



Vrijstaand wonen!

TILBURG, Dijkshornhof 9

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3 slaapkamers
Inhoud:	433 m ³
Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	195 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	23 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	B

Omschrijving

Vrijstaand wonen voor een meer dan betaalbare prijs en dan ook nog eens met de kwaliteit, de kenmerken en het perfecte onderhoud dat deze woning te bieden heeft.....

Dijkshornhof 9 biedt het toch echt!

De woning is prachtig gelegen aan de bosrand, aan de rand van woonwijk Reeshof aan een doodlopend woonerf met alleen bestemmingsverkeer.

Er is een carport om de auto te parkeren en aan de voorzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De woonkamer is uitgebouwd en de keuken vergroot en de woning heeft verder een voortuin, eigen achterom via de zijkant, een 2e achterom aan de achterzijde, een sfeervolle achtertuin met volwaardige tuinkamer / veranda en daaraan aangebouwde berging.

KENMERKEN:

- De woning is gebouwd in 1988.
- De woonoppervlakte bedraagt 123 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van het geheel is 433 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 195 m².
- Verwarming en warm water woning worden geleverd door de centrale voorziening van de stadsverwarming, radiatoren zijn voorzien domotica knoppen, zodat elke ruimte afzonderlijk verwarmd kan worden. (Honeywell evohome)
- Keuken is tevens v.v. vloerverwarming.
- De woning is volledig geïsoleerd en de aanbouw en keuken zijn in 2013 nog v.v. extra dakisolatie.
- De benedenverdieping en 1e etage zijn voorzien van horren en hordeuren.
- In de woning is Hue verlichting aanwezig zodat lampen automatisch aan en uit gaan (t.o.)
- De boeiboorden zijn vervangen in onderhoudsvrij trespa (zonder schroeven) en er zijn bladvangers geplaatst zodat er geen blad in de goot terecht komt.
- In 2021 zijn in de woning 4 split-unitairco's geplaatst.
- Achterzijde is v.v. rolluiken en voorzijde v.v. sunscreens.
- In 2022 is de meterkast vervangen en v.v. 3 fase aansluiting en toen is tevens een laadpaal geplaatst.
- In 2024 zijn 17 zonnepanelen geplaatst en voorzien van vogelwering. Elk paneel heeft 430 wattpiek en micro omvormers.
- Energielabel is een B label, maar dat is een vastgesteld label voorafgaand aan het plaatsen van de zonnepanelen. Het geldende label is geldig tot 2-12-2030.

INDELING:**BEGANE GROND (beton vloer):**

Via de oprit is onder de carport, aan de zijkant van de woning, de entree te bereiken.

In de ruime hal is de trapopgang naar de 1e verdieping, de meterkast en het volledig betegelde toilet met wandcloset en fontein.

Vanuit de hal is er tevens toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd met een eetkamer en heeft een totale grootte van 42 m².

De kamer is net als de gehele woning strak afgewerkt.

Er ligt een massief eiken vloer (geschuurd en gelakt in 2023), de wanden zijn v.v. spachtelputz en er is een schuurwerk plafond.

De kamer heeft een sfeervolle, zandsteen houthaard voorzien van ventilatoren en een trapkast.

In de eetkamer is de 1e airco geplaatst en tevens is vanuit deze ruimte de tuin te bereiken via de schuifpui.

Aan de achterzijde is de keuken te bereiken.

De ruim 15 m² grote woonkeuken heeft een spoeleiland en rechte wandopstelling met o.a. het kookgedeelte.

De keuken is v.v. een vaatwasser (2021), inductie kookplaat, oven, koelkast en afzuigschouw.

De natuursteen vloer in de keuken heeft vloerverwarming.

Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

1e VERDIEPING (beton vloer):

De overloop geeft toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers en de badkamer.

De ouder slaapkamer aan de voorzijde is over de volle breedte gesitueerd en heeft een vaste kastenwand.

Beide kamers zijn afgewerkt met laminaat vloeren (2022), spachtelputz wanden en spuitwerk plafonds. Beide kamers zijn tevens v.v. airco.

De kamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde: 496 x 285 en deel kastenwand nog 68 x 285 cm.

kamer 2 aan de achterzijde: 285 x 290 m.

De badkamer is volledig betegeld en v.v. ligbad-/douchecombinatie met geïntegreerde kranen, wandcloset en wastafelmeubel alsmede een design radiator.

2e VERDIEPING (beton vloer):

Via een vaste trap is een volwaardige zolderverdieping te bereiken.

De zolder is ingedeeld in een voorzolder en zolderkamer.

Op de voorzolder is de aansluiting voor de wasapparatuur, er zijn bergingen in de knieschotten en een Velux dakvenster zorgt voor het nodige daglicht samen met een groot raam aan de zijkant van de woning.

De zolderkamer is aan de achter zijde v.v. een in 2013 gerenoveerde dakkapel, voorzien van Keralit en Trespa, het dak is vervangen in 2023 en geïsoleerd.

Ook op deze kamer is airco aanwezig.

Aan de voorzijde en achterzijde zijn er eveneens bergingen in de knieschotten gerealiseerd.

Net als de gehele woning is ook de zolder perfect afgewerkt met een laminaat vloer (2022), spachtelputz wanden en schuurwerk plafonds.

BUITENLEVEN:

De tuinen zijn fraai aangelegd. Links naast de voortuin is de oprit met carport en zoals aangegeven de entree van de woning.

Aan de rechterzijde is een eigen poort / gang naar de achtertuin.

De achtertuin is zeer sfeervol aangelegd met een in 2020 geplaatste, afsluitbare tuinoverkapping.

De gehele tuin is voorzien van Hue color verlichting (t.o.).

Naast de overkapping staat de stenen, met hout beklede, berging.

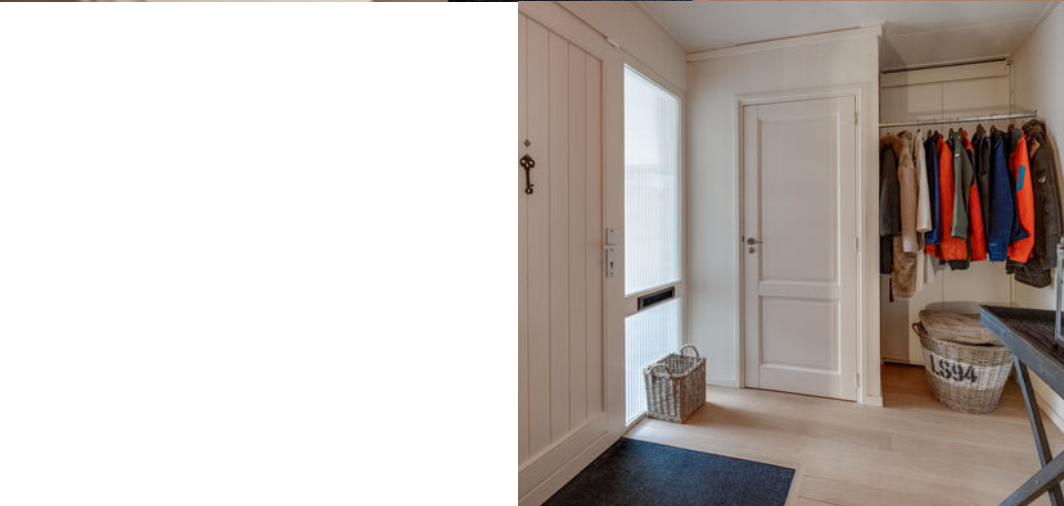
In de berging is tevens een poort naar een gang aan de achterzijde van de woning, zodat er een 2e achterom is.

In de voor- en achtertuin is een sproeisysteem aangelegd en de veranda / overkapping is v.v. heaters en een plafondventilator (t.o.).

* 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 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. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.



















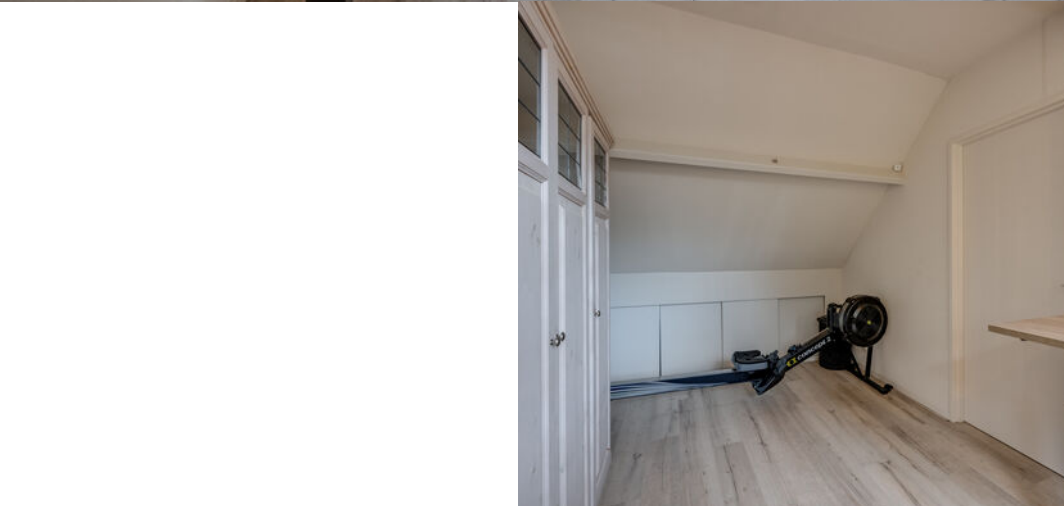


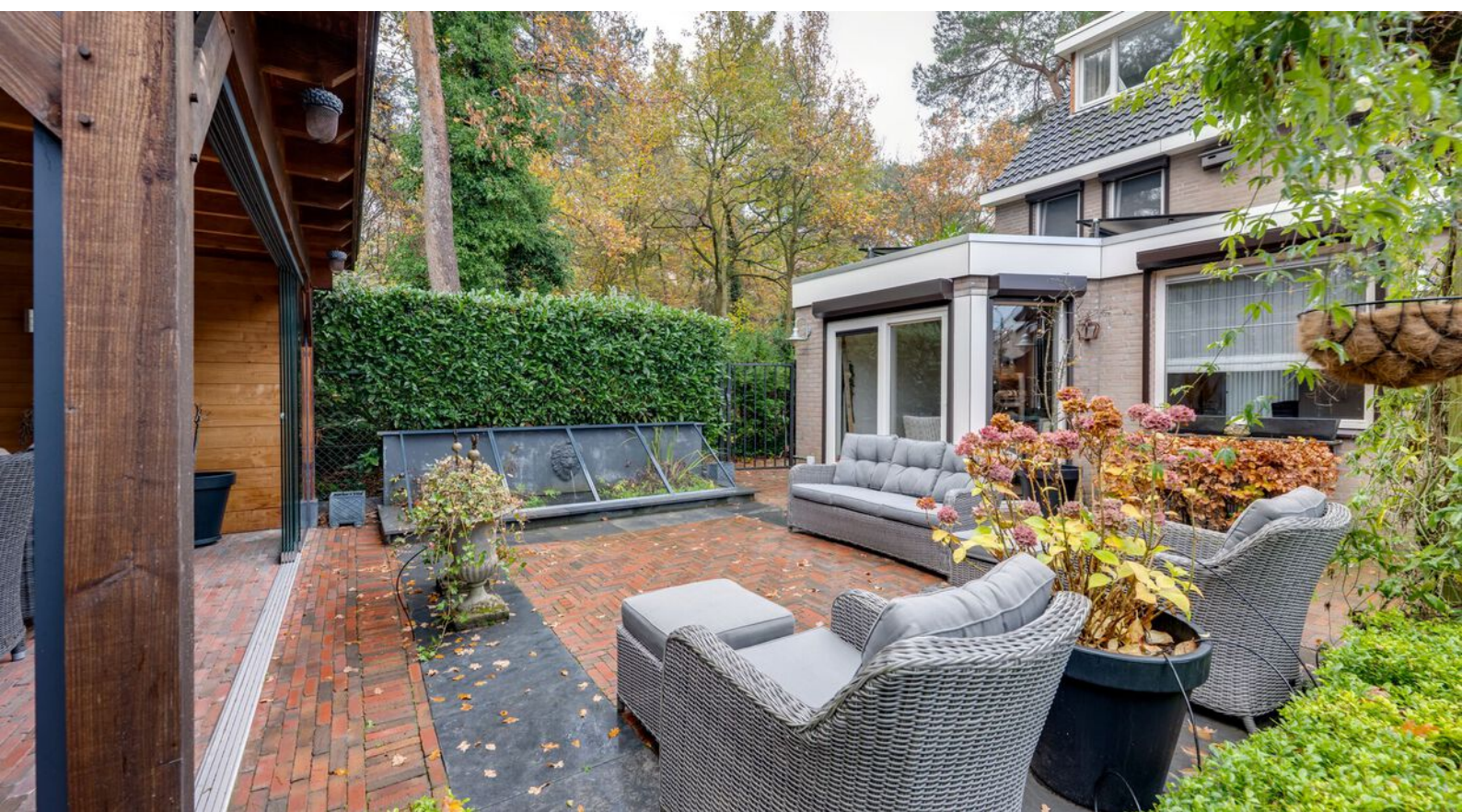




















Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

Plattegrond

Dijkshornhof 9 - Tilburg Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Dijkshornhof 9 - Tilburg Eerste Verdieping

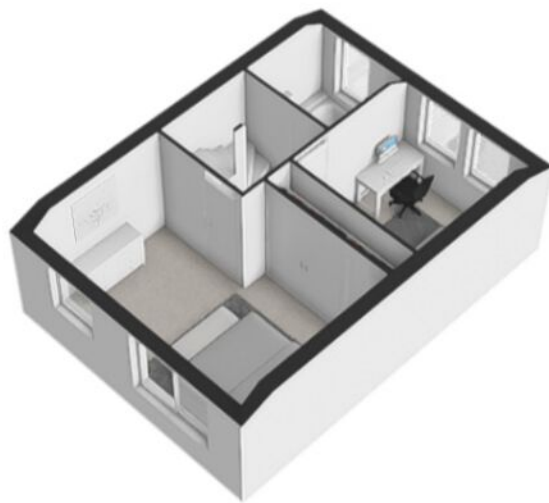


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

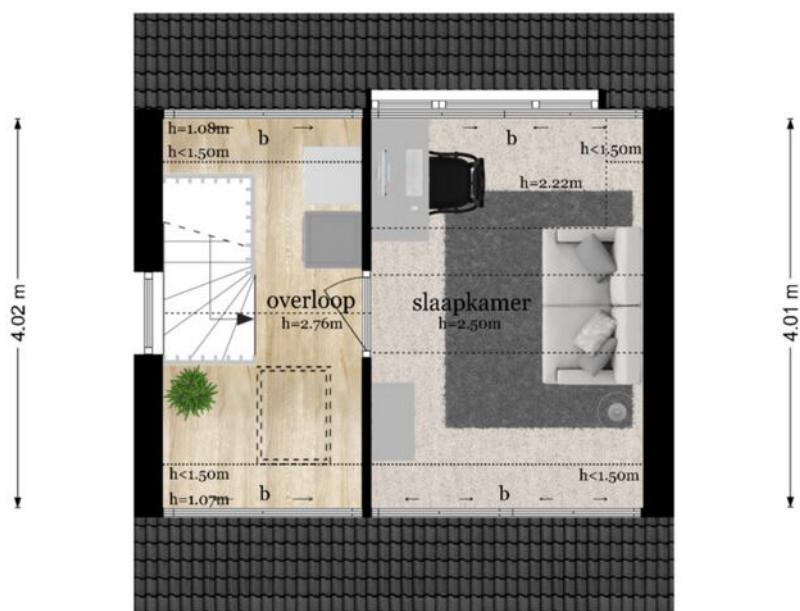
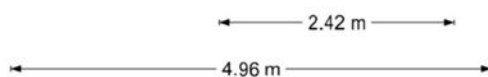


Plattegrond



Plattegrond

Dijkshornhof 9 - Tilburg Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

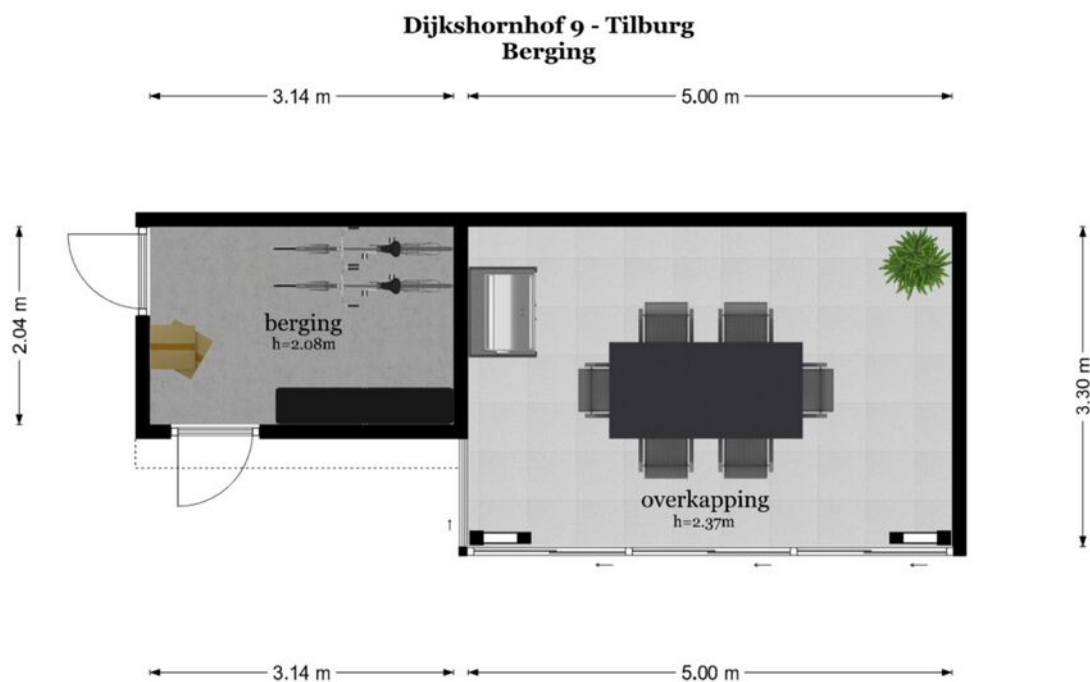
Plattegrond



Plattegrond

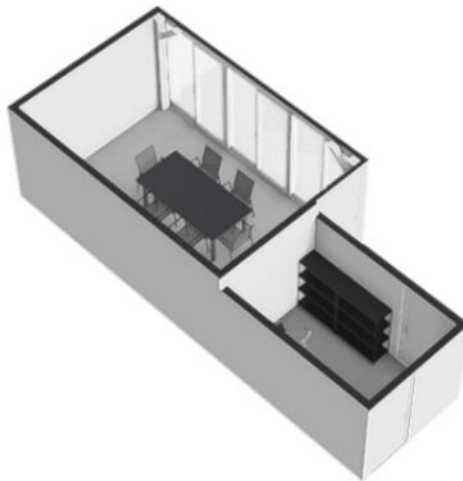


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

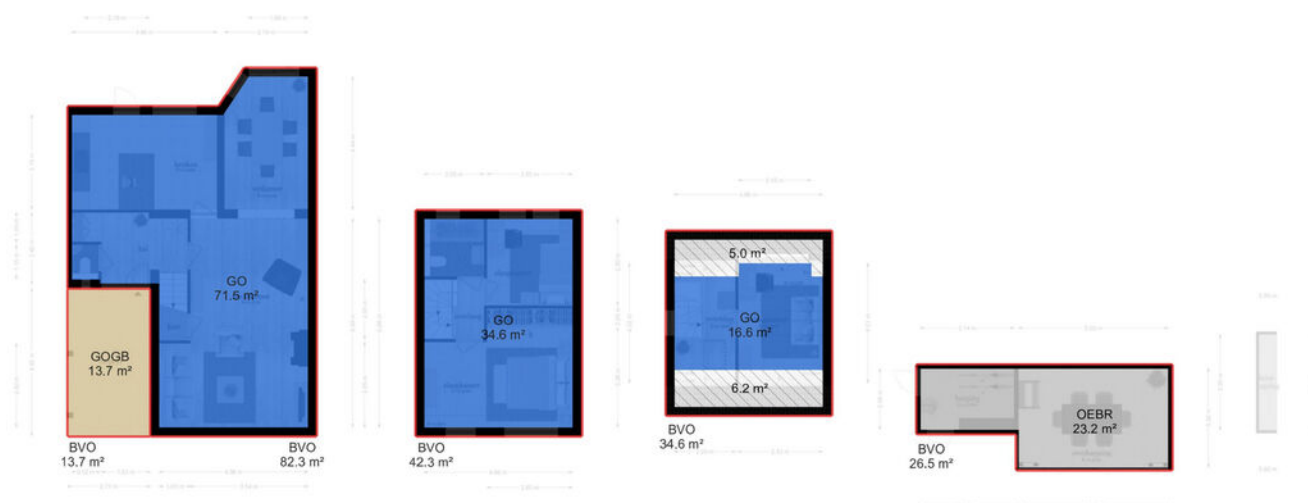
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AF

1355

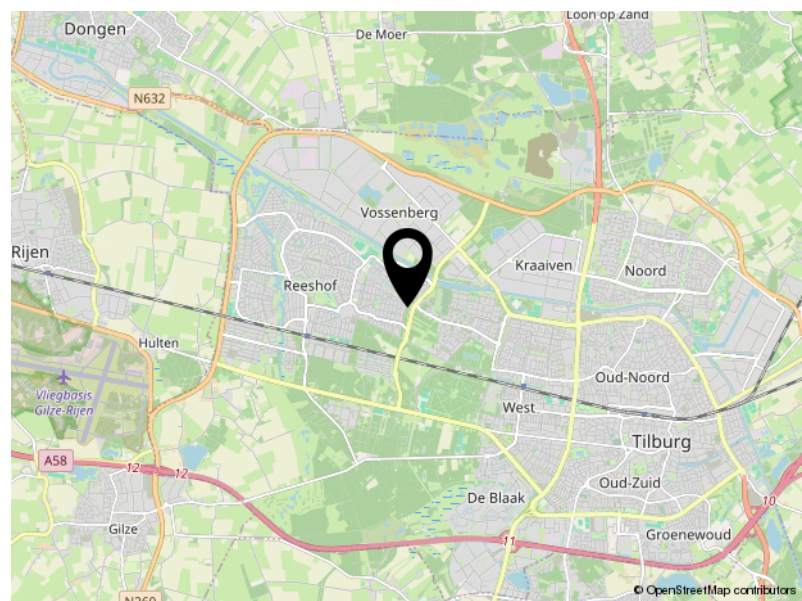
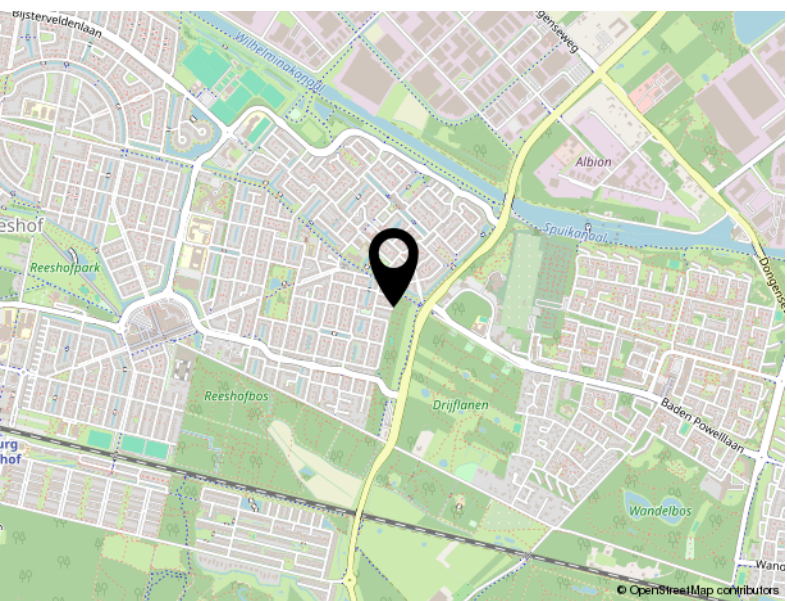
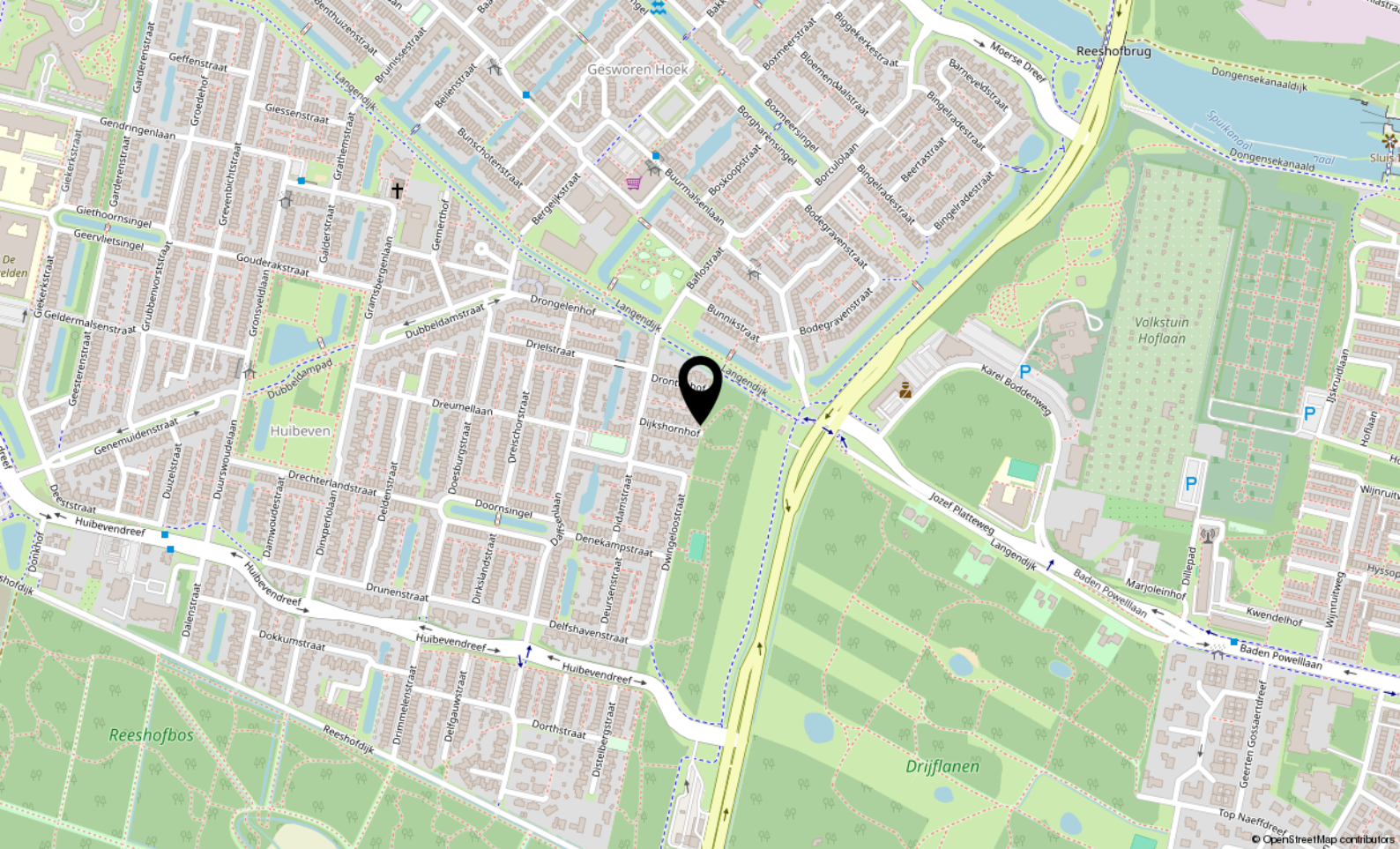
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 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

DIJKSHORNHOF 9

Tilburg

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting eetkamer 2x drie spots op rails	X		
- Plafonnières bovenverdieping	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerkkast slaapkamer	X		
- Houten kledingkast op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Droogloop matten	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kroon in de keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Wastafel bovenkast met spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Honeywell evohome radiator zone-regeling in werkslaapkamer, badkamer, woonkamer voor en achterzijde, keuken	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- ventilatoren op de radiatoren in de woonkamer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijverpomp, filter en voerautomaat	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Hue lampen en toebehoren			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Water sproei installatie voor en achtertuin met besproeiing computer en vochtsensor van Gardena	X		
- Solarmagic heaters 2x met afstandbediening			X

Peeters-Bouckaert Makelaars: Persoonlijk Beter!

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheke.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdát u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur per mail) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor definanciering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot

Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl