

Eigentijds wonen

begint bij Hans van Berkel Makelaardij



TILBURG | Duifstraat 12

vraagprijs € 425.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	422 m ³
Woonoppervlakte:	105 m ²
Perceeloppervlakte:	196 m ²
Bouwjaar:	1948

Bijzonderheden:

- ✓ Keurig onderhouden hoekwoning met carport en oprit
- ✓ Moderne keuken met prettige woonruimte op de begane grond
- ✓ Extra ruimte op de verdiepingen door dakopbouw en dakkapel
- ✓ Gelegen op korte afstand van het Leijpark, de AaBe Fabriek, Piushaven, stadscentrum en uitvalswegen
- ✓ Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- ✓ Met 13 zonnepanelen (2021) en airco's
- ✓ De dakpannen zijn ca. 5 jaar geleden vernieuwd

Omschrijving

Op een rustige woonlocatie bij het Leijpark en op korte afstand van de Piushaven, het winkelgebied van de AaBe Fabriek en het stadscentrum bevindt zich deze goed onderhouden hoekwoning. De woning beschikt over een prettige leefruimte met moderne keuken op de begane grond en drie slaapkamers op de verdiepingen. Door een dakopbouw in het verleden is de hoofdslaapkamer vergroot. Daarnaast beschikt de woning over airco's, kunststof kozijnen met isolerende beglazing en 13 zonnepanelen. Het is mogelijk om op eigen terrein te parkeren door de oprit met carport en de achtertuin beschikt over een overdekte zithoek en veel bergruimte.

BEGANE GROND:

De entree/hal met trapopgang, trapkast en toiletruimte geeft toegang tot de aansluitend gelegen keuken. De toiletruimte is geheel betegeld en ingericht met een douche-wc (2025) en fonteintje. Tussen de hal en woonkamer zit een fraai glas in lood raam.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. De moderne en strakke keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een koelkast, diepvries, vaatwasser, oven, magnetron, close-in boiler en inductie kookplaat met afzuigkap. Daarnaast is er veel extra kast- en werkruimte.

De woonkamer is net als de gehele begane grond voorzien van een PVC vloer. De wanden zijn afgewerkt met lichte structuur het plafond met sierlijsten betreft een spanplafond. Daarnaast zijn er een pelletkachel (ter overname) en airco aanwezig.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop toegang gevend tot twee slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer (ca. 8,5 m²) is aan de voorzijde gelegen. Aan de achterzijde is de grote hoofdslaapkamer (ca. 20 m²) gesitueerd. De wanden zijn grotendeels voorzien van behang en ook hier zijn spanplafonds aanwezig. De hoofdslaapkamer beschikt net als de woonkamer over een airco.

De badkamer is geheel betegeld en ingericht met een ligbad, staand closet (sanibroyeur), wastafel met meubel en een doucheruimte.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap naar de voorzolder met dakraam en bergruimte onder de dakschuinte. De tweede verdieping heeft een betonvloer.

Aansluitend bevindt zich de derde slaapkamer met groot dakkapel en inbouwspots. Ook hier is extra bergruimte onder de dakschuinte.

BUITEN:

De voortuin met plantenborders beschikt over een looppad naar de overdekte entree. Het is mogelijk om op eigen terrein te parkeren onder de aangebouwde carport.

Een bergruimte (ca. 10 m²) in het verlengde van de carport verbindt deze met de achtertuin. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is geheel betegeld en beschikt over een waterpartij. Onder de aangebouwde overkapping is het heerlijk zitten.

In de aangebouwde stenen berging (ca. 12 m²) bevinden zich de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en opstelling van de combi-ketel.

























Plattegrond



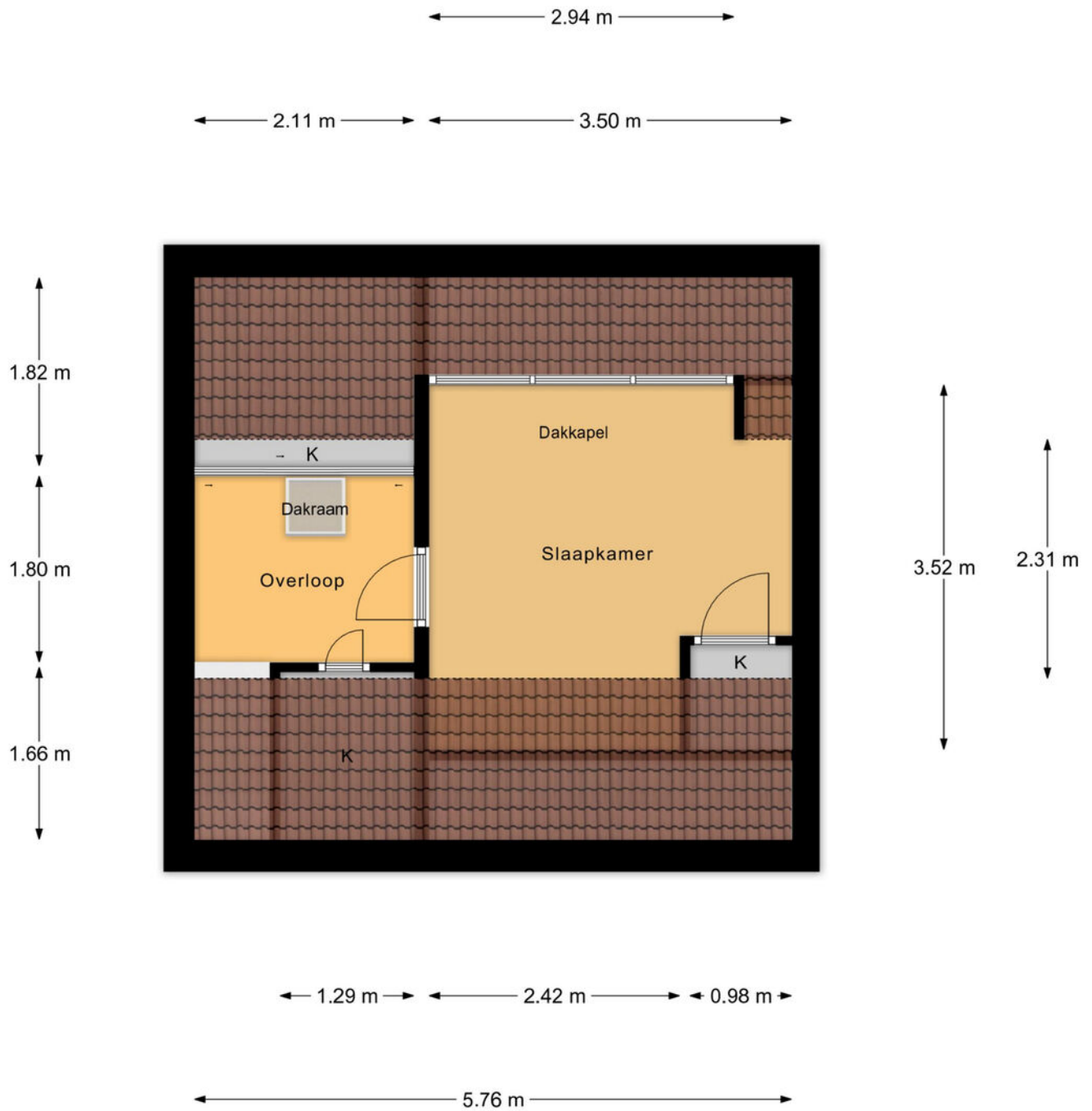
Begane Grond

Plattegrond



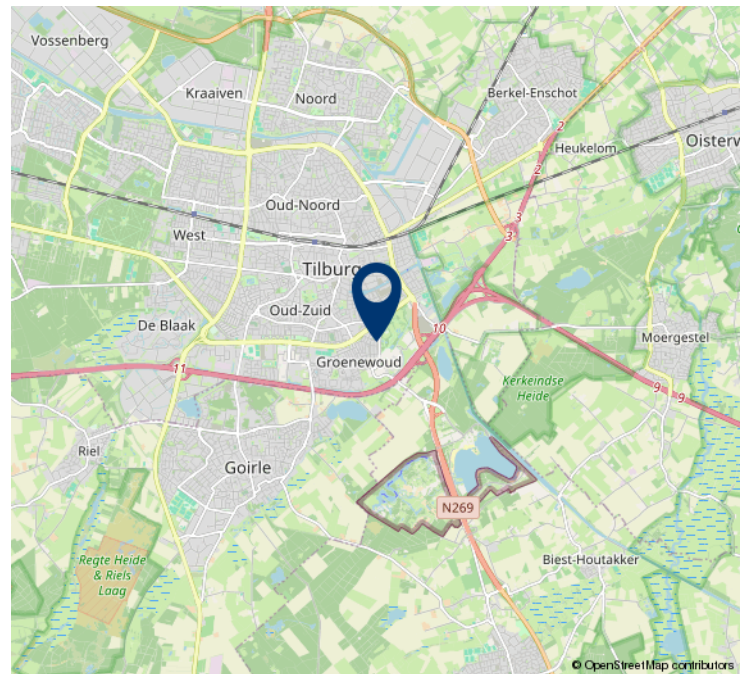
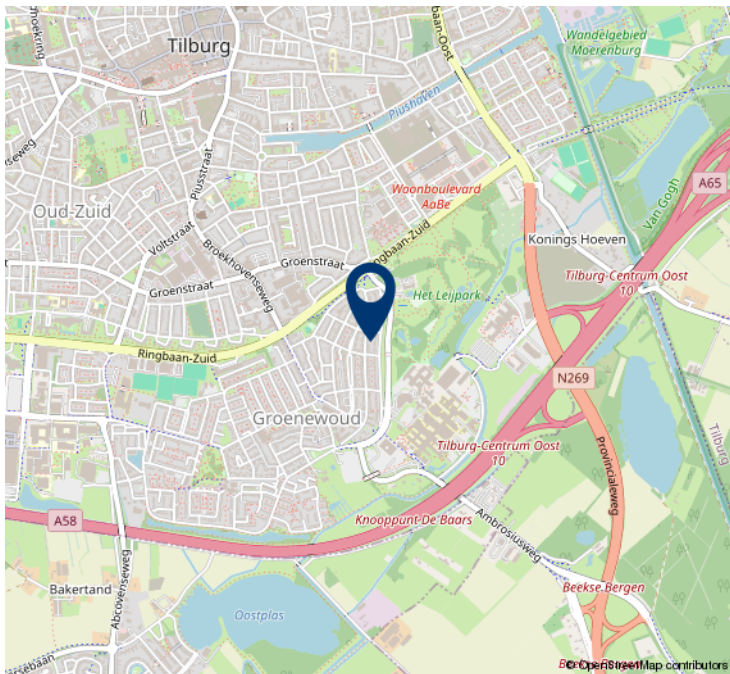
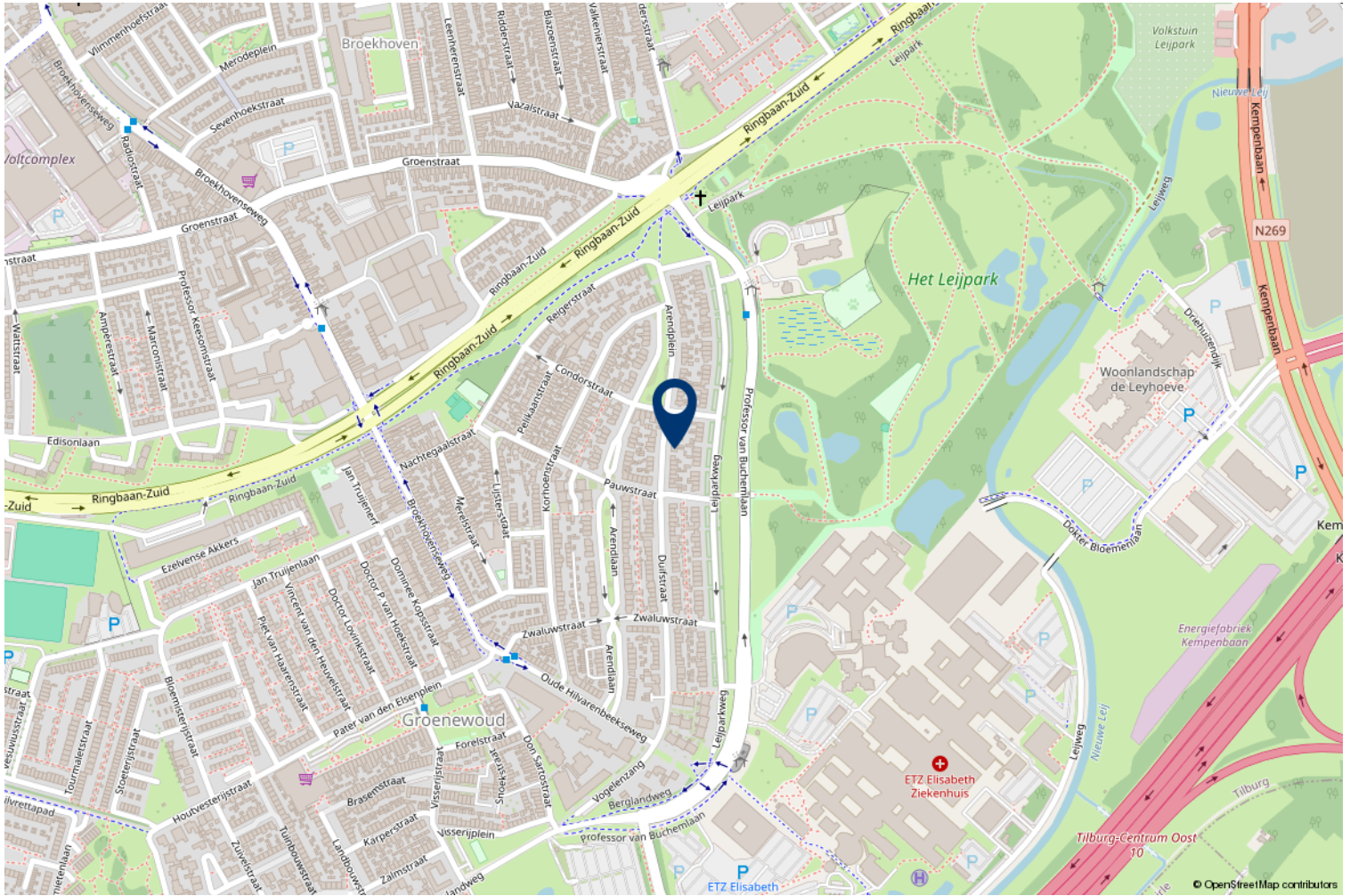
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Locatie op de kaart




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
12345	Mulaanummer	Sectie Y	
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 52	
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een aansluitend uittreksel, gelieferd op 12 maart 2026
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Over ons



Hans van Berkel Makelaardij

Al meer dan 30 jaar is het NVM Makelaarskantoor een begrip in Tilburg en omstreken. Hans van Berkel begon destijds als bouwkundig makelaar. Met zijn diploma's en werkervaring als bouwkundig ingenieur werd er een solide basis gelegd om huizenbezitters en huizenkopers goed te adviseren. Vandaag de dag beschikken wij over een groot netwerk en zijn we gespecialiseerd in: Makelaardij, Hypotheken, Verzekeringen en Pensioenen.

Het team bestaat uit vier hoog opgeleide en enthousiaste medewerkers (Arno Vogels, Hans van Berkel, Marten Rijdsdorp en Dennis van den Corput) met oog voor detail en een groot inlevingsvermogen in de persoonlijke situatie van mensen. Omdat we een klein hecht team vormen, zitten we dicht op de klant en dat

werkt uitmuntend. Bovendien houden wij de actuele marktomstandigheden nauwlettend voor u in de gaten. Waar nodig ondernemen wij gelijk actie.

U kunt rekenen op een doortastende aanpak die zorgt voor een snelle en resultaatgerichte verkoop van uw woning. De succesvolle aanpak wordt keer op keer bevestigd door tevreden opdrachtgevers. Een uitdaging die we ook graag met u aangaan.

Ons kantoor is lid van Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), Federatie van Financieel Planners (FFP) en aangesloten bij VastgoedCert kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, Stichting Erkend Hypotheek Adviseur (SEH), Keurmerk Financiële Dienstverlening (KFD).



Geachte heer, mevrouw

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld heeft gekregen van de woning. Wilt u toch graag even gaan kijken?

Wij verzorgen graag een bezichtiging voor u, zodat u de woning eens goed van binnen en buiten kunt zien.

Hebt u een bezichtiging gehad, dan vragen wij u vriendelijk om ons even te bellen voor een korte reactie. De verkopers zijn altijd erg benieuwd wat u van de woning vond.

Ook uw woning verkopen wij graag. In ons bestand hebben wij een groot aantal woningzoekers.

Wilt u graag de waarde van uw eigen woning weten, bel ons voor een gratis waardebepaling van uw woning.

Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering van uw woning kunt u uitstekend terecht bij HVB Hypotheken. Het intakegesprek is gratis en geheel vrijblijvend!

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, bel ons dan. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 013-5070930 of per e-mail makelaardij@hansvanberkel.nl

Kijk voor ons actuele woningaanbod ook op internet www.hansvanberkel.nl

Met vriendelijke groet,

Team Hans van Berkel Makelaardij

HVB Hypotheken

Bij HVB Hypotheken zijn een tweetal gekwalificeerde hypotheekadviseurs werkzaam (**Hans van Berkel** en **Marten Rijsdorp**), die allen zijn opgeleid conform de eisen van de **Stichting Erkend Hypotheekadviseur** (SEH). Deze twee adviseurs zijn ook nog lid van de **Federatie Financieel Planners** (FFP). Het kantoor is ook een van de weinige keurmerkkantoren in de regio, het kantoor is aangesloten bij de **Keurmerk Financiële dienstverlening** (KFD). Deze stichting garandeert o.a. onafhankelijk advies, onafhankelijke klachtenregeling, gratis driejaarlijkse update en vaste procedures. Om de kwaliteit te waarborgen vindt er jaarlijks een audit plaats conform de richtlijnen van de **Autoriteit Financiële Markten** (AFM).

Op onze website www.hvb-hypotheken.nl vindt u o.a. onze dienstverleningsdocumenten, algemene voorwaarde en rekentools.

Met vriendelijke groet

Hans van Berkel makelaardij



De geldverstrekkers van HVB Hypotheken



LLOYDS BANK



Rabobank



Heeft u interesse?



Besterdplein 38
5014 HP Tilburg

013-5070930 • makelaardij@hansvanberkel.nl
hansvanberkel.nl

