

# BART uw makelaar



## Dahliahof 25, Tilburg

Vraagprijs € 515.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een gave, instapklare en uitgebouwde nieuwbouwwoning nabij het centrum van Tilburg met energielabel A+++? Dan is dit je kans!

# Welkom bij **Dahliahof 25**

Waanzinnig wonen vlak bij het bruisende Tilburgse stadshart? Dat gaan we regelen. Dit instapklare en duurzame huis aan het Dahliahof vormt de ultieme uitvalsbasis voor iedereen die wil genieten van wat de stad te bieden heeft. De uitgebouwde woning is er, met haar ruimte, stijlvolle afwerkingen en moderne sfeergevoel, helemaal klaar voor om een nieuw gezin een heerlijk thuis te bieden. De woning maakt deel uit van het nieuwbouwproject “de Tricotage”, een jonge en eigentijdse woonwijk met een rustige ligging maar toch nabij alle denkbare voorzieningen.

De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over een warmtepomp, 9 zonnepanelen en is op iedere verdieping voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. Hierdoor heeft de woning energielabel A+++!

## **Omgeving**

Sportvoorzieningen, scholen en winkels voor dagelijkse behoeften liggen allemaal binnen handbereik. Voor een fijne wandeling loop je zo het Tivolipark in of fiets je binnen 5 minuten naar het Spoorpark. Letterlijk om de hoek vind je het hart van de stad, met haar grote en gevarieerde winkelaanbod, het bruisende uitgaansleven, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Op dezelfde afstand vind je tevens de Spoorzone, waar meerdere keren per jaar allerlei leuke activiteiten plaatsvinden en je heerlijk kunt eten. Kids? Dan ligt naast de woning een vernieuwde speeltuin.

De wijk is makkelijk te bereiken en verlaten, zowel door de gunstige ligging langs de uitvalswegen als door de vele openbaarvervoervoorzieningen in de buurt. Er is in de straat en omgeving voldoende parkeergelegenheid.

## **Indeling**

### **Begane grond**

Het strakke nieuwbouwexterieur verraaft al dat je een instapklare woning gaat betreden. Niets is minder waar. Via de voordeur stap je binnen in de brede entree, die op haar beurt voorzien is van een prachtige visgraatvloer – een detail dat meteen de toon zet voor de rest van het huis. Je ontdekt hier de meterkast, de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de trapopgang en een ruime trapkast. Op naar de living via de statige taatsdeur.

Direct bij binnenkomst word je omarmd door het gevoel dat je thuis bent. Van een stijl- en sfeervolle uitstraling tot een fijne hoeveelheid lichtinval en turn-key afwerkingen; de ruimte voldoet aan alle eisen voor jouw wooncomfort. Je kan de kamer gemakkelijk in een cozy zitgedeelte en een leuk eetgedeelte verdelen, terwijl de open keuken moeiteloos het hart van de kamer vormt. De lage raampartijen en openslaande tuindeuren creëren een fijne verbinding met de tuin. En oh ja: de mooie visgraatvloer loopt naadloos door over de gehele begane grond.

Aan de achterzijde bevindt zich dus de luxe open keuken, uitgevoerd met een royaal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Koken wordt hier een geweldige dagelijkse belevenis dankzij de inductiekookplaat, oven, stoomoven, vaatwasser, vriezer, grote koelkast én de stijlvolle wijnklimaatkast. Dit is in één woord: wauw.

### **Eerste verdieping**

Nog niet overtuigd? Dan wordt het de hoogste tijd om jezelf met de trap in de hal naar de eerste verdieping te verplaatsen. De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de separate toiletruimte met hangend closet en fonteintje en een praktische bergkast op de overloop.

De royale master bedroom ligt over de volledige breedte aan de achterzijde van de verdieping en beschikt over nette afwerkingen en meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste slaapkamermeubels. Mocht je, gezien het feit dat je op de tweede verdieping nog een royale zolderkamer hebt, niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan kan je de kleinere kamer op deze verdieping bijvoorbeeld ook gebruiken voor andere doeleinden. Een kantoor, hobbyruimte of fitnesskamer? Geen probleem. Of droomde jij al even van een inloopkast?

Het laatste vertrek op deze verdieping is de strakke en modern afgewerkte badkamer, die op haar beurt weer voorzien is van een ruimtelijke inloopregendouche en een mooi dubbele wastafelmeubel. Hier begin en eindig jij jouw dag in luxe en stijl.

### **Tweede verdieping**

Middels een vaste trap kom je op de ruime voorzolder die ideaal in te richten is als werk-hobbykamer. Vanuit hier heb je tevens toegang tot de aparte technische ruimte met de Daikin lucht/warmtepomp, de WTW-installatie en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Verder ontdek je op de zolder de derde en laatste slaapkamer. Dit is tevens een grote en nette ruimte, waardoor deze kamer ook uitermate geschikt zou zijn als slaapkamer of gave kinderkamer. Hoe jij de zolder gaat inzetten is uiteraard helemaal aan jou: de woning biedt alom meer dan genoeg ruimte die jij helemaal zelf kan gaan indelen. Wat wil je nog meer?

## Tuin

Precies: een tuin. Deze komt dan ook in de vorm van een mooie, voor stadse begrippen grote en groene buitenruimte achter het huis, met een gaaf terras, gazon, verzorgde beplanting en een elektrisch zonneschermbarm waarmee je eenvoudig een schaduwrijke plek creëert op warme dagen. Ontspannen, borrelen, tuinieren en barbecueën naar hartenlust is hier gegarandeerd!

Verder ontdek je achter in de tuin de vrijstaande berging – perfect voor de fietsen en overige spullen – en de handige achterom.

## Bijzonderheden:

- Gave, stijlvolle en instapklare nieuwbouwwoning;
- Gelegen nabij het Tilburgse centrum;
- Netjes afgewerkt en zeer goed onderhouden;
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Royale uitgebouwde living met visgraatvloer en openslaande tuindeuren;
- Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Drie mooie slaapkamers;
- Heerlijk zonnige tuin met terras, gazon, berging en achterom;
- Moderne badkamer en extra toilet op de eerste verdieping;
- Houten kozijnen met HR++ beglazing;
- Daikin lucht/lucht warmtepomp;
- Vloerverwarming en vloerkoeling (gehele huis);
- 9 zonnepanelen;
- Zowel dicht bij het stadsgevoel als dicht bij de natuur;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Genieten geblazen!



Energie label **A+++**





Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte	Ca. 116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Tuin oppervlakte	Ca. 41 m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca. 405 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





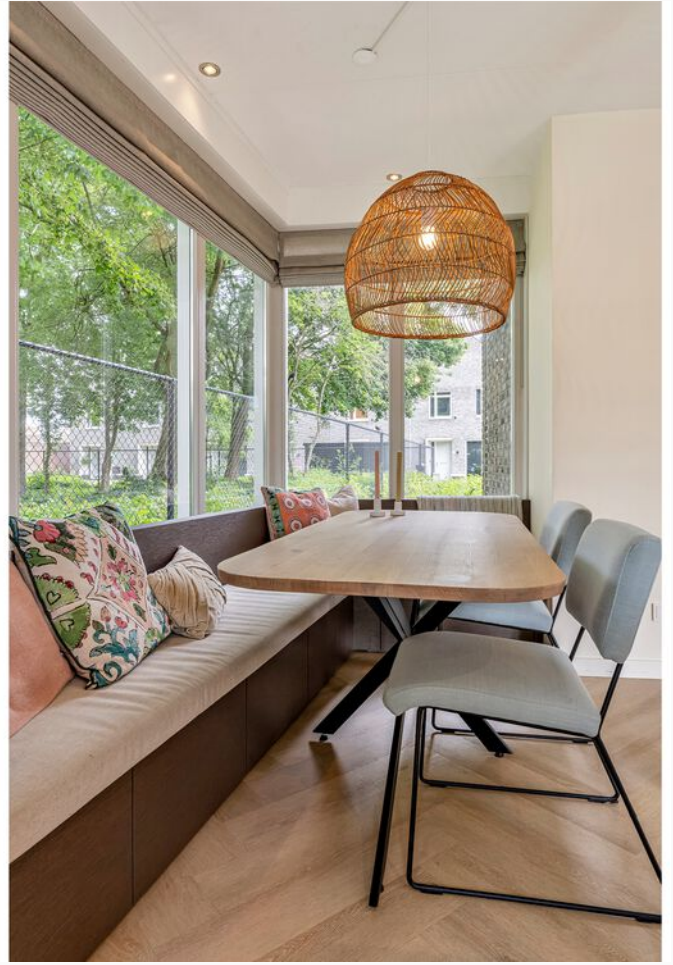


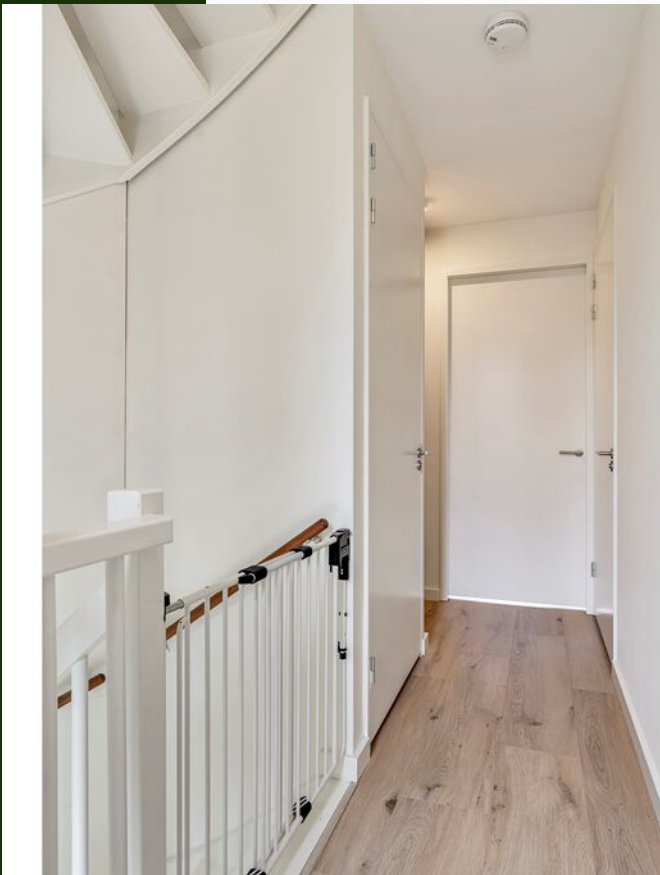






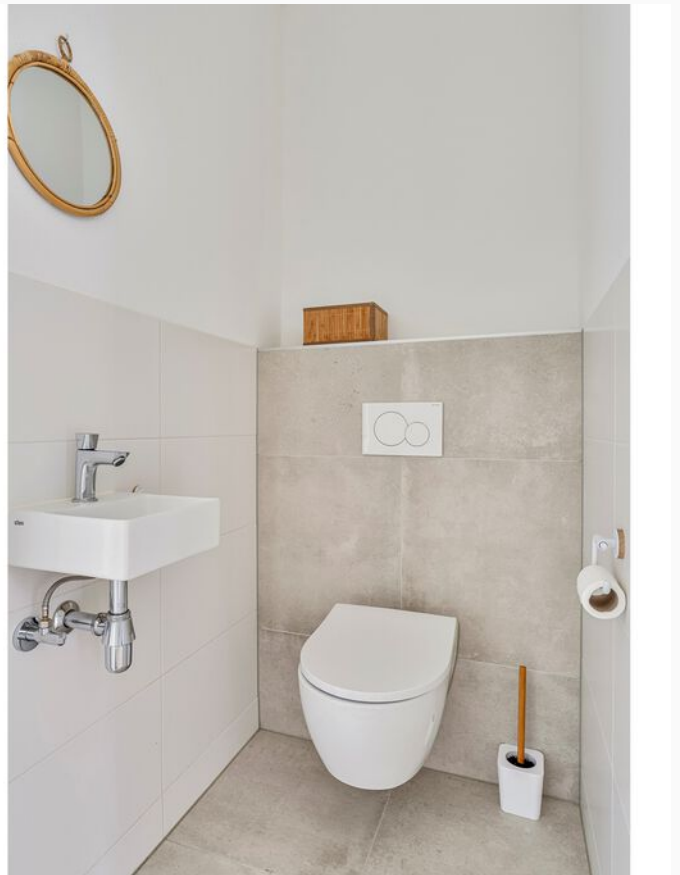


















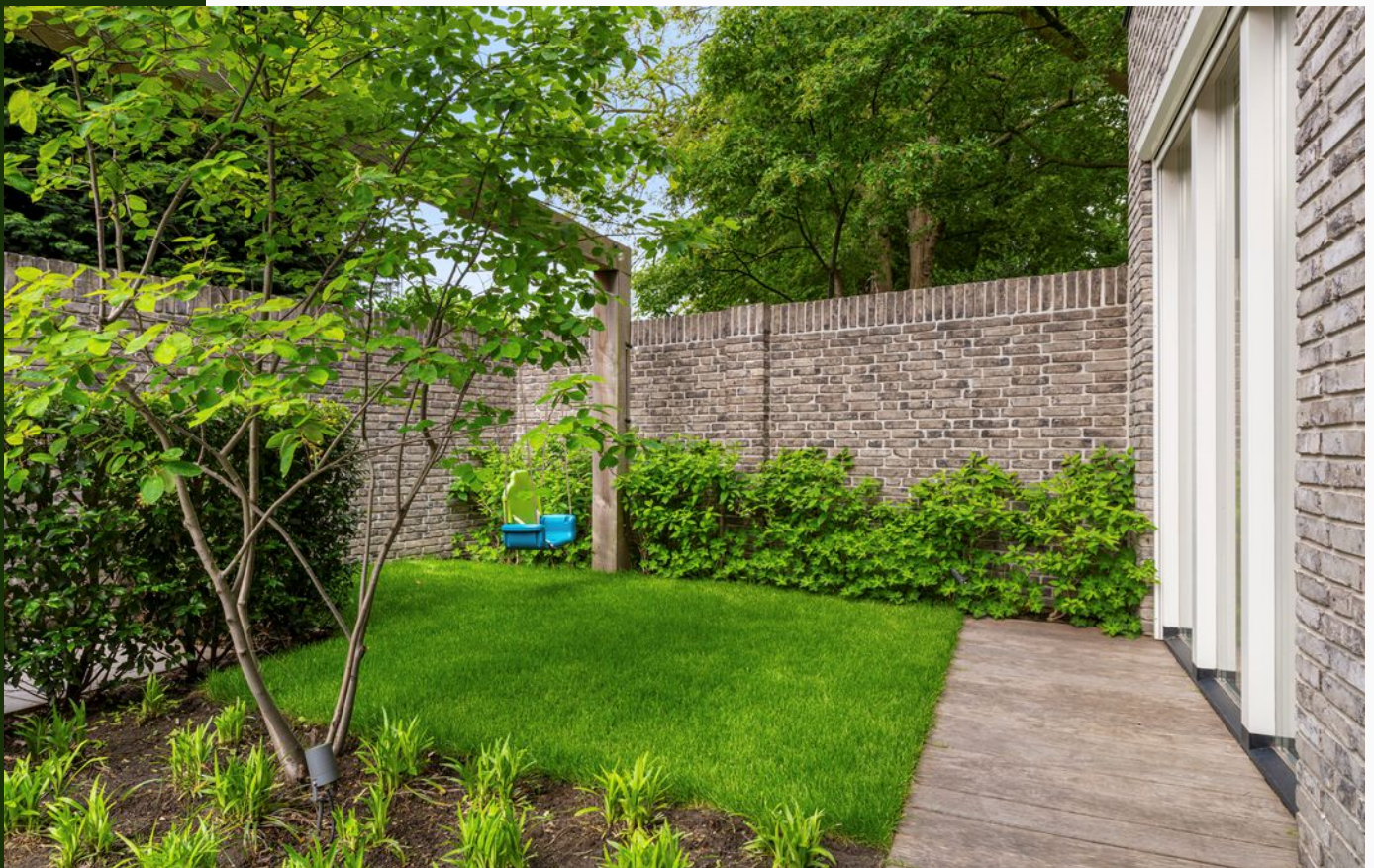


















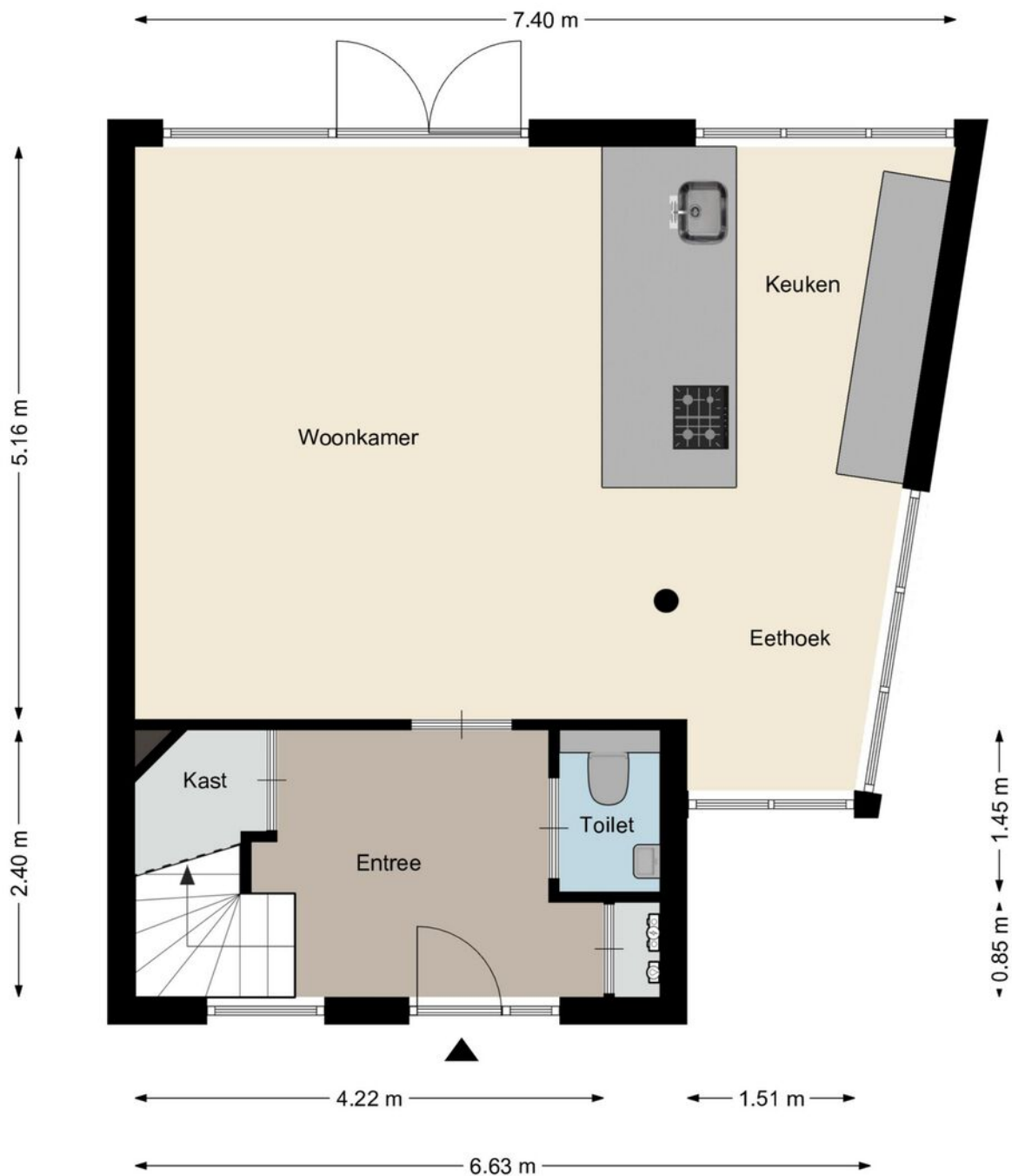


# Plattegrond



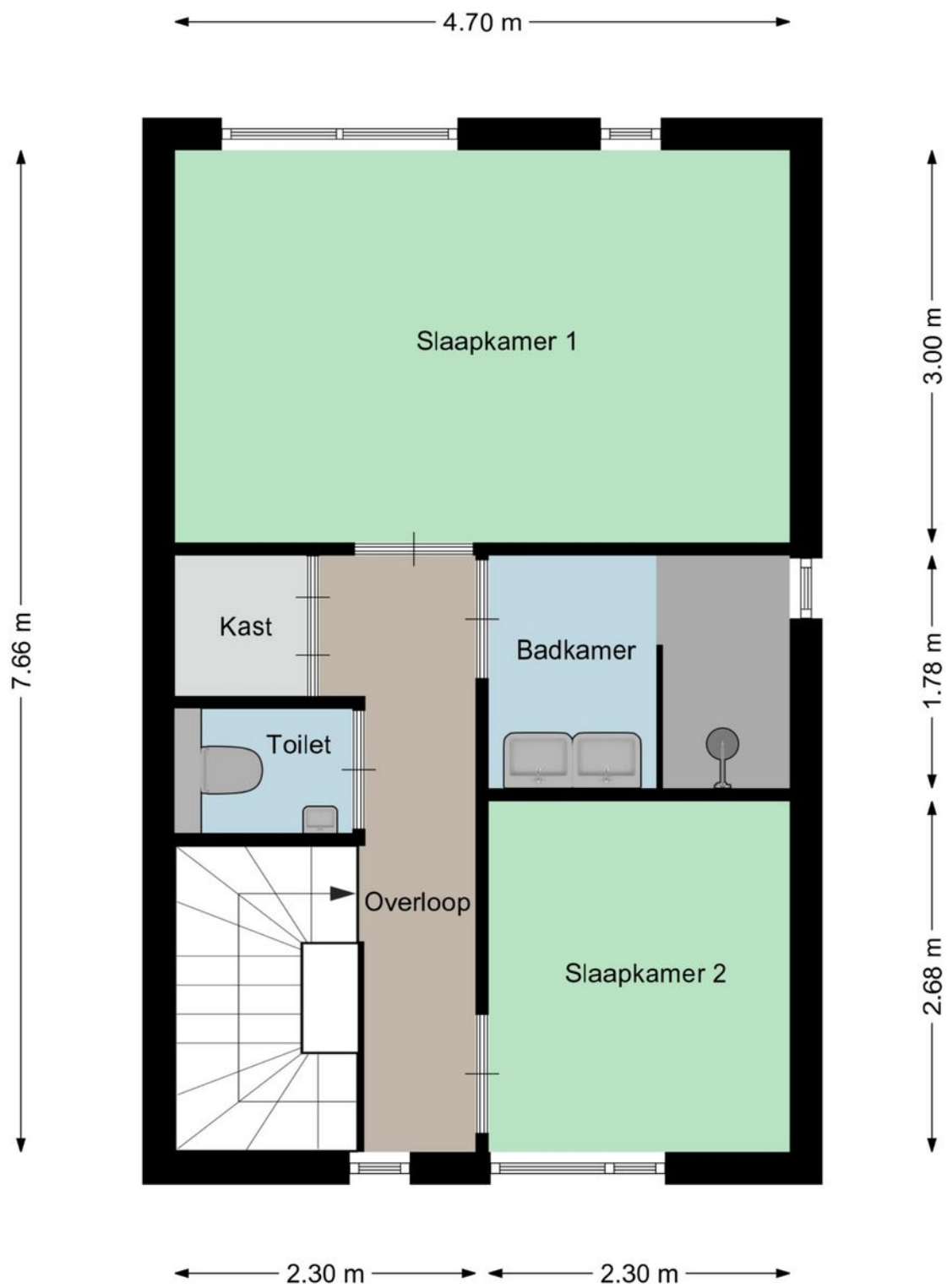
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



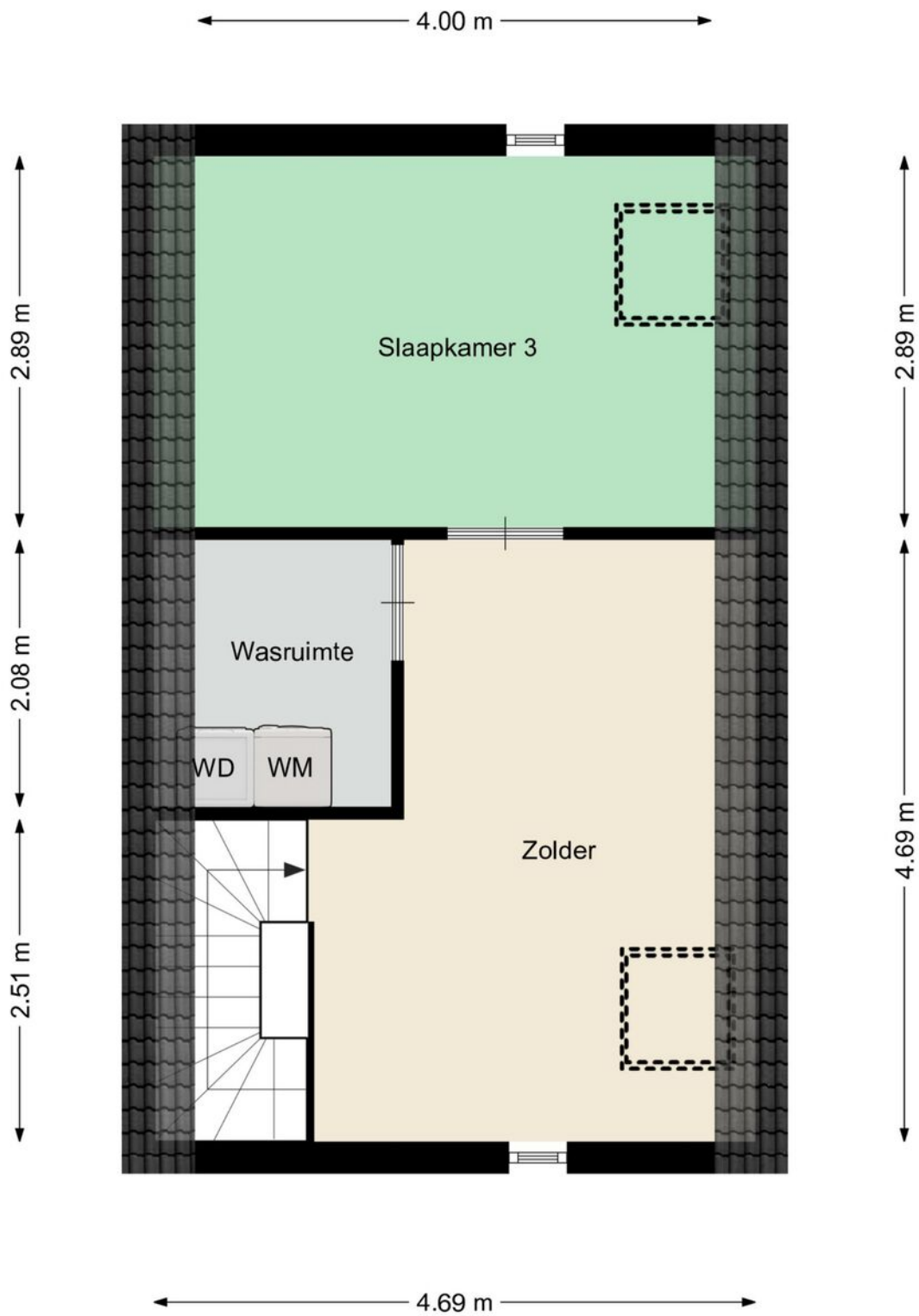
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)

# Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
©Studio BLIEK [www.studiobliek.nl](http://www.studiobliek.nl)


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

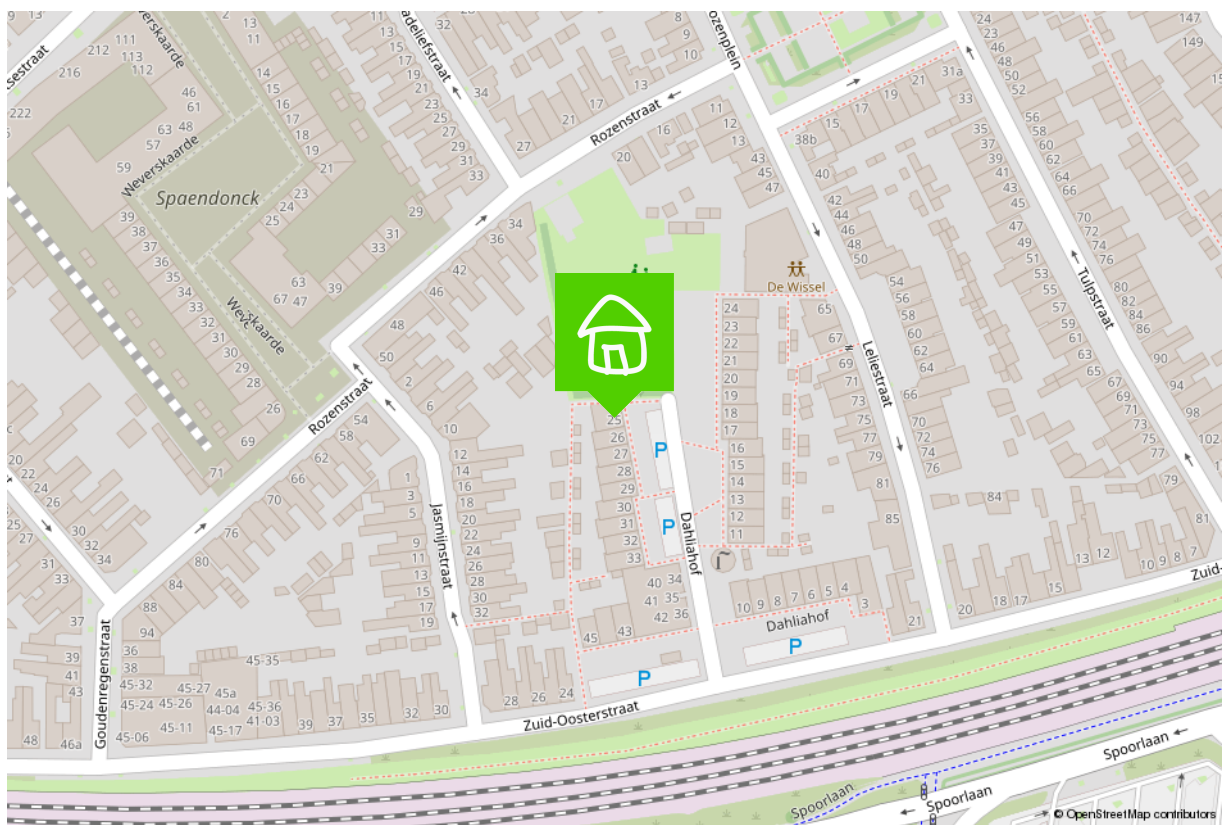
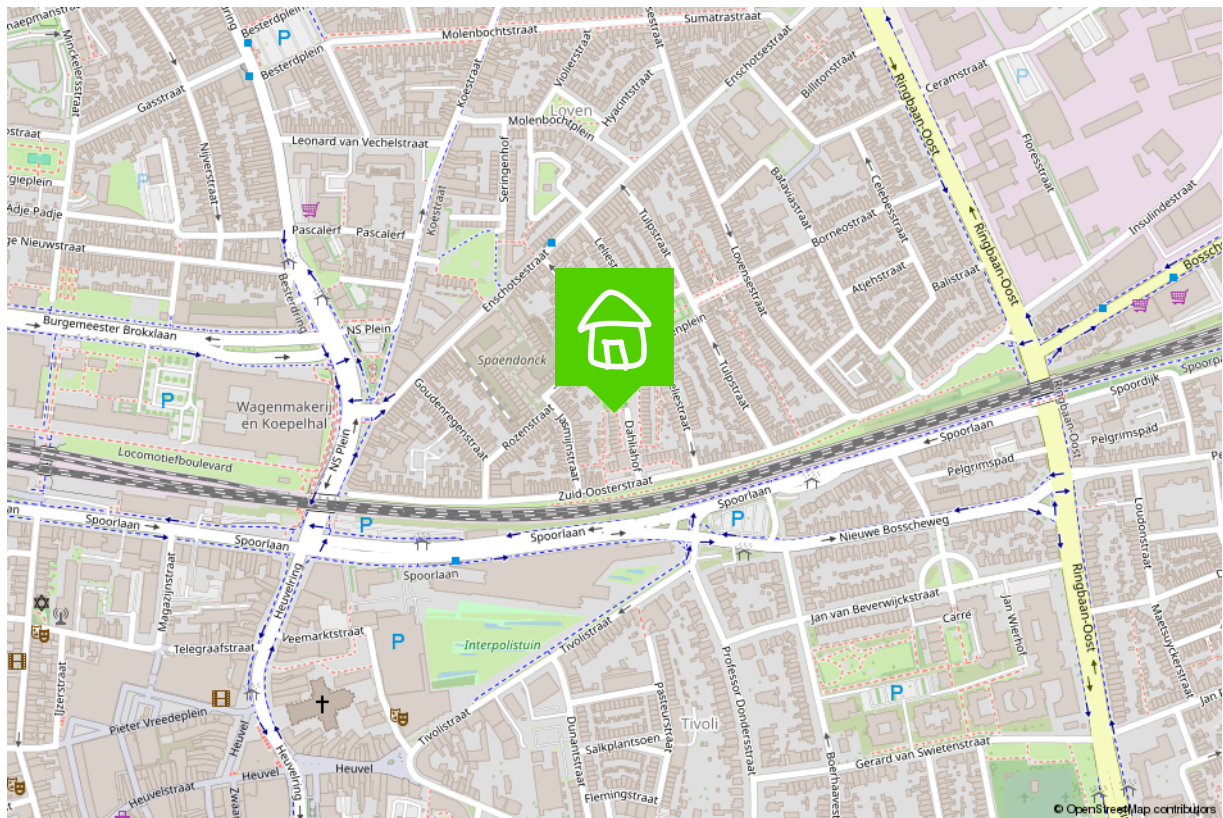
Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025 De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 20959</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# 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](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](http://bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34  
5038 CV Tilburg

**BART** uw  
makelaar