

TE KOOP



Doesburgstraat 47, Tilburg

Vraagprijs € 485.000 k.k.


Eric Oostelbos
Makelaardij

Kennis | Kunde | Kwaliteit

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg
013 - 5705577
www.ericooostelbosmakelaardij.nl
info@ericooostelbosmakelaardij.nl



> Kenmerken

Bouwjaar 1989

Perceeloppervlakte 168 m²

Woonoppervlakte ca. 120 m²

Overige inpandige ruimte ca. 10 m²

Gebouwegebonden

buitenruimte ca. 7 m²

Inhoud ca. 460 m³

Energie label A

Zonnepanelen 10

Airco's 2

Oplevering in overleg

De woning is aangesloten op de stadsverwarming en is volledig geïsoleerd.

> Thuiskomen

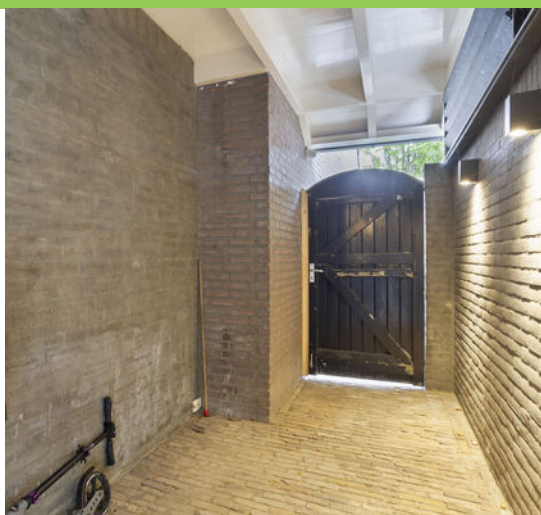
Soms stap je een woning binnen en valt alles op z'n plek. Het uitzicht op het water, de tuin op het westen en het vele groen in de omgeving geven Doesburgstraat 47 direct een gevoel van rust en vrijheid. Juist die combinatie maakt deze plek zo bijzonder.

Hier woon je in een rustige straat in de Reeshof, terwijl natuur, voorzieningen en het dagelijks leven allemaal verrassend dichtbij zijn.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat comfort en duurzaamheid hier hand in hand gaan. Dankzij stadsverwarming, een sfeervolle pelletkachel, 10 zonnepanelen en energielabel A woon je hier niet alleen prettig, maar ook toekomstbestendig. Geen gasaansluiting, lagere energielasten en tegelijkertijd een warm en comfortabel thuis, precies zoals je het wilt.

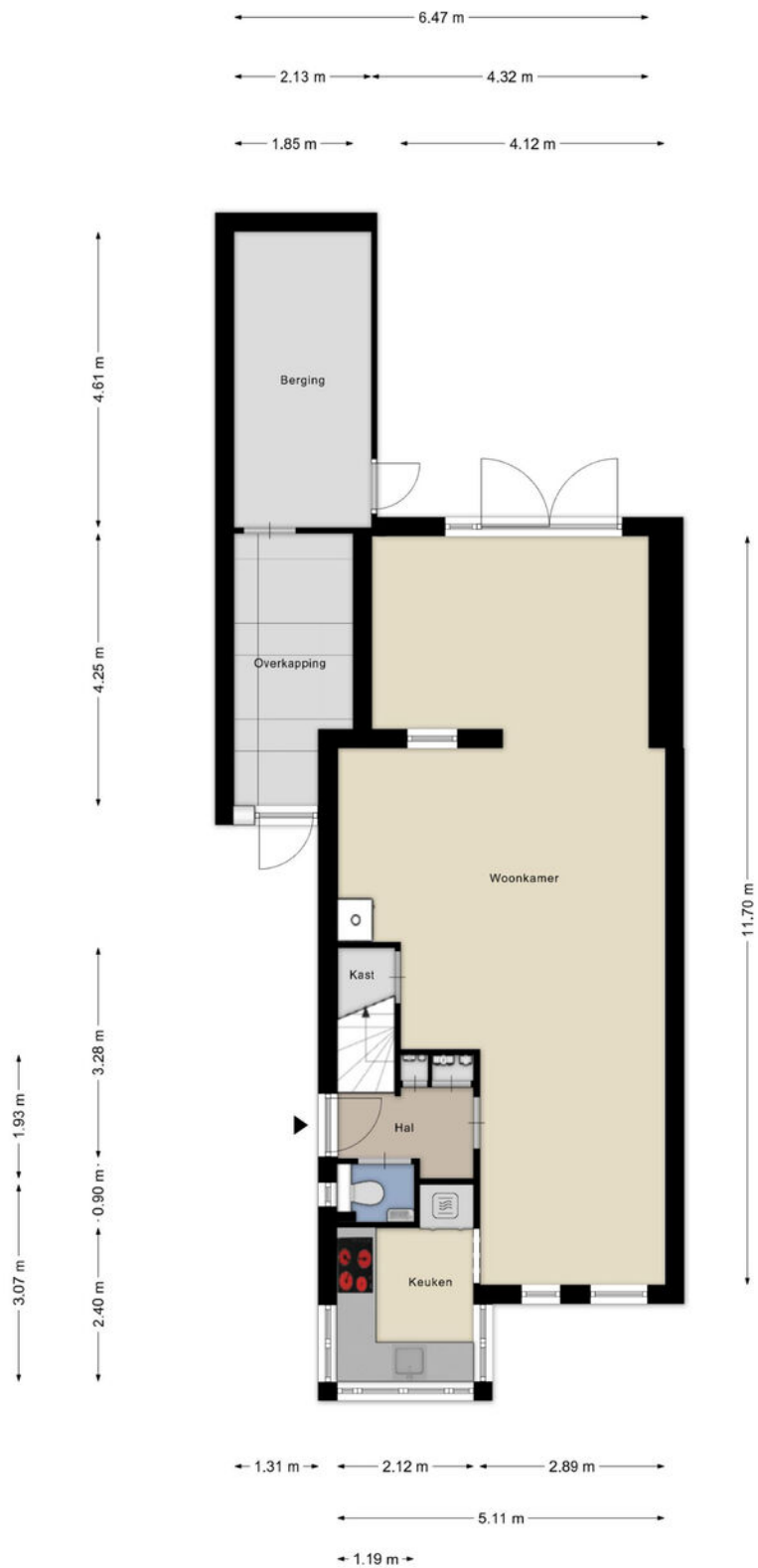
Binnen voelt alles verzorgd en instapklaar aan. Een uitgebouwde (2025) woonkamer (ca. 47 m²), een moderne badkamer, volop leefruimte én de mogelijkheid voor vier slaapkamers zorgen ervoor dat deze woning moeiteloos met je leven meebeweegt.

Je hoeft hier niet eerst groots te verbouwen; vooral je meubels neerzetten en beginnen met wonen. Dit is zo'n woning waar je jezelf snel ziet wonen. Ruimte, sfeer, duurzaamheid en een heerlijke ligging komen hier samen en dat op een plek die meteen vertrouwd voelt. Welkom....



> Plattegrond

Begane grond





> Welkom

Binnengekomen via de hal, met de toiletruimte, de meterkast en de trap naar boven, loop je door naar het hart van de woning: de leefruimte waar alles samenkomt.

Aan de voorzijde ligt de keuken. Dankzij de ramen rondom het werkblad voelt deze ruimte open en betrokken bij wat erbuiten gebeurt. Terwijl jij staat te koken, houd je moeiteloos zicht op de straat. Ideaal wanneer kinderen buiten spelen of wanneer je gewoon houdt van levendigheid om je heen.

De keuken zelf is modern uitgevoerd met witte fronten en een donker, natuurstenen werkblad, wat zorgt voor een tijdloze uitstraling. Apparatuur zoals een inductie kookplaat, een vaatwasser, een combi-oven en een koelkast maken het geheel compleet. De praktische L-opstelling zorgt bovendien voor veel werk- en berg ruimte en daarnaast is er de provisiekast.

Aansluitend bevindt zich de eethoek, waar zonder moeite een grote tafel past. Dit is zo'n plek waar de dag begint met koffie en eindigt met lange gesprekken of een spelletje aan tafel.

Meer richting de tuin heb je een gezellige zithoek waar je vanzelf neerploft. Openslaande deuren verbinden binnen met buiten en op koudere dagen zorgt de pellet kachel voor extra warmte en sfeer. Juist dat maakt deze ruimte zo fijn: ruim genoeg voor het hele gezin, maar toch knus en uitnodigend.

Dankzij de uitbouw (2025) is er bovendien extra leefruimte ontstaan die zich makkelijk aanpast aan jouw manier van wonen. Misschien zie je hier een speelhoek voor de kinderen, een fijne werkplek aan huis of juist een extra lange eettafel waar vrienden en familie graag aanschuiven. Het is precies die extra ruimte die ervoor zorgt dat het huis met je mee kan groeien.

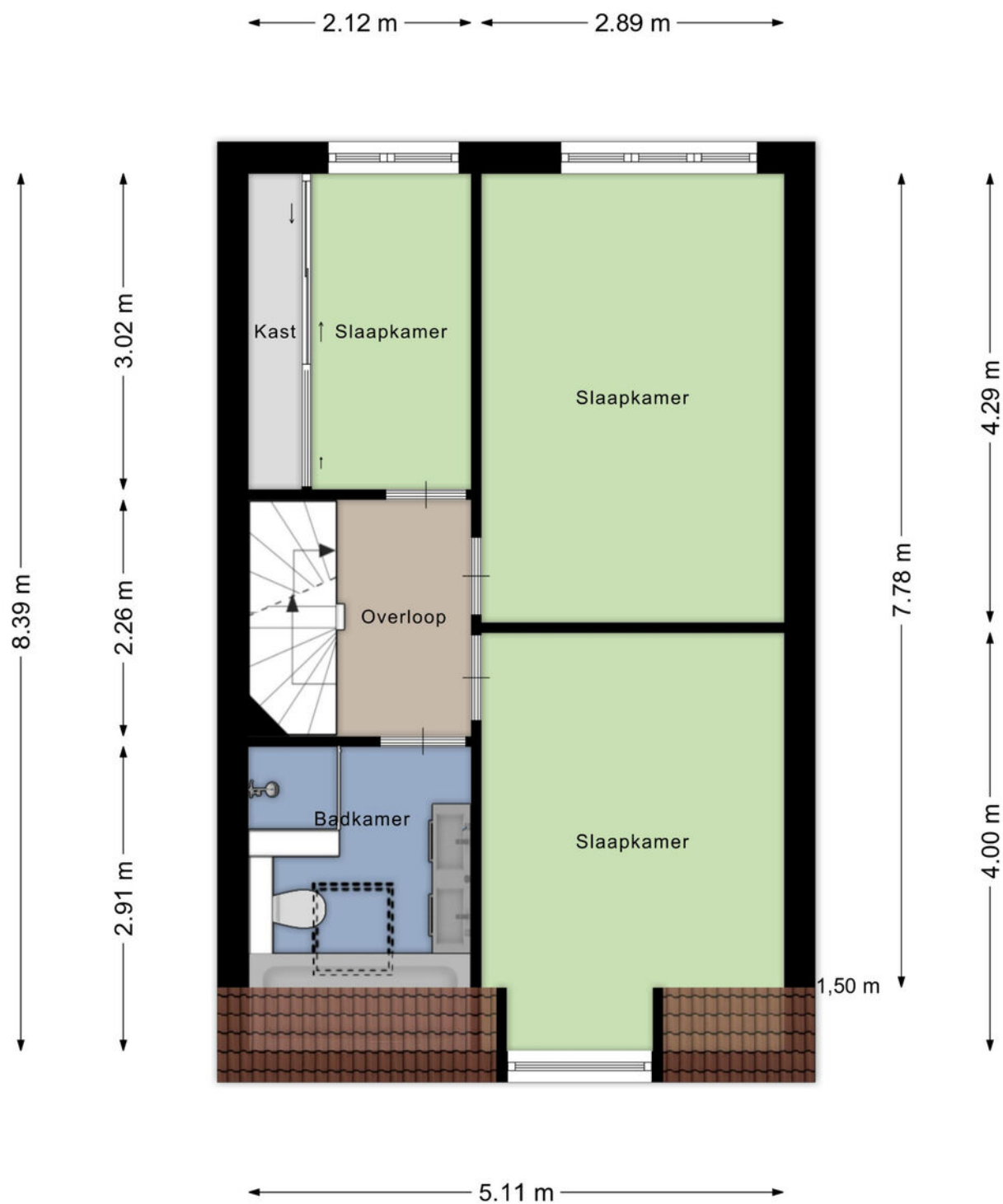
Door de hele woning merk je dat er met zorg is omgegaan met de afwerking. Strakke wand- en plafondafwerking, nette vloeren en stijlvolle paneeldeuren vormen een rustige basis die bij vrijwel elke woonstijl past. Een leuk detail zijn de glazen bouwstenen welke de zithoek van de aanbouw scheiden.





> Plattegrond

Eerste verdieping



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



> Een eigen plek

Boven zet het verzorgde gevoel zich direct voort. Drie slaapkamers geven je alle mogelijkheden om de woning aan te passen aan jouw leven. Een fijne ouderslaapkamer, kinderkamers, een thuiswerkplek of misschien een hobbyruimte, hier kan het allemaal. Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer, ruim genoeg voor een groot bed en een royale kledingkast. De aanwezige airco zorgt hier ook tijdens warme zomernachten voor extra comfort. Aan de voorzijde profiteert een van de slaapkamers van een dakkapel, waardoor de ruimte extra licht en ruim aanvoelt. De kleinste kamer beschikt over een praktische inbouwkast, ideaal om slim met de ruimte om te gaan. Ook op deze verdieping is alles netjes afgewerkt met paneeldeuren, een doorlopende laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

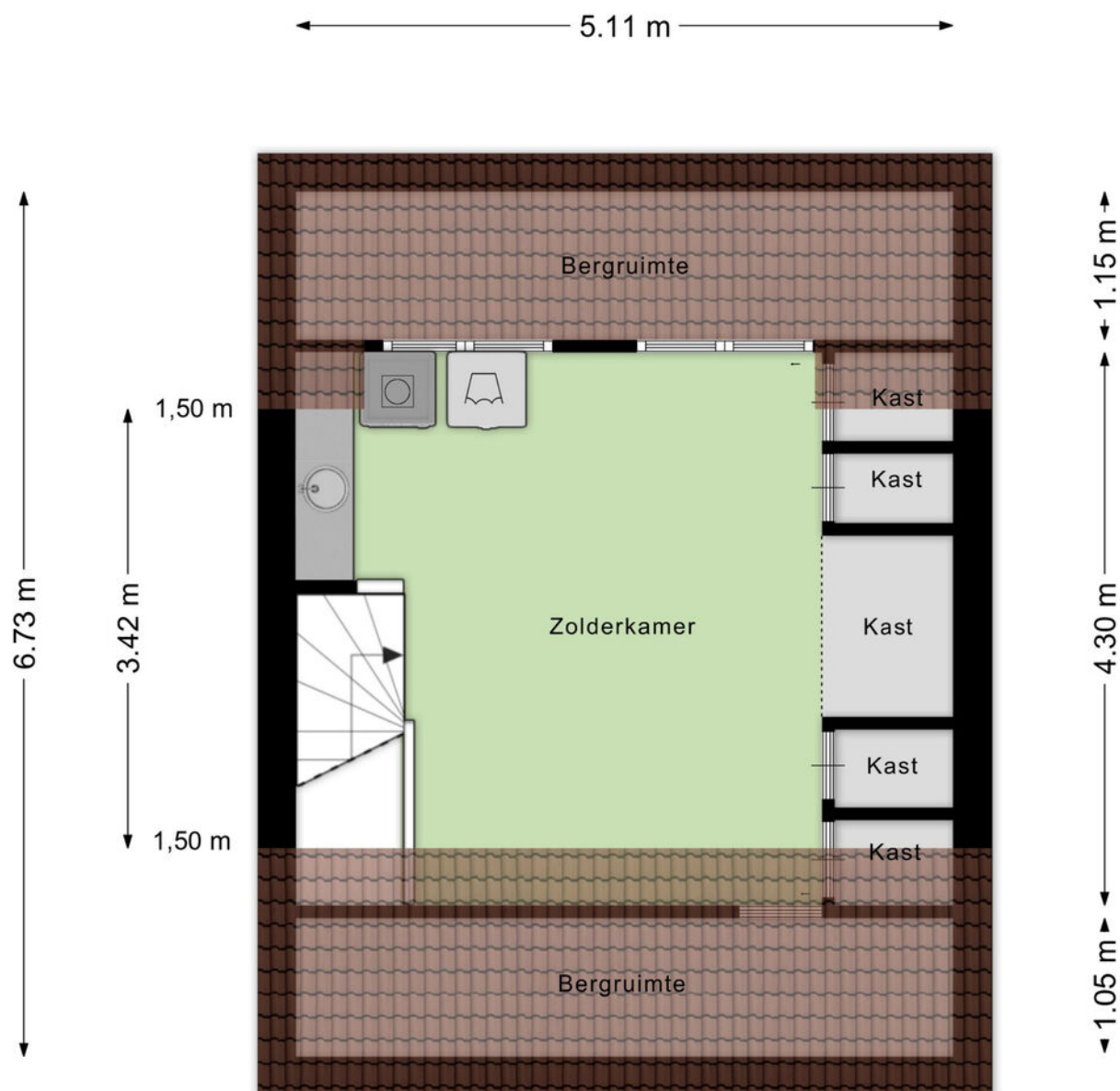
De badkamer voelt modern en comfortabel aan. Een ligbad om even te ontspannen, een aparte douche, een dubbele wastafel en een tweede toilet maken dit een ruimte waar je zonder moeite de drukte van de dag achter je laat. Dankzij natuurlijke ventilatie en een designradiator heb je hier bovendien altijd een aangename temperatuur.





> Plattegrond

Tweede verdieping



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



> Mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, en ook hier word je verrast door de ruimte. Dankzij de grote dakkapel voelt deze verdieping licht en royaal aan.

Op dit moment is het een prachtige open ruimte met een moderne vaste kast over de gehele achterwand, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Daarnaast zorgt de airco ervoor dat het hier het hele jaar comfortabel blijft. Wie behoefte heeft aan extra kamers, kan hier relatief eenvoudig een vierde slaapkamer realiseren door het plaatsen van een tussenwand. Ideaal voor samengestelde gezinnen, een thuiswerkplek of gewoon wat extra leefruimte.

Ook hier ligt al modern laminaat en vind je hier de aansluitingen van de wasmachine.





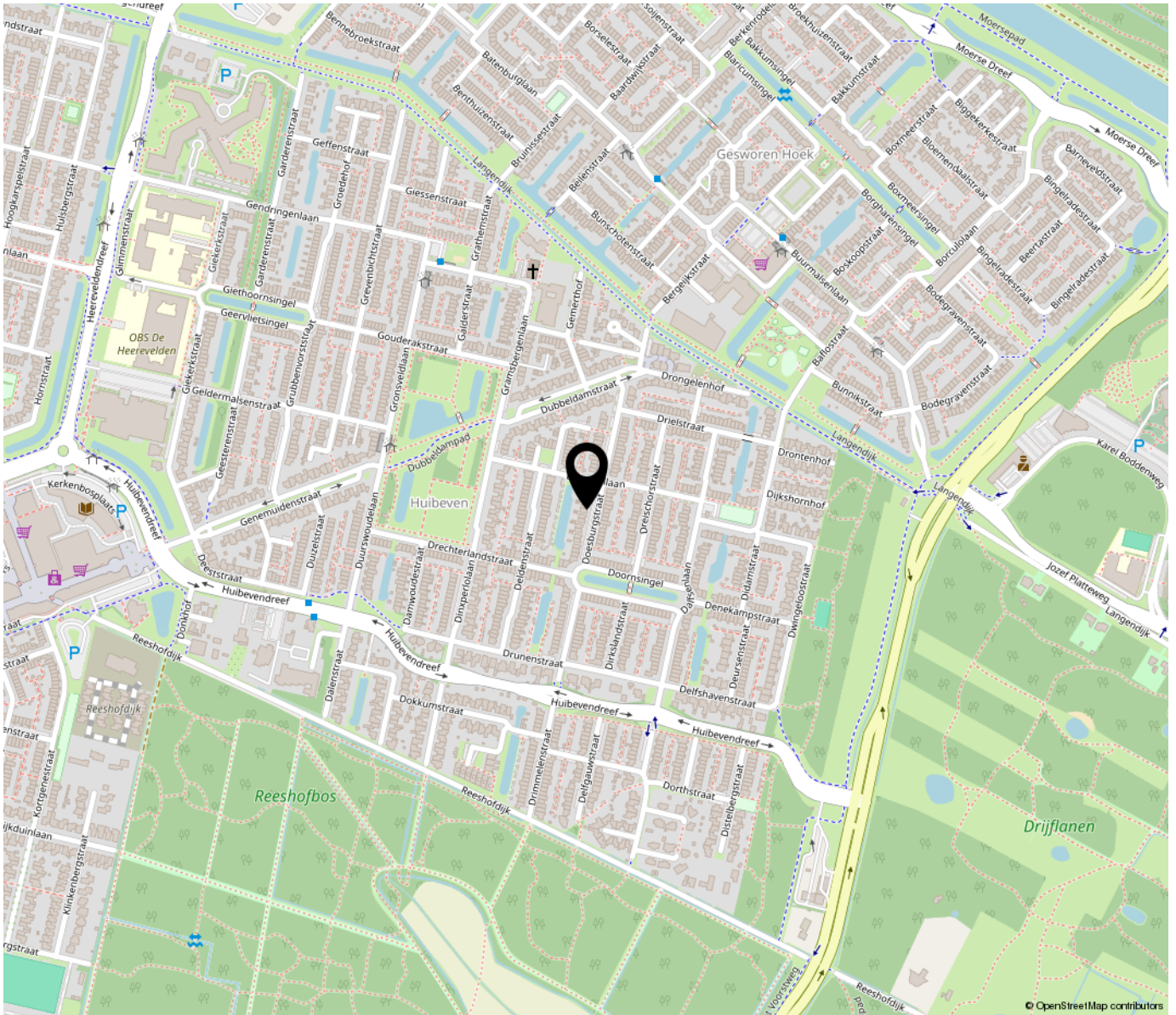
> Genieten

Achter de woning wacht een tuin waar je direct tot rust komt. De ligging op het westen betekent volop genieten van de middag- en avondzon, terwijl het water aan de achterzijde zorgt voor een extra gevoel van vrijheid. Direct aan de woning ligt een fijn terras waar je de deuren opent en het buitenleven vanzelf onderdeel wordt van je dag. Kunstgras, sierbestrating en groene borders zorgen voor een verzorgde uitstraling zonder veel onderhoud.

Achterin trekt het vlonderterras meteen de aandacht. Hier zit je heerlijk aan het water, een plek waar je 's avonds nog even blijft hangen terwijl de zon langzaam ondergaat. Juist dat uitzicht geeft deze tuin iets bijzonders.

De woning heeft een overdekte achterom welke je eenvoudig gebruikt als tweede berging, grenzend aan de stenen berging. Deze berging is geïsoleerd en biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen maar denk bijvoorbeeld ook eens aan een kantoor aan huis.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Een fijne plek in de Reeshof, met veel groen en voorzieningen om de hoek. Het Huibevenpark ligt praktisch naast de deur en ook sportvoorzieningen en scholen zijn dichtbij. Voor de boodschappen wandel of fiets je naar winkelcentrum Heyhoef of het Buurmalsenplein. Ook openbaar vervoer is goed geregeld en dankzij de uitvalswegen ben je snel onderweg richting het centrum en omliggende plaatsen. Daarnaast liggen diverse natuurgebieden binnen handbereik.





Omgeving

