



Welkom

Vraagprijs
€ 400.000 k.k.

Vogezenlaan 199
Tilburg



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	267 m ²
Inhoud	432 m ³
Bouwjaar	1975
Energie label	A++





Beschrijving

Instapklaar, gasloos, duurzaam (energielabel A+ +) en verrassend ruim wonen in Tilburg-Zuid!

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen? Dan voel je je hier direct thuis. Deze ruime hoekwoning beschikt over een royale leefruimte, drie volwaardige slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden én een brede zijtuin met volop parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's, een camper, caravan of aanhanger.

De huidige eigenaren hebben de woning de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn in 2024 een luxe keuken en stijlvolle badkamer gerealiseerd, zijn er 10 extra zonnepanelen geplaatst (totaal 14 zonnepanelen), is in 2026 een warmtepomp met boiler geïnstalleerd en is het buitenschilderwerk in februari 2026 uitgevoerd.

Dankzij de vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping geniet je hier bovendien van een aangenaam en comfortabel binnenklimaat.

De woning is rustig gelegen in de geliefde wijk Groenewoud, aan de rand van Tilburg-Zuid. Op korte afstand bevinden zich het ETZ Elisabeth, Stappegoor met diverse sportvoorzieningen, scholen, winkels, horecagelegenheden en de bioscoop. Ook het Leijpark, de Piushaven en het prachtige buitengebied van Tilburg liggen binnen handbereik.

Indeling
Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de ruime hal is plaats voor een garderobe en heb je toegang tot de toiletruimte, de trapopgang, de woonkamer en de inpandige berging.

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en geniet dankzij de grote raampartijen van een prachtige lichtinval. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een doorlopende tegelvloer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. Via een loopdeur heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin.

De halfopen keuken is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, luxe stijl. De keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling en afgewerkt met een fraai composiet werkblad. Uiteraard beschikt de keuken over alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Ook vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin. Samen vormen de woonkamer en keuken een heerlijke leefruimte van circa 40 m² waar koken, eten en ontspannen naadloos in elkaar overlopen.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, de badkamer en een praktische technische kast.

De twee slaapkamer aan de voorzijde zijn circa 13 m² groot en beschikt over een wastafel en circa 10 m² groot en beschikt over een mogelijkheid om een wastafel te plaatsen. De slaapkamers aan de achterzijde is maar liefst 19 m² groot. Hierdoor biedt de woning volop mogelijkheden voor een gezin, een comfortabele thuiswerkplek of een hobbykamer.

Net als de begane grond is ook deze verdieping volledig voorzien van vloerverwarming en een doorlopende tegelvloer. De betonnen binnenmuren onderstrepen bovendien de degelijke bouwkwaliteit van de woning.

De badkamer is eveneens in 2024 volledig vernieuwd en heeft een moderne, rustige uitstraling. De ruimte is ingericht met een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, een toilet en een raam dat zorgt voor prettig daglicht.

Tuin:

De verzorgde achtertuin op het zuiden biedt volop zon, privacy en een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, een terras, gazon, volwassen beplanting en enkele karakteristieke bomen. Achter in de tuin bevindt zich een houten

berging.

De brede zijtuin maakt deze hoekwoning extra bijzonder. Dankzij de dubbele toegangspoort is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's, een camper, caravan of aanhanger. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating.

Algemeen:

Ruime gasloze hoekwoning met drie volwaardige slaapkamers;

Luxe keuken vernieuwd in 2024;

Moderne badkamer vernieuwd in 2024;

Vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping;

In totaal 14 zonnepanelen, waarvan 10 geplaatst in 2024;

Warmtepomp met boiler geplaatst in 2026;

Buitenschilderwerk uitgevoerd in februari 2026;

Houten kozijnen met isolerende beglazing;

Zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy;

Royale zijtuin met parkeergelegenheid op eigen terrein;

Gunstige ligging nabij scholen, winkels,

sportvoorzieningen, ETZ Elisabeth, Stappegoor,

het Leijpark, de Piushaven en het buitengebied

van Tilburg;

Aanvaarding in overleg.

Een woning waar je werkelijk alleen nog je meubels hoeft neer te zetten. Dankzij de recente modernisering, de duurzame investeringen, de royale leefruimtes en de zonnige tuin is dit een ideale gezinswoning op een uitstekende locatie. Hier geniet je van rust, comfort en energiezuinig wonen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen én het bruisende stadsleven van Tilburg binnen handbereik liggen.

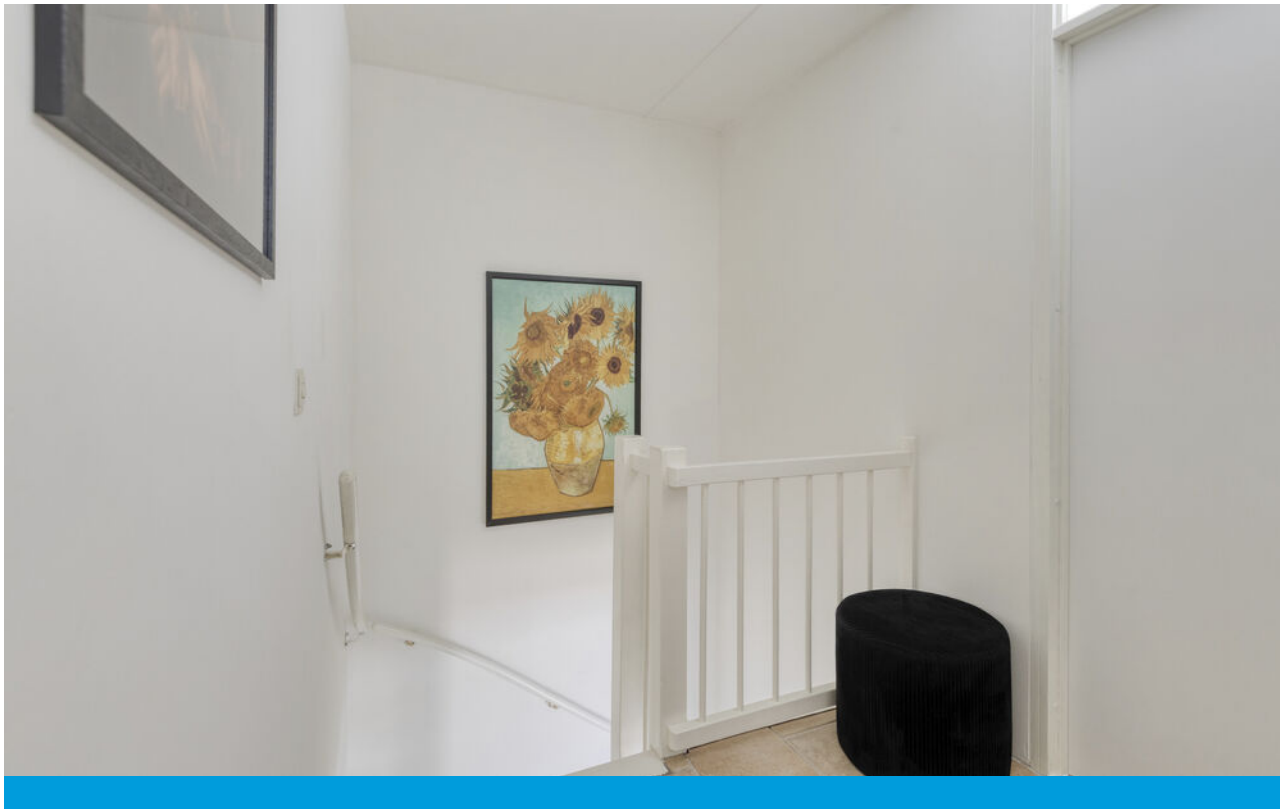


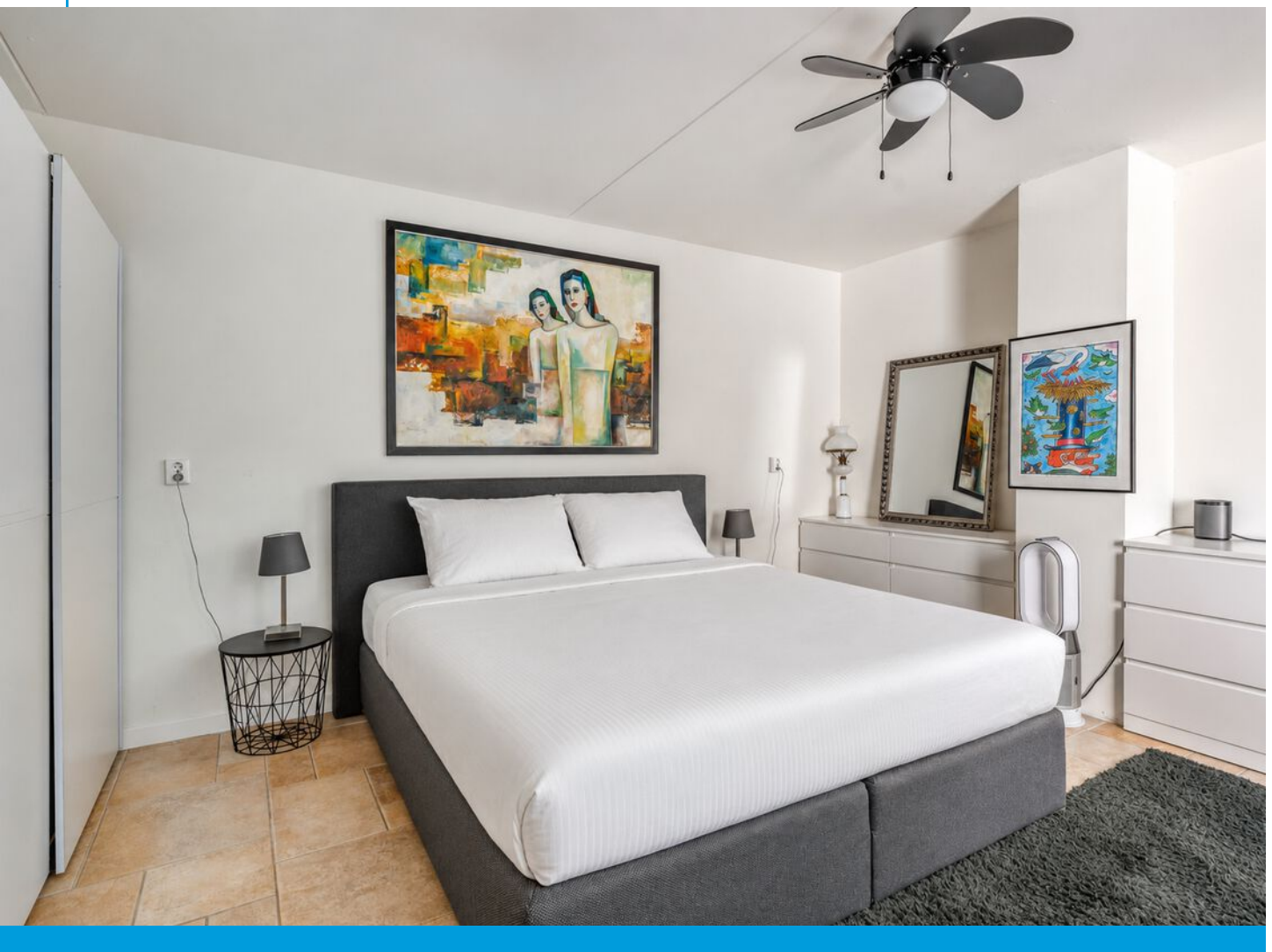






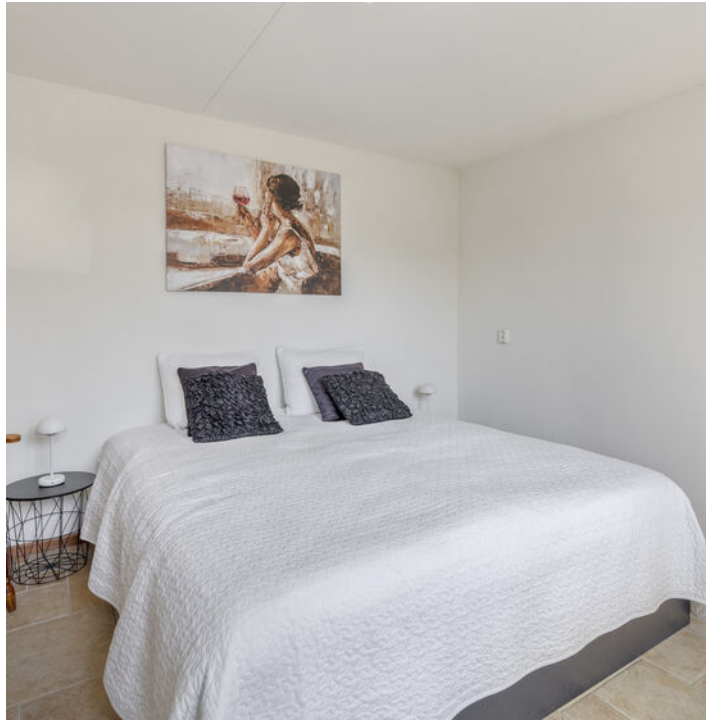


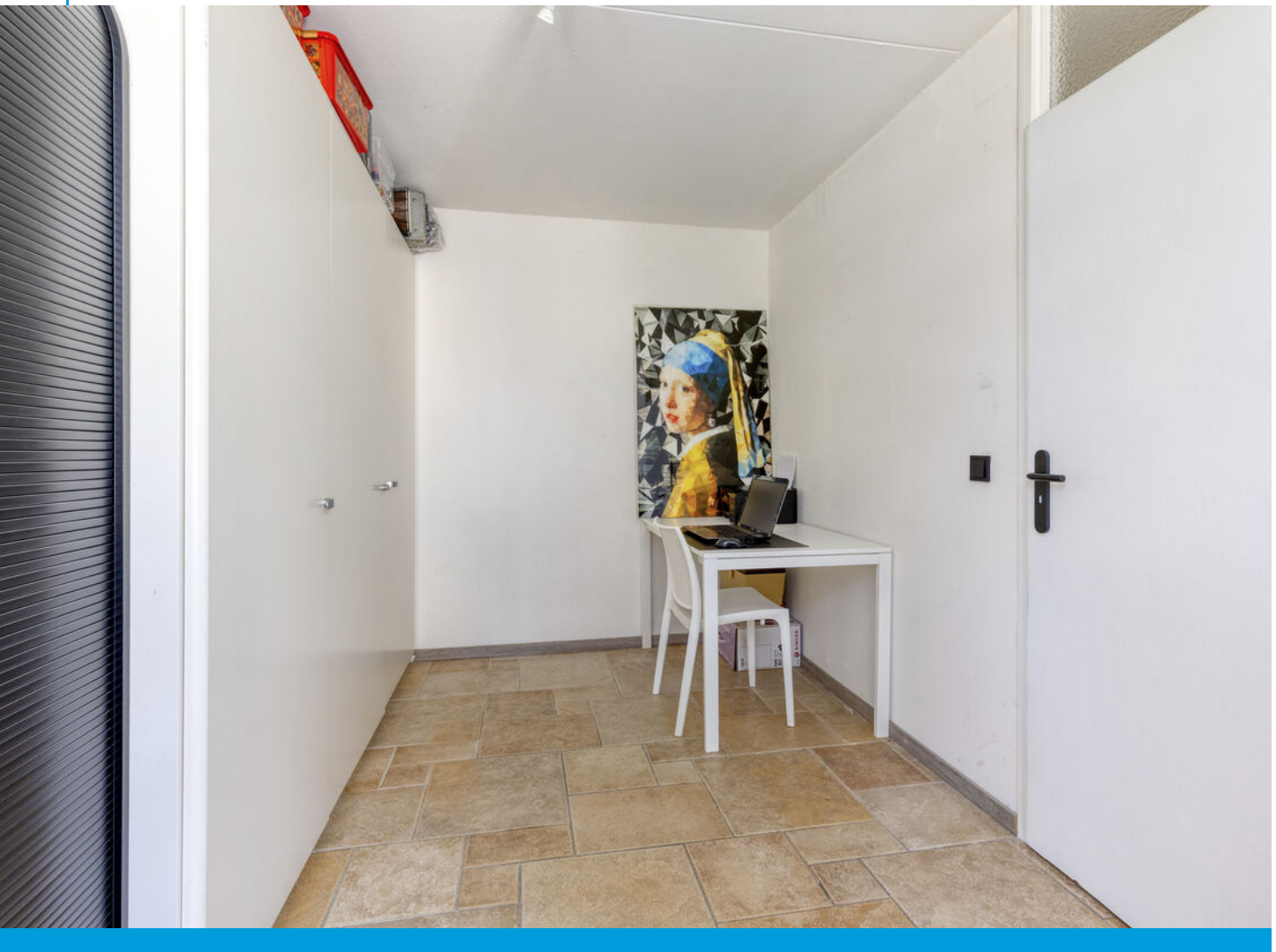












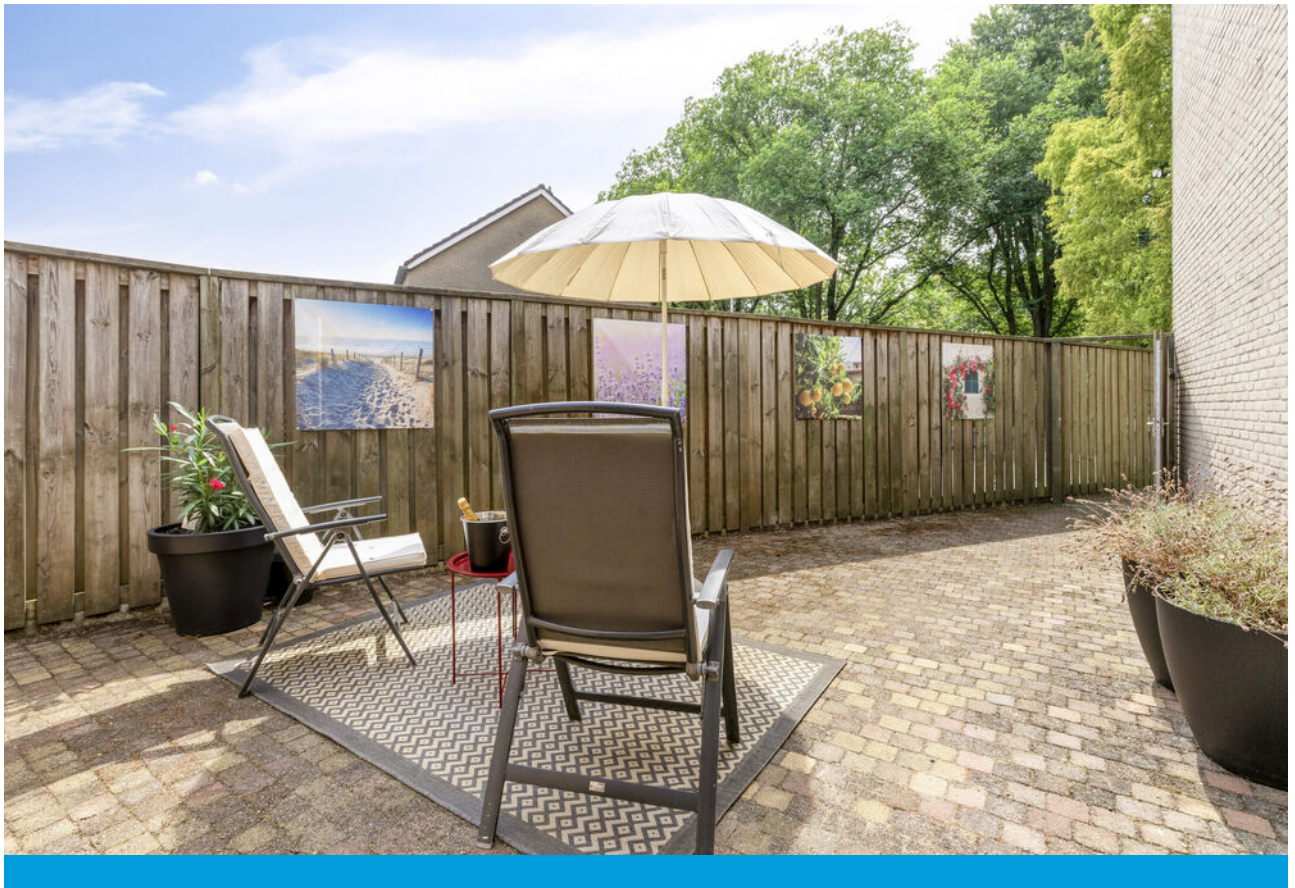
















Plattegrond





Plattegrond



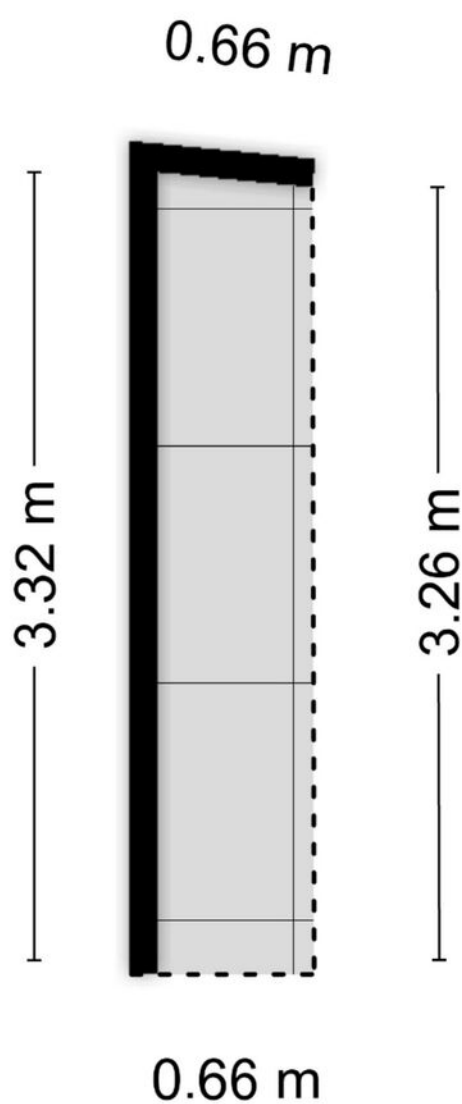


Plattegrond





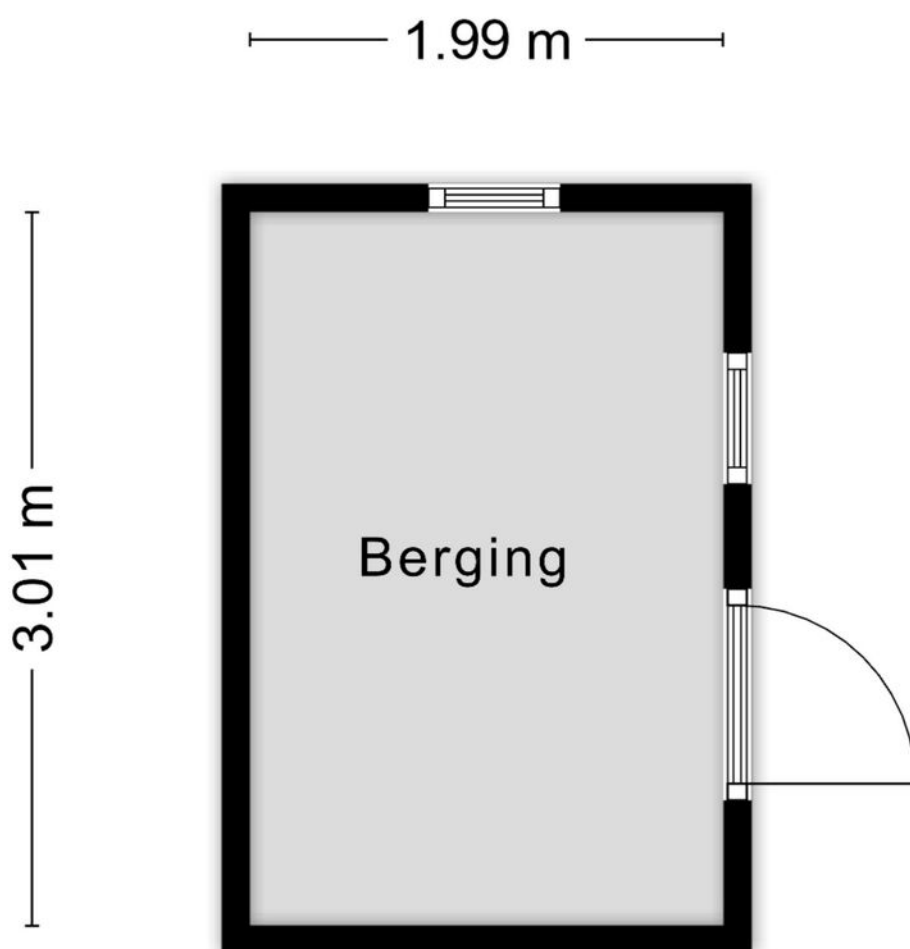
Plattegrond



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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beibouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Y

Perceel 1270

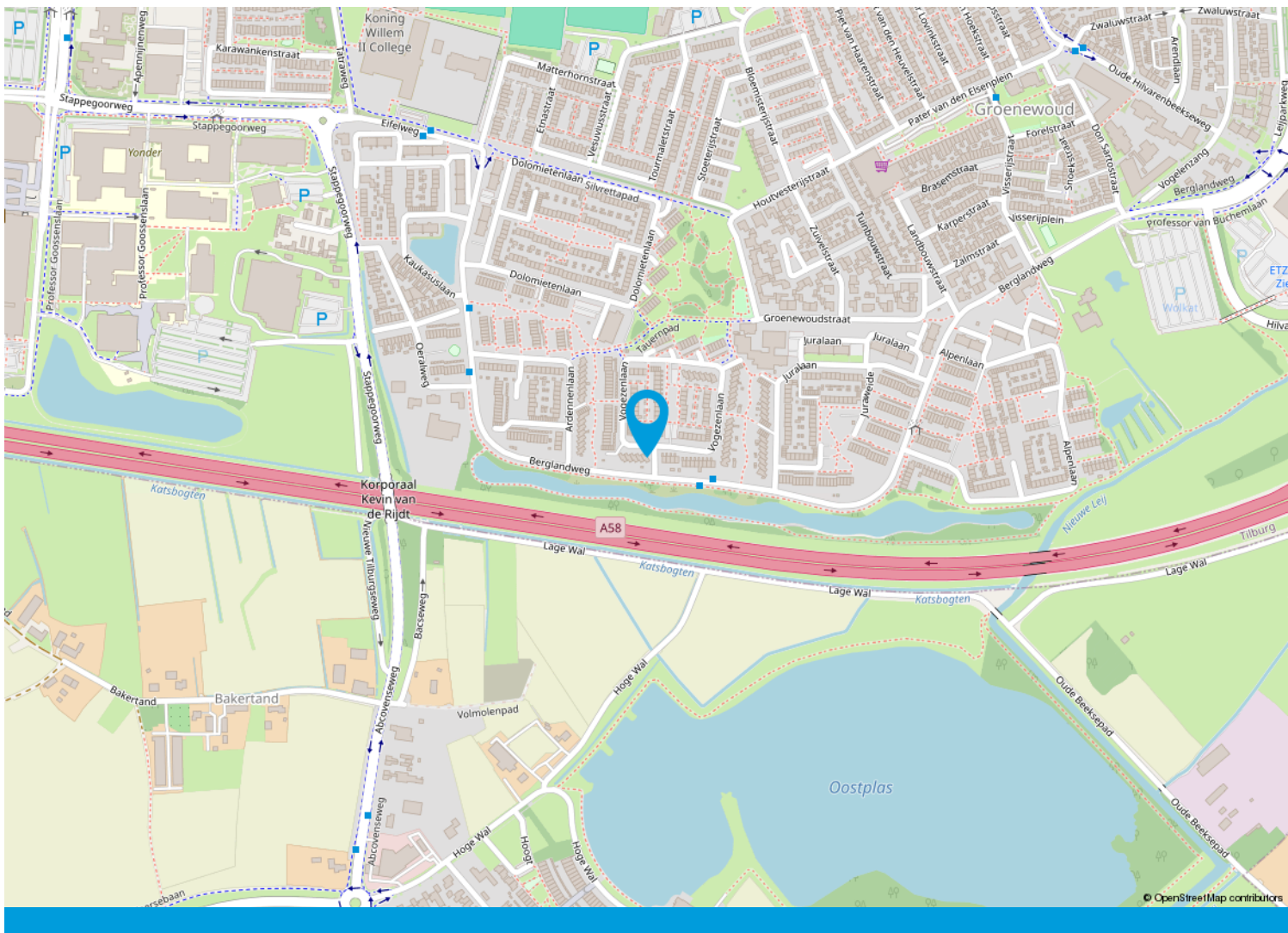
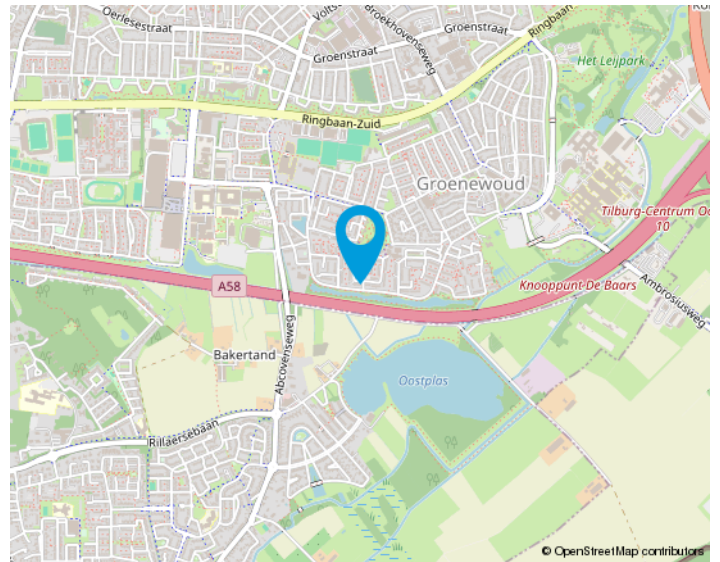
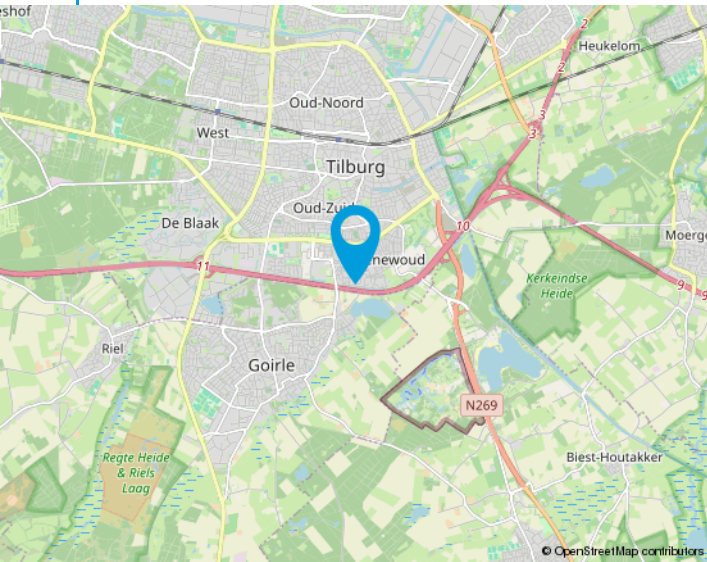
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster

Locatie

op de kaart



We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Jansen Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!



Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

www.hj-makelaars.nl

Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Jansen Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVt.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.



Wonen in Tilburg,

het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.







Interesse
in de woning?

Neem dan contact op met ons kantoor:

Willem de Rijkestraat 6
5046 LS Tilburg
013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



**Van Heeswijk
Jansen**
MAKELAARS