

Vriezenveenstraat 77

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 579.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Woonoppervlakte**

146 m²

Aantal kamers

5

Perceeloppervlakte

169 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

517 m³

Bouwjaar

2009

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A

Een zeldzame combinatie van rust, privacy, groen, ruimte én bereikbaarheid

Wat maakt een huis bijzonder? Vaak niet één specifieke ruimte of een lijst met kenmerken, maar de manier waarop alles samenkomt.

De ligging. Het vrije uitzicht. De rust in de straat. De privacy in de tuin. Het gemak van scholen, winkels, natuur, openbaar vervoer waaronder station Reeshof, en uitvalswegen dichtbij. En binnen de ruimte, het licht en de praktische indeling die een woning tot een heerlijk gezinshuis maken.

Aan de Vriezenveenstraat 77 komt dat allemaal samen. Deze ruime eindwoning combineert de charmante uitstraling van een jaren '30-woning met het comfort en de duurzaamheid van nu (energielabel A). Met een lichte woonkamer, een open keuken met uitzicht op het groen, drie volwaardige slaapkamers, een royale zolderverdieping vol mogelijkheden en een verzorgde tuin biedt deze woning alles wat je van een comfortabel gezinshuis mag verwachten.

En door de ligging aan een rustig groen plein, zonder directe achterburen en met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, biedt deze woning iets wat steeds moeilijker te vinden is: een plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid elkaar op natuurlijke wijze versterken.

Sfeervol wonen

De entree voelt meteen goed. Praktisch, netjes en zonder poespas. In de hal vind je een praktische bergkast (ideaal als garderobe), een nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een meterkast voorzien van 7 groepen (waarvan één dubbele voor de kookplaat), glasvezel, slimme meters en stadsverwarming.

En dan door naar de woonkamer. Licht, ruim en uitnodigend. Zo'n plek waar je neerploft na een lange dag, waar vrienden blijven hangen en waar kinderen alle ruimte hebben. De warme parketvloer en de verzorgde afwerking zorgen voor een fijne basis. Extra handig is de provisiekast met elektra – perfect voor een vriezer of extra koelkast, zonder dat het ruimte kost in je keuken.

Dankzij de openslaande tuindeuren en de aparte loopdeur staat de tuin in directe verbinding met de woonkamer en voelt deze als een echt verlengstuk van je leefruimte. Aan de voorzijde ligt de open keuken. En niet zomaar één: een sfeervolle, praktische keuken in L-opstelling (2009) die recent een frisse update heeft gekregen. De fronten zijn in een stijlvolle zwarte kleur geschilderd en het beslag is vernieuwd (2023), wat zorgt voor een moderne uitstraling met karakter.

Alles wat je nodig hebt is aanwezig: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-magnetron. Het kunststof werkblad is onderhoudsvriendelijk en praktisch in dagelijks gebruik.

Maar eerlijk is eerlijk: het uitzicht maakt het af. Terwijl jij staat te koken, kijk je uit over een rustige eenrichtingsstraat met een groen plein. De leibomen in de voortuin zorgen, pal voor het raam, voor privacy, gefilterd licht en een levendig uitzicht – met vogeltjes die af en aan vliegen en het zachte geritsel van bladeren. Hier raak je niet snel op uitgekeken.

Boven: rust, licht en gewoon goede kamers

De eerste verdieping voelt rustig en is logisch ingedeeld met drie slaapkamers, allemaal licht, prettig van formaat en netjes afgewerkt met een laminaatvloer. De kamer aan de voorzijde profiteert, net als een van de twee kamers aan de achter-zijde, van extra lichtinval dankzij ramen in de voor- én zijgevel. De grootste kamer aan de achterzijde – thans in gebruik als hoofdslaapkamer - is voorzien van airconditioning, die krachtig genoeg is om de hele woning te verkoelen. De badkamer is modern en compleet uitgevoerd (2009), volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het raam heb je hier natuurlijk licht en ventilatie, aangevuld met mechanische ventilatie.

Zolder met serieuze potentie

De tweede verdieping bereik je via een vaste trap en dit is zo'n ruimte waar je meteen ideeën krijgt. Of je nu denkt aan extra slaapkamers, een thuiswerkplek, een speelzolder of een hobbyruimte – hier kun je alle kanten op. De verdieping is momenteel praktisch ingericht en daardoor direct functioneel te gebruiken, maar biedt vooral een solide basis voor verdere invulling. Met aansluitingen voor wasapparatuur, een unit voor mechanische ventilatie, bergruimte achter de knieschotten en een raam aan de voorzijde is het een ruimte die nu al prettig werkt en zich eenvoudig laat aanpassen aan jouw woonwensen. Dankzij de slimme positionering van de zonnepanelen is er bovendien nog ruimte voor een extra dakraam.

Buitenleven met comfort

De voortuin is charmant en levendig, met leibomen waar vogels zich zichtbaar thuis voelen. Een prettig groen welkom dat meteen sfeer geeft. De achtertuin is waar het echte buitenleven plaatsvindt. Sfeervol aangelegd, goed onderhouden en direct klaar voor gebruik.

Aan de woning ligt een fijn terras waar je zo je tuinset plaatst, gevolgd door een gazon, vaste plantenbakken met kleurrijke beplanting en achterin nog een tweede terras. Ideaal voor als je wilt barbecueën, ontspannen in de zon of juist even rustig wilt zitten. Het vrijstaande houten tuinhuis met openslaande deuren en elektra biedt extra ruimte voor opslag of hobby. Daarnaast is de tuin voorzien van automatische bewatering, buitenverlichting en elektra.

Via de achterom ben je zo achter de woning en parkeren doe je eenvoudig in de directe omgeving. Aan de zijkant van de woning vind je bovendien je eigen laadpaal; klaar voor elektrisch rijden.

Comfortabel, duurzaam en klaar voor de toekomst

Deze woning is niet alleen sfeervol, maar ook slim ingericht voor de toekomst. Met maar liefst 15 zonnepanelen, een energielabel A en een krachtige airco-installatie zit je hier comfortabel én energiezuinig. Alles is goed onderhouden en instapklaar!

Werk, stad, natuur – alles dichtbij!

De ligging maakt het plaatje compleet. Koolhoven Zuid is een rustige, groene en kindvriendelijke wijk waar het leven net wat relaxter voelt. Kinderen spelen buiten, er is volop ruimte en alles wat je nodig hebt ligt dichtbij.

Basisschool, kinderopvang en gezondheidscentrum bevinden zich op loopafstand. Voor boodschappen en een koffietje kun je terecht in winkelcentrum Heyhoef. En als je even wilt ontsnappen aan de drukte, loop je binnen een aantal minuten zo het bosgebied Koolhoven in.

En qua bereikbaarheid zit je hier ook gewoon goed: station Tilburg Reeshof ligt op fietsafstand, bushaltes zijn nabij en met de auto ben je zo op de A58 of N260 richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch.

De highlights op een rij

- > Karaktervolle jaren '30-stijl eindwoning
- > Vrij uitzicht aan de voorzijde, geen directe burens aan de achterzijde
- > Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- > Open keuken (2009, update 2023) met uitzicht op groen
- > Drie slaapkamers, moderne badkamer + royale zolder met mogelijkheden
- > Sfeervolle achtertuin met tuinhuis, achterom en meerdere terrassen
- > 15 zonnepanelen en energielabel A
- > Airco (koelt gehele woning)
- > Eigen laadpaal naast de woning
- > Instapklaar en goed onderhouden
- > Rustige ligging in kindvriendelijke wijk
- > Nabij scholen, winkels en natuur
- > Goede bereikbaarheid van openbaar vervoer (bus en trein) en uitvalswegen

Niet twijfelen, gewoon een afspraak maken om te komen kijken.

Wij laten jou de woning graag zien!

* * *

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.



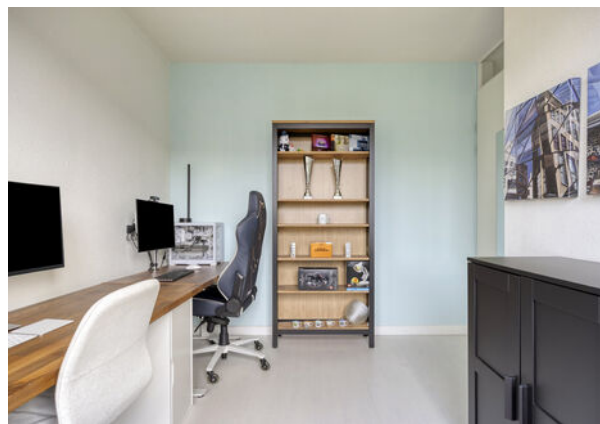












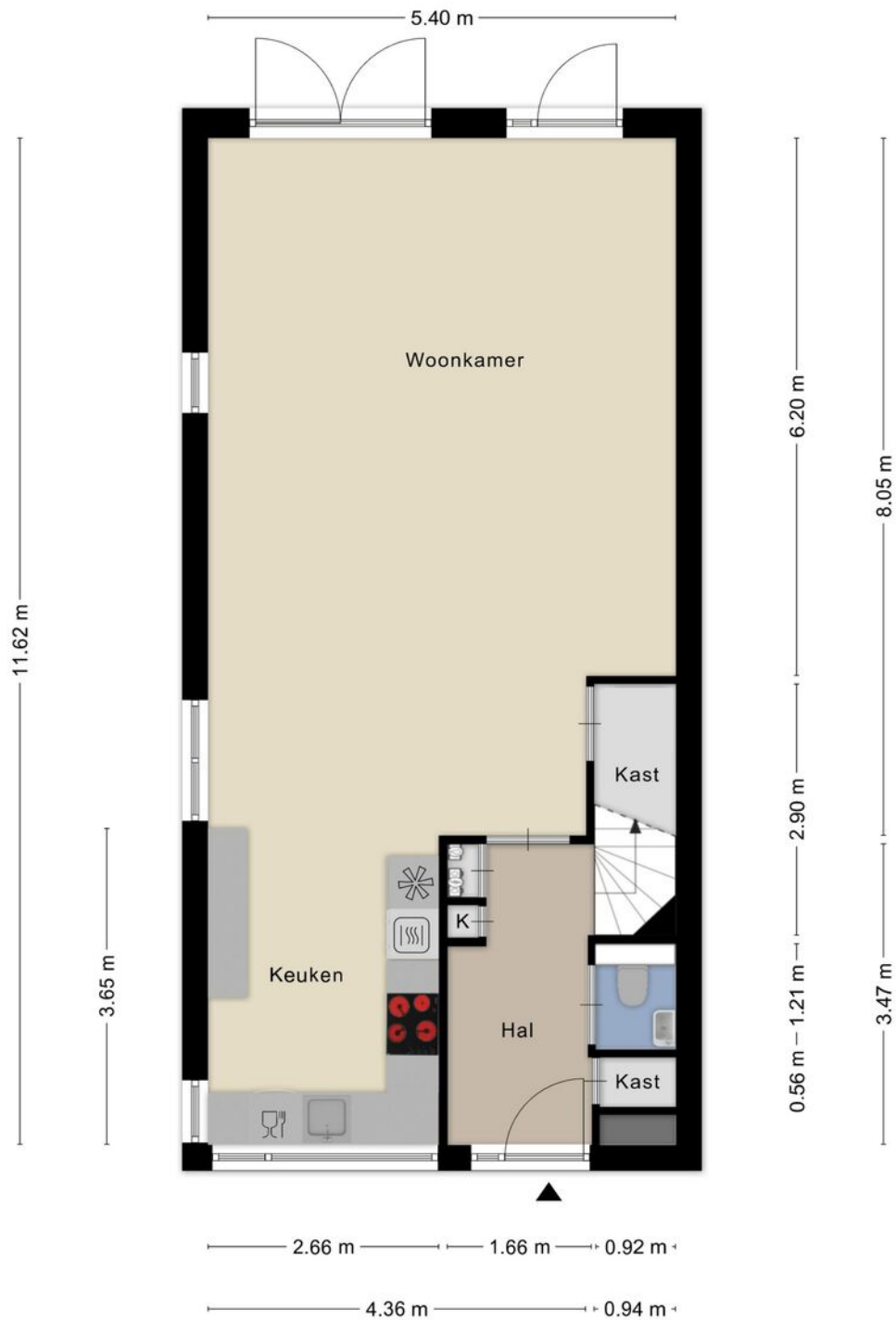






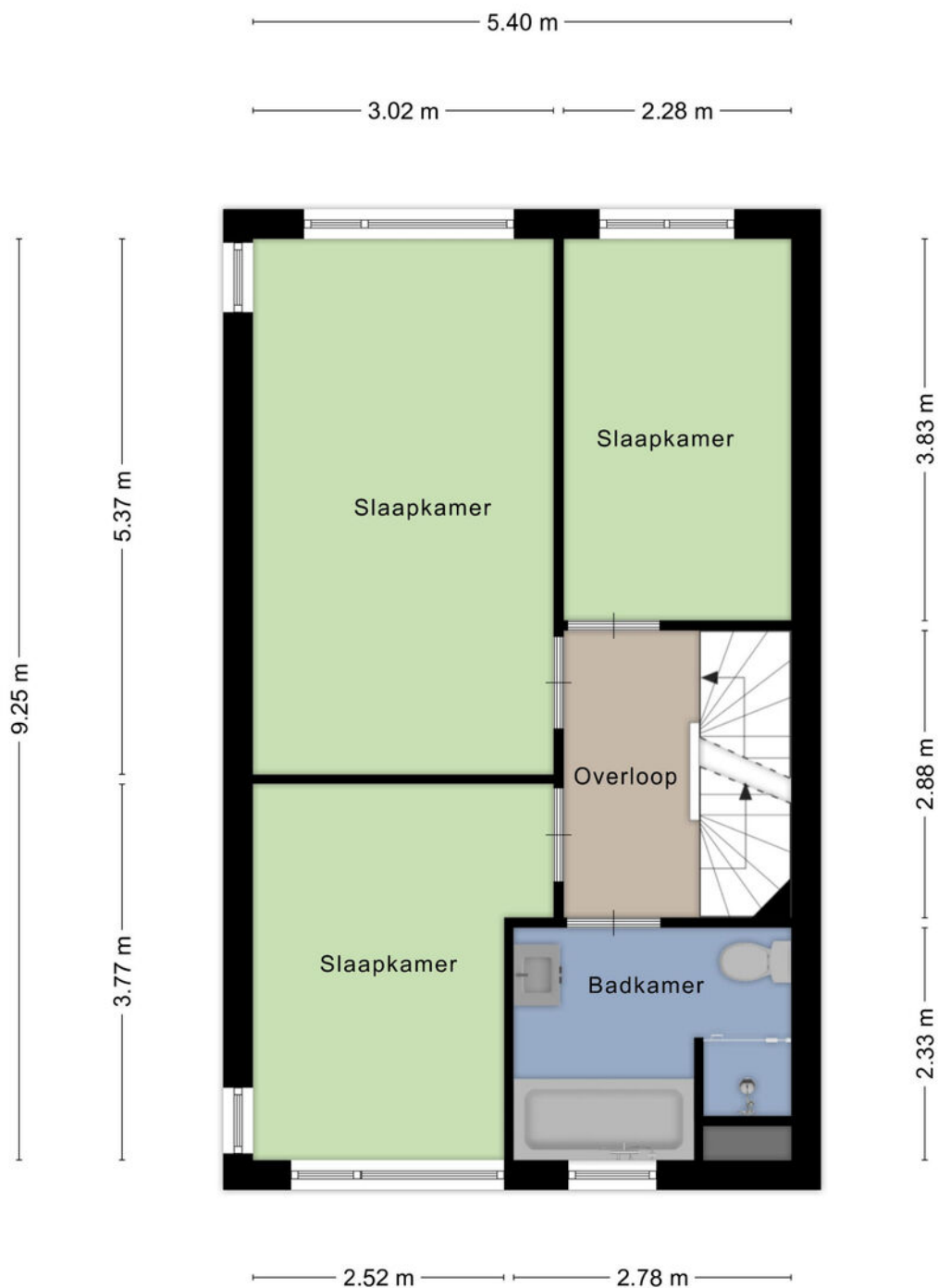


Plattegrond



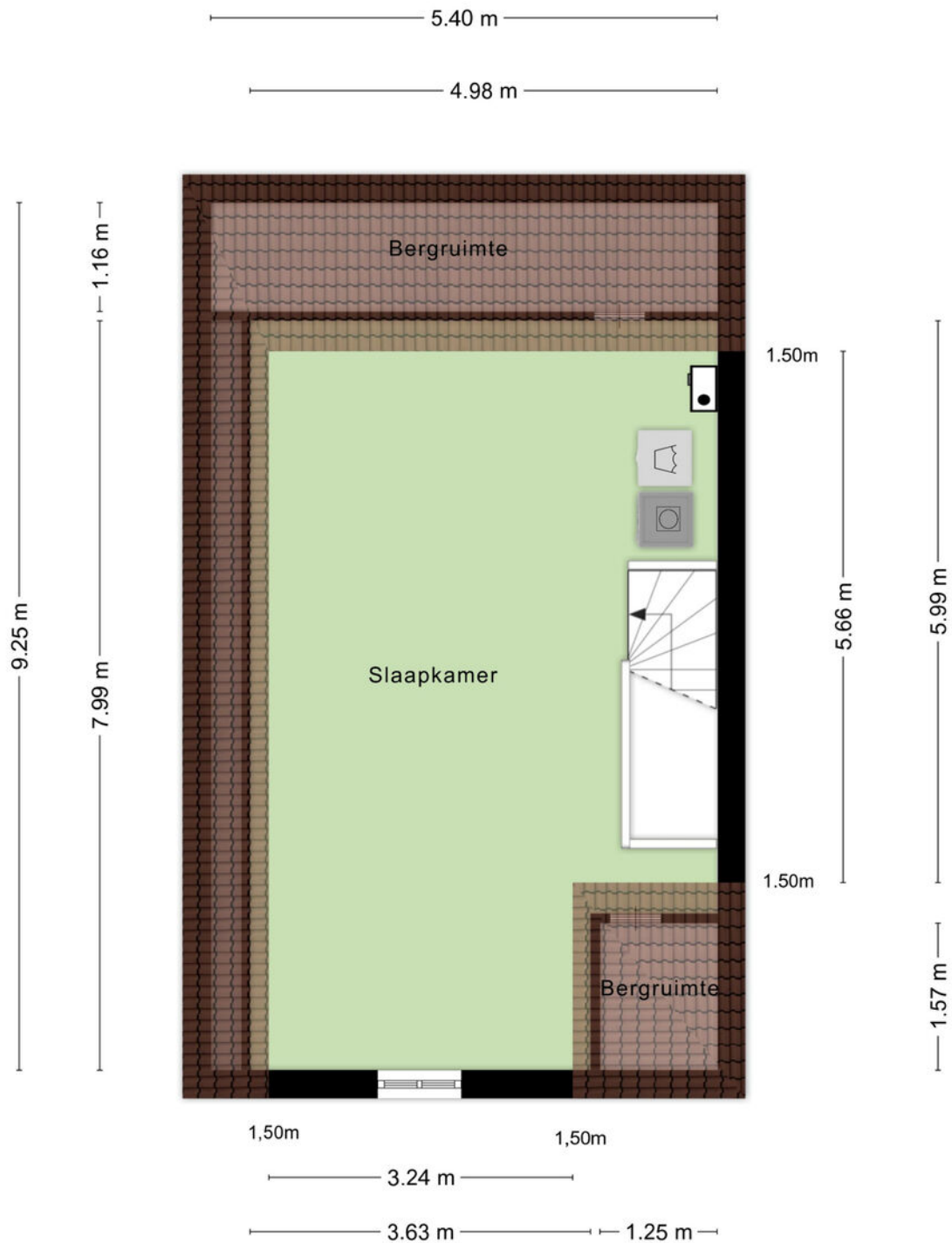
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

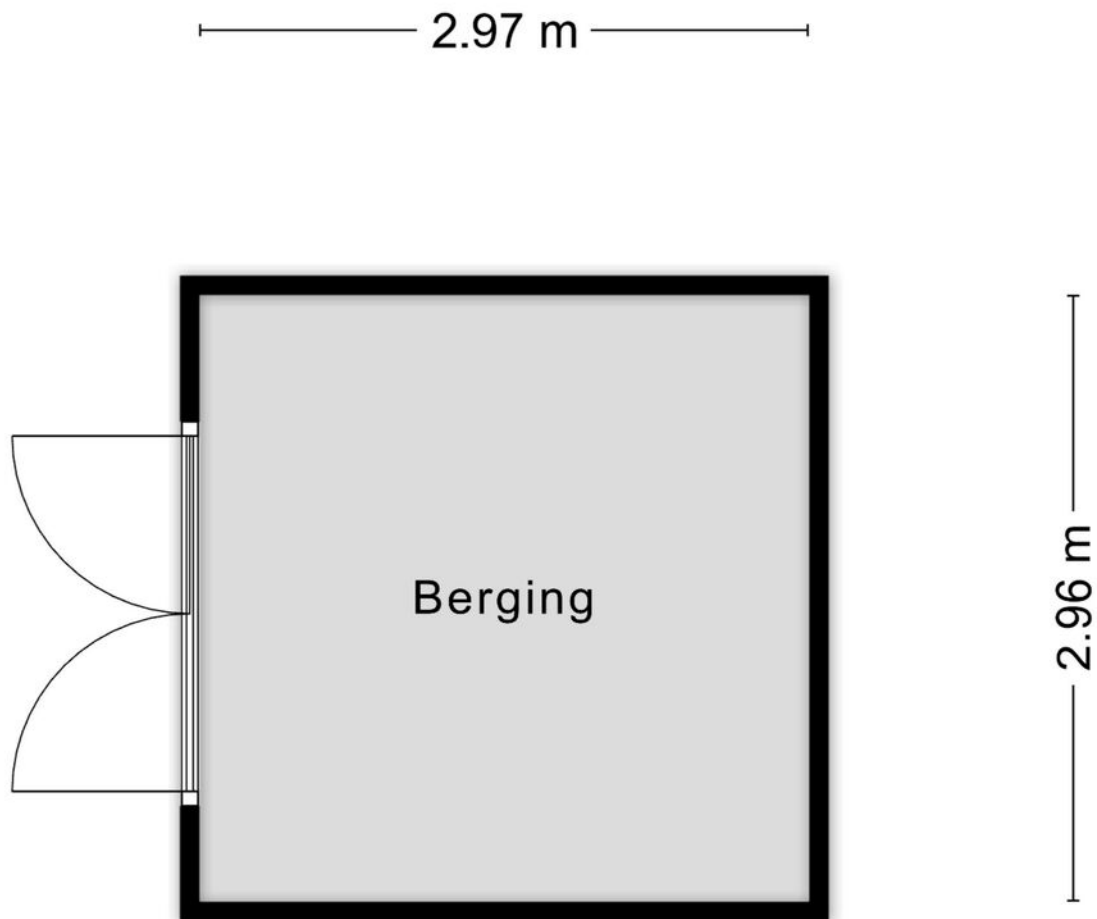


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

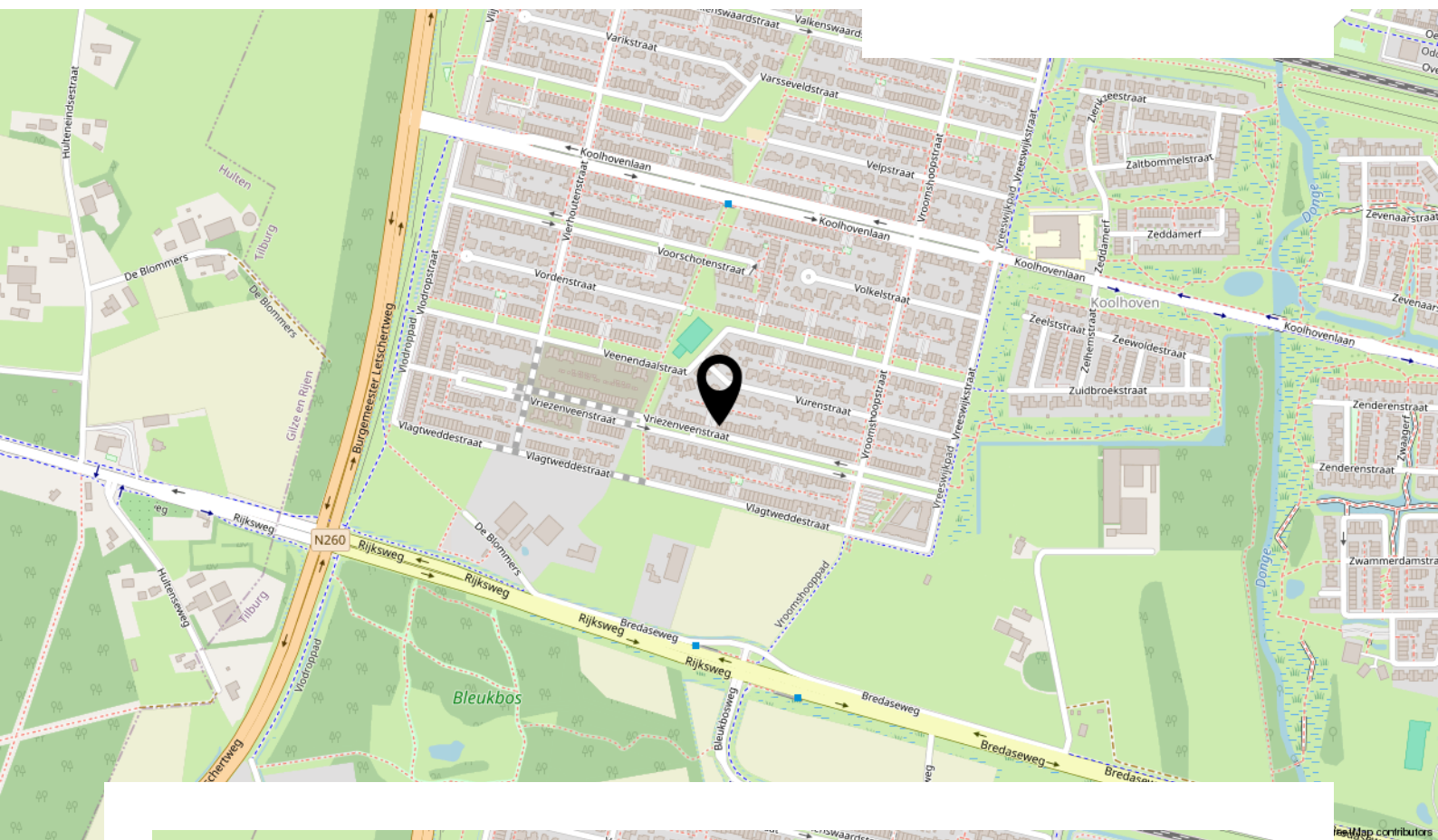


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Vriezenveenstraat 77, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- Eettafellamp			X
- Hanglamp slaapkamer + lamp hal boven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
- Dressoir keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Stellingkasten op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinbank en parasol	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



INTERESSE IN DEZE WONING?



KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl