

Renesselaan 130

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 410.000 K.K.

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



**Woonoppervlakte**

107 m²

Aantal kamers

4

Perceeloppervlakte

127 m²

Aantal slaapkamers

3

Inhoud

378 m³

Bouwjaar

1997

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A

Een fijn huis op een fijne plek

Soms is het vooral de combinatie die een woning aantrekkelijk maakt. Een huis dat verzorgd en sfeervol is, waar je beneden fijn samenleeft, boven twee goede slaapkamers hebt en waar de zolder nog alle kanten op kan. Dat is precies wat deze tussenwoning te bieden heeft. De woonkamer is gericht op de tuin, de open keuken ligt aan de voorzijde en op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en een moderne badkamer te vinden. Een vaste trap brengt je vervolgens naar de open zolderverdieping met dakterras, die zich uitstekend leent als extra slaapkamer, werkplek of atelier. Buiten zorgen de achtertuin met overkapping, de stenen berging en de brede achterom voor extra gemak.

Ook de ligging maakt dit een aantrekkelijke plek om te wonen. Je woont hier in een groene en kindvriendelijke omgeving aan de westrand van de Reeshof, met een basisschool op korte afstand, winkels en dagelijkse voorzieningen in de buurt en volop groen en speelgelegenheid rondom. Via de N260 zijn de A58 en A27 snel bereikbaar en ook het station Tilburg Reeshof ligt op fietsafstand.

Begane grond – comfortabel wonen met de tuin als verlengstuk

Binnenkomst begint in de verzorgde hal, waar meteen de nette afwerking van de woning opvalt. Vanuit hier zijn de trapopgang, meterkast, toiletruimte en woonkamer bereikbaar. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename basis in het dagelijks gebruik. De woonkamer ligt aan de achterzijde en is duidelijk de plek waar het leven zich afspeelt. Door het grote raam kijk je uit over de tuin en via de deur stap je zo naar buiten. Beiden zijn voorzien van een rolluik; bij het raam elektrisch bedienbaar. De ruimte is verder afgewerkt met spachtelputz op de wanden, een strak plafond met sierlijsten en spots. De trapkast biedt daarnaast handige extra berg-/provisieruimte.

Aan de voorzijde de sfeervolle open keuken met het interieur in een L-vormige opstelling. Er is volop kastruimte met onderkasten, laden, een bovenkast en een hoge kast waarin de koelkast en combimagnetron zijn opgenomen. Verder beschikt de keuken over een vaatwasser, inductiekookplaat, rvs-afzuigkap en rvs-spoelbak. Het raam boven het werkblad zorgt niet alleen voor prettig daglicht, maar geeft ook zicht op de straat. De afwerking met sierlijsten en spots sluit mooi aan bij de sfeer van de woonkamer.

Eerste verdieping – twee slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping komen twee slaapkamers en de badkamer uit op de overloop. De overloop en slaapkamers hebben een rustige, verzorgde afwerking met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een met spuitwerk afgewerkt plafond. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met een groot raam. De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een fijne maatvoering en beschikt over twee handbediende rolluiken en airconditioning.

Tussen de slaapkamers in ligt de badkamer. De ruimte is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en beschikt over vloerverwarming en mechanische ventilatie. Er is gekozen voor een inloofdouche met deur, regendouche en thermostaatkraan, aangevuld met een wastafelmeubel, wandcloset en designradiator. De spots in het gestucte plafond zorgen voor een rustige, eigentijdse uitstraling.

Tweede verdieping – ruimte die je zelf kunt invullen

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier ligt een verrassend ruime, open zolder die je gemakkelijk aanpast aan wat je op dit moment nodig hebt. Een extra grote slaapkamer behoort tot de mogelijkheden, maar ook een lichte werkplek, hobbyruimte of atelier past hier prima. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en een afgewerkt plafond.

Praktisch is bovendien dat hier de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn aangebracht, samen met kastruimte en een werkblad. Via de deur stap je rechtstreeks naar het dakterras, waar je in de ochtend en het begin van de middag van de zon kunt genieten. Zo heeft deze verdieping niet alleen extra vierkante meters te bieden, maar ook een eigen plek om even naar buiten te gaan.

Buiten – onderhoudsvriendelijk en volop buitenruimte

Aan de voorzijde ligt een kleine, geheel betegelde voortuin die wordt omkaderd door een laag muurtje. De achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van kunstgras, waardoor er weinig onderhoud nodig is. Onder de pergola met schaduwdoek is een fijne plek gecreëerd om buiten te zitten. Of het nu gaat om een kop koffie in de ochtend, een gezellige avond met vrienden of gewoon even relaxen na een lange dag: de tuin biedt daar alle ruimte voor.

Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra en verlichting. De brede achterom is bovendien bijzonder praktisch, bijvoorbeeld voor het stallen van een motor of fietsen. Met de buitenkraan en tuinverlichting is ook aan de praktische kant gedacht.

De Reeshof – groen, praktisch en prettig wonen

De woning ligt in Dalem Noord II, aan de groene westrand van de Reeshof. De omgeving is ruim opgezet en kindvriendelijk, met verschillende speeltuinen en speelveldjes in de buurt. Ook het Reeshofpark ligt dichtbij; een fijne plek om te wandelen, te picknicken of even aan het water te zitten.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn zowel de Dalempromenade als winkelcentrum Heyhoef goed bereikbaar. Een basisschool ligt op ongeveer 600 meter en ook kinderopvang, buitenschoolse opvang en voorgezet onderwijs zijn op korte fietsafstand te vinden. Voor wie buiten Tilburg werkt of regelmatig onderweg is, is de ligging eveneens praktisch: via de Burgemeester Letschertweg/N260 rijd je snel richting de A58 en A27, met verbindingen richting onder meer Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Het station Tilburg Reeshof ligt eveneens op fietsafstand.

Woning in vogelvlucht

- Verzorgde en sfeervolle tussenwoning met tuingerichte woonkamer en open keuken
- Gehele begane grond voorzien van tegelvloer en vloerverwarming
- 2 slaapkamers en moderne badkamer met vloerverwarming op de eerste verdieping
- Airconditioning in de slaapkamer aan de achterzijde
- Ruime, multifunctionele tweede verdieping met wasruimte, bergruimte en toegang tot het dakterras
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met pergola, stenen berging, buitenkraan, verlichting en brede achterom
- Scholen, winkels, groen en overige voorzieningen op loop- en fietsafstand
- Goede verbinding met de N260, A58 en A27; station Tilburg Reeshof op fietsafstand

Kom de sfeer zelf ervaren

Een woning als deze laat zich prima beschrijven, maar de combinatie van de sfeer, de prettige leefruimte, de verzorgde afwerking, de mogelijkheden op zolder en de praktische ligging ervaar je het beste wanneer je hier zelf rondloopt.

**Bel of mail ons om een afspraak voor een bezichtiging te maken.
Wij laten je de woning graag zien!**

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/bank-garantie.

Meetinstructie gebaseerd op NEN2580.

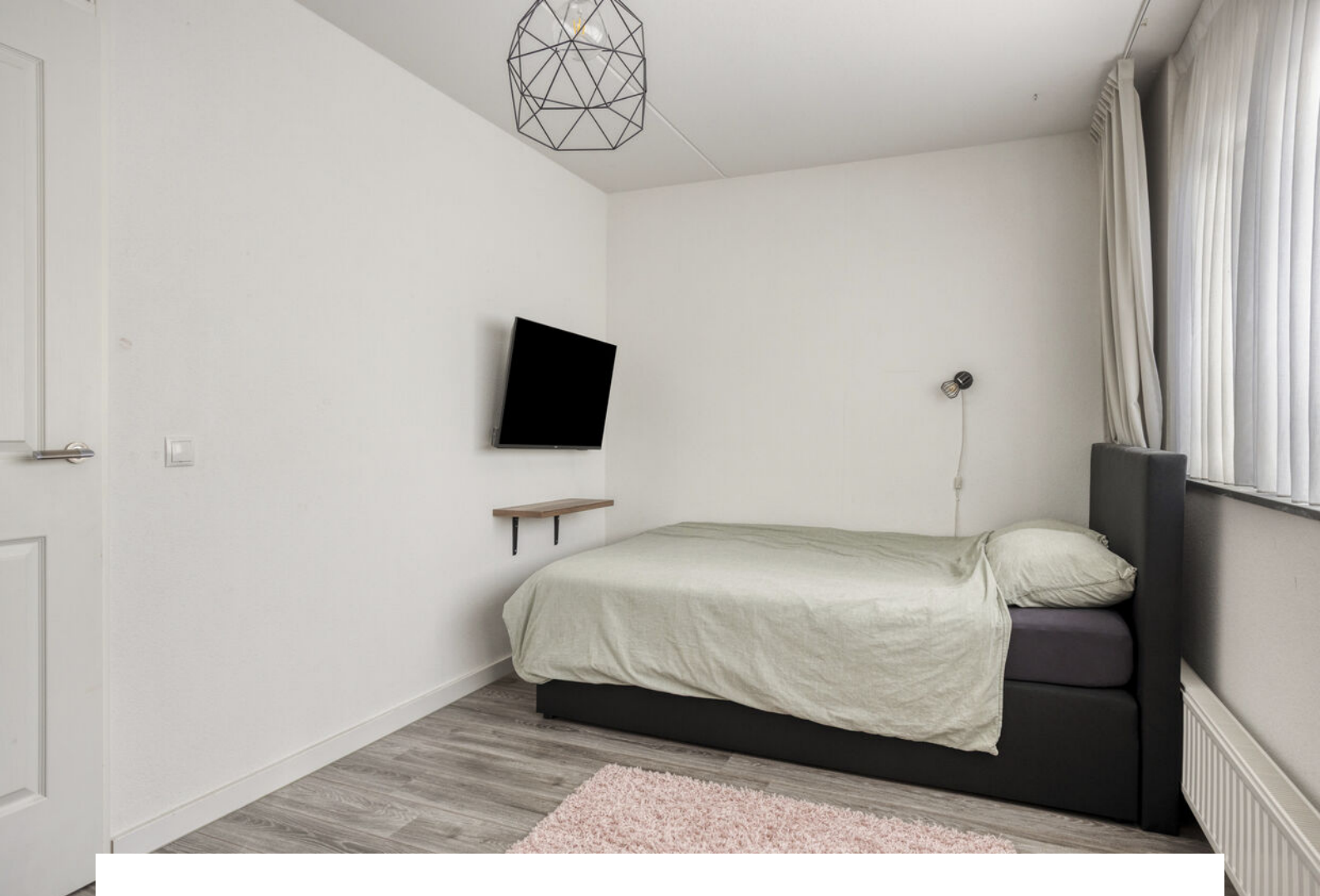
De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bv interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de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















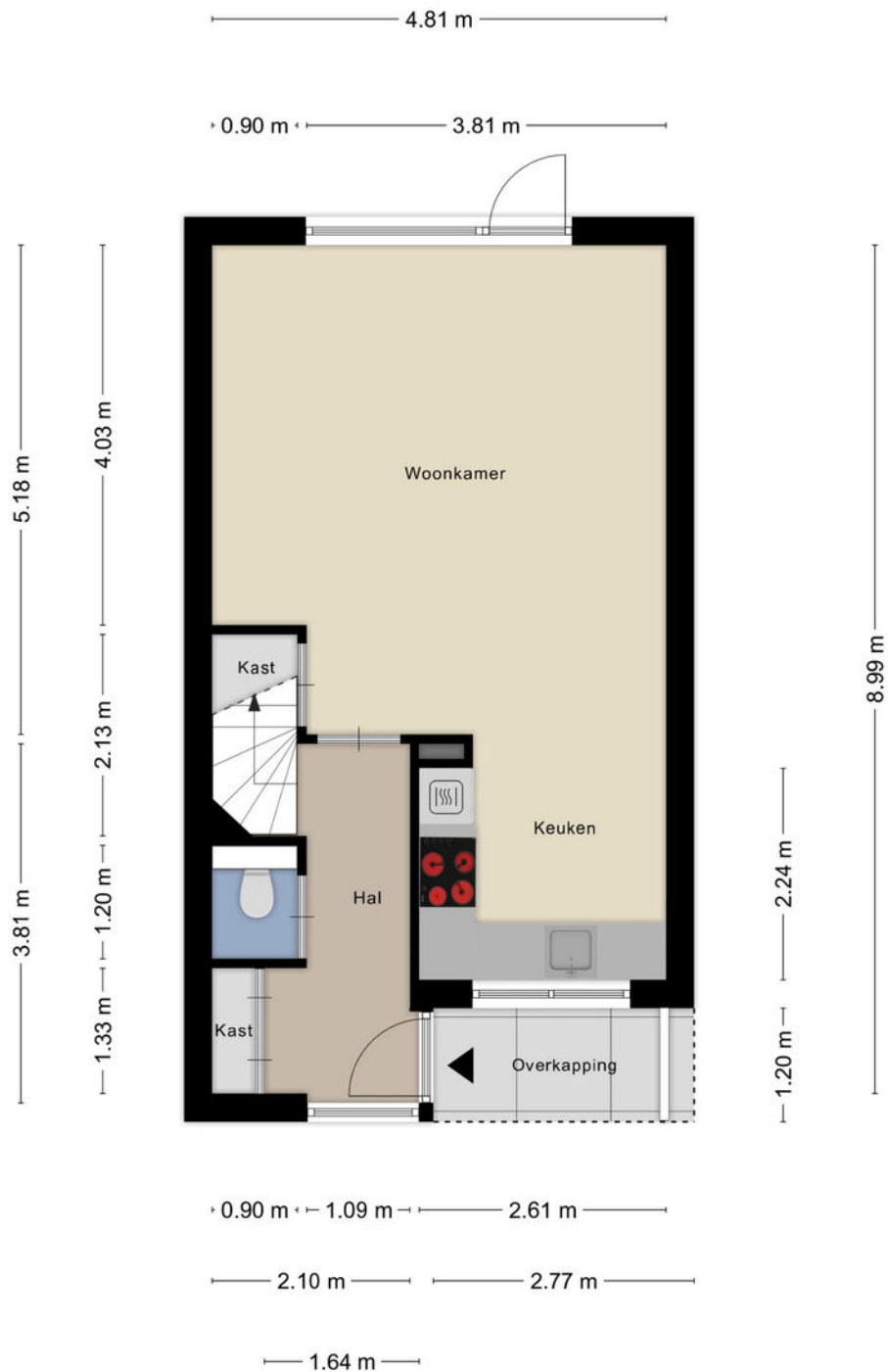






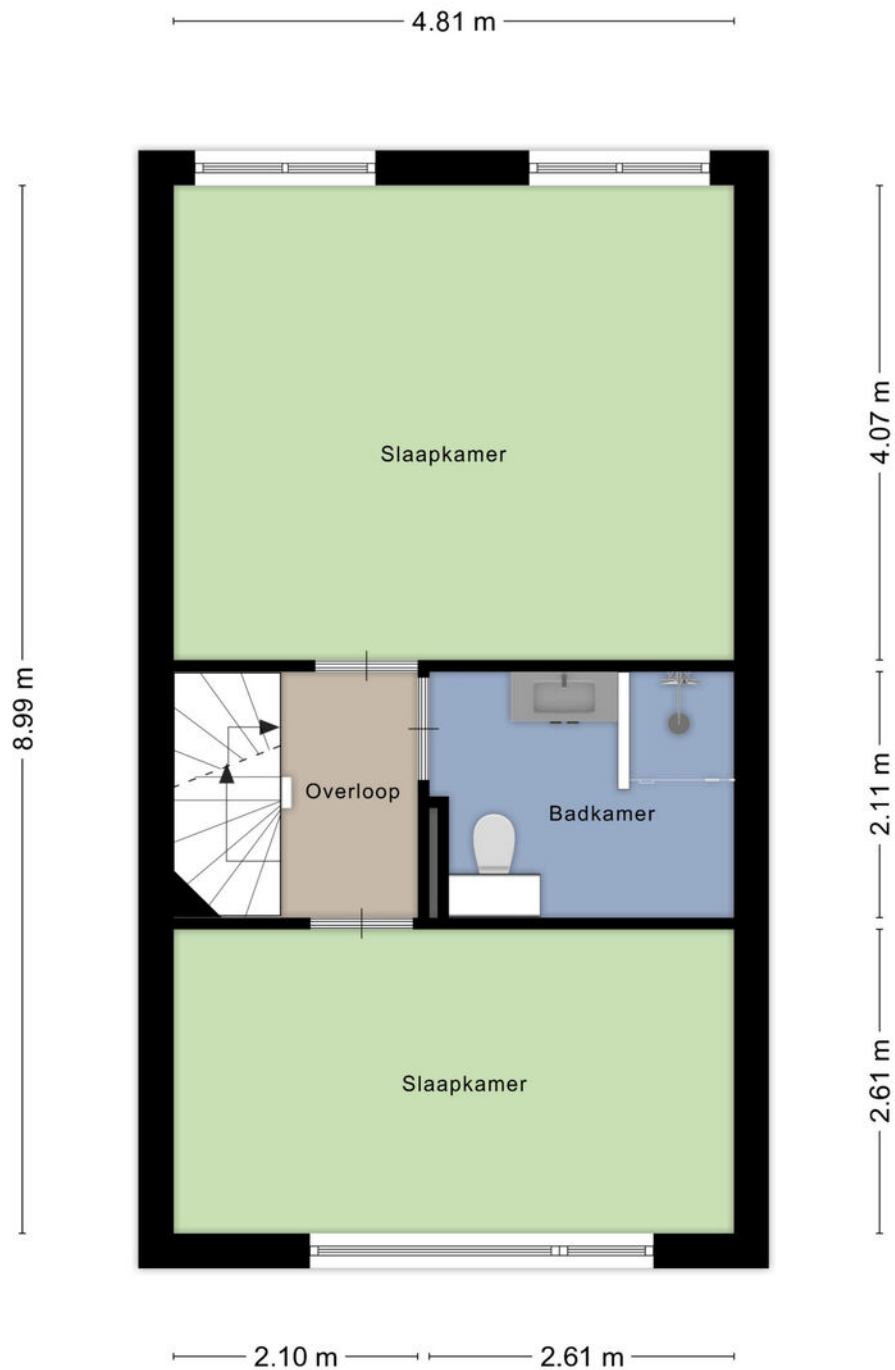


Plattegrond



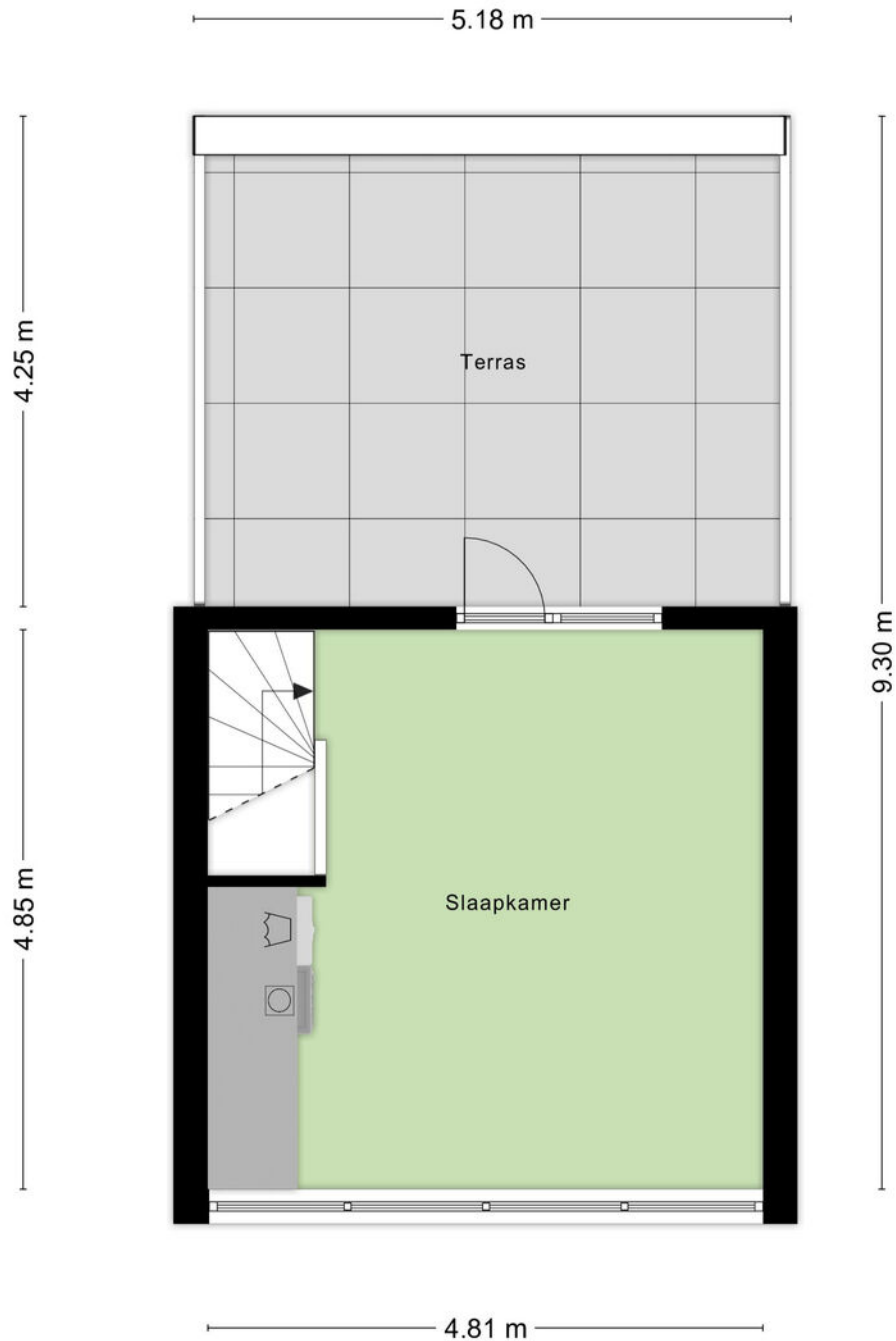
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

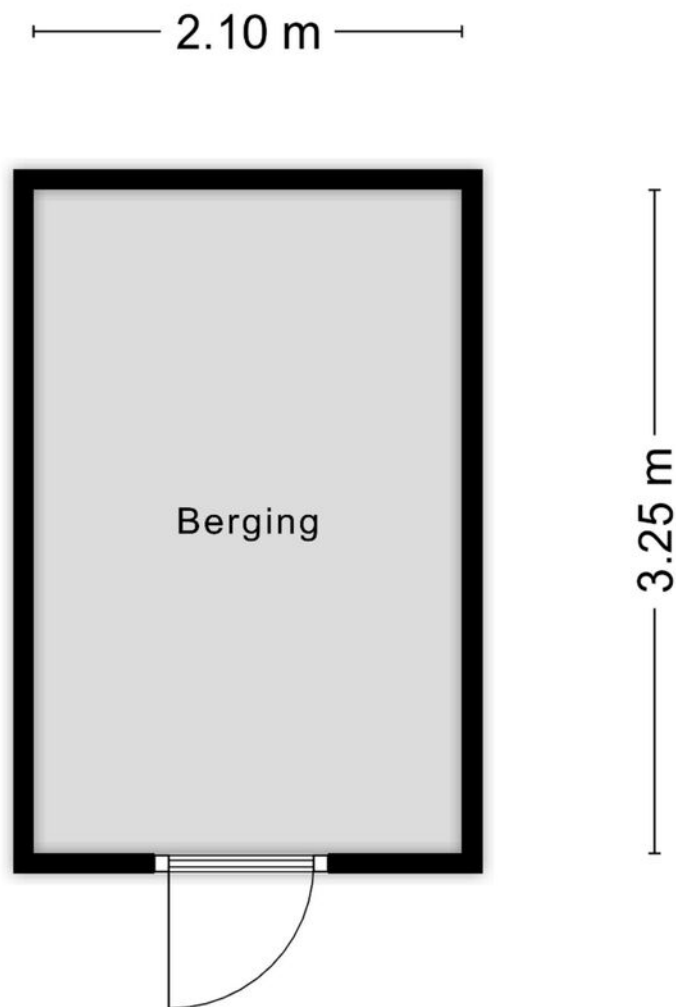


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

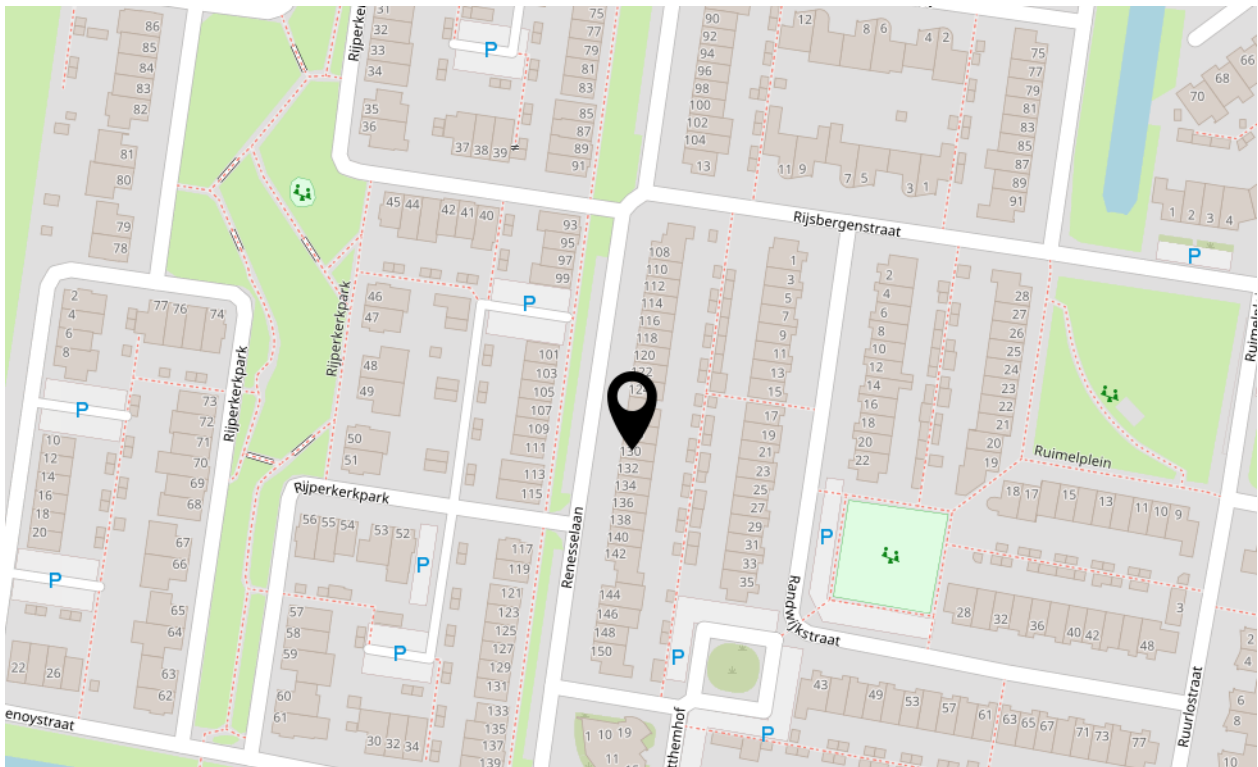
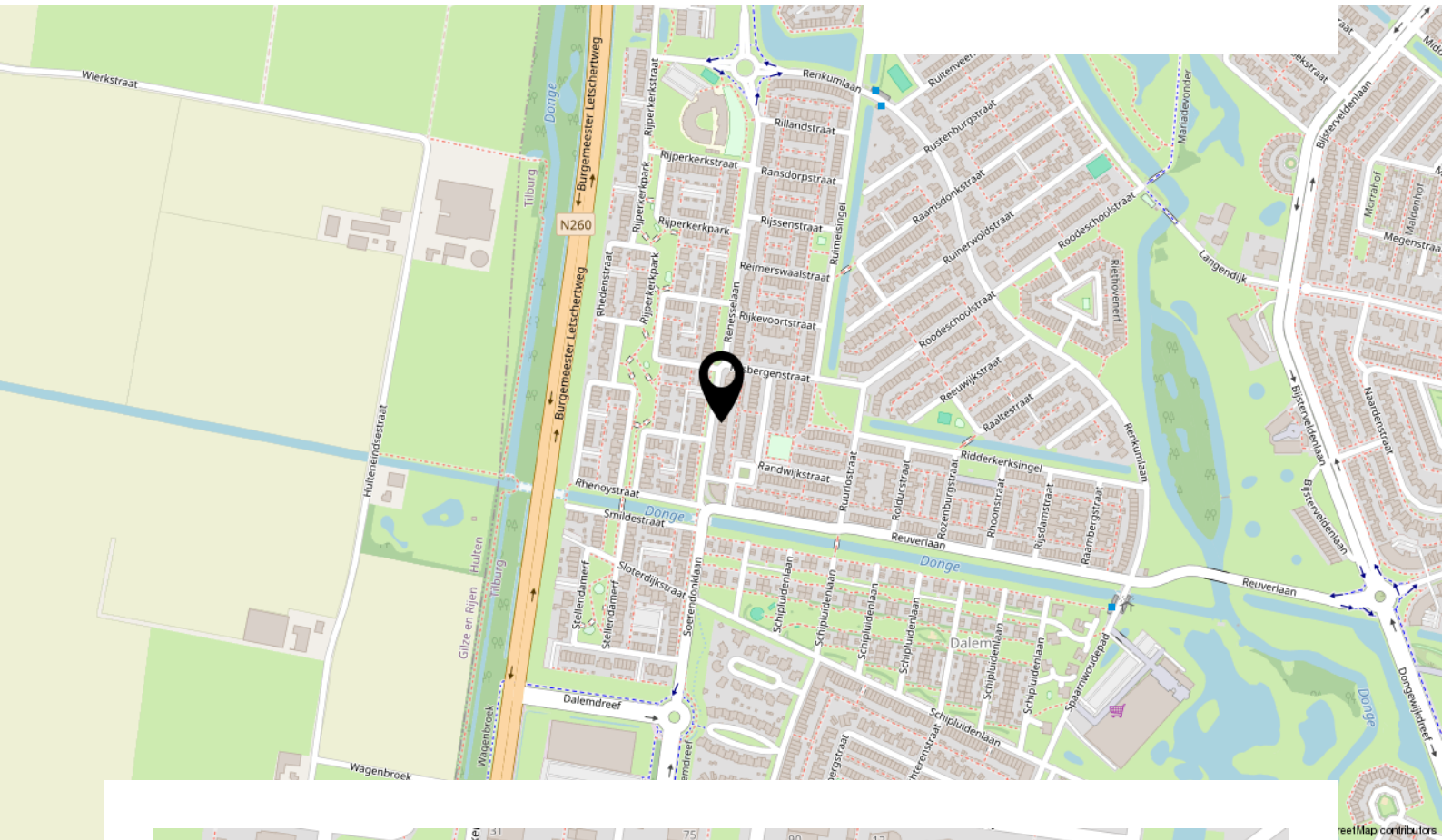


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Locatie



Renesselaan 130, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

INTERESSE IN DEZE WONING?



**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)