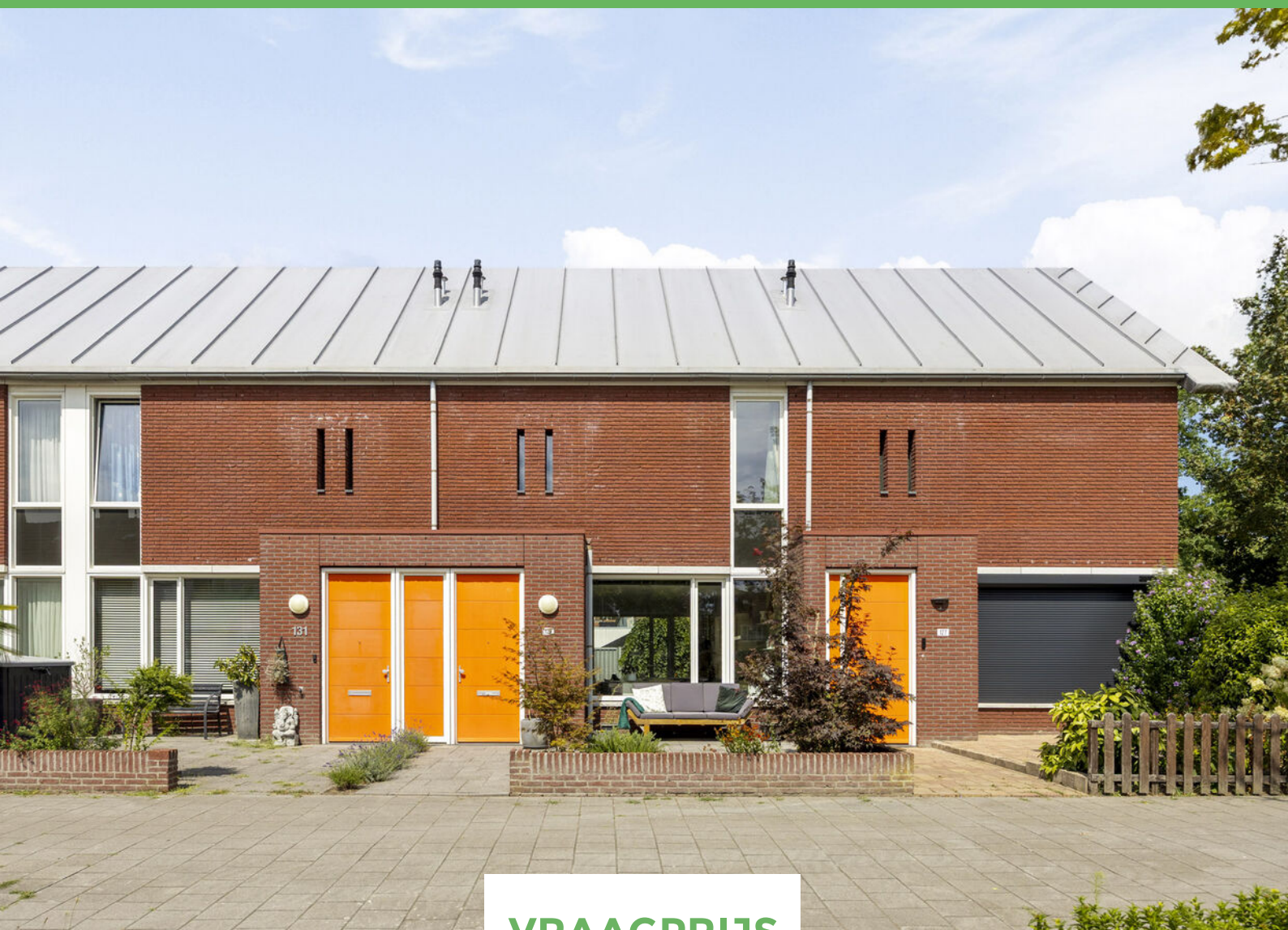


Kruidenlaan 129

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 415.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

97 m²

Aantal kamers

5

Perceeloppervlakte

135 m²

Aantal slaapkamers

3

Inhoud

426 m³

Bouwjaar

2011

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A

Een huis dat direct goed voelt – modern en comfortabel

De zoektocht naar een woning begint vaak met een lijstje aan wensen: een fijne leefruimte, een keuken waar je écht kunt koken, genoeg slaapkamers, een tuin om van te genieten én een locatie waar alles binnen handbereik ligt. Aan de Kruidenlaan 129 komt dat allemaal samen.

Deze moderne tussenwoning, gebouwd in 2010 / 2011 en voorzien van energielabel A, biedt precies de ruimte die je vandaag nodig hebt én de mogelijkheden voor morgen. Beneden vind je een verrassend royale leefruimte met een uitgebreide open keuken en een tuingerichte woonkamer. Op de eerste verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. De tweede verdieping is een grote bonus: een royale open zolder waar je eenvoudig een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte kunt realiseren. De onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, de berging en de achterom maken het geheel compleet.

En dan de ligging: in de groene wijk Wandelbos Noord woon je rustig, met een speeltuin en basisscholen op loopafstand, het Wandelbos om de hoek en winkels, de universiteit, het station en de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch allemaal dichtbij. Een plek waar je met plezier thuiskomt én waar je jarenlang vooruit kunt.

Begane grond – ruim en heerlijk licht

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen word je ontvangen in een nette hal met de meterkast, voorzien van zes groepen, aardlekschakelaars, een slimme meter en glasvezelaansluiting. Daarnaast bevindt zich hier de volledig betegelde toiletruimte met een wandcloset en fonteintje.

Bij binnenkomst in de leefruimte merk je direct dat deze praktisch en sfeervol is ingedeeld. De keuken ligt aan de voorzijde, terwijl de woonkamer zich aan de tuinzijde bevindt. Hierdoor ontstaat een fijne balans tussen levendigheid aan de voorkant en rust aan de achterzijde.

De keuken is zonder twijfel één van de blikvangers van de woning. Geen standaard keuken, maar een ruimte waar koken een gezellige bezigheid wordt. De opstelling bestaat uit een royaal spoeleiland met daartegenover een rechte keukenwand. Aan het eiland vind je een RVS spoelbak, een vaatwasser die in 2025 is vernieuwd en een praktische bar waar je 's morgens rustig kunt ontbijten, je laptop opent of waar vrienden gezellig aanschuiven terwijl jij staat te koken.

De rechte keukenopstelling is uitgerust met een combimagnetron, een koel-/vriescombinatie, een RVS afzuigkap en een gaskookplaat. Dankzij het brede raam over vrijwel de volledige voorzijde valt het daglicht rijkelijk naar binnen en kijk je prettig uit op de voortuin en de rustige straat.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. De grote raampartij en de tuindeur zorgen voor veel natuurlijk licht en maken de verbinding met de tuin bijzonder prettig. Op mooie dagen zet je de deur open en loopt de woonkamer moeiteloos over in het terras. Voor extra comfort zijn zowel de tuindeur als het raam voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

De gehele begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer en spuitwerk op wanden en plafond. De vloerverwarming zorgt daarbij voor een aangenaam wooncomfort.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en een badkamer van deze tijd

Via de open trap bereik je de eerste verdieping. Ook hier valt direct de verzorgde afwerking op. Op de overloop loopt de laminaatvloer netjes door naar alle slaapkamers en ook deze verdieping beschikt volledig over comfortabele vloerverwarming.

Er zijn drie slaapkamers aanwezig, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. Iedere kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, spuitwerk op de wanden en plafonds en aluminium kozijnen met HR++ beglazing. Of je nu extra slaapkamers nodig hebt, een babykamer wilt inrichten of graag vanuit huis werkt, de indeling biedt volop mogelijkheden.

De badkamer heeft een moderne, tijdloze uitstraling en is praktisch ingericht. Je beschikt hier over een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een wandcloset. De ruimte is volledig betegeld en dankzij de twee ramen profiteer je niet alleen van prettig daglicht, maar ook van natuurlijke ventilatie. Daarnaast is uiteraard mechanische ventilatie aanwezig.

Tweede verdieping – flexibel in te delen

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Op dit moment is dit een royale open zolderruimte, maar juist daarin schuilt de kracht van deze verdieping.

Wie behoefte heeft aan een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, sportruimte of hobbykamer kan hier relatief eenvoudig een volwaardige extra kamer realiseren.

De ruimte is voorzien van een laminaatvloer. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de WTW-installatie en de Remeha Avanta cv-ketel uit circa 2011. Er is bovendien de mogelijkheid om verwarming aan te brengen.

Buiten – onderhoudsvriendelijk, sfeervol en praktisch ingericht

Ook buiten is goed zichtbaar dat de woning met aandacht is onderhouden. De voortuin is grotendeels bestraat en afgewerkt met een verzorgde plantenborder die zorgt voor een uitnodigende entree.

De achtertuin is eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegd, waardoor je vooral kunt genieten en weinig tijd kwijt bent aan onderhoud. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een sfeervolle uitstraling. Achterin de tuin is een praktische plek gecreëerd waar de containers netjes uit het zicht staan. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan en verlichting bij de achterdeur. Via de achterom bereik je de tuin eenvoudig met de fiets.

De houten berging is voorzien van elektra en verlichting en beschikt bovendien over een grondanker. Ideaal voor wie een motor bezit of andere waardevolle spullen veilig wil vastzetten.

Een fijne woonomgeving waar alles dichtbij is

De wijk Wandelbos Noord is geliefd vanwege de combinatie van rust, groen en een centrale ligging. De volwassen bomen geven de wijk karakter en zorgen voor een prettige woonomgeving waar jong en oud zich thuis voelen.

Voor gezinnen ligt de speeltuin letterlijk om de hoek en ook basisscholen zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Even behoefte aan een wandeling of een rondje hardlopen? Dan ligt stadspark Het Wandelbos op korte afstand.

Ook qua voorzieningen woon je hier bijzonder centraal. Winkelcentrum Paletplein en winkelcentrum Westermarkt zijn gemakkelijk met de fiets bereikbaar, net als Tilburg University, diverse middelbare scholen en station Tilburg Universiteit. Vanaf dit station reis je eenvoudig richting Tilburg Centraal, Breda of Eindhoven.

Met de auto ben je via de Baronielaan, Rueckertbaan en Ringbaan-West binnen enkele minuten onderweg naar de A58 richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch. Ook bushaltes bevinden zich in de directe omgeving, waardoor je ook met het openbaar vervoer snel in het centrum van Tilburg bent.

Woning in vogelvlucht

- Moderne tussenwoning (bouwjaar 2010 / 2011)
- Energielabel A
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing (jan. 2011)
- Vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping
- WTW-installatie, Remeha Avanta cv-ketel (ca. 2011)
- Uitgebreide open keuken (2011) met royaal spoeleiland, vaatwasser vernieuwd in 2025
- Tuingerichte woonkamer met elektrisch bedienbaar rolluik
- Drie – mogelijk vier - slaapkamers
- Moderne badkamer met inloepdouche, dubbele wastafel en wandcloset
- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin met houten berging en achterom
- Speeltuin en basisscholen op loopafstand
- Wandelbos, winkels, universiteit en station op korte afstand
- Goede bereikbaarheid van centrum en steden als Breda, Eindhoven en Den Bosch

Kom gerust kijken!

Misschien is dit wel het huis waar je al een tijdje naar op zoek bent. Eén manier om daarachter te komen: kom kijken en ervaar het zelf.

* * *

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.



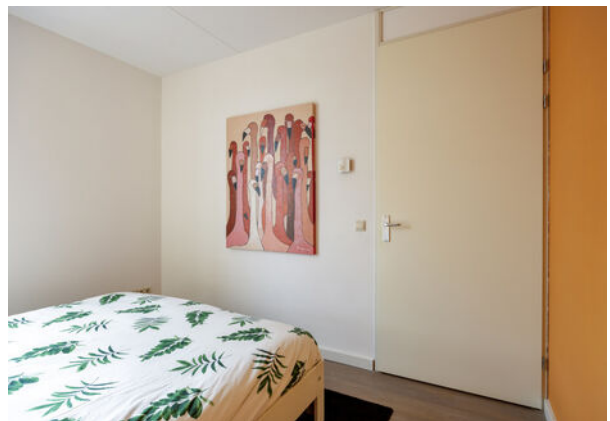






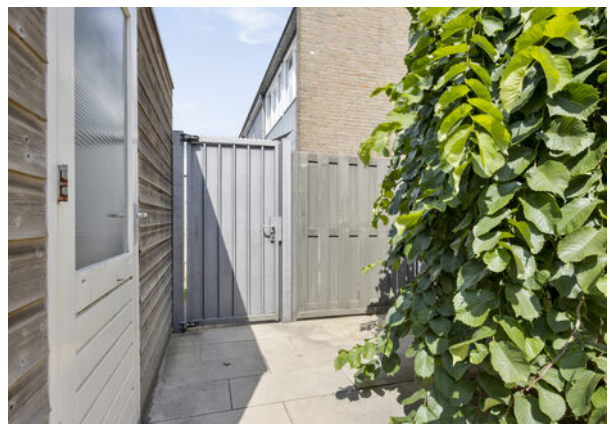
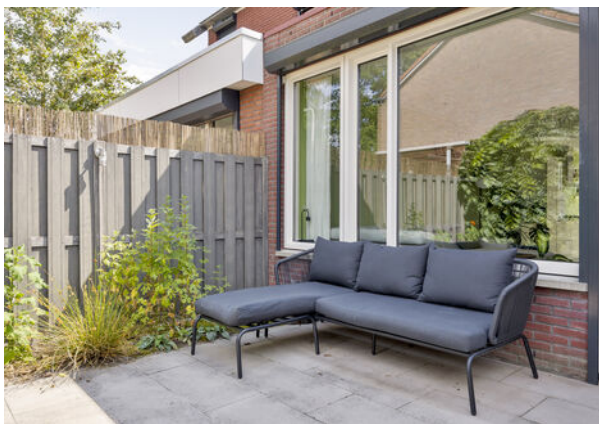














Plattegrond



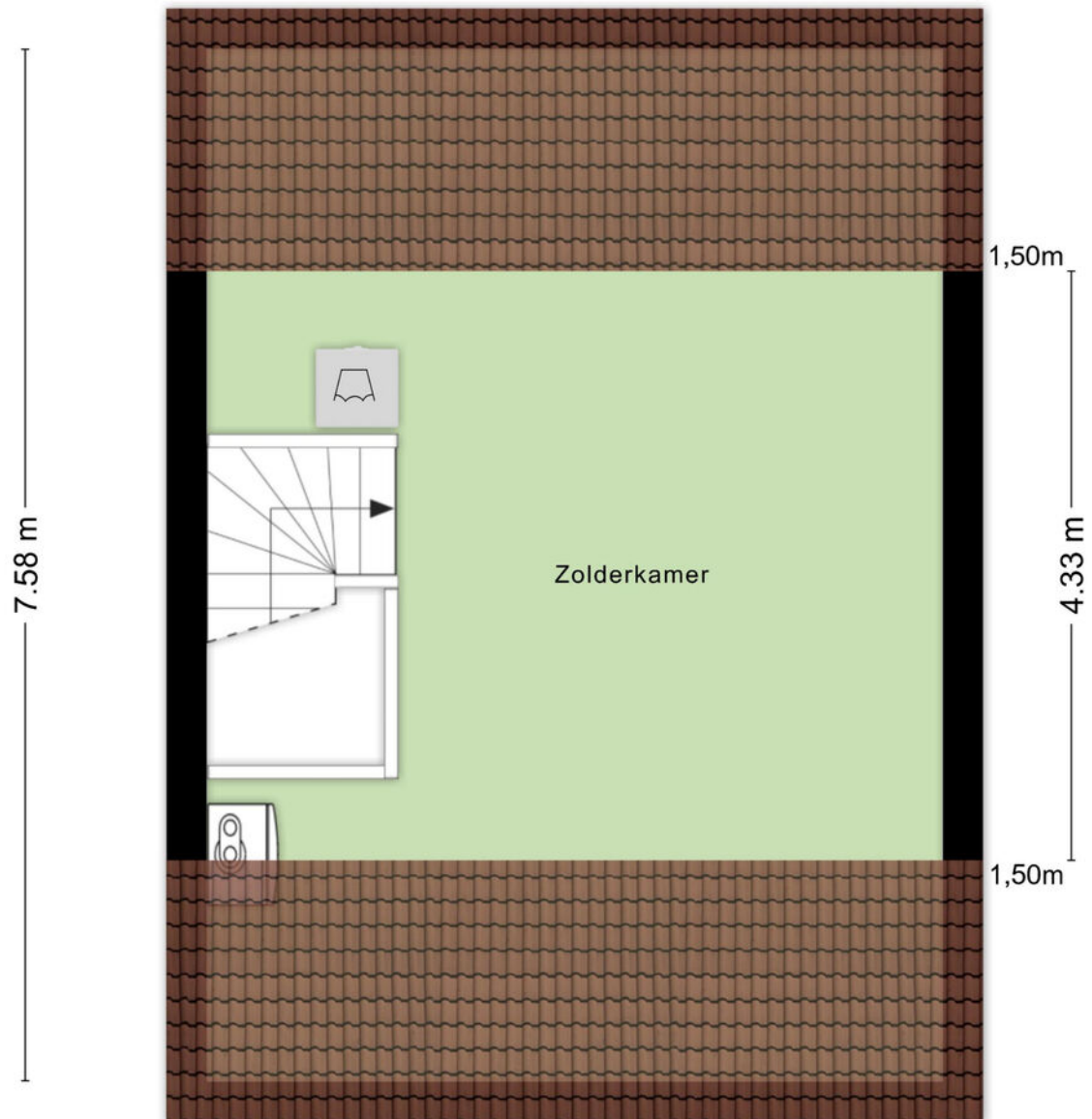
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



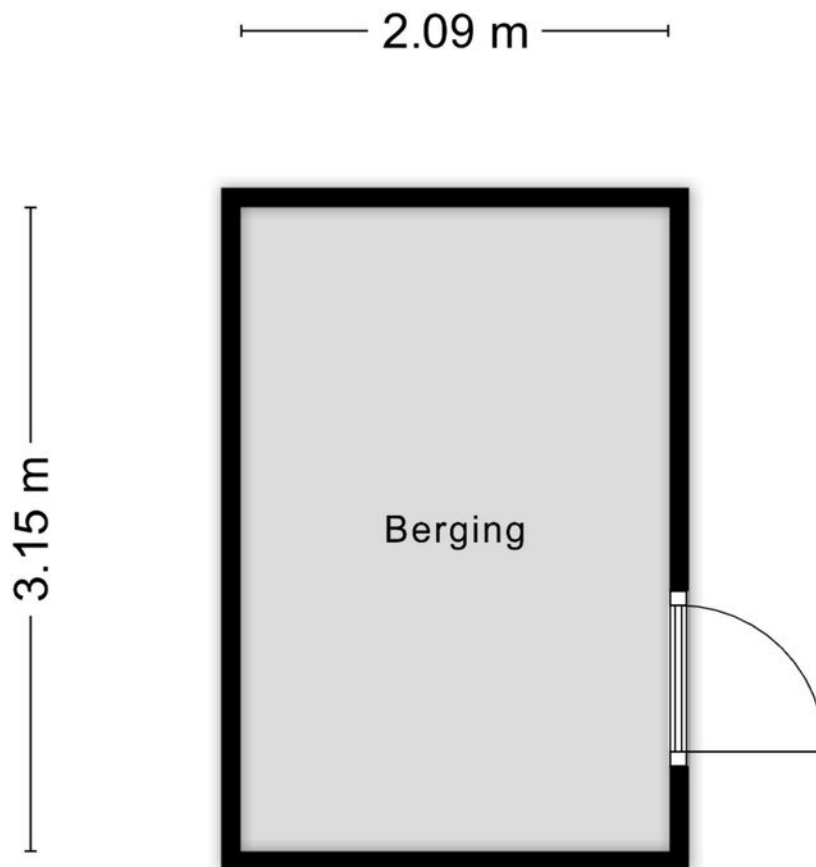
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



5.40 m

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

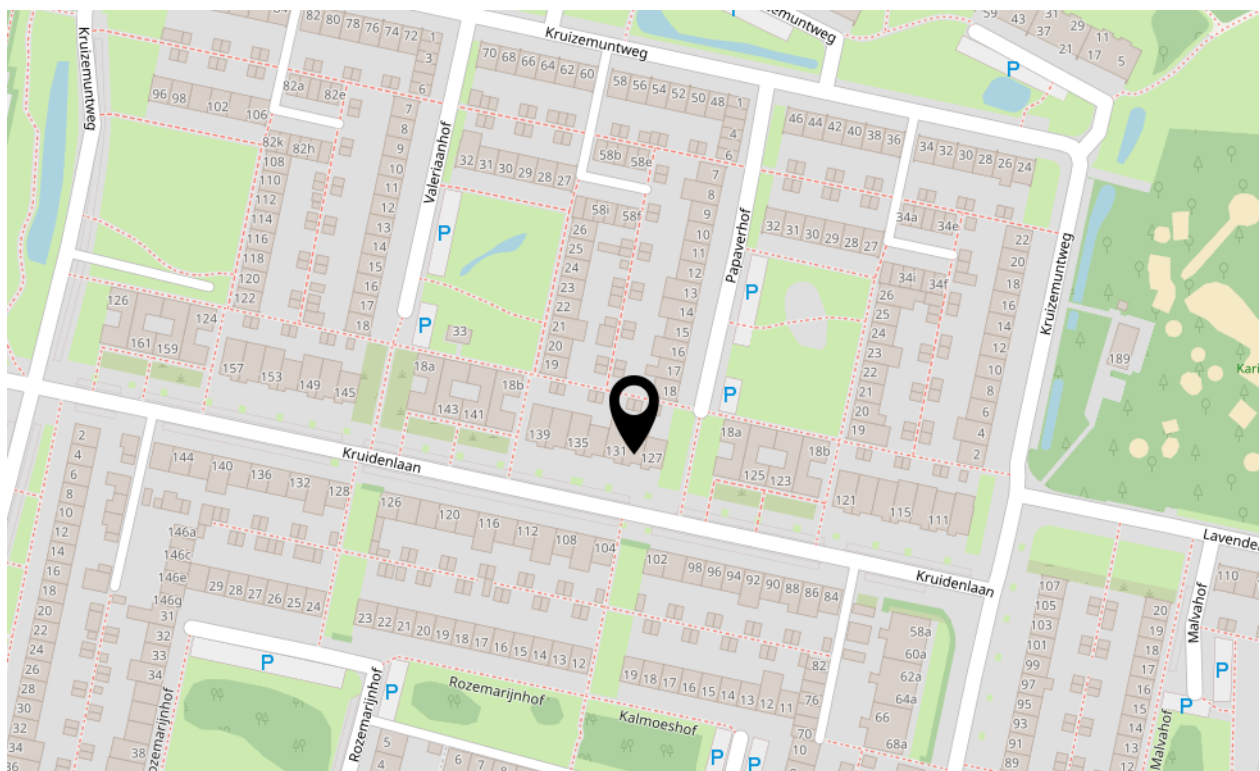
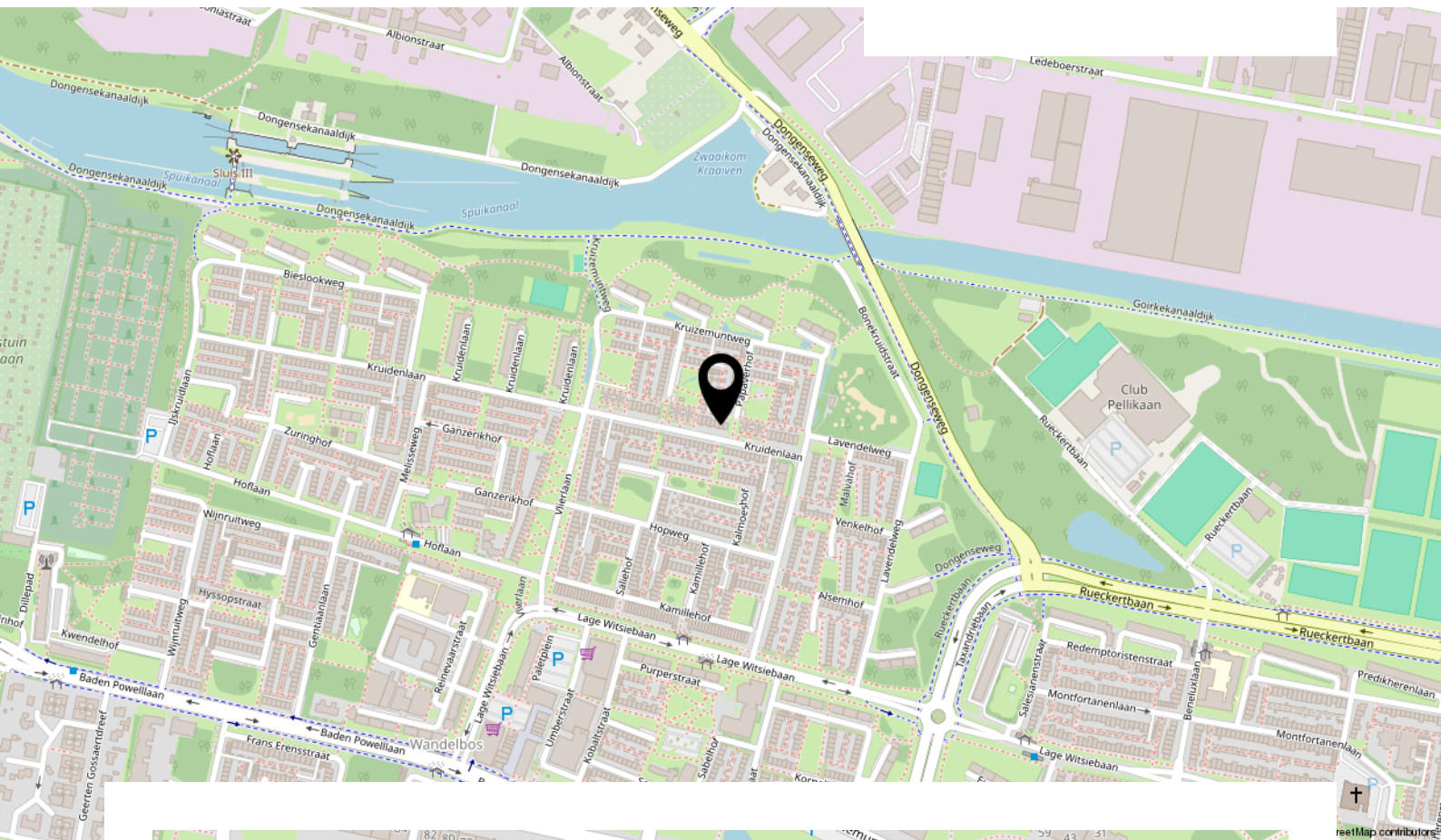


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Kruidenlaan 129, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel			X
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Barkruk 2x			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Smalle badkamerkast			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl