



**Marian Kemink**  
Makelaardij



**MIDDENDORPSTRAAT 32**  
TILBURG

VRAAGPRIJS € 700.000 K.K.



## Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen over de woning, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neemt u dan vooral contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	186 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	619 m <sup>2</sup>
Inhoud	757 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1995
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# Vrijstaande woning met groot kantoor/atelier

Deze vrijstaande woning is geschakeld met een royale kantoor-/praktijk-/atelierruimte van ca. 65 m<sup>2</sup>. Dit is dan ook een ideale woning wanneer je een woning zoekt met een eigen praktijk of thuiswerkplek. De aangebouwde ruimte is eveneens goed te gebruiken als aanleunwoning voor bijvoorbeeld ouders of een nog thuiswonende zoon of dochter.

Een woning waar je niet hoeft te kiezen tussen wonen en werken, samenleven en apart zijn: hier kan het allemaal naast elkaar bestaan.

Binnen wacht je een heerlijk ruime leefruimte van zo'n 56 m<sup>2</sup>, met aan de voorzijde een gezellige woonkeuken en aan de achterzijde een fijne zithoek met tuindeuren naar buiten. Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers (ca. 12, 12, 11 en 8 m<sup>2</sup>) en daarboven nog een tweede verdieping vol mogelijkheden.

De aangebouwde praktijkruimte heeft een eigen opgang, een kantoor van 17 m<sup>2</sup>, een groot atelier van 29 m<sup>2</sup>, een wachtruimte en een toilet. Deze aangebouwde ruimte is volledig zelfstandig te gebruiken.

In 2022 zijn er acht zonnepanelen geplaatst, de woning heeft energielabel A en is goed geïsoleerd. Comfortabel én toekomstbestendig wonen dus.

En dan die tuin... Met zo'n 23 meter diepte en ruim 15 meter breedte is dit echt een buitenparadijs waar je alle kanten mee op kunt. Of je nu droomt van lange zomeravonden op het terras, spelende kinderen op het gras of een groene oase vol bloemen en planten — hier kan het allemaal.

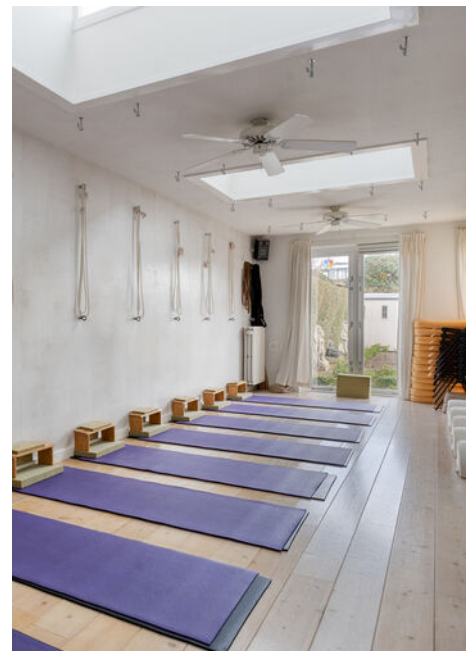
Wil je wonen met ruimte, vrijheid én toekomstmogelijkheden? Dan zou dit zomaar jullie nieuwe thuis kunnen zijn.

Begane grond:

Je stapt binnen in een lichte, ruime hal. Vanuit hier loop je zo de woonkamer in. In de hal vind je de meterkast en de toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Woonkamer

Zodra je de woonkamer binnenstapt, voel je het meteen: dit is zo'n ruimte waar je graag samenkomt. De







## Woonkamer

Je stapt binnen in een lichte, ruime hal met trapopgang en toiletruimte.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, voel je het meteen: dit is zo'n ruimte waar je graag samenkomt. De royale living met open keuken (samen ca. 56 m<sup>2</sup>) is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterkant van de woning.

Aan de achterzijde ligt de L-vormige zithoek met een prachtig vrij uitzicht op de tuin. Via de schuifpui sta je zo op het terras, perfect voor zomerse barbecues of een rustig kopje koffie in de ochtendzon.

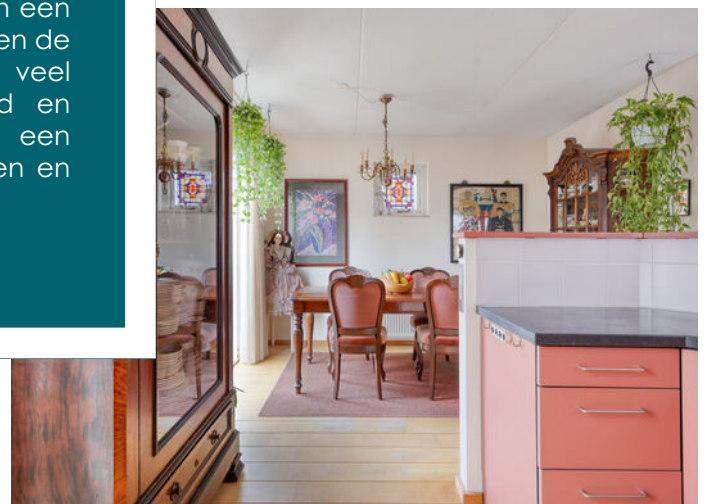
De eikenhouten vloerdelen geven de ruimte een warme, rustige uitstraling en lopen mooi door in de keuken, waardoor alles één fijn geheel vormt. Vanuit de zithoek heb je bovendien toegang tot het portaal richting de praktijkruimte of aanleunwoning.





## Keuken

Aan de voorzijde vind je de woonkeuken waar je alle ruimte hebt voor een grote eettafel zodat je gezellig kunt tafelen of koffie kunt drinken met vrienden. Tegelijkertijd heb je vanuit de keuken een mooie doorkijk naar de woonkamer en de tuin. De keuken is voorzien van veel kastruimte, een kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, koelkast, oven en afzuigkap.





## Badkamer en toilet

De ruime badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, een douchecabine met thermostaatkraan en een wastafelmeubel met twee wastafels. Hier begin en eindig je je dag comfortabel. Tegenover de badkamer vind je de volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

## Vier slaapkamers

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de huidige hoofdslaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup> met grote wandkast. Daarnaast bevindt zich de kleinste kamer van 8 m<sup>2</sup>.

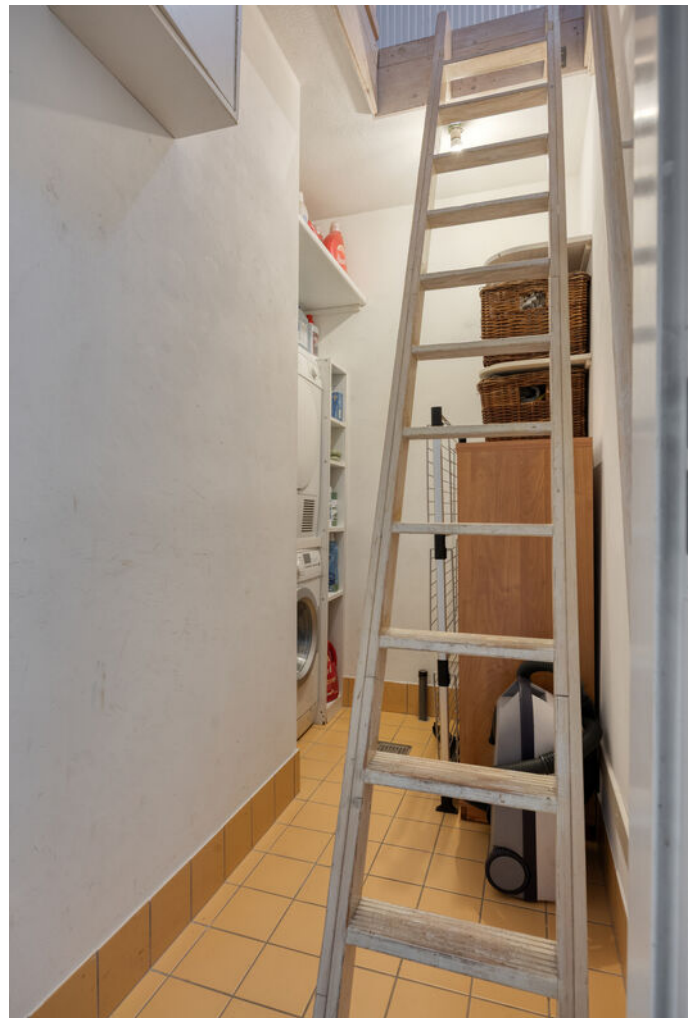
Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers van circa 12 en 11 m<sup>2</sup>: Deze kamers zijn perfect als kinder-, werk- of hobbykamers.



## Tweede verdieping

Via een bergkast met aansluitpunt voor de wasmachine kom je met een eenvoudige vaste trap op de tweede verdieping. Het is mogelijk hier een volwaardige trapopgang te realiseren.

Op deze verdieping vind je veel bergruimte.





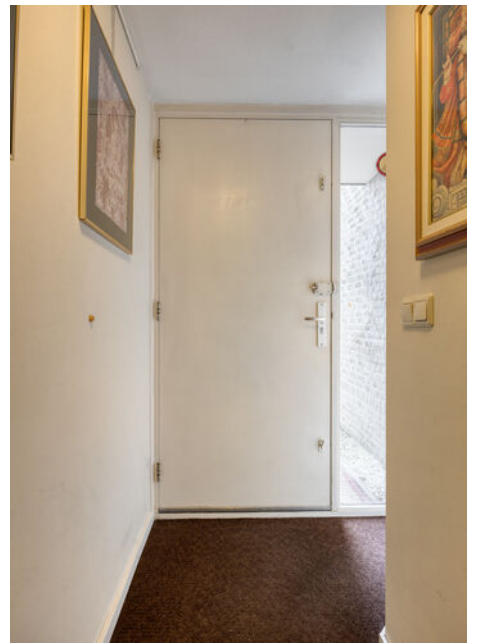
## Atelier / praktijkruimte

De aangebouwde ruimte heeft een eigen opgang met wachtruimte en toilet.

Aan de voorzijde ligt het kantoor van circa 17 m<sup>2</sup> en aan de achterzijde een grote ruimte van circa 29 m<sup>2</sup> die nu als yogaruimte wordt gebruikt.

Of je hier nu een praktijk runt, thuiswerkt, een atelier wilt of een zelfstandige woonruimte voor ouders, zoon of dochter zoekt: de mogelijkheden zijn verrassend veelzijdig.







## Tuin

De grote achtertuin van circa 23 bij 15,5 meter is met zorg aangelegd en biedt een heerlijke mix van terras, gazon, vijverpartij en kleurrijke borders. Een groene plek waar je echt tot rust komt.

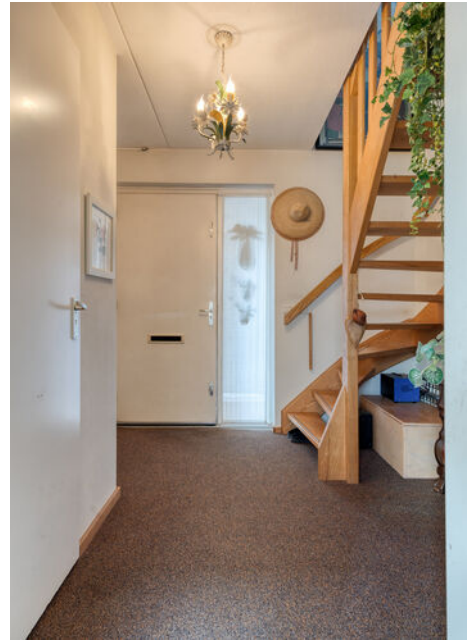
Er is volop ruimte voor speeltoestellen, een moestuin, extra terrassen of zelfs een veranda — maak er helemaal jouw droomtuin van.

In deze tuin vind je ook een ruime, stenen berging en twee kleinere bergingen.

Aan de voorzijde vind je een ruime voortuin en carport, met daarnaast meer dan genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein. Via een poort onder de carport kom je in de achtertuin.

In de tuin staat







# Begane grond

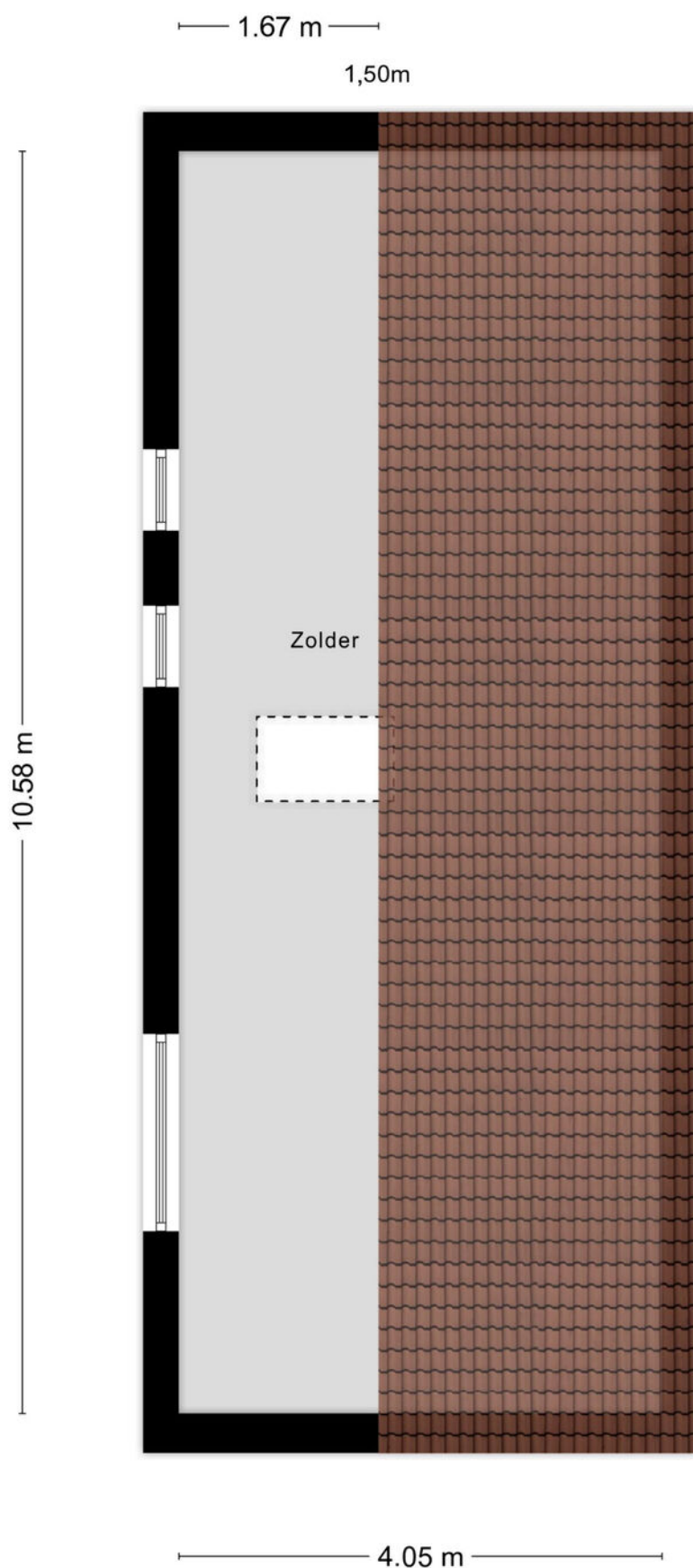


# Eerste verdieping



---

## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken	X		
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



**Marian Kemink**  
Makelaardij

*De Makelaar met Hart voor uw Huis*

Bijsterveldenlaan 375  
5045 ZR Tilburg

Tel: 013-5704491  
info@mariankemink.nl  
www.mariankemink.nl