

TE KOOP



Voerendaalstraat 46, Tilburg

Vraagprijs € 725.000 k.k.


Eric Oostelbos
Makelaardij
Kennis | Kunde | Kwaliteit

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg
013 - 5705577
www.ericoostelbosmakelaardij.nl
info@ericoostelbosmakelaardij.nl



> Kenmerken

Bouwjaar 2007

Perceeloppervlakte 225 m²

Woonoppervlakte ca. 214 m²

Overige inpandige ruimte ca. 20 m²

Gebouwggebonden buitenruimte ca. 53 m²

Inhoud ca. 829 m³

Energie label A+

Zonnepanelen 16 (2023)

Oplevering in overleg

De woning is volledig geïsoleerd, is aangesloten op de stadsverwarming en deels voorzien van vloerverwarming. De woning heeft grotendeels houten kozijnen met hr-beglazing en er is mechanische ventilatie aanwezig.

> Luxe wonen

Deze royale eindwoning met een opvallende architectuur, veel leefruimte en een afwerking welke tot in de details is doorgevoerd ligt in de gewilde wijk Koolhoven.

De witte gevels, grote raampartijen en strakke bouw geven de woning een statige uitstraling.

Eenmaal binnen valt vooral de ruimte op. De begane grond is royaal opgezet met een lichte woonkamer, sfeervolle haardpartij, aangebouwde serre en een woonkeuken die het hart van de woning vormt. De marmerlook vloer met vloerverwarming loopt door over de gehele woonlaag en zorgt voor een mooie, rustige basis.

Boven zijn vier ruime slaapkamers, een complete badkamer en twee terrassen. De grootste slaapkamer op de tweede verdieping is bijzonder ruim en heeft toegang tot een groot dakterras.

Ook buiten is er volop ruimte: de zonnige achtertuin ligt op het zuiden, biedt privacy en beschikt over een overdekt terras en een garage.

Dit is een woning voor wie ruimte belangrijk vindt, oog heeft voor uitstraling en graag wil wonen op een plek waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De woning is bovendien voorzien van 16 zonnepanelen en heeft energielabel A+. Daarmee past de technische kant van de woning goed bij het comfort dat je binnen ervaart.

Een woning die ruimte biedt voor de toekomst, comfort en luxe op een mooie manier samenbrengt en dat op een plek waar groen, rust en bereikbaarheid elkaar versterken.

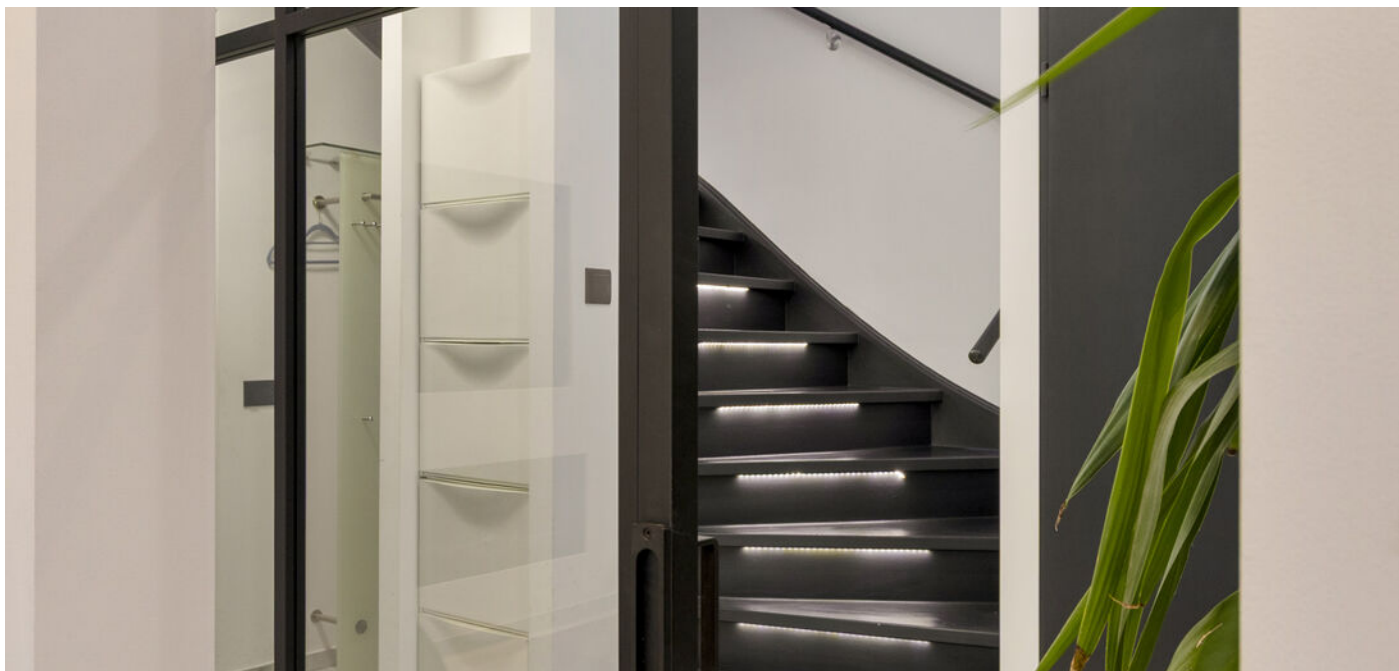


> Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2004 www.288.nl



> Welkom

Via de ruime entree kom je binnen in een woning waarin de gekozen materialen en afwerking direct de toon zetten. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is ruim en licht en heeft een duidelijke verbinding met de serre en de tuin. De schuifpui zorgt voor veel daglicht en geeft toegang tot de aangebouwde serre, een ideale plek om de dag te starten met een kop koffie.

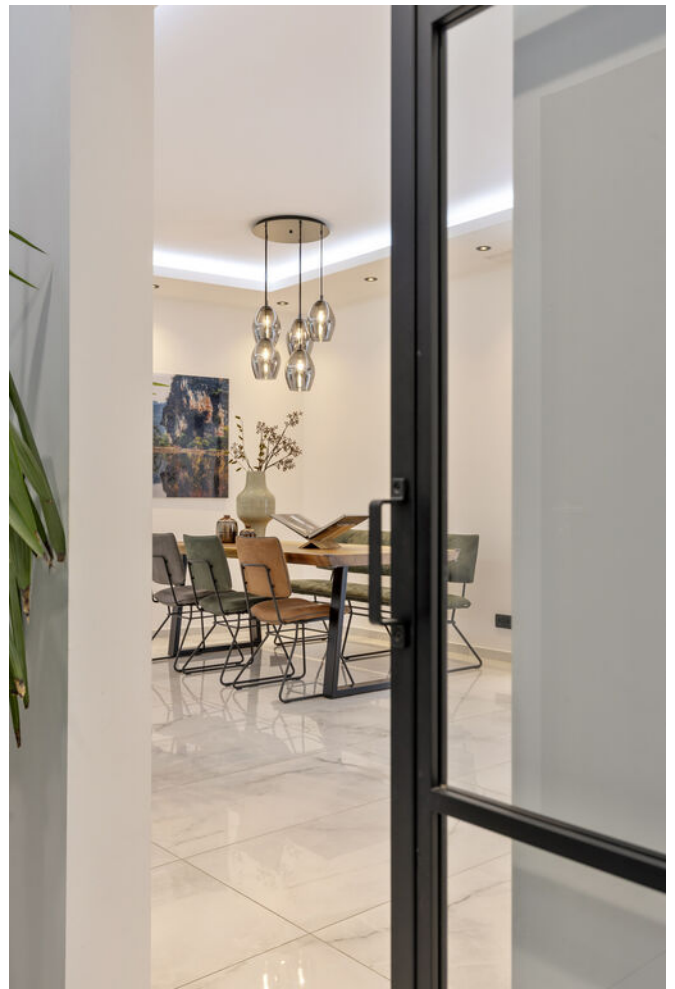
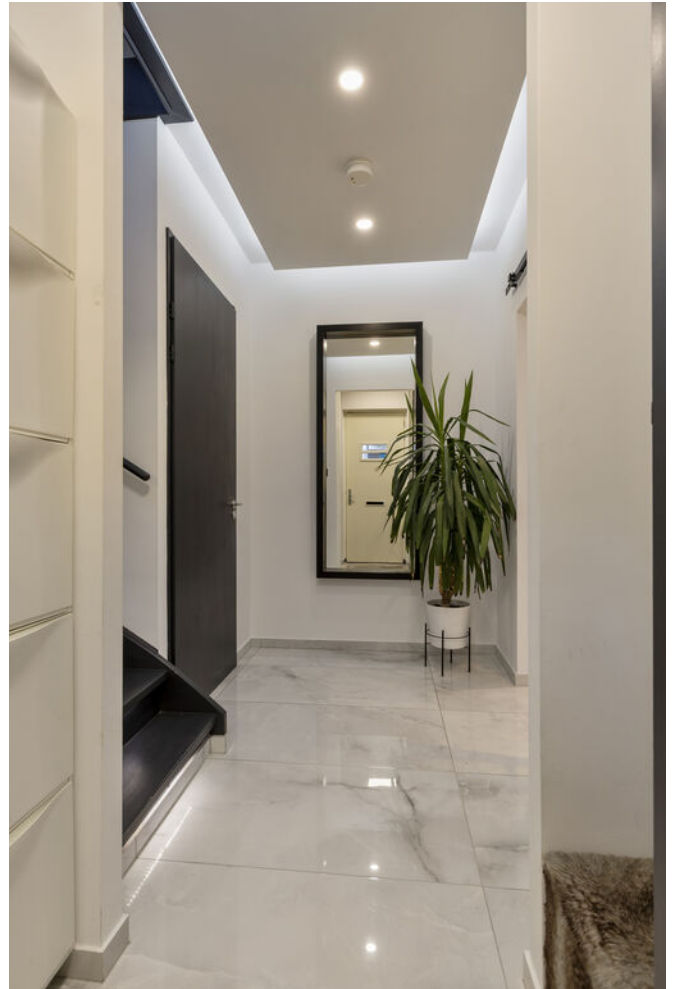
Daarmee is er beneden niet alleen een royale zithoek, maar ook een extra ruimte die je op verschillende manieren kunt gebruiken.

Denk aan een speelkamer, een werkkamer of gewoon als verlengstuk van de woonkamer.

Centraal in de woonkamer vormt de haardpartij een sfeervol middelpunt. De strakke wand met ingebouwde verlichting en nissen voor accessoires sluit mooi aan bij de eigentijdse uitstraling van de woning.

De lichte vloer loopt over de gehele begane grond door en is voorzien van vloerverwarming.

De combinatie van de vloer, de grote raampartijen en de zorgvuldig gekozen verlichting geeft de woonlaag een rustige en chique en toch warme uitstraling.









> Samenkomen

De woonkeuken is een plek waar iedereen samenkomt. De royale halfopen keuken staat in verbinding met de woonkamer, terwijl je vanuit de keuken vrij uitkijkt over de straat en het groen aan de voorzijde.

Het grote spoeleiland met zitgedeelte vormt een natuurlijke plek om samen te komen. Even koffiedrinken, uitgebreid koken of met vrienden aan het eiland zitten terwijl het eten wordt bereid; de keuken is duidelijk meer dan alleen een plek om te koken.

Het robuuste werkblad en de complete inbouwapparatuur (vaatwasser, inductie kookplaat, rvs-afzuigkap, oven, combi-oven, Amerikaanse koelkast) passen bij de uitstraling van de ruimte.

Door de open verbinding met de woonkamer blijft het contact met de rest van de woning behouden. Zo ontstaat beneden een woonlaag met verschillende plekken, welke toch met elkaar in verbinding staan.





> Plattegrond

Eerste verdieping



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



> Een eigen plek

De eerste verdieping is opvallend ruim en licht door de hoge ramen en herbergt drie meer dan ruime slaapkamers, een separate toiletruimte, de praktische wasruimte en de complete badkamer.

Stuk voor stuk bieden de slaapkamers volop ruimte. Eén van de slaapkamers heeft bovendien directe toegang tot een fijn terras/balkon.

Met een Whirlpool-ligbad, een badmeubel met brede wastafel, een inloepdouche, een designradiator en vloerverwarming voor een aangename temperatuur, is de volledig betegelde badkamer meer dan compleet.

Hier heb je alles bij de hand om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

De aandacht voor de afwerking is ook boven met dezelfde zorg doorgevoerd.



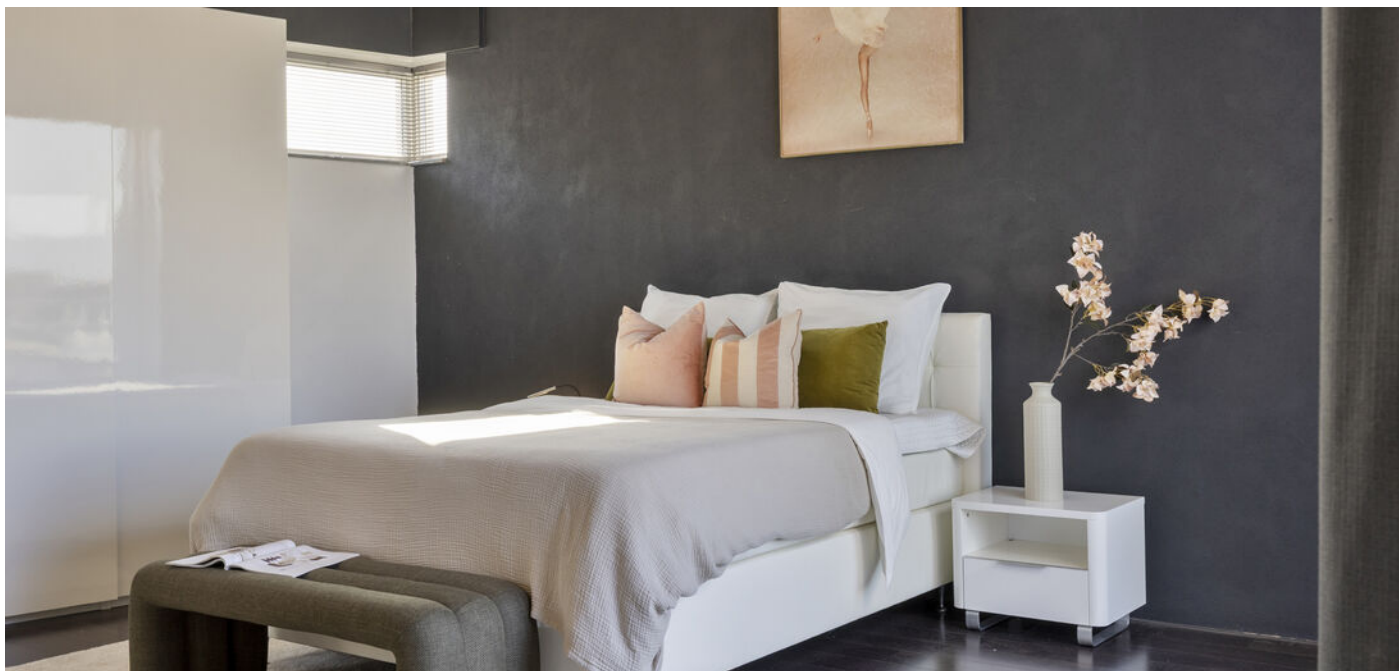




> Plattegrond

Tweede verdieping





> Verrassend ruim

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.
Hier wordt de hoeveelheid ruimte opnieuw duidelijk.

De overloop geeft toegang tot een vierde slaapkamer van maar liefst ca. 37 m². Een ruimte van dit formaat kun je op verschillende manieren gebruiken. Bijvoorbeeld als royale slaapkamer met ruimte voor een grote kastenwand en een eigen zithoek, maar ook als combinatie van slapen en werken of als hobbyruimte/atelier.

Via de slaapkamer bereik je het grote dakterras.
Een extra buitenplek op hoogte, waar je in alle rust kunt genieten.

Bovendien is de ruimte groot genoeg om, wanneer de gezinssituatie daarom vraagt, een vijfde slaapkamer te realiseren. Daarmee kan deze verdieping eenvoudig meegroeien met een veranderende woonwens.

De donkere laminaatvloer geeft deze verdieping een wat warmere uitstraling en vormt een mooi contrast met de lichte woonlaag beneden.







> Genieten

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Aan de voorzijde heeft de woning de welbekende beukenhaag, leibomen en een eigen oprit met toegang tot de garage en de voordeur.

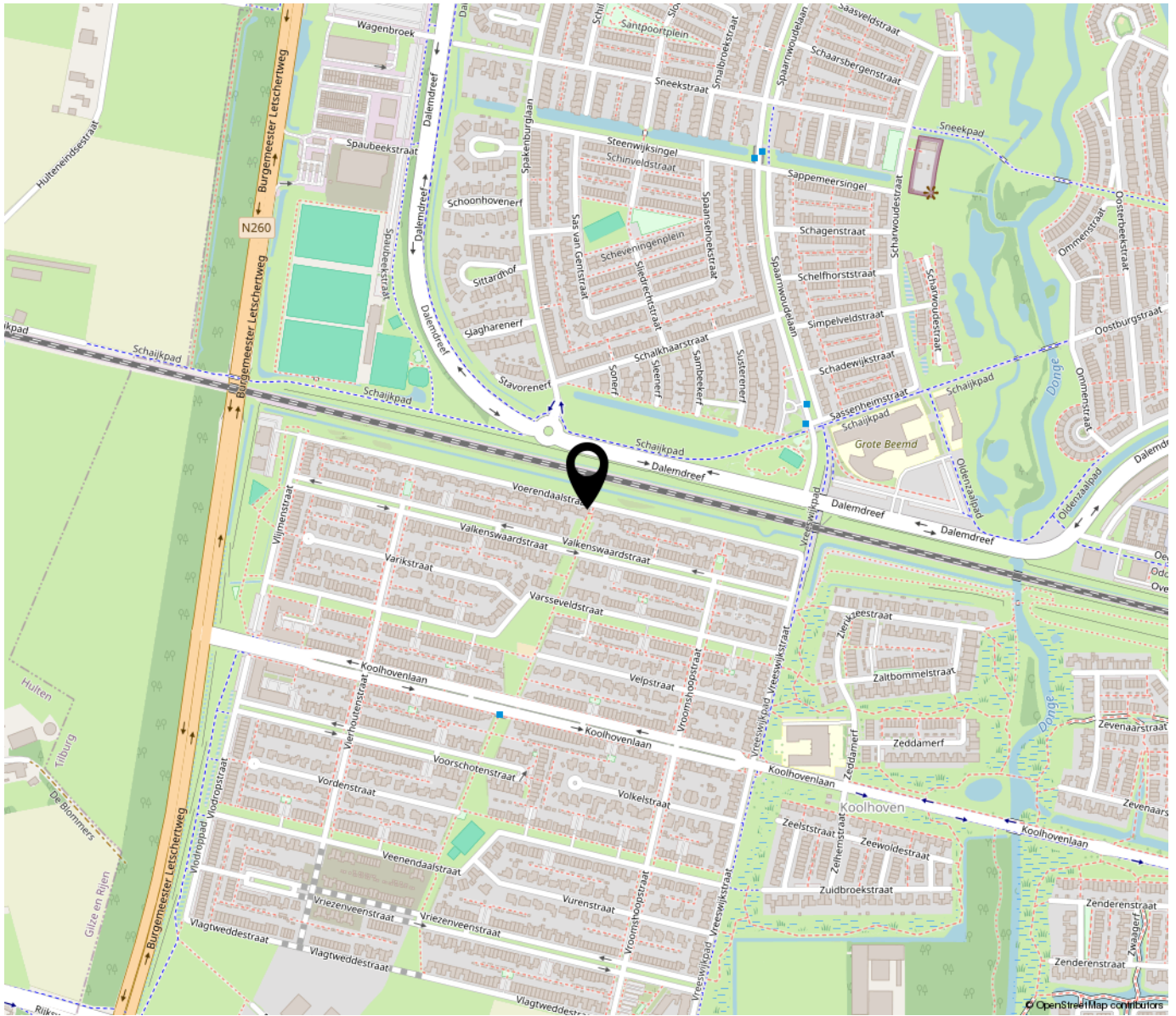
Het uitzicht is hier opvallend vrij, met een groenstrook voor de woning en veel groen in de omgeving. Direct achter de woning ligt bovendien een kinderspeelterrein.

De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Door de ligging kun je hier een groot deel van de dag van de zon genieten. De erfafscheiding zorgt voor groen en tegelijkertijd voor privacy.

Naast de diverse plekken binnen is het overdekte terras daar een verlengde van en een fijne plek om te zitten tijdens de mooie avonden. Vanuit hier heb je ook toegang tot de garage.

De garage is voorzien van een elektrische deur en water.





“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

De straat is rustig en kent voornamelijk bestemmingsverkeer. De woning is zeer gunstig gesitueerd ten opzichte van de A58. In de nabije omgeving vind je winkelcentra, basisscholen, kinderopvang, huisarts- en tandartspraktijk, parkjes met speelruimte voor de kinderen en natuurgebied. Daarnaast heeft de Reeshof een treinstation. Buiten wonen is een droom voor velen. Zeker met behoud van het stadsgemak. Koolhoven maakt die droom waar!





Omgeving

