

Welkom

Vraagprijs

€ 565.000 k.k.

Scharwoudestraat 16 a
Tilburg



013-4657111
info@vanheeswijkmakelaars.nl
www.vanheeswijkmakelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	446 m ³
Bouwjaar	2018
Energie label	A+++





Beschrijving

Ruime, bijzonder energiezuinige woning, gebouwd in 2018 en gelegen in natuurgebied de Dongevallei – wonen in het groen met alle voorzieningen dichtbij!

Aan de rand van het prachtige natuurgebied de Dongevallei, in Dalem-Zuid, staat deze moderne en duurzame halfvrijstaande woning. Hier ervaar je het beste van twee werelden: wonen in een rustige, groene omgeving én genieten van alle gemakken van de stad binnen handbereik. De winkels aan de Dalemprovenance – met onder andere een supermarkt, bakker, drogist en apotheek – liggen op korte afstand. En wie weet komen de Schotse Hooglanders op een zonnige middag wel even lunchen voor je woonkamer. Scroll zeker even naar de laatste foto: die is gemaakt vanuit de woonkamer van Scharwoudestraat 16a!

Comfortabel en duurzaam wonen

De woning is met veel aandacht voor kwaliteit

gebouwd en hoogwaardig afgewerkt. Dankzij de warmtepomp, warmte-terugwin-unit en maar liefst 11 zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig. Verwarmen én koelen gaat volledig elektrisch. De uitstekende isolatie – inclusief driedubbel glas en aluminium kozijnen – zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage energiekosten. Bovendien zijn de gebruikte materialen onderhoudsarm, zodat schilderwerk tot het verleden behoort.

Stoere industriële afwerking

Wat deze woning écht uniek maakt, is het lef in materiaalkeuze. Hier is niet gekozen voor standaard, maar voor karakter. Het plafond op de begane grond is niet gladgestuct, maar laat juist het ruwe beton zien – een stoere, industriële blikvanger. De woning is nagenoeg volledig voorzien van betonlook vloeren, met comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling via de bodemwarmtepomp. De wanden zijn strak afgewerkt.

Al het sanitair en tegelwerk in de woning is modern en fris.

De keuken is een absolute eyecatcher: een stijlvol zwart kookeiland gecombineerd met een eikenhouten wandopstelling, beide met een strak composiet aanrechtblad en brede zwarte grepen. Geen bovenkasten, maar juist stijlvolle eikenhouten wandplanken die de ruimte lucht geven. Alles gecompimenteerd met super gave wandtegels.

Aan de voorzijde sieren twee grote raampartijen met strakke buitenjaloezieën het gevelbeeld – stoer, stijlvol en functioneel.

Indeling

Begane grond en tuin

Ruime hal met moderne toiletruimte (hangcloset en fontein), meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een royale inpandige berging met de warmtepomp en extra opbergruimte. In de hal is bovendien voldoende ruimte voor de garderobe.

De lichte woonkamer heeft grote raampartijen en een heerlijke open keuken met kookeiland, uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast met vriesvak en vaatwasser. Samen bieden woonkamer en keuken circa 50 m² aan leefruimte – royaal genoeg voor een grote eettafel én een sfeervolle zithoek.

Vanuit de woonkamer kijk je uit op de zonnige, 8 meter brede achtertuin met berging. De aangebouwde tuinkamer is een heerlijk verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de glazen schuifwanden kun je deze volledig afsluiten, terwijl de twee screens zorgen dat het op warme dagen aangenaam blijft. En op de wat koudere dagen en avonden, steek je gewoon lekker de houtkachel aan. De tuin ligt op het oosten, is onderhoudsvrij aangelegd en voorzien in heerlijke loungeplekken ideaal voor de ochtend- en middagzon. Het geheel is fraai aangelegd en praktisch ingedeeld.

Eerste verdieping

Overloop, vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een bergkast met aansluitingen voor de wasapparatuur en de WTW-installatie. Alle slaapkamers zijn goed van formaat; de ouderslaapkamer beschikt bovendien over een royale walk-in-closet.

De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Dankzij het hoge raam valt er veel daglicht binnen en kun je de ruimte goed ventileren.

Ligging

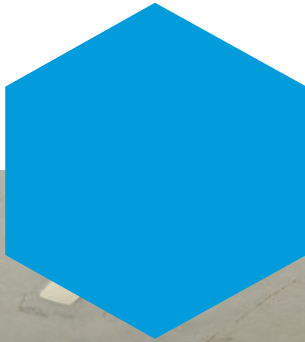
De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat met voldoende parkeergelegenheid, in een kleinschalige wijk direct grenzend aan de Dongevallei. Hier geniet je van rust, ruimte en uitzicht over het groen – met regelmatig een kudde Schotse Hooglanders als natuurlijke burens. In de directe omgeving vind je sportverenigingen, scholen, winkels, een kinderboerderij, huisartsenpraktijk en station Reeshof. Ook de uitvalswegen naar het centrum van Tilburg en de steden Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.

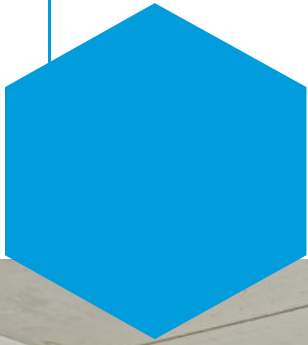
Kortom

Een ruime, energiezuinige en onderhoudsvriendelijke woning op een unieke plek – waar natuur, comfort en stijlvol wonen samenkomen.

Dit is niet zomaar een huis, maar een plek waar natuur, design en comfort elkaar vinden.

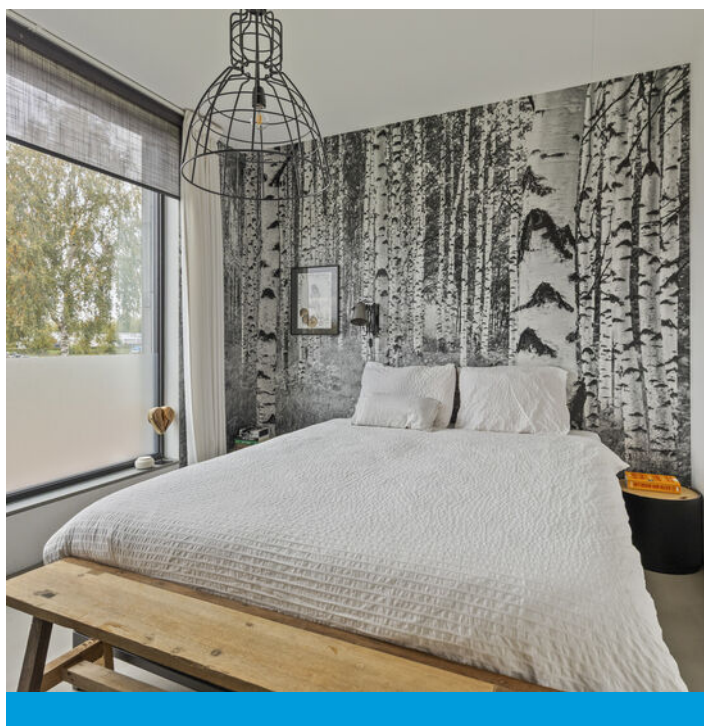
Maak snel een afspraak en ervaar zelf het gevoel van thuiskomen in de Dongevallei.

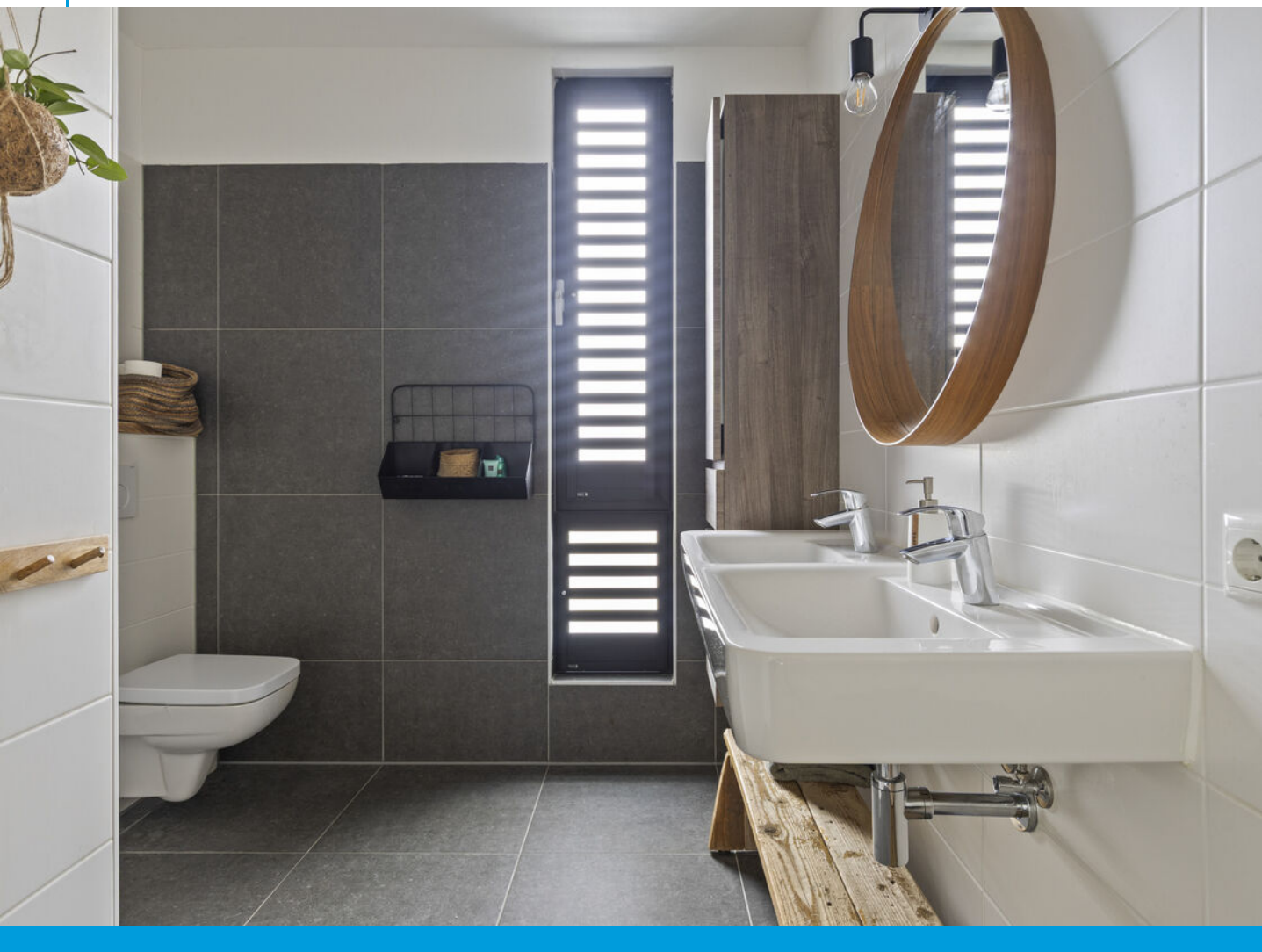


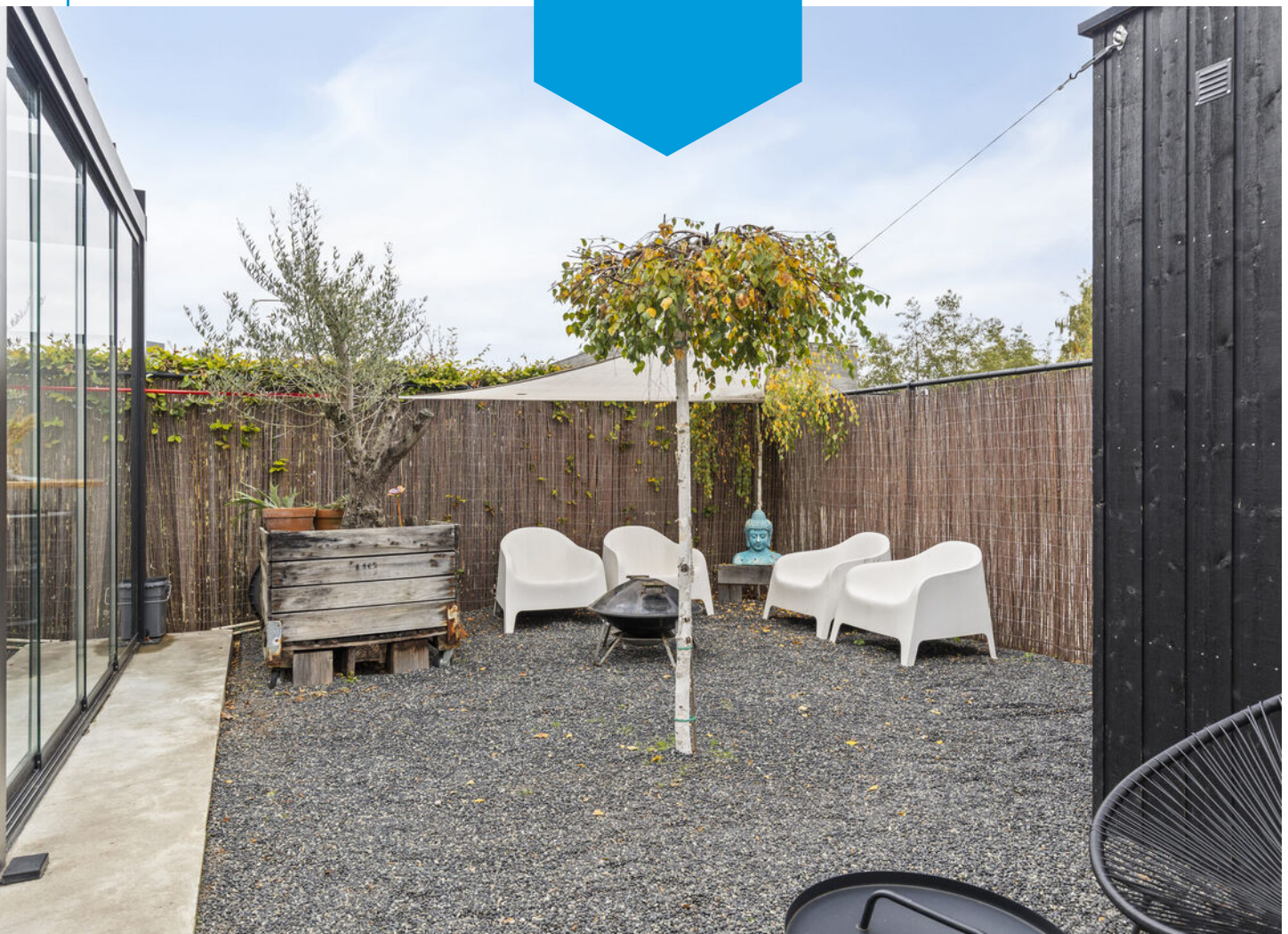




















Plattegrond





Plattegrond



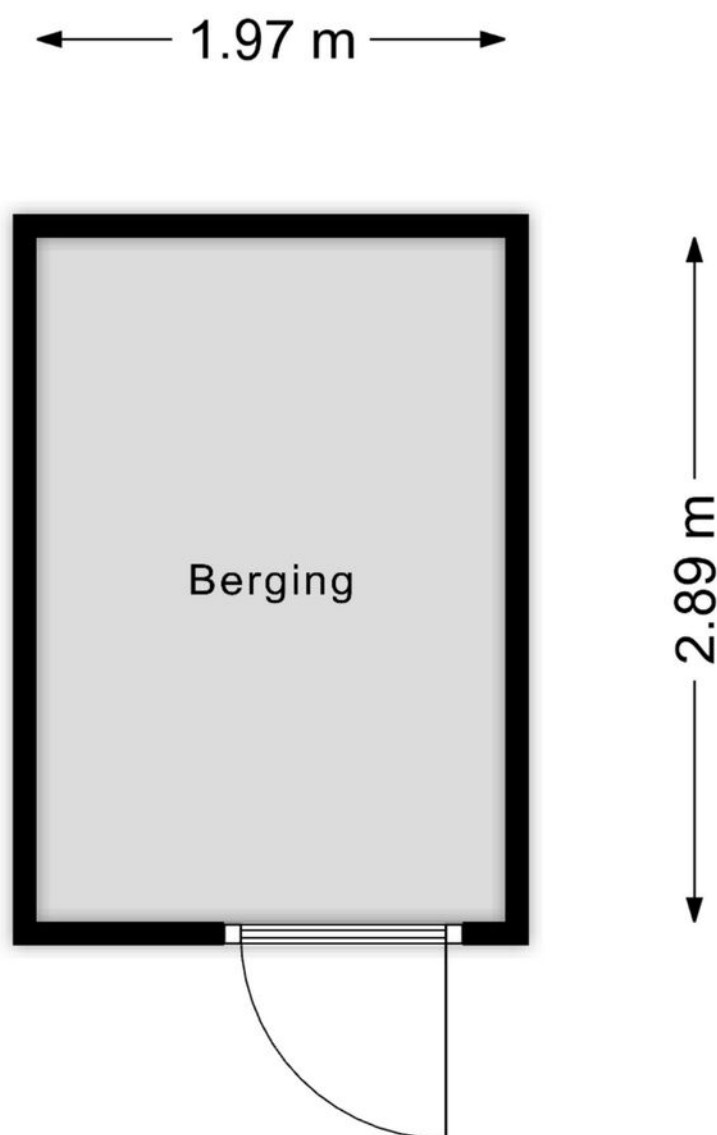


Plattegrond





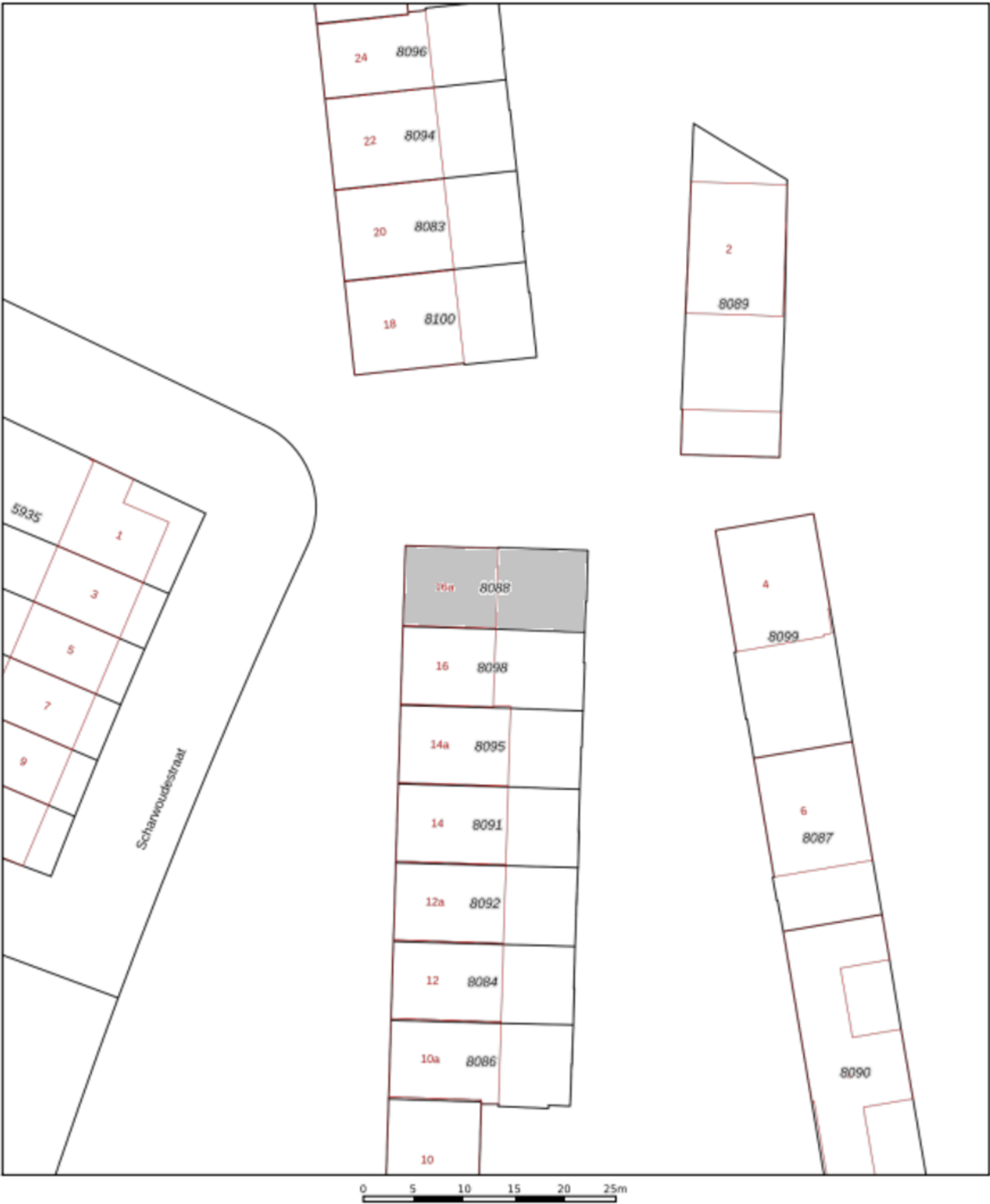
Plattegrond



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



Plattegrond



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 AG

Perceel 8088

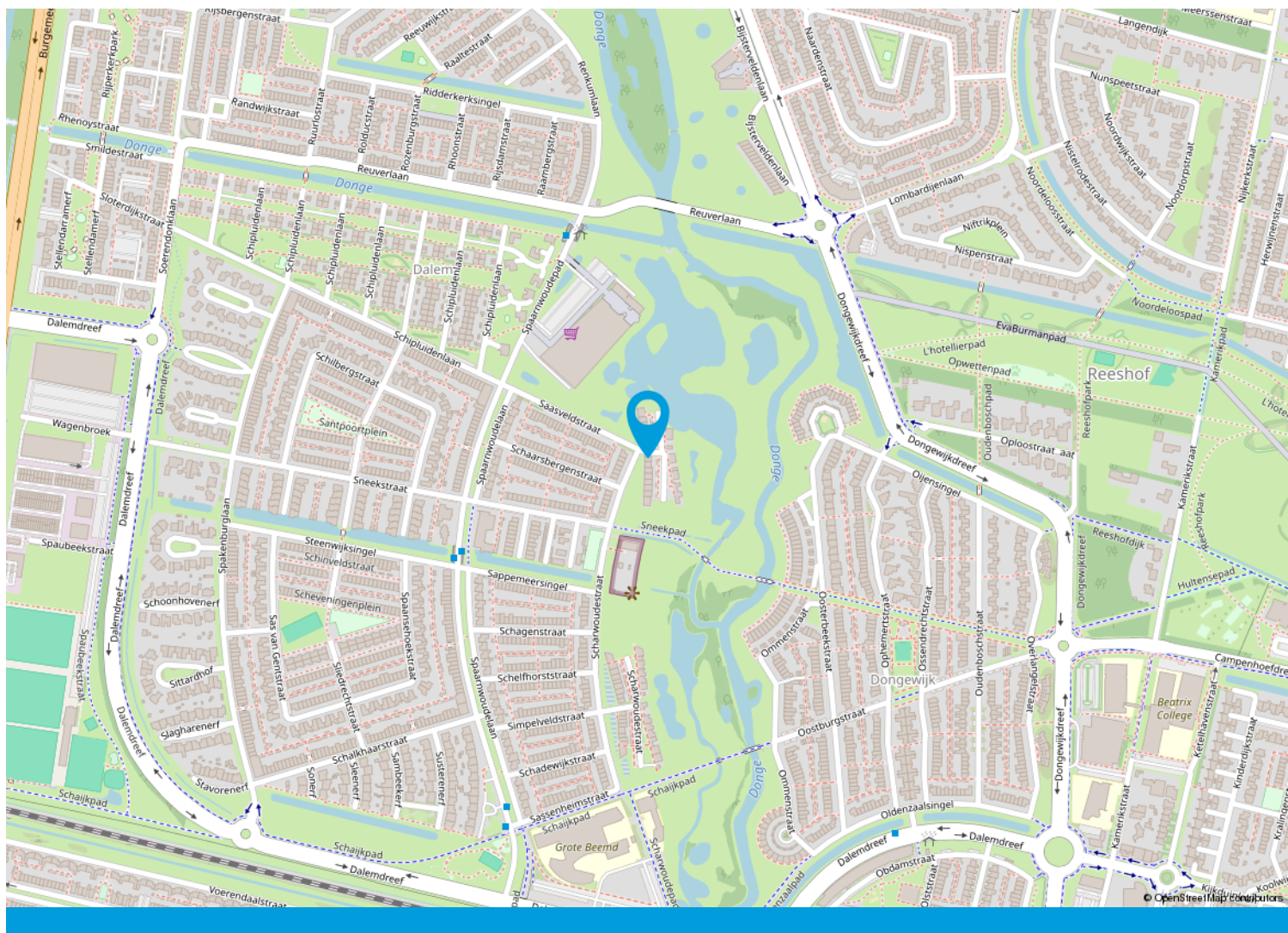
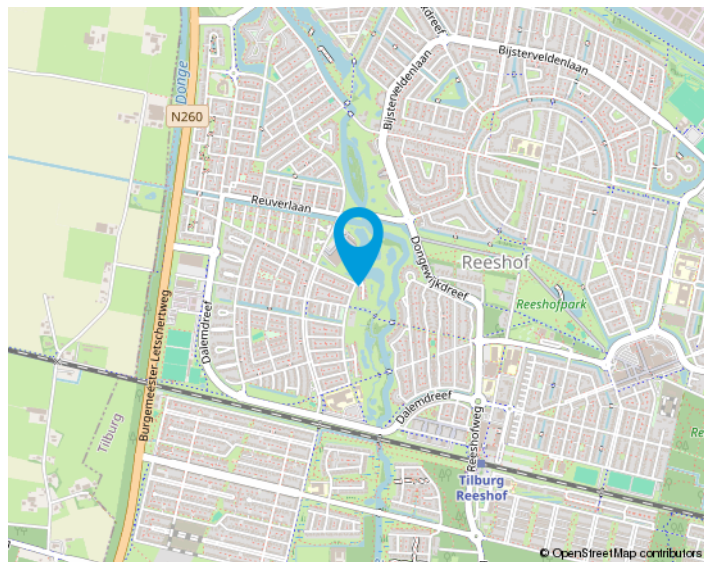
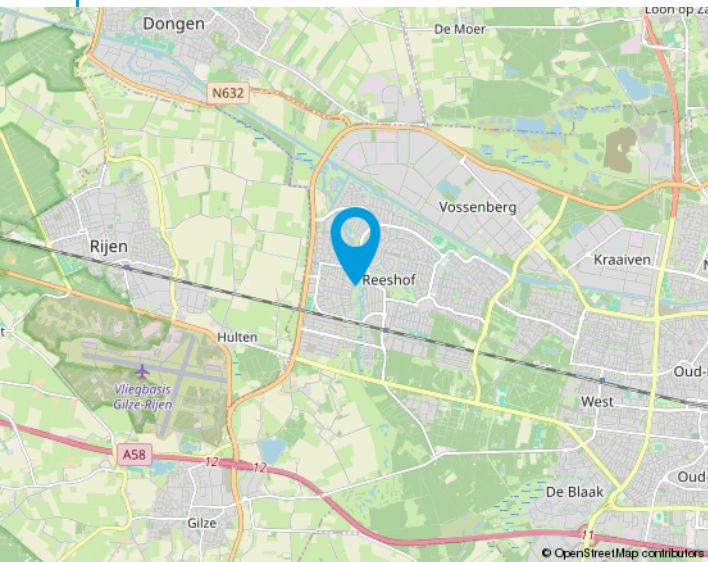
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op:
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

op de kaart



We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!



Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

www.vanheeswijkmakelaars.nl



Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVt.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.

Wonen in Tilburg,

het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.







Interesse
in deze woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Zouavenlaan 33
5037 MT Tilburg
013-4657111
info@vanheeswijkmakelaars.nl
www.vanheeswijkmakelaars.nl

