

Kaukasuslaan 30

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 315.000 K.K.

013 234 0444
info@kmm-makelaars.nl
kmm-makelaars.nl

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIERMATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

78 m²

Aantal kamers

3

Perceeloppervlakte

89 m²

Aantal slaapkamers

2

Inhoud

276 m³

Bouwjaar

1932

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

C

Rust, ruimte en licht op een onverwacht fijne plek

Aan de Kaukasuslaan 30 vind je een woning die je misschien niet direct zou verwachten: rustig gelegen, met vrij uitzicht over groen en water, geen directe achterburen én een fijne tuin op het zuidwesten.

Hier woon je in alle rust, terwijl Stappegoor met onder andere winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en horeca op korte afstand ligt. Ook het Leijpark, de AaBe Fabriek en de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Deze karaktervolle tussenwoning biedt een verrassend lichte leefruimte, een praktische keuken en een eigentijdse badkamer. Boven bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen drie) en is er extra bergruimte op zolder.

Een plek die uitstekend past bij starters of koppels die comfortabel willen wonen in een groene, goed bereikbare woonomgeving.

Begane grond - Een lichte leefruimte met een fijn woongevoel

Je komt binnen via een compacte entree met aansluitend de comfortabele woonkamer. Wat hier direct opvalt is het licht: ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een fijne, natuurlijke lichtinval gedurende de dag. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over groen en water – een uitzicht dat rust geeft en nooit gaat vervelen. Aan de achterzijde heb je zicht op de tuin, wat zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

De tegelvloer, die over de gehele begane grond doorloopt, zorgt in combinatie met vloerverwarming voor comfort en een rustige basis. Het spanplafond met inbouwspots geeft de ruimte een verzorgde, eigentijdse uitstraling. Praktisch detail: de trapopgang richting de verdieping is afsluitbaar.

De keuken is functioneel ingericht in een rechte opstelling en biedt alles wat je nodig hebt. Zo is er onder andere de volgende inbouwapparatuur aanwezig: een vaatwasser (2022), oven, gasfornuis en afzuigkap. Dankzij het grote raam boven het werkblad geniet je hier van een prettige lichtinval en een vrij zicht op de tuin en de achterom. Via de keuken bereik je zowel de praktische kelderkast (met meterkast en de unit voor de zonnepanelen) als het tussenportaal.

Het tussenportaal met bijkeukenfunctie is een waardevolle toevoeging: hier bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur, de CV-ketel (Remeha Tzerra, 2012) en de toegang tot zowel de tuin als de badkamer.

De badkamer (2016) is volledig betegeld en uitgevoerd in neutrale tinten. De indeling is praktisch en compleet, met een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. Door de rustige afwerking is de ruimte eenvoudig naar eigen smaak aan te vullen.

Verdieping met flexibiliteit

Op de eerste verdieping kom je op een brede overloop met ruimte voor een kast en toegang tot het platte dak aan de achterzijde. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder.

De woning beschikt momenteel over twee slaapkamers, maar was oorspronkelijk ingedeeld met drie kamers. Indien gewenst is deze indeling relatief eenvoudig te herstellen.

De hoofdslaapkamer beslaat de volledige diepte van de woning en is voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. Dit zorgt voor veel licht en ruimte. Rolluiken aan beide zijden dragen bij aan comfort en privacy.

De tweede kamer is compacter en geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte. Ook hier is een kleine dakkapel aanwezig, voorzien van een rolluik en hor.

Buitenruimte - Onderhoudsvriendelijk en privacyrijk

De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuidwesten en profiteert van zon in de middag en avond. Doordat er geen directe achterburen zijn, biedt de tuin veel privacy.

Daarnaast is de tuin volledig betegeld en onderhoudsvriendelijk ingericht. De overkapping, gerealiseerd in 2023, zorgt ervoor dat je ook bij minder zonnig weer prettig buiten kunt zitten. Deze is voorzien van dimbare verlichting, elektra en een praktische bergruimte voor containers en tuingereedschap.

De tuin beschikt verder over een buitenkraan, verlichting en een achterom.

Wonen in Groenewoud

De wijk Groenewoud staat bekend als een groene, ruim opgezette en goed bereikbare woonomgeving in Tilburg Zuid. Hier woon je rustig, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

Op korte afstand vind je winkels, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Een belangrijk pluspunt is de nabijheid van Stappegoor: binnen circa 5 minuten fietsen en enkele minuten met de auto sta je hier midden in een levendig voorzieningsgebied. Je vindt er onder andere de Jumbo Foodmarkt, bioscoop Pathé, meerdere eetgelegenheden en diverse sportfaciliteiten. Ook onderwijsinstellingen zoals Fontys en Yonder (voorheen ROC) zijn hier gevestigd, wat bijdraagt aan de dynamiek van het gebied.

Daarnaast liggen het Leijpark en de AaBe Fabriek op korte afstand. Het Leijpark is een fijne, groene plek om te wandelen, sporten of even tot rust te komen. De AaBe Fabriek is een karaktervol en compleet winkelgebied met een mix van winkels, horeca en praktische voorzieningen – ideaal voor dagelijkse boodschappen of een snelle tussenstop.

De bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten rijd je op de A58 richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Het centrum van Tilburg is ook zonder auto snel en eenvoudig bereikbaar, per fiets of met het openbaar vervoer.

Belangrijkste kenmerken

- Vrij uitzicht over groen en water aan de voorzijde
- Geen directe achterburen
- Privacyrijke tuin op het zuidwesten met overkapping (2023)
- 10 zonnepanelen (2023), elk met eigen omvormer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Lichte woonkamer met ramen aan voor- en achterzijde
- Praktische keuken met zicht op de tuin
- Eigentijdse badkamer (2016)
- 2 slaapkamers (voorheen 3)
- Bergzolder via vlizotrap
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Glasvezel aanwezig
- Vrij parkeren direct bij de woning
- Rustige ligging in een groene, goed bereikbare woonomgeving

Algemeen: Aanvaarding in overleg

Waarborgsom/bankgarantie: In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.

Meetinstructie gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bv interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m² - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) > 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

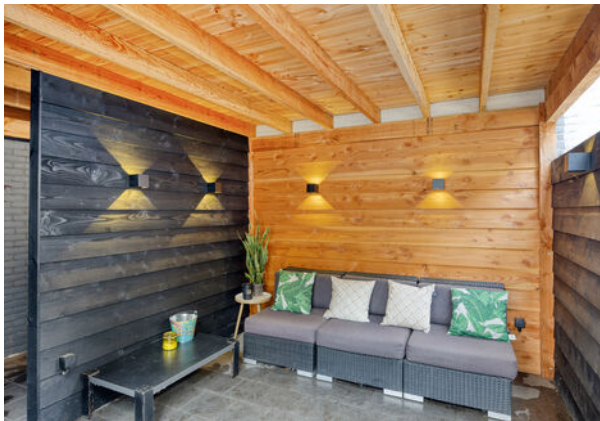
Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object een ouder pand betreft en dat de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt in een bouwkundig rapport, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 omschreven gebruik.





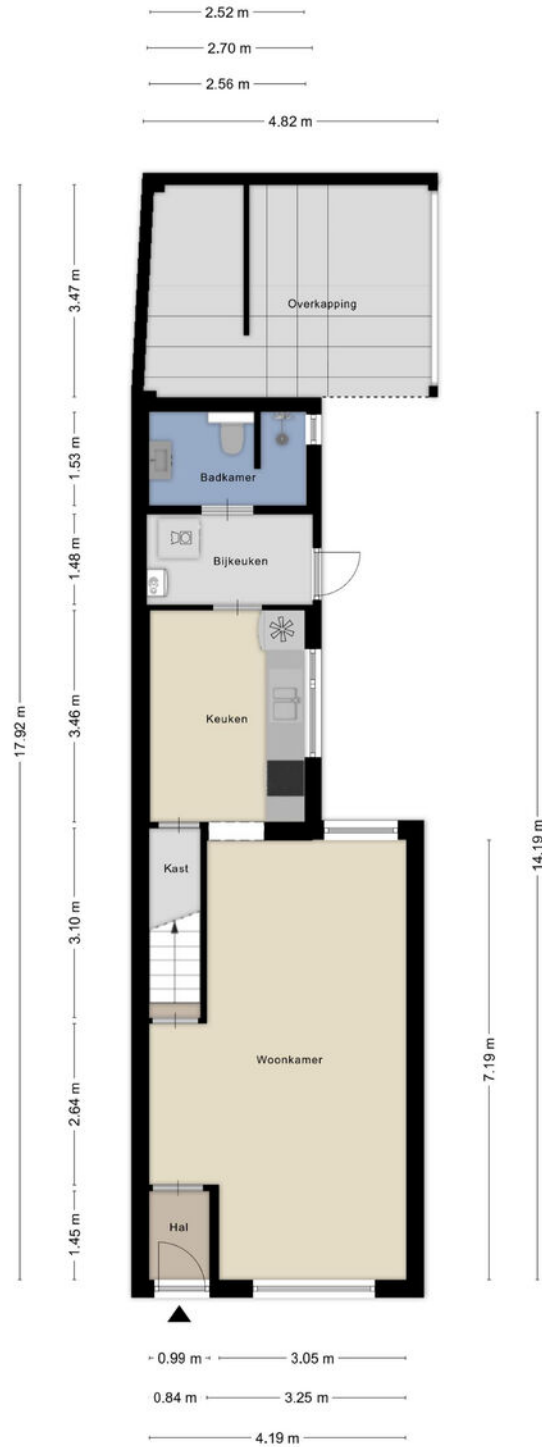






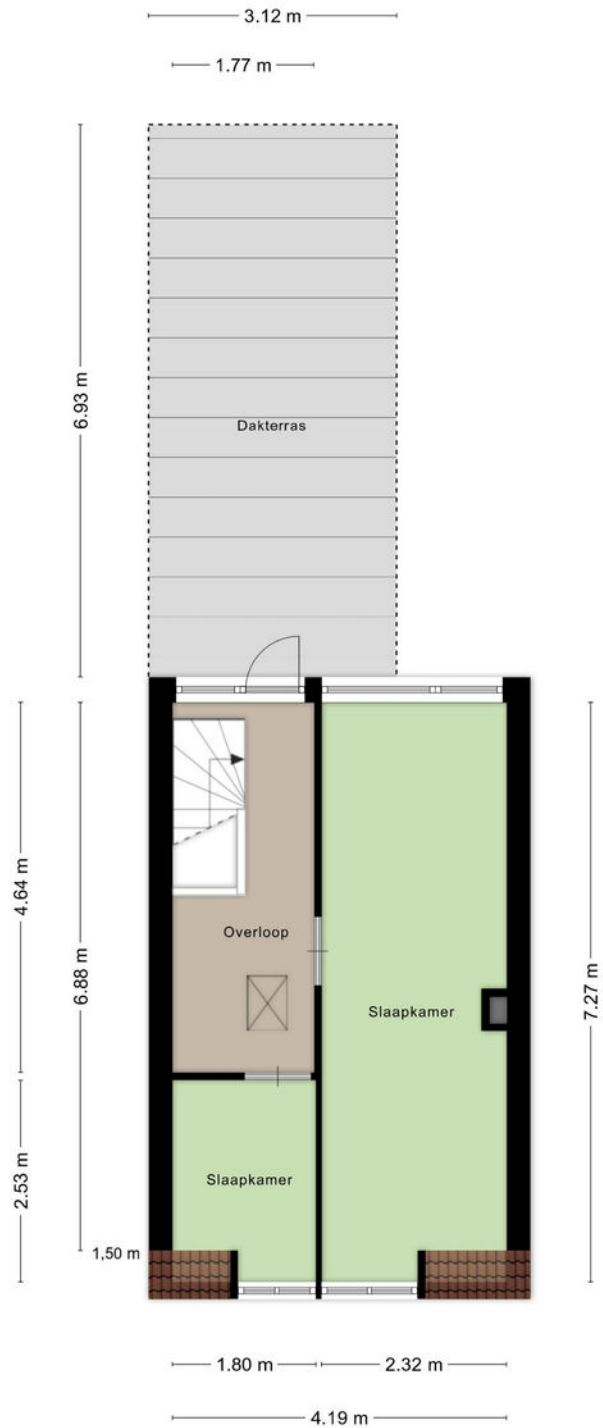


Plattegrond



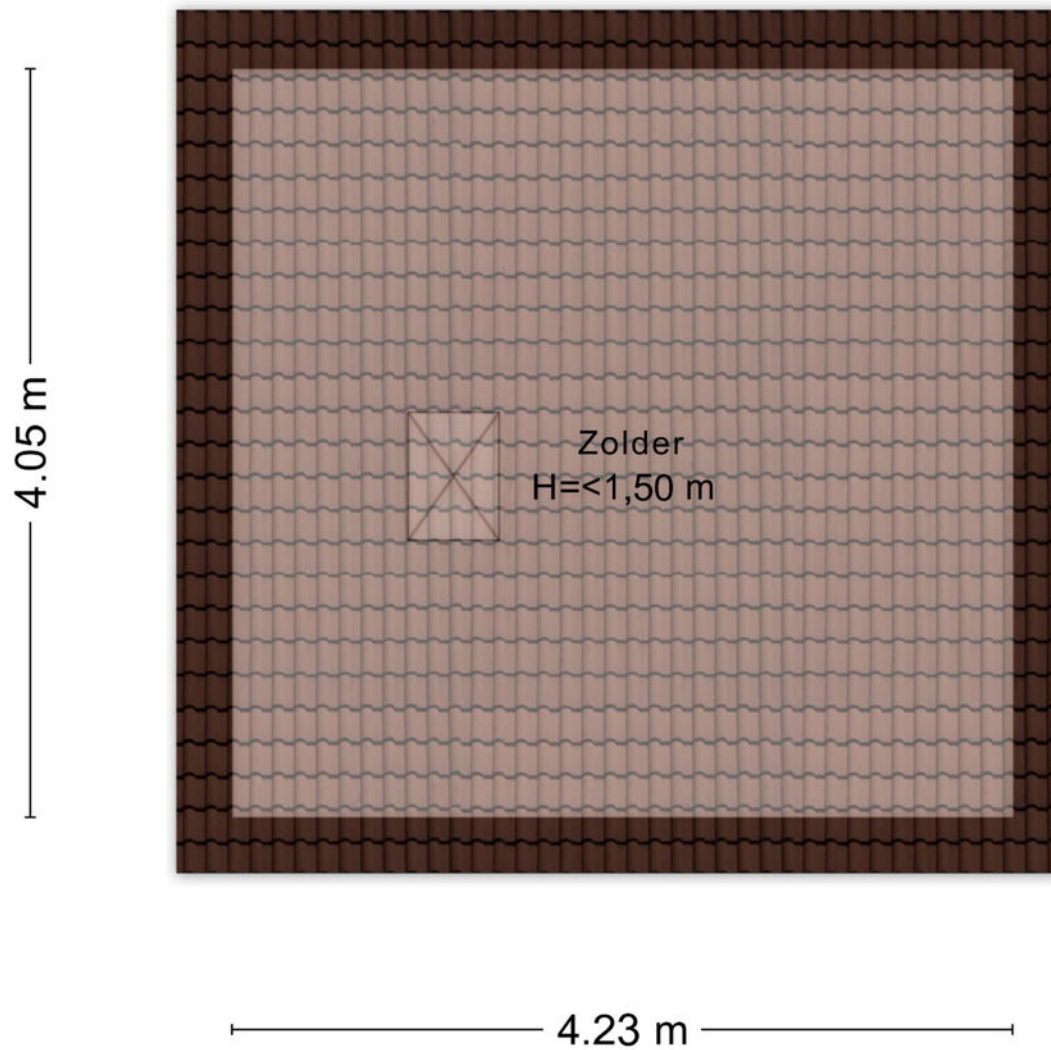
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

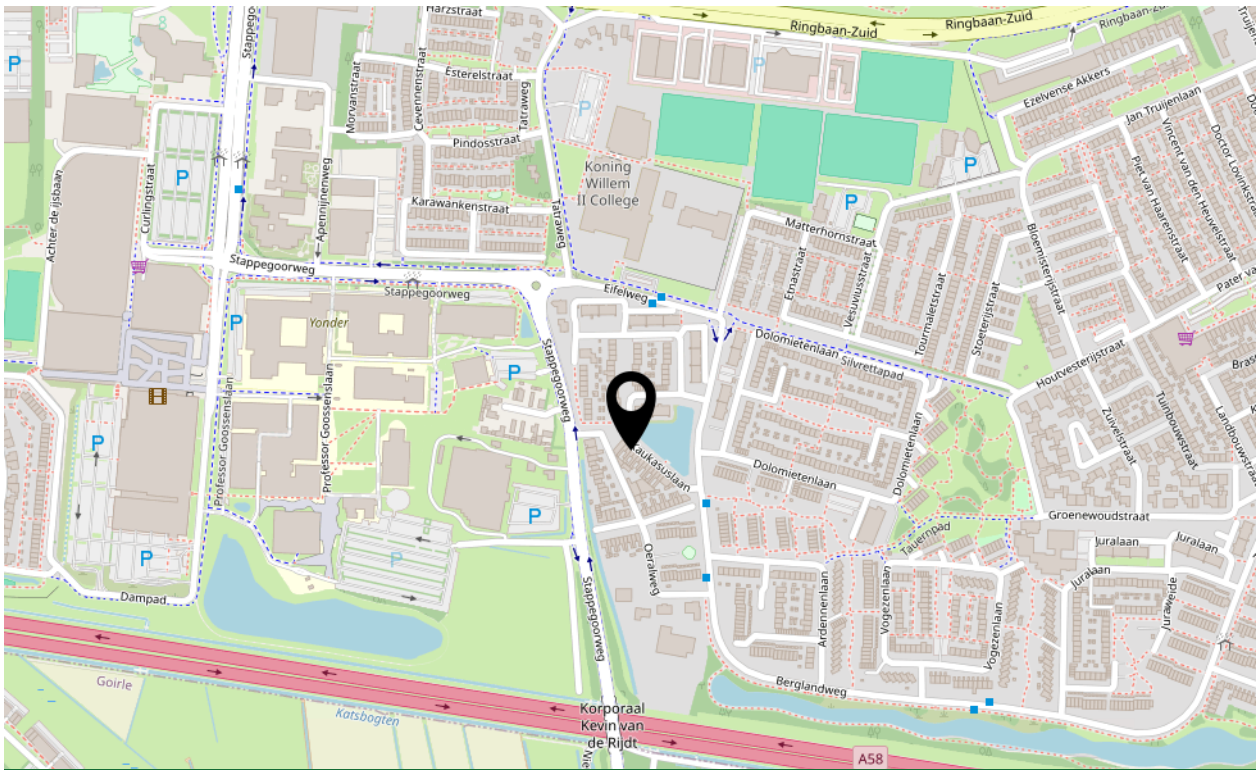
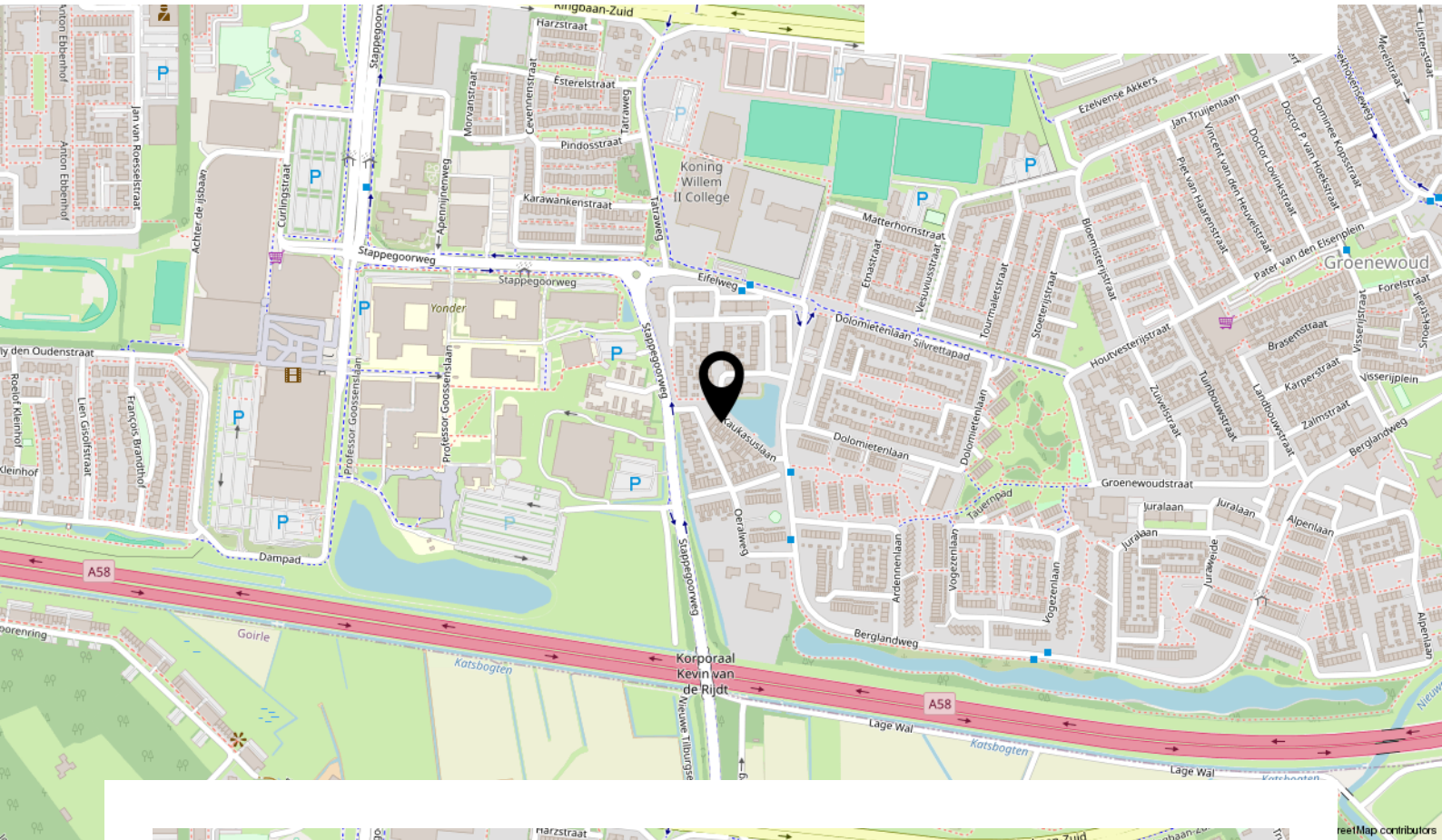


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Kaukasuslaan 30, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonieres	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Kleding)kasten overloop			X
- Kledingkast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kapstok gang		X	
- Ring videodeurbel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Wand plantenrekken		X	

INTERESSE IN DEZE WONING?



KMM
MAKELAARS
KARIN MEIERMATTERN

**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl