

Weerselostraat 17

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 425.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIERMATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

94 m²

Aantal kamers

4

Perceeloppervlakte

149 m²

Aantal slaapkamers

3

Inhoud

333 m³

Bouwjaar

2003

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A

Wonen op een plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, dagelijkse voorzieningen, natuur en uitvalswegen dichtbij zijn én waar je je direct thuis voelt? Dan is de Weerselostraat 17 absoluut een woning om te bekijken.

Deze fijne, lichte tussenwoning ligt in de wijk Witbrant West in de Reeshof, aan een autovrije straat waar uitsluitend laden en lossen is toegestaan. Dat zorgt voor een bijzonder rustige en kindvriendelijke woonomgeving, terwijl parkeren – inclusief laadpalen – op zeer korte afstand uitstekend geregeld is. Bovendien loop je via de achterom in je achtertuin zo naar een groot speelveld met speeltoestellen. Ook voorzieningen als scholen en winkels, maar ook het treinstation, de uitvalswegen en natuurgebied De Gaas bevinden zich allemaal in de directe omgeving.

De woning zelf is heerlijk licht en opvallend ruim opgezet. Zowel de begane grond als de verdieping beschikken over prettige afmetingen en met name dankzij de grote raampartijen tot aan de grond op de begane grond voelt het geheel extra ruimtelijk aan. De woonkamer en achtertuin lopen visueel prachtig in elkaar over, waardoor binnen en buiten als één geheel aanvoelen. Met drie slaapkamers, een moderne keuken uit 2022, een praktische badkamer, energielabel A en een onderhoudsvriendelijke tuin is dit een woning waar je direct comfortabel kunt wonen.

Begane grond - licht, modern en sfeervol

Via de ruime voortuin bereik je de entree van de woning. De voortuin is verzorgd aangelegd met een diversiteit aan beplanting en zorgt direct voor een sfeervolle binnenkomst.

Achter de voordeur bevindt zich een nette hal met strak afgewerkte stucwerk wanden en plafond. Op de vloer ligt een PVC vloer die doorloopt richting woonkamer en keuken, wat zorgt voor rust en eenheid in het geheel. In de hal bevinden zich de meterkast – voorzien van stadsverwarming, negen groepen waaronder een fornuisgroep, aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezelkabel en een waterontharder – evenals de keurige toiletruimte. Deze toiletruimte is grotendeels betegeld en ingericht met een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je via een fraaie moderne glazen deur de woonkamer. Deze tuingerichte leefruimte vormt zonder twijfel het hart van de woning. Behoudens de deur naar de achtertuin bestaat vrijwel de volledige achtergevel uit één grote raampartij tot aan de grond, waardoor hier een prachtige hoeveelheid natuurlijk licht binnenvalt. Samen met de directe verbinding naar de tuin ontstaat een bijzonder open en aangenaam woongevoel. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische bergkast.

Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken. Ook hier zorgen de raampartijen tot aan de grond voor veel lichtinval en een ruimtelijk effect. Deze zijn bovendien voorzien van screens voor een optimale zonwering. Eén van de ramen biedt zicht op de voortuin en voordeur en kan bovendien in draai-/kiepstand worden geplaatst. Het moderne en luxe keukeninterieur werd in 2022 geplaatst en combineert uitstraling met comfort en gebruiksgemak. De keuken beschikt onder andere over een Bora kookplaat, Quooker, vaatwasser, een vaste zeepomp, een rvs spoelbak, kunststof werkblad en diverse laden en kastuimte. Parallel aan het kook- en spoelgedeelte bevindt zich een separate kastenwand met koel-/vriescombinatie, combimagnetron en extra berguimte. Boven het aanrecht is een fraaie kroon met inbouwspots geplaatst en de strak afgewerkte wanden zijn bovendien afwasbaar uitgevoerd.

Eerste verdieping – drie fijne slaapkamers

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer die doorloopt naar de slaapkamers, spuitwerk wanden en plafond en beschikt daarnaast over een praktische vaste kast met daarin de unit van de mechanische ventilatie.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers zijn v.v. een laminaatvloer en een nette afwerking met stucwerk wanden en een spuitwerk plafond. Eén van de kamers beschikt daarnaast over een accentwand met behang.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte van het huis. Dit maakt het tot een bijzonder comfortabele en royale slaapkamer. De kamer beschikt over openslaande deuren naar een Frans balkon waardoor je hier heerlijk kunt ventileren. Ook deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden waarvan één wand met behang en spuitwerk plafond.

Een extra pluspunt is dat alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, wat bijdraagt aan het wooncomfort, de privacy en de verduistering.

De badkamer is centraal ten opzichte van de slaapkamers gelegen en volledig betegeld met donkere tegels, wat zorgt voor een moderne uitstraling. De ruimte is praktisch ingericht en beschikt over een grote wastafel in meubel, een wandcloset, een handdoekradiator en aansluitingen voor de wasmachine. De ruime inloopdouche van circa 1 x 1 meter is uitgerust met een regendouche, handdouche, thermostaatkraan en glazen douchewanden met een hoogwaardige, dubbele bescherm laag, een zgn. TwinSeal-coating.

Buitenruimte - onderhoudsvriendelijk en verzorgd

De achtertuin is grotendeels betegeld en daarmee onderhoudsvriendelijk aangelegd, terwijl de combinatie met kunstgras, plantenborders en diverse beplanting juist zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Zo vind je hier onder andere een perenboom, pruimenboom, sering en diverse kleurrijke en groenblijvende planten. Praktische voorzieningen zijn discreet aanwezig, zoals een buitenkraan, buitenverlichting, diverse elektrapunten en een uit het zicht gelegen plek voor de containers. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met elektra en verlichting, ideaal voor extra opslag of hobbyruimte. Via de achterom loop je bovendien zo naar het nabijgelegen speelveld met speeltoestellen.

Wonen in Witbrant West - rustig, groen en uitstekend bereikbaar

De ligging van deze woning is bijzonder aantrekkelijk. Witbrant West staat bekend als een rustige en gevarieerde woonomgeving met een prettige mix van jonge gezinnen en oudere bewoners. De straat zelf is autovrij, wat zorgt voor extra rust en veiligheid, terwijl laden en lossen voor bewoners wel mogelijk is.

Op korte afstand bevinden zich diverse scholen, kinderopvanglocaties, sportvoorzieningen en winkelcentrum Heyhoef waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en gezellige horeca. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld: bushaltes aan de Witbrantlaan West liggen op loopafstand en station Tilburg Reeshof bevindt zich op nog geen vijf minuten fietsen. Via de nabijgelegen N260 en de aansluiting op de A58 zijn steden als Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch bovendien snel bereikbaar.

Ook liefhebbers van natuur en recreatie zitten hier perfect. Vanuit de woning loop je namelijk zo richting het aangrenzende natuurgebied De Gaas; een uniek stukje Tilburgse natuur met dennenbossen, open graslanden, heide en zelfs een klein vennetje met een uitzichtpunt. Ideaal voor een heerlijke wandeling, hardlooprondje of andere sportieve activiteit.

De woning in het kort:

- > Heerlijk lichte tussenwoning.
- > Gelegen aan een autovrije straat in de gezinsvriendelijke wijk Witbrant West.
- > Energielabel A.
- > Woonkamer en keuken voorzien van nieuw stucwerk in 2022.
- > Moderne luxe keuken uit 2022.
- > Traprenovatie uitgevoerd in 2023.
- > Drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer over de volle breedte.
- > Onderhoudsvriendelijke tuin met berging en achterom.
- > Rustige ligging nabij natuur, station, winkels en uitvalswegen.

Kortom: een comfortabele, lichte en moderne woning op een rustige locatie waar het dagelijks wonen verrassend ontspannen aanvoelt. Plan een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning zo bijzonder maakt.

* * *

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.











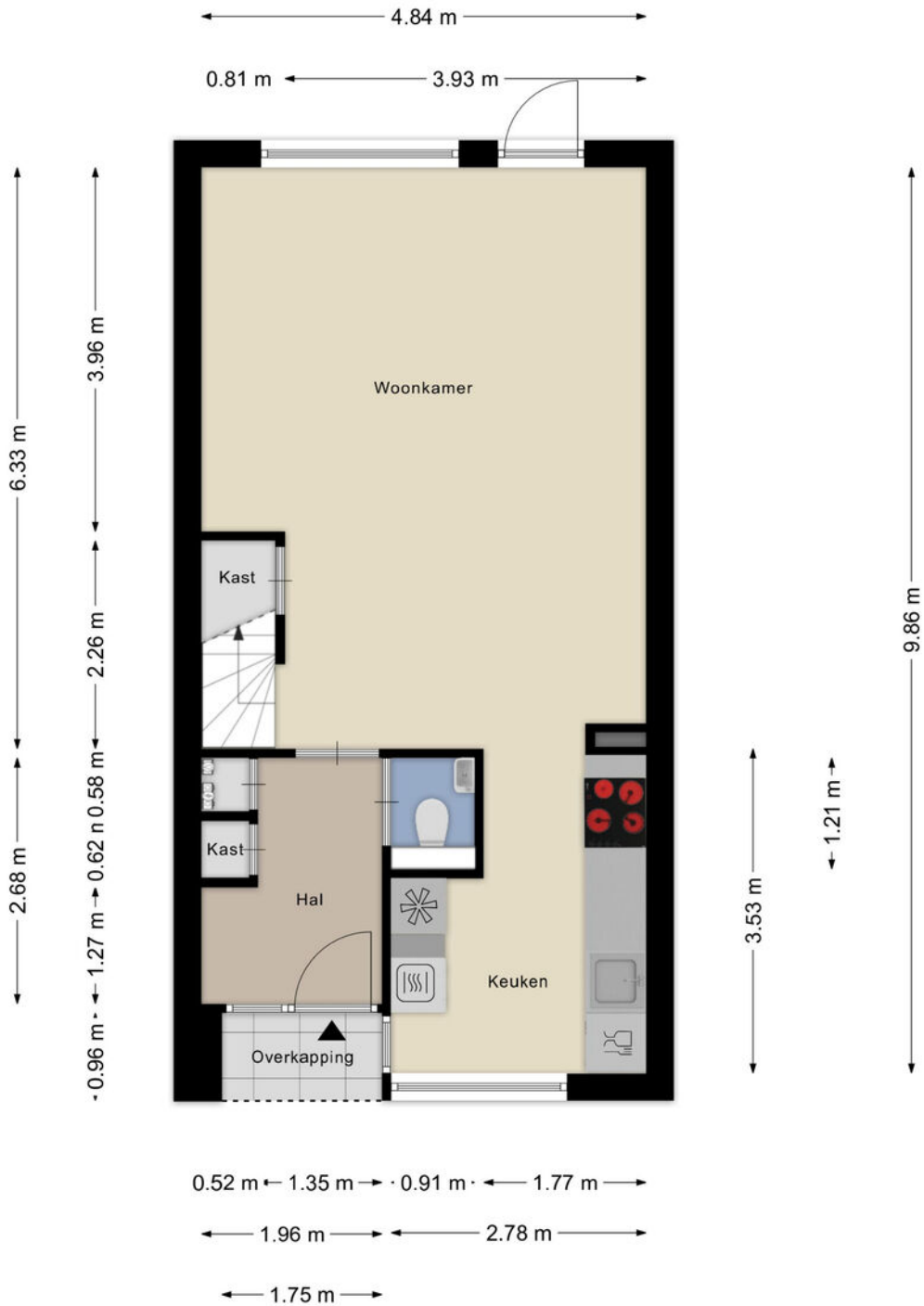








Plattegrond



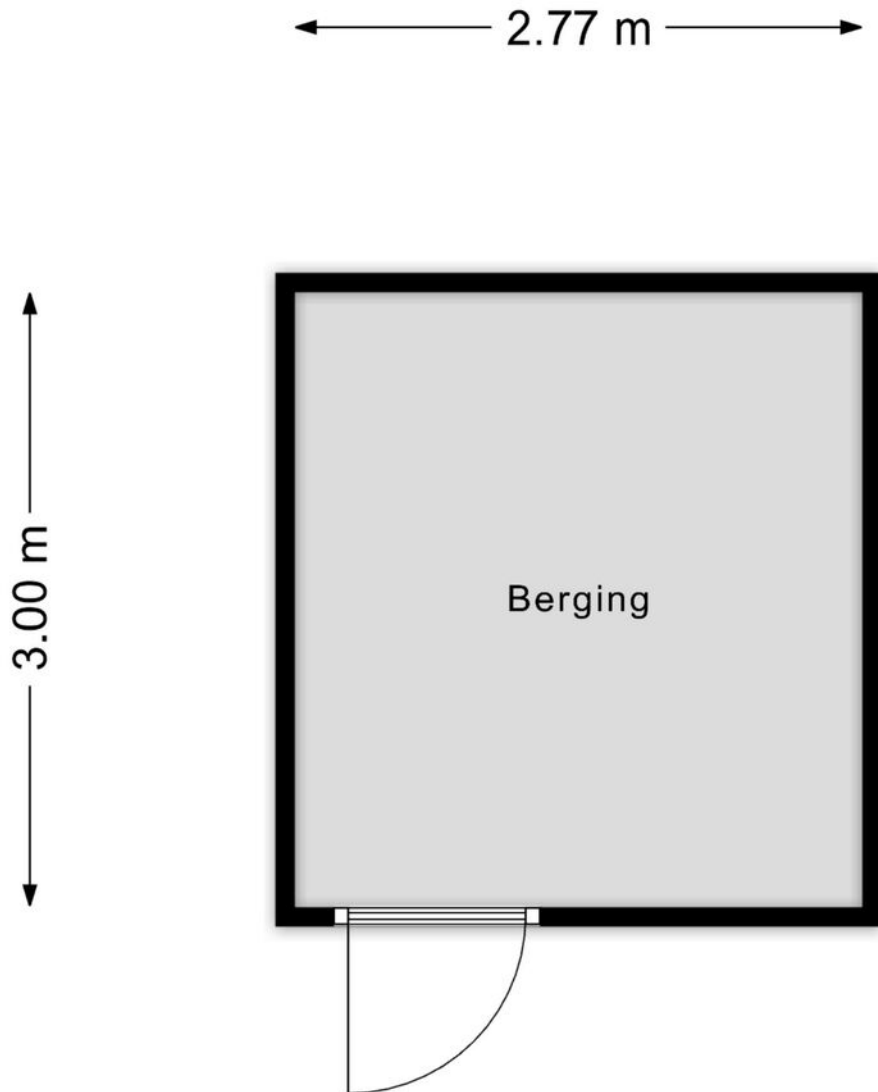
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- 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 | kmm-makelaars.nl