

Groenlostraat 10

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 450.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Woonoppervlakte**

124 m²

Aantal kamers

7

Perceeloppervlakte

168 m²

Aantal slaapkamers

5

Inhoud

460 m³

Bouwjaar

1986

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A



Verrassend veel ruimte, volop sfeer én energielabel A

Van buiten oogt deze woning al verzorgd, maar eenmaal binnen word je pas echt verrast. Groenlostraat 10 is een sfeervolle en uitstekend onderhouden eindwoning waar ruimte, karakter en comfort op een mooie manier samenkomen. Met een gezellige woonkamer voorzien van een houthaard, een verrassende eetkamer met sfeervol kookgedeelte, maar liefst vijf (slaap)kamers, een privacyrijke voor- en achtertuin met overdekt terras, en een grote berging biedt deze woning veel meer dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Daarbij is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, beschikt zij over energielabel A en ligt zij op een fijne, gezinsvriendelijke locatie in de Reeshof, met een speeltuintje voor de deur en alle dagelijkse voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik.

Het betreft hier een woning die je eigenlijk van binnen gezien moet hebben om de ruimte en de verrassende indeling echt te ervaren.

Begane grond - Sfeervolle leefruimtes met karakter

Via de geheel omsloten voortuin bereik je de entree van de woning. Dankzij de hoge haag geniet je hier van veel privacy en ontstaat direct een prettig welkom. De voortuin is grotendeels bestraat, aangevuld met groen en daardoor onderhoudsvriendelijk aangelegd. Wie de doorgang in de haag iets verbreedt, kan zelfs de mogelijkheid creëren om op eigen terrein te parkeren.

Binnen valt meteen de verzorgde afwerking op. De hal is voorzien van een fraaie PVC-vloer, strak gestucte wanden en plafonds en geeft toegang tot de toiletruimte, de bijkeuken en de woonkamer. Daarnaast bevinden zich hier de trap naar de eerste verdieping en de meterkast met voldoende groepen, slimme meters, glasvezelaansluiting en de unit van de stadsverwarming.

De toiletruimte is volledig betegeld en uitgevoerd met een modern wandcloset en een fonteintje dat netjes is verwerkt in een meubel.

Een praktische toevoeging aan de woning is de bijkeuken. Deze ruimte beschikt over een tegelvloer, aansluitingen voor de wasapparatuur en biedt volop extra bergruimte, mede dankzij de handige vliering. Ook een extra koelkast of vriezer kan hier eenvoudig worden geplaatst.

De woonkamer vormt zonder twijfel het warme hart van het huis. De combinatie van de PVC-vloer, strak stucwerk en de sfeervolle houthaard zorgt voor een gezellige en uitnodigende leefruimte waar je je direct thuis voelt.

Dankzij het grote raam en de deur naar de achtertuin valt veel natuurlijk daglicht naar binnen. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische provisiekast.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is op een speelse manier afgescheiden door een stijlvol werkeiland met veel kastruimte en een natuurstenen werkblad met een karakteristieke gefrijnde rand. Parallel hieraan bevindt zich een tweede keukenopstelling met eveneens natuurstenen werkbladen en een fraaie natuurstenen spoelbak. De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. De brede raampartij boven het werkblad biedt een prettig uitzicht op de voortuin en zorgt voor veel natuurlijk licht. Een designradiator maakt het geheel compleet.

Een van de grootste verrassingen van deze woning is zonder twijfel de aparte eetkamer. Deze is zowel vanuit de woonkamer als via de keuken bereikbaar en geeft de woning een bijzonder karakter. Hier is volop ruimte voor een eettafel waar familie en vrienden samen kunnen komen. Daarnaast bevindt zich hier het kookgedeelte van de keuken, uitgerust met een karakteristiek Richmond Stoves fornuis met inductiekookplaat, drie ovens en een afzuigkap verwerkt in een sierschouw. Ook hier zijn diverse kasten en een natuurstenen werkblad aanwezig. De diverse ramen zorgen voor een fijne lichtinval en geven uitzicht op de straat.

Eerste verdieping – Comfortabele slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping kom je uit op een verzorgde overloop met laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. Vanaf hier zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Aan de voorzijde ligt de eerste slaapkamer. Deze is netjes afgewerkt, voorzien van twee ramen met handmatig bedienbare rolluiken en leent zich uitstekend als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is uitgevoerd in neutrale kleuren, waardoor deze eenvoudig naar eigen smaak is aan te vullen met accessoires. De ruimte beschikt over een wastafelmeubel, een ligbad met thermostaatkraan, een separate douche met thermostaatkraan, een wandcloset en een designradiator. Dankzij zowel natuurlijke ventilatie via het draai-/kiepraam als mechanische ventilatie is het binnenklimaat prettig.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer. Deze ruime kamer beschikt over een groot raam met handmatig bedienbaar rolluik en biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast.

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is, net als de overige kamers, verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en strak stucwerk. Ook deze kamer beschikt over een rolluik.

Tweede verdieping – Verrassend ruim en veelzijdig

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich praktische bergruimte achter de knieschotten.

De vierde slaapkamer beslaat vrijwel de volledige diepte van de woning en voelt bijzonder ruim aan. De grote dakkapel aan de achterzijde zorgt voor veel extra leefruimte en licht en is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Ook het zijraam draagt bij aan een prettige lichtinval. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een vijfde kamer die uitstekend dienst kan doen als werk-, hobby- of logeerkamer, maar ook geschikt is als extra slaapkamer. Ook hier zorgt een dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik voor extra ruimte en licht. Verder bevindt zich hier de in mei 2021 vernieuwde unit van de mechanische ventilatie.

Heerlijk buitenleven in alle privacy

De achtertuin is volledig omsloten en biedt volop privacy. Dankzij de combinatie van bestrating en plantenborders is de tuin onderhoudsvriendelijk, terwijl het overdekte terras uitnodigt om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te zitten. De overkapping is voorzien van twee lichtkoepels met zonwering, waardoor het ook op zonnige dagen comfortabel blijft. Daarnaast zijn een buitenkraan en elektra aanwezig. Achter in de tuin staat een grote houten berging met verrassend veel opslagruimte.

Groen en gezinsvriendelijk wonen met uitstekende bereikbaarheid

De woning ligt in de wijk Huibeven-West; een rustige, groene en gezinsvriendelijke woonomgeving binnen de Reeshof. De straat is ruim opgezet en grenst direct aan een speelpleintje, waardoor kinderen dichtbij huis heerlijk kunnen spelen.

In de directe omgeving vind je winkelcentrum Heyhoef, diverse (basis)scholen, sportvoorzieningen en NS-station Tilburg Reeshof. Dankzij de goede verbindingen met het openbaar vervoer en de snelle aansluiting op de uitvalswegen richting Tilburg, Breda en Eindhoven is de bereikbaarheid uitstekend.

Woning in vogelvlucht

- Verrassend ruime en sfeervolle eindwoning
- Energiezuinig – label A
- Maar liefst vijf (slaap)kamers
- Sfeervolle woonkamer met houthaard en separate eetkamer
- Complete keuken met werkeiland, Quooker en natuurstenen werkbladen
- Praktische bijkeuken met vliering
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Draai-/kiepramen voorzien van horren
- Rolluiken bij diverse slaapkamers
- Overdekt terras met twee lichtkoepels voorzien van zonwering
- Grote houten berging
- Veel privacy in zowel de voor- als achtertuin
- Speeltuin voor de deur en voldoende openbare parkeergelegenheid
- Scholen, winkels, sportvoorzieningen, NS-station en uitvalswegen op korte afstand

* * *

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.

Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte object een ouder pand betreft en dat de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt in een bouwkundig rapport, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 omschreven gebruik.



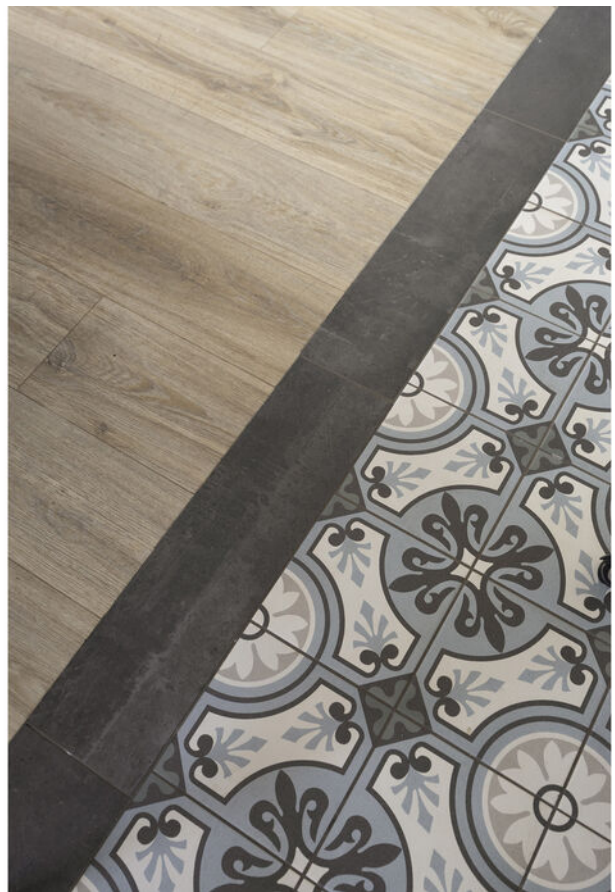
















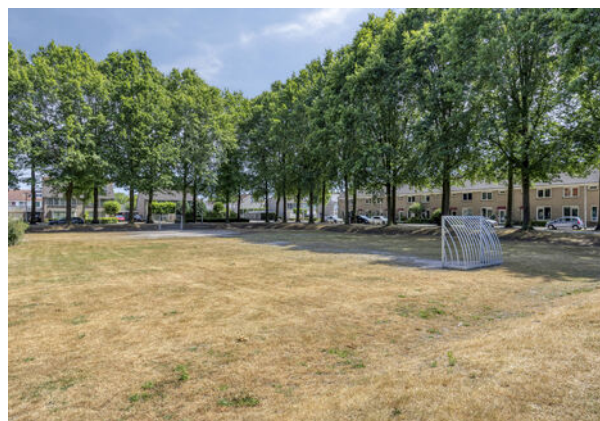














Plattegrond



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

Plattegrond



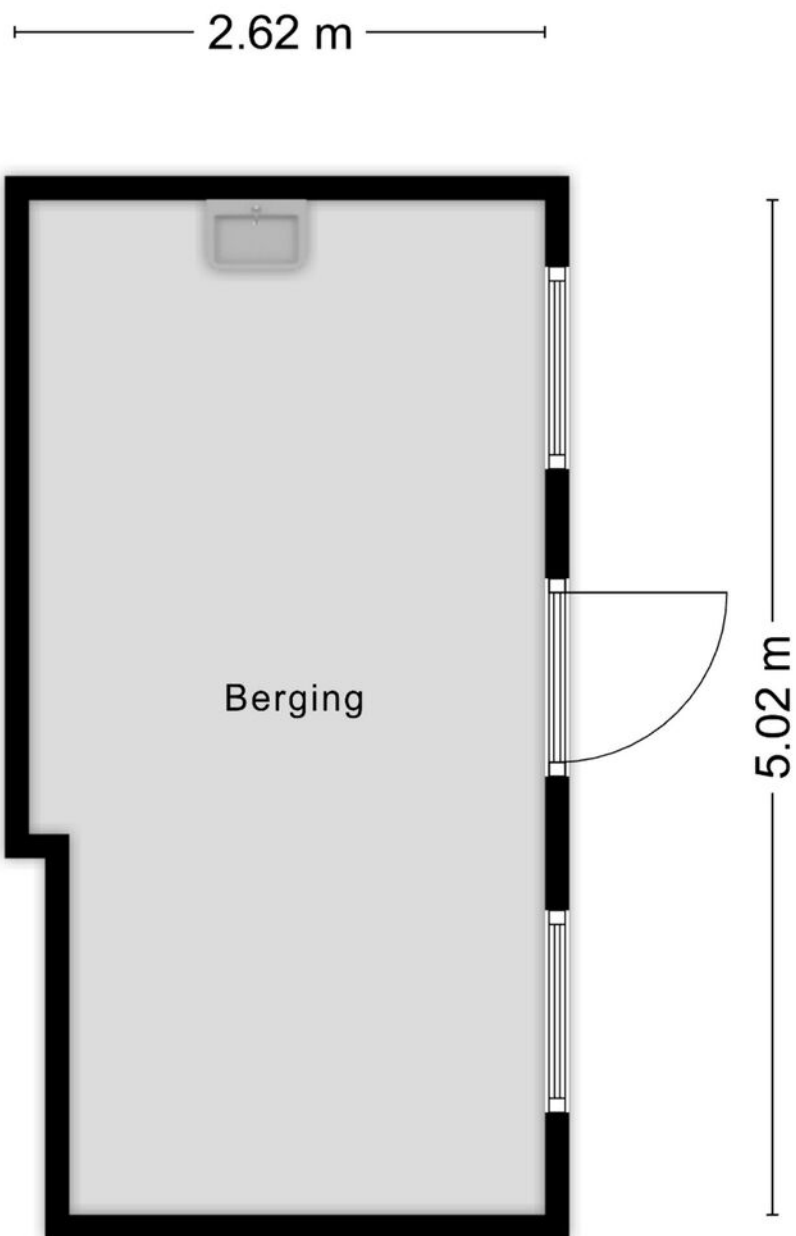
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

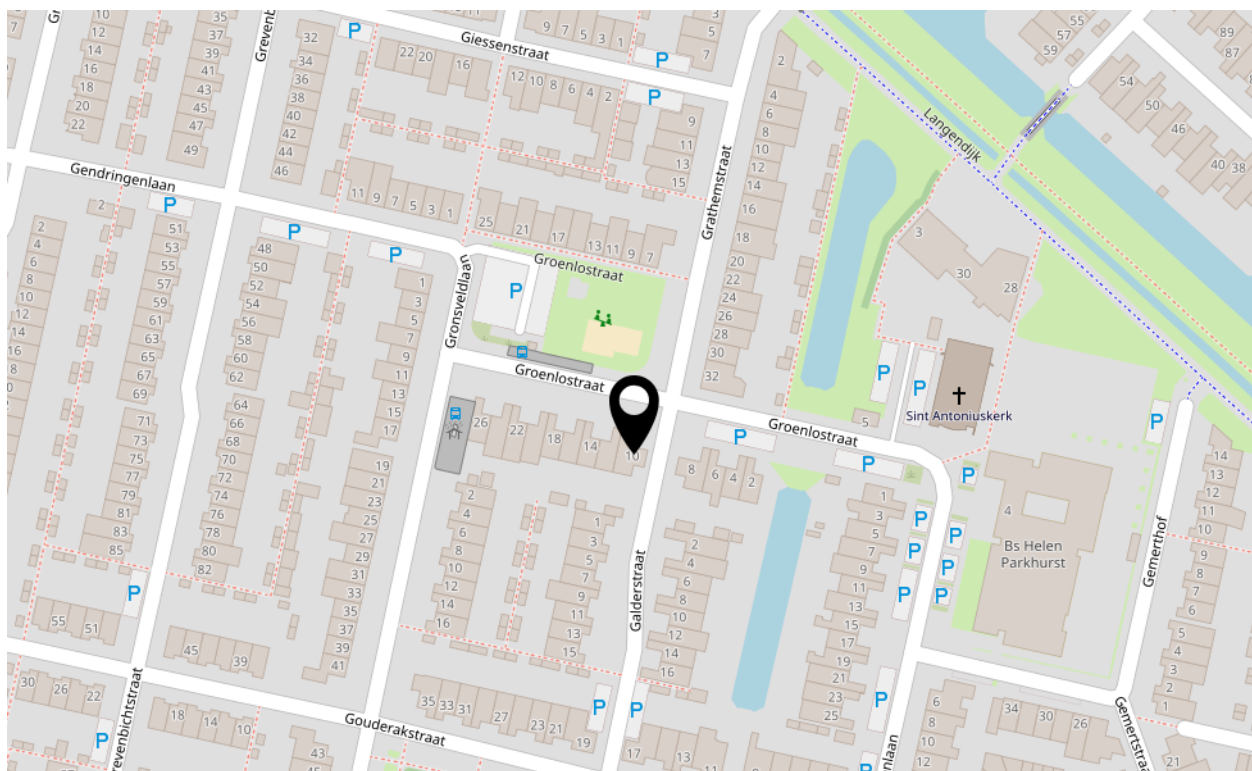
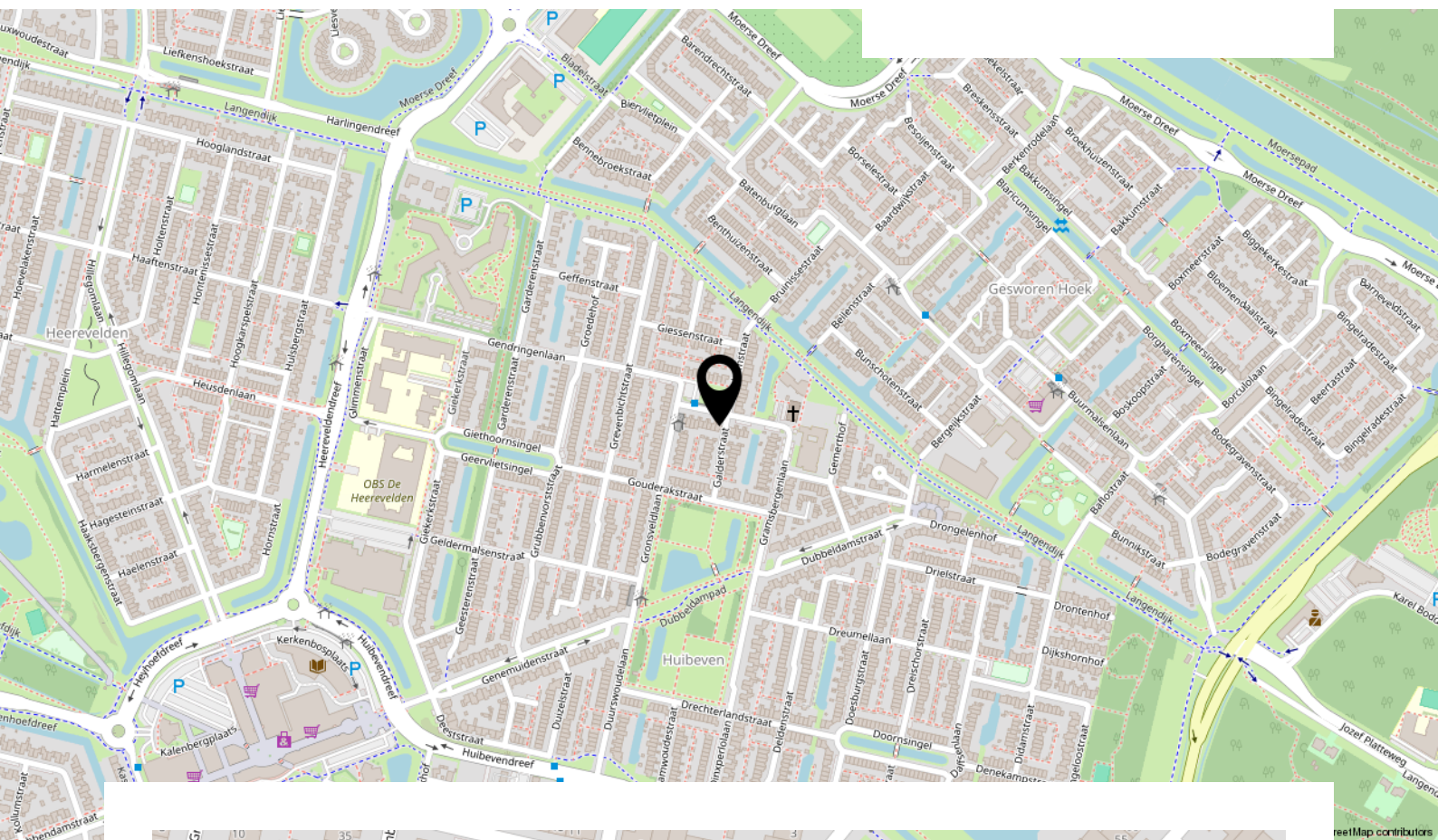


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Groenlostraat 10, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Fornuis met inductiekookplaat en 3 ovens	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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