

Vlodropstraat 30

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 479.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Woonoppervlakte**

129 m²

Aantal kamers

6

Perceeloppervlakte

127 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

457 m³

Bouwjaar

2008

Soort woning

eengezinswoning

Energielabel

A

Sfeervol wonen met ruimte, comfort en licht

Ruimte, comfort, licht en energiezuinig – dat zijn de vier woorden die dit huis het beste omschrijven. Vlodropstraat 30 in Tilburg is een moderne, goed onderhouden woning met een warme uitstraling en een indeling die klopt. Een heerlijke plek om te wonen, of je nu met z'n tweeën bent of met een heel gezin.

Gebouwd in 2008, uitstekend onderhouden en met een eigentijdse, huiselijke uitstraling. Een plek die moeiteloos past bij de wensen van een stel dat samen een volgende stap zet of een gezin dat op zoek is naar comfort en ruimte – met alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

Van buiten is de woning modern en verzorgd; binnen ontdek je een verrassend lichte leefruimte met een gezellige, tuingerichte woonkamer, een open keuken met moderne inrichting en een sfeervolle eetruimte met erker en uitzicht op het groen aan de voorzijde. Boven zijn maar liefst vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een complete badkamer en een praktische wasruimte. En alsof dat nog niet genoeg is, vind je achter de woning een fraai aangelegde tuin met overkapping, berging en achterom – een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden.

Karakter en comfort

Achter de overdekte entree schuilt een verzorgde hal met trapopgang, garderoberuimte, een vaste bergkast onder de trap en een modern toilet. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie visgraat pvc-vloer en spuitwerk wanden en plafonds.

De tuingerichte woonkamer is licht en uitnodigend, met een royale aluminium schuifpui die zorgt voor veel daglicht en een prettige verbinding met het overdekte terras en de fraai aangelegde tuin. Aan de voorzijde vind je de eetruimte – een comfortabele, lichte ruimte met erker en een fijn vrij uitzicht op het groen. Tussen de woonkamer en de eetruimte in ligt de keuken. Deze vormt de perfecte verbinding tussen de beide ruimtes.

Het moderne interieur van de keuken is aan weerszijden geplaatst, is afgewerkt met fraaie betegeling boven het granieten werkblad en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur – van inductiekookplaat en rvs afzuigkap tot oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Zo biedt de keuken zowel praktisch gemak als een fijne plek om samen te koken of te bakken.

Sfeer en ruimte

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij twee slaapkamers en de moderne badkamer. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn netjes afgewerkt met laminaatvloeren en spuitwerk op wanden en plafonds. De comfortabele hoofdslaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand met schuifdeuren en een airco (2023). De badkamer (2016) is verrassend ruim, stijlvol afgewerkt en ingericht met een ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, wandcloset en een dubbel wastafelmeubel met verwarmde spiegel. Een raam zorgt voor natuurlijk licht, terwijl de designradiator warmte en comfort toevoegt. Bovendien is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie voor een frisse en gezonde luchtcirculatie.

De tweede verdieping verrast met nog eens twee volwaardige slaapkamers – beide met grote raampartijen en één eveneens voorzien van airco (2023), wat extra comfort biedt. Een aparte was-/bergruimte maakt het geheel extra praktisch, met aansluitingen voor wasapparatuur, vaste kasten, de WTW-installatie en de omvormer van de 8 zonnepanelen (2021).

Een tuin om in te genieten

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is een verlengstuk van de woonkamer en straalt gezelligheid en rust uit. De overkapping met verlichting vormt de ideale plek voor lange avonden buiten, ongeacht het weer. Verder vind je hier een gazon, kleurrijke borders en een speels grindperk met een gezellig bankje en een boom die zorgt voor de nodige schaduw. De buitenverlichting, buitenkraan, de houten berging met elektra, een aan het zicht onttrokken plek voor de containers en een achterom maken het geheel compleet. Aan de voorzijde is er een prettig vrij uitzicht – geen directe overburen, enkel groen.

Rustig wonen met alles dichtbij

De Vlodropstraat ligt in het rustige en moderne Koolhoven Zuid, een kindvriendelijke wijk in de Reeshof. In de straat zelf komt alleen bestemmingsverkeer en biedt volop parkeerruimte. Vanuit hier zijn basisscholen, kinderopvang, speelplekken en winkelcentrum Heyhoef voor de dagelijkse boodschappen te voet of met de fiets snel en eenvoudig bereikbaar.

Moet je net wat verder weg? Het station Tilburg Reeshof ligt dichtbij, net als diverse buslijnen richting het centrum. En via de Burgemeester Letschertweg (N260) zit je zo op de A58 richting Breda, Eindhoven of Den Bosch.

In het kort waarom wil je hier wonen....

- Instapklare, energiezuinige (label A) tussenwoning uit 2008 met een warme, sfeervolle uitstraling
- Vier ruime slaapkamers, moderne badkamer en complete keuken
- Tuingerichte woonkamer met grote schuifpui naar overdekt terras
- Fraai aangelegde, zonnige achtertuin (ZO) met berging en achterom
- Twee airco's (2023), WTW-installatie en 8 zonnepanelen (2021)
- Goed onderhouden: schilderwerk buiten in 2020 en gevelreiniging in 2020 en 2025
- Vrij uitzicht aan de voorzijde, veel privacy aan de achterzijde
- Rustige straat met alleen bestemmingsverkeer
- Centrale ligging nabij voorzieningen, openbaar vervoer (bus en trein) en uitvalswegen

Kom het zelf ervaren

Of je nu de stap zet naar je eerste koopwoning of een gezinswoning zoekt waar je zó kunt intrekken – deze woning biedt het allemaal: sfeer, comfort en een ideale ligging. Bel of mail ons voor een afspraak en kom het zelf ervaren!

* * *

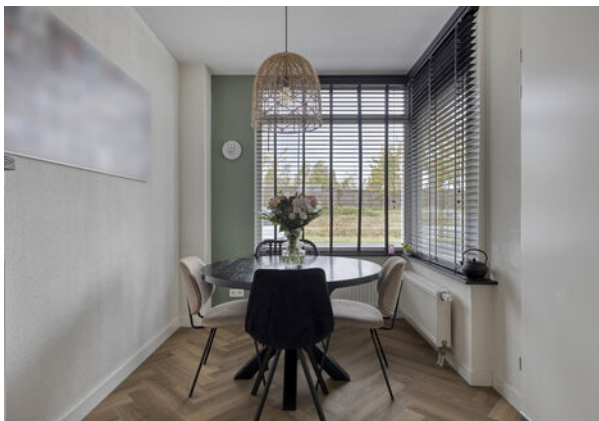
Algemeen: Aanvaarding in overleg

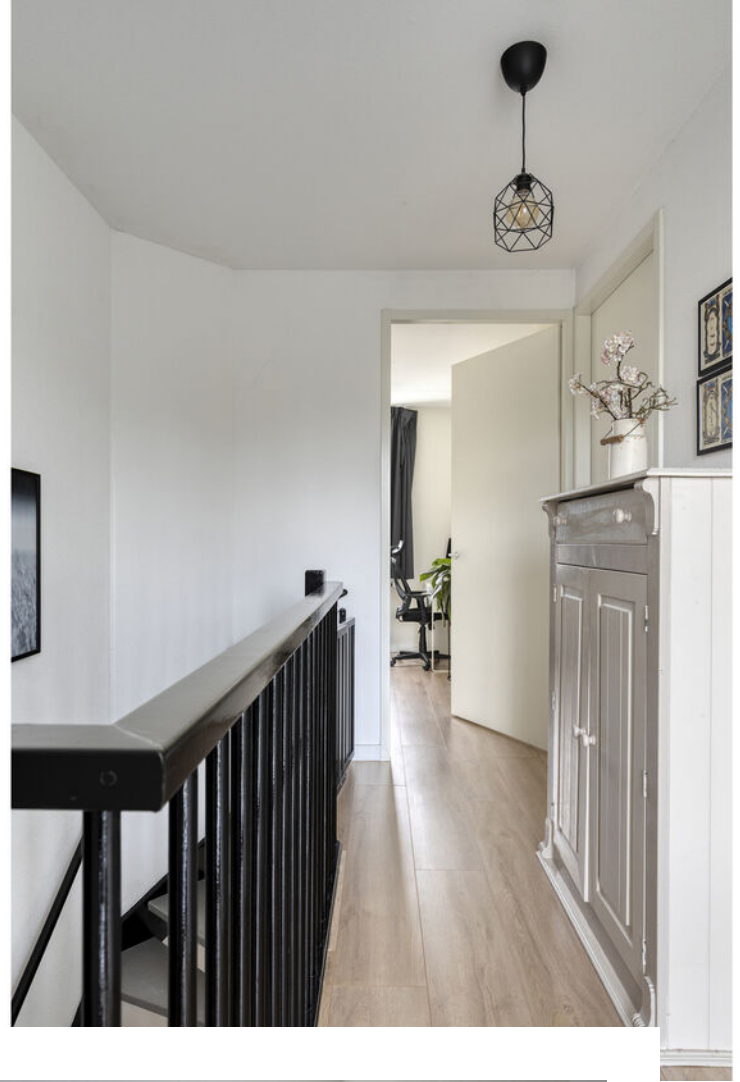
Waarborgsom/bankgarantie: In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.

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.













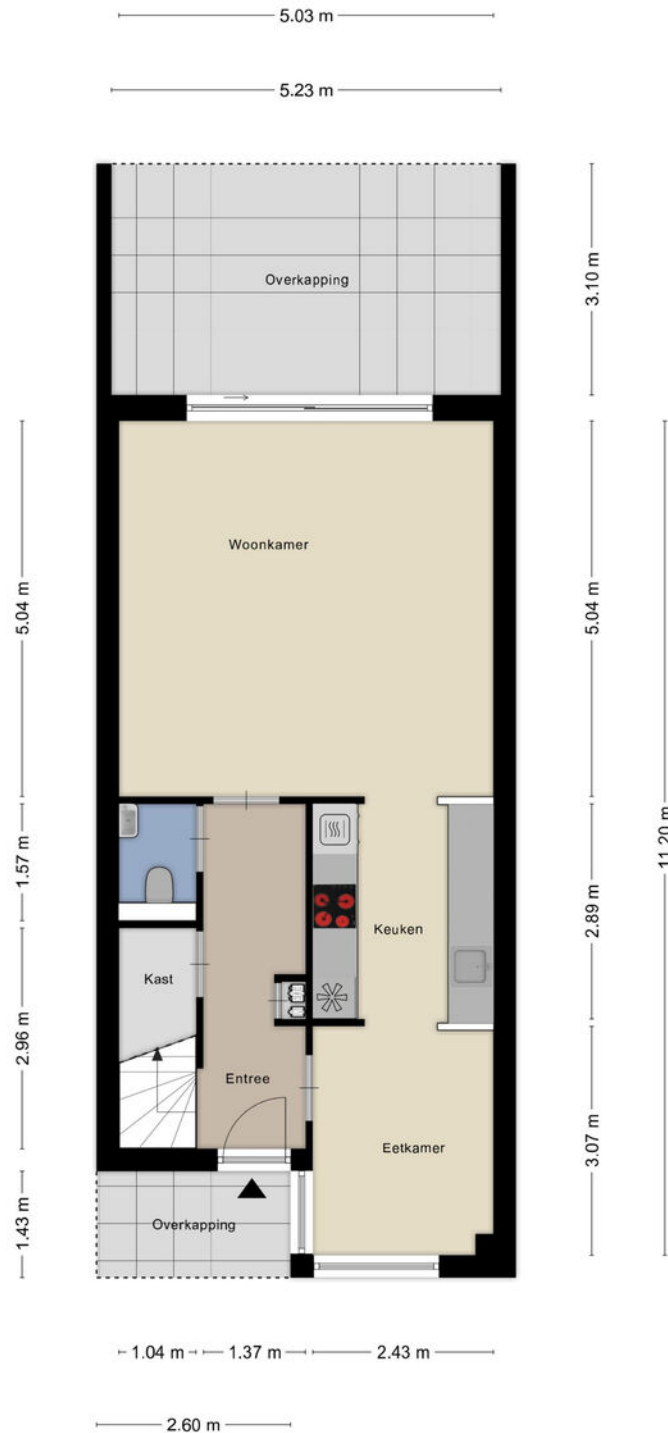








Plattegrond



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

Plattegrond

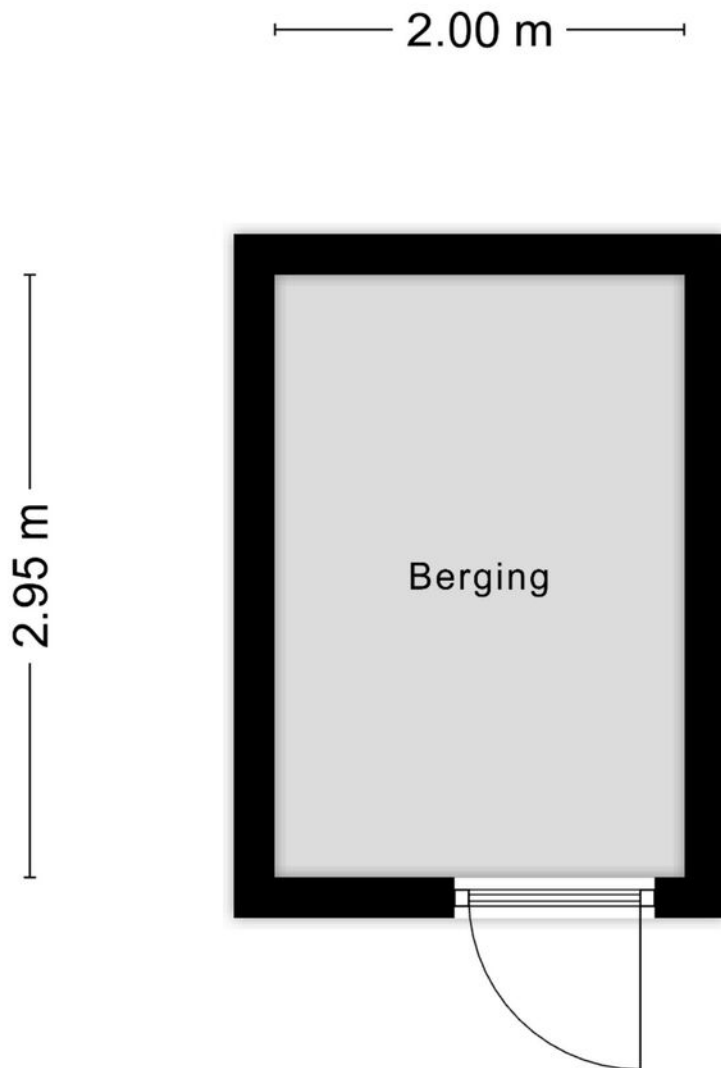


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AH

1025

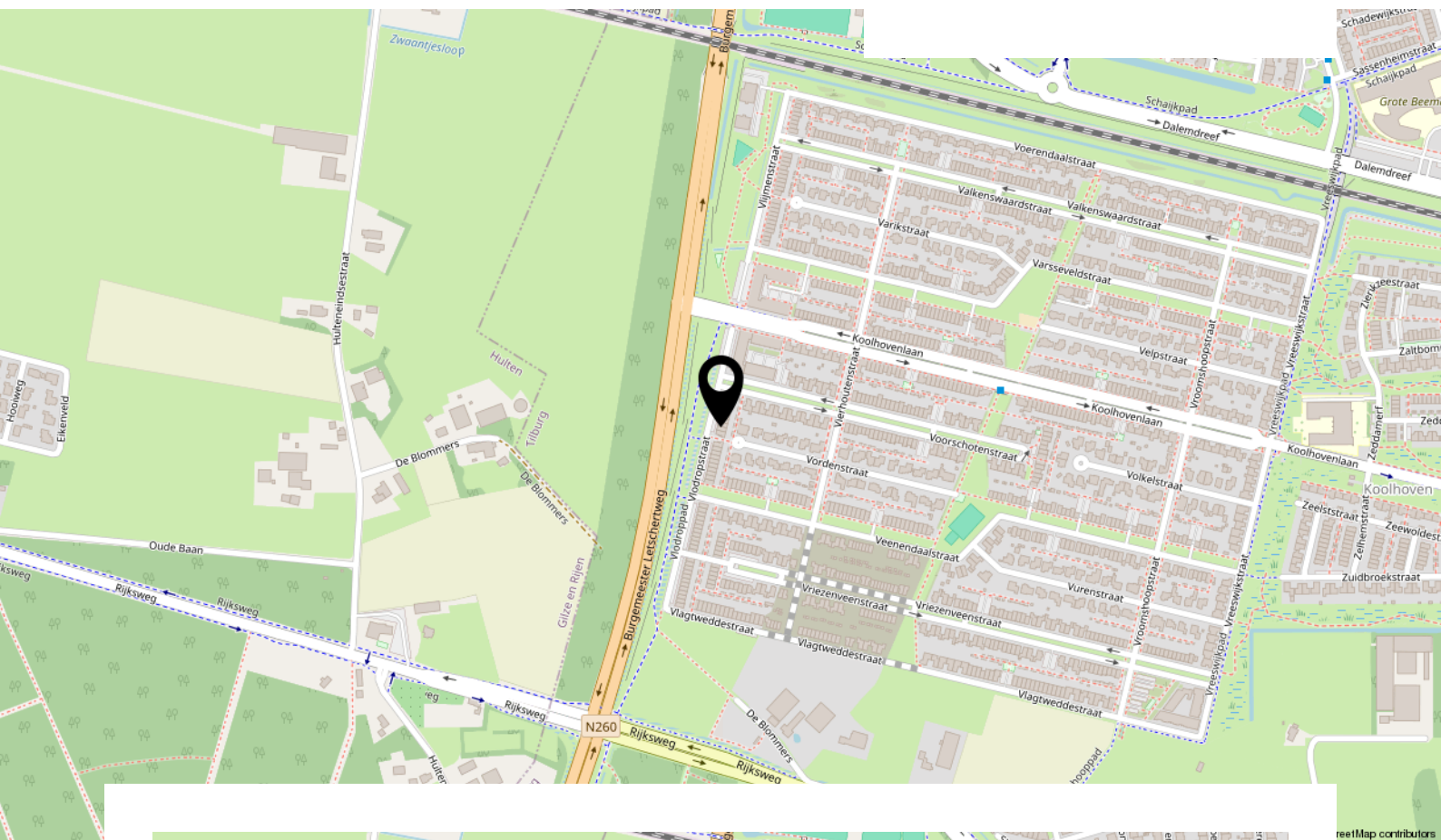
kadaster



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



Vlodropstraat 30, 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de wasruimte op de tweede verdieping			X
- Witte kast in hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Wit tuinbankje	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		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