

Welkom

Vraagprijs

€ 375.000 k.k.

**Simpelveldstraat 8**

Tilburg



Van Heeswijk  
*Jansen*  
MAKELAARS

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



## Kenmerken

Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Inhoud	419 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2000
Energie label	A





# Beschrijving

Welkom in Dalem Zuid, waar jouw nieuwe thuis op je wacht! Deze verrassend ruime woning aan de Simpelveldstraat 8 in Tilburg biedt alles wat een starter of gezin zich kan wensen. Met drie ruime slaapkamers, een royale woonkamer en een uitstekende ligging is dit een plek waar je met veel plezier kunt wonen en leven. Bovendien ligt de woning op loopafstand van de Dalempromenade met onder andere een Albert Heijn en diverse andere voorzieningen. Misschien is dit wel precies de woning waar jij naar op zoek bent.

Stel je voor: je rijdt door de rustige straten van Dalem Zuid en parkeert je auto direct voor de deur van jouw nieuwe thuis. De woning valt meteen op door het speelse ontwerp en de karakteristieke gevel, passend binnen het bijzondere woonproject waarvan deze woning deel uitmaakt.

Eenmaal binnen word je verwelkomd in een ruime entree met toiletruimte en trapopgang.

De fraaie laminaatvloer loopt mooi door richting de woonkamer en zorgt direct voor een verzorgde uitstraling. In de royale woonkamer speelt licht de hoofdrol dankzij de grote raampartijen en de open serre met glazen schuifwand naar de tuin. Hierdoor ontstaat een heerlijke leefruimte waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Een plek waar je moeiteloos lange avonden doorbrengt met familie en vrienden of juist geniet van rust en ruimte. Vanuit de woonkamer is bovendien toegang tot de praktische trapkast.

Ook de keuken is heerlijk licht en ruim opgezet. Hier kun je uitgebreid koken terwijl je contact houdt met de rest van de leefruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, keramische kookplaat, afzuigkap en combi-oven.

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een laminaatvloer en praktische vaste kasten. De luxe badkamer is modern en stijlvol afgewerkt en beschikt over een royale inloepdouche, een dubbele wastafel in een fraai meubel met spiegelkast erboven, een tweede toilet en een designradiator. De mooie grijze vloer- en wandtegels zorgen voor een tijdloze en rustige uitstraling. Daarnaast is het plafond strak gestukt en voorzien van inbouwspots.

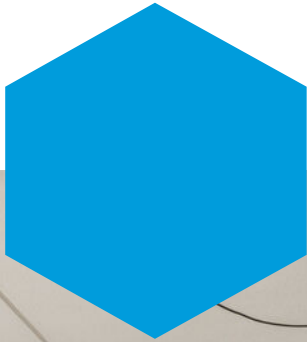
Op de tweede verdieping bevindt zich een royale zolderverdieping met een kleine overloop en een bijzonder ruime derde slaapkamer. Dankzij de grote dakkapel voelt deze verdieping heerlijk ruim en licht aan. Daarnaast beschik je hier over extra bergruimte en zijn de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur netjes weggewerkt in een kast. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en is ideaal als slaapkamer, thuishkantoor, hobbyruimte of speelkamer. Alle kamers op de 1e en 2e verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Ook buiten is het volop genieten. De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, een praktische houten berging en een achterom, ideaal voor fietsen en tuinspullen. Een extra pluspunt is de op het zuiden gelegen achtertuin, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast is de tuin voorzien van een fraaie extra tuinkamer die afsluitbaar is met een glazen schuifpui. Hierdoor creëer je een heerlijke extra leefruimte waar je vrijwel het hele jaar door kunt ontspannen.

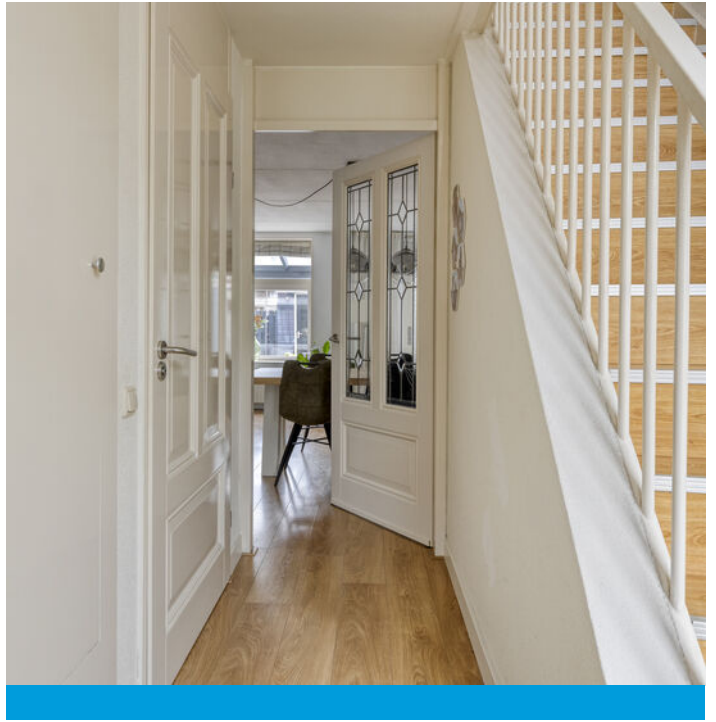
De woning maakt deel uit van een uniek project dat destijds is ontworpen met speelse contrasten en verrassende indelingen. Juist deze elementen geven de woning karakter en een eigen uitstraling binnen de wijk.

Daarnaast woon je hier op een fijne locatie in Dalem Zuid, grenzend aan een prachtig natuurgebied dat de wijk scheidt van het oostelijke deel van de Reeshof. Via diverse wandel- en fietsroutes bereik je eenvoudig station Reeshof, middelbare scholen en winkelcentrum Heyhoef.

Ben je op zoek naar een ruime en speels ingedeelde woning met veel licht, een heerlijke tuin en een fijne ligging? Dan nodigen wij je graag uit om Sijpeldstraat 8 zelf te komen bekijken.

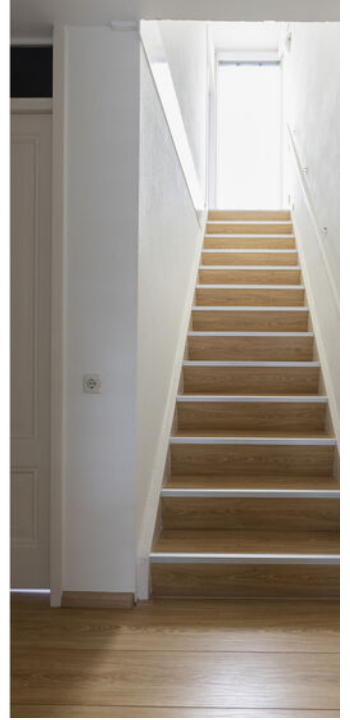


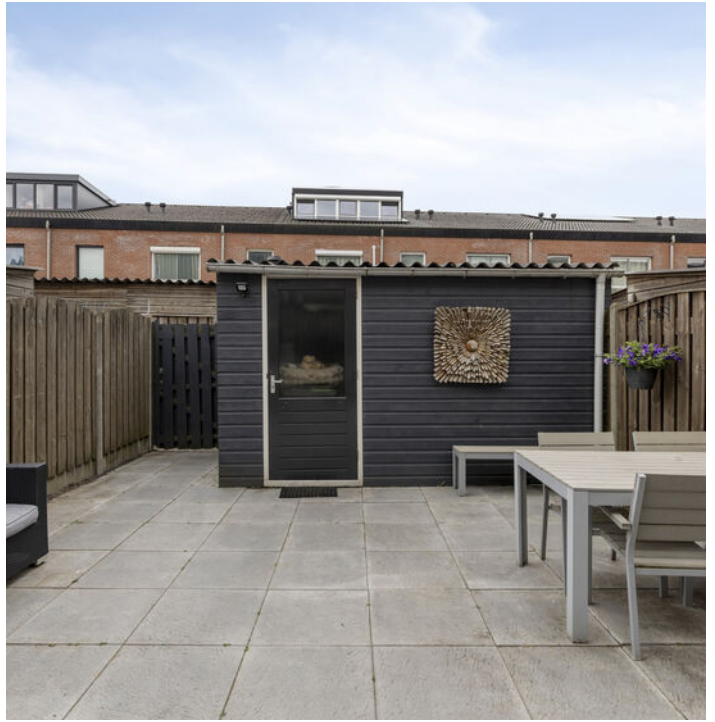






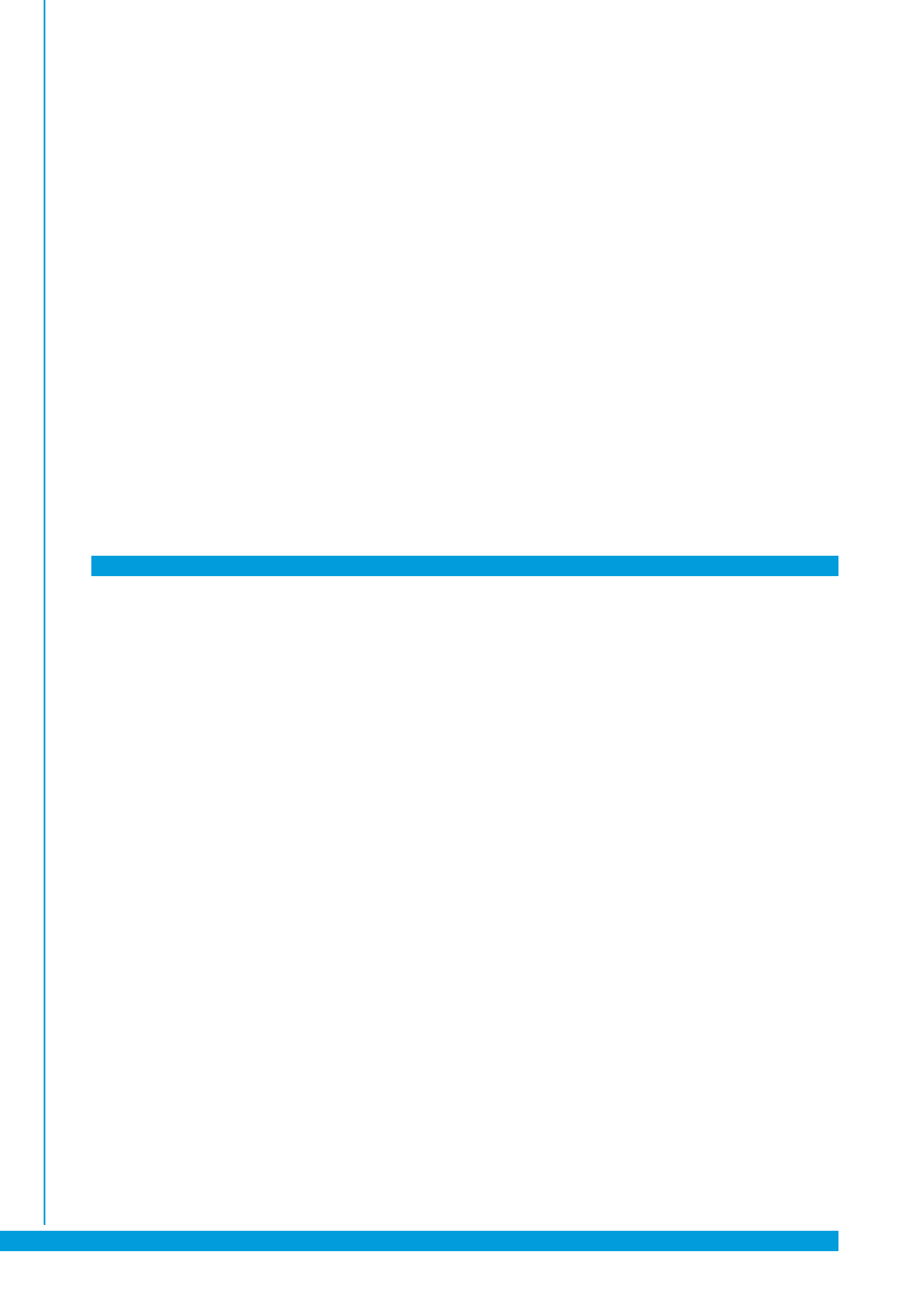






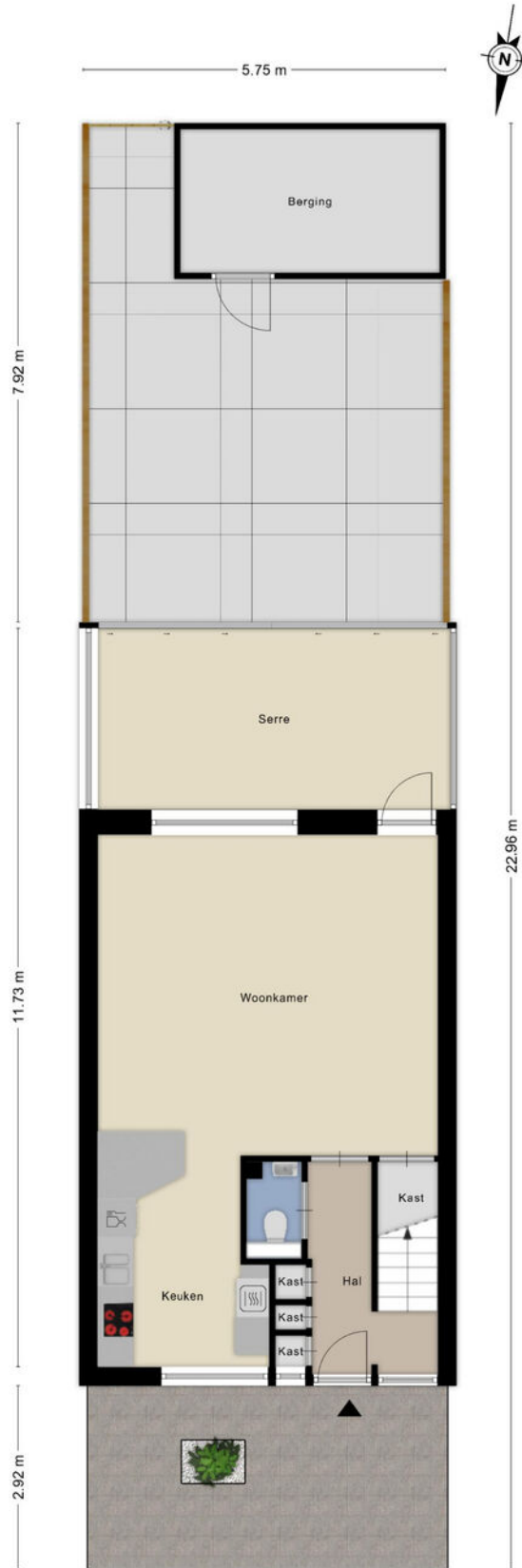








# Plattegrond





# Plattegrond



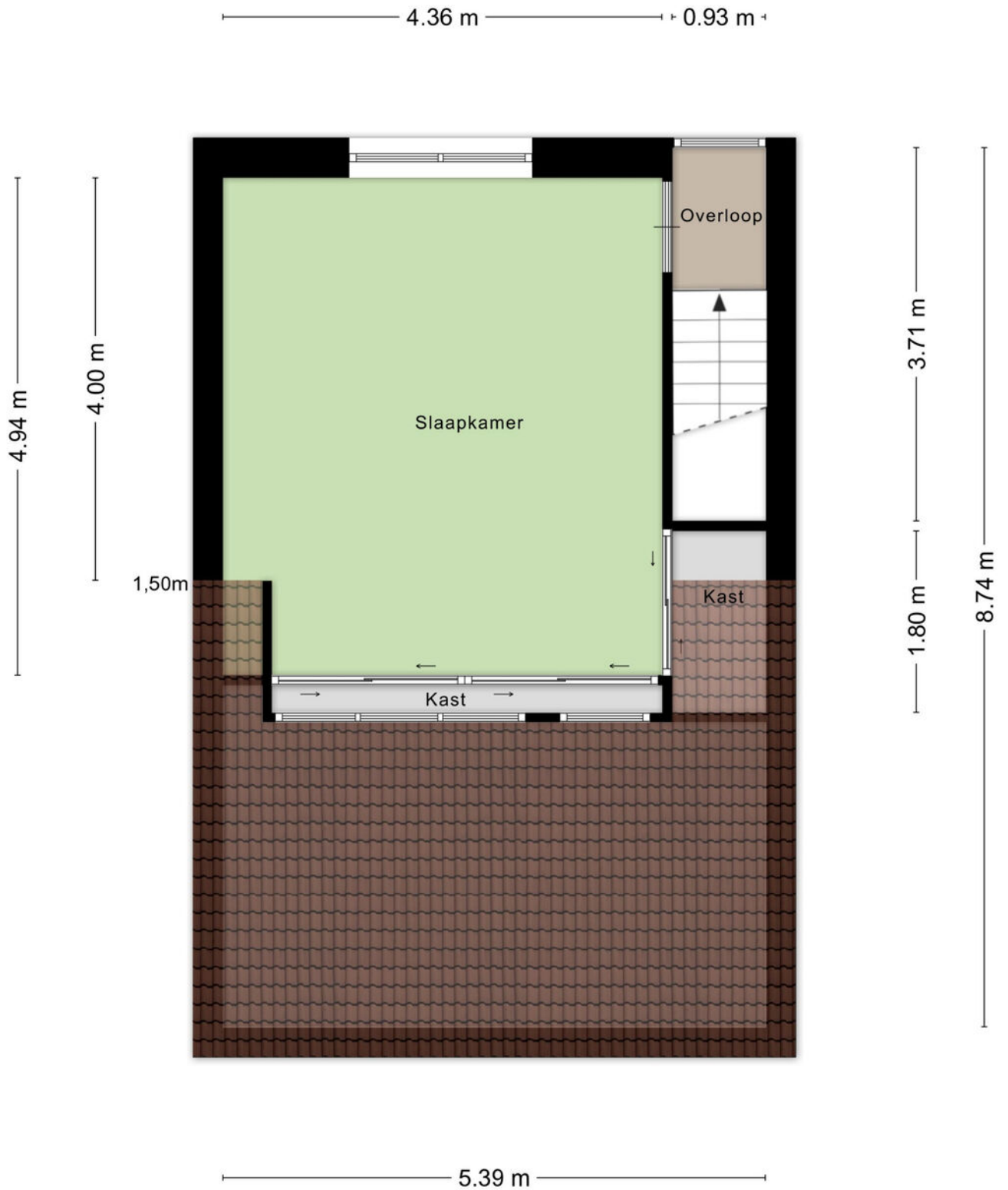


# Plattegrond





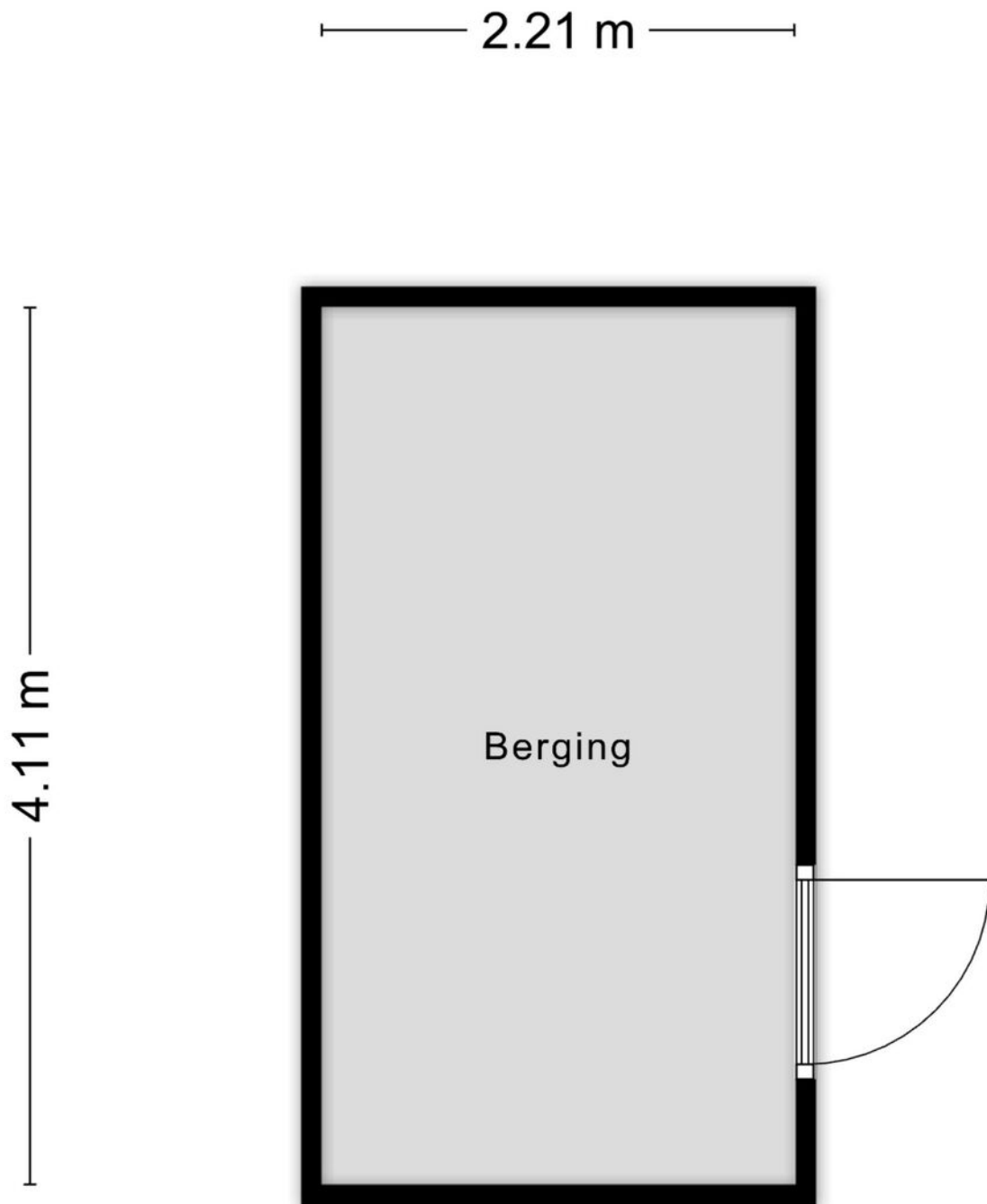
# Plattegrond



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



## Plattegrond



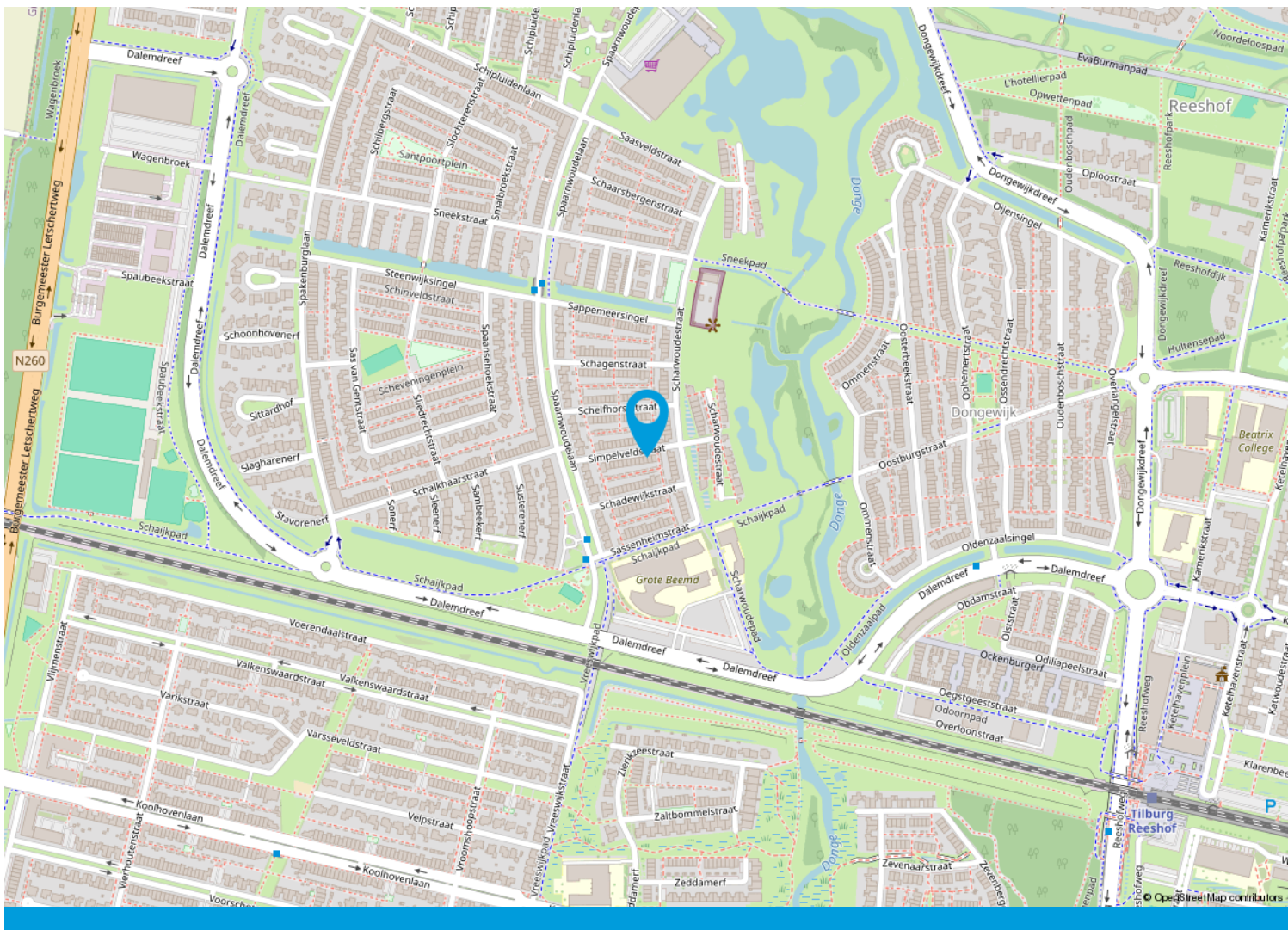
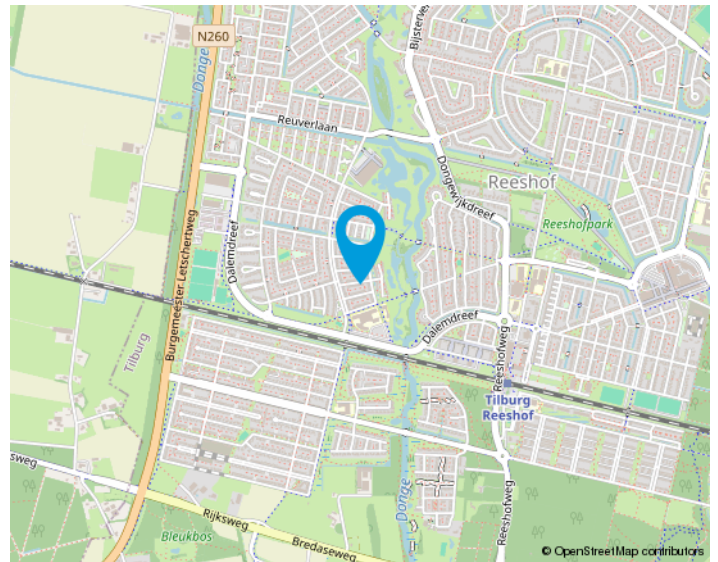
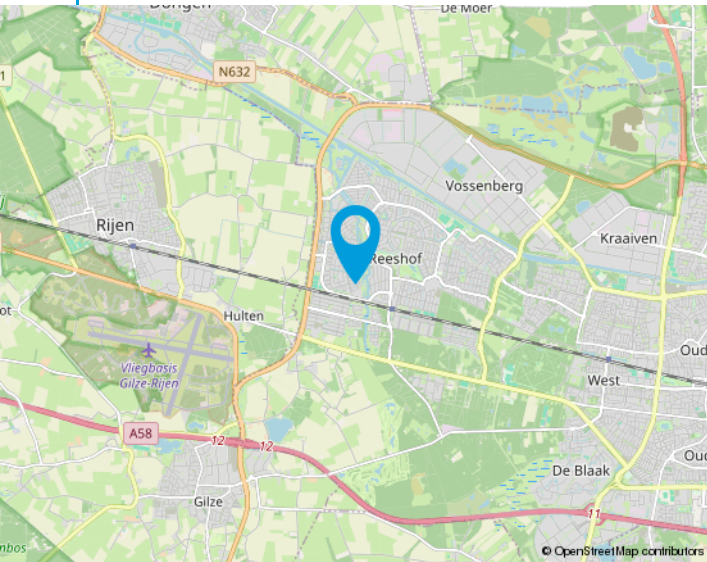


# Kadastrale kaart



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie AG	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6056	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 21-05-2018		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

# Locatie op de kaart



# 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](http://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