Welkom

www.dorpswonen.nl









Tilburg

Deken Sandersstraat 23

€ 779.000,- K.K.

dorps wonen .nl makelaardij

Welkom
Bij Dorpswonen Makelaardij

Dorpswonen Midden-Brabant wordt geleid door Roel en Gitte van Hoof vanuit het kantoor aan de Bukkumweg 24H in Hilvarenbeek. Samen vormen zij een hecht vader-dochterteam waarin ervaring en eigentijdse vastgoedkennis elkaar versterken.

Het kantoor richt zich op karaktervolle woningen in dorpen en het buitengebied in Midden-Brabant. Woningen met een eigen verhaal, gelegen op plekken met identiteit en sfeer. Door de sterke regionale betrokkenheid kent Dorpswonen de omgeving van binnenuit en wordt goed aangevoeld wat mensen aantrekt om juist hier te wonen.

Met een achtergrond in de agrarische sector en jarenlange regionale ervaring brengt Roel een praktische, nuchtere blik mee op het buitengebied. Gitte voegt hier haar vastgoedkundige achtergrond en moderne kijk op wonen aan toe. Deze combinatie zorgt voor persoonlijke begeleiding, eerlijk advies en een duidelijke aanpak.

Dorpswonen Midden-Brabant begeleidt bij zowel verkoop als aankoop met volledige aandacht voor de woonwens en de woning.

Ook uw woning verkopen? Neem dan contact met ons op!



Jouw makelaar
Roel van Hoof

vanhoof@dorpswonen.nl
013 - 234 0340
06 - 51525374

Praktische informatie

Overdracht

Vraagprijs	€ 779.000,- kosten koper
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1931
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	678 m²
Gebruiksoppervlakte	180,1 m²
Inhoud	637,86 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimte	- m²
Oppervlakte externe bergruimte	74,9 m³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	41 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	11 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige straat nabij het centrum en de voorzieningen

Tuin

Type	Achtertuin
Ligging	Westen
Heeft schuur/berging	Schuur & negen garageboxen

Energieverbruik

Energielabel	C (geldig tot 3-10-2035)

Cv-ketel

Merk	Remeha
Bouwjaar	Onbekend
Eigendom	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom

Omschrijving
van de woning

Een bijzonder object met verrassend veel ruimte, een groot perceel en tal van gebruiksmogelijkheden!

Sommige woningen laten zich niet zomaar in één hokje plaatsen. Deken Sandersstraat 23 is daar een mooi voorbeeld van. Achter de gevel van deze tussenwoning gaat namelijk een verrassend ruim geheel schuil, met circa 180 m² woonoppervlakte, verdeeld over maar liefst drie woonlagen. De woning beschikt over vijf slaapkamers, twee keukens en twee badkamers. Dankzij de huidige indeling is het mogelijk om twee afzonderlijke leefruimtes te creëren. Een interessante mogelijkheid voor bijvoorbeeld ouders met een kind dat zelfstandig wil wonen, dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken. Ook kamerverhuur behoort mogelijk tot de opties, uiteraard afhankelijk van de geldende gemeentelijke regelgeving en eventuele benodigde vergunningen.

Maar er is meer! De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 678 m². Een bijzonder gegeven op deze centrale locatie in Tilburg. Achter de woning bevindt zich een groot, volledig bestraat buitenterrein met een schuur en maar liefst negen garageboxen. Ideaal voor wie behoefte heeft aan extra bergruimte, een hobbyruimte, stallingsmogelijkheden of wellicht mogelijkheden ziet voor verhuur.

De woning beschikt over energielabel C, dubbele beglazing en zeven zonnepanelen. Het geheel vraagt op onderdelen om modernisering, maar biedt vooral een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en mogelijkheden. Een specifiek object met een bijzonder karakter en een potentieel dat je zelf verder kunt benutten!

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar direct enkele karakteristieke details opvallen, waaronder de authentieke tegelvloer en het glas-in-loodglas. Vanuit de hal zijn de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is langgerekt van opzet en biedt volop ruimte voor een zit- en eetgedeelte. Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken is wat gedateerd, maar functioneel ingericht. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel en is er een praktische trapkast met meterkast aanwezig.

Vanuit de keuken loopt een lange gang richting het achterste gedeelte van de woning. Dankzij de aanwezige lichtkoepel valt hier prettig daglicht binnen. Vanuit deze gang zijn een separate toiletruimte, de badkamer en drie slaapkamers bereikbaar.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, separate douche en designradiator. Ook deze ruimte is wat gedateerd, maar biedt een complete basis.

De drie slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De grootste slaapkamer is achterin gelegen en beschikt over een directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier kom je op de overloop, die toegang biedt tot een toiletruimte, een tweede badkamer, de woonkamer met keukenblok en een slaapkamer.

Deze verdieping heeft een eigen leefruimte en is daarmee bijzonder veelzijdig in gebruik. De woonkamer beschikt over een eenvoudig keukenblok met inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is de slaapkamer bereikbaar, die daarnaast ook rechtstreeks vanaf de overloop toegankelijk is. In de slaapkamer bevindt zich bovendien een praktische trapkast.

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en designradiator. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine aanwezig. Daglichttoetreding en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort. Vanuit de badkamer is er tevens toegang tot het platte dak.

De verdieping is uitgevoerd met aluminium kozijnen, voorzien van een houten omkadering en rolluiken. Op het platte dak bevinden zich zeven zonnepanelen.

Dankzij de aanwezigheid van een eigen woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer heeft deze verdieping eerder gefunctioneerd als een tweede leefruimte. Uiteraard zijn er ook andere indelingsmogelijkheden denkbaar. Zo kan de verdieping bijvoorbeeld worden ingericht met meerdere slaapkamers, een werkruimte of een combinatie hiervan. De mogelijkheden zijn dus zeker niet beperkt tot de huidige indeling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich verschillende, kleinere ruimtes en een separate ruimte die uitstekend als extra slaapkamer kan functioneren. Dankzij de aanwezige daglichttoetreding is ook deze verdieping op verschillende manieren te benutten. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, hobbyruimte of bergruimte.

Buitenruimte en bijgebouwen

Een van de absolute bijzonderheden van deze woning is het royale perceel van maar liefst 678 m². Midden in Tilburg is een dergelijke hoeveelheid eigen grond een bijzonder gegeven!

Via de doorgang onder de woning bereik je het verrassend ruime achtergelegen perceel. Direct achter de woning bevindt zich een groot, volledig bestraat buitenterrein. Hier is volop ruimte voor parkeren, opslag of andere gebruiksdoeleinden. Tegenover de woning bevindt zich bovendien een openbare parkeerhaven, wat ook voor bezoekers extra parkeermogelijkheden biedt.

Op het achtergelegen terrein bevinden zich momenteel een vrijstaande schuur en maar liefst acht garageboxen, voorzien van een recent vernieuwd dak. De schuur vraagt op onderdelen om onderhoud, maar biedt aanvullende ruimte voor opslag of hobbydoeleinden. De acht garageboxen bieden eveneens interessante mogelijkheden. Denk aan eigen gebruik, verhuur of bijvoorbeeld extra stallingsruimte voor een ondernemer of zzp'er die behoefte heeft aan praktische ruimte.

De aanbouw aan de achterzijde van de woning is recent geschilderd. Het buitenterrein is op dit moment grotendeels functioneel ingericht en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens verder in te vullen.

Wonen in Tilburg

De woning is gelegen aan de Deken Sandersstraat, in de wijk Het Goirke, aan de noordzijde van het centrum van Tilburg. De straat heeft een overwegend woonkarakter en biedt een prettige uitvalsbasis voor wie graag dicht bij de stad woont, maar tegelijkertijd waarde hecht aan een rustige woonomgeving.

Op korte afstand bevindt zich het karakteristieke Wilhelminapark, een fijne plek voor een wandeling of om even te genieten van het groen. Ook het TextielMuseum en diverse voorzieningen in de omliggende buurten zijn dichtbij gelegen. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen en andere voorzieningen kun je eveneens in de directe omgeving terecht.

Het bruisende centrum van Tilburg is vanuit deze locatie goed bereikbaar. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen. Ook het centraal station ligt op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere de A58 en A65 goed bereikbaar.

Kortom, een centrale woonlocatie met alle stadse voorzieningen binnen handbereik!

Algemeen

- Ruime tussenwoning met circa 180 m² woonoppervlakte;
- Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 678 m²;
- Verdeeld over drie woonlagen;
- Vijf slaapkamers, twee keukens en twee badkamers;
- Mogelijkheid tot het creëren van twee afzonderlijke leefruimtes;
- Diverse gebruiksmogelijkheden, waaronder mogelijk kamerverhuur (onder voorbehoud van gemeentelijke regelgeving en vergunningen);
- Negen garageboxen op het eigen perceel;
- Vrijstaande schuur aanwezig;
- Eigen achtergelegen buitenterrein, bereikbaar via de doorgang onder de woning;
- Energielabel C;
- Modernisering en optimalisatie van de indeling noodzakelijk;
- Gelegen nabij het centrum van Tilburg.

Kortom: Deken Sandersstraat 23 is zonder twijfel een bijzonder object. De combinatie van een ruime woning met meerdere leefmogelijkheden, een uitzonderlijk groot perceel midden in Tilburg, een eigen achtergelegen terrein en acht garageboxen maakt dit aanbod uniek in zijn soort. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor meerdere generaties, een combinatie van wonen en werken of juist mogelijkheden ziet in de aanwezige bijgebouwen en garageboxen: hier valt veel te ontdekken.

Een woning met karakter, ruimte en vooral heel veel mogelijkheden. Benieuwd wat je hier allemaal mee kunt? We laten je dit bijzondere object graag tijdens een bezichtiging ervaren.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden om de woning anders in te delen, uit te breiden, dubbele bewoning te realiseren of bijvoorbeeld kamerverhuur toe te passen? Raadpleeg hiervoor de geldende regels van het omgevingsplan van de gemeente Tilburg of laat je hierover adviseren door een gespecialiseerd bureau op het gebied van ruimtelijke ordening. Eventuele wijzigingen in het gebruik, verbouwingsmogelijkheden en uitbreidingen zijn afhankelijk van de geldende regelgeving en eventueel benodigde vergunningen. Aan deze omschrijving kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van eventuele gebruiks-, uitbreidings- of verbouwmogelijkheden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de brochure.

Woning *in beeld*





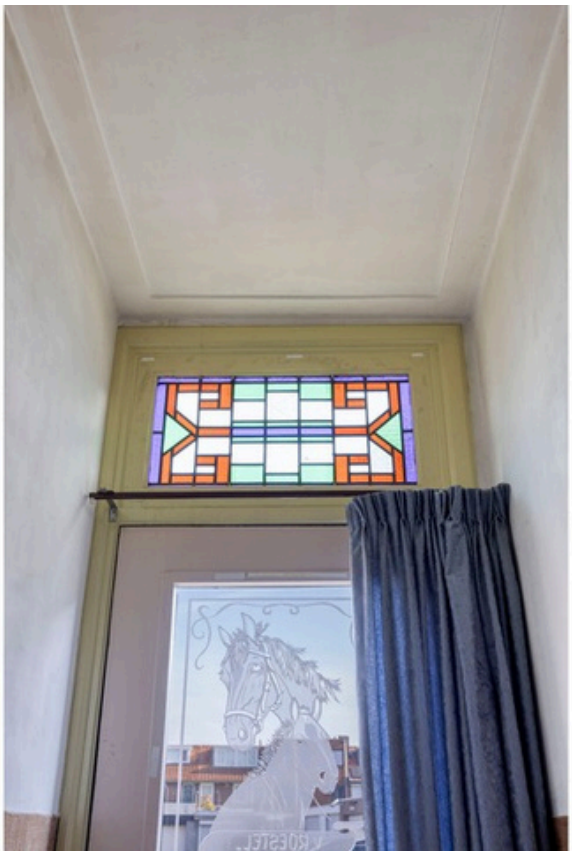


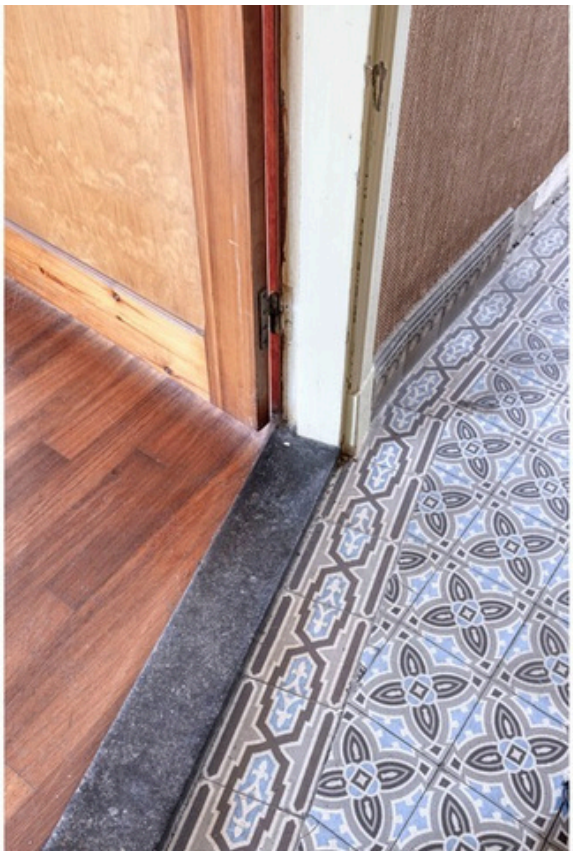



NIET
VALLATEN

















































































Plattegrond

begane grond



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

Plattegrond
eerste verdieping



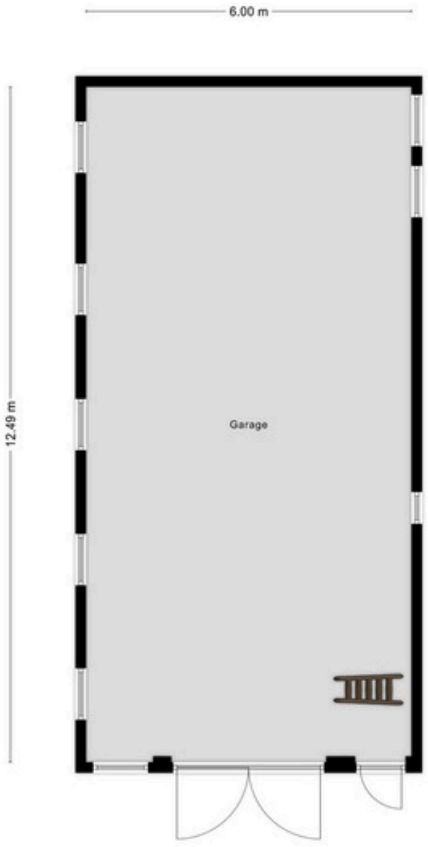
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond *tweede verdieping*

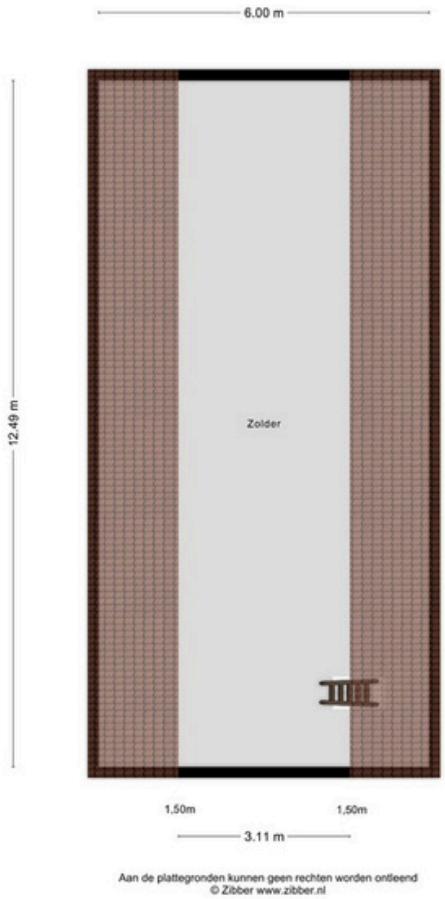


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond *schuur*



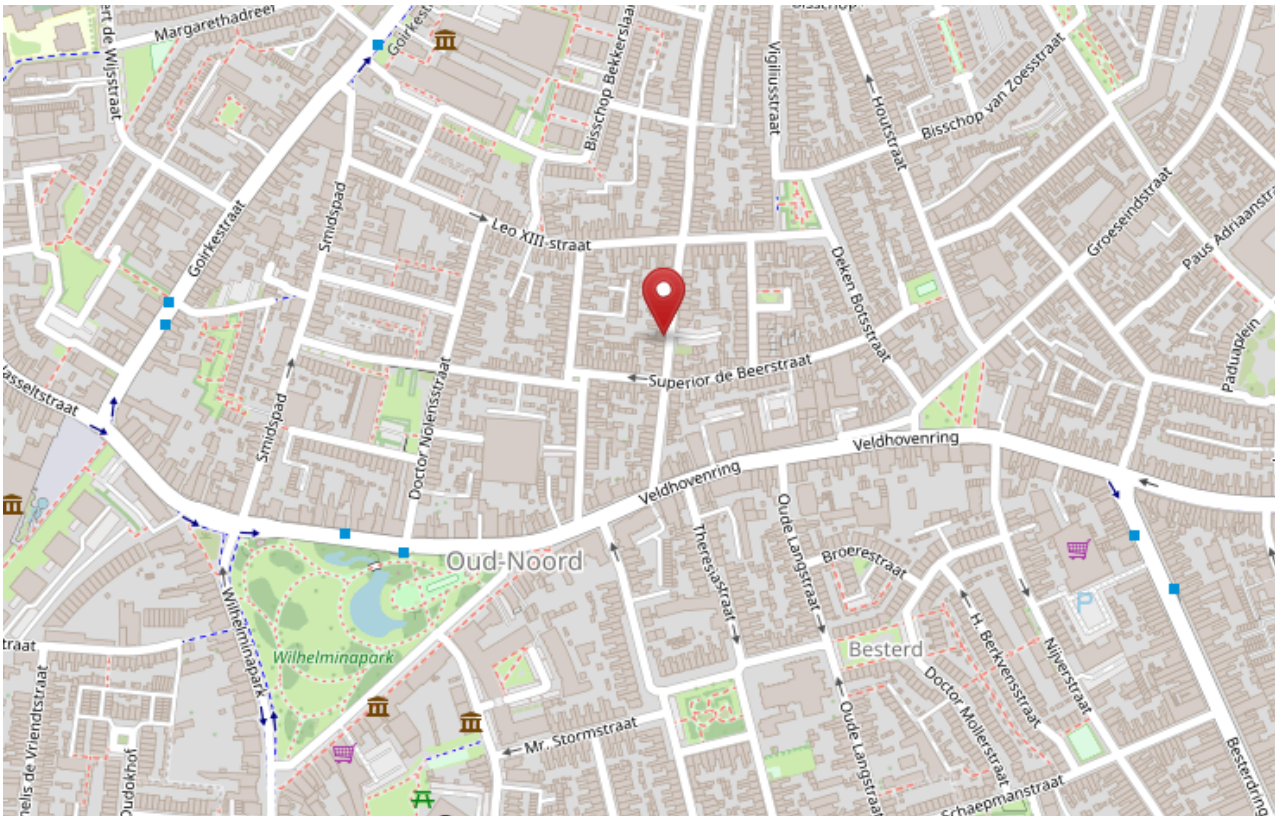
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

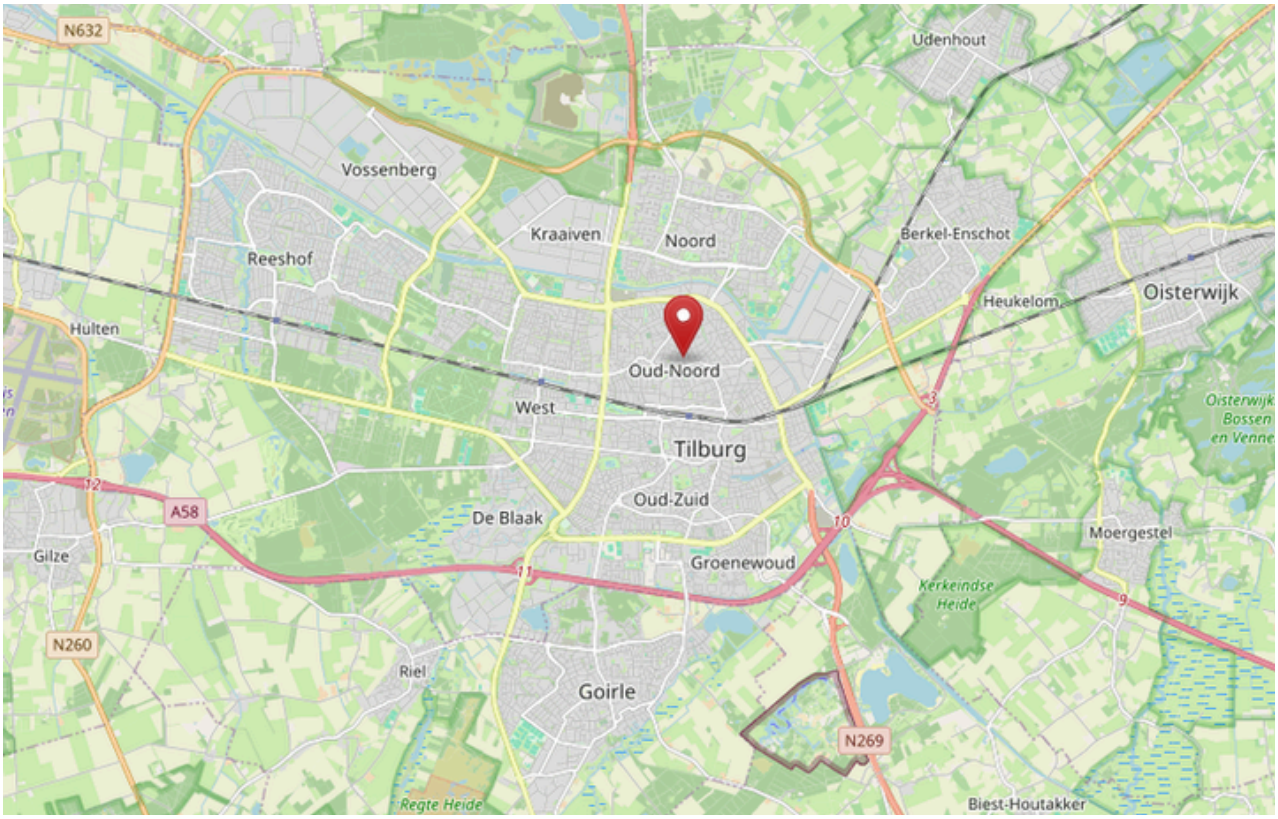


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

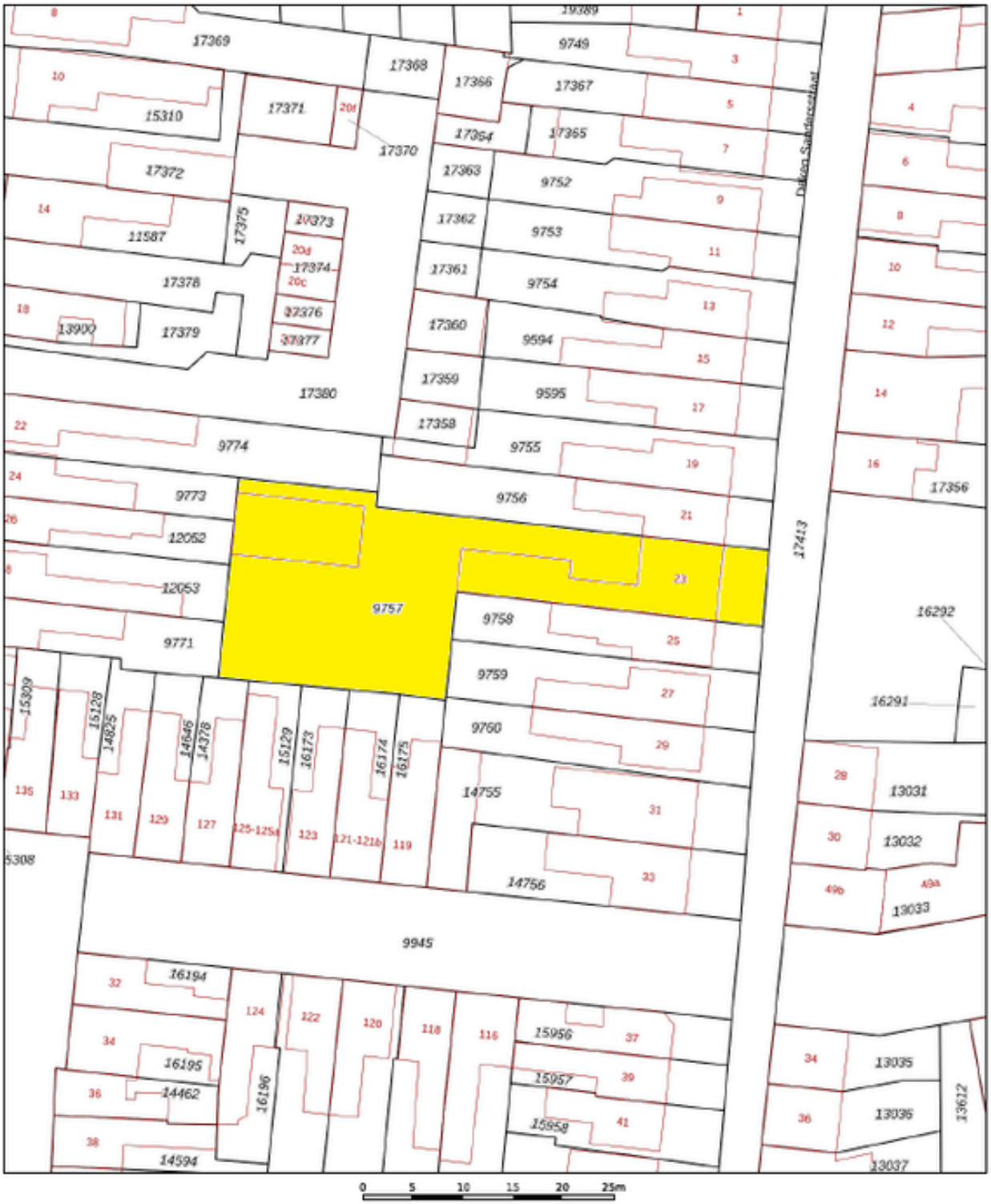
Locatie

woont u hier binnenkort?





Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie N
Perceel 9757

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 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.

Belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, 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 medewerkers 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 makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

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:

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

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 bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schrijftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijk van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

Bankgarantie/waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

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

Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumenten- voorwaarden dan wel de Algemene voorwaarden van VastgoedNed van toepassing. U kunt deze documentatie bij ons opvragen.

VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienst-verlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering,
belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Kantoor Hilvarenbeek
Bukkumweg 24H
5081 CT Hilvarenbeek

013 - 234 0340
middenbrabant@dorpswonen.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
08.00 - 17:30 uur

www.dorpswonen.nl

Volg ons ook op Facebook & Instagram!

Het laatste nieuws, leuke weetjes en de mooiste woningen!