



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DUDOKHOF 50



Vraagprijs
€ 489.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DUDOKHOF 50 TILBURG

Sommige locaties weten het beste van twee werelden moeiteloos te combineren. Dudokhof is daar een perfect voorbeeld van. Gelegen in een rustig, kindvriendelijk hofje, op slechts één kilometer van het bruisende centrum van Tilburg, geniet je hier dagelijks van de levendigheid van de stad én de rust van een fijne woonomgeving. Hier wonen betekent thuiskomen in een groene, veilige buurt waar kinderen zorgeloos buiten kunnen spelen en burens elkaar nog kennen. Vanuit de woning wandel je binnen enkele minuten naar het centrum met haar gezellige terrassen, restaurants, winkels en culturele hotspots. Ook het populaire Spoorpark en het sfeervolle Wilhelminapark liggen op loopafstand en vormen de ideale plek voor een ontspannen wandeling, een sportieve ochtend of een gezellige picknick. De supermarkt bevindt zich letterlijk om de hoek en ook basisscholen, middelbare scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen liggen allemaal in de directe omgeving. Hierdoor is deze locatie niet alleen aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor iedereen die comfortabel en centraal wil wonen. Dudokhof biedt precies datgene waar veel woningzoekers naar op zoek zijn: een rustige woonomgeving zonder in te leveren op bereikbaarheid en voorzieningen. Een plek waar je iedere dag geniet van het gemak van de stad, terwijl je thuis volledig tot rust komt.

Instapklaar wonen met comfort van nu

Deze verrassend ruime woning is in 2022 en 2025 (keuken) volledig gerenoveerd en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. Alles ademt verzorging, kwaliteit en wooncomfort. Dankzij de moderne afwerking, de hoogwaardige isolatie, de hybride warmtepomp, de tien zonnepanelen en het

energielabel A ben je bovendien klaar voor de toekomst. Het enige wat je hoeft te doen, is de verhuisdozen uitpakken en genieten.

Een woonkamer waar licht en leefruimte samenkomen

Bij binnenkomst valt direct de aangename sfeer op. De uitgebouwde woonkamer voelt heerlijk ruim aan en wordt dankzij de lichtkoepel en de grote tuindeuren overspoeld met daglicht. De houtlook PVC vloer in combinatie met de comfortabele vloerverwarming zorgt voor een warme, rustige basis die zich moeiteloos laat combineren met iedere woonstijl. Of je nu een gezellige filmavond plant, vrienden uitnodigt voor een borrel of gewoon wilt ontspannen na een drukke werkdag; deze leefruimte voelt direct als thuis.

De keuken als hart van het huis

De moderne hoekkeuken sluit perfect aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met alle gewenste inbouwapparatuur. Dankzij deze complete inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven op ooghoogte, een koelkast en een vaatwasser, combineert de keuken stijl met dagelijks comfort. Vanuit de keuken blijf je altijd verbonden met het gezin of je gasten. Terwijl er gekookt wordt, loopt het gesprek vanzelf door richting de eettafel in de lichte uitbouw.



Dineren onder het daglicht

De royale uitbouw vormt misschien wel één van de mooiste plekken van de woning. Dankzij de lichtkoepel en de openslaande tuindeuren ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Hier geniet je van lange diners, gezellige spelletjesavonden of een rustige ochtend met een kop koffie terwijl het daglicht rijkelijk naar binnen valt. De aanwezige inbouwkasten zorgen daarnaast voor een rustige uitstraling én extra praktische bergruimte.

Slaapkamers met warmte en rust

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De warme houten vloeren geven iedere kamer een sfeervolle uitstraling en zorgen voor een rustige basis. De ouderslaapkamer beschikt bovendien over een praktische vaste kastenwand, waardoor opbergruimte nooit een probleem is. Of je nu een gezin hebt, thuiswerkt of logees ontvangt; iedere kamer biedt volop mogelijkheden.

Een badkamer om iedere dag te ontspannen

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en ingericht als een plek waar comfort centraal staat. Begin de dag onder de ruime douche of sluit hem ontspannen af in het heerlijke ligbad. De dubbele wastafel met fraai wandmeubel zorgt ervoor dat er ook tijdens de ochtendspits voldoende ruimte is. Alles is uitgevoerd in rustige, tijdloze kleuren die bijdragen aan de luxe uitstraling.

Een verdieping vol mogelijkheden

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime voorzolder met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte. De royale slaapkamer is multifunctioneel en biedt volop mogelijkheden. Denk aan een royale thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of een volwaardige vierde slaapkamer. Een verdieping die eenvoudig met jouw woonwensen meegroeit.

Een tuin waar privacy vanzelfsprekend is

De achtertuin vormt een heerlijk verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier volop van privacy. De zonnige achtertuin biedt volop ruimte voor een comfortabele loungehoek en een gezellige eettafel, zodat je hier op ieder moment van de dag kunt genieten van het buitenleven. Met een sfeervol terras, verzorgde beplanting, sierbestrating, een buitenkraan, een praktische berging met elektra én een achterom is deze tuin volledig ingericht om zorgeloos van ieder seizoen te genieten.

Duurzaam wonen met lage energielasten

Naast sfeer en comfort blinkt deze woning ook uit in duurzaamheid. De combinatie van een hybride warmtepomp, elektrische boiler, volledige isolatie, aanwezige rolluiken, vloerverwarming en maar liefst 10 zonnepanelen zorgt voor een energiezuinige woning die klaar is voor de toekomst. Het energielabel A onderstreept dit nog eens en draagt bij aan een aangenaam wooncomfort én lagere maandlasten.



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1989;
- Woonoppervlak: 117 m²;
- Perceeloppervlak: 136 m²;
- Inhoud: 414 m³;
- Energielabel A (geldig tot en met 10-11-2031);
- NEN 2580 meetrapport*;
- Volledig gerenoveerd in 2022 en 2025 (keuken);
- Instapklaar;
- Uitgebouwde woonkamer over de volledige breedte;
- vloerverwarming op de begane grond;
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur;
- Vier slaapkamers;
- Luxe badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel;
- Hybride warmtepomp en elektrische boiler (2017);
- 10 zonnepanelen;
- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Isolerende beglazing;
- Voorzien van rolluiken;
- Privacy biedende achtertuin met berging en achterom;
- Gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje;
- Op circa 1 kilometer van het centrum van Tilburg;
- Supermarkt om de hoek;
- Scholen in de directe omgeving;
- Spoorpark en Wilhelminapark op loopafstand.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:
Tel: 013 - 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?
Via Paul Makelaardij natuurlijk!
Via wie anders?

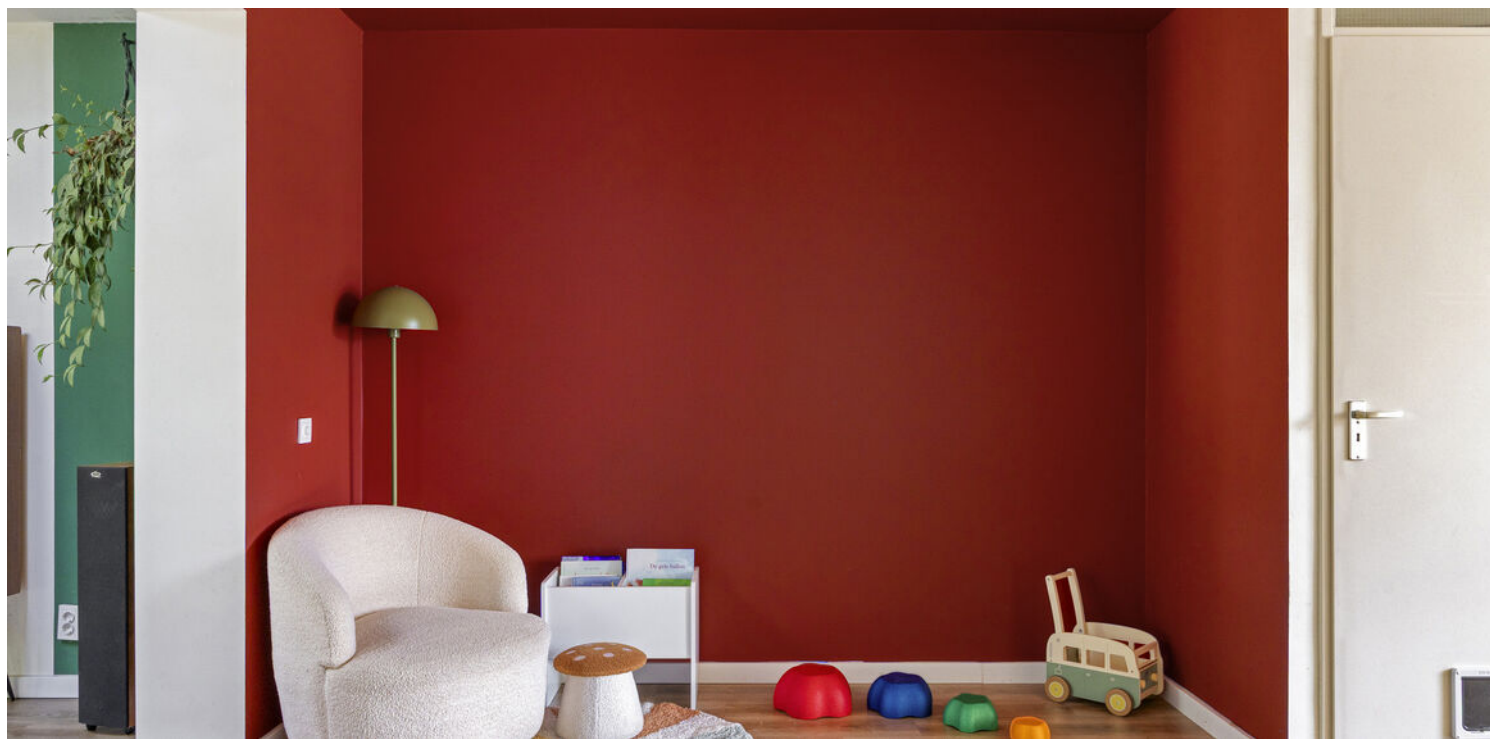
De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken 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. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	136 m ²
Inhoud	414 m ³
Bouwjaar	1989





























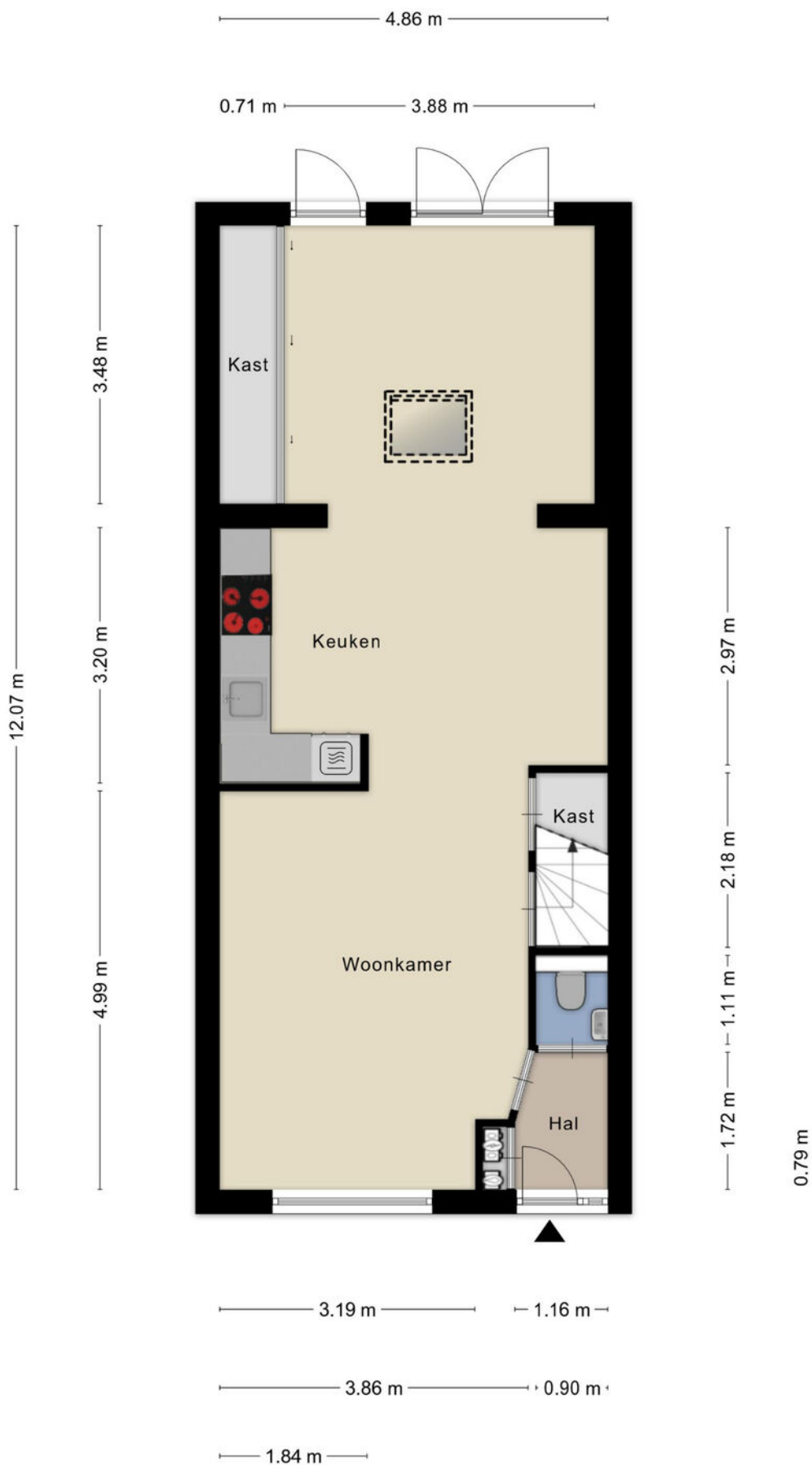








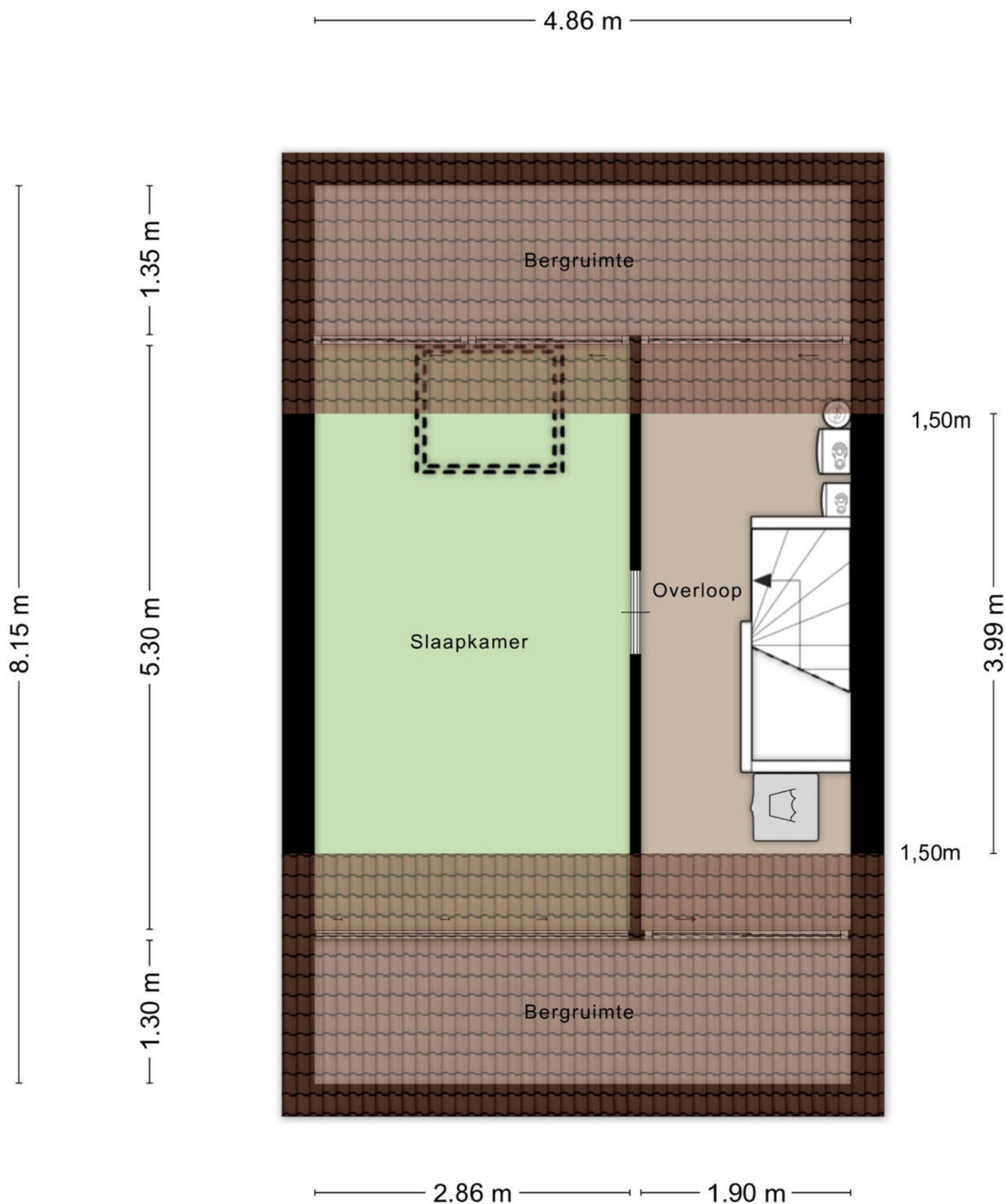
PLATTEGROND



PLATTEGROND

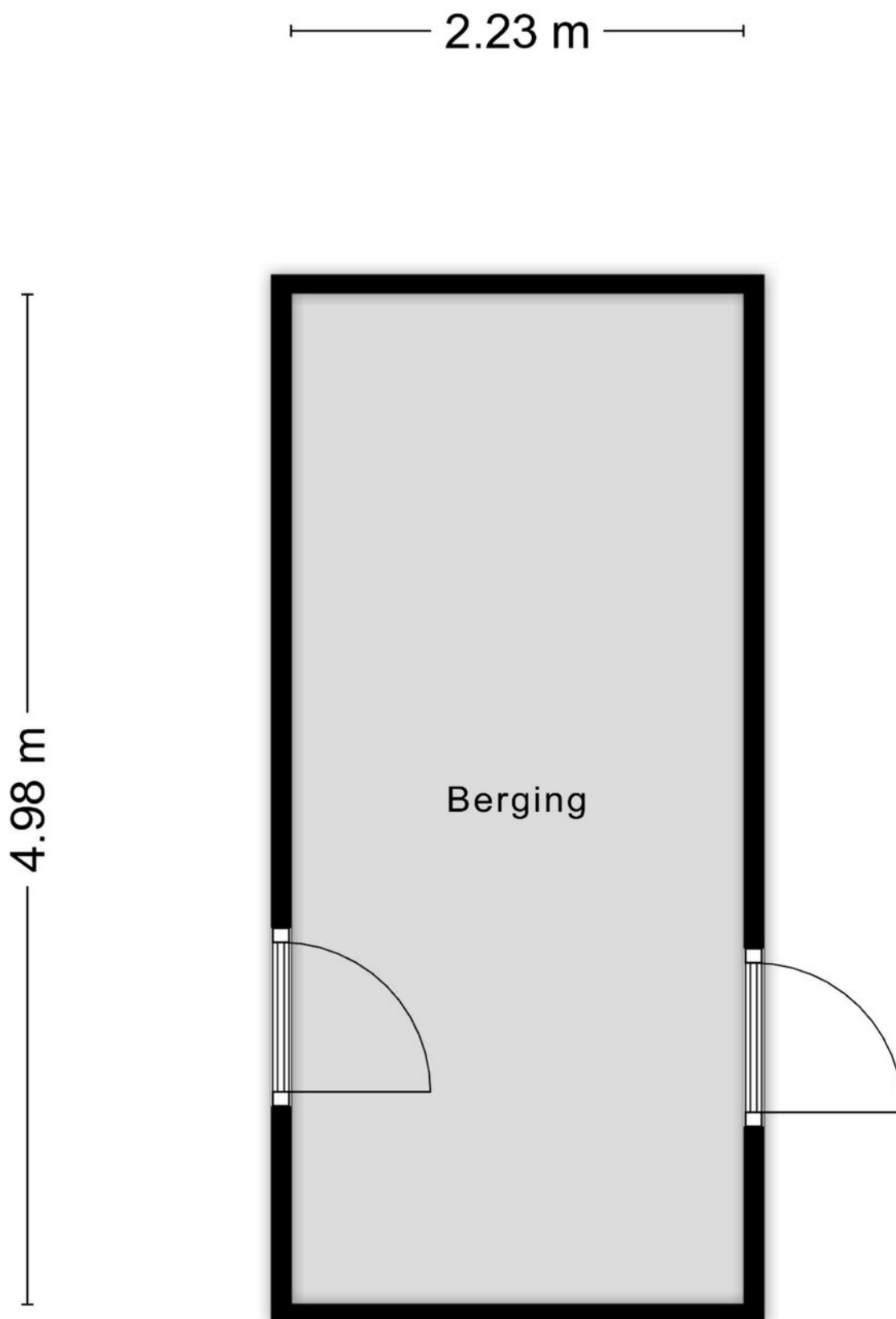


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

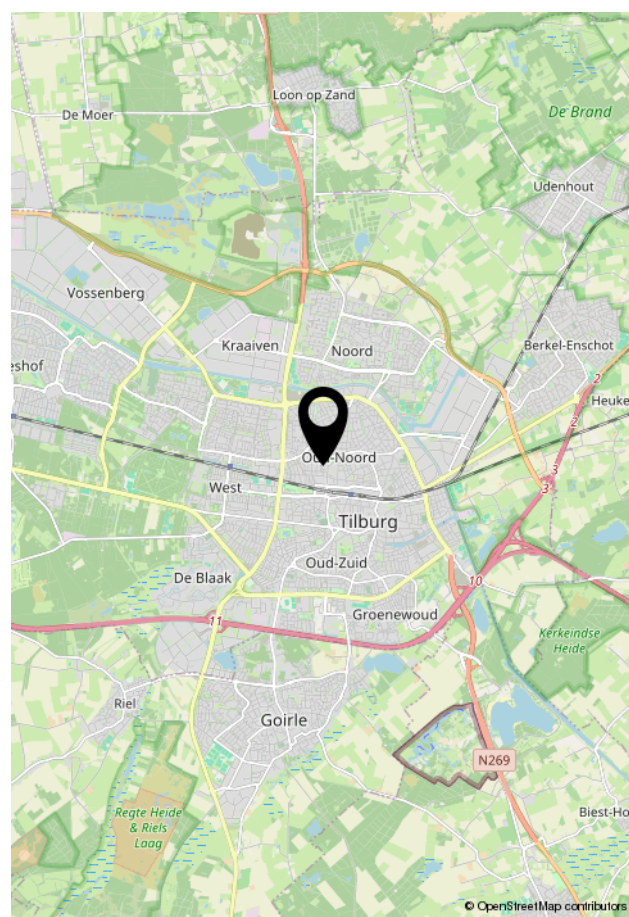
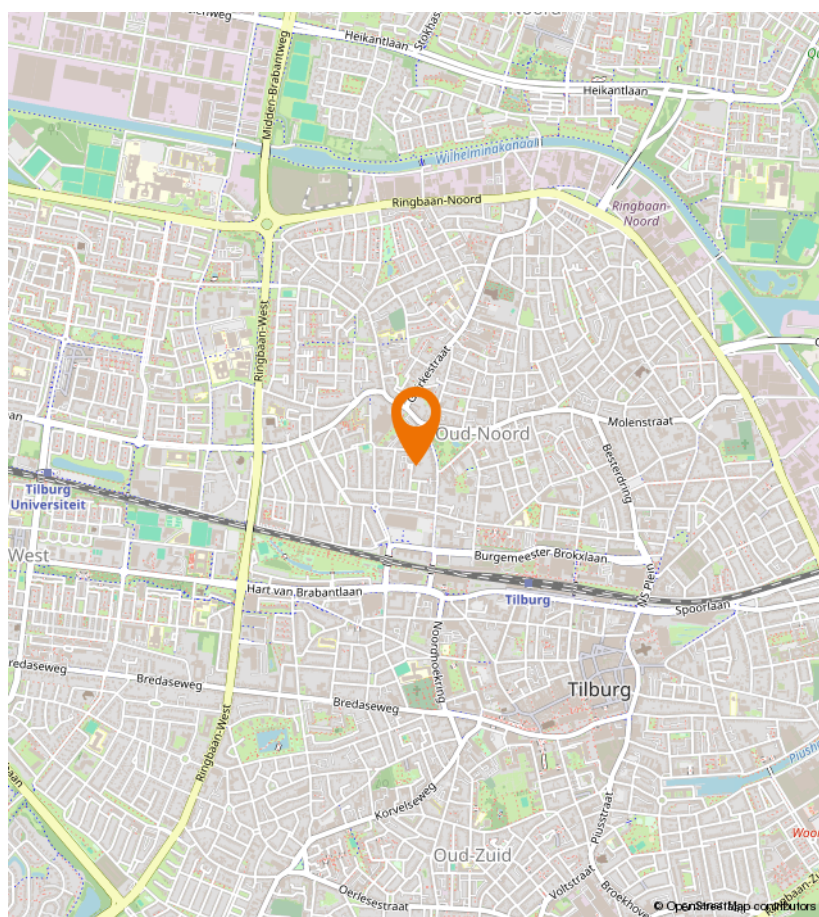
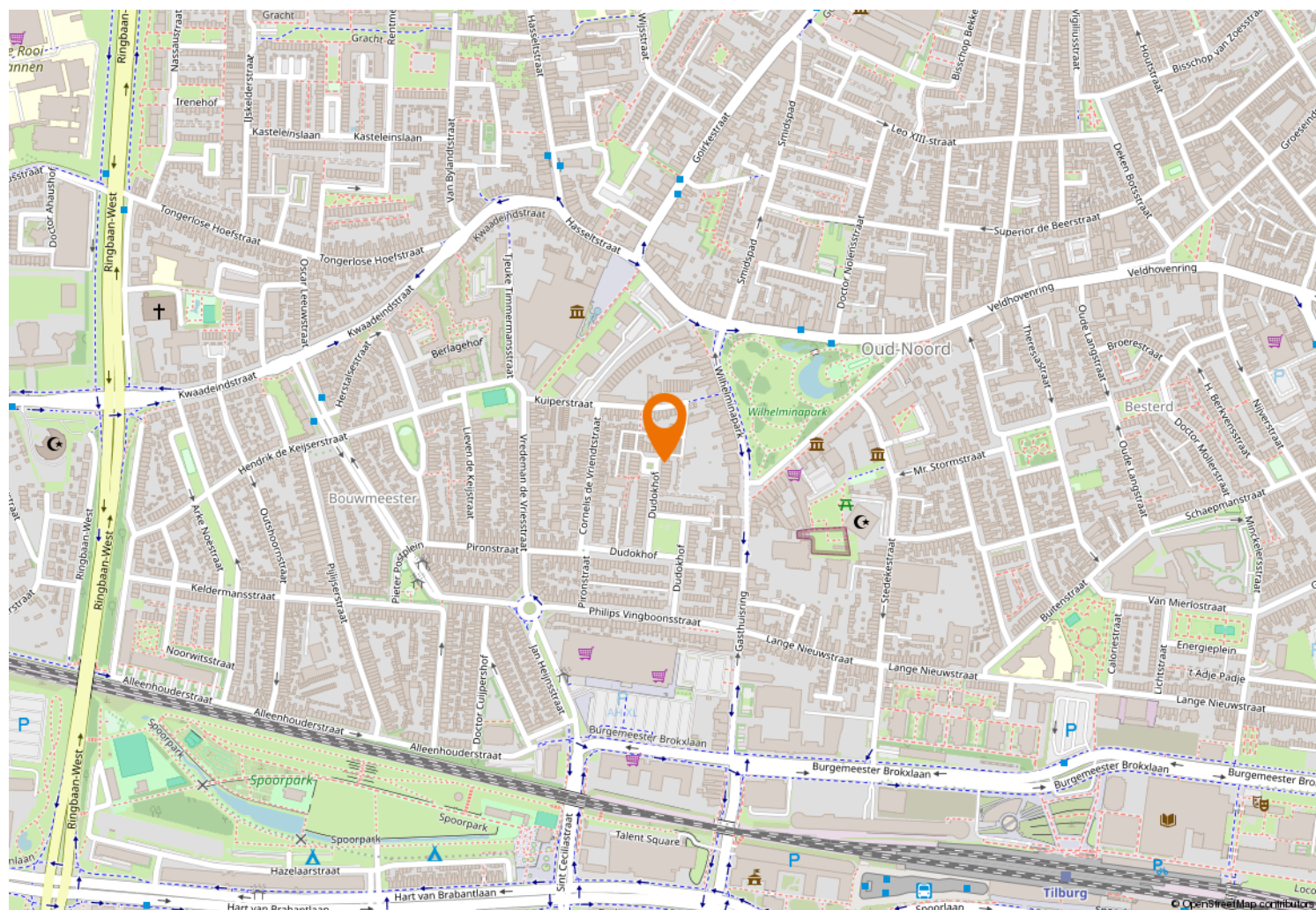
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 16611

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

