

# TE KOOP



## Keizersveerlaan 44, Tilburg

Vraagprijs € 550.000 k.k.

  
**Eric Oostelbos**  
Makelaardij  
*Kennis | Kunde | Kwaliteit*

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg  
013 - 5705577  
[www.ericoostelbosmakelaardij.nl](http://www.ericoostelbosmakelaardij.nl)  
[info@ericoostelbosmakelaardij.nl](mailto:info@ericoostelbosmakelaardij.nl)



## > Kenmerken

Bouwjaar 1992

Perceeloppervlakte 246 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte ca. 95 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte ca. 46 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden

buitenruimte ca. 1 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte ca. 39 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 501 m<sup>3</sup>

Zonepanelen 13

Energielabel A+

Oplevering in overleg

De woning is aangesloten op de stadsverwarming, is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, overal dubbel glas en nagenoeg overal rolluiken (deels elektrisch). De woning is volledig geïsoleerd.

## > Wonen met een +

Soms loop je een huis binnen en weet je het meteen: dit is geen standaard woning. Dit is zo'n plek waar je je thuis voelt nog voor je jas uit is. Waar je ruimte hebt om te leven, te ontspannen, te werken, te klussen of gewoon te genieten. Waar luxe en comfort hand in hand gaan met sfeer en karakter.

Precies zo'n woning mogen wij je nu aanbieden.

Deze prachtige twee-onder-één-kapwoning uit 1992 is een ware buitenkans.

Want waar vind je nog een woning met een energielabel A+, een garage, een separate berging én een enorme hobbyruimte/garage van maar liefst ca. 39 m<sup>2</sup>?

Voeg daar nog eens een strakke keuken, moderne badkamer, airco, 13 zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen met rolluiken én een onderhoudsarme tuin op aan toe, en je weet: dit is een unieke kans.

Dan hebben we het nog niet eens gehad over de ligging. Een heerlijk rustige straat en dat met alles binnen handbereik!

Loop je mee naar binnen?



# > Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Welkom

We beginnen in de hal: strak, licht en uitnodigend. Hier valt meteen de afwerking op. De toiletruimte is modern met grote witte tegels, gecombineerd met stijlvol zwart graniet. Natuurlijk met een vrij hangend toilet.

De woonkamer is verrassend ruim en lekker licht, met ramen aan de voorzijde, zijkant én aan de achterzijde. Dankzij de kleine hoek heeft de woonkamer net dat beetje extra sfeer. Hier voelt elke dag als een fijne dag.

De vleiende whitewash vloer op de begane grond zorgt voor warmte en karakter, de strak gestucte wanden en het plafond en de strakke stompe binnendeuren maken het geheel helemaal af.

Aan de achterzijde ligt de moderne keuken in L-opstelling, uitgevoerd in een stijlvolle groene tint. Denk aan: brede lades, een brede inductiekookplaat, een wandafzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en inbouwspots in het plafond voor die fijne, warme sfeer.

Extra handig is de provisiekast, netjes weggewerkt en praktisch.

Vanuit de keuken stap je zo via de schuifpui de achtertuin in, dat is pas wonen met binnen- én buitengevoel.

De designradiator en de airco zorgen voor een aangename temperatuur.







# > Plattegrond

## Eerste verdieping





## > *Royaal slapen*

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers. Aan de voorzijde, achter een prachtige schuifdeur, een ruime slaapkamer met dakkapel en een walk-in closet (wie wil dat nou niet?!). Een fijne, rustige plek om je dag te starten en te eindigen.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een dakkapel. De dag begint hier perfect want vanuit het raam zie je de zon opkomen. Hier ligt een houten kasteelvloer die warmte en klasse uitstraalt. Ook hier zorgt een dakkapel voor extra ruimte en licht.

Vijf jaar geleden is de badkamer volledig vernieuwd en dat zie je. Een grote inloopdouche met industriële glazen wand, een stijlvol wastafelmeubel met twee kranen, houtlook en strakke tegels gecombineerd en een grote ronde, verlichte spiegel. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet, ideaal als je het ons vraagt.

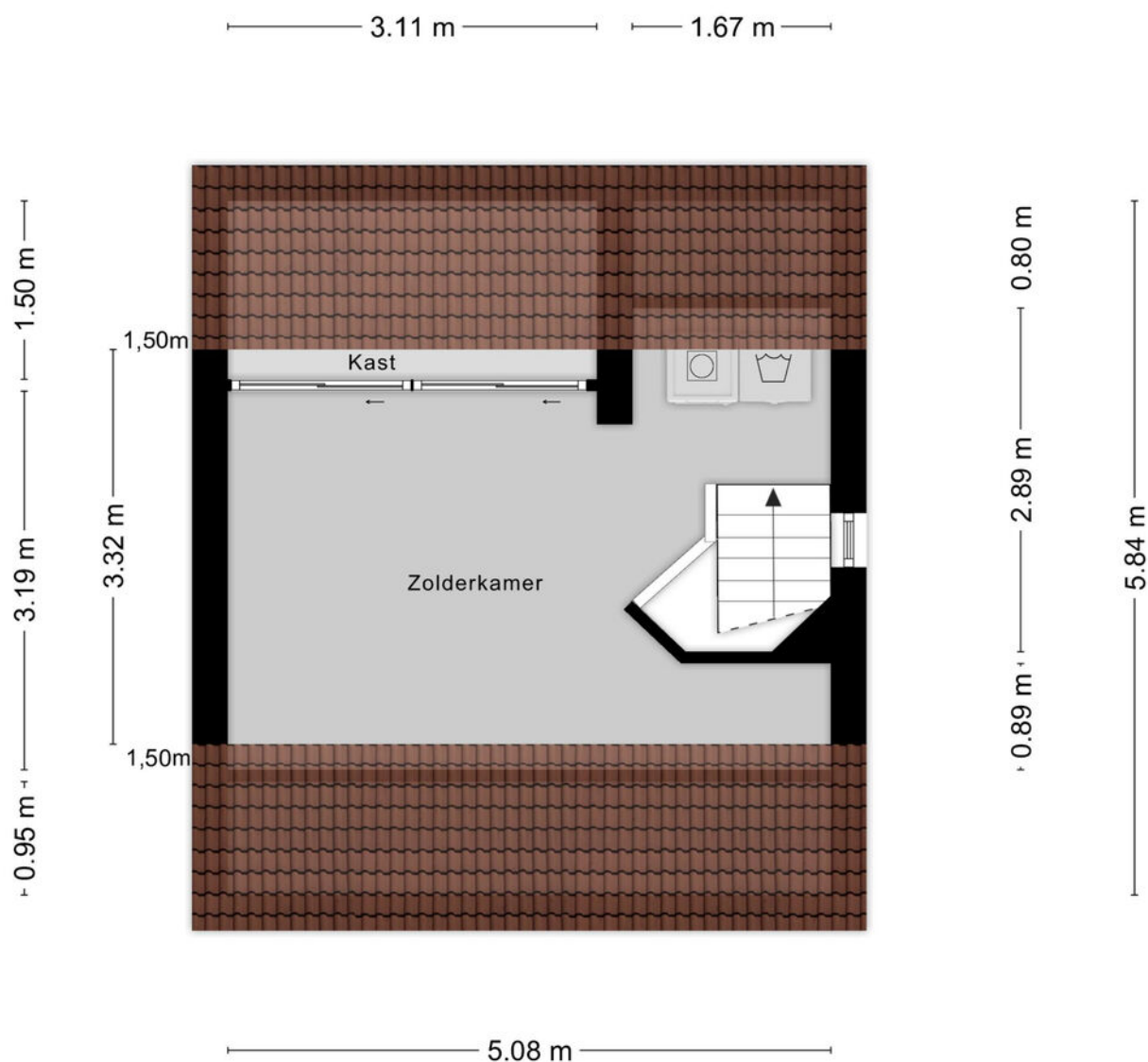
Op de overloop en de slaapkamer aan de voorzijde ligt laminaat, overal zijn de plafonds en wanden strak afgewerkt en er hangen radiatoren en een (split) airco voor de gewenste temperatuur.



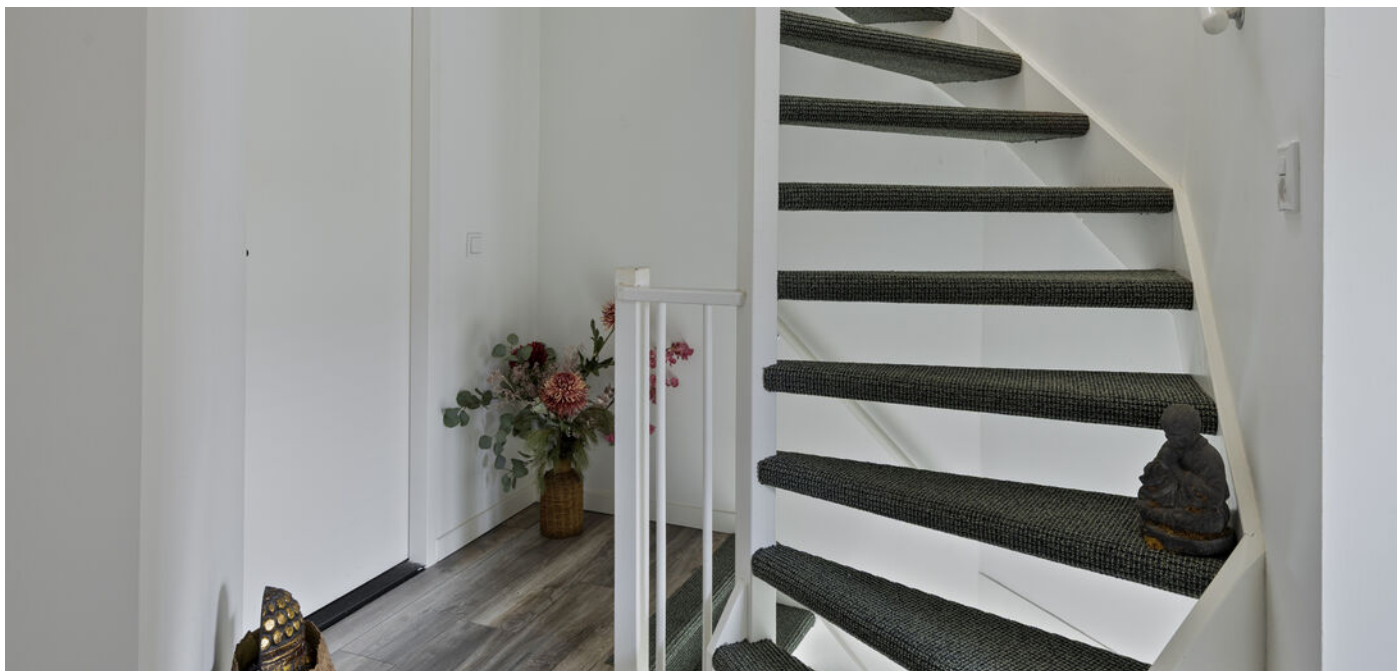


# > Plattegrond

## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Mogelijkheden

Met een open vaste trap kom je op de tweede verdieping: nu ingericht als strakke werkruimte met een op maat gemaakte kastenwand onder het schuine dak.

Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de unit van de mechanische ventilatie, welke in 2022 is vernieuwd en extra opbergruimte in de knieschotten.

Deze verdieping is netjes afgewerkt en er ligt laminaat op de vloer.

En heb je behoefte aan een derde slaapkamer? Dat is eenvoudig te realiseren met een dakraam of dakkapel. De ruimte en het potentieel zijn er al, nu alleen jouw ideeën nog!





## > Het buitenleven

De tuin ligt op het oosten en is een heerlijk verlengstuk van de woonkamer. Smaakvol betegeld met grote Chinese natuursteen tegels, onderhoudsarm en stijlvol. Dankzij het elektrisch zonnescherm bepaal jij of je kiest voor zon of schaduw.

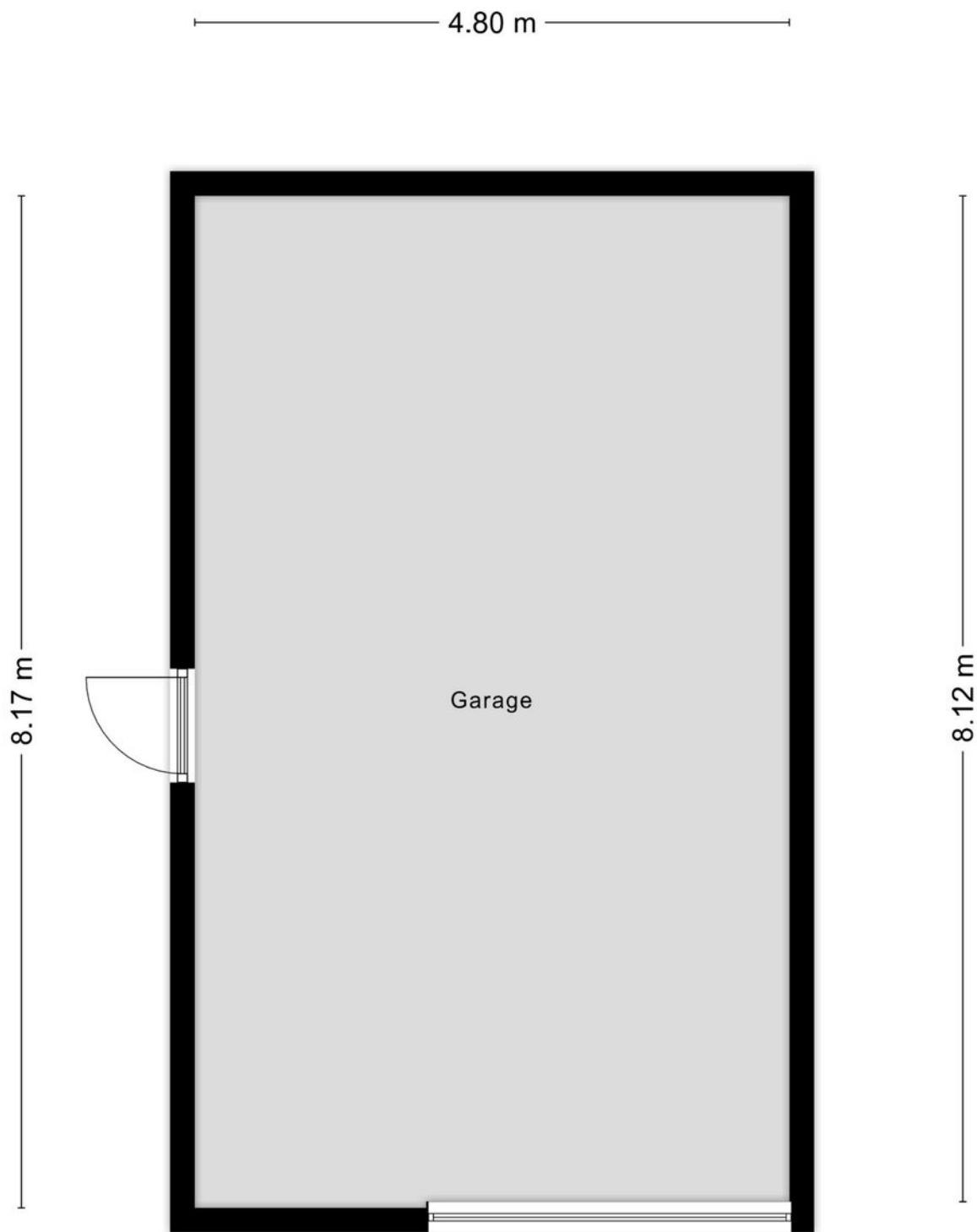
Aan de woning vind je de garage met water, elektra, een elektrische sectionaal deur én de voorzieningen voor een laadpaal. Vervolgens de net betegelde berging, ideaal voor fietsen of tuingereedschap. Aan de voorzijde een onderhoudsarme, strak ingerichte tuin en een eigen oprit.

En dan de klapper: helemaal achter op het perceel ligt een enorme hobbyruimte/garage van ca. 40 m<sup>2</sup>, voorzien van een elektrische sectionaal deur. Perfect voor klussers, creatievelingen, motorliefhebbers of wie gewoon graag een ruimte heeft die multifunctioneel inzetbaar is. Mancave? Atelier? Studio? Jij bepaalt.



> Plattegrond

Garage/hobbyruimte



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





