

Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,
Makelaar met intuïtie



appels.nl

€ 549.000 K.K.

Tilburg

OOSTERBEEKSTRAAT 13



MEER INFORMATIE OVER DEZE WONING | WWW.APPELS.NL | MAKELAARDIJ@APPELS.NL | (013) 534 91 15



KENMERKEN

SOORT	eengezinswoning
TYPE	tussenwoning
KAMERS	5
WOONOPPERVLAKTE	157 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	196 m ²
INHOUD	557 m ³
BOUWJAAR	1995
TUIN	achtertuin, voortuin
GARAGE	vrijstaand steen
VERWARMING	stadsverwarming
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Prachtig wonen in royale woning

Zodra u de deur aan deze woning opent, ervaart u meteen de ruimte en rust die dit huis zo bijzonder maken. Met een woonoppervlakte van 157 m² heeft u hier alle vrijheid om te wonen zoals u dat wilt: groot genoeg voor een gezin, en met extra ruimte voor een werkplek of hobbykamer. De afwerking is modern en stijlvol, waardoor u werkelijk niets hoeft te doen behalve uw meubels neerzetten. De woonkamer strekt zich uit over de hele breedte en wordt overspoeld met licht door de hoge ramen en dubbele openslaande deuren naar de tuin. In de keuken kookt u niet alleen met plezier, u dineert er ook in stijl, met uitzicht op het groen van het beschermde natuurgebied de "Dongen vallei".

De vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer, een royale tweede verdieping mét dakterras en een garage maken dit huis tot een compleet pakket. Alles klopt: de ruimte, de lichtinval, de indeling en de uitstraling. Dit is een woning die niet alleen praktisch is, maar ook inspireert.

De buurt

Het huis aan de Oosterbeekstraat ligt aan een autovrij pad in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Tilburg, waar u zowel de levendigheid van de stad als de rust van groen (Reeshofpark en Dongen vallei) in de buurt vindt. Voorzieningen zoals basisscholen, sportclubs en supermarkten liggen op korte afstand, en het bruisende centrum bereikt u binnen tien minuten fietsen. Wie regelmatig de snelweg pakt, zit goed: de A58 en A65 liggen om de hoek, waardoor u binnen een half uur in Eindhoven, Breda of 's-Hertogenbosch bent. De wijk is ruim opgezet met veel groen en speelgelegenheden, ideaal voor gezinnen die de balans zoeken tussen wonen in de stad en ontspannen in de natuur.





Begane grond

In de entreehal, met meterkast, krijgt u alvast een voorproefje van de strakke afwerking: lichte wanden en een prachtige gietvloer. Loopt u verder, dan ontdekt u de royale woonkamer. De gietvloer en rustige tinten geven de ruimte een eigentijdse uitstraling, terwijl de dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor een naadloze verbinding met de tuin. Een sfeervolle zithoek is hier eenvoudig te creëren. Vanuit de woonkamer bereikt u het moderne toilet, de tussenhall met trapopgang en de praktische trapkast voor uw voorraadopslag.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken: een lichte ruimte met een moderne opstelling, voorzien van alles wat u zich kunt wensen zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, een magnetron, combi-oven (stomen en bakken), vaatwasser en koel- en vrieskast. Hier heeft u alle ruimte om uitgebreid te koken, terwijl de grote eethoek uitnodigt tot lange avonden tafelen met familie en vrienden.







Eerste verdieping

Aan de royale overloop liggen een separaat toilet, de badkamer en twee slaapkamers. Beide kamers zijn ruim van formaat en vangen veel licht dankzij de brede ramen. De grootste slaapkamer is perfect als master bedroom en laat zich eenvoudig inrichten met een bed en extra slaapkamermeubilair. De tweede kamer is ideaal als kinder- of logeerkamer, maar ook zeer geschikt als werkruimte. De badkamer is strak en modern uitgevoerd, badkamermeubel met dubbele wastafel en een inloofdouche. De combinatie van hoogwaardige materialen en een rustige kleurstelling maakt dit tot een plek waar u de dag graag begint én eindigt.









Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee ruime kamers, beide voorzien van vaste kasten en volop indelingsmogelijkheden. Door de rechte gevels en grote ramen ogen de kamers verrassend ruim. Aan de achterzijde geven dubbele deuren toegang tot het riante dakterras: een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen met uitzicht op het groen. Deze verdieping biedt talloze mogelijkheden - van extra slaapkamers tot kantoor of atelier - en maakt de woning bijzonder veelzijdig. Alles is netjes en zorgvuldig afgewerkt; zelfs de witgoedaansluitingen zijn hier slim weggewerkt.





Buitenruimte

Aan de voorzijde kijkt u uit over een groene strook met bomen en water, wat een rustig en natuurlijk aanzicht geeft. De achtertuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een fraaie mix van groen, een houten vlonder pad en keramieken terrastegels. Centraal staat de overkapping met comfortabele zithoek: een plek waar u het hele jaar door kunt genieten, of dat nu op een warme zomeravond is of op een frisse herfstdag. De tuin is ruim genoeg voor een speelhoek of barbecue en biedt veel privacy dankzij de beschutte ligging. Het royale dakterras op de tweede verdieping vormt een tweede buitenruimte, perfect voor een kop koffie in de ochtendzon of een borrel in de avond. En dan is er nog de garage: ideaal voor de auto, fietsen, klussen aan een vaste werkbank of extra opslag.





Bijzonderheden

- Royale gezinswoning aan het groen en water
- Moderne, instapklare afwerking
- Woonoppervlakte: 157 m²
- Perceelgrootte: 196 m²
- Zonnepanelen 12 stuks
- Voorzien van zonnescherm, rolluiken/screens en horren.
- Grote woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren
- Luxe keuken voorzien van complete inbouwapparatuur
- Gietvloer met vloerverwarming
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Moderne badkamer
- Tweede verdieping met toegang tot een groot dakterras
- Fraai aangelegde tuin met overkapping en veel privacy
- Eigen garage achter de woning
- Ruimte voor parkeren van 2 auto's aan de achterzijde
- Rustige, kindvriendelijke ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen



Begane grond



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

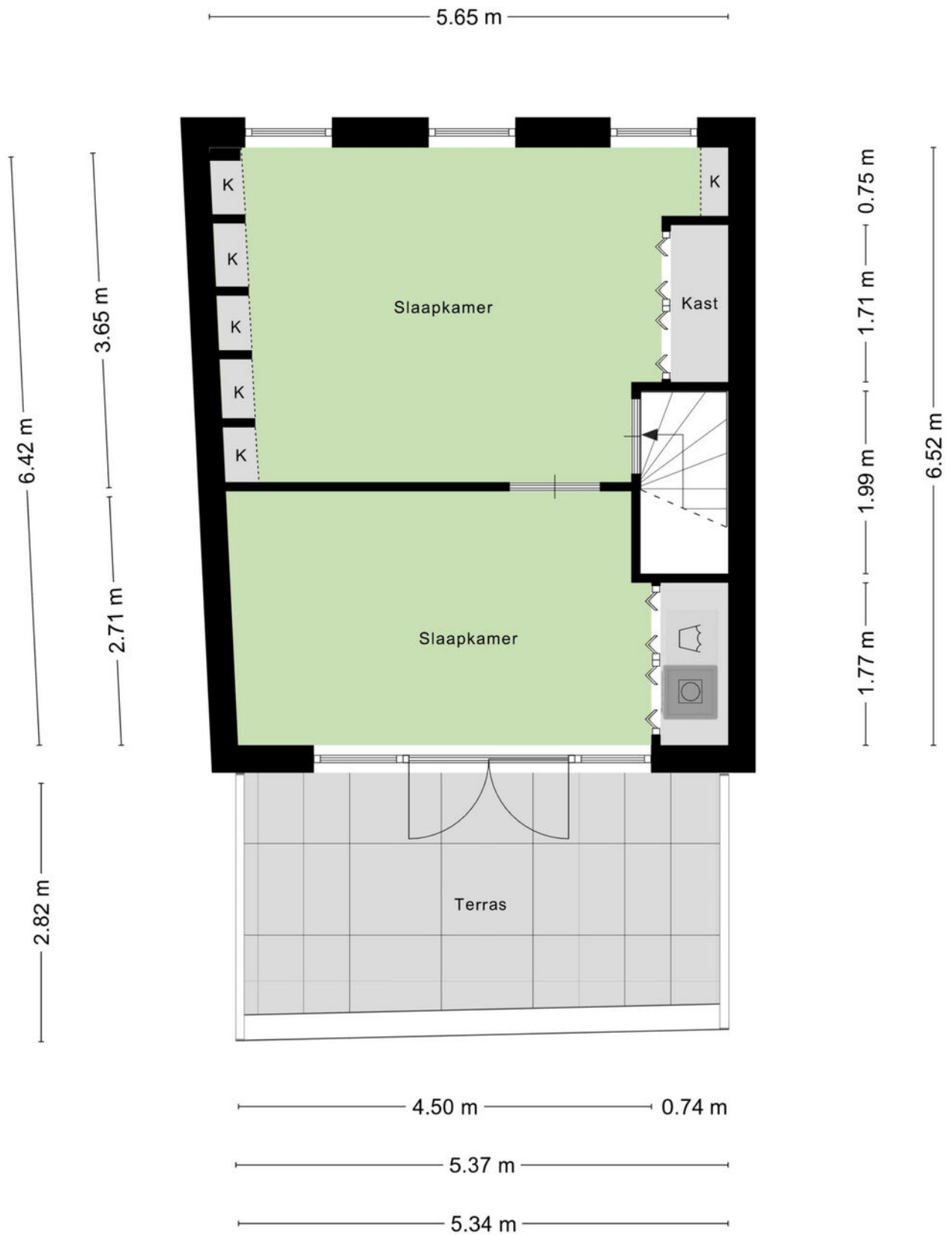
OOSTERBEEKSTRAAT 13, TILBURG

Eerste verdieping



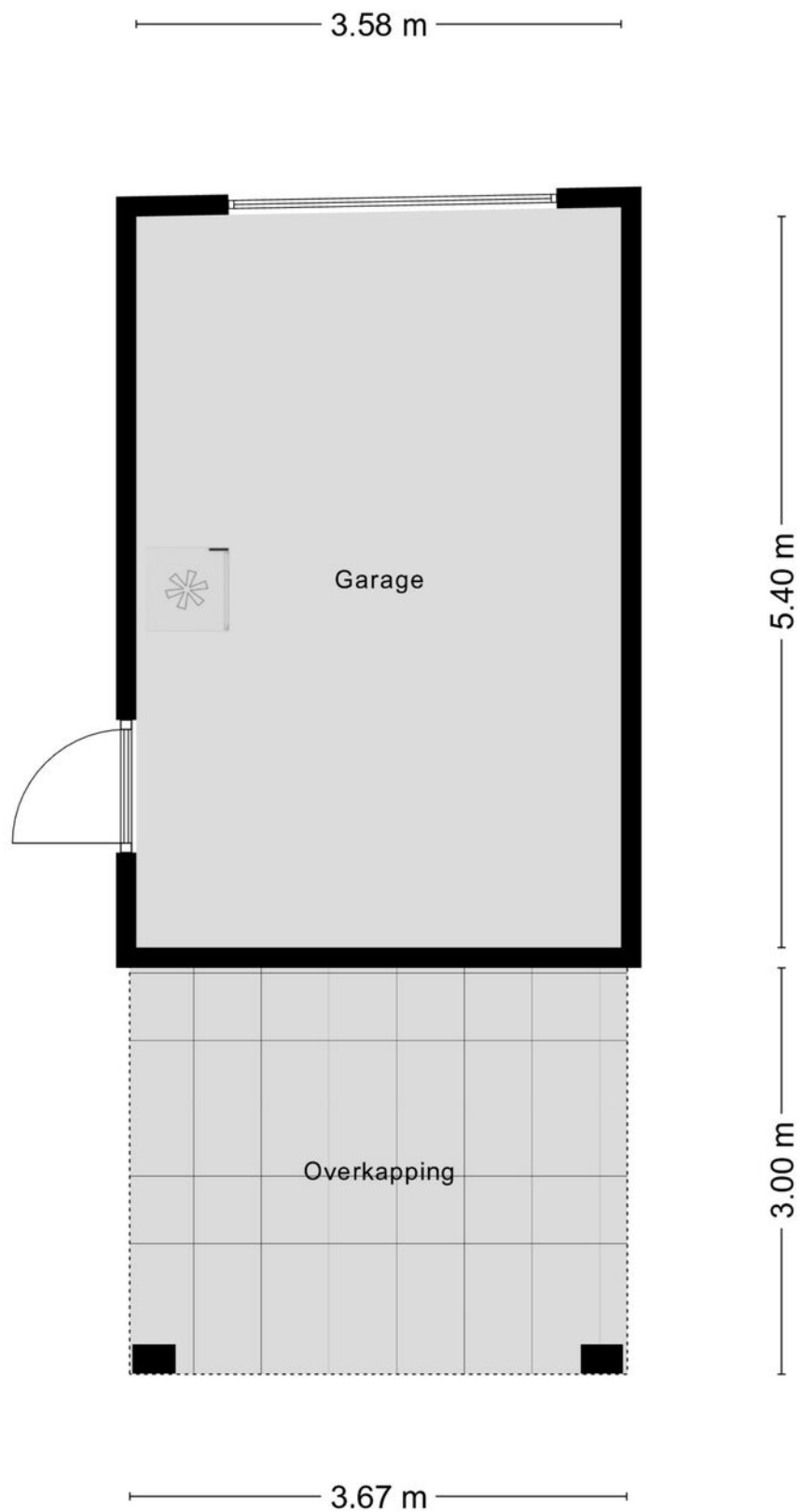
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Garage



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oost13



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AG

Perceel 1093

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.

kadaster

Wonen is mijn passie. Het zit in mijn dna.

Een huis is meer dan een stapel stenen en een makelaar doet meer dan onderhandelen over aan- en verkoop. Een nieuwe woning kopen of je huidige woning verkopen is een ingrijpende persoonlijke verandering. Niet alleen ervaring en verstand van zaken spreken op zo'n moment, maar ook gevoel en intuïtie. Appels makelaardij heeft dat gevoel voor huizen én voor mensen. Daarnaast bewijzen wij al drie generaties dat we de passie hebben om uw dromen waar te maken.

BELANGRIJKE STAP

Floor Appels: 'De mensen die ik ontmoet, staan op het punt een belangrijke stap in hun leven te zetten. Zij verdienen iemand die naast ze staat en aandacht heeft voor hun zakelijke én emotionele belangen. Balans is daarin het sleutelwoord. Ik rem klanten af als ze te hard van stapel lopen en pak door als de situatie daarom vraagt.

Ik behoed ze voor verkeerde keuzes, wijs ze op kansen en zorg ervoor dat ze vol vertrouwen een goede beslissing kunnen nemen. In mijn adviezen kan ik behoorlijk direct zijn; vaak hoor ik terug dat mensen juist dát zo waarderen. Ze voelen dat ik het beste voor ze wil en dat ik tot het uiterste ga voor resultaat.'

Appels Makelaardij wordt, naast Floor, gevormd door een enthousiast team allround professionals, jong en gedreven. Samen met Floor, beëdigd makelaar en taxateur voor zowel België als Nederland, is het team helemaal op elkaar ingespeeld. Of het nu gaat om een advies, een taxatie of de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een huis, persoonlijk contact met onze klanten is voor ons essentieel.





GESCHIEDENIS

'In 1933 begon Appels Makelaardij toen Lou Appels, mijn opa, als bijbaantje op de fiets verzekeringen ging verkopen. In de oorlogstijd kwam daar een bescheiden makelaardij bij, die door mijn ouders, Louk en Marleen Appels, met veel passie tot grote bloei is gebracht. De lange en rijke traditie heeft geleid tot een moderne en enerverende onderneming waarin een jonge groep professionals kan uitblinken.'

**Ik kijk, ik observeer
ik luister en intuïtief
voel ik dan al heel
snel aan wat het
beste past.**

Floor Appels,
makelaar met intuïtie

De juiste plek vinden voor mensen geeft zo'n warm gevoel. Daar doe ik het voor.

Floor Appels
Makelaar met intuïtie

WAT KUNNEN WE VOOR U BETEKENEN?

- we beginnen met een gratis waardebeoordeling
- we zijn betrokken en bieden gedegen advies
- met onze professionele taxatie weet u de reële marktwaarde van uw pand
- we kennen de vastgoedmarkt van Midden-Brabant en het aangrenzende gebied in België als geen ander en zijn bekend met de regelgeving
- we maken onderdeel uit van het landelijk werkende Qualis, marktleider in het hogere segment van de woningmarkt
- we verkopen bestaand particulier- en bedrijfsonroerendgoed in alle segmenten
- we verkopen naast bestaande ook nieuwbouwobjecten en kavels
- we helpen kopers bij het zoeken, vinden en de aankoop-(strategie) van een woning of bedrijfspand, bestaand of nieuwbouw
- we geven advies in ontwikkelingsvraagstukken bij nieuwbouw, zowel particulier als zakelijk
- we ontzorgen u bij huur en verhuur in de woning- en bedrijfsmarkt
- onze ervaring met onderhandelen wijst uitdat we écht iets voor u kunnen verdienen
- verbonden aan het Nationaal Monumenten Portaal (NMo Monumentenmakelaar)

appels.nl

Daar begint
ons werk... bij
de vraag hoe
onze klant de
toekomst ziet.

appels.nl

APPELS MAKELAARDIJ Tilburgseweg 88, 5051 AJ Goirle | +31 (0)13 534 91 15 | makelaardij@appels.nl



Nationale
Monumenten
organisatie