



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

CYPRESSTRAAT 45



Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Cypresstraat 45 Tilburg

Wonen midden in de stad en toch in een groene, rustige omgeving: dit prachtige herenhuis aan de Cypresstraat 45 biedt het beste van twee werelden. De woning ligt in het hart van de geliefde Bomenbuurt (Noordhoek), direct aan het groene Regenboogpark, met uitzicht op water, berken en oude beuken. Het is een autoluwe woonomgeving waar kinderen veilig spelen en waar je dagelijks geniet van rust, ruimte en natuur, terwijl het centrum op loopafstand ligt.

Deze instapklare en gasloze woning uit 2001 is vanaf eind 2017/begin 2018 met zorg gemoderniseerd door de huidige eigenaar. Bovendien is het volledige dak in 2025 gerenoveerd en is het buitenschilderwerk in december 2023 uitgevoerd. Met 163 m² woonoppervlakte, energielabel A, een indrukwekkende vide, twee badkamers, vier slaapkamers, een moderne keuken met kookeiland, een extra leefruimte op de eerste verdieping, een zonnige tuin op het zuiden en een carport met twee privé parkeerplaatsen is dit een uitzonderlijk compleet en comfortabel herenhuis. De royale lichtinval, de hoogwaardige afwerking en het vrije uitzicht op het park maken het woongenot hier bijzonder.

Indeling

Begane grond

Via de gezellige voortuin bereik je de entree. De hal beschikt over een meterkast die in 2018 is uitgebreid met extra groepen (water en stadsverwarming) en een moderne toiletruimte met wandcloset, mechanische ventilatie en een fonteintje uit 2018. Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer binnen, waar de vide direct in het oog springt. De royale hoogte, de prachtige lichtinval en

de bijzondere lampenpartij geven de ruimte een luxe en ruimtelijke uitstraling, een echte eyecatcher die deze woning meteen karakter geeft. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.

De begane grond is hoogwaardig en smaakvol afgewerkt met een PVC vloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden en subtiele Brander Stucco Metallic-accenten (2018). Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een overvloed aan licht en een optimale verbinding met de zonnige achtertuin.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In 2018 is de begane grond ingrijpend verbouwd en is de keuken volledig bij de leefruimte betrokken, waardoor een prachtige open zichtlijn vanuit de woonkamer is ontstaan. De keuken beschikt over een strakke kastenwand en een royaal kook-/spoeiland en biedt vrij uitzicht op het tegenovergelegen park. De hoogglans taupekleurige fronten vormen samen met het witte composiet werkblad een stijlvol en tijdloos geheel. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en Siemens-apparatuur, bestaande uit een vaatwasser, stoomoven, combimagnetron/-oven en twee koel-vriescombinaties. Extra pluspunten zijn de toegang tot de kruipruimte vanuit zowel de hal als de woonkamer, het geïntegreerde schilderij-ophangsysteem en het Philips Hue-verlichtingssysteem.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot twee royale kamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt een extra leefruimte die momenteel in gebruik is als kantoor. Deze kamer heeft een vaste kastenwand en is multifunctioneel



inzetbaar. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte masterbedroom, voorzien van een Frans balkon en een badkamer en-suite. De wanden op deze verdieping zijn strak gestuct en voorzien van Brander Stucco Metallic-accenten. Op de hele etage is laminaat doorgelegd.

De badkamer en-suite uit 2018 is deels betegeld en deels afgewerkt met Brander Stucco Metallic. De ruimte is voorzien van een douche, een Riho whirlpool ligbad met onderwater kleurenverlichting, een wastafel met ombouwmeubel en een designradiator. De badkamer beschikt over een raam en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld met drie volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één slaapkamer aan de voorzijde. Alle kamers zijn prettig licht en afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De tweede badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, douche, ligbad, wandkast en mechanische ventilatie. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. In de technische ruimte bevinden zich de opstelling voor de wasapparatuur en de mechanische ventilatiebox. Ook installatietechnisch is de woning goed onderhouden: in juli 2021 is een nieuwe motorunit voor de dak ventilator geplaatst. Een extra waardevol pluspunt is dat het volledige dak in 2025 is gerenoveerd, wat bijdraagt aan comfort, duurzaamheid en toekomstbestendig wonen.

Tuin

De achtertuin ligt ideaal op het zuiden en is zeer

onderhoudsvriendelijk. De voortuin is aangelegd met een pad naar de voordeur en sfeervolle beplanting. De achtertuin is bestraat met moderne tegels uit 2018 en beschikt over een pergola met blauwe regen. Aan de gevel hangt een elektrisch zonnescherm. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging met elektra en automatische verlichting via een bewegingsmelder. Het dak van de berging is vernieuwd in 2021. In zowel voor- als achtertuin een buitenkraan en in de achtertuin een lijngoot (afwateringssysteem).

Parkeren

Parkeren gebeurt op het afgesloten terrein achter de woning, onder een carport. Via de ingang om de hoek rijd je eenvoudig naar de twee privéparkeerplaatsen, direct achter de berging. Onder de woning is een kabel voorbereid richting de berging voor een eventuele laadpaal. De parkeerplaatsen vallen onder een VvE. Voor het parkeerdek (twee parkeerplaatsen) bedraagt de maandelijkse bijdrage € 67,85. Deze kosten zijn bedoeld voor het onderhoud en beheer van het parkeerdek.

Locatie

De Noordhoek, ook wel de Bomenbuurt, is een van de meest geliefde woonwijken van Tilburg. Het centrum is op loopafstand en de woning ligt nabij diverse scholen, waaronder het Sint Odulphuslyceum, Basisschool De Vuurvogel en Montessori De Elzen. De woning ligt direct aan het Regenboogpark, dat naadloos aansluit op het Kromhoutpark. Het gebied is autoluw, groen, ruim opgezet en ideaal voor gezinnen. Dit herenhuis staat letterlijk midden in het park, met uitzicht op een vijverpartij en omringd door volwassen bomen. Een unieke woonbeleving in de stad.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	578 m ³
Bouwjaar	2001









FOTO'S



















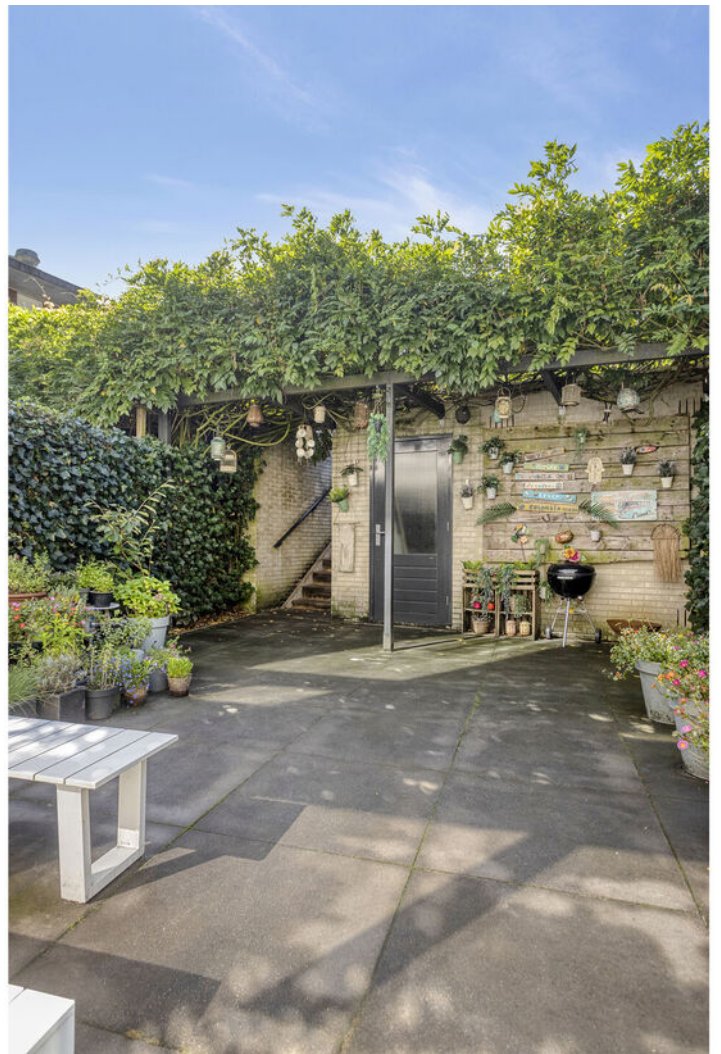










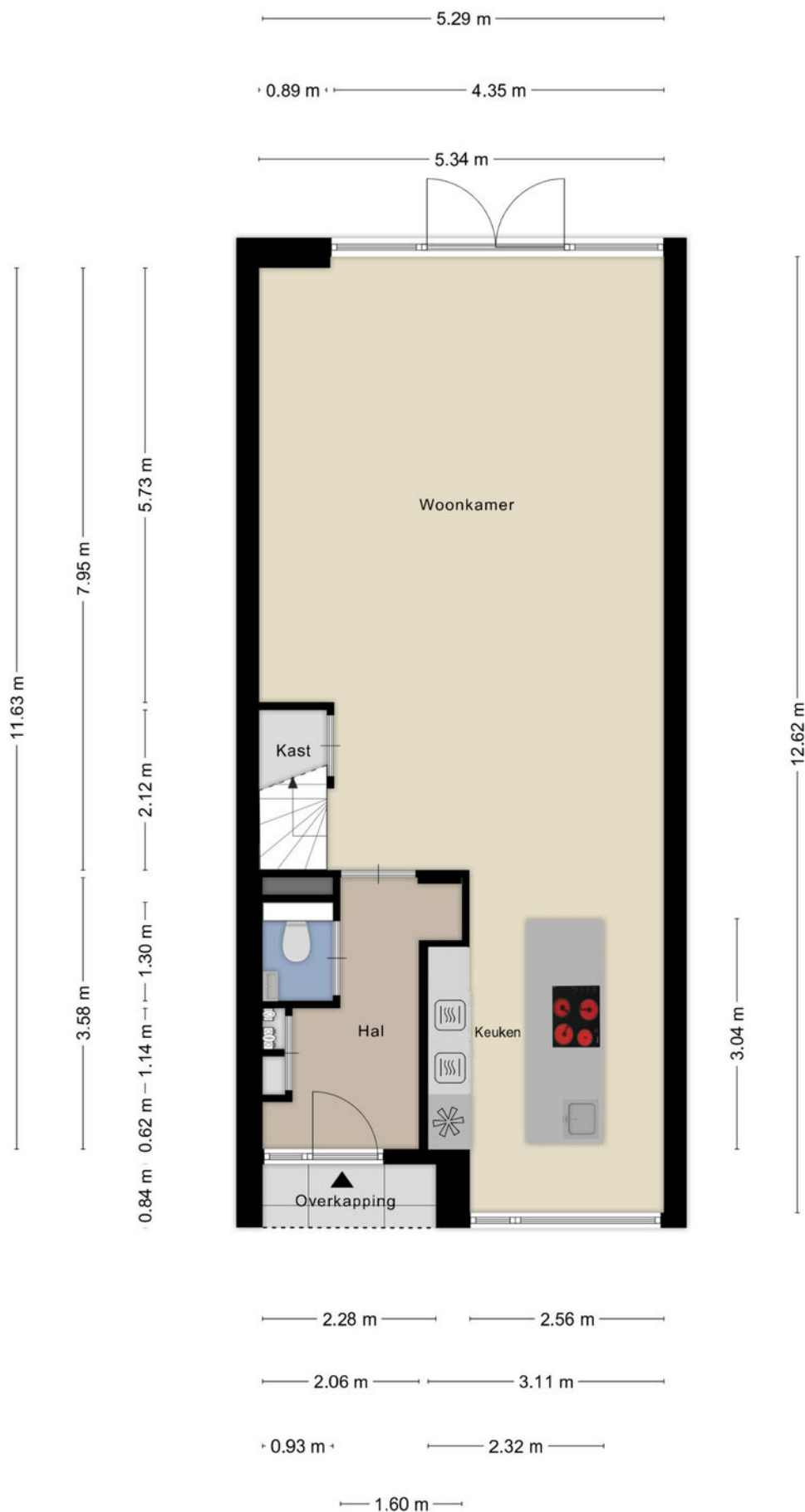








PLATTEGROND



PLATTEGROND



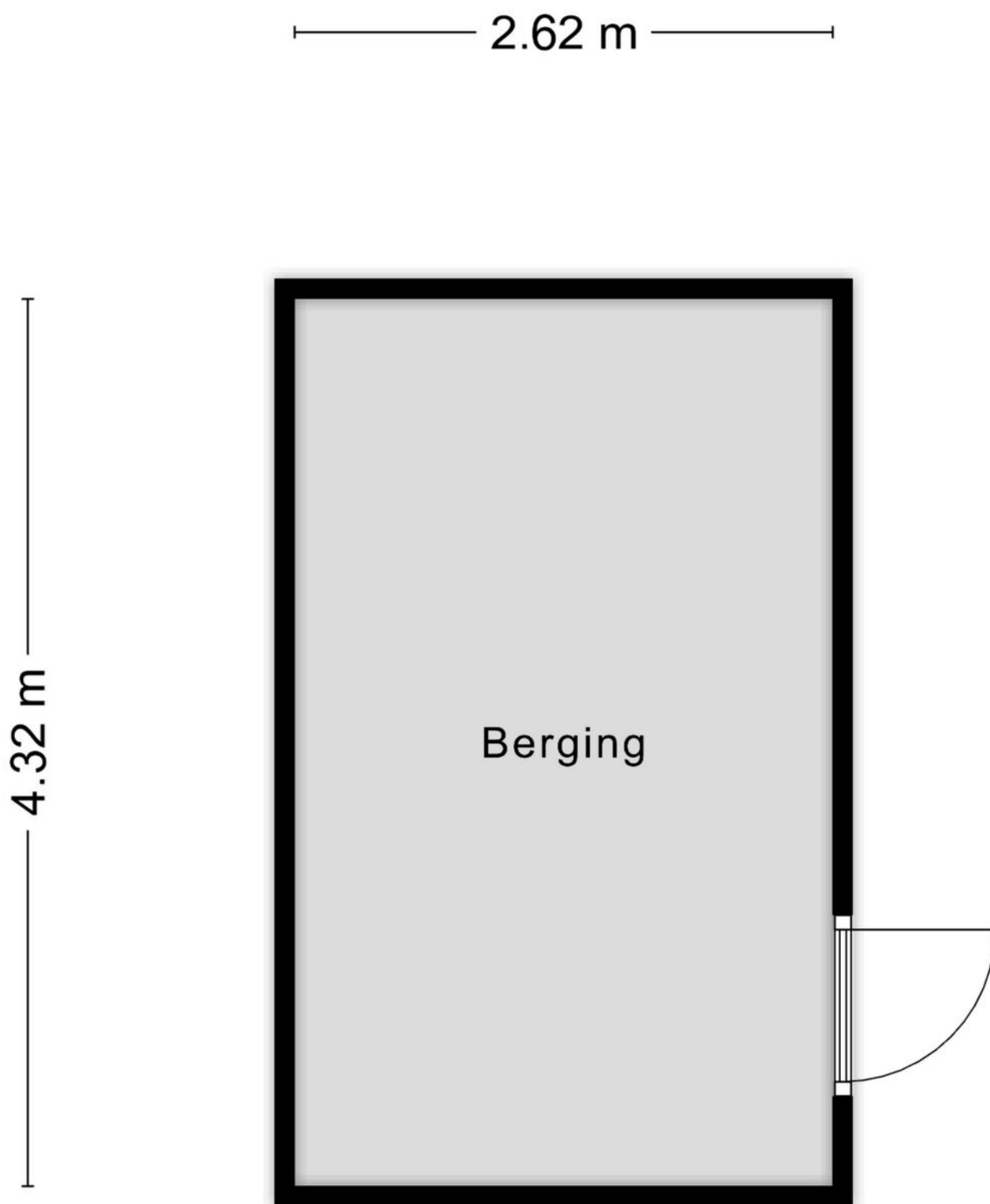
PLATTEGROND



PLATTEGROND

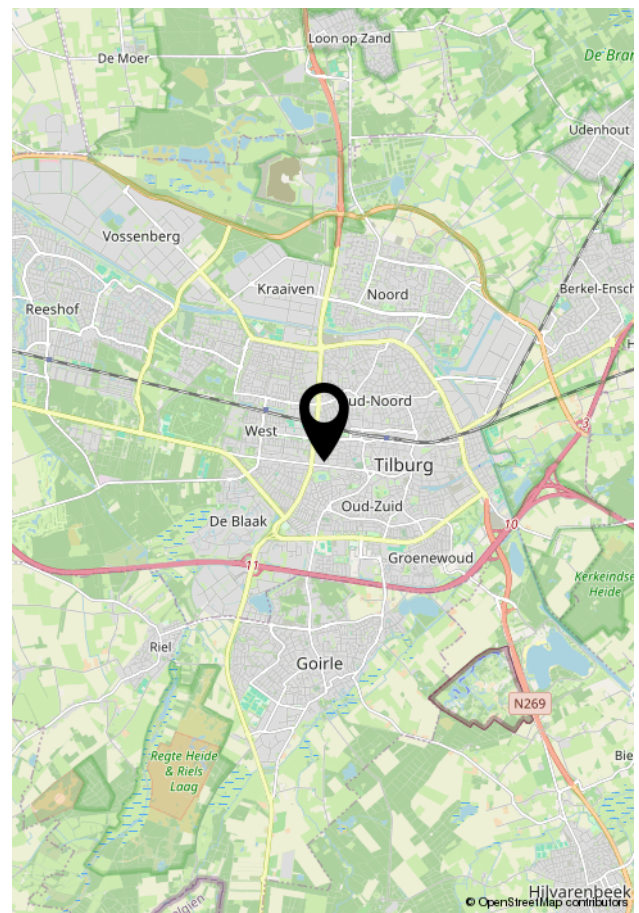
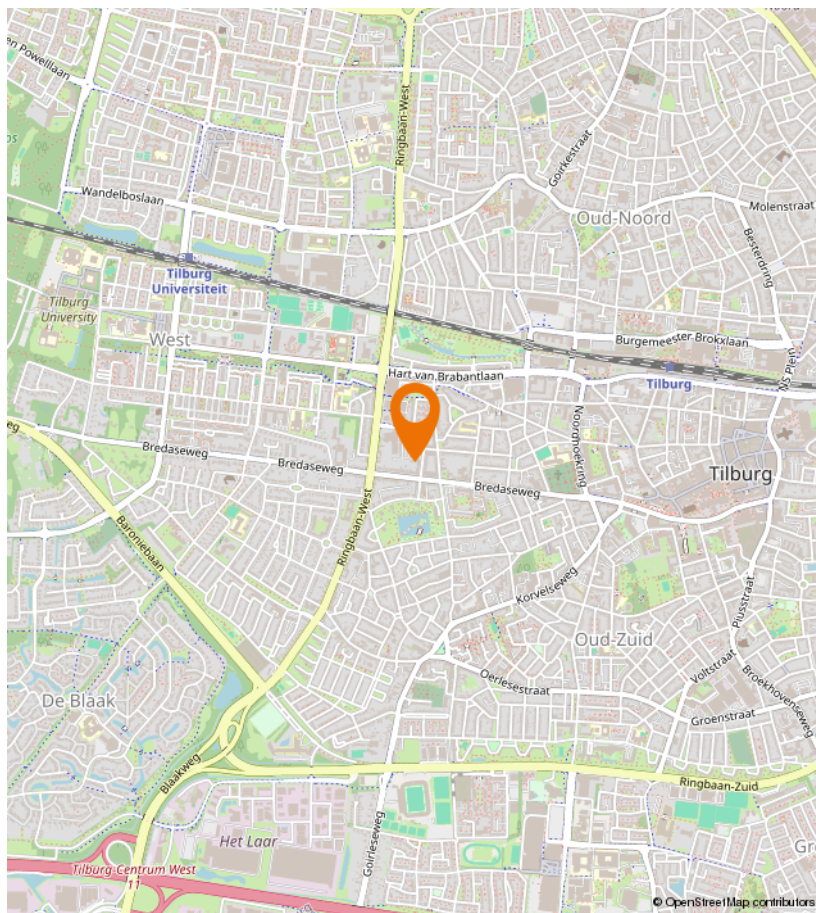
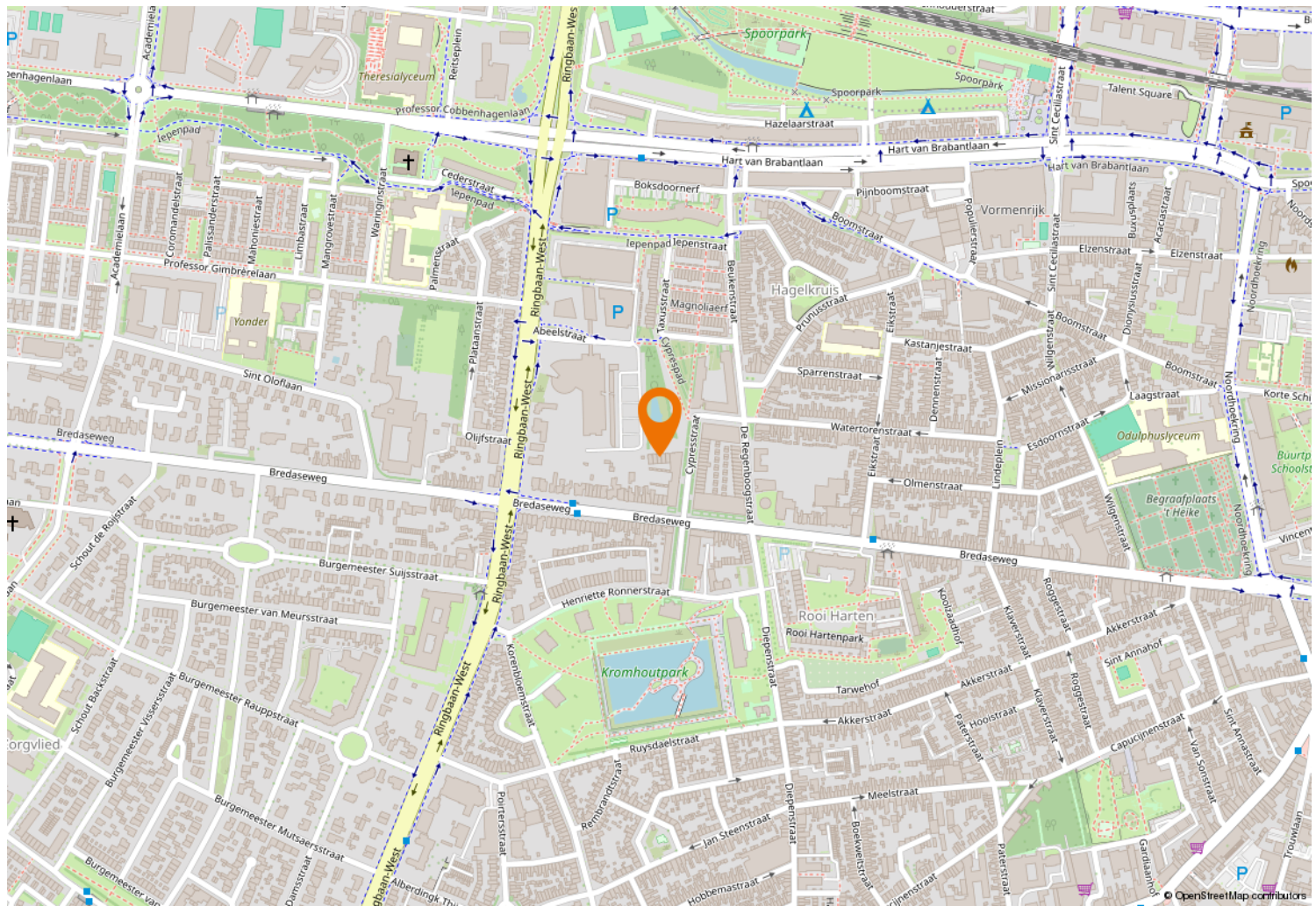


PLATTEGROND



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

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

