

Scharwoudestraat 108

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 345.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Woonoppervlakte**

52 m²

Aantal kamers

2

Perceeloppervlakte

90 m²

Aantal slaapkamers

1

Inhoud

182 m³

Bouwjaar

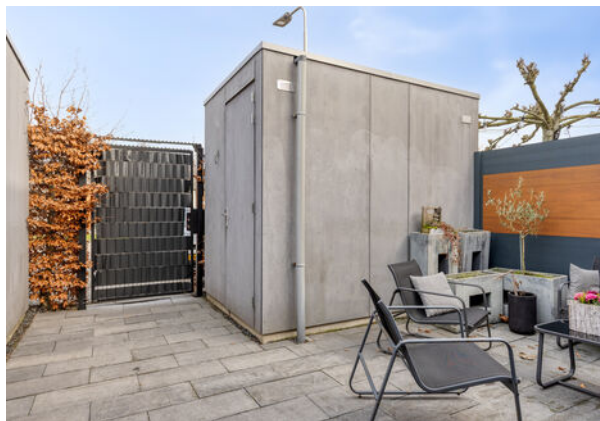
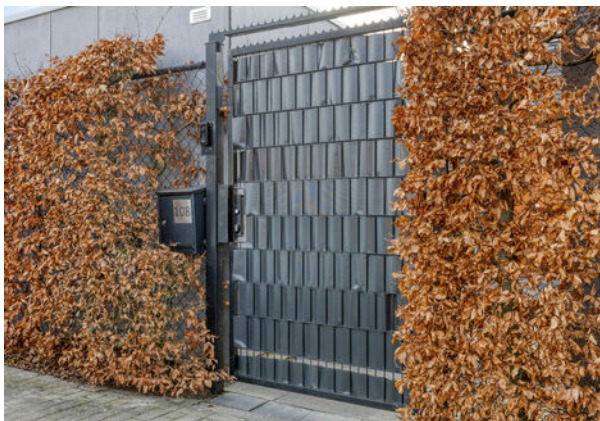
2016

Soort woning

bungalow

Energie label

A+



Stijlvol, instapklaar en heerlijk gelijkvloers wonen

Op zoek naar comfortabel wonen zonder trappen, maar mét stijl? Dan zit je hier goed. Deze moderne en energiezuinige bungalow uit 2016 biedt een strak design en een praktische indeling: een woonkamer met open keuken, een slaapkamer met directe toegang tot de badkamer en een handige walk-in-closet - allemaal gelijkvloers. Ideaal voor starters, singles of senioren die comfort en gemak hoog op de wensenlijst hebben staan.

De woning ligt in de rustige en groene wijk dalem-zuid in de reeshof. Een plek waar je geniet van ruimte, rust en natuur, terwijl je binnen enkele minuten de uitvalswegen richting tilburg, breda en eindhoven bereikt. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer liggen allemaal binnen handbereik.

En dan hebben we het nog niet eens gehad over het uitzicht: vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen waar regelmatig schotse hooglanders rustig staan te grazen. Ja, dat maakt deze plek nét even anders.

Bovendien is de woning in april/mei 2024 op diverse punten vernieuwd en verzorgd afgewerkt, waardoor je hier werkelijk instapklaar binnenstapt.

Strak, licht en modern

Via de volledig betegelde en afgesloten voortuin – voorzien van een praktische vrijstaande berging – kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast (8 groepen, aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting en unit voor stadsverwarming) en een modern afgewerkte toiletruimte.

Ook het toilet kreeg recent een upgrade: een nieuw wandcloset, een stijlvol fonteintje verwerkt in een meubel en nieuwe accessoires zoals een toiletrolhouder zorgen voor een frisse en eigentijdse uitstraling.

De hal geeft toegang tot de woonkamer via een stoere stalen deur, die in 2024 is geplaatst en direct een moderne uitstraling geeft aan het interieur. De overige binnendeuren zijn eveneens opnieuw geschilderd, en door de hele woning zijn nieuwe afdekplaatjes voor schakelaars en stopcontacten geplaatst – kleine details die het geheel een strak en verzorgd karakter geven.

Woonkamer met uitzicht en sfeer

De woonkamer bevindt zich aan het einde van de hal en voelt direct ruim en licht aan dankzij het grote raam aan de straatzijde. Het uitzicht op het groen en de grazende schotse hooglanders maakt het plaatje compleet.

In 2024 zijn de wanden van de woonkamer - net als die van de hal, slaapkamer, toilet, badkamer en walk-in-closet - volledig opnieuw gestuct en gesausd, waardoor de ruimte een frisse uitstraling heeft gekregen. De tegelvloer met comfortabele vloerverwarming zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, terwijl dimbare verlichting het mogelijk maakt om de sfeer perfect aan te passen aan elk moment van de dag.

Ook aan praktisch gemak is gedacht: de woonkamer is voorzien van een vaste aansluiting voor televisie en internet, netjes weggewerkt zodat kabels uit het zicht blijven.

Keuken met alles er op en er aan

De open keuken vormt een praktisch onderdeel van de leefruimte en is compleet uitgerust voor iedereen die graag kookt.

Het spoel- en kookeiland met composiet werkblad is voorzien van een rvs spoelbak, inductiekookplaat en een stijlvolle rvs afzuigkap. Aan het eiland is ruimte voor krukken, waardoor een praktische bar ontstaat – ideaal voor een snel ontbijt of om gezellig aan te schuiven terwijl er wordt gekookt. Daarnaast beschikt de keuken over een vaatwasser en een vernieuwde keukenkraan die in 2024 is geplaatst.

De hoge kastenwand biedt ruimte aan twee combimagnetrons, een koelkast, een vriezer en volop opbergruimte, waaronder een handige apothekerskast. Hier bereid je zonder moeite een snelle maaltijd of een uitgebreid diner.

Rustig gelegen slaapkamer

Aan de tuinzijde van de woning bevindt zich de ruime slaapkamer met draai-/kiepraam. De kamer biedt een rustige en comfortabele plek om te ontspannen en is voorzien van dimbare verlichting en een praktische hotelschakeling, waardoor het licht eenvoudig vanuit meerdere plekken te bedienen is. De aangrenzende voormalige wasruimte is momenteel ingericht als praktische walk-in-closet, waardoor er extra bergruimte voor kleding en persoonlijke spullen is ontstaan.

Een extra pluspunt is dat ook de badkamer direct vanuit de slaapkamer bereikbaar is, wat zorgt voor extra comfort en een prettige, logische indeling.

Badkamer met upgrades

Deze compacte maar praktische badkamer is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en kreeg in 2024 een frisse upgrade door het plaatsen van een nieuw badkamermeubel en een nieuwe douchedeur bij de inloepdouche, waardoor de ruimte weer helemaal van deze tijd is.

Compacte tuin met privacy en veelzijdige berging

De knusse, oostelijk gelegen tuin is volledig omsloten en bestraat met strakke tegels, waardoor het onderhoud minimaal is en je optimaal van je buitenruimte kunt genieten. De tuin is voorzien van elektra, verlichting en een handige buitenkraan, en via de poort met videosysteem betreedt u de woning op een veilige en discrete manier.

In de tuin staat bovendien de vrijstaande berging, grotendeels geïsoleerd en uitgerust met elektriciteit, verlichting en aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze praktische ruimte leent zich uitstekend voor opslag, maar kan ook perfect dienstdoen als hobby- of werkplek.

Wonen in Dalem-Zuid

De Scharwoudestraat ligt in Dalem-Zuid, een jonge en rustige wijk in de Reeshof. De omgeving staat bekend om haar groene karakter, prettige woonklimaat en uitstekende voorzieningen.

Je wandelt zo het groen in, parkeert eenvoudig in de straat en bereikt winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer in korte tijd. De ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Tilburg, Breda en Eindhoven maakt het geheel extra aantrekkelijk.

Woning in vogelvlucht

- Bouwjaar: 2016 – modern en goed geïsoleerd
- Energiezuinig: energielabel A+, volledig geïsoleerd, kunststof kozijnen waarin isolerende beglazing, aangesloten op stadsverwarming
- Volledig gelijkvloers wonen: ideaal voor starters, singles en senioren
- Moderne afwerking: lichte kleurstellingen, strakke wanden en vloeren, doorlopende tegelvloer grotendeels met vloerverwarming
- Recente vernieuwingen (2024) o.a.: wanden in de gehele woning gestuct en gesausd, een stalen deur geplaatst tussen hal en woonkamer, nieuwe keuken- en badkamerdetails, dimbare verlichting, hotelschakeling in slaapkamer, nieuwe afdekplaatjes voor schakelaars en stopcontacten, berging buiten: wanden geïsoleerd en aansluitingen gerealiseerd voor wasapparatuur.
- Rustige ligging: Dalem-Zuid; groene omgeving met zicht op grazende schotse hooglanders; winkels, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand; uitstekende bereikbaarheid richting Tilburg, Breda en Eindhoven

Kortom: een compacte, moderne bungalow met comfort, stijl, energiezuinigheid en praktische indeling – recent opgefrist en instapklaar!

Algemeen: Aanvaarding in overleg

Waarborgsom/bankgarantie: In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 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 bv 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) > 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.









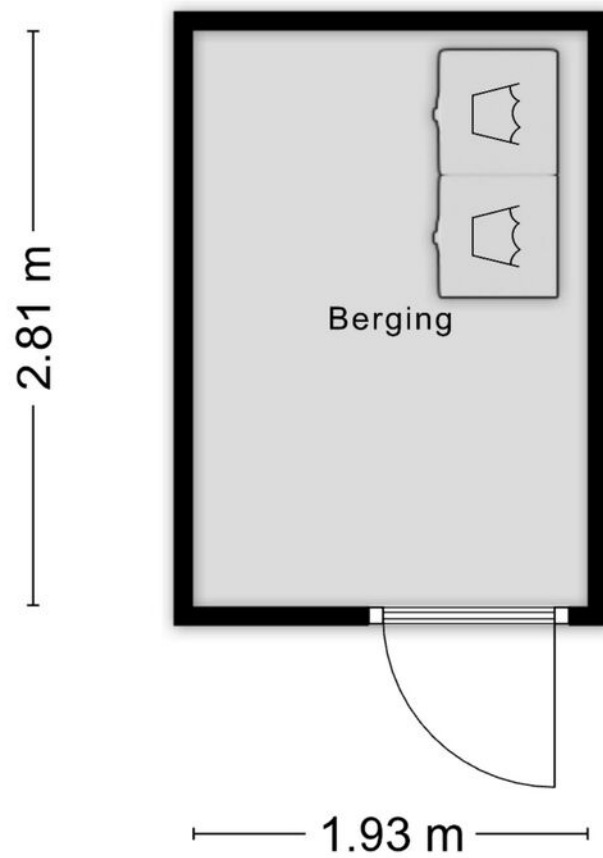




Plattegrond



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



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

Kadastrale kaart



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 AG

Perceel 7787

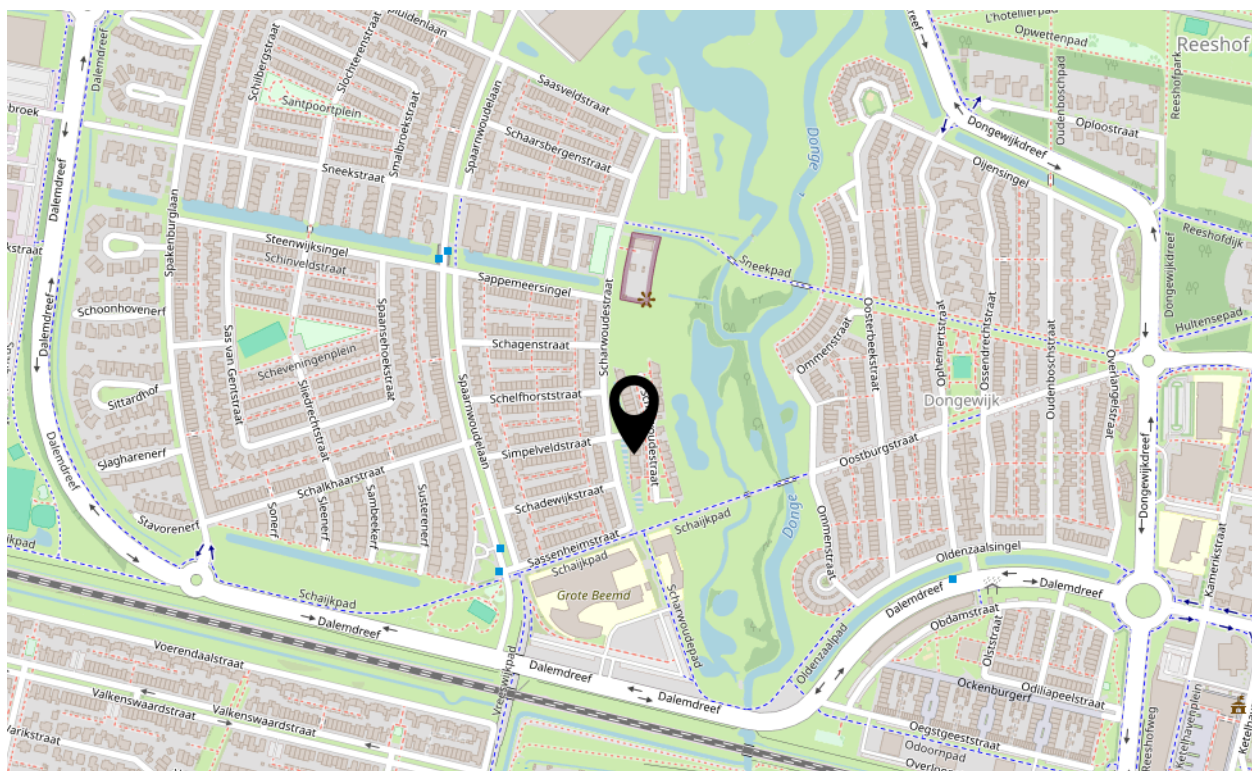
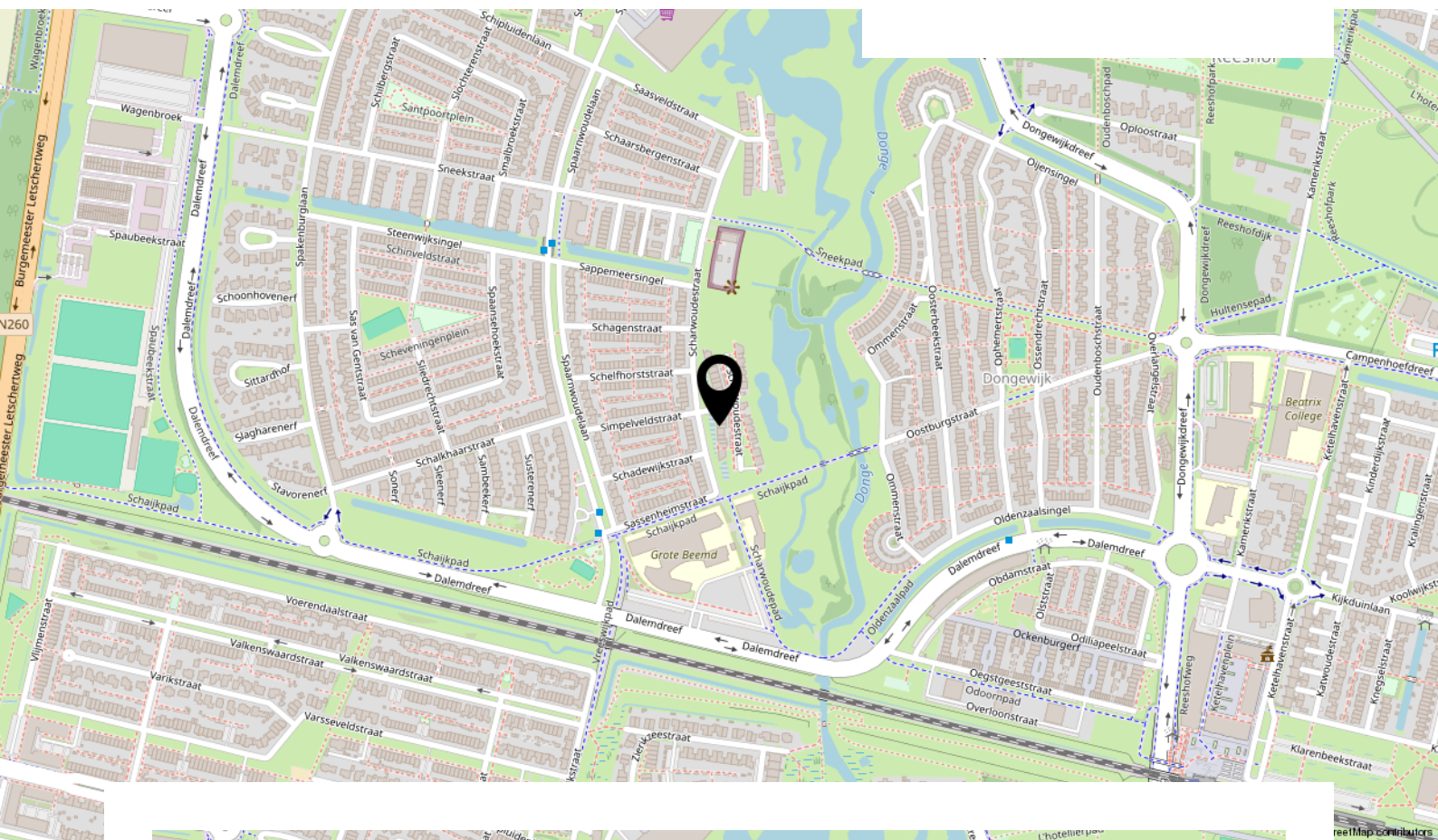
kadaster

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 databankrecht.

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Scharwoudestraat 108, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Fonteinmeubel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel			X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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