

Drunenstraat 4

TILBURG



KOOPSOM

€ 799.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Woonoppervlakte**

ca. 200 m²

Aantal kamers

6

Oppervlak garage

ca. 47 m²

Aantal slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

721 m²

Bouwjaar

1988

Inhoud

774 m³

Energielabel

A+

Soort woning villa

Heerlijk licht en verrassend ruim vrijstaand familiehuis – instapklaar en veelzijdig. Een huis met allure en ruimte voor gezin én werk.

Soms vind je een huis dat méér is dan alleen een plek om te wonen. Dit familiehuis aan de Drunenstraat is zo'n woning. Vrijstaand, royaal, instapklaar en met verrassend veel mogelijkheden: van een kantoor of praktijk aan huis tot een kangoeroe- of mantelzorgwoning of gewoon héél veel leefruimte op een perceel van 970m², waarvan 250m² in bruikleen is van de gemeente

Met vier ruime slaapkamers, twee badkamers, comfortabele leefruimtes, een kantoor-/praktijkruimte met eigen entree en een tuin die aanvoelt als je eigen groene park is dit een woning waar je als gezin alle ruimte hebt. Hier kun je wonen en werken moeiteloos combineren en kun je, dankzij de royale tuin, dubbele garage en sfeervolle leefruimtes, echt genieten. Alles is keurig onderhouden, toekomstbestendig en klaar om zo te betrekken.

De wijk Huibeven in de Reeshof, waar de woning is gelegen, biedt een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving. Brede straten, veel groen en speelse plantsoenen maken het veilig en prettig om buiten te spelen. Scholen, kinderopvang, sportclubs en winkelcentrum Heyhoef liggen dichtbij, en voor ontspanning zijn het Huibevenpark, Reeshofpark en Reeshofbos in de buurt. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten op de A58, is treinstation Reeshof eenvoudig per fiets bereikbaar en fiets je via de Reeshofdijk in circa 20 minuten naar het stadscentrum van Tilburg.

Binnen: licht, ruimte en comfort

De hal met vide geeft meteen een gevoel van ruimte. De ruimte is royaal en licht en beschikt over een trapopgang, meterkast en een moderne toiletruimte (2020 vernieuwd). De pvc-vloer (2019/2020) met vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en versterkt het ruimtelijke gevoel.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte; royaal, sfeervol en licht. Grote raampartijen en twee schuifpuien zorgen voor een zee van daglicht en een prachtig uitzicht op en toegang tot de tuin. De houtkachel (2020) maakt het compleet: warmte en gezelligheid in de winter. Een van de twee schuifpuien geeft toegang tot het sfeervolle overdekte terras.

Tussen de woonkamer en keuken ligt nog een gezellige hoek: ideaal als extra zitje of als speelhoek voor de kinderen.

De keuken is tuingericht en modern uitgevoerd. Een kookeiland, een kastenwand met koel-/vriescombinatie, oven en combi-oven, en een extra interieur onder de brede raampartij met uitzicht op de tuin. Hier vind je ook de granieten werkbladen, een vaatwasser en een rvs-spoelbak met boiler. Alles is praktisch én stijlvol.

Aansluitend de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur, een handig werkblad, unit voor vloerverwarming en een deur naar de achtertuin.

Kantoor- of praktijkruimte met eigen entree

Een groot pluspunt is de kantoor-/praktijkruimte die zowel binnendoor als via een eigen entree vanaf de oprit bereikbaar is. Deze ruimte, in zijn geheel strak en sfeervol afgewerkt, bestaat uit twee kamers: een voorruimte met pantry, bedraad internet en inbouwspots, en een royale praktijkruimte aan de voorzijde. Daarnaast een eigen hal met garderobe en toiletruimte. Ideaal voor zelfstandig ondernemers, een praktijk aan huis of zelfs de mogelijkheid voor een kangoeroewoning of mantelzorgfunctie (na goedkeuring gemeente).

Een verdieping vol ruimte en sfeer

De eerste verdieping is in 2020 gemoderniseerd en voorzien van laminaatvloeren, strak stucwerk en moderne ledverlichting. Hier vind je vier ruime slaapkamers, allemaal met veel licht dankzij de aanwezige dakramen en dakkapellen. Tevens zijn alle slaapkamers voorzien van een airco die zowel kan koelen als verwarmen, zodat het comfort per ruimte naar wens is aan te passen.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen badkamer met een douche en wastafel, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde toegang biedt tot de royale hoofdbadkamer. Deze luxe badkamer, eveneens vernieuwd in 2020, biedt het nodige comfort met een groot ligbad voorzien van inbouwkranen, een inloepdouche met glazen deur en regendouche, een dubbel wastafelmeubel, wandcloset, vloerverwarming en inbouwspots. Dankzij het grote dakraam is ook dit een lichte en frisse ruimte.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens royaal van opzet en bieden naast vaste kasten ook veel bergruimte achter de knieschotten, ideaal om alles netjes op te bergen.

Praktische bergruimte

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Handig voor koffers, seizoensspullen en alles wat je uit het zicht wilt bewaren.

Buiten: parkachtig en kindvriendelijk

De tuin rondom het huis is volwassen, kleurrijk en verrassend ruim. Met volwassen bomen, kleurrijke borders met sfeervolle grasjes, hortensia's en rododendrons, een gazon, fruitbomen en een speelhoek met houtsnippers is dit een plek waar je volop kunt genieten. Dankzij de volledige omheining is de tuin een veilige plek voor kinderen om te spelen, terwijl hij via twee poorten aan weerszijden van het huis gemakkelijk toegankelijk blijft.

Direct achter de woning ligt een deels overdekt terras met zonnesherm. Doordat de achtertuin op het zuiden is gesitueerd, kun je hier heel de dag van de zon genieten. Verderop, in een rustige hoek van de tuin, ligt een tweede terras dat door de omliggende bomen aangename schaduw biedt. Voor extra gemak is de tuin voorzien van een automatische sproei-installatie en sfeervolle buitenverlichting. De voortuin is fraai aangelegd met beukenhagen, siergrassen en hortensia's, waardoor het geheel een verzorgde en uitnodigende uitstraling heeft. De dubbele garage is royaal en volledig betegeld, voorzien van elektra, bediening voor de sproei-installatie, camera's en de omvormer van de zonnepanelen. Voor de garage is ruim voldoende plek om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Gebruik van gemeentegrond en grond van Ennatuurlijk

Op de kaart in deze brochure is aangegeven welke strook gemeentegrond in gebruik is gegeven. Deze grond, met een oppervlakte van circa 250 m², blijft eigendom van de gemeente, maar mag door de bewoners van Drunenstraat 4 worden gebruikt en onderhouden volgens de gemaakte afspraken. De kaart geeft aan op welk perceel dit betrekking heeft en waar de gebruiksgrenzen liggen. De koper dient met de gemeente een nieuwe overeenkomst voor het gebruik van deze grond aan te gaan. Daarnaast is een deel van de oprit eigendom van Ennatuurlijk. Voor het gebruik van dit gedeelte is een recht van overpad gevestigd ten behoeve van de eigenaren van Drunenstraat 4.

De wijk – rustig, groen en uitstekend bereikbaar

De wijk Huibeven biedt een rustige, ruime en vriendelijke leefomgeving. Brede straten, volop groen en speelse plantsoenen zorgen voor een prettige sfeer waarin kinderen veilig buiten kunnen spelen. Alles wat je nodig hebt voor het dagelijks leven is dichtbij: scholen, kinderopvang en sportclubs liggen om de hoek, net als winkelcentrum Heyhoef met zijn gezellige winkels en horeca. Voor ontspanning loop je zo het Huibevenpark, het Reeshofpark of het Reeshofbos in, waar eindeloze wandel- en fietsroutes wachten. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten op de A58 richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch, en treinstation Reeshof is eenvoudig bereikbaar per fiets.

Recent uitgevoerde verbeteringen en onderhoud

Het huis is door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd en goed onderhouden. In 2020 is het stucwerk op de begane grond en de verdieping vernieuwd, zijn de laminaatvloeren op de verdieping vervangen, is de ledverlichting aangebracht en zijn de hoofdbadkamer en toiletruimtes opgefrist. In 2021 is het dak van de woning volledig vervangen en geïsoleerd, inclusief nieuwe leipannen, dakgoten, regenpijpen, draai-/kiepramen en dakkapelbekleding. Bij de plaatsing van de 18 zonnepanelen in 2019/2020 is tevens het dak van de garage vernieuwd en constructief versterkt. In 2023 is ook het kantoor opnieuw gestuct. In 2024 is de schoorsteen voorzien van nieuw lood en geïmpregneerd, en de mechanische ventilatie-unit op zolder is in 2020 vernieuwd.

Het huis is bovendien voorzien van airco's in vier slaapkamers, een houtkachel in de woonkamer en 18 zonnepanelen, waardoor comfort, sfeer en duurzaamheid optimaal zijn gewaarborgd. Dankzij deze updates is de woning volledig instapklaar en klaar om direct te genieten van ruimte, licht en moderne voorzieningen.

Al met al kun je Drunenstraat 4 geen standaard woning noemen, maar een royaal vrijstaand familiehuys met allure en mogelijkheden. Ben je op zoek naar zo'n woning? Laat dan deze unieke kans niet aan je voorbij gaan en maak een afspraak voor een bezichtiging!

* * *

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.

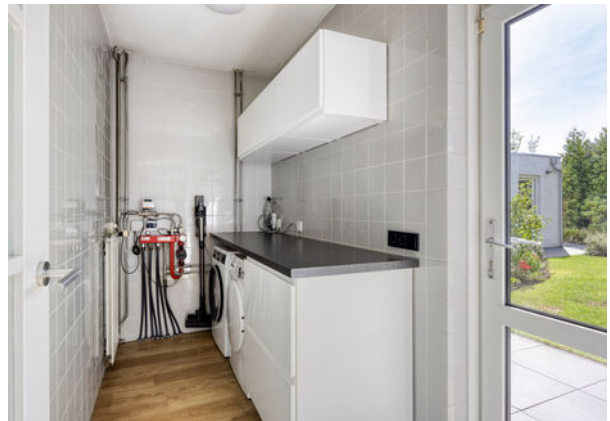






























Plattegrond



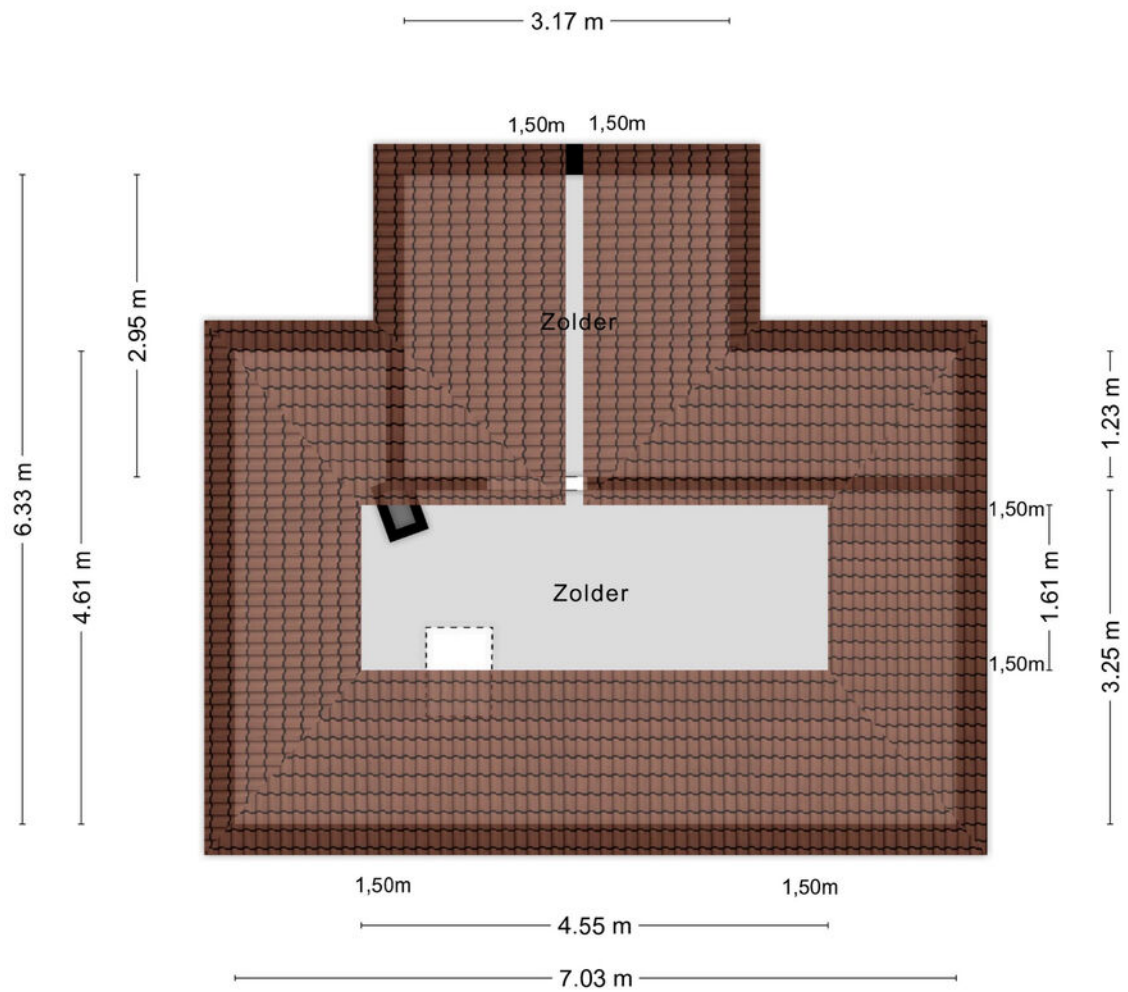
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



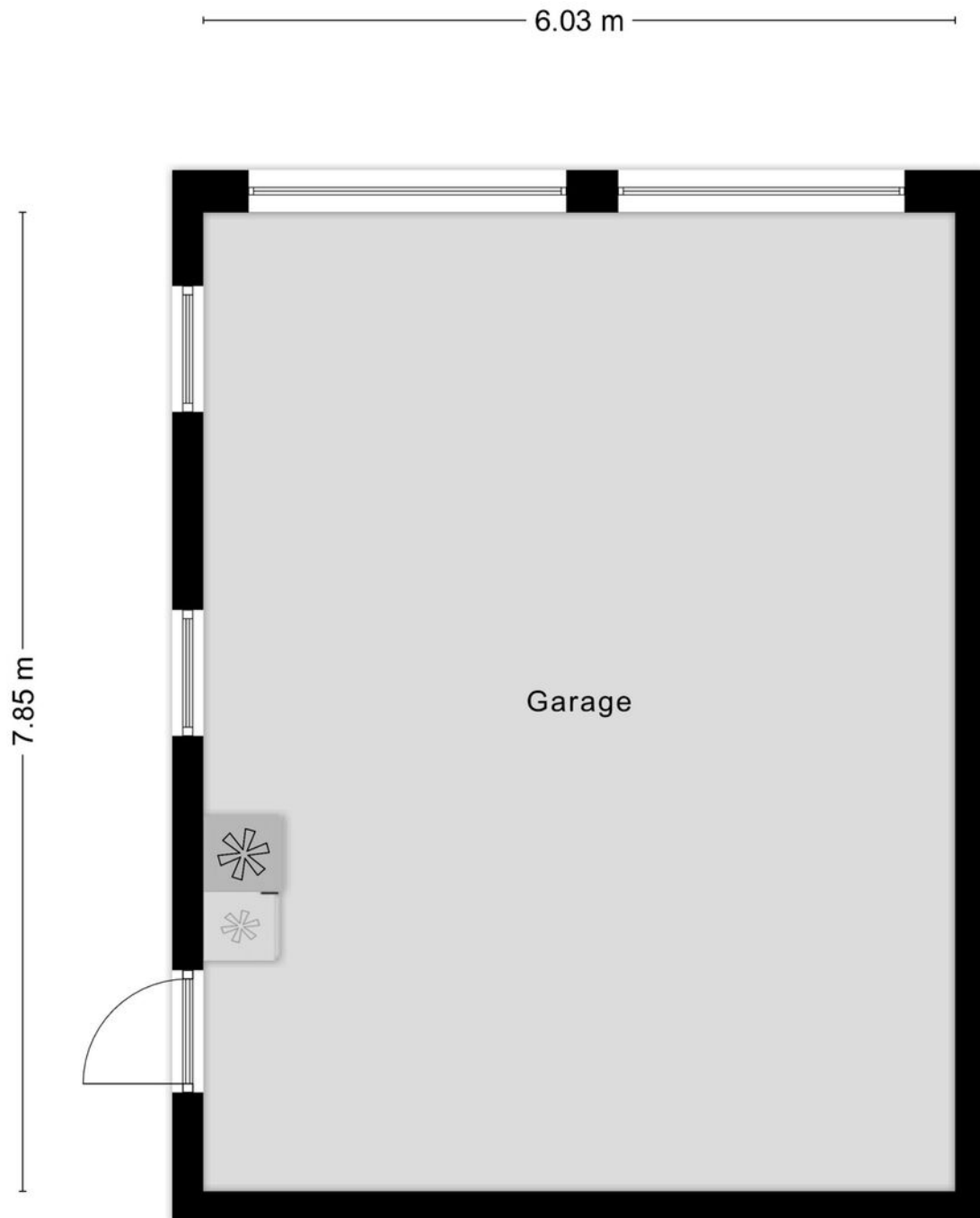
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AF

Perceel 1921

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Diagram showing a plot of land (shaded area) with dimensions $\pm 250 \text{ m}^2$. The plot is bounded by Drunenstraat to the north and Huibevendreef to the south. Other plots are labeled 4 and 6.

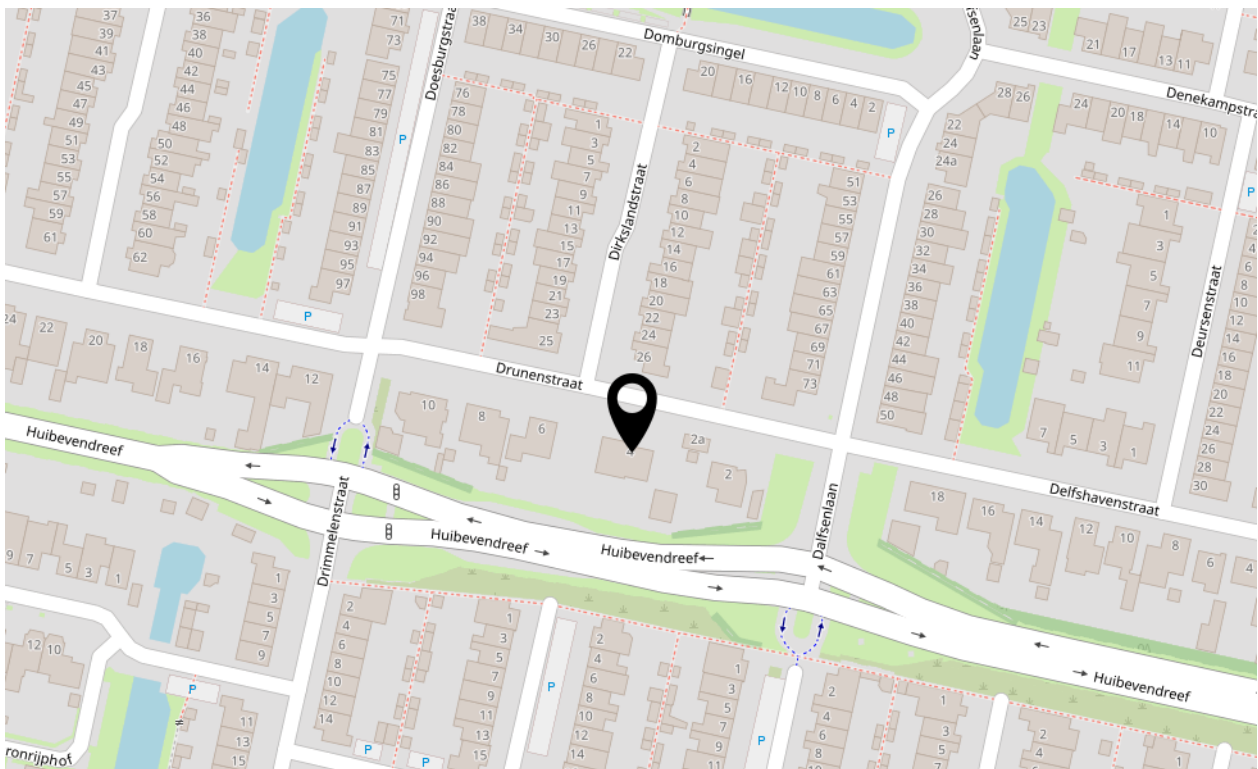
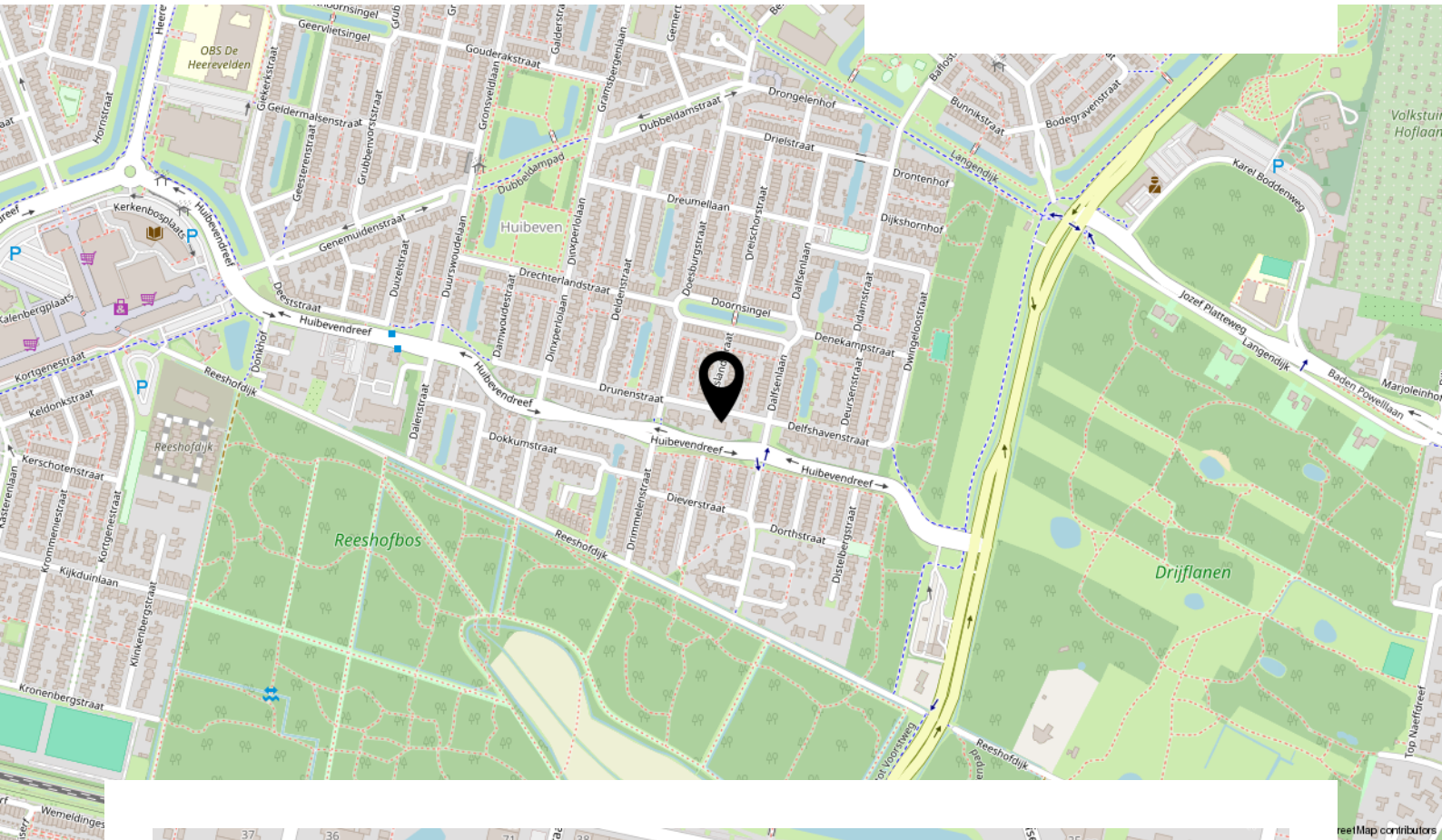
3701

paraaf partij:  

paraaf Gemeente:

 afdeling Ruimtelijke uitvoering GEMEENTE TILBURG	Drunenstraat		
	bruikleentekening Drunenstraat 4		
	bestandsnaam: lm-2026-af2607.dgn	Postadres	
	projectwise-nr: 779632	Postbus 90155	
	datum: 08-07-2026	5000 LH Tilburg	
getekend: Oscar Franken	contactpers.: Wil van Turnhout	kad.gemeente: Tilburg	
formaat: A4 1:250	soort tek.: Bruikleen	kad.sectie: AF	
VKG-ordernr:	partij: Pols, Janssen	kad.nummer: 3701	

Locatie



Drunenstraat 4, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Buitenverlichting Philips Hue (kleur)			X
- Binnenverlichting incl binnen werken Philips Hue			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Master slaapkamer kleding kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Vouw gordijnen Beneden	X		
- Gordijnen keuken en boven (slaapkamers en badkamer)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Domotica Systeem (is eigen gebouwd), maar Beregening en Lampen kan je via aparte apps bedienen		X	
- Indien gewenst kan inventaris (deels) overgenomen worden, nader te bespreken			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Boiler warm water kraan	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- ophangbeugel badkamer	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting Philips Hue			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Houtopslag (achter garage) incl. hout voor houtkachel	X		
Speeltoestel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Beregeningsinstallatie incl pomp 2020 en online app systeem	X		
- Trampoline			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