



DUIFSTRAAT 13  
**TILBURG**

## TE KOOP

Deze sfeervolle hoekwoning biedt verrassend veel ruimte, licht en een zonnige tuin vol mogelijkheden, ideaal om naar eigen smaak te moderniseren, op een toplocatie vlak bij het centrum en het Leijpark.





DUIFSTRAAT 13  
**TILBURG**

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Soort woning         | Eengezinswoning             |
| Bouwtype             | Traditioneel                |
| Energielabel         | C                           |
| Bouwjaar             | 1952                        |
| Ligging              | Aan rustige weg in woonwijk |
| Woonoppervlakte      | 115,3 m <sup>2</sup>        |
| Perceeloppervlakte   | 157 m <sup>2</sup>          |
| Inhoud               | 408,4 m <sup>3</sup>        |
| Totaal aantal kamers | 7                           |
| Aantal slaapkamers   | 3                           |
| Tuin                 | Op het westen               |

Vraagprijs:  
**€ 375.000,- K.K.**

## Duifstraat 13: het gevoel van dorpswonen in de stad

Aan de rand van het bruisende centrum van Tilburg staat deze ruime hoekwoning. Een ideale kans voor starters of handige kopers die een woning naar eigen smaak willen moderniseren. De woning biedt verrassend veel leefruimte, een zonnige tuin met achterom en meerdere slaapkamers, waardoor dit huis zich uitstekend leent voor gezinnen of mensen die gewoon wat extra ruimte zoeken.

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal is daarnaast veel praktische opbergruimte aanwezig dankzij een kelderkast met meterkast en een ingebouwde kast. Deze woning kenmerkt zich bovendien door de vele bergruimte die het heeft.

De keuken is eenvoudig ingericht maar voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en kraan. Ook hier is er veel kastruimte en het onderblok dateert uit 2018. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de woonkamer als de achtertuin. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor wasmachine en droger.

De doorzonwoonkamer is ruim en licht, met voldoende plek voor een zit- en eethoek. Een oude schouw en kachelaansluiting herinneren aan de vroegere indeling en geven de kamer karakter. Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in. Zo staat de woning direct in verbinding met buiten. Op de vloer ligt een lichte laminaatvloer, de hal en keuken zijn afgewerkt met strakke grijze tegels.

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee bijzonder ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Beide slaapkamers zijn groot genoeg om eventueel op te splitsen in meerdere kamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt daarnaast nog over veel ingebouwde kastruimte.

De badkamer is eveneens royaal van formaat, volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel, douche, hangtoilet en een designradiator. Ook hier vind je extra kastruimte en de opstelling van de cv-ketel.

Aan de voorzijde zijn de kozijnen nog voorzien van enkel glas, aan de achterzijde is dubbel glas aanwezig (mede door de aanbouw aan de achterkant).

### Tweede verdieping

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier tref je een kleine overloop met bergruimte en een derde slaapkamer. Deze kamer kan nog vergroot worden, waardoor de zolder veel potentie biedt. Ook hier is dubbel glas aanwezig. Via een klein luik in het plafond is nog extra, zeer bescheiden bergruimte beschikbaar.

### Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin, gelegen op het westen, is de hoofdtuin van de woning en zowel bereikbaar via de woning als via een achterom. Dankzij de zonneluifel kun je hier optimaal genieten van zonnige dagen. De tuin is voorzien van verlichting, een waterafvoerputje en meerdere bergingen, ideaal voor fietsen en opslag. De schuurtjes vragen wel wat aandacht, maar bieden volop mogelijkheden. Door enkele bergingen weg te halen, zou de tuin bovendien een stuk ruimer ogen.

### Omgeving

De Duifstraat ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt waar je bovendien gratis kunt parkeren. Het Leijpark ligt letterlijk om de hoek: een heerlijke plek om te wandelen, sporten of picknicken. Ook scholen, supermarkten en sportvoorzieningen zijn dichtbij. Binnen enkele minuten sta je in het centrum van Tilburg, met al zijn winkels, restaurants en gezellige terrassen. Hier ervaar je het beste van twee werelden: het gevoel van dorpswonen in de stad.

### Kortom

Duifstraat 13 is een woning met verrassend veel ruimte, lichtinval en potentie. Met wat aandacht en modernisering maak je hier een heerlijk thuis op een fijne locatie, vlak bij alle voorzieningen die Tilburg te bieden heeft.

## Algemeen

- Kluswoning met veel potentie
- Energielabel C
- Ruime doorzonwoonkamer met veel lichtinval
- Verrassend veel bergruimte
- Badkamer met dubbele wastafel, douche, toilet en designradiator
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping, mogelijkheid tot splitsen
- Derde slaapkamer op de tweede verdieping, uitbreidbaar
- Achtertuin op het westen met achterom, zonneluifel en meerdere bergingen
- Cv-installatie op de eerste verdieping
- Gelegen in rustige, kindvriendelijke buurt vlak bij Leijpark en centrum

De woning wordt aangeboden met de volgende clausules, die tevens mede opgenomen worden in de koopakte;

- Asbestclausule
- Ouderdomsclausule
- Niet zelfbewonersclausule

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft een onderzoeksplicht.















## Kadastrale kaart

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

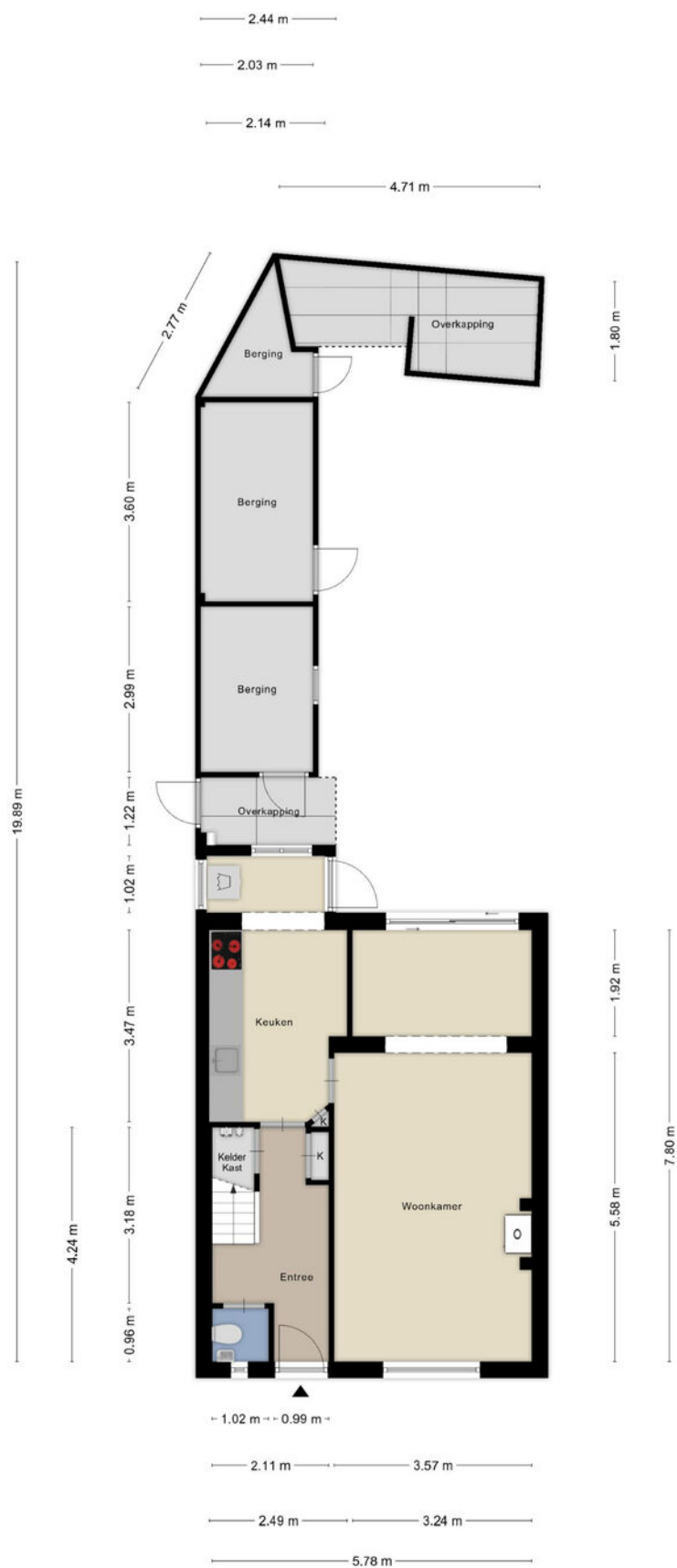
Kadastrale gemeente: Tilburg

Sectie: Y

Perceel: 515



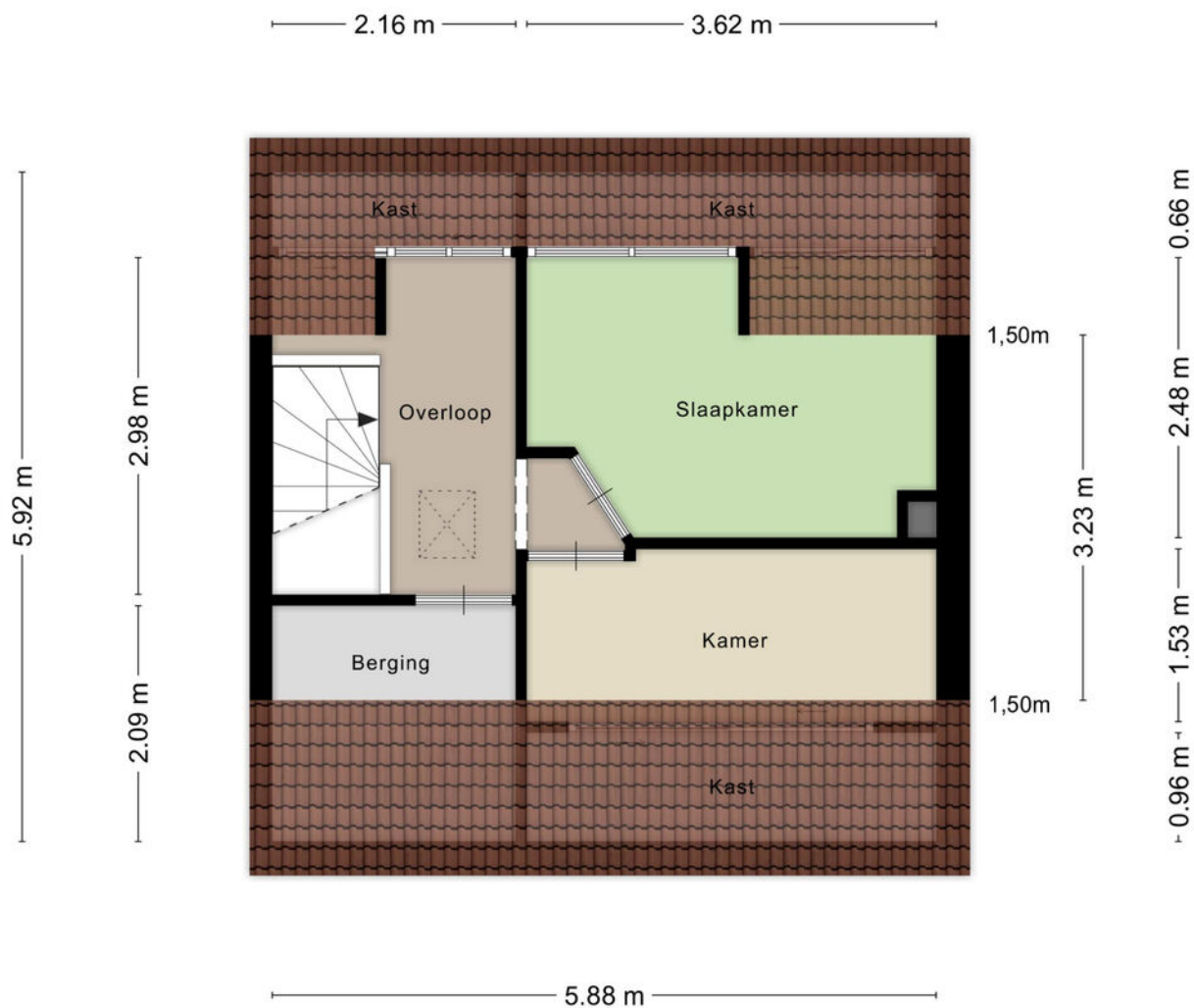
Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



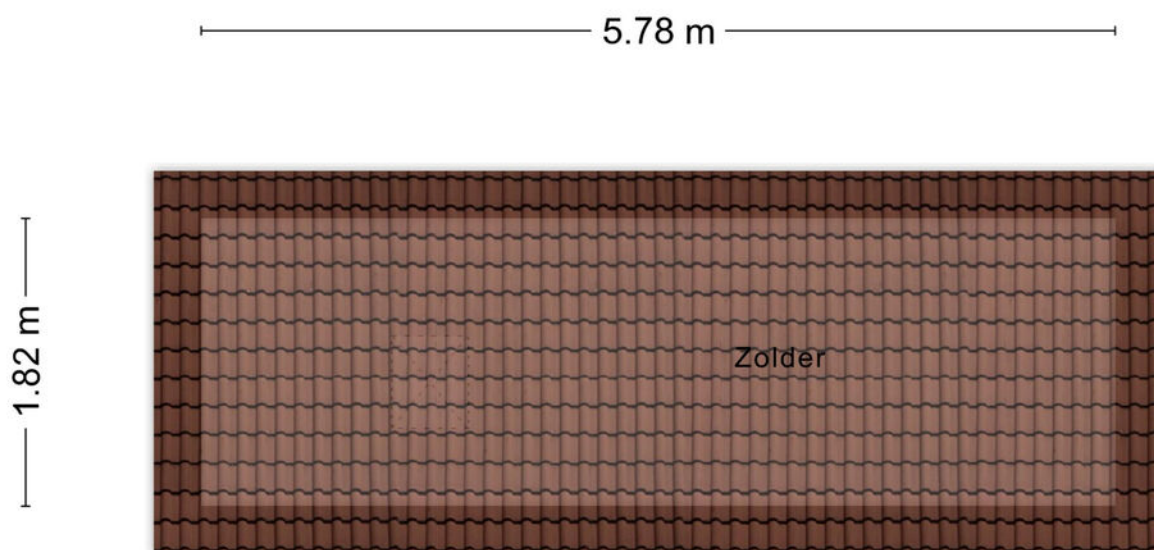
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Belangrijke informatie voor u

## Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, 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 medewerkers 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 makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## 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:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieden krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie 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 ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

## Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van VastgoedPRO van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

## VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Bukkumweg 24H  
5081 CT Hilvarenbeek

Makelaar: Roel van Hoof  
M: 06-51 52 53 74

E: [info@dorpswonen.nl](mailto:info@dorpswonen.nl)  
W: [www.dorpswonen.nl](http://www.dorpswonen.nl)

