

WONEN

KARDINAAL VAN ROSSUMSTRAAT 32D Tilburg

*Instapklare woning met
alle comfort en luxe*

*Duurzaam en
toekomstbestendig met
energielabel A*

*Sfeervolle patio en
ruime garage*



REMAX®

REMAX Optimus Makelaars
085-2130300
optimusmakelaars@remax.nl
makelaars-in-brabant.nl



Wonen in Tilburg doe je met REMAX

WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een REMAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



REMAX Optimus Makelaars is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

Volg en like ons online



[instagram.com/remax_optimus_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



[facebook.com/remaxtilburg/](https://www.facebook.com/remaxtilburg/)



www.makelaars-in-brabant.nl

WOONOPPERVLAKTE

120 m²

INHOUD

398 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

140 m²

BOUWJAAR

1994

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



STATUS: Beschikbaar

VERWARMING: C.V.-ketel,
vloerverwarming geheel,
gashaard.

ENERGIELABEL: A

TUINLIGGING: Noord-
oosten

PARKEREN: Eigen garage

BERGING: Ja



KOM VERDER

KARDINAAL VAN ROSSUMSTRAAT



**VRAAGPRIJS
€ 499.000 K.K.**

Op zoek naar een verrassend ruime, instapklare en uitstekend onderhouden tussenwoning met alle denkbare moderne comfort? Zoek niet verder! Deze prachtige woning uit 1994 combineert een riant woonoppervlak van circa 120 m² met een hoogwaardig afwerkingsniveau, een riante externe garage van ruim 26 m² en een heerlijk zonnige, sfeervolle patio. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving en voorzien van energielabel A, is dit een unieke kans op de Tilburgse woningmarkt.

De Wijk & Ligging: Rustig wonen met de stad aan uw voeten. De woning is gelegen in een fijne en karakteristieke straat in Tilburg. De buurt staat bekend om haar prettige, sociale sfeer en uitstekende bereikbaarheid. Zowel het bruisende centrum van Tilburg als de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken.

-Kindvriendelijkheid: De wijk is zeer kindvriendelijk van opzet met diverse speelgelegenheden, scholen en sportfaciliteiten in de directe nabijheid. Het is een veilige en rustige omgeving waar kinderen nog heerlijk buiten kunnen spelen.

-Faciliteiten: Op loop- en fietsafstand vindt u supermarkten, ambachtelijke winkels, gezellige horecagelegenheden en het openbaar vervoer. Alles wat u nodig heeft voor het dagelijks leven ligt letterlijk om de hoek.

Voor welke doelgroep is deze woning geschikt? Dankzij de doordachte indeling, de royale leefruimtes en de onderhoudsvriendelijke opzet is deze woning uitzonderlijk veelzijdig:

-Gezinnen: Met meerdere volwaardige slaapkamers, een veilige buurt en scholen nabij, is dit een ideale gezinswoning.

-Doorstarters & Comfortzoekers: Wie op zoek is naar ruimte, luxe en geen zin heeft in klussen, vindt hier direct zijn geluk.

-ZZP'ers of Hobbyisten: De riante externe garage van 26m² is voorzien van een sectionaaldeur en biedt fantastische mogelijkheden voor een uitgebreide hobbyruimte of veilige stalling van een auto en motor.

EEN RONDLEIDING DOOR DE WONING

Begane grond: Royale woonkamer en een droomkeuken. Bij binnenkomst via de fraaie hal krijgt u direct toegang tot de meterkast, een moderne toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Wanneer u de woonkamer binnenstapt, wordt u direct verrast door de enorme hoeveelheid leefruimte en het hoogwaardige afwerkingsniveau. De begane grond is volledig voorzien van een strakke tegelvloer met comfortabele warmwater-vloerverwarming. De zithoek is een oase van rust, mede dankzij de sfeervolle, ingebouwde Faber gashaard die zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. Voor het perfecte binnenklimaat in de zomer is er tevens een moderne LG airconditioning (2024) aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken in de aanbouw (gerealiseerd in 2008). Dit is het absolute hart van het huis! De luxe, greeploze keukenopstelling in een moderne donkere houtlook beschikt over een riant kook- en spoeiland waar u gezellig aan kunt borrelen. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een hoogwaardige Quooker-kokendwaterkraan en premium inbouwapparatuur die grotendeels in 2024 is vernieuwd (waaronder de vaatwasser, combi-ovens en het koffieautomaat). Grote glazen puien met een ingebouwde schuifpui bieden direct toegang tot de patiotuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Eerste verdieping: Ruimte en luxe sanitair

De overloop leidt naar twee zeer royale en keurig afgewerkte slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van strakke wandafwerking en grote raampartijen. Alle ramen zijn uitgerust met praktische rolluiken voor optimale verduistering en privacy.

De badkamer is volledig betegeld in een tijdloze zwart-wit kleurstelling en is zeer compleet uitgerust. U vindt hier een heerlijk ligbad, een separate douche met glazen deur, een tweede toilet en een extra breed wastafelmeubel met geïntegreerde spiegelwand en designverlichting.

Extra luxe: de badkamer beschikt over een eigen elektrische vloerwarming!

Tweede verdieping: Verrassende extra kamer dankzij dakkapel

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij de grote dakkapel is hier een volwaardige, riante derde slaapkamer ontstaan. De andere kamer op deze verdieping is als werkruimte ingericht.

Buitenruimte & Garage: Uw eigen stukje paradijs

De achtertuin is een onderhoudsvriendelijke, sfeervolle patio. Met moderne betegeling, zonneterrassen en een prachtige ingebouwde plantenbak met een volwassen palmboom waant u zich hier in mediterrane sferen.

De patio biedt volledige privacy.

Achterin de tuin heeft u toegang tot de riante externe garage van maar liefst 26m². Deze ruimte is volledig betegeld, uitgerust met een brede, blauwe sectionaaldeur en biedt een zee aan opberg- en werkruimte. Ideaal voor autoliefhebbers of opslag! De achtergelegen poort en het gemeenschappelijke terrein achter de garages zijn uitstekend bereikbaar via een recht van overpad, waarbij de gezamenlijke poort aan de straatzijde voor een veilige en afgesloten toegang zorgt (bijdrage slechts € 15,- per jaar).

BEN JE NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

Dit is een woning die u echt van binnen moet zien om de ruimte, het licht en het extreem hoge afwerkingsniveau ten volste te ervaren. Wacht niet te lang, want woningen van dit kaliber en met deze unieke garage zijn zeldzaam! Neem vandaag nog contact op met REMAX Optimus Makelaars voor het plannen van een persoonlijke bezichtiging!



*Sfeervolle
en luxe
woonkamer*







*Open keuken
met
kook-en spoeleiland*

Moderne inbouwapparatuur



*Rustgevende
zithoek
met veel
lichtinval*











*Ruime
hoofdslaapkamer*









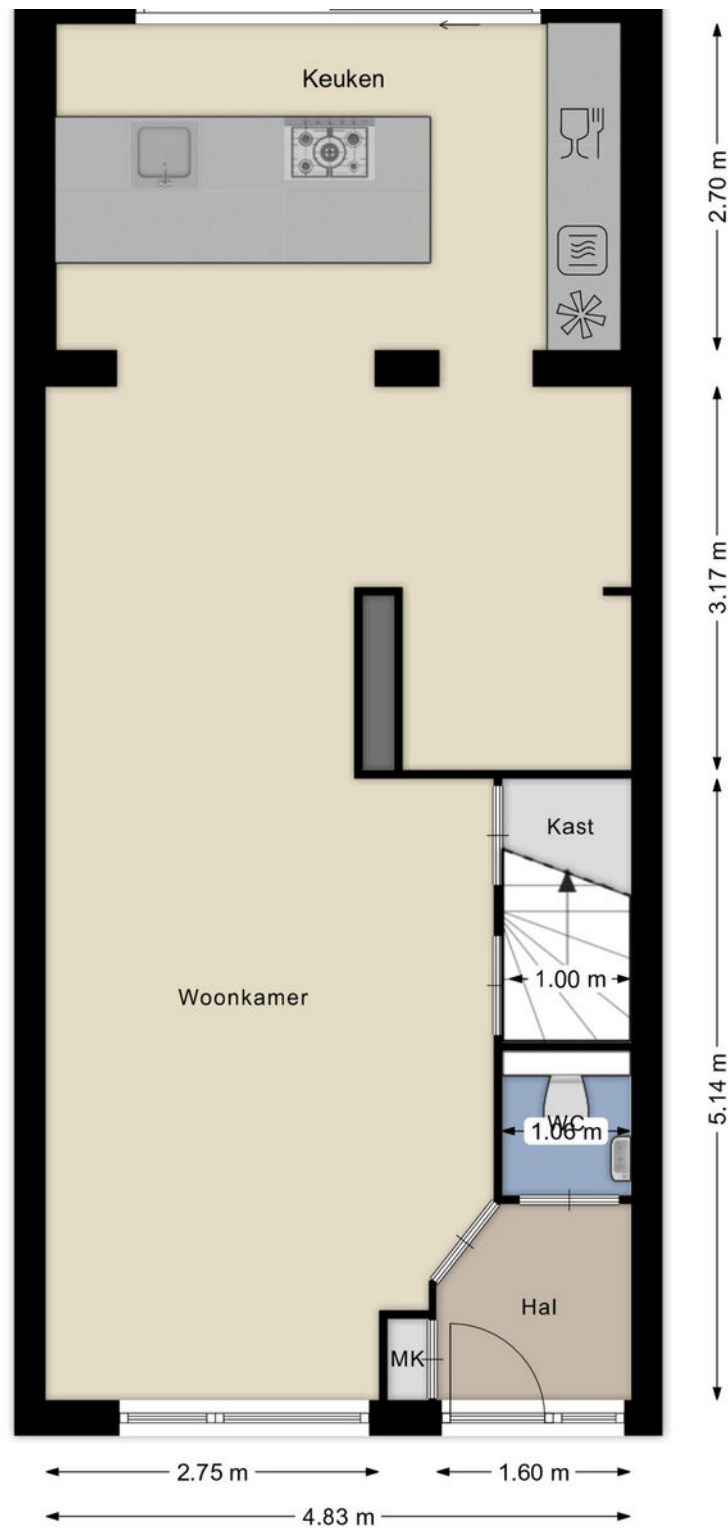






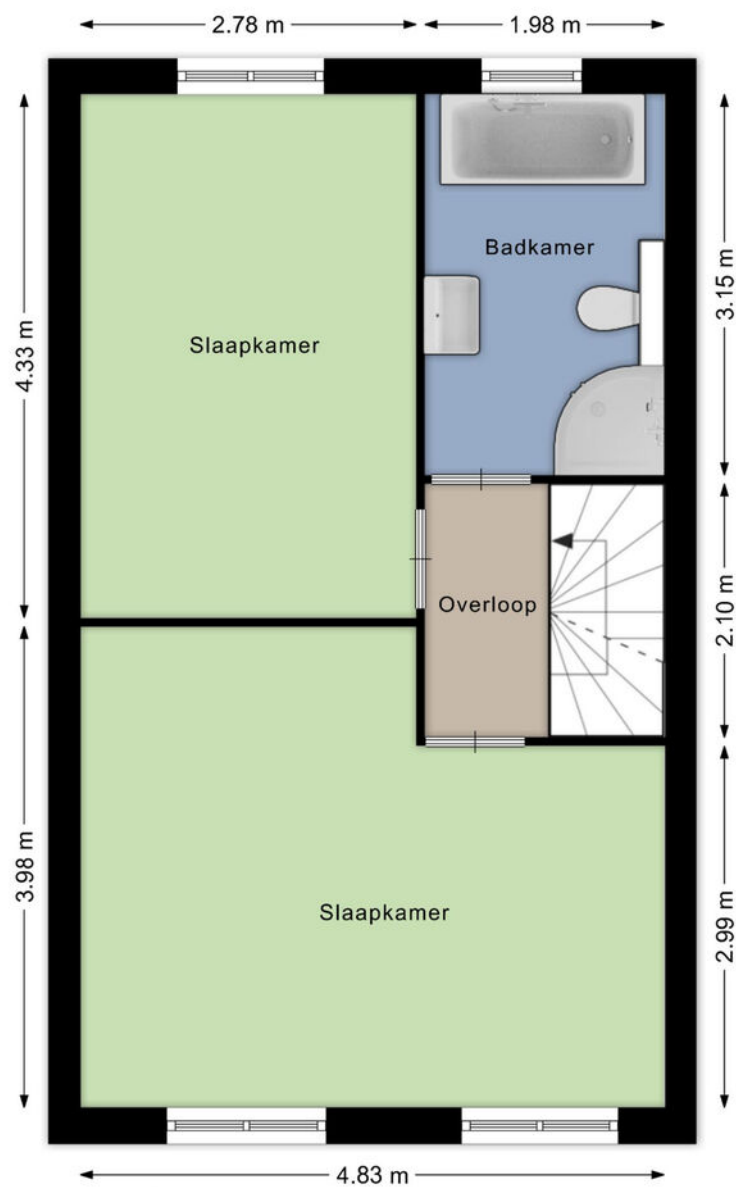


PLATTEGROND



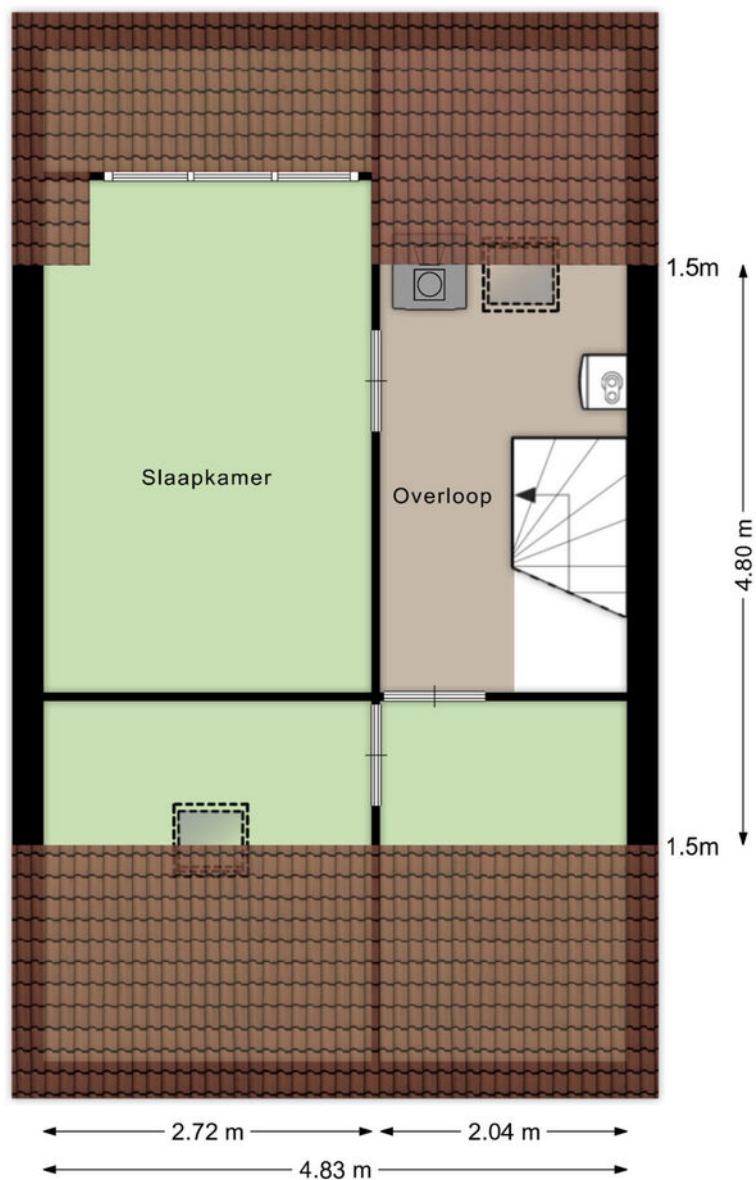
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikr Vastgoedpresentaties

PLATTEGROND



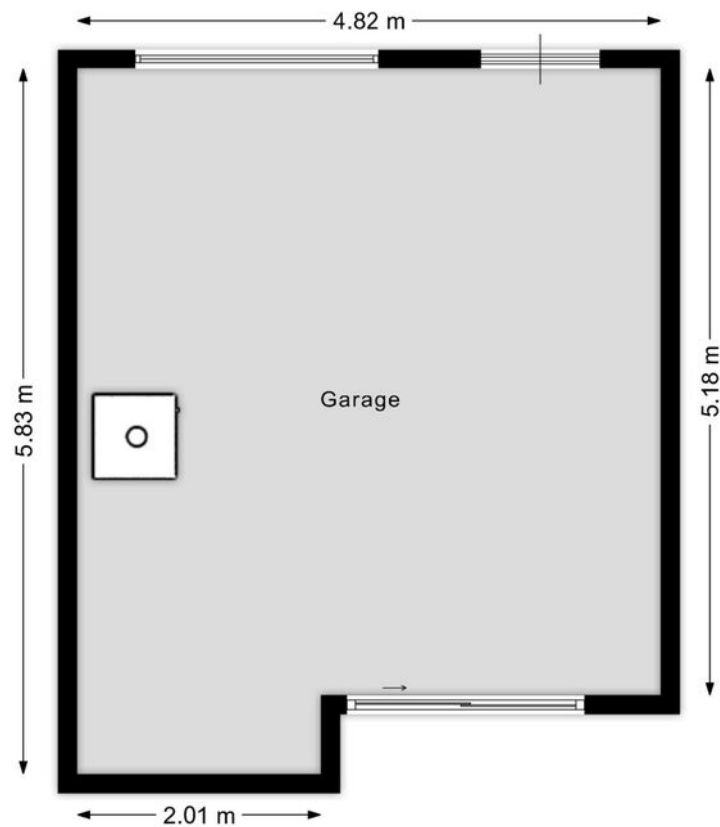
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

PLATTEGROND



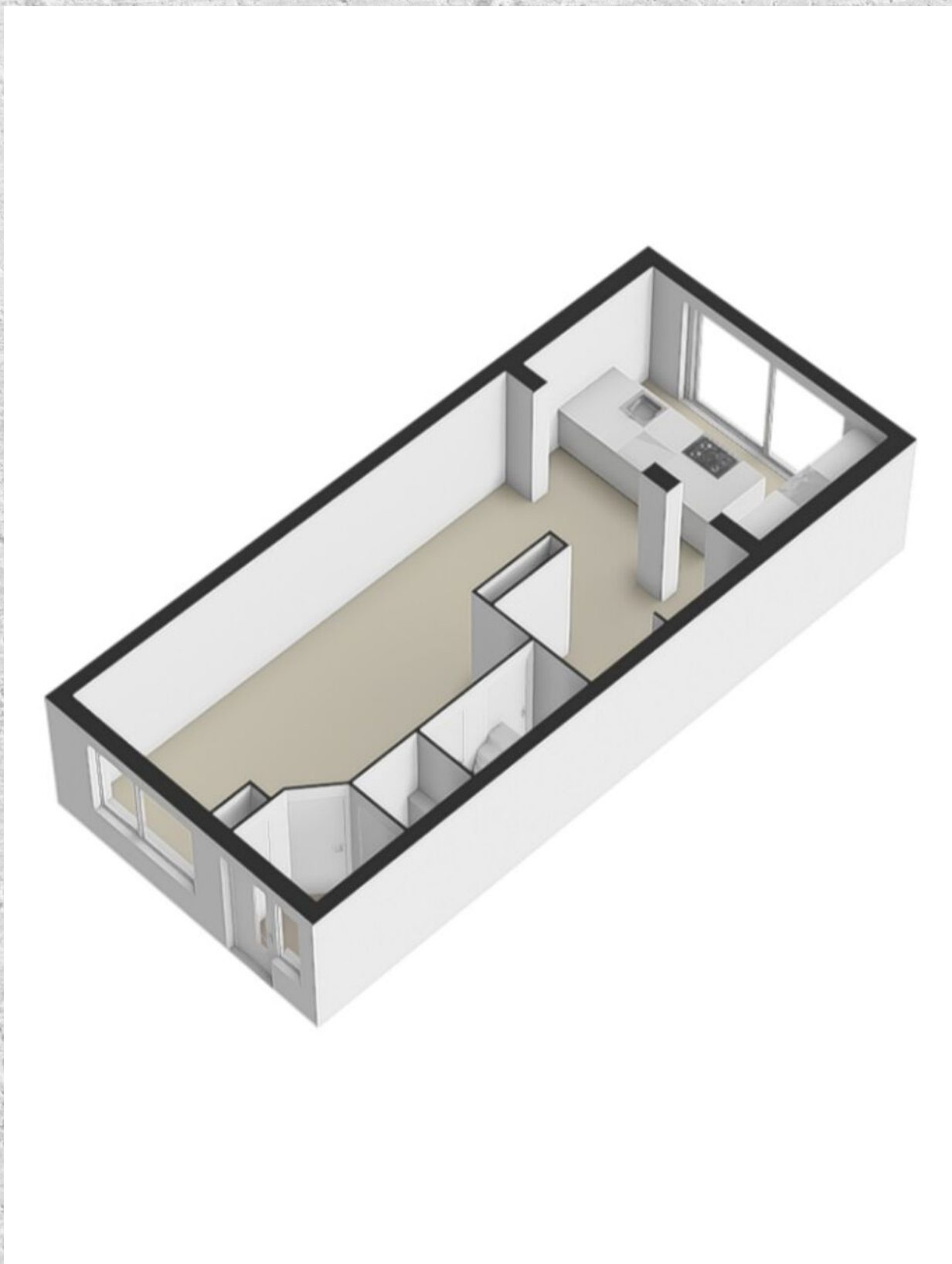
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

PLATTEGROND

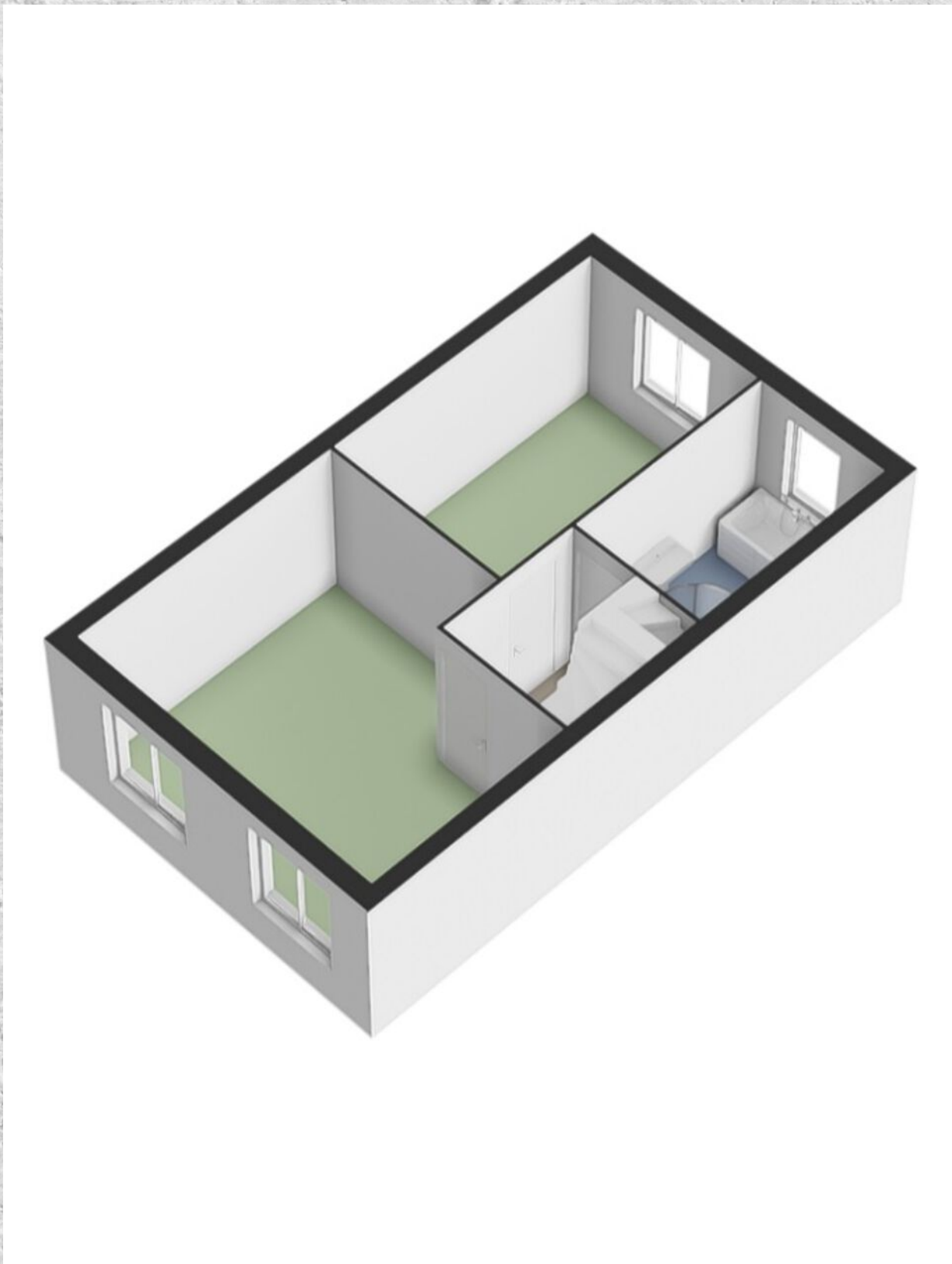


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

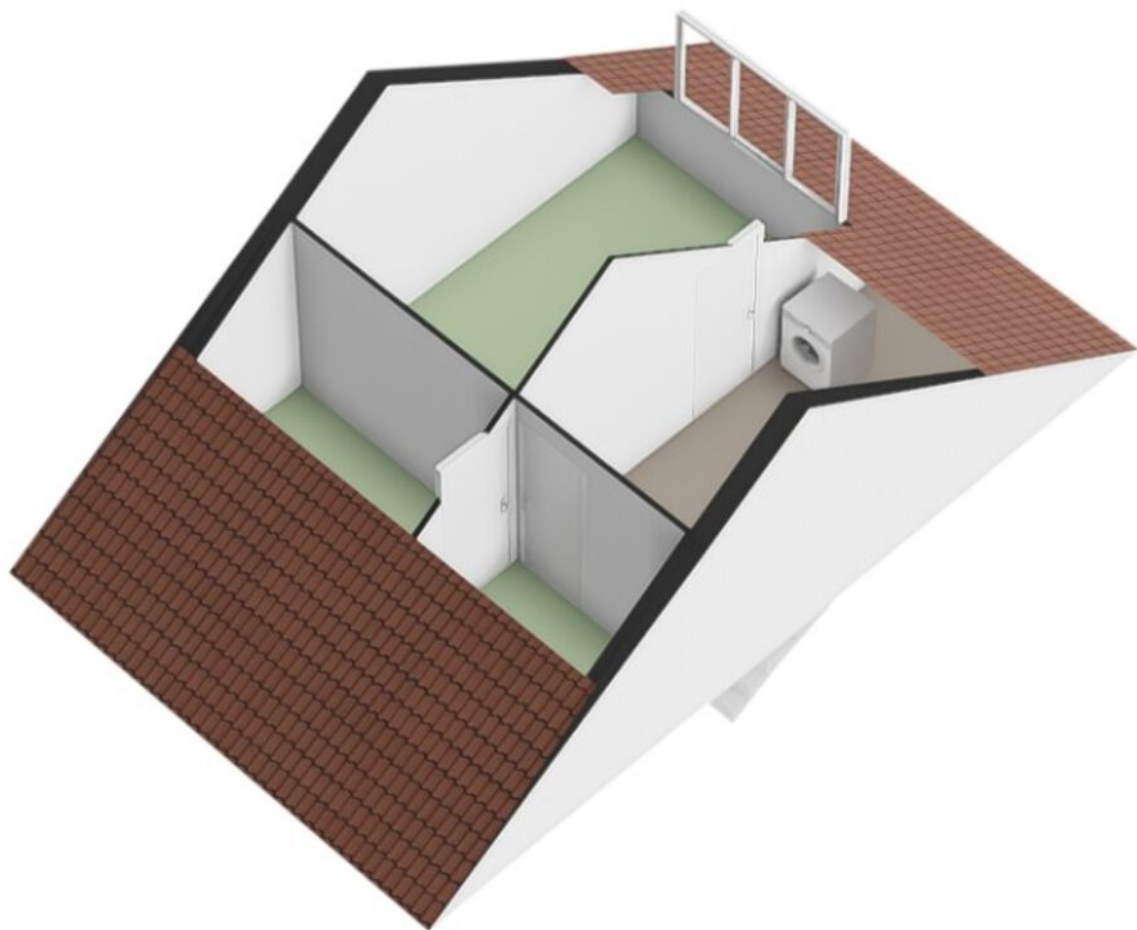
PLATTEGROND



PLATTEGROND



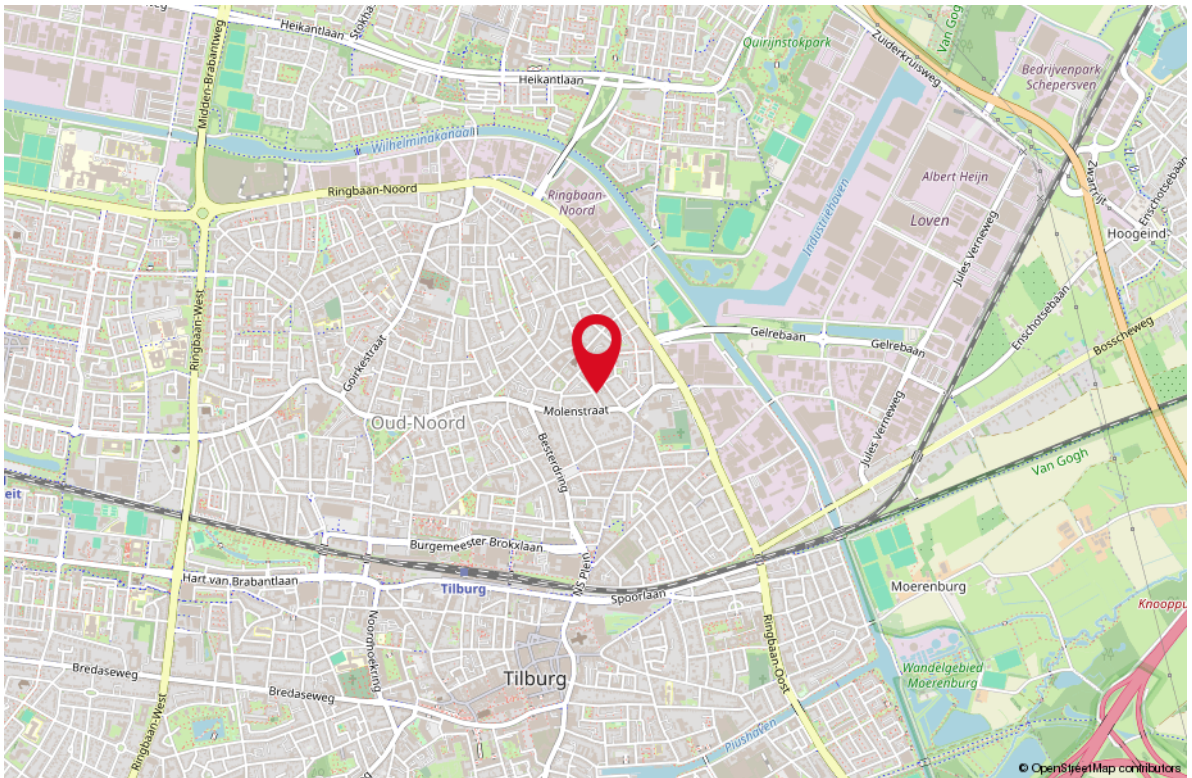
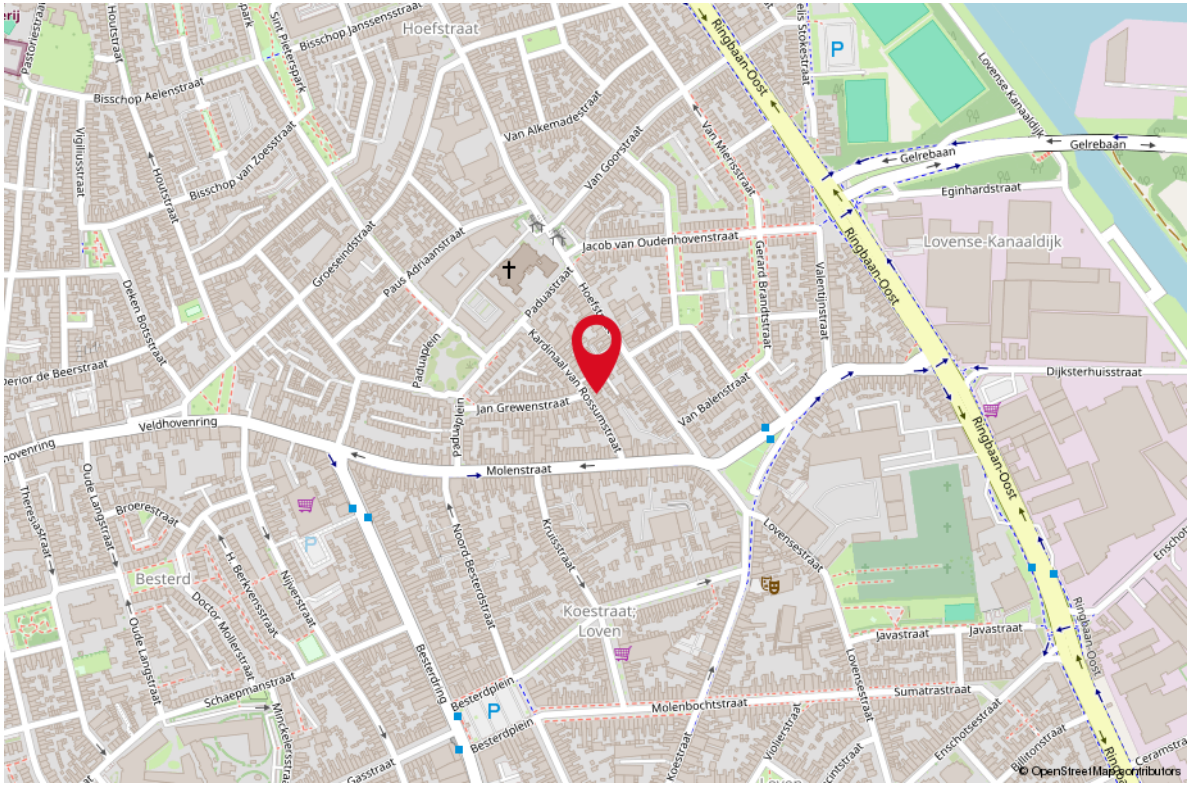
PLATTEGROND



KARDINAAL VAN ROSSUMSTRAAT 32 D TILBURG



KARDINAAL VAN ROSSUMSTRAAT 32 D TILBURG



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Tuin en sierkast trapgat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zolder: kledingkast, rolluikkast, kast wasmachine, knischotkast en bureau. Eerste verdieping kinderkamer; compleet kasteel interieur met bed, kasten en bureau	X		
- Ouderslaapkamer: kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Betimmering toilet begane grond	X		
- Cinewall met boekenkast en thuiswerkplek	X		
- Trapkast: complete betimmering met traplade	X		
- Keukenblok in garage	X		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- 2de koel-vriescombinatie	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken		X	
- Keuken verlichting, afvalemmer en bestekla	X		
- Keukentrapje			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Kastjes	X		
- Tuinslang en radio		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Speakers in plafond	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Vloerverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubelen, spiegels en decoratie		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

WONEN IN TILBURG

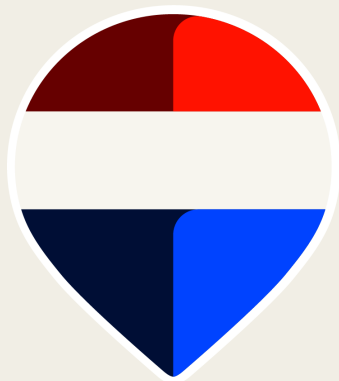
Tilburg is een gezellige Brabantse stad waar u kunt genieten van cultuur, lekker eten en een gevarieerd winkelaanbod. Daarnaast staat Tilburg bekend om de jaarlijkse 10-daagse kermis die elk jaar weer een grote trekpleister is.

Tilburg is rijk aan bijzonder cultureel aanbod. De grote trekpleister is het Textielmuseum waar u alles over het heden en verleden van de textielindustrie ontdekt. Natuurlijk kunt u ook lekker winkelen in Tilburg. Het winkelhart bevindt zich rondom de Heuvelstraat met een zeer gevarieerd winkelaanbod.



*Hoe beter je Tilburg
leert kennen; des te
mooier de stad
wordt*





Uw makelaar:
Harrie van Beers

06 46 16 14 46
harrievanbeers@remax.nl
www.makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebepaling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebepaling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebepaling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten

**WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
REMAX**