

# Vriezenveenstraat 77

## TILBURG



**VRAAGPRIJS**

**€ 589.000 K.K.**

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

**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIERMATTERN

## Kenmerken



### Woonoppervlakte

146 m<sup>2</sup>

### Aantal kamers

5

### Perceeloppervlakte

169 m<sup>2</sup>

### Aantal slaapkamers

4

### Inhoud

517 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

2009

### Soort woning

eengezinswoning

### Energie label

A

## **Vriezenveenstraat 77 – dit is zo'n huis waar je nú instapt en voorlopig niet meer wilt verhuizen...**

Ben je klaar met scrollen, twijfelen en nét niet enthousiast worden? Mooi. Want dit is een woning die je wél voelt.

Deze karaktervolle jaren '30-stijl eindwoning is een woning met pit, sfeer en verrassend veel ruimte, en is gelegen in een rustige, groene straat met vrij uitzicht aan de voorzijde, geen directe achterburen én alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, natuur, station Reeshof en uitvalswegen liggen op korte afstand.

Met een sfeervolle en lichte woonkamer, een open keuken met vrij uitzicht, drie fijne slaapkamers, een moderne badkamer en een verrassend ruime zolder die je volledig naar eigen wens kunt indelen, plus een verzorgd aangelegde achtertuin waar je volop van het buitenleven geniet, zit je hier gewoon goed. De woning is ideaal voor jonge gezinnen of stellen met toekomstplannen.

### **Sfeervol wonen**

De entree voelt meteen goed. Praktisch, netjes en zonder poespas. In de hal vind je een praktische bergkast (ideaal als garderobe), een nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een meterkast voorzien van 7 groepen (waarvan één dubbele voor de kookplaat), glasvezel, slimme meters en stadsverwarming.

En dan door naar de woonkamer. Licht, ruim en uitnodigend. Zo'n plek waar je neerploft na een lange dag, waar vrienden blijven hangen en waar kinderen alle ruimte hebben. De warme parketvloer en de verzorgde afwerking zorgen voor een fijne basis. Extra handig is de provisiekast met elektra – perfect voor een vriezer of extra koelkast, zonder dat het ruimte kost in je keuken.

Dankzij de openslaande tuindeuren en de aparte loopdeur staat de tuin in directe verbinding met de woonkamer en voelt deze als een echt verlengstuk van je leefruimte. Aan de voorzijde ligt de open keuken. En niet zomaar één: een sfeervolle, praktische keuken in L-opstelling (2009) die recent een frisse update heeft gekregen. De fronten zijn in een stijlvolle zwarte kleur geschilderd en het beslag is vernieuwd (2023), wat zorgt voor een moderne uitstraling met karakter.

Alles wat je nodig hebt is aanwezig: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-magnetron. Het kunststof werkblad is onderhoudsvriendelijk en praktisch in dagelijks gebruik.

Maar eerlijk is eerlijk: het uitzicht maakt het af. Terwijl jij staat te koken, kijk je uit over een rustige eenrichtingsstraat met een groen plein. De leibomen in de voortuin zorgen, pal voor het raam, voor privacy, gefilterd licht en een levendig uitzicht – met vogeltjes die af en aan vliegen en het zachte geritsel van bladeren. Hier raak je niet snel op uitgekeken.

## **Boven: rust, licht en gewoon goede kamers**

De eerste verdieping voelt rustig en is logisch ingedeeld met drie slaapkamers, allemaal licht, prettig van formaat en netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

De kamer aan de voorzijde profiteert, net als een van de twee kamers aan de achterzijde, van extra lichtinval dankzij ramen in de voor- én zijgevel. De grootste kamer aan de achterzijde – thans in gebruik als hoofdslaapkamer – is voorzien van airconditioning, die krachtig genoeg is om de hele woning te verkoelen.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd (2009), volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het raam heb je hier natuurlijk licht en ventilatie, aangevuld met mechanische ventilatie.

## **Zolder met serieuze potentie**

De tweede verdieping bereik je via een vaste trap en dit is zo'n ruimte waar je meteen ideeën krijgt. Of je nu denkt aan extra slaapkamers, een thuiswerkplek, een speelzolder of een hobbyruimte – hier kun je alle kanten op.

De verdieping is momenteel praktisch ingericht en daardoor direct functioneel te gebruiken, maar biedt vooral een solide basis voor verdere invulling. Met aansluitingen voor wasapparatuur, een unit voor mechanische ventilatie, bergruimte achter de knieschotten en een raam aan de voorzijde is het een ruimte die nu al prettig werkt en zich eenvoudig laat aanpassen aan jouw woonwensen. Dankzij de slimme positionering van de zonnepanelen is er bovendien nog ruimte voor een extra dakraam.

## **Buitenleven met comfort**

De voortuin is charmant en levendig, met leibomen waar vogels zich zichtbaar thuis voelen. Een prettig groen welkom dat meteen sfeer geeft.

De achtertuin is waar het echte buitenleven plaatsvindt. Sfeervol aangelegd, goed onderhouden en direct klaar voor gebruik.

Aan de woning ligt een fijn terras waar je zo je tuinset plaatst, gevolgd door een gazon, vaste plantenbakken met kleurrijke beplanting en achterin nog een tweede terras. Ideaal voor als je wilt barbecueën, ontspannen in de zon of juist even rustig wilt zitten. Het vrijstaande houten tuinhuis met openslaande deuren en elektra biedt extra ruimte voor opslag of hobby. Daarnaast is de tuin voorzien van automatische bewatering, buitenverlichting en elektra.

Via de achterom ben je zo achter de woning en parkeren doe je eenvoudig in de directe omgeving. Aan de zijkant van de woning vind je bovendien je eigen laadpaal; klaar voor elektrisch rijden.

## **Comfortabel, duurzaam en klaar voor de toekomst**

Deze woning is niet alleen sfeervol, maar ook slim ingericht voor de toekomst. Met maar liefst 15 zonnepanelen, een energielabel A en een krachtige airco-installatie zit je hier comfortabel én energiezuinig. Alles is goed onderhouden en instapklaar!

## **Werk, stad, natuur – alles dichtbij!**

De ligging maakt het plaatje compleet. Koolhoven Zuid is een rustige, groene en kindvriendelijke wijk waar het leven net wat relaxter voelt. Kinderen spelen buiten, er is volop ruimte en alles wat je nodig hebt ligt dichtbij.

Basisschool, kinderopvang en gezondheidscentrum bevinden zich op loopafstand. Voor boodschappen en een koffietje kun je terecht in winkelcentrum Heyhoef. En als je even wilt ontsnappen aan de drukte, loop je binnen een aantal minuten zo het bosgebied Koolhoven in.

En qua bereikbaarheid zit je hier ook gewoon goed: station Tilburg Reeshof ligt op fietsafstand, bushaltes zijn nabij en met de auto ben je zo op de A58 of N260 richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch.

## De highlights op een rij

- > Karaktervolle jaren '30-stijl eindwoning
- > Vrij uitzicht aan de voorzijde, geen directe burens aan de achterzijde
- > Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- > Open keuken (2009, update 2023) met uitzicht op groen
- > Drie slaapkamers, moderne badkamer + royale zolder met mogelijkheden
- > Sfeervolle achtertuin met tuinhuis, achterom en meerdere terrassen
- > 15 zonnepanelen en energielabel A
- > Airco (koelt gehele woning)
- > Eigen laadpaal naast de woning
- > Instapklaar en goed onderhouden
- > Rustige ligging in kindvriendelijke wijk
- > Nabij scholen, winkels en natuur
- > Goede bereikbaarheid van openbaar vervoer (bus en trein) en uitvalswegen

## Niet twifelen, gewoon komen kijken

Dit is zo'n huis waar je spijt van krijgt als je 'm laat lopen. De combinatie van sfeer, ruimte, locatie, energiezuinig wonen en mogelijkheden kom je niet elke dag tegen.

\* \* \*

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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> 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.















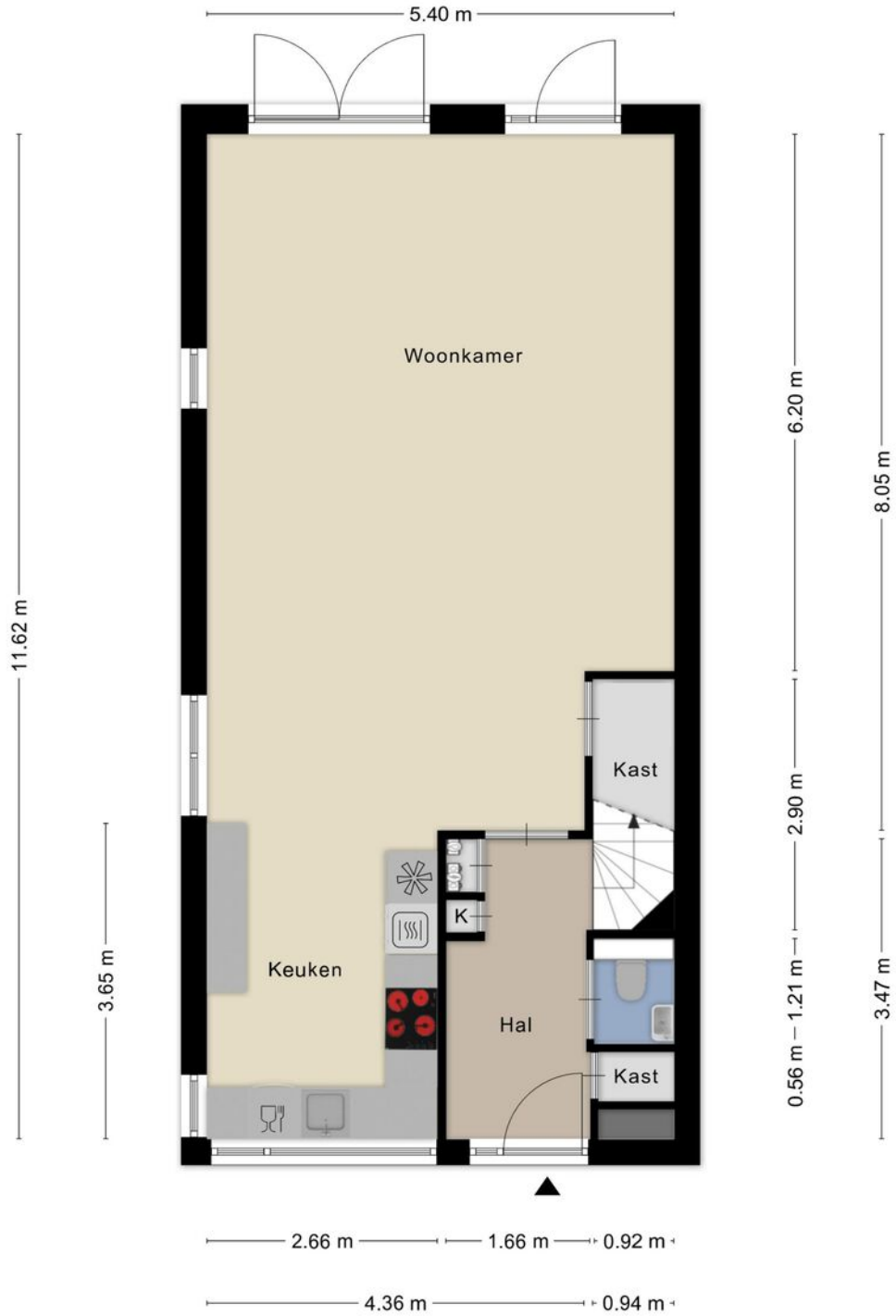






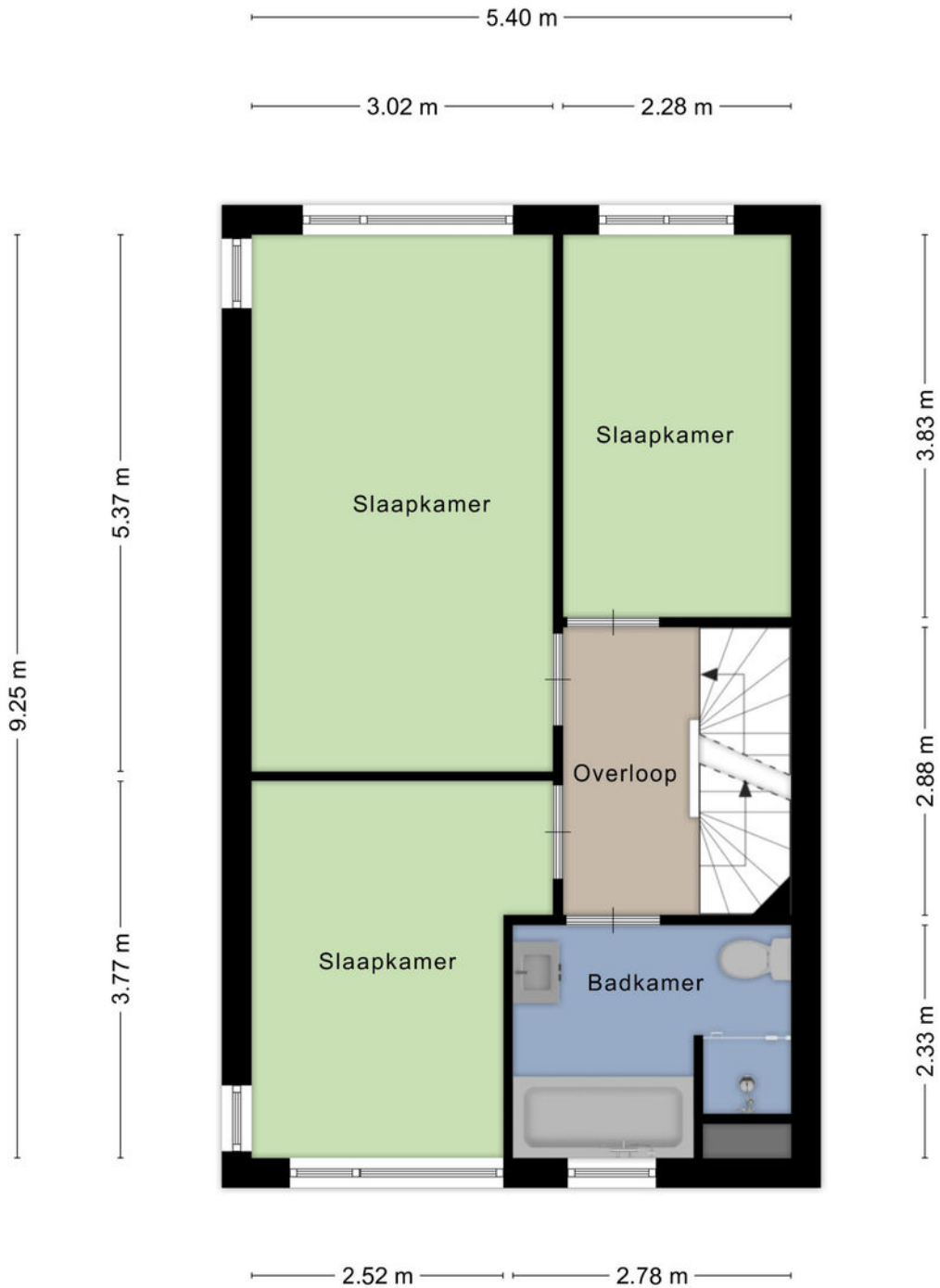


# Plattegrond



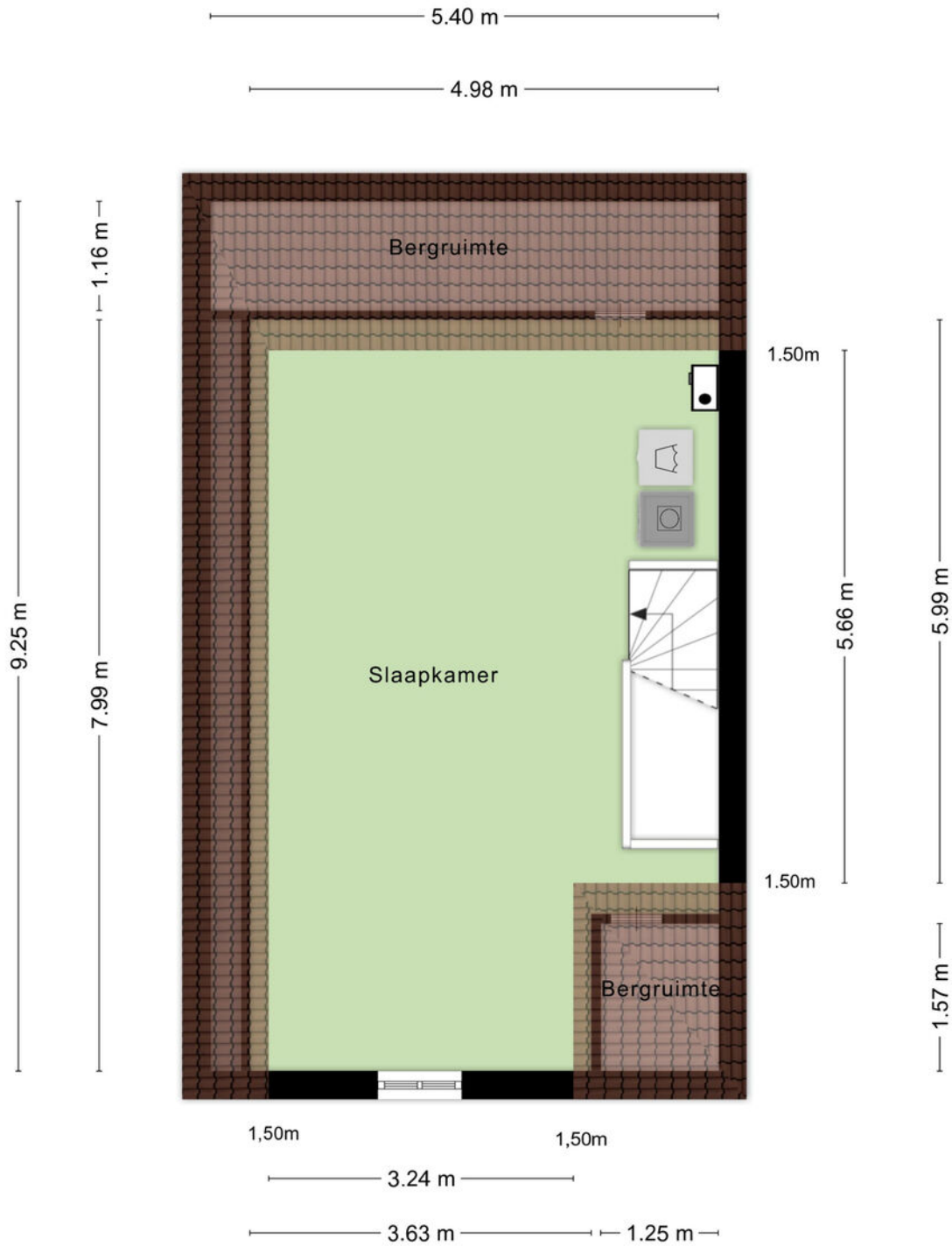
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



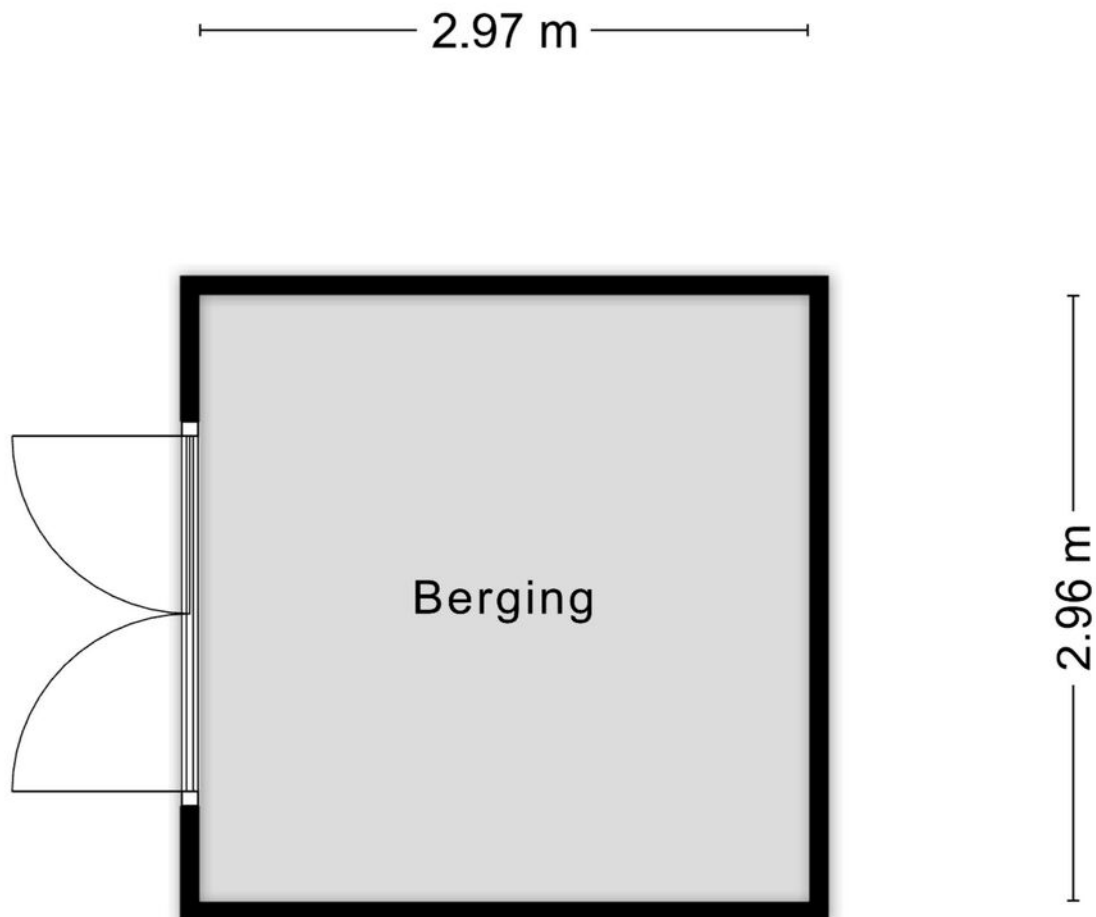
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

## Plattegrond

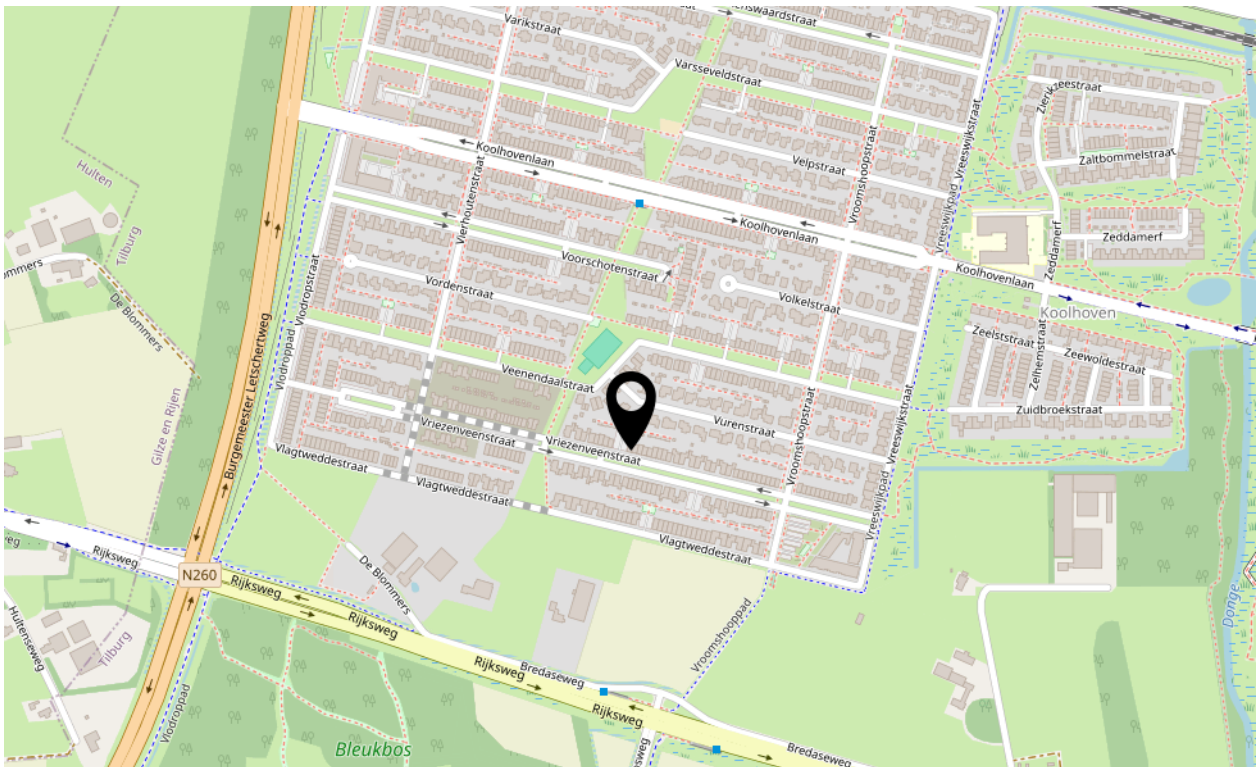
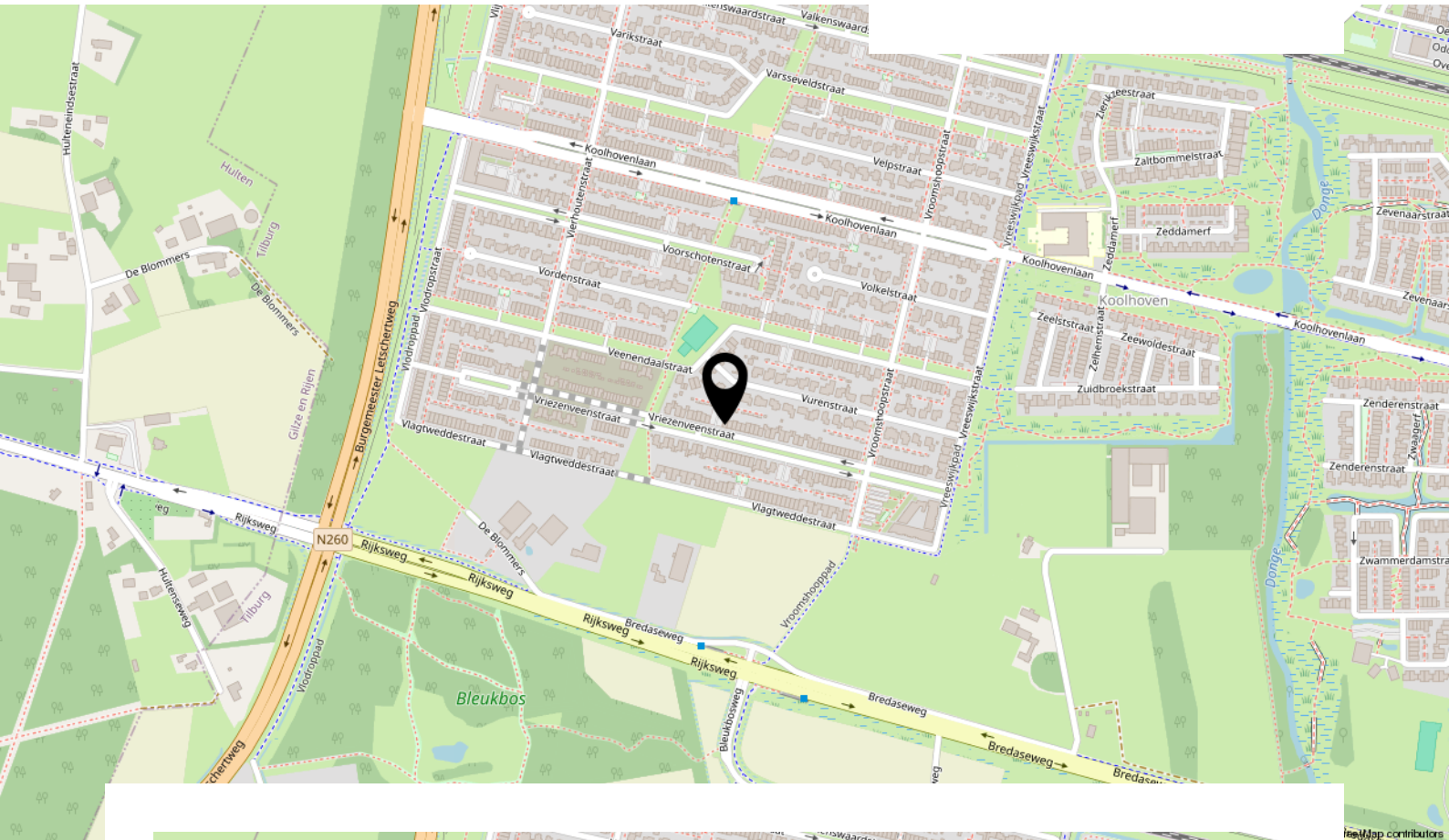


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



# Locatie



Vriezenveenstraat 77, Tilburg

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- Eettafellamp			X
- Hanglamp slaapkamer + lamp hal boven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
- Dressoir keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Stellingkasten op zolder	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinbank en parasol	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# INTERESSE IN DEZE WONING?



**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIERMATTERN

**Neem vrijblijvend contact  
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg  
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl