

Welkom

Vraagprijs
€ 595.000 k.k.

Varsseveldstraat 145

Tilburg



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

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



Kenmerken

Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	247 m ²
Inhoud	524 m ³
Bouwjaar	2007
Energie label	A





Beschrijving

Wat direct opvalt aan deze woning is het gevoel van ruimte, licht en de hoogwaardige afwerking. Dit is een huis waar comfort en luxe naadloos samenkomen en waar je je vanaf het eerste moment echt thuis voelt.

Vanaf binnenkomst ervaar je dat dit geen standaard woning is. De royale leefruimtes, de grote slaapkamers en de zorgvuldige afwerking zorgen voor een rustige, stijlvolle basis. Alles is met aandacht uitgevoerd. De strak aangelegde tuin met een royale veranda vormt een perfect verlengstuk van de woning, een heerlijke plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De voormalige garage is geïsoleerd en met zorg getransformeerd tot een volwaardige praktijk- of hobbyruimte. Een inspirerende plek die zich aanpast aan jouw wensen, of dat nu werken, sporten of ontspannen is.

Gelegen aan de brede en groene Varsseveldstraat in de populaire wijk Koolhoven woon je hier in alle rust, met volop ruimte en voorzieningen binnen handbereik. De wijk kenmerkt zich door haar charmante jaren '30 architectuur, vele groenvoorzieningen en een prettige, kindvriendelijke sfeer. Scholen, speeltuintjes en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Indeling

Begane grond

De modern aangelegde voortuin en ruime oprit geven direct een verzorgde en stijlvolle eerste indruk. Eenmaal binnen word je ontvangen in een ruime hal die overgaat in de indrukwekkende leefkeuken. Deze keuken is niet alleen royaal van opzet, maar ook uitgevoerd met hoogwaardige materialen en luxe inbouwapparatuur. Het natuurstenen werkblad met geïntegreerde afzuiging en het schiereiland maken dit tot een echte eyecatcher.

Kom je ook snel een kijkje nemen?

Centraal in de woning is volop ruimte voor een grote eettafel, dé plek om samen te komen. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle living, waar de afwerking direct opvalt: een prachtige plavuizenvloer met vloerverwarming, strak stucwerk en een moderne gashaard als warm middelpunt. De openslaande tuindeuren verbinden binnen met buiten op een natuurlijke manier.

De tuin is met veel aandacht aangelegd en ademt luxe en comfort. Onder de royale veranda, voorzien van een lichtstraat en tv-aansluiting, ontstaat een tweede woonkamer waar je het hele jaar door kunt genieten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, beide afgewerkt in dezelfde verzorgde en rustige stijl. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een royaal dakterras van circa 20 m², een heerlijke plek voor privacy en ontspanning. Daarnaast is er een praktische wasruimte op deze verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is volledig ingericht als luxe privéverdieping. Hier bevindt zich de stijlvolle badkamer, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en een modern design. Denk aan een ligbad, inloopdouche, designradiator en een strak wastafelmeubel met een waskom, een ruimte waar luxe, comfort en ontspanning centraal staan.

De master bedroom is royaal en sfeervol, met een luxe uitstraling dankzij de afwerking en de ruime walk-in closet. Een plek die voelt als een eigen suite.

Derde verdieping

De ruime bergzolder biedt verrassend veel mogelijkheden. Met volledige stahoogte is dit niet alleen een ideale opslagruimte, maar ook een verdieping die zich uitstekend leent voor uitbreiding met extra kamers.

Algemeen

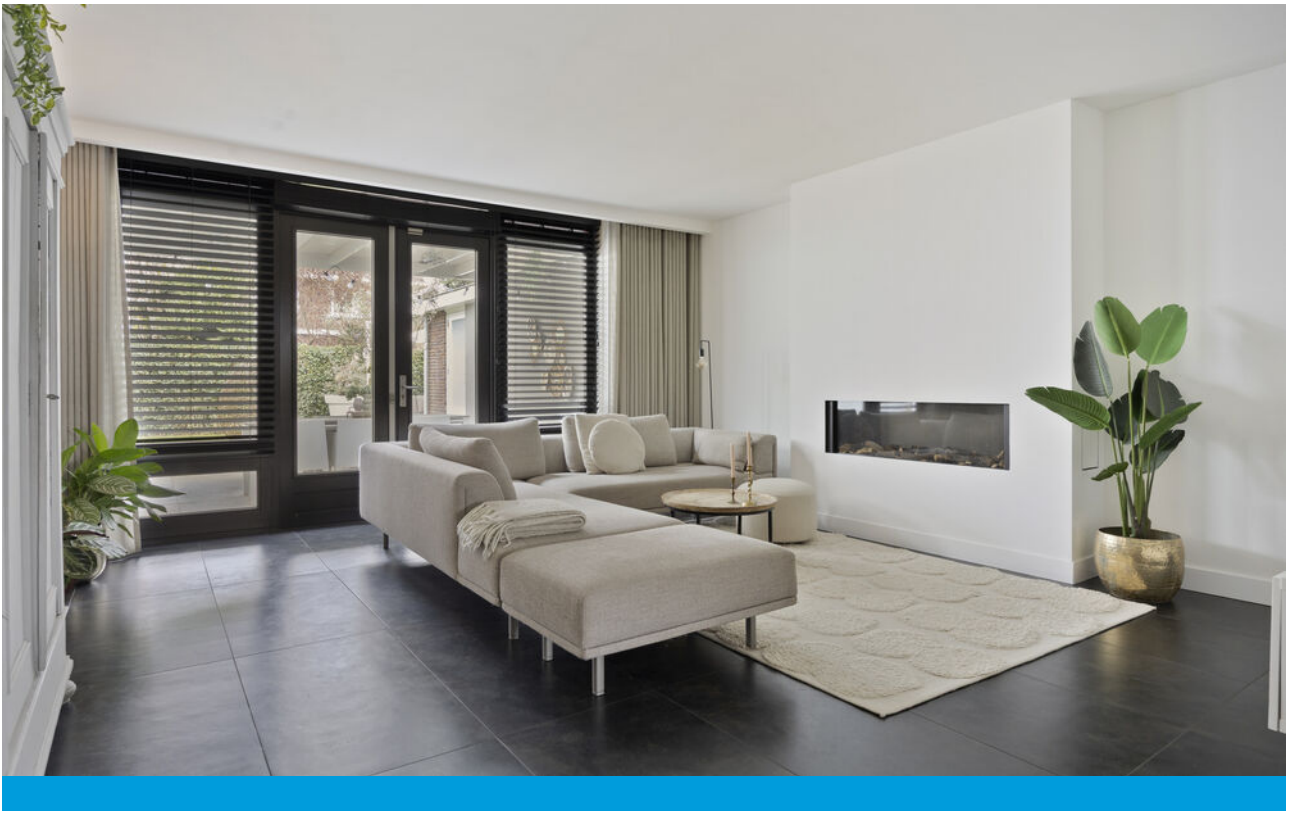
Unieke woning met een hoogwaardige afwerking. Royale en lichte leefruimtes met een luxe uitstraling.

Multifunctionele praktijk-/hobbyruimte aan huis. Luxe keuken en badkamer met hoogwaardige materialen.

Sfeervolle living met moderne gashaard.

Prachtige veranda als verlengstuk van de woning.

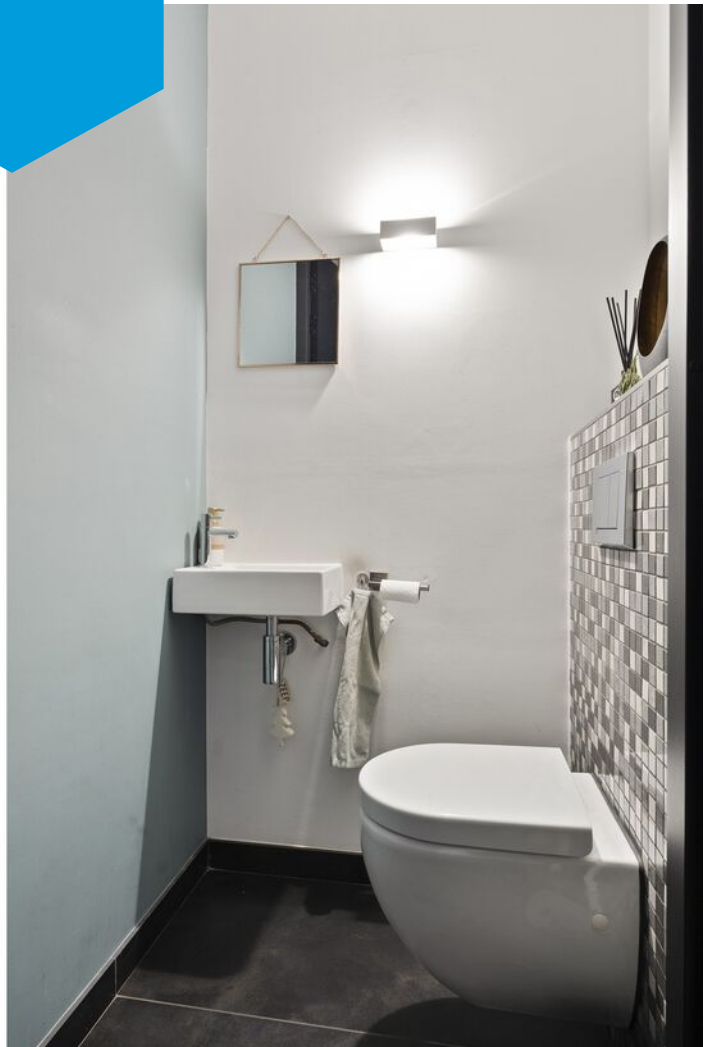
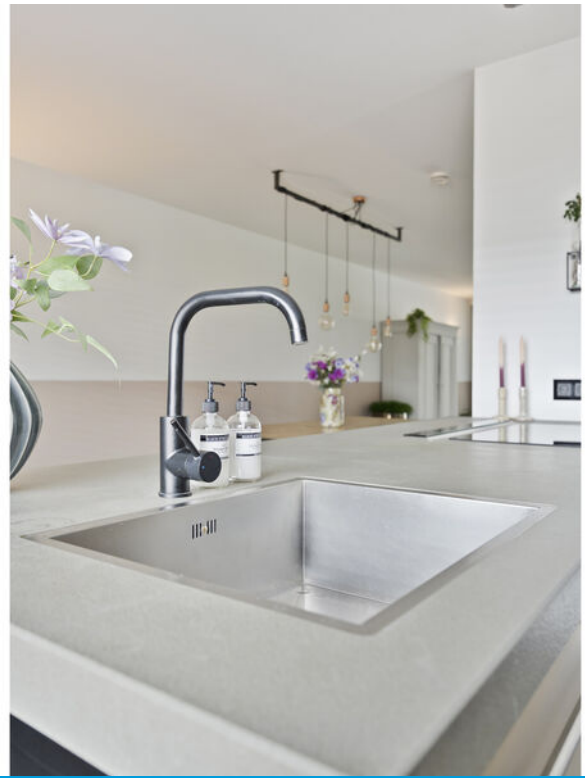
Gelegen in een groene, ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk.



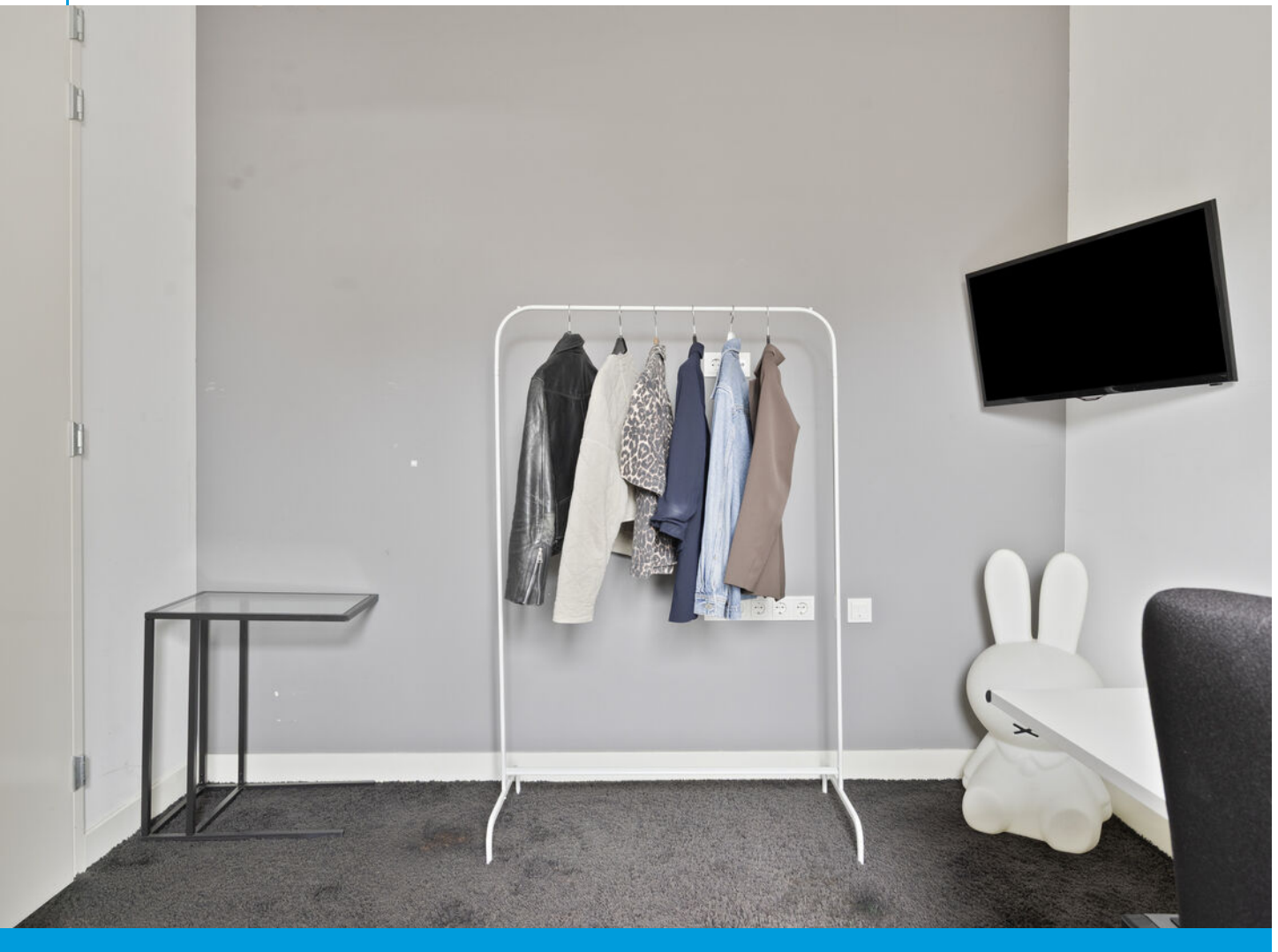




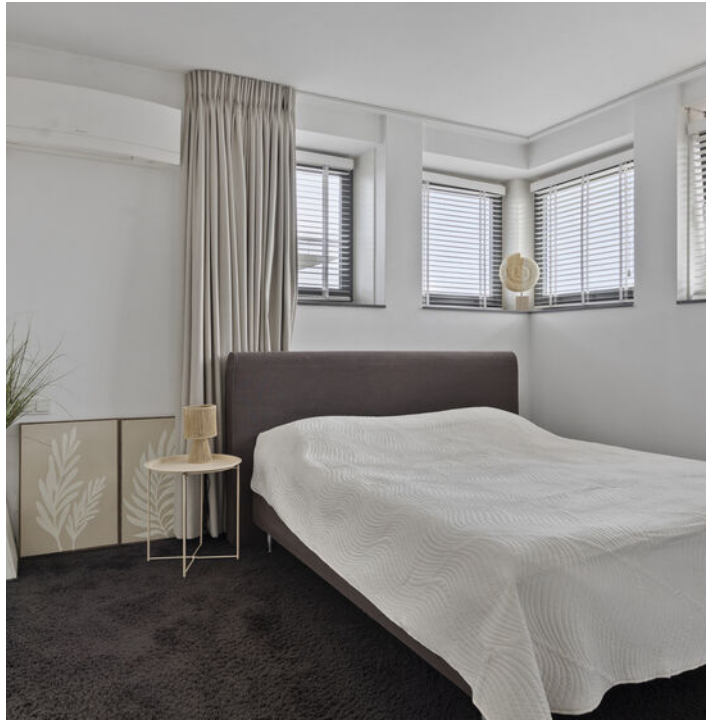




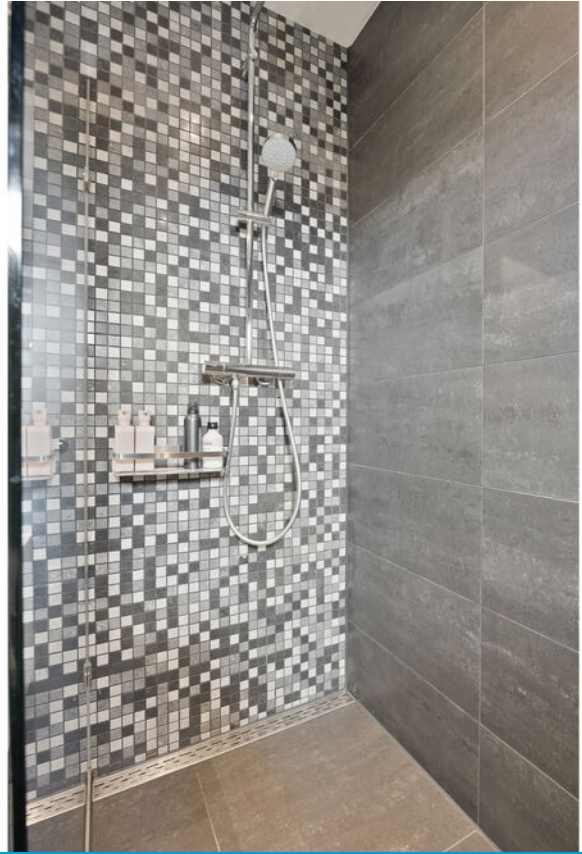




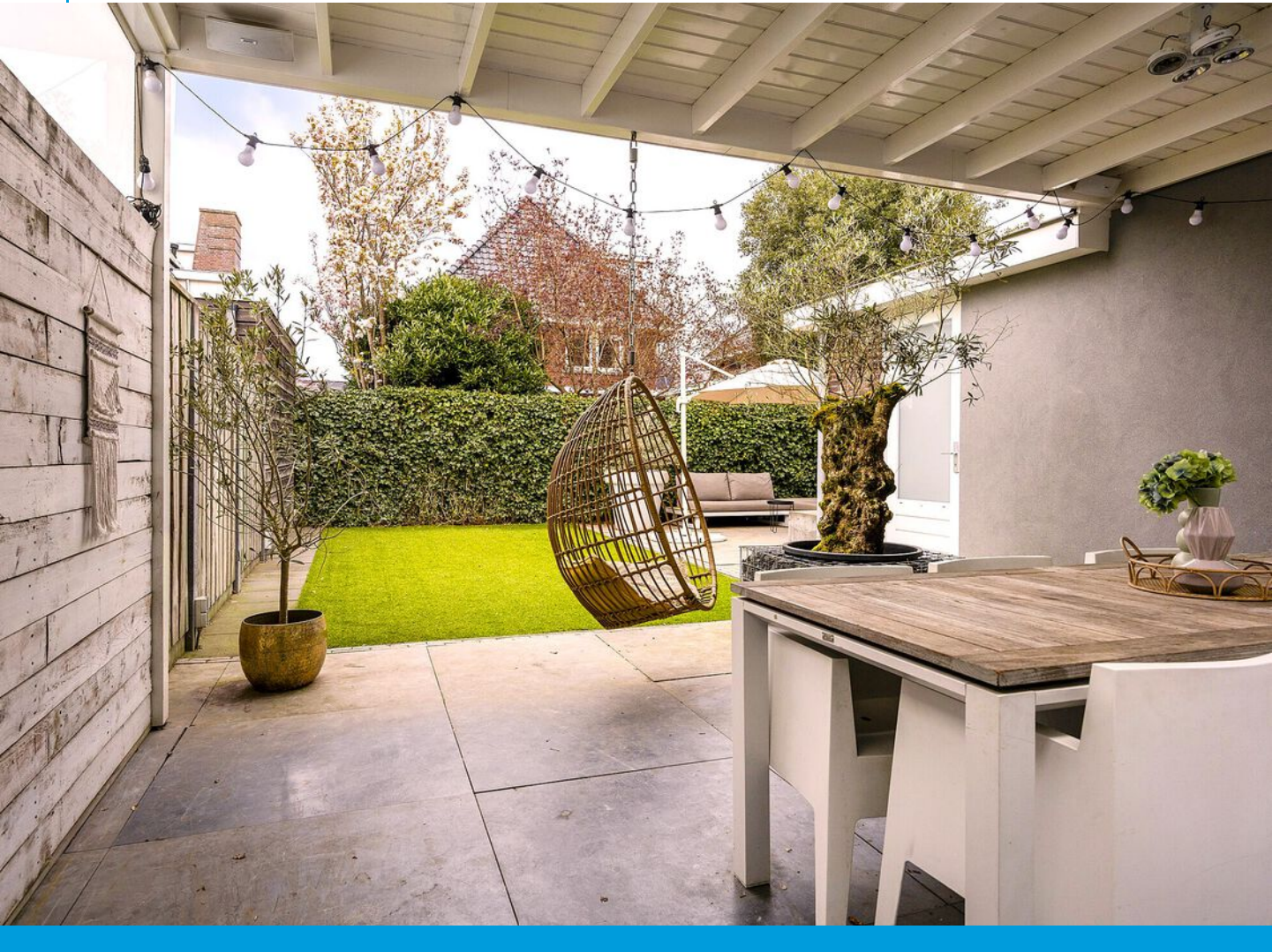


















Plattegrond





Plattegrond



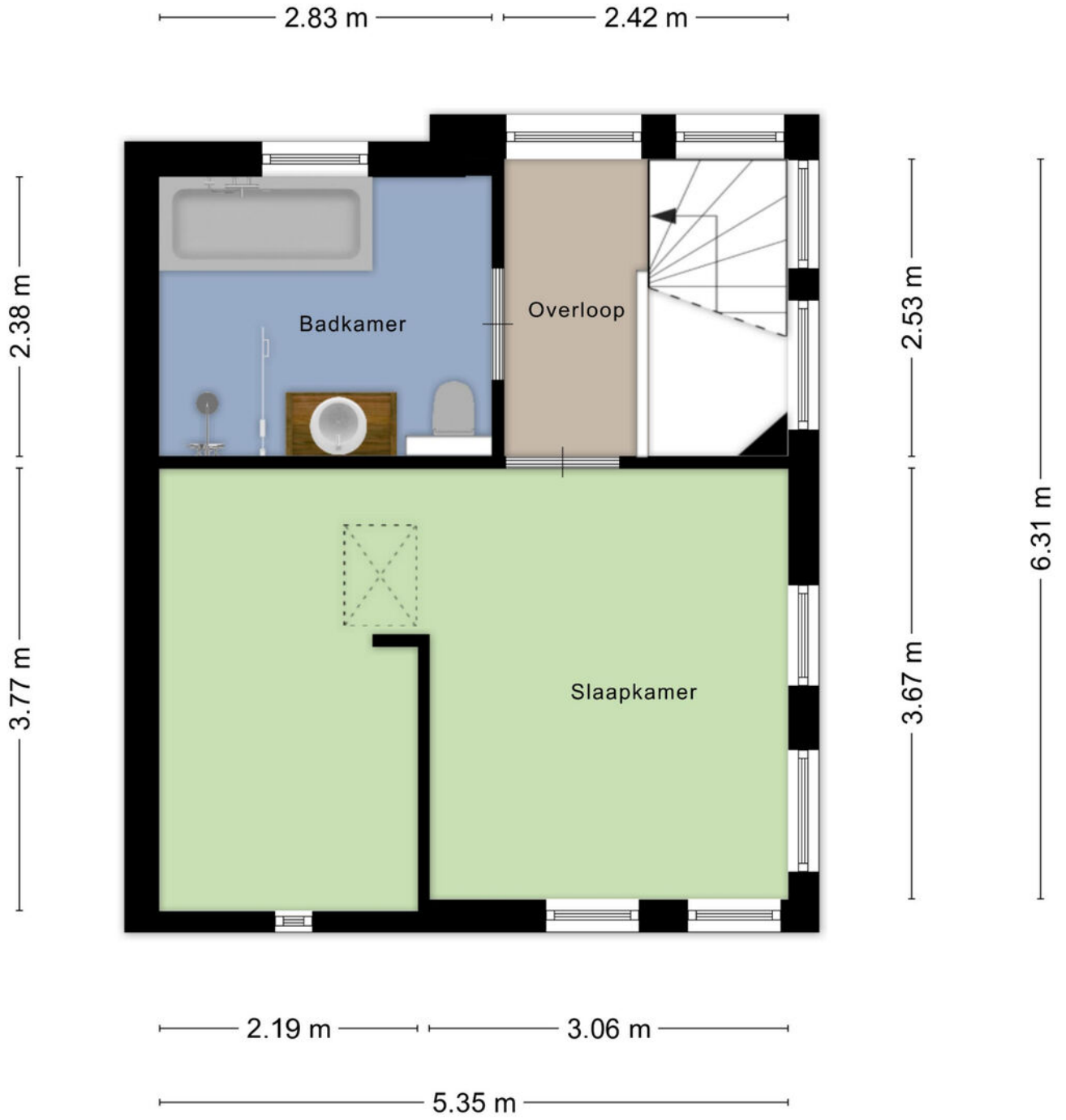


Plattegrond





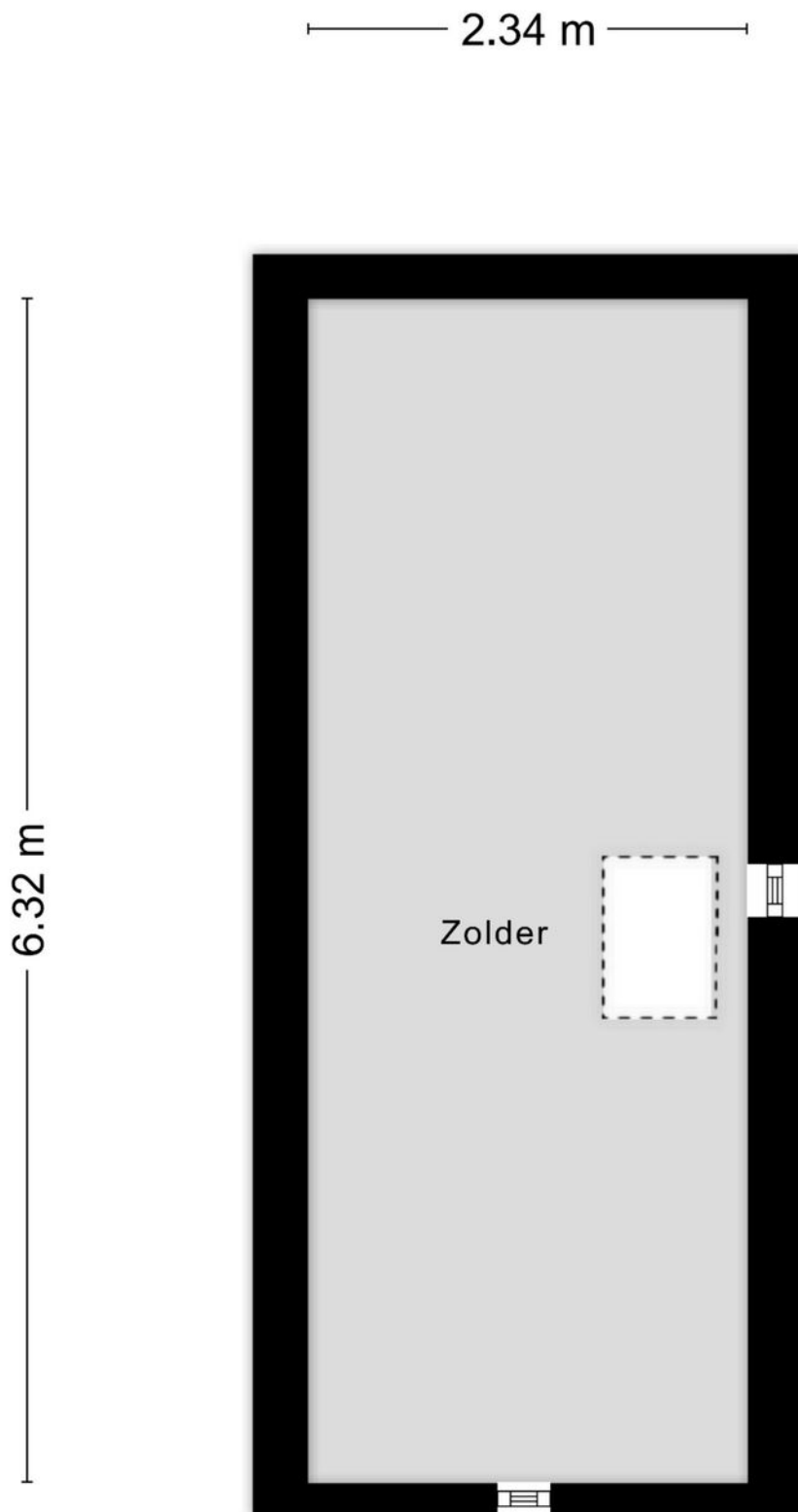
Plattegrond



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



Plattegrond





Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie AH	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1161	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op :
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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!





Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

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. Geldverstreckers, 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