

Reuverlaan 119

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 379.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

102 m²

Aantal kamers

5

Perceeloppervlakte

141 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

360 m³

Bouwjaar

1997

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A



Rustig wonen in de wijk Dalem-Zuid met water en groen voor de deur

Deze verzorgde tussenwoning is een fijne plek om thuis te komen, met comfortabele ruimtes, een praktische indeling over drie woonlagen én een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde. Binnen vind je een lichte woonkamer met erker, een open keuken, drie slaapkamers, een ruime badkamer en op de tweede verdieping nog een multifunctionele ruimte met toegang tot een royaal dakterras. Ook buiten is er volop ruimte: een onderhoudsvriendelijke voortuin, een volledig omsloten achtertuin met berging en achterom én dus dat fijne dakterras op het zuidwesten met vrij uitzicht. Daarbij is de woning geheel geïsoleerd en voorzien van energielabel A, wat het plaatje compleet maakt.

De woning ligt in de Reeshof, in de rustige en groene wijk Dalem-Zuid. Een speeltuin ligt op loopafstand en winkels, scholen, sportvoorzieningen, zorg en natuur zijn dichtbij. Ook het NS-station Tilburg Reeshof is snel bereikbaar. En wil je met de auto op pad, dan zijn de uitvalswegen richting Tilburg-centrum, Breda en de omliggende plaatsen vlot bereikbaar. Kortom: een heerlijke combinatie van rustig wonen en alles wat je dagelijks nodig hebt binnen handbereik.

Begane grond – licht, gezellig en verbonden met de tuin

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de entree van de woning. De hal is afgewerkt met een mooie visgraatvloer die doorloopt naar de woonkamer en keuken, waardoor de begane grond een rustige en samenhangende uitstraling heeft. De wanden zijn deels voorzien van spachtelputz en deels gestuct. Vanuit de hal leidt een met vloerbedekking beklede trap naar de eerste verdieping. Ook bevindt zich hier de meterkast met de unit voor de stadsverwarming, zeven groepen waarvan één fornuisgroep, aardlekbeveiliging en een glasvezelaansluiting. Een brede stalen deur vormt de fraaie overgang naar de woonkamer.

De woonkamer is een plek waar het uitzicht echt onderdeel wordt van het dagelijks wonen. Aan de voorzijde bevindt zich een brede erker met een grote raampartij over vrijwel de volledige breedte van de woning. De ramen lopen door tot aan de grond en zijn voorzien van screens. Vanuit hier kijk je vrij uit over het water en de volwassen bomen aan de overzijde van de straat. De bomen zorgen bovendien voor een mooi, natuurlijk gefilterd licht wanneer de zon schijnt. Dit zorgt voor een prettige, rustige sfeer in de woonkamer. Een designradiator vormt een praktische, maar ook stijlvolle toevoeging.

Halverwege de woonkamer bevindt zich een tussenportaal. Hier vind je de handige provisieruimte onder de trap en de toiletruimte; deels betegeld en voorzien van een staand toilet en fonteintje. De uitvoering sluit qua stijl aan bij de badkamer op de verdieping.

Aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren voor een directe verbinding met de achtertuin. De deuren zijn voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Verder is de woonkamer afgewerkt met een visgraatvloer, spachtelputz op de wanden en spuitwerk op het plafond.

Aansluitend bevindt zich de open keuken, die een logisch verlengstuk vormt van het woongedeelte. De keuken heeft een rechte opstelling met daar parallel aan een spoeeiland. Er is volop kastruimte dankzij de diverse boven- en onderkasten en het geheel is afgewerkt met granieten werkbladen. Het spoeeiland is in het verleden aangepast met het oog op rolstoelgebruik en beschikt daardoor over een opvallend hoogteverschil, wat zorgt voor een praktische en goed toegankelijke werkplek. Als (inbouw)apparatuur zijn een combimagnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat en RVS-afzuigkap aanwezig. Via de loopdeur, eveneens voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, stap je zo de achtertuin in.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en een ruime badkamer

Op de eerste verdieping komt de praktische indeling goed tot zijn recht. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De verdieping is voorzien van een PVC-vloer en de wanden en het plafond zijn afgewerkt met spuitwerk.

De drie slaapkamers zijn prettig verdeeld over de verdieping. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Vooral de kamers aan de voorzijde profiteren van het uitzicht: vanuit beide kamers kijk je uit over het water en het groen. De kamers zijn daardoor niet alleen praktisch als slaapkamer, maar bieden ook ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek, kinderkamer of hobbyruimte, afhankelijk van hoe je de woning wilt gebruiken.

De badkamer is ruim opgezet, licht van kleur en ingericht met een douche met thermostaatkraan, een wandcloset, een radiator en een aansluiting voor de was-machine. De wanden zijn deels betegeld en op de vloer liggen tegels. Voor ventilatie is er mechanische ventilatie aanwezig en dankzij het raam komt er bovendien natuurlijk daglicht binnen en kan er op natuurlijke wijze worden geventileerd.

Tweede verdieping – extra ruimte met een dakterras als bonus

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier komt misschien wel één van de verrassendste kwaliteiten van de woning naar voren: een open ruimte die je op allerlei manieren kunt gebruiken. Maak er een vierde slaapkamer van, richt hem in als thuiswerkplek, creëer een sport- of hobbyruimte of geef de verdieping een combinatie van functies. De mogelijkheden zijn hier volop aanwezig.

Onder het knieschot bevindt zich diepe kastruimte met schuifdeuren, waardoor je spullen netjes uit het zicht kunt opbergen zonder dat je kostbare leefruimte verliest. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Over de volledige breedte van de ruimte bevindt zich een grote raampartij met schuifpui. Via deze schuifpui, voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, stap je het ruime dakterras op. Het terras is volledig betegeld en biedt opnieuw dat aantrekkelijke vrije uitzicht over het water en de volwassen bomen aan de voorzijde. Het is een heerlijke plek om even naar buiten te gaan, een kop koffie te drinken of aan het einde van de dag nog wat van de laatste zon te genieten.

Buiten – onderhoudsvriendelijk en verrassend compleet

Ook buiten is de woning praktisch en prettig ingericht. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en twee plantenvakken. Vanaf de straat heb je daardoor een verzorgde en rustige entree.

De achtertuin is geheel omsloten en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Er is een terras en een looppad van sierbestrating aangelegd, aangevuld met plantenborders die voor wat groen zorgen. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je liever niet in huis bewaart. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Buitenverlichting maakt het geheel ook in de avond praktisch en sfeervol.

En dan is er natuurlijk nog het dakterras. De ligging op de tweede verdieping zorgt hier voor een heel ander buitengevoel dan in de achtertuin. Je hebt er een vrij uitzicht over het water en de volwassen bomen en dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier heerlijk van de middag- en avondzon genieten.

De ligging – rustig wonen, terwijl alles dichtbij is

De woning staat in de wijk Dalem-Zuid, een deel van de Reeshof dat bekend staat om de rustige en groene woonomgeving. De straat heeft een prettige uitstraling en aan de voorzijde van de woning zorgen water en volwassen bomen voor een open beeld. Een speeltuin bevindt zich op loopafstand, wat de woning extra interessant maakt voor een jong gezin.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en zorg zijn in de omgeving te vinden en ook voor wandelen, spelen en genieten van de natuur zijn er volop mogelijkheden. Het NS-station Tilburg Reeshof is snel bereikbaar, waardoor je ook zonder auto gemakkelijk verder kunt reizen.

Met de auto ben je eveneens goed verbonden met de rest van Tilburg en de regio. De uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen en brengen je vlot richting Tilburg-centrum, Breda en omliggende plaatsen. Via de A58 zijn onder andere Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Je woont hier heerlijk rustig en groen, maar hoeft voor de dagelijkse voorzieningen of een rit richting Tilburg centrum en de regio nooit ver weg.

Woning in vogelvlucht

- Rustig gelegen tussenwoning in Dalem-Zuid (Reeshof)
- Vrij uitzicht over water en volwassen groen aan de voorzijde
- Lichte woonkamer met brede erker en ramen tot aan de grond
- Visgraatvloer op de begane grond
- Open keuken met spoeleiland en diverse inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime badkamer met douche, wandcloset en wasmachine-aansluiting
- Volwaardige multifunctionele ruimte op de tweede verdieping met mogelijkheid voor onder andere een vierde slaapkamer, werk-, sport- of hobbyruimte
- Groot, volledig betegeld dakterras op het zuidwesten met vrij uitzicht
- Geheel omsloten achtertuin met terras, plantenborders en achterom
- Houten berging met elektra
- Elektrisch bedienbare rolluiken bij de tuindeuren en loopdeur op de begane grond en bij de schuifpui op de tweede verdieping
- Speeltuin op loopafstand. Winkels, scholen, sport, zorg en natuur dichtbij, NS-station Tilburg Reeshof snel bereikbaar
- Goede verbinding met Tilburg-centrum en uitvalswegen richting Breda en de regio

Zie jij jezelf hier al wonen?

Of je nu je eerste woning zoekt, samen een volgende stap wilt zetten of juist een fijne plek zoekt voor jou en jouw gezinnetje: Reuverlaan 119 biedt een combinatie die in het dagelijks leven gewoon erg prettig is. Rust en groen voor de deur, ruimte over drie verdiepingen, meerdere mogelijkheden voor werken of hobby's en zowel een achtertuin als een zonnig dakterras.

Benieuwd hoe deze woning in het echt aanvoelt? Plan dan een bezichtiging en kom zelf de ruimte, het uitzicht en de rustige ligging ervaren.

* * *

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.



















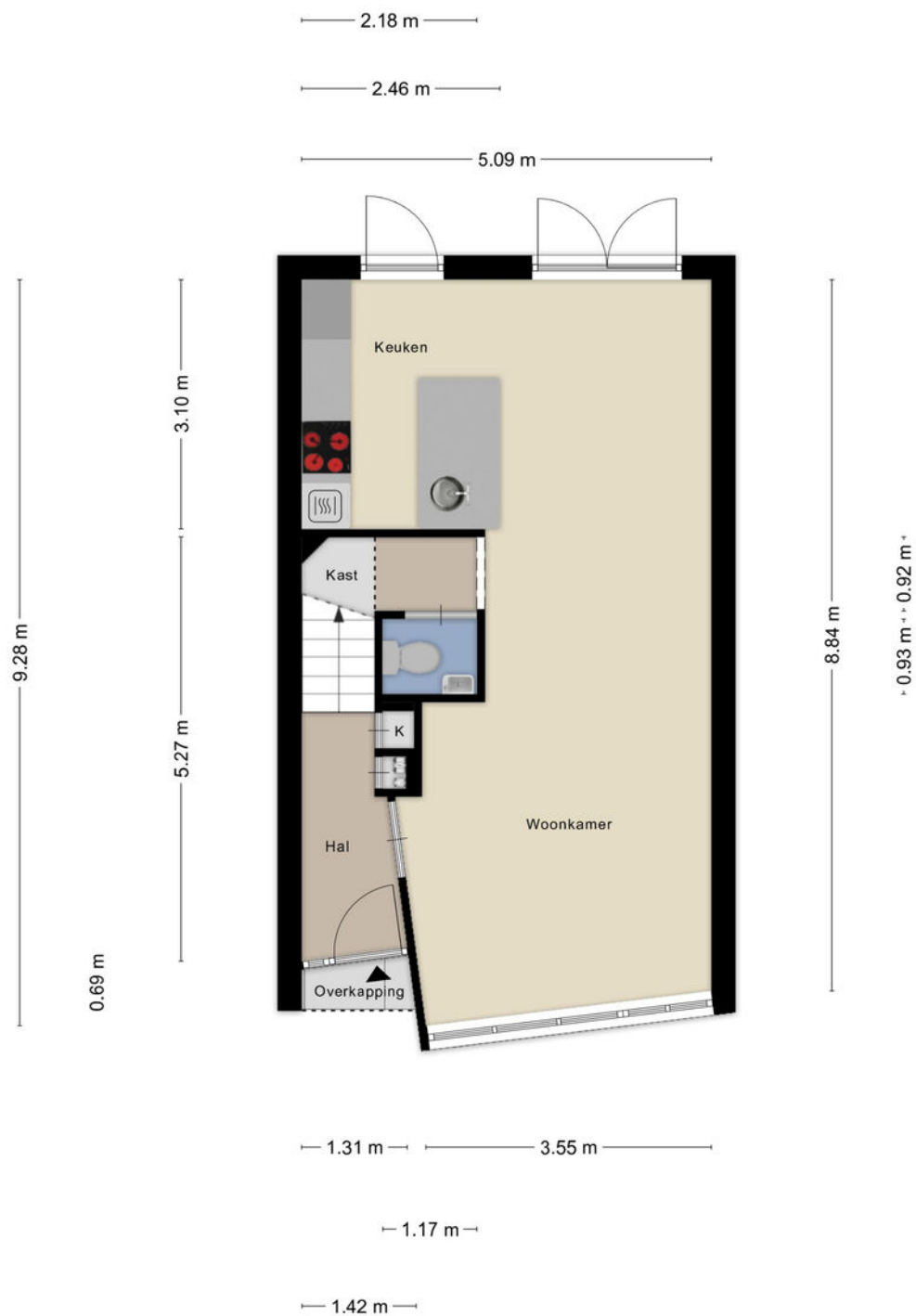








Plattegrond



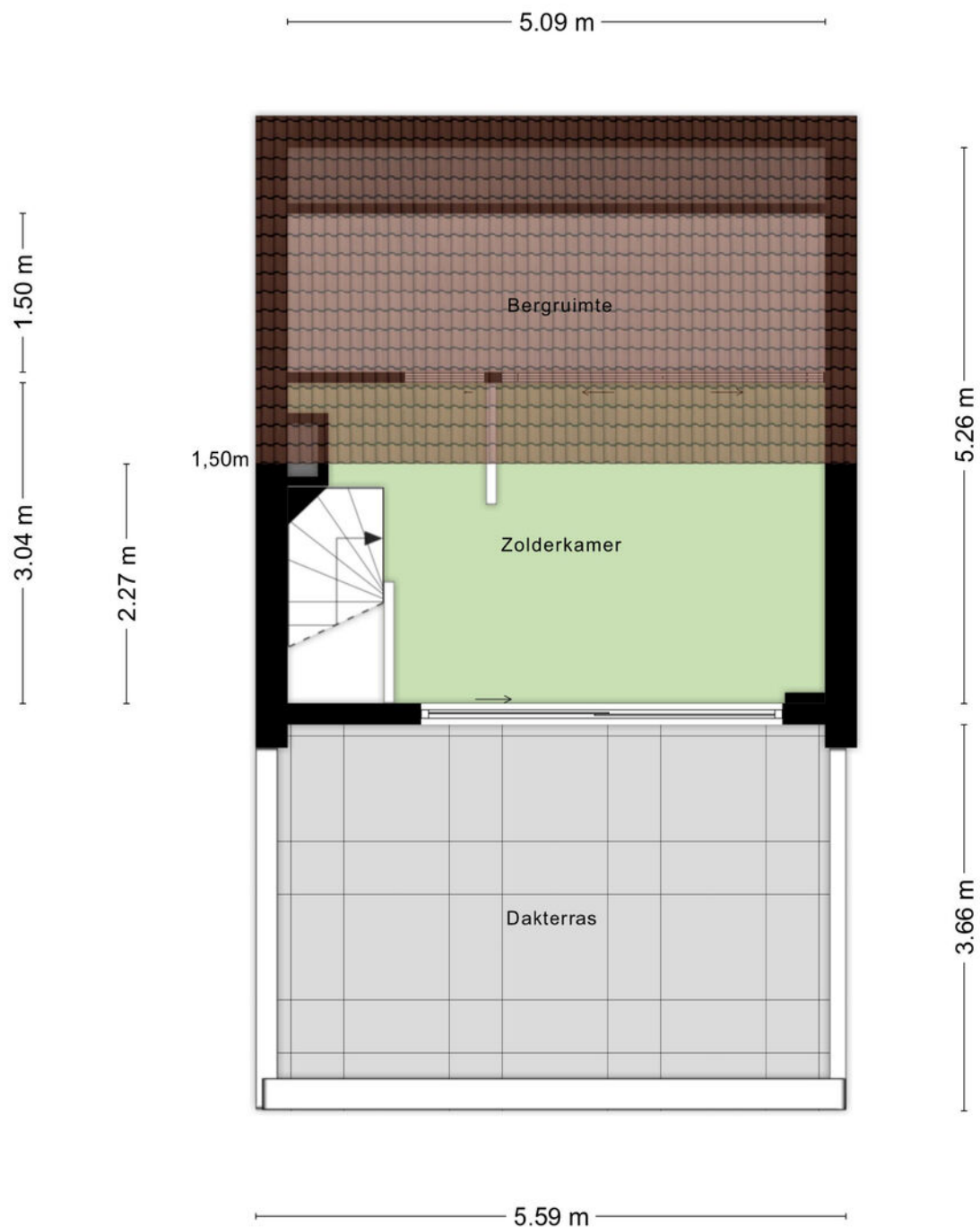
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

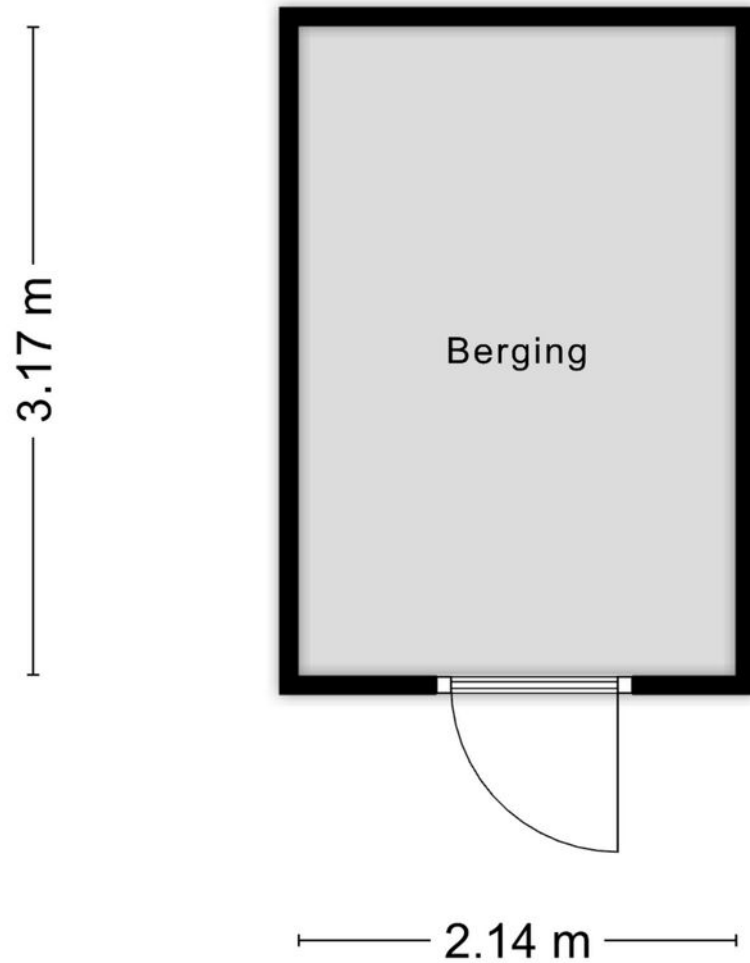


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

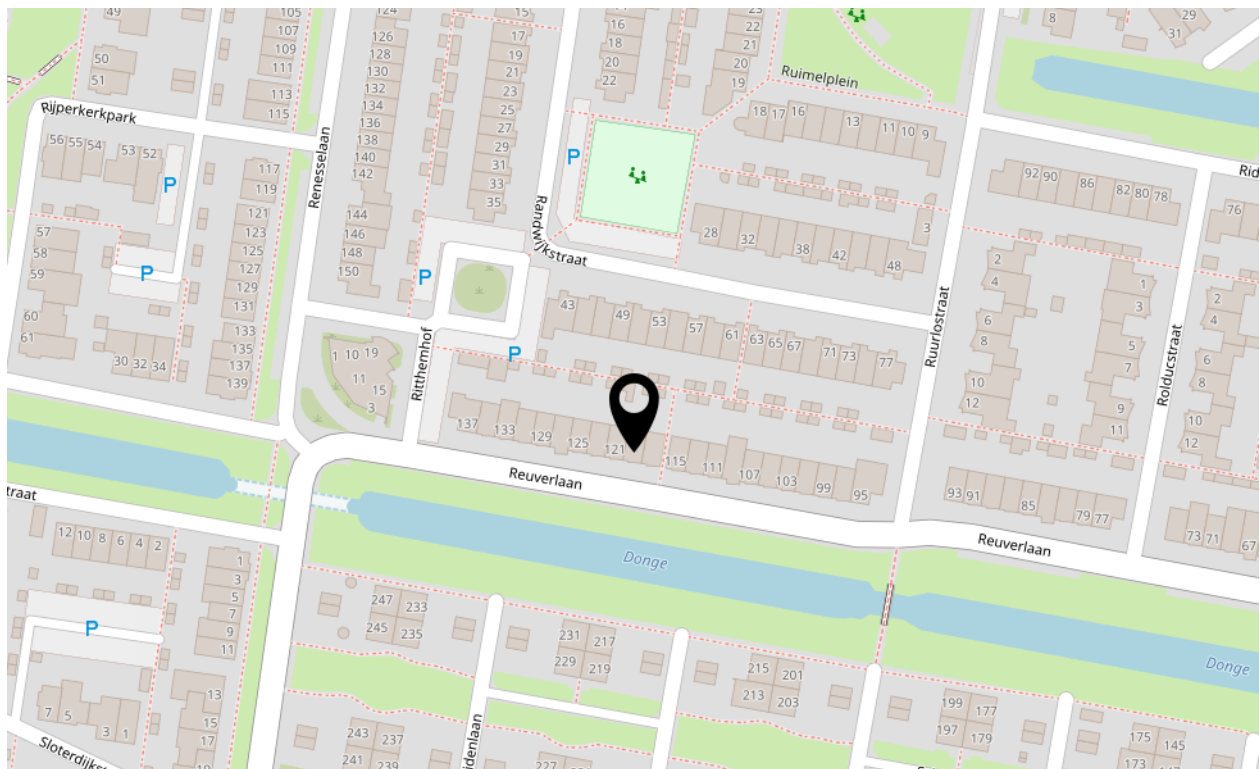
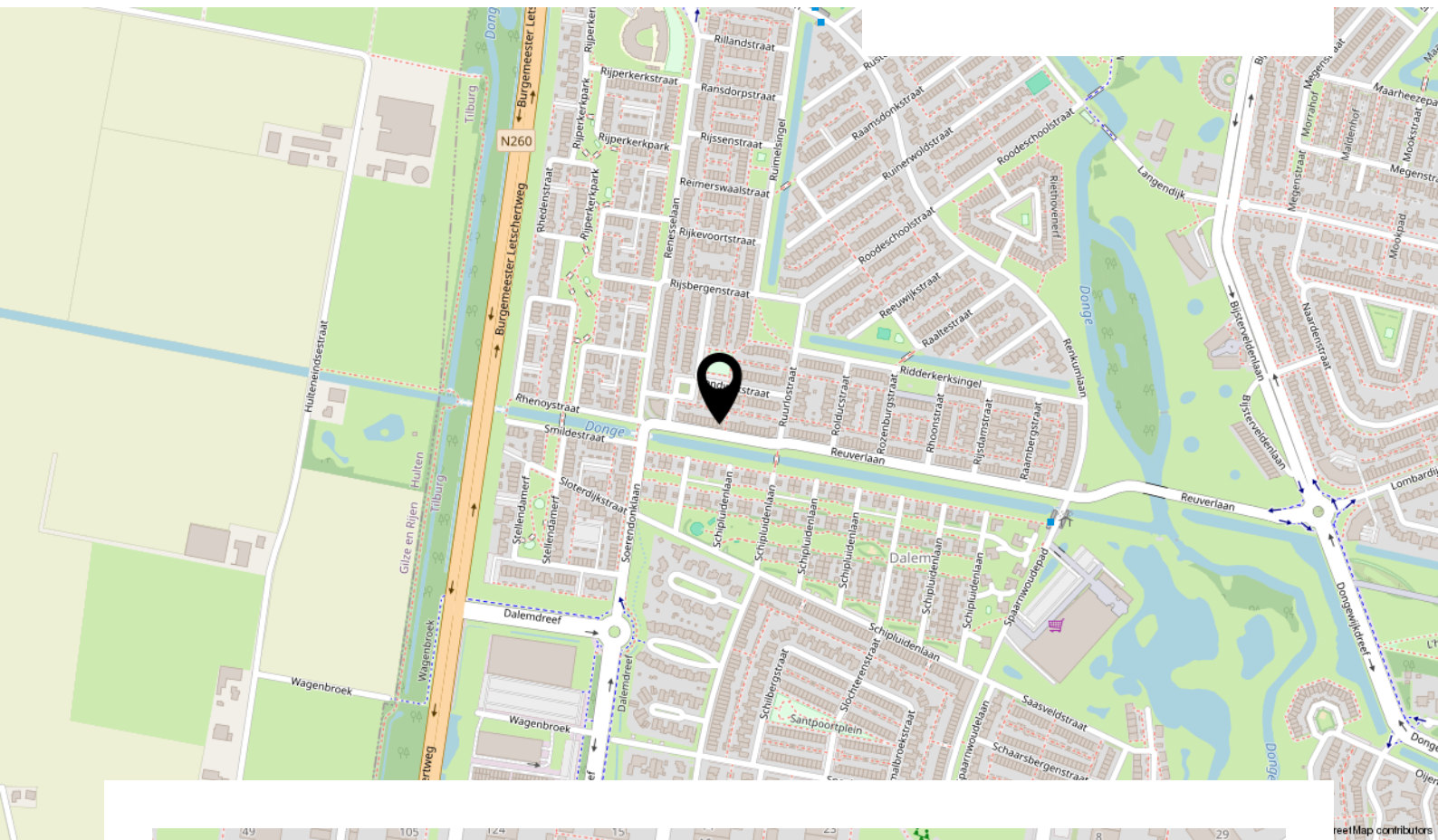


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Reuverlaan 119, Tilburg





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	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			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
De 2 boompjes in de voortuin.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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