



WELKOM THUIS

Nistelrodestraat 36, 5045 MD Tilburg
Vraagprijs € 725.000,- K.K.

Wij
regelen
het.

KENMERKEN



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

Nistelrodestraat 36
5045 MD Tilburg

Kenmerken

Soort woning	vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	360 m ²
Inhoud	671 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	A



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)



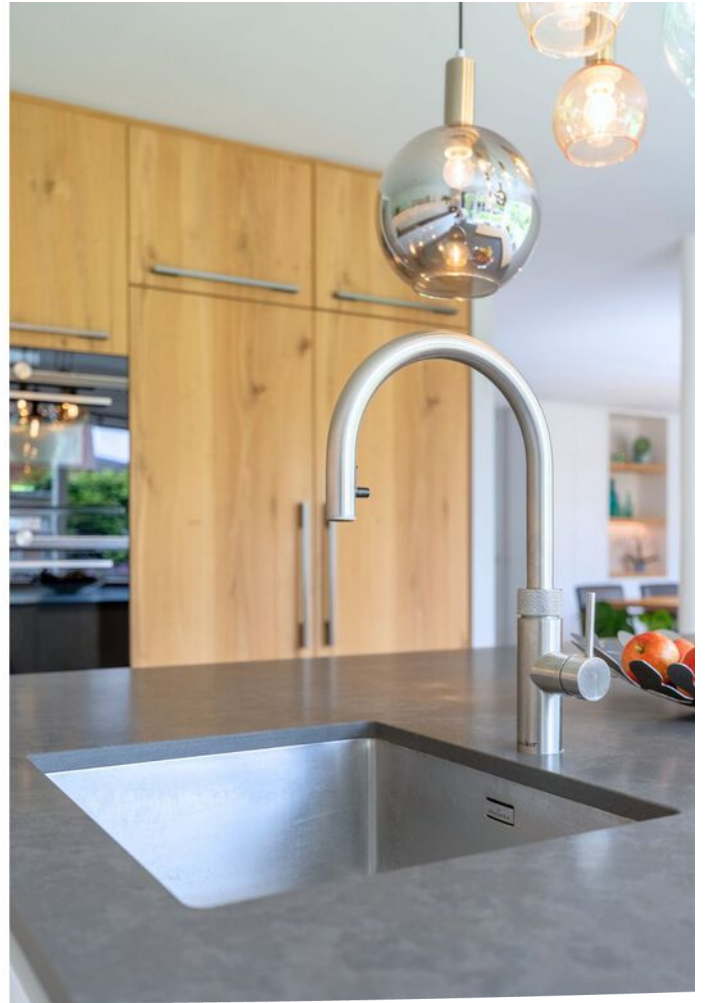


Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

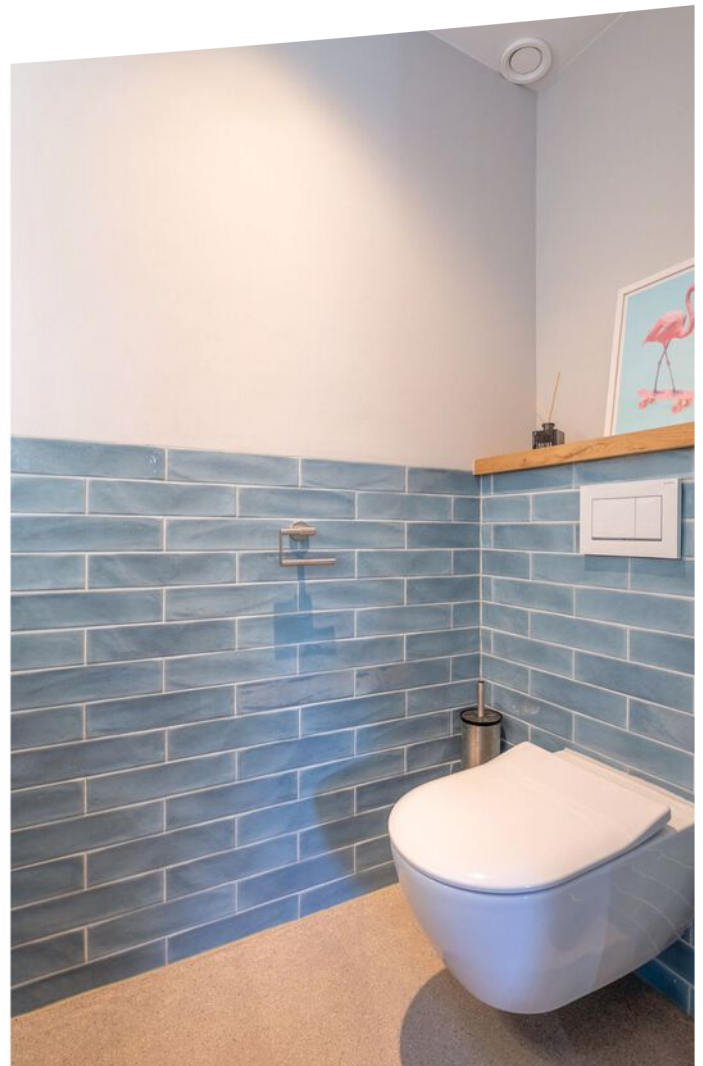




Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

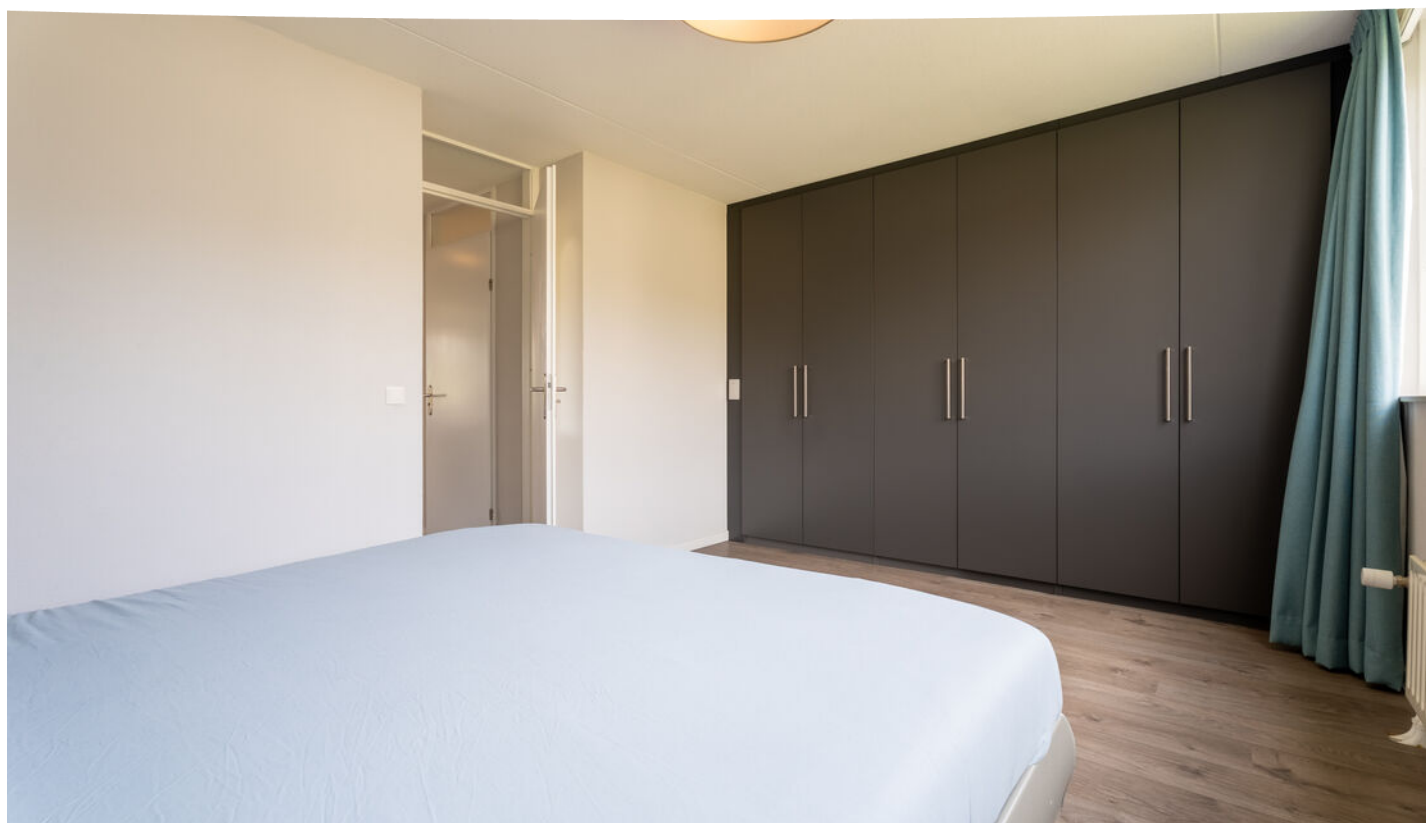


JE DROOMHUIS WAARMAKEN



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

JE DROOMHUIS WAARMAKEN





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





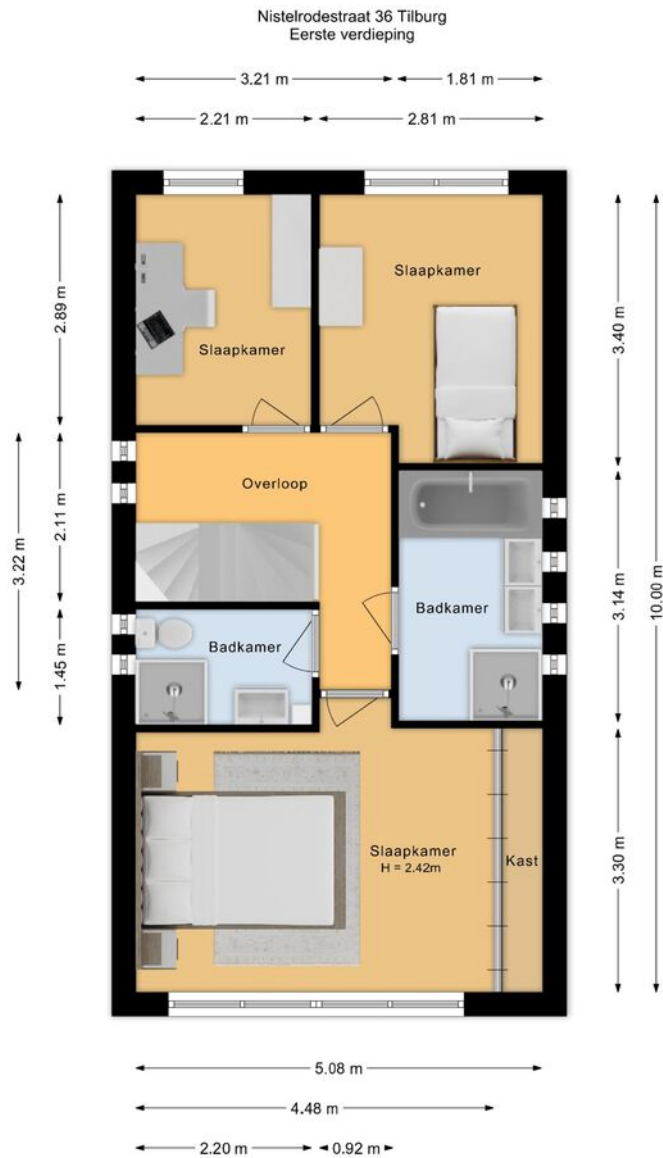
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

BEGANE GROND



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

1STE VERDIEPING

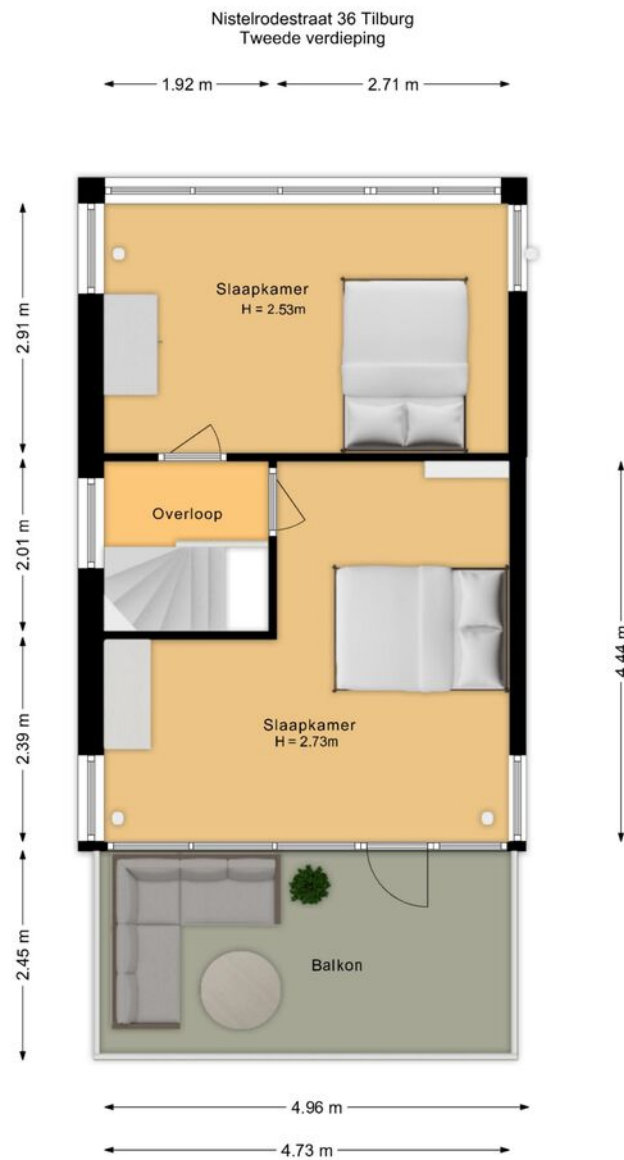


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

2E VERDIEPING



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

KADASTER



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

OMSCHRIJVING

Verrassend ruime, vrijstaand geschakelde woning met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, royale woonkeuken, prachtige maatwerk kasten en een grote achtertuin. Daarnaast is er een inpandig bereikbare garage, separate berging, eigen achterom en zijn er maar liefst 15 zonnepanelen en Energielabel A.

Ruimte en comfort komen perfect samen op een fraai perceel met een achtertuin van maar liefst bijna 13 meter breed en ruim 12 meter diep. In 2020 is de begane grond gemoderniseerd, voorzien van een luxe maatwerk keuken en volop kastwerk op de hele benedenverdieping.

De woning ligt op een mooie en kindvriendelijke locatie in de geliefde wijk Tuindorp de Kievit, nabij het Reeshofpark, winkelcentrum Heyhoef en meerdere basisscholen, alsook een breed aanbod aan voortgezet onderwijs. Daarnaast is er een gezondheidscentrum, een NS-station en volop busverbindingen naar Breda en Tilburg Centrum. Ga je graag op de fiets, dan is er de snelfietsroute (met voorrang) richting de stad. Kortom: de Reeshof is een complete en fijne woonomgeving voor jong en oud.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime hal/entree, die toegang biedt tot de woonkamer, het toilet en de meterkast. De hal geeft je meteen een mooie indruk van de netheid van de woning; maatwerkkasten (garderobe voor jassen en schoenen), stucwerk en fraaie vloer zetten hier de trend. De woonkamer onderscheidt zich door haar verrassende en speelse indeling. Aan de voorzijde bevindt zich een royale zitkamer van circa 25 m²; een fijne plek om te ontspannen. Aan de achterzijde ligt de ruime eetkamer van circa 27 m², waar volop ruimte is voor gezellig tafelen met familie en vrienden, maar ook genoeg ruimte is voor een speelhoek voor de kinderen. De in het midden gelegen, afgesloten trapopgang zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen beide leefruimtes, terwijl het open en ruimtelijke karakter behouden blijft. Via de schuifdeuren in de eetkamer stap je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Onder de trapopgang bevindt zich een diepe voorraadkast met de pomp van de vloerverwarming en extra opslag. Zowel aan de vooralsde achterzijde tref je op maat gemaakte kasten; een combinatie van eikenhout met wit, dit past in elk interieur.

OMSCHRIJVING

De royale woonkeuken van circa 19 m² is een heerlijke plek voor het hele gezin. Dankzij het fraaie uitzicht op de achtertuin geniet je hier iedere dag van een prettige en lichte leefomgeving. Of je nu kiest voor een uitgebreid diner in de eetkamer of een ontspannen ontbijt in de keuken, beide mogelijkheden liggen binnen handbereik. De maatwerk keuken is zeer royaal met spoeliland, bar, recht blok (inclusief korflades) en kastenwand met inbouwapparatuur; inductie koken, grote koelkast, grote vriezer, combi-oven, stoomoven, vaatwasser en Quooker. Via een loopdeur is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar. Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met opstelling van de wasmachine en wasdroger. Ook hier zijn maatwerk kasten en apparatuur op hoogte; prettig veel bergruimte en opslag! Vanuit de bijkeuken is de inpandig bereikbare garage toegankelijk. Met een afmeting van 3,12 x 5,99 meter biedt deze volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van (nog meer) bergruimte. Uitgevoerd met een elektrische sectionaaldeur (afstandsbediening) en daglichtpanelen waardoor de garage natuurlijke lichtinval heeft.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en maar liefst twee badkamers; een indeling die perfect aansluit bij de wensen van een gezin. De royale hoofdslaapkamer van circa 17 m² ligt aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Dankzij het formaat is er volop ruimte voor een groot bed. De vaste kastenwand is al aanwezig. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 9 m² en 6,5 m², welke zich uitstekend lenen als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Alle kamers zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer en spuitwerk wandafwerking.

Een bijzonder pluspunt van deze verdieping is de aanwezigheid van twee badkamers. Ideaal voor een gezin met opgroeiende kinderen, zodat er in de ochtend geen wachtrijen ontstaan. De grootste badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine en een dubbele wastafel met meubel. De tweede (kinder)badkamer heeft ook een douchecabine, een enkele wastafel met meubel en toilet.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Ook deze verdieping biedt verrassend veel ruimte. Zo is er een overloop, twee slaapkamers en een dakterras. De grootste slaapkamer van circa 17 m² is gelegen aan de voorzijde en staat in verbinding met het zonnige dakterras van ca. 12 m². Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier tot laat in de avond van de zon genieten. De tweede slaapkamer is ca. 14 m² en daardoor uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin / Buiten / Oprit & Achterom

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de extra breedte van het perceel meet de achtertuin circa 13 meter breed en 12 meter diep. De ligging op het noordoosten zorgt voor een prettige balans tussen zon en schaduw gedurende de dag. Met twee terrassen, een gazon en sfeervolle beplanting biedt de tuin volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Via de aangebouwde stenen berging aan de zijkant van de woning is een eigen achterom aanwezig. De voortuin is eveneens royaal van opzet en biedt volop ruimte voor parkeren op eigen terrein. Door de aanwezige beplanting en hagen geniet je ook hier van veel privacy.

Bijzonderheden

- vrijstaand geschakelde woning met garage,
 - gelegen op een heerlijk breed perceel van bijna 13 meter,
 - royale living van ca. 52 m²,
 - ruime woonkeuken van ca. 19 m²,
 - vijf slaapkamers,
 - twee verzorgde en complete badkamers,
 - zonnig dakterras op het zuidwesten,
 - garage en extra berging met eigen achterom,
 - volledig geïsoleerde woning en energielabel A,
 - gedeeltelijk kunststof en gedeeltelijk houten kozijnen,
 - verwarming en warm water via stadsverwarming,
 - 15 zonnepanelen,
- Aanvaarding in overleg.

KERN MAKELAARS – JOUW MAKELAAR – AFSpraak IS AFSpraak - WIJ REGELEN HET.



ZIN IN JE NIEUWE WONING?

Wij
regelen
het.

Kern Makelaars, wij regelen het.

Is uw interesse in deze woning gewekt? Neemt u dan snel contact op. Wij zijn graag bereid u verder te helpen en de woning verder toe te lichten.

Duidelijkheid en service

Wellicht heeft u vragen over de waarde van uw huidige woning. Het is daarom goed te weten dat wij u vrijblijvend en kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Heeft u vragen over de financiering van de woning? Voor een gedegen advies brengen wij u graag in contact met een samenwerkende hypotheekadviseur. Zo bereidt u zich optimaal voor om met een gerust hart een woning te kopen.

Zin in je nieuwe woning?



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

A photograph of a man and a woman looking out a window. The woman has long, wavy red hair and is wearing a white blouse with a dark jacket. The man is partially visible behind her, looking out the window. The background is a blurred view of a city street with lights.

Samen succes boeken op de huizenmarkt

Goed om te weten

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld, echter aan tekening, foto's en tekeningen/plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via Kern Makelaars.

Bij aankoop wordt er een koopovereenkomst opgesteld conform het model NVM, inclusief een lijst van (on)roerende zaken. Koper dient er rekening mee te houden dat een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom als waarborg gestort wordt onder beheer van de notaris.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

Verkoper behoudt zich het recht voor tot gunning.



Wil je meer weten over de mogelijkheden welke Kern Makelaars je te bieden hebben?
Of heb je vragen over het kopen of verkopen van je huis? Neem gerust contact met ons op.

Kantoor Tilburg
Spoorlaan 350
5038 CC Tilburg
T 013 711 37 17

Kantoor Breda
Van Coothplein 103
4811 ND Breda
T 076 51 51 333



Wij
regelen
het.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**