

# TE KOOP



## Steenselerf 3, Tilburg

Vraagprijs € 575.000 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 2006

Perceeloppervlakte 333 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte ca. 128 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte ca. 16 m<sup>2</sup>

Gebouwegebonden

buitenruimte ca. 48 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte ca. 13 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 510 m<sup>3</sup>

Energie label A

Zonnepanelen 15

Oplevering in overleg

**De woning is volledig geïsoleerd, aangesloten op de stadsverwarming en de woonkamer en alle slaapkamers zijn voorzien van airco. De eerste verdieping heeft elektrische rolluiken.**



## > Een nieuw thuis

Soms stap je een woning binnen en weet je het direct. Niet omdat er één opvallend element uitspringt, maar juist omdat alles samen zo goed voelt. De ruimte, het licht, de afwerking, de sfeer. Steenselerf 3 is zo'n woning waar je niet bezig bent met wat er nog moet gebeuren, maar vooral met hoe je hier straks gaat wonen.

De afgelopen jaren is vrijwel alles aangepakt en gemoderniseerd. Daardoor staat hier vandaag een eigentijdse gezinswoning die volledig aansluit bij de woonwensen van nu. Een stijlvolle keuken waar vrienden vanzelf aanschuiven, een woonkamer waarin gezelligheid centraal staat, een luxe badkamer die voelt als een hotel en een achtertuin waar je op niet alleen op zonnige dagen het leven naar buiten verplaatst.

Met 15 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, een garage, carport, overkapping en een hoog afwerkingsniveau blijven er weinig wensen over.

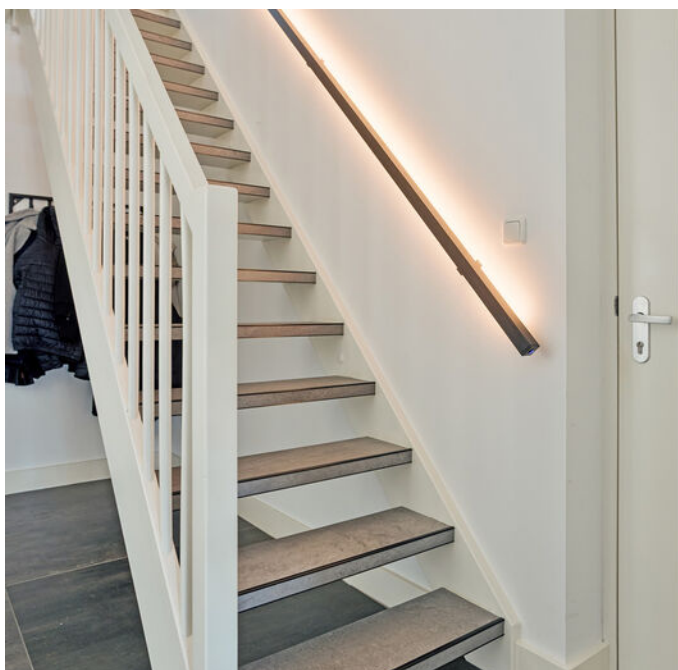
Ook de ligging draagt bij aan het woonplezier. In het geliefde Dalem-Zuid woon je midden tussen het groen, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en het treinstation binnen handbereik. Rustig wonen en toch overal dichtbij; precies zoals je het graag wilt zien.

Steenselerf 3 biedt daarmee precies wat veel woningzoekers zoeken: ruimte, luxe, comfort en een locatie waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Een woning die niet alleen mooi is om naar te kijken, maar vooral heerlijk is om in thuis te komen.

# > Plattegrond

## Begane grond





## > Welkom

Vanaf het moment dat je de voordeur opent, valt op hoe zorgvuldig deze woning is afgewerkt. Strakke lijnen, moderne materialen en een eigentijdse uitstraling vormen samen een sfeervol geheel.

In de hal zorgen de industriële deuren, fraaie vloerafwerking en rustige kleurstelling direct voor een gevoel van luxe. Hier bevinden zich de toiletruimte, de trapopgang, de toegang tot de garage en voldoende ruimte voor een garderobe.

Vervolgens kom je in misschien wel de grootste blikvanger van de woning: de keuken.

Koken krijgt hier een compleet andere betekenis. Niet weggestopt in een hoek, maar juist als centraal onderdeel van het dagelijks leven. Rond het royale kookeiland ontstaan vanzelf gesprekken terwijl er wordt gekookt, geborrelt of huiswerk wordt gemaakt. De keuken werd in 2021 geplaatst en combineert een luxe uitstraling met hoogwaardige apparatuur zoals een Bora inductiekookplaat, een Quooker, een vaatwasser, een combi-oven en volop werk- en bergruimte. De koelkast wordt ter overname aangeboden.

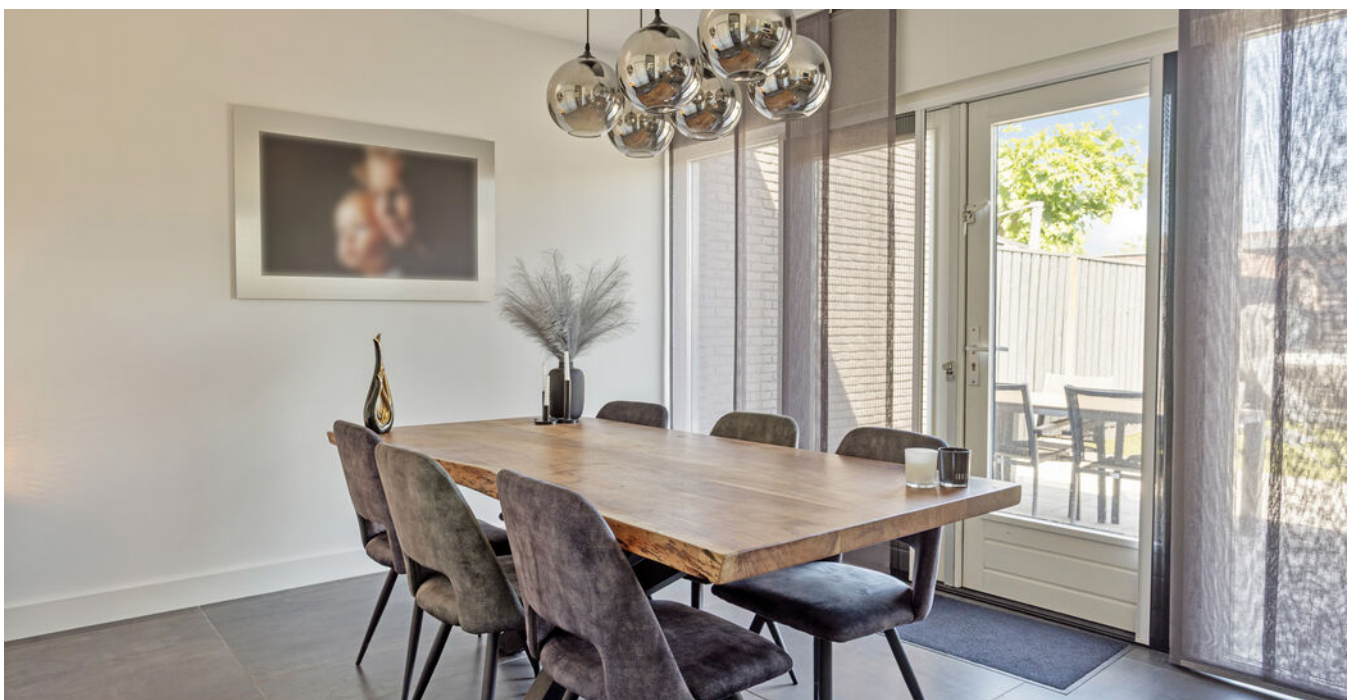
Zie je het al voor je? Een uitgebreid diner met vrienden, een snel ontbijt op maandagochtend of een glas wijn aan het eiland terwijl de laatste voorbereidingen voor het eten worden getroffen.

Vanuit de keuken loopt de woning vloeiend over in de woonkamer. Dankzij de royale opzet voelt deze ruimte heerlijk open aan, zonder dat het aan sfeer ontbreekt. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin.

Hier is ruimte voor een royale zithoek waar het gezin samenkomt, maar ook voor een grote eettafel waar lange avonden moeiteloos overgaan in gezellige gesprekken. Een sfeerhaard, de stijlvolle tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, het strakke stucwerk en de moderne afwerking zorgen ervoor dat alles één geheel vormt.

Praktisch gemak ontbreekt eveneens niet. Via de hal bereik je de inbandige garage, voorzien van een uitstortgootsteen met koud water. Hier heb je ca. 16 m<sup>2</sup> aan bergruimte dus ideaal voor de fietsen, opslag, praktijk of kantoor aan huis of wellicht een uit de hand gelopen hobby.



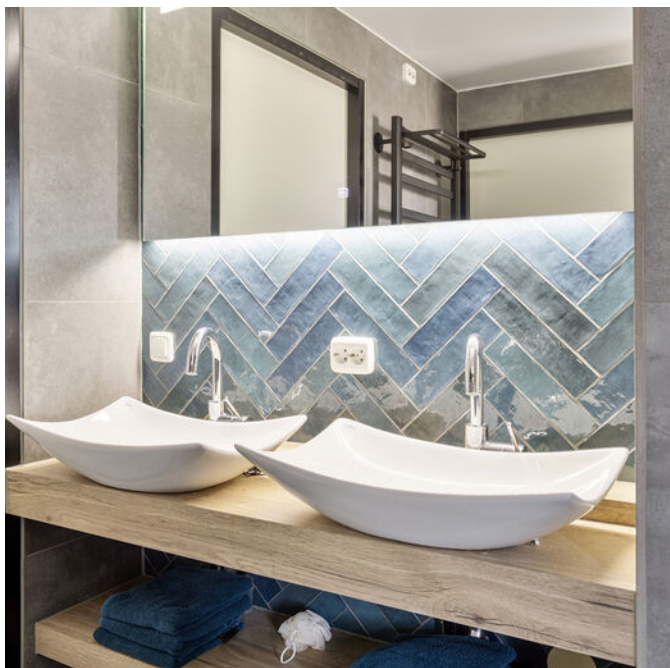


# > Plattegrond

## Eerste verdieping



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



## > Een eigen plek

De trapgang met industriële, verlichtte trapleuningen leidt je naar de tweede woonlaag. Deze verdieping voelt rustig, licht en verzorgd aan, precies zoals je het graag ziet.

Drie slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. Grote ramen laten veel daglicht binnen en zorgen voor een prettige sfeer in iedere kamer.

De hoofdslaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en extra kastruimte. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen en ontspannen af te sluiten.

Aan de voor- en achterzijde bevinden zich nog twee volwaardige kamers die eenvoudig kunnen worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer.

Centraal op deze verdieping ligt de badkamer, die in 2021 volledig is vernieuwd. Het tijdloze ontwerp zorgt voor een stijlvolle uitstraling.

Begin de dag onder de royale inlopdouche/sunshower of neem juist de tijd om rustig op te starten voor de grote spiegel boven het dubbele wastafelmeubel. Dankzij het raam profiteer je bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

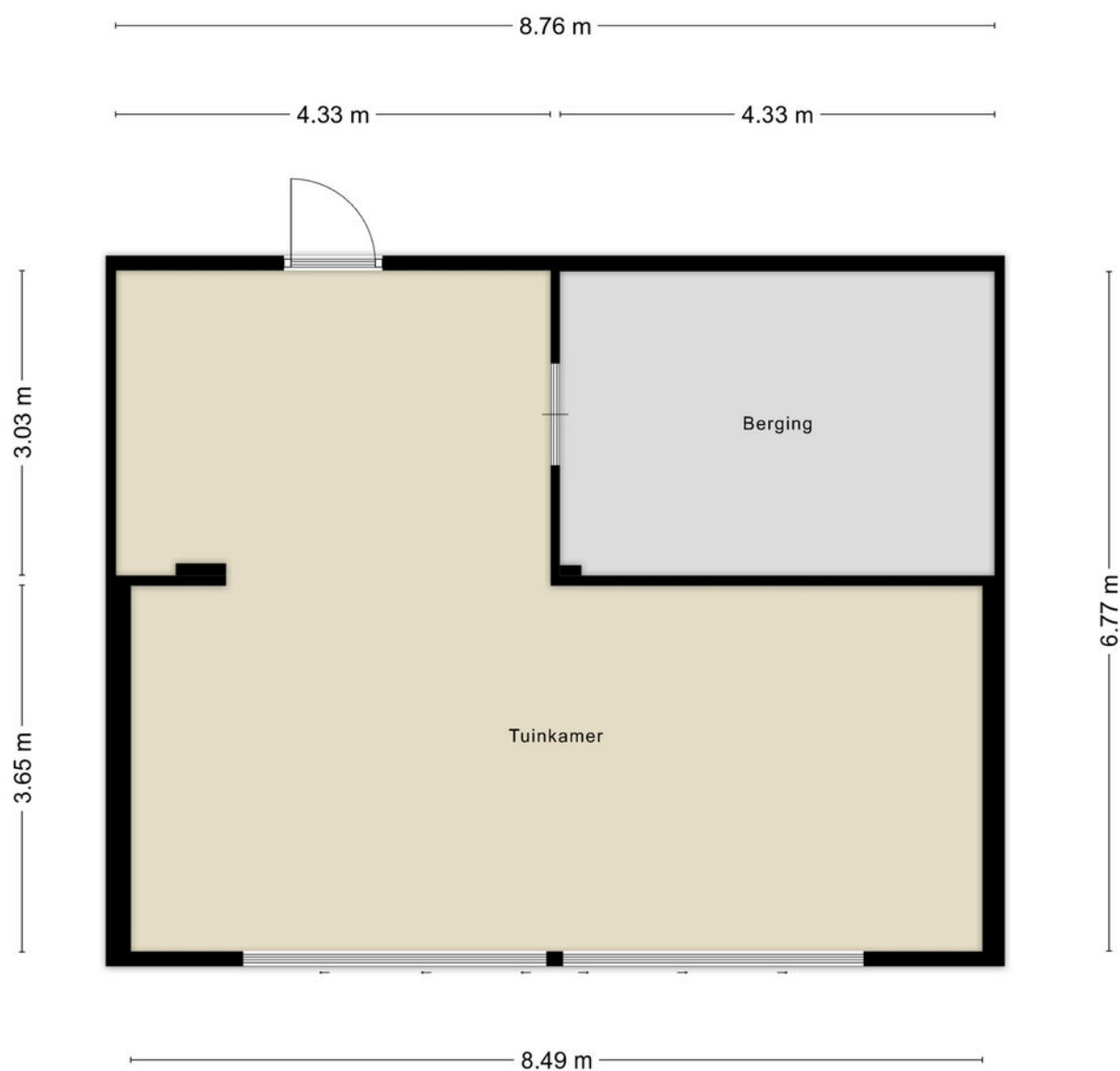
Ideaal is de aparte toiletruimte op deze verdieping. Dit maakt het wooncomfort compleet, net zoals dat er een aparte wasruimte aanwezig is. Praktisch én netjes uit het zicht. Naast de aansluitingen voor de wasmachine hangt hier de unit van de mechanische ventilatie en de omvormer van de 15 zonnepanelen.





> Plattegrond

## Tuinkamer - berging





## > Een plek om te genieten

Zodra de openslaande deuren naar buiten gaan, merk je dat ook hier alles draait om comfort en genieten. De tuin ligt gunstig op het zuidoosten en is strak en verzorgd aangelegd, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras waar je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten.

De elektrische zonwering zorgt voor voldoende schaduw. (Deze wordt ter overname aangeboden). De verzorgde inrichting met groen, bestrating en verschillende zitmogelijkheden zorgt ervoor dat je op ieder moment van de dag een fijne plek vindt om te ontspannen.

Achter in de tuin wacht misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. Over de volledige breedte van het perceel is een royale overkapping met tuinhuis gerealiseerd van circa 30 m<sup>2</sup>. Dankzij de glazen schuifpanelen kan deze ruimte vrijwel volledig worden afgesloten, waardoor je hier niet alleen in de zomer maar ook tijdens de koelere maanden heerlijk kunt zitten.

Zie het als een extra leefruimte waar lange zomeravonden vanzelf ontstaan. Een plek voor een grote eettafel, een comfortabele lounge set, een gezellige borrel met vrienden of juist een rustige ochtend met een kop koffie terwijl de tuin langzaam ontwaakt. Met de glazen panelen open geniet je optimaal van het buitengevoel, terwijl je beschermt zit wanneer het weer daarom vraagt.

Aansluitend bevindt zich de stenen berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en overige opslag. Via de achterom bereik je eenvoudig de achterzijde van het perceel.

Een extra stukje luxe is de jacuzzi onder de lamellen overkapping. Een plek waar vakantiegevoel en thuisgevoel moeiteloos samenkomen. (Deze wordt eveneens ter overname aangeboden).

Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een eigen carport én garage, zodat ook parkeren en opbergen uitstekend geregeld zijn.

Deze combinatie van tuin, overkapping, berging en wellicht het wellness gevoel, maakt dat je hier niet alleen een fijne woning koopt, maar eigenlijk een complete leefomgeving waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft.









Omgeving

