



**Vraagprijs € 350.000 K.K.**

# Breskensstraat 40

**Tilburg**

 [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [sprang-capelle@dmva.nl](mailto:sprang-capelle@dmva.nl) • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Royale Bungalow aan de rand van Tilburg met natuurgebied om de hoek!

|                      |                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte      | <b>70m<sup>2</sup></b>                                                           |
| Perceeloppervlakte   | <b>260m<sup>2</sup></b>                                                          |
| Inhoud               | <b>303m<sup>3</sup></b>                                                          |
| Bouwjaar             | <b>1987</b>                                                                      |
| Aantal slaapkamers   | <b>2</b>                                                                         |
| Totaal aantal kamers | <b>3</b>                                                                         |
| Energie label        | <b>B</b>                                                                         |
| Isolatievormen       | <b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbelglas</b> |
| Soort verwarming     | <b>stadsverwarming</b>                                                           |

## Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



# Het hele verhaal

Royale Bungalow aan de rand van Tilburg met natuurgebied om de hoek!

Perfekte ligging in de gewilde kindvriendelijke wijk Reeshof, waarvan wij eenvoudig de extra pluspunten voor u op een rij zetten:

- Energielabel B, totaal geïsoleerd met dubbel glas en stadsverwarming;
- Ruime L- vormige living met airco;
- Praktische en gezellige veranda aan de achterzijde (4,37 x 3,85 meter).
- Vrij uitzicht aan de achterzijde;
- Gelijkvloers wonen, dus ideaal voor ouderen;
- Parkeergelegenheid op eigen oprit;
- 2 slaapkamers en nette badkamer;
- Prima winkelcentrum 'Heyhoef' op loopafstand;

## Indeling:

Ontvangsthal met toegang tot de ruime en centraal gelegen woonkamer, aansluitend de open keuken met hoekopstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast, aansluitend de bijkeuken met wasmachine- en droger aansluitingen en extra loopdeur naar de oprit aan de voorzijde. Aan de achterzijde liggen de slaapvertrekken w.o. 2 slaapkamers en badkamer met douche, wastafelmeubel, toilet en designradiator, middels de woonkamer is er toegang tot de gezellige veranda welke aan de achterzijde is afgesloten met plastic melkglasplaten en een tuindeur naar het terras en de achtertuin.

## Tuin:

De omsloten achtertuin is gelegen op het noordwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en plantenborders. De stenen berging is tegen de achterzijde aangebouwd en v.v. elektra (afmetingen 2.60 x 1.40). Aan de voorzijde de ruime oprit met parkeren op eigen terrein.

## Omgeving:

De woning is gelegen in de buurt Gesworen Hoek West in 'De Reeshof'. Een kindvriendelijke wijk met enkele basisscholen en speelgelegenheden. Scholen zijn allemaal zeer dichtbij te vinden zoals 'De Meander', 'De Boemerang' en 'Bibit'. Naast de scholen zijn er veel sportfaciliteiten in de wijk te vinden; voetbal, tennis, badminton, zwembad en fitness. Voor ieder wat wils! Op korte afstand gelegen vindt u het Reeshofpark, Station Reeshof en het winkelcentrum Heyhoef. Snelle ontsluiting naar de A58 en N260 en N261 en de steden Breda en Eindhoven.

# Buiten





# Keuken





## Voordelen

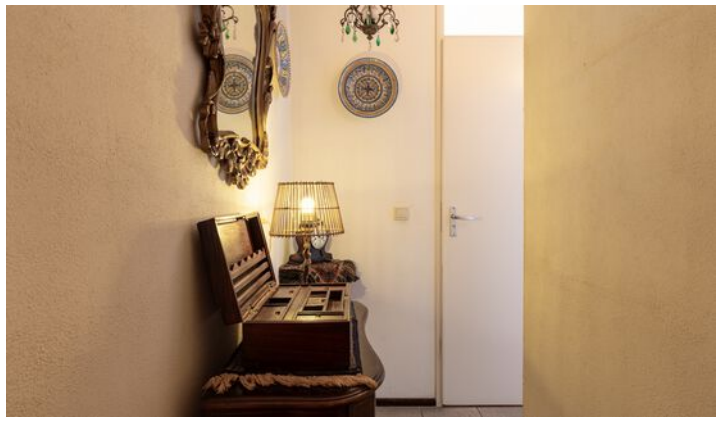
- Energielabel B, volledig geïsoleerd met dubbel glas en stadsverwarming
- Ruime L-vormige living met airco
- Gezellige veranda
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Eigen oprit



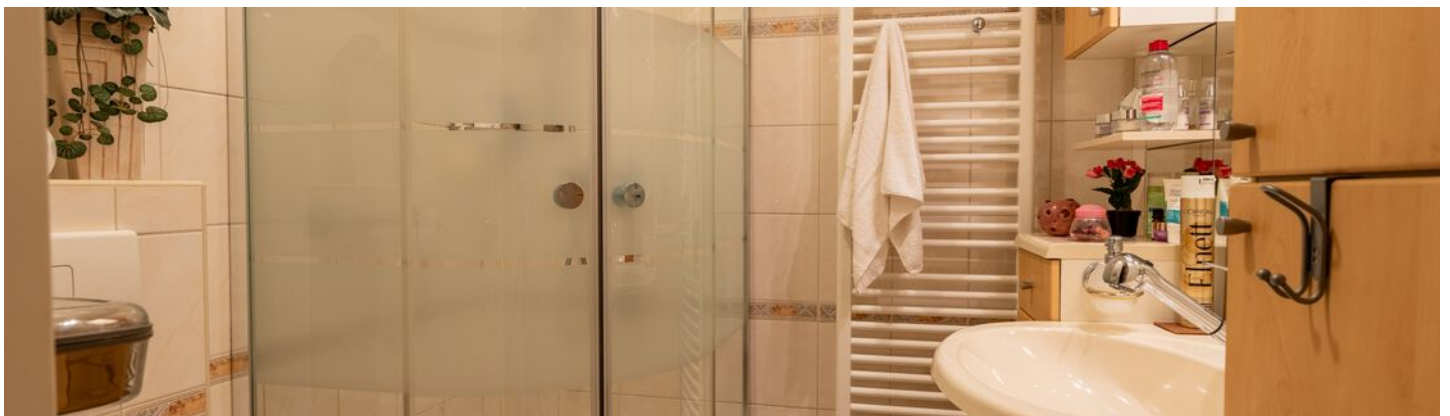


## Woonkamer en keuken

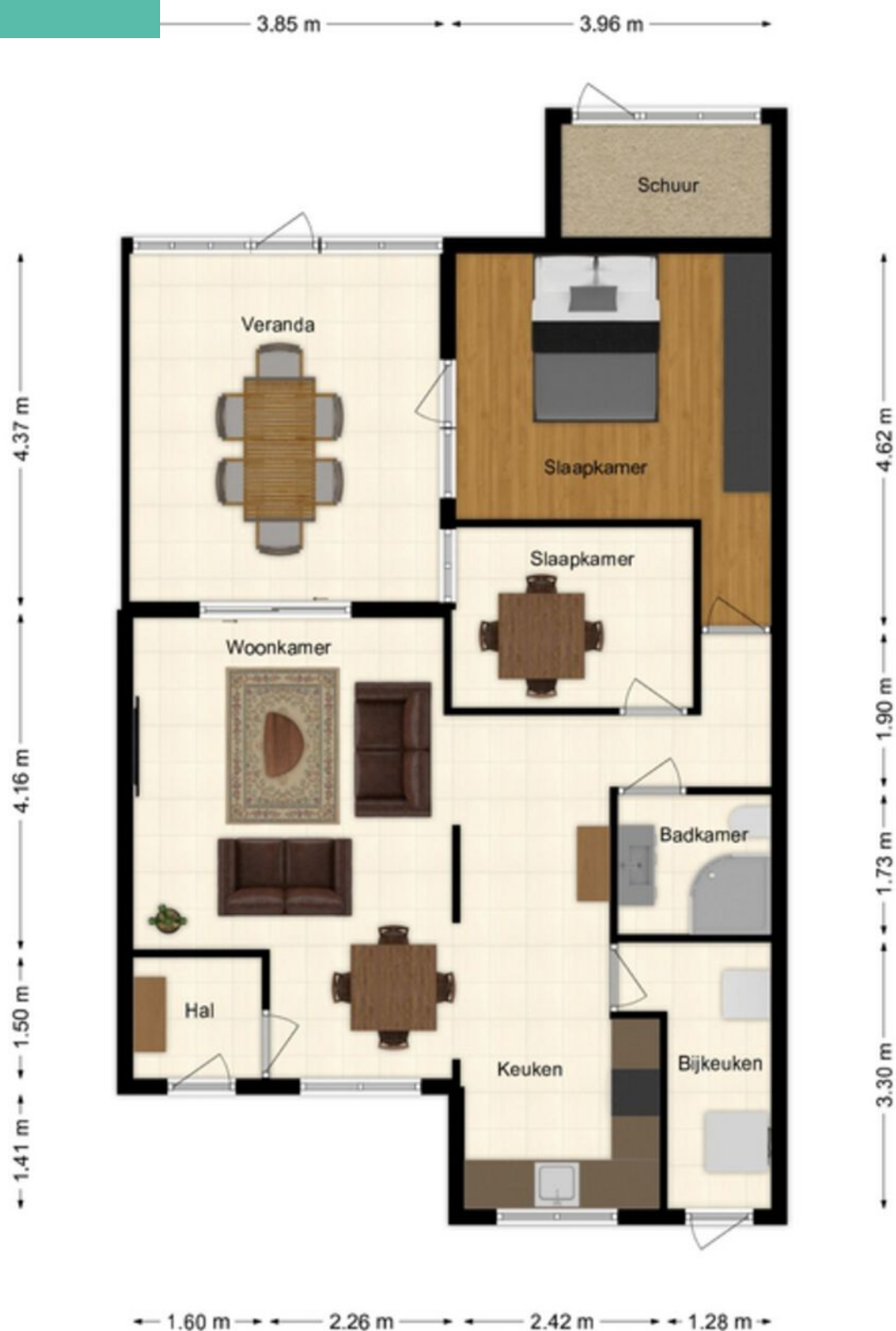




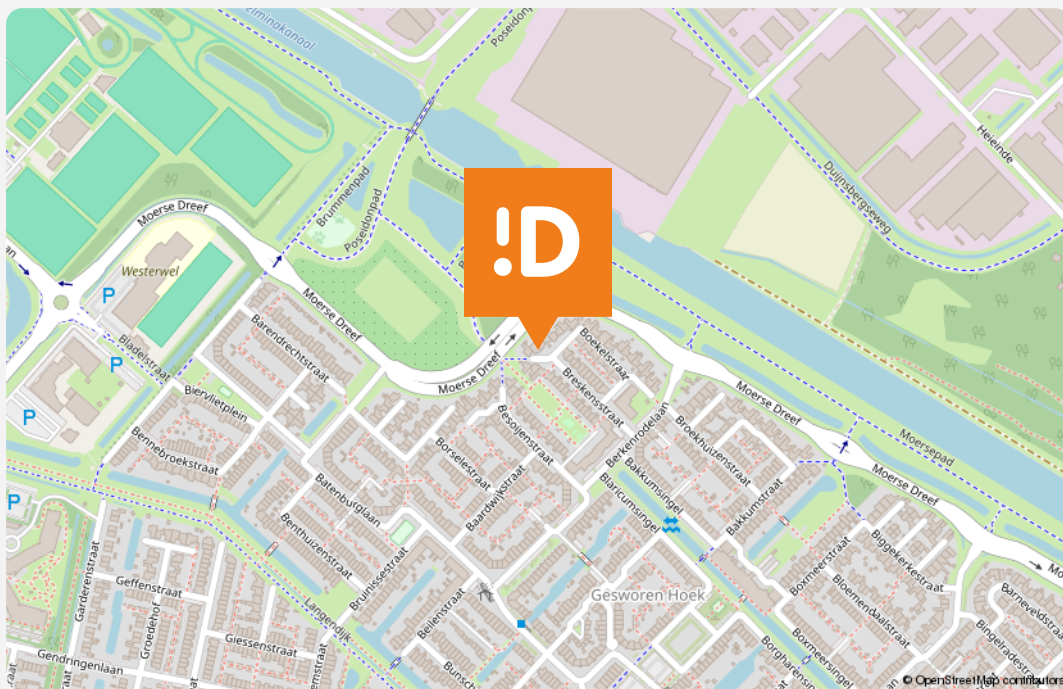
## Veranda, slaapkamer en badkamer



# Plattegrond



# Op de kaart



## Breskensstraat 40

**Tilburg**

### Over de buurt

De woning is gelegen in de buurt Gesworen Hoek West in 'De Reeshof'. Een kindvriendelijke wijk met enkele basisscholen en speelgelegenheden. Naast de scholen zijn er veel sportfaciliteiten in de wijk te vinden. Op korte afstand gelegen vindt u het Reeshofpark, Station Reeshof en het winkelcentrum Heyhoef. Snelle ontsluiting naar de A58 en N260 en N261 en de steden Breda en Eindhoven.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
442410396

Datum registratie  
23-08-2024

Geldig tot  
20-08-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

A



## Isolatie

|                |     |     |    |
|----------------|-----|-----|----|
| 1 Gevels       | +/- | +   | ++ |
| 2 Gevelpanelen | +/- | +   | ++ |
| 3 Daken        |     | +   | ++ |
| 4 Vloeren      | +/- | +   | ++ |
| 5 Ramen        |     | +   | ++ |
| 6 Buitendeuren | -   | +/- | +  |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | 5775 Wp                                         |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



18,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Willem van Gentsvaart 40  
5161AV Sprang-Capelle  
BAG-ID: 0867010000018112

## Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1993  
**Compactheid** 2,00  
**Vloeroppervlakte** 210m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** J.R.T. Keukens  
**Examennummer** 241918

**Certificaathouder**  
EP Certificatie B.V.

**Inschrijfnummer** EPG2020-54  
**KvK-nummer** 87870258

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken muren voorzien van spouwisolatie en een bitumendakbedekking. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas en airco. Het energielabel betreft klasse B en wordt bij verkoop overhandigd.
- Gezien het bouwjaar 1987 wordt de woning verkocht met een ouderdomsclausule. De woning is per direct beschikbaar.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Dé Makelaars van Altena

## Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

### Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

### Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

### Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

## Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





## Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

### Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

#### Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a  
4285 BL Woudrichem  
0183 30 70 40  
woudrichem@dmva.nl

#### Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49  
4261 BW Wijk en Aalburg  
0416 69 69 66  
wijkenaalburg@dmva.nl

#### Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37  
5161 CG Sprang-Capelle  
0416 54 02 25  
sprang-capelle@dmva.nl

