

Welkom

Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

Ommenstraat 54
Tilburg



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	338 m ²
Inhoud	585 m ³
Bouwjaar	1995
Energie label	A





Beschrijving

Wonen direct aan de Dongevallei, waar Schotse Hooglanders grazen en je kunt genieten van een rijke diversiteit aan planten en vogelsoorten – aan de Ommenstraat 54 wordt dit werkelijkheid. Deze verzorgde en ruime uit- en opgebouwde hoekwoning met oprit en garage biedt veel wooncomfort en onderscheidt zich door de royale opzet, zowel binnen als buiten.

Al bij binnenkomst (via de overdekte entree) valt op hoe netjes en verzorgd de woning is afgewerkt. Er is gewerkt met luxe binnendeuren en kozijnen, zonder bovenlichten.

De riante woonkamer is bijzonder sfeervol ingedeeld en tegelijkertijd praktisch en functioneel. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne Bax-keuken, voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping zijn twee royale slaapkamers, een inloopkast, een separaat toilet en een moderne badkamer gesitueerd. De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers en een praktische wasruimte.

De royale en fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt onder andere over een sfeervolle overkapping. Vanuit de tuin is de garage bereikbaar.

Dongevallei

De Dongevallei is een circa 40 hectare groot natuurgebied met rivier de Donge als natuurlijke ruggengraat. Het gebied vormt een ecologische verbinding tussen de natuurgebieden rond het Wilhelminakanaal en de zuidkant van Tilburg. De afwisseling van graslanden, diversiteit aan begroeiing en open water maakt dit een bijzonder waardevol natuurgebied. Het gebied wordt begraasd door Schotse Hooglanders, die hier het hele jaar door vrij rondlopen.

Indeling

Begane grond

Aan de voorzijde van de woning is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met plaats voor meerdere auto's. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

Via de overdekte entree kom je in de lichte hal met trapopgang, moderne toiletruimte (wandcloset en fonteintje), de meterkast en een provisiekast.

De in 2008 royaal uitgebouwde woonkamer heeft een tuinggericht zitgedeelte aan de achterzijde met lichtstraat, een extra hoek die uitstekend geschikt is als thuishokantoor of speelplek en een royaal eetgedeelte met gashaard aan de kant van de keuken. De woonkamer beschikt over een prachtige eiken vloer en maatwerkkasten.

De keuken (uitgebouwd in 1999) is afsluitbaar van de woonkamer middels schuifdeuren. De keukeninrichting is van het hoogwaardige merk Bax. Er is een fraaie hoge wand van massief notenhout met hierin één oven en één combi-oven. Twee rechte lage opstellingen tegenover elkaar bieden veel praktische werkruimte. De keuken is verder voorzien van een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en Quooker. De aanrechtbladen zijn uitgevoerd in geborsteld graniet. Daarnaast zijn er maatwerk schappen gemaakt, bijvoorbeeld voor het etaleren van wijn, en er staat een klein tafeltje waar je snel kunt ontbijten. Uiteraard alles met een prachtig uitzicht over de Dongevallei.

Eerste verdieping

Ook deze verdieping is in 2008 vergroot. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers (waarvan één met inloopkast), een separaat toilet en de riante badkamer, beide voorzien van vloerverwarming.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche (met regendouche), een ligbad en een dubbele wastafel met meubel. Dankzij meerdere speels geplaatste ramen is er aangename natuurlijke daglichttoetreding.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een aparte wasruimte. Dankzij het lessenaar dak is deze verdieping volledig en efficiënt benut.

Achtertuint

De royale en keurig aangelegde achtertuint is gelegen op het oosten en combineert onderhoudsvriendelijkheid met sfeer. De tuint is onder architectuur aangelegd (tekening aanwezig) en altijd professioneel onderhouden door een hoveniersbedrijf. In de tuint bevindt zich een vijver die bijdraagt aan de prettige uitstraling. Aan de zijkant van de woning is een overkapping gesitueerd, voorzien van een houtkachel: een fijne, beschutte plek om ook 's avonds gezellig en

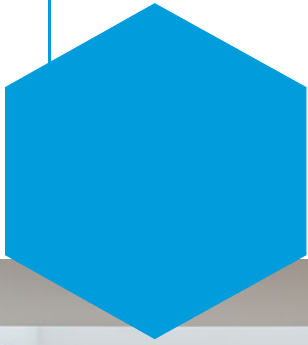
comfortabel te zitten. Vanuit de tuint is de garage direct bereikbaar, ideaal voor opslag, fietsen of als hobbyruimte.

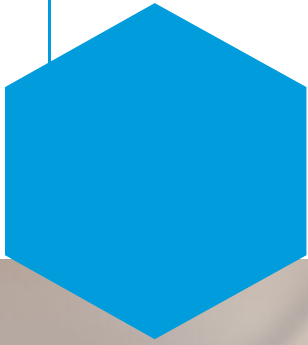
Naast de woning is ruime openbare parkeergelegenheid aanwezig, waardoor er ook aan de zijkant van het huis meer dan voldoende parkeermogelijkheid is voor bezoek.

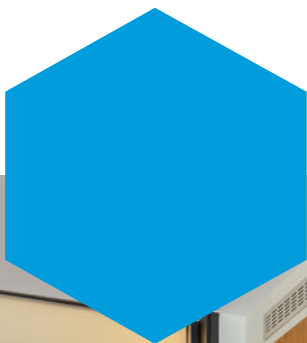
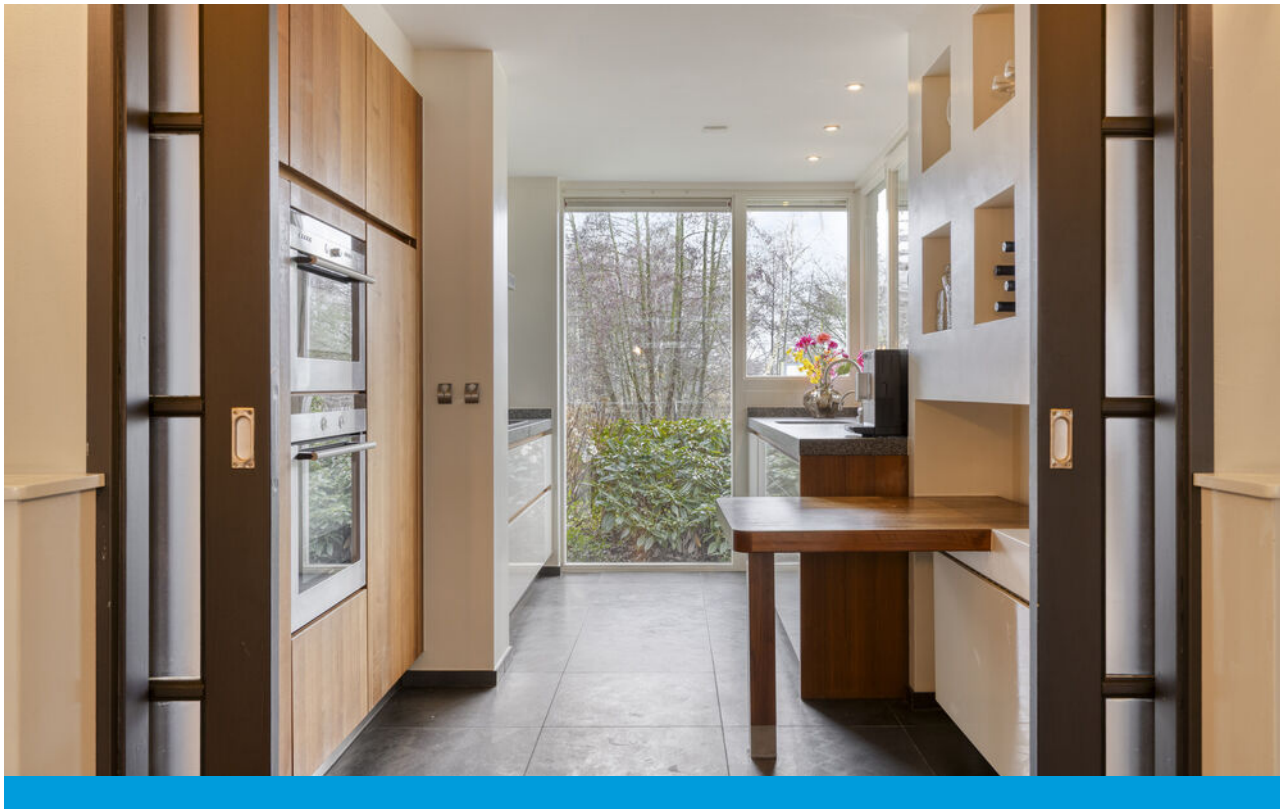
Buurtgegevens

De woning is gelegen in een ruim opgezette en groene woonomgeving in de Reeshof. In de directe nabijheid bevinden zich winkelcentrum Heyhoef, Dalempromenade, basisscholen, voortgezet onderwijs, gezondheidsvoorzieningen en het NS-station. Daarnaast zijn er diverse parken, speelvoorzieningen en de recreatiegebieden Stadsbos 013 en de Oude Warande. Dankzij de Noordwesttangent is de ontsluiting richting uitvalswegen uitstekend en op korte afstand bevindt zich een snelle fietsroute.

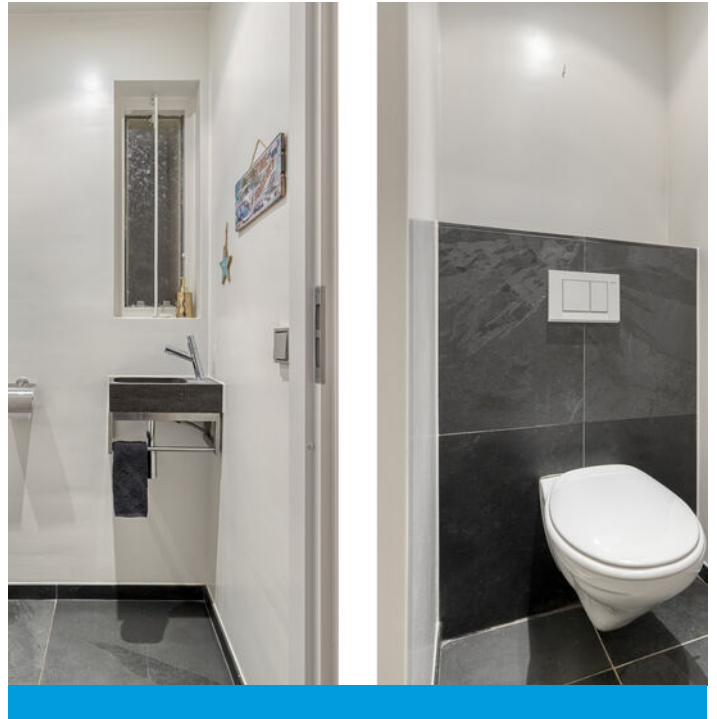












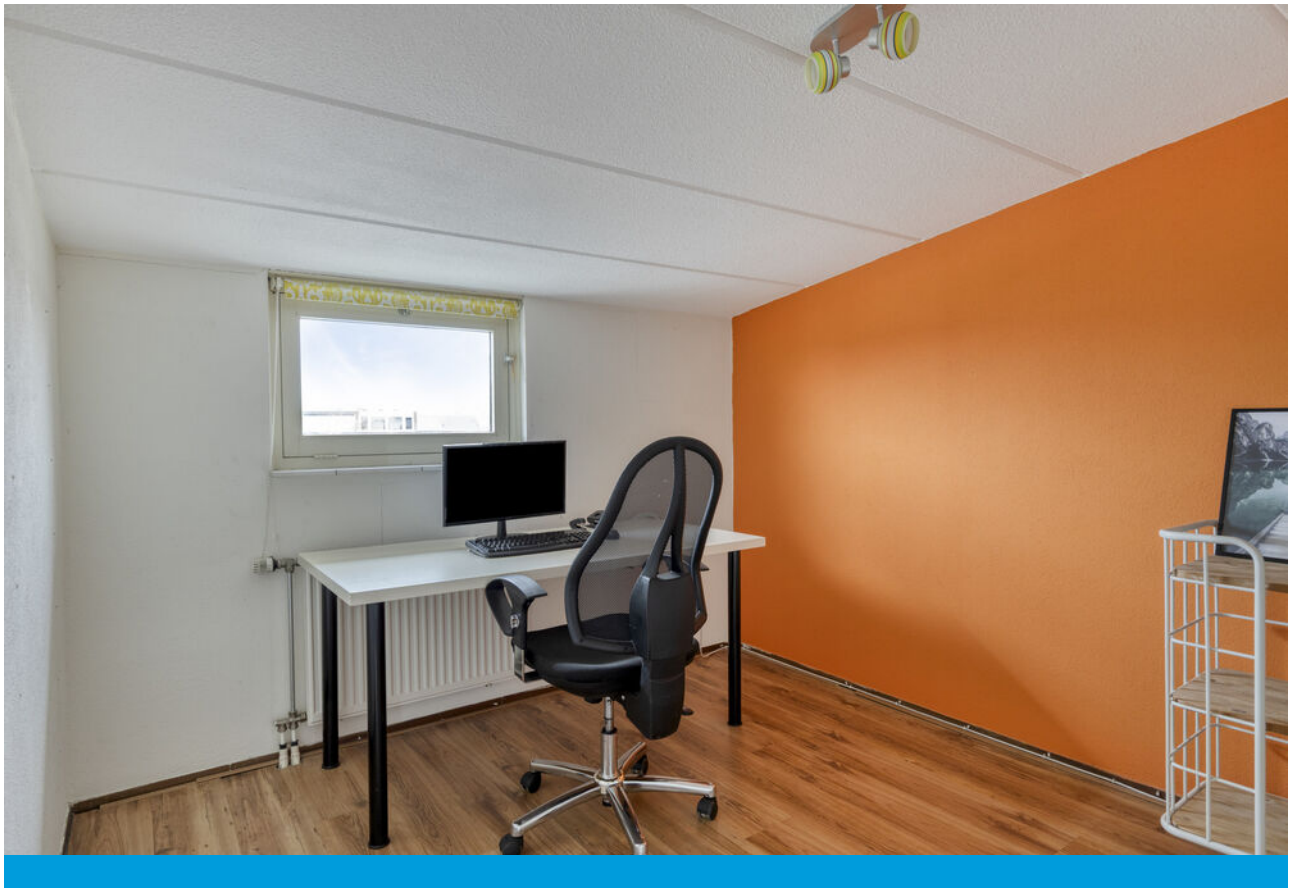


























Plattegrond



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



Plattegrond



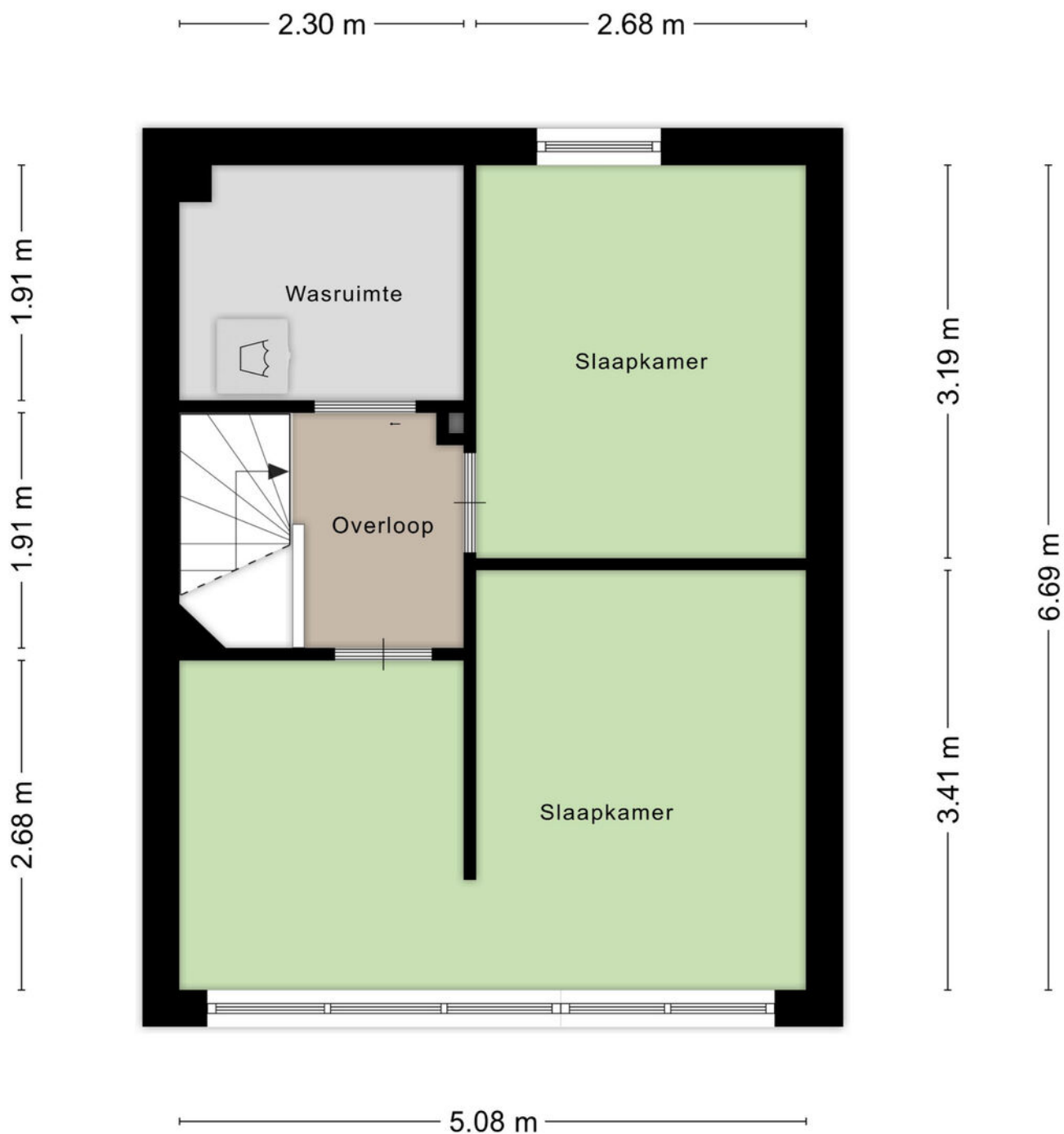


Plattegrond





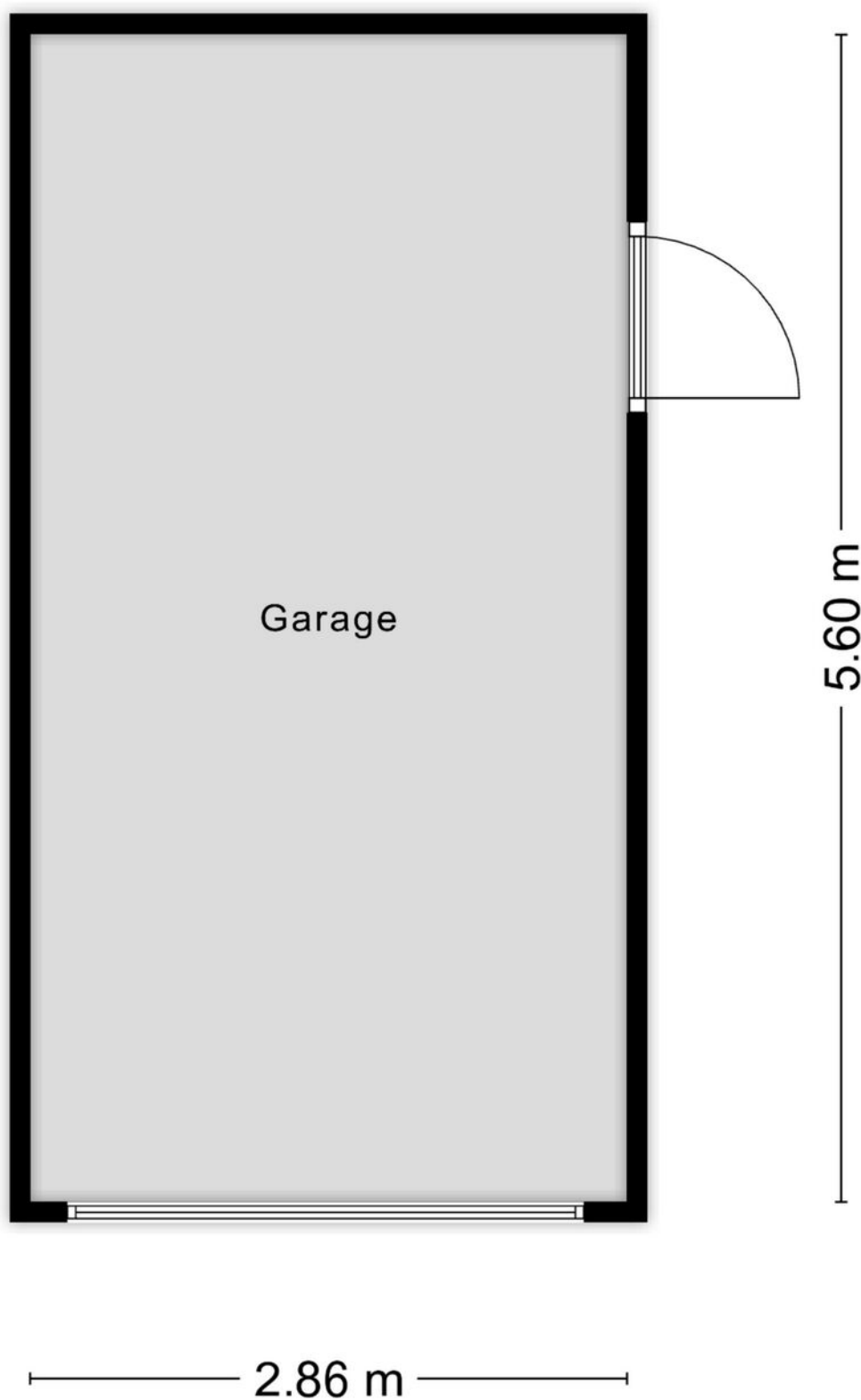
Plattegrond

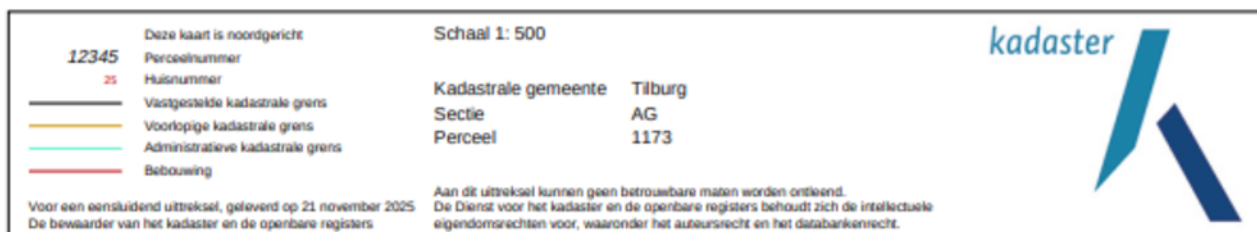


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

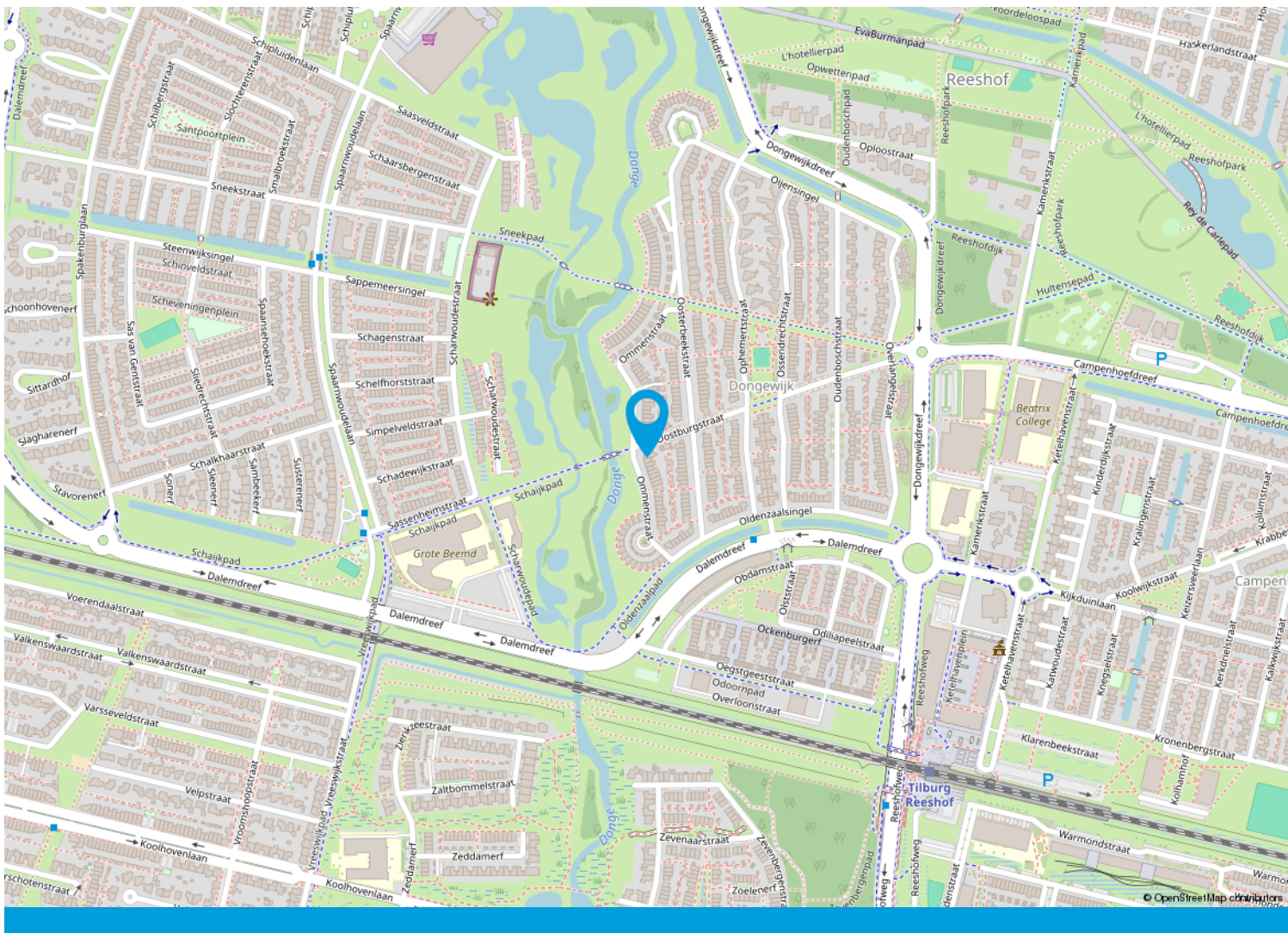
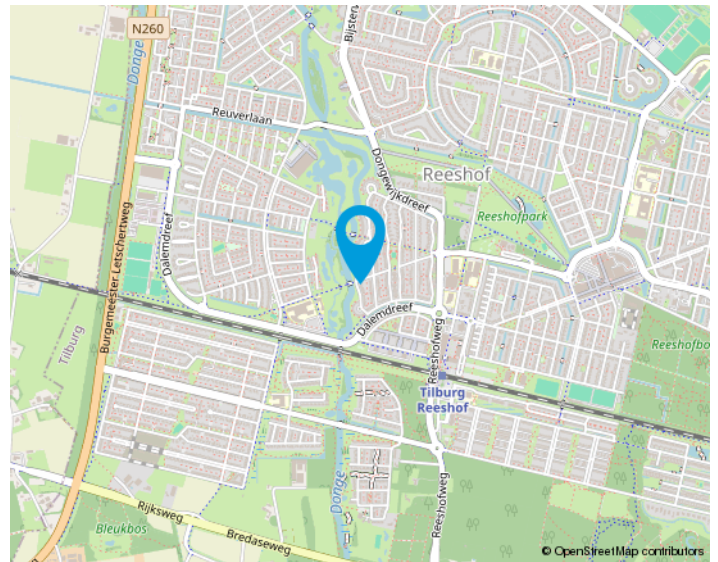
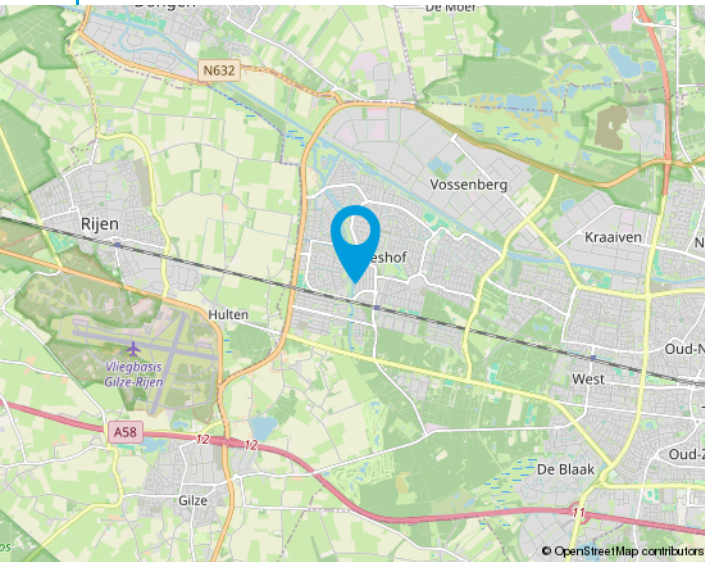


Plattegrond





op de kaart



We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Jansen Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!



Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

www.hj-makelaars.nl

Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Jansen Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVt.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.



Wonen in Tilburg,

het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.





Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Willem de Rijkestraat 6
5046 LS Tilburg
013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



**Van Heeswijk
Jansen**
MAKELAARS