


# LEONARD VAN VECHELSTRAAT 15
# 5014 HD TILBURG

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.

GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

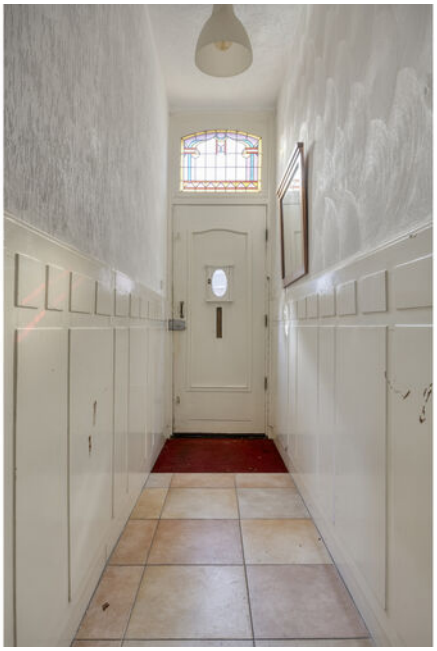
BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

| | |
|---|---|
| TYPE WONING | TUSSENWONING |
| WOONOPPERVLAKTE | CIRCA 124 $M^2$ |
| PERCEELOPPERVLAKTE | 211 $M^2$ |
| INHOUD | CIRCA 519 $M^3$ |
| SLAAPKAMERS | 3 |
| KAMERS | 4 |
| LIGGING TUIN | NOORD |
| WARM WATER / VERWARMING | C.V.-COMBI KETEL INTERGAS |
| BOUWJAAR | 1905 |
| ISOLATIE / ENERGIELABEL | DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL E |
| VRAAGPRIJS | € 375.000,- KOSTEN KOPER |

KARAKTERISTIEK WONEN MET RUIMTE EN CHARME IN HET CENTRUM VAN TILBURG!

Op een aantrekkelijke locatie in het centrum van Tilburg ligt deze karakteristieke en verrassend royale tussenwoning met drie ruime slaapkamers, een grote bergzolder en een fijne, diepe achtertuin. Een charmant woonhuis waarin authentieke elementen, zoals de fraaie glas-in-loodramen en het klassieke plafond met ornamenten, direct in het oog springen. De woning is eenvoudig maar keurig onderhouden en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en woonwensen verder te moderniseren. Een heerlijk huis voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en het gemak van alle voorzieningen binnen handbereik!





Begane grond

Via de entree met trapopgang bereiken we de royale woonkamer. Wat hier direct opvalt, is de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen en de karakteristieke uitstraling van het fraaie plafond met klassieke ornamenten. De woonkamer beschikt over een degelijke betonvloer met tegelafwerking en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. De authentieke details geven deze leefruimte een bijzonder aangename sfeer. De gemoderniseerde meterkast beschikt over zes groepen.



Aansluitend bevindt zich de gezellige, separate keuken, eenvoudig maar netjes uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, vierpits gaskookplaat en afzuigkap. Een praktische, diepe trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, waar zich de opstelling van de Intergas Cv-combiketel bevindt. Verder beschikt de begane grond over een separate toiletruimte met fonteintje en een royale badkamer, ingericht met een ligbad, een separate douchecabine en een wastafel. Inbouwspots in het plafond en een decorradiator























Eerste verdieping

Via de vaste trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot maar liefst drie volwaardige slaapkamers. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De grootste slaapkamer aan deze zijde beschikt bovendien over een fraaie, brede raampartij met een prettig uitzicht over de diepe achtertuin.

Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, een bijzonder royale kamer met volop mogelijkheden voor een comfortabele hoofdslaapkamer, eventueel gecombineerd met een werk- of kleedgedeelte.

Ook op deze verdieping geldt dat de afwerking eenvoudig maar verzorgd is. Een vaste kast op de overloop biedt aanvullende bergruimte.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap op de overloop bereiken we de verrassend ruime bergzolder. Dankzij de aanwezigheid van twee Velux dakramen beschikt deze verdieping over natuurlijke lichtinval. Een bijzonder praktische ruimte voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en alle andere zaken die u graag uit het zicht bewaart.





















Tuin

Bij deze woning hoort een fijne, verrassend diepe achtertuin. Een heerlijke buitenruimte waar voldoende mogelijkheden zijn voor het creëren van een gezellig terras, een groene tuin en meerdere zitplekken. Een prettige plek om na een drukke dag in alle rust van het buitenleven te genieten, en dat midden in de stad!

Locatie

De Leonard van Vechelstraat is gelegen in het centrum van Tilburg, waardoor het bruisende stadsleven zich op korte afstand bevindt. Winkels, gezellige terrassen, restaurants en tal van andere voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Hier geniet u van het gemak van centraal wonen, gecombineerd met de ruimte en het karakter van een traditioneel woonhuis.

Kortom: een karakteristieke en verrassend ruime tussenwoning met fraaie authentieke details, drie royale slaapkamers, een grote bergzolder en een fijne achtertuin. Een degelijk en netjes onderhouden huis dat een uitstekende basis biedt om geheel naar eigen smaak verder te moderniseren. Een aantrekkelijke kans voor wie karaktervol en ruim wil wonen in het hart van Tilburg!













# PLATTEGROND BEGANE GROND




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

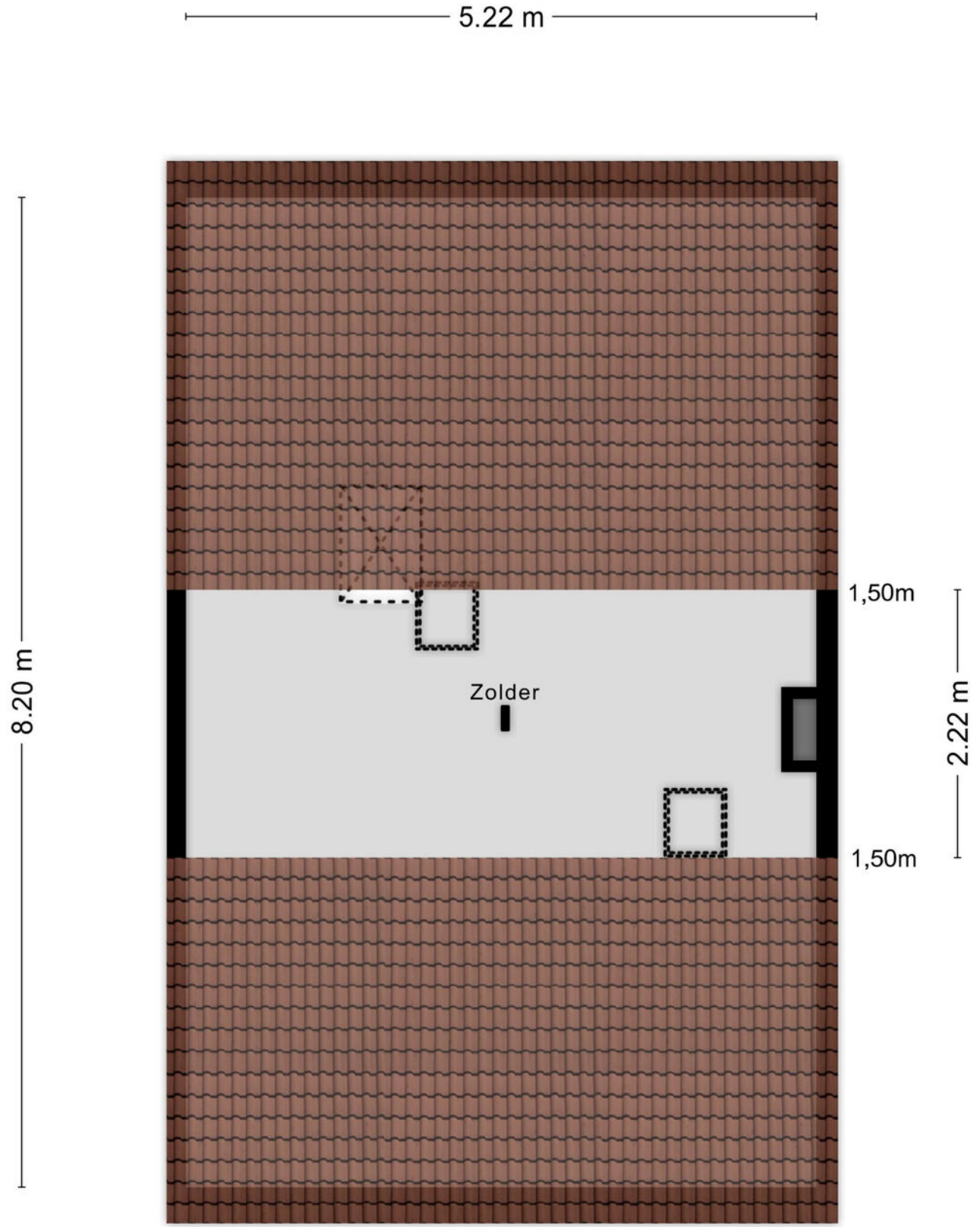
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND BERGZOLDER




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

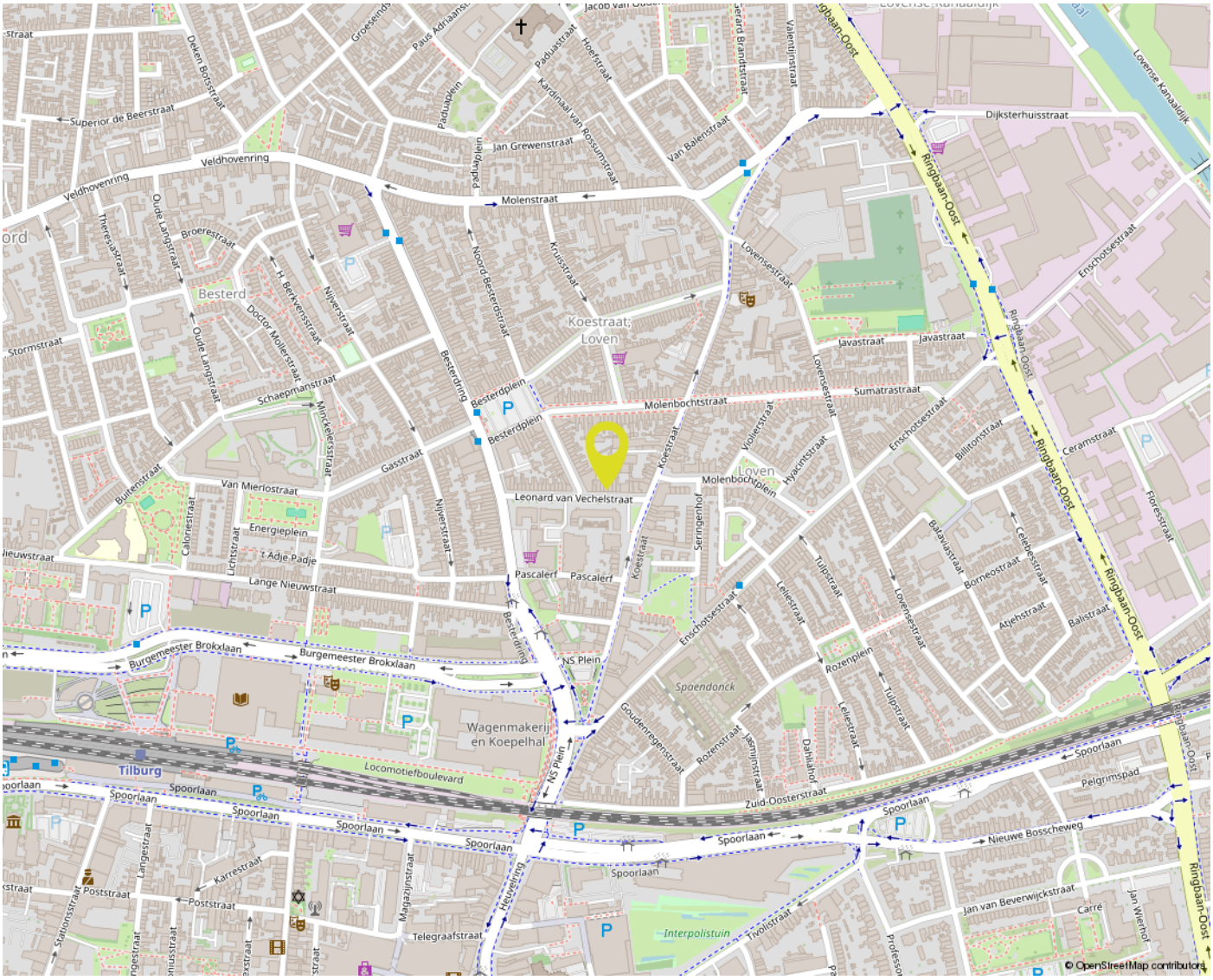
Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie | N |
| Perceel | 4109 |

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