





VRAAGPRIJS

€ 1.425.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1234 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

679 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 251 M²

BOUWJAAR

2016

VERWARMING

WARMTEPOMP,

VLOER-
VERWARMING

ENERGIELABEL

A+++

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Vurenstraat 27 – Exclusieve vrijstaande villa met hoogwaardige afwerking, zwembad en ultieme luxe in de Koolhoven

Aan de geliefde woonwijk Koolhoven bevindt zich deze indrukwekkende vrijstaande villa aan de Vurenstraat 27. Een woning die werkelijk alles in zich heeft: ruimte, luxe, comfort én een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau. Deze villa is tot in de kleinste details verzorgd en afgewerkt met uitsluitend hoogwaardige materialen. Met een royale living, exclusieve woonkeuken, drie ruime slaapkamers, twee luxe badkamers, een wellness master suite, kelder met bar, zwembad en een prachtig aangelegde tuin met veel privacy is dit wonen op topriveau.

De woning is gelegen op een prachtige locatie in een kindvriendelijke woonomgeving, met volop groen- en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Daarnaast bevinden voorzieningen zoals het Winkelcentrum Heyhoef, Reeshofpark, scholen, sportfaciliteiten en het Station Tilburg Reeshof zich op korte afstand.

Belangrijke kenmerken

- Vrijstaande villa met hoogwaardige en luxe afwerking;
- Gelegen in de geliefde wijk Koolhoven;
- Volledig instapklaar en tot in detail verzorgd;
- Exclusieve woonkeuken met luxe apparatuur;
- Drie ruime slaapkamers;
- Twee luxe badkamers;
- Master suite met sauna, stoomcabine en walk-in closet;
- Dakterras met jacuzzi;
- Kelder met bar en technische ruimte;
- Zwembad en buitendouche;
- Bron warmte pomp aanwezig;
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy;
- Garage en eigen oprit;
- Airconditioning en zonnepanelen aanwezig.

Indeling

Begane grond

Via de royale entree betreedt u een indrukwekkende hal waar direct het hoge plafond en de open vide opvallen. De sfeer van de woning is hier direct voelbaar: luxe, ruimte en verfijning. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de trapopgang, garderobe en de leefruimtes.

De woonkamer is royaal opgezet en voorzien van grote raampartijen en schuifpuien naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De elektrische haard vormt een sfeervol middelpunt in de

ruimte. Daarnaast is er een extra zithoek gecreëerd met maatwerk vaste kasten.

De woonkeuken is zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van deze woning. Deze exclusieve leefkeuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur uit de Siemens Studioline-serie, waaronder een inductiekookplaat met grillplaat, combioven, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, Quooker en een wijnkoelkast. De volledige maatwerkkastenwand is stijlvol uitgevoerd en herbergt een verborgen doorgang naar de praktische bijkeuken.

De bijkeuken is voorzien van vaste kasten en een extra toiletruimte.

Kelder

De kelder biedt een verrassende extra leefruimte en is opgedeeld in twee ruimtes. Momenteel is hier een sfeervolle bar gerealiseerd met keukenblok, vaatwasser en koelkast, de perfecte plek voor gezellige avonden of ontvangsten.

Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte met de installaties van de woning.

Eerste verdieping

De trapopgang is een architectonisch statement op zich en leidt naar de luxe eerste verdieping.

Hier bevindt zich de indrukwekkende master suite, een privéverblijf op zich. De royale slaapkamer beschikt over maatwerk vaste kasten en een luxe badkamer en-suite, voorzien van een dubbele inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, make-uphoek, sauna, stoomcabine en een separaat toilet.



OMSCHRIJVING

Vanuit de master suite loopt u door naar de walk-in closet. Tevens biedt deze suite toegang tot het riante dakterras met jacuzzi, een heerlijke plek om in alle rust en privacy te ontspannen.

Op deze verdieping bevindt zich een prachtig afgewerkte wasruimte, waar het was-apparaat stijlvol is weggewerkt in maatwerkkasten.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning, vaste kasten en hoogwaardige afwerking. Eén slaapkamer beschikt daarnaast over een stijlvol vast dressoir.

De badkamer op deze verdieping is eveneens luxe uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin vormt een waar verlengstuk van de woning en biedt ultieme privacy. Hier is werkelijk aan alles gedacht.

Het verwarmde zwembad met buitendouche zorgt voor een ultiem vakantiegevoel in eigen tuin. Onder de stijlvolle serre met schuifpuiën geniet u vrijwel het hele jaar door van het buitenleven. Ook tijdens de koelere avonden is dit een heerlijke plek om te verblijven; dankzij de open haard creëert u moeiteloos extra warmte, sfeer en gezelligheid.

Daarnaast is er een verdiept gelegen zitkuil met eethoek gecreëerd, een unieke plek om lange zomeravonden door te brengen. De sierlijke aanleg, het vele groen en de doordachte indeling zorgen voor rust en luxe.

Via een trap in de tuin bereikt u het dakterras op de eerste verdieping. Verder beschikt de woning over een garage, eigen oprit en een praktische achterom.

Vurenstraat 27 is niet zomaar een woning; het is een villa waar luxe, comfort en exclusiviteit samenkomen. Een unieke kans voor wie alleen genoeg neemt met het allerbeste.

Duurzaamheid:

- Volledig geïsoleerd;
- Vloerverwarming door de hele woning;
- 42 zonnepanelen;
- Airconditioning aanwezig;
- Warmtepomp;
- HR+++ beglazing;
- Energielabel A+++.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

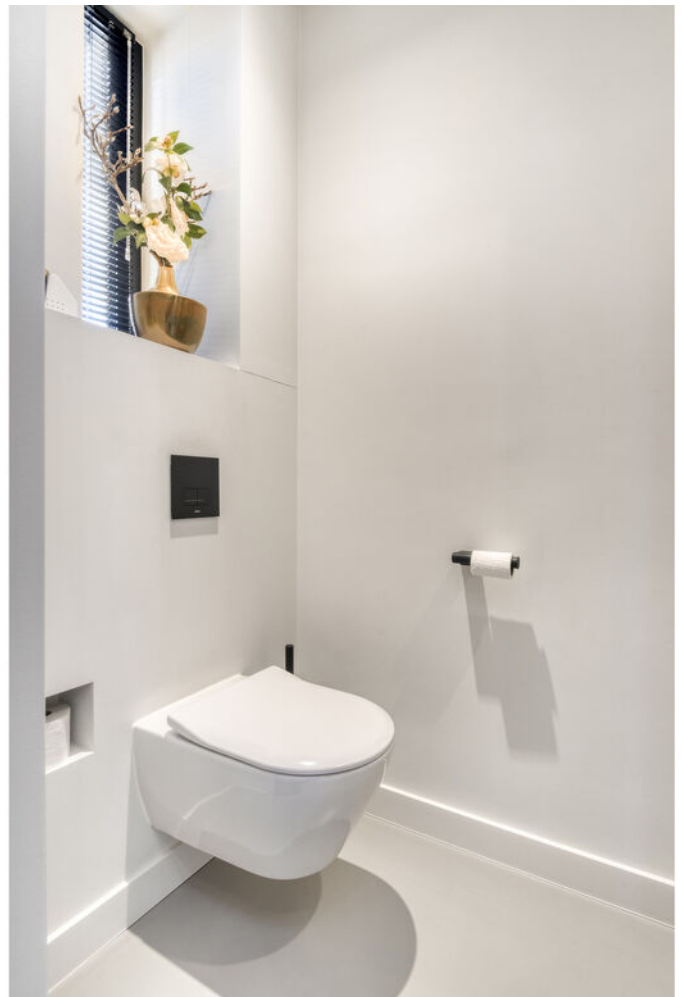
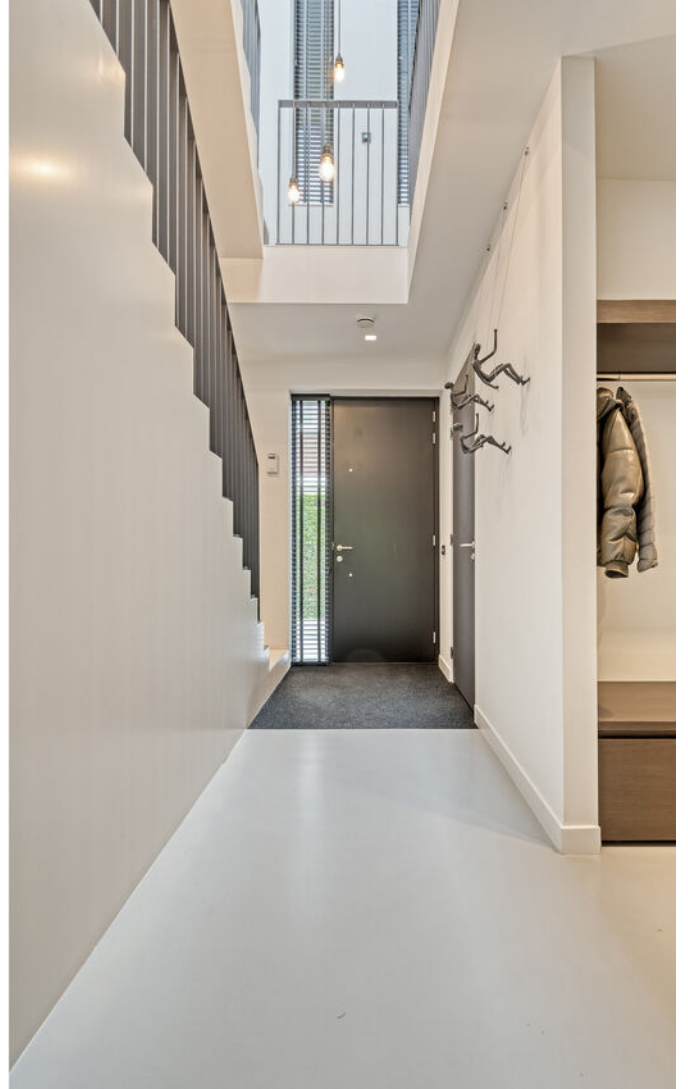
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



















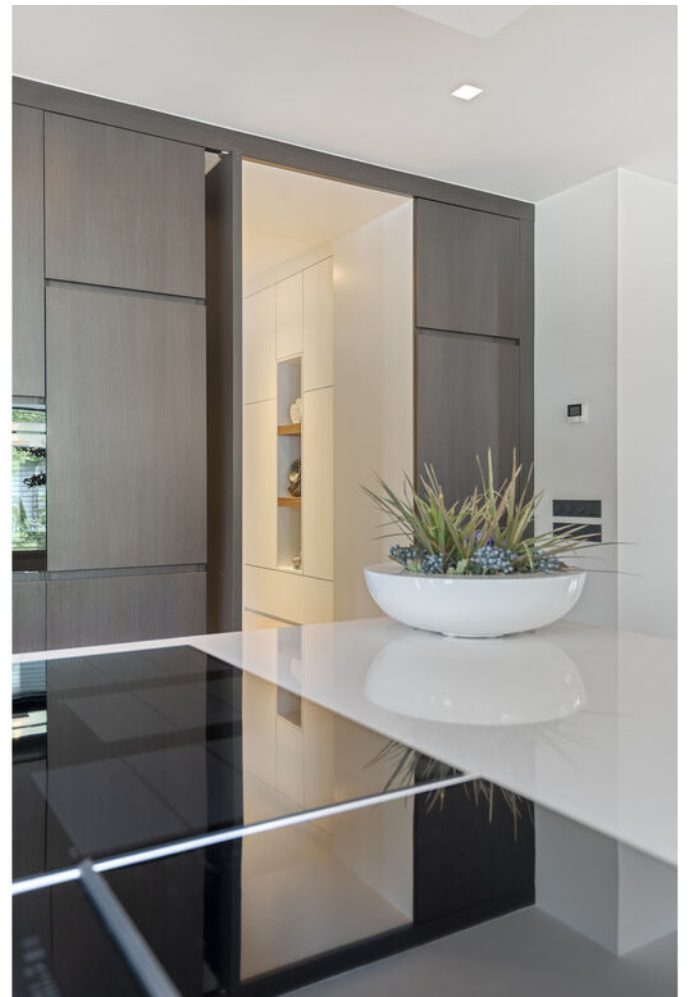


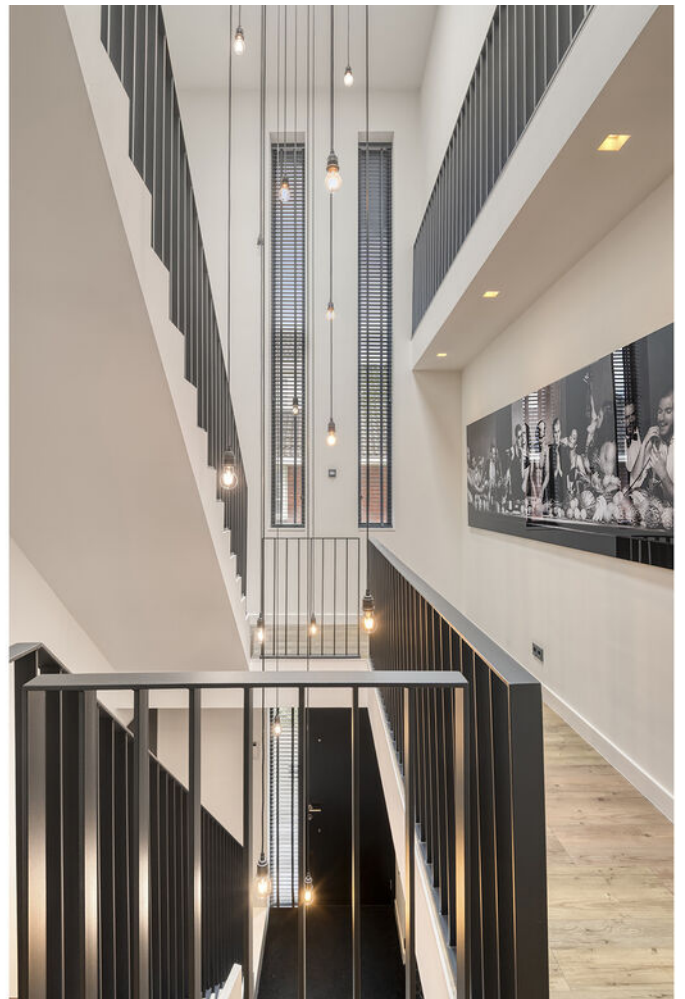
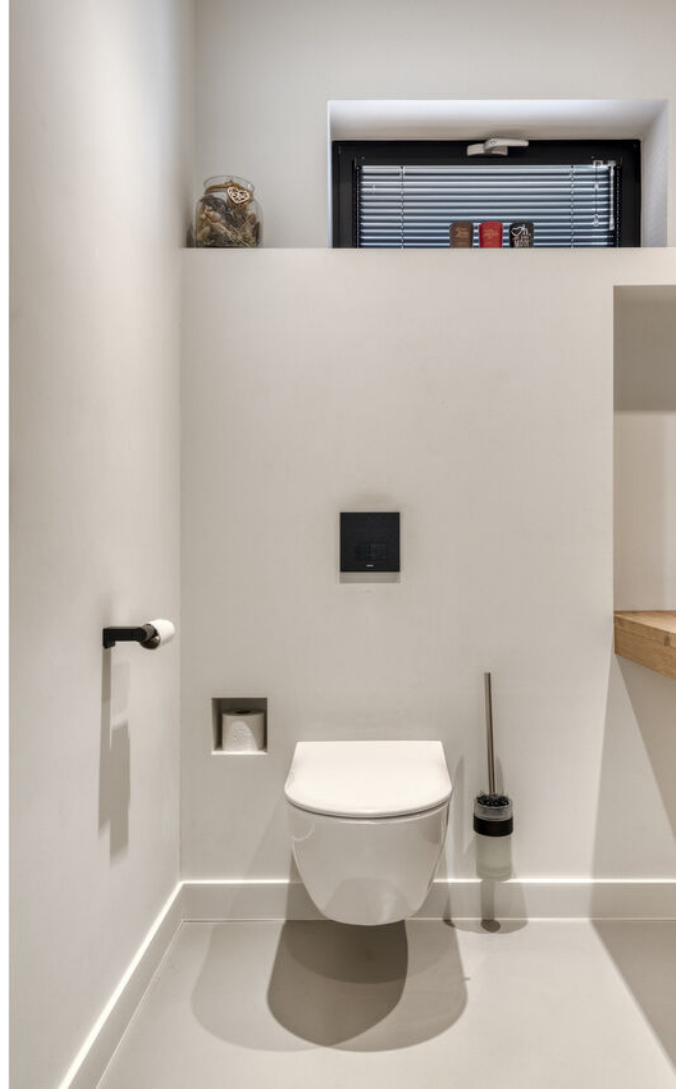














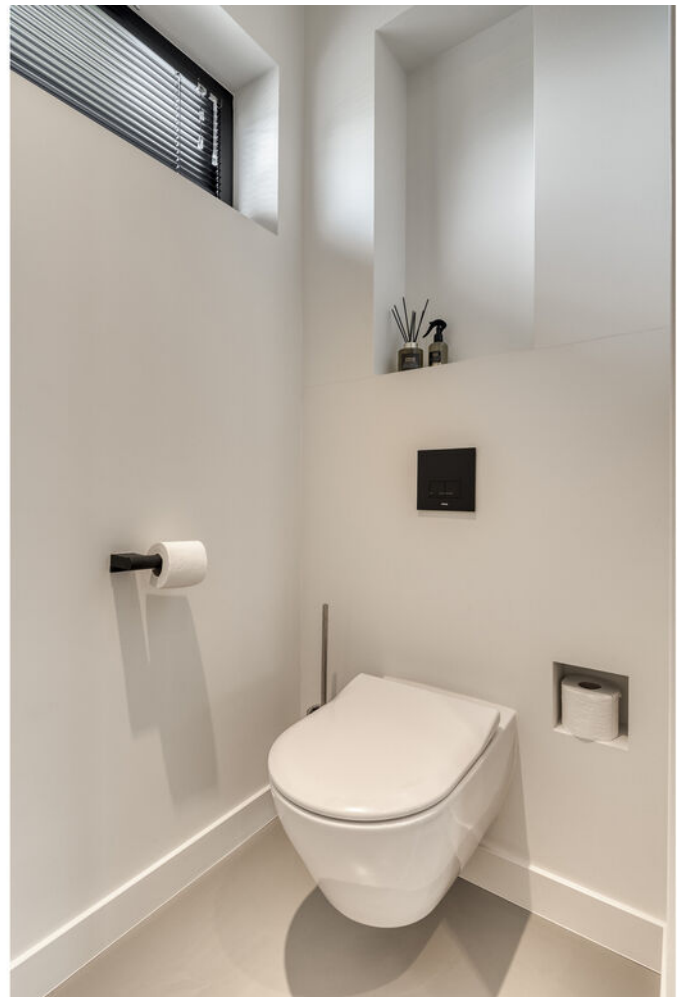












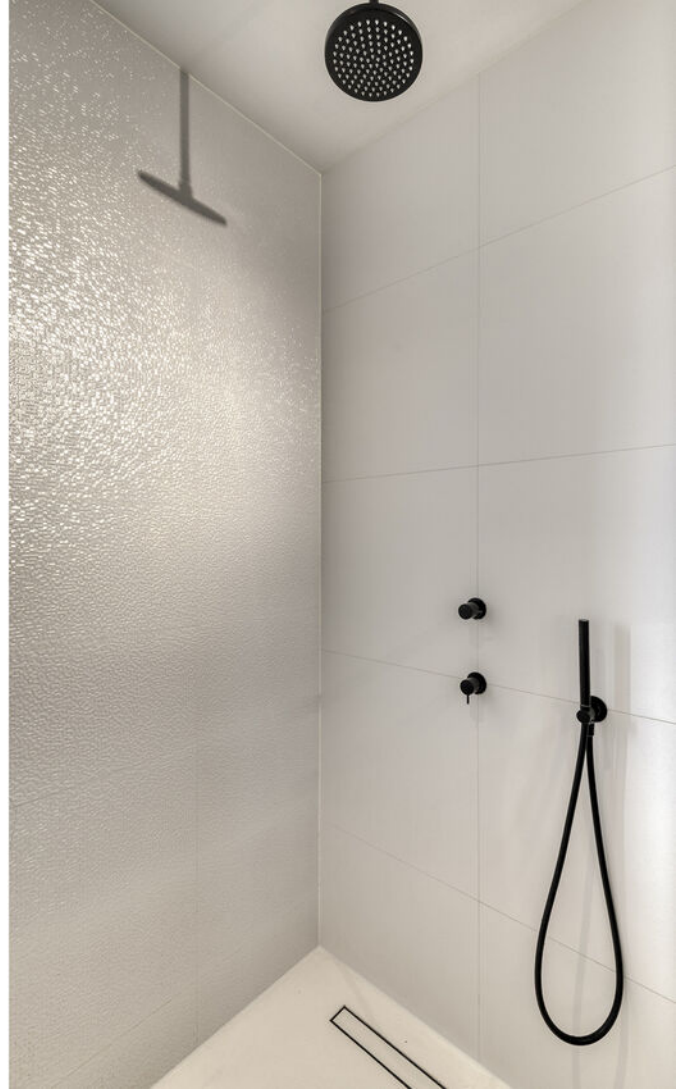




























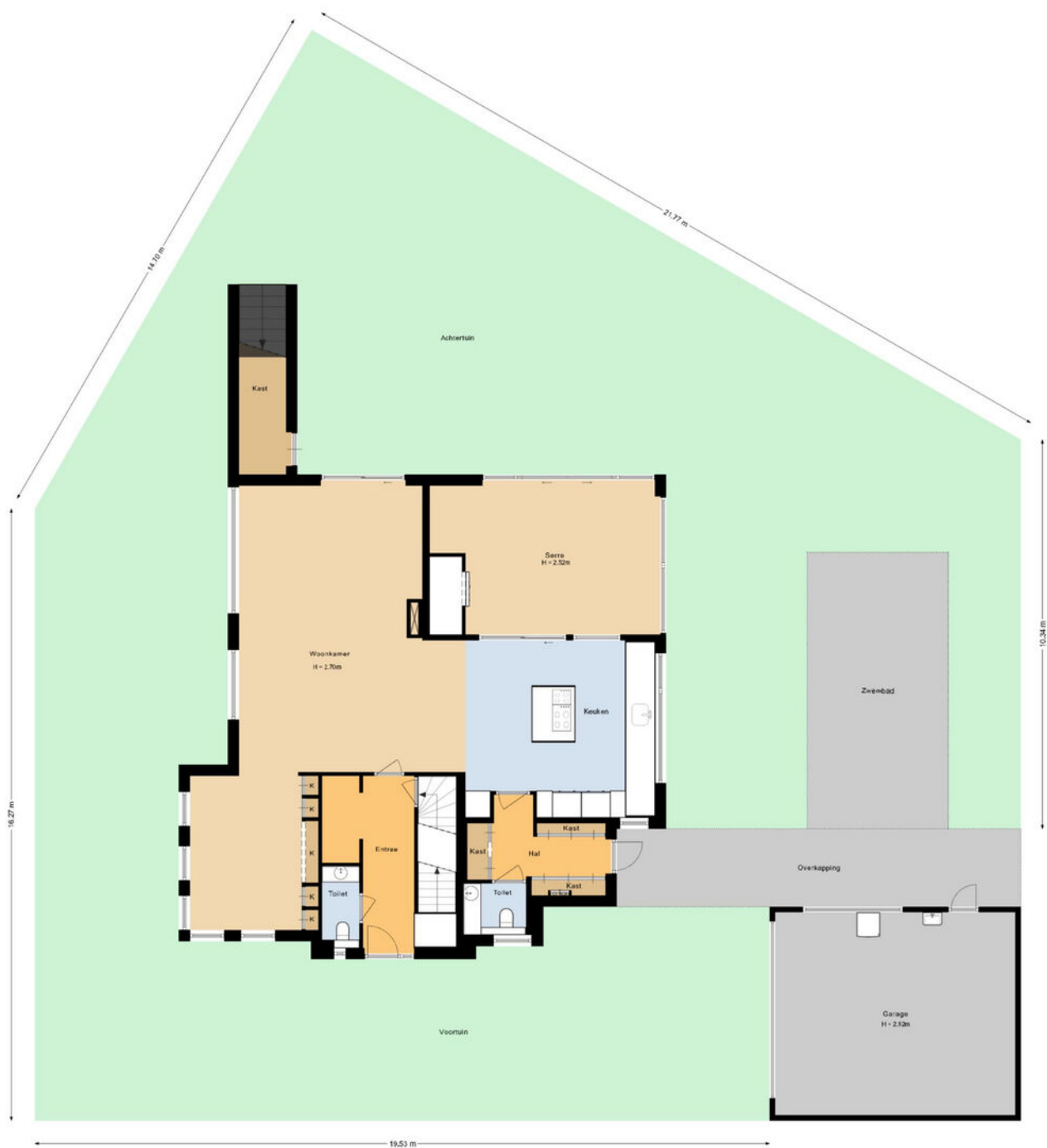








PLATTEGROND

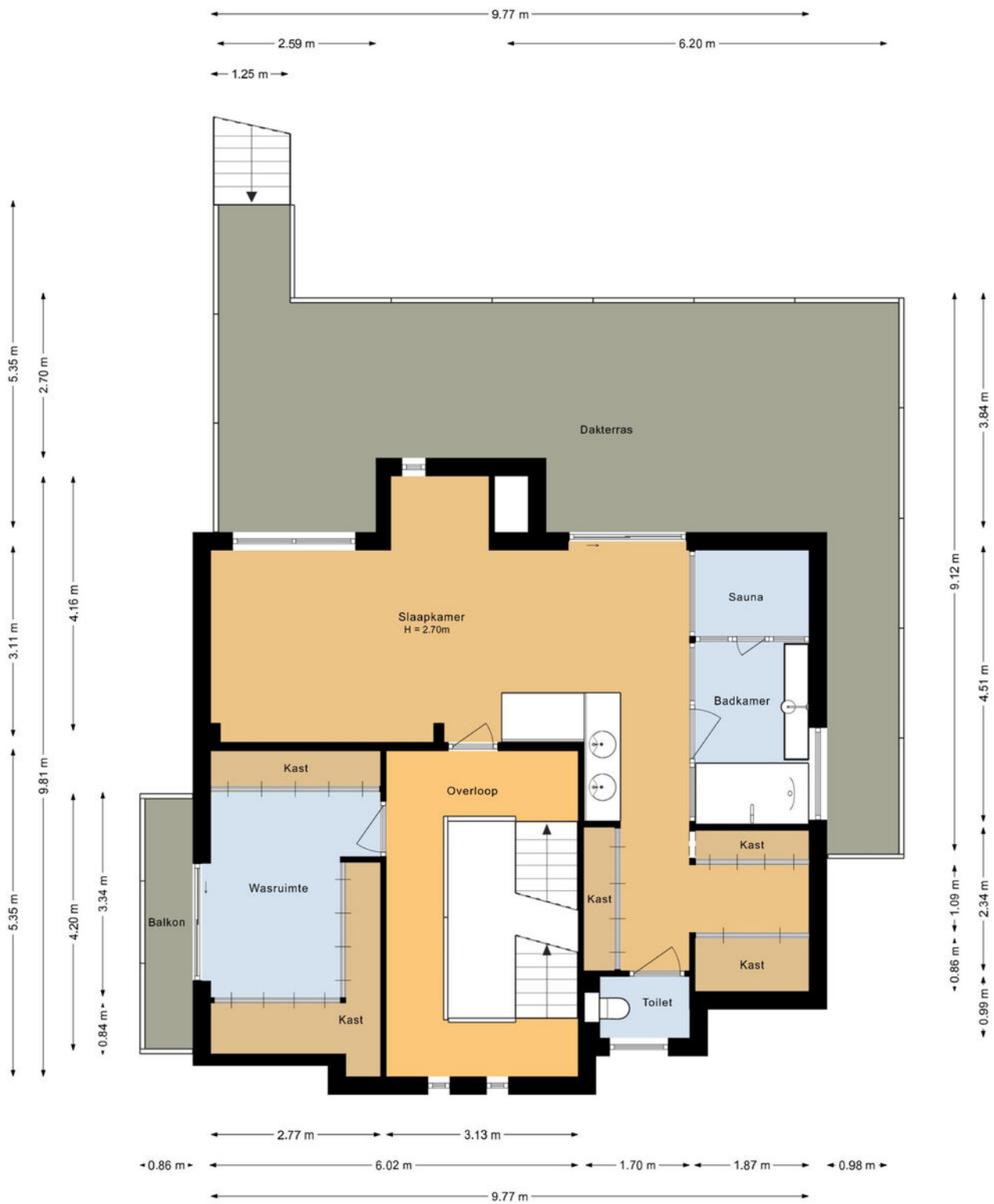


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobbe | www.jobbe.nl

PLATTEGROND

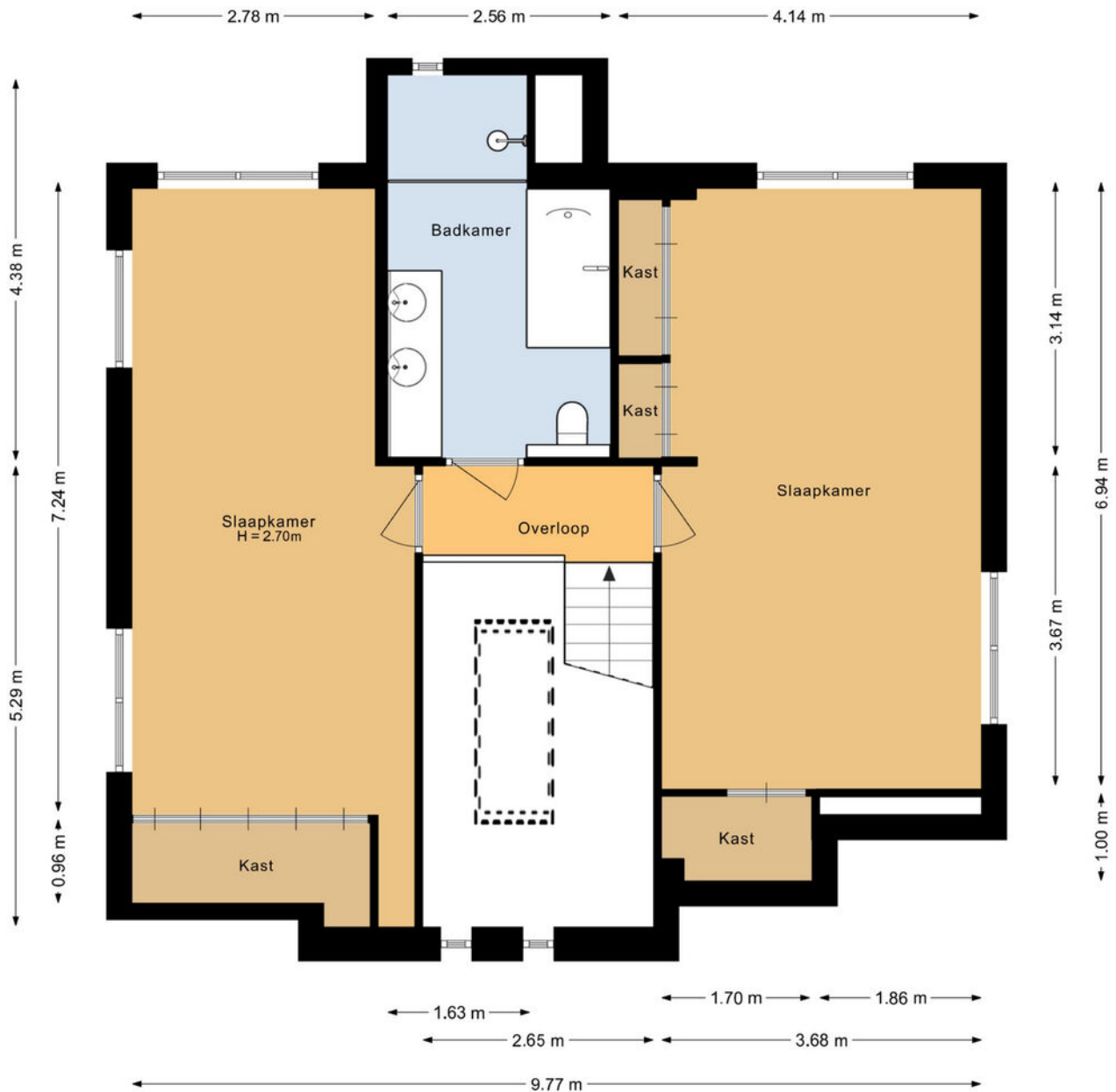


PLATTEGROND



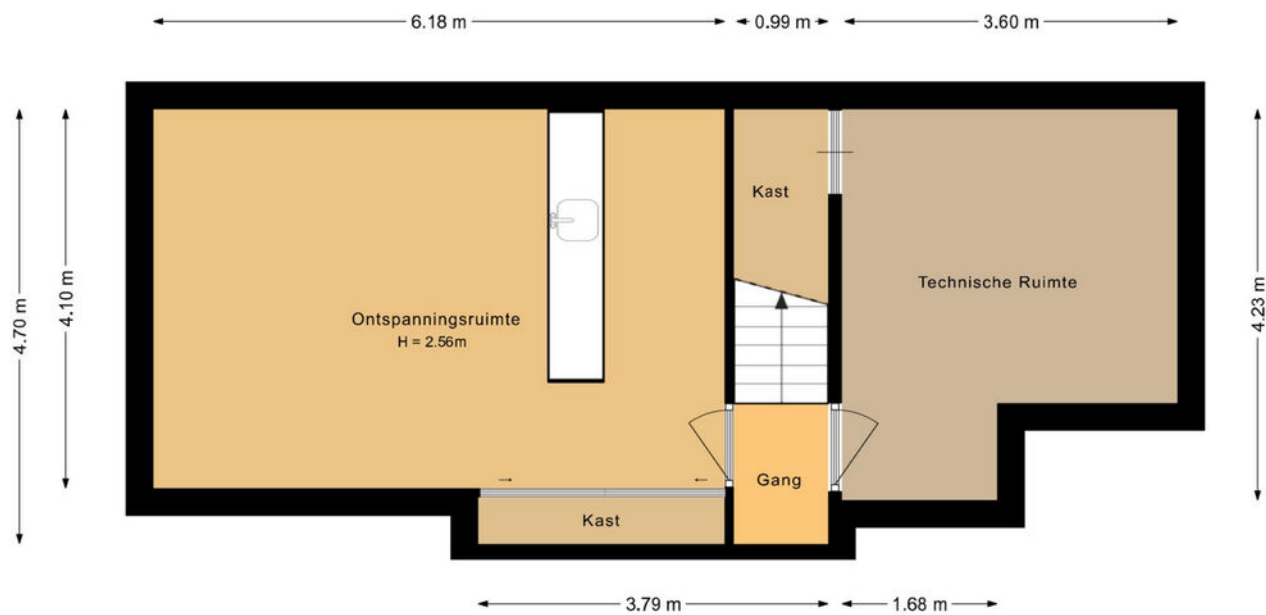
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



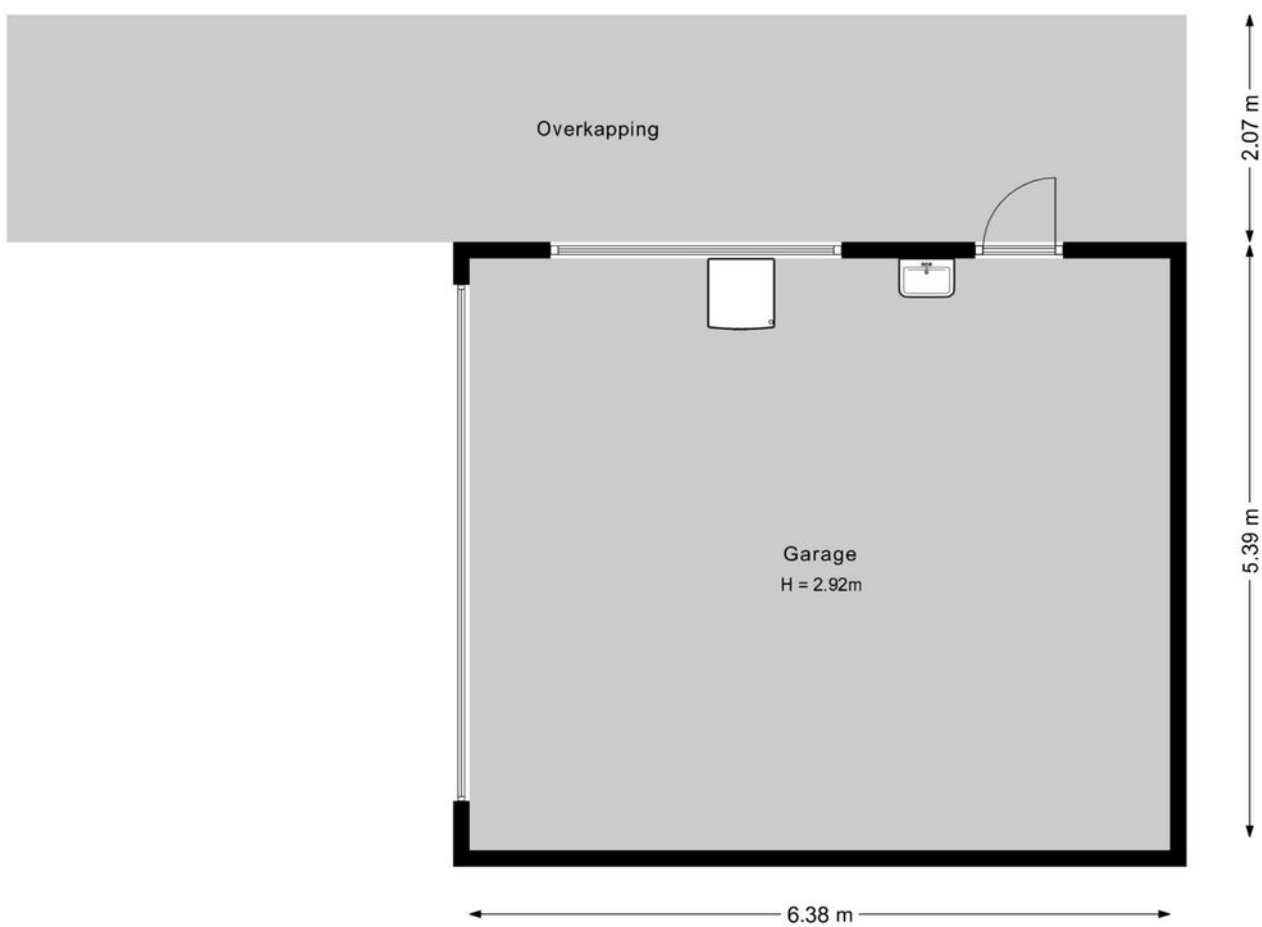
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie AH	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1655	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Losse spots tuin			X
- Hanglampen kelder/ barlampen/ muziekverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren 2e verdieping, trappen en keldertrap, waskamer	X		
- Gietvloer woonkamer, bijkeuken, toiletten, hal, 1e verdieping, kelder, badkamers	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Modulaire bank kelder/bar			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		

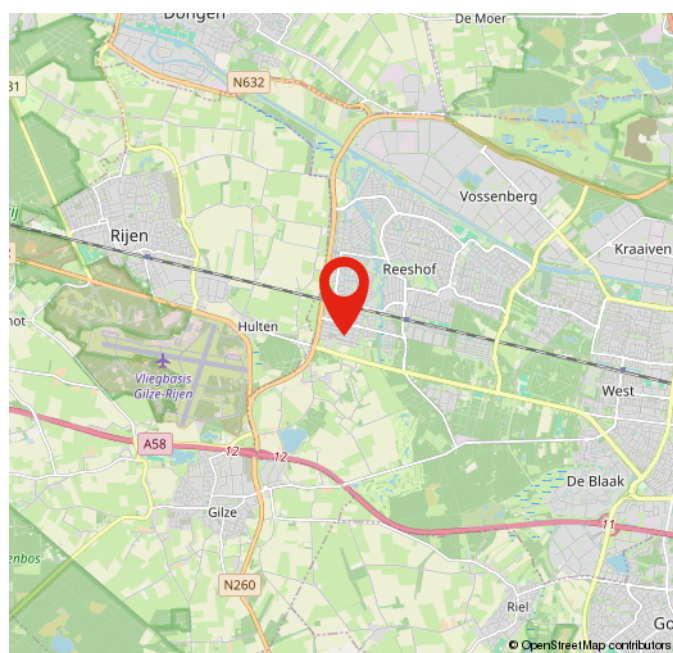
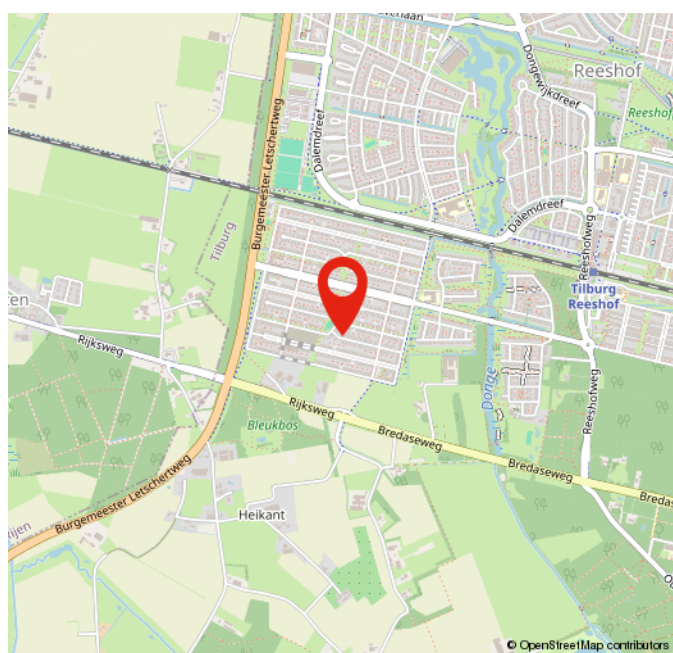
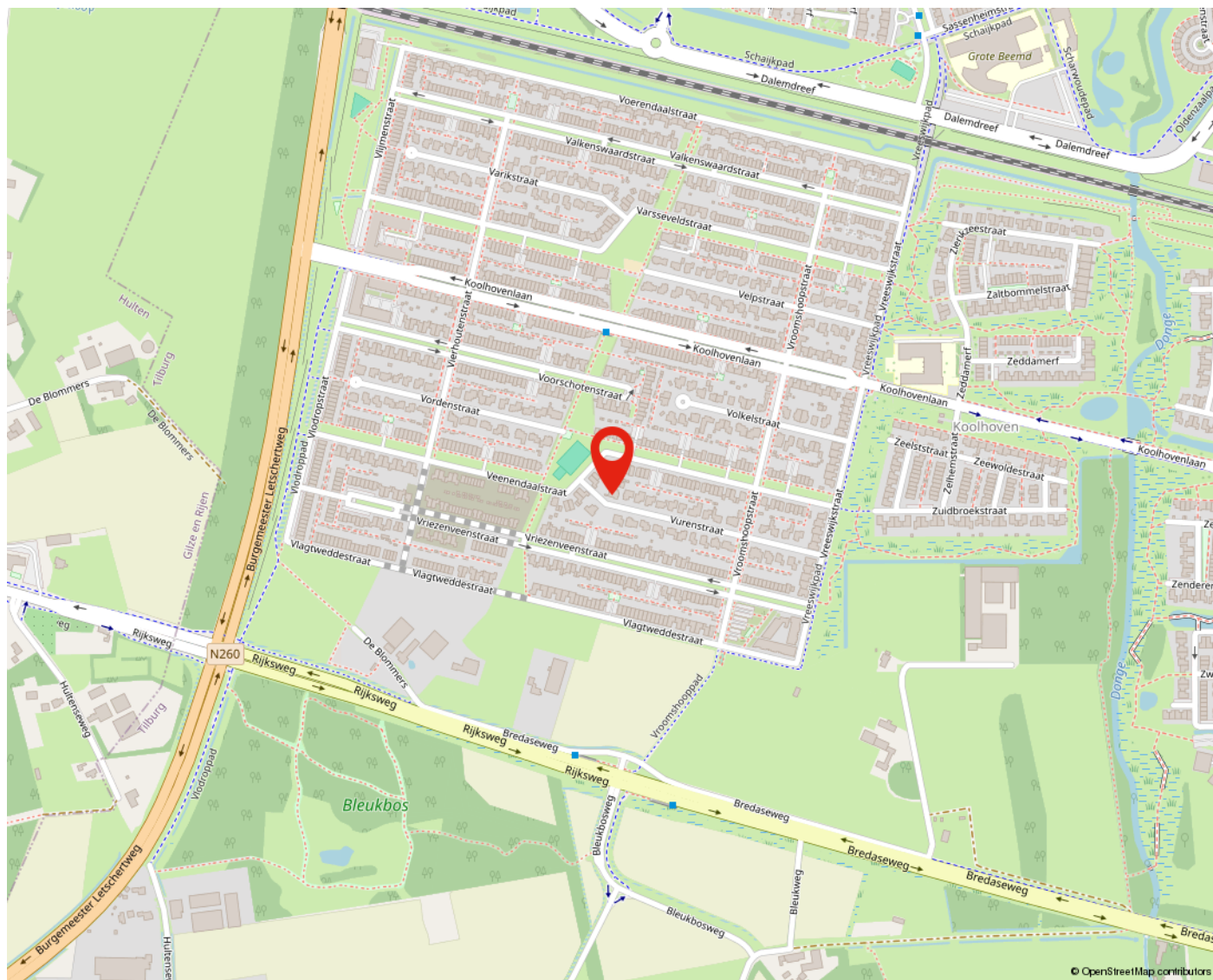
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- tepanyaki plaat, wijnkast, vaatwasser bar kelder, koelkast kelder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Jacuzzi buiten op dakterras	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
pergola opbouw met zon-/ regenwering op dakterras voor meer privacy	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
vlondervloer op dakterras	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Gehele bron warmte pomp installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse planten-/ bloempotten/ bakken/ siersteen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
losse spots tuin			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Buitendouche	X		
zwembad inclusief installatie	X		

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze website www.vandenboschmakelaars.com.

Vestiging Dongen

Mgr. Poelsstraat 1 a
5103 BD Dongen
Telefoonnummer 0162-321616

Vestiging Reeshof Tilburg

Ketelhavenstraat 93
5045 NG Tilburg
Telefoonnummer 013-2036614

m@kelaar.com

Whatsapp 0162 - 32 16 16

www.vandenboschmakelaars.com

MEEST GESTELDE VRAGEN

BEZICHTIGING

Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

DOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSP LICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

OVEREENKOMST

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.



VESTIGING DONGEN

MGR. POELSSTRAAT 1 A

5103 BD DONGEN

TELEFOONNUMMER 0162-321616

VESTIGING REESHOF TILBURG

KETELHAVENSTRAAT 93

5045 NG TILBURG

TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM

WHATSAPP 0162-321616

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

