

Spakenburglaan 100 TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 475.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

139 m²

Aantal kamers

6

Perceeloppervlakte

194 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

492 m³

Bouwjaar

2000

Soort woning

eengezinswoning

Energielabel

A

Ruimte, licht en comfort op een fijne plek in de Reeshof

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime woning met lekker veel licht, uitzicht op groen én plek voor het hele gezin (en misschien nog een kantoor aan huis of hobbyruimte)? Dan moet je écht even verder lezen.

Deze ruime en goed onderhouden hoekwoning met garage en privacyrijke achtertuin ligt in het rustige en kindvriendelijke Dalem Zuid (Reeshof). Dankzij de hoekligging geniet je van extra veel lichtinval en een vrijer uitzicht.

Met een uitbouw op alle verdiepingen biedt deze woning verrassend veel leefruimte. Zo tref je onder meer een comfortabele woonkamer, een praktische keuken, vier volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een handige berging welke op dit moment is ingericht als walk-in-closet. Alles is netjes afgewerkt, goed onderhouden en mag instapklaar genoemd worden.

De ligging is ideaal: op korte afstand vind je winkels, basisscholen, speeltuintjes, sportclubs en natuurgebied de Dongevallei. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met Station Reeshof op fietsafstand, en de uitvalswegen brengen je vlot naar Tilburg centrum, Breda of Eindhoven.

Hier ben je op je plek als je zoek bent naar een gezinswoning met ruimte voor iedereen, een comfortabele thuiswerkplek of gewoon een rustige plek met ruimte en alle voorzieningen dichtbij.

Waarom je hier wilt wonen (en voorlopig niet meer weg wil)

- Hoekwoning met ramen aan drie kanten = extra veel licht in huis
- Uitgebouwd op alle verdiepingen = meer ruimte dan dat je zou verwachten
- Comfortabele woonkamer en praktische keuken
- Vier ruime slaapkamers, twee badkamers én een walk-in-closet
- Kindvriendelijke wijk Dalem Zuid: speeltuintjes, groen én de Dongevallei op loopafstand
- Alles lekker dichtbij: winkels, scholen, sportclubs én Station Reeshof
- Supersnelle (auto)verbinding richting Tilburg centrum, Breda en Eindhoven
- Garage met elektra voor auto, motor, fiets, kinderspeelgoed, hobby's en/of opslag...

Een eerste indruk van de indeling.....

Begane grond

Je komt binnen in een keurige hal met meterkast (10 groepen, aardlekschakelaars en een stadsverwarmingsunit) en genoeg plek voor jassen, tassen én een warm welkom.

Vanuit de hal stap je de uitgebouwde woonkamer binnen – en wat een ruimte! Dankzij de grote raampartijen, openslaande tuindeuren én een extra raam in de zijgevel is dit een verrassend lichte leefruimte. De vloer is afgewerkt met laminaat, de wanden en het plafond met strak stucwerk, en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Hier voel je je meteen thuis – of je nu languit op de bank ligt of aan tafel zit met vrienden.

Aan de voorzijde van de woning vind je de open keuken. Ook hier valt direct het vele daglicht op dankzij de grote ramen met uitzicht op de rustige straat. De keuken is ingericht in een praktische L-opstelling, met volop kast- en ladenruimte, een apothekerskast en de nodige (inbouw)apparatuur waaronder een keramische kookplaat waarboven een rvs afzuigkap, een koel-/vriescombinatie, oven, magnetron en vaatwasser.

Verder heb je vanuit de woonkamer toegang tot het portaal met de trapopgang naar boven. Hier vind je ook de toiletruimte, die in 2012 is vernieuwd en beschikt over een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

1e verdieping

Eenmaal boven kom je op de overloop. Deze is, net als de slaapkamers en de walk-in-closet op deze verdieping, afgewerkt met laminaat, strak stucwerk en een spuitwerk plafond. Hier vind je een handige wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met over de gehele breedte een raam met deur welke toegang geeft tot het balkon. Verder beschikt de kamer over een vaste internetaansluiting en een designradiator. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, ook met een grote raampartij en zicht op de waterpartij aan de overkant van de straat. Tussenin vind je een walk-in-closet (of gewoon een berging).

De badkamer is functioneel en neutraal afgewerkt met lichte wanden en een donkere vloer. Je vindt hier een staand toilet, douche, dubbel wastafelmeubel, een radiator en, naast de mechanische ventilatie, een raam met hor voor frisse lucht en daglicht.

2e verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar je opnieuw wordt verrast door de ruimte. De overloop is netjes afgewerkt en voorzien van een airco-unit in het trapgat, die de hele verdieping koel houdt in de zomer.

Aan de voorzijde ligt een bijzonder lichte en ruime slaapkamer met een grote raampartij, een deur naar het balkon én nog een extra raam in de zijgevel. Ideaal als ouderslaapkamer, werkkamer of luxe logeerkamer. Aan de achterzijde ligt nog een ruime vierde slaapkamer, opnieuw met een breed raam, hor en een rustige uitstraling.

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel, een toilet en een radiator. De afwerking sluit aan bij de eerste badkamer: fris, neutraal en functioneel.

Achtertuintuin en garage

De achtertuin is keurig aangelegd met sierbestrating, plantenborders en een achterom naast de woning. Dankzij de oostelijke ligging kun je hier 's ochtends heerlijk van de zon genieten met je kop koffie. Warmere dagen? Dan rol je gewoon het elektrisch bedienbare zonnescerm uit. Er is ook aan het praktische gedacht: een buitenkraan, elektra en verlichting op zonne-energie zijn aanwezig.

Achter de tuin vind je de garage (de achterste van twee), voorzien van een kanteldeur, elektra en verlichting. Perfect voor je auto, fietsen of gewoon wat extra opbergruimte.

Nieuwsgierig geworden? Kom zelf de ruimte, het licht en het comfort ervaren. Plan snel een bezichtiging in en laat je verrassen. Wie weet voel jij je hier straks net zo thuis als de huidige bewoners!

Algemeen

- Aanvaarding: in overleg
- In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in artikel 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 bijvoorbeeld 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) kleiner dan 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.

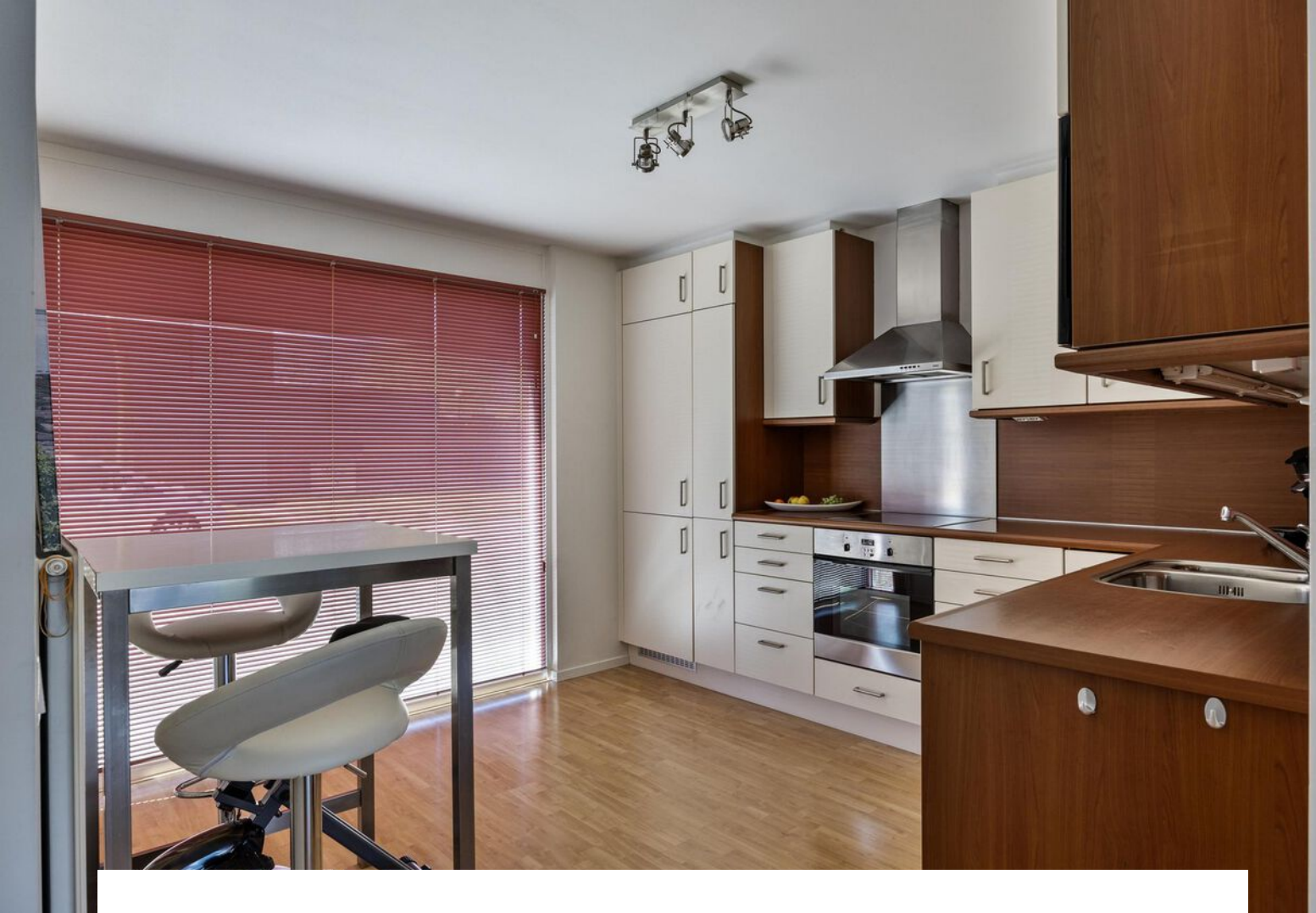


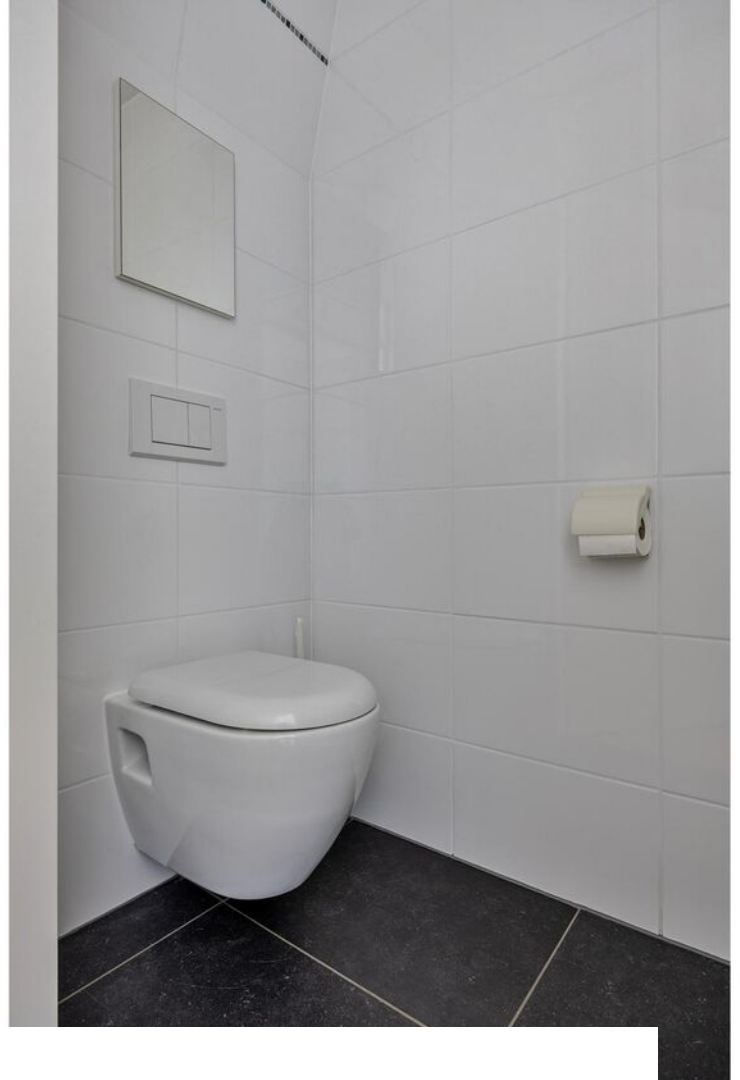




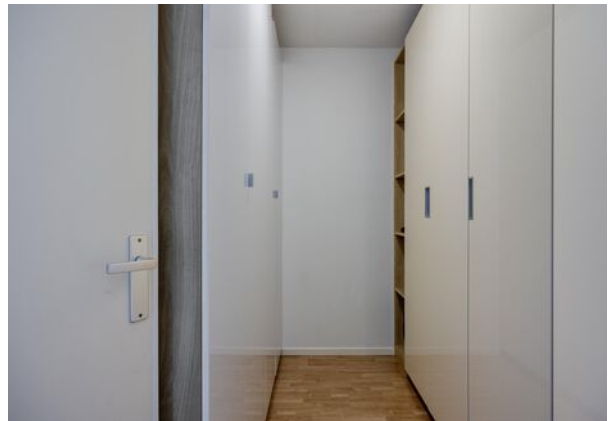






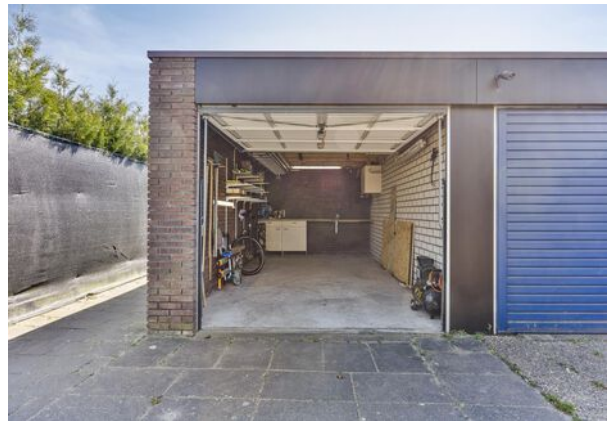






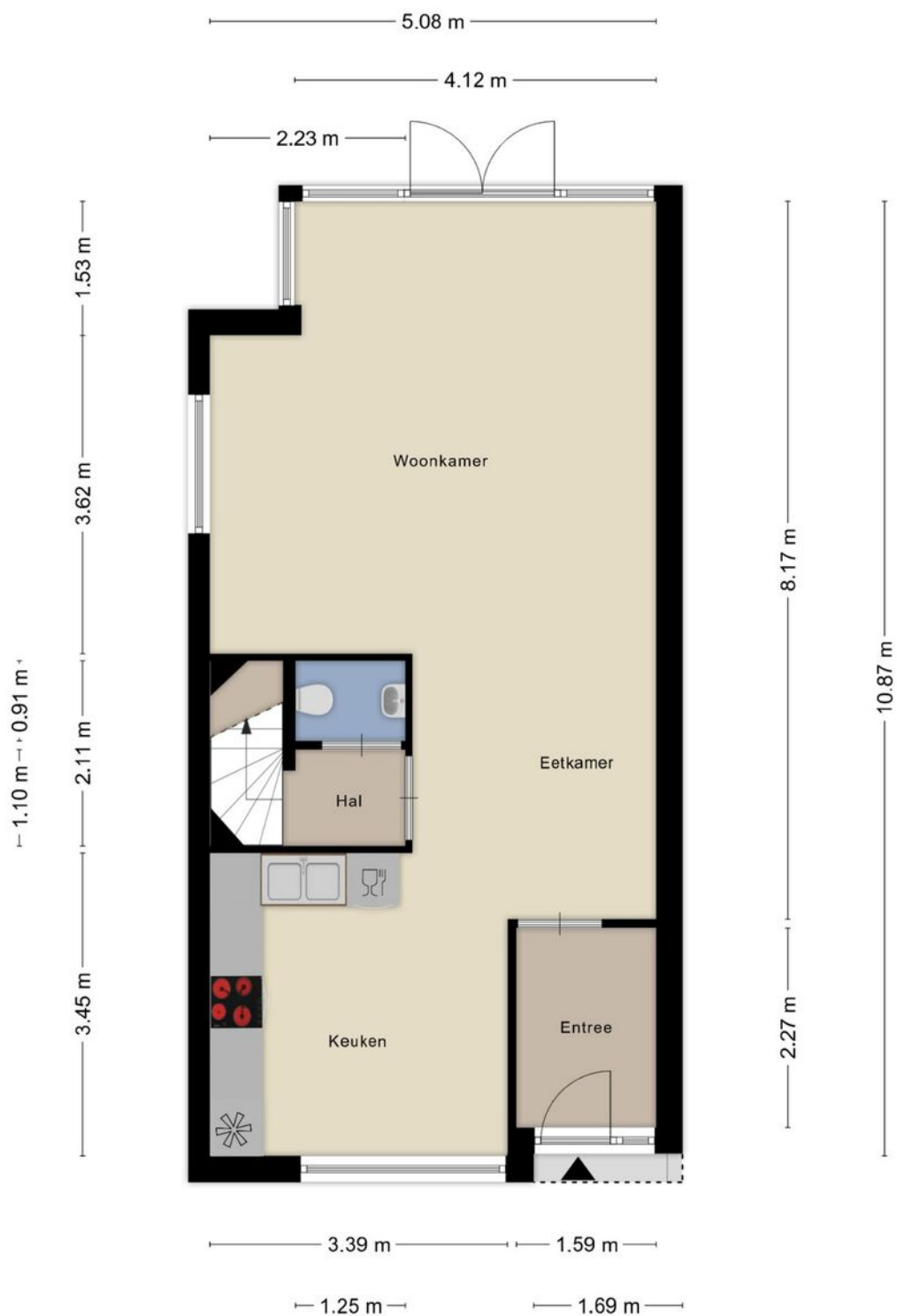








Plattegrond



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

Plattegrond



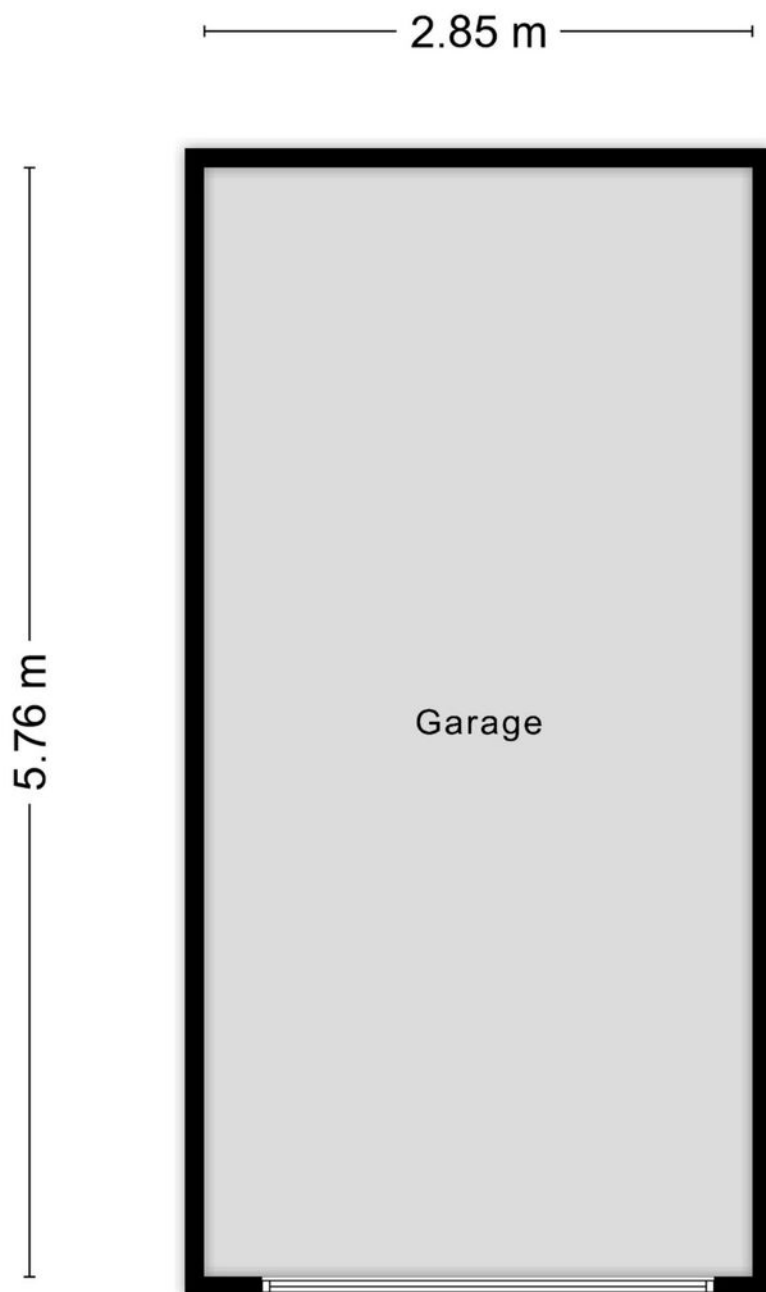
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

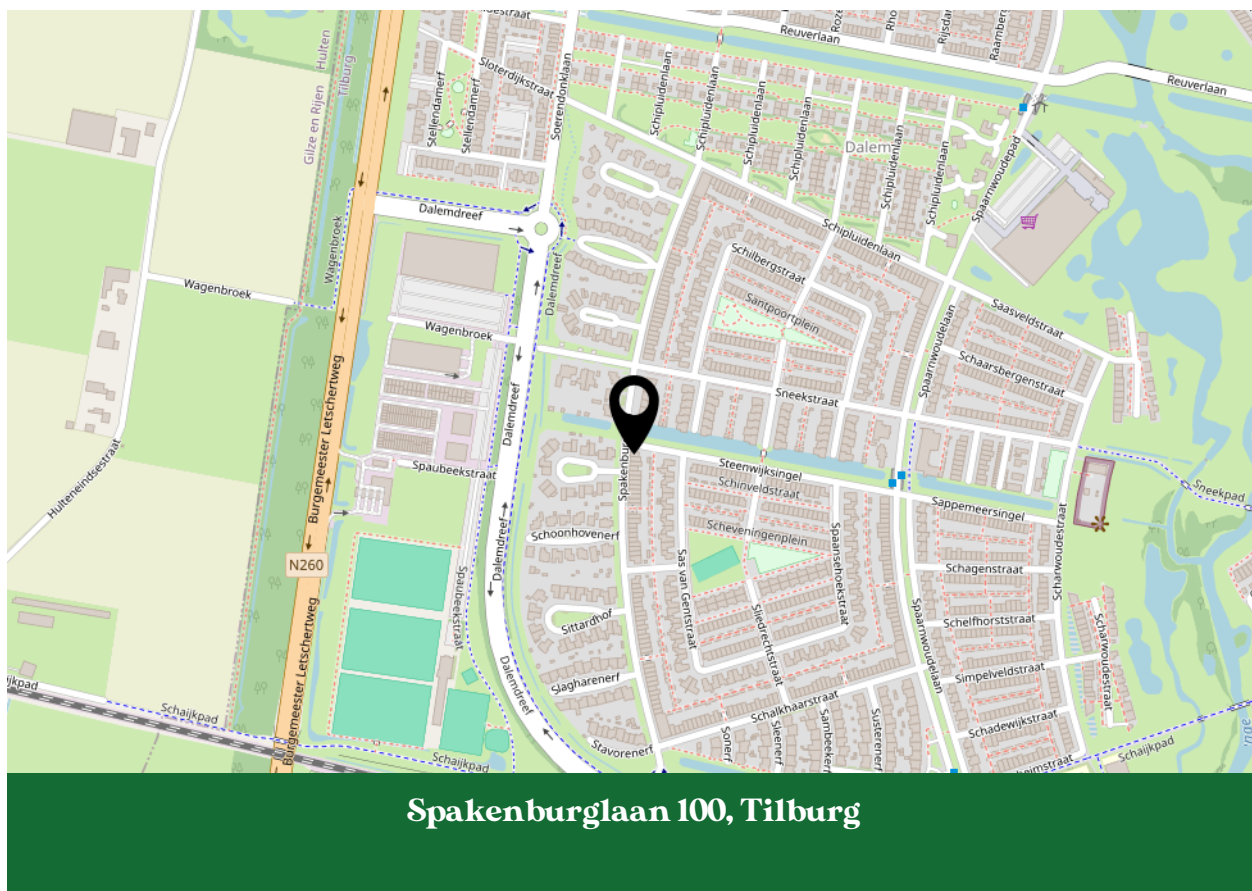
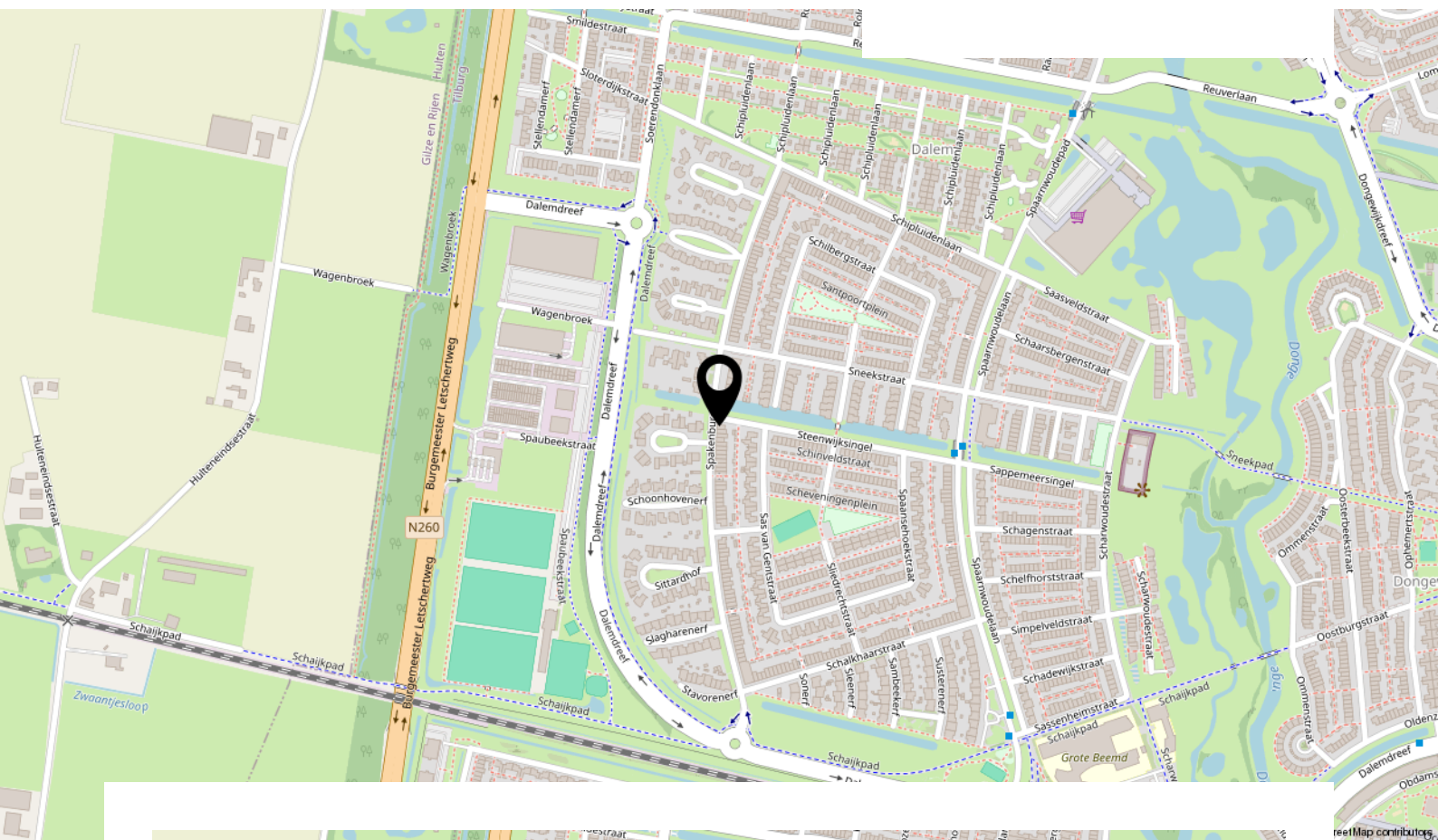


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Spakenburglaan 100, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- solarverlichting tuin		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten walk in closet			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
solarverlichting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kunstof bergkast			X
- Werkbank met kastjes garage	X		
Overig - Contracten			
CV: 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