

BART uw makelaar



Duifstraat 35 Tilburg

Vraagprijs € Nader te bepalen K.K.

Ben je op zoek naar een leuke, instapklare en karakteristieke jaren '50 woning met modern comfort? Dan is dit je kans!

Welkom bij Duifstraat 35

Sommige woningen vertellen een verhaal. Over lange avonden bij de haard, waanzinnige zomerdagen in de tuin en ruimtes die uitnodigen tot dagelijks genieten. Deze karaktervolle en charmante jaren '50 woning aan de Tilburgse Duifstraat is precies zo'n plek. Kom je binnenkort anders kijken om het zelf te ervaren?

Omgeving

Je gaat wonen in de groene en ruim opgezette wijk Groenewoud, in een straat met gratis parkeergelegenheid. Je vindt er diverse scholen, sportfaciliteiten en speelveldjes om de hoek en ontdekt in de directe omgeving alle winkels die je nodig hebt.

Het Pater van den Elzenplein, het Leijpark, winkelboulevard Aabe, Stappegoor met haar onderwijs en sport, de Jumbo Foodmarkt, bioscoop Euroscop en natuurlijk het bruisende hart van Tilburg en het pittoreske Piushavengebied: ze bevinden zich allemaal op loop- of fietsafstand. Ook als je onverhoopt je teen stoot tijdens het verhuizen komt het helemaal goed, want je kan hinkelen naar het Elisabeth-Tweesteden Ziekenhuis. Ideaal, vind je niet?

Je zit via de Ringbaan Zuid, waar je vrijwel naast woont, binnen no time op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Niet dat je in Tilburg iets zal missen!

Algemeen

De woning is gebouwd in de jaren '50, maar is sindsdien op meerdere vlakken aangepakt. Zo is het huis voorzien van een uitbouw aan de achterzijde, een nieuwe keuken (2020) en een dakkapel op de tweede verdieping (2021).

Indeling

Begane grond

Via de ruime voortuin kom je binnen in de verzorgde hal van de woning, waar je de meterkast, de nette toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de trap naar boven zal ontdekken. Heb je de gave tegelvloer onder je voeten al gespot? Op naar de living!

Over de living gesproken. Hier gaan ruimte, licht, karakteristieke details en moderne afwerkingen hand in hand. Glas-in-lood dat het licht breekt op precies de juiste manier, een warme gashaard als middelpunt van de woonkamer en een uitgebouwde leefruimte die uitnodigt tot leven en samenzijn.

Aan de voorzijde creëer je een mooie zithoek, waar je heerlijk kan ontspannen na een lange dag. Aan de achterzijde maakt de uitbouw plaats voor een riante leefkeuken en eethoek, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen dankzij de openslaande deuren. Dit is in één woord: wauw.

Ook van de keuken krijg je vast en zeker een lach op je gezicht, met haar moderne, stoere en huiselijke look en feel, kook-/schiereiland met bar, diverse soorten inbouwapparatuur waaronder een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasser. en bakken aan werk- en berg ruimte. Hier begint de dag met een koffietje aan de bar en eindigt het met lange diners en goede gesprekken aan tafel.

Eerste verdieping

Boven ontdek je twee lichte slaapkamers, een berging, een vaste kast en de badkamer. Laten we gaan kijken.

De twee slaapkamers zijn allebei ruim opgezet, netjes van staat en mooi gestyled in neutrale kleuren. In beide kamers heb je een inbouwkast en in een van de kamers is een airco aanwezig. Kortom: twee volwaardige slaapkamers waar je alle kanten mee op kan.

Mocht je, gezien het feit dat op de tweede verdieping nog een slaapkamer gesitueerd is, (nog) niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je (een van) de slaapkamers op deze verdieping uiteraard ook gebruiken voor andere doeleinden. Een thuiswerkplek of fitnesskamer? Geen probleem. Een inloopkast? Natuurlijk!

De mooie badkamer komt in een moderne look en feel met een gave visgraatvloer en is uitgerust met een ligbad, een douchecabine met regendouche, een wastafelmeubel en een toilet. Onspanning is hier gegarandeerd.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap kom je op de stijlvolle zolderverdieping terecht. De grote dakkapel die de ruimte vult met licht, de sfeervolle schuine muur met het plafond met inbouwspots en de bakken aan ruimte: dit kan straks een ultieme master bedroom of kinderkamer worden. Of droomde je altijd al van een mancave?

Je vindt hier tevens de aansluitingen voor wasapparatuur, de CV-ketel en een wastafel. Zo hoef je 's ochtends en 's avonds niet de trap af om je tanden te poetsen. Handig!

Tuin

Jij dacht dat we alles hadden gehad? Niet voordat we via de openslaande tuindeuren op de begane grond de achtertuin in lopen. In de fijne buitenruimte, die als een verlengstuk van de living voelt, vang je de middag- en avondzon door de fijne ligging op het westen. Je ontdekt hier een combinatie groen, bestrating, beschutte plekken en een handige stenen berging. Als dit geen extra cadeautje van de woning is, dan weten wij het ook niet meer.

Bijzonderheden:

- Leuk, instapklaar en karakteristiek jaren 50' huis met modern comfort;
- Gelegen nabij de Piushaven en het Tilburgse centrum;
- Vol authentieke details, zoals glas-in-lood ramen;
- Goed onderhouden;
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Royale uitgebouwde woon- en eetkamer met gashaard;
- Moderne leefkeuken (2020) met kookeiland en bar;
- Drie nette slaapkamers, waarvan de grootste op zolder;
- Moderne badkamer met ligbad;
- Mooie, netjes onderhouden en ruime stadstuin op het westen;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label C





Bouwjaar	1953
Woonoppervlakte	Ca. 78 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 55 m ²
Inhoud	Ca. 315 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





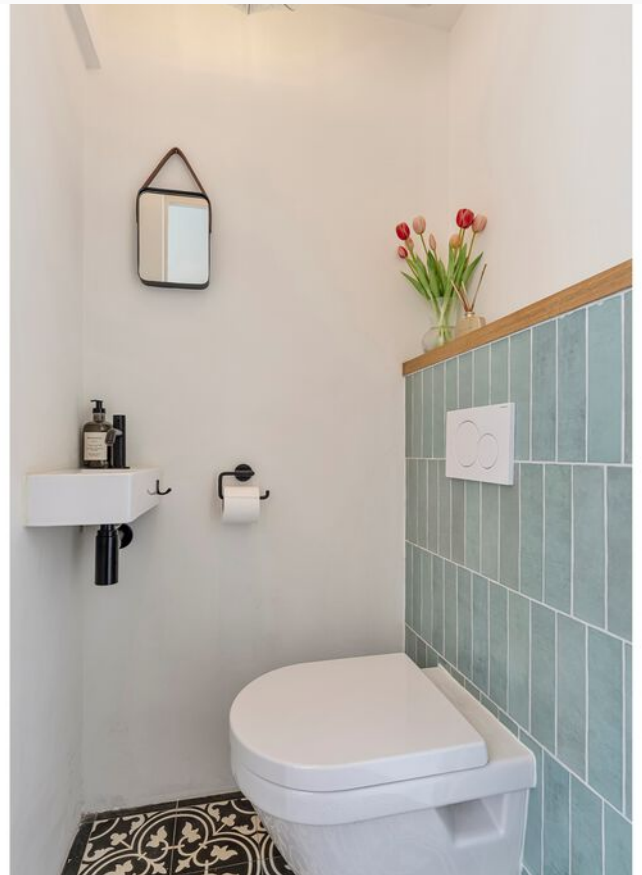








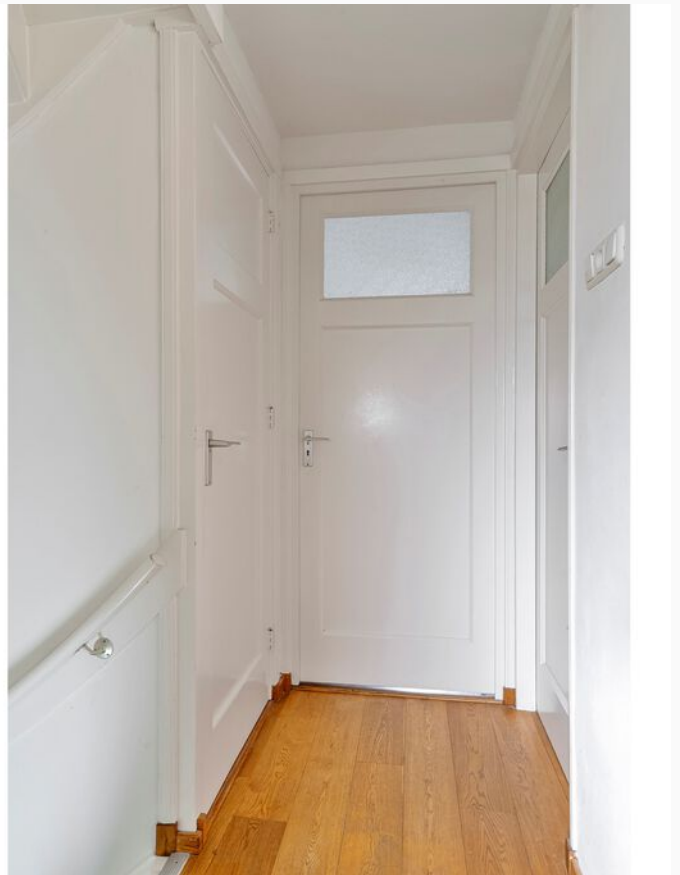




















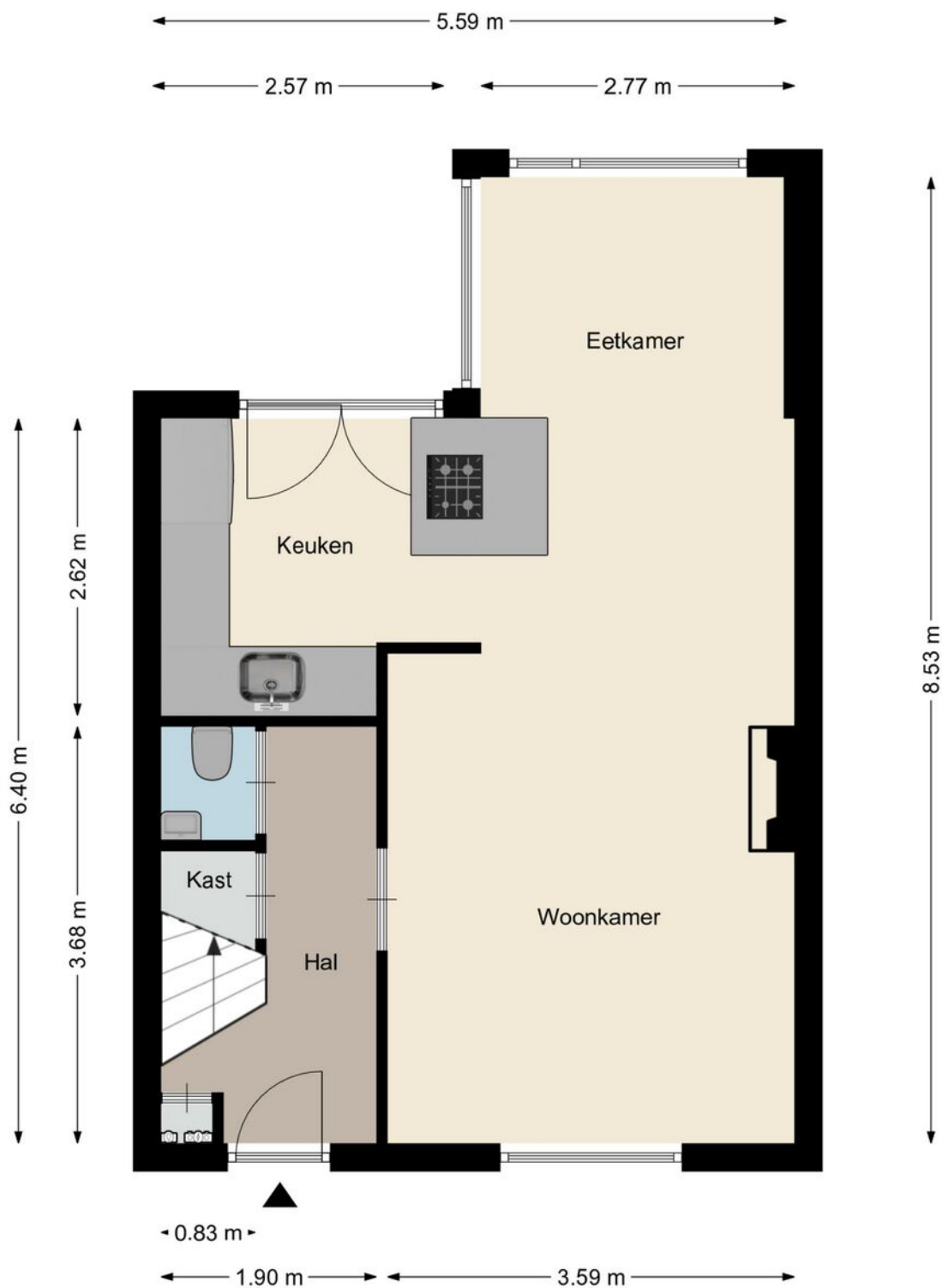


Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



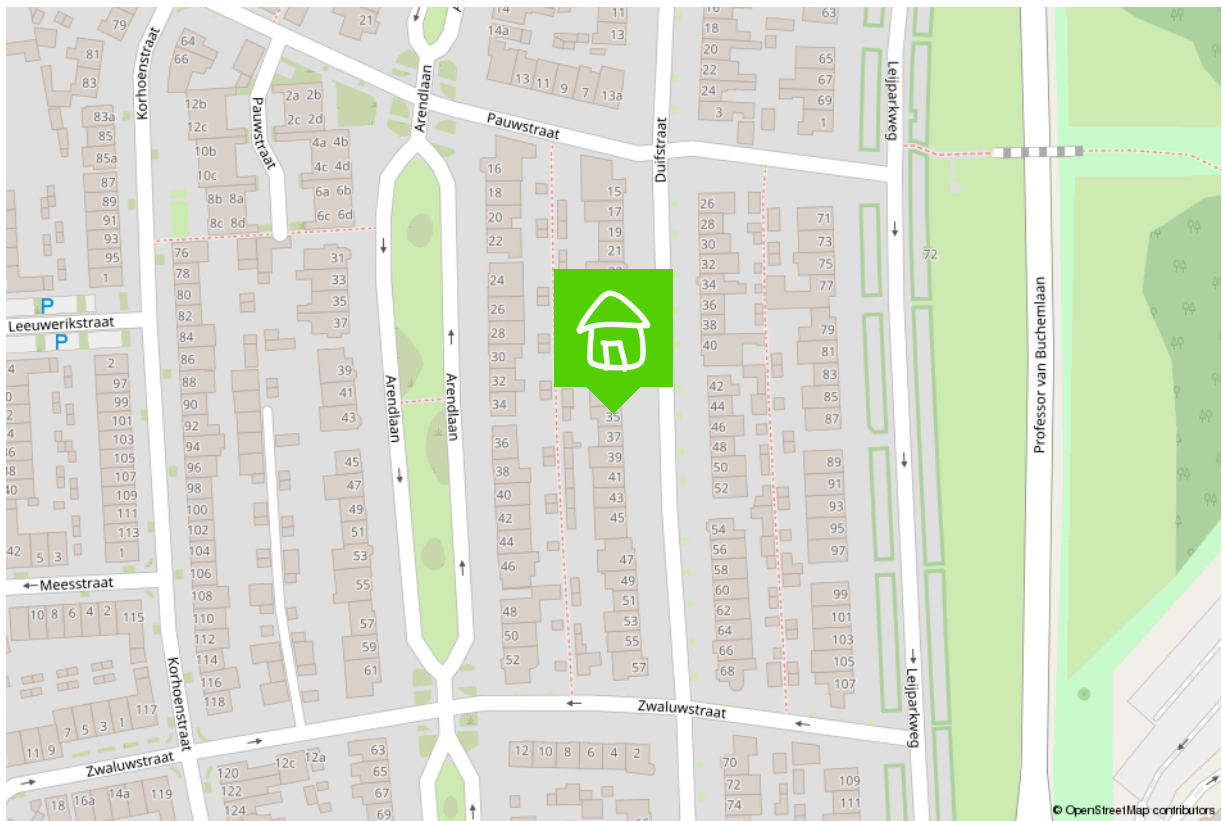
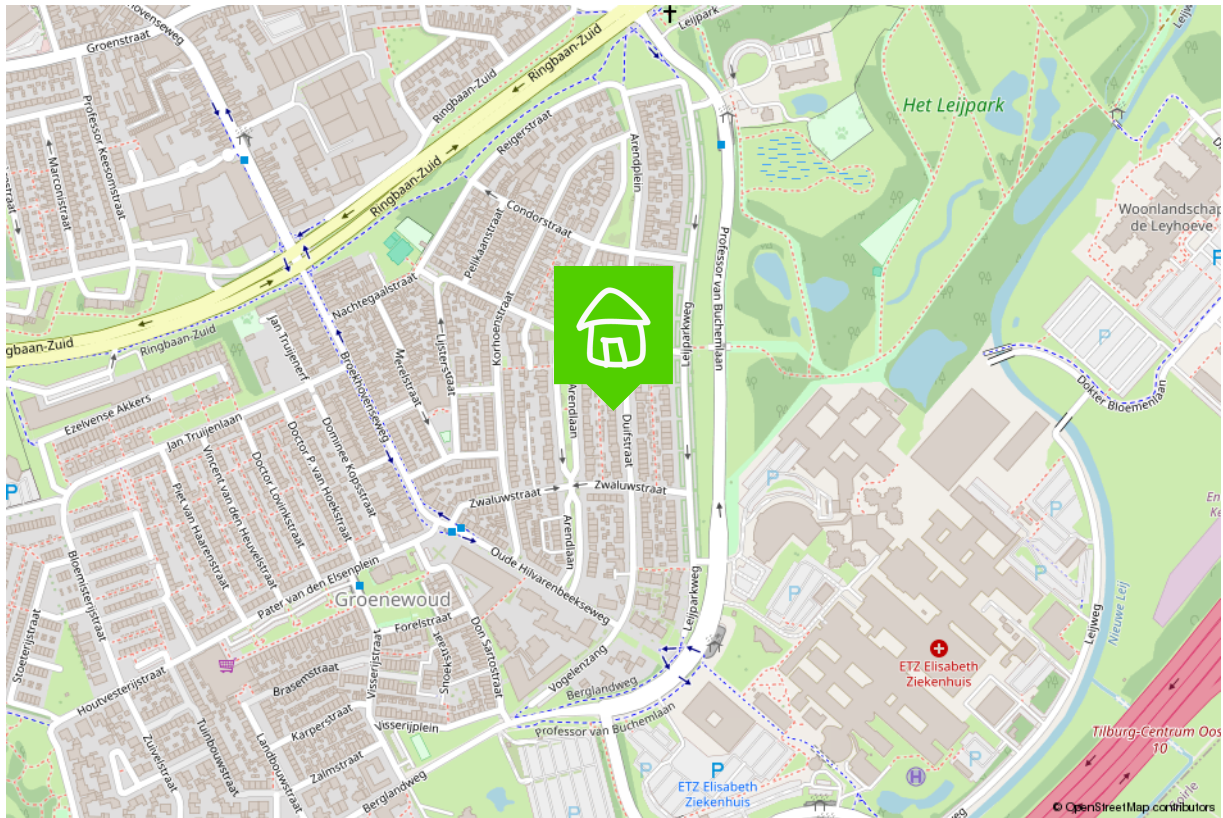
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 371</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 december 2025
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



Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg

Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.

Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling

Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.

Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in Lochal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.

Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw
makelaar