



Welkom

Vraagprijs  
€ 489.500 k.k.

Waardenburgstraat 95

Tilburg



Van Heeswijk  
Jansen  
MAKELAARS

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



## Kenmerken

Woonoppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Inhoud	521 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2005
Energie label	A++





# Beschrijving

Ben je op zoek naar een echte instapklare én ruime gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie? Dan is Waardenburgstraat 95 absoluut een woning die je gezien moet hebben. In de populaire en groene wijk Witbrant-West in de Reeshof woon je hier met volop ruimte, comfort én duurzaamheid. Denk aan maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, 12 zonnepanelen uit 2023 en een energielabel A++.

De huidige eigenaar heeft de woning in de loop der jaren flink vergroot. Zo is er in 2011 aan de achterzijde een uitbouw over de volledige breedte gerealiseerd, waardoor een royale tuingerichte woonkamer is ontstaan. Daarnaast is er in 2009 een grote opbouw geplaatst, waardoor de woning beschikt over een volwaardige extra verdieping met twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Hierdoor is dit een ideale woning voor grotere gezinnen of voor wie gewoon royaal wil wonen.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in een verzorgde woning met een warme en moderne uitstraling. Via de overdekte entree bereik je de ruime hal met ruimte voor garderobe, meterkast en toiletruimte met hangcloset en fontein. De ruime woonkamer vormt echt het hart van het huis. De combinatie van de strakke afwerking, gestucte wanden, leistenen vloer en sfeervolle haard zorgt voor een fijne sfeer waarin je je direct thuis voelt. Daarnaast geniet je hier van extra comfort dankzij de vloerverwarming.

Met zo'n royale leefruimte is dit echt een plek waar je graag samenkomt. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, een gezellige filmavond houdt of juist rustig wilt ontspannen; hier heb je alle ruimte.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft een frisse uitstraling.

Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast met vriesvak, combi-oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Ook biedt de keuken ruim voldoende werk- en opbergruimte.

#### Tuin

Vanuit de woonkamer stap je zo de achtertuin in. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over elektra en een buitenkraan. Achter in de tuin bevindt zich een houten pergola die prachtig begroeid is met volwassen blauwe regen, waardoor een sfeervolle en natuurlijke overkapping is ontstaan. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met vrienden of familie. Hier geniet je optimaal van rust, privacy en het buitenleven.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een praktische bergkast met wasmachineaansluiting en de eerste badkamer.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met fraaie laminaatvloeren. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt daarnaast over een praktische ingebouwde kast. De kleinere kamer aan de achterzijde beschikt over een fonteintje, ideaal als bijvoorbeeld babykamer of werkkamer. Meerdere kamers zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

De badkamer heeft een moderne uitstraling en is ingericht met een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel en een verlichte spiegel. Een complete en comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint.

#### Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier vind je nog eens twee zeer ruime slaapkamers én een tweede badkamer. Ideaal voor grotere gezinnen, oudere kinderen, logees of bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel, designradiator en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor beschikt iedere verdieping over eigen sanitair, wat het wooncomfort extra prettig maakt.

#### Trappen

Een echte eyecatcher in de woning zijn de twee luxe houten trappen met hun warme uitstraling en moderne vormgeving. Het hardhouten materiaal is niet alleen stijlvol en tijdloos, maar ook praktisch in gebruik: sterk, slijtvast en onderhoudsvriendelijk.

#### Omgeving

De ligging maakt het plaatje compleet. Witbrant-West ligt in een natuurrijke omgeving. Aan de zuidkant van de wijk bevindt zich het heerlijke Stadsbos013, ideaal voor een ontspannen wandeling, fietstocht of een moment in de natuur. Ook de wijk zelf is ruim opgezet met veel groen, parkachtige stroken, bomen en diverse speeltoestellen waar kinderen heerlijk en veilig buiten kunnen spelen.

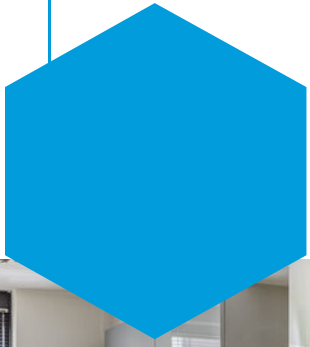
Ook qua voorzieningen woon je hier bijzonder centraal. Winkelcentra Heyhoef, Dalempromenade en het Ketelhavenplein liggen allemaal in de directe omgeving, net als scholen (waaronder basisschool Klinkers), kinderopvangcentra, sportvoorzieningen, een gezondheidscentrum en NS-station Reeshof. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven, Den Bosch en Waalwijk uitstekend bereikbaar. Hierdoor geniet je hier van rustig en groen wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ben jij op zoek naar een ruime, duurzame en instapklare gezinswoning op een fijne locatie in Tilburg? Dan nodigen we je graag uit om Waardenburgstraat 95 zelf te komen bekijken. De sfeer, ruimte en mogelijkheden ervaar je pas echt tijdens een bezichtiging.

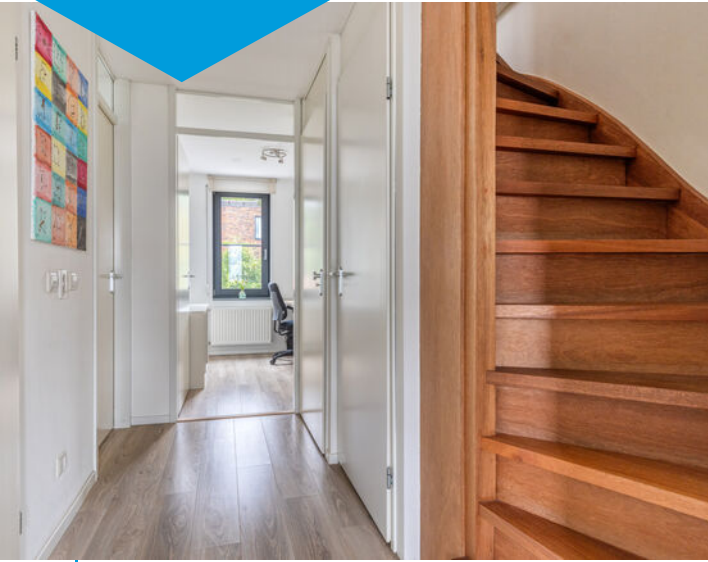
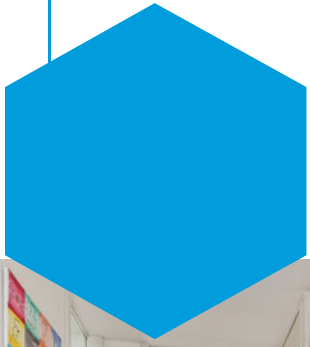




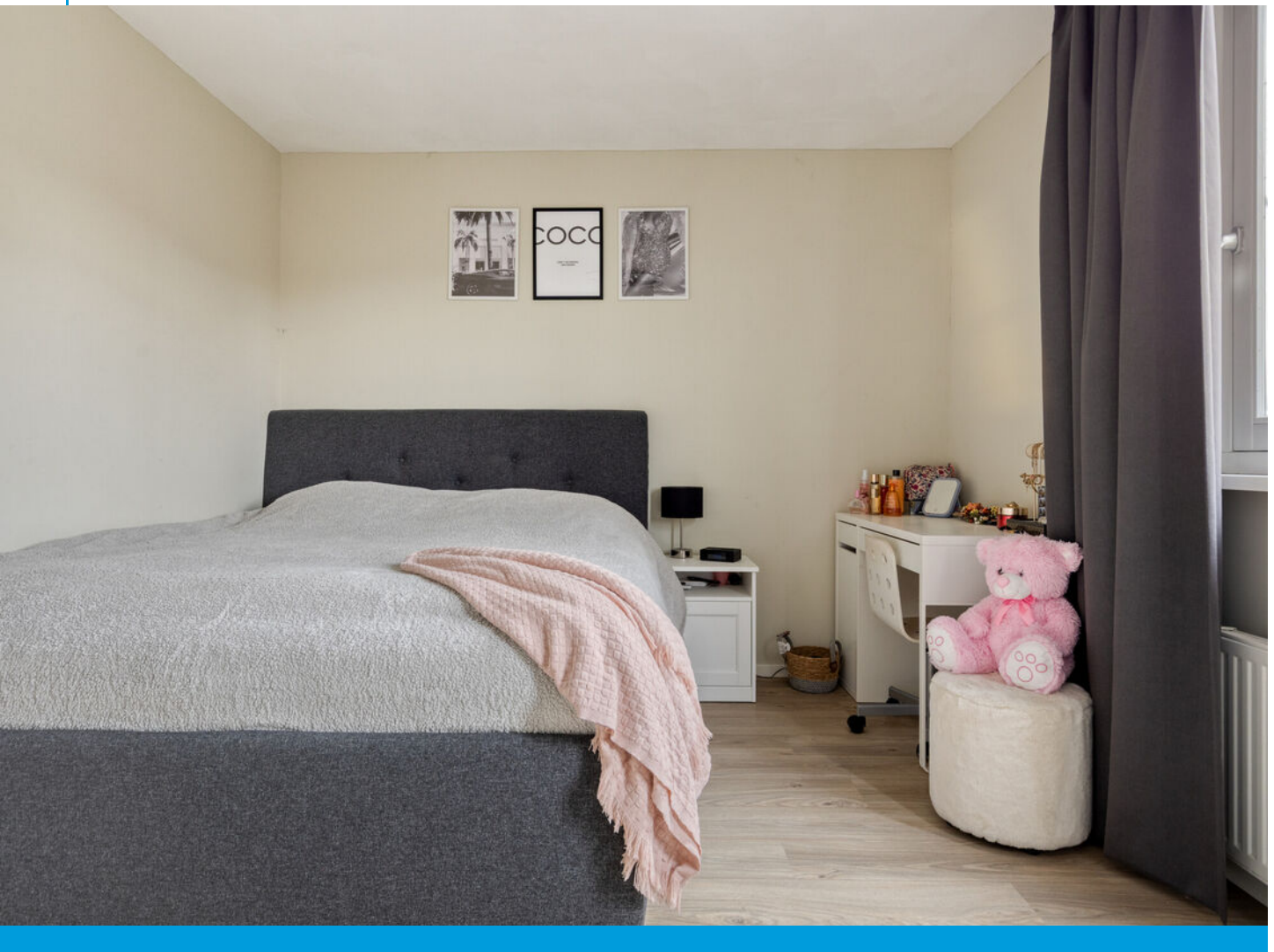


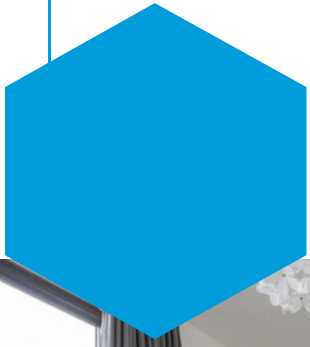






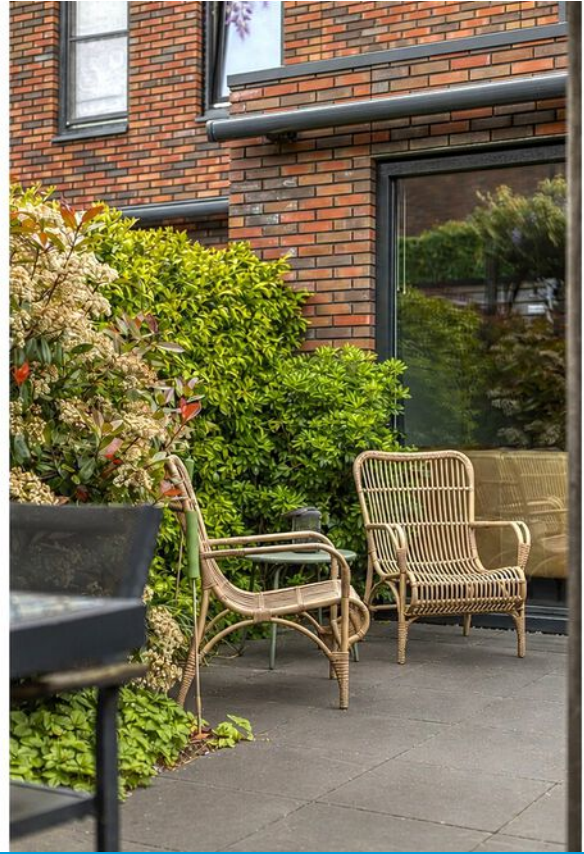


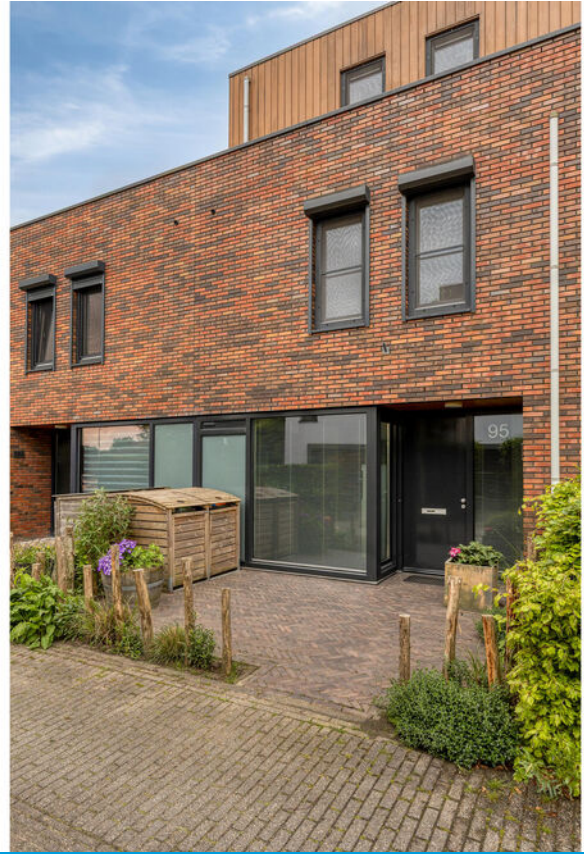
















# Plattegrond





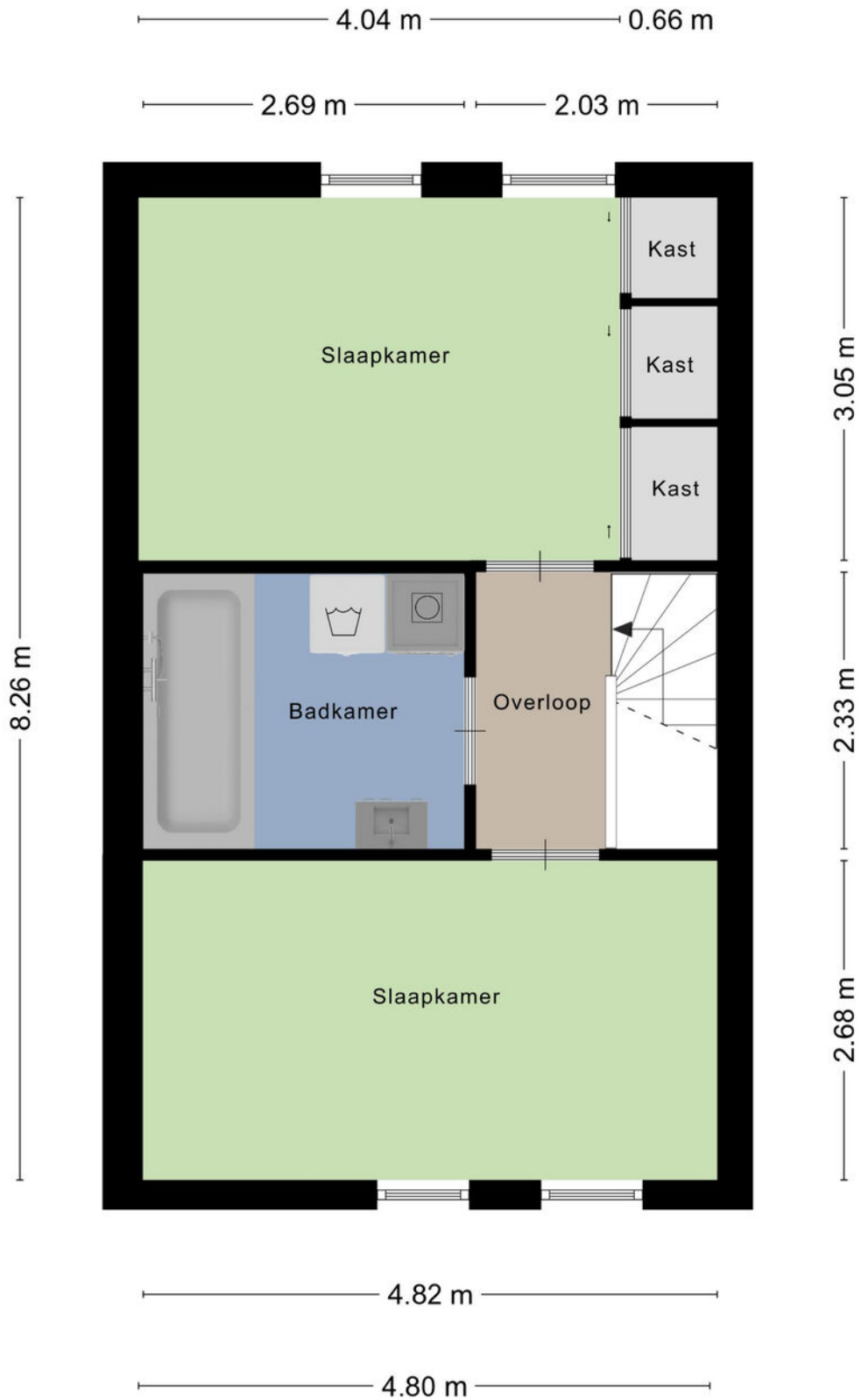


# Plattegrond



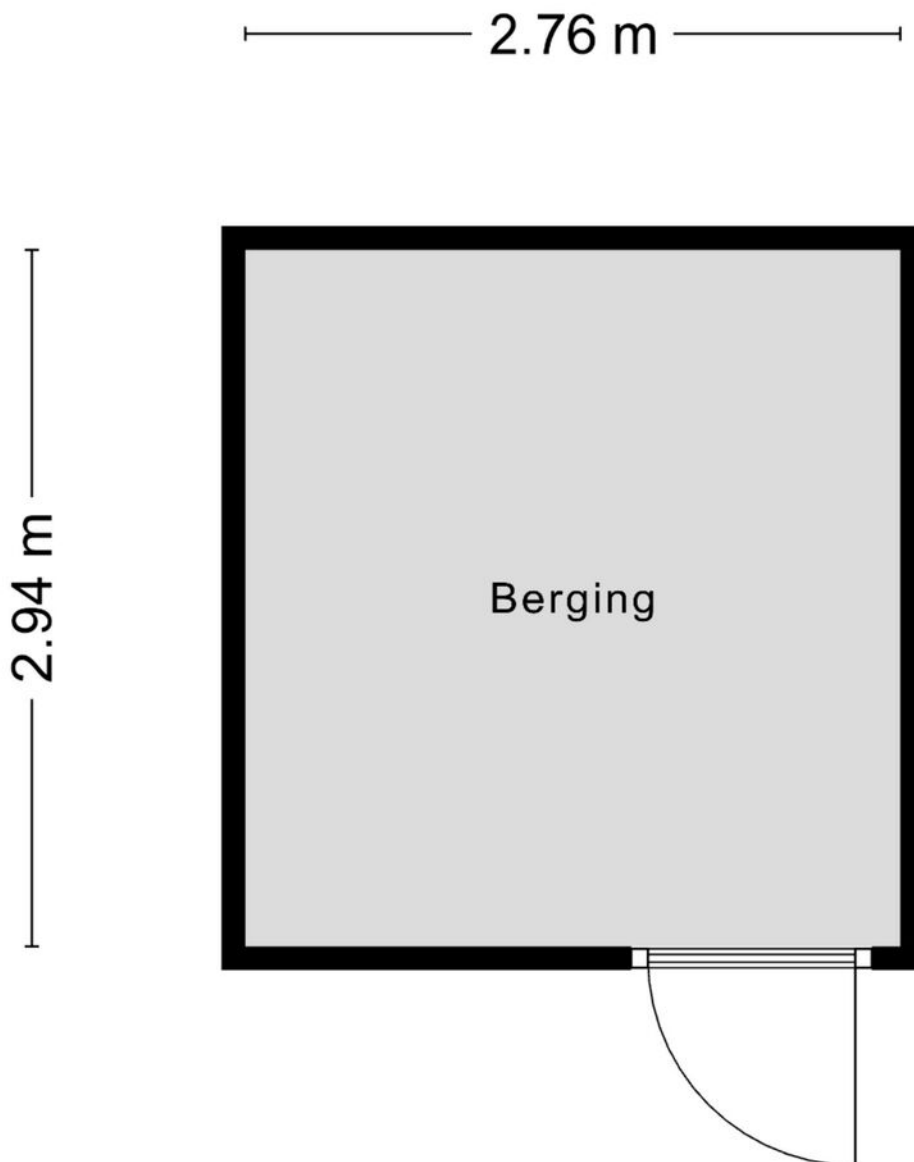


# Plattegrond





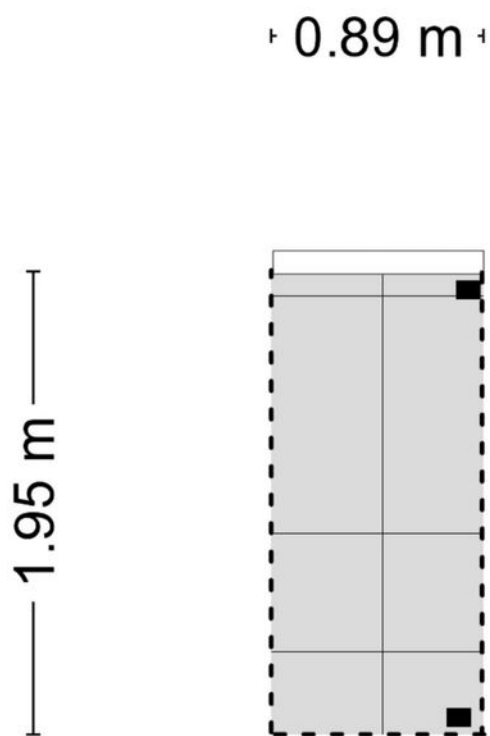
## Plattegrond



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

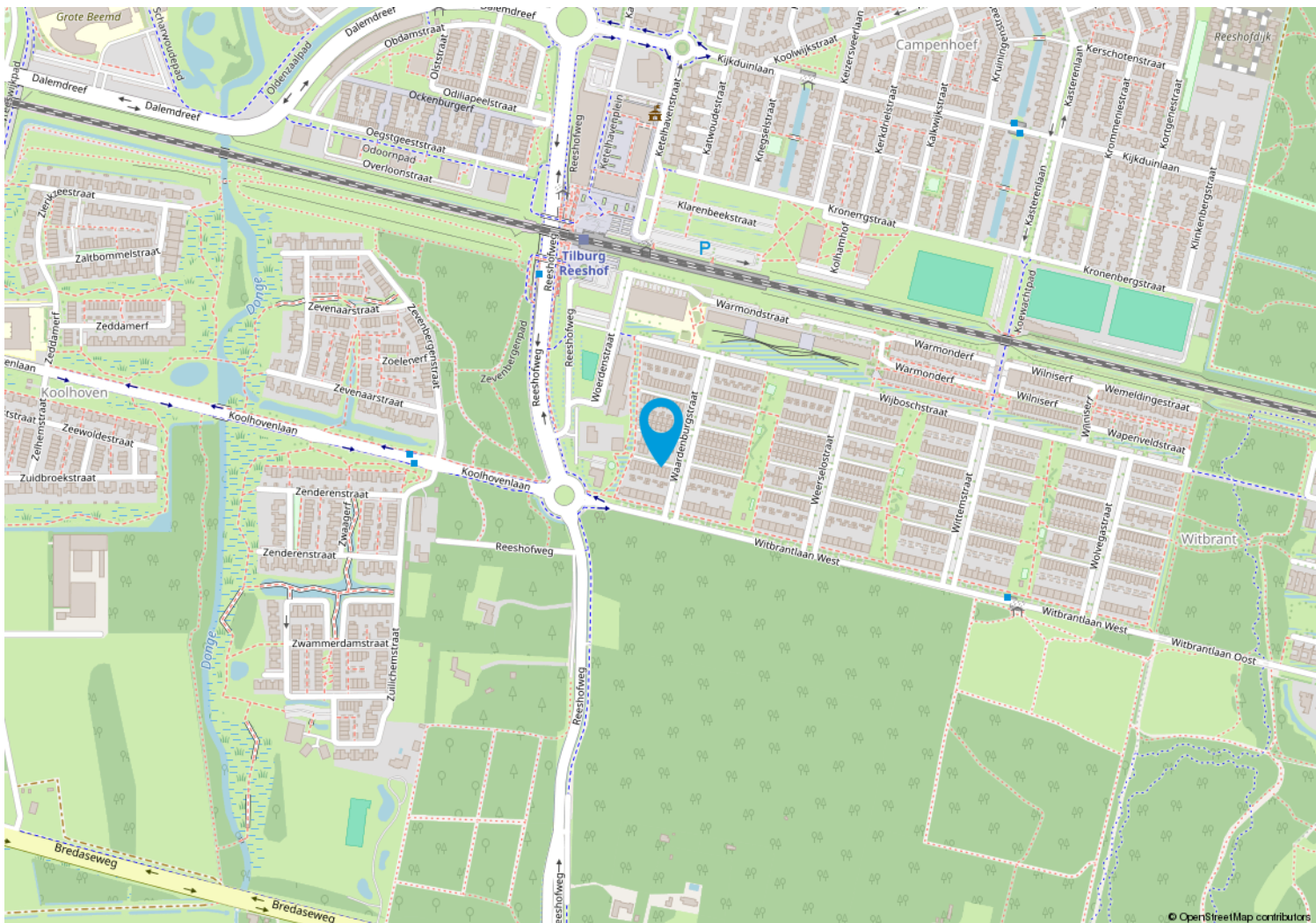
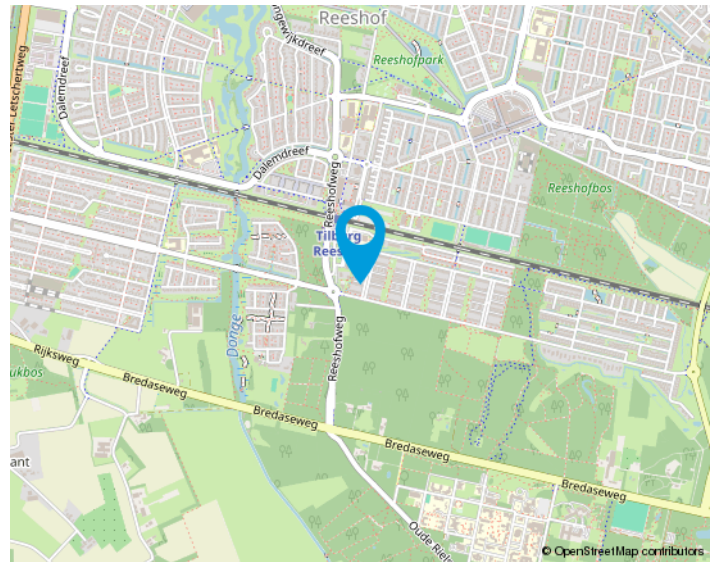
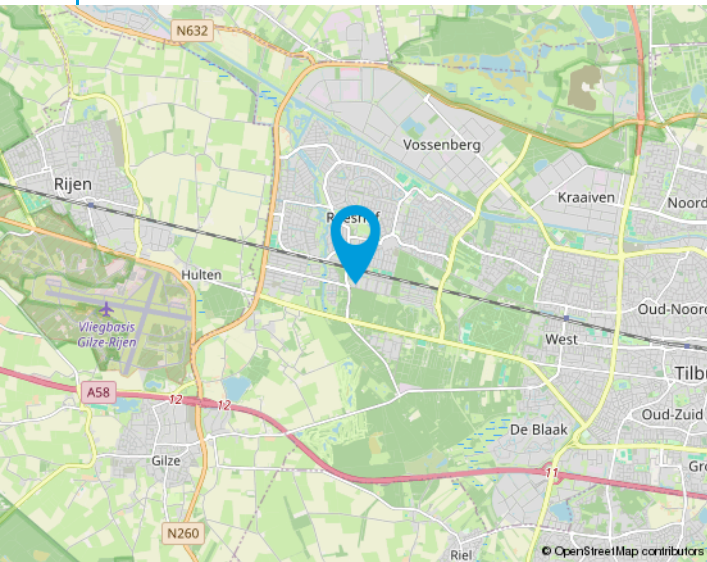


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	<b>kadaster</b> 
Perceelnummer		<b>Kadastrale gemeente Tilburg</b>	
Huisnummer		<b>Secctie F</b>	
	Vastgestelde kadastrale grens	<b>Perceel 6164</b>	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# 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