

Welkom

Vraagprijs  
€ 650.000 k.k.

**Keltenstraat 16**

Tilburg



Van Heeswijk  
*Jansen*  
MAKELAARS

013-4657111  
info@hj-makelaars.nl  
www.hj-makelaars.nl



## Kenmerken

Woonoppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	305 m <sup>2</sup>
Inhoud	573 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1969
Energie label	B





# Beschrijving

Ben je op zoek naar een comfortabele woning op een geliefde locatie, aan een autoluwe straat én met een grote garage, een lange oprit en een fijne tuin met veel privacy? Dan is deze half vrijstaande woning in de populaire wijk Zorgvlied absoluut een bezichtiging waard. Je woont hier in een rustige en kindvriendelijke omgeving, met vrij uitzicht op veel groen aan de voorzijde, scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.

Wat direct opvalt is de opzet van het perceel. De circa 20 meter diepe oprit biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein en de achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Daarnaast is de woning door de jaren heen goed onderhouden. Zo zijn in 2019 de dakpannen en platte daken vernieuwd, is de woning voorzien van 6 zonnepanelen in 2023 en is in datzelfde jaar een nieuwe Vaillant cv-ketel geplaatst.

## Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met garderobe, meterkast, trapkast en een toiletruimte met closet en fonteintje. De fraaie travertinvloer geeft direct een verzorgde indruk.

De L-vormige woonkamer kent een prettige indeling en profiteert van veel daglicht dankzij de grote raampartijen. In het zitgedeelte zorgt de open haard voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. De vloer is afgewerkt met een tijdloze parketvloer.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is uitgerust met een combimagnetron, koelkast, vriezer, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser (momenteel defect). Vanuit de keuken loop je rechtstreeks de achtertuin in.

#### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De oorspronkelijke toegangsdeuren naar de slaapkamers zijn nog aanwezig, waardoor het eenvoudig is om de oorspronkelijke indeling terug te brengen en hier weer 3 slaapkamers te creëren. De hoofdslaapkamer biedt veel ruimte, vaste kasten en een wastafel met warm en koud water. De tweede slaapkamer, aan de voorzijde, beschikt over toegang tot het balkon.

De moderne badkamer is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche, hangcloset, wastafel en designradiator.

#### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de opstelling van de Vaillant cv-ketel (2023). Er is veel daglicht, door een vernieuwd Veluxraam.

Verder zijn hier op de zolderetage nog twee kamers aanwezig. De grootste slaapkamer beschikt over een dakkapel met kunststof kozijnen en dubbele beglazing. Dankzij de prettige lichtinval, aanwezige bergruimte en wastafel met warm en koud water is dit een volwaardige slaapkamer. De tweede kamer is altijd in gebruik geweest als waskamer met de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

#### Tuin:

De verzorgde achtertuin ligt op het oosten en biedt volop beschutting en privacy. Door de combinatie van terrassen en groene borders is er altijd een fijne plek te vinden om buiten te zitten.

Direct aan de woning bevindt zich een gezellige tuinkamer/serre, waardoor je al vroeg in het seizoen en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt verblijven.

Vanuit de tuin is de garage bereikbaar. Met een lengte van ruim acht meter biedt deze volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en motoren.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en een handige buitenkraan naast de voordeur. De lange oprit maakt parkeren op eigen terrein eenvoudig.

#### Bijzonderheden

Gelegen op een geliefde locatie in Zorgvlied  
Circa 20 meter diepe oprit met plaats voor meerdere auto's

Garage van ruim 8 meter lang

Achtertuint met veel privacy en een sfeervolle tuinkamer

Vrij uitzicht op veel groen aan de voorzijde en aan een autoluwe straat

Woonkamer met open haard

Dakpannen en platte daken vernieuwd in september 2019

De zichtbare vochtplekken op zolder zijn verholpen door de plaatsing van het nieuwe dak CV-ketel uit 2023

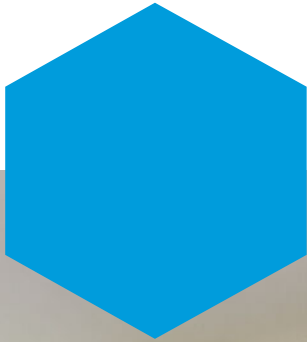
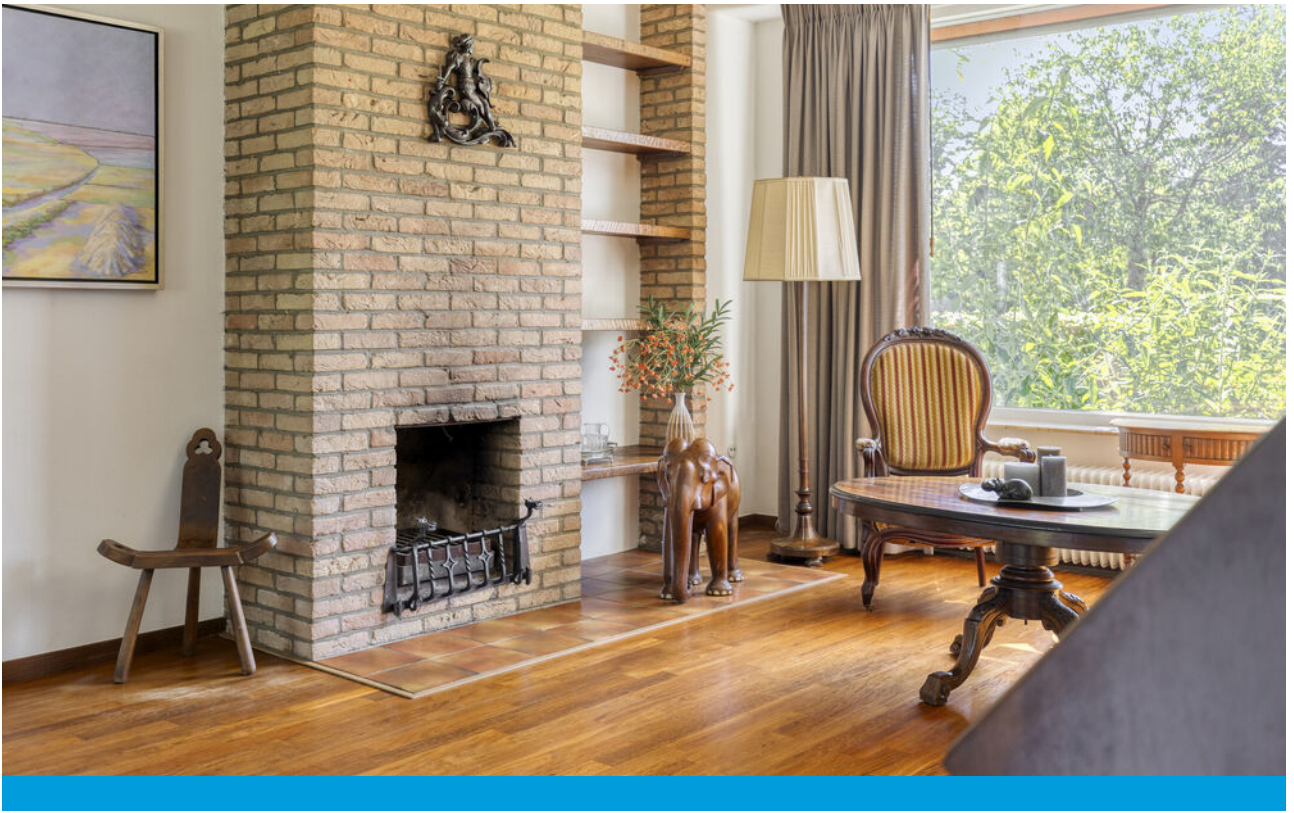
Zonnepanelen uit 2023

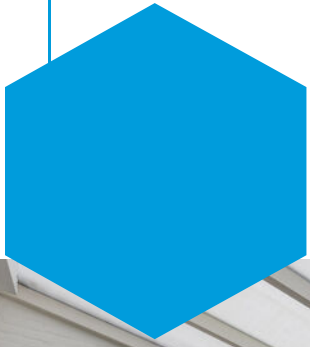
Energie label B

Een sfeervolle gezinswoning met veel leefruimte, een uitstekende staat van onderhoud, volop parkeergelegenheid op eigen terrein en een fijne ligging in één van de meest geliefde woonwijken van Tilburg.

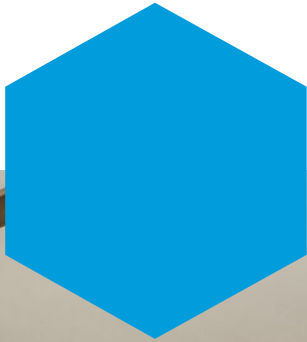










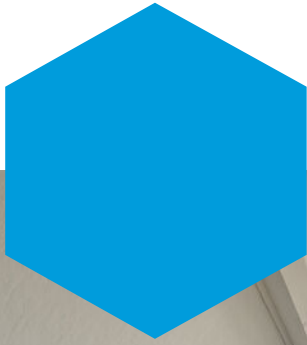






















# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





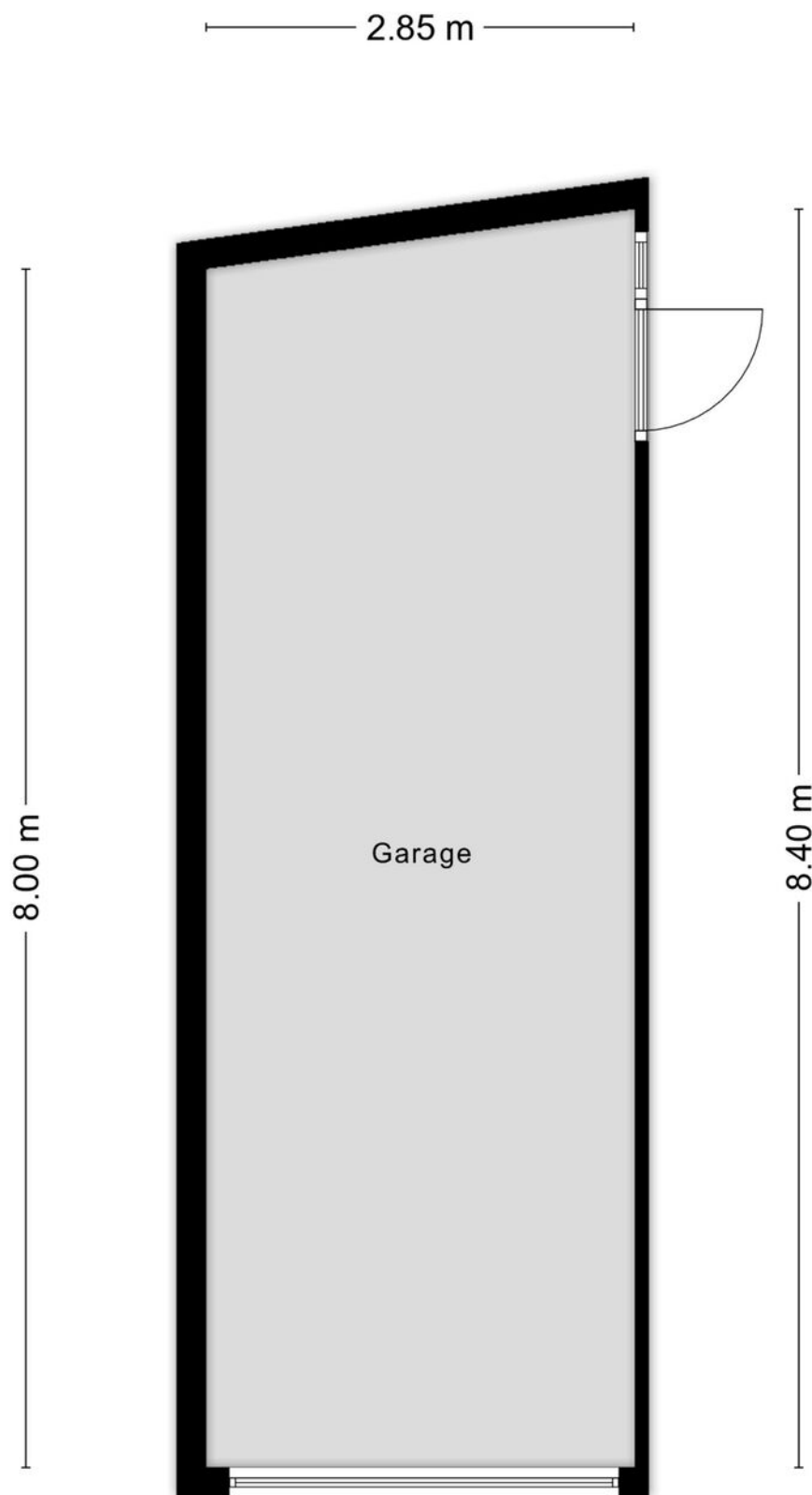
# Plattegrond



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



## Plattegrond






# Kadastrale kaart



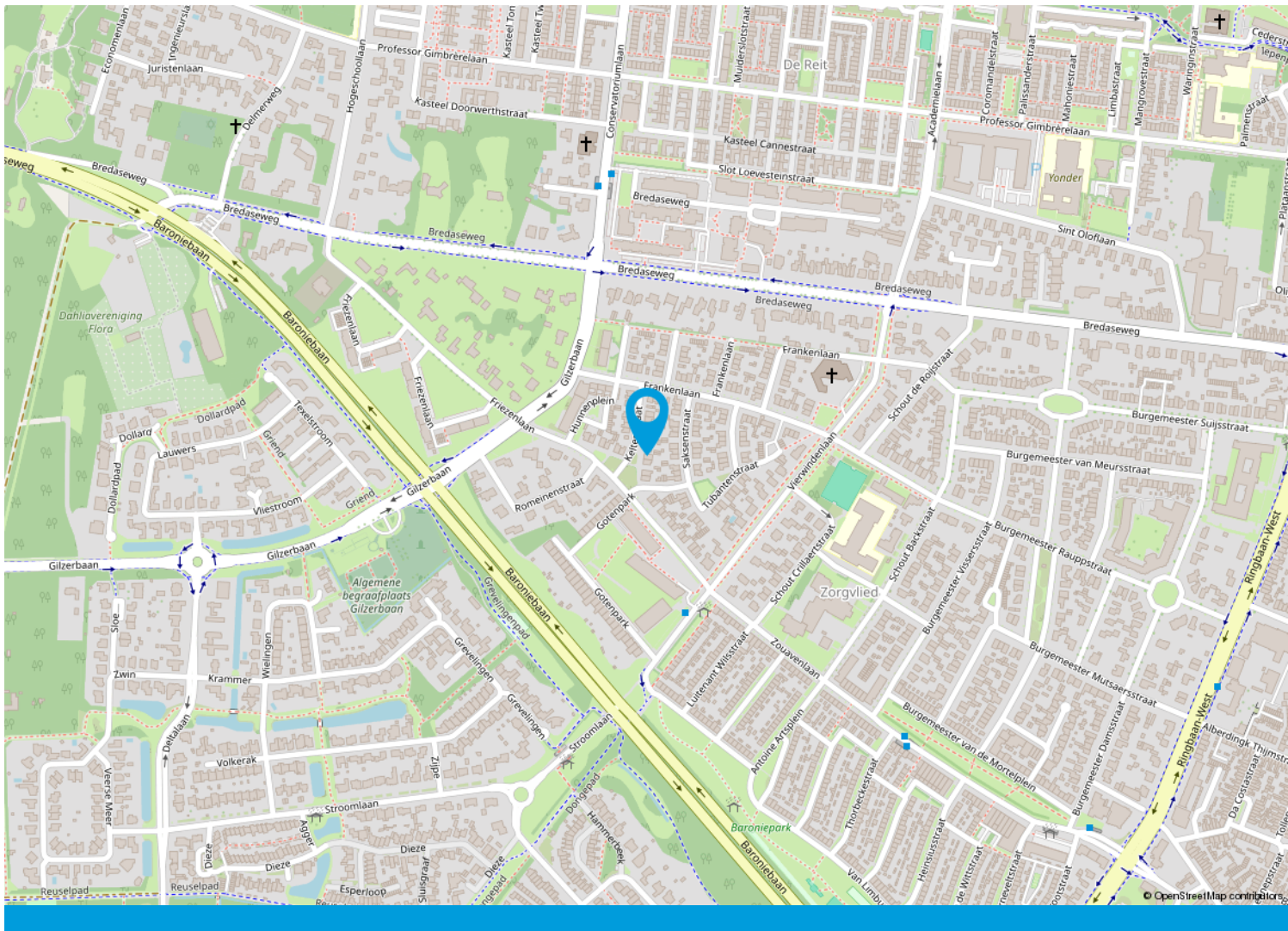
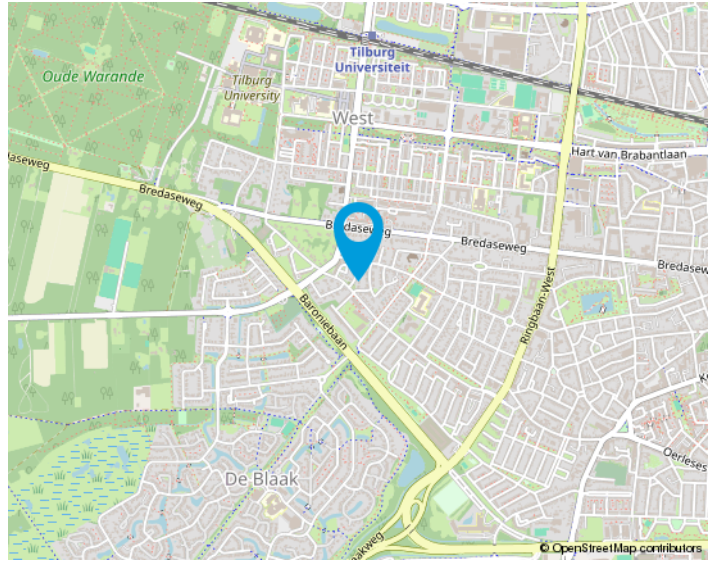
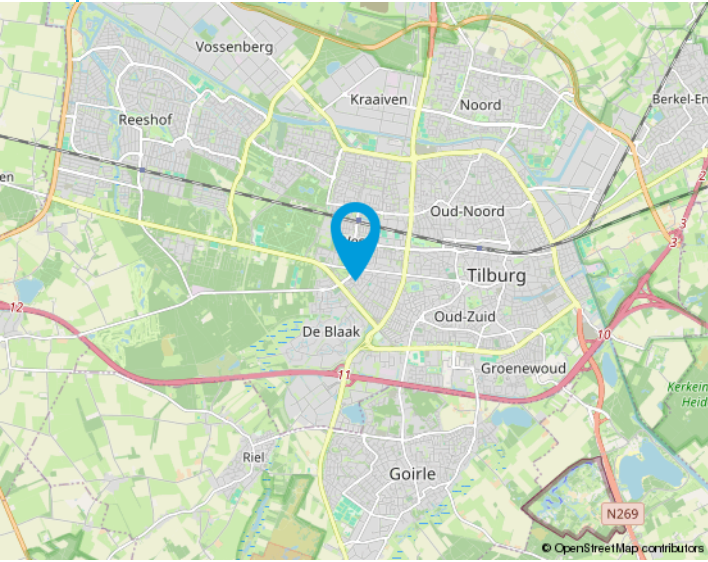
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b>	Perceelnummer	<b>Kadastrale gemeente</b> Tilburg	
	Vastgestelde kadastrale grens	<b>Sectie</b> AB	
	Voorlopige kadastrale grens	<b>Perceel</b> 777	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1  
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 databankrecht.



# Locatie op de kaart



# We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

## Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

## Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Jansen Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!





Van Heeswijk  
Jansen  
MAKELAARS

## Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

[www.hj-makelaars.nl](http://www.hj-makelaars.nl)

## Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Jansen Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVT.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstreckers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.



# Wonen in Tilburg,

**het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!**

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





## Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.





**Interesse**  
in de woning?

**Neem dan contact op met ons kantoor:**

Willem de Rijkestraat 6  
5046 LS Tilburg  
013-4657111  
info@hj-makelaars.nl  
www.hj-makelaars.nl



**Van Heeswijk  
Jansen**  
MAKELAARS