

EIKSTRAAT 3
5038 ML TILBURG

VRAAGPRIJS € 350.000 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 111 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	111 M^2
INHOUD	CIRCA 362 M^3
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL VAILLANT 2022
BOUWJAAR	1931
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS
VRAAGPRIJS	€ 350.000,- KOSTEN KOPER

OMSCHRIJVING

Karakteristieke jaren '30-woning met drie slaapkamers, een sfeervolle en-suite indeling en een zonnige achtertuin op het westen, gelegen in de geliefde Bomenbuurt!

Op een fijne locatie in de populaire Bomenbuurt staat deze karakteristieke tussenwoning uit 1931. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 101 m², een woonkamer met en-suite indeling, een separate keuken, drie slaapkamers en een achtertuin op het westen met een ruime berging. De karakteristieke elementen, waaronder de paneeldeuren, vaste kasten en de oorspronkelijke indeling, geven de woning een sfeervolle uitstraling.

De woning is op onderdelen gedateerd en biedt daarmee volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Een mooie kans voor wie op zoek is naar een woning met karakter, ruimte en mogelijkheden op een gewilde locatie.

De Bomenbuurt is een geliefde woonomgeving met het centrum van Tilburg op korte afstand. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Ook de gezellige binnenstad met haar uitgebreide aanbod aan winkels en horecagelegenheden is gemakkelijk bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal biedt toegang tot de woonkamer aan de voorzijde van de woning.

De woonkamer is opgedeeld in een voor- en achterkamer met de karakteristieke en-suite indeling. De voorkamer is momenteel ingericht als zitkamer en beschikt over een groot raam aan de straatzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De achterkamer is in gebruik als eetkamer en biedt voldoende ruimte voor een royale eettafel. De oorspronkelijke indeling, de vaste kasten en de aanwezige open haard dragen bij aan het karakter van de woning.

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de keuken in de uitbouw aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd in een rechte wandopstelling met lichte kastfronten, een houten werkblad en diverse apparatuur. De afwerking is eenvoudig en biedt mogelijkheden voor modernisering.

Vanuit de keuken bereik je het achtergelegen portaal met toegang tot het separate toilet, de badkamer en de achtertuin.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel en een douche. Aangrenzend bevindt zich een praktische berging, die momenteel onder andere wordt gebruikt als wasruimte.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en diverse vaste kasten.

De slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning en beschikt over meerdere raampartijen. Hierdoor geniet de kamer van een aangename lichtinval. Daarnaast zijn er diverse vaste kasten aanwezig, die zorgen voor praktische opbergruimte.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eveneens ruim van opzet. Ook deze kamer beschikt over een prettige lichtinval en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime derde slaapkamer met een dakkapel aan de voorzijde. Dankzij de dakkapel beschikt deze verdieping over extra ruimte en daglicht. De kamer is momenteel ingericht als slaap- en werkruimte en biedt verschillende gebruiksmogelijkheden.

Onder de schuine dakvlakken is daarnaast praktische bergruimte aanwezig.

OMSCHRIJVING

Tuin

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier met name in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van diverse groenborders. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek of een eettafel om buiten te eten.

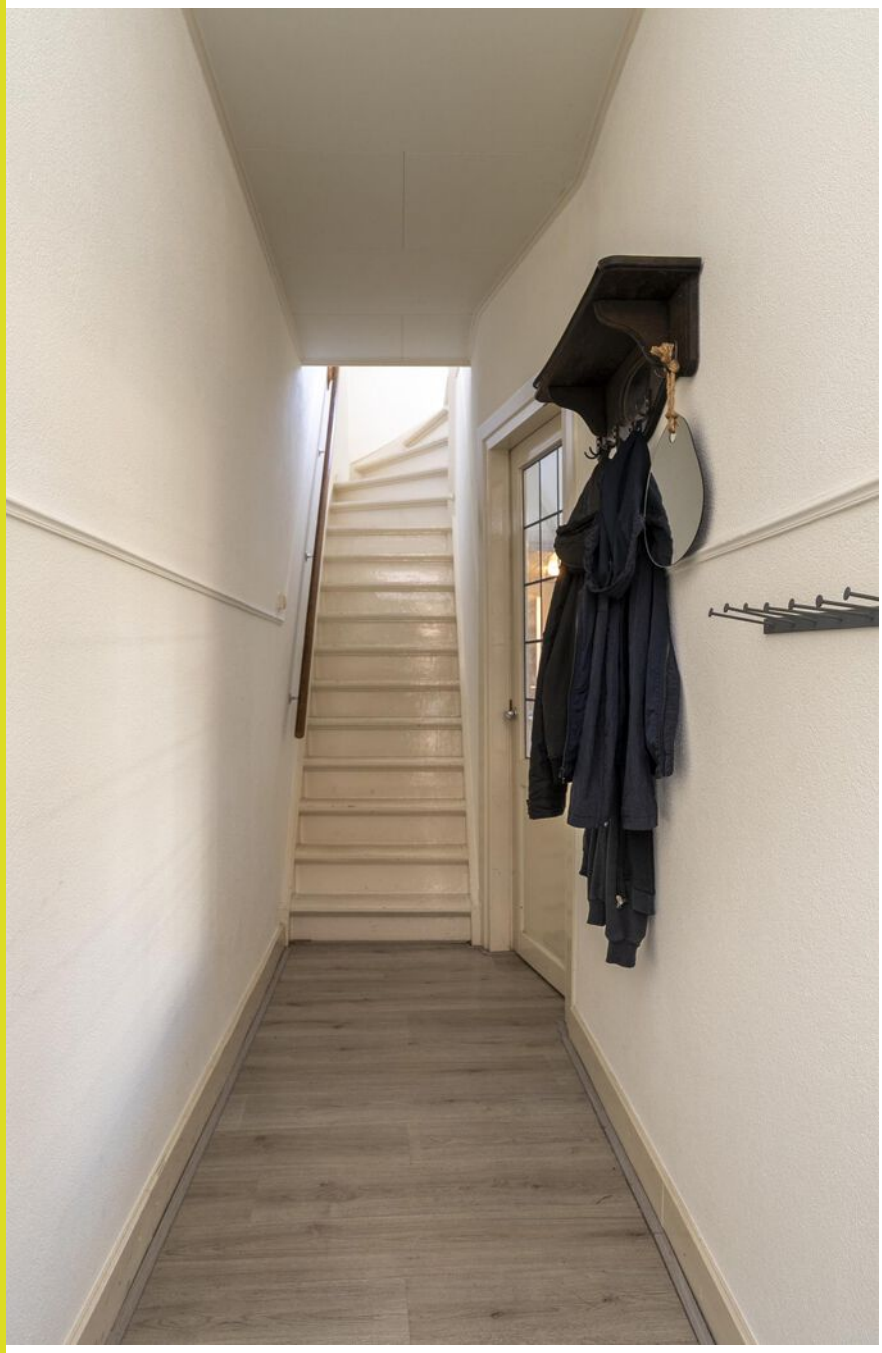
Achter in de tuin bevindt zich een ruime, stenen berging van circa 12 m². Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en gereedschap. De tuin is daarnaast bereikbaar via een eigen achterom.

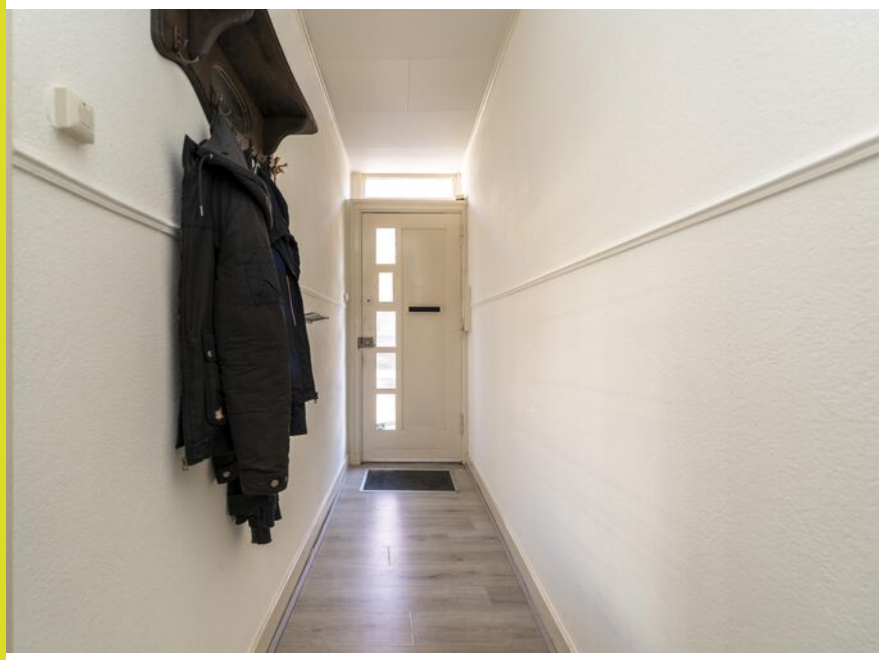
BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen in de geliefde Bomenbuurt, nabij het centrum van Tilburg;
- Sfeervolle en-suite indeling met karakteristieke elementen;
- Drie ruime slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Vaste trap naar de tweede verdieping;
- Dakkapel op de tweede verdieping;
- Achtertuin gelegen op het westen;
- Stenen berging van circa 12 m² en een eigen achterom;

De woning biedt mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak en wensen.

Ben je op zoek naar een karakteristieke jaren '30-woning op een gewilde locatie in Tilburg en zie je de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je de woning graag zien!














SHARP


















GROTE VERSNELLING


PSV EINDHOVEN


AS ROMA






















Eikstraat

PLATTEGROND BEGANE GROND



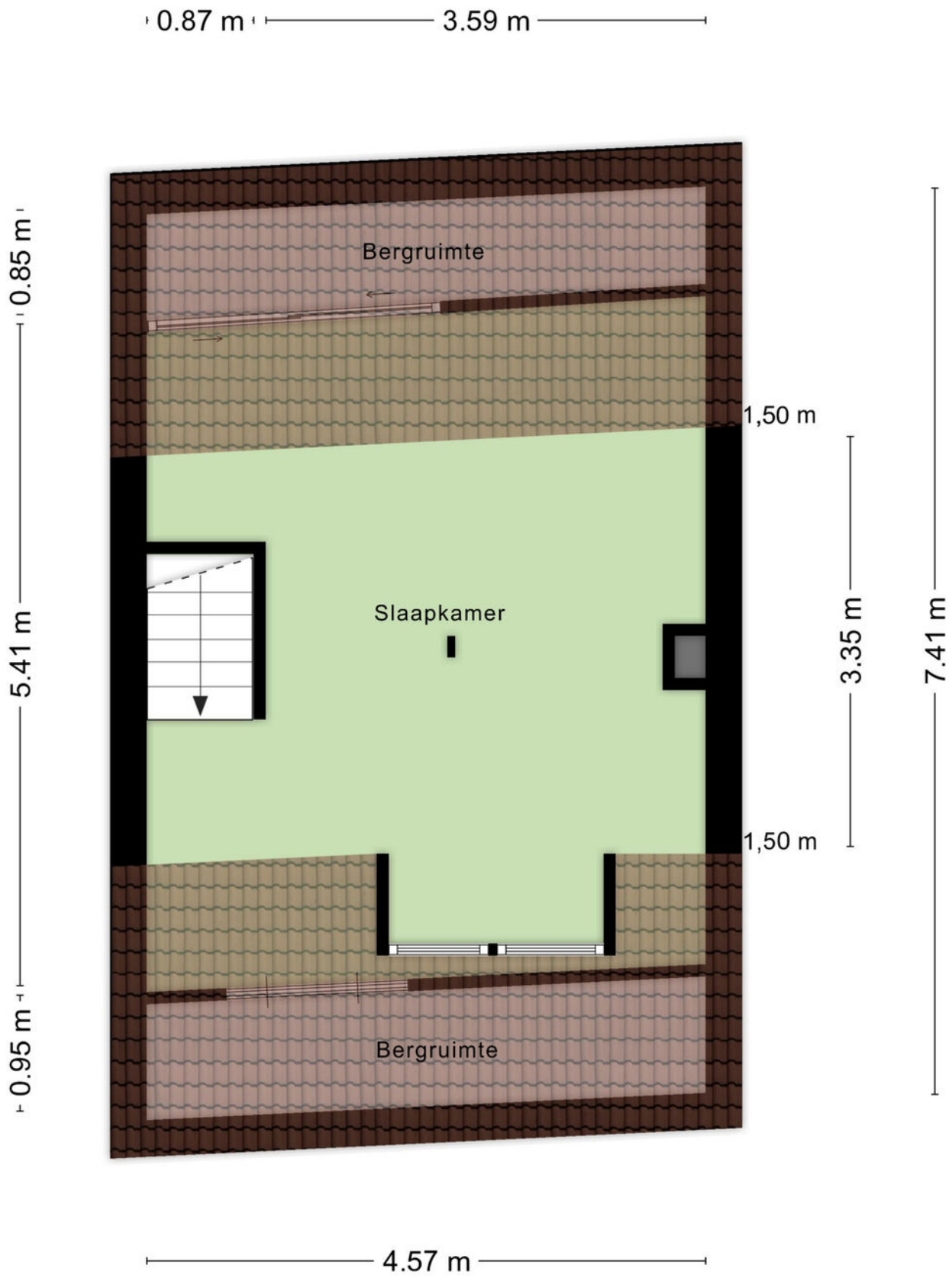
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



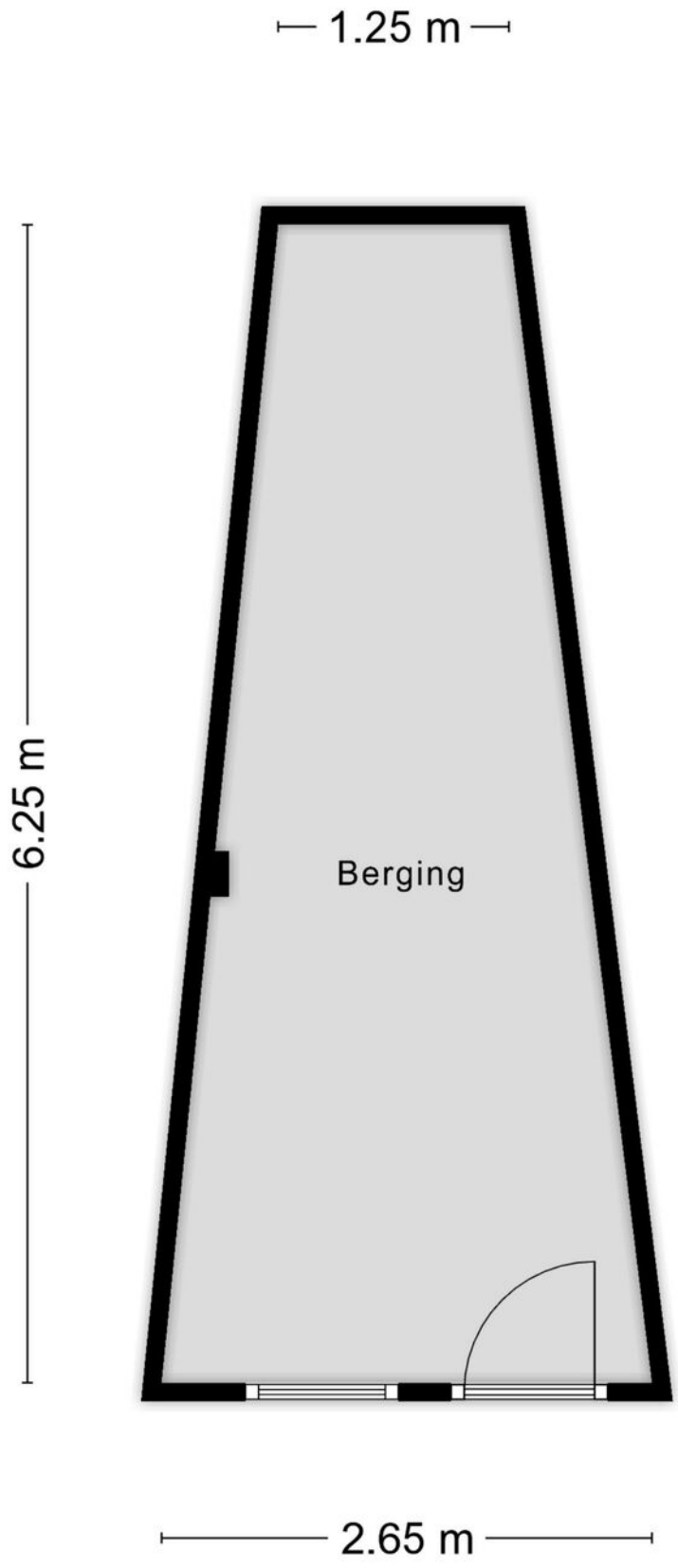
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

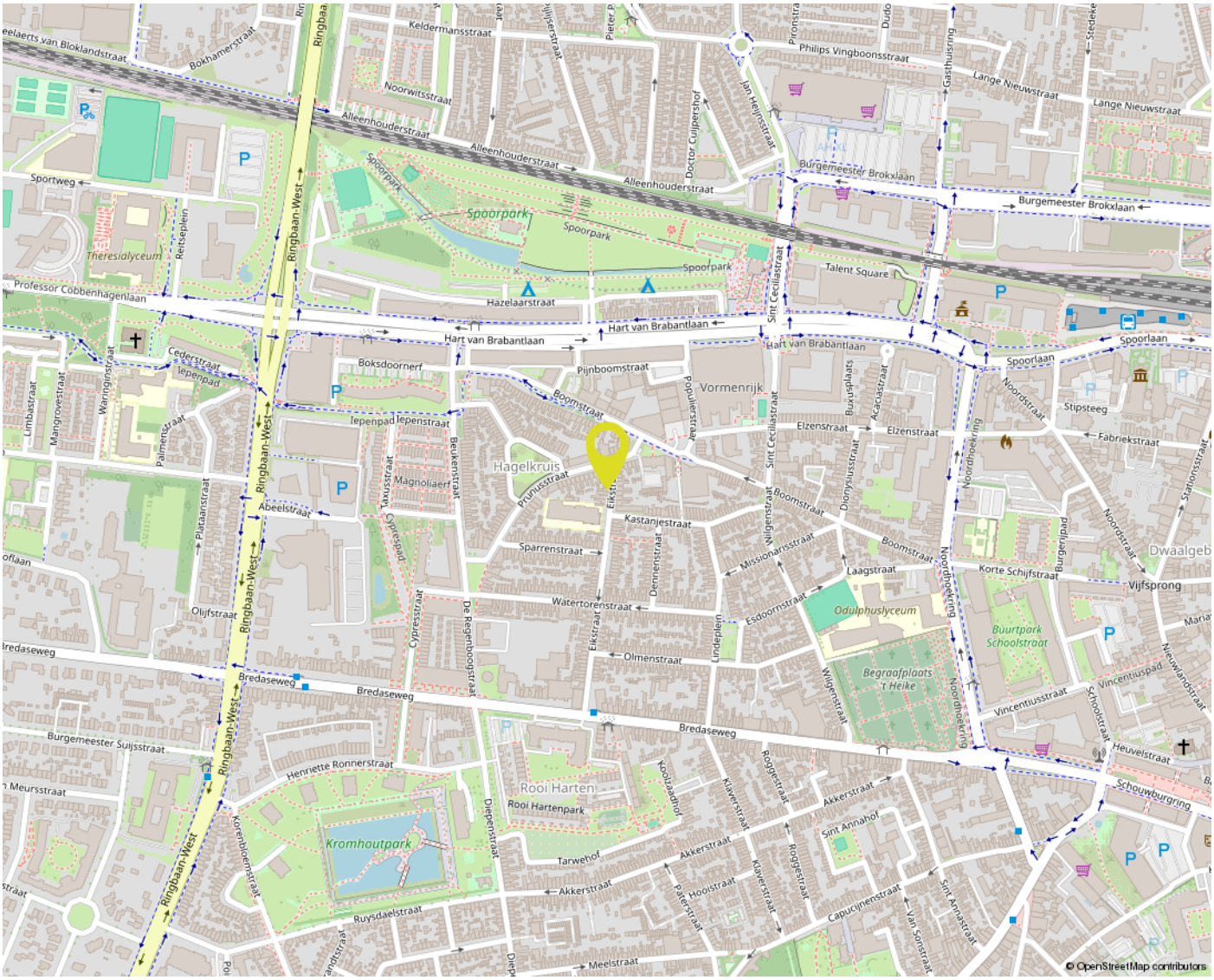
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	P
Perceel	3615

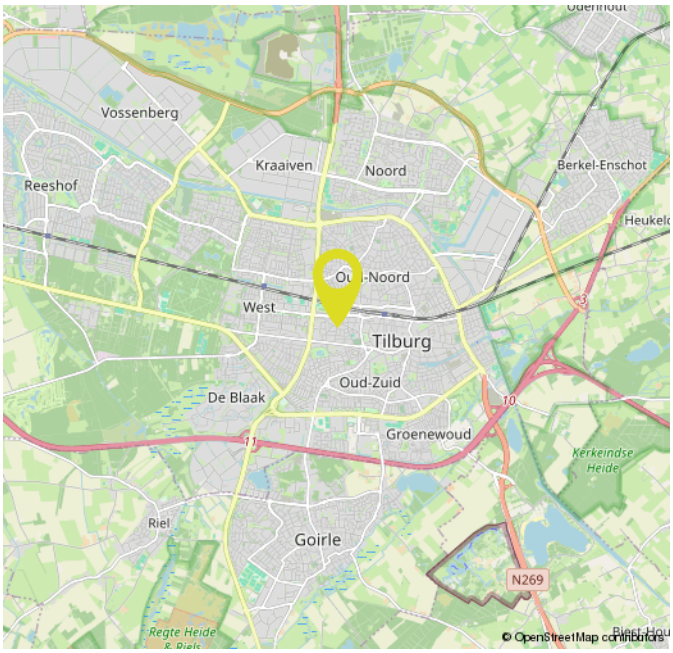
kadaster

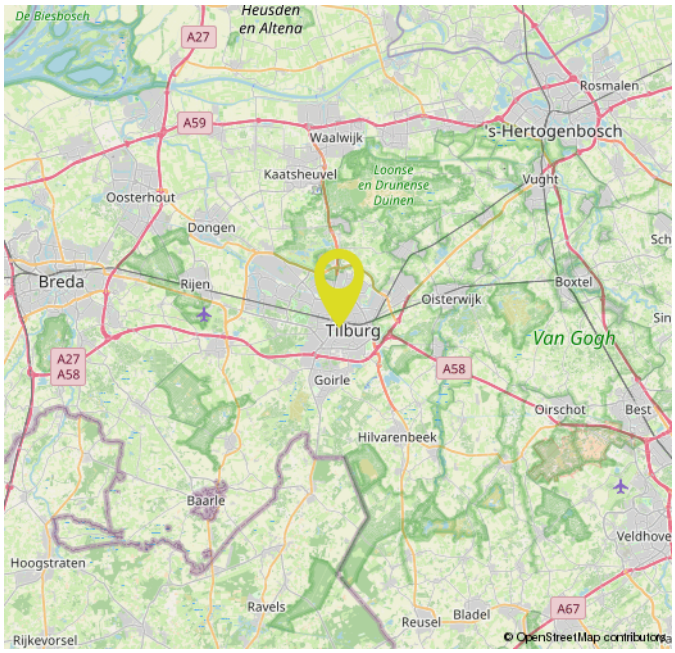
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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







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