



Welkom

Vraagprijs
€ 875.000 k.k.

Valkenswaardstraat 24
Tilburg



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	175 m ²
Perceeloppervlakte	264 m ²
Inhoud	754 m ³
Bouwjaar	2007
Energie label	A+





Beschrijving

Een vrijstaande woning met energielabel A+, veel ruimte, een luxe en moderne afwerking én een zonnige tuin op het zuiden. Aan de Valkenswaardstraat in de populaire wijk Koolhoven komt het allemaal samen. Deze royale en uitgebouwde woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn er 40 zonnepanelen geplaatst, beschikt de woning over vijf airco-units die zowel kunnen koelen als verwarmen en is ook het buitenschilderwerk recent uitgevoerd.

Binnen valt vooral de combinatie van ruimte, licht en een stijlvolle afwerking op. Van de visgraatvloer en stalen deuren tot de luxe, moderne keuken uit 2022, de vernieuwde badkamer en het toilet en het camera-, domotica- en alarmsysteem: de woning is duidelijk met aandacht onderhouden en aangepast aan het wooncomfort van nu.

Omgeving

De woning ligt aan de westkant van Tilburg, in de groene en geliefde wijk Koolhoven. De wijk kenmerkt zich door haar charmante jaren '30 architectuur, vele groenvoorzieningen en een prettige, kindvriendelijke sfeer. Scholen, speeltuintjes en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoeft je niet ver. Het NS-station Tilburg Reeshof, basisscholen, winkelcentra en diverse sportvoorzieningen liggen in de buurt. Ook fiets je gemakkelijk richting het centrum van Tilburg. Met de auto zijn de belangrijkste uitvalswegen snel bereikbaar.

Indeling Begane grond

Via de in 2026 opnieuw aangelegde oprit bereik je de woning. De ruime garage springt direct in het oog. Deze is voorzien van een keukenblok en is zowel vanuit de voortuin als de achtertuin bereikbaar. Daarnaast is er vanuit de bijkeuken

rechtstreeks toegang tot de garage.

Achter de voordeur kom je in een verzorgde hal met de trapopgang, meterkast en toiletruimte. Het toilet is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met een hangend closet en fonteintje. De visgraatvloer en de stalen tussendeur geven de entree direct een moderne en luxe uitstraling.

Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer binnen. De uitbouw en de grote raampartijen zorgen hier voor veel licht en een prettig gevoel van ruimte. Aan de voorzijde is een comfortabele zithoek gecreëerd, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de tuin.

De keuken vormt een stijlvolle blikvanger in het hart van de woning. Deze is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne kleurstelling. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, oven, combi-oven, vaatwasser, wijnklimaatkast en een in 2024 vernieuwde inductiekookplaat. Door de open verbinding met de woonkamer en de ligging naast de eethoek is dit een fijne plek om te koken en tegelijkertijd contact te houden met familie of vrienden.

Ook vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich een vaste kast een vriezer met ijsmachine en de toegang tot de garage. De tweede stalen deur zorgt ook hier voor een mooie, eigentijdse afwerking.

Eerste verdieping

De trap vanuit de hal brengt je naar de ruime overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer. Deze strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over veel raampartijen en een inloopkast. De ruimte en de hoeveelheid licht maken dit een heerlijke master bedroom. De twee overige slaapkamers zijn eveneens ruim en licht. De vloerbedekking op deze verdieping is in 2024 vernieuwd.

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en heeft een moderne en luxe uitstraling. Je beschikt hier over een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel en een hangend toilet. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte. Via de overloop bereik je twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een dakraam. Door de schuine kap hebben de kamers een sfeervolle uitstraling en zijn ze bovendien verrassend ruim.

In de slaapkamer aan de achterzijde zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur netjes weggewerkt. Vanuit deze kamer bereik je via een vlizotrap de ruime bergzolder. Met een diepte van circa 10 meter biedt deze zolder bijzonder veel bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Met in totaal vijf (slaap)kamers is er in deze woning volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, hobby's of logees.

Tuin

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer, de garage of de achterom bereik je de ruime achtertuin. De tuin ligt op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten.

Er is plaats voor verschillende terrassen en zitplekken en door de royale afmetingen kun je de tuin helemaal naar eigen wens indelen. Een fijne plek om buiten te eten, de kinderen te laten spelen of simpelweg te genieten van een zonnige dag.

Direct achter de woning ligt de overkapping, waar je een fijne, beschutte plek hebt om buiten te zitten. Ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een gezellige avond, ook wanneer het weer wat minder meewerkt.

Comfort en duurzaamheid

De woning is de afgelopen jaren niet alleen gemoderniseerd, maar ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid verder verbeterd.

In 2023 zijn maar liefst 40 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast beschikt de woning over vijf airco-units, die zowel kunnen koelen als verwarmen. De combinatie van deze installaties en de zonnepanelen zorgt voor veel comfort en maakt het mogelijk om de woning op een energiezuinige manier te koelen en te verwarmen.

Ook op het gebied van techniek is de woning van deze tijd. In 2023 is een camera-, domotica- en

De voorbereidingen voor het plaatsen van een laadpaal zijn reeds aanwezig.

Bijzonderheden

Vrijstaande en uitgebouwde woning uit 2007.

Energielabel A+.

Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Koolhoven.

Moderne en luxe afwerking.

Ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin.

Luxe, moderne keuken uit 2022 met

hoogwaardige inbouwapparatuur.

Inductiekookplaat vernieuwd in 2024.

Badkamer en toiletruimte vernieuwd in 2020.

Vijf volwaardige slaapkamers.

Vloerbedekking op de eerste en tweede

verdieping vernieuwd in 2024.

Vijf airco-units die kunnen koelen én verwarmen.

40 zonnepanelen geplaatst in 2023.

Camera-, domotica- en alarmsysteem geplaatst in 2023.

Buitenschilderwerk uitgevoerd in februari 2026.

Oprit opnieuw aangelegd in 2026.

Ruime garage met keukenblok.

Royale achtertuin op het zuiden met overkapping.

Ruime bergzolder van circa 10 meter diep.

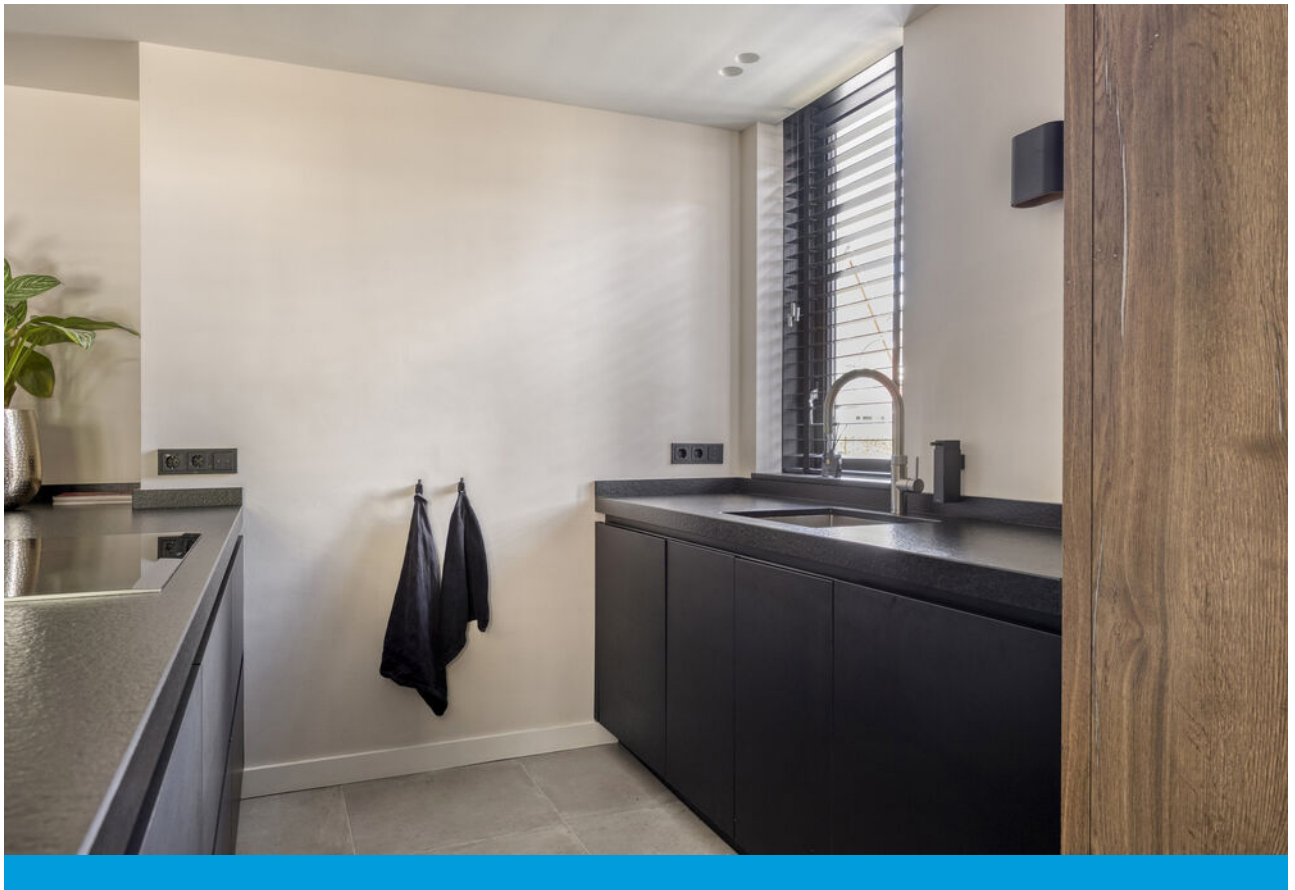
Gunstige ligging ten opzichte van natuur, winkels, scholen, station Tilburg Reeshof en uitvalswegen.

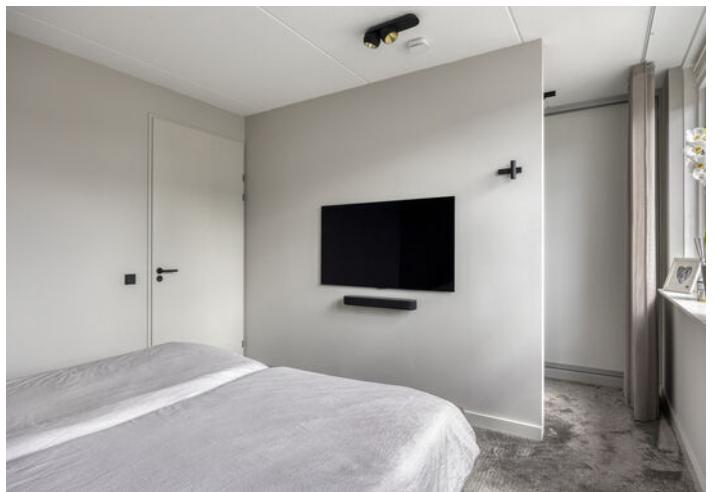
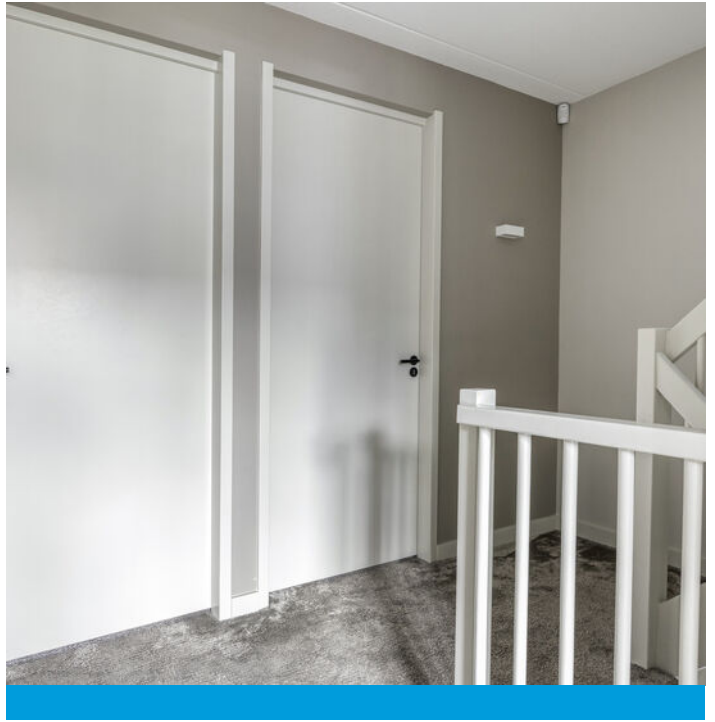


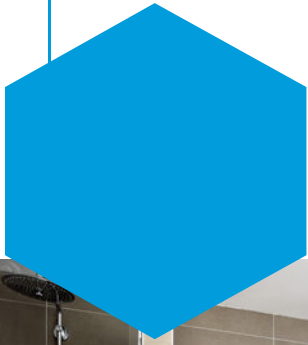


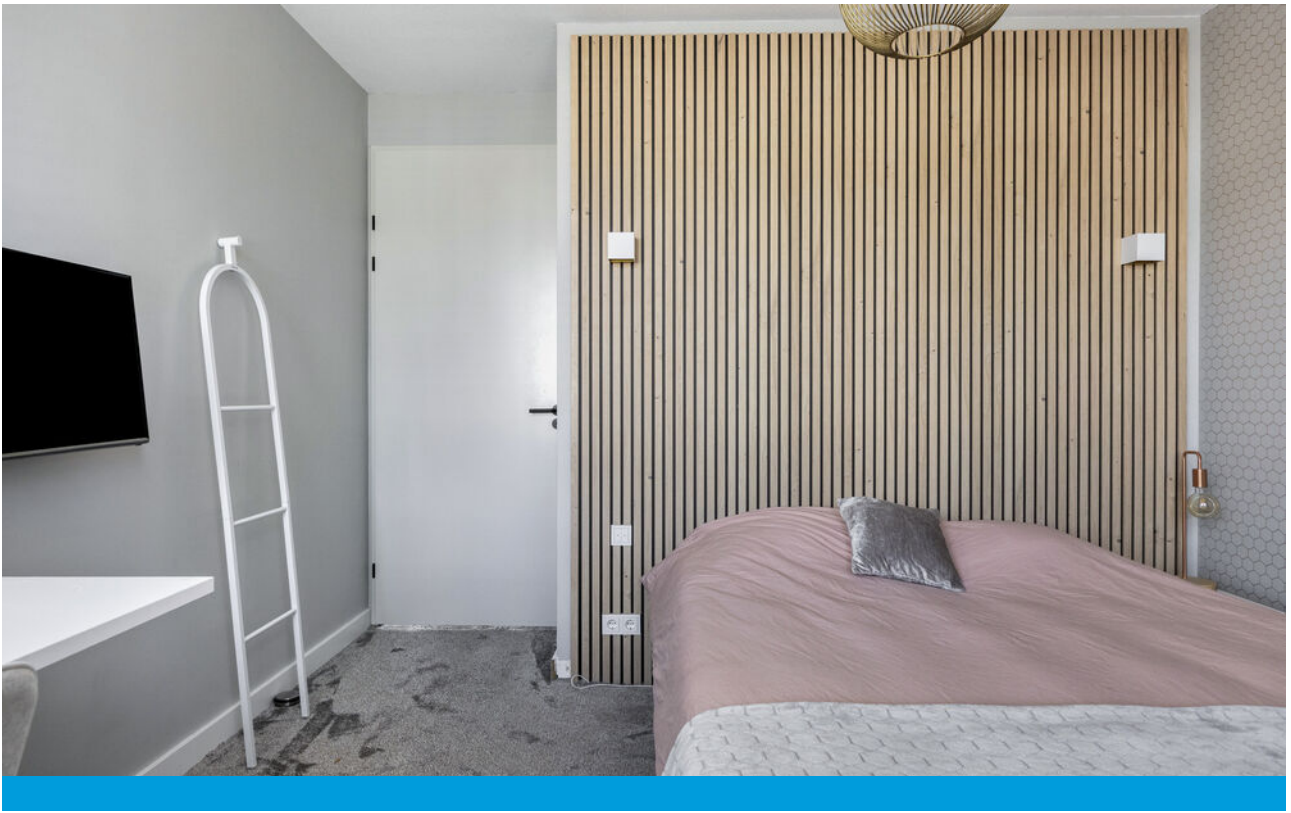








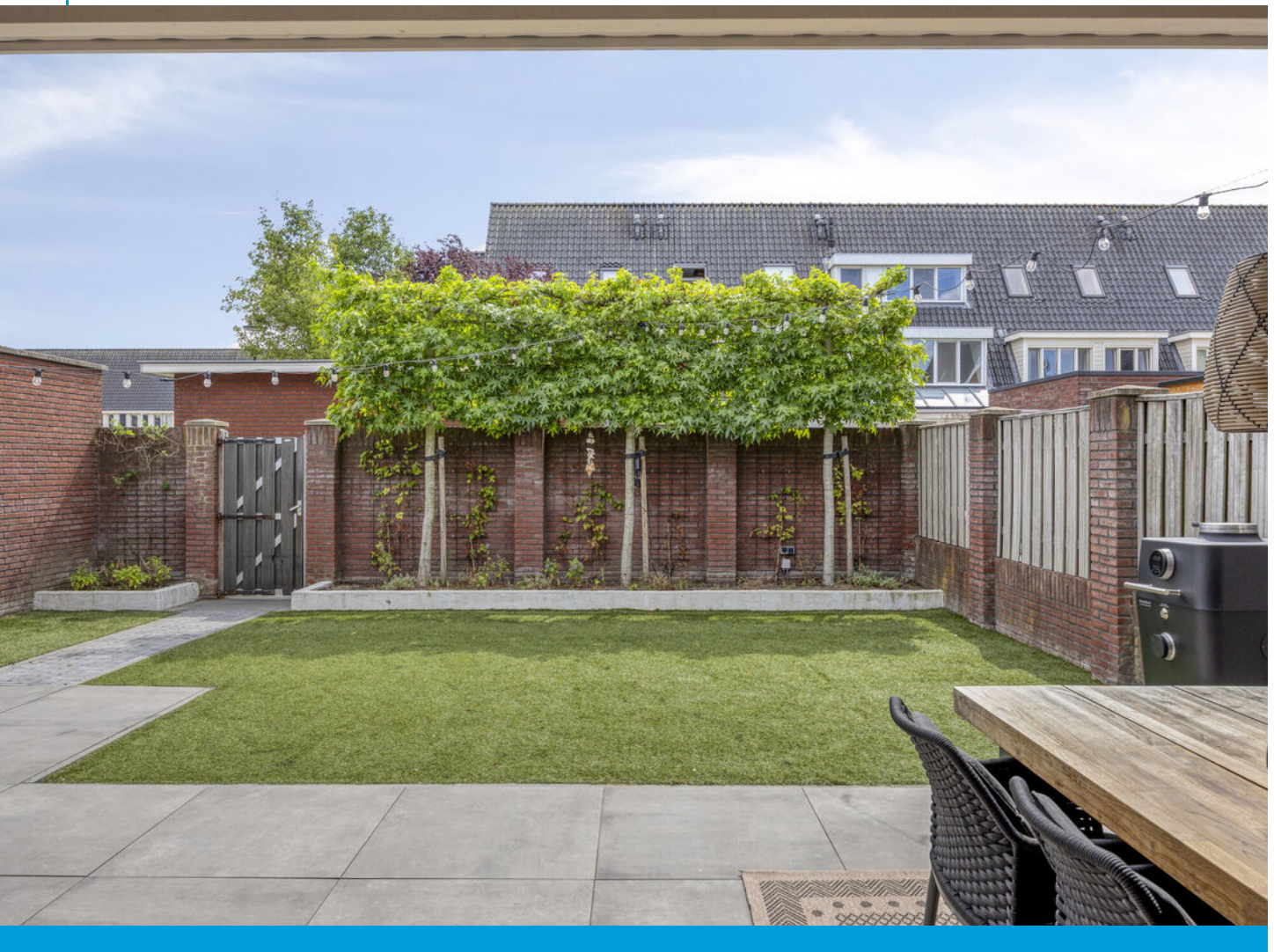


















Plattegrond





Plattegrond



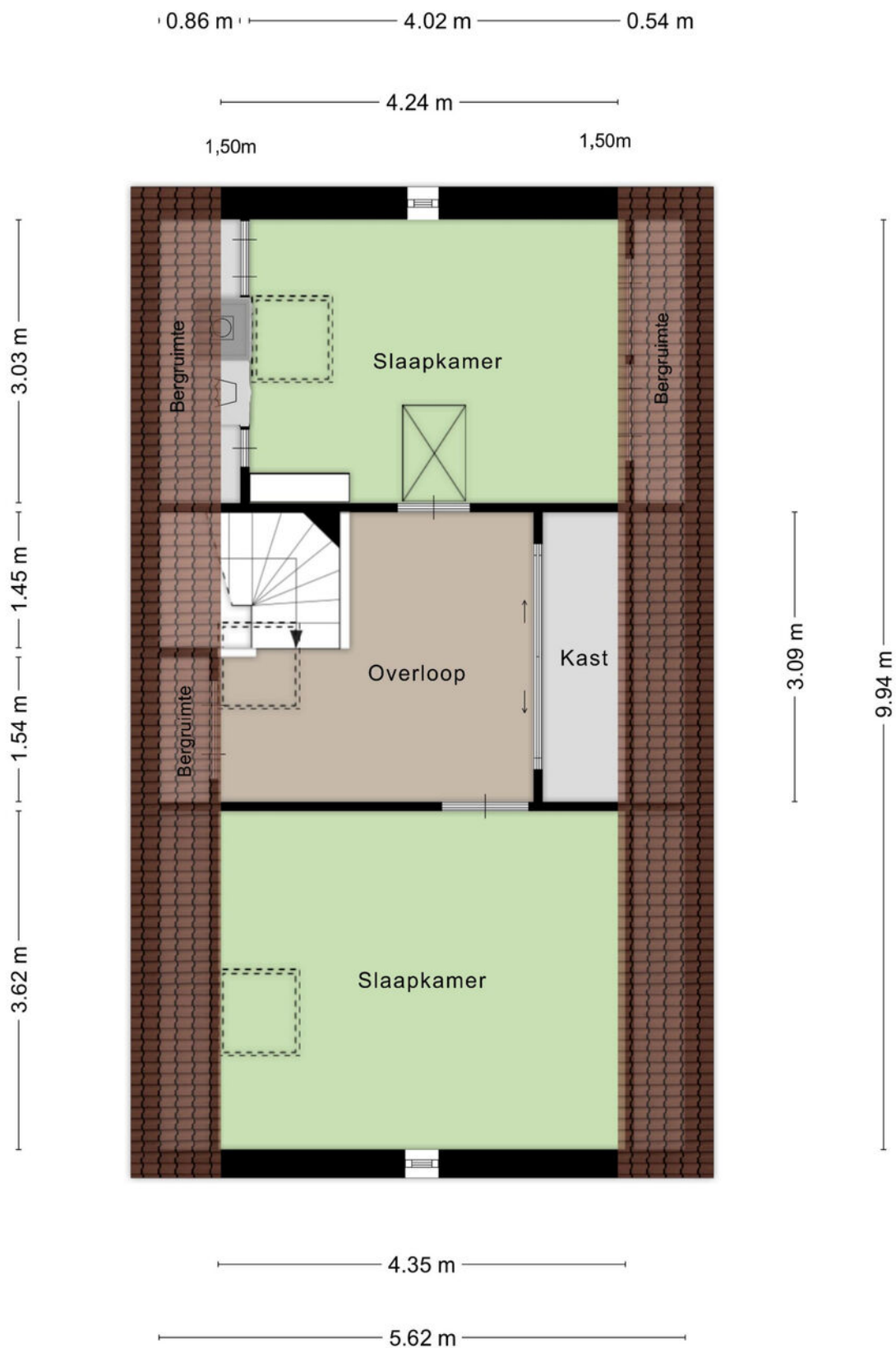


Plattegrond



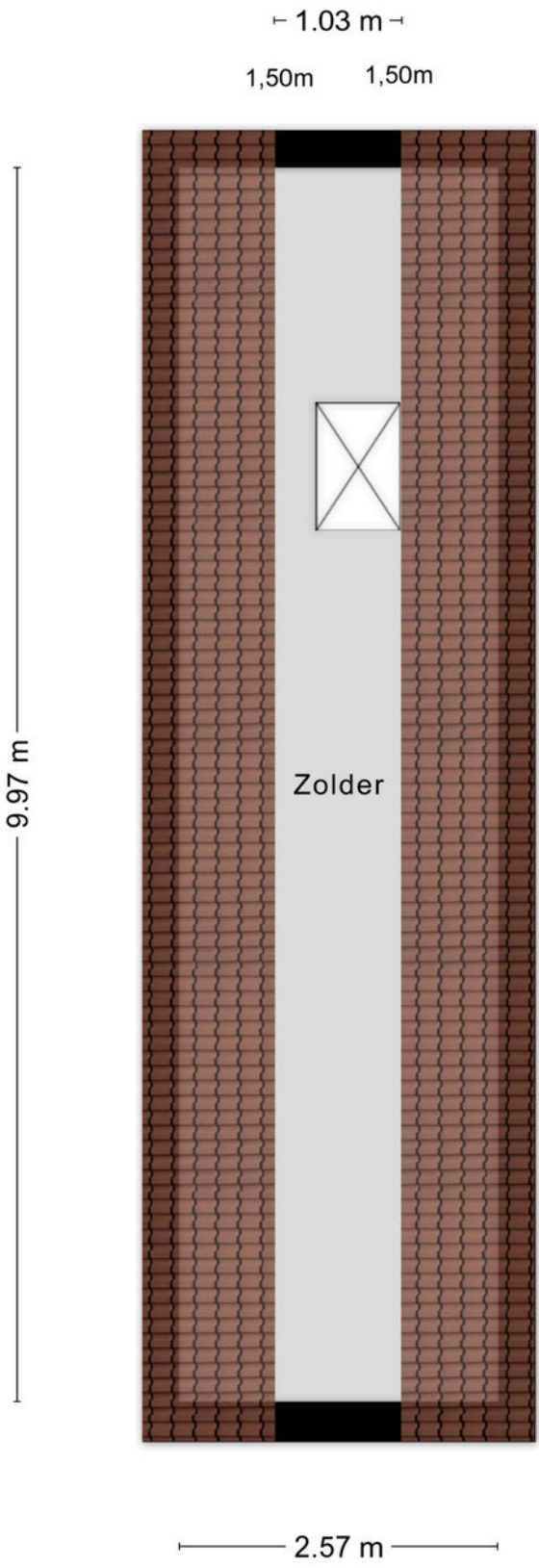


Plattegrond



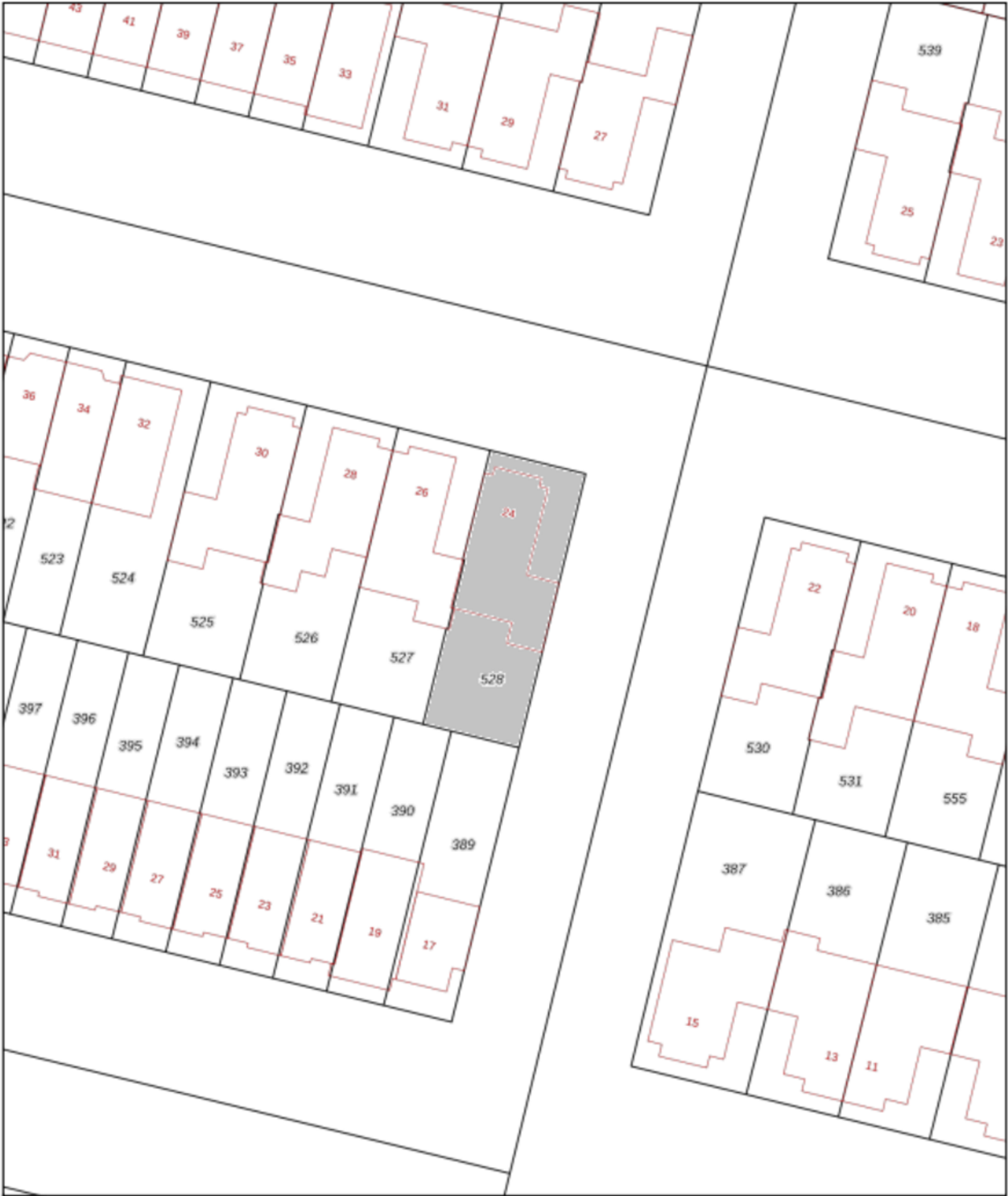


Plattegrond





Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AH

Perceel 528

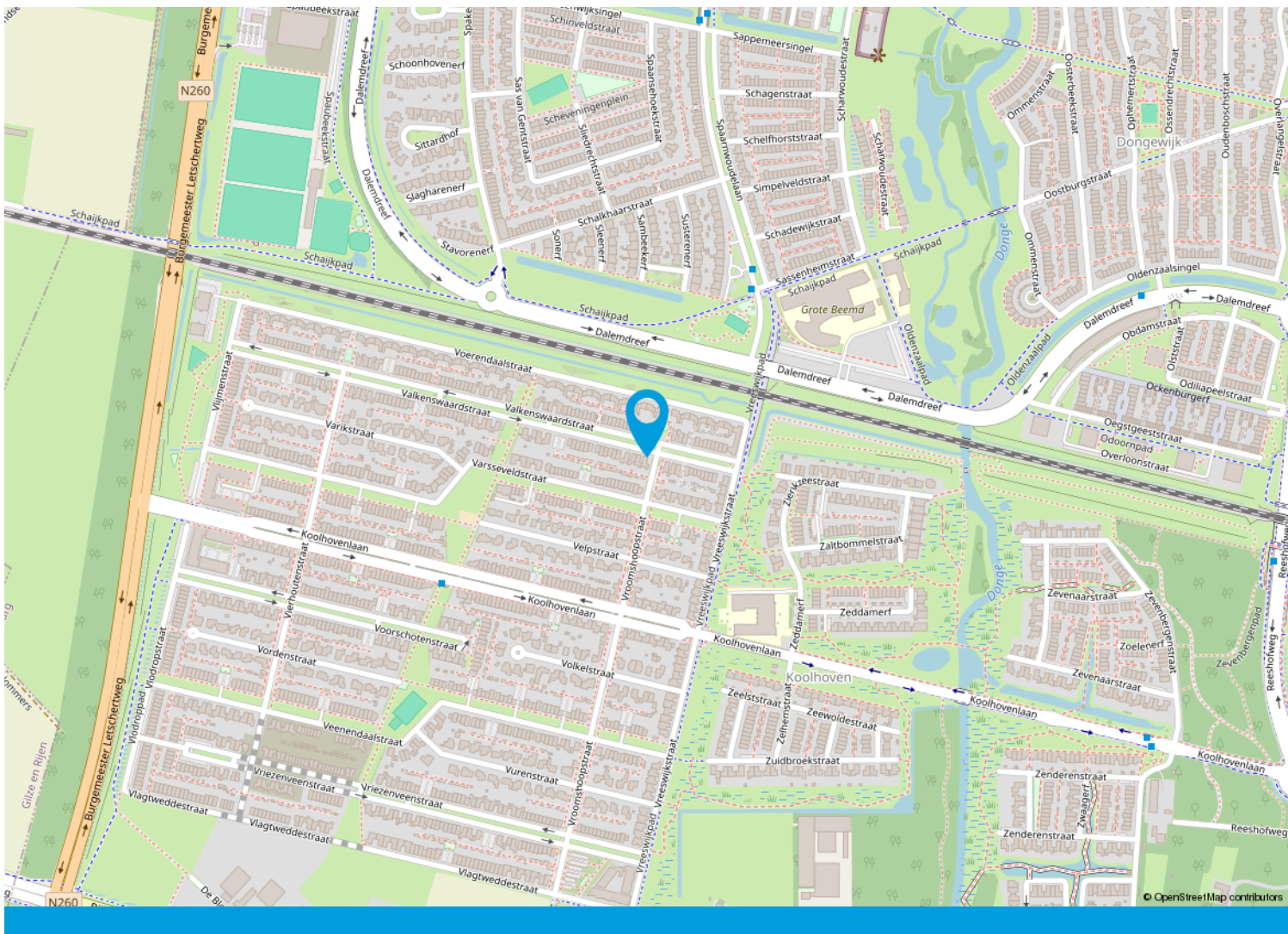
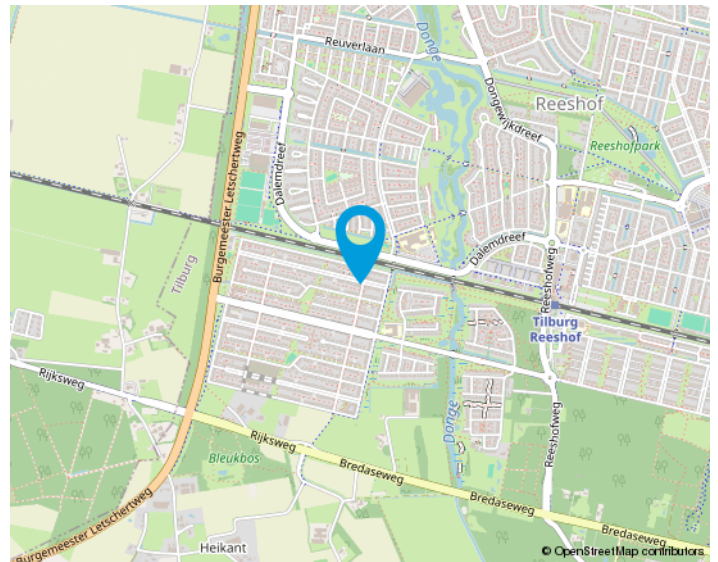
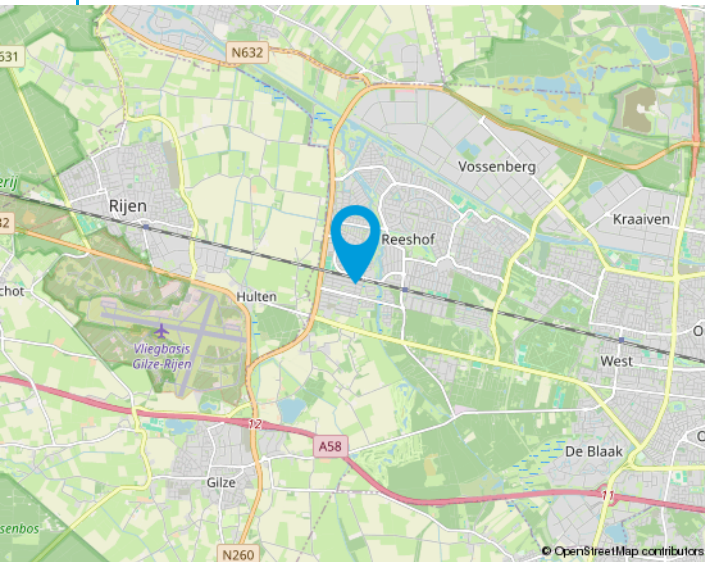
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie

op de kaart



We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Jansen Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!



Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

www.hj-makelaars.nl

Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Jansen Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVt.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.



Wonen in Tilburg,

het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.



Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Willem de Rijkestraat 6
5046 LS Tilburg
013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



**Van Heeswijk
Jansen**
MAKELAARS