

Kinderdijkstraat 11

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 589.000 K.K.

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

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte

103 m²

Aantal kamers

4

Perceeloppervlakte

268 m²

Aantal slaapkamers

3

Inhoud

429 m³

Bouwjaar

1992

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

A

Comfortabel en levensloopbestendig wonen met tuin aan het water!

Op zoek naar een instapklare woning waar modern wooncomfort, een praktische indeling en een fijne ligging samenkomen? Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning biedt verrassend veel mogelijkheden!

De woning is in 2022 volledig gemoderniseerd en beschikt over een royale woonkamer, een serre annex tuinkamer, een halfopen keuken, drie slaapkamers en twee badkamers. Extra aantrekkelijk is de slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De tuinkamer vormt een mooie verlenging van de woonkamer en biedt uitzicht op de verzorgd aangelegde achtertuin, die direct grenst aan het water. Dankzij de twee terrassen, het groen en het ontbreken van directe achterburen is dit een fijne plek om van de buitenruimte te genieten.

Met energielabel A, een warmtepomp, 14 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond is bovendien aandacht besteed aan energiezuinigheid en dagelijks comfort.

De ligging in de rustige wijk Campenhoef is eveneens aantrekkelijk. Winkelcentrum Heyhoef, het Reeshofpark en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het station Tilburg Reeshof en de uitvalswegen richting de N260 en A58 zijn goed bereikbaar.

Ruimte, licht en comfort op de begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. Eenmaal binnen valt direct op dat de woning een verzorgde, moderne uitstraling heeft. De hal is afgewerkt met een tegelvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Hier bevindt zich ook de in 2022 vernieuwde meterkast.

De woonkamer is royaal opgezet en vormt een heerlijke plek om samen te komen of juist rustig te ontspannen. De tegelvloer en het strakke stucwerk geven de ruimte een rustige, eigentijdse uitstraling. Aan de tuinzijde zorgt een brede raampartij voor veel lichtinval. De grote schuifpui geeft toegang tot de serre annex tuinkamer, waardoor de woonkamer op een prettige manier wordt uitgebreid met een extra plek om te zitten, te lezen of uitgebreid te tafelen. De tuinkamer is in 2023 gerealiseerd en vormt een mooie aanvulling op de leefruimte. De ruimte beschikt over elektra, verlichting en glazen schuifdeuren aan de tuinzijde, waardoor je vanuit hier volop van het uitzicht op de tuin, het water en het achtergelegen groen kunt genieten.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken. De L-vormige keukenopstelling biedt veel praktische bergruimte en is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en rvs-spoelbak. Het grote raam zorgt voor prettig daglicht en de markies biedt de mogelijkheid om de zon buiten te houden. Onder de trap is bovendien een handige vaste provisiekast aanwezig.

Een belangrijk pluspunt is de slaapkamer op de begane grond. Deze ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een groot raam en een laminaatvloer. Direct naast de slaapkamer bevindt zich de volledig betegelde badkamer, ingericht met een inloopdouche en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. De separate toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De inpandige berging is een bijzonder praktische toevoeging. Dankzij de elektrisch bedienbare garagedeur kun je hier gemakkelijk fietsen, een motor en tuingereedschap stallen. Ook de warmtepompboiler en de omvormer van de zonnepanelen bevinden zich hier. Aansluitend is er een separate wasruimte met onder meer de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Extra kamers en een tweede badkamer

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de tweede badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en behang als wandafwerking. Achter de knieschotten zijn praktische bergruimtes met schuifdeuren aangebracht, zodat spullen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen. De slaapkamer aan de achterzijde biedt een mooi uitzicht op de tuin, het achtergelegen water en het groen. De tweede badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wastafel en toilet. Daarmee heeft ook de verdieping eigen sanitaire voorzieningen, wat het gebruiksgemak van de woning verder vergroot.

Buiten genieten, met het water als uitzicht

Ook buiten is het prettig verblijven. De voortuin is verzorgd aangelegd en geeft de woning een vriendelijke uitstraling, waarbij de eigen oprit praktisch is in het dagelijks gebruik. De achtertuin is ingericht met kunstgras, looptegels, sfeervolle plantenborders en verschillende terrassen. Je vindt er onder meer hortensia's, een olijfboom, liriopie en groenblijvende bodembedekkers. Zo is er een mooie afwisseling tussen groen en plekken om buiten te zitten. Een van de terrassen ligt wat lager en is via een trap bereikbaar. Dit terras grenst direct aan het water en biedt zicht op het achtergelegen groen. Doordat er geen directe achterburen zijn, geniet je hier van een vrije ligging. De combinatie van de tuin, de terrassen en de glazen tuinkamer maakt de buitenruimte tot een waardevol onderdeel van het wooncomfort.

Volledig gemoderniseerd en energiezuinig

Aan deze woning is de afgelopen jaren veel aandacht besteed. In 2022 zijn onder meer de keuken, badkamer en toiletruimte vernieuwd, is de indeling verbeterd en is de begane grond voorzien van vloerverwarming. Ook de meterkast is in dat jaar vernieuwd en zijn acht zonnepanelen geplaatst. In 2023 volgden de tuinkamer en de nieuwe keralit gevelbekleding aan voor- en achterzijde. In 2024 zijn zes extra zonnepanelen geplaatst, waarmee het totaal op 14 panelen komt. In november van datzelfde jaar is een warmtepomp van Remeha geïnstalleerd voor het warme water en de vloerverwarming.

De woning is gasloos en heeft energielabel A. Op de begane grond is HR++-glas aanwezig. De slaapkamers zijn voorzien van HR-glas. De moderne installaties, zonnepanelen en vloerverwarming dragen bij aan comfortabel en energiezuinig wonen.

Rustig wonen, met alles dichtbij

De woning ligt in Campenhoef, een rustige buurt in De Reeshof. Winkelcentrum Heyhoef bevindt zich op loop- of korte fietsafstand en biedt een breed aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, kinderopvang en huisartsenpraktijken zijn in de wijk aanwezig.

Voor ontspanning in het groen ligt het Reeshofpark dichtbij, maar ook het buitengebied en de natuur rond de Dongevallei liggen binnen bereik. Station Tilburg Reeshof is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar en biedt treinverbindingen richting Tilburg centrum en Breda. Met de auto rijd je bovendien vlot naar de N260 en de A58, met verbindingen richting onder meer Breda en Eindhoven.

De belangrijkste pluspunten op een rij

- Geschakelde twee-onder-een-kapwoning in de wijk Campenhoef, Tilburg-Reeshof
- Volledig gemoderniseerd in 2022 en instapklaar
- Levensloopbestendig dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- In totaal 3 slaapkamers en 2 badkamers
- Royale woonkamer met brede schuifpui naar de tuinkamer
- Tuinkamer gerealiseerd in 2023, met glazen achterzijde en schuifdeuren naar de tuin
- Achtertuin met 2 terrassen, waarvan één direct aan het water
- Vrije ligging aan de achterzijde, zonder directe achterburen
- Halfopen keuken met vijf pits inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser
- Eigen oprit en fraai aangelegde voortuin

- Berging met elektrisch bedienbare garagedeur en aparte wasruimte
- Gasloos en energielabel A
- Voorzien van een warmtepomp (2024), 14 zonnepanelen (2022 en 2024) en vloerverwarming op de begane grond
- Nieuwe Keralit gevelbekleding aan de voor- en achterzijde
- Winkelcentrum Heyhoef, Reeshofpark en diverse voorzieningen dichtbij
- Station Tilburg Reeshof op korte fietsafstand
- Goede bereikbaarheid van de N260 en A58

Ben je op zoek naar een gemoderniseerde woning met volop wooncomfort, de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen en een tuin aan het water? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, de indeling en de fijne ligging van deze woning!

* * *

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.

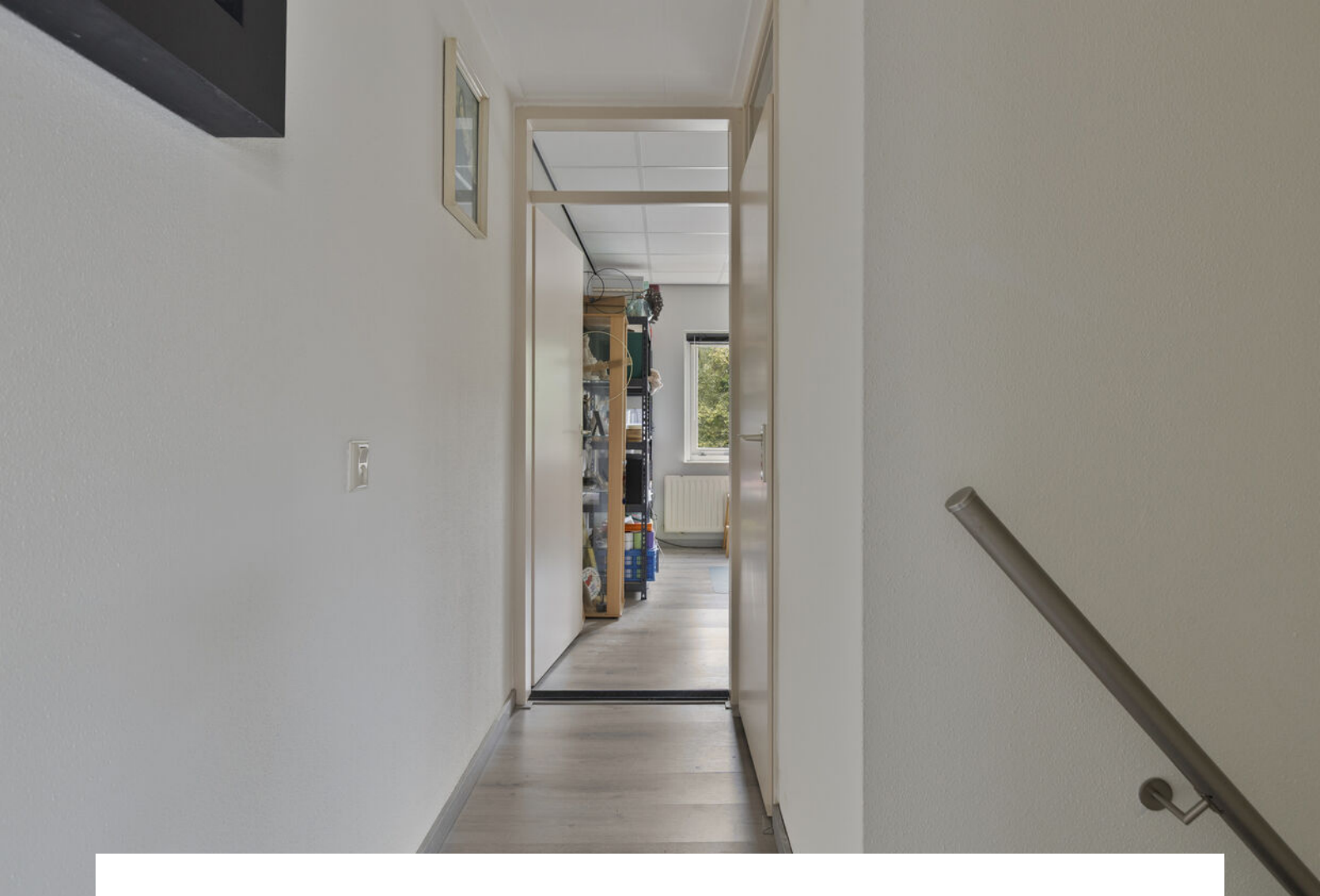
























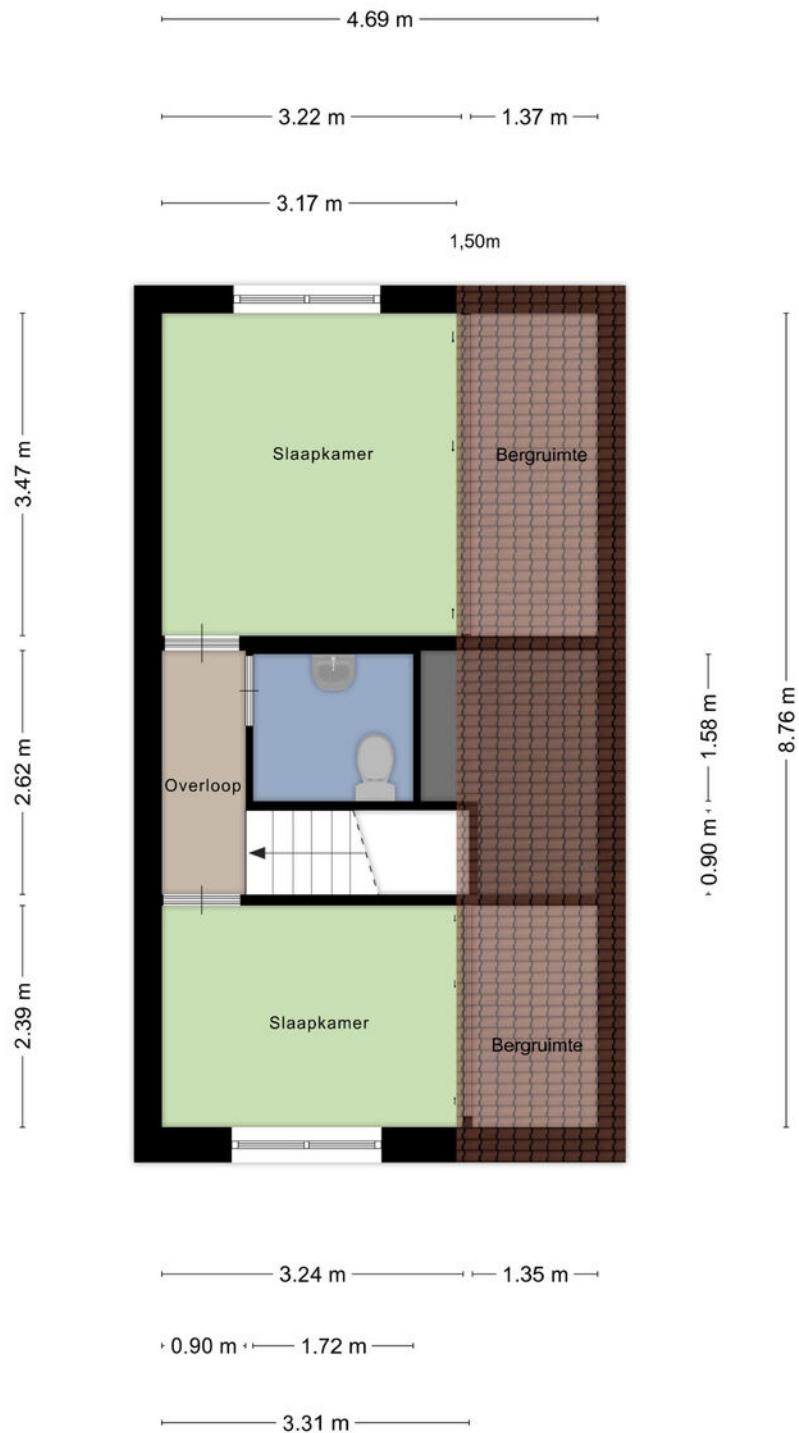


Plattegrond



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

Plattegrond

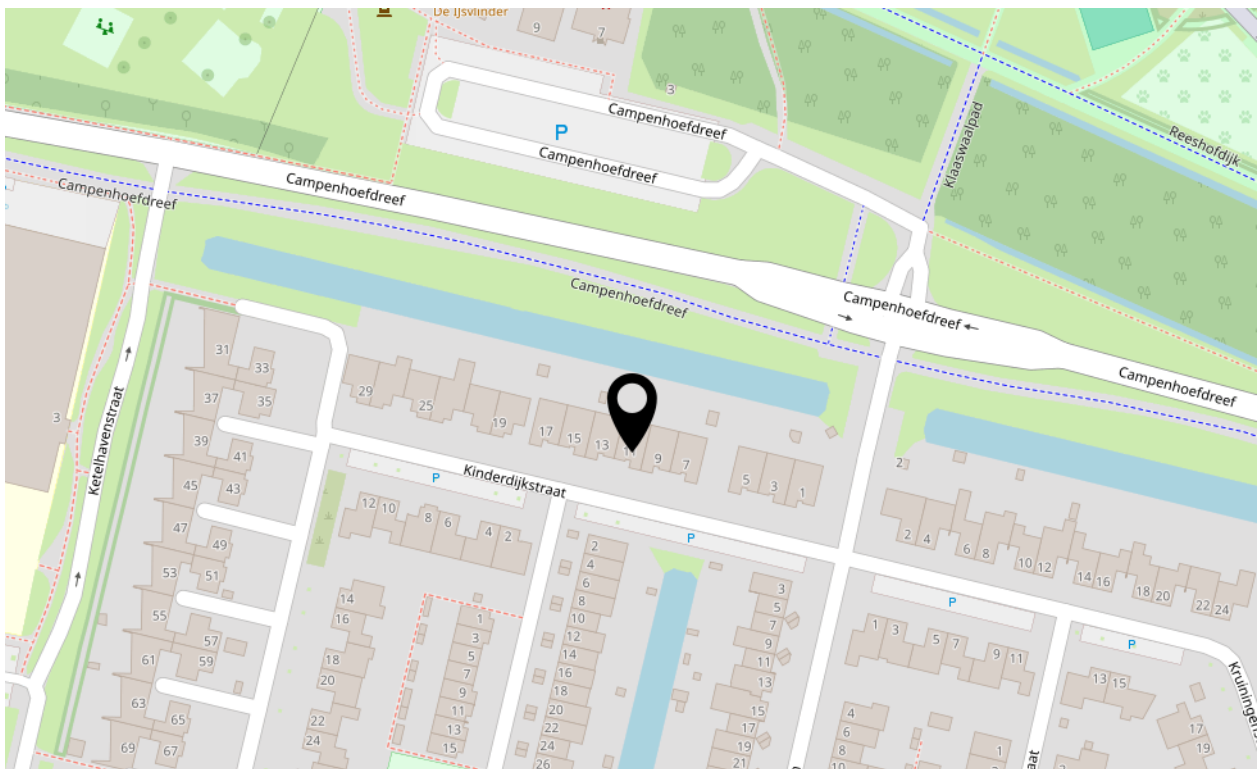
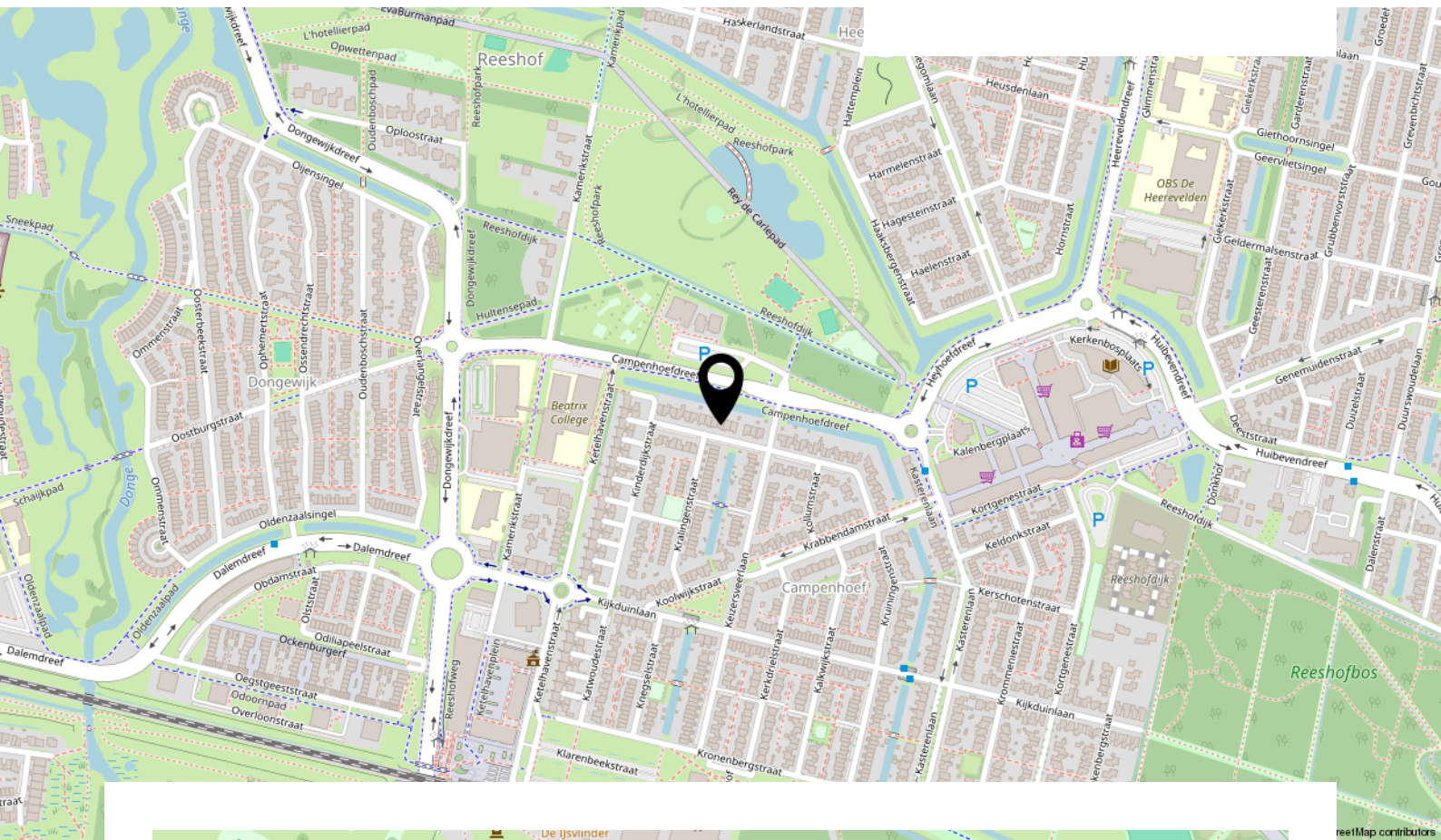


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Kinderdijkstraat 11, 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			
- Voorste slaapkamer kast	X		
- Kledingkast slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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