

Valkenswaardstraat 34

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 500.000 K.K.

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



Kenmerken



Woonoppervlakte
137 m²

Aantal kamers
6

Perceeloppervlakte
157 m²

Aantal slaapkamers
4

Inhoud
495 m³

Bouwjaar
2007

Soort woning
eengezinswoning

Energie label
A+

Sfeervol en duurzaam wonen in Koolhoven

Aan de Valkenswaardstraat vind je deze sfeervolle, uitgebouwde jaren '30 tussenwoning die stijl, comfort én duurzaamheid perfect combineert.

Met een A+ energielabel, 12 zonnepanelen en volledige isolatie is dit een woning die niet alleen slim met energie omgaat, maar ook volop leefruimte biedt - een ruime, lichte leefruimte beneden met een moderne keuken (2023), vier slaapkamers en een privacyrijke, zonnige tuin op het zuidwesten met vrijstaande berging en achterom.

Je woont hier in de gewilde wijk Koolhoven (Reeshof) - een rustige, gezinsvriendelijke omgeving met speeltuinen, scholen, winkels en openbaar vervoer op loopafstand. Met het station Tilburg Reeshof en de uitvalswegen richting de A58 om de hoek, is de bereikbaarheid ideaal.

Een huis waar je jarenlang zorgeloos kunt wonen. Benieuwd? Lees snel verder en ontdek wat deze woning allemaal te bieden heeft!

Ruimte, licht en sfeer

Bij aankomst valt direct de brede, rustige straat op. De nette voortuin met groene haag zorgt voor privacy en een prettige afstand tot het trottoir. Via het looppad bereik je de entree van deze verrassend ruime woning. In de hal tref je de meterkast en een stijlvolle visgraatvloer met vloerverwarming, die doorloopt over de gehele begane grond (m.u.v. de toiletruimte). Vanuit hier stap je de lichte woonkamer binnen, waar de sfeervolle erker aan de voorzijde zorgt voor extra ruimte en een vrij uitzicht over de groenstrook. De woonkamer en open keuken vormen samen één geheel - een plek waar wonen en koken naadloos in elkaar overgaan.

De keuken (2023) is modern, praktisch én een echte blikvanger. Aan de ene zijde vind je een recht opgesteld interieur met vaatwasser, oven-magnetron, koelkast, vriezer en RVS spoelbak. Daartegenover staat een stijlvol kookeiland met inductiekookplaat en RVS-afzuigkap. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens, wat garant staat voor kwaliteit, gebruiksgemak en gezellige kookmomenten. De openslaande tuindeuren brengen veel licht naar binnen en verbinden het binnenleven met de tuin.

Grenzend aan de keuken ligt een veelzijdige hoek met zicht op de tuin - perfect als werkplek, speelruimte of gezellig leesplekje. Via het separate trapportaal bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping en de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Rust en comfort op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping loopt de laminaatvloer naadloos door, wat zorgt voor een rustige en stijlvolle basis. De drie slaapkamers zijn licht, prettig van formaat en allemaal op hun eigen manier goed in te richten. Aan de voorzijde vind je de ruime ouderslaapkamer met plek voor een groot bed en royale garderobekast, naast een tweede kamer die zich uitstekend leent als kinderkamer of thuiswerkplek. Aan de achterzijde ligt een derde slaapkamer met airco (2022) – een heerlijke koele plek tijdens warme zomernachten.

De badkamer (2007) is volledig betegeld en praktisch ingericht met een ligbad voorzien van douchescherm, wastafelmeubel, wandcloset en handdoekradiator. Het raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie, terwijl het warmtepaneel (ter overname) net dat beetje extra comfort toevoegt.

Verrassende tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de ruime zolderverdieping, voorzien van laminaatvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafonds waarin spots zijn aangebracht. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer over de volledige breedte van de woning; een fijne, lichte ruimte door de aanwezigheid van de dakkapel (2023) en airco (2022).

De overloop met dakraam biedt extra ruimte welke ingericht kan worden als werkplek, speelruimte of logeerkamer; nu nog een open ruimte, maar eenvoudig om te vormen tot een aparte, af te sluiten kamer. Verder is onder het knieschot handige bergruimte gecreëerd met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit (2020) en de omvormer van de 12 zonnepanelen. Via de vlizotrap bereik je een extra bergzolder, perfect voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Genieten van buiten – zon, privacy en weinig onderhoud

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zon die hier vrijwel de hele dag aanwezig is. Direct achter de open-slaande deuren ligt een ruim terras, dat uitkijkt over het gazon, de groene borders en de sfeervolle olijfboom. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra en praktische vliering, met daarnaast een overkapt gedeelte voor de kliko's en de achterom. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van tuinverlichting en buitenkraan – perfect voor wie houdt van comfort met weinig onderhoud.

De omgeving – rustig, groen en gezinsvriendelijk

De wijk Koolhoven in de Reeshof is een heerlijke plek om te wonen. Op loop- en fietsafstand vind je volop groen, speeltuinen, winkels, (basis)scholen en sportclubs. Tevens is op zo'n 2 minuten loopafstand, aan de Koolhovenlaan, een bushalte aanwezig. Het treinstation Tilburg Reeshof ligt om de hoek, waardoor je snel in het centrum van Tilburg bent. En met de uitvalswegen richting onder andere de A58 binnen handbereik, ben je ook met de auto zo op weg. Kortom, een ideale leefomgeving voor zowel gezinnen als stellen die een fijne plek zoeken met alle voorzieningen binnen handbereik.

Duurzaam en comfortabel: hier wil je wonen!

- > Uitgebouwde en keurig onderhouden jaren '30 woning met veel sfeer
- > Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- > 12 zonnepanelen (2020) en energielabel A+
- > Airco's van de merken LG en Daikin (2022), laatst onderhouden in 2025
- > Mechanische ventilatie-unit (2020, onderhoud 2024)
- > Dakkapel, berging en modernisering begane grond (2023)
- > Zolder opnieuw ingedeeld in 2024
- > Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020
- > Royale leefruimte met moderne keuken voorzien van Siemens apparatuur
- > 4 – mogelijk 5 – (slaap)kamers
- > Zonnige tuin op het zuidwesten
- > Rustige, kindvriendelijke ligging met alle voorzieningen en uitvalswegen dichtbij

Plan jouw bezichtiging!

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer van deze fijne gezinswoning aan de Valkenswaardstraat 34.

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



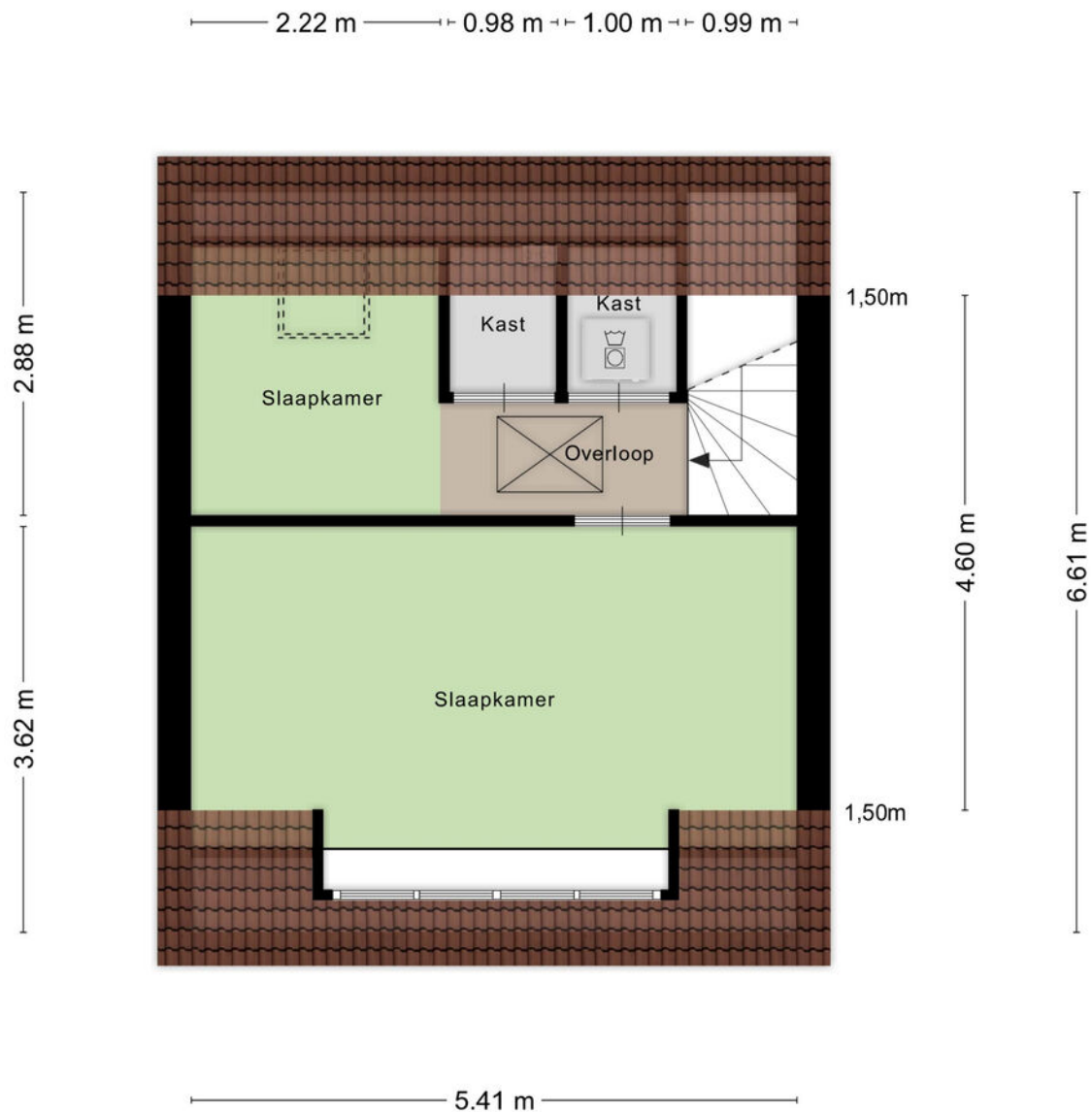
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



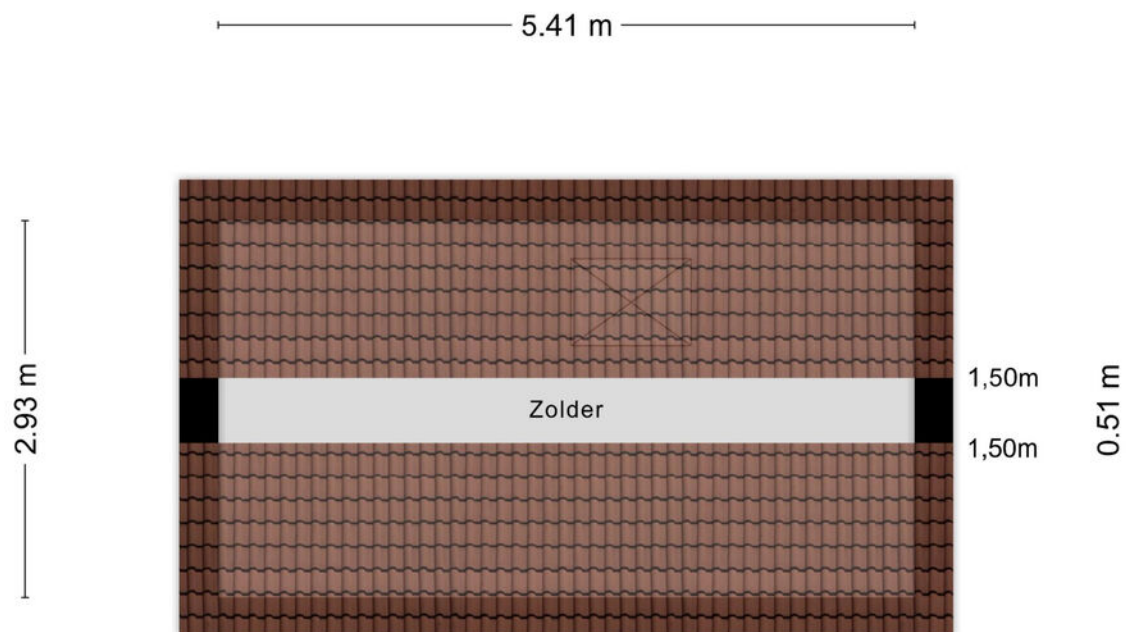
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



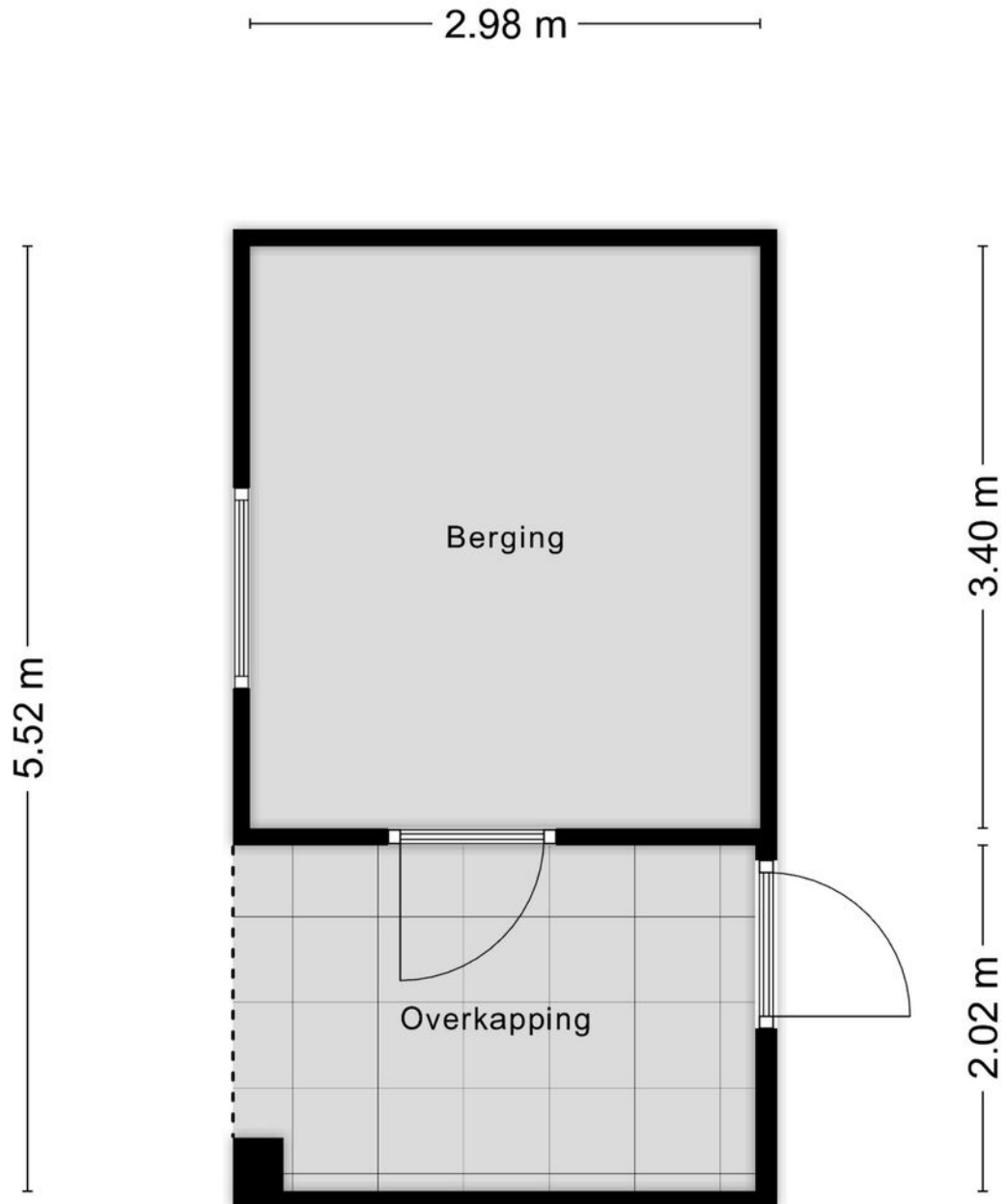
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

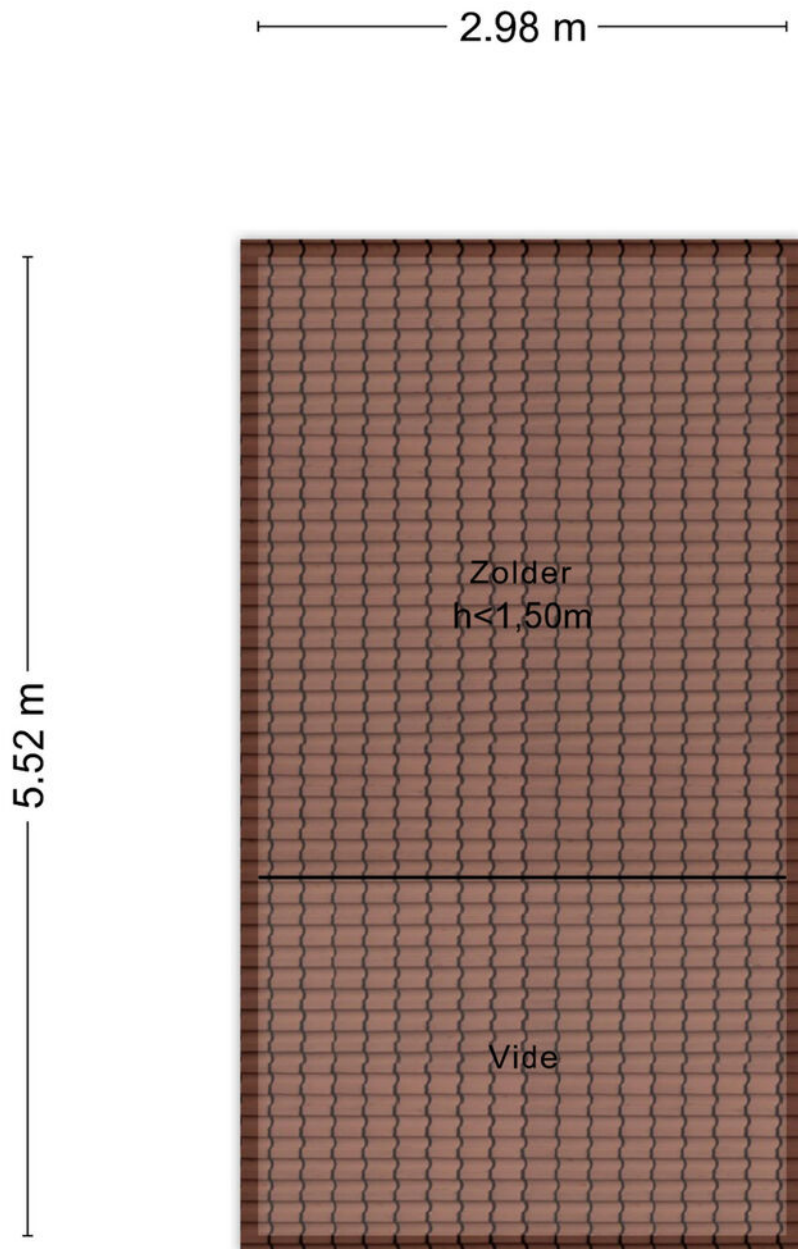


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: ---



0 5 10 15 20 25m

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 AH

Perceel 523

kadaster

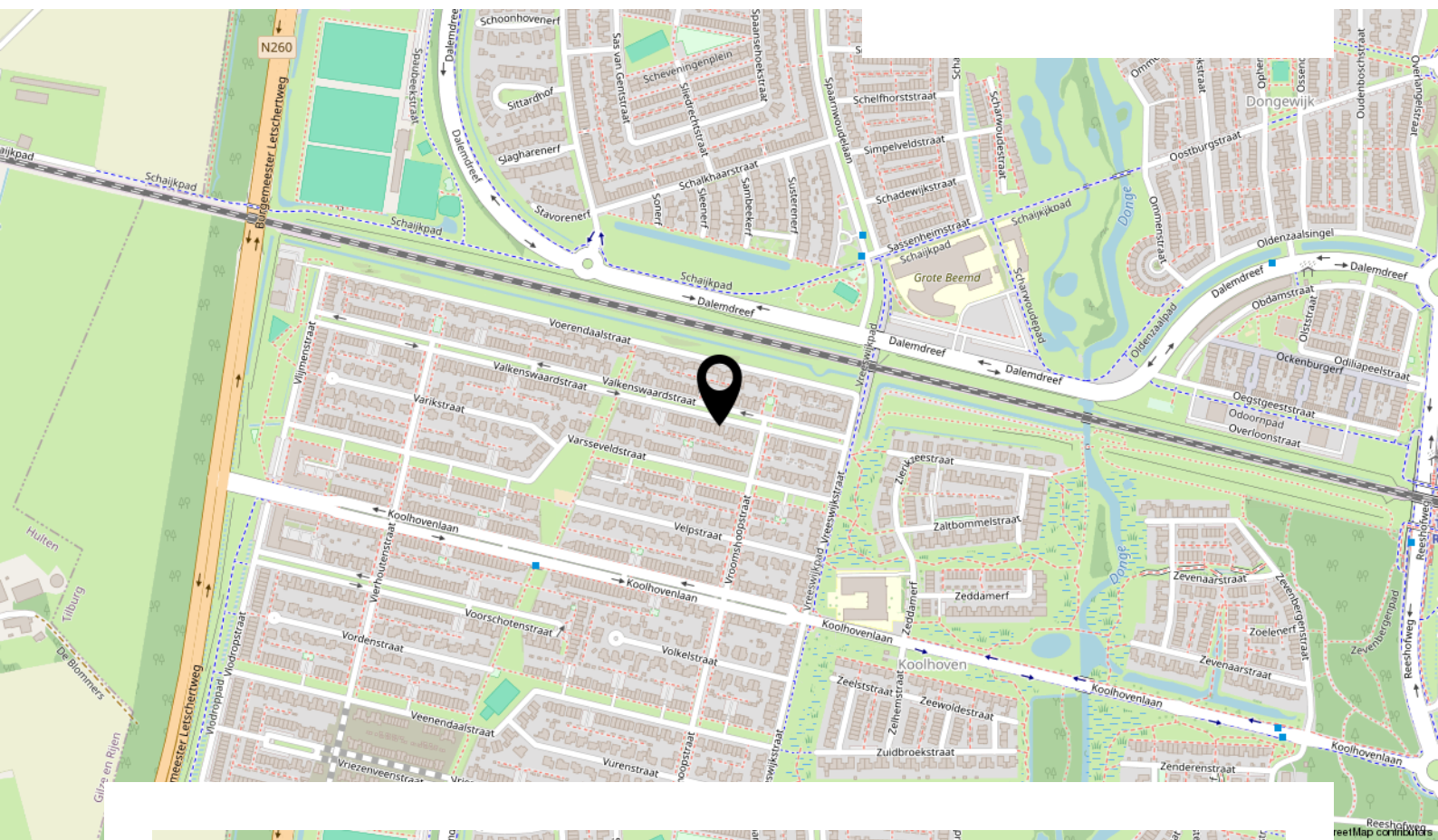
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025

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



Valkenswaardstraat 34, Tilburg



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- verwarmingspaneel tpv plafond			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Stadsverwarming			Moet worden overgenomen

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](https://www.kmm-makelaars.nl)