013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DUIFSTRAAT 24



Vraagprijs

€ 350.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DUIFSTRAAT 24 TILBURG

Instapklaar, sfeervol en vol mogelijkheden, op een aantrekkelijke plek in Tilburg!

Op zoek naar een instapklare woning met karakter, een warme uitstraling en volop mogelijkheden om er jouw eigen plek van te maken? Aan de Duifstraat 24 in Tilburg vind je deze tussenwoning uit 1949, waar een praktische indeling, prettige lichtinval en diverse verbeteringen samenkomen. Dankzij de vernieuwde keuken en badkamer, de kunststof kozijnen met HR++-glas en het gerenoveerde dak uit 2021 beschikt deze woning over een comfortabele basis waar je direct van kunt genieten. Een heerlijk thuis voor starters, stellen of kleine gezinnen die op zoek zijn naar een woning met potentie.

De ligging maakt het plaatje compleet. Dankzij de nabijheid van de Ringbaan ben je snel onderweg richting andere delen van de stad en daarbuiten. Tegelijkertijd ligt het bruisende centrum van Tilburg op fietsafstand. Hier geniet je van gezellige terrassen, leuke winkels, restaurants en alles wat de stad zo levendig maakt. Ook voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen is er in de omgeving genoeg te vinden.

Of je nu houdt van de dynamiek van de stad of juist graag thuiskomt in je eigen vertrouwde omgeving: aan de Duifstraat combineer je het gemak van een centrale ligging met de vrijheid om van een huis echt jouw thuis te maken.

Een warm welkom

Achter de voordeur begint het avontuur. In de entree vind je de meterkast en het toilet. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar de basis is gelegd voor een warme, huiselijke sfeer. De woning beschikt over kunststof kozijnen met HR++-glas en rolluiken, wat bijdraagt aan het comfort en het gebruiksgemak in huis. Ook het dak is grondig aangepakt: in 2021 is het puntdak opnieuw geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen en lood. Een waardevolle verbetering die bijdraagt aan het wooncomfort.

Licht, gezelligheid en jouw eigen woonstijl

De doorzonkamer is compact van opzet, maar profiteert van een prettige hoeveelheid daglicht. Juist dat maakt deze ruimte zo uitnodigend. Een comfortabele zithoek, een gezellige plek voor een eettafel en jouw favoriete accessoires: met een slimme inrichting creëer je hier een sfeervolle leefruimte die helemaal bij je past. Het eetgedeelte staat in verbinding met de keuken en de woonkamer. Zo blijven de verschillende ruimtes met elkaar in contact en ontstaat er een praktische indeling voor alledaagse momenten. Van uitgebreid tafelen tot een snelle kop koffie aan het begin van de dag: hier draait het om de kleine momenten die van een huis een thuis maken.

Een keuken waar je lekker aan de slag kunt

De keuken is in 2016 vernieuwd en voorzien van diverse gemakken, waaronder een vaatwasser, koelkast, combi-oven en een vierpits gaskookplaat. Daarmee heb je een praktische basis om iedere dag iets lekkers op tafel te zetten.

Of je nu kiest voor een snelle maaltijd na een drukke dag of uitgebreid koken in het weekend, de keuken biedt de voorzieningen die je nodig hebt. En met jouw eigen styling en accessoires geef je deze plek eenvoudig een persoonlijke uitstraling.





Extra praktisch: de bijkeuken

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een handige ruimte voor de wasmachine en extra huishoudelijke voorzieningen. Vanuit de bijkeuken bereik je bovendien de aangrenzende schuur, waar ook de cv-ketel uit 2016 is geplaatst. Ideaal voor het opbergen van spullen die je liever niet dagelijks in huis hebt, zoals gereedschap, fietsen of seizoensgebonden items.

Een tuin om even op adem te komen

Achter de woning ligt een tuin op het oosten, waar je dankzij de privacy heerlijk je eigen plekje kunt creëren. Begin de dag met een kop koffie in de ochtendzon, geef je favoriete planten een mooie plek of richt de tuin in met een gezellig terras.

Of je nu kiest voor groen, kleurrijke bloemen of een onderhoudsvriendelijke inrichting: hier kun je jouw buitenruimte helemaal naar eigen wens vormgeven. Een heerlijke plek om buiten te zijn en na een drukke dag even tot rust te komen.

Boven: ruimte om mee te groeien

Een royale slaapkamer met mogelijkheden

Op de eerste verdieping vind je momenteel één ruime slaapkamer. Voorheen waren dit twee afzonderlijke slaapkamers. Wil je liever een extra kamer voor een kind, een thuiswerkplek of een hobbyruimte? Dan biedt de huidige indeling de mogelijkheid om de oorspronkelijke situatie weer te realiseren. Dat maakt deze verdieping interessant voor wie vooruit wil denken. Je kunt de ruimte aanpassen aan jouw woonwensen, nu én in de toekomst.

Fris de dag beginnen

De badkamer is in 2016 vernieuwd en beschikt over een inloopdouche en een wastafel. Een verzorgde, praktische ruimte om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Vanuit de badkamer heb je toegang tot het balkon, een extraatje dat deze verdieping net even anders maakt.
Daarnaast is er op de eerste verdieping een separaat toilet. Dat is niet alleen praktisch voor dagelijks gebruik, maar ook prettig wanneer je met meerdere personen in huis woont.

De tweede verdieping: extra ruimte voor jouw plannen

Via de trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een voorzolder en een slaapkamer, aangevuld met veel bergruimte en een dakraam dat voor daglicht zorgt. De slaapkamer is geschikt om bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamer in te richten. Op de voorzolder en in de overige bergruimte kun je spullen kwijt die je niet dagelijks nodig hebt. Zo benut je ook deze verdieping op een praktische manier.

Comfort en verbeteringen: een fijne basis

Een huis moet niet alleen sfeervol zijn, maar ook prettig functioneren. Aan de Duifstraat 24 zijn in de afgelopen jaren verschillende onderdelen aangepakt. Dat maakt deze woning extra aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een instapklaar huis met karakter. De keuken, badkamer en meterkast zijn in 2016 vernieuwd. In 2021 is het puntdak voorzien van nieuwe isolatie, lood en dakpannen. Daarnaast beschikt de woning over acht zonnepanelen, HR++-glas in de gehele woning, kunststof kozijnen, rolluiken en gedeeltelijke vloerverwarming.





De belangrijkste kenmerken op een rij

Bouwjaar: 1949;
Woonoppervlakte: 88 m²;
Perceeloppervlakte: 134 m²;
Instapklare tussenwoning met diverse vernieuwde voorzieningen;
Puntdak in 2021 opnieuw geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen en lood;
Keuken, badkamer en meterkast vernieuwd in 2016;
Acht zonnepanelen;
HR++-glas in de gehele woning;
Kunststof kozijnen en rolluiken;
Gedeeltelijke vloerverwarming;
Cv-ketel uit 2016;
Energielabel C, geldig tot en met 15-10-2036;
NEN 2580-meetrapport beschikbaar.

Wil je deze instapklare woning met karakter en volop mogelijkheden bezichtigen? Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:
Tel: 013 - 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?
Via Paul Makelaardij natuurlijk!
Via wie anders?

* 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 totale 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. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

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. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.





KENMERKEN

Woonoppervlakte	88 m²
Perceeloppervlakte	134 m²
Inhoud	351 m³
Bouwjaar	1946







FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S









FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S

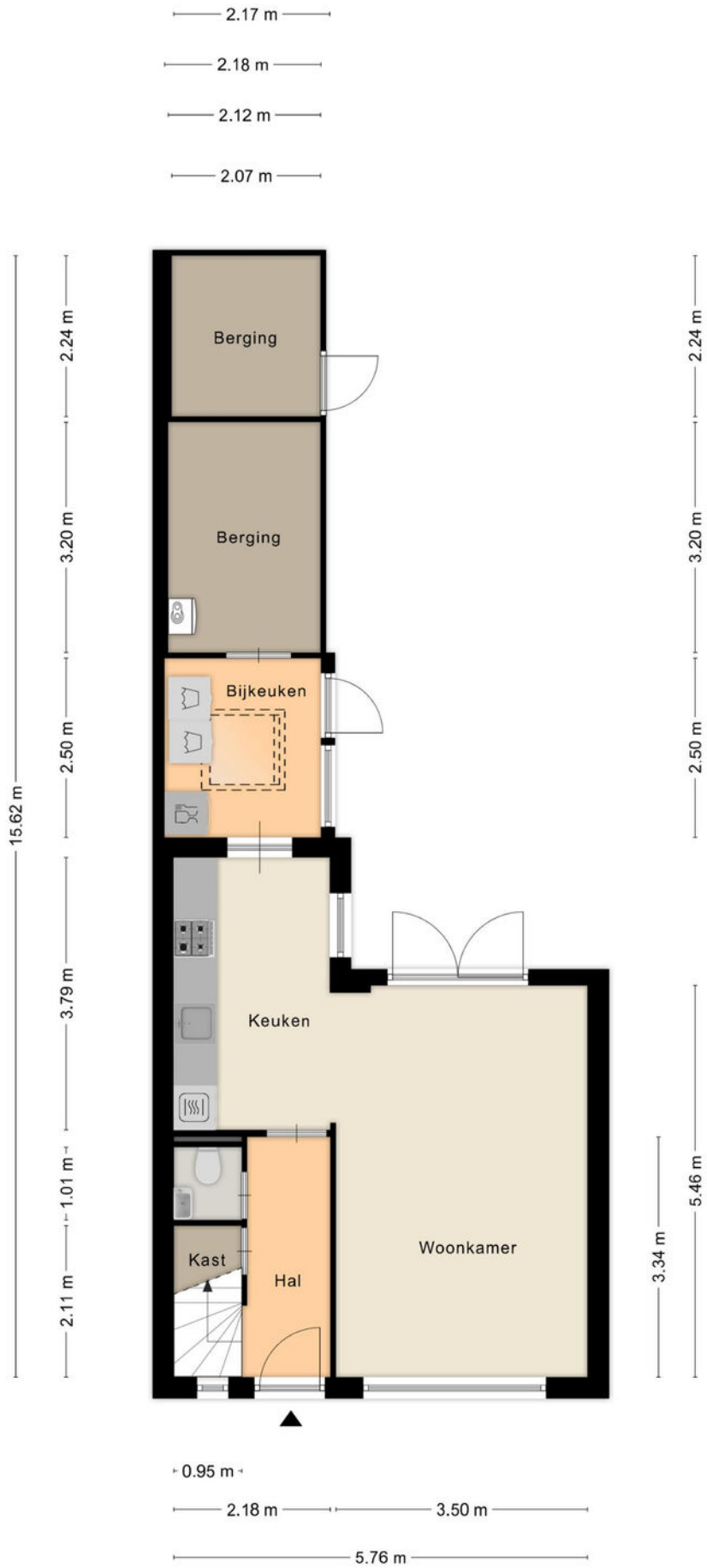




FOTO'S



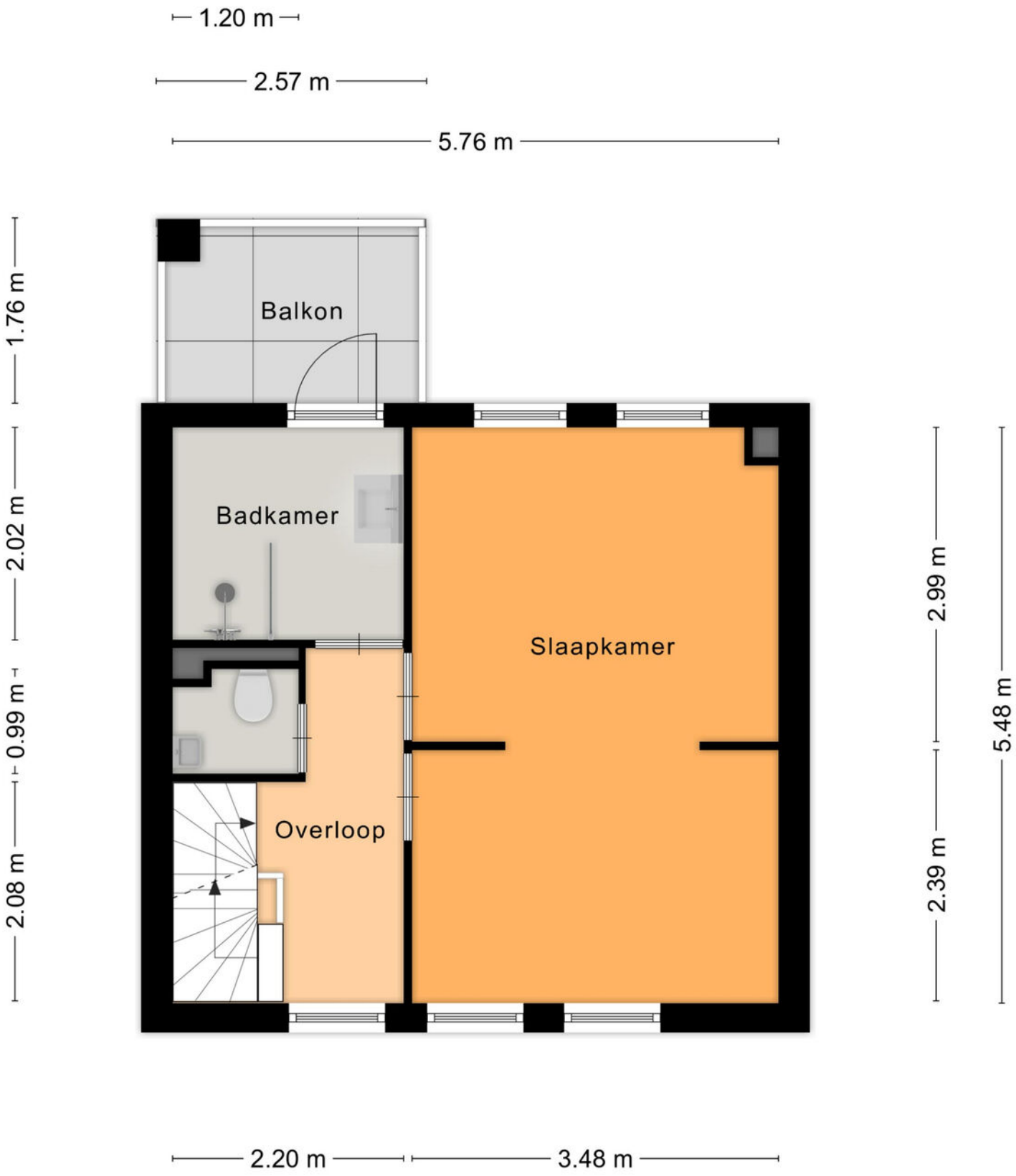
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

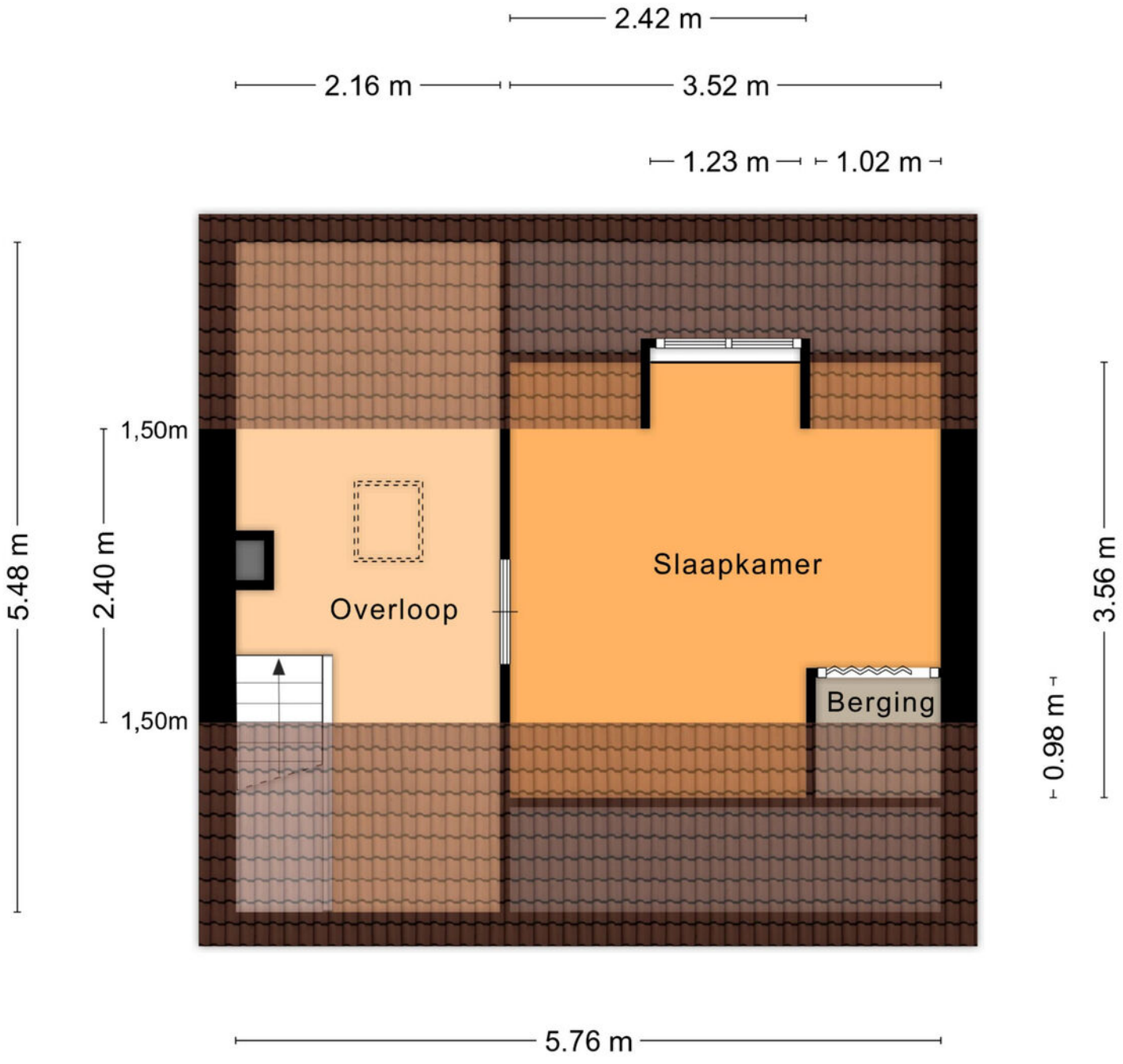
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

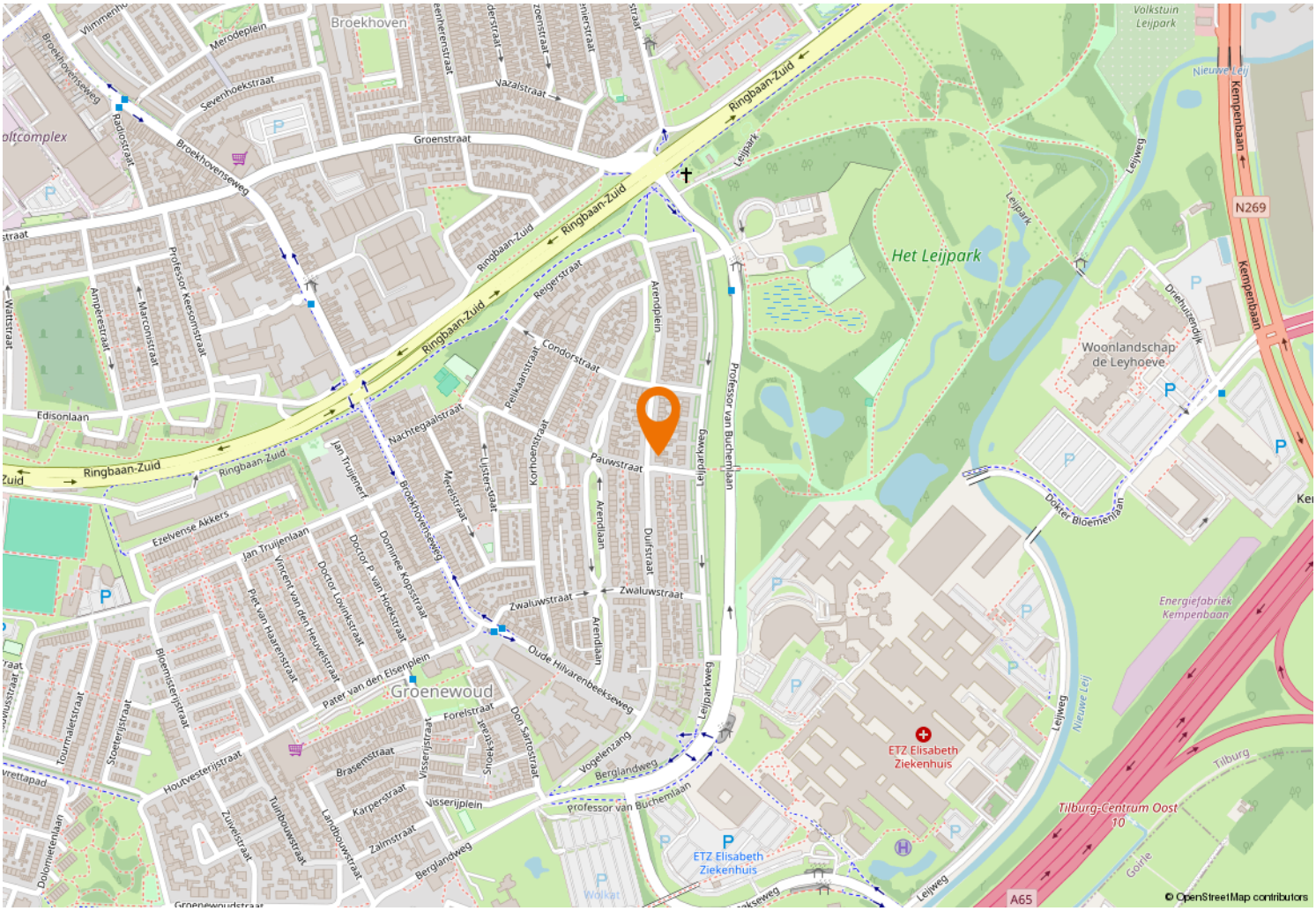
Schaal 1: 500

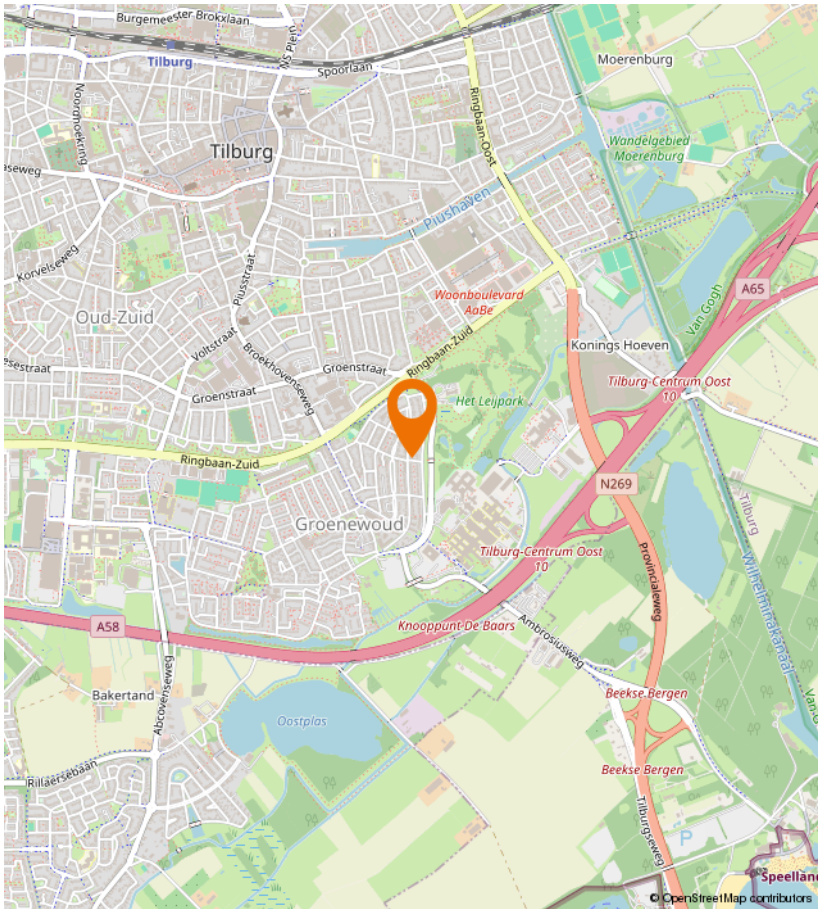
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	Y
Perceel	46

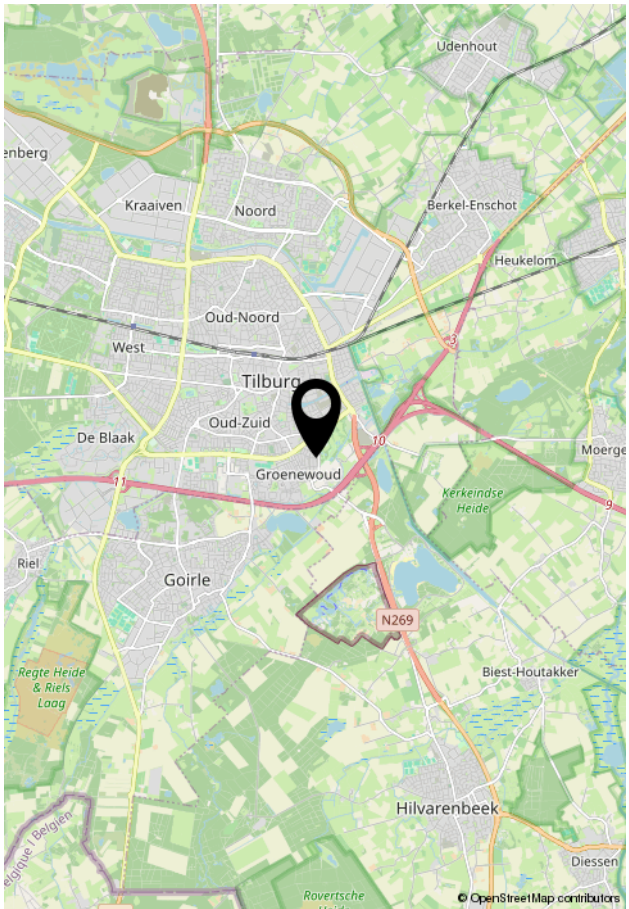
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

