

# GILDEBROEDERSSTRAAT 53
# 5017 BB TILBURG

VRAAGPRIJS € 425.000 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 98 $M^2$ |
| PERCEELOPPERVLAKTE | 103 $M^2$ |
| INHOUD | CIRCA 347 $M^3$ |
| SLAAPKAMERS | 3 |
| KAMERS | 4 |
| LIGGING TUIN | NOORD |
| WARM WATER / VERWARMING | CV KETEL REMEHA 2025 |
| BOUWJAAR | 1936 |
| ISOLATIE / ENERGIELABEL | DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, HR GLAS/ LABEL C |
| VRAAGPRIJS | € 425.000,- KOSTEN KOPER |

Sfeervol en karakteristiek wonen in de Piushaven!

Op zoek naar een woning met karakter, sfeer én een fijne ligging? Dan is deze charmante jaren-30 tussenwoning aan de Gildebroedersstraat 53 zeker een bezichtiging waard! Gelegen in de geliefde woonwijk en bruisende Piushaven en nabij het centrum van Tilburg, combineert deze woning authentieke details met hedendaags wooncomfort.

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door de karakteristieke entree met originele terrazzovloer. De sfeervolle en lichte woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Dankzij het grote raam aan de voorzijde en het extra zijraam valt er volop daglicht naar binnen. De gezellige zithoek aan de voorzijde, de fraaie houten vloer met vloerverwarming en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde zorgen samen voor een warme en uitnodigende sfeer.

De aparte keuken is uitgevoerd in een lichte, moderne stijl en beschikt over een rechte keukenopstelling met volop kastruimte. Een echte blikvanger is het prachtige SMEG-gasfornuis met vijf pitten en grote oven, SMEG koelkast en veel bergruimte. Het geheel is stijlvol afgewerkt met een granieten aanrechtblad. Vanuit het achter portaal zijn het toilet en de wasruimte bereikbaar.

Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De sfeervolle stadstuin is groen, heerlijk rustig en biedt veel privacy. Het is ingericht met een terras, gazon en diverse plantenborders. Achterin bevindt zich een stenen berging, voorzien van elektra. Dankzij de eigen achterom is de tuin bovendien makkelijk bereikbaar.














SMEG




SMEG


SMEG





Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, twee slaapkamers en de moderne badkamer. De ruime slaapkamer aan de achterzijde is momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer en beschikt over een vaste kast en veel natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime kamer, nu ingericht als kastenkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een comfortabele inloopdouche, wastafel met ombouwmeubel, tweede toilet en designradiator. Vanaf de overloop is tevens het platte dak bereikbaar.















Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een fijne, ruime zolderkamer met dakkapel aan de voorzijde en een Velux-dakraam. Een heerlijke extra ruimte die zich uitstekend leent als werk-, hobby- of slaapkamer. Daarnaast is er een praktische bergkast met de opstelling van de cv-ketel.

Kortom: een karakteristieke en sfeervolle jaren-30 woning met verrassend veel ruimte, een fijne stadstuin en een uitstekende ligging in de Piushaven en nabij het centrum van Tilburg. Een plek waar je je ongetwijfeld snel thuis zult voelen!





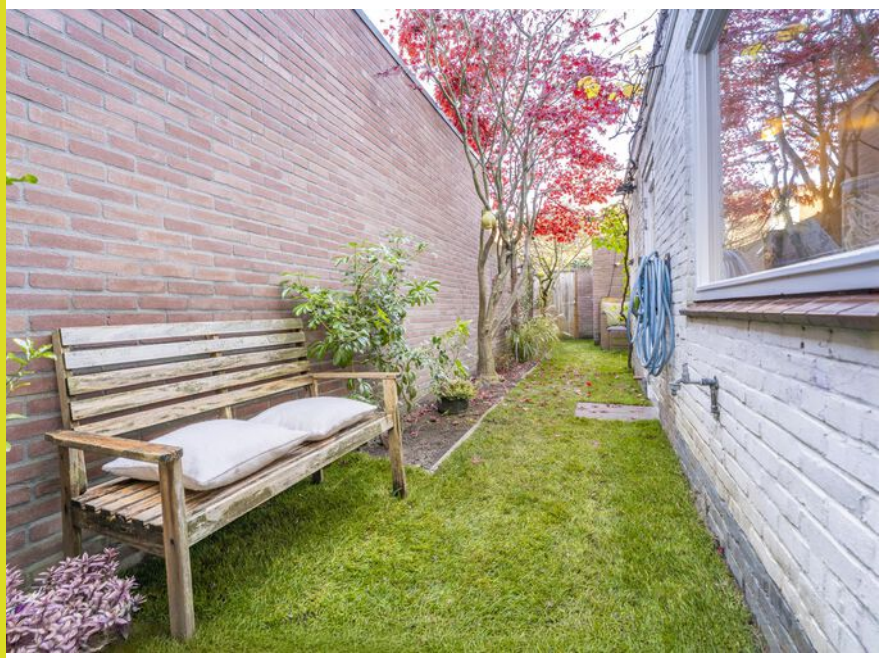


Bijzonderheden:

- Sfeervolle jaren-30 tussenwoning met authentieke details;
- Gelegen in de geliefde woonwijk Piushaven en nabij het centrum van Tilburg;
- Sfeervolle en lichte woonkamer met extra zijraam;
- Houten vloer in de woonkamer in combinatie met vloerverwarming;
- Openslaande tuindeuren naar de achtertuin;
- Moderne keuken met SMEG-gasfornuis (5 pitten), grote oven, koelkast en granieten aanrechtblad;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne badkamer met inloopdouche en tweede toilet;
- Ruime zolderkamer met dakkapel en Velux-dakraam;
- Privacy biedende stadstuin met stenen berging en achterom;

Benieuwd naar deze sfeervolle jaren-30 woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de charme en mogelijkheden van Gildebroedersstraat 53.

















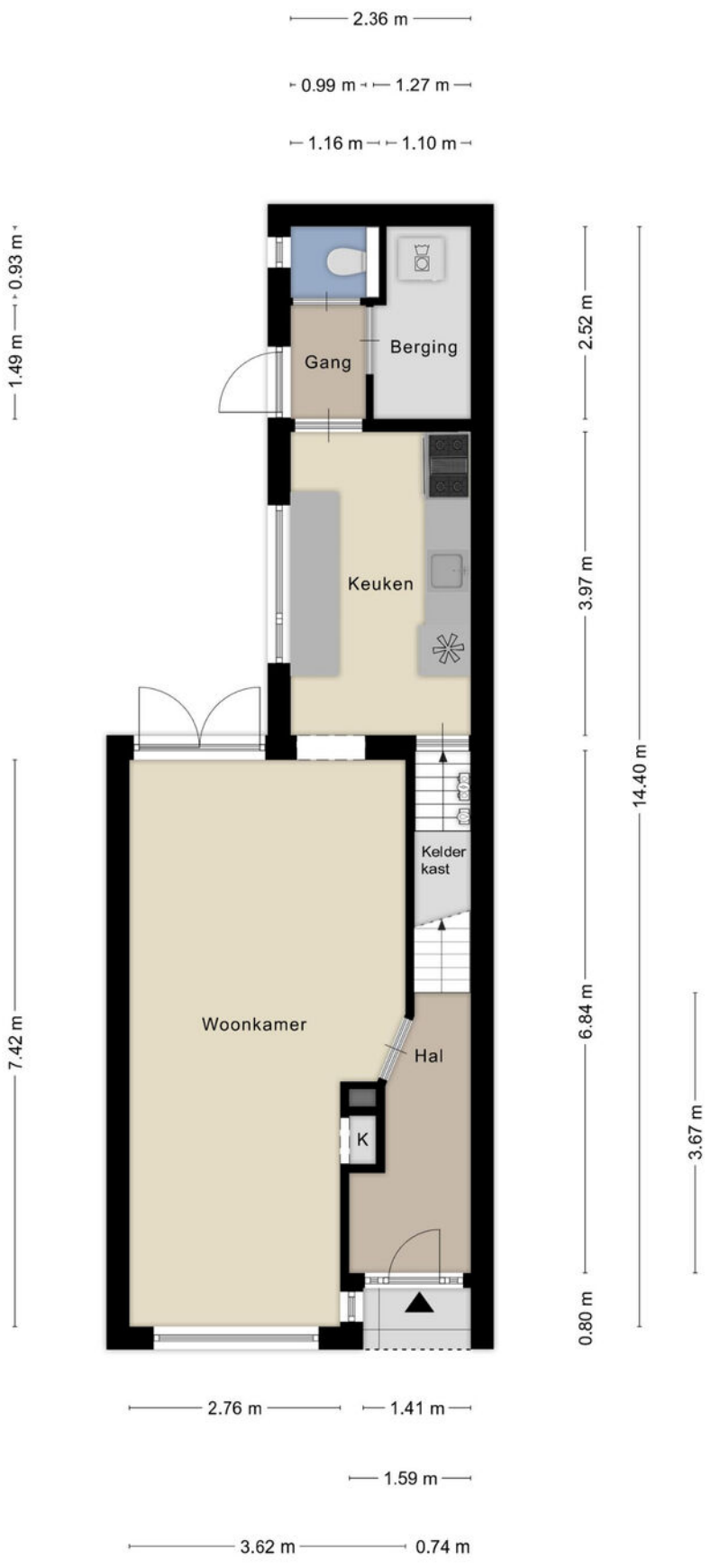


# OMSCHRIJVING

*De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm.
Gerritse Makelaardij, laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Gerritse Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

# PLATTEGROND BEGANE GROND




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

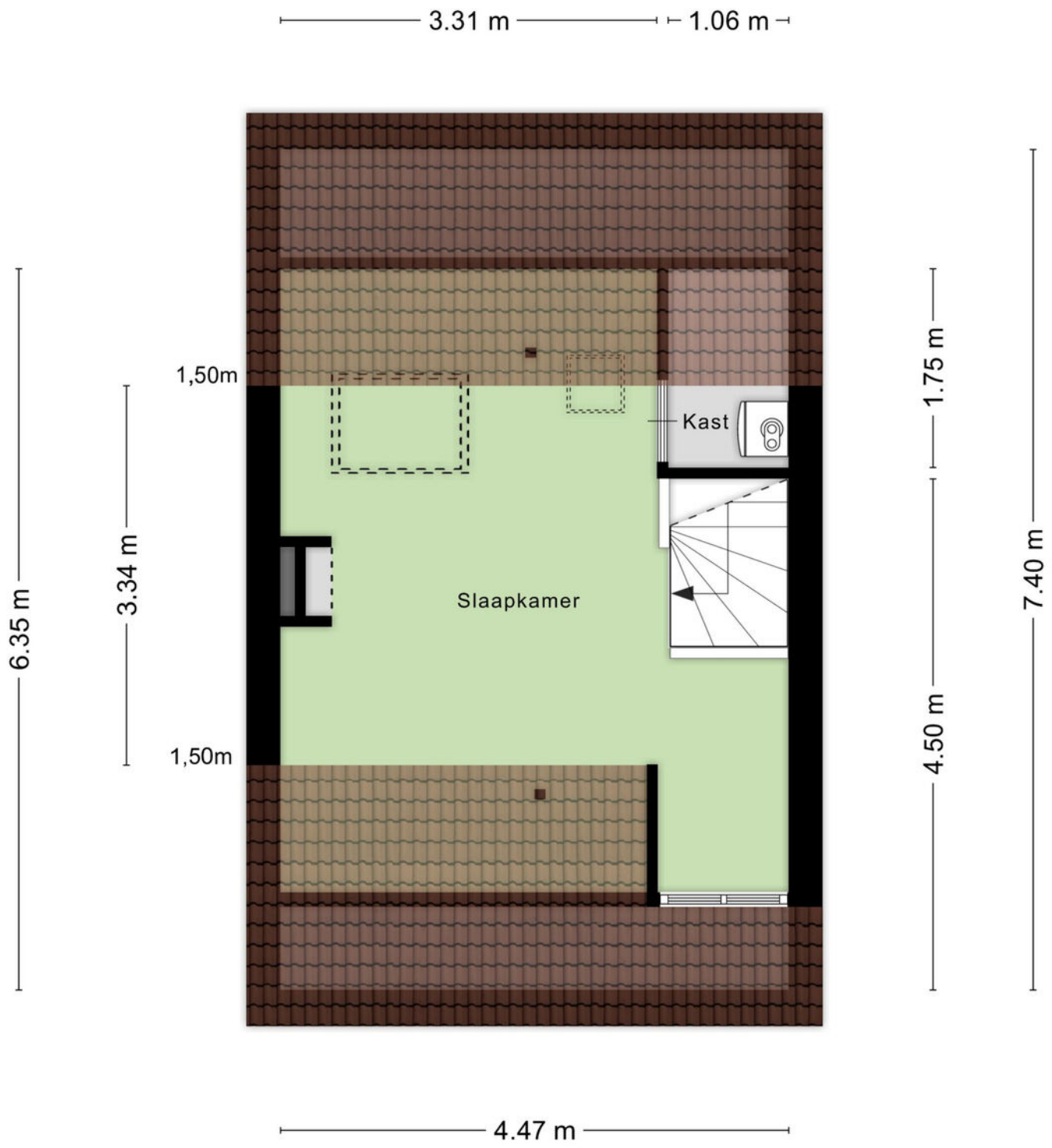
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

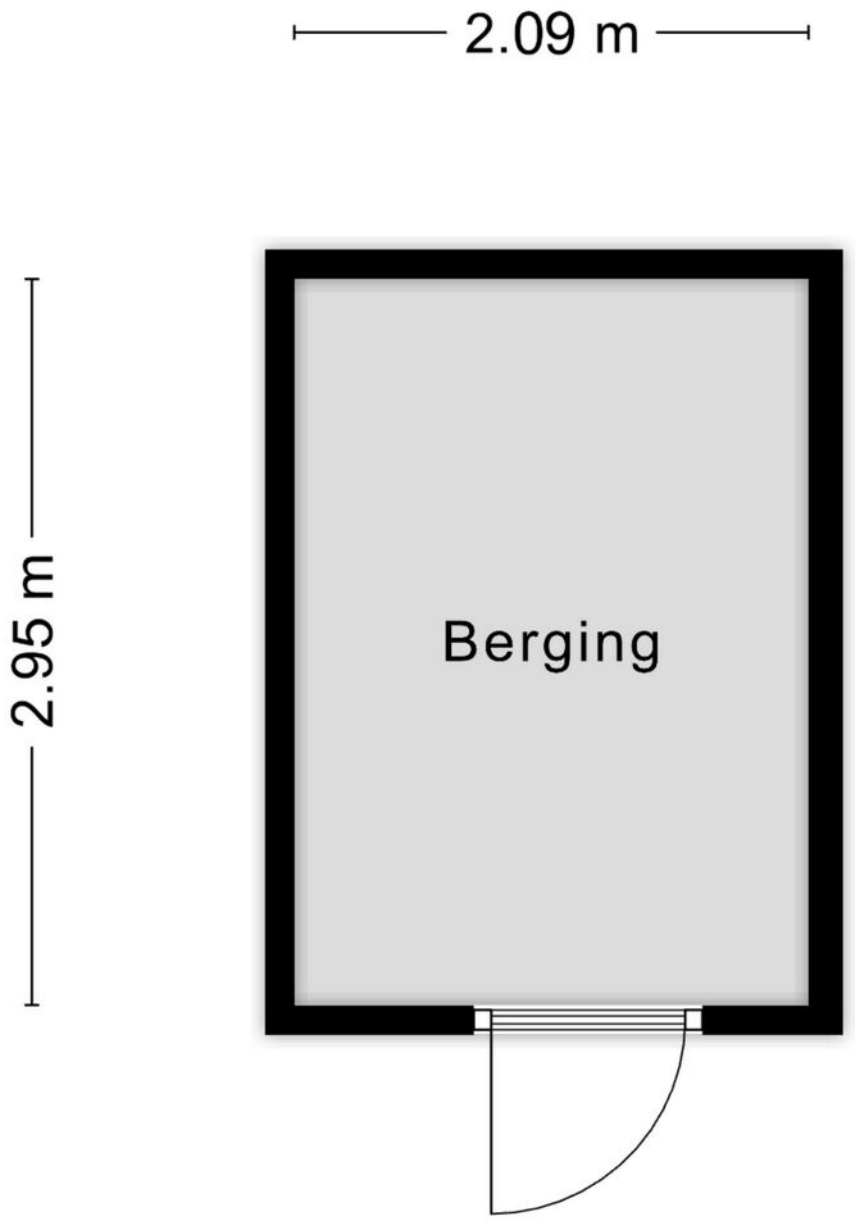
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND 2E VERDIEPING




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

# PLATTEGROND BERGING



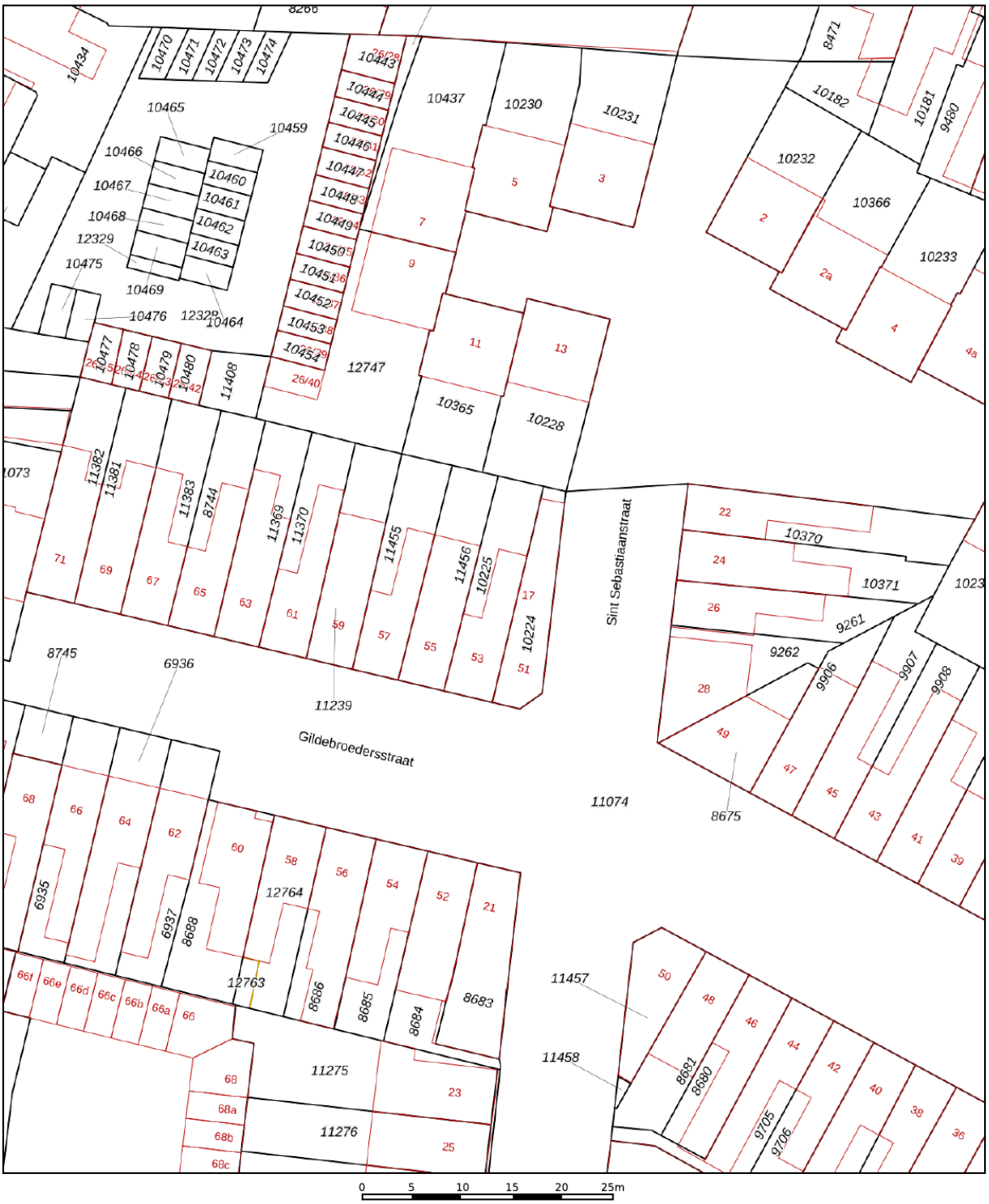

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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

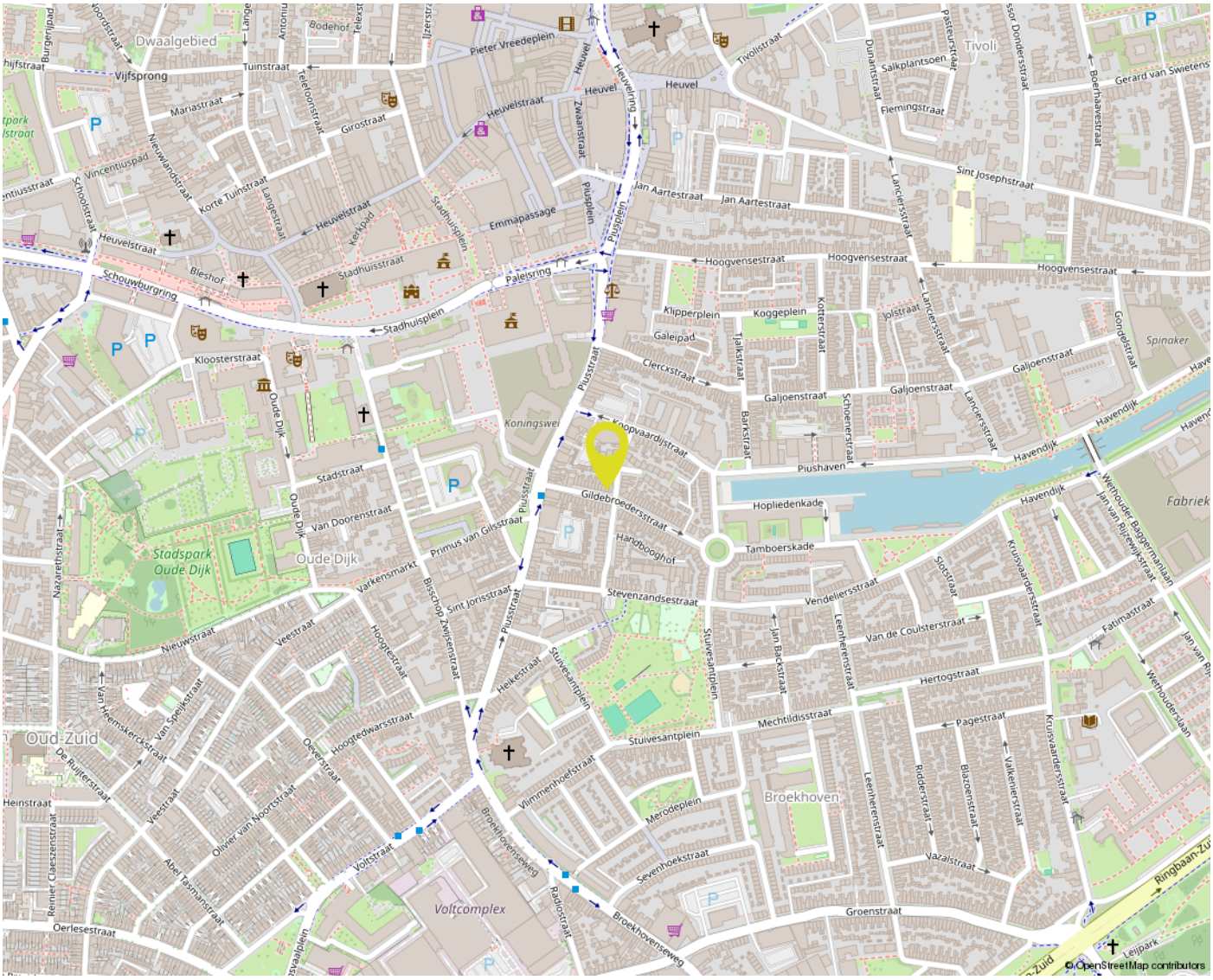
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie | M |
| Perceel | 10225 |

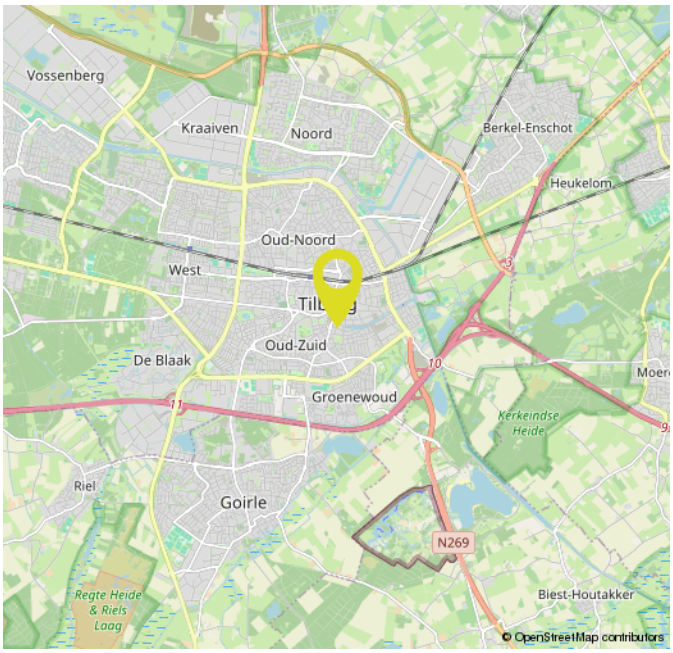
kadaster

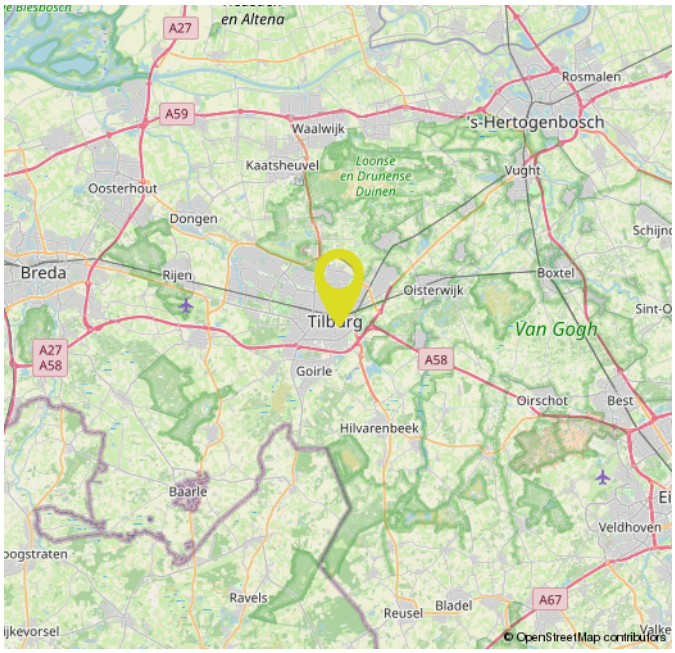
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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