

# TE KOOP



## Rockanjestraat 16, Tilburg

Vraagprijs € 565.000 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 1999

Perceeloppervlakte 294 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte ca. 123 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte ca. 20 m<sup>2</sup>

Gebouwebonden

buitenruimte ca. 5 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 508 m<sup>3</sup>

Energielabel A+

Oplevering in overleg

De woning is volledig geïsoleerd, is aangesloten op de stadsverwarming en heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.

De zonnepanelen zijn in 2023 geplaatst met het project "zon op je dak", een initiatief van de gemeente Tilburg. De kosten zijn € 50,32 per maand. De looptijd bedraagt 12 jaar.

## > Thuiskomen

Sommige woningen voelen meteen goed zodra je de straat in rijdt. Rockanjestraat 16 is precies zo'n plek. Een brede, rustige straat in de geliefde Reeshof, veel groen om je heen, een fijne sfeer in de buurt én een woning waar ruimte, licht en mogelijkheden samenkomen. Hier woon je niet alleen comfortabel, maar vooral met het gevoel dat je echt thuis bent gekomen.

Deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage biedt alles waar veel jonge gezinnen en doorstromers naar op zoek zijn: een ruime woonkamer, een moderne keuken, drie volwaardige slaapkamers, een enorme tweede verdieping én een achtertuin waar je op zonnige dagen het liefst de hele dag blijft zitten. Dankzij het energielabel A+, de 12 zonnepanelen en de degelijke bouw uit 1999 woon je bovendien energiezuinig en toekomstbestendig.

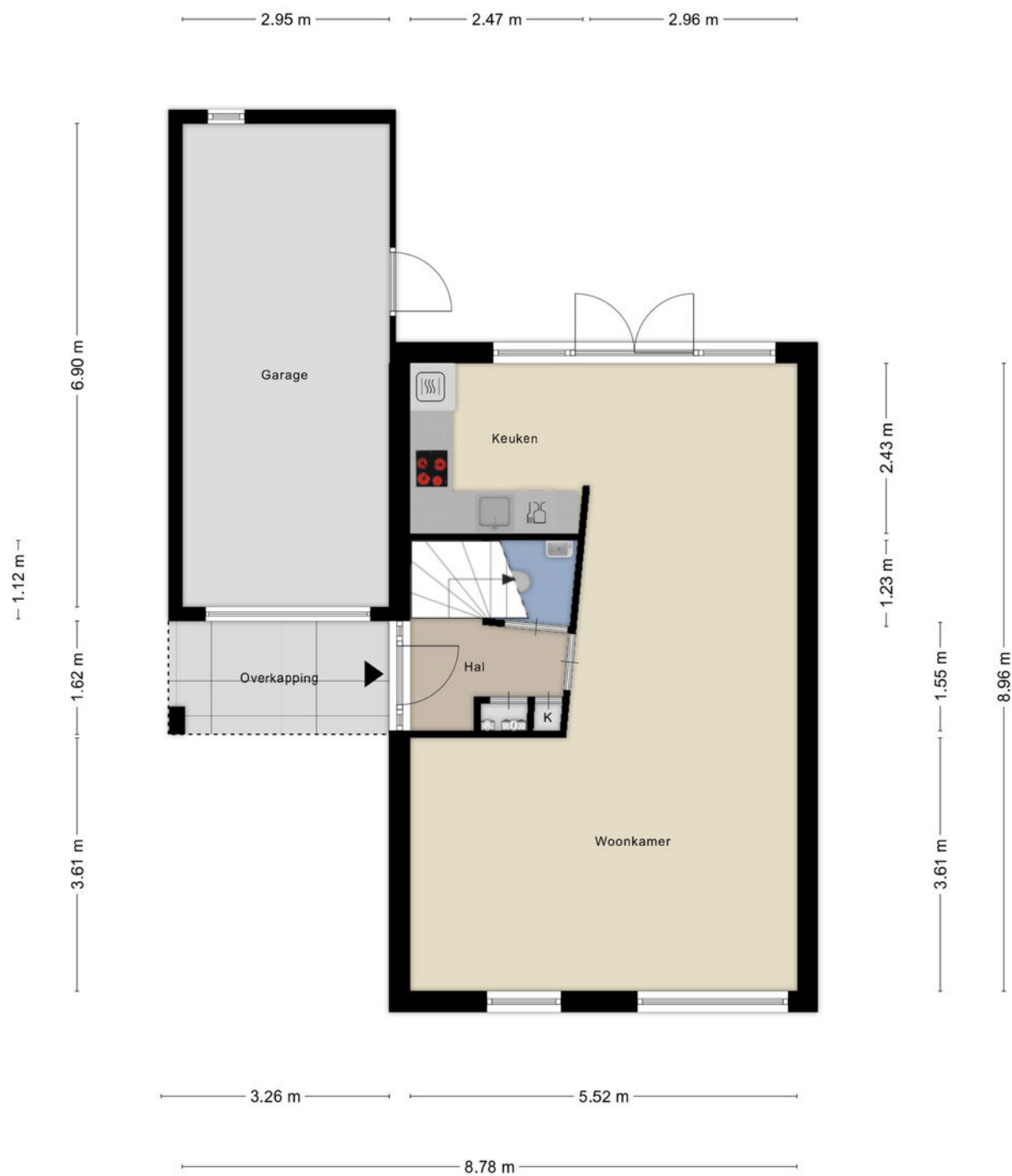
Tegelijkertijd geeft deze woning je de kans om stap voor stap jouw eigen woonwensen werkelijkheid te maken. Er is ruimte voor modernisering met jouw eigen stijl en sfeer. Juist die combinatie maakt dit huis zo aantrekkelijk: een solide basis, uitstekend onderhouden en klaar voor een nieuwe fase met nieuwe bewoners.

Met een woonoppervlakte van circa 123 m<sup>2</sup>, een perceel van maar liefst 294 m<sup>2</sup>, een grote garage, eigen oprit en een indrukwekkend diepe tuin is dit zo'n woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen en meegroeien.



# > Plattegrond

## Begane grond





## > Welkom

Na een lange werkdag de auto parkeren op je eigen oprit, de voordeur openen en meteen het gevoel hebben dat je thuis bent.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen, waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorkant ontstaat vanzelf de ideale plek voor een royale zithoek waar je neerploft met een kop koffie, een goede serie of gezellig bezoek.

Aan de achterzijde loopt de woonkamer mooi over richting de keuken en de tuin. Dubbele openslaande deuren verbinden binnen met buiten, waardoor je op zonnige dagen het terras echt betreft bij het dagelijks leven. Terwijl de kinderen buiten spelen of vrienden aanschuiven voor een barbecue, blijft iedereen met elkaar verbonden.

De keuken is in 2023 vernieuwd en heeft een moderne, frisse uitstraling. De praktische L-opstelling zorgt voor volop werkruimte en genoeg plek om uitgebreid te koken of juist snel iets klaar te maken op drukke doordeweekse dagen.

Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met daarboven een afzuigkap, een combi-oven, een koelkast en natuurlijk een vaatwasser, die wil je niet missen.

Comfort ontbreekt hier zeker niet. De gehele begane grond beschikt over een tegelvloer met vloerverwarming, waardoor het huis in elk seizoen prettig aanvoelt.

De afwerking is perfect verzorgd en vormt een uitstekende basis.







# > Plattegrond

## Eerste verdieping





## > Een eigen plek

Boven valt direct op hoeveel ruimte deze woning biedt. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar, stuk voor stuk prettig van formaat en multifunctioneel in te richten. Of je nu behoefte hebt aan kinderkamers, een thuishkantoor, hobbyruimte of een royale master bedroom; hier kan het allemaal.

De afwerking is netjes en neutraal, waardoor je eenvoudig jouw eigen sfeer kunt toevoegen. Denk aan warme kleuren, moderne accenten of juist een rustige hotelstijl; deze verdieping laat zich makkelijk aanpassen aan jouw woonstijl.

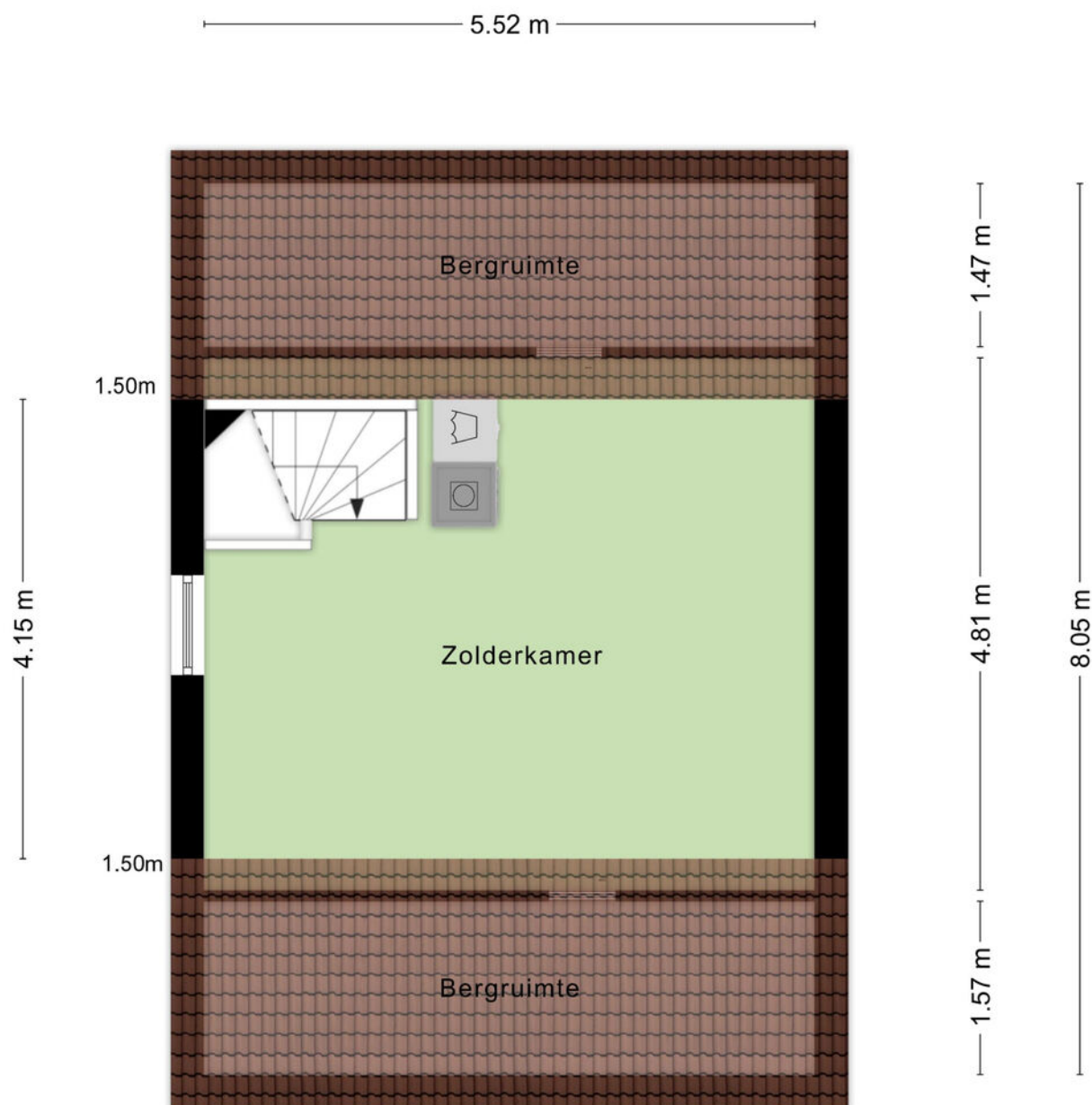
Soms is het fijn om een woning nog écht eigen te maken. Hier kan dat want de badkamer is eenvoudig en praktisch ingericht met een ligbad met douchemogelijkheid, een tweede toilet, opbergruimte en een wastafel. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Tegelijkertijd biedt juist deze ruimte een mooie kans om in de toekomst een eigentijdse badkamer te realiseren die helemaal aansluit bij jouw wensen.





# > Plattegrond

## Tweede verdieping





## > Omschrijving

Een verdieping zoals deze zie je niet vaak. Zodra je boven komt, merk je direct hoeveel potentie hier aanwezig is. Het speelse ronde raam zorgt voor karakter en extra daglicht, terwijl de royale open ruimte talloze mogelijkheden biedt. Er ligt een keurige laminaatvloer.

Momenteel is dit een multifunctionele verdieping met aansluitingen voor wasapparatuur en de mechanische ventilatie-unit, maar de mogelijkheden gaan veel verder.

Denk aan een grote vierde slaapkamer, een thuiswerkplek, sportruimte, hobbykamer of zelfs meerdere kamers.

Met het plaatsen van bijvoorbeeld een dakraam of dakkapel creëer je hier nóg meer woonoppervlak en licht.

Juist voor jonge gezinnen of doorstromers die vooruitdenken, is dit een enorme meerwaarde. Een woning die vandaag al veel biedt, maar ook klaar is voor de toekomst.



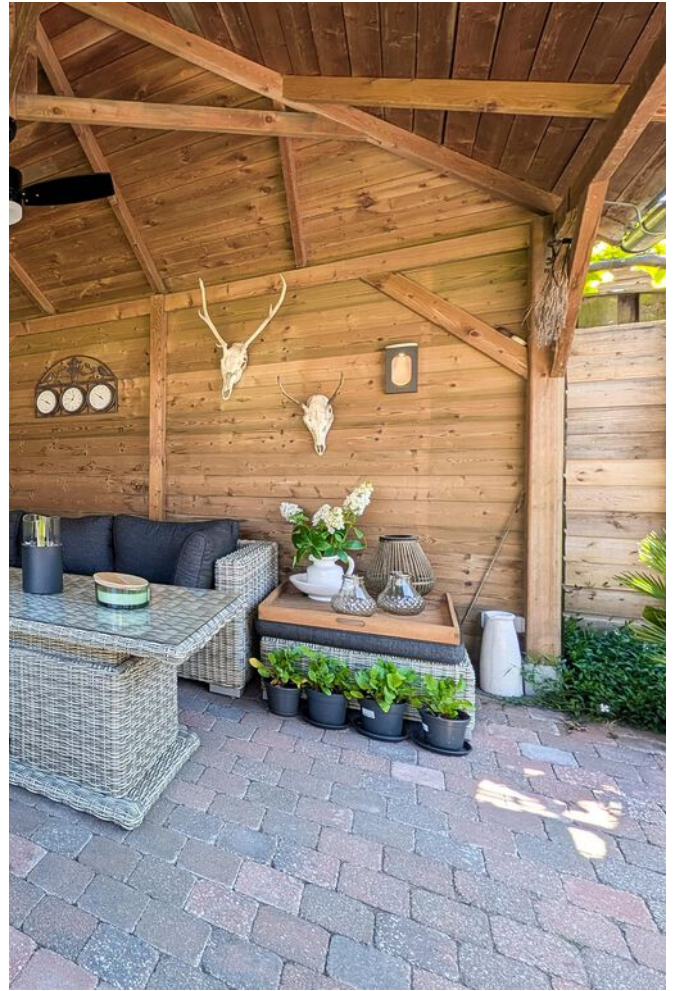


## > Genieten

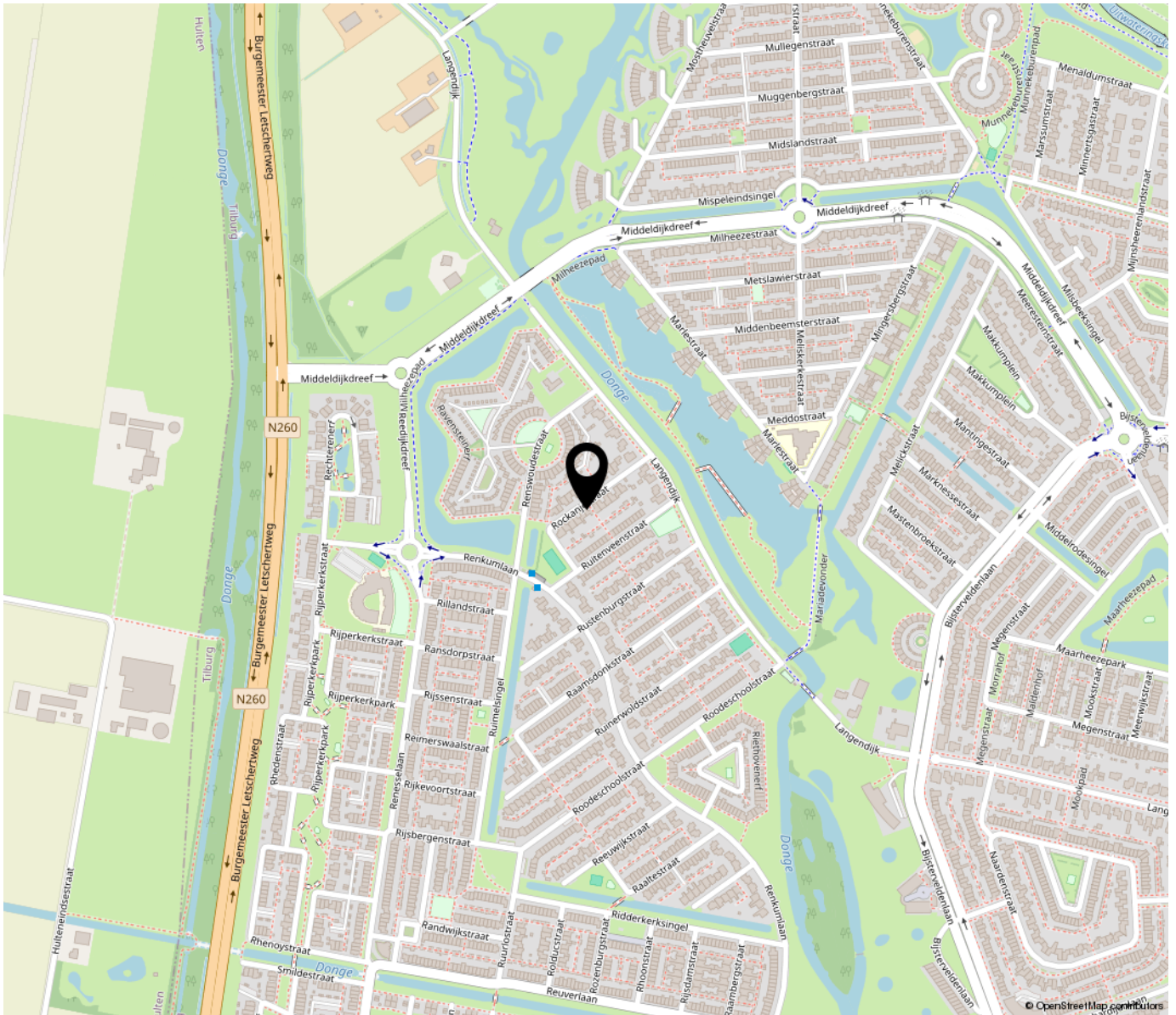
De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van deze woning. Zodra je naar buiten loopt, ervaar je direct de rust, privacy en ruimte. Door de royale diepte en de vrije ligging aan de achterzijde voelt deze tuin verrassend groen en beschut aan. Hier zie je jezelf al zitten op een warme zomeravond, onder het elektrische zonnescherm of juist achterin de tuin onder de overkapping met vrienden en familie om je heen. Kinderen hebben hier alle ruimte om te spelen, terwijl tuinliefhebbers hun hart kunnen ophalen met het grote gazon met het aanwezige sproeisysteem.

De ligging op het zuidoosten zorgt bovendien voor volop zon gedurende de dag. Dankzij de leibomen achterin geniet je van extra privacy en een sfeervolle groene uitstraling.

Ook praktisch zit het hier goed. De woning beschikt over een ruime garage, ideaal voor opslag, fietsen, hobby's of natuurlijk gewoon de auto. Daarnaast is er een achterom én voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de straat.

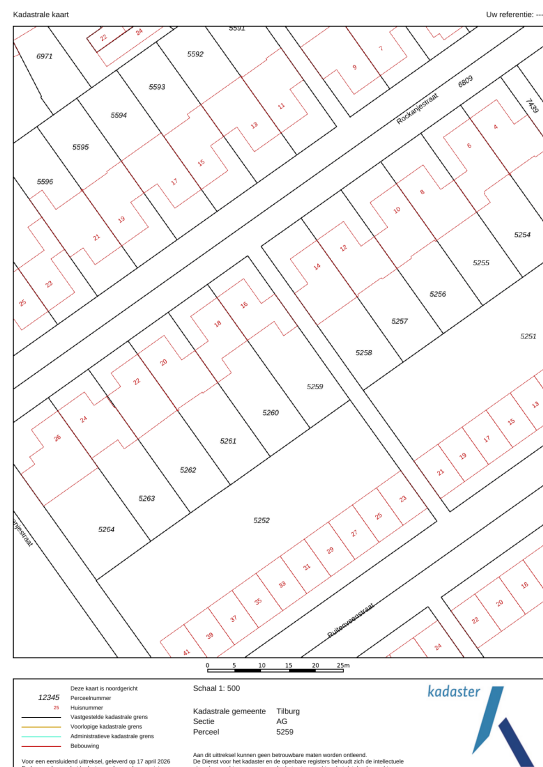






## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Hier woon je in een fijne, ruim opgezette woonomgeving waar rust en bereikbaarheid perfect samenkomen. Binnen enkele minuten sta je in natuurgebied Dongevallei, winkelcentra De Vallei en Heyhoef liggen dichtbij voor de boodschappen terwijl scholen, sportvoorzieningen en speeltuinen in de directe omgeving aanwezig zijn. Het treinstation ligt op fietsafstand en via de uitvalswegen ben je snel onderweg richting Breda, Eindhoven of het centrum.





Omgeving

