

WOONGENOT



**KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG**



TOPLOCATIE in Tilburg

INFORMATIE

Type woning:	Tussenwoning met oprit voor de deur
Bouwjaar:	1991
Perceelgrootte:	149 m ²
Woonopp:	105 m ²
Inhoud:	375 m ³
Energie label	A+ (geldig tot en met 13-11-2035)
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 350.000,- k.k.

In de rustige woonstraat Knegselstraat bieden wij deze keurig onderhouden woning met oprit aan. De ligging is bijzonder centraal: op loopafstand van Station Reeshof, winkelcentrum De Heyhoef en het prachtige Reeshofbos.

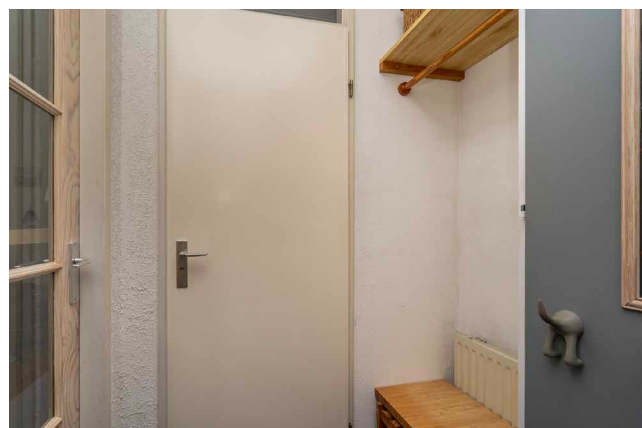
Via de overkapte voordeur betreedt u de hal met toegang tot onder andere de toiletruimte. De woonkamer vormt een lichte en prettige leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met een gezellig eetgedeelte. Daarnaast beschikt de woning over een ideale bijkeuken/berging. Een praktische ruimte met volop mogelijkheden. Vanuit hier bereikt u de keurig aangelegde achtertuin met overkapping, gelegen op het zonnige westen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, bestaande uit een voorzolder met witgoedopstelling, een vierde slaapkamer, extra bergruimte achter deze slaapkamer, ruime opbergmogelijkheden onder de schuine kanten en een handige vliering.

De woning is bovendien energiezuinig (energielabel A+), onder andere dankzij de 12 zonnepanelen, de dubbele beglazing en de rolluiken die zorgen voor een aangenaam woonklimaat.

BEGANE GROND:

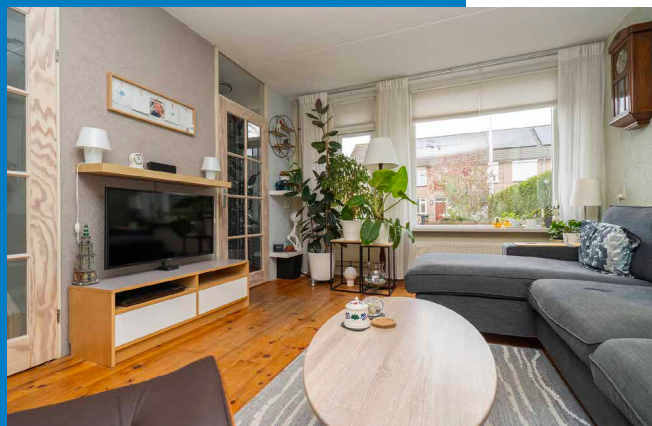
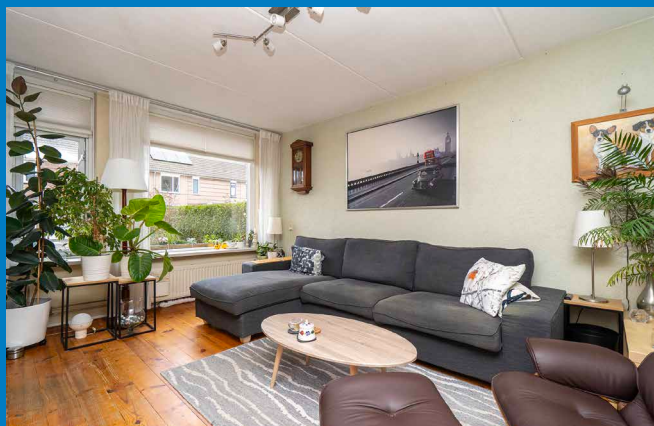
Voordat u de woning betreedt, kunt u uw auto comfortabel op uw eigen oprit parkeren. Via het overkapte entree bereikt u de hal met de toiletruimte, een garderobenis, de meterkastopstelling en de doorgang naar de woonkamer.



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG

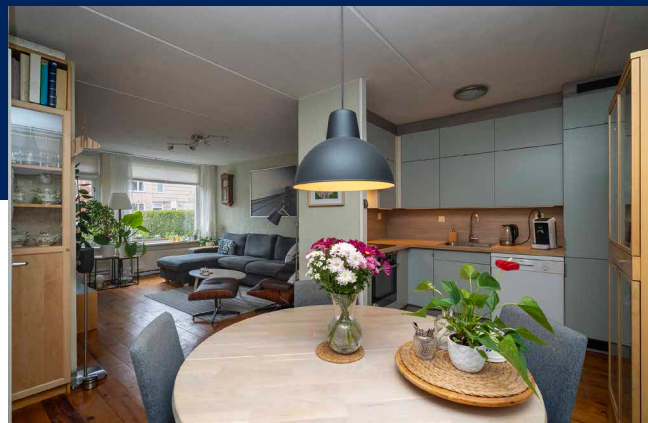


De doorzonwoonkamer is een fijne, lichte en comfortabele leefruimte, mede dankzij de praktische trapkast. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met ruimte voor een eethoek.



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG





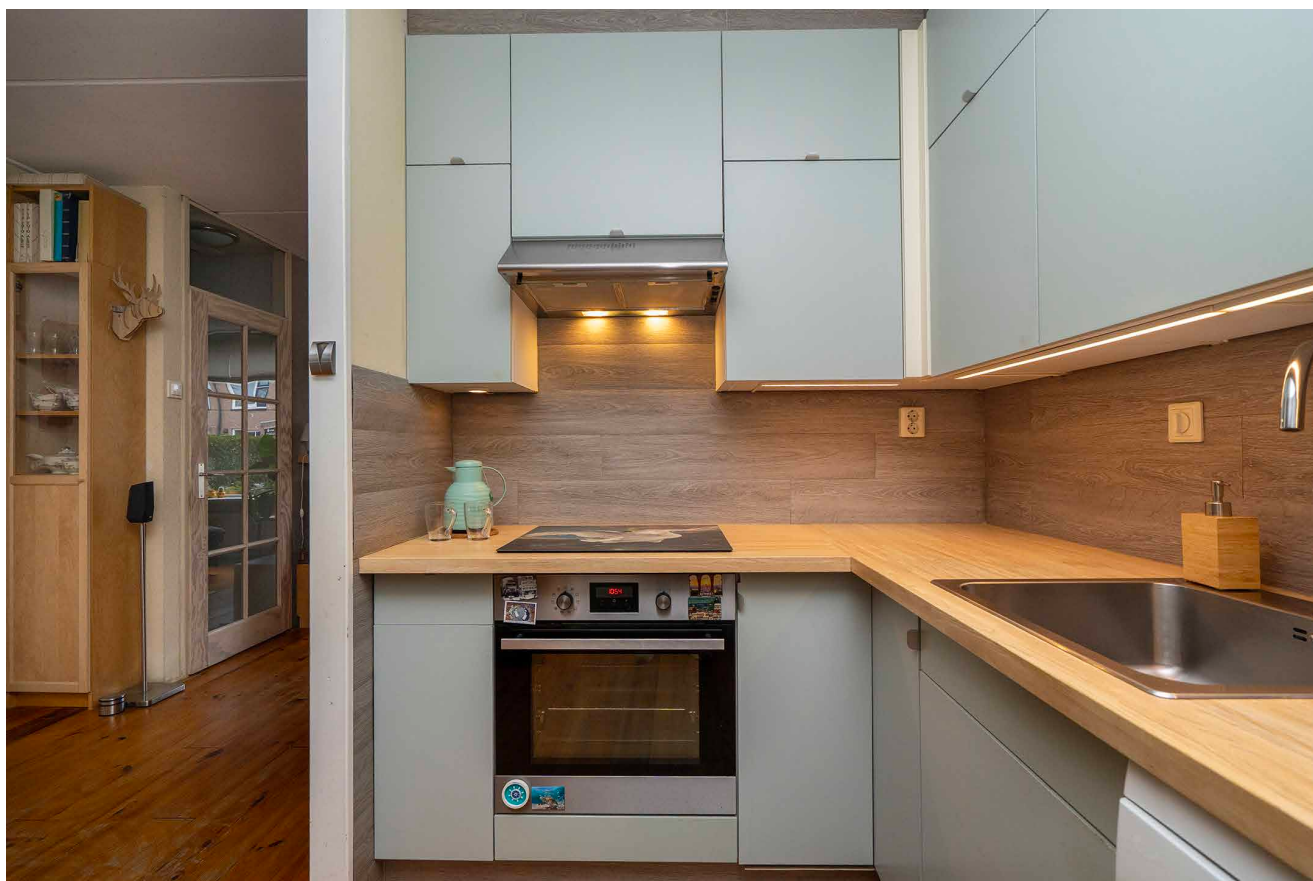
KNEGGELSTRAAT 3
TILBURG





KEUKEN:

De keuken is in 2015 flink aangepakt met nieuwe keukenkastdeurtjes, een nieuw keukenblad en vernieuwde apparatuur. De keuken is uitgerust met een koel-vriescombinatie, grote oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.



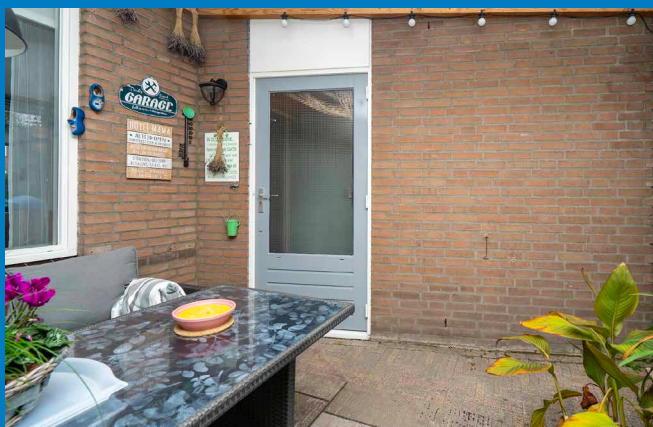
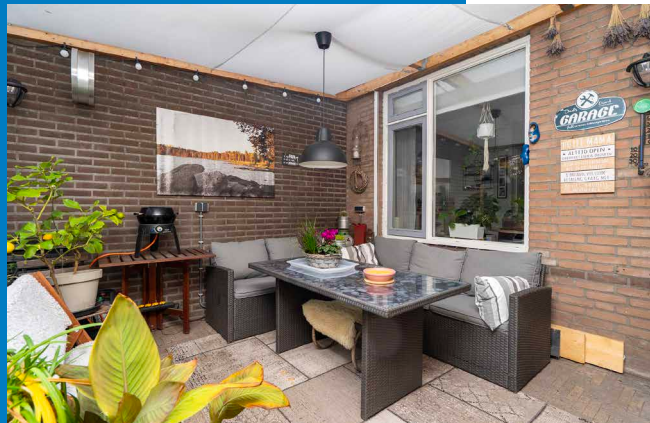
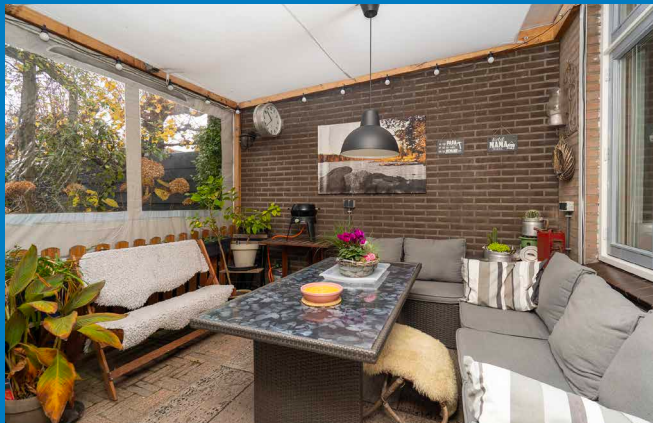
Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken/berging. Deze veelzijdige ruimte vormt een waardevolle aanvulling op het woongedeelte. Vanuit hier heeft u toegang tot de achtertuin, waar u direct onder de overkapping uitkomt.

De begane grond is voorzien van een houten vloer. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stukadoorswerk. De houten kozijnen zijn uitgerust met dubbele beglazing en aan de voorzijde is een rolluik aanwezig.



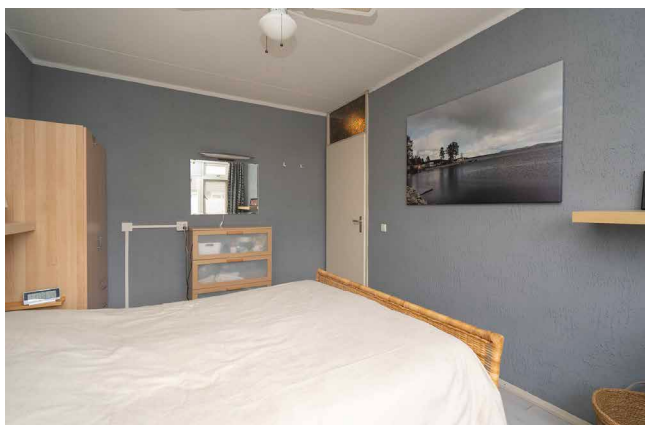
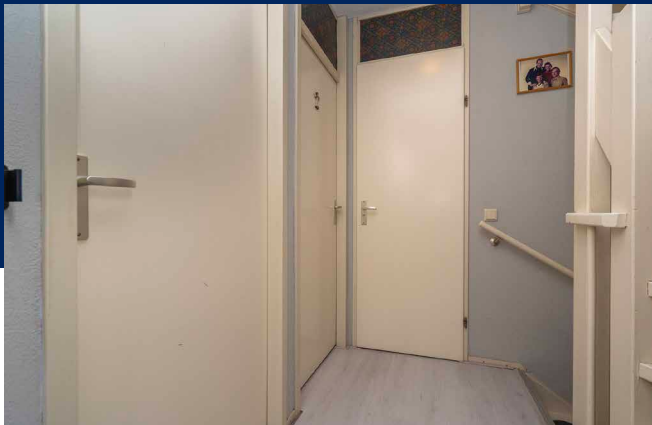
ACHTERTUIN:

Zoals eerder vermeld is de achtertuin te bereiken via de bijkeuken/berging uitkomend onder de fijne, heerlijke en ideale overkapping. Deze ruimte is heel het jaar te gebruiken. De achtertuin ligt op het zonnige westen. Door deze ligging kunt u in de late uurtjes nog in de zon zitten. De tuin is voorzien van een pad naar de achterom, zijn de borders voorzien van struiken, vaste beplanting en bodembedekkers. Voor de gezelligheid is er een klein waterpartijtje.



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG





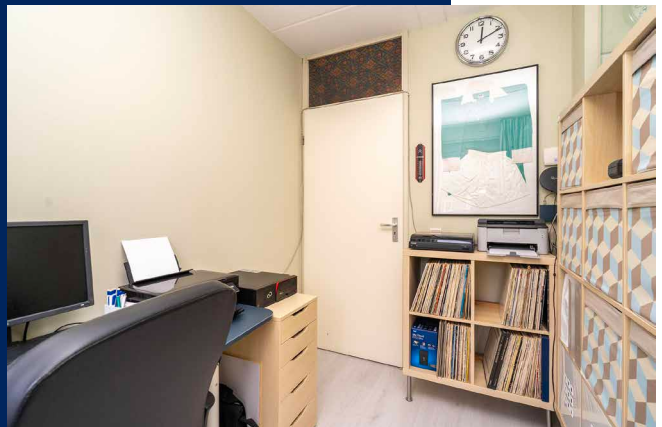
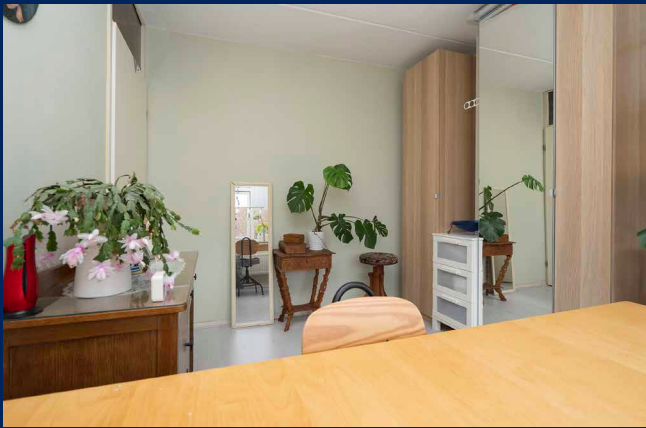
1E VERDIEPING:

De eerste verdieping bestaat uit een overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van een mooi formaat, namelijk 14 m² en 6 m². Aan de achterzijde ligt een derde slaapkamer van 10 m², eveneens van een prettig formaat.

Alle drie de slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en spuitwerkplafonds. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG

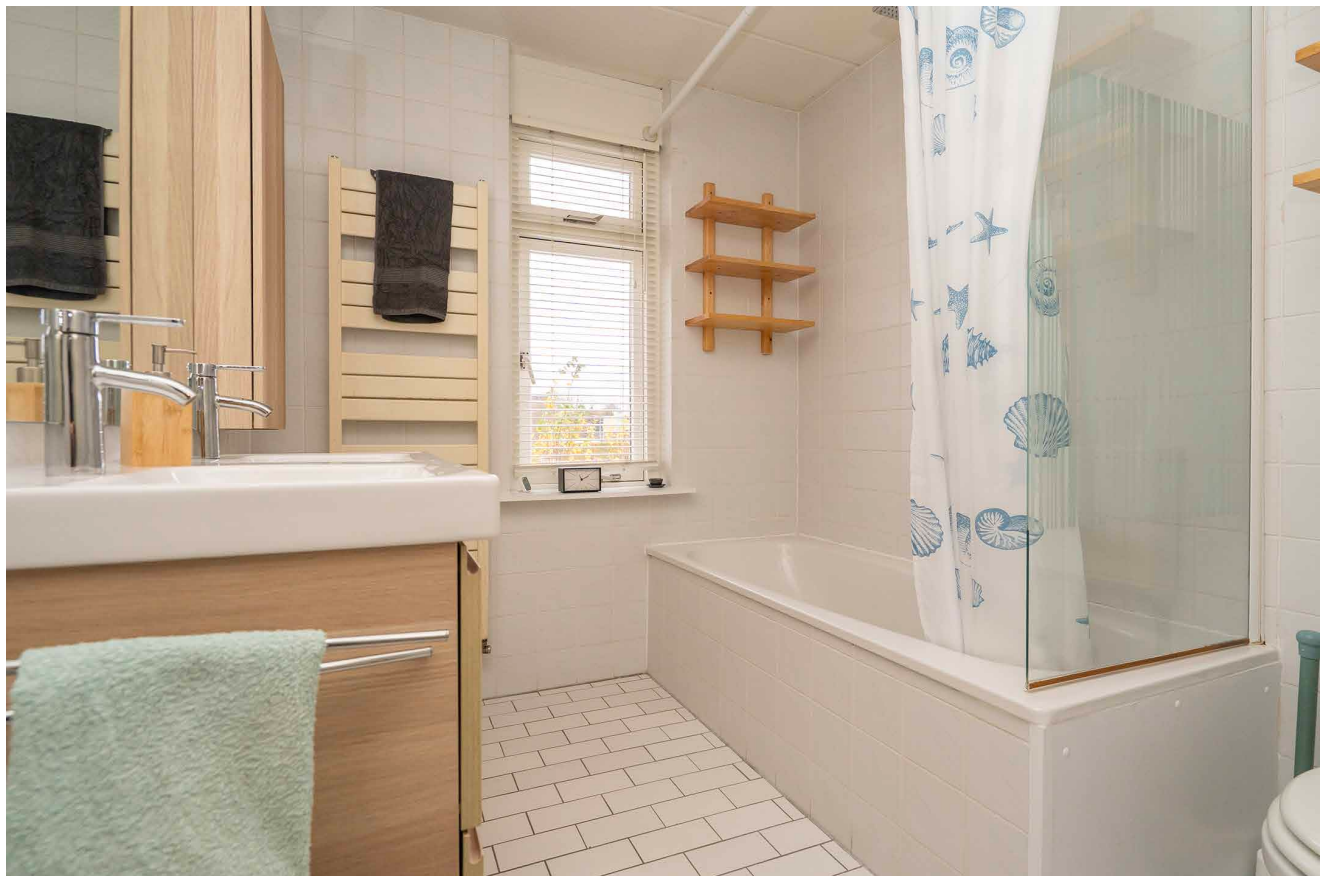




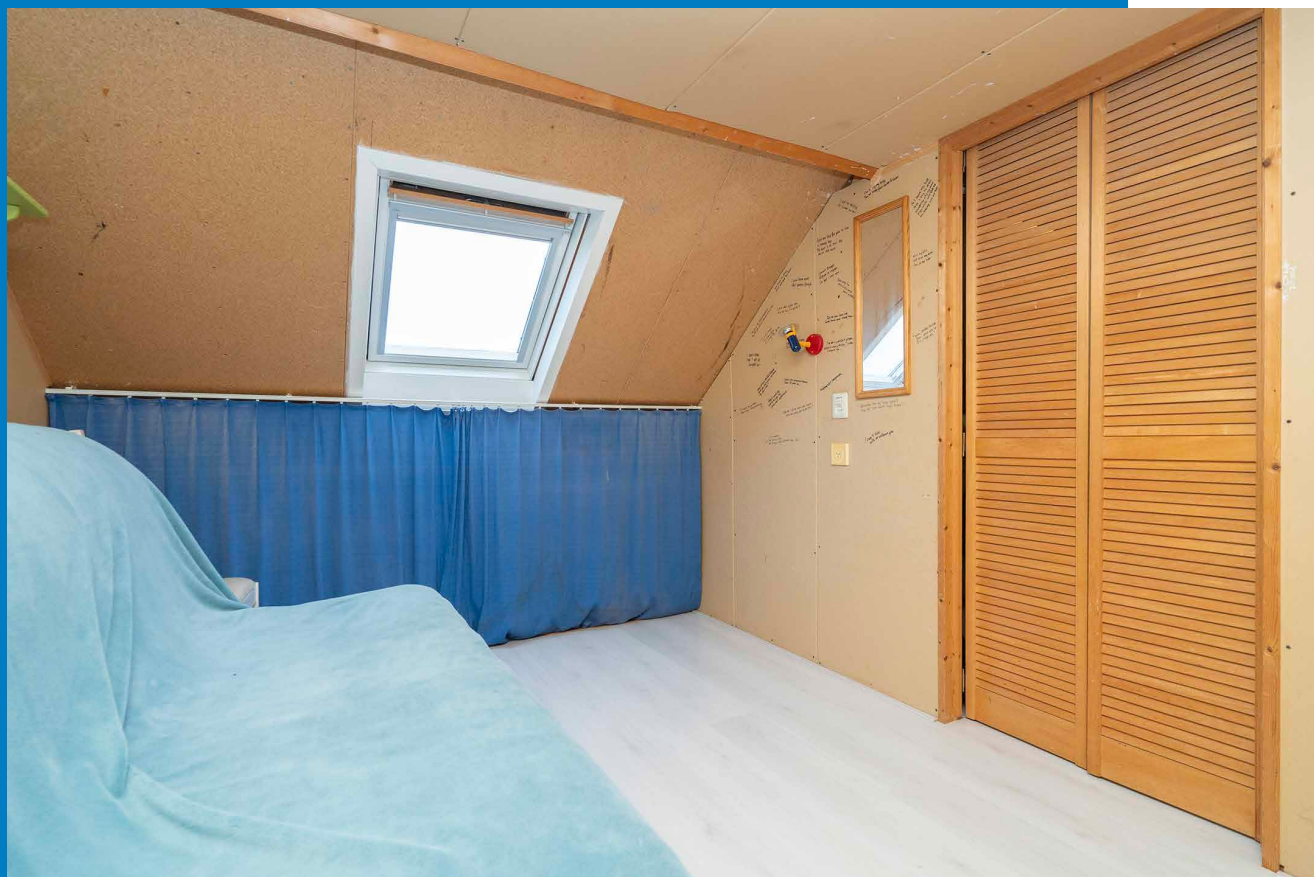
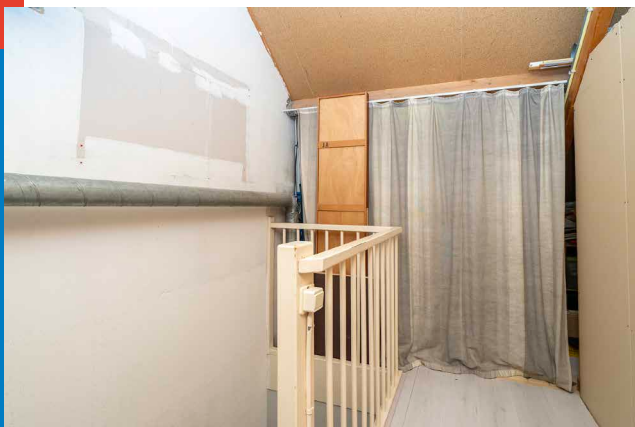
KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG



De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad met douchefunctie en glazen spatscherm, een tweede toilet, een designradiator, een handdoekenkast en een dubbele wastafel. Dankzij het raam beschikt de ruimte over prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG



ZOLDERVERDIEPING:

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en komt uit op de voorzolder. Hier bevinden zich de witgoedopstelling, de mechanische ventilatie, de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen en veel bergruimte onder de schuine kanten én achter de vierde slaapkamer.

De vierde slaapkamer is eveneens een fijne kamer, met daglichttoetreding via een dakraam. Het plafond is verlaagd, waardoor er extra bergverruiming is gecreëerd. De zolderverdieping biedt bovendien mogelijkheden voor een nieuwe indeling. Met het plaatsen van een dakkapel kan hier zelfs nog meer ruimte ontstaan.



www.alstede van mierlo makelaardij.nl | Burg. v/d Morteplein 55 | 5037 PK | Tilburg | 013-5901964



BUURTGEGEVENS:

IDEALE LIGGING IN EEN LEVENDIGE WIJK

Zoals eerder genoemd, heeft deze woning een perfecte ligging binnen de wijk. Het NS-station, de bushalte, het Reeshofpark en winkelcentrum De Heyhoef zijn allemaal op loopafstand te bereiken. Ook kinderdagverblijven, basisscholen en middelbare scholen bevinden zich in de directe omgeving, wat deze locatie ideaal maakt voor gezinnen.

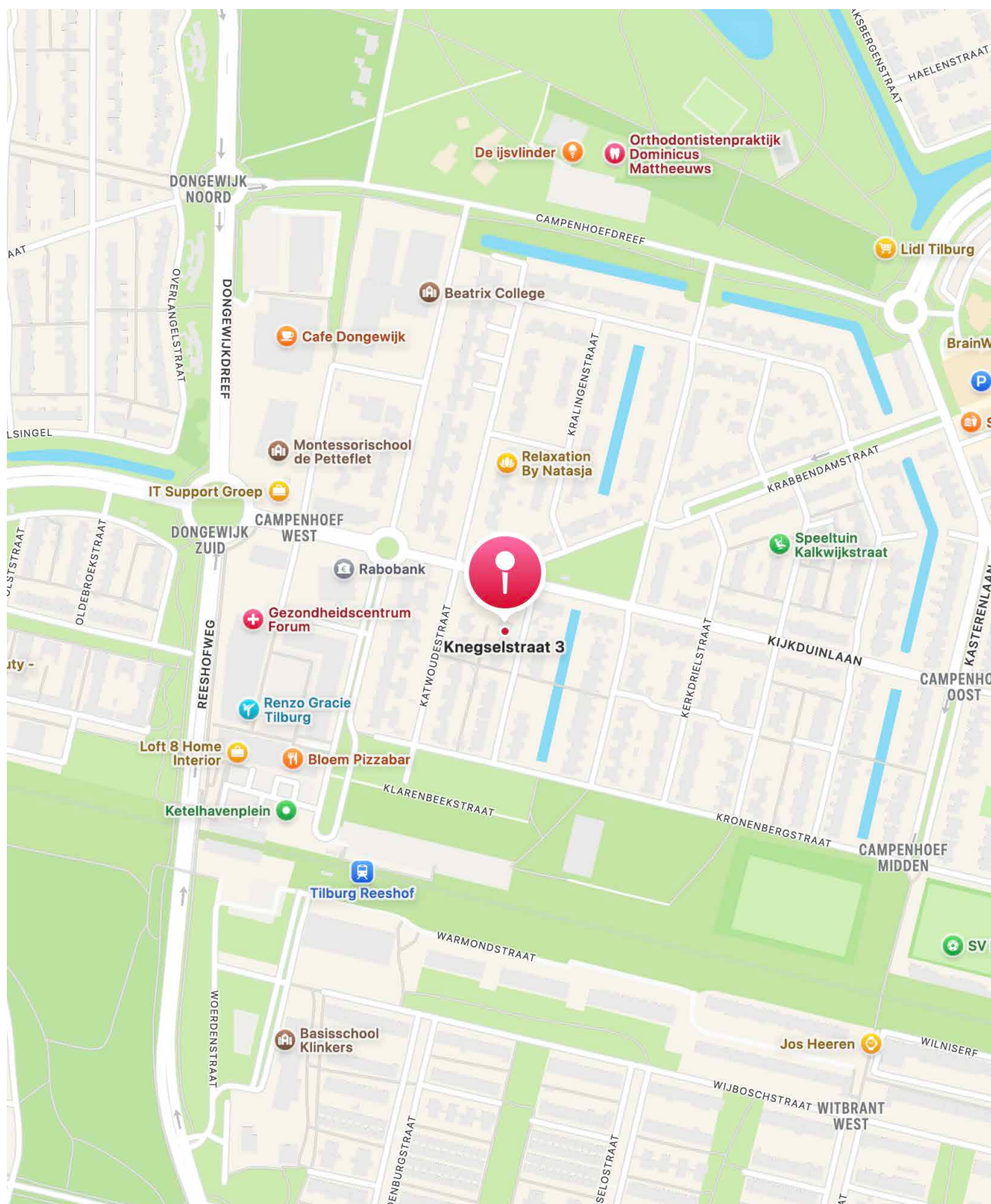
Schuin achter winkelcentrum De Heyhoef ligt het Reeshofbos, een prachtige plek om te wandelen en te genieten van de natuur. Voor hondenliefhebbers is er een speciaal losloopegebied.

Midden in de Reeshof bevindt zich de Dongevallei, een circa 40 hectare groot natuurgebied met een gevarieerd landschap van poelen, graslanden en bosschages van wilgen, elzen en berken. Het gebied is een paradijs voor natuurliefhebbers en trekt diverse vogelsoorten en zelfs de imposante Schotse Hooglanders.

De Reeshof is uitgegroeid tot een geliefde en bruisende wijk, waar regelmatig evenementen worden georganiseerd. Zo vinden in het Reeshofpark het Park Festival en de Muzenconcerten plaats. Het winkelcentrum vormt het decor voor de jaarlijkse kermis en de populaire Meimarkt. Daarnaast zijn er in de directe omgeving tal van voorzieningen, zoals een bibliotheek, sporthal, wijkcentrum en zwembad.

KORTOM, IN DE REESHOF IS ALTIJD IETS TE BELEVEN EN TE ONTDEKKEN!

Omgevingskaart



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VMJ

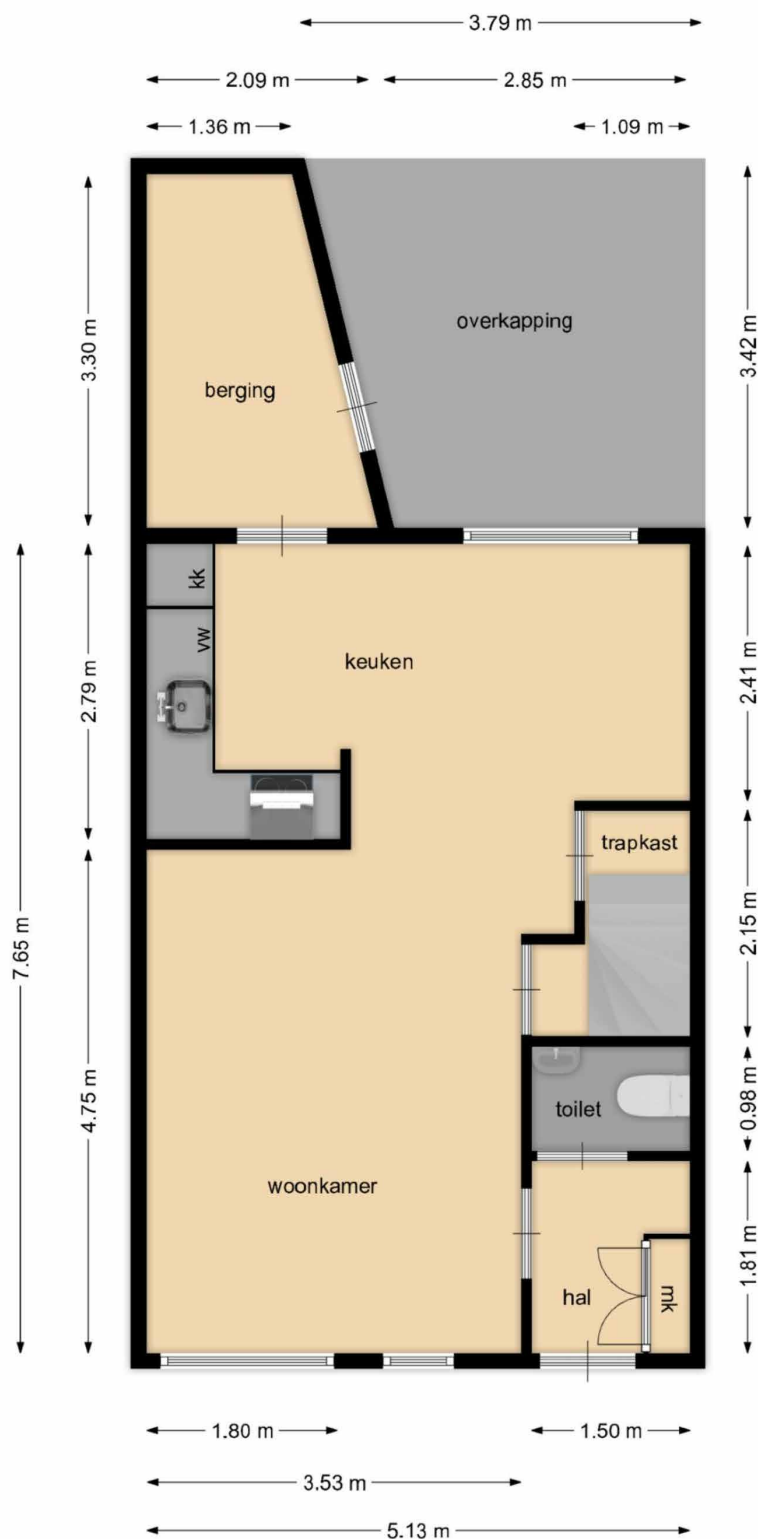


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie AF Perceel 3874	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025 De bewaarder 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.			

KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG



Begane grond



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG



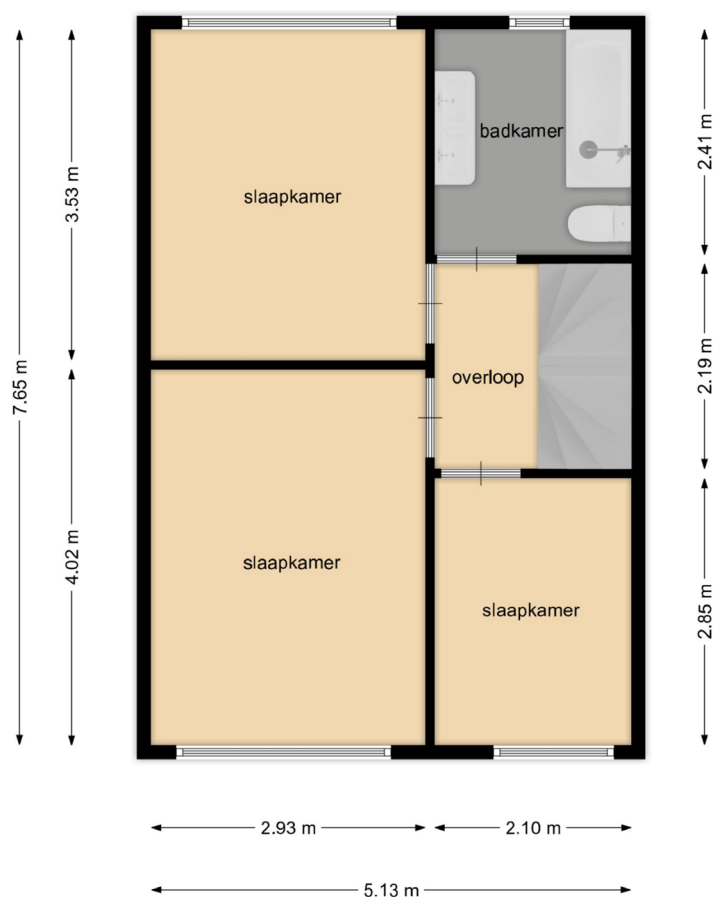
Begane grond met tuin



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG



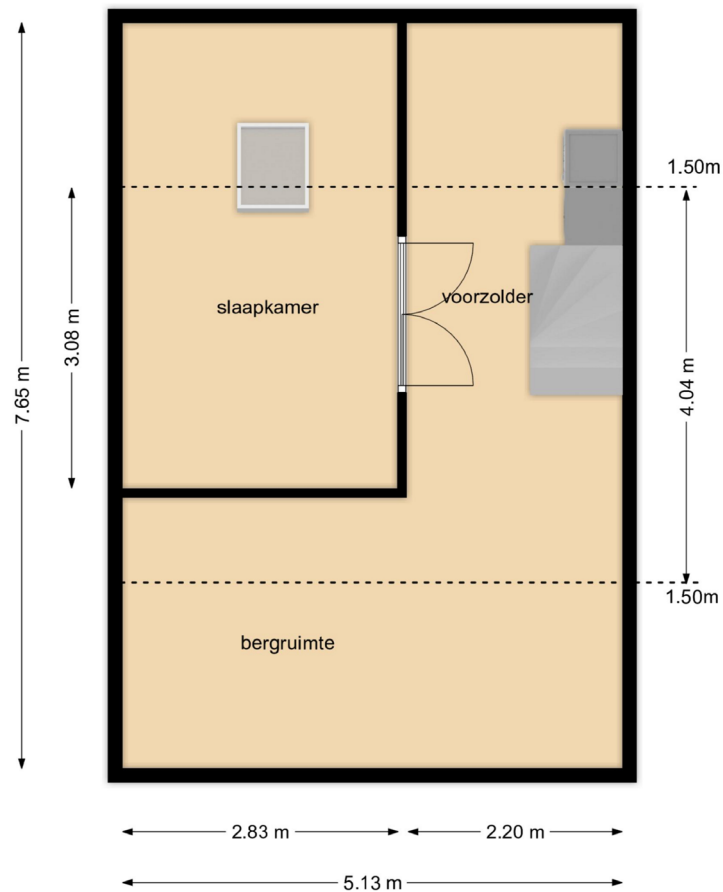
Eerste verdieping



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG



Tweede verdieping



KNEGSELSTRAAT 3
TILBURG





Algemene voorwaarden voor de verkoop

Algemeen

De in de brochure vermelde informatie is globaal en een niet compleet overzicht. Het is voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers voorafgaand aan de bezichtiging enig inzicht in het huis te verschaffen. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alstede Van Mierlo Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. De door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs), maar ook over de bijzaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst, zal door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. een standaard koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model. De notaris wordt in de meeste gevallen door de koper aangewezen.

Tekenen koopakte en bedenktijd

Om de bedenktijd van drie dagen niet onnodig te verlengen, zal ondertekening van de koopakte door partijen moeten zijn uitgevoerd binnen vijf dagen na het bereiken van de mondelinge overeenkomst.

Notaris

Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt gebruikelijk door koper binnen 4 weken na koop, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort (10% van de koopsom) of een bankgarantie (van 10 % van de koopsom) bij de notaris bezorgd.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituaties, leningen e.d. evenals inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare gebreken en alle bij verkoper niet bekende onzichtbare gebreken, heersende- en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris, naar rato worden berekend.

De NVM voorwaarden zijn van toepassing.



vastgoedcert
gecertificeerd



ALSTEDE VAN MIERLO MAKELAARDIJ

FAMILIEBEDRIJF

Wij zijn een (h)echt familiebedrijf. Wij hebben een enorme kennis van bouwkundige zaken.

Ons kantoor staat bekend om deskundigheid, persoonlijke service, transparant en betrouwbaar.

U kunt bij ons onder andere terecht voor aan- en verkoopbegeleiding, taxaties en niet te vergeten onze bouwbegeleiding.

EMAIL

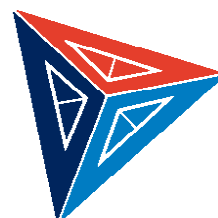
info@alstede van mierlo makelaardij.nl

TELEFOON

013-5901964

ADRES

Burg. v/d Mortelplein 55
5037 PK te Tilburg



Alstede
van Mierlo
Makelaardij