

# TE KOOP



## Varsseveldstraat 17, Tilburg

Vraagprijs € 525.000 ,-- k.k.

  
**Eric Oostelbos**  
Makelaardij

*Kennis | Kunde | Kwaliteit*

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg  
013 - 5705577  
[www.ericooostelbosmakelaardij.nl](http://www.ericooostelbosmakelaardij.nl)  
[info@ericooostelbosmakelaardij.nl](mailto:info@ericooostelbosmakelaardij.nl)



## > Kenmerken

**Bouwjaar 2006**

**Perceeloppervlakte 187 m<sup>2</sup>**

**Woonoppervlakte ca. 111 m<sup>2</sup>**

**Overige inpandige ruimte ca. 3 m<sup>2</sup>**

**Gebouwgebonden**

**buitenruimte ca. 8 m<sup>2</sup>**

**Externe bergruimte ca. 14 m<sup>2</sup>**

**Inhoud ca. 403 m<sup>3</sup>**

**Energie label A**

**Oplevering in overleg**

**De woning is volledig geïsoleerd,  
is aangesloten op de  
stadsverwarming en is voorzien van  
houten kozijnen met HR-beglazing.**

## > Thuiskomen

Deze sfeervolle en praktische hoekwoning met garage en veel opbergruimte is in de wijk Koolhoven gelegen. Het moderne comfort is gecombineerd met een jaren 30 bouwstijl en heeft in de woonkamer een mooie lichtinval door de brede raampartijen die doorlopen om de hoek heen.

Deze ruimte nodigt uit om gezellig samen te zijn, te ontspannen, of om aan de eettafel thuis te werken of studeren met een breed uitzicht naar buiten.

Door middel van de shutters voor de ramen, kun je desgewenst meer of minder het uitzicht en je privacy regelen. Met energielabel A woon je ook nog eens toekomstgericht en energiezuinig.

Deze woning biedt, indien gewenst, ook nog mogelijkheden voor aanpassingen. Denk bijvoorbeeld aan een uitbouw aan de woonzijde, een dakkapel aan de achterzijde en/of een poort in de erfafscheiding naar de straatkant.



# > Plattegrond

## Begane grond





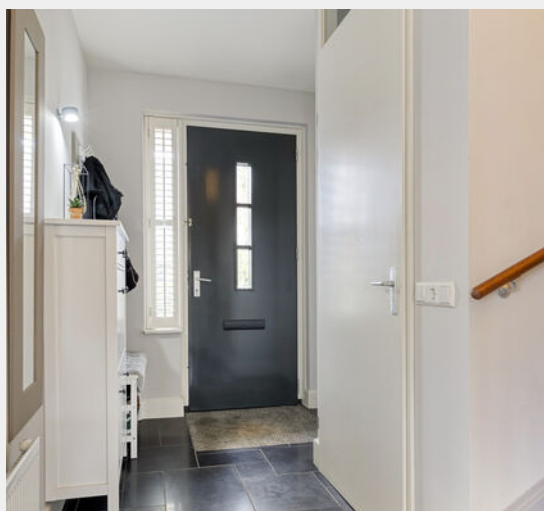
## > Welkom

Wanneer je de hal binnenloopt, ervaar je de rust van de woning. Het is een overzichtelijke, verzorgde plek met de trapopgang, een moderne toiletruimte en de meterkast (met glasvezel). Vanuit hier heb je toegang tot het hart van de woning: de gezellige woonkamer met aangrenzend de keuken.

Loop door naar de keuken aan de voorzijde en je merkt hoe licht en uitnodigend de ruimte is. Een gemoderniseerde stoere keuken, uitgerust met alles wat het koken plezierig maakt: een stoer werkblad, een inductiekookplaat met afzuigkap, een combimagnetron, een vaatwasser en een koelkast. Je kunt hier moeiteloos een snelle pasta voor jezelf maken, maar net zo goed uitgebreid samen koken met familie en/of vrienden. In de keuken heb je voldoende kastruimte en in de woonkamer is nog extra bergruimte in de provisiekast.

In de woonkamer stroomt het licht binnen via de ramen aan meerdere zijden. De speelse vorm maakt het een ruimte die zich soepel aanpast aan jouw manier van leven.

Zet een royale eettafel neer, creëer een knusse zithoek of houd nog een hoekje vrij voor speelgoed, hobby's of gewoon een fijne leesplek. De afwerking is tijdloos en strak, met tegels op de vloer en gestucte plafonds en wanden, gecombineerd met behang. Door de deur naar de achtertuin vloeit binnen en buiten op warme dagen moeiteloos in elkaar over.







# > Plattegrond

## Eerste verdieping



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



## > Een eigen plek

Boven kom je op de overloop die leidt naar drie verzorgde slaapkamers.

Aan de voorzijde liggen er twee, ideaal voor kinderen, werk of logees. De ruime slaapkamer aan de voorkant op de hoek, heeft ook weer een mooie lichtinval door het zijraam. De lichtinval kun je weer regelen met de shutters.

De kamer aan de voorzijde is wat kleiner en prima geschikt voor een jonger kind/ logé of als thuiswerkplek, ook deze is voorzien van shutters.

Aan de achterkant vind je een fijne master bedroom met ruime inbouwkast onder het dak en eenzelfde rustige sfeer die de hele verdieping kenmerkt: modern laminaat welke doorloopt, strakke wanden en nette plafonds. Je kunt hier meteen intrekken zonder iets te hoeven doen.

De badkamer is praktisch ingericht en is tijdloos.

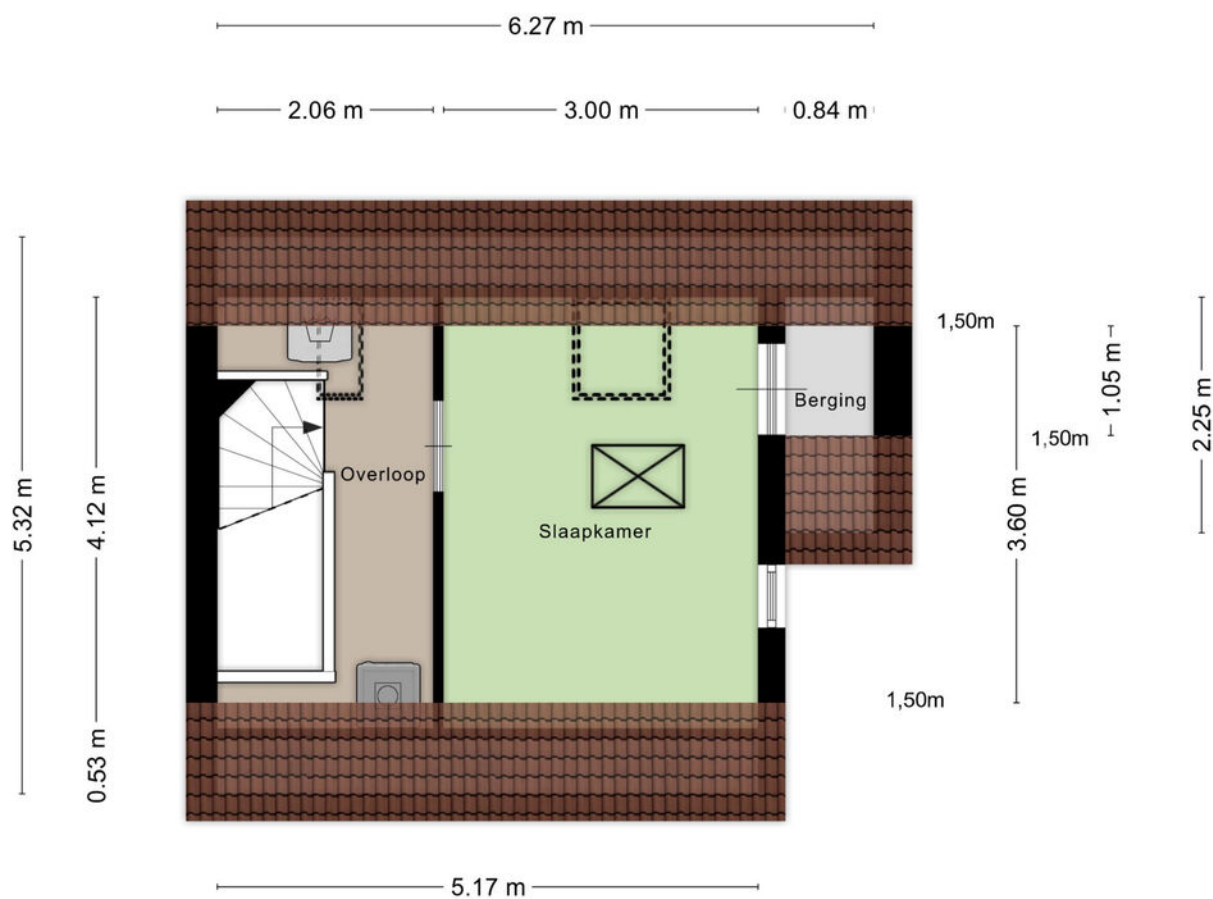
Er is een inloopdouche, een natuurstenen wastafel voor twee personen met daaronder bergruimte, en een toilet. De neutrale tegels geven je alle ruimte om met accessoires je eigen stijl toe te voegen. Het grote dakraam zorgt niet alleen voor een zee van licht, maar ook voor frisse lucht wanneer je dat wilt.





# > Plattegrond

## Tweede verdieping



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



## > Verrassend veel extra ruimte

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Een voorzolder met dakraam biedt plaats aan de wasmachine en droger en geeft meteen toegang tot een royale vierde slaapkamer, met een extra bergruimte onder het zijdak van de woning. Ook hier zorgt het grote dakraam voor licht en lucht en licht.

Als extra bergruimte vind je boven op deze verdieping een ruime bergvlisering over de gehele breedte van de zolder, die bereikbaar is via een vlizotrap. Ideaal voor koffers, kerstspullen, en alles wat je niet dagelijks gebruikt.

Deze verdieping is netjes afgewerkt met hetzelfde moderne laminaat op de vloer als de eerste verdieping. De wanden kun je voorzien van de gewenste kleur.





## > Genieten

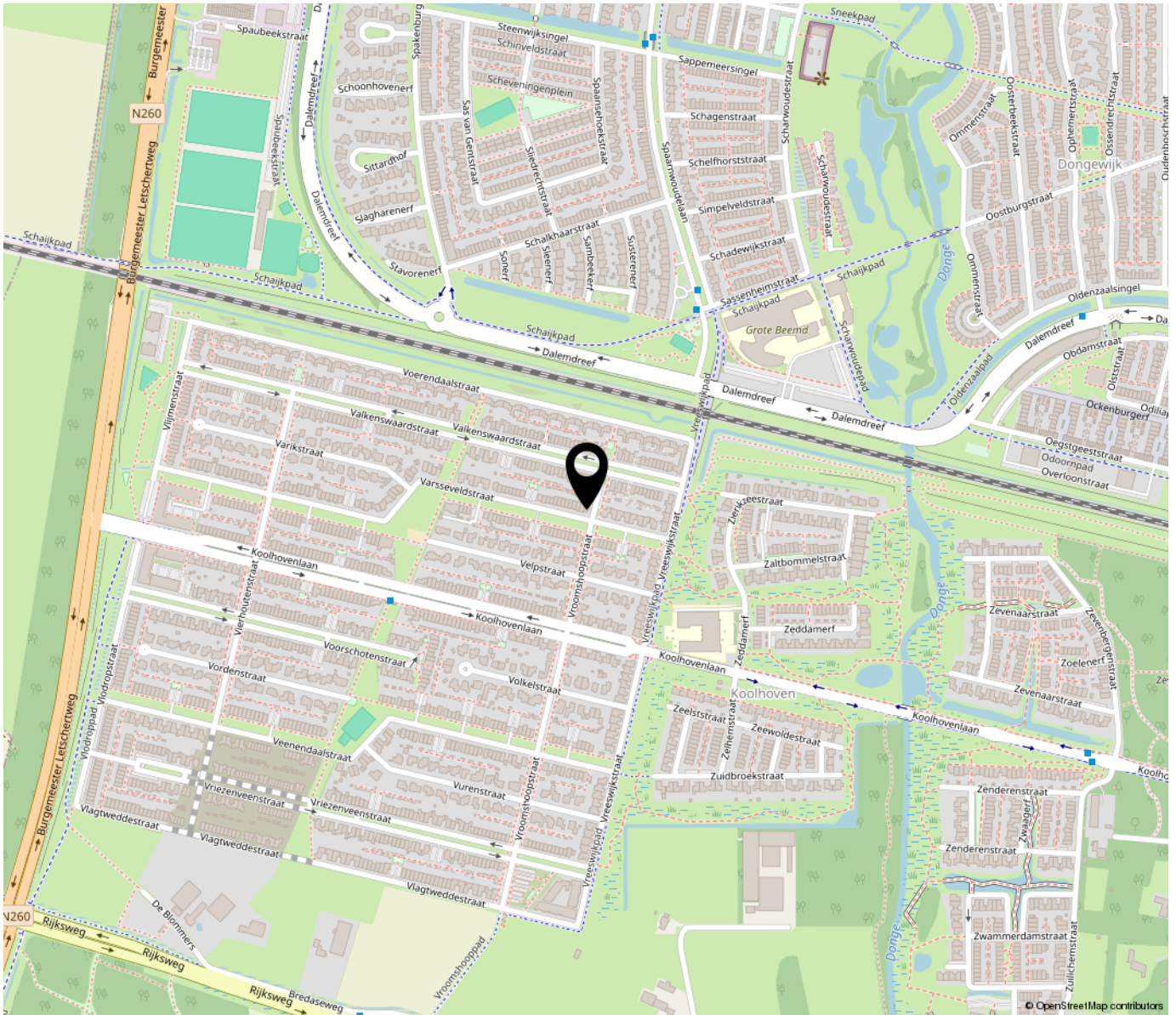
De tuin geeft je precies het gevoel van vrijheid die bij een hoekwoning hoort. De tuin is verzorgd aangelegd met een mooie rode steen aan metselwerk als erfafscheiding, groene borders, vaste planten en bomen die door de seizoenen heen kleur en sfeer geven.

De pergola verbindt de woning met de tuin en is ideaal voor die klimplant met prachtige bloemen waar je zo dol op bent of voor gezellige sfeerverlichting. Aan de achterzijde staat de garage met elektrische deur, praktisch en ideaal voor fietsen, hobby's of de auto.

In deze tuin lees je een boek in de ochtendzon, spelen de kinderen veilig dichtbij of schuif je op warme avonden aan een lange tafel met vrienden.

Aan de voorzijde zorgt de groenblijvende haag voor extra privacy en een mooi uitzicht vanuit de keuken.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Koolhoven staat bekend als een rustige en groene wijk in Tilburg, geliefd bij iedereen die ruimte en comfort zoekt. In de buurt vind je alles op loop- of fietsafstand: speelplekken, scholen, kinderopvang, huisarts, tandarts en zelfs winkelcentrum Heyhoef, Dalempromenade en het treinstation bevinden zich maar op een paar minuten fietsen. De snelwegen zijn snel te bereiken, en je staat binnen no-time in het centrum van Tilburg.





Omgeving

