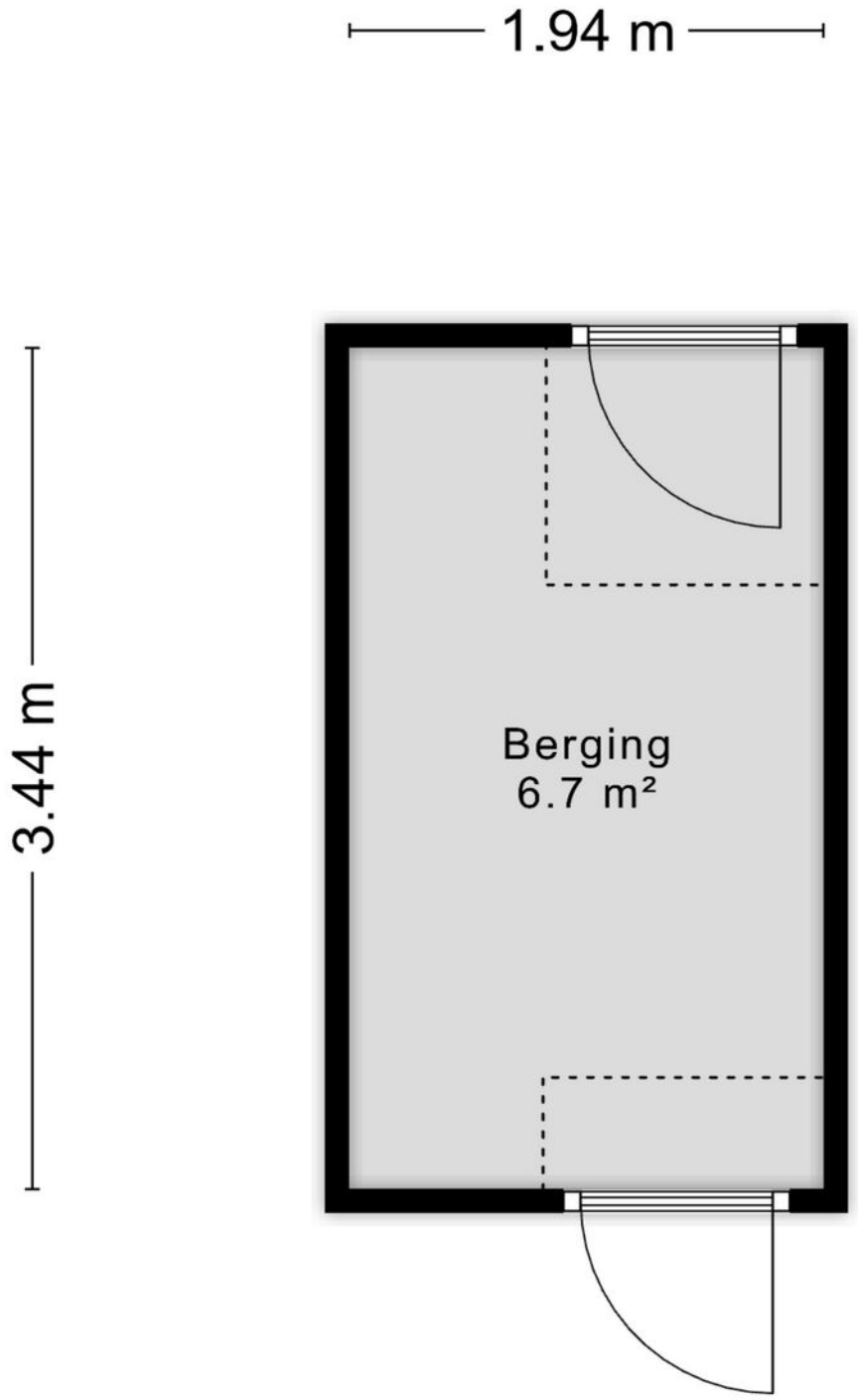
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

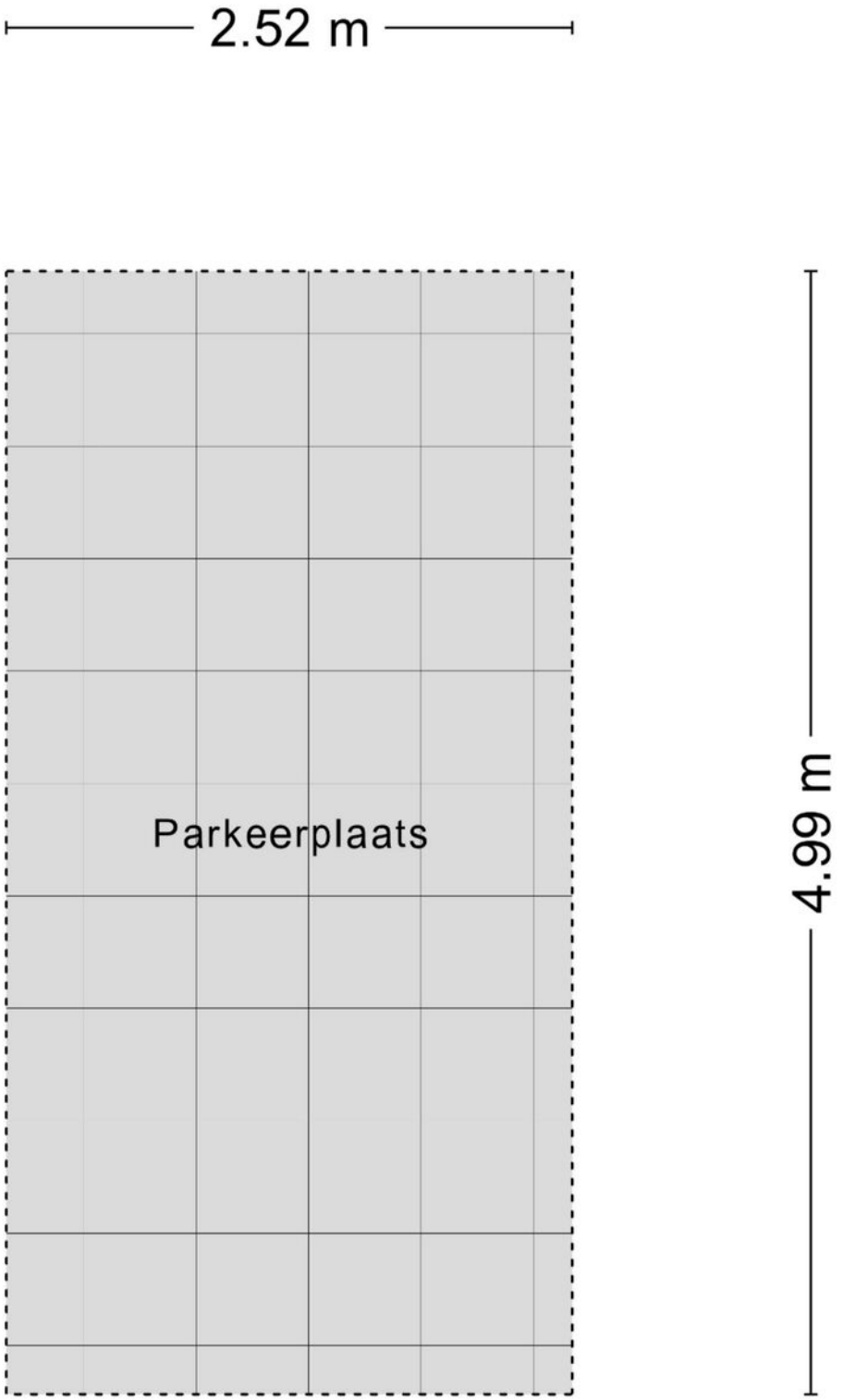
PLATTEGROND BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND PARKEERPLAATS

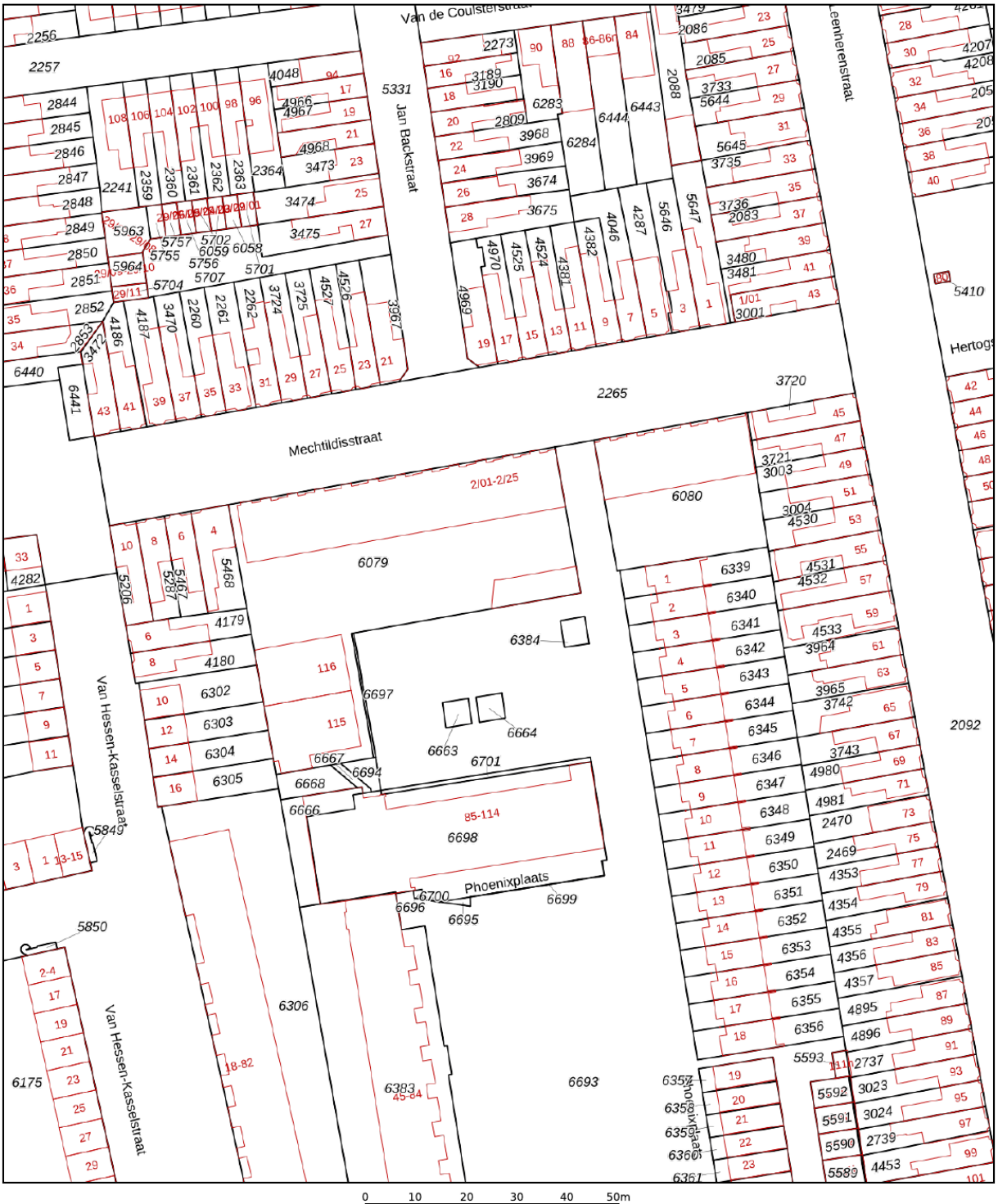


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

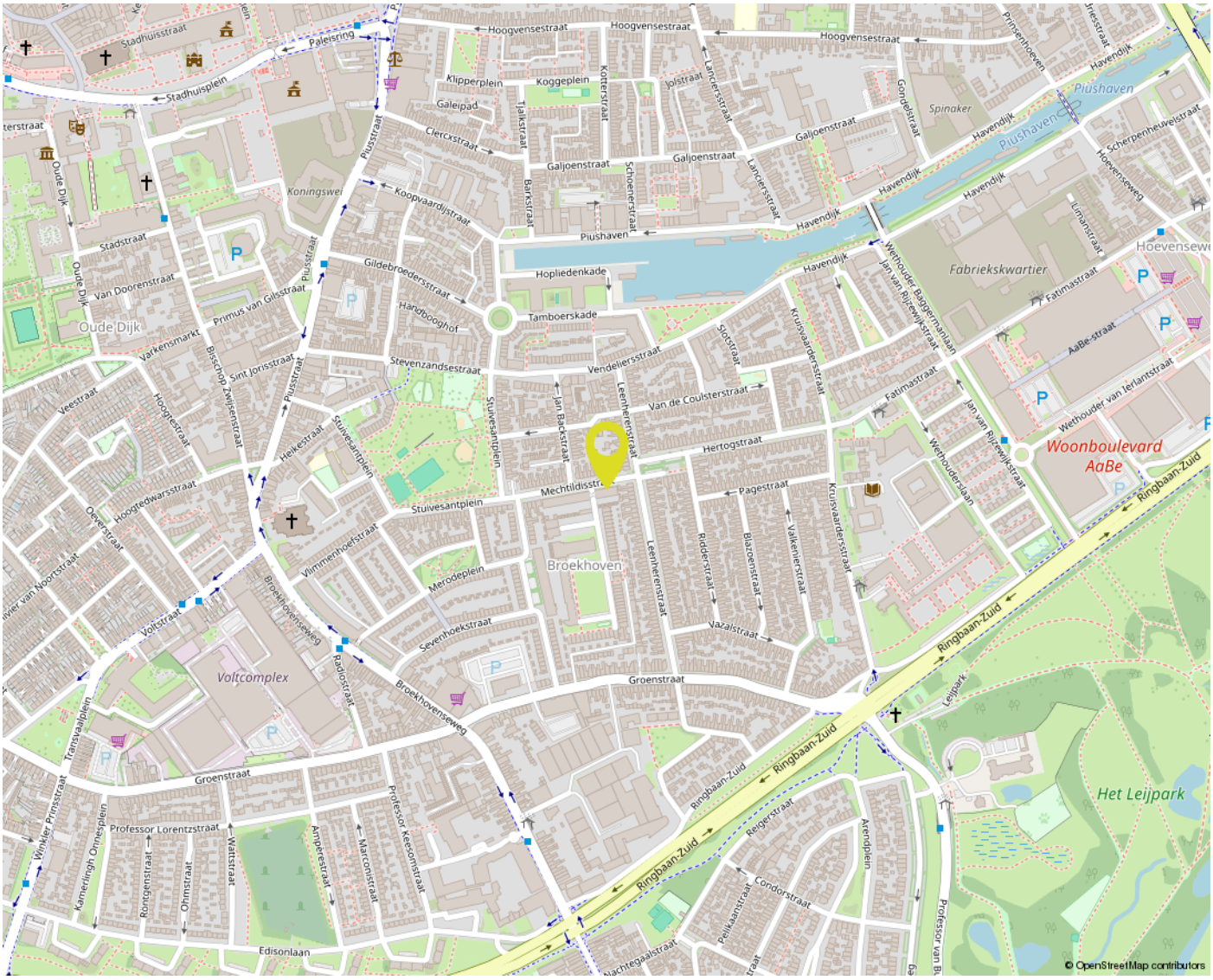
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	R
Perceel	6079

kadaster

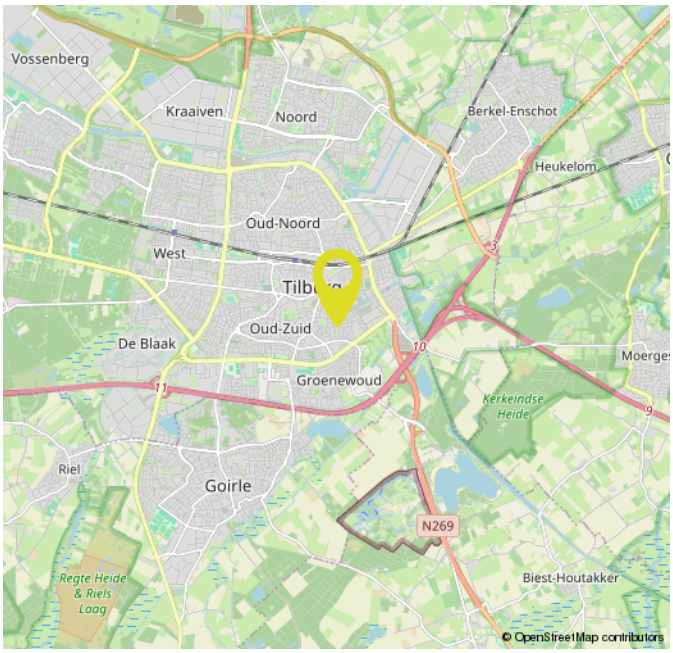
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

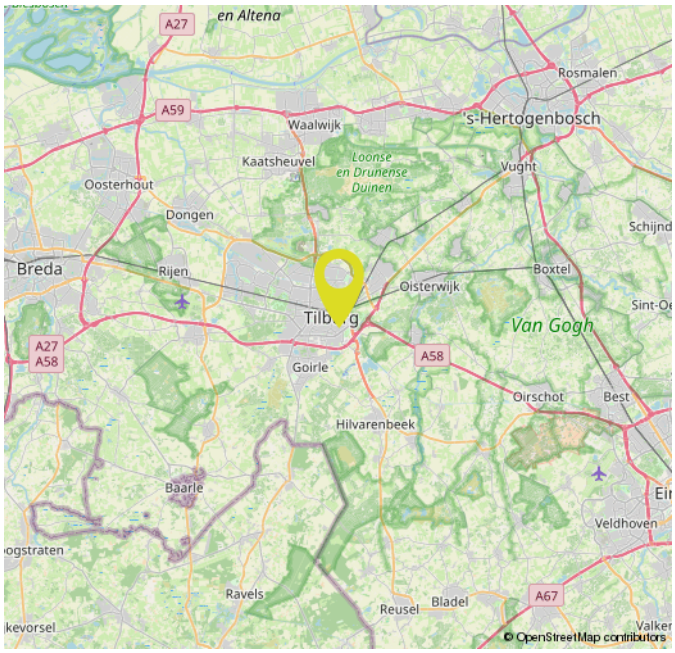
LOCATIE OP DE KAART



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

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