

Marlestraat 23 TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 699.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Gebruiksoppervlakte

wonen 195 m²

Overig inpandig 15,5m²

Totaal ca. 211 m²

Perceeloppervlakte

255 m²

Inhoud

746 m³

Soort woning

eengezinswoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1998

Energie label

A

Ruimte, rust en een uitzicht om van te genieten.

Hier voelt thuiskomen iedere dag als vakantie!

Wat een plek! Hier woon je in een royale hoekwoning met een uitzonderlijk uitzicht dat je niet snel beu bent. Vanuit de woonkamer kijk je rechtstreeks uit over het water en het groen van de Dongevallei. Schotse hooglanders lopen door het natuurgebied, ganzen komen regelmatig voorbij en met wat geluk spot je zelfs een ijsvogel. Een uitzicht dat iedere dag leeft en je het gevoel geeft dat je er even helemaal uit bent – terwijl je gewoon thuis bent.

Deze royale hoekwoning beschikt over circa 211 m² woonoppervlakte en biedt volop ruimte. Er is een bijzonder ruime leefruimte met keuken en woonkamer, er zijn drie – mogelijk vier - slaapkamers, een comfortabele badkamer en een praktische wasruimte. De voormalige garage is in gebruik als berging én separate kantoorruimte. In plaats van een traditionele eigen tuin vormt de natuur rondom de woning hier de natuurlijke buitenruimte. Vanuit het grote terras direct aan het water kijk je uit over het natuur-reservaat, terwijl de beschutte patiotuin een fijne, meer besloten plek biedt..

De hoekligging zorgt bovendien voor iets wat je in de naastgelegen woningen niet hebt: extra ramen in de zijgevel. Bij de woonkamer, keuken, werkkamer en badkamer komt daardoor veel extra daglicht binnen en vanuit verschillende plekken in huis kijk je uit over het groen en het water. Met energielabel A, 12 zonnepanelen uit 2022 en een in 2022 vernieuwd dak is ook op het gebied van duurzaamheid al het nodige gedaan.

De locatie maakt het verhaal compleet. Je woont rustig in Leeuwerik Zuid in de Reeshof, met de Dongevallei op korte loopafstand en scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer dichtbij. De Dalempromenade en winkelcentrum Heyhoef zijn snel bereikbaar, station Tilburg Reeshof ligt op loop-/fietsafstand en via de N260 rijd je vlot naar de A58 richting Breda of Eindhoven en naar de A65 richting Den Bosch.

Een ruime hoekwoning, een fantastisch uitzicht en iedere dag dat vakantiegevoel. Kom kijken en ervaar zelf wat deze bijzondere plek zo aantrekkelijk maakt.

Begane grond – licht, ruimte en overal contact met buiten

Via de entree kom je binnen in een lange gang die direct een gevoel van ruimte en licht geeft. De nieuwe tegelvloer loopt vanuit de hal door over de gehele begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De hoge plafonds versterken het ruimtelijke gevoel. De wanden zijn afgewerkt met spuitwerk. In de meterkast vind je voldoende geaarde groepen, een glasvezelaansluiting en de aansluiting op de stadsverwarming.

De gang vormt het centrale punt van de begane grond en geeft toegang tot het kantoor, de toiletruimte, de patio en de leefruimte. Terwijl je richting de leefruimte loopt, trekt aan je linkerhand de grote raampartij meteen de aandacht. De openslaande deuren geven direct toegang tot de patio en zorgen ervoor dat het daglicht royaal de hal binnenvalt. Ook richting de woonkamer is veel glas toegepast, waardoor de ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De toiletruimte is praktisch en verzorgd uitgevoerd met een staand toilet, fonteintje, een klein raam en mechanische ventilatie. De ruimte is volledig betegeld in dezelfde rustige stijl als de sanitaire ruimtes op de verdieping.

De leefruimte – comfortabel wonen

De keuken en woonkamer vormen samen de belangrijkste leefruimte van het huis. De woonkamer ligt een paar treden lager dan de keuken, waardoor er een natuurlijke verdeling tussen beide gedeeltes ontstaat. Tegelijkertijd blijft het geheel ruimtelijk met elkaar verbonden.

Door de hoekligging van de woning heeft de keuken een groot raam in de zijgevel. Dat raam zorgt niet alleen voor extra daglicht, maar biedt ook zicht richting het natuurgebied. Aan de andere zijde van de keuken bevindt zich over de gehele breedte een brede raampartij. Hierin zijn openslaande deuren opgenomen die toegang geven tot de aangrenzende patio. De grote hoeveelheid glas zorgt voor veel natuurlijk licht en versterkt het ruimtelijke gevoel van de keuken.

Het keukeninterieur is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, staat in een hoek opgesteld en beschikt over hoge kasten, bovenkastjes en heel handige ladekasten. Een compact werkeiland zorgt voor extra bergruimte en werkplek. Ook voor een eettafel is voldoende ruimte, waardoor je hier gemakkelijk samen kunt eten. Verder is de keuken voorzien van alle benodigde apparatuur zoals een inbouwkoffieapparaat, vaatwasser, combimagnetron, RVS-afzuigkap en inductiekookplaat. De wanden boven het werkblad zijn voorzien van een praktische glazen achterwand.

Dan de woonkamer. Dit is de plek waar de ligging van deze woning misschien wel het meest tot zijn recht komt. De woonkamer strekt zich uit over de volle breedte van de woning waarbij de achterzijde grotendeels uit glas bestaat. Daardoor kijk je zowel vanuit de zithoek als de eethoek heerlijk weg over het water en het natuurgebied. Het geweldige uitzicht is groen en levendig: vogels, ganzen en Schotse hooglanders zorgen ervoor dat er altijd wel iets te zien is. Een leuk detail in de zithoek is het ronde raam in de zijgevel, een kenmerkend extraatje van deze hoekwoning.

Via twee openslaande deuren stap je vanuit de woonkamer het terras op. Dit terras ligt direct aan het water en is op het zuidwesten gericht. Een uitzonderlijk fijne plek om buiten te zitten, met het water en het groen letterlijk aan je voeten. De grote glaspartijen in de woonkamer zijn voorzien van elektrisch bedienbare sunscreens aan de buitenzijde van de beglazing, prettig op zonnige dagen. Ook ligt hier dezelfde tegelvloer als in de gang en keuken, gecombineerd met vloerverwarming. In de woonkamer en kantoorruimte is bovendien bijverwarming aanwezig.

Voormalige garage – nu berging én kantoor

Aan de voorzijde bevindt zich de voormalige garage. Deze wordt momenteel gebruikt als praktische berging en als kantoorruimte en biedt daarmee extra mogelijkheden.

De berging is bereikbaar via een loopdeur én via een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Fietsen en andere zaken die je liever niet in huis bewaart, kunnen hier gemakkelijk terecht.

Het kantoor is vanuit de gang bereikbaar en is een comfortabele, separate ruimte met zicht op en toegang tot de patio. Er is een uitstortgootsteen aanwezig. De wanden zijn gestuct, het plafond is voorzien van spuitwerk en op de vloer ligt vinyl.

Voor wie thuiswerkt is dit een fijne zelfstandige werkplek. Maar uiteraard is de ruimte ook voor andere doeleinden te gebruiken, afhankelijk van je eigen woonwensen.

Verdieping – drie slaapkamers, een zonnig uitzicht en ruimte voor flexibiliteit

Via de bordestrap bereik je de verdieping. Ook hier valt de prettige hoogte op. De overloop heeft een vinylvloer en is afgewerkt met spuitwerk. Vanuit hier zijn de drie slaapkamers, badkamer, wasruimte en het separate toilet bereikbaar.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een bijzondere ligging. Deze kamer beslaat momenteel de ruimte van twee oorspronkelijke slaapkamers. Wie behoefte heeft aan vier slaapkamers, kan de kamer relatief eenvoudig weer opsplitsen door de wand terug te plaatsen. De benodigde deur vanuit de overloop is nog aanwezig.

Op dit moment is het vooral een royale slaapkamer met een vaste kastenwand, brede raampartijen en openslaande deuren naar het ruime balkon. Vanuit hier heb je een geweldig en vrij uitzicht over het water en het natuurgebied. Een heerlijke plek om in alle rust van de omgeving te genieten. Een airco zorgt ter plaatse voor zowel verkoeling als verwarming.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De tweede slaapkamer heeft een raam over de volledige breedte en een vaste kast waarin de standleidingen zijn weggewerkt. De derde kamer, met een extra raam ter hoogte van het trapportaal, is een fijne slaapkamer, maar kan natuurlijk ook uitstekend dienstdoen als werk-, studie- of hobbyruimte.

De badkamer is ruim en licht uitgevoerd in neutrale kleuren en volledig betegeld. Een raam in de zijgevel zorgt voor natuurlijk daglicht en is opnieuw zo'n voordeel van de hoekligging. De inloofdouche is in 2025 geplaatst. Verder beschikt de badkamer over een dubbel wastafelmeubel, een designradiator en mechanische ventilatie.

Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. De machines kunnen op een vast plateau op prettige werkhoogte worden geplaatst. Hier bevindt zich ook de tapwaterset met elektronische doorstroomfunctie.

Op de verdieping bevindt zich tot slot een afzonderlijke toiletruimte. Deze is volledig betegeld in dezelfde stijl als de badkamer en beschikt over een Japans toilet en fonteintje.

Buiten – een terras aan het water én een eigen patio

Buitenruimte is hier geen bijzaak. Aan de achterzijde ligt een groot, met leisteen betegeld terras dat doorloopt langs de zijkant van de woning. Daardoor ontstaat er bij deze hoekwoning een achterom richting de patio. Dat extra stukje buitenruimte en de mogelijkheid om rondom de woning te lopen zijn duidelijke voordelen van de hoekligging.

Een gedeelte van het terras ligt onder het balkon van de verdieping. De onderzijde daarvan is dichtgemaakt en voorzien van inbouwverlichting, waardoor hier een beschutte plek is ontstaan die ook bij minder zonnig weer goed te gebruiken is. Vanaf het terras kijk je heerlijk weg over het water en het groen. Juist de combinatie van ruimte, ligging en uitzicht maakt dit tot een fantastische buitenplek.

De patiotuin ligt beschut aan de zijkant van de woning en is zowel buitenom vanaf het grote terras als vanuit de woning bereikbaar. Vanuit de keuken, gang en het kantoor loop je zo de patio in. Er zijn een buitenkraan en elektrapunten aanwezig. Daarmee is dit een tweede buitenplek met een heel ander karakter dan het terras aan het water: beschut, praktisch en privé.

Aan de voorzijde is ruimte om auto's voor de deur te plaatsen en is er voldoende vrije parkeergelegenheid in de straat.

Techniek en onderhoud – een woning waar al veel is aangepakt

Ook op het gebied van onderhoud en verduurzaming zijn er verschillende punten die het vermelden waard zijn. Het dak van de woning, inclusief de regengoten en lichtkoepels, is in 2022 vernieuwd. In datzelfde jaar zijn ook de daken van de voormalige garage en de lange gang vernieuwd. De 12 zonnepanelen, met een totaalcapaciteit van 4.440Kw, zijn eveneens in 2022 geplaatst. De buitenzijde van de woning is in 2020 geschilderd en de binnendeuren en -kozijnen zijn in 2023 geschilderd. In 2024 zijn horren geplaatst.

Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig met in de woonkamer en kantoorruimte extra bijverwarming. De woning wordt verwarmd via stadsverwarming. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Het energielabel is A, waarmee de woning ook qua energieverbruik een sterke uitgangspositie heeft.

De omgeving – rustig wonen met de stad binnen bereik

De Marlestraat ligt in Leeuwerik Zuid, onderdeel van de Reeshof. Het is een rustige, kindvriendelijke, groene en waterrijke woonomgeving. Een van de grootste pluspunten is de directe nabijheid van de Dongevallei. Het natuur-gebied ligt op korte loopafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen. Vanuit de woning zelf heb je al zicht op een deel van dit groen en het water.

Voor gezinnen zijn er diverse basisscholen op loop- en korte fietsafstand. Voor de dagelijkse boodschappen en overige winkels liggen de Dalempromenade en winkelcentrum Heyhoef dichtbij. Ook sportverenigingen en speelgelegenheden zijn in de omgeving aanwezig. Het openbaar vervoer is eveneens goed bereikbaar. Station Tilburg Reeshof ligt op circa tien minuten fietsen en in de buurt zijn verschillende bushaltes met verbindingen richting het centraal station en de stad. Met de auto is de rondweg van de Reeshof snel bereikbaar. Via de omliggende wegen rijd je eenvoudig naar de N260 en vervolgens richting de A58 of A65, met verbindingen naar onder andere het centrum van Tilburg, Breda, Eindhoven en Den Bosch..

Kom het zelf ervaren

Een woning als deze laat zich lastig in woorden vangen. Vooral de combinatie van de royale leefruimte, het prettige licht en het fantastische uitzicht moet je eigenlijk zelf zien. Plan een bezichtiging in en laat je verrassen!

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/bank-garantie.

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.





























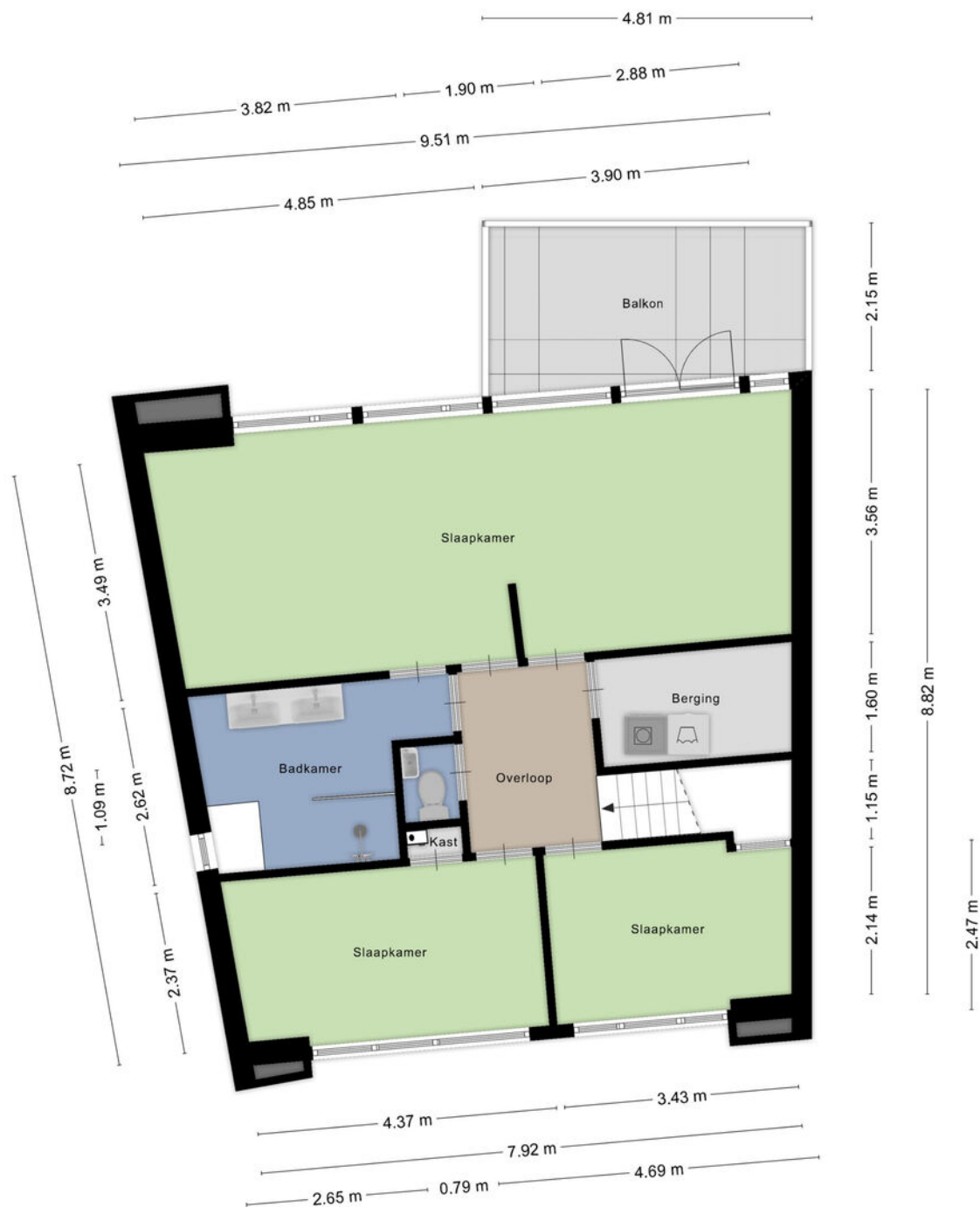


Plattegrond



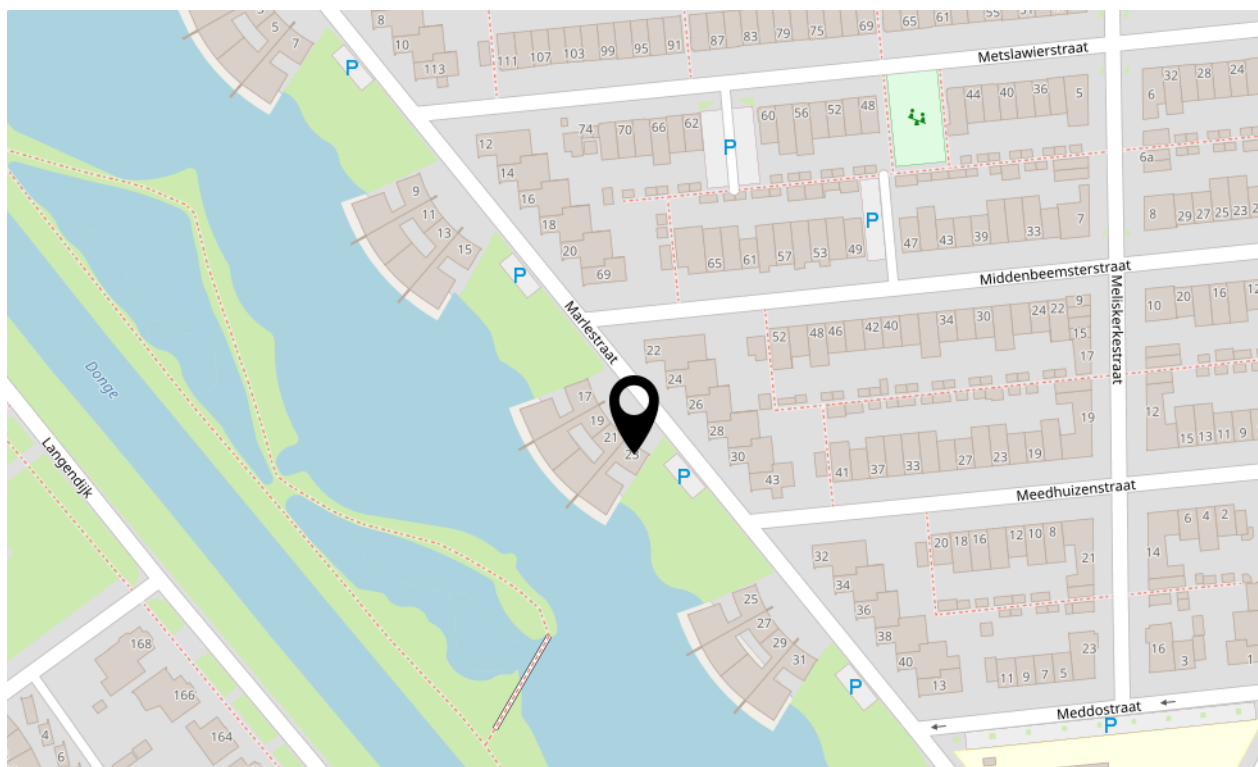
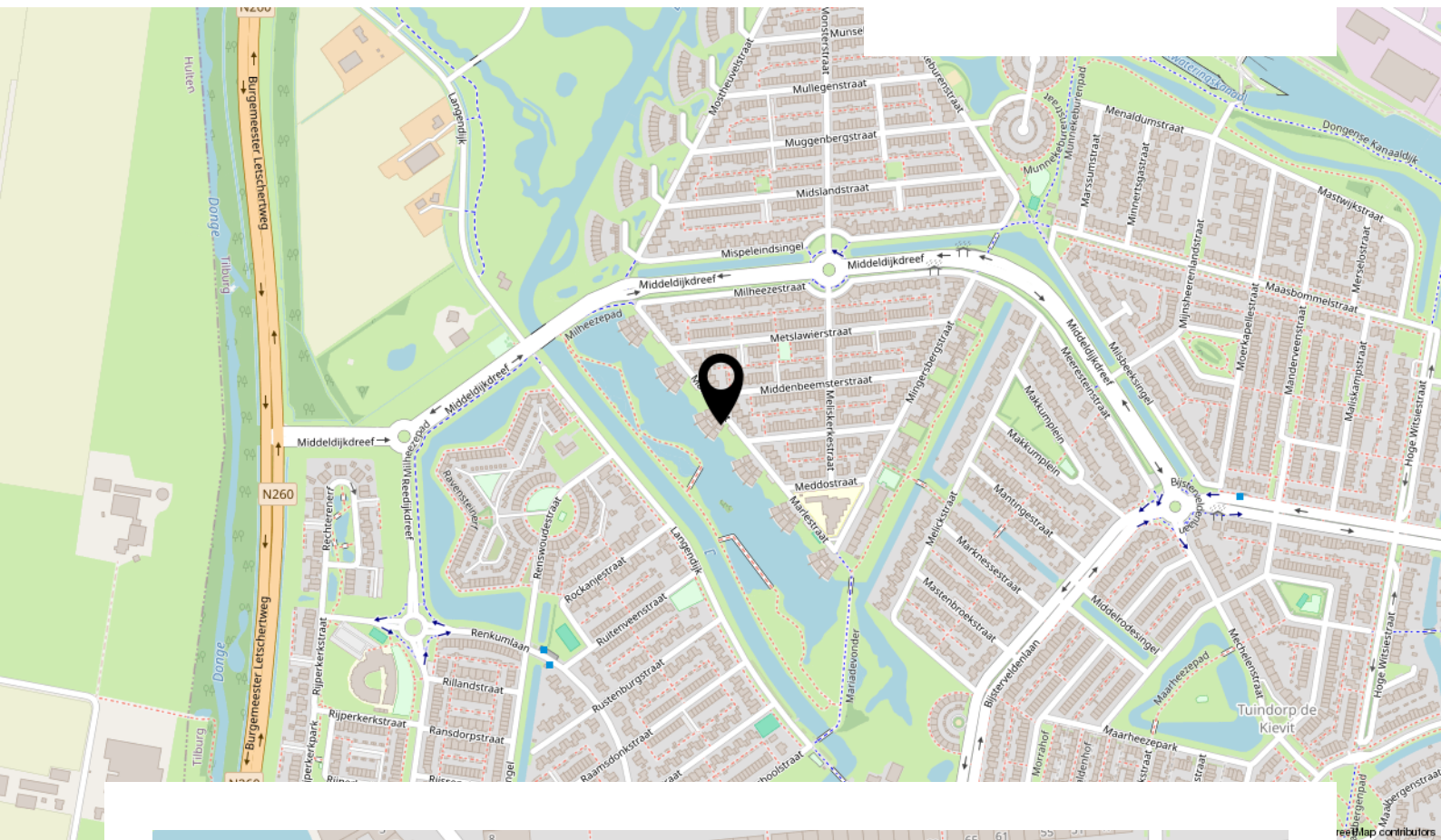
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Locatie



Marlestraat 23, 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkastenwand dubbele slaapkamer	X		
- Overige losse kasten slaapkamers en kantoorruimte		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens huiskamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Tegels benedenverdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

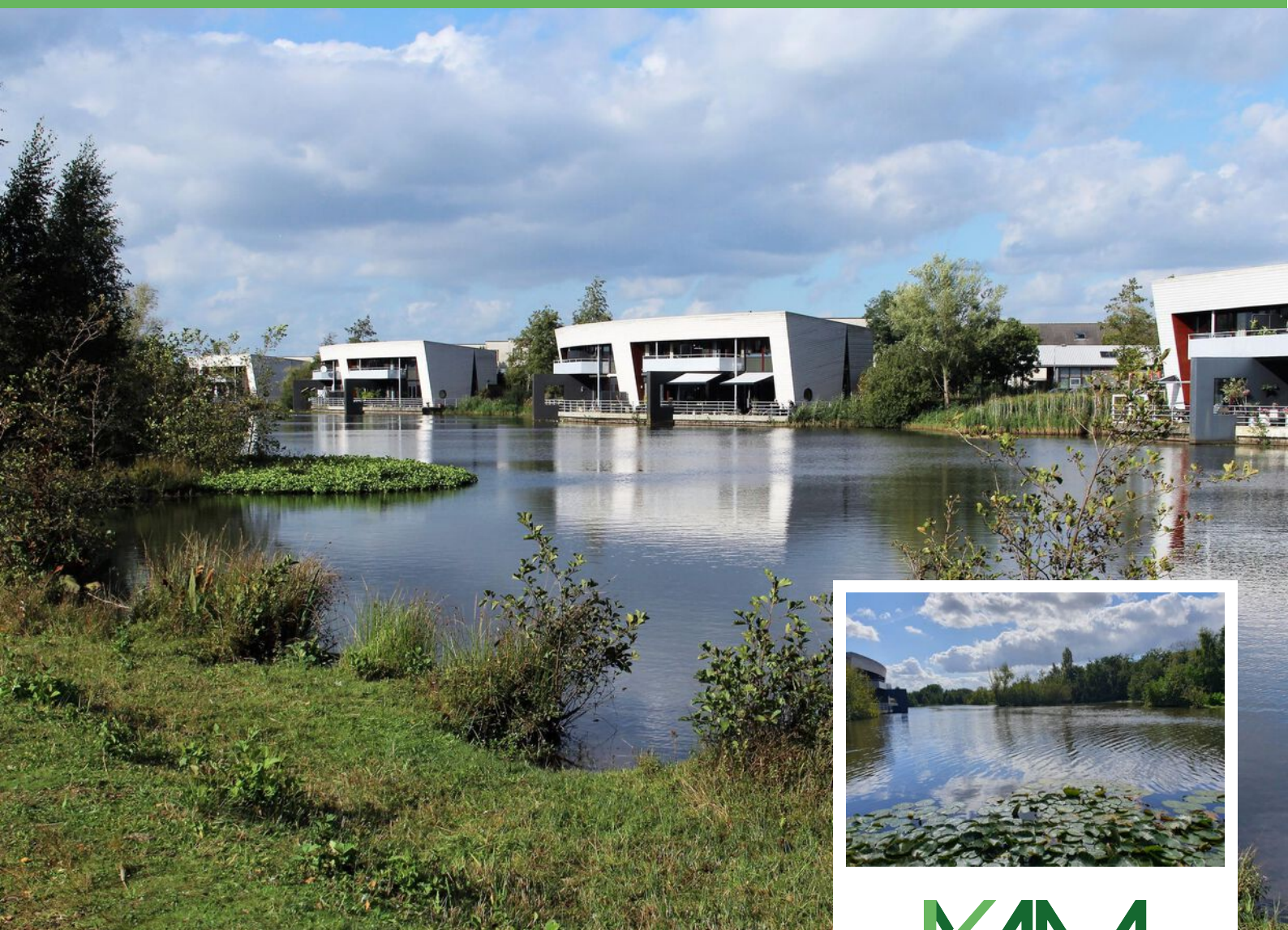
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Japans toilet bovenverdieping	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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