



Vraagprijs € 409.000 K.K.

Kastanjestraat 35

Tilburg

 www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Sfeervolle en energielabel A+ gezinswoning met uitbouw gelegen in de gewilde Bomenbuurt met het gezellige stadscentrum op loopafstand.

Woonoppervlakte	104m²
Perceeloppervlakte	164m²
Inhoud	380m³
Bouwjaar	1990
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	A+
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, houtkachel

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Sfeervolle en energielabel A+ gezinswoning met uitbouw gelegen in de gewilde Bomenbuurt met het gezellige stadscentrum op loopafstand. Onder andere voorzien van een gezellige houtkachel, geweldige badkamer, kunststof kozijnen, zonnepanelen, laadpunt voor auto en nog een tal van pluspunten. Kortom: een bezichtiging waard!

De woning is grotendeels gemoderniseerd, volledig geïsoleerd, zonnepanelen 2021, badkamer 2024, aanbouw 1997, kunststof kozijnen 2021 m.u.v. tuindeuren en (velux) dakramen, aanpassing meterkast 2021, daarnaast is de woning recent 2025 geheel buitenom geschilderd.

Begane grond: Hal met ruim toilet en aangepaste meterkast, sfeervolle woonkamer met gezellige houtkachel en middels een deur toegang naar de trapopgang, aan de achterzijde de uitgebouwde keuken hoekopstelling en de volgende inbouwapparatuur: kookplaat met afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast middels openslaande tuindeuren toegang naar het terras en achtertuin.

1e verdieping: Overloop, 3 ruime slaapkamers en zeer luxe badkamer ingedeeld met ruime inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator. De badkamer beschikt over zowel mechanische als natuurlijke ventilatie.

2de verdieping: Ruime voorzolder/ wasruimte met dakraam, was-aansluitingen, CV-opstelling (type Remeha, bouwjaar 2019 maar pas in gebruik vanaf 2022) en 4de slaap/ werkkamer met eveneens groot dakraam. De gehele verdieping is voorzien van voldoende bergruimte achter de knieschotten.

Tuin: De omsloten diepe achtertuin met eigen achterom is onderhoudsvriendelijk ingedeeld met sierbestrating en diversen bergingen. Achterop het perceel de originele berging (circa 2m x 3m) en de achterom poort naar de achtergelegen brandgang. Diversen gebouwen kunnen in overleg achterblijven of afgebroken worden. Tevens een fijne overkapping.

Laadpunt: Aan de voorzijde een laadpunt vanuit de meterkast o.a. gevoed door de zonnepanelen.

Omgeving: De Kastanjestraat ligt in de populaire Bomenbuurt, een rustige en gezellige wijk dichtbij het centrum van Tilburg. Het stadscentrum en Tilburg Centraal zijn gemakkelijk te voet of per fiets bereikbaar. Op loop- en fietsafstand vind je het Spoorpark, jouw achtertuin voor sport, ontspanning en festivals. Ook de Spoorzone en het Dwaalgebied liggen om de hoek, bruisende plekken vol creatieve hubs, co-werkplekken, koffiebars en unieke winkels. Ook de uitvalswegen richting o.a. Breda, Eindhoven en Waalwijk zijn snel te bereiken, waardoor de ligging zeer centraal en praktisch is.

Buiten





Woonkamer





Voordelen

- Energielabel A+
- Met uitbouw
- V.v. gezellige houtkachel
- Kunstof kozijnen
- V.v. zonnepanelen
- Laadpunt voor auto aanwezig





Begane grond

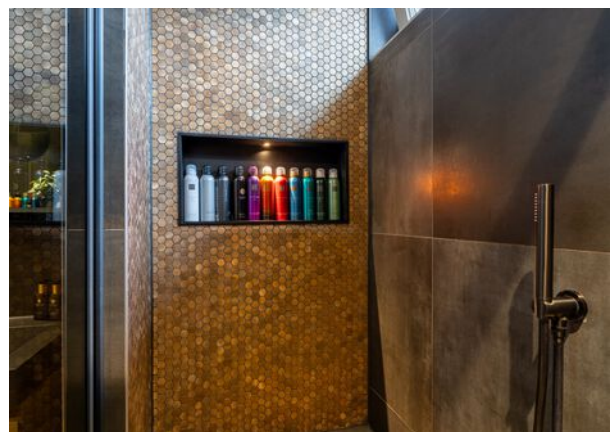




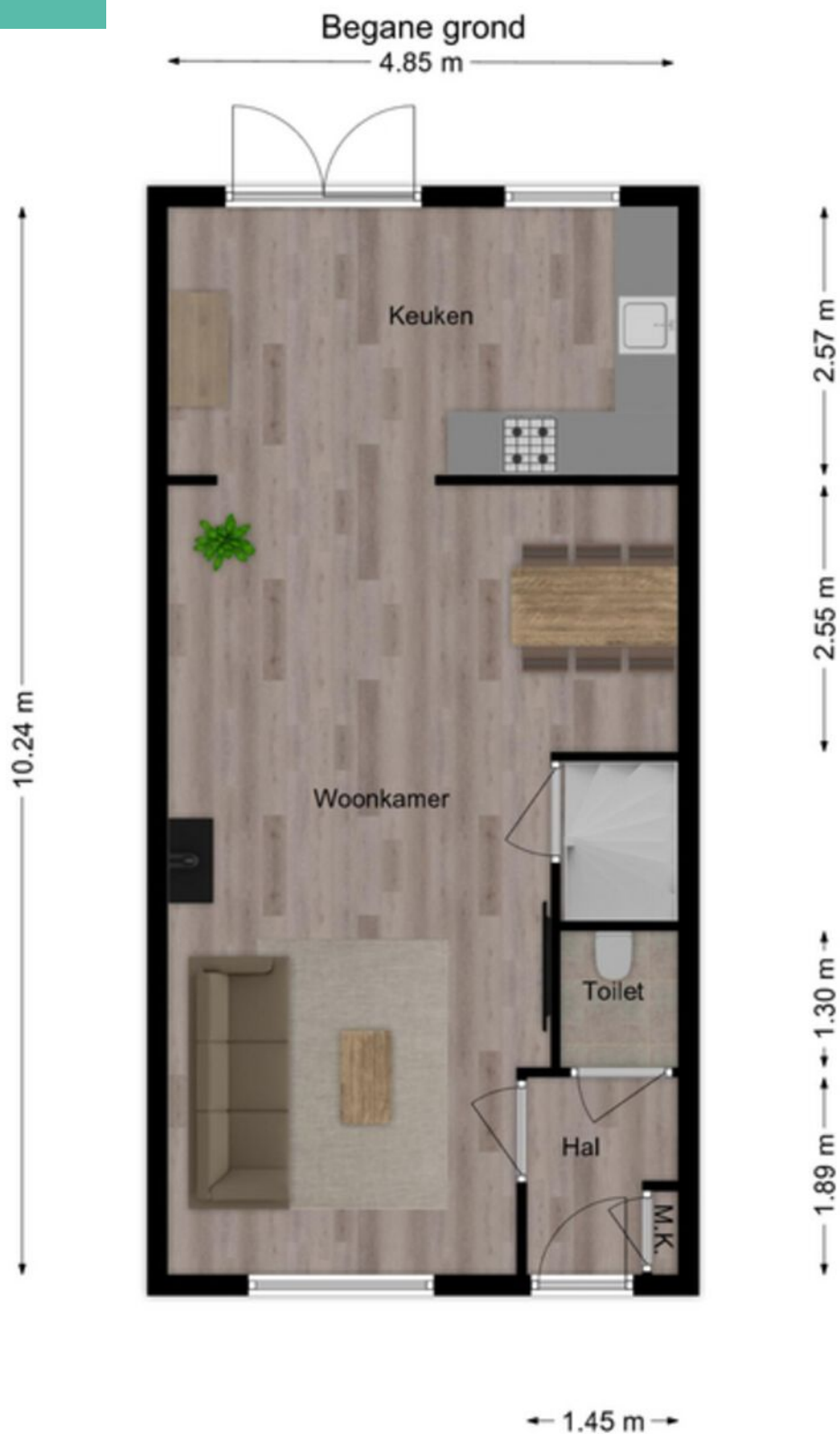


1e verdieping

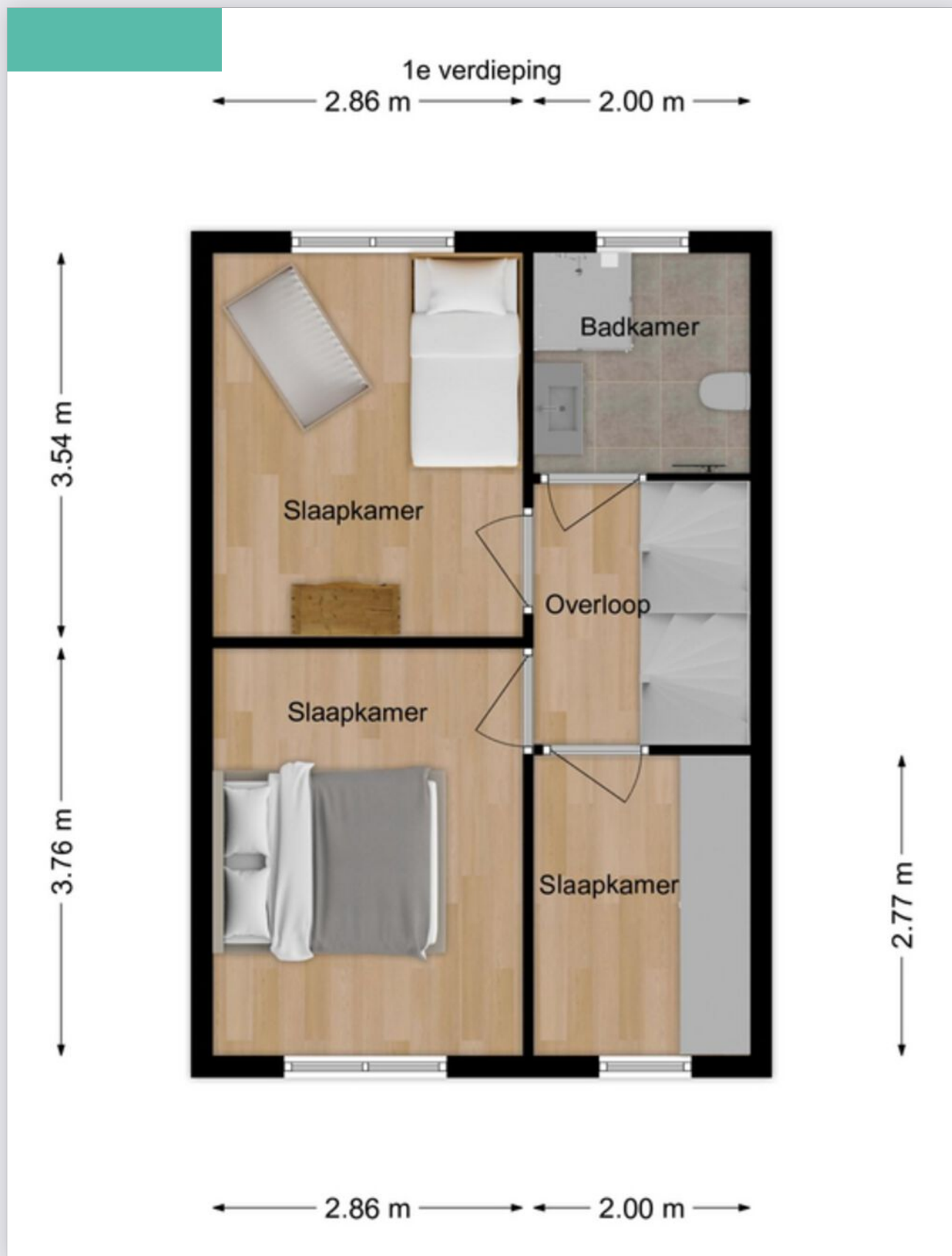




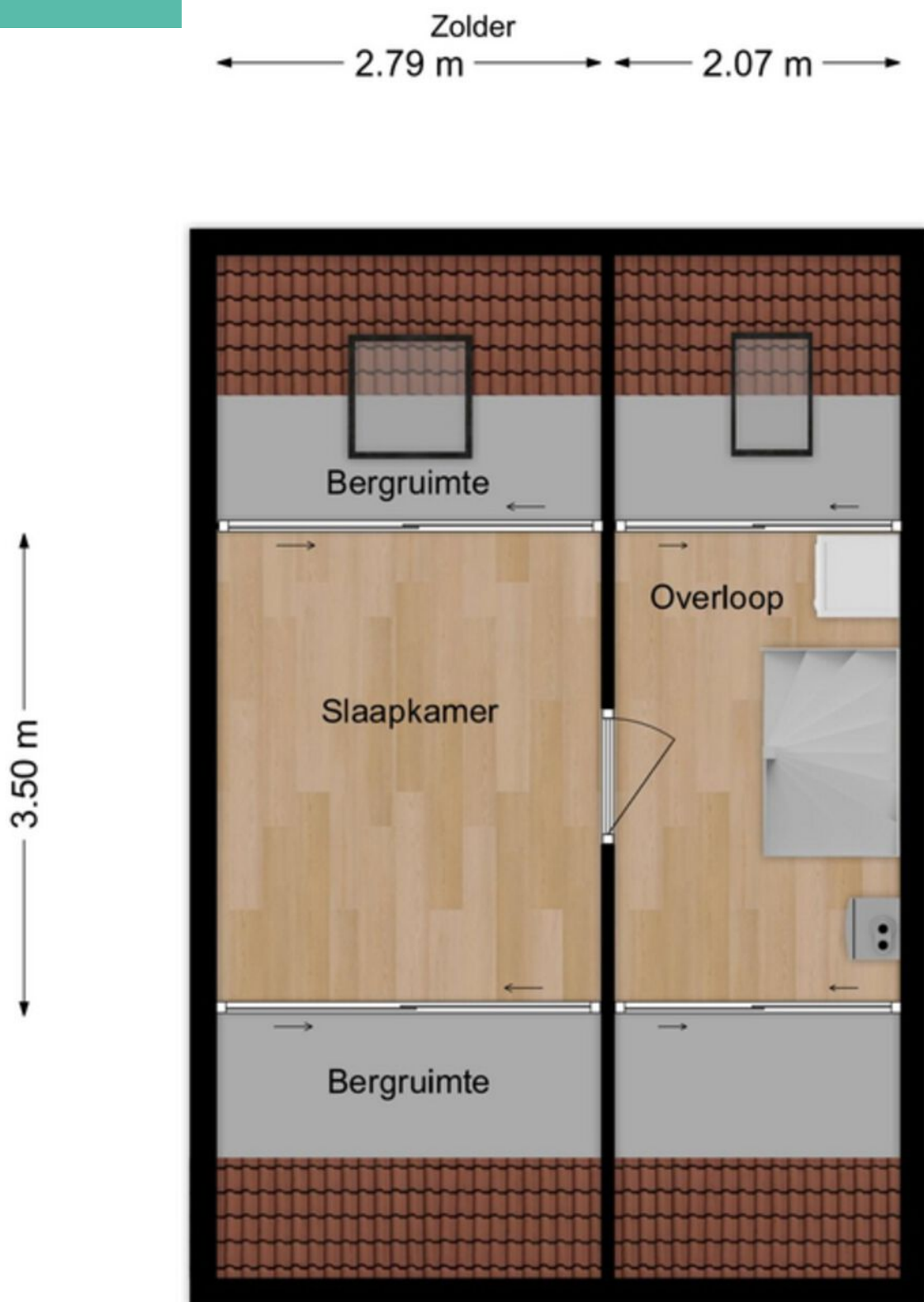
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
169322373

Datum registratie
07-12-2025

Geldig tot
04-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen			++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3402 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



30,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kastanjestraat 35
5038PS Tilburg
BAG-ID: 0855010000036973

Detailaanduiding

Bouwjaar 1990
Compactheid 1,43
Vloeroppervlakte 105m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

FCJ van Kappel

Vakbekwaamheidsnummer

55151396

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object

Datum

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Buitenverlichting				
Vijver				
Broeikas				
Vlaggenmast				
Zonnepanelen				
Woning				
Alarminstallatie				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Rookmelders				
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				
Vliegenhorren				
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails				
Gordijnen				
Rolgordijnen				
Vitrages				



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren				
Close-in boiler				
Geiser				
Thermostaat				
Airconditioning				
Quooker				
Open haard, houtkachel				
Allesbrander				
Kachels				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel				
(Combi)magnetron				
Oven				
Vaatwasser				
Wasmachine				
Wasdroger				
Verlichting, te weten:				
Opbouwverlichting				
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)				



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau				
Spiegelwanden				
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires				
Wastafel(s)				
Toiletaccessoires				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				
Telefooninstallatie				
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking				
Voorzetramen				
Isolatievoorzieningen				
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				
Aanvullende opmerkingen:				

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken muren en een pannen en deels bitumen dakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over het energielabel A+! Voorzien van kunststof kozijnen met uitzondering van de (velux) dakramen en tuindeuren, deze zijn hardhout en recent geschilderd.
- Oplevering voorkeur 9 maart 2026 maar geschiedt verder in overleg.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.

Notities

Plaats een bod



Bieden op Kastanjestraat 35, Tilburg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kastanjestraat 35, Tilburg.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

