





VRAAGPRIJS

€ 479.000,- K.K.

TYPE WONING

TUSSENWONING

INHOUD WONING

CIRCA 463 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

213 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 114 M²

BOUWJAAR

1988

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch Makelaars.

Dudokhof 18, Tilburg – Ruime woning met serre, garage en zonnige tuin

Op een gewilde en rustige locatie nabij het centrum van Tilburg ligt deze ruime woning uit 1988, gelegen in een kindvriendelijke wijk.

De woning beschikt over een royale woonkamer, een gezellige serre, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en een zeer royale garage. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt dankzij de privacy een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van 10 zonnepanelen.

Belangrijkste kenmerken

- Ruime woning uit 1988 in een rustige en kindvriendelijke wijk;
- Gelegen op fietsafstand van het centrum van Tilburg;
- Woning met veel zorg bewoond en onderhouden;
- Gezellige serre met veel natuurlijk licht;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer op de tweede verdieping;
- Ruime zolderverdieping met veel bergruimte en wasruimte;
- Zeer royale garage met plaats voor één auto;
- Zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy;
- Rolluiken aan de voor- en achterzijde;
- Gelegen nabij diverse ringwegen;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 10 zonnepanelen.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer is voorzien van een lichte PVC-vloer, wanden met korrelstructuur en een licht gestructureerd plafond. Aan de voorzijde zorgt de grote raampartij voor veel natuurlijk licht. Deze is voorzien van dubbele beglazing, houten kozijn en een elektrisch rolluik. In de woonkamer bevindt zich daarnaast een praktische trapkast, die volop extra opbergruimte biedt.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in een praktische hoekopstelling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en Quooker. Aansluitend is ruimte voor een gezellig eetgedeelte.

Vanuit de eethoek is via dubbele openslaande deuren

toegang tot de serre. Ook vanuit de keuken is de serre bereikbaar via een loopdeur. Dankzij de grote raampartijen valt hier volop natuurlijk licht naar binnen en ontstaat een prettige, lichte ruimte die mooi in verbinding staat met de tuin. Het dak van de serre is voorzien van een elektrisch zonneschermb.

Eerste verdieping

De trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich achter een gesloten deur in de woonkamer. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers zijn voorzien van wanden met korrelstructuur en een PVC-vloer. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een handmatig bedienbaar rolluik. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. De ouderslaapkamer en één van de slaapkamers aan de achterzijde beschikken daarnaast over een vaste kastenwand.

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en ventilatiesysteem.



OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden. Op deze verdieping bevinden zich veel praktische bergruimte achter de knieschotten, de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger en de opstelplaats van de cv-ketel uit 2020.

Dankzij de twee grote Velux-dakramen is de verdieping prettig licht. Momenteel betreft het een grote open zolderruimte, maar de ruimte biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.

Tuin en garage

Vanuit de serre is direct toegang tot de achtertuin. De tuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt dankzij de privacy een fijne plek om buiten te zitten en te ontspannen. De tuin is voorzien van een terras en sierbestrating.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de zeer royale garage. De garage is met recht ruim te noemen en biedt verschillende gebruiksmogelijkheden. Er is ruimte voor één auto, terwijl er daarnaast voldoende plek overblijft voor bijvoorbeeld fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby.

De garage beschikt over een elektrische roldeur, een loopdeur aan de achterzijde en een loopdeur vanuit de tuin. Hierdoor is de ruimte zowel praktisch als veelzijdig te gebruiken.

Duurzaamheid

- Volledig geïsoleerd;
- Dubbele beglazing;
- Cv-ketel, Vaillant uit 2020;
- 10 zonnepanelen;
- Energielabel B.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.























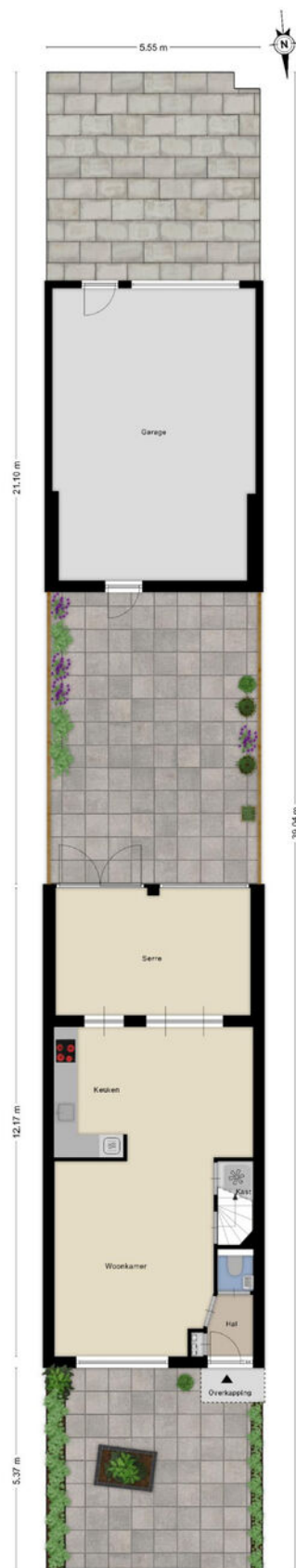




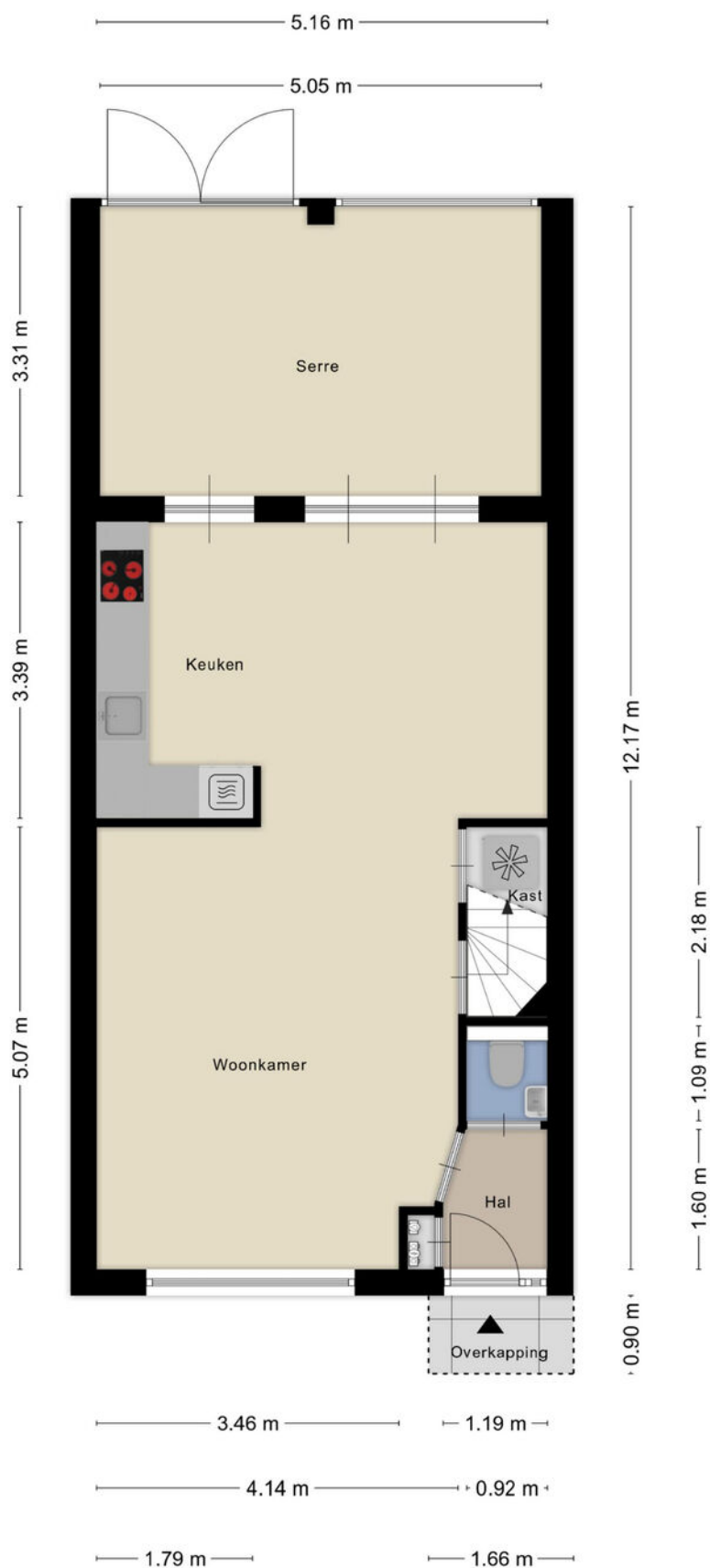




PLATTEGROND



PLATTEGROND

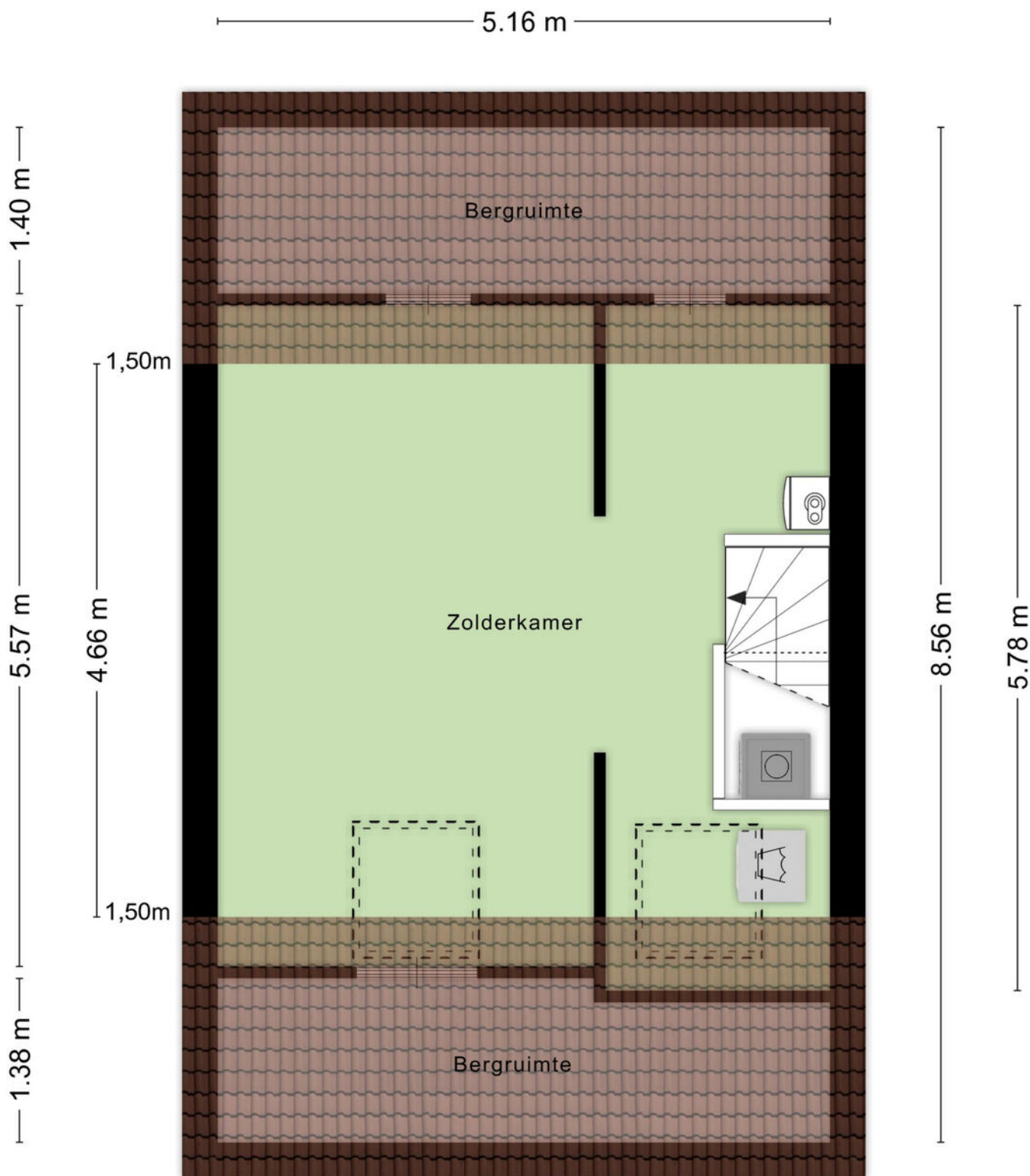


PLATTEGROND



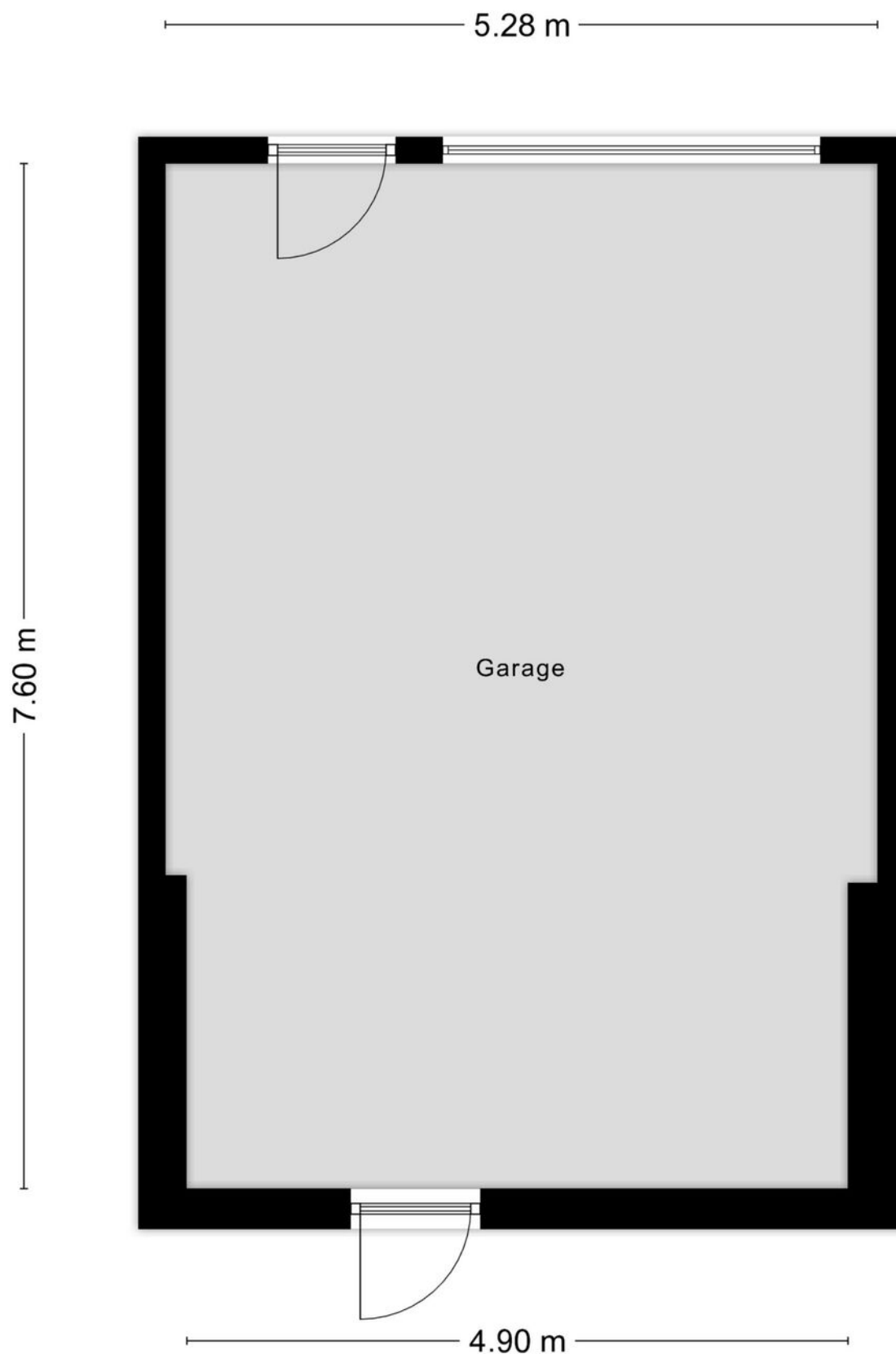
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

Perceel 16765

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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.

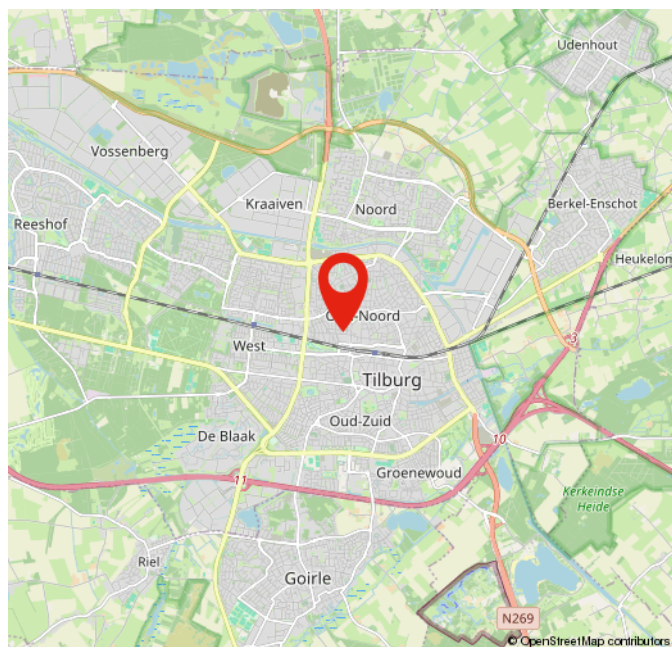
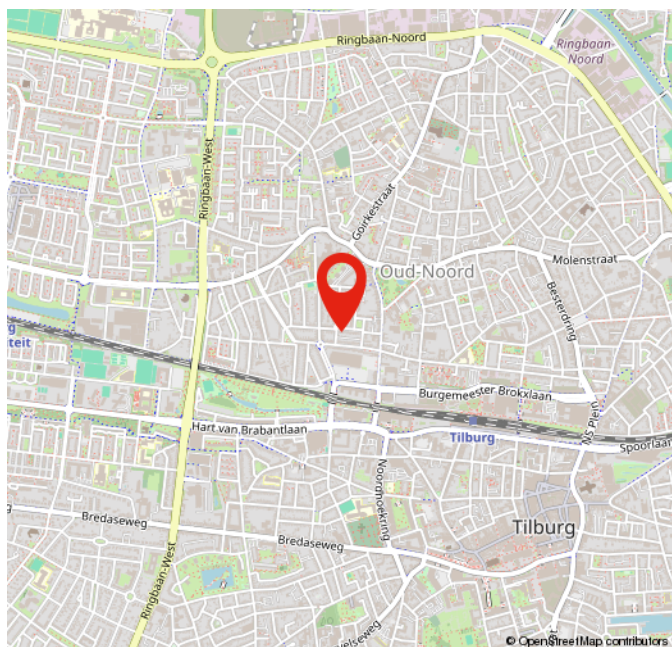
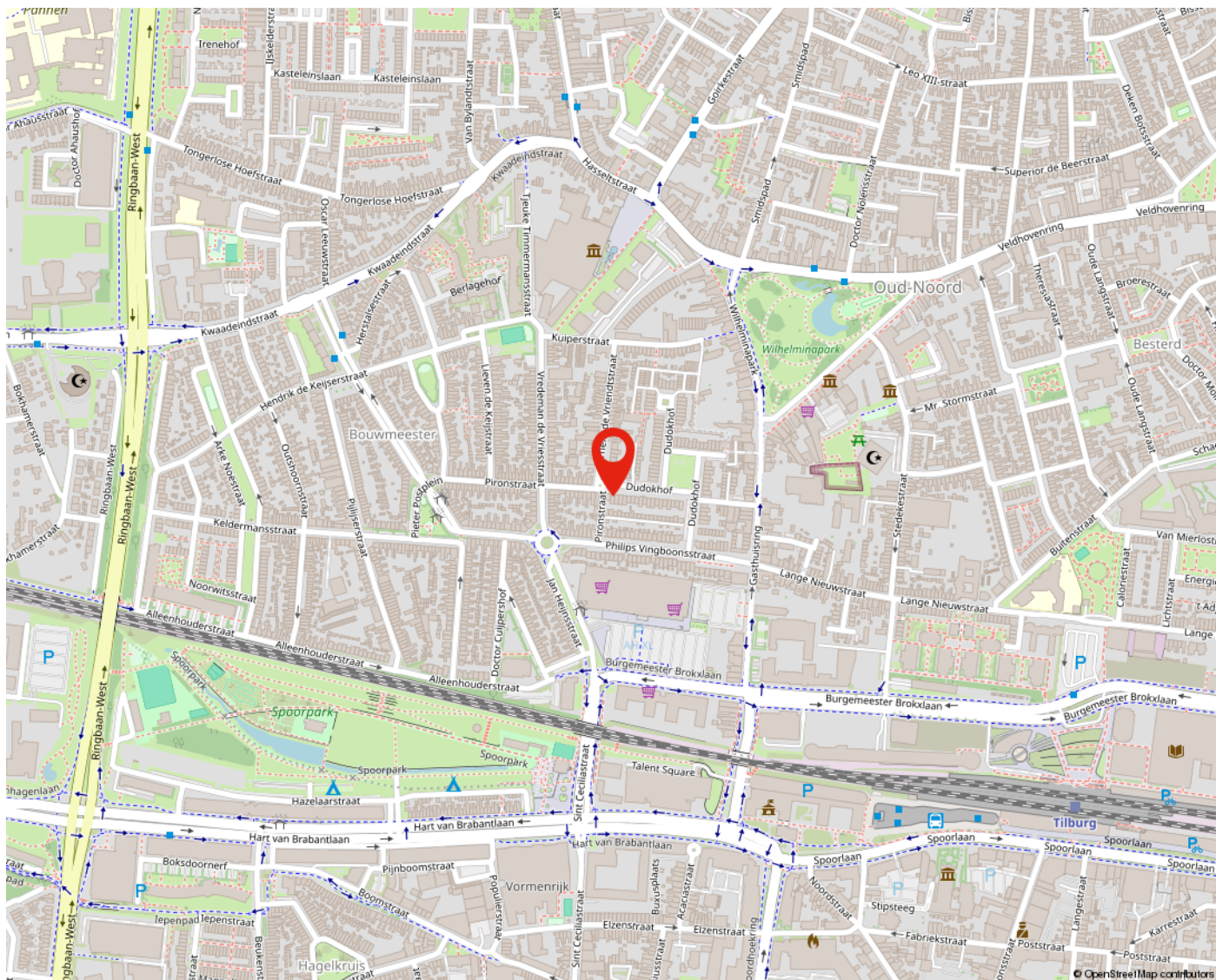
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op zolder en in badkamer	X		
- Vaste kast in slaapkamer en in kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Werkbank in garage	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze website www.vandenboschmakelaars.com.

Vestiging Dongen

Mgr. Poelsstraat 1 a
5103 BD Dongen
Telefoonnummer 0162-321616

Vestiging Reeshof Tilburg

Ketelhavenstraat 93
5045 NG Tilburg
Telefoonnummer 013-2036614

m@kelaar.com
Whatsapp 0162 - 32 16 16
www.vandenboschmakelaars.com

MEEST GESTELDE VRAGEN

BEZICHTIGING

Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

DOCUMENTATIE

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.



VESTIGING DONGEN

MGR. POELSSTRAAT 1 A

5103 BD DONGEN

TELEFOONNUMMER 0162-321616

VESTIGING REESHOF TILBURG

KETELHAVENSTRAAT 93

5045 NG TILBURG

TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM

WHATSAPP 0162-321616

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

