

Kralingenstraat 29

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 425.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

104 m²

Aantal kamers

6

Perceeloppervlakte

148 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

417 m³

Bouwjaar

1991

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A++

Dit is niet zomaar een tussenwoning; dit is een ideale gezinswoning op een fijne plek in de Reeshof

Je loopt er misschien voorbij en denkt: een nette tussenwoning. Totdat je binnen bent. Want achter de voordeur van Kralingenstraat 29 zit behoorlijk wat ruimte. Een fijne woonkamer met open keuken, een geïsoleerde serre, drie slaapkamers op de eerste verdieping en nog eens twee extra kamers op de tweede verdieping. Voor de deur kun je bovendien twee auto's op eigen terrein parkeren en achter de woning ligt een onderhoudsvriendelijke tuin.

De woning staat in Campenhoef, een rustige en kindvriendelijke wijk in de Reeshof. Voor de dagelijkse boodschappen zit je zo bij winkelcentrum Heyhoef, het Reeshofpark ligt op ongeveer drie minuten lopen en ook scholen, sportvoorzieningen en speeltuintjes zijn dichtbij. Het station Tilburg Reeshof en de uitvalswegen zijn eveneens snel bereikbaar.

Kortom: een huis met veel praktische ruimte, een aantal fijne extra's en een ligging waarbij je voor veel dingen niet ver hoeft.

Begane grond – comfortabel wonen

Via de voortuin kom je bij de entree. De voortuin is in 2024 opnieuw ingericht en biedt plaats aan twee auto's op eigen terrein. Ook voor elektrisch rijden is hier al rekening mee gehouden: er is een 3-fase-aansluiting voor een laadvoorziening aanwezig.

In de hal vind je een op maat gemaakte droogloopmat bovenop de laminaatvloer, spachtelputz op de wanden en een praktische inbouwkast. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer heeft een indeling die in het dagelijks leven gewoon goed werkt. Aan de voorkant is ruimte voor een gezellige zithoek met televisie en aan de achterkant is plaats voor een flinke eettafel. De keuken sluit hier open op aan, waardoor koken en tafelen mooi bij elkaar komen.

De basis is rustig gehouden met een laminaatvloer, spachtelputz op de wanden en een gespoten plafond. Op warme dagen is de airco op de begane grond een welkome extra.

De keuken ligt aan de achterzijde en heeft een raam met zicht op de serre en tuin. De lichte kastjes en het gemêleerde kunststof werkblad geven de keuken een neutrale uitstraling. Er is een rvs spoelbak en de keuken beschikt over een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser (vernieuwd in 2025).

En dan is er nog de serre. Via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer kom je in deze volledig glazen ruimte. Dankzij de dubbele beglazing in de deuren, het dubbeldikke glas in het plafond, de verwarming, elektra en verlichting kun je deze ruimte het hele jaar door gebruiken. Misschien wordt het een plek voor de kinderen, misschien juist een extra zithoek of een fijne plek om vanuit huis te werken. De schuifpui brengt je vervolgens rechtstreeks naar de tuin. De vloer is afgewerkt met waterdicht laminaat en er is bovendien een buitenkraan met terugloopsysteem aanwezig.

Via het tussenportaal bereik je de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is in 2025 vernieuwd en beschikt over deels betegelde wanden, een tegelvloer, wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping kom je op een overzichtelijke overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers zijn allemaal voorzien van een laminaatvloer, stucwerk dan wel behang op de wanden en spuitwerk op het plafond. Toch zijn ze zeker niet hetzelfde: twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en de grootste slaapkamer, die nu als ouderslaapkamer wordt gebruikt, ligt aan de achterzijde.

De kunststof kozijnen zijn in 2021 geplaatst en voorzien van HR++ beglazing. De ramen hebben geen tussenstijl en kunnen volledig worden geopend. Dat geeft niet alleen een ruimtelijker beeld, maar maakt goed ventileren ook gemakkelijk.

De badkamer is volledig betegeld en heeft een ligbad met douchemogelijkheid. Ter plaatse van het douchegedeelte is het bad extra breed uitgevoerd. Verder zijn er een wastafelmeubel met enkele spoelbak en een wandcloset. Het wandcloset is in 2026 geplaatst. Het kunststof kozijn met HR++ beglazing zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheid. Daarnaast is er mechanische ventilatie.

Tweede verdieping – nog twee kamers en volop mogelijkheden

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, een klein dakraam, inbouwspots en bergruimte achter het knieschot.

Ook hier is een airco aanwezig. Met een vermogen van 3,5 kW is deze krachtig genoeg om zowel de eerste als de tweede verdieping te koelen. Vanaf de voorzolder zijn twee kamers bereikbaar.

De eerste kamer heeft een groot dakraam dat in 2020 is geplaatst. Daardoor komt hier prettig daglicht binnen. De kamer heeft een laminaatvloer, strakke stucwerkwanden en inbouwspots in het plafond en wordt momenteel als slaapkamer gebruikt.

De tweede kamer heeft geen natuurlijk daglicht, maar wel inbouwverlichting en een laminaatvloer. Ook deze ruimte is nu ingericht als slaapkamer. Natuurlijk kun je hier ook een andere bestemming aan geven. Denk bijvoorbeeld aan een werkkamer, hobbyruimte, speelkamer of extra bergruimte.

Juist die extra kamers maken de woning interessant als je wat meer ruimte nodig hebt dan alleen de standaard drie slaapkamers.

Achtertuintuin – praktisch en makkelijk in gebruik

De achtertuin is in 2021 opnieuw aangelegd en is bewust onderhoudsvriendelijk gehouden. Het grootste gedeelte is betegeld en er is een kleine vijver aangelegd.

Achterin staat een houten berging met elektra en verlichting. Daarnaast ligt een overdekte achterom, eveneens voorzien van verlichting. In de tuin is een 3-fase-aansluiting aanwezig en uiteraard ontbreekt ook de buitenverlichting niet.

Het is daarmee vooral een tuin die je gemakkelijk gebruikt: plaats een tafel en wat stoelen, zet de fietsen in de berging en je bent klaar.

Comfort en techniek – een aantal handige extra's

Aan deze woning zijn de afgelopen jaren verschillende verbeteringen gedaan. Zo zijn in februari 2022 twaalf zonnepanelen geplaatst. De omvormer heeft extra capaciteit. In de voortuin is een 3-fase-aansluiting aanwezig voor het opladen van een elektrische auto. Daarnaast beschikt de woning over een home-load-balancing-systeem (AI-systeem).

Ook de airco's zijn het vermelden waard. Zowel de airco op de begane grond als die op de overloop van de tweede verdieping hebben een vermogen van 3,5 kW. De laatste beschikt over een app-functie en is voldoende krachtig om zowel de eerste als tweede verdieping te koelen. Beide airco's hebben een separate unit.

De voortuin is in 2024 opnieuw aangelegd en de achtertuin is in 2021 opnieuw ingericht. Op de eerste verdieping zijn in 2021 nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst en op de tweede verdieping is in 2020 een groot dakraam geplaatst.

Campenhoef – rustig wonen met alles binnen bereik

De ligging is er één die in het dagelijks leven prettig uitpakt. Voor boodschappen hoeft je niet ver: winkelcentrum Heyhoef ligt op korte afstand. In de omgeving zijn meerdere basisscholen en middelbare scholen te vinden en voor kinderen zijn er verschillende speeltuintjes in de wijk.

Voor wat meer groen hoeft je evenmin ver. Het Reeshofpark ligt op ongeveer drie minuten lopen en biedt ruimte voor spelen en sporten.

Ook wanneer je met het openbaar vervoer reist, zit je goed. Station Tilburg Reeshof en diverse busverbindingen zijn snel bereikbaar. Met de auto rijd je via de N260, de Midden-Brabantweg, eenvoudig richting de A58 en de omliggende plaatsen. Ook het centrum van Tilburg en Breda zijn goed bereikbaar met de auto of trein.

Woning in vogelvlucht

- Ruime tussenwoning in Campenhoef met 2 eigen parkeerplaatsen (2024)
- 5 (slaap)kamers, verdeeld over 2 verdiepingen
- Aangebouwde serre
- 12 zonnepanelen (2022) & airconditioning op begane grond en 2e verdieping
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2021) & groot dakraam (2020)
- Vernieuwd toilet (2025), badkamerwandcloset (2026) & vaatwasser (2025)
- 3-fase-aansluiting voor elektrische auto met home-load-balancing-systeem
- Onderhoudsvriendelijke, omsloten achtertuin met berging, elektra, verlichting en overdekte achterom
- Reeshofpark op 3 minuten lopen & winkelcentrum Heyhoef dichtbij
- Station Tilburg Reeshof en uitvalswegen snel bereikbaar

Kom gewoon eens kijken

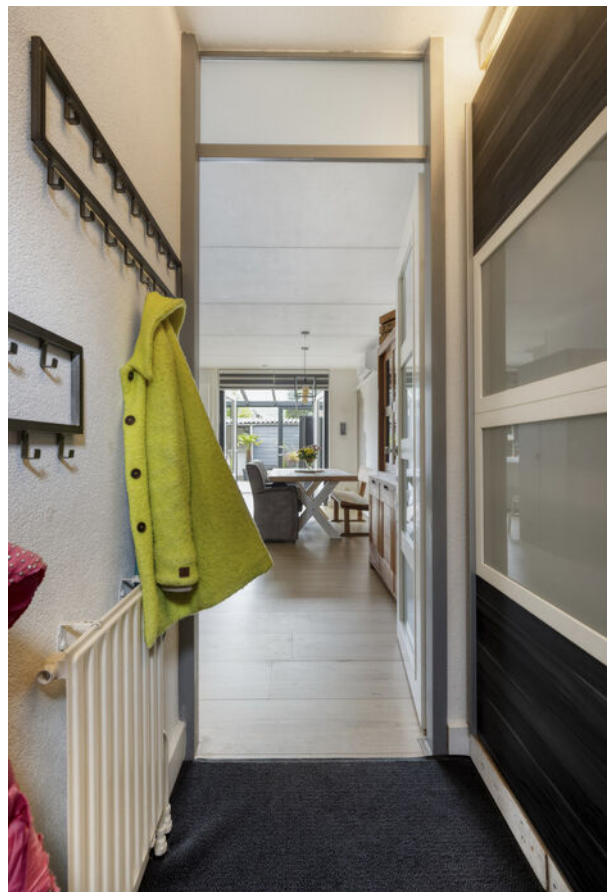
De Kralingenstraat 29 is een woning die je eigenlijk pas goed kunt beoordelen wanneer je er doorheen loopt. De ruimte op de verdiepingen, de extra mogelijkheden op de tweede verdieping en de serre geven het huis nét wat meer dan je aan de buitenkant zou verwachten.

Wil je weten of dit de woning is waar je naar op zoek bent? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. We laten je graag zelf ervaren hoeveel ruimte en mogelijkheden deze woning te bieden heeft.

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



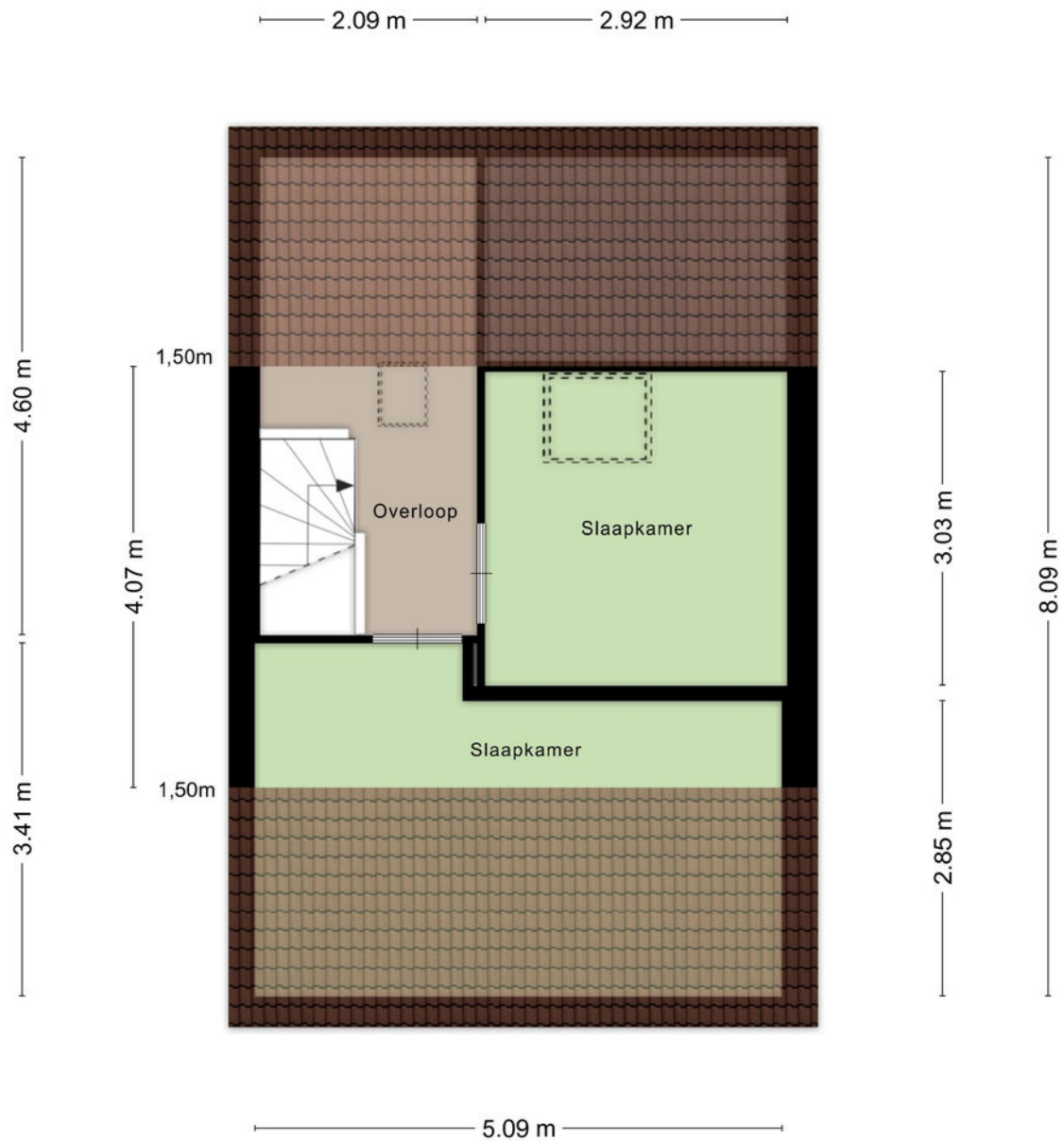
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



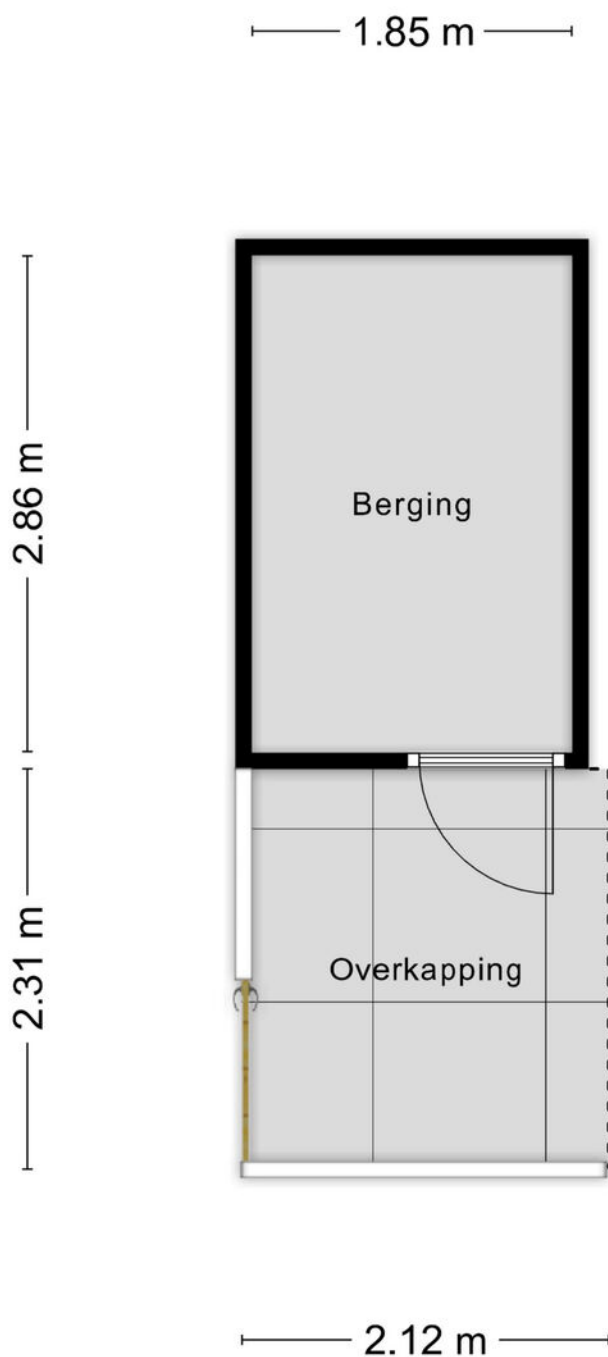
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

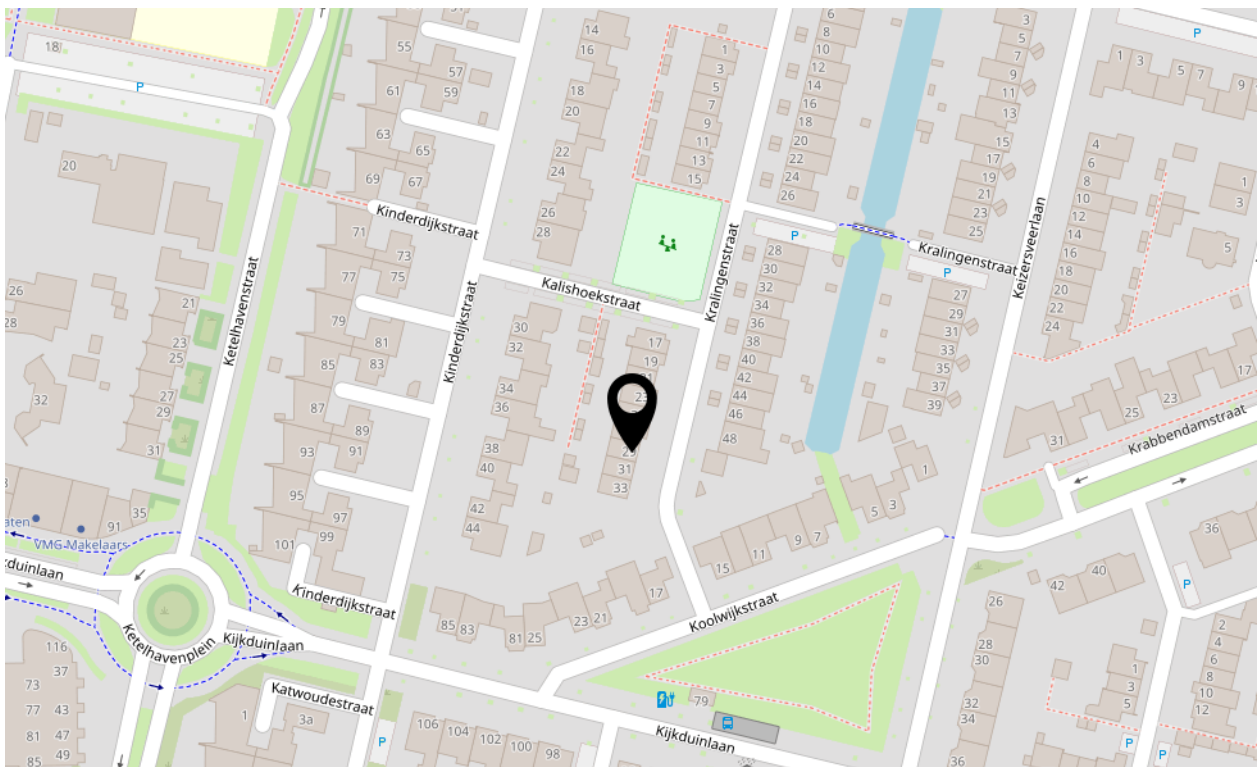
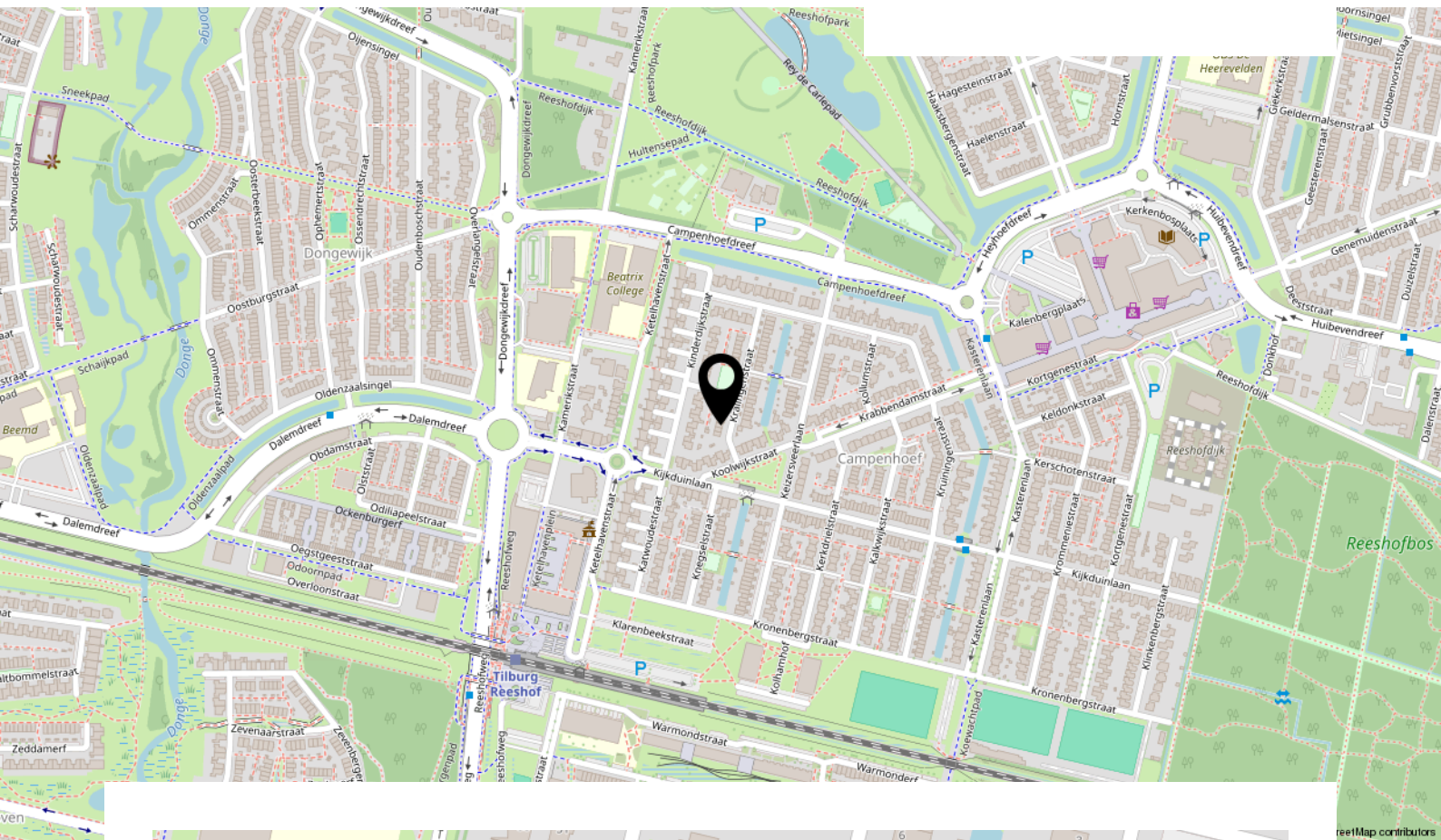


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Kralingenstraat 29, 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	
- Hue systeem			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuif kast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Schaduwdoek serre			X
Screens serre			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse beplanting in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Stroompunt los buiten			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](https://www.kmm-makelaars.nl)