

Ophemertstraat 63

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 425.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

108 m²

Aantal kamers

5

Perceeloppervlakte

166 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

383 m³

Bouwjaar

1996

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A

Licht, ruimte en een fijne tuin als verlengstuk

Een huis hoeft niet enorm te zijn om verrassend veel te bieden. Soms zit het juist in de manier waarop de ruimtes in elkaar overlopen, het licht dat de woning binnenkomt en een tuin die vanuit de woonkamer meteen onderdeel van het huis vormt. Een woning waar je je al snel kunt voorstellen hoe je hier zou wonen. Dat gevoel geeft deze fijne tussenwoning in de gezinsvriendelijke wijk Dongewijk (Reeshof).

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd en vernieuwd en heeft daardoor een frisse, verzorgde uitstraling. Met vier slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een moderne open keuken én badkamer en een diepe achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom biedt het huis volop ruimte voor het dagelijks leven.

De afwerking is daarbij mooi doorgetrokken: op de begane grond ligt een visgraatvloer uit 2024 met vloerverwarming en op de eerste en tweede verdieping zijn, eveneens in 2024, nieuwe laminaatvloeren gelegd. Samen met het strakke stucwerk, de hoge plinten en de vernieuwde details voelt de woning eigentijds en compleet aan.

Met acht zonnepanelen en energielabel A is bovendien ook op het gebied van energiezuinig wonen al het nodige gedaan.

Je woont hier bovendien centraal: winkels, scholen, sportvoorzieningen en het Reeshofpark liggen dichtbij, terwijl je via de N260 en de A58 snel onderweg bent richting Tilburg, Breda en verder.

Begane grond – binnenkomen en je meteen thuis voelen

De voortuin is in 2024 opnieuw aangelegd en vormt een verzorgde entree van het huis. Eenmaal binnen merk je direct dat de begane grond met aandacht is afgewerkt. De visgraatvloer uit 2024 loopt over de hele verdieping door en is gecombineerd met vloerverwarming. Strak gestucte wanden, hoge plinten en sierlijsten aan het plafond geven de begane grond een sfeervolle uitstraling.

Vanuit de hal kom je in de woonkamer, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt. Hier is het vooral het licht dat de ruimte zo prettig maakt. De openslaande deuren met zijlichten brengen niet alleen veel daglicht binnen, maar zorgen ook voor een mooie verbinding met de achtertuin. De woonkamer is een fijne, comfortabele plek om samen te zitten, te eten of even met een boek op de bank neer te ploffen.

De trap naar boven is met een deur van de woonkamer afgesloten. Hieronder bevindt zich een handige trap-/provisiekast voor spullen die je graag dichtbij hebt, maar liever niet in het zicht.

Aan de voorzijde ligt de open keuken. Het grote raam geeft uitzicht op de voortuin en zorgt ervoor dat ook hier volop natuurlijk licht binnenkomt. Het moderne witte hoogglans keukeninterieur is verdeeld over twee zijden van de ruimte, waardoor er veel werk- en kastruimte beschikbaar is. Aan de ene kant bevinden zich de spoelbak, vaatwasser en inductiekookplaat met rvs afzuigkap. De tegenoverliggende kastenwand biedt plaats aan de combi-magnetron, koelkast, vriezer en extra ladenruimte.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en een fijne badkamer

De houten trap naar de eerste verdieping is in 2022/2023 gerenoveerd en voorzien van trapverlichting, een praktisch detail dat tevens zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Op de verdieping liggen drie slaapkamers en de moderne badkamer rond de overloop, die is afgewerkt met een houten vloer. Met drie volwaardige kamers is er volop ruimte voor een gezin, terwijl een van de kamers natuurlijk ook prima als werk-, hobby- of logeerkamer kan worden gebruikt. Ze zijn allemaal verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer (2024), strak gestucte wanden, hoge plinten en een rolluik. De grootste kamer, aan de achterzijde van de woning, heeft daarnaast één wand met behang, wat het vertrek net een eigen accent geeft. Ook de tweede kamer ligt aan de achterzijde. De derde bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een handige vaste kastruimte onder de trapopgang.

De badkamer ligt centraal ten opzichte van de kamers en is compleet uitgevoerd. In de ruime inloopdouche zijn een regendouche, een handdouche en een thermostaatkraan aanwezig. Verder tref je hier een wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van mechanische ventilatie. Handige nisjes bij de douche en het toilet bieden plek voor de dagelijkse spullen en geven de badkamer tegelijk een sfeervol accent.

Tweede verdieping – extra verdieping met mogelijkheden

De vaste trap naar de tweede verdieping, eveneens gerenoveerd en voorzien van trapverlichting, maakt dat ook deze etage echt onderdeel van de woning is. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de unit van de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Een smal raam over de volle breedte zorgt hier voor verrassend veel licht.

Vanuit de voorzolder bereik je de vierde slaapkamer. De dakkapel over de volledige breedte van de kamer maakt deze ruimte opvallend licht en zorgt tegelijkertijd voor extra bruikbare ruimte. De kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer (2024) en stucwerk. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig. Het elektrisch bedienbare rolluik bij de dakkapel maakt het bovendien eenvoudig om op warme dagen de zon buiten te houden.

Een verdieping die daardoor meer is dan alleen een handige extra ruimte. Dit kan zomaar de plek worden voor een fijne tienerkamer, een ruime thuiswerkplek, logeerkamer of een combinatie daarvan.

Buiten – diep, zonnig en privacyrijk

Ook buiten is er aandacht besteed aan de uitstraling. De voortuin is in 2024 opnieuw aangelegd met verschillende borders, groenblijvende Liriope, hortensia's en siergrassen. De grote tegels zorgen voor een rustige basis en maken de entree verzorgd en eigentijds.

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, is diep en biedt volop mogelijkheden. Aan beide zijden liggen plantenborders en de sierbestrating maakt het gemakkelijk om op verschillende plekken een terras of zitje te creëren. Zo kun je op ieder moment van de dag een plekje in de tuin vinden om te zitten, terwijl er voor kinderen genoeg ruimte overblijft om te spelen.

Verder staat in de tuin een stenen berging en bevindt zich de achterom. Een praktisch detail dat in het dagelijks leven bijzonder prettig is, zeker voor fietsen en tuinspullen. Wat bovendien opvalt, is het vrije gevoel aan de achterzijde. Er is geen directe inkijk van achterburen en je kijkt uit op groen. Dat geeft de tuin net dat beetje extra privacy.

Dongewijk – alles voor het dagelijks leven dichtbij

De woning ligt in een rustige en groene omgeving in Dongewijk, in de Reeshof. Een gezinsvriendelijke buurt waar je voor veel dagelijkse dingen niet ver hoeft. Voor boodschappen, een speciaalzaak of een kop koffie kun je op de fiets naar de Dalempromenade of winkelcentrum Heyhoef. Scholen en opvang zijn in de wijk en omgeving aanwezig en ook verschillende speelplekken liggen verspreid door de buurt. Het Reeshofpark biedt daarnaast volop ruimte om even naar buiten te gaan.

Voor sportliefhebbers zijn er in de Reeshof verschillende verenigingen en voorzieningen, waaronder voetbal, tennis en hockey, maar ook een zwembad en fitnesscentra.

Het station Tilburg Reeshof is goed bereikbaar en biedt verbindingen richting onder meer Tilburg-Centrum en Breda. Ook met de auto ben je snel op weg. Via de ontsluitingswegen van de Reeshof rijd je gemakkelijk naar de N260 en de A58, vanwaar je richting Breda en Eindhoven kunt. Ook Waalwijk, 's-Hertogenbosch en het centrum van Tilburg zijn vanuit de wijk goed bereikbaar.

Woning in vogelvlucht

- Lichte en verzorgde tussenwoning in de kindvriendelijke wijk Dongewijk
- Energielabel A, 8 zonnepanelen en stadsverwarming
- Visgraatvloer (2024) met vloerverwarming op de begane grond
- Nieuwe laminaatvloeren op de eerste en tweede verdieping (2024)
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Tuingerichte woonkamer met openslaande deuren
- Moderne open keuken én badkamer
- Traprenovatie met trapverlichting, uitgevoerd in 2022/2023
- Rolluiken op de eerste verdieping en bij de dakkapel op de tweede verdieping
- Diepe, groene achtertuin met stenen berging en achterom; voortuin dateerd van 2024
- Winkels, scholen, sportvoorzieningen en Reeshofpark op korte afstand
- Station Tilburg Reeshof en de A58 goed bereikbaar

Misschien is dit wel jouw volgende thuis

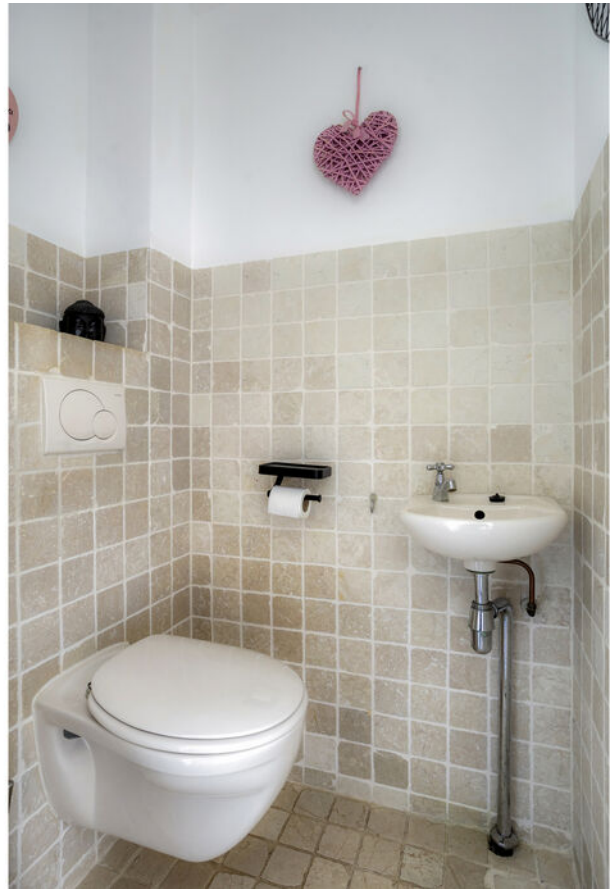
Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak en kijk vooral of je jezelf hier al ziet wonen. Een bezichtiging is de beste manier om de sfeer, het licht en de ruimte te ervaren.

* * *

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/bankgarantie.

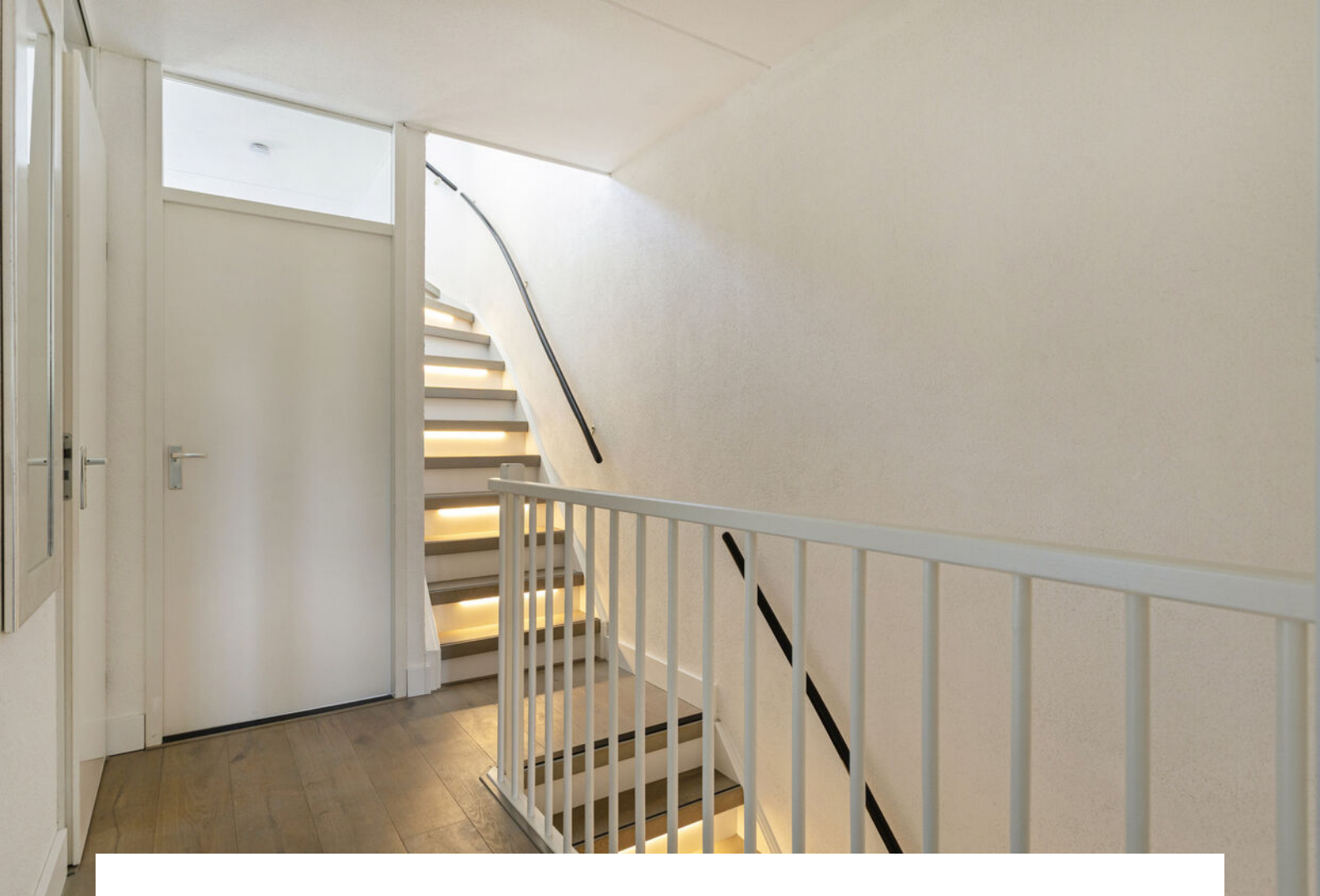
Meetinstructie gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bv interpretatieverschillen, afrondingen of 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.















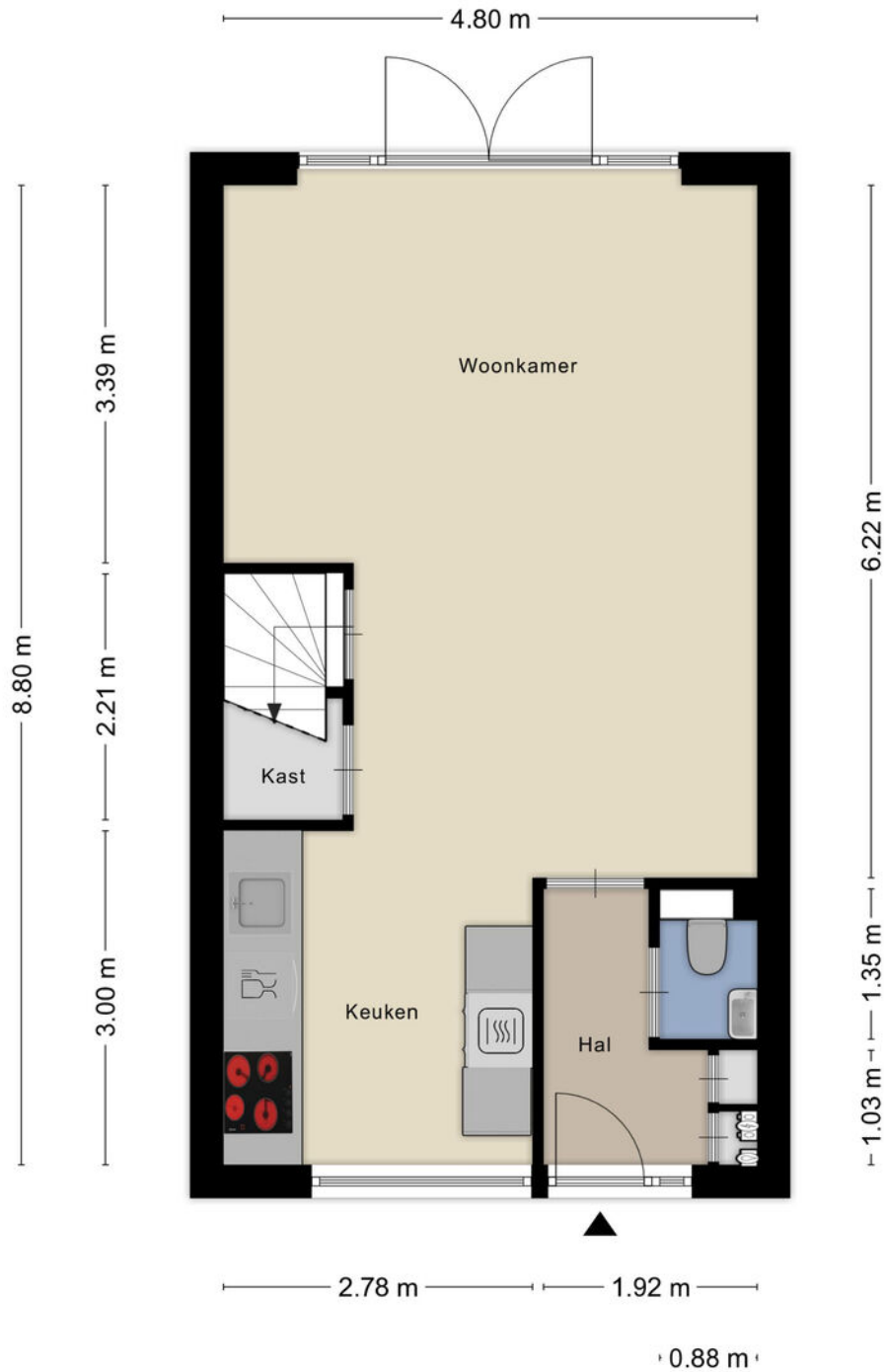








Plattegrond



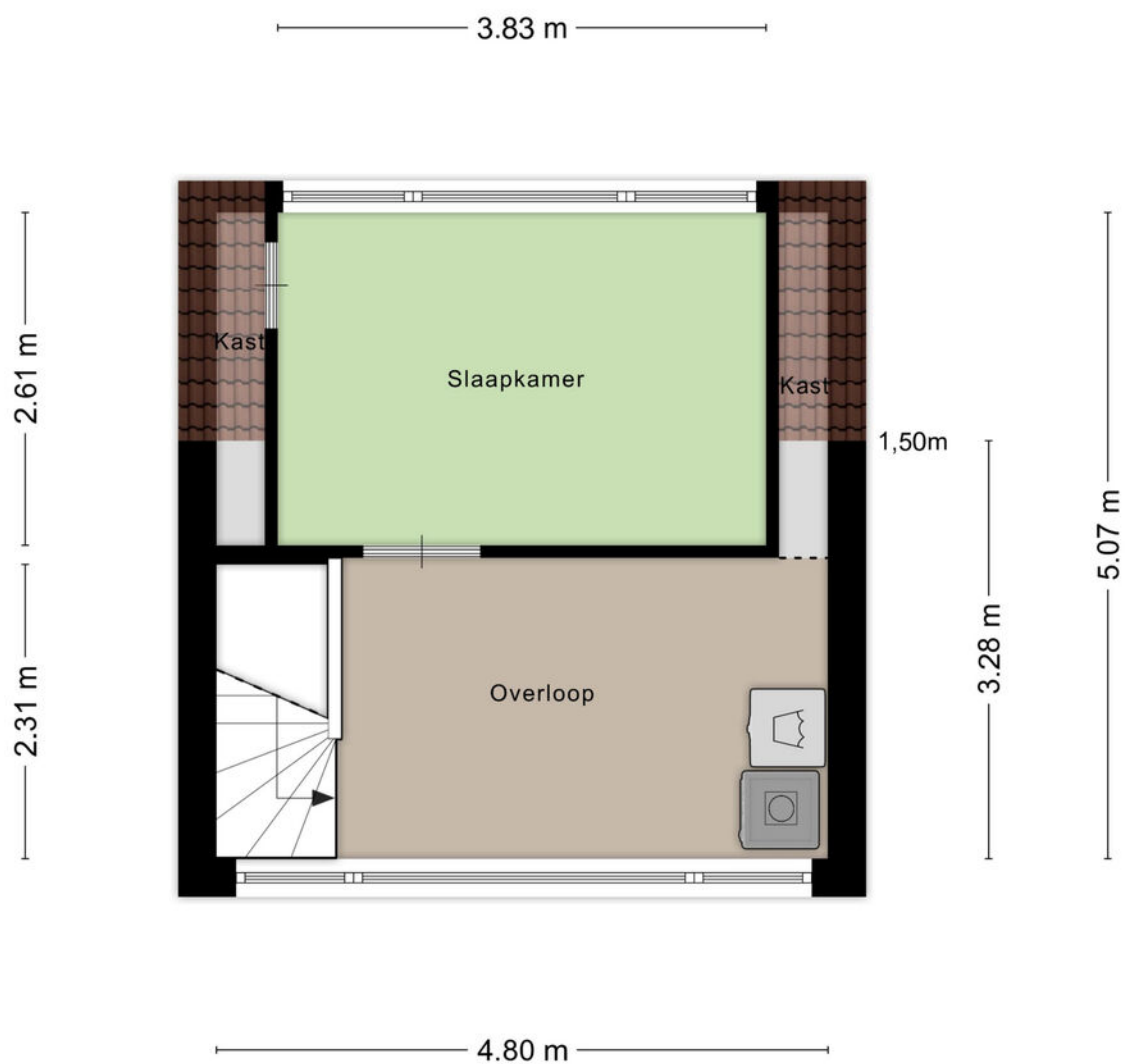
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

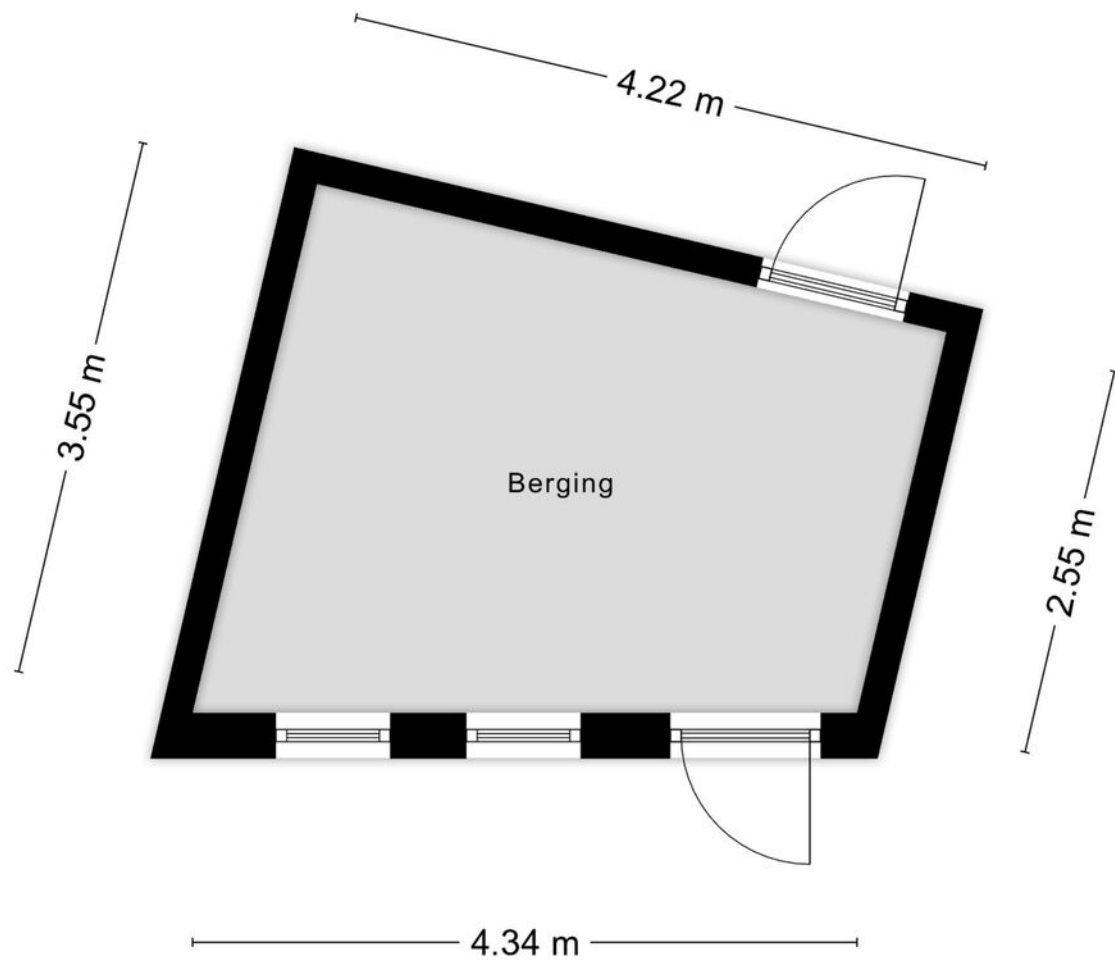


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

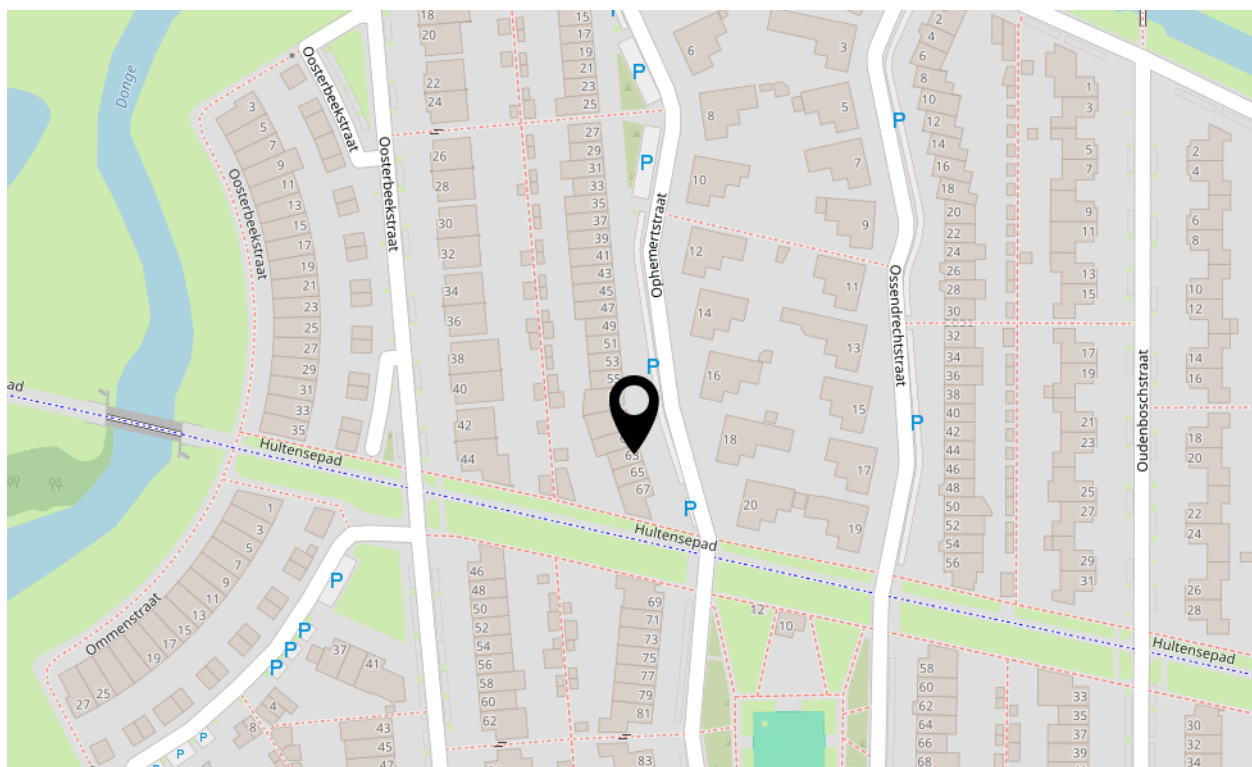
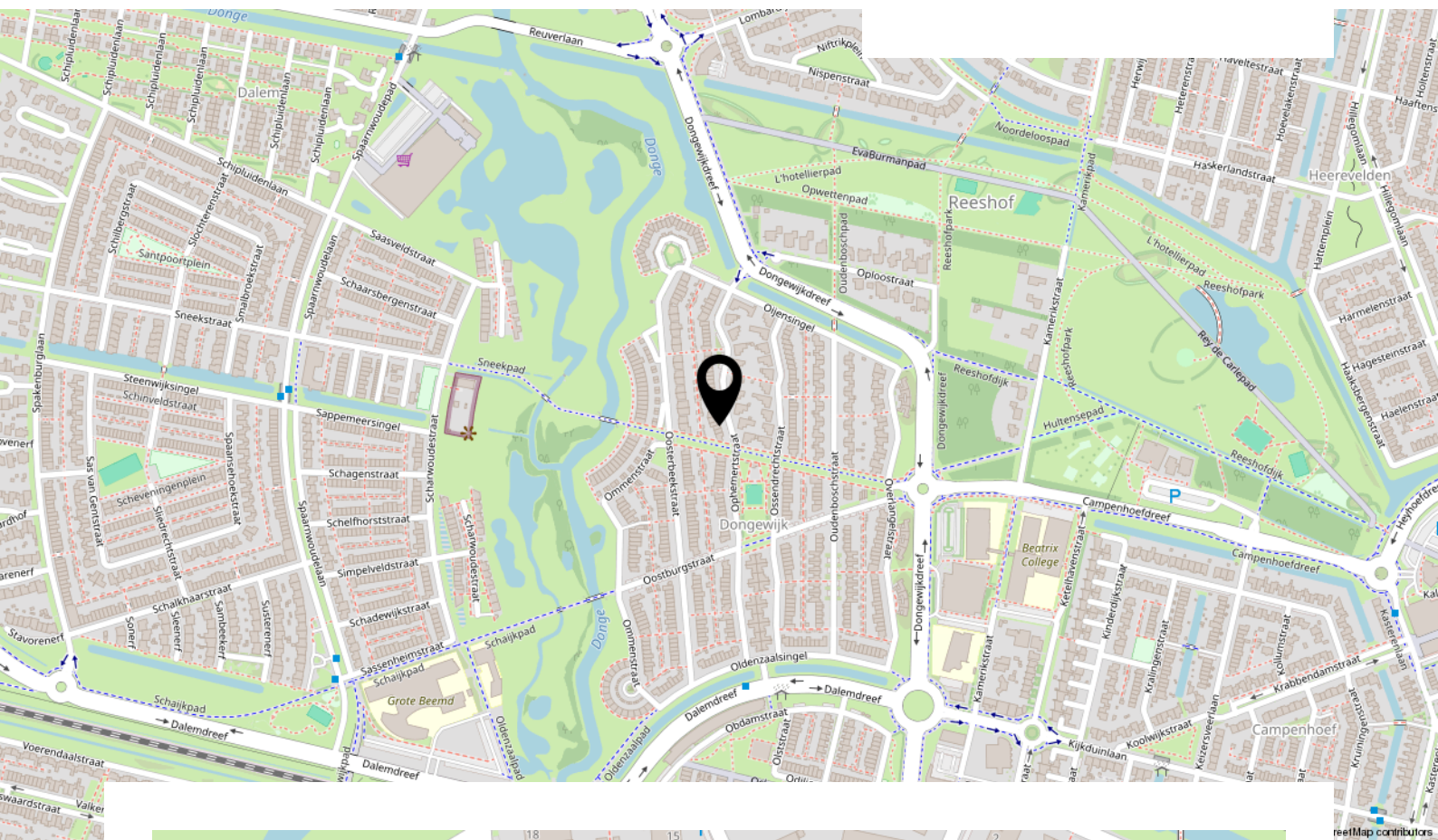


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Ophemertstraat 63, Tilburg



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Ventilator huiskamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
----------	---	--	--

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Watertimer voortuin			X

Tuin - Verlichting/installaties

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
--	---	--	--

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Metalen kast schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Beplanting grasjes rechterkant huis (gaat gedeeltelijk mee)		X	
- Seringe achtertuin		X	

INTERESSE IN DEZE WONING?



KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | [kmm-makelaars.nl](https://www.kmm-makelaars.nl)