



## IJskelderstraat 52, Tilburg

Tot in de puntjes verzorgd wonen, aan de rand van het centrum van Tilburg  
In een rustige straat net buiten het bruisende centrum van Tilburg ligt deze uitzonderlijk duurzame en instapklare woning. De huidige eigenaar heeft de woning met uiterste zorg onderhouden én geoptimaliseerd voor de toekomst. Denk aan slimme hotelschakelingen, een volledig gasloze installatie, maar liefst 21 zonnepanelen, en voorbereidingen voor het aansluiten van accu's en zelfs het plaatsen van extra zonnepanelen. Over elk detail is nagedacht: van elektrisch bedienbare airco's tot zonneschermen die via wifi te bedienen zijn – dit is wonen 2.0.

De woning heeft een doordachte indeling met drie ruime slaapkamers, een moderne hoogwaardige keuken met topapparatuur en volop maatwerk opbergruimte. De achtertuin biedt volop privacy, ligt gunstig op het oosten en heeft een handige achterom direct naar het een ruim parkeerterrein. Geen parkeerstress, wél de stad om de hoek.

Dankzij de ligging in de gewilde wijk Groeseind-Hoefstraat woon je hier op loop- of fietsafstand van alles wat Tilburg aantrekkelijk maakt: het centrum, station, scholen, winkels, het Spoorpark en uitvalswegen. Rust, comfort, duurzaamheid en bereikbaarheid komen hier naadloos samen.

Een thuis dat niet alleen klaar is voor nu, maar ook voor de toekomst.

SK-makelaardij  
Raadhuisstraat 44  
5056 HD Berkel-Enschot

Telefoon 013 533 5655  
[www.sk-makelaardij.nl](http://www.sk-makelaardij.nl)  
[info@sk-makelaardij.nl](mailto:info@sk-makelaardij.nl)



## Kenmerken

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                    | ca. 1985.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Inhoud                      | ca. 350 m <sup>3</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Woonoppervlakte             | ca. 99 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte | ca. 1 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Externe bergruimte          | ca. 6,5 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Perceeloppervlakte          | ca. 104 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Isolatie / duurzaamheid     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning is geheel voorzien van dubbele en HR++ beglazing</li> <li>- de woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie</li> <li>- de woning is voorzien van 21 zonnepanelen</li> <li>- de woning is volledig gasloos</li> <li>- de woning is te verwarmen en koelen middels airco's</li> <li>- de woning is voorbereid op het installeren van accu's en eventueel nog 7 extra zonnepanelen op het achter dakvlak.</li> </ul> |
| Overige                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- een asbestclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning met een bouwjaar voor 1993</li> <li>- een ouderdomsclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning ouder dan 25 jaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |
| Energie label               | A++.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Aanvaarding                 | in overleg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vraagprijs                  | € 389.000,- k.k.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



### **Begane grond**

#### **Hal**

De verzorgde hal van ca. 5 m<sup>2</sup> is afgewerkt met een houtkleurige laminaatvloer, glad gestucte wanden en een strak plafond. De extra beveiligde voordeur is in 2021 vernieuwd en ook de meterkast is in 2022 volledig gemoderniseerd en voorzien van krachtstroom.

De toiletruimte is in 2021 vernieuwd en beschikt over volledig betegelde wanden, een fonteintje en ventilatie naar buiten. Onder de trap bevindt zich een praktische kast met volop bergruimte en de centrale installatie voor internet en domotica.

#### **Woonkamer**

De woonkamer van ca. 22 m<sup>2</sup> is strak en modern afgewerkt en vormt samen met de keuken een sfeervol geheel. De houtkleurige laminaatvloer loopt mooi door vanuit de hal en keuken en zorgt voor een rustige, uniforme uitstraling.

Slimme maatwerkoplossingen maken optimaal gebruik van de ruimte. Zo beschikt de woonkamer over een ingebouwde kast met werkplek en een fraai geïntegreerde tv-wand met dressoir. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel.

Ook aan wooncomfort is gedacht. De woonkamer beschikt over elektrische rolluiken en een Daikin airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen en eenvoudig via de telefoon te bedienen is. Via de tuindeur is er direct toegang tot de achtertuin.





### Keuken

De moderne open keuken van ca. 11 m<sup>2</sup> is uitgevoerd in hoogglans wit met greeploze fronten en biedt verrassend veel werk- en bergruimte. Het lange keukenblok is voorzien van een donkergrijs werkblad en beschikt over ruime laden, een spoelbak en een AEG-inductiekookplaat met zes flexzones. De bijpassende krachtige afzuigkap voert rechtstreeks af naar buiten. Aan de andere zijde zorgen drie hoge kasten voor extra bergruimte en een strakke uitstraling. Hierin bevinden zich een Miele koel-/vriescombinatie en Siemens vaatwasser en combi-oven. De vaatwasser is comfortabel op hoogte geplaatst. Dimbare inbouwspots maken het geheel compleet en geven de keuken een sfeervolle uitstraling.

## **Eerste verdieping**

### **Overloop**

Via de strak afgewerkte trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. De lichte overloop is voorzien van glad gestucte wanden en biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

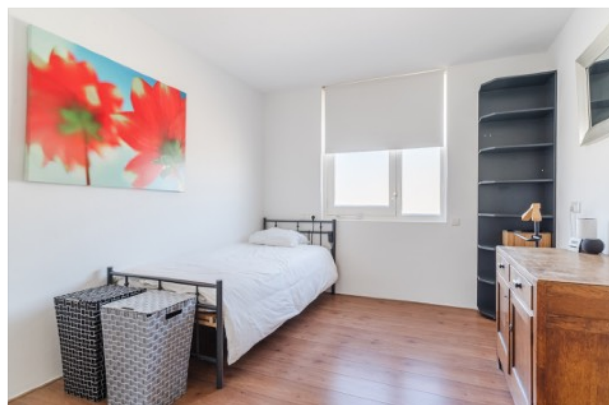
### **Slaapkamer 1**

Deze ruime slaapkamer van ca. 14 m<sup>2</sup> is verzorgd afgewerkt met een houtkleurige laminaatvloer en glad gestucte wanden. De ingebouwde kastenwand biedt volop praktische bergruimte. Dankzij twee in 2022 vernieuwde Velux dakramen valt er prettig veel daglicht binnen. Beide ramen zijn voorzien van verduisterende rolgordijnen. Een Daikin airconditioning, geschikt voor zowel koelen als verwarmen, zorgt het hele jaar door voor een aangenaam slaapklimaat.



### **Slaapkamer 2**

Ook de tweede slaapkamer is met ca. 13 m<sup>2</sup> heerlijk ruim en beschikt over dezelfde houtkleurige laminaatvloer. Blikvanger is de grote ingebouwde kledingkast met drie schuifdeuren en een spiegel, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Het elektrische rolluik zorgt voor extra comfort en verduistering. Daarnaast zijn de elektrische voorbereidingen voor het plaatsen van airconditioning of een andere warmtebron reeds aanwezig.



### **Badkamer**

De badkamer van ca. 5 m<sup>2</sup> is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met jacuzzi- en douchefunctie, een wastafel met badkamermeubel en een praktische douchewand. Voor extra comfort beschikt de ruimte over infrarood wandverwarming met wifi-bediening en elektrische ventilatie. De thermostaatkraan en douchekop zijn in 2024 vernieuwd.





## **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime en compleet afgewerkte tweede verdieping.

### **Zolderkamer**

De zolderkamer van ca. 16 m<sup>2</sup> is in 2022 volledig vernieuwd en vormt een volwaardige extra kamer. De ruimte is strak afgewerkt met een houtkleurige laminaatvloer, glad gestucte wanden en een wit plafond. Een vernieuwd Velux dakraam met verduisterend rolgordijn zorgt voor prettig daglicht. Dankzij de twee ingebouwde kasten en extra bergruimte achter het knieschot is er volop praktische opbergruimte aanwezig. De kamer beschikt bovendien over bekabeld internet en een Daikin airconditioning voor zowel koelen als verwarmen. Hierdoor is de ruimte uitstekend te gebruiken als slaapkamer, werk- of studeerkamer. Extra praktisch is de separate ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevinden zich tevens de elektrische boiler en omvormers, terwijl er voldoende ruimte overblijft voor het verzorgen van de was en aanvullende opslag.





## **Buiten**

### **Tuin**

De verzorgde achtertuin is ca. 10 meter diep en 5,3 meter breed en ligt op het oosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote, licht terrakleurige tegels en beschikt over een goede waterafvoer.

Ook aan comfort is gedacht. Zo zijn er tuinverlichting, meerdere stopcontacten en een buitenkraan aanwezig. Aan de achtergevel bevindt zich bovendien een op maat gemaakte elektrische zonneluifel met een uitval tot maar liefst 3,5 meter. Hiermee creëer je op zonnige dagen eenvoudig een fijne beschutte plek direct aan de woning.

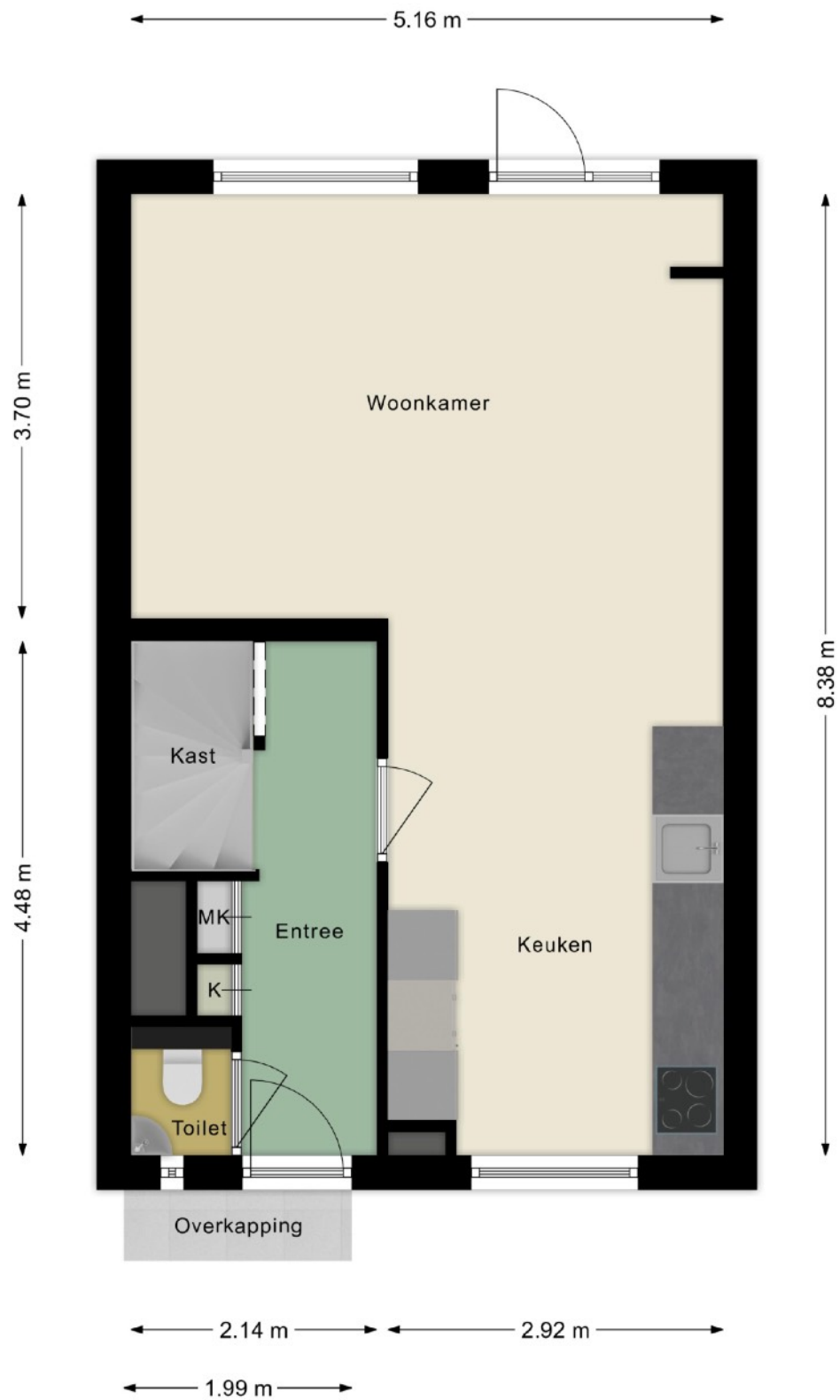
De strak afgewerkte erfafscheidingen en gevels geven de tuin een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

### **Berging en overkapping**

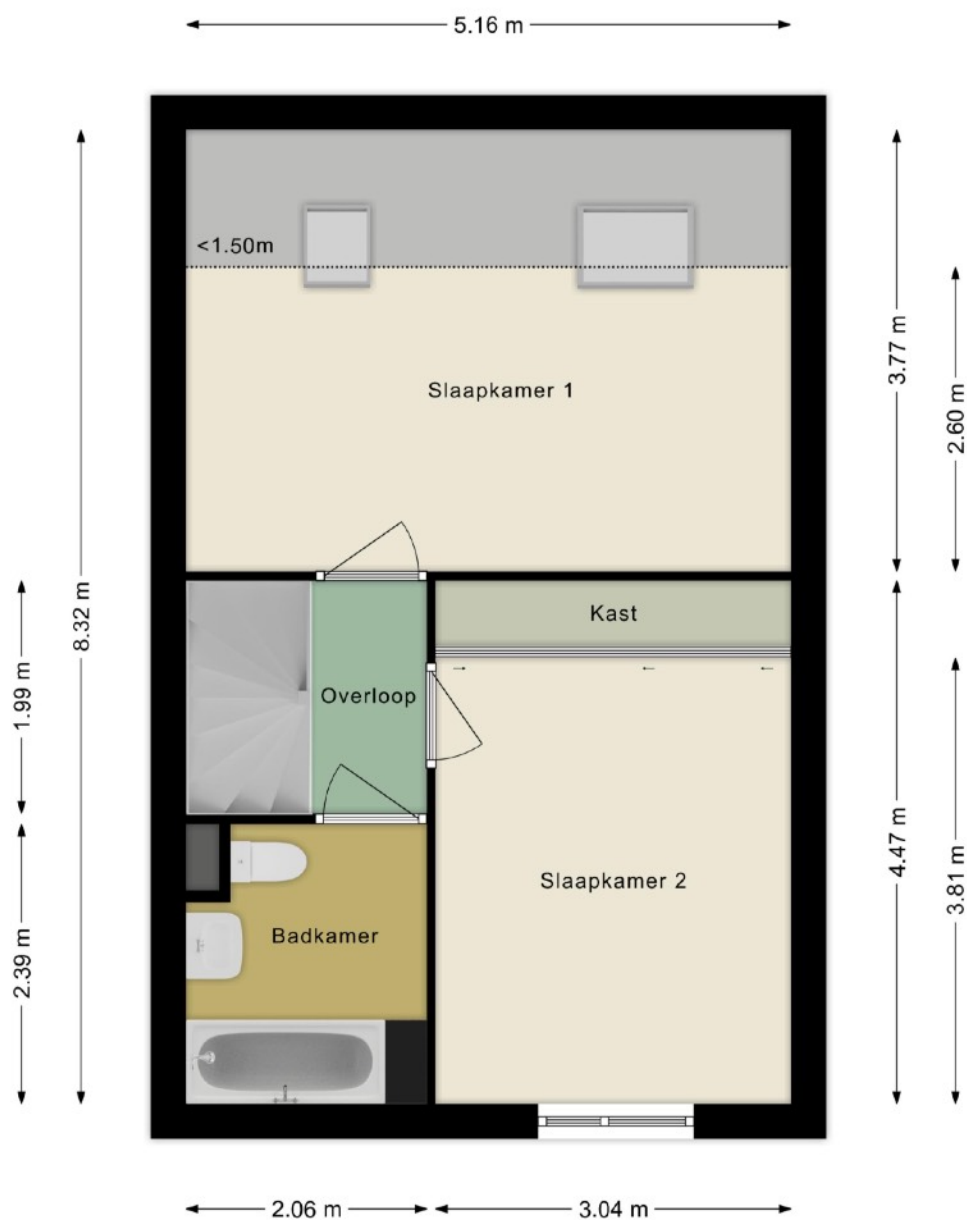
Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging van ca. 6,5 m<sup>2</sup> met aansluitend een overkapte houten ruimte van ca. 6 m<sup>2</sup>. Een praktische combinatie die volop mogelijkheden biedt voor het stallen van fietsen, opslag of hobby's.

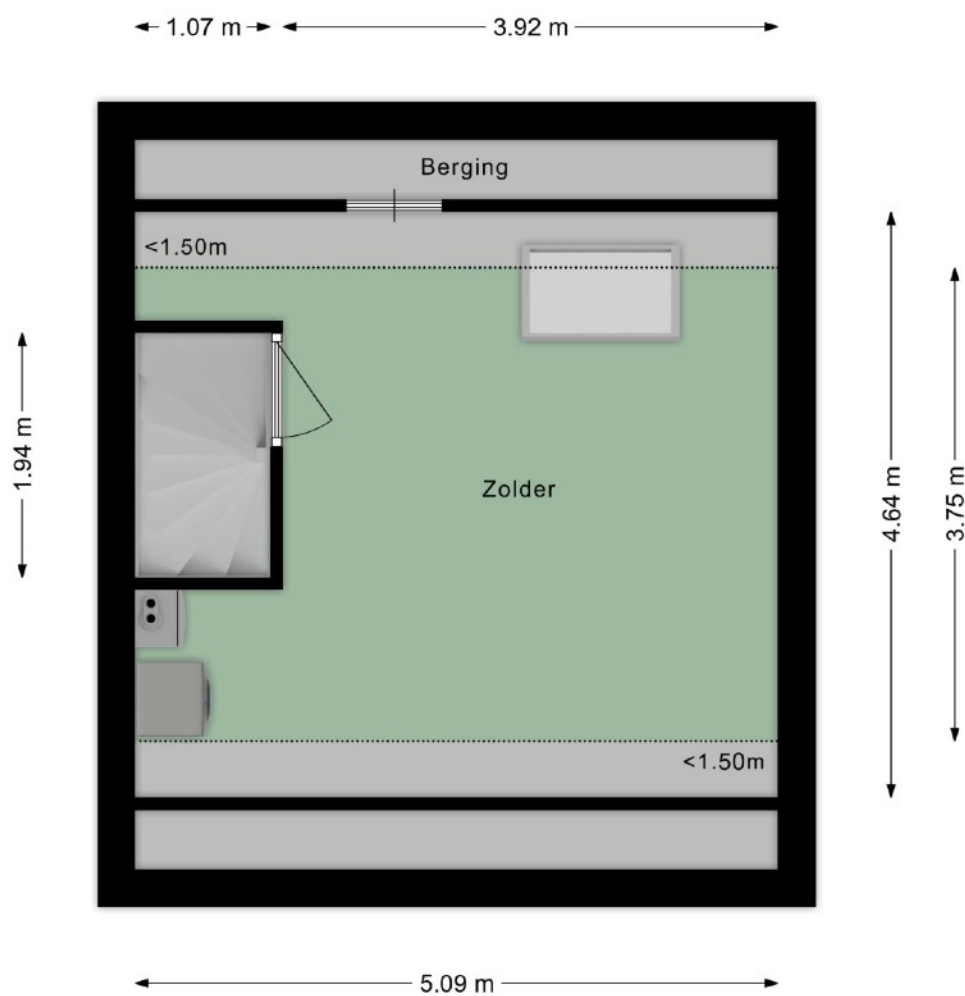
De berging beschikt over elektriciteit, praktische opbergruimte en een werkbank. Via de overkapping bereik je bovendien de achterom, die direct toegang geeft tot het parkeerterrein achter de woning.

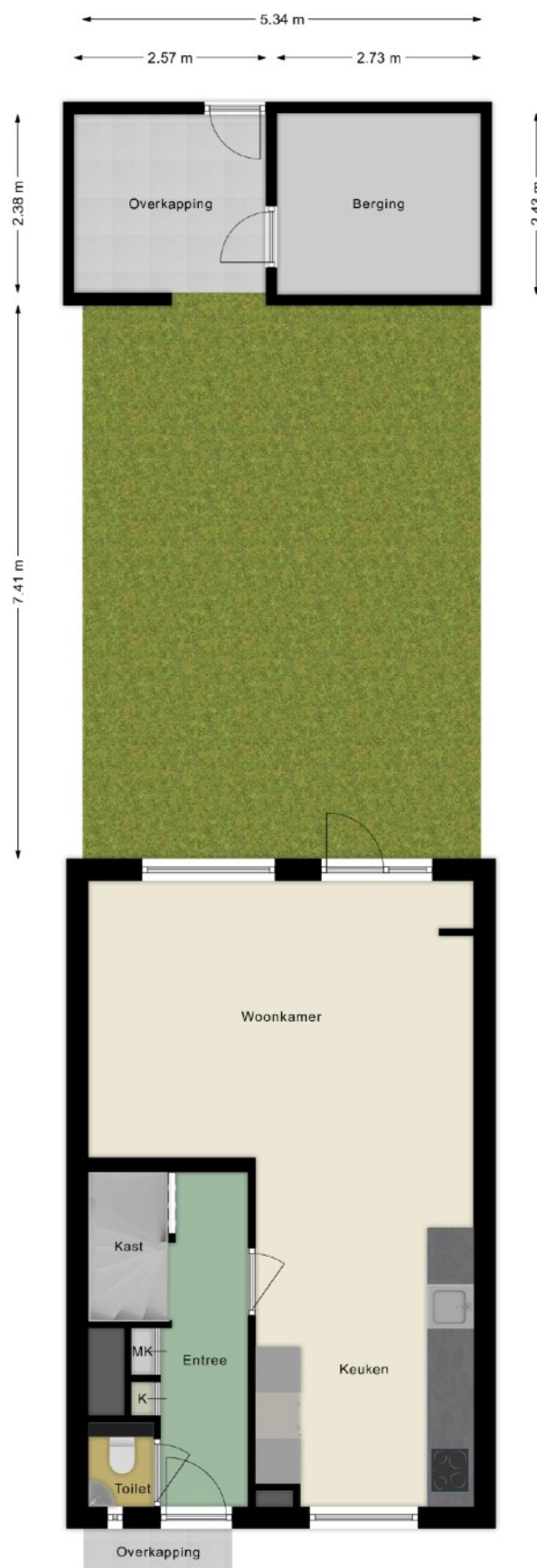
















## **Bezichtiging**

Bezichtiging vindt uitsluitend plaats na afspraak. U kunt telefonisch een afspraak maken via nummer 013 533 56 55. Het kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur, maar voor dringende zaken mag u altijd bellen.

Een bezichtiging is mogelijk tijdens kantooruren, in de avonduren en op zaterdag.

## **Vragenlijst**

In het dossier van de woning is altijd een door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze vragenlijst ter inzage krijgen.

## **Lijst van zaken**

Bij de koopovereenkomst behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst van zaken bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud en kan nog gewijzigd worden.

## **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Het wordt daarom op prijs gesteld indien u na de bezichtiging uw bevindingen binnen enkele dagen aan het kantoor kenbaar maakt. Ook indien u geen interesse heeft vernemen wij dit graag.

## **Documentatie**

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld, teneinde u zo goed mogelijk te informeren. Aan de inhoud van de documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

- bouwjaar, inhoud, perceel oppervlakte, isolatie, verwarming en overig is naar beste kunnen benoemd en omschreven.
- plattegronden, afmetingen en foto's zijn indicatief.

Voor de juistheid van de verstrekte informatie is het kantoor in grote mate afhankelijk van gegevens verkregen van derden. Het kantoor noch de verkoper aanvaarden dienaangaande enige vorm van aansprakelijkheid.

Wij bieden u altijd de mogelijkheid om aan uw onderzoeksplicht m.b.t. de woning te voldoen.

## **Algemeen**

- Bij zeer grote belangstelling houdt het kantoor zich het recht voor om over te gaan tot verkoop bij inschrijving.
- Bij aankoop stelt het kantoor de eis dat binnen 7 (zeven) weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom, danwel bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gedeponneerd bij de notaris.
- Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop, is deze aanbieding niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.