

# Stellendamersf 11

## TILBURG



**VRAAGPRIJS**

**€ 550.000 K.K.**

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

**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIERMATTERN

## Kenmerken



### Woonoppervlakte

129 m<sup>2</sup>

### Aantal kamers

4

### Perceeloppervlakte

200 m<sup>2</sup>

### Aantal slaapkamers

3

### Inhoud

455 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

2018

### Soort woning

eengezinswoning

### Energie label

A



## **Karaktervolle hoekwoning met twee eigen parkeerplaatsen, fraai aangelegde tuin en groen uitzicht.**

Deze comfortabele en keurig onderhouden hoekwoning in jaren '30-stijl is niet alleen zeer karaktervol, maar heeft écht alles in huis om direct enthousiast te worden. Denk aan een heerlijke tuin met volop privacy, een sfeervolle woonkamer met een moderne open keuken, fijne ruimtes boven, twee eigen parkeerplaatsen én een fantastische ligging aan een groen park met speelvoorzieningen. Hier woon je rustig, kindvriendelijk en toch met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning ligt in Dalem Zuid, een groene woonwijk in de Reeshof die geliefd is vanwege de charmante architectuur, de brede opzet en de fijne sfeer. Hier spelen kinderen nog buiten in het park, groet je de burens onderweg en woon je tussen veel groen en jonge gezinnen. Daarbij liggen scholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum Dalem en Heyhoefpromenade, het treinstation en uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch allemaal dichtbij.

## **Een huis waar je direct binnen wilt stappen**

De eerste indruk is meteen goed. Via de verzorgde voortuin loop je naar de entree, waar het zijlicht naast de voordeur zorgt voor een prettige lichtinval in de hal. Alles voelt netjes, verzorgd en comfortabel aan. Hier vind je de meterkast, de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar boven.

En dan de woonkamer... precies zo'n ruimte waar je blij van wordt. Licht, ruim, sfeervol en heerlijk gericht op de tuin. Dankzij de grote schuifpui loopt binnen moeiteloos over in buiten en voelt de tuin echt als verlengstuk van je leefruimte. Hier zie je jezelf al zitten: lange zomeravonden met vrienden, een kop koffie in de ochtendzon of gewoon ontspannen na een drukke dag.

De woonkamer heeft een strakke wandafwerking, een laminaatvloer en beschikt bovendien over vloerverwarming, airconditioning, elektrisch bedienbare jaloezieën én een praktische bergkast.

Aan de voorzijde ligt de open keuken met een modern interieur in L-opstelling. En eerlijk is eerlijk: koken wordt hier nét wat leuker dankzij het vrije uitzicht over het groene park aan de voorzijde. Door de ramen aan zowel de voor- als zijkant valt er veel daglicht binnen en kijk je heerlijk weg richting het groen en de speelvoorzieningen. Geen auto's direct voor de deur, maar rust en ruimte.

De keuken zelf is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van alles wat je nodig hebt: een inductiekookplaat van Siemens, een Bosch vaatwasser uit 2024, combi-magnetron, koel-/vriescombinatie, RVS afzuigkap, RVS spoelbak en volop kastruimte.

## **Boven: comfortabel, licht en verrassend ruim**

Ook de eerste verdieping voelt verzorgd en comfortabel aan. De gehele verdieping beschikt over een laminaatvloer in combinatie met vloerverwarming, strakke wandafwerking en een prettige indeling.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en voelt heerlijk ruim en rustig aan. Dankzij de airconditioning slaap je hier ook tijdens warme zomernachten comfortabel.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde profiteert van extra veel lichtinval door de ramen aan zowel de voor- als zijkant. Perfect als slaapkamer, werkkamer of kinderkamer.

Extra praktisch is de aparte wasruimte met plaats voor wasapparatuur en een wasrek. Gewoon slim en prettig ingedeeld.

De moderne badkamer heeft een tijdloze, strak afgewerkte uitstraling in neutrale kleuren, waardoor de ruimte zich eenvoudig aan iedere woonstijl laat aanpassen. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inlopdouche met thermostaatkraan, wandcloset, wastafelmeubel, elektrische radiator én vloerverwarming, en daarmee een verzorgde en functionele ruimte.

## **Een zolder waar je alle kanten mee op kunt**

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping en ook hier word je verrast door de ruimte. De grote L-vormige zolderkamer voelt licht en ruim aan dankzij de hoge nok, het grote dakraam (voorzien van rolluik) aan de voorzijde én de royale dakkapel aan de achterzijde.

Of je hier nu een extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of chillruimte wilt maken: deze verdieping biedt ontzettend veel mogelijkheden. Achter de knieschotten is bovendien handige bergruimte aanwezig.

Ook op deze verdieping vind je in de technische ruimte de omvormer van de 12 zonnepanelen, de mechanische ventilatie-unit, de vloerverwarmingsunit voor de bovenverdieping én extra bergruimte.

## Buitenleven zoals je wilt hebben

De tuin maakt het plaatje helemaal compleet. Dankzij de voor-, zij- én achtertuin heb je hier volop buitenruimte én privacy. De achtertuin is sfeervol ingericht met een combinatie van groen, bestrating en gezellige zitplekken.

Het elektrisch bedienbare zonnescerm zorgt voor schaduw op warme dagen en achter in de tuin vind je misschien wel één van de leukste plekken van het huis: de overdekte houten vlonder met pizzaoven. Zie je het al voor je? Lange zomeravonden met vrienden, borrels, pizza's uit eigen oven en kinderen die nog buiten spelen terwijl de zon langzaam ondergaat aan de voorzijde van de woning.

Daarnaast beschikt de tuin over een houten tuinhuis met elektra en verlichting, een vijver, buitenverlichting, elektra, een praktische houten bergkast in de zijtuin én twee achteromgangen.

En misschien wel extra luxe: direct achter het perceel ligt een kleinschalig parkeerterrein met parkeervoorzieningen voor bewoners, waar je beschikt over twee eigen parkeerplaatsen (nr. 39 en 40). Aan de voorzijde is in de straat geen parkeergelegenheid aanwezig; wel is er parkeerruimte aan de overzijde van het groene park.

## Comfortabel én klaar voor de toekomst

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort zit het hier gewoon goed. De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van vloerverwarming op iedere verdieping (separaat instelbaar), 12 zonnepanelen, driedubbel glas, hardhouten kozijnen, kunststof schuifpui en dakkapel én airconditioning in zowel de woonkamer als de slaapkamer. Daarbij is de woning goed onderhouden en in 2025 deels buiten geschilderd.

## De highlights op een rij

- > Comfortabele en keurig onderhouden hoekwoning
- > Woning met karakter en veel privacy
- > Twee eigen parkeerplaatsen (nr. 39 en 40) op kleinschalig parkeerterrein met VvE (€ 22,- per maand)
- > Vrij uitzicht op groen park met speelvoorzieningen
- > Heerlijke voor-, zij- en achtertuin met veel privacy
- > Tuingerichte woonkamer met schuifpui en airco
- > Open keuken met vrij uitzicht op het groen
- > Moderne badkamer met tijdloze afwerking
- > Royale en lichte zolderverdieping met dakkapel en dakraam
- > Vloerverwarming op iedere verdieping (separaat instelbaar)
- > 12 zonnepanelen
- > Airco in woonkamer en hoofslaapkamer
- > Driedubbel glas, goed geïsoleerd en voorzien van een energielabel A
- > Rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving
- > Winkelcentrum Dalem op loopafstand
- > Uitstekende bereikbaarheid richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch, zowel met de auto als met de trein

\* \* \*

**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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> 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.



















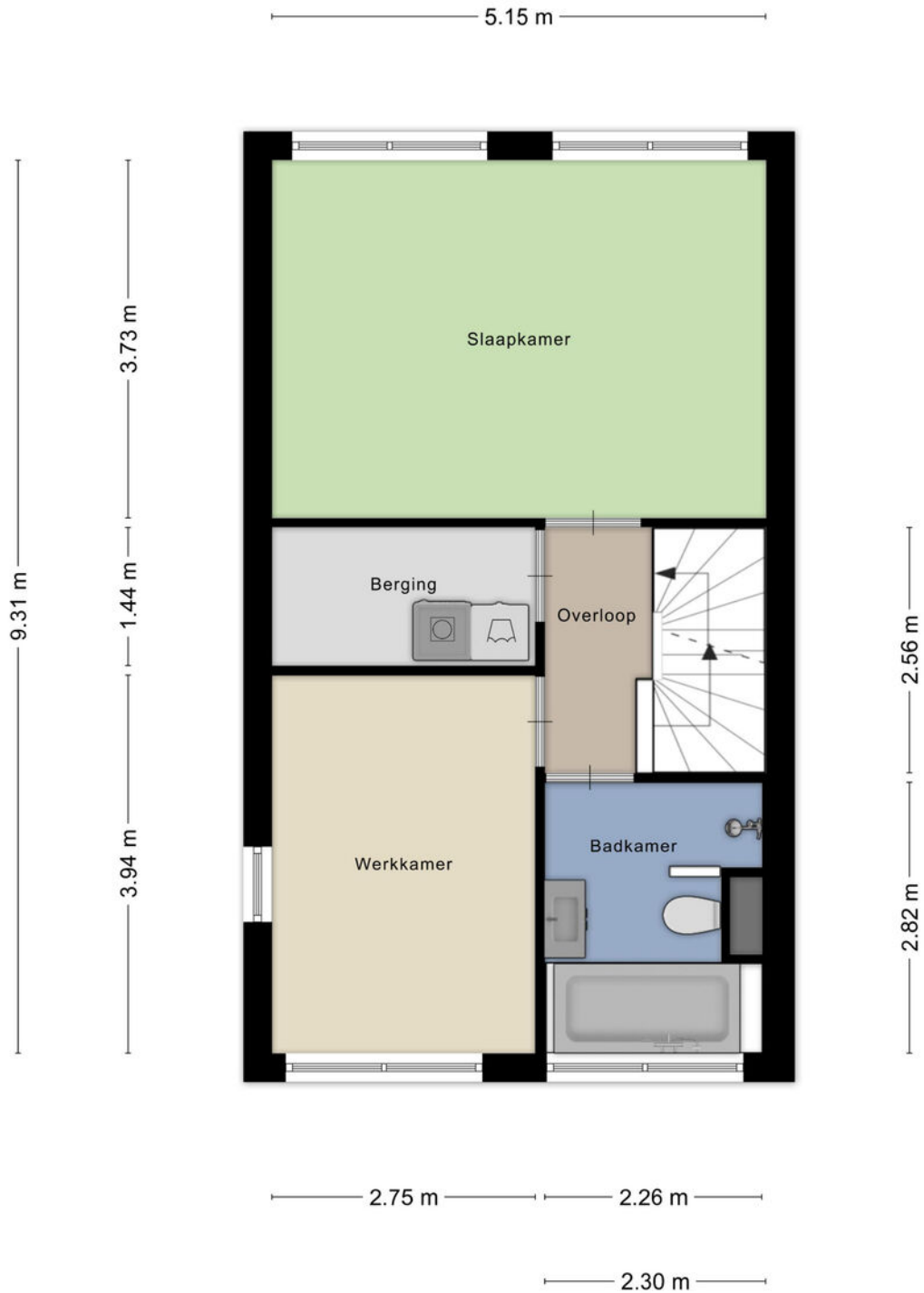


# Plattegrond



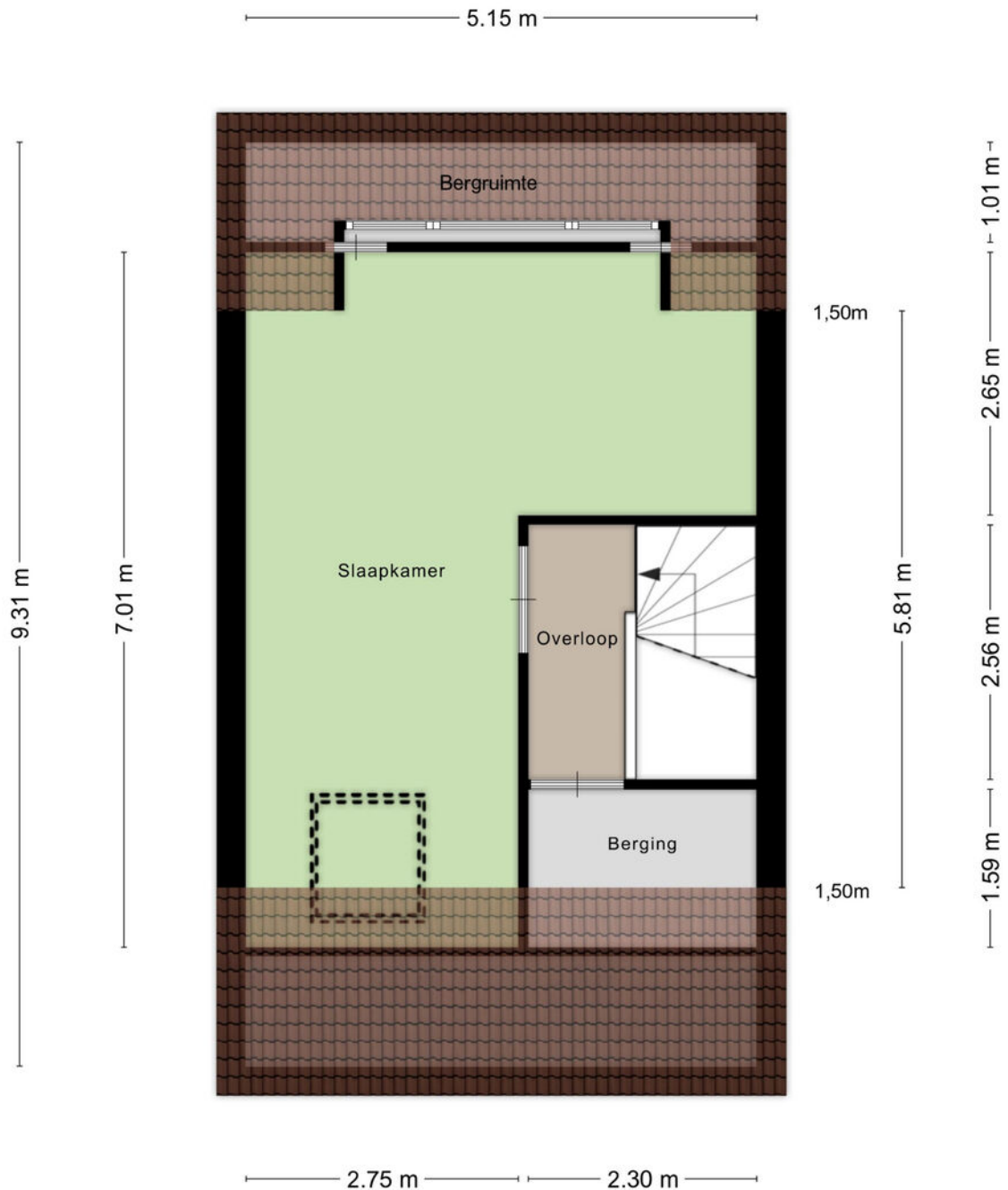
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



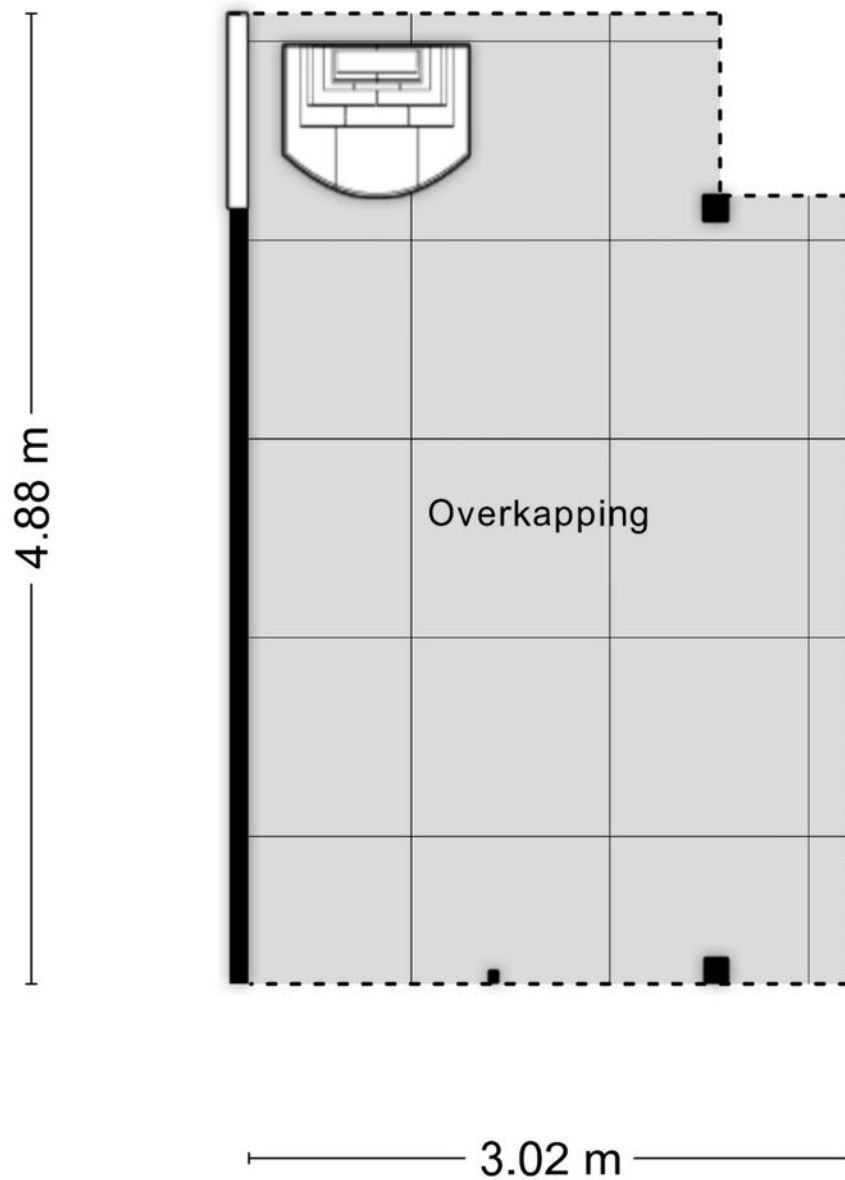
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



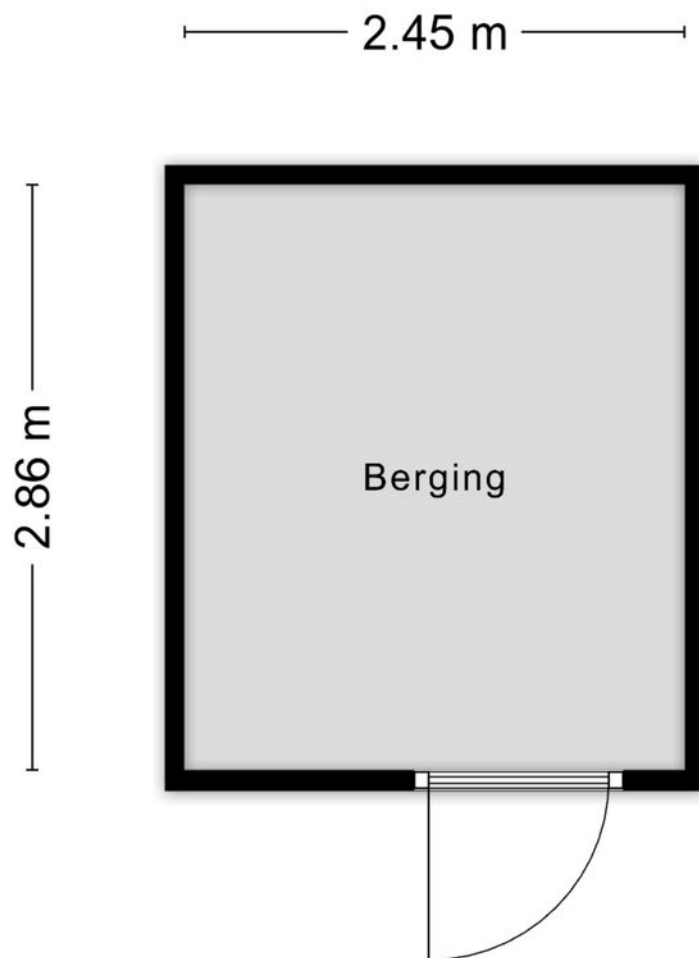
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond

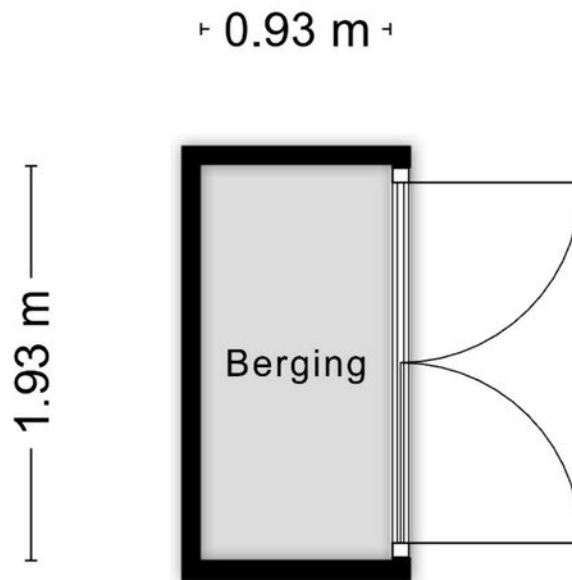


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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



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

## Plattegrond



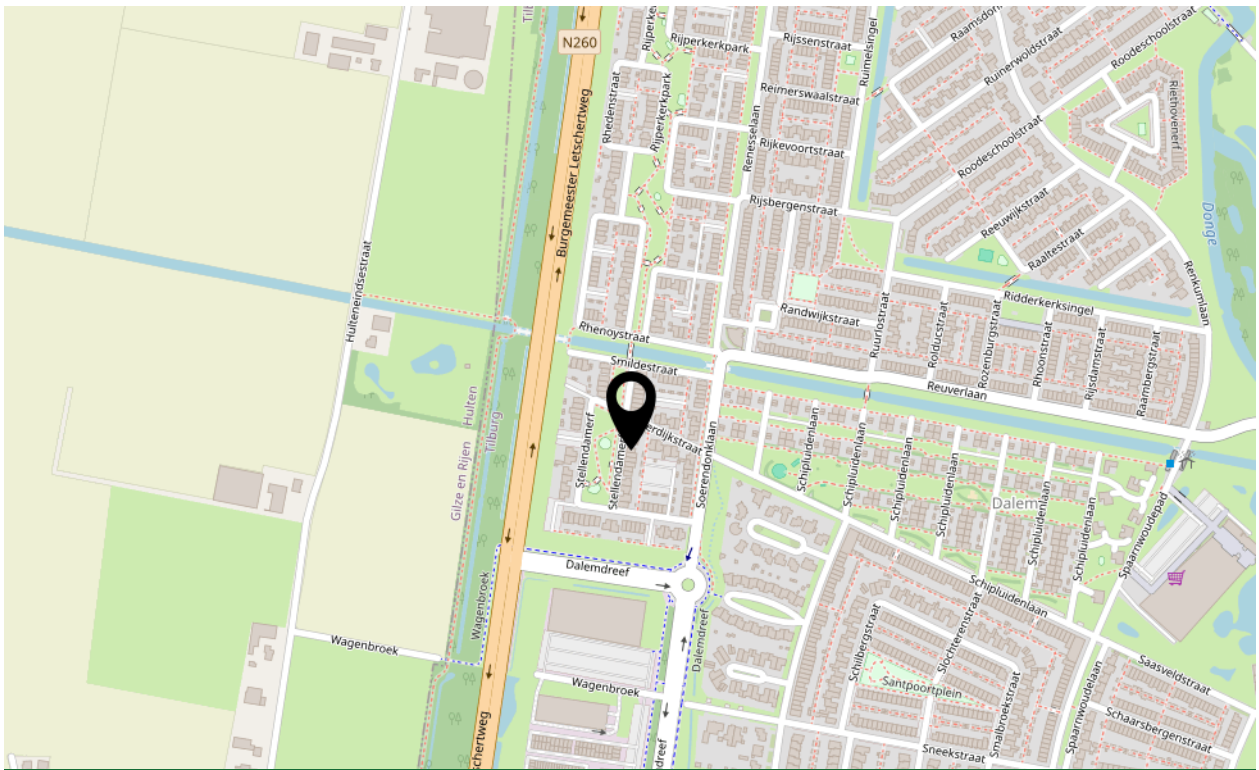
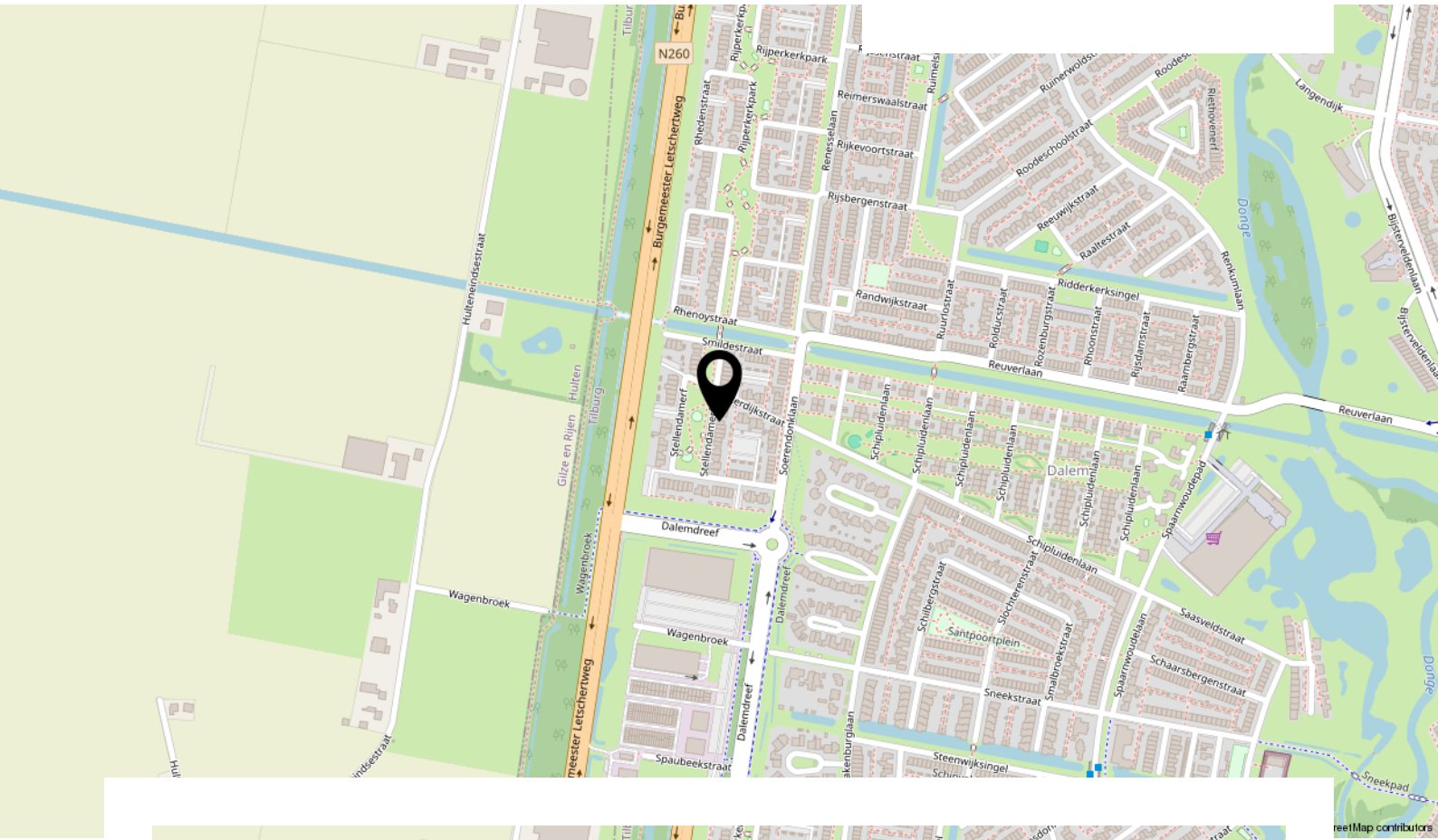
4.53 m

2.52 m

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



# Locatie



**Stellendammerf 11, Tilburg**

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting buiten	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hang- en leg kast met lades grootste slaapkamer	X		
- Hang- en leg Kast met lades zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duettes op zolder verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Droogloopmat hal	X		
Overig, te weten			
- Kapstok	X		
- Schoenenkastje met lade	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Koel vries combinatie in schuur	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Los kastje naast badkamermeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Markies voorkant	X		
Rolhorren bij alle ramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmte apparaat Ennatuurlijk	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Planten in bakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping met vlonder en pizza oven	X		
Vijver met pomp filter en hele mooie vissen.	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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](mailto:info@kmm-makelaars.nl) | [kmm-makelaars.nl](http://kmm-makelaars.nl)