

Veldhovenring 40 08

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 285.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIERMATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

54 m²

Aantal kamers

3

Perceeloppervlakte

0 m²

Aantal slaapkamers

2

Inhoud

179 m³

Bouwjaar

2006

Soort woning

portiekflat

Energie label

B

Comfortabel wonen op hoogte met vrij uitzicht

Wonen op hoogte met een vrij uitzicht over de stad en groen in het zicht: dit goed afgewerkte driekamerappartement op de bovenste - vierde - verdieping van dit kleinschalige en verzorgde complex (2006) is instapklaar en biedt een comfortabele en rustige woonplek met veel licht en ruimte.

Daarnaast beschikt het appartement over een uitstekende ligging én een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein.

Met energielabel B, een sfeervolle leefruimte, een in 2022 gemoderniseerde keuken, twee fijne slaapkamers, een compacte badkamer en een balkon aan de voorzijde met vrij uitzicht op groen, is dit een woning die direct goed voelt. Zowel aan de voor- als achterzijde kijk je vrij uit over Tilburg, wat zorgt voor een verrassend gevoel van rust en ruimte midden in de stad.

Een ligging met alles binnen handbereik

De ligging is een groot pluspunt: comfortabel, centraal en verrassend rustig. Op loopafstand vind je het Wilhelminapark, diverse horecagelegenheden aan de Veldhovenring, winkels aan de Besterdring en het Besterdplein, waar wekelijks een markt wordt gehouden. Ook het bruisende stadscentrum, de Spoorzone en het centraal station zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Of je nu zin hebt in stadse levendigheid of juist een ontspannen wandeling in het park: alles ligt binnen handbereik. Bushaltes bevinden zich in de straat en met de auto rijd je zo de uitvalswegen op richting de rest van Tilburg en daarbuiten.

Licht, sfeer en comfortabel wonen

Via de afgesloten poort, die eenvoudig te openen is via intercom/videofoon, kom je op het nette binnenterrein met parkeerplaatsen, brievenbussen en de centrale entree met lift en trappenhuis. Op dit afgesloten terrein beschik je over je eigen parkeerplaats (nr. 19).

Op de vierde verdieping kom je binnen in de gang die op een logische manier toegang geeft tot alle vertrekken. De woonkamer ligt aan de voorzijde en valt meteen op door de prettige lichtinval en de prettige sfeer. Grote raampartijen en een nette laminaatvloer zorgen voor een warme, open uitstraling. Via de openslaande deuren stap je zo het balkon op, waar je vrij uitkijkt over het groen; een plek waar je echt even tot rust komt en kunt genieten van het uitzicht.

De open keuken is in 2022 vernieuwd en sluit mooi aan op de leefruimte. Strak, modern en praktisch ingericht met boven- en onderkasten, een kunststof werkblad, rvs spoelbak en diverse inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, koelkast met vriesvak, vaatwasser en combimagnetron.

Daarnaast bevindt zich een ruime berg-/CV-ruimte met volop plek voor opslag, voorraad en de opstelling van de Intergas HRE combiketel (okt. 2025).

De badkamer en de separate toiletruimte zijn uitgevoerd in een rustige, neutrale stijl en volledig betegeld. De badkamer is praktisch ingedeeld met een wastafel, glazen douchewand, designradiator en aansluiting voor de wasmachine. De toiletruimte beschikt over een wandcloset en fonteintje. Bij beide ruimtes is de ventilatie gekoppeld aan de lichtschakeling.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide prettig van formaat en voorzien van een keurige laminaatvloer. De grootste slaapkamer is daarnaast sfeervol afgewerkt met een kleurrijk behang en beschikt over een Frans balkon. Vanuit beide kamers is er vrij zicht op het parkeerterrein en de directe omgeving.

Dankzij de goede isolatie, houten kozijnen met HR++ beglazing en energielabel B woon je hier comfortabel en energiezuinig. De ligging op de bovenste verdieping zorgt daarnaast voor extra privacy, een prettig uitzicht over de stad en een opvallend fijne lichtinval in de hele woning.

Belangrijkste kenmerken

- > Driekamerappartement op de 4e (bovenste) verdieping
- > Kleinschalig complex uit 2006
- > Energielabel B
- > Balkon aan de voorzijde met vrij uitzicht op groen
- > 2 slaapkamers, waarvan 1 met Frans balkon
- > Keuken vernieuwd in 2022
- > Houten kozijnen met HR++ glas
- > Eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein
- > Lift aanwezig in het complex
- > Centrale ligging nabij Wilhelminapark, Besterd, centrum en station
- > Goede bereikbaarheid met OV en uitvalswegen
- > Instapklaar
- > Servicekosten ca. € 361,- per maand

Een plek die meteen goed voelt! Plan een bezichtiging en ervaar het zelf.

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 m² - 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 m² 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.

Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object een ouder pand betreft en dat de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt in een bouwkundig rapport, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 omschreven gebruik.

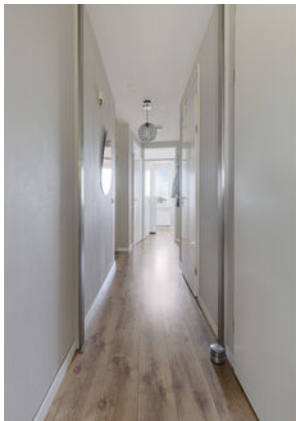










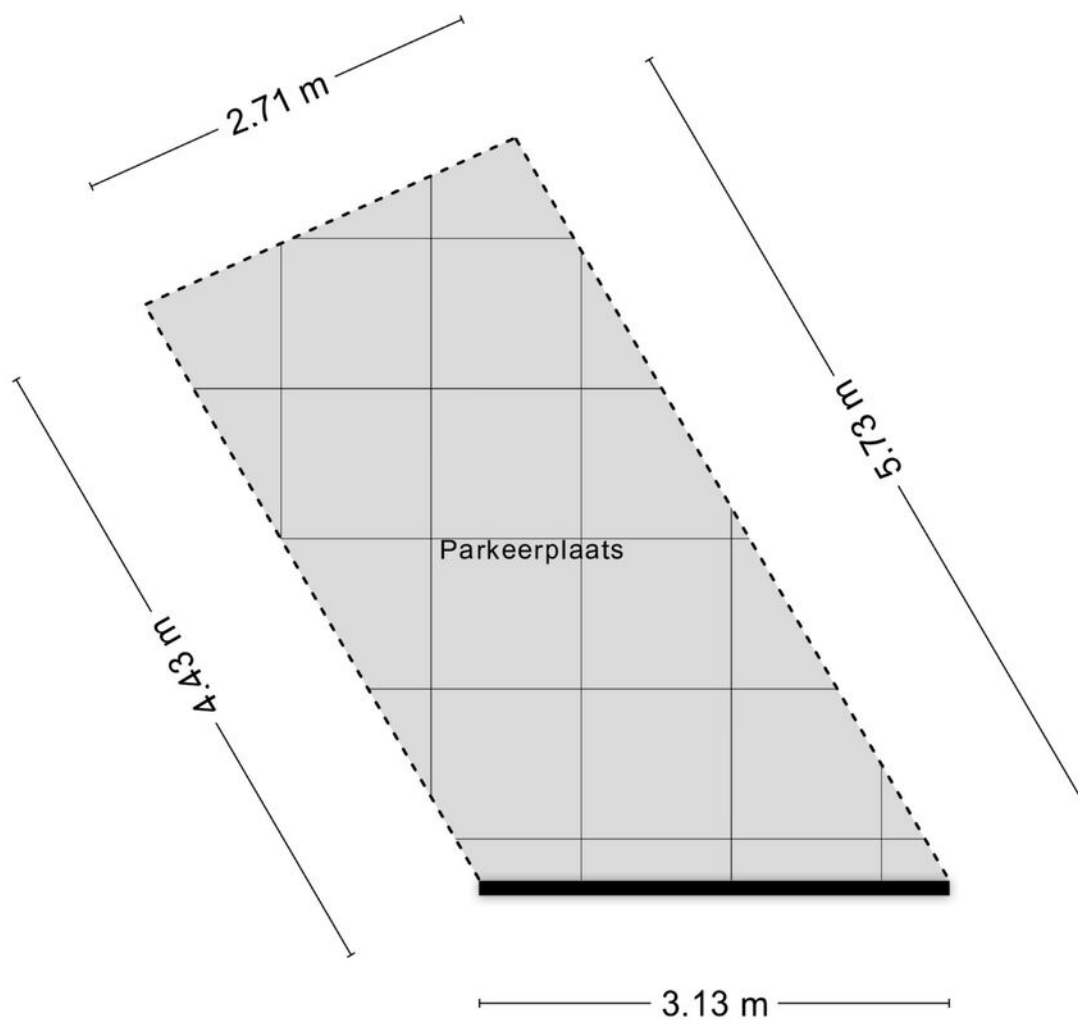


Plattegrond



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

Plattegrond

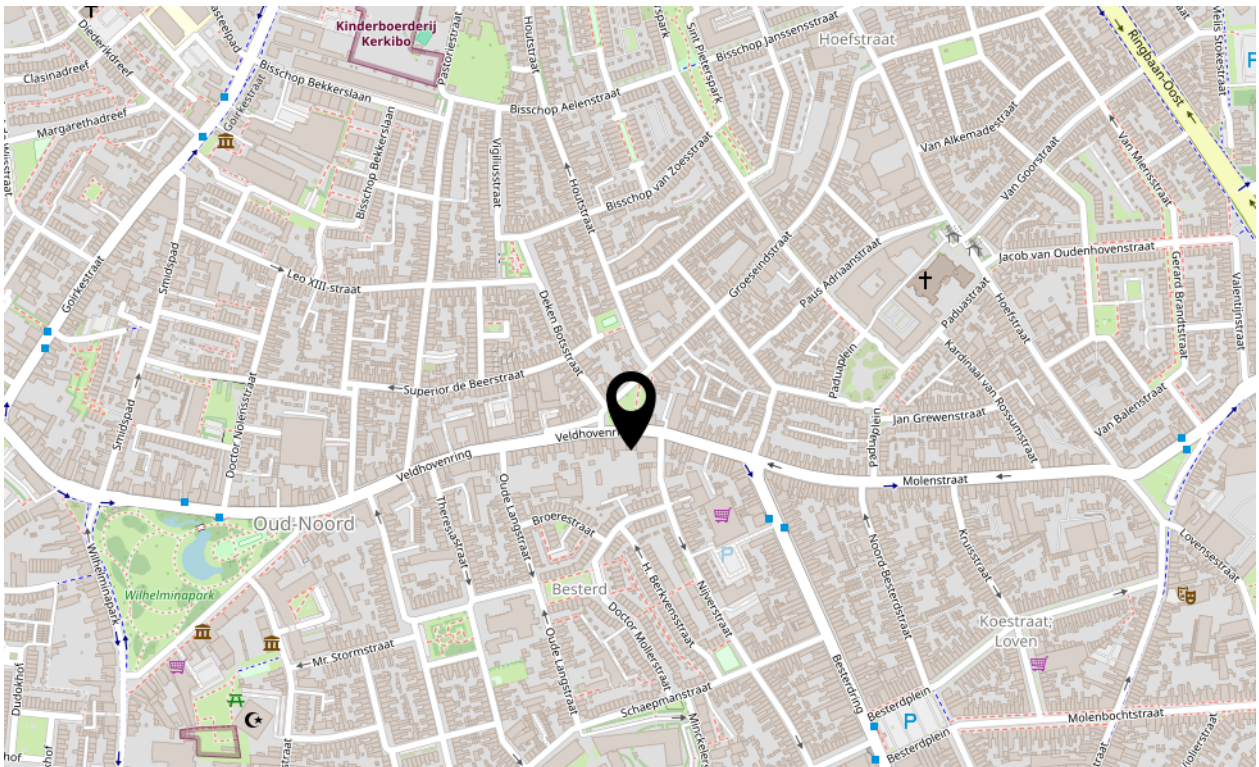
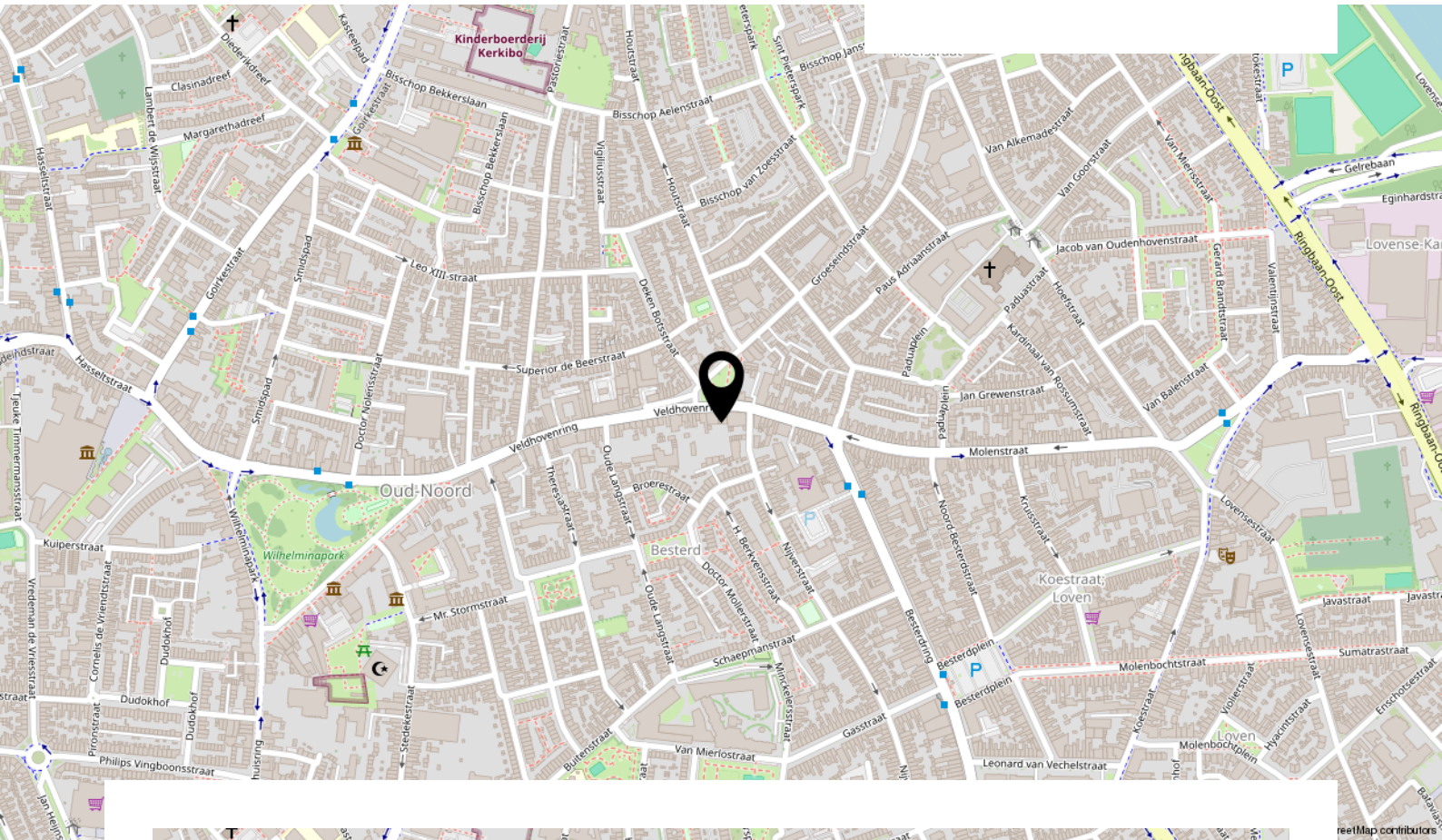


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Veldhovenring 40 - 08, Tilburg

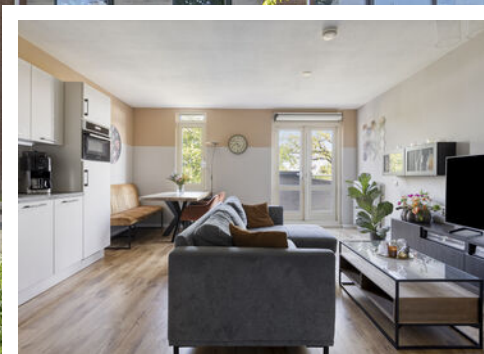
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast tv meubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Kast in de badkamer	X		
- Regendouche		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
Service abonnement cv-ketel			Moet worden overgenomen

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