



Burgemeester Jansenstraat 25, 5037 NA Tilburg

Vraagprijs € 839.000,00 kosten koper

Omschrijving

Stijlvol karakteristieke halfvrijstaande woning met uitbouw, garage, berging, dakterras, vijf (mogelijke zes) slaapkamers en een veel privacy biedende tuin

Aan een rustige, groene straat in de geliefde Burgemeestersbuurt (wijk Zorgvlied) ligt deze stijlvol karakteristieke jaren-'50 halfvrijstaande woning met een woonoppervlakte van circa 165 m². De woning is met zorg onderhouden, op diverse punten gemoderniseerd en aan de achterzijde volledig uitgebouwd, waardoor een royale en lichte leefruimte is ontstaan met een directe verbinding met de zonnige tuin op het westen. De woning beschikt over vijf ruime slaapkamers – met de mogelijkheid tot een zesde – de zeer ruime master bedroom is eenvoudig op te delen in twee slaapvertrekken. Dankzij het vrije uitzicht aan de voorzijde en het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van rust, privacy en een groene woonomgeving.

De Burgemeestersbuurt staat bekend om haar ruime opzet, brede lanen, volwassen bomen en groene karakter, wat zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving met veel privacy. Scholen, winkels en het Stadspark liggen op loopafstand; met de fiets bereik je binnen tien minuten het centrum van Tilburg, de Universiteit van Tilburg en station Tilburg Universiteit. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Breda, Eindhoven of België.

Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met garderobe, meterkast, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de kelder. De hal is netjes afgewerkt en vormt een prettige binnenkomst naar de ruime woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer strekt zich uit over de volle diepte van de woning en is ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de tuinzijde. De vloer is voorzien van een strakke gietvloer met vloerverwarming, wat samen met het gladde stucwerk zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. De sfeervolle haardpartij met driezijdige glasafwerking vormt het hart van de ruimte en zorgt voor warmte en gezelligheid.

Aan de voorzijde zijn op maat gemaakte inbouwkasten en open nissen rondom de raampartijen gerealiseerd, met onder meer een geïntegreerde tv-wand en boekenkasten. Dit maatwerk combineert praktische bergruimte met een stijlvolle afwerking en benadrukt de verzorgde, opgeruimde uitstraling van de woonkamer. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde en de lichtstraat zorgen bovendien voor een overvloed aan daglicht en uitzicht op het groen.

De halfopen keuken ligt aan de tuinzijde en is uitgevoerd in een hoekopstelling, voorzien van een tegelvloer en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis(2023), afzuigkap (2023), elektrische oven (2023), vaatwasser (2018) en spoelbak. Dubbele openslaande deuren bieden direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer (2021) is luxe uitgevoerd met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met spiegelwand inclusief verlichting en verwarming, elektrische vloerverwarming en praktische wandkasten ingericht voor wasmanden. Aan de achterzijde bevindt zich het ruime dakterras, dat veel privacy biedt en een heerlijk verlengstuk vormt van de woning. De master bedroom is zeer ruim van opzet. Deze is eenvoudig in te richten als walk-in closet, maar gezien het formaat kan deze ruimte desgewenst ook worden opgedeeld in twee volwaardige slaapkamers, waardoor de woning in totaal over zes slaapkamers kan beschikken.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt ruimte aan maar liefst drie volwaardige slaapkamers, allen met veel lichtinval. De

dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde strekken zich nagenoeg over de volle breedte van de woning, waardoor er opvallend veel leefruimte en daglicht is ontstaan. Daarnaast is er extra bergzolder gecreëerd en er is een bergruimte aanwezig, waar zich de opstelling van de CV-installatie (Nefit Trendline, 2019) bevindt.

Kelder

De kelder (ca. 9 m²) heeft stahoogte en biedt een constante temperatuur – ideaal als provisieruimte of wijnkelder.

Tuin, garage en berging

De achtertuin is fraai aangelegd met sierbestrating, volwassen groen en meerdere zitgedeeltes, waaronder een ruim terras direct aan de woning. Dankzij de ligging op het westen geniet je hier van volop zon in de middag en avond. De tuin is volledig omsloten en biedt veel privacy, mede doordat er geen directe achterburen zijn. Achter op het perceel bevinden zich de garage met elektra en een aparte berging, beide in gecementeerd lichte kleuren uitgevoerd, wat een verzorgd geheel vormt. De garage is bereikbaar via de Burgemeester Vonk de Bothstraat én vanuit de tuin, waardoor er tevens een praktische achterom is te creëren is. (er is een voorzetwand geplaatst voor de garagedeur welke zal moeten worden verwijderd) Daarnaast is de tuin ook bereikbaar via de poort naast de woning, een charmante doorgang die toegang biedt tot de achterzijde.

Bijzonderheden

- Volledig uitgebouwd aan de achterzijde over de volle breedte
- Vijf ruime slaapkamers, (relatief eenvoudig een 6e slaapkamer te realiseren)
- Geen directe over- en achterburen, veel privacy
- Gelegen in een ruim opgezette, groene wijk met brede lanen en volwassen bomen
- Woonkamer voorzien van gietvloer met vloerverwarming
- Op maat gemaakte inbouwkasten aan de voorzijde van de woonkamer, rondom de raampartijen gerealiseerd
- Keuken met tegelvloer en vernieuwde inbouwapparatuur
- Luxe badkamer (2021) met inloopdouche, toilet
- Kelder met stahoogte
- Zonnige, veel privacy biedende achtertuin op het westen
- Garage met elektra
- Er is een aparte poort naast de woning die toegang biedt tot de tuin
- Ruim dakterras aan de achterzijde
- Deels HR ++ beglazing
- Optioneel is er een tweede garage bij te kopen

NVM-waarborgsom/bankgarantieclausule

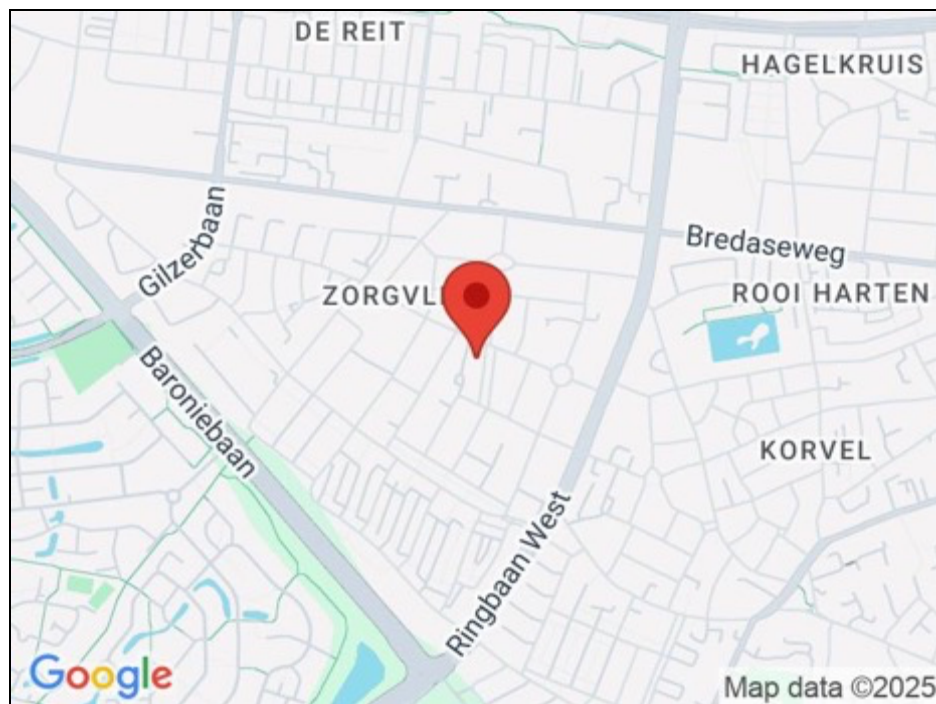
In de koopovereenkomst zal een standaard NVM-clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper een waarborgsom van 10% van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. In plaats daarvan mag ook een bankgarantie worden gesteld via een erkende Nederlandse bankinstelling.

Kenmerken

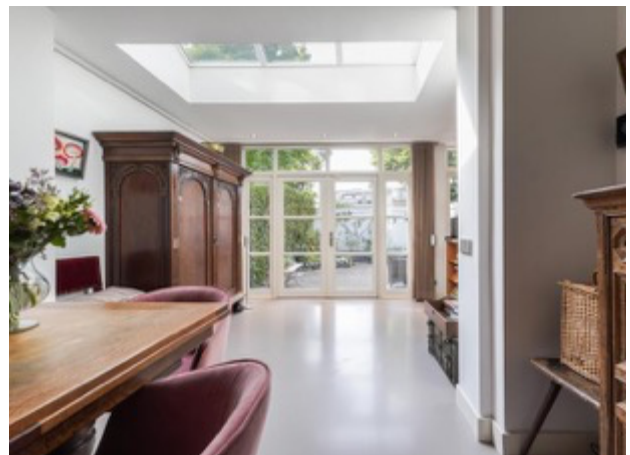
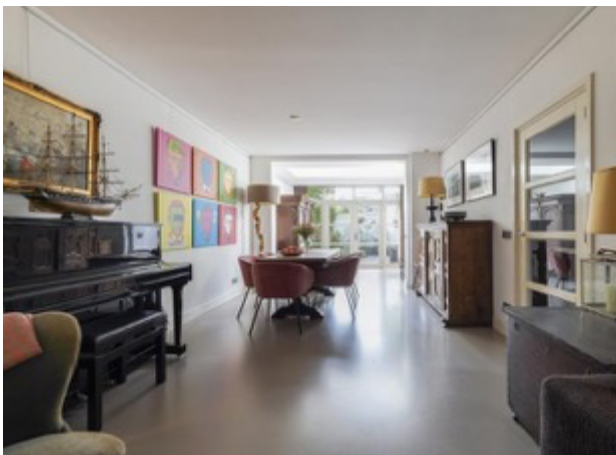
Vraagprijs	: € 839.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	: 618 m ³
Perceel oppervlakte	: 259 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 165 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 120 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 70 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 18 m ² (600 bij 300 cm)
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Nefit Trendline HRC30 CW5 II (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

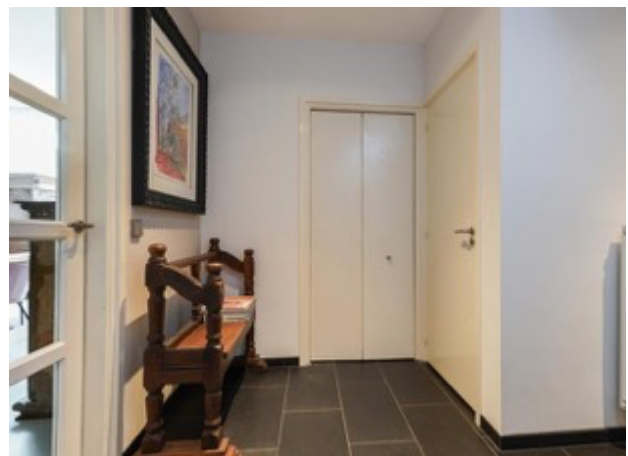
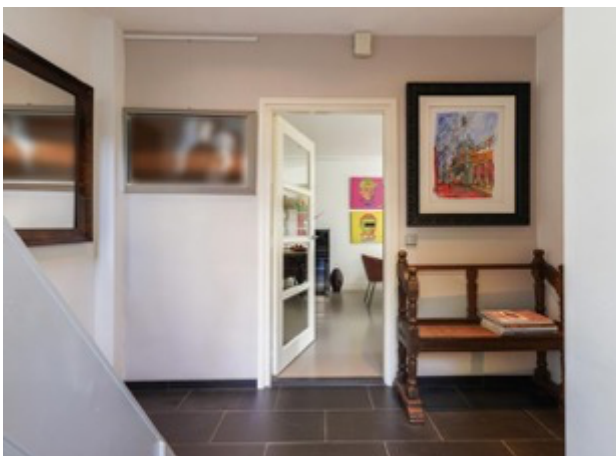
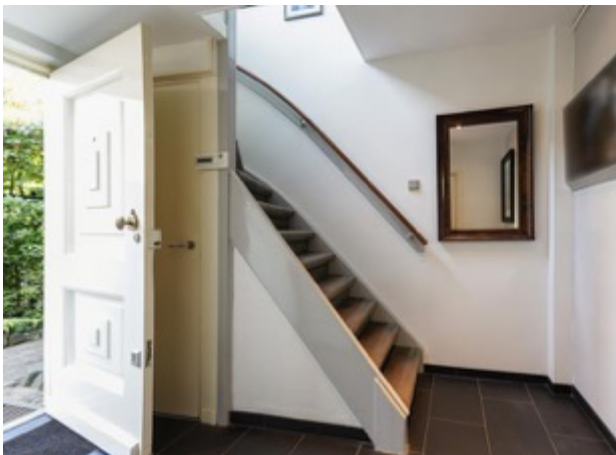
Burgemeester Jansenstraat 25
5037 NA TILBURG



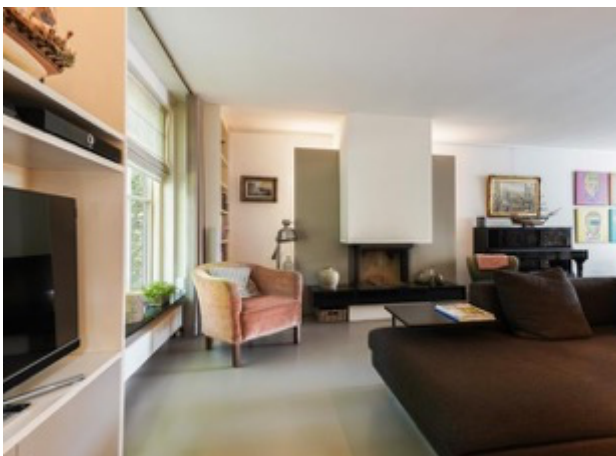
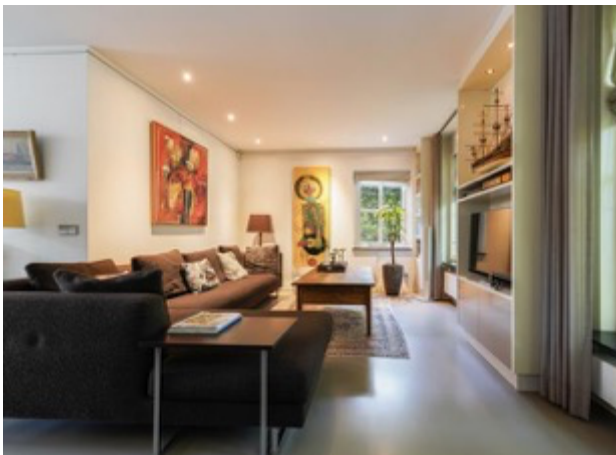
Foto's



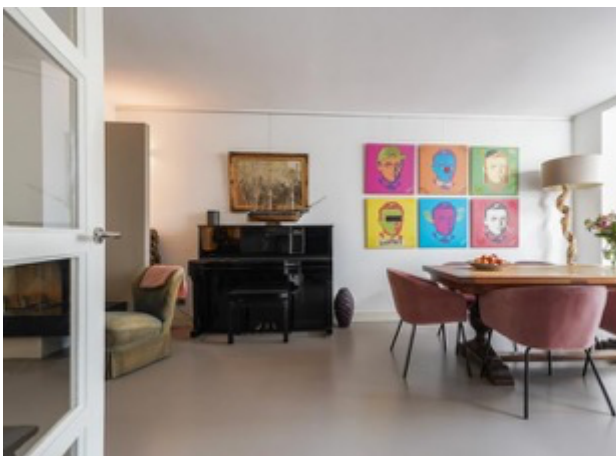
Foto's



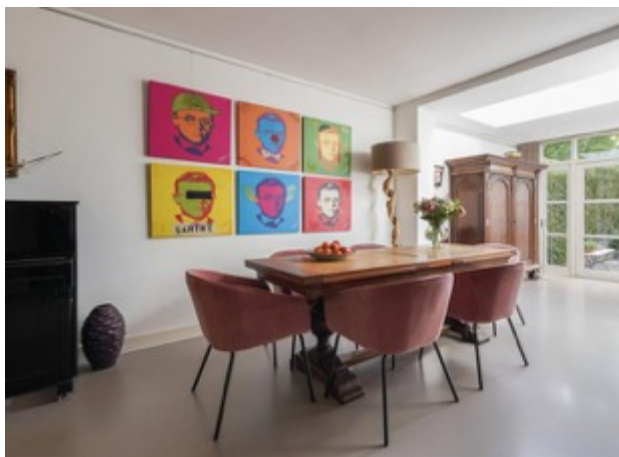
Foto's



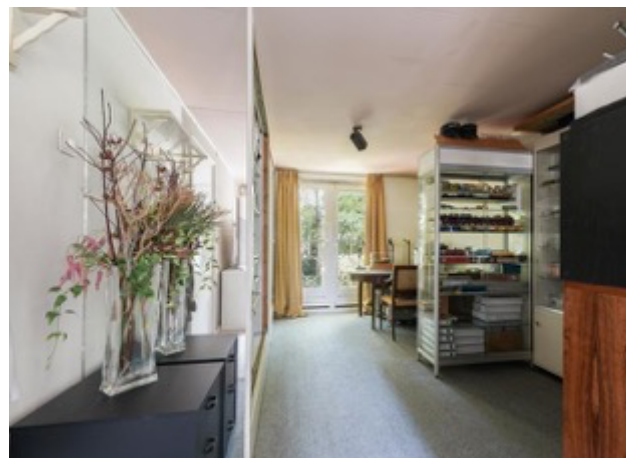
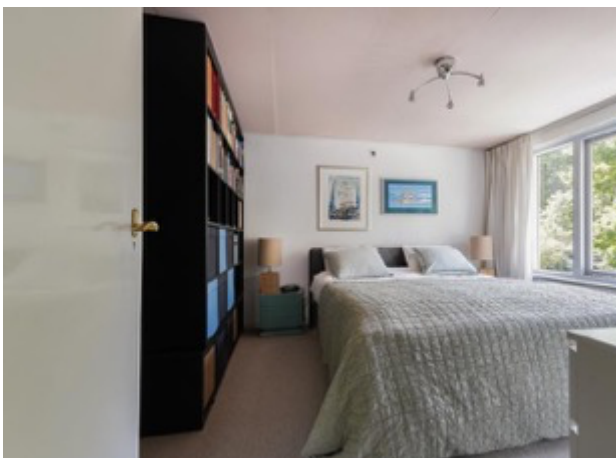
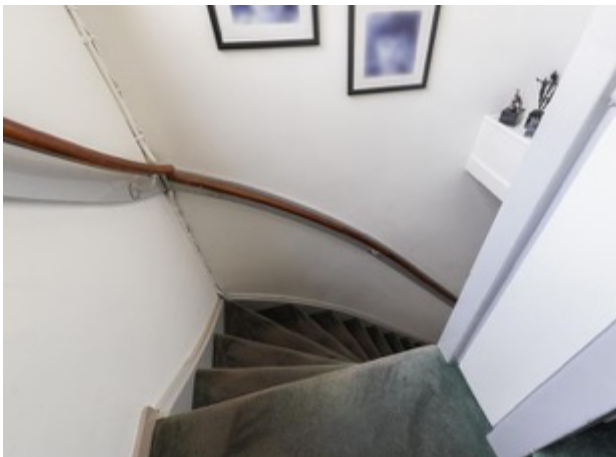
Foto's



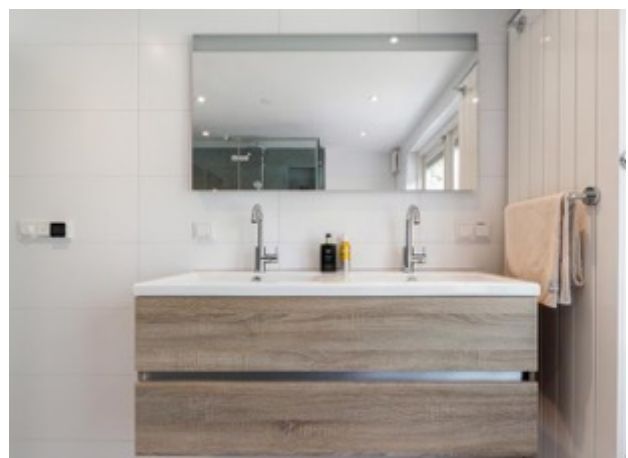
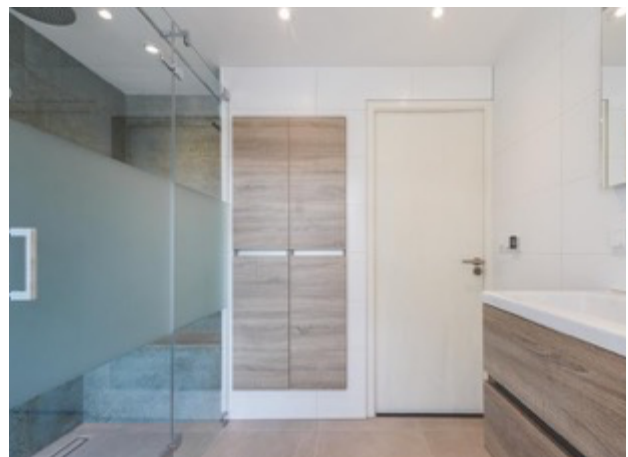
Foto's



Foto's



Foto's



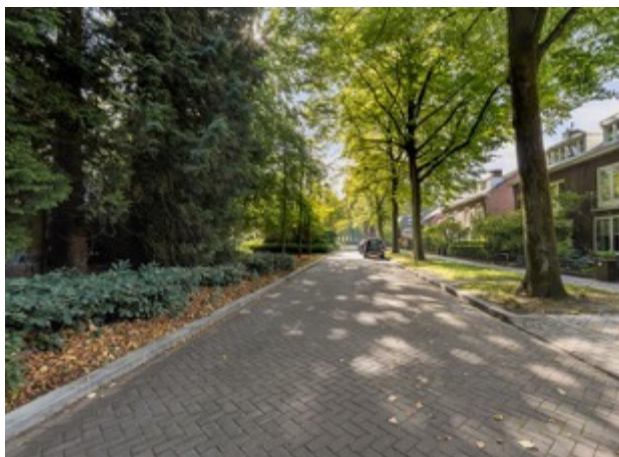
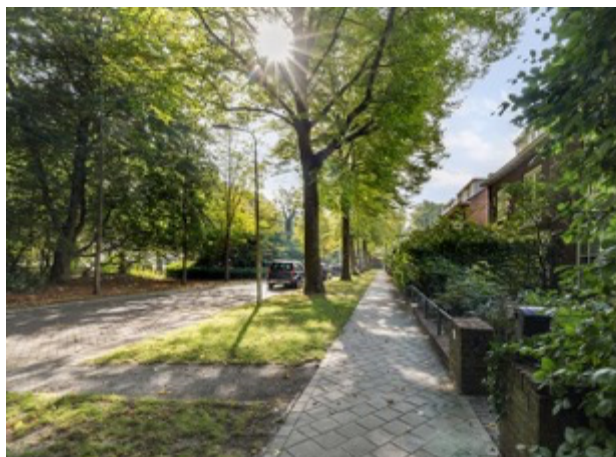
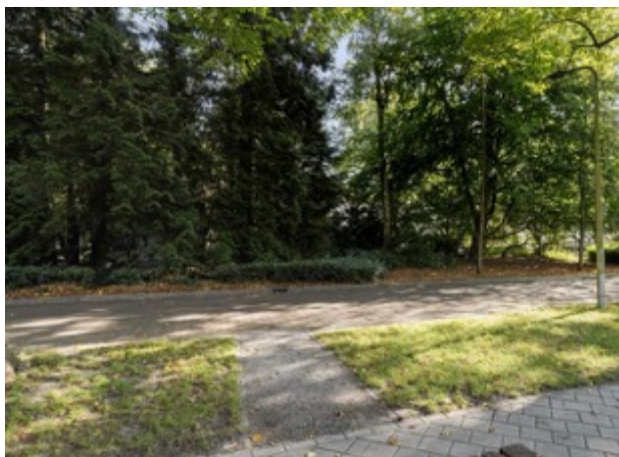
Foto's



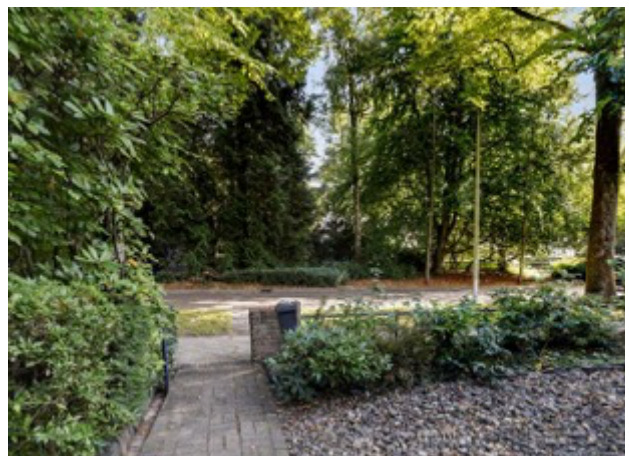
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



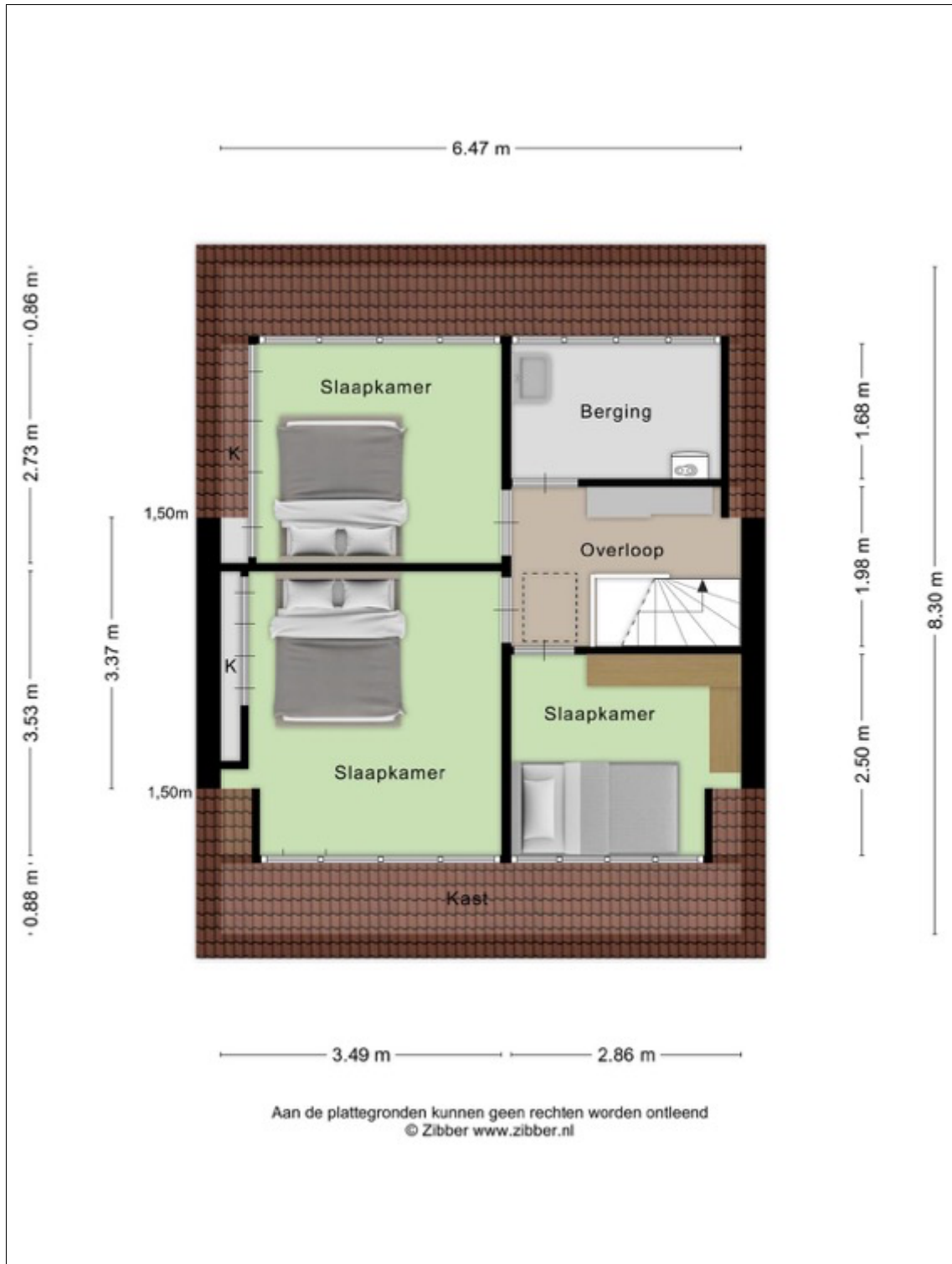
Plattegrond



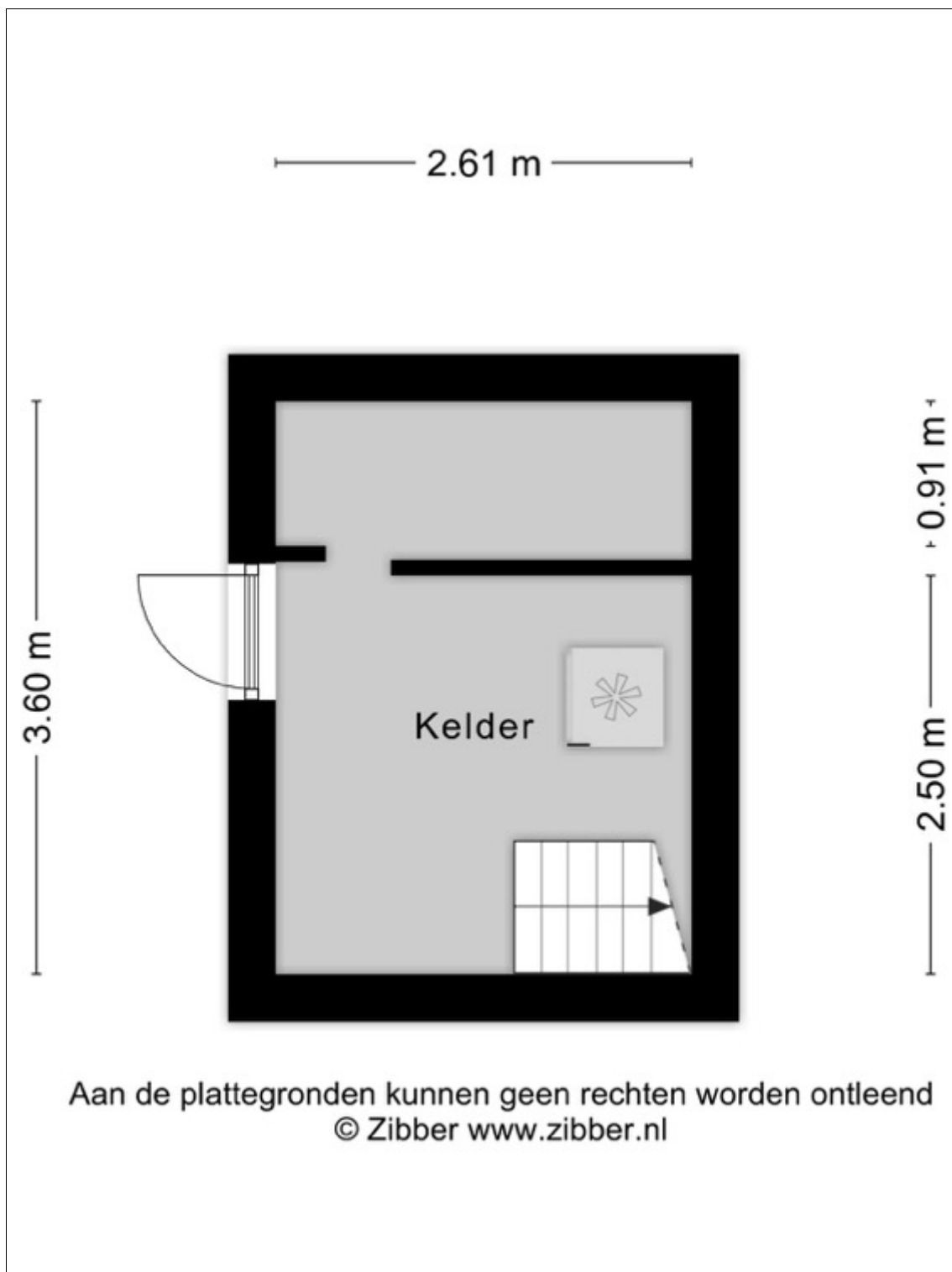
Plattegrond



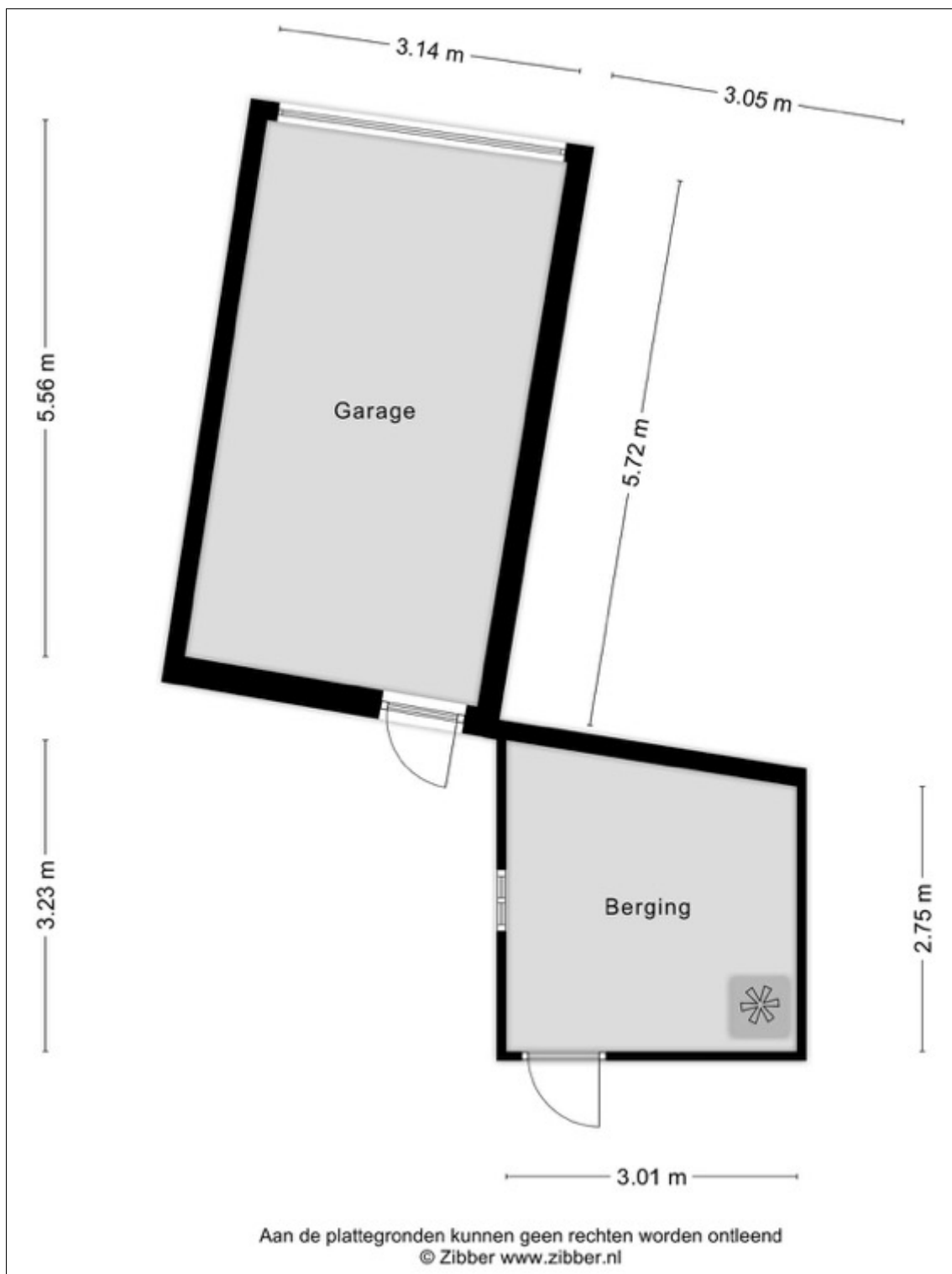
Plattegrond



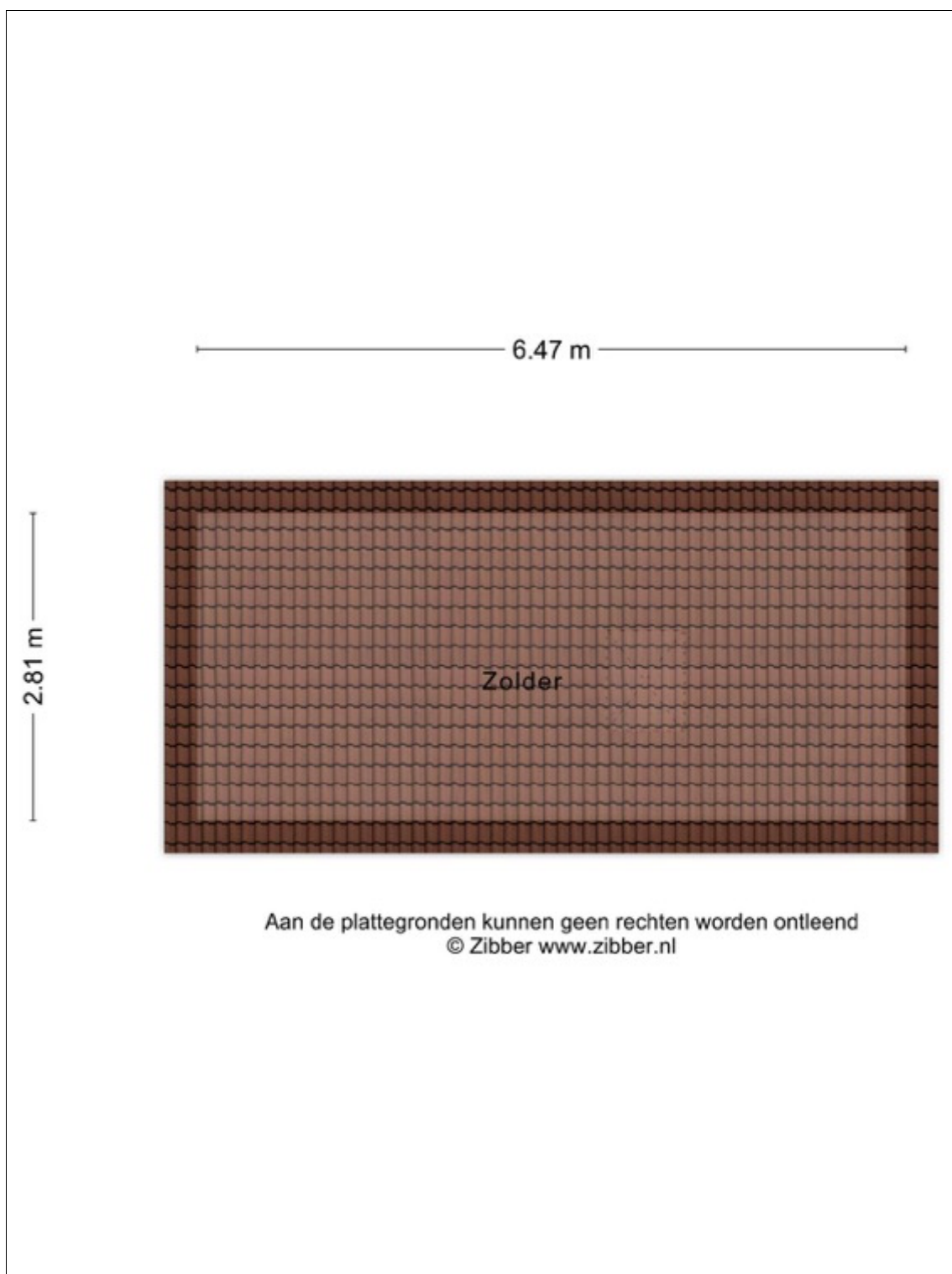
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- vaste kasten huiskamer	☒	☐	☐	☐
- grote vitrinekast	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– wasdroger Miele	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☒	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Regenton	☐	☐	☒	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
openhaard hout p/m 0,5 M3	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- tuintafels	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700
E-mail: info@naber.nl
www.naber.nl

Naber Makelaars
Spoorlaan 400
5038CG, TILBURG
Tel: 013 - 5 400 700

E-mail: info@naber.nl