

Vriezenveenstraat 28

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 539.500 K.K.

013 234 0444
info@kmm-makelaars.nl
kmm-makelaars.nl

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

145 m²

Aantal kamers

6

Perceeloppervlakte

157 m²

Aantal slaapkamers

5

Inhoud

516 m³

Bouwjaar

2009

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A



Een huis is meer dan een dak boven je hoofd – het is de plek waar herinneringen ontstaan. Aan de Vriezenveenstraat 28 in Tilburg vind je zo'n plek: een sfeervolle, energiezuinige (label A) eindwoning in jaren '30 stijl, in een rustige, groene buurt waar je je direct welkom voelt. Een plek waar kinderen zorgeloos buiten kunnen spelen op een van de vele speelpleintjes in de buurt, waar buren elkaar vriendelijk groeten en waar comfort, rust én bereikbaarheid samenkomen - én waar je altijd voldoende parkeergelegenheid vindt, direct voor en nabij de woning. Dát is wonen aan de Vriezenveenstraat 28 in Tilburg.

Deze sfeervolle eindwoning, gebouwd in 2009, is perfect onderhouden, smaakvol afgewerkt en biedt verrassend veel ruimte, met maar liefst vijf (slaap)kamers, een lichte woonkamer, een moderne keuken, een complete badkamer, een zonnige onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping, berging en achterom. En dat alles op korte afstand van alle belangrijke voorzieningen zoals scholen, winkels, speelpleinen, gezondheidsvoorzieningen, openbaar vervoer én uitvalswegen.

Een warm welkom vanaf het eerste moment

De voortuin leidt via een verzorgd looppad naar de voordeur, waar je via de hal binnenstapt in een huis dat met zorg is bewoond en onderhouden. De hal geeft al een voorproefje van de afwerking: strak stucwerk, een houten vloer die doorloopt naar de leefruimte, en praktische elementen zoals een nette toiletruimte, meterkast (voorzien van 6 groepen, kookgroep, aardlek en stadsverwarmingsunit), een extra berg-/garderobekast en de trapopgang naar de verdieping.

De uitgebouwde woonkamer is een heerlijke leefruimte, met veel lichtinval door het grote raam en een deur naar de tuin. De tuingerichte opzet zorgt voor rust en privacy, terwijl de houten vloer (eind 2023 geschuurd en in de olie gezet), de strakke stucwerk wand- en plafondafwerking en de airconditioning (geplaatst in 2024) bijdragen aan het comfort. De trapkast biedt handige bergruimte, en via de open indeling loop je zo door naar de keuken aan de voorzijde van het huis.

Deze keuken is functioneel én gezellig: met uitzicht op de rustige straat en het groen ervoor, een fijne plek om de dag te beginnen. De keukenopstelling in L-vorm (2009) biedt veel werk- en opbergruimte, een natuurstenen werkblad en moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat (Siemens), RVS afzuigkap (Itho), combimagnetron (Siemens), koelkast, Bosch vaatwasser (2021) en een nieuwe vriezer (2024). De wand achter de kookplaat is bovendien geseald, waardoor je deze makkelijk schoon houdt. Een apart kastje leent zich uitstekend als koffiehoeck.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde, beiden voorzien van airconditioning. Een van deze kamers betreft de royale hoofdslaapkamer welke, net als de andere kamers, licht en functioneel is ingericht met onder meer een laminaatvloer. Alle slaapkamers zijn daarnaast uitgerust met horren, wat zorgt voor insectenvrije ventilatie en extra wooncomfort.

De aan de voorzijde gesitueerde badkamer is keurig afgewerkt, volledig betegeld en is qua inrichting compleet te noemen. Zo is de ruimte uitgerust met een ligbad, een ruime inloopdouche, wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wasbak (2024). Zowel de kranen als thermostaatkranen van het ligbad en de douche zijn in 2024 vernieuwd. Een raam met hor zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie, met daarnaast tevens mechanische ventilatie.

Zolder met mogelijkheden

De tweede verdieping is een volwaardige verdieping en biedt volop extra ruimte. Via een vaste trap bereik je de overloop, met toegang tot twee kamers. De L-vormige kamer aan de achterzijde is royaal en veelzijdig: hier vind je aansluitingen voor de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit (vernieuwd in 2024), veel bergruimte achter knieschotten en een groot dakraam met zonwering aan de buitenzijde. De tweede kamer op deze verdieping is momenteel een ideale chillruimte, maar kan net zo goed dienen als volwaardige slaapkamer of werkkamer. Dankzij de hoge nok en ramen aan voor- en zijkant is dit een verrassend lichte en ruime kamer. Ook hier is het dakraam voorzien van zonwering aan de buitenzijde. De gehele verdieping is afgewerkt met een keurige laminaatvloer en stucwerk wanden.

Genieten van het buitenleven

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en sfeervol aangelegd. Een royaal overdekt terras met dimbare verlichting nodigt uit tot lange avonden buiten, terwijl het looppad, kunstgrasgazon en bloeiende borders zorgen voor een groen en verzorgd geheel. Helemaal achter in de tuin staat een houten berging met elektra – ideaal voor fietsen, tuingereedschap of kinderspeelgoed. De tuin is via een achterom bereikbaar, en ook buiten is gedacht aan praktische details zoals meerdere elektrapunten en een buitenkraan.

Netjes tot in detail – recent uitgevoerd / vernieuwd:

- Eind 2023:
 - Houten vloer woonkamer geschuurd en opnieuw in de olie gezet
 - Binnen schilderwerk volledig uitgevoerd
- 2024:
 - Airconditioning geplaatst in woonkamer en twee slaapkamers
 - Design rookmelder (begane grond) en overige rookmelders vernieuwd
 - Nieuwe vriezer (Bosch) geplaatst
 - Badkamermeubel en kranen (ligbad + douche) vernieuwd
 - Mechanische ventilatie-unit vervangen
 - Horren geplaatst bij draaiende delen op de eerste verdieping
- 2025:
 - Buitenschilderwerk gecontroleerd en opnieuw geschilderd daar waar nodig

Een wijk die alles heeft

Koolhoven Zuid is een fijne en veilige woonwijk in Tilburg, geliefd bij gezinnen vanwege de rustige sfeer, het vele groen en de goede voorzieningen. Overal in de wijk vind je speeltuintjes en brede stoepen – ideaal voor jonge kinderen. De moderne basisschool OBS Koolhoven ligt op loopafstand, net als kinderopvang. Ook middelbare scholen zoals het Reeshof College, Beatrix College, Odulphus lyceum en Theresia lyceum zijn goed bereikbaar, zowel per fiets als met het openbaar vervoer. Het gezondheidscentrum in de wijk biedt medische zorg dichtbij huis. Winkels, supermarkten en horeca zijn te vinden in het nabijgelegen winkelcentrum Heyhoef. En wil je even de natuur in? Dan wandel je zo het bosgebied Koolhoven in – een fijne plek voor een rondje met de hond of een sportieve hardlooperoute.

De bereikbaarheid is uitstekend: Station Tilburg Reeshof ligt op fietsafstand, bushaltes zijn nabij, en met de auto ben je binnen enkele minuten op de A58 of N260. Het bruisende stadscentrum van Tilburg (15 min) en steden als Breda (25 min), Eindhoven (35 min) en 's-Hertogenbosch (40 min) zijn hierdoor moeiteloos bereikbaar.

Pluspunten van Vriezenveenstraat 28 in één oogopslag:

- Sfeervolle eindwoning in jaren '30 stijl, in rustige en groene wijk
- Maar liefst vijf (slaap)kamers en verrassend veel leefruimte
- Perfect onderhouden en recent vernieuwde afwerkingen (o.a. vloer, schilderwerk, badkamer, airco)
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur en natuurstenen werkblad
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping, berging en achterom
- Comfortabel binnenklimaat dankzij airconditioning (2024) in woonkamer en slaapkamers
- Volwaardige zolderverdieping met veel licht en multifunctionele ruimtes
- Gelegen in gezinsvriendelijke wijk Koolhoven Zuid met veel speelruimte
- Nabij basisschool, middelbare scholen, gezondheidscentrum en winkelcentrum
- Uitstekende bereikbaarheid met station, bus, uitvalswegen en natuur op loopafstand
- Instapklaar en energiezuinig (Energie label A)

Kortom

Vriezenveenstraat 28 is een instapklare woning met karakter. Een huis waar alles klopt: de stijl, de afwerking, de ruimte én de ligging. Nieuwsgierig geworden? Bel of mail ons vandaag nog en plan je bezichtiging. We laten je deze woning graag zien.

Algemeen

- Aanvaarding: in overleg
- In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in artikel 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.
- Meetinstructie gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m² - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.













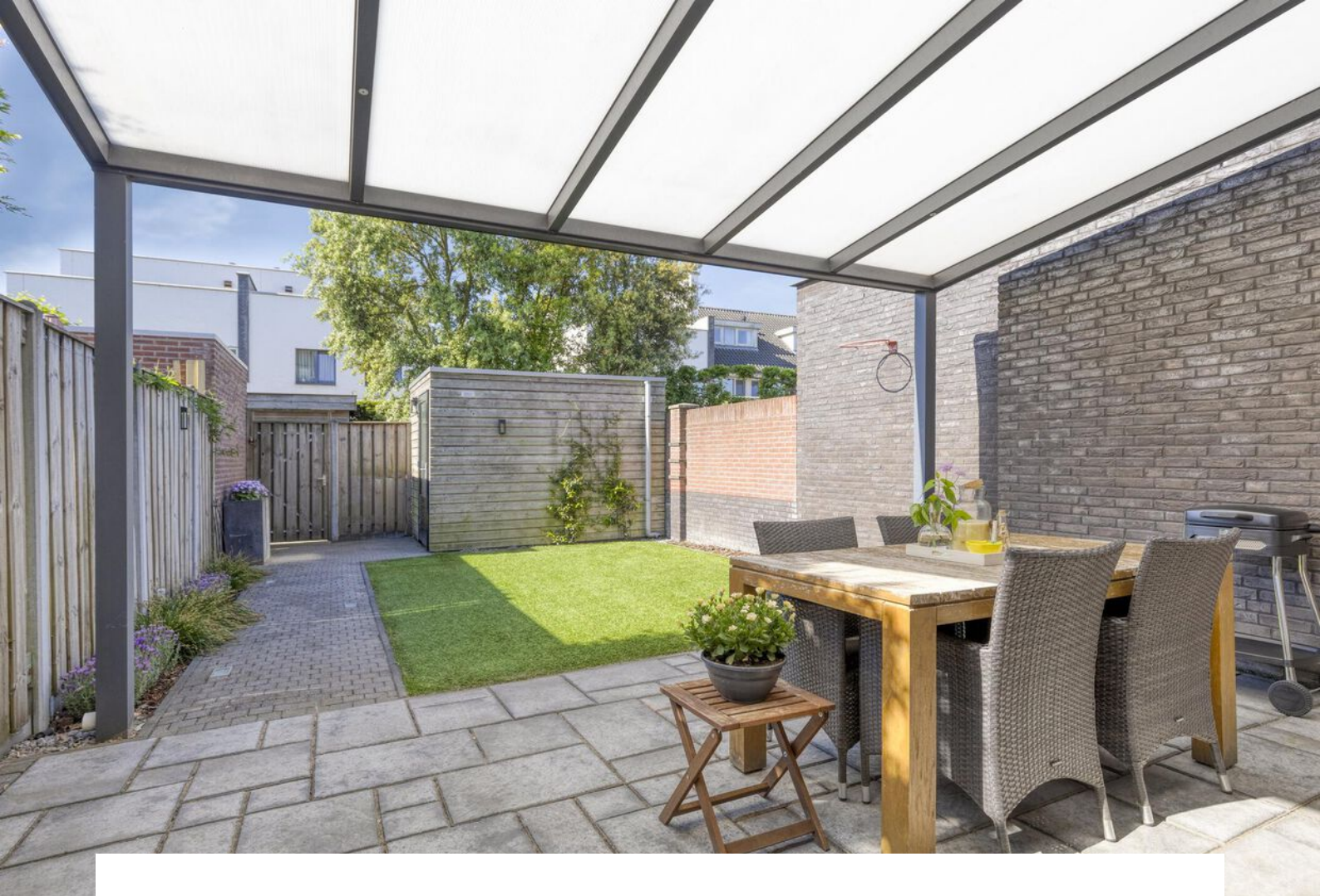




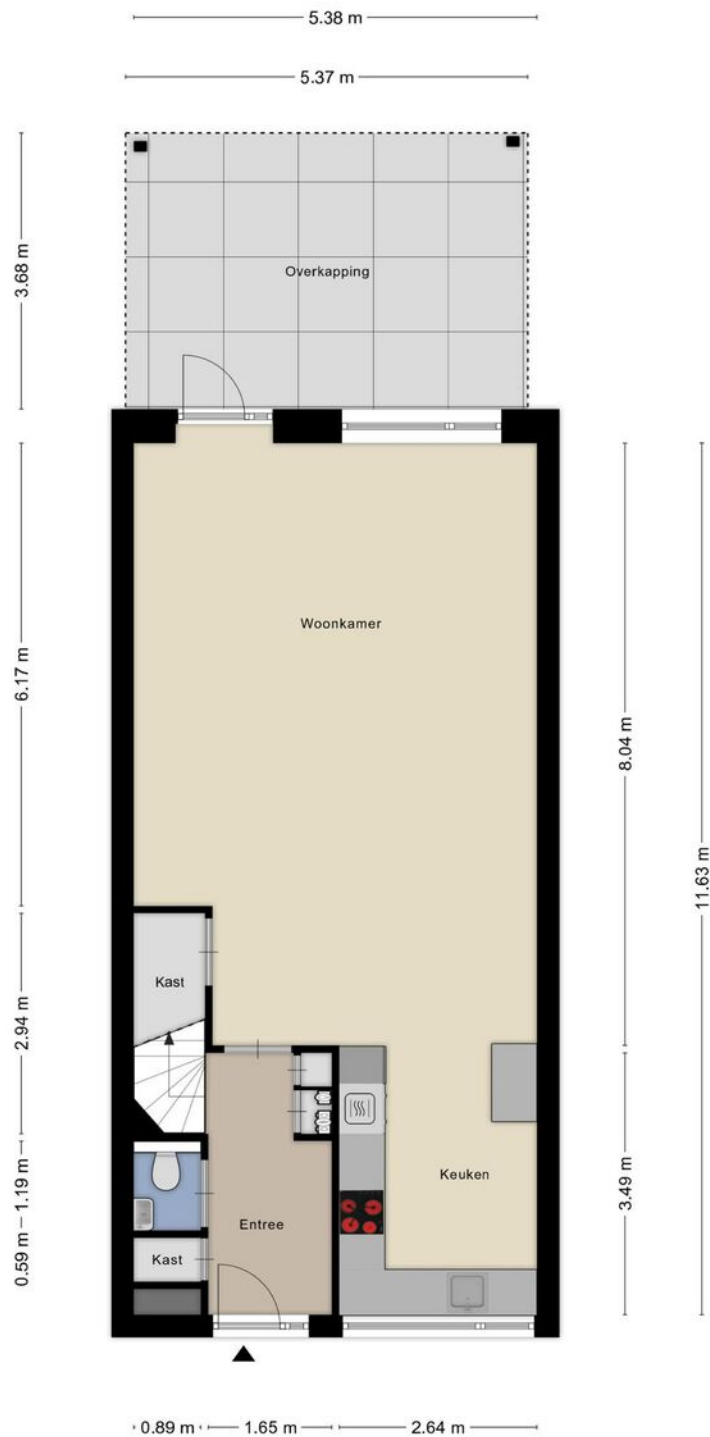








Plattegrond



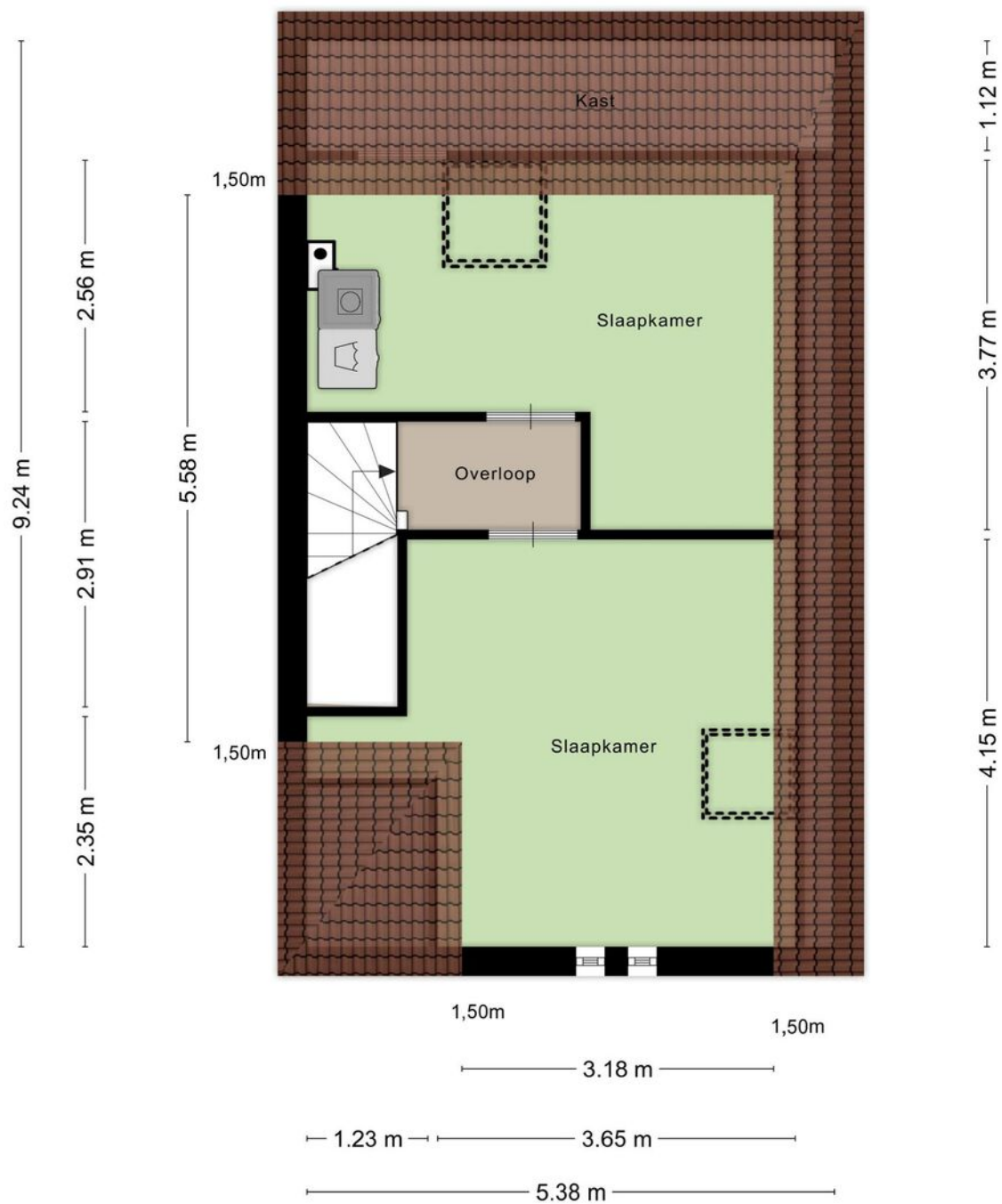
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

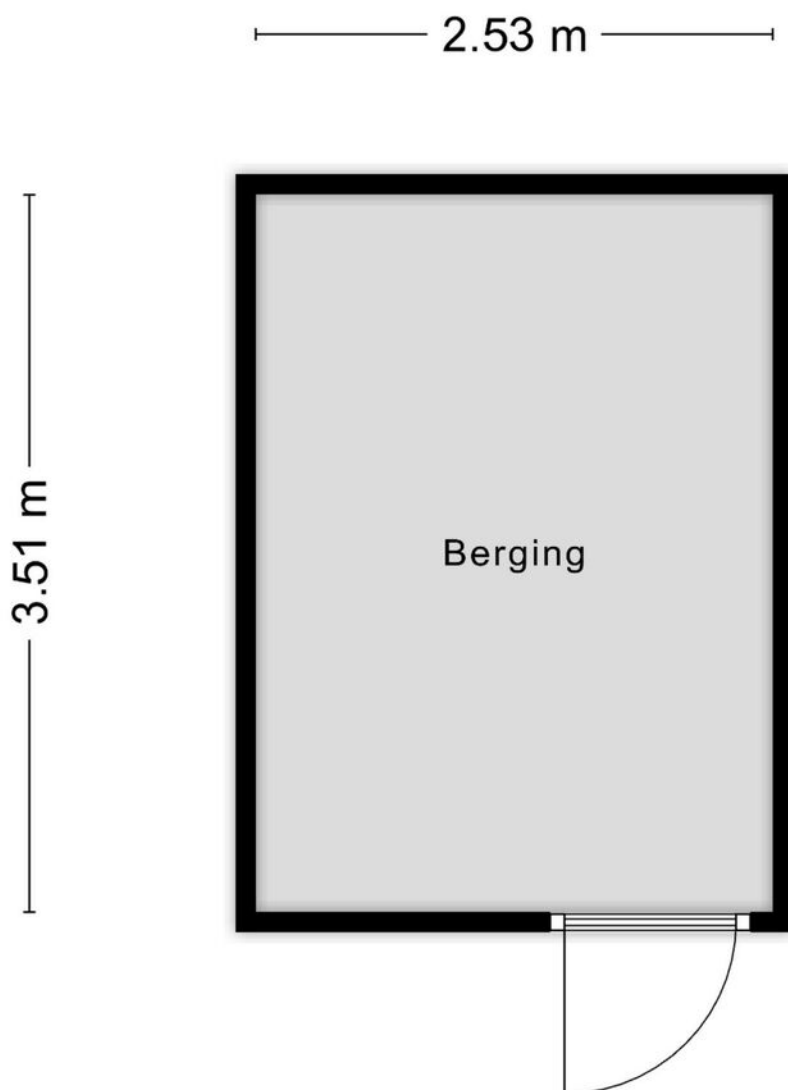


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



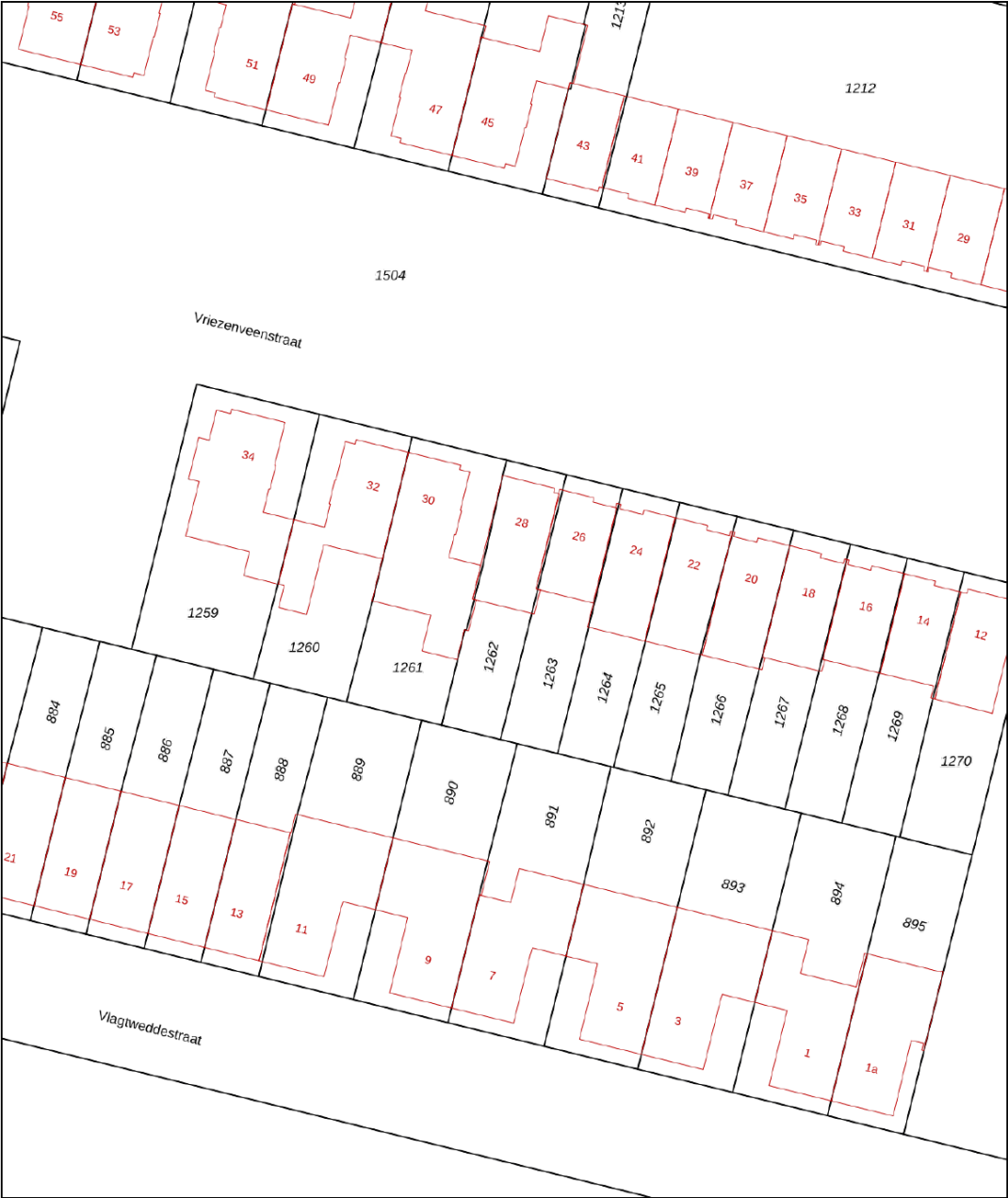
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

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 AH

Perceel 1262

kadaster

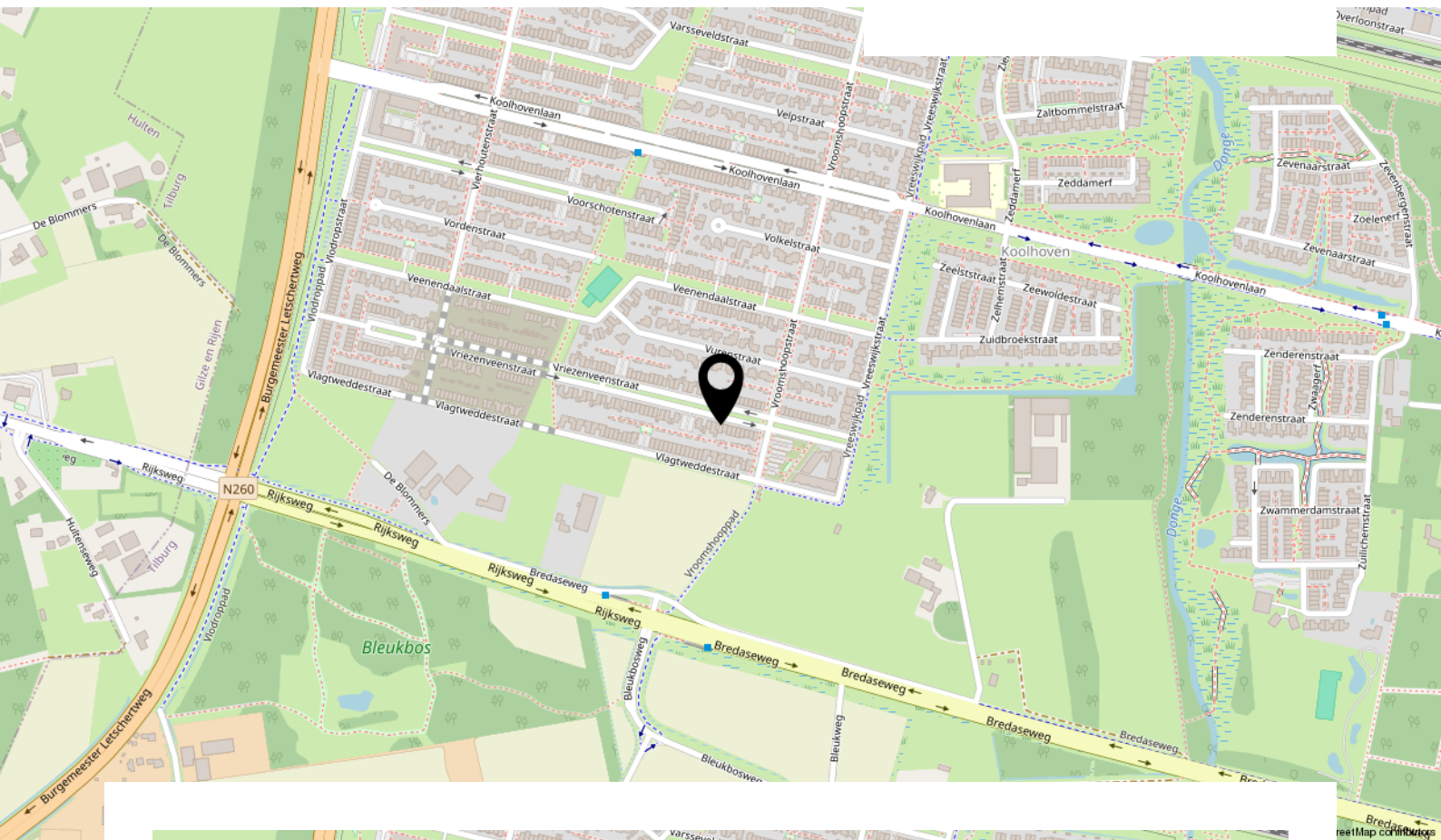
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025

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



Vriezenveenstraat 28, Tilburg





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- hanglampen zolder (excl plafonniere zolder)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandrek trapkast	X		
- wandrek gangkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- schoon- en droogloopmat hal	X		
Overig, te weten			
- kapstok			X
- discobal en bijbehorende spot zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Pedaalemmer		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- 2 handdoekenrekken, spiegel, plankje onder spiegel	X		
- pedaalemmer		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
buitenlamp met dag-nachtsensor naast voordeur	X		
buitenlamp met dag-nachtsensor naast schuurdeur en buitenlamp naast achterdeur	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
3 solar buitenlampen		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2 plantenbakken achtertuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
3 solar buitenlampen		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- basketbalring	X		
- 2 druppelslangen	X		



INTERESSE IN DEZE WONING?



KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl