

Overlangelstraat 14 TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 490.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte
147 m²

Aantal kamers
5

Perceeloppervlakte
201 m²

Aantal slaapkamers
4

Inhoud
585 m³

Bouwjaar
1996

Soort woning
eengezinswoning

Energie label
A

Licht, ruimte en comfort – midden in de rustige, gezinsvriendelijke wijk Dongewijk. Hier woon je heerlijk rustig, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en het Reeshof station op korte afstand. Ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Deze verrassend ruime woning is instapklaar, energiezuinig en zit boordevol fijne details: een stijlvolle woonkeuken met kookeiland, een sfeervolle zithoek, vier slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping én een zonnige patiotuin en dakterras. En dat alles op een plek waar rust, gezelligheid en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Waarom je dit huis wilt hebben

- > Instapklaar, licht en uitstekend onderhouden
- > Vier slaapkamers en volop bergruimte
- > Open woonkeuken met kookeiland, schuifpui en veel daglicht
- > Sfeervolle woonkamer met vloerverwarming (hele leefruimte beneden) en gashaard
- > Moderne badkamer (2022) met tijdloze afwerking
- > Zonnige patiotuin en dakterras
- > 14 zonnepanelen en energiebesparende voorzieningen; energielabel A
- > Rustige ligging in kindvriendelijke wijk Dongewijk, vlak bij winkels, scholen en het Reeshof station

Binnenkomen

De voortuin is fraai aangelegd en leidt je via het looppad naar de entree. Eenmaal binnen voel je meteen de rust en de ruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot de berging (voormalige garage, nu slim verdeeld in twee delen) en tot de zonnige patio. Vervolgens stap je de leefruimte in – en daar begint het echte woongenot.

Aan de voorzijde vind je de ruime woonkeuken. Een plek waar koken en samenzijn centraal staan. De moderne keuken (2017) is uitgevoerd in een rechte opstelling met een groot kookeiland – voorzien van keramische werkbladen en Pelgrim-apparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast, vriezer en een kokendwaterkraan. Dankzij de grote raampartijen en schuifpui naar de patio baadt de ruimte in het licht.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en voelt behaaglijk dankzij de comfortabele afmeting. De grote schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met de patiotuin – open je de deuren, dan wordt binnen buiten. De keramische tegelvloer, welke is voorzien van vloerverwarming, loopt drempelloos door, wat zorgt voor een strak en ruimtelijk geheel. Via een portaal bereik je het toilet (met wandcloset en fonteintje) en de praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping: drie slaapkamers en een frisse badkamer

Via de trapopgang in de woonkamer kom je op de overloop, die open en verzorgd aanvoelt met strak stucwerk en een laminaatvloer. De drie slaapkamers variëren in formaat, maar delen hetzelfde lichte, rustige karakter. De masterbedroom is ruim en voorzien van een kastenwand; de andere kamers zijn perfect als kinderkamer, logeerkamer of thuiskantoor.

De badkamer werd in 2022 volledig gemoderniseerd – fris, tijdloos en luxe. Denk aan een verwarmde spiegel, inloopdouche met thermostaatkraan, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. Alles is tot in detail afgewerkt, en dankzij de mechanische ventilatie blijft de ruimte altijd comfortabel.

Tweede verdieping: volop mogelijkheden en dakterras

In 2008 kreeg de woning er een complete tweede verdieping bij, met kunststof kozijnen en HR++ glas. Via een vaste trap kom je op een ruime overloop met grote ramen, een schuifpui naar het dakterras, een wastafelmeubel en airco (2022). Het is een heerlijke, lichte ruimte – ideaal als werkplek, speelzolder, atelier of extra slaapkamer.

De vierde slaapkamer ligt hiernaast en is strak afgewerkt met laminaatvloer, spots en behangaccent.

Het dakterras is een fijne extra buitenruimte, bereikbaar via de schuifpui op de overloop. Het terras is gedeeld met de burens (ieder de helft in eigendom) en voorzien van houten vlonders. Een zonnige plek voor een kop koffie, even buiten werken of ontspannen met een boek.

Buiten: patio en parkeren

De patiotuin is het hart van het huis – bereikbaar vanuit de hal, keuken én woonkamer. De zon is hier vaak te gast, en dankzij het kunstgras en de beschutte ligging heb je er nauwelijks onderhoud aan. Het is bovendien een veilige en ideale plek voor kleine kinderen of huisdieren: ze kunnen heerlijk buiten spelen of rondlopen, terwijl jij met een gerust hart binnen of buiten zit. Het betreft hier dan ook een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een zomeravond met vrienden.

Aan de voorzijde beschik je over een parkeerplaats (grond gemeente) en daarnaast is er voldoende vrije parkeergelegenheid in de directe omgeving. De voormalige garage is omgetoverd tot twee praktische bergingen, beiden verwarmd en ideaal voor fietsen, gereedschap, seizoensspullen of voor het uitvoeren van je werk of hobby.

Technisch topfit

Deze woning is niet alleen sfeervol, maar ook duurzaam en goed onderhouden:

- > 14 zonnepanelen
- > Platte daken vernieuwd (2022 of jonger)
- > Schilderwerk buiten (2021)
- > Keramische vloertegels in combinatie met vloerverwarming t.p.v. begane grond (2017)
- > Elektrisch bedienbare screens (woonkamer & 1e verdieping)
- > Grotendeels aluminium kozijnen

De wijk: Dongewijk

Dongewijk is een rustige, groene en kindvriendelijke buurt in de Reeshof. Alles wat je dagelijks nodig hebt, ligt dichtbij: winkels, scholen, sportclubs, speeltuintjes en het Reeshof station. Met de fiets ben je zó in het centrum, en via de uitvalswegen rijd je in no-time richting Breda, Den Bosch of Eindhoven.

Kom kijken

Een instapklaar, modern en verrassend licht gezinshuis met patio én dakterras – dat vind je niet vaak. Heb je interesse? Bel of mail ons om een afspraak in te plannen.

* * *

Algemeen: Aanvaarding in overleg

Waarborgsom/bankgarantie: In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 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 bv 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) > 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.













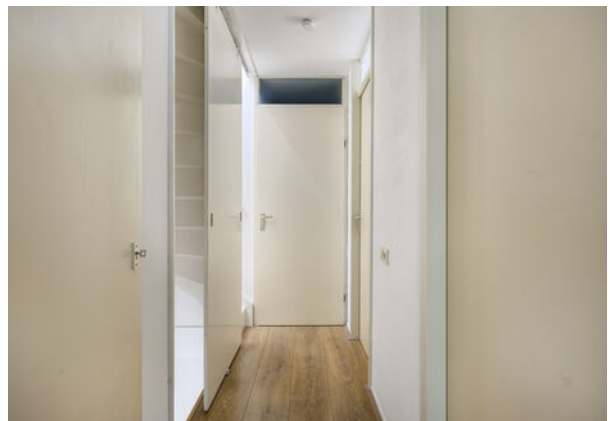




















Plattegrond



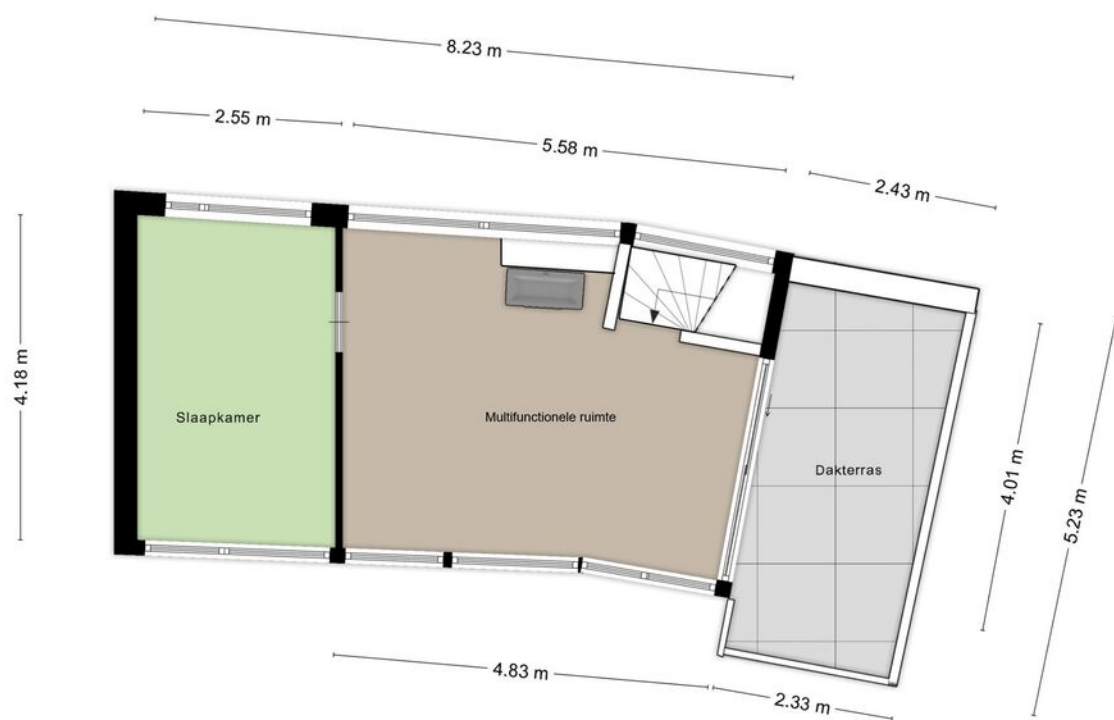
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

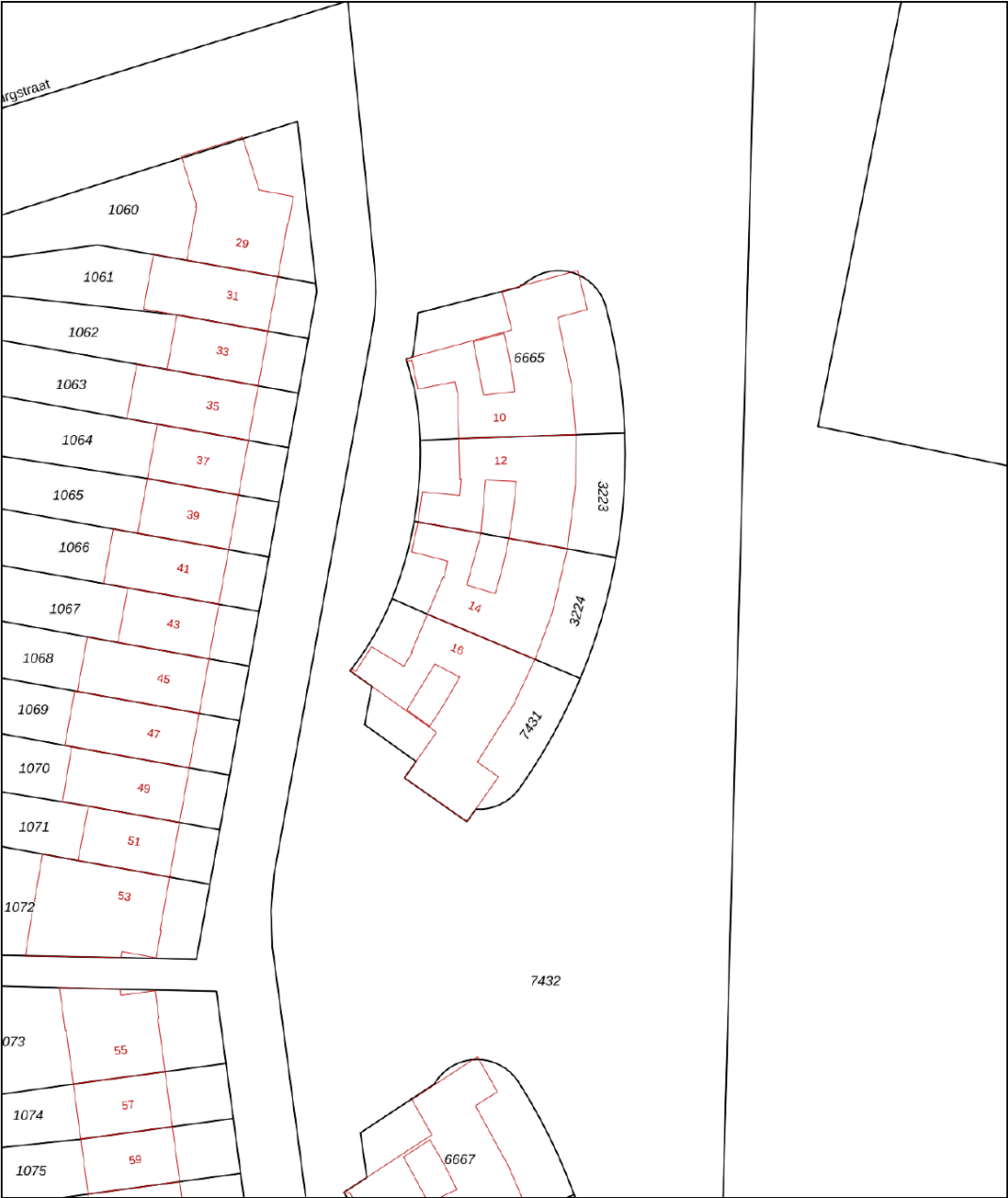
Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

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 3224

kadaster



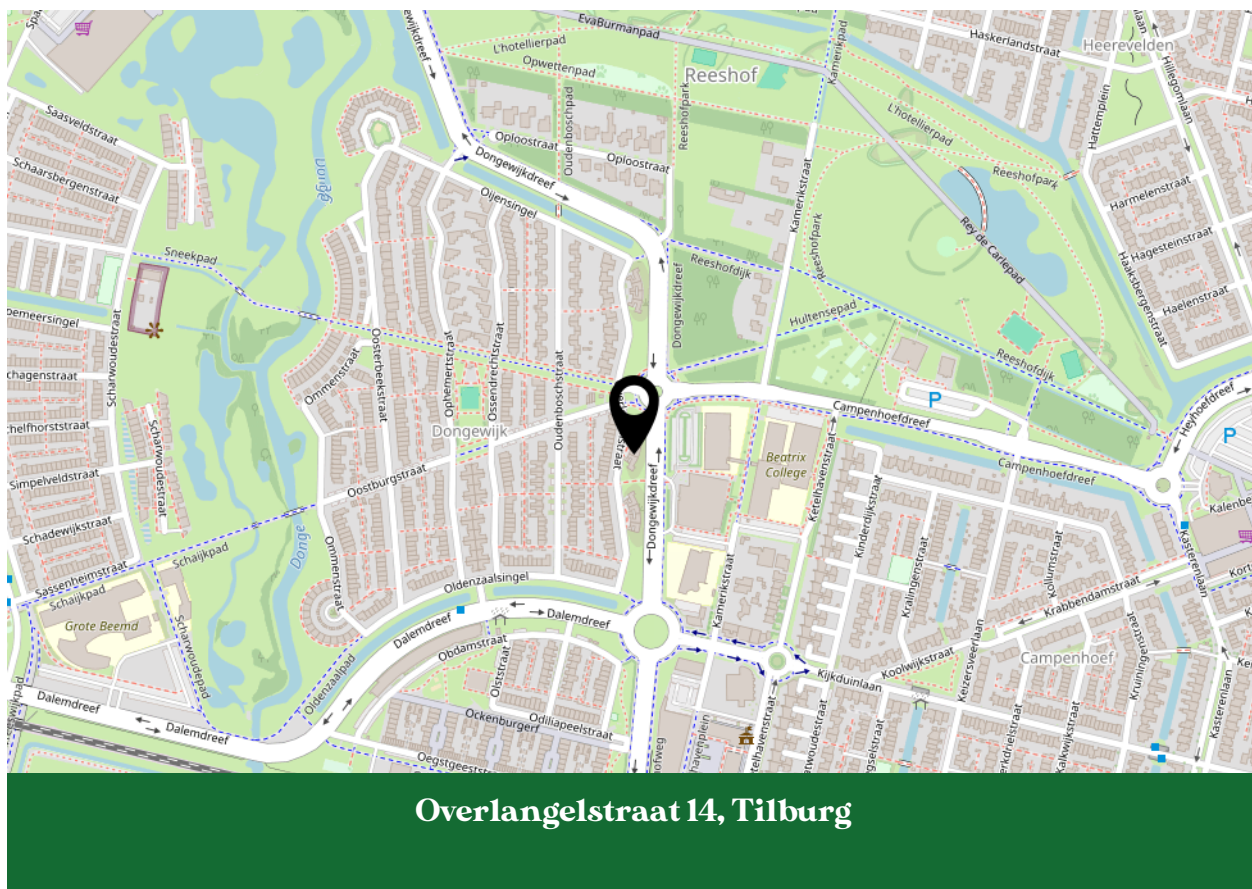
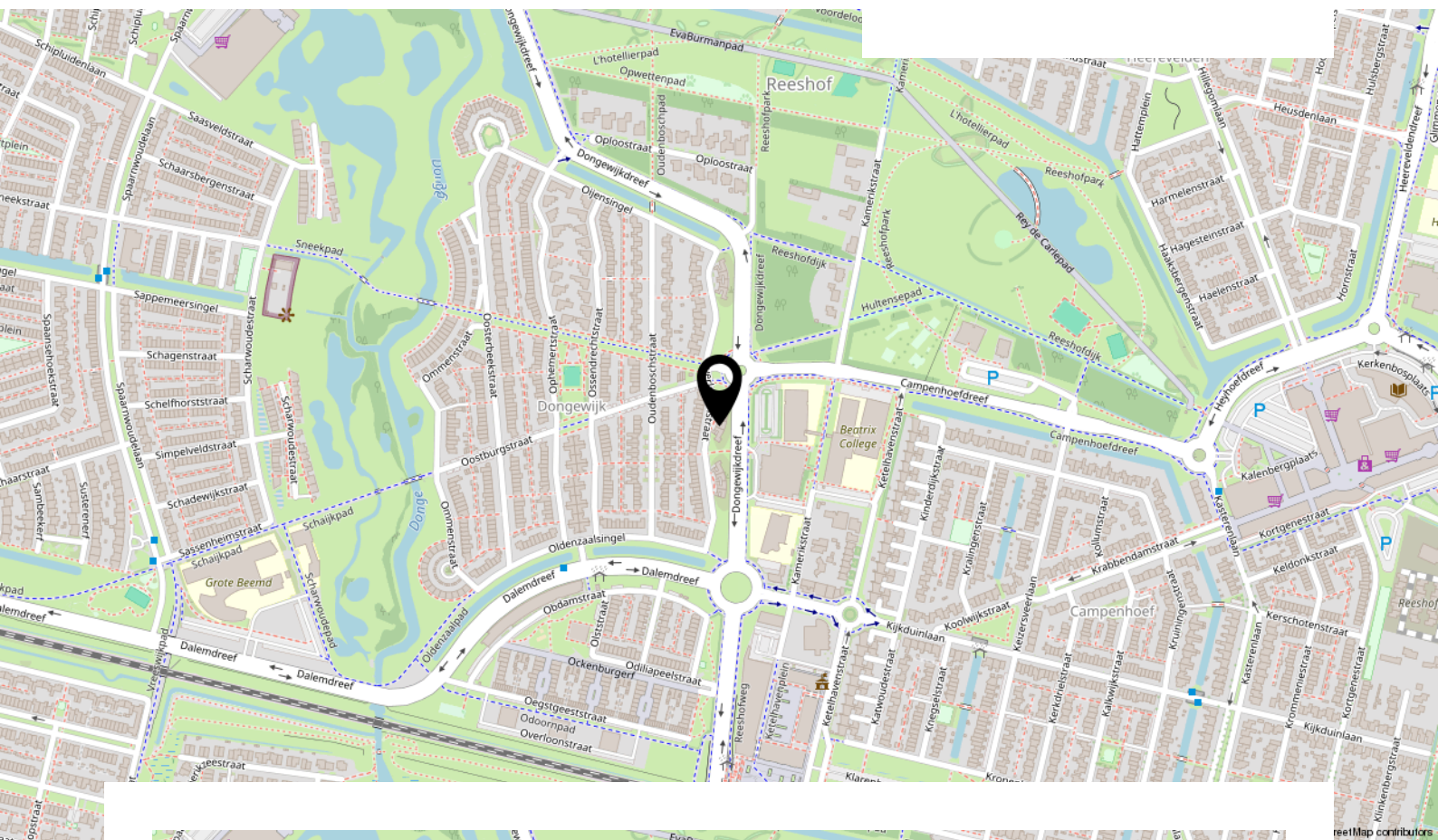
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 2025

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



Overlangelstraat 14, Tilburg





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen badkamer en toilet	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in de grote slaapkamer	X		
- inrichting kast overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Screens (zonwering) aan de buitenkant. Beneden (patio en gehele eerste verdieping)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
-	X		
-	X		
-	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Lamp in badkamer en toilet	X		
- Verwarmde spiegel	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- De twee grijze plantenbakken in de voortuin	X		

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

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