



DIONYSIUSSTRAAT 25 5038 GX TILBURG

VRAAGPRIJS € 479.000 K.K.



GerritseMakelaardij

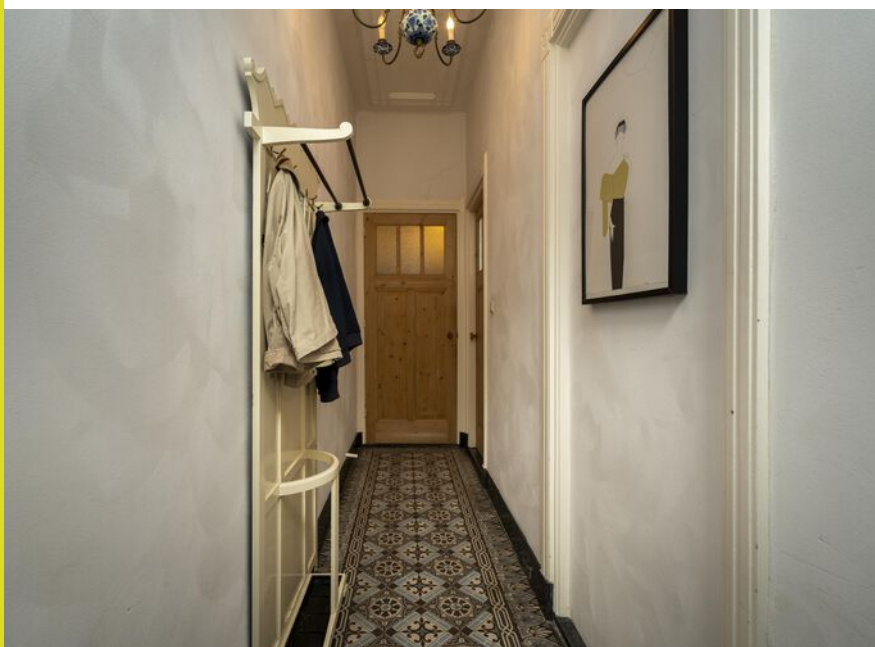
TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 97 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	120 M ²
INHOUD	CIRCA 382 M ³
SLAAPKAMERS	2
KAMERS	6
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL, ELEKTRISCHE BOILER ,WARMTEPOMP 2025/
BOUWJAAR	1906
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE/LABEL C
VRAAGPRIJS	€ 479.000,- KOSTEN KOPER

Sfeervolle, karakteristieke woning met authentieke details, zoals paneeldeuren, hoge plafonds en glas-in-loodramen. De woning beschikt over een charmante stadstuin en is gelegen in de geliefde Bomenbuurt, tegenover de Kloostertuin.

De Dionysiusstraat staat bekend als een rustige, kindvriendelijke straat met weinig verkeer en een betrokken, maar ontspannen sfeer. Op slechts een paar passen van de voordeur ligt de prachtige en besloten Kloostertuin, die ook toegankelijk is voor bewoners van de straat. Deze groene binnentuin met oude bomen, speelgelegenheid en fijne plekken om te zitten of te picknicken voelt als een oase midden in de stad. Bovendien woon je hier op loopafstand van basisscholen De Elzen en De Vuurvogel. In ongeveer negen minuten loop je naar Tilburg Centraal Station.



Indeling:

Begane grond:

Al bij binnenkomst word je verrast door de fraaie entree met originele vloer en prachtig glas-in-lood.

De royale garderobekast biedt volop ruimte voor jassen, schoenen en zelfs een kinderwagen. Hier voel je direct de warme, karaktervolle sfeer die de gehele woning kenmerkt.

De living is een heerlijke leefruimte met hoge plafonds, een prachtige parketvloer, een sfeervolle schouw, authentieke paneeldeuren en openslaande deuren naar de stadstuin. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval en een aangename verbinding tussen binnen en buiten.

De aparte keuken beschikt over een praktische rechte opstelling en is voorzien van een granieten werkblad, vaatwasser en een luxe Boretti 5-pits gasfornuis met twee ovens – een droom voor iedere kookliefhebber.

Via het achterportaal bereik je de badkamer, compleet met ligbad, vaste wastafel en toilet. De karakteristieke opkamer wordt momenteel gebruikt als thuiswerkplek en beschikt over een vaste kast met daarin de cv-installatie (2025). Onder de opkamer bevindt zich een handige kelder met aansluitingen voor wasmachine en droger.













Vanuit de keuken leidt een afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich een ruime voorslaapkamer met directe toegang tot een toilet met vaste wastafel en een comfortabele achterslaapkamer. Vanuit deze kamer bereik je via een vaste trap de zolderverdieping.

De open zolder wordt momenteel gebruikt als logeer- en bergruimte, maar biedt nog veel meer potentie. Er is namelijk al een vergunning aanwezig voor het ophogen van het dak aan de voor als achterzijde. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om hier twee volwaardige extra slaapkamers te realiseren en de woning aanzienlijk te vergroten.









Tuin:

Ook buiten is het volop genieten. De omsloten stadstuin is een sfeervolle en beschutte plek met terras, plantenborders en een praktische achterom. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen zomeravond.

De ligging maakt het plaatje compleet. Aan de overzijde bevindt zich de prachtige Kloostertuin. De straat is autoluw, wat zorgt voor een prettige en veilige woonomgeving met een dorpse sfeer midden in de stad.

Bijzonderheden:

- Authentieke details zoals glas-in-lood, paneeldeuren en hoge plafonds
- Sfeervolle living met parketvloer en openslaande tuindeuren
- Boretti 5-pits fornuis met dubbele oven
- Opkamer met werkplek en kelder
- Cv-installatie uit 2025
- Warmtepomp aanwezig 2025
- Kruipruimte geïsoleerd met isolatiekorrels (2026)
- Twee slaapkamers en een ruime zolderverdieping
- Vergunning aanwezig voor een dakopbouw aan de achterzijde
- Beschutte stadstuin met achterom
- Vrij uitzicht op de Kloostertuin
- Gelegen aan een rustige, autoluwe straat
- Verkozen tot het eerste "schonste stròtje van Tilburg" (2015). De stoeptegeltuintjes en plantenbakken worden jaarlijks tijdens Burendag gevuld. Kortom: een sociale buurt waar je graag wilt wonen.

Deze woning is een unieke kans voor wie sfeer, comfort en een fantastische locatie wil combineren. De combinatie van karakter, leefruimte, moderne voorzieningen en een rustige omgeving maakt dit tot een bijzonder fijne plek om te wonen.



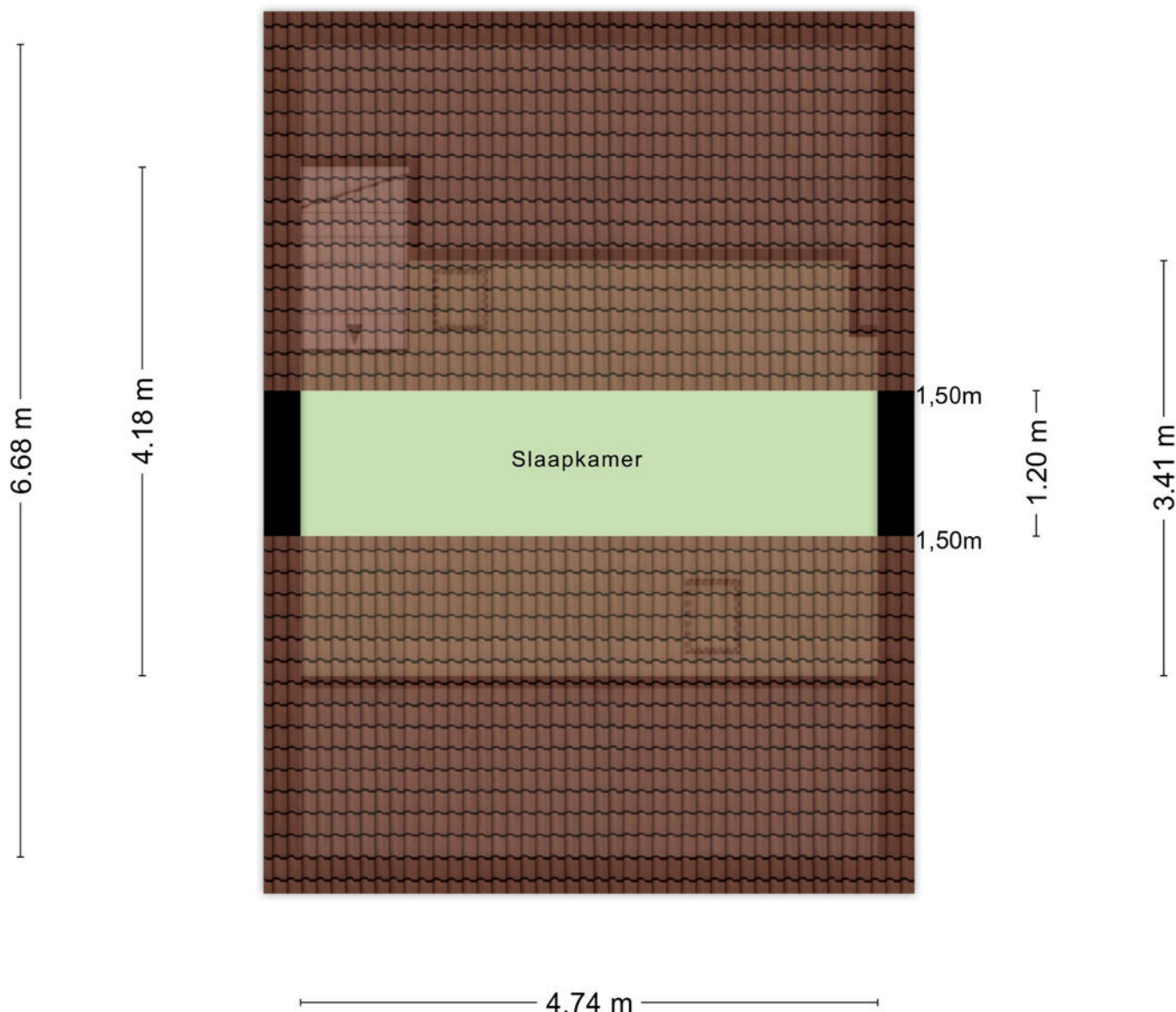
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

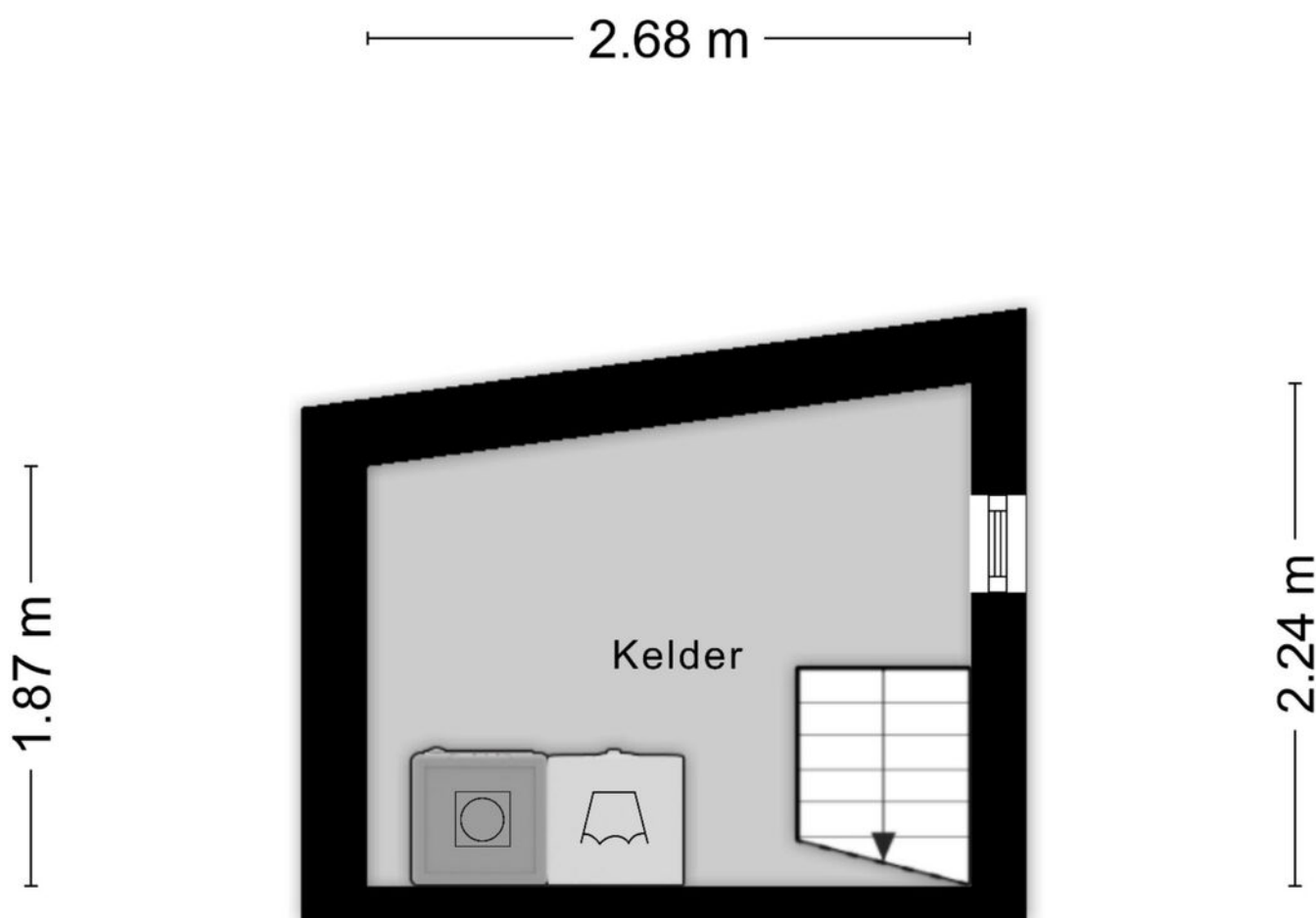


PLATTEGROND ZOLDER



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

PLATTEGROND KELDER

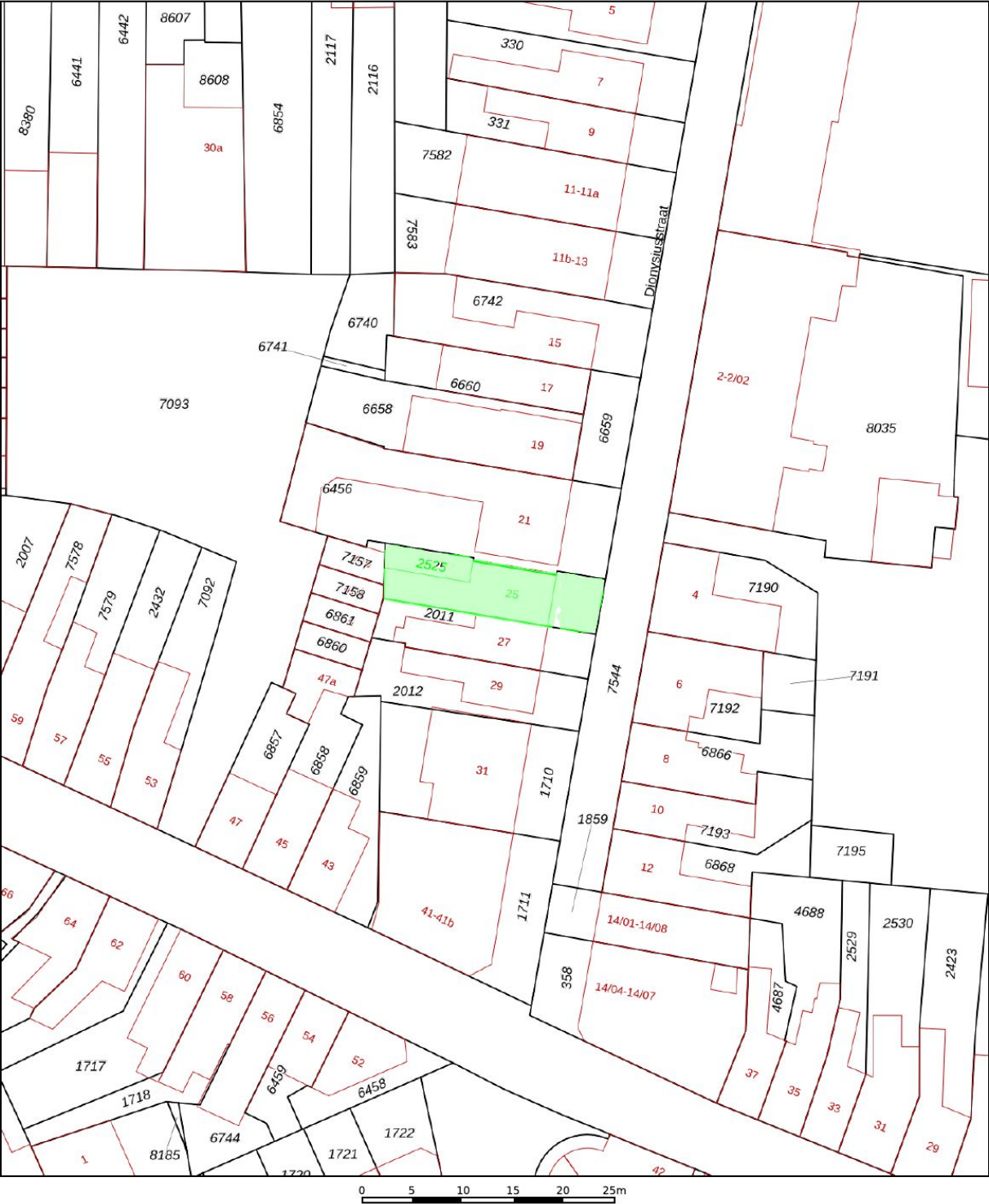


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie P

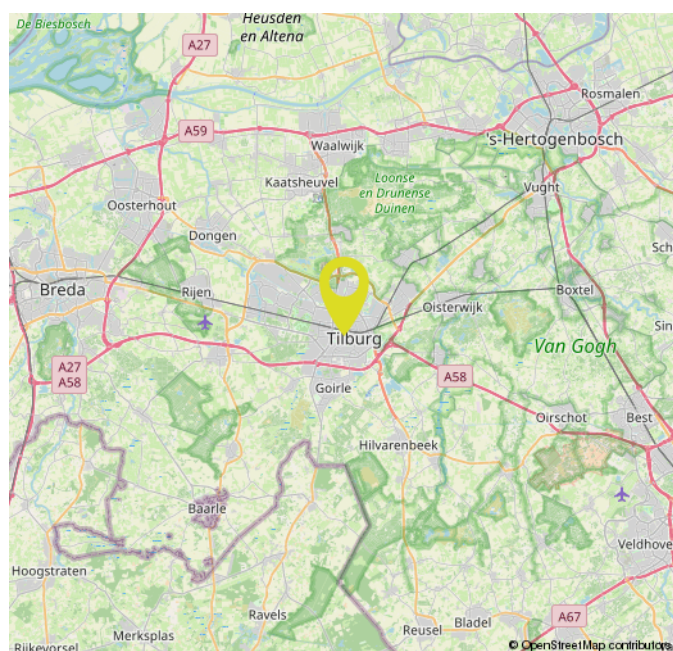
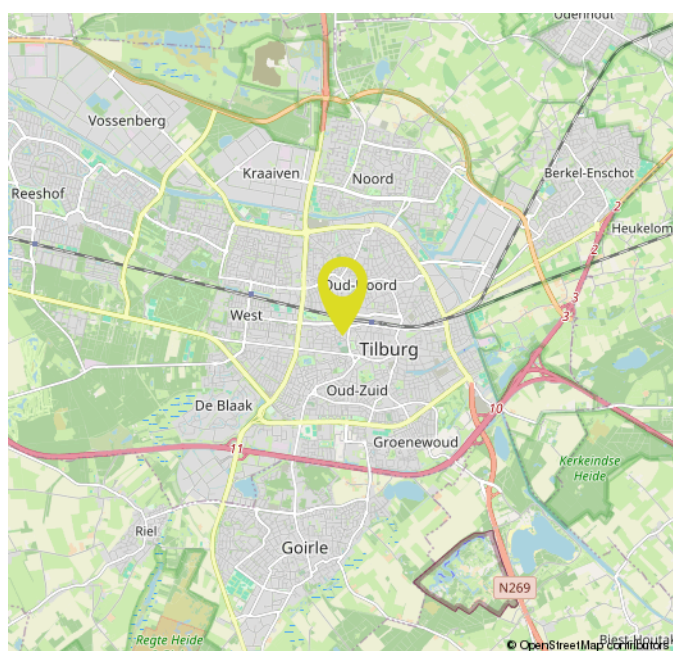
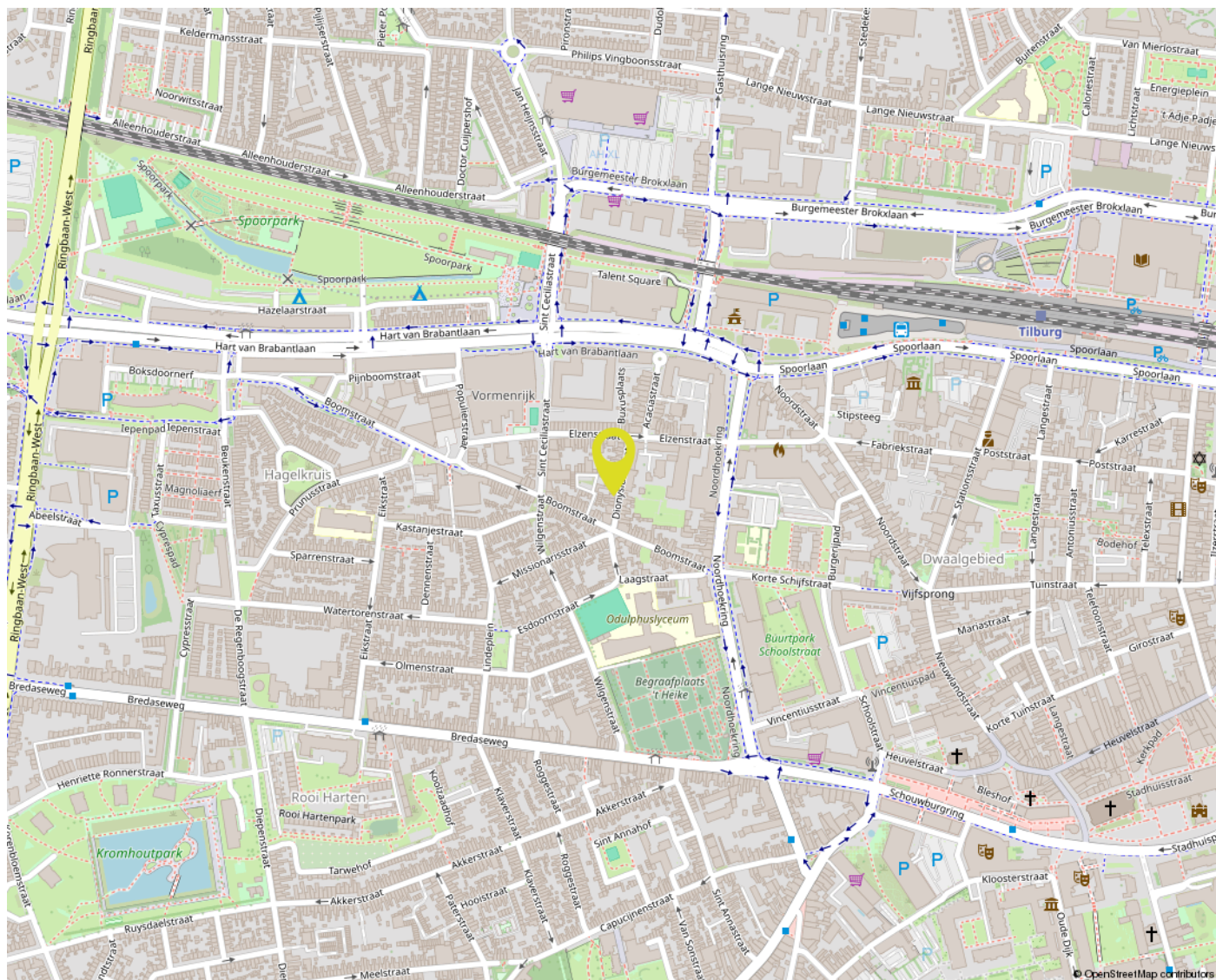
Perceel 2525

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge 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. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

