

# TE KOOP



## Borselestraat 27, Tilburg

Vraagprijs € 450.000 k.k.

  
**Eric Oostelbos**  
Makelaardij

*Kennis | Kunde | Kwaliteit*

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg  
013 - 5705577  
[www.ericooostelbosmakelaardij.nl](http://www.ericooostelbosmakelaardij.nl)  
[info@ericooostelbosmakelaardij.nl](mailto:info@ericooostelbosmakelaardij.nl)



## > Kenmerken

Bouwjaar 1987

Perceeloppervlakte 188 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte ca. 102 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte ca. 19 m<sup>2</sup>

Gebouwegebonden

buitenruimte ca. 21 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 429 m<sup>3</sup>

Energie label A

Zonnepanelen 11

Oplevering in overleg

**De woning is aangesloten op het stadsverwarmingsnet, volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.**



## > Thuiskomen

Soms heb je van die woningen waar je al bij aankomst denkt: ja, hier zou ik wel willen wonen. Borselestraat 27 is precies zo'n plek. Een fijne 2-o-1 kapwoning met garage, gelegen in een rustig straatje waar vooral bestemmingsverkeer komt. Hier woon je beschut, bijna een beetje verstopt aan de rand van de wijk, terwijl alles wat het dagelijks leven gemakkelijk maakt verrassend dichtbij ligt.

Stel je eens voor: 's ochtends de deur uit voor een wandeling langs het Wilhelminakanaal, even snel een boodschap doen op het Buurmalsenplein of later op de dag gezellig winkelen bij winkelcentrum Heyhoef. Sportverenigingen, scholen en andere voorzieningen liggen allemaal binnen handbereik. En na een drukke dag? Dan rijd je weer rustig je straat in en voel je meteen: dit is thuis.

De woning zelf heeft alles wat je zoekt. Ruimte, licht, een praktische indeling en een heerlijke serre waarbinnen en buiten bijna in elkaar overlopen. Je kunt hier meteen wonen en tegelijkertijd heb je alle ruimte om het stap voor stap nog meer jouw eigen plek te maken.

Alles bij elkaar maakt dit het soort plek waar het dagelijks leven gewoon prettig verloopt. Rustig wonen, maar met alles wat je nodig hebt om de hoek.

Misschien herken je het gevoel al een beetje tijdens het lezen. Het idee dat dit zomaar eens jouw nieuwe thuis zou kunnen zijn. Een plek waar herinneringen worden gemaakt, waar je vrienden ontvangt en waar elke dag weer begint en eindigt met dat fijne gevoel van thuiskomen.

# > Plattegrond

## Begane grond





## > Samen leven

Binnenkomen gebeurt via de hal, waar zich de meterkast (voorzien van glasvezel), de toiletruimte en de trap naar boven bevinden. Zodra de deur naar de woonkamer opent, ontvouwt zich een ruimte waar het dagelijkse leven zich moeiteloos afspeelt.

Aan de voorzijde is plek voor een comfortabele zithoek waar je 's avonds neerploft met een serie of een goed boek. Door het raam kijk je uit op de rustige straat, wat zorgt voor een prettige en open sfeer.

Meer richting de achterzijde ontstaat vanzelf de plek waar gegeten, gelachen en bijgepraat wordt. Denk aan een grote eettafel waar vrienden aanschuiven of waar doordeweeks de dag wordt doorgenomen.

De keuken is praktisch in een hoek opgesteld en compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combimagnetron. Alles binnen handbereik om uitgebreid te koken of juist snel iets lekkers op tafel te zetten.

Aan de achterzijde is in 2022 een prachtige toevoeging gerealiseerd: een serre over de volledige breedte van de woning. Hier ervaar je hoe fijn het is wanneer binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Op zonnige dagen schuif je de glazen wanden open en voelt het alsof de tuin gewoon onderdeel wordt van je woonkamer. Een plek waar je 's ochtends al van het eerste zonlicht geniet en 's avonds nog lang blijft zitten.

De begane grond is afgewerkt met een praktische tegelvloer, spuitwerk op plafonds en wanden en een airco die zorgt voor een aangename temperatuur, ook tijdens warme zomerdagen.







# > Plattegrond

## Eerste verdieping





## > Een eigen plek

Boven vind je drie slaapkamers en een ruime badkamer. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde is hier extra ruimte en licht ontstaan, wat de verdieping nog comfortabeler maakt.

Elke slaapkamer heeft zijn eigen karakter en formaat, waardoor er volop mogelijkheden zijn. Een fijne ouderslaapkamer, kinderkamers of misschien een werkplek aan huis, hier kan het allemaal. De kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een moderne laminaatvloer en/of vloerbedekking. Rolluiken aan de voorzijde zorgen bovendien voor extra comfort.

De badkamer voelt als een plek om even tot rust te komen. Volledig betegeld en uitgerust met elektrische vloerverwarming, een designradiator, een Whirlpool ligbad, een douchecabine en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Het vrij hangende toilet maakt het geheel compleet.

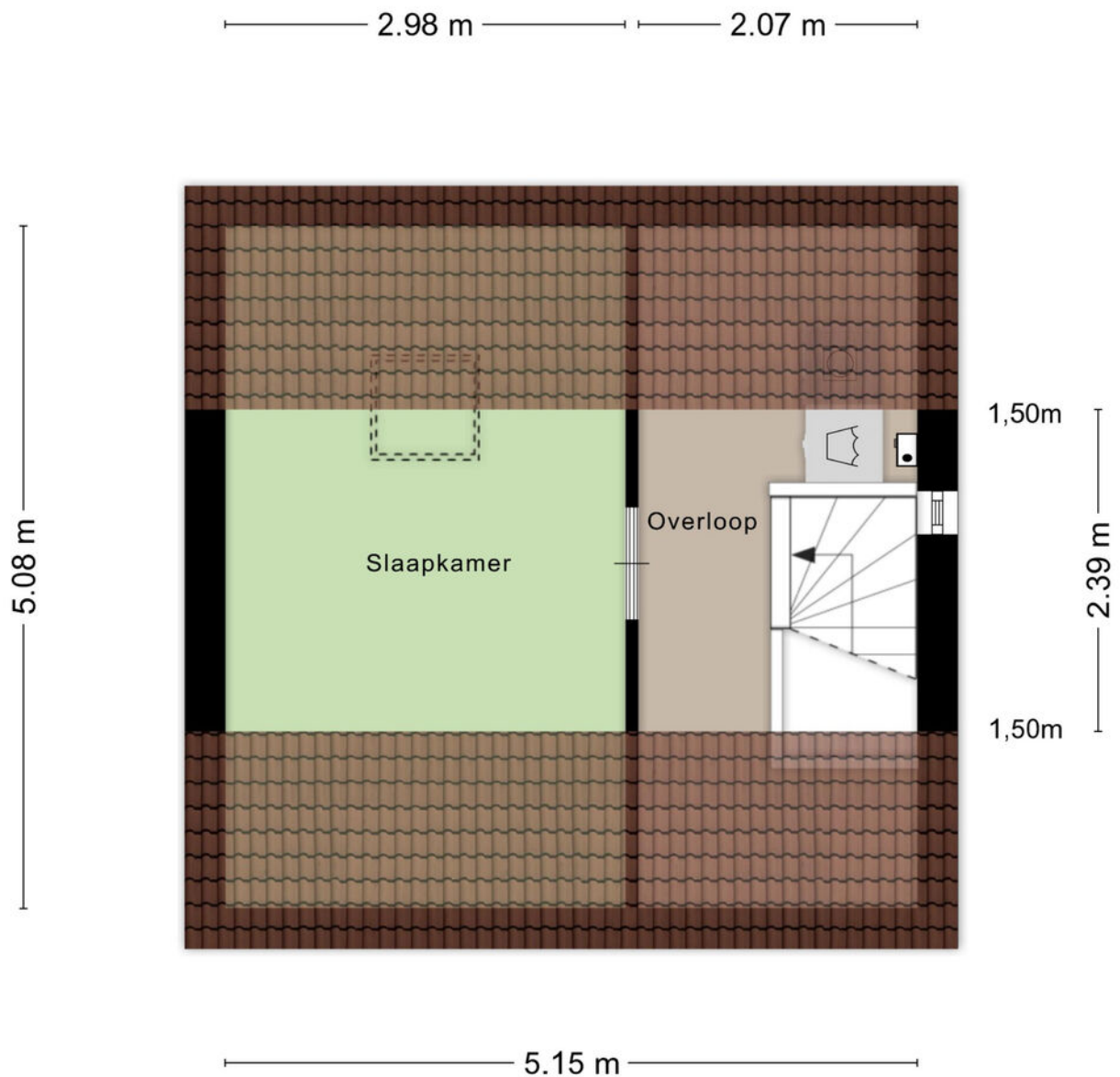
Het grote dakraam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie, waardoor de ruimte altijd fris aanvoelt.





# > Plattegrond

## Tweede verdieping



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



## > Mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier wacht een verrassend ruime extra kamer met een groot dakraam dat zorgt voor een zee aan daglicht.

Misschien wordt dit wel een vierde slaapkamer, een thuishkantoor of een hobbyruimte waar je eindelijk plek hebt voor alles wat je graag doet.

Ook hier zorgt een airco ervoor dat het zelfs op warme dagen comfortabel blijft.

Op de overloop vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur en de omvormer van de 11 zonnepanelen.





## > Genieten

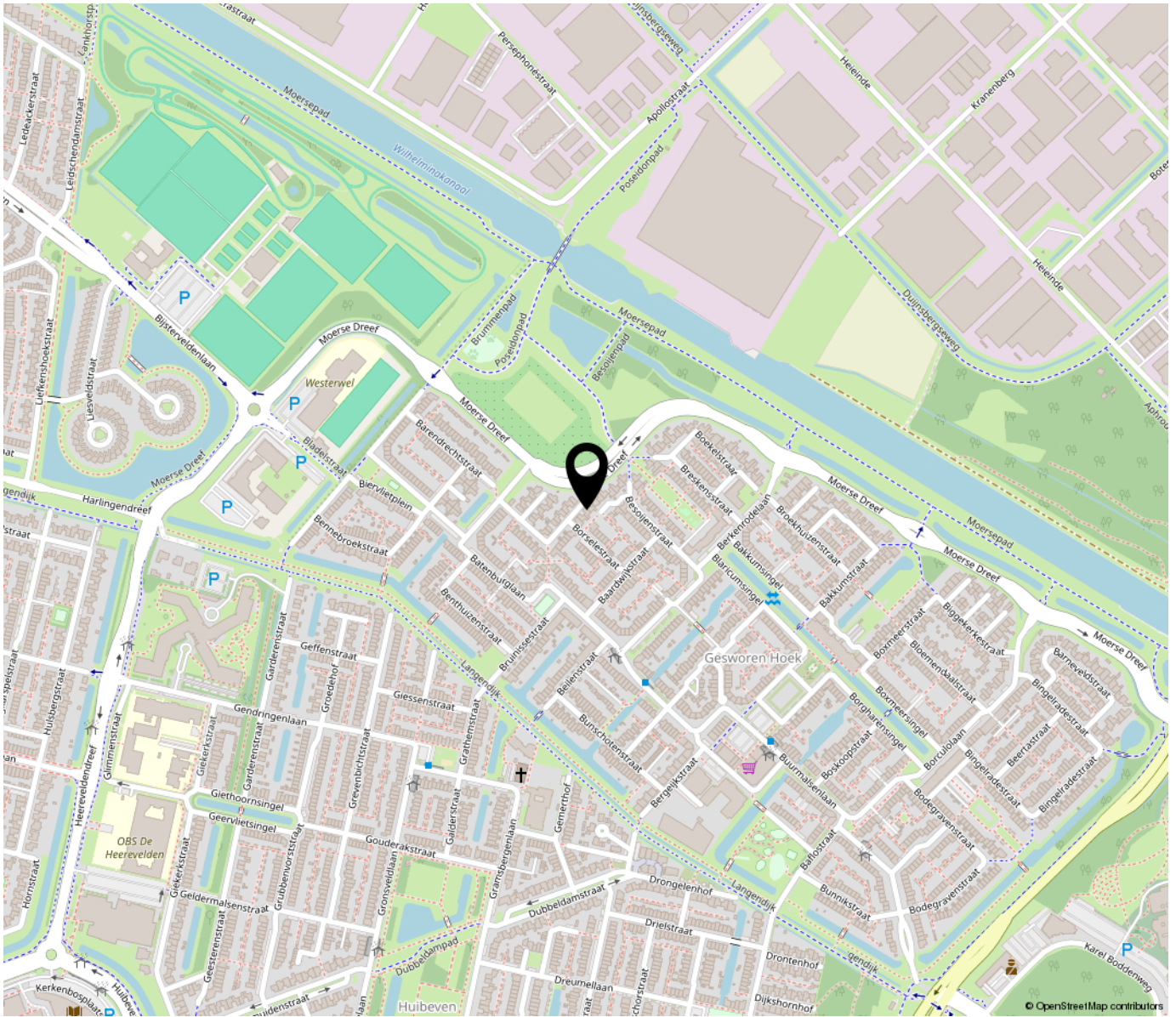
Zodra het weer het toelaat, verplaatst het leven zich vanzelf naar buiten. De achtertuin is zo ingericht dat je vooral kunt genieten en weinig tijd kwijt bent aan onderhoud. Kunstgras en duurzame materialen zorgen ervoor dat de tuin er het hele jaar verzorgd uitziet.

Privacy speelt hier een belangrijke rol. Door de vrije ligging zit je hier heerlijk beschermd terwijl de zon gedurende de dag verschillende fijne plekjes creëert om te zitten. Een kop koffie in de ochtendzon, een lunch in de serre of een lange zomeravond met vrienden. Zie je jezelf al genieten?

Via de tuin is er een achterom en in de serre bevindt zich een buitenkraan. De garage beschikt over elektra en biedt ruimte voor opslag, hobby of natuurlijk de auto.

Voor de garage kun je bovendien parkeren op eigen terrein. Aan de voorzijde is de tuin modern en onderhoudsarm ingericht.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Borselestraat 27 ligt in een deelwijk die bekend staat om de ruimte en het groen. Binnen korte afstand vind je onder andere winkelcentrum Heyhoef, het Buurmalsenplein en de Dalempromenade. Basis- en middelbaar onderwijs liggen verspreid door de wijk, net als sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Openbaar vervoer is goed geregeld met busverbindingen richting het centrum en station Reeshof, terwijl de uitvalswegen snel bereikbaar zijn.





Omgeving

