

Wonen is zo'n mooi iets.

Floor Appels,
Makelaar met intuïtie



appels.nl

€ 450.000 K.K.

Tilburg

OLMENSTRAAT 32





KENMERKEN

SOORT	eengezinswoning
TYPE	tussenwoning
KAMERS	4
WOONOPPERVLAKTE	108 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	135 m ²
INHOUD	383 m ³
BOUWJAAR	1930
TUIN	achtertuin
GARAGE	geen garage
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	muurisolatie, vloerisolatie

Licht, praktisch & comfortabel

Aan de Olmenstraat 32 in Tilburg treft u deze fijne gezinswoning met een totale gebruikersoppervlakte van 108m².

De woning beschikt over maar liefst 3 slaapkamers en 2 badkamers. De lichte woonkamer vormt een aangename leefruimte en via de tuin creëert u eenvoudig een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Met een praktische indeling, een berging en een zonnige achtertuin is dit een woning die u geheel naar eigen wens kunt vormgeven.

De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke buurt in Tilburg, waar u profiteert van een goede mix tussen rust en voorzieningen. Op korte afstand vindt u diverse supermarkten, winkels en scholen, waardoor u voor de dagelijkse behoeften nooit ver hoeft te reizen. Ook sportclubs en recreatiemogelijkheden liggen in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend: met meerdere OV-voorzieningen in de buurt en een snelle aansluiting op uitvalswegen bent u binnen korte tijd onderweg naar omliggende steden en het centrum van Tilburg.





Begane grond

U betreedt de woning aan de straatzijde, waar u profiteert van voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Eenmaal binnen komt u in de hal, die u op een prettige manier verwelkomt en direct toegang biedt tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal vormt daarmee een praktische en centrale binnenkomst van de woning.





De woonkamer vormt het centrale punt van de begane grond en kenmerkt zich door de ruime opzet en het prettige open karakter. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een aangename hoeveelheid lichtinval, wat bijdraagt aan een warme en uitnodigende sfeer. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellig eetgedeelte. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.





De keuken bevindt zich in het verlengde van de woonkamer en is praktisch ingericht met langwerpige aanrechtbladen en diverse inbouwapparatuur.

U beschikt hier over een gasfornuis met oven, een afzuigkap en voldoende kastruimte voor al uw keukengerei. Daarnaast is de keuken voorzien van een spoelbak met kraan, een vaatwasmachine en een koelkast.

De verzorgde staat maakt het een fijne plek om dagelijks te koken.

De aanwezigheid van vloerverwarming in zowel de woonkamer als de keuken draagt bij aan extra comfort.



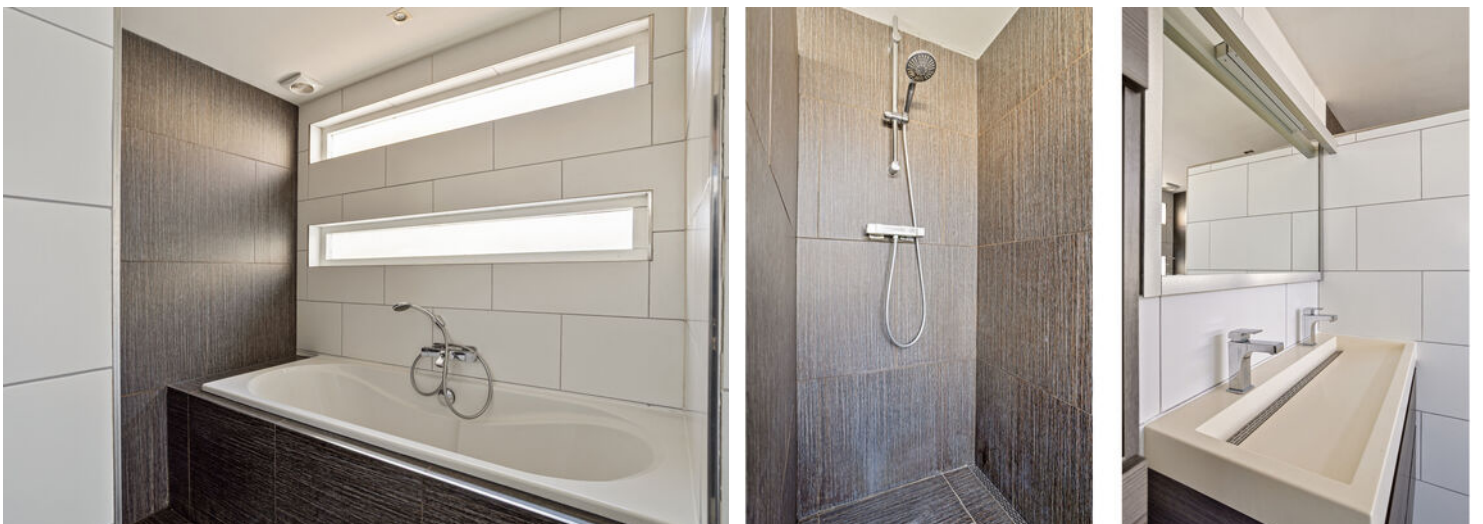


Aansluitend aan de keuken vindt u de praktische bijkeuken, waar u extra opslagruimte tot uw beschikking heeft. Tevens bevinden zich hier witgoedaansluitingen, wat deze ruimte multifunctioneel maakt.





Op de begane grond bevindt zich een volledig betegelde badkamer aan de achterzijde van de woning. Deze is uitgerust met een ligbad, een inloofdouche en een dubbele wastafel, waardoor comfort en ruimte samenkomen. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig.





Eerste verdieping

Via de vaste trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer, die via de overloop toegankelijk zijn.

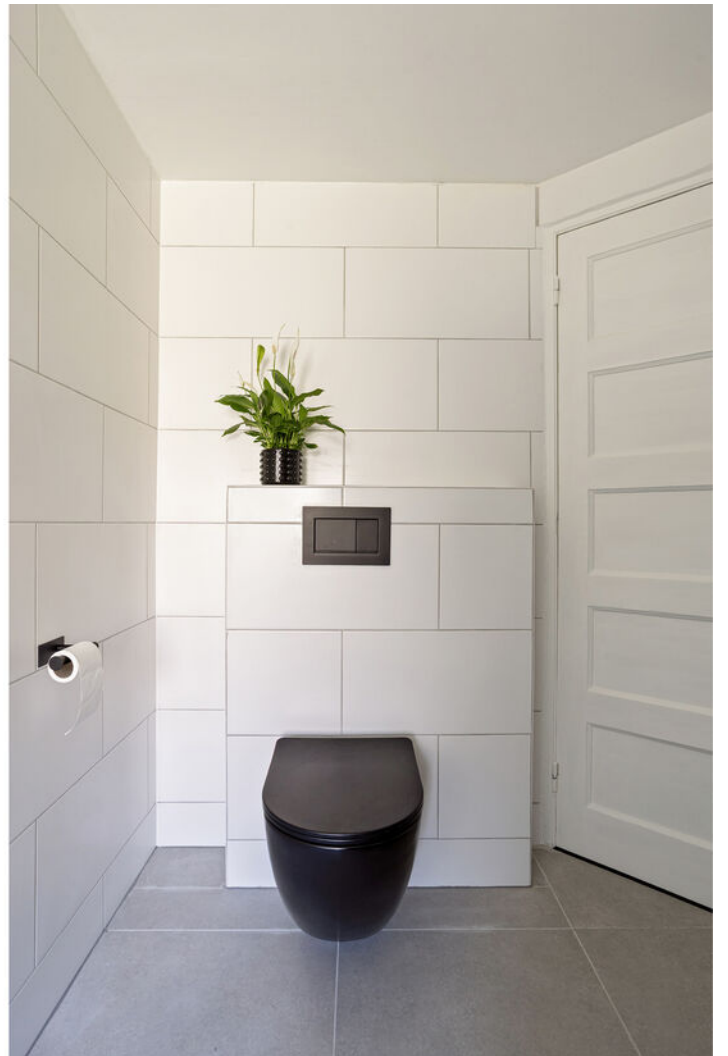




De twee slaapkamers op deze verdieping zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor een bed, kast en eventueel een bureau. De kamers zijn multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Eén van de slaapkamers is bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

De recent gemoderniseerde badkamer op de eerste verdieping grenst aan de overloop en is volledig betegeld. U treft hier een inloofdouche, een handdoekradiator, een wastafel en een zwevend toilet. De verzorgde afwerking geeft deze ruimte een eigentijdse uitstraling.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een extra slaapkamer, gelegen in de punt van het dak. Ondanks de schuine wanden ervaart u hier verrassend veel ruimte. Daarnaast is er een praktische bergruimte aanwezig. De slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning, wat het comfort verder vergroot.

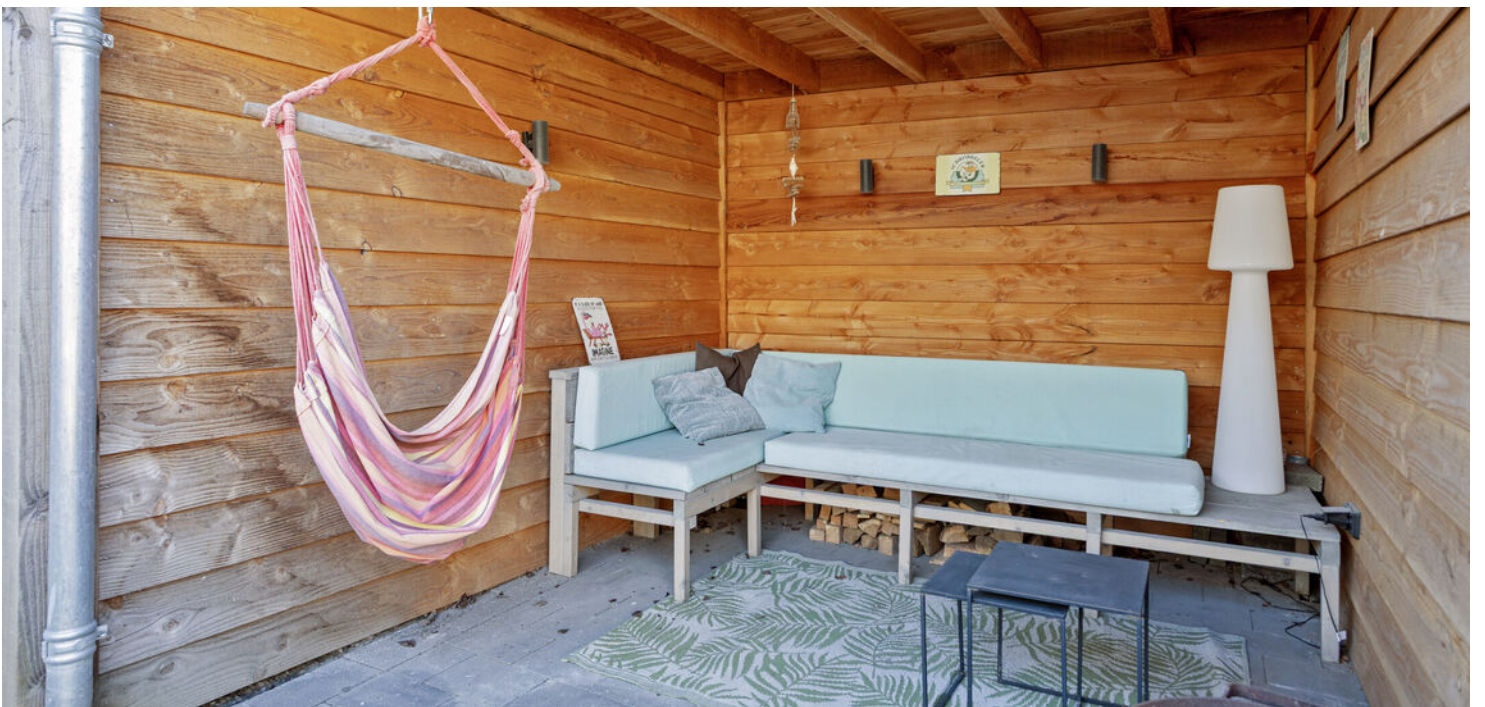




Buitenruimte

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, is een fijne plek om tot rust te komen en te genieten van het buitenleven. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsarm, maar biedt ook ruimte voor groen. U heeft hier voldoende plek om een terras in te richten en gezellig buiten te zitten. Achterin de tuin bevindt zich een berging en een overkapping, wat zorgt voor extra opslag en beschutting.







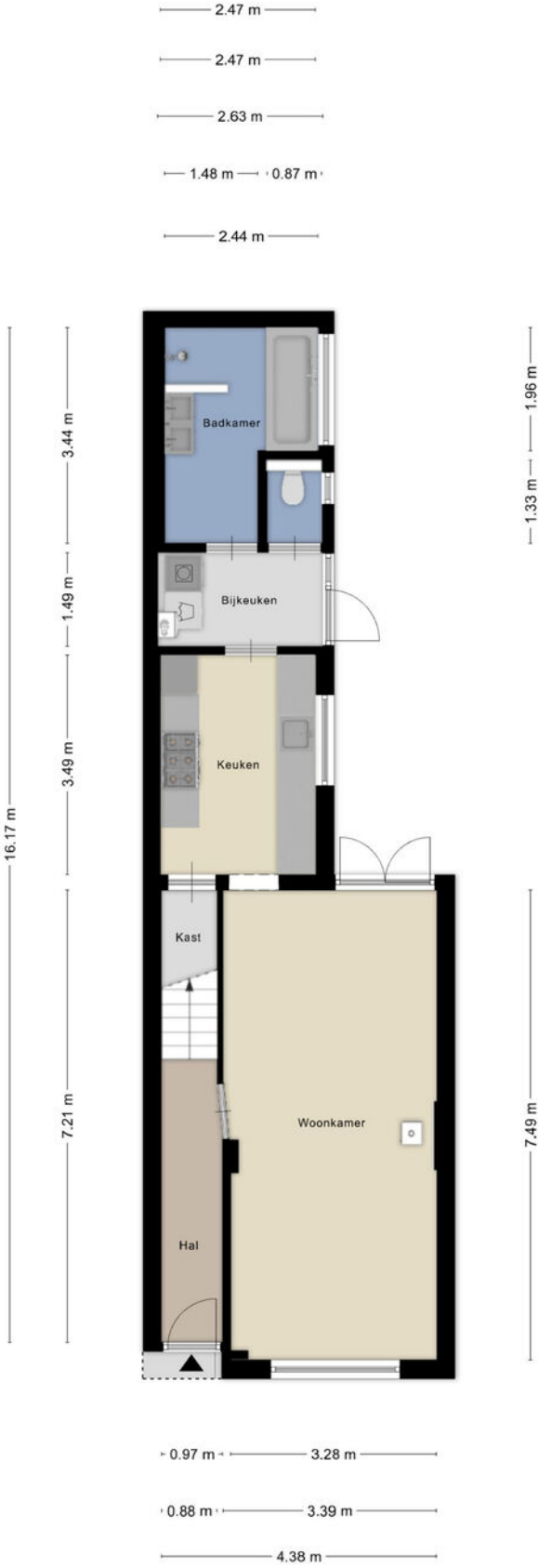
Bijzonderheden

- Verrassend ruime gezinswoning
- Totale gebruikersoppervlakte van 108m²
- 3 slaapkamers
- 2 badkamers, badkamer boven is uit 2026
- Lichte en ruime woonkamer
- Goed onderhouden keuken met inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen
- Airconditioning aanwezig in twee slaapkamers
- Zonnige, onderhoudsarme achtertuin
- Berging en overkapping in de tuin
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt met voorzieningen nabij
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en uitvalswegen

OLMENSTRAAT 32, TILBURG



Begane grond



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

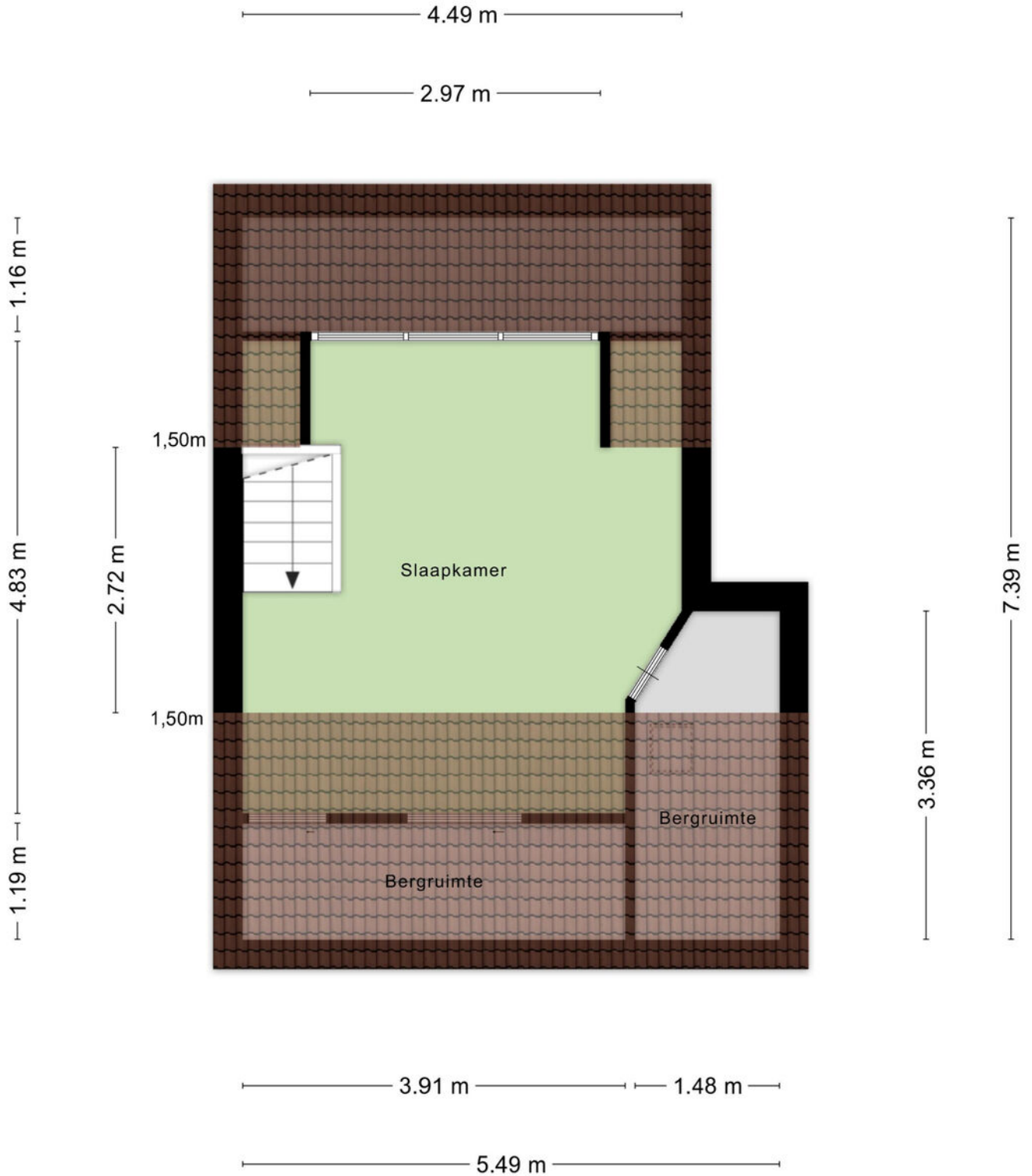
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

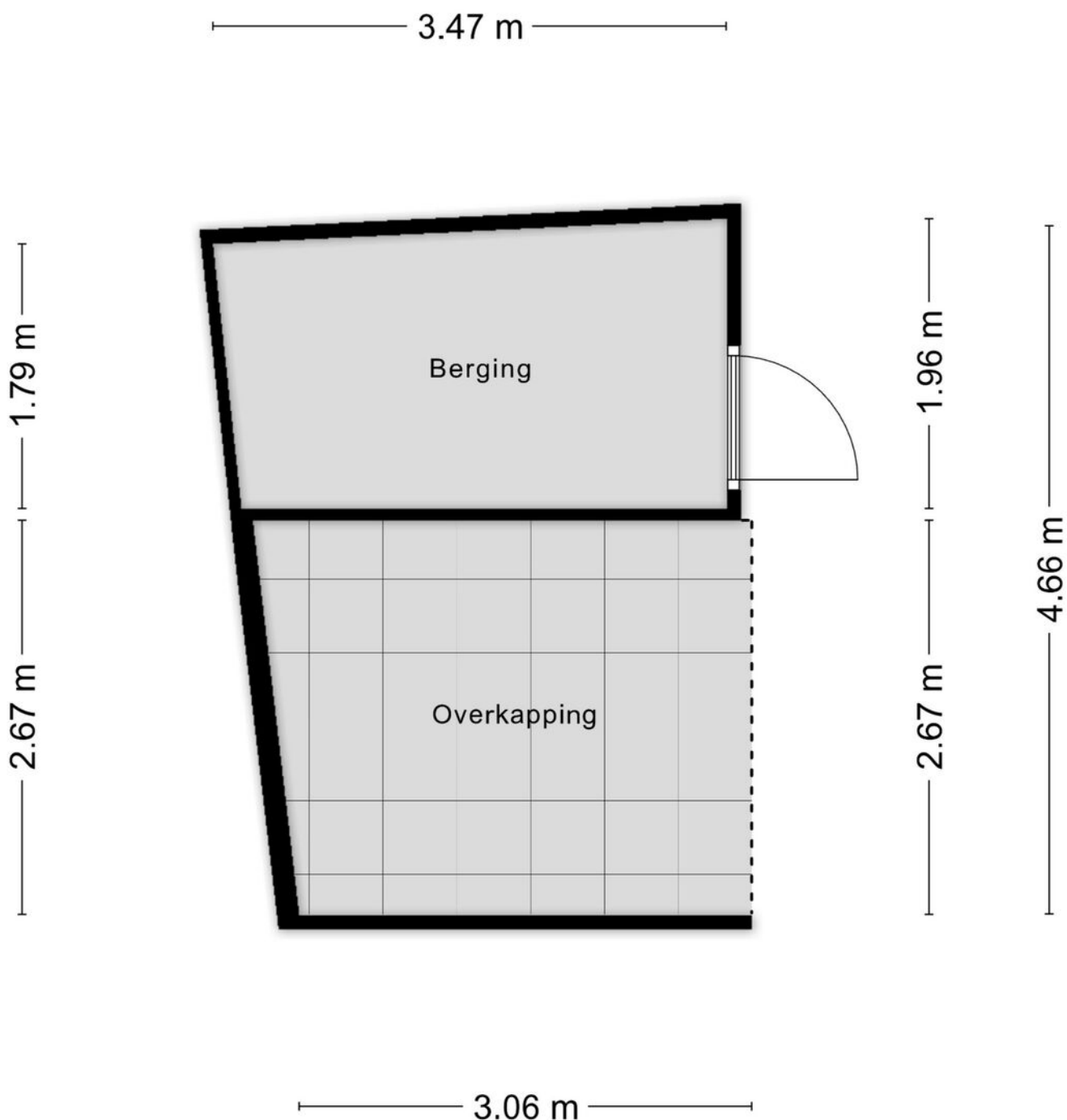
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



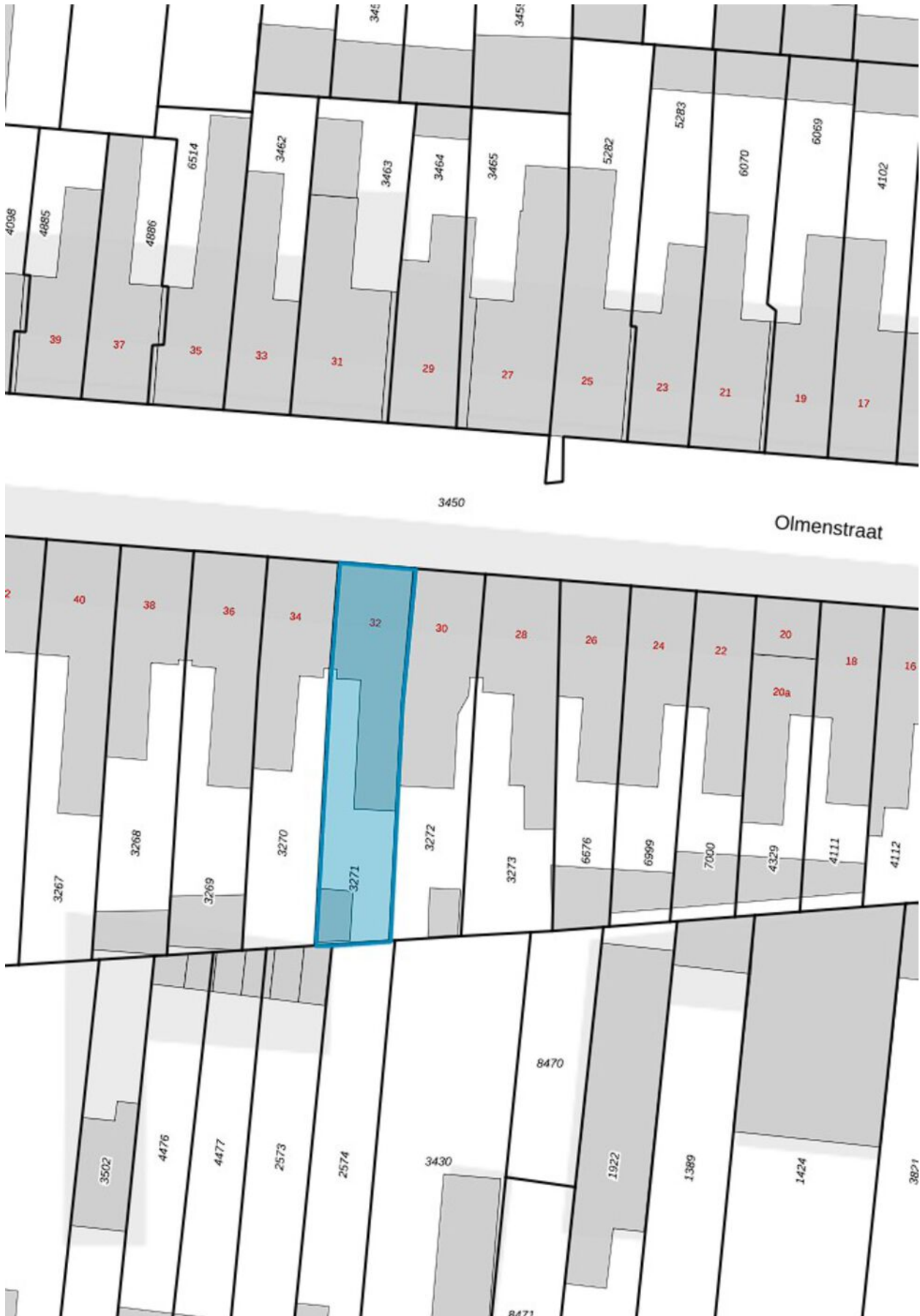
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging & Overkapping



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

Kadastrale kaart



Wonen is mijn passie. Het zit in mijn dna.

Een huis is meer dan een stapel stenen en een makelaar doet meer dan onderhandelen over aan- en verkoop. Een nieuwe woning kopen of je huidige woning verkopen is een ingrijpende persoonlijke verandering. Niet alleen ervaring en verstand van zaken spreken op zo'n moment, maar ook gevoel en intuïtie. Appels makelaardij heeft dat gevoel voor huizen én voor mensen. Daarnaast bewijzen wij al drie generaties dat we de passie hebben om uw dromen waar te maken.

BELANGRIJKE STAP

Floor Appels: 'De mensen die ik ontmoet, staan op het punt een belangrijke stap in hun leven te zetten. Zij verdienen iemand die naast ze staat en aandacht heeft voor hun zakelijke én emotionele belangen. Balans is daarin het sleutelwoord. Ik rem klanten af als ze te hard van stapel lopen en pak door als de situatie daarom vraagt.

Ik behoed ze voor verkeerde keuzes, wijs ze op kansen en zorg ervoor dat ze vol vertrouwen een goede beslissing kunnen nemen. In mijn adviezen kan ik behoorlijk direct zijn; vaak hoor ik terug dat mensen juist dát zo waarderen. Ze voelen dat ik het beste voor ze wil en dat ik tot het uiterste ga voor resultaat.'

Appels Makelaardij wordt, naast Floor, gevormd door een enthousiast team allround professionals, jong en gedreven. Samen met Floor, beëdigd makelaar en taxateur voor zowel België als Nederland, is het team helemaal op elkaar ingespeeld. Of het nu gaat om een advies, een taxatie of de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een huis, persoonlijk contact met onze klanten is voor ons essentieel.





GESCHIEDENIS

'In 1933 begon Appels Makelaardij toen Lou Appels, mijn opa, als bijbaantje op de fiets verzekeringen ging verkopen. In de oorlogstijd kwam daar een bescheiden makelaardij bij, die door mijn ouders, Louk en Marleen Appels, met veel passie tot grote bloei is gebracht. De lange en rijke traditie heeft geleid tot een moderne en enerverende onderneming waarin een jonge groep professionals kan uitblinken.'

**Ik kijk, ik observeer
ik luister en intuïtief
voel ik dan al heel
snel aan wat het
beste past.**

Floor Appels,
makelaar met intuïtie

De juiste plek vinden voor mensen geeft zo'n warm gevoel. Daar doe ik het voor.

Floor Appels
Makelaar met intuïtie

WAT KUNNEN WE VOOR U BETEKENEN?

- we beginnen met een gratis waardebeoordeling
- we zijn betrokken en bieden gedegen advies
- met onze professionele taxatie weet u de reële marktwaarde van uw pand
- we kennen de vastgoedmarkt van Midden-Brabant en het aangrenzende gebied in België als geen ander en zijn bekend met de regelgeving
- we maken onderdeel uit van het landelijk werkende Qualis, marktleider in het hogere segment van de woningmarkt
- we verkopen bestaand particulier- en bedrijfsonroerendgoed in alle segmenten
- we verkopen naast bestaande ook nieuwbouwoBJECTEN en kavels
- we helpen kopers bij het zoeken, vinden en de aankoop-(strategie) van een woning of bedrijfspand, bestaand of nieuwbouw
- we geven advies in ontwikkelingsvraagstukken bij nieuwbouw, zowel particulier als zakelijk
- we ontzorgen u bij huur en verhuur in de woning- en bedrijfsmarkt
- onze ervaring met onderhandelen wijst uitdat we écht iets voor u kunnen verdienen
- verbonden aan het Nationaal Monumenten Portaal (*NMo Monumentenmakelaar*)

appels.nl

Daar begint
ons werk... bij
de vraag hoe
onze klant de
toekomst ziet.

appels.nl

APPELS MAKELAARDIJ Tilburgseweg 88, 5051 AJ Goirle | +31 (0)13 534 91 15 | makelaardij@appels.nl



Nationale
Monumenten
organisatie