



WELKOM THUIS

Kralingenstraat 22, 5045 NX Tilburg
Vraagprijs € 450.000,- K.K.

Wij
regelen
het.

KENMERKEN



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

Kralingenstraat 22
5045 NX Tilburg

Kenmerken

Soort woning	tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	434 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	A



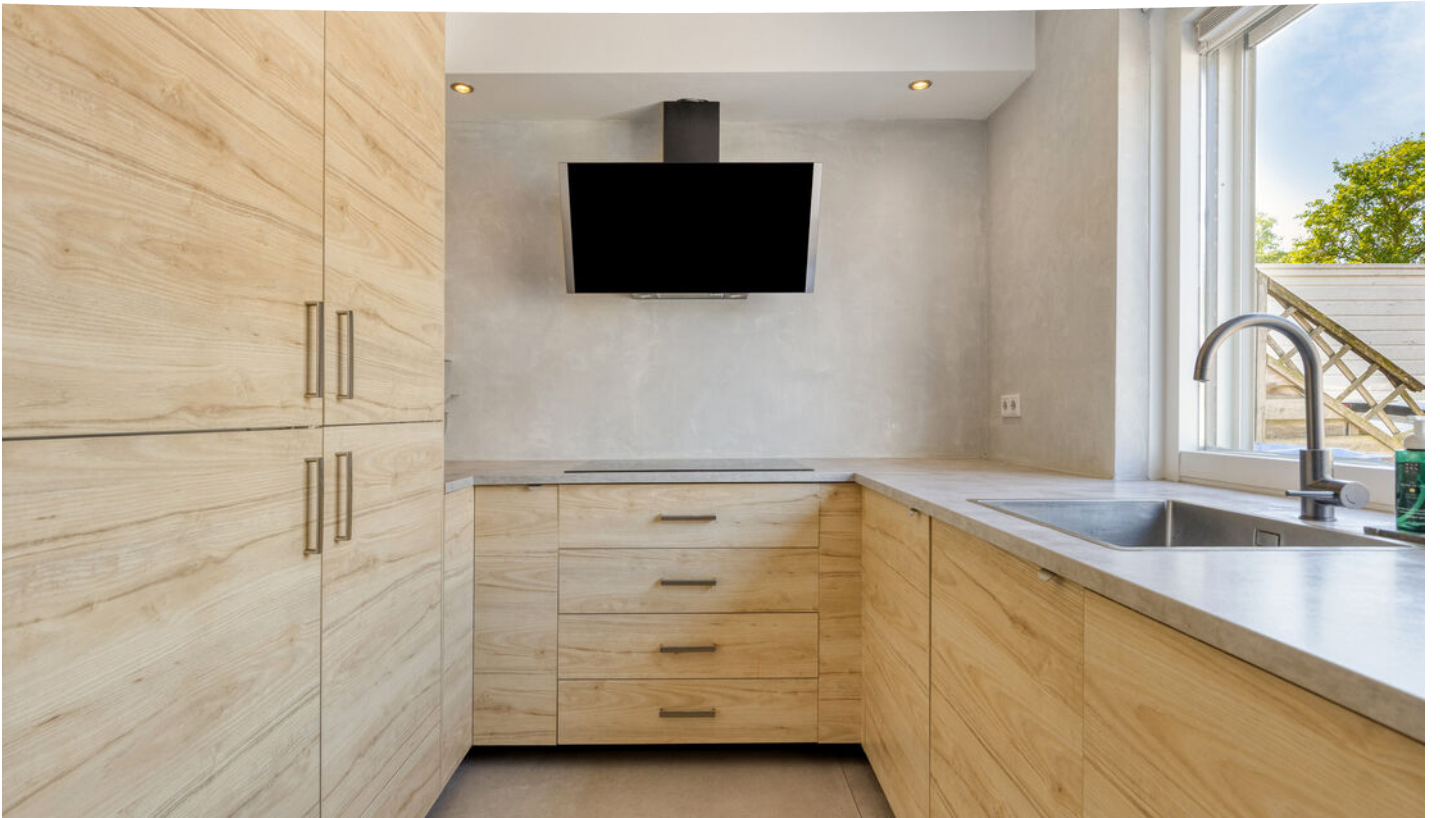
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)





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!](#)





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!**





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

BEGANE GROND



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

1STE VERDIEPING

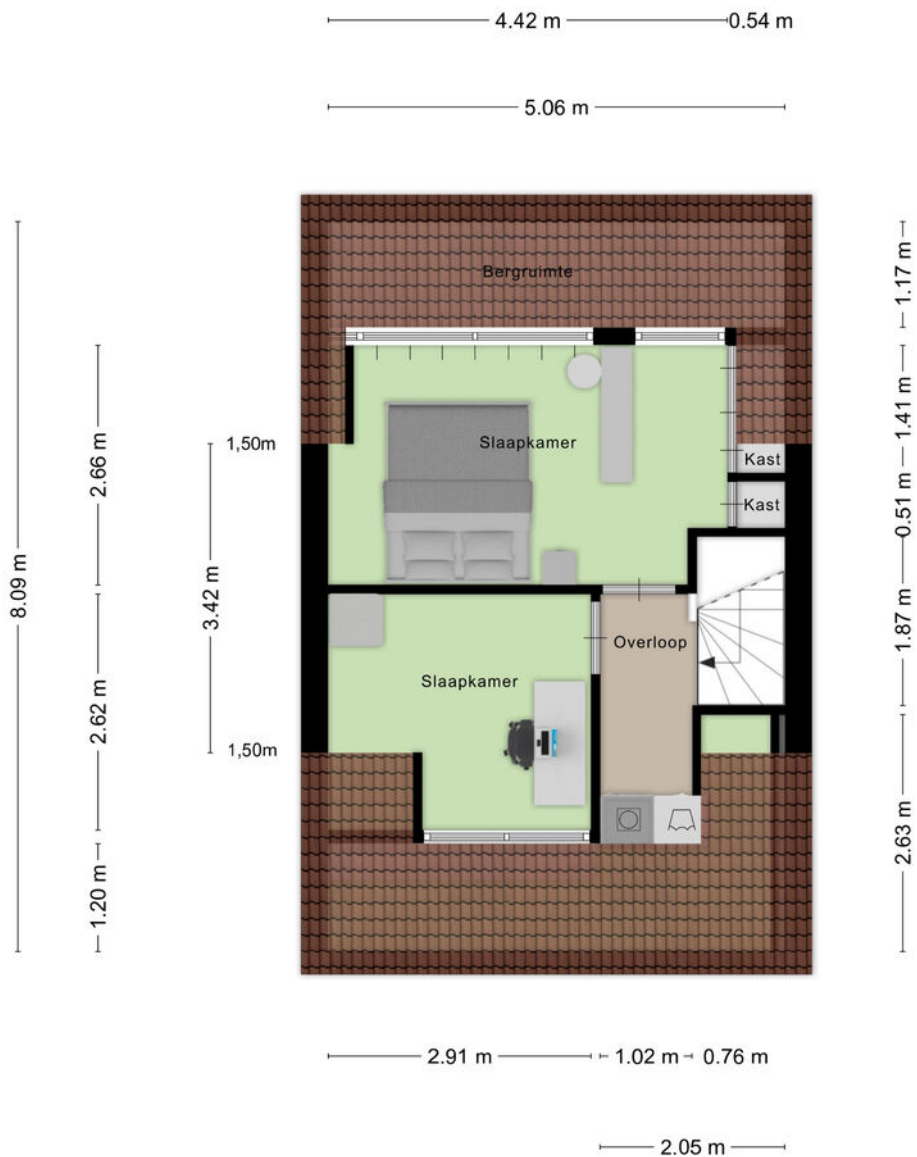


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



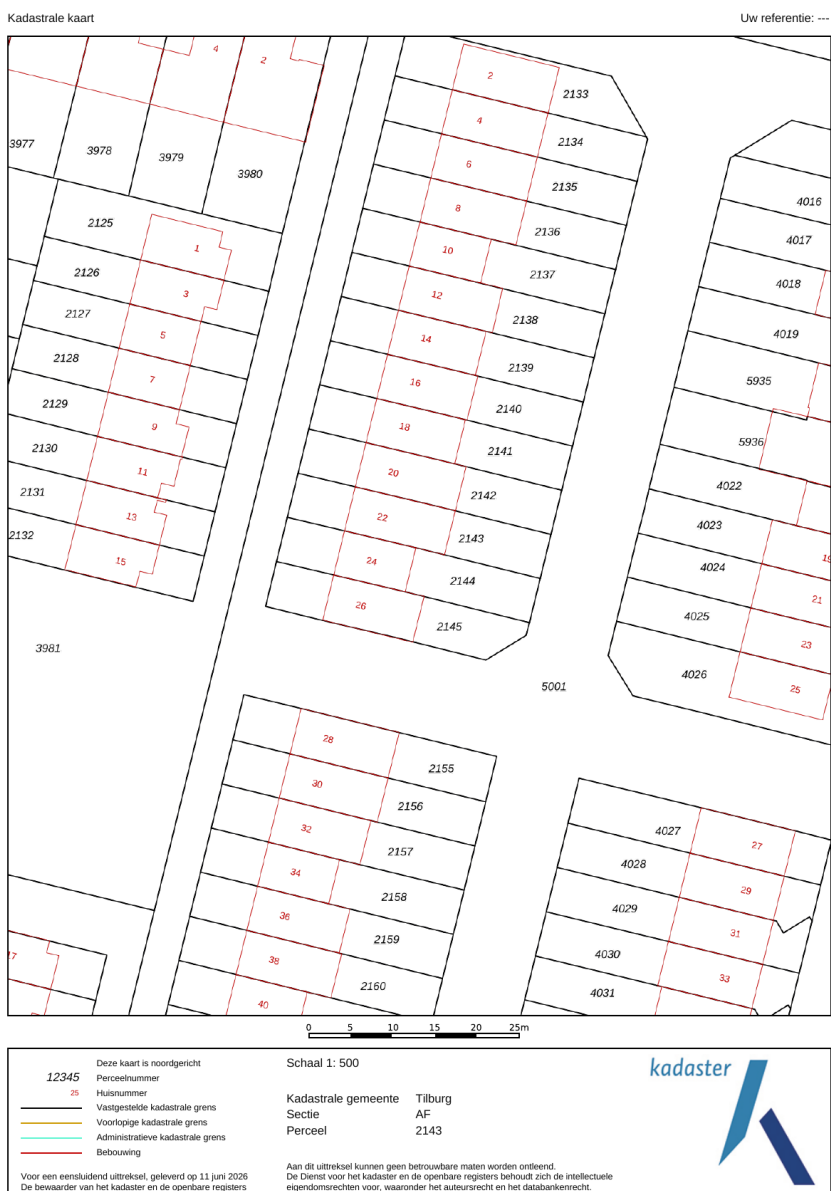
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

2E VERDIEPING



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

KADASTER



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

OMSCHRIJVING

Kralingenstraat 22 Tilburg

Ruimte, comfort én een ligging aan het water! Deze verrassend ruime gezinswoning in de geliefde wijk Campenhoef combineert alles wat een gezin zoekt; een eigen oprit, een uitgebouwde woonkamer, een royale geïsoleerde serre, maar liefst vijf slaapkamers, twee dakkapellen en een zonnige achtertuin op het zuidoosten grenzend aan het water. Een woning, waar je niet alleen veel leefruimte hebt, maar ook optimaal geniet van wooncomfort.

De woning is gelegen in de populaire Reeshof, een complete woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Heyhoef, basisscholen, voortgezet onderwijs, sportvoorzieningen, gezondheidszorg en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Op slechts enkele minuten wandelen ligt het Reeshofpark, een geliefde plek voor ontspanning, sport en recreatie. Dankzij het NS-station, uitstekende busverbindingen en de snelfietsroute naar het centrum van Tilburg is de bereikbaarheid bovendien uitstekend.

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, garderoberuimte en de toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een indrukwekkende leefruimte is ontstaan. De woonkamer heeft via de aangebouwde serre een prettige verbinding met de achtertuin. De luxe tegelvloer met royale afmetingen (120 x 120 cm) is voorzien van comfortabele vloerverwarming en geeft het geheel een moderne en stijlvolle uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, ingericht met volop werk- en bergruimte en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Via de schuifpui stap je de grote aangebouwde serre binnen. Dankzij de geïsoleerde vloer en het geïsoleerde dak vormt deze ruimte een waardevolle verlenging van de woonkamer en is deze gedurende het jaar comfortabel te gebruiken.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop, drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een airconditioning, die zorgt voor extra comfort tijdens zowel warme als frisse dagen.

Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn hier twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. Daarnaast is er volop praktische kleed- en bergruimte aanwezig.

Buiten

De voortuin is volledig bestraat en ingericht als eigen oprit. Ideaal voor het parkeren op eigen terrein en bovendien uitstekend geschikt voor het realiseren van een laadpunt voor een elektrische auto. In de voortuin bevindt zich tevens een houten berging met elektra.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, ligt op het zonnige zuidoosten en biedt de hele dag een fijne plek om van de zon te genieten. De ligging aan het water zorgt voor een vrij gevoel en een aantrekkelijke woonbeleving.

Bijzonderheden

- Royale uitgebouwde gezinswoning
- Gelegen aan het water (geen achterom)
- Eigen oprit op eigen terrein
- Uitstekende mogelijkheid voor een laadpaal
- Grote aangebouwde en afsluitbare serre met geïsoleerde vloer en dak
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Twee dakkapellen voor extra ruimte en licht
- Airconditioning op de tweede verdieping
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing op de eerste en tweede verdieping
- Energielabel A
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
- Oplevering in overleg (indicatie eind augustus / half september)

Een woning die ruimtezoekers direct zal aanspreken: royaal wonen, parkeren op eigen terrein, vijf slaapkamers. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de verrassende ruimte van Kralingenstraat 22.

KERN MAKELAARS – JOUW MAKELAAR – WIJ REGELEN HET.



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



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?

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.



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



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.