

TE KOOP



Vlijmenstraat 2, Tilburg

Vraagprijs € 425.000 k.k.


Eric Oostelbos
Makelaardij
Kennis | Kunde | Kwaliteit

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg
013 - 5705577
www.ericoostelbosmakelaardij.nl
info@ericoostelbosmakelaardij.nl



> Kenmerken

Bouwjaar 2009

Perceeloppervlakte ca. 104 m²

Woonoppervlakte ca. 128 m²

Externe bergruimte ca. 9 m²

Inhoud ca. 452 m³

Energie label A

Zonnepanelen 9

Oplevering in overleg

De woning is volledig geïsoleerd, is aangesloten op de stadsverwarming en voorzien van houten kozijnen met HR-beglazing.

> Verrassend ruim

Van buiten oogt deze woning imposant met de hoge gevel. Zodra je binnenstapt ontdek je hoeveel ruimte en mogelijkheden er achter deze gevel schuilgaan.

Met een inhoud van maar liefst 452 m³ voelt iedere verdieping verrassend royaal aan en merk je dat deze woning nét dat beetje meer biedt dan je op het eerste gezicht verwacht.

De indeling is gemaakt voor het dagelijks leven: een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een keuken waar je vanzelf samenkomt, drie volwaardige slaapkamers én twee extra kamers die je kunt inrichten zoals jouw leven daarom vraagt.

Tel daar de negen eigen zonnepanelen, het vrije uitzicht aan de voorzijde en de rustige ligging in het geliefde Koolhoven bij op, en je hebt een woning die niet alleen praktisch is, maar vooral prettig aanvoelt.

Dit is zo'n woning waar foto's een eerste indruk geven, maar om echt een goede indruk te krijgen is dit een woning die je gezien moet hebben. En de woning wat meer eigen maken, dat is een zorg voor later.



> Plattegrond

Begane grond





> Welkom

Je komt binnen in een nette hal met de toiletruimte, de meterkast en de trap naar boven.

Zodra je de woonkamer binnenloopt, valt direct op hoe licht de leefruimte aanvoelt. De grote openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met de tuin, waardoor het daglicht de woning binnenvalt en je op mooie dagen het buitenleven eenvoudig naar binnen haalt.

Aan de achterzijde is alle ruimte voor een zithoek waar je na een drukke dag heerlijk kunt ontspannen. Het fijne aan deze woning is dat je hier geniet van veel privacy; er zijn geen directe achterburen die naar binnen kijken.

Zie jij jezelf al zitten na een lange dag, heerlijk op die bank waar je al lange tijd van droomt?

De keuken ligt aan de voorzijde en kijkt vrij uit over de rustige straat. De praktische U-opstelling biedt volop werk- en bergruimte en is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, een vaatwasser, een koelkast, een combimagnetron en rvs-afzuigkap.

De geïntegreerde eettafel vormt een natuurlijk verlengstuk van de keuken, waardoor dit het hart van de ruimte is. De perfecte plek waar vrienden gezellig aanschuiven tijdens het koken, kinderen hun huiswerk maken of waar de dag rustig begint met een kop koffie.

Dankzij de handige provisiekast blijven de praktische spullen die je toch regelmatig nodig hebt mooi uit het zicht.







> Plattegrond

Eerste verdieping





> Een eigen plek

Op de eerste verdieping krijgt ieder gezinslid zijn eigen plek. Hier bevinden zich drie fijne kamers welke netjes zijn afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Alle kamers zijn nu in gebruik als slaapkamers, al leent een van de kamers zich net zo goed als thuiswerkplek, hobbykamer of rustige studieruimte.

De badkamer is compleet en praktisch ingericht. Je hebt hier alles wat je nodig hebt om de dag te starten onder bijvoorbeeld de douche of aan het eind van de dag lekker te relaxen in het ligbad.

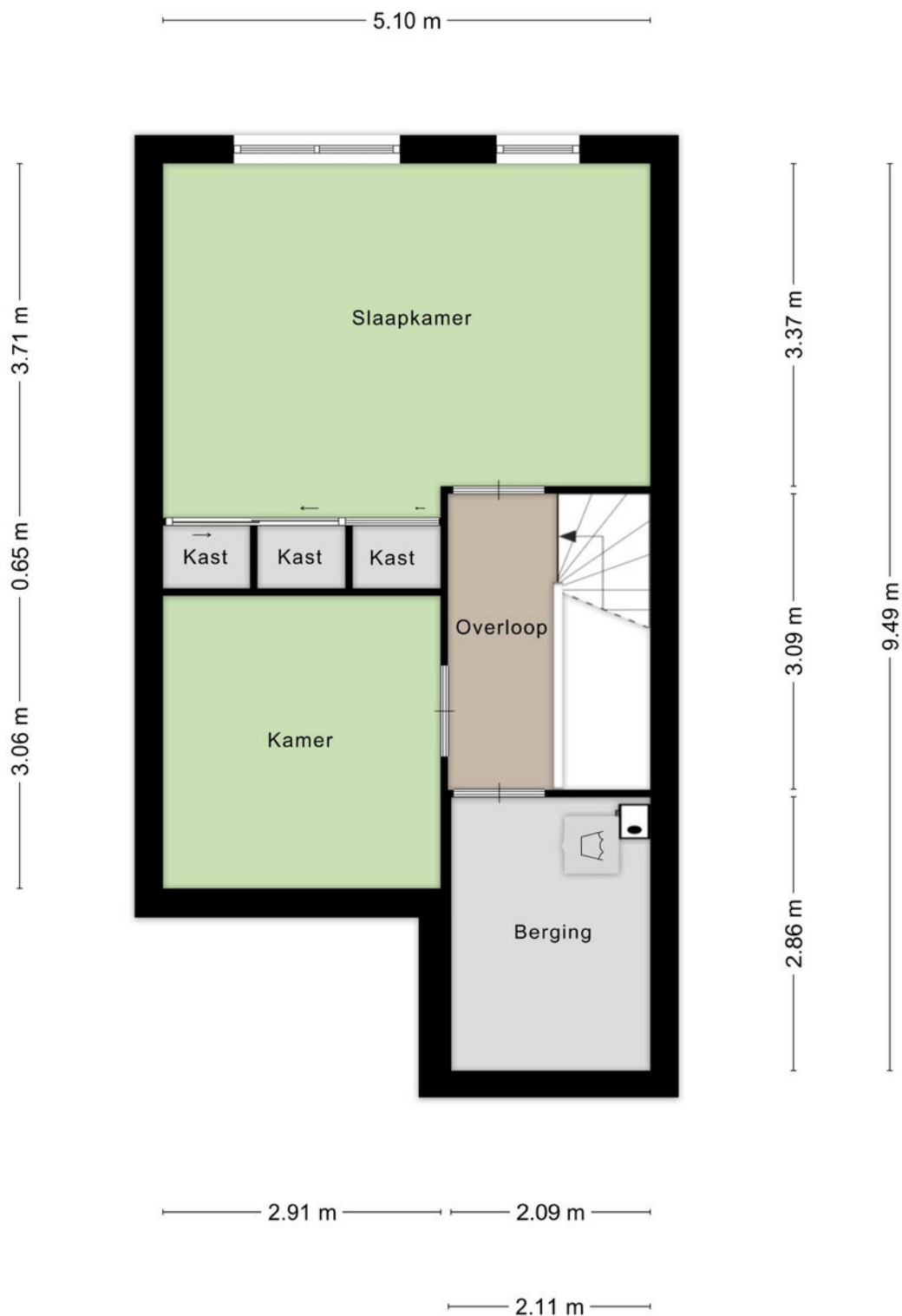
Daarnaast is er een wastafel en een tweede toilet. Het raam zorgt voor prettig daglicht.





> Plattegrond

Tweede verdieping





> Ruimte voor nu en later

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag. Hier bevindt zich een bijzonder ruime slaapkamer met een vaste kastenwand over de volledige breedte en grote ramen die zorgen voor een lichte, rustige sfeer.

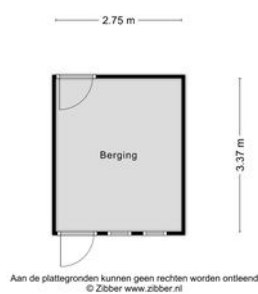
Daarnaast is er nog een extra kamer die je volledig naar eigen wens kunt invullen. Denk aan een sportruimte, atelier, gamekamer of een heerlijke werkplek aan huis.

De aparte wasruimte biedt plaats aan de wasmachine en droger, terwijl er bovendien verrassend veel ruimte overblijft voor voorraad of extra opslag.

Juist die flexibiliteit maakt deze verdieping zo waardevol: de woning past zich moeiteloos aan veranderende woonwensen aan.







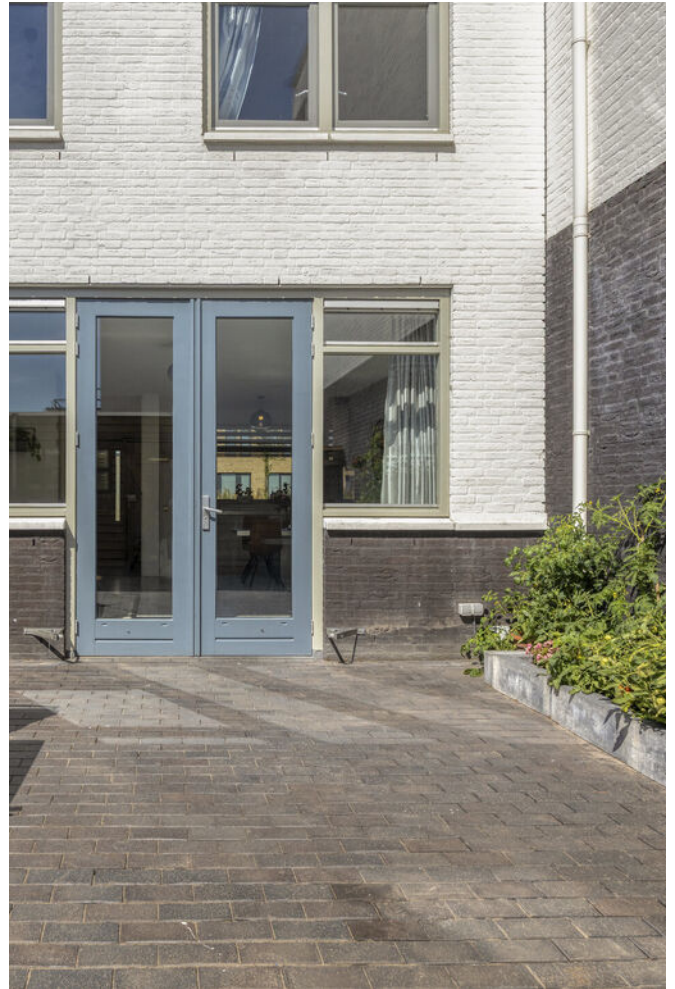
> Genieten

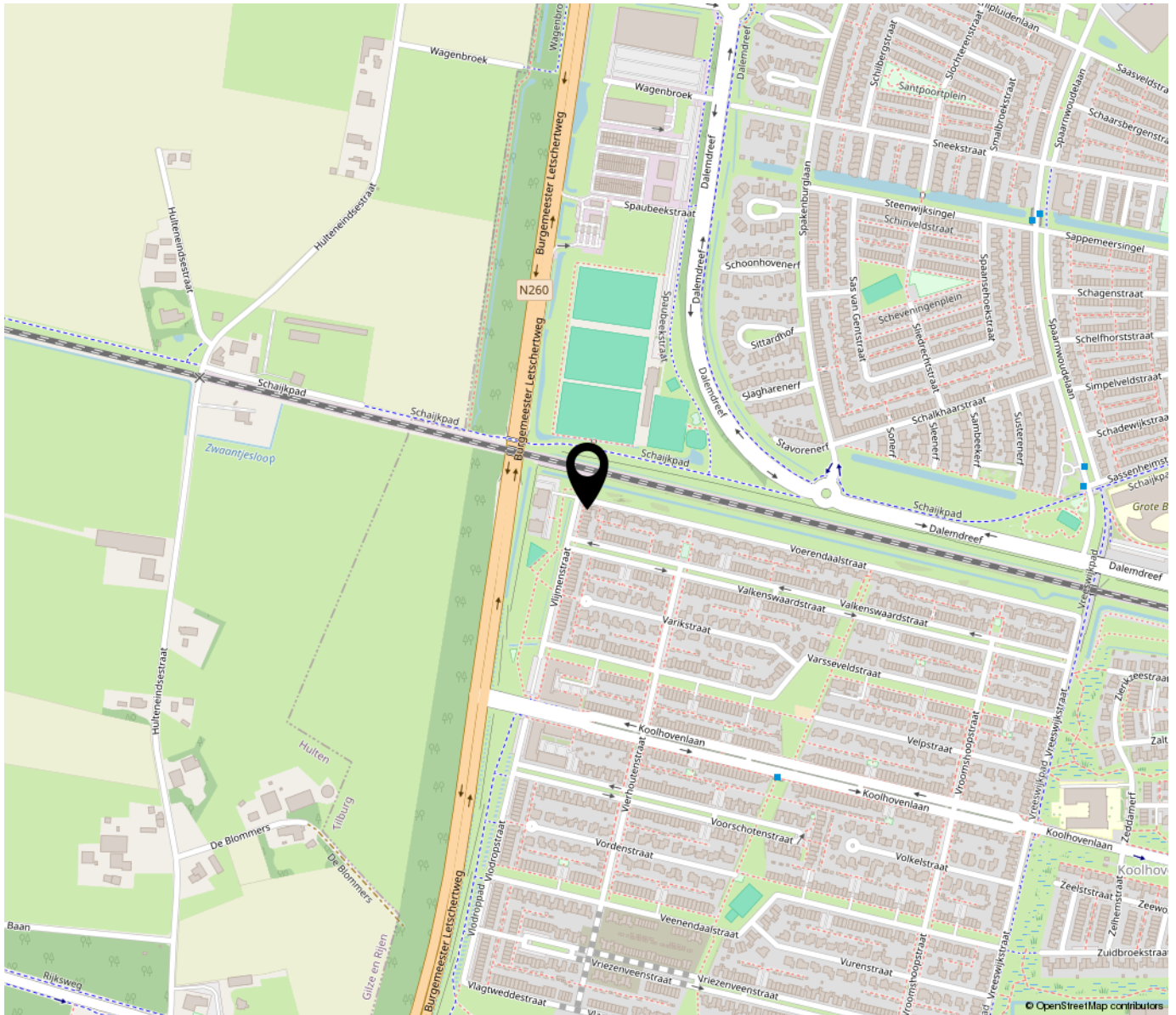
De achtertuin ligt op het oosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd, waardoor je meer tijd overhoudt om ervan te genieten.

Begin de dag met een kop koffie in de ochtendzon of zet de tuindeuren open tijdens een lange zomeravond; het is een tuin die vooral heel gemakkelijk is in gebruik.

Achterin staat een ruime houten berging met elektra, fijn voor fietsen, gereedschap of tuinspullen. Ideaal is de eigen achterom welke toegang geeft tot de brandgang en de straat.

Aan de voorzijde heeft de woning een gezellige nis om te zitten en waar je kunt genieten terwijl de zon langzaam onder gaat.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Koolhoven is niet voor niets één van de meest geliefde buurten van de Reeshof. Kinderen spelen veilig in de autoluwe straten, scholen en kinderopvang liggen om de hoek en ook winkels, sportvoorzieningen, de huisarts en het treinstation zijn dichtbij. Met de A58 op slechts enkele minuten rijden woon je bovendien verrassend centraal. Een instapklare woning met ruimte, comfort en een ligging waar je iedere dag plezier van hebt.





Omgeving

