



# Veel waar voor je geld!

**TILBURG**, Dussekstraat 20

Vraagprijs € 375.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1973
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	458 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	138 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	161 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	13 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie
Energie label:	C

# Omschrijving

**Als je ergens waar voor je geld krijgt, dan is het zeker bij deze woning!!**

**Want kijk eens naar de ruimte die deze woning biedt, de locatie en de gehanteerde vraagprijs.....**

**dan mogen we zeker spreken over een uitstekende prijs-kwaliteitsverhouding.**

**Aan een rustige woonstraat en op een gewilde locatie gelegen, ruime, op de 1e verdieping uitgebouwde tussenwoning met voortuin, achtertuin en 13 m<sup>2</sup> grote, stenen berging aan de achterzijde met daar ook de achterom naar de achtergelegen brandgang.**

**Bij de woning hoort ook nog een garage en deze is optioneel te koop.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1973.
- In 1997 is de woning op de 1e verdieping aan de achterzijde uitgebouwd.
- De woonoppervlakte bedraagt 138 m<sup>2</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud van de woning 458 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 161 m<sup>2</sup>.
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Nefit HR CV-combi uit 2021.
- De woning is nagenoeg volledig v.v. dubbel glas, deels v.v. houten kozijnen en deels v.v. kunststof kozijnen.
- Muurisolatie en dakisolatie is toegepast.
- Het energielabel is een C label en is geldig tot 12 december 2027.
- De optionele garage is gelegen op ca. 20 meter om de hoek van de woning.

**INDELING:****BEGANE GROND:**

Via de ruime voortuin is de entree te bereiken. In de hal is aan de linkerkzijde de trapopgang met bordes en op het bordes is het volledig betegelde toilet met wandcloset en fontein te bereiken. Onder de trap is een trapkast met daar tevens de meterkast.

Vanuit de hal is er toegang tot de ruime, Z-vormige woonkamer.

Bij een Z-vormige woonkamer ligt de hal schuin tegenover de keuken, waardoor er een fraai zitgedeelte aan de voorzijde ontstaat en tevens een fraai eetgedeelte aan de achterzijde.

De 37 m<sup>2</sup> grote woonkamer is afgewerkt met een laminaat vloer, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafond. Aan de achterzijde is er toegang tot de halfopen keuken.

De 8 m<sup>2</sup> grote keuken heeft een moderne, strakke hoekopstelling met daarin een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, losse koel-/vriescombi, combi-oven en vriezer. De keuken is afgewerkt met een composiet blad.

Via een tuindeur is de achtertuin te bereiken.

**1e VERDIEPING:**

De 1e verdieping is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een meer dan grote verdieping is ontstaan.

Dat is al meteen te zien aan de riante overloop, waar in principe ook nog ruimte is voor een extra werk-/speelruimte naast de 3 riante slaapkamers.

De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

De kamers zijn afgewerkt met laminaat vloeren, pleisterwerk wanden en 2 met pleisterwerk plafonds en 1 met houten schroten plafond.

De ouderkamer aan de voorzijde is v.v. een ingebouwde kastenwand.

De volledig betegelde badkamer, van 207 x 160 cm, heeft een ruime douchecabine, een modern, dubbel wastafelmeubel en een wandcloset.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde gelegen (b x l) 370 x 356 cm (excl. kastenwand);

kamer 2 aan de achterzijde gelegen 316 x 407 cm en

kamer 3 aan de achterzijde gelegen 273 x 511 cm.

De overloop heeft nog een vrije ruimte aan de voorzijde van ca. 220 x 130 cm.

**2e VERDIEPING:**

Via een vaste trap is de ruime zolder te bereiken.

De zolder is ingedeeld in een ruime voorzolder en een zolderkamer.

Aan de achterzijde is de woning v.v. een dakkapel.

Op de voorzolder is de CV opgesteld, is de aansluiting voor de wasapparatuur en er is een vaste kast. In de schuinte van de kap is aan de achterzijde bergruimte gerealiseerd.

Vanuit de voorzolder is de zolderkamer te bereiken. Het grootste deel van de dakkapel is in deze kamer benut.

Aan de voorzijde is in de schuinte van de kap ruime bergruimte aanwezig.

De zolder is volledig afgewerkt met een laminaat vloer.

**BUITENLEVEN:**

De woning heeft aan de voorzijde een ruime voortuin en aan de achterzijde een op het westen gelegen achtertuin. De tuin is (excl. berging) 7,52 m diep en 6,50 m breed.

Aan de achterzijde is er toegang tot de ruim 13 m<sup>2</sup> grote, stenen berging.

Vanuit de berging is de brandgang te bereiken. Op het eind van de brandgang, op luttele meters van de woning, ligt de garagebox die optioneel te koop is bij de woning.

\* 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 m<sup>2</sup> 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.













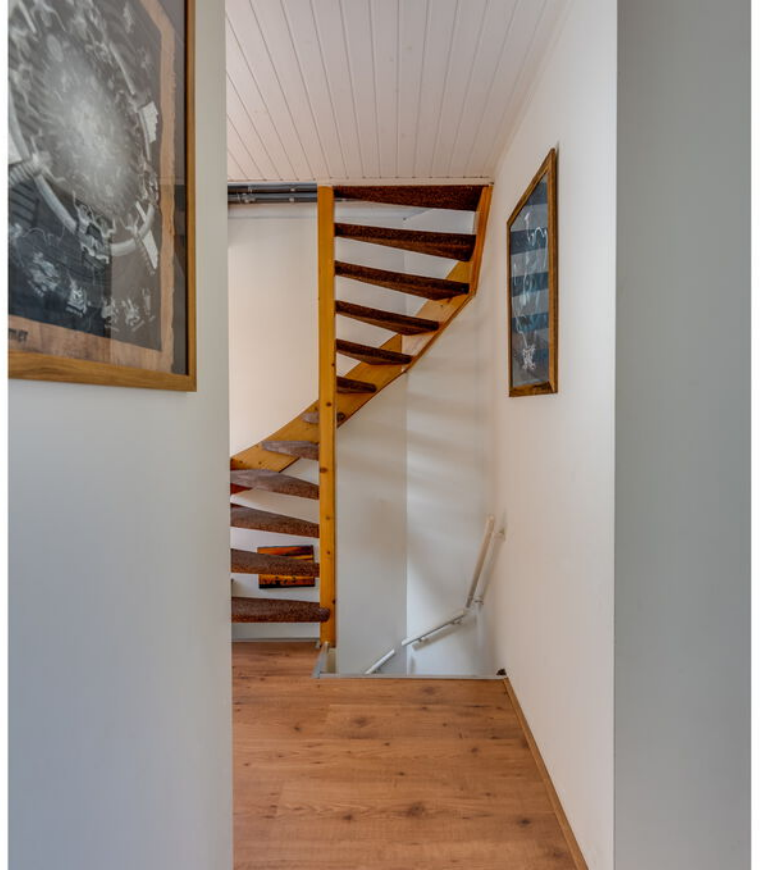


























# EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

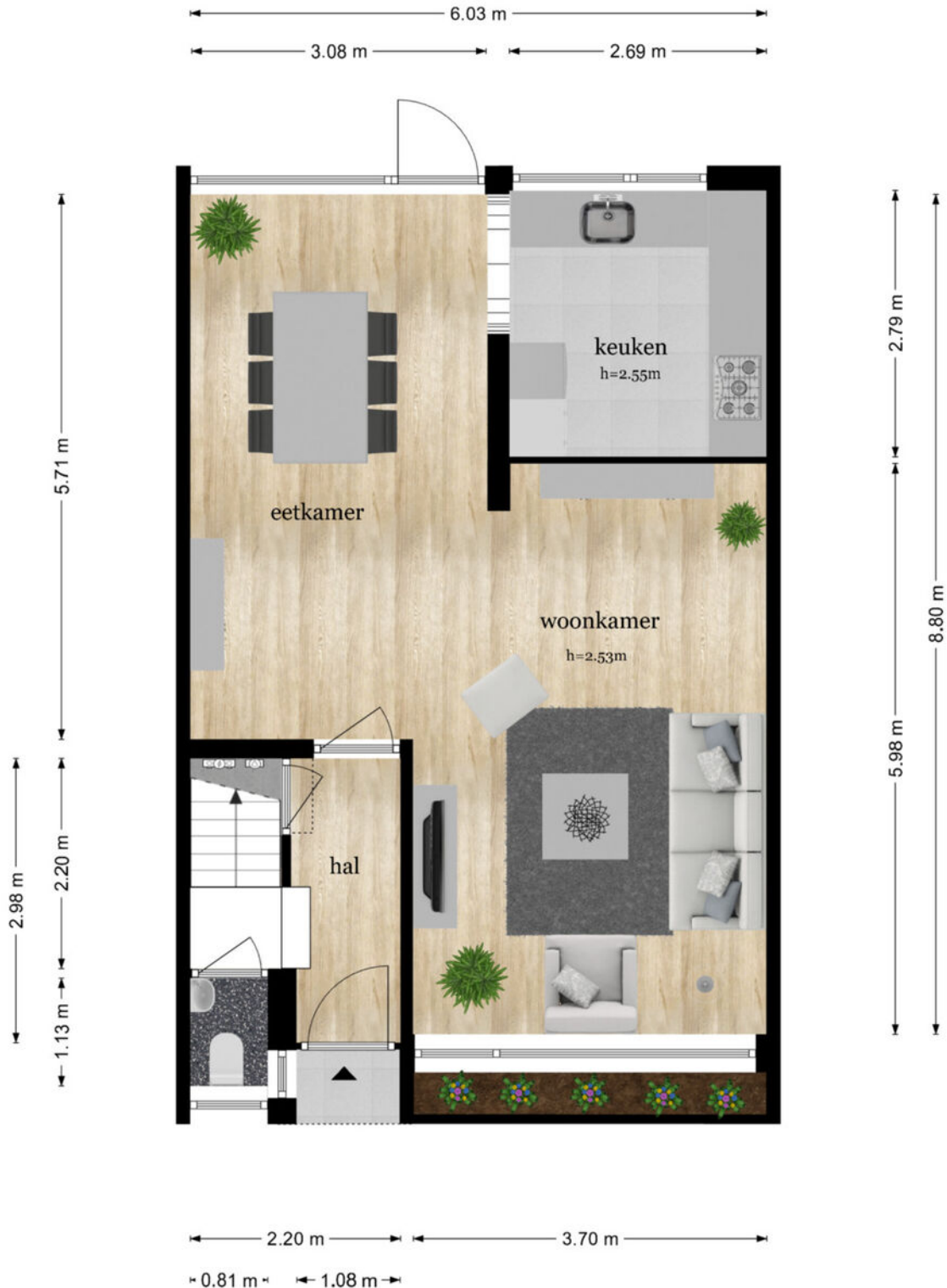
**Vergroot  
je kans op  
succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



# Plattegrond

## Dussestraat 20 - 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

## Dussekstraat 20 - 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

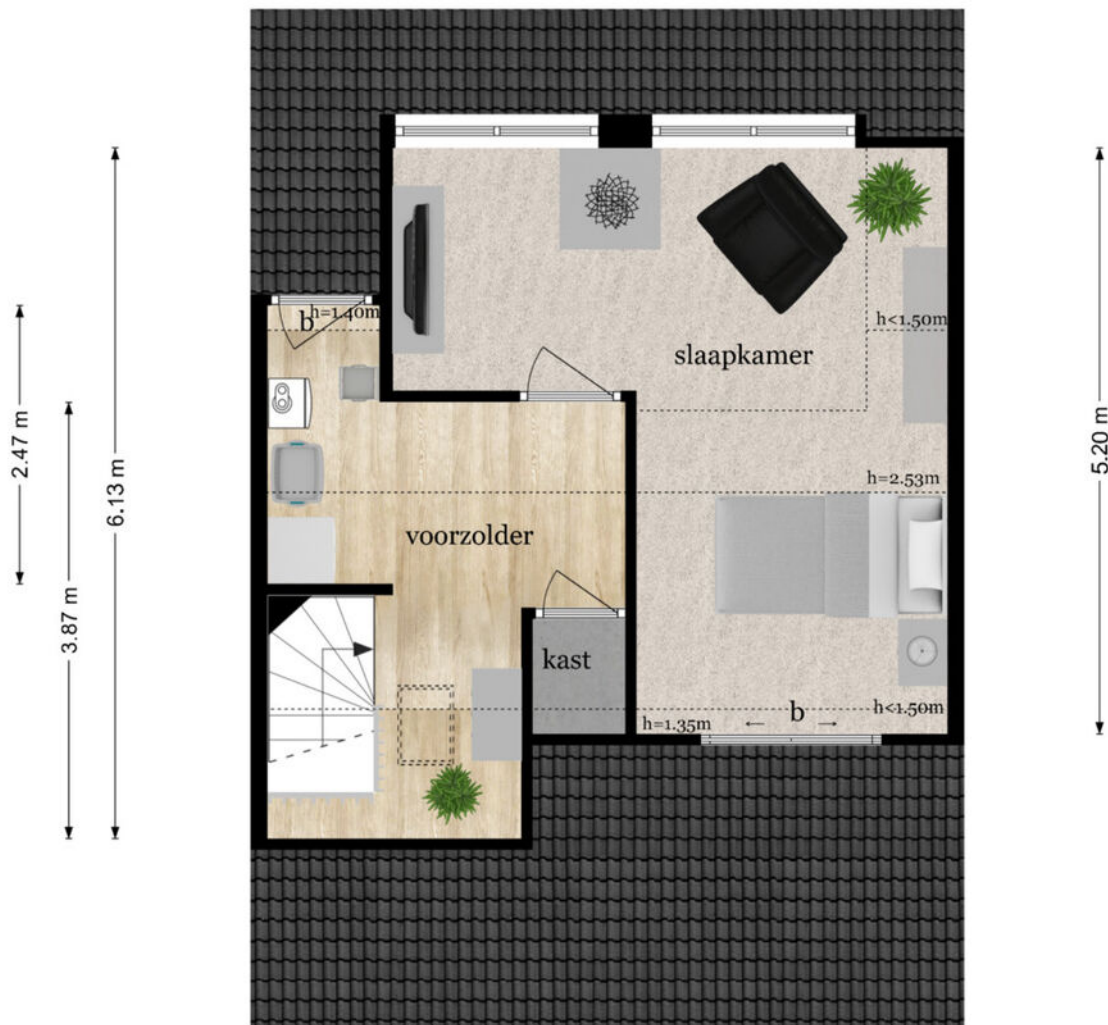
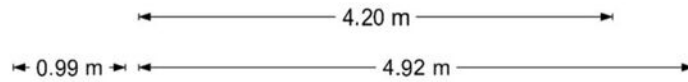


# Plattegrond



# Plattegrond

## Dussekstraat 20 - Tilburg Tweede Verdieping

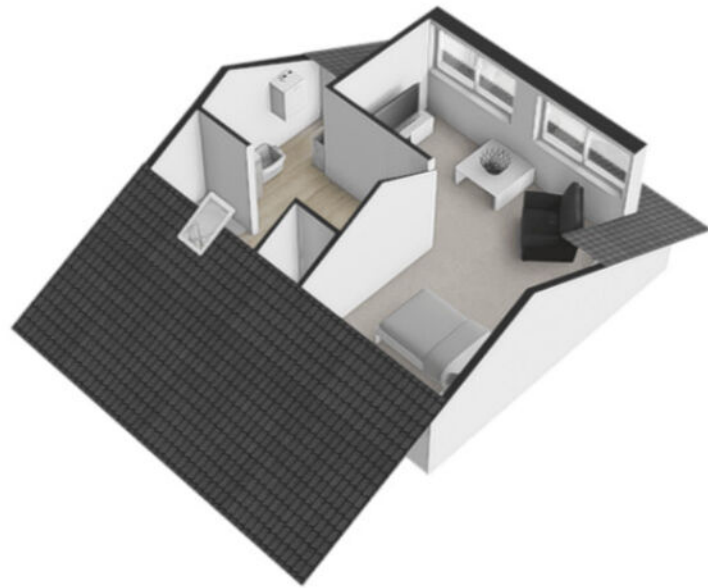


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

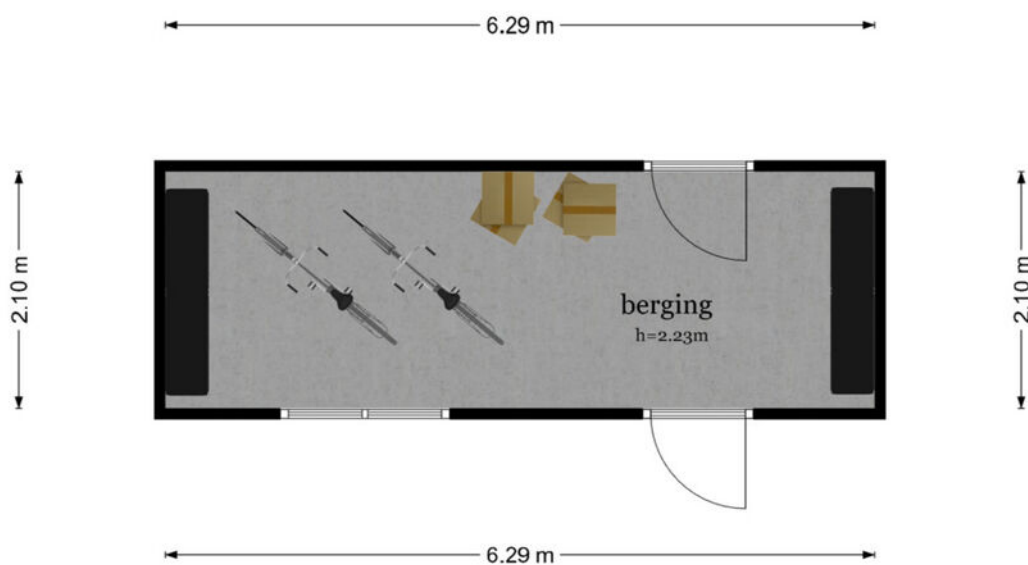


# Plattegrond



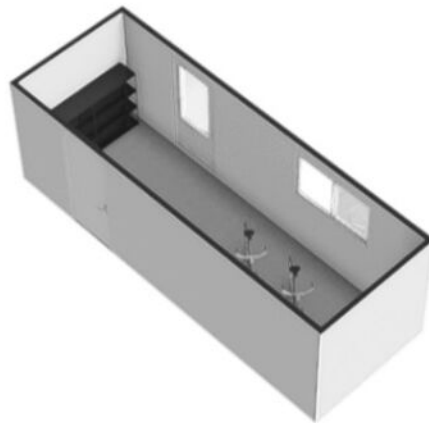
# Plattegrond

## Dussekstraat 20 - Tilburg Berging

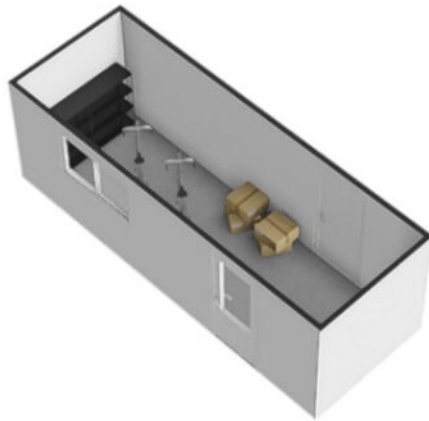


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrond



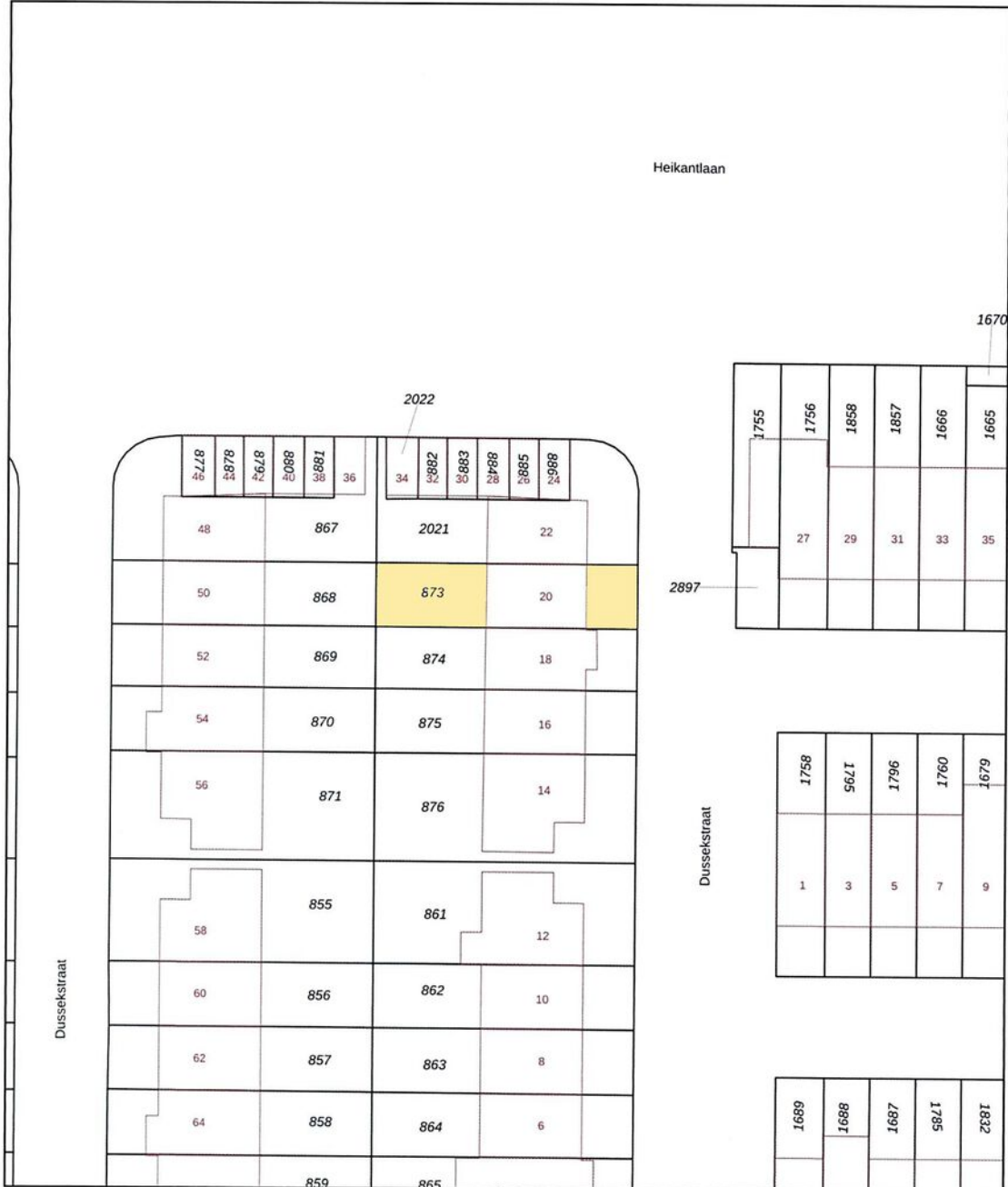
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

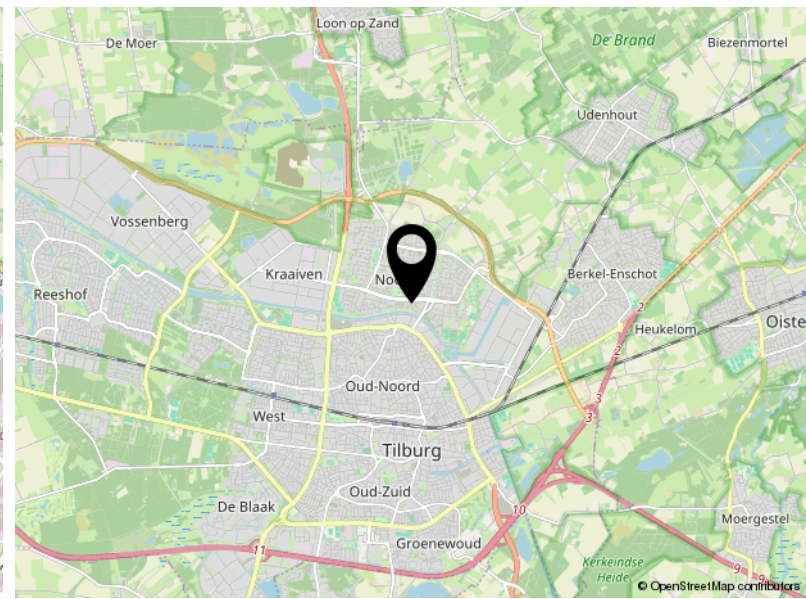
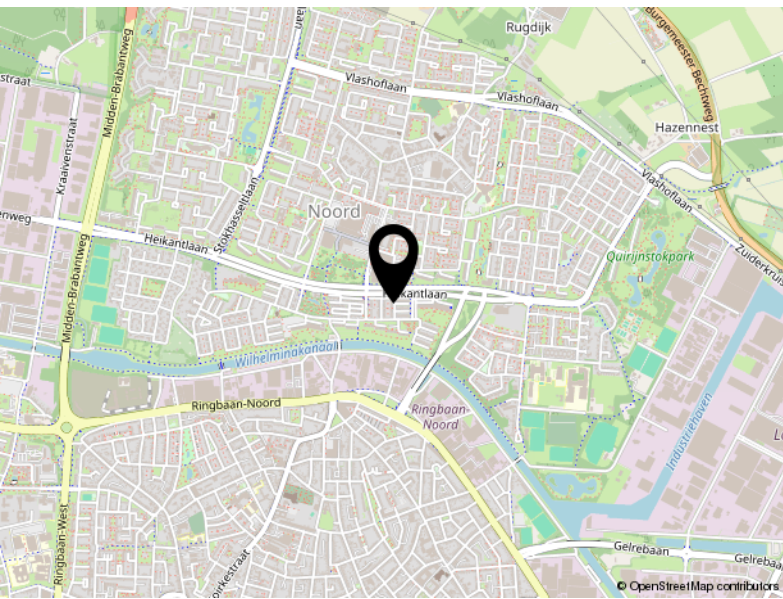
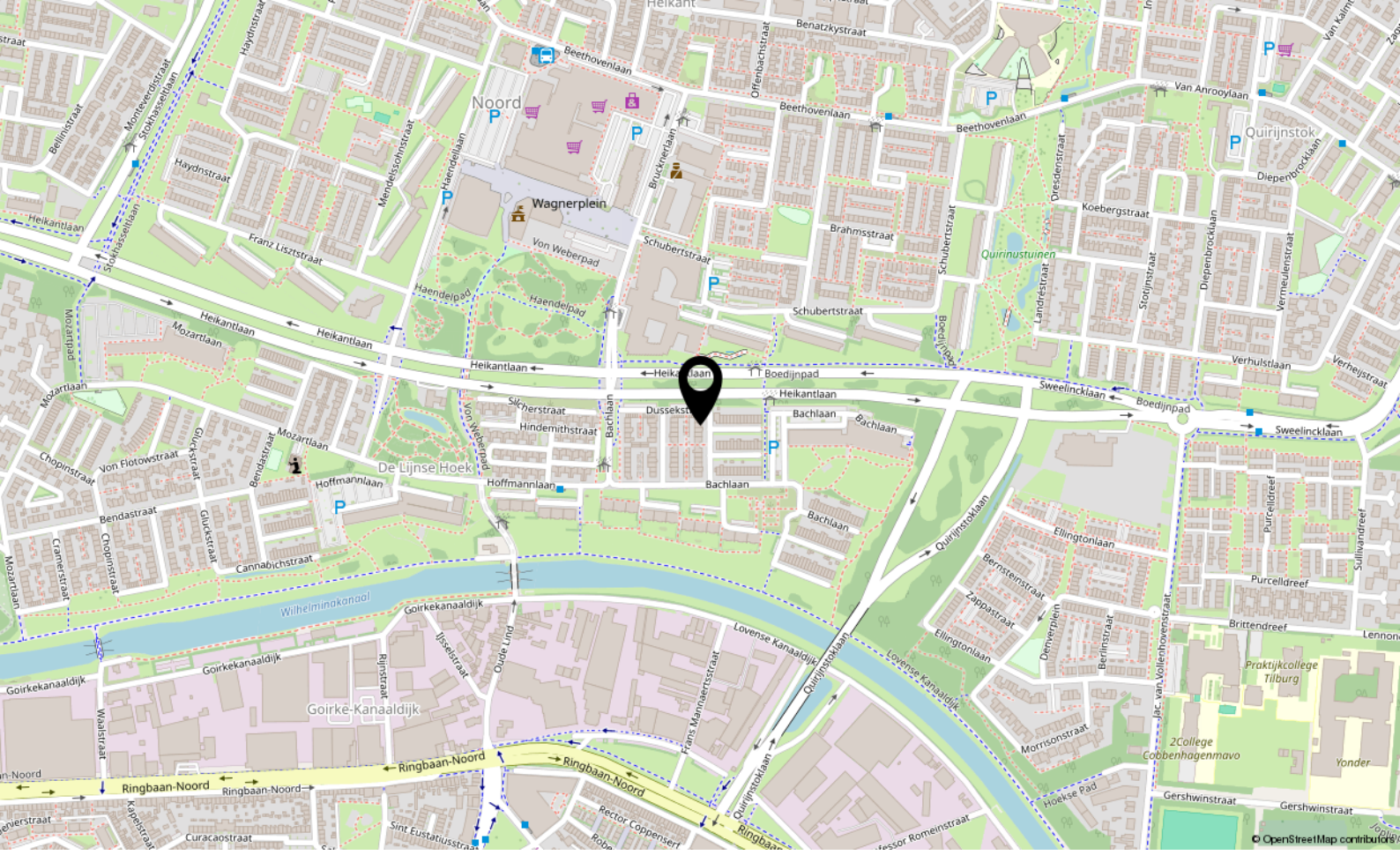
Uw referentie: PUK



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 873</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 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.



# Locatie

DUSSEKSTRAAT 20

Tilburg

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondventilator			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Opbergkast woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

# **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 waardebeoordeling of verkoopadvies.  
013-5114888 of [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het aankopen van een woning.  
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.  
013-5114888 of [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheek.

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](http://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, vóórdat 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 via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

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

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, 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](mailto:info@p-bmakelaars.nl)  
[www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)