



Welkom

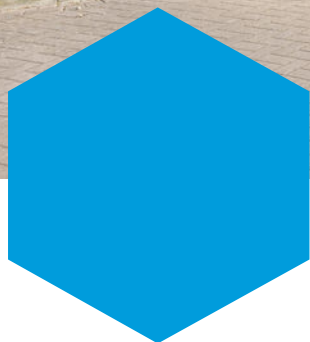
Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

Koebergstraat 48
Tilburg



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

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



Kenmerken

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	279 m ²
Inhoud	510 m ³
Bouwjaar	1974
Energie label	C





Beschrijving

Op zoek naar een woning waar je zó in kunt? Deze royale, uitgebouwde hoekwoning in de geliefde wijk Quirijnstok is in 2023 grondig gemoderniseerd en biedt een fijne combinatie van comfort, ruimte en mogelijkheden.

De woning is voorzien van een nieuwe keuken, badkamer, kozijnen, vloer en stucwerk en beschikt over maar liefst drie airco's. Binnen is volop leefruimte, terwijl buiten een royale tuin met overdekt terras uitnodigt om lange zomeravonden door te brengen. En dan zijn er ook nog drie garages: ideaal voor het stallen van auto's, fietsen en motoren, maar zeker ook interessant als hobby-, werk- of opslagruimte.

Via de ruime voortuin bereik je de entree. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. Het toilet is in 2023 vernieuwd.

De over de volle breedte uitgebouwde woonkamer is heerlijk ruim en biedt volop

mogelijkheden voor een comfortabele zithoek, een royale eettafel en verschillende manieren om de ruimte in te delen. De grote schuifpui van maar liefst circa 5,5 meter breed vormt een prachtige verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten vanzelf in elkaar over.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De royale U-opstelling in een lichte, tijdloze kleur vormt een stijlvolle basis en is voorzien van een complete uitrusting aan inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, BORA-kookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en combi-oven.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

En dan hebben we het nog niet gehad over de drie garages. Deze bieden een zee aan extra ruimte en zijn voorzien van elektriciteit, water, verwarming, een wasmachineaansluiting en

voorzien van nieuw dakleer in 2023. Daarmee zijn ze niet alleen praktisch voor opslag, maar ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, klusruimte of werkplek aan huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de luxe, moderne badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en kastruimte. Ook de tweede slaapkamer is ruim van opzet. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als praktische wasruimte en beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De wasmachine en droger kunnen uiteraard ook in één van de garages worden geplaatst.

Ook de badkamer is in 2023 vernieuwd en heeft een moderne en luxe uitstraling. Je beschikt hier over een ligbad, separate douche, toilet en een dubbel wastafelmeubel. Er is bovendien een tv-aansluiting aanwezig. Dus even helemaal ontspannen in bad en ondertussen je favoriete serie kijken? Het kan hier gewoon.

De royale achtertuin sluit mooi aan op de leefruimte van de woning. Vanuit de woonkamer stap je via de brede schuifpui direct het overdekte terras op.

De ruime overkapping zorgt ervoor dat je hier al snel een fijne plek hebt, ook wanneer het weer wat minder meewerkt. Een kop koffie in de ochtend, uitgebreid tafelen met vrienden of juist een lange zomeravond buiten: deze tuin biedt alle ruimte om ervan te genieten.

Eén van de drie garages is bovendien rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar. Praktisch en veelzijdig.

De woning ligt in de populaire wijk Quirijnstok, een fijne woonomgeving met veel voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het nabijgelegen winkelcentrum. Ook scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Wil je juist even de rust en het groen opzoeken? Dan wandel of fiets je zo richting het park, het kanaal en de groene omgeving rondom de wijk.

Kortom: een royale, gemoderniseerde hoekwoning met volop leefruimte, een heerlijke tuin én maar liefst drie garages. Een woning die je niet alleen veel wooncomfort biedt, maar ook verrassend veel mogelijkheden.

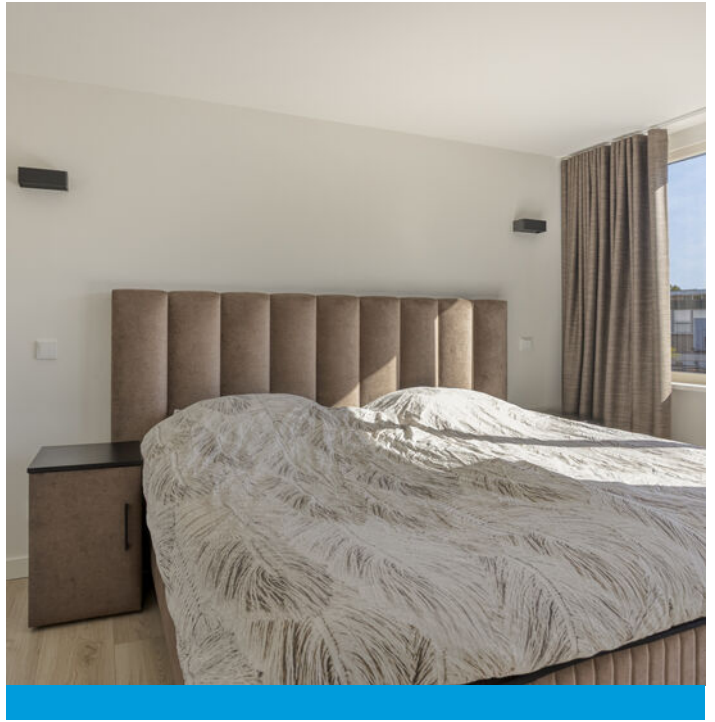
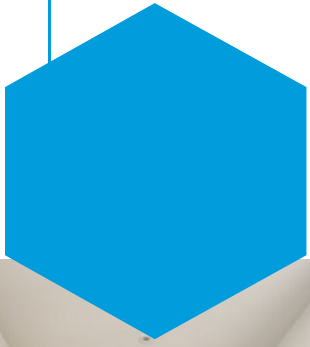




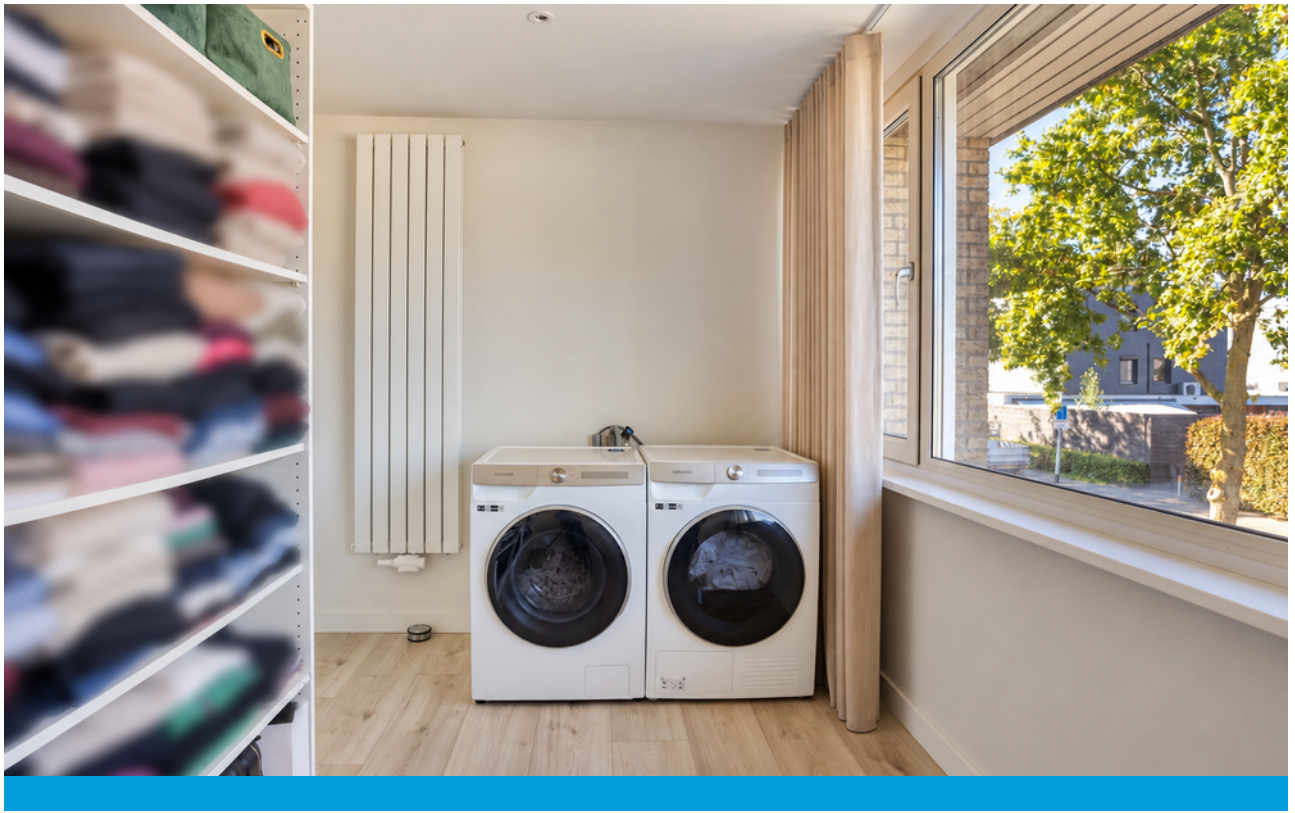




















Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voorgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beënvorming

Voor een eenduidig uitdrukkel, geleverd op:
De bevaarder van het kadastr en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

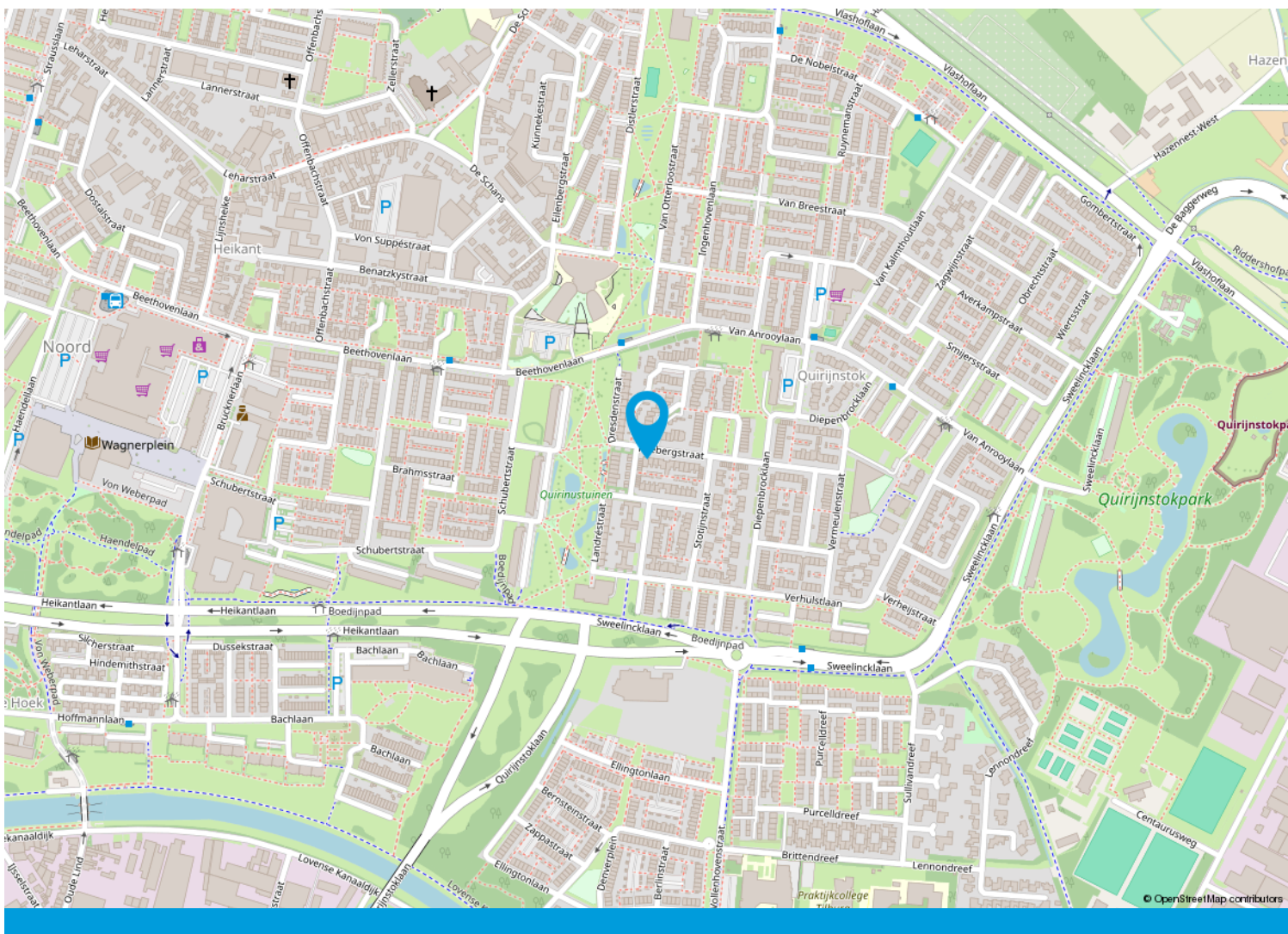
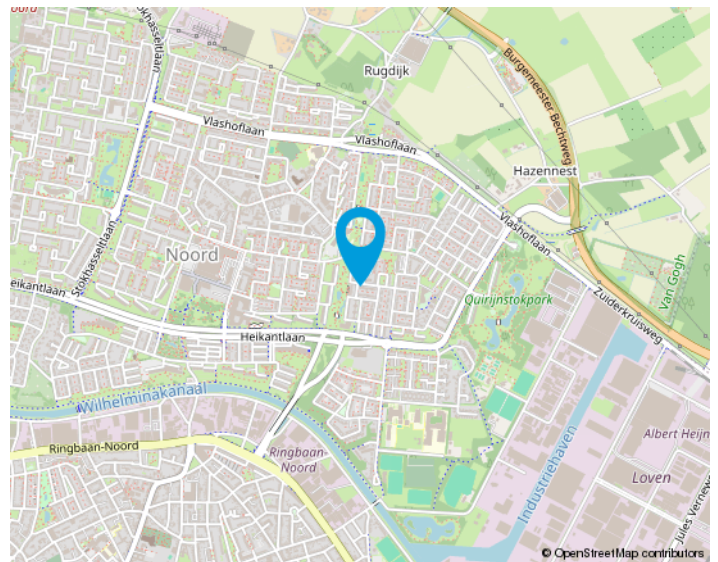
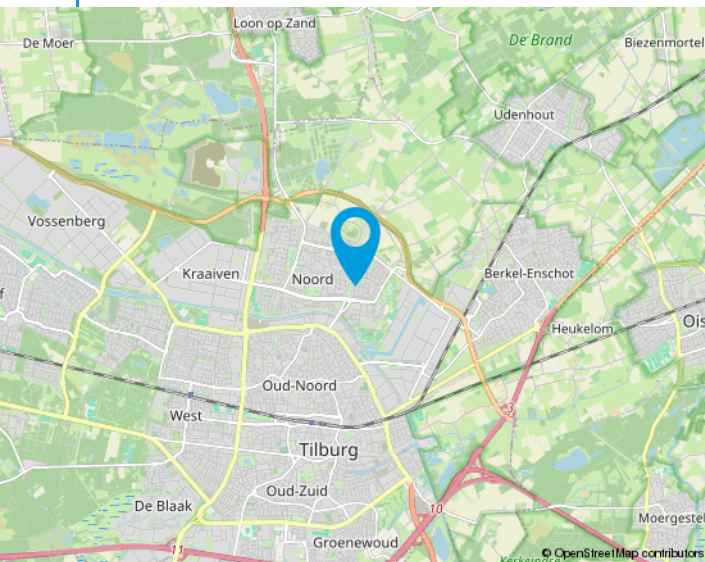
Sectie T

Perceel 998

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

kadaster

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