Bloemendaalstraat 5
TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 519.000 K.K.

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

KMM MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte
129 m²

Perceeloppervlakte
244 m²

Inhoud
571 m³

Soort woning
eengezinswoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1987

Energielabel
A

Omschrijving

Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een royale garage van 32 m², eigen oprit en een heerlijke groene achtertuin!

Ruimte, comfort, sfeer en privacy: deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning in de geliefde wijk Gesworen Hoek in de Reeshof heeft het allemaal!

Met een ruime woonkamer, een moderne keuken, een lichte uitbouw met zicht op de tuin, vier slaapkamers en een praktische werkplek biedt deze woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen. Tel daar de royale garage met separate hobbyruimte, de eigen oprit voor twee auto's en de sfeervolle, groene achtertuin bij op en het plaatje is compleet.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier in een groene en kindvriendelijke woonomgeving, met een speeltuin om de hoek, het Berkenrodepark op korte afstand en diverse winkels, scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien het treinstation, openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen snel bereikbaar. Een fijne combinatie van rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

Ook op het gebied van duurzaamheid en onderhoud is er aandacht besteed aan de woning. Zo beschikt deze over energielabel A, 12 zonnepanelen (2024), stadsverwarming en een vernieuwde meterkast. De keuken en de vloer op de begane grond zijn in 2023 vernieuwd en de uitbouw is in 2020 gerealiseerd. Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving!

Begane grond – Ruimte, sfeer en een prachtige verbinding met de tuin

Via de overdekte entree aan de voorzijde, met inbouwspots, kom je in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je tevens de royale, L-vormige woonkamer.

De woonkamer heeft een gezellige zithoek aan de voorzijde, waar twee ramen zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval. Deze ramen zijn voorzien van rolluiken, waarmee je de lichtinval en privacy naar wens kunt regelen. De sfeervolle pelletkachel zorgt voor extra warmte en ambiance. De gehele begane grond is in 2023 voorzien van een fraaie visgraat pvc-vloer en strak gestucte wanden en plafonds.

Centraal in de leefruimte bevindt zich de moderne keuken, die in mei 2023 is geplaatst. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling, heeft voldoende kastruimte en is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een rvs-spoelbak.

Aan de achterzijde is de woning in 2020 uitgebouwd. Deze lichte en royale ruimte is ingericht als eetkamer en vormt een bijzonder prettige aanvulling op de woonkamer en keuken. In de uitbouw bevindt zich tevens een praktische, separate kastenwand met volop bergruimte en de opstelling van de heteluchtoven en koelkast.

Dankzij de lichtkoepels en de openslaande tuindeuren, met daarnaast een groot raam, valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. Bovendien geniet je vanuit deze ruimte van een prachtig zicht op de groene, vogelrijke achtertuin. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen en optimaal van het binnen- en buitenleven te genieten!

Eerste verdieping – Drie slaapkamers en een praktische badkamer

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De slaapkamers zijn praktisch verdeeld over de verdieping, met twee kamers aan de voorzijde en een derde slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Alle drie de slaapkamers zijn prettig van formaat en beschikken over een nette afwerking met een laminaatvloer, behangwanden en spuitwerk plafonds.

De geheel betegelde badkamer is functioneel en compleet ingericht. Je vindt hier een ligbad met douchemogelijkheid, een wandcloset, een wastafelmeubel en een designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en maakt het mogelijk de badkamer, naast de mechanische ventilatie, op natuurlijke wijze te ventileren.

Tweede verdieping – Een volwaardige vierde slaapkamer en praktische werkruimte

Via een vaste, met vloerbedekking beklede trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder is praktisch ingedeeld en biedt plaats aan een fijne thuiswerkplek en een ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook bevinden zich hier de mechanische ventilatie-unit en de airconditioning. Via een luik is bovendien een handige bergzolder bereikbaar.

Daarnaast vind je op deze verdieping de volwaardige vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel met kunststof kozijnen en draai-/kiepramen is dit een aangenaam lichte ruimte. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

Omschrijving

Royale garage met volop mogelijkheden

Een absoluut pluspunt van deze woning is de diepe, geschakelde garage van maar liefst 32 m². Deze is praktisch verdeeld in een ruime garage-/stallingsruimte aan de voorzijde en een sfeervolle werk-/hobbyruimte aan de achterzijde, voorzien van een laminaatvloer.

De garage is aan de voorzijde bereikbaar via hardhouten openslaande deuren vanaf de eigen oprit. Aan de achterzijde bevindt zich een loopdeur naar de tuin. Ideaal voor wie behoefte heeft aan extra opslagruimte, een werkplaats of een fijne plek voor hobby's. Het dak van de garage is in 2025 vernieuwd en geïsoleerd.

Groene, privacyrijke achtertuin met drie terrassen

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verzorgde voortuin is aangelegd met split en twee karakteristieke leilinden. Op de eigen oprit is ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein. De entree is bovendien overdekt.

De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen en te genieten van het buitenleven. Dankzij de drie betegelde terrassen kun je op ieder moment van de dag een fijn plekje in de zon of juist in de schaduw vinden. Een looppad loopt tussen twee gazons en kleurrijke, groenblijvende plantenborders door naar de terrassen achter in de tuin.

De verschillende beplanting, de karakteristieke peerbloesemlindes en het vele groen geven de tuin een sfeervolle en natuurlijke uitstraling. De peerbloesemlindes zorgen bovendien voor veel privacy aan de achterzijde. Een heerlijke, groene buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van de vele vogels.

Strategisch gelegen in de Reeshof

De woning ligt in de groene en kindvriendelijke woonwijk Gesworen Hoek, onderdeel van stadsdeel de Reeshof. Een fijne woonomgeving waar rust, groen en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen. Met een nieuwe speeltuin om de hoek en het nabijgelegen Berkenrodepark is er volop gelegenheid om buiten te spelen, te wandelen en van het groen te genieten.

Omschrijving

Ook voor de dagelijkse voorzieningen woon je hier bijzonder gunstig. Winkelcentrum Buurmalsenplein ligt op korte loop- of fietsafstand en voor een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht bij de winkelcentra Heyhoef en Dalempromenade. Daarnaast bevinden zich diverse basisscholen en kinderopvang op loopafstand. Ook middelbare scholen, sportverenigingen, een gezondheidscentrum en een wellnessresort zijn in de omgeving aanwezig.

De ligging aan de voorzijde van de wijk Gesworen Hoek zorgt bovendien voor een goede bereikbaarheid. Via de Reeshofweg en de N261 zijn de belangrijkste uitvalswegen richting de A58 (Breda/Eindhoven) en de A59 (Waalwijk/'s-Hertogenbosch) snel te bereiken. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met diverse bushaltes in de wijk en treinstation Tilburg Reeshof op korte afstand. En heb je zin in een dagje stad? Met de fiets bereik je binnen circa 25 tot 30 minuten het bruisende centrum van Tilburg en de Spoorzone.

Bijzonderheden op een rij

- Energielabel A, voorzien van stadsverwarming en 12 zonnepanelen (geplaatst in 2024);
- Vernieuwde meterkast;
- Begane grond in 2023 voorzien van een visgraat pvc-vloer en een moderne keuken;
- Royale uitbouw aan de achterzijde (2020) met lichtkoepels en openslaande tuindeuren;
- Sfeervolle pelletkachel in de woonkamer en airco op de tweede verdieping;
- Dak van de ruime garage (32 m^2) is in 2025 vernieuwd en geïsoleerd;
- Buitenschilderwerk ca. 2 jaar geleden uitgevoerd
- Voorzien van rolluiken aan de voorzijde (begane grond);
- Eigen oprit voor twee auto's en een sfeervolle, vogelrijke tuin met volop privacy.

Zie jij jezelf hier al genieten?

Ben je enthousiast geworden en kun je niet wachten om de openslaande deuren naar die groene tuin zelf open te zwaaien? Neem vandaag nog contact op om een bezichtiging te plannen. Wie weet drink jij binnenkort je eerste kop koffie bij de pelletkachel of op een van de drie zonnige terrassen!

* * *

Omschrijving

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 m^2 - 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 m^2 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.











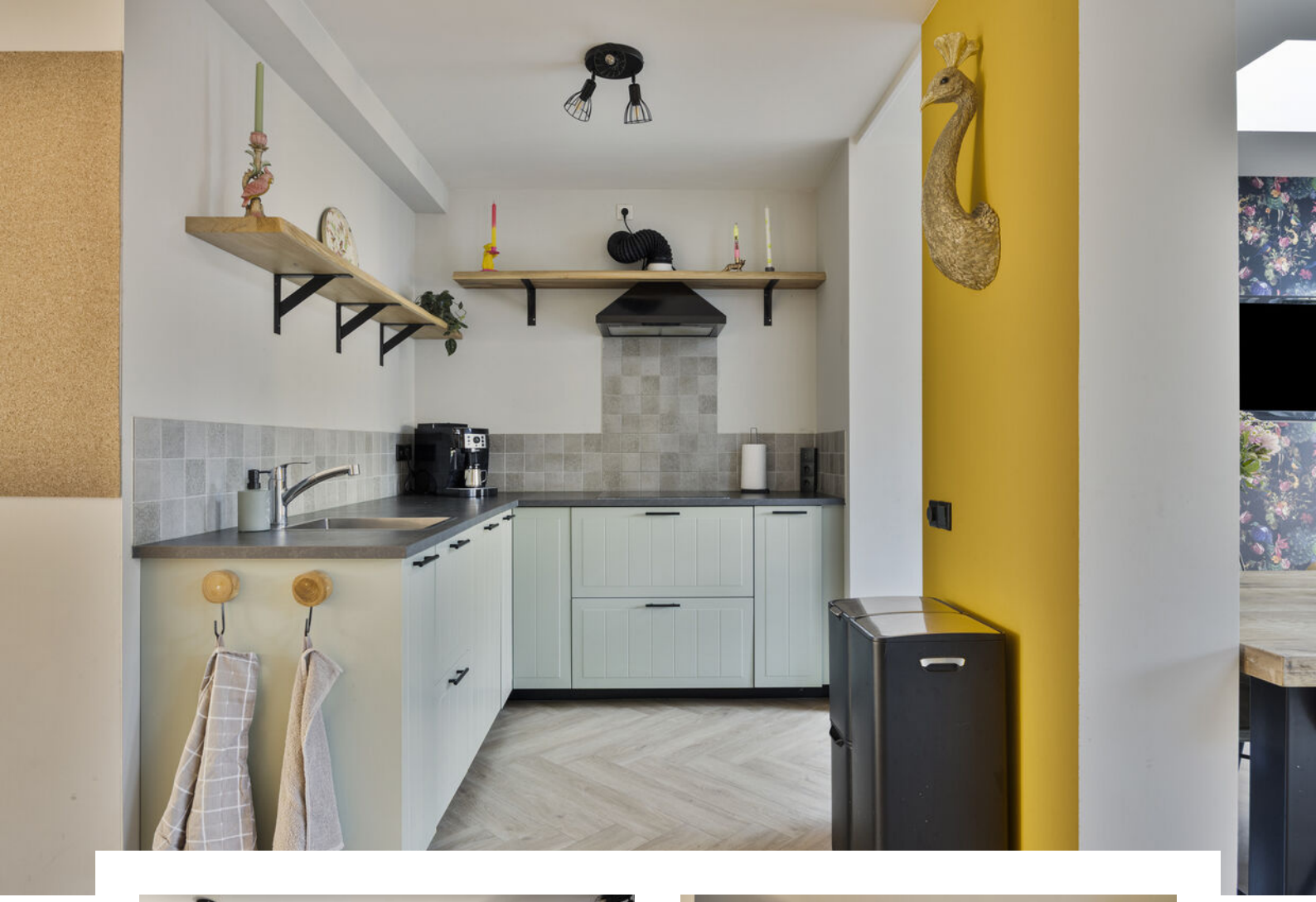






















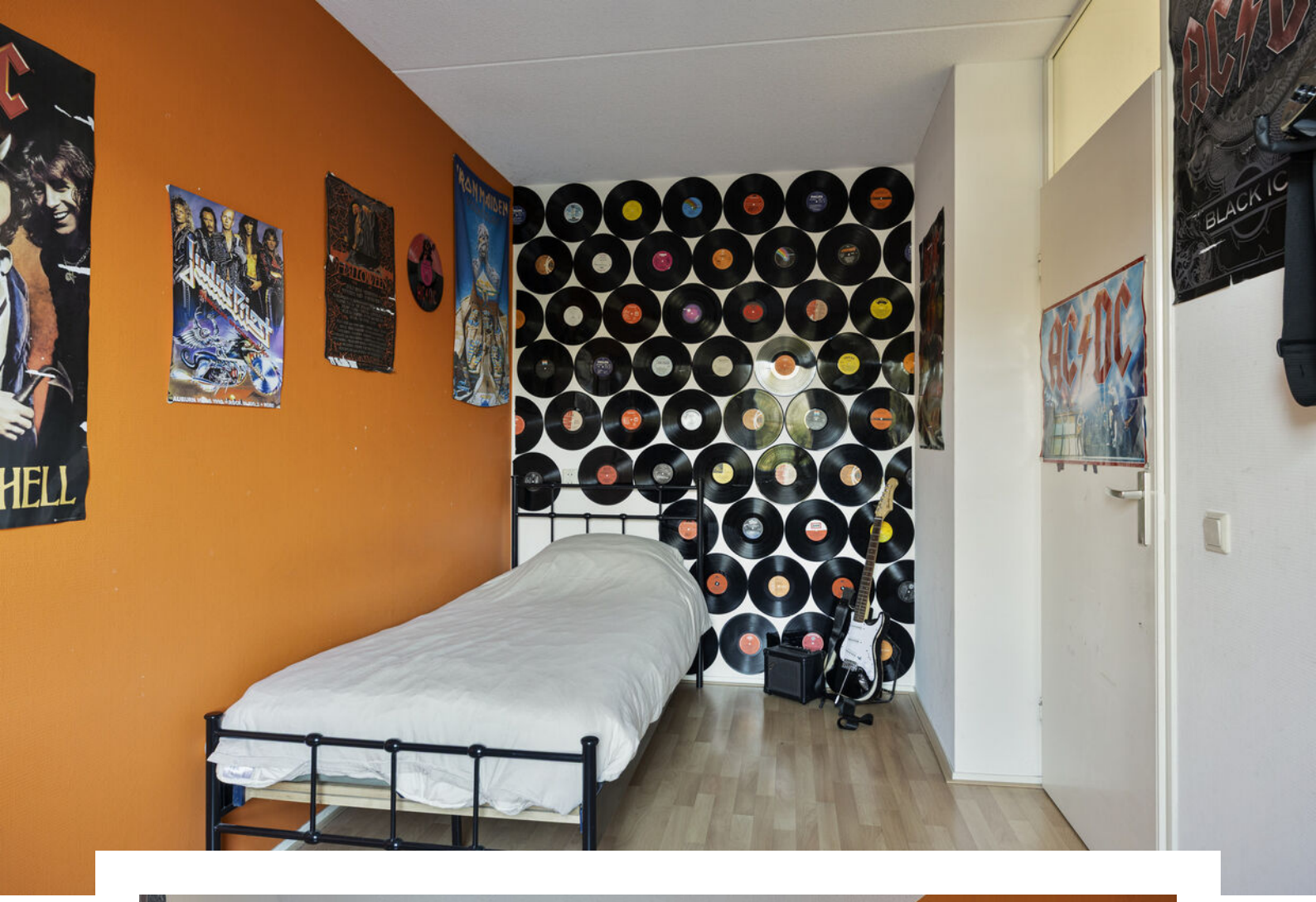







albion


RANCE ITALIE


HELL
AC/DC
BLACK IC
AC/DC
Judas Priest
IRON MAIDEN


AC/DC
AC/DC
Judas Priest
HIGHWAY TO HELL



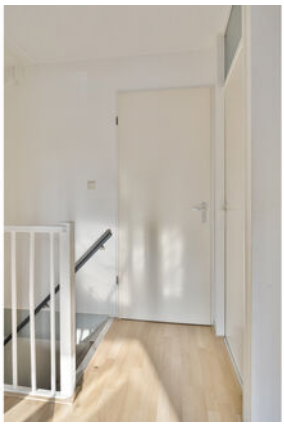
























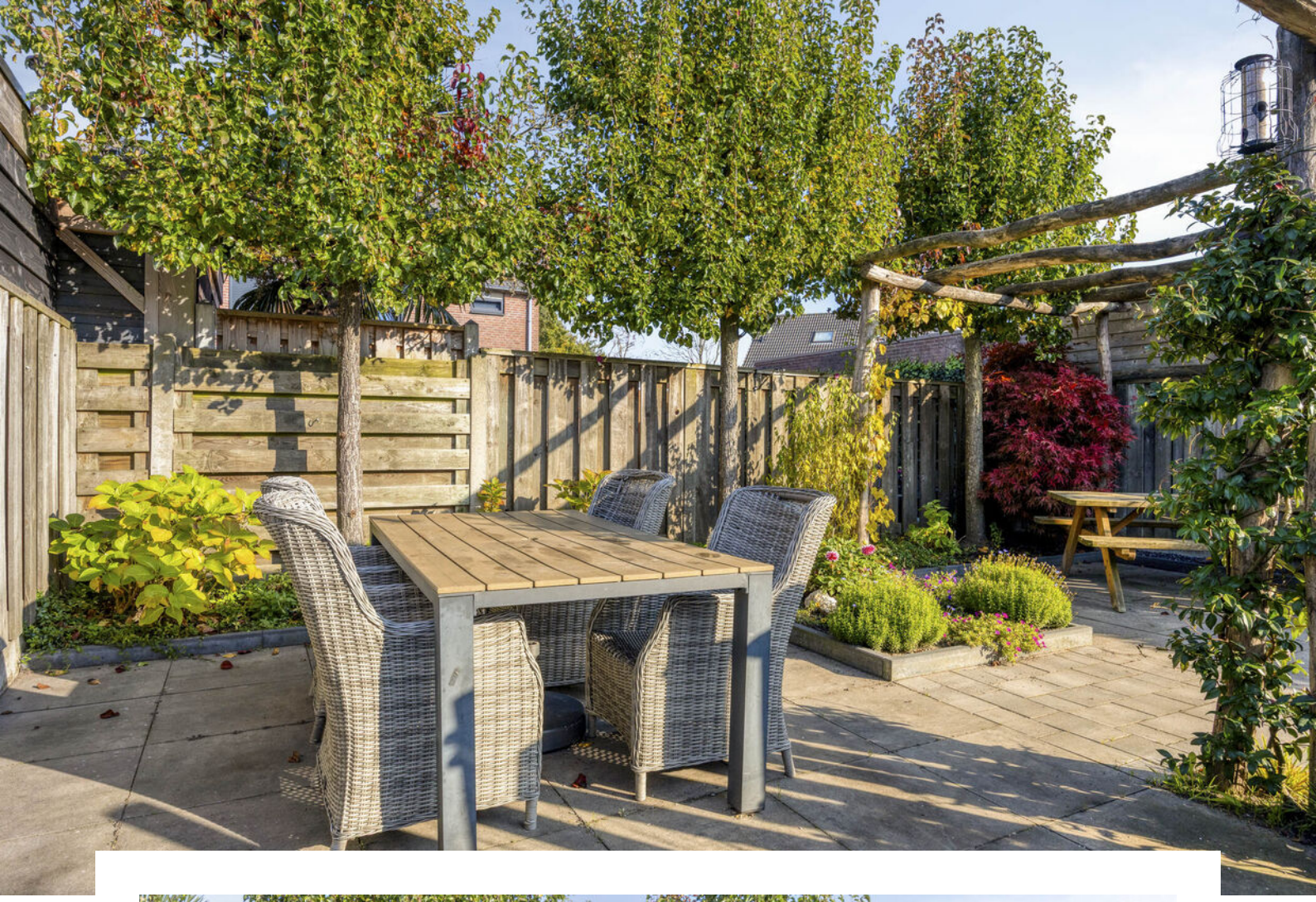












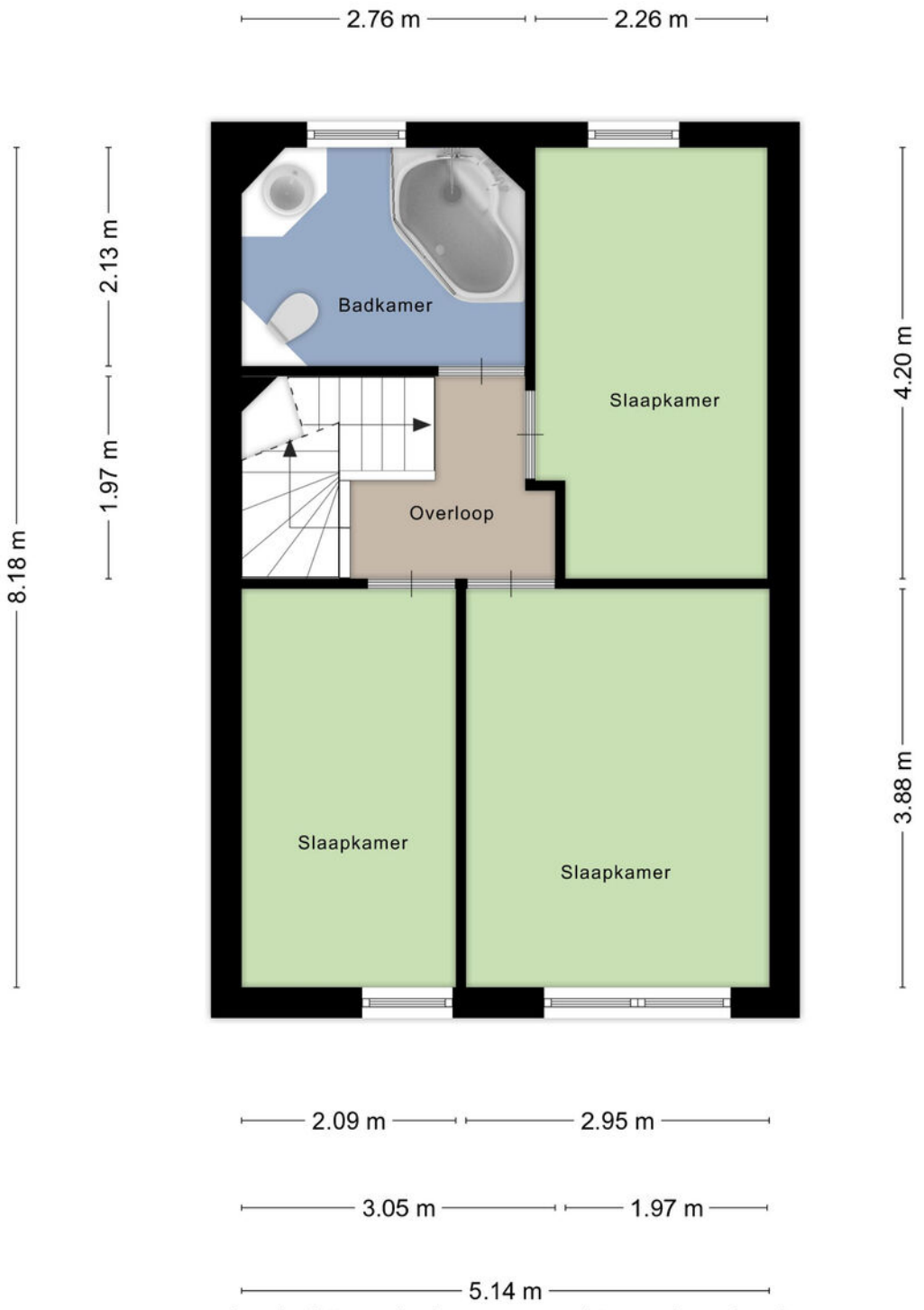


Plattegrond



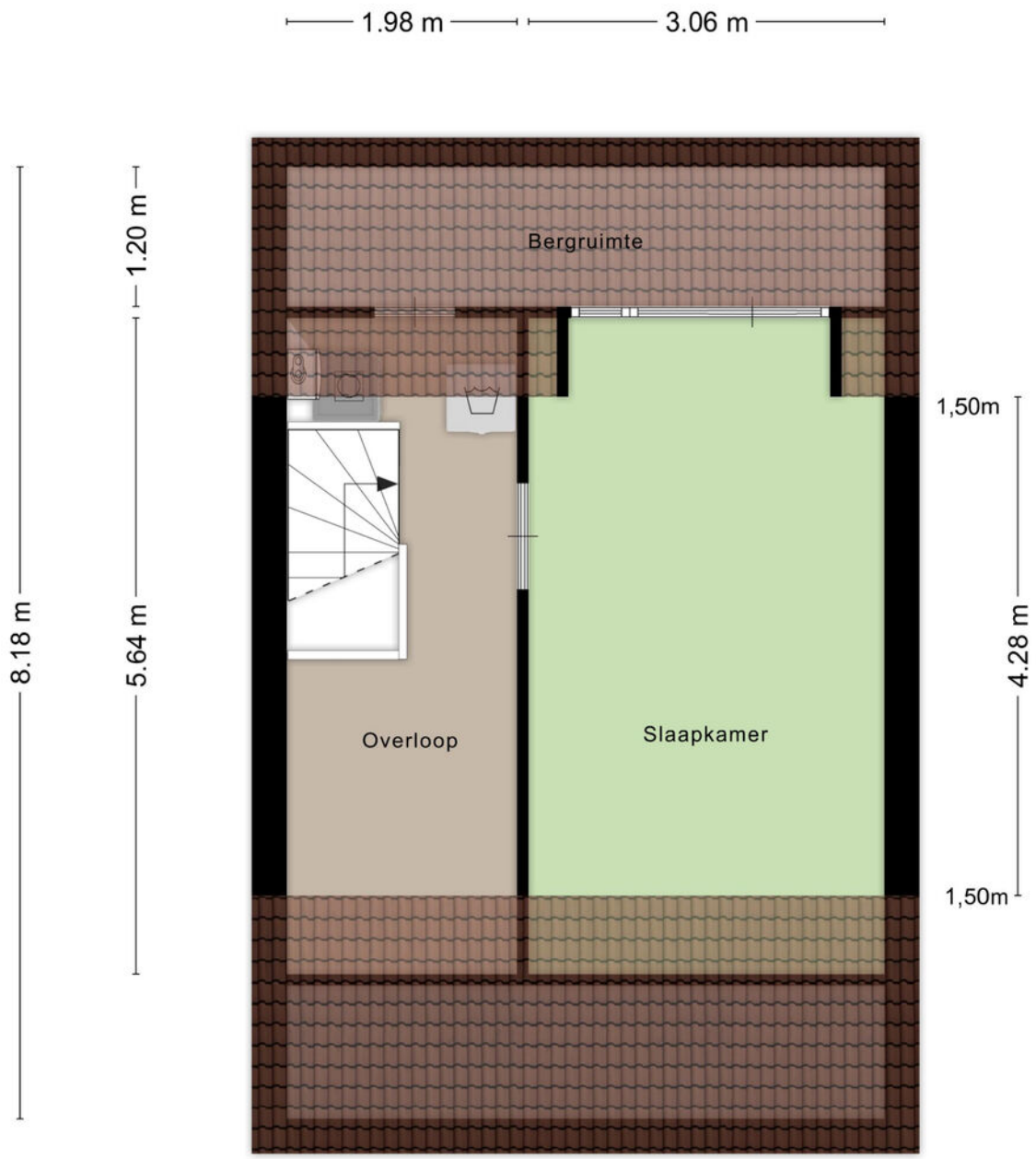
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

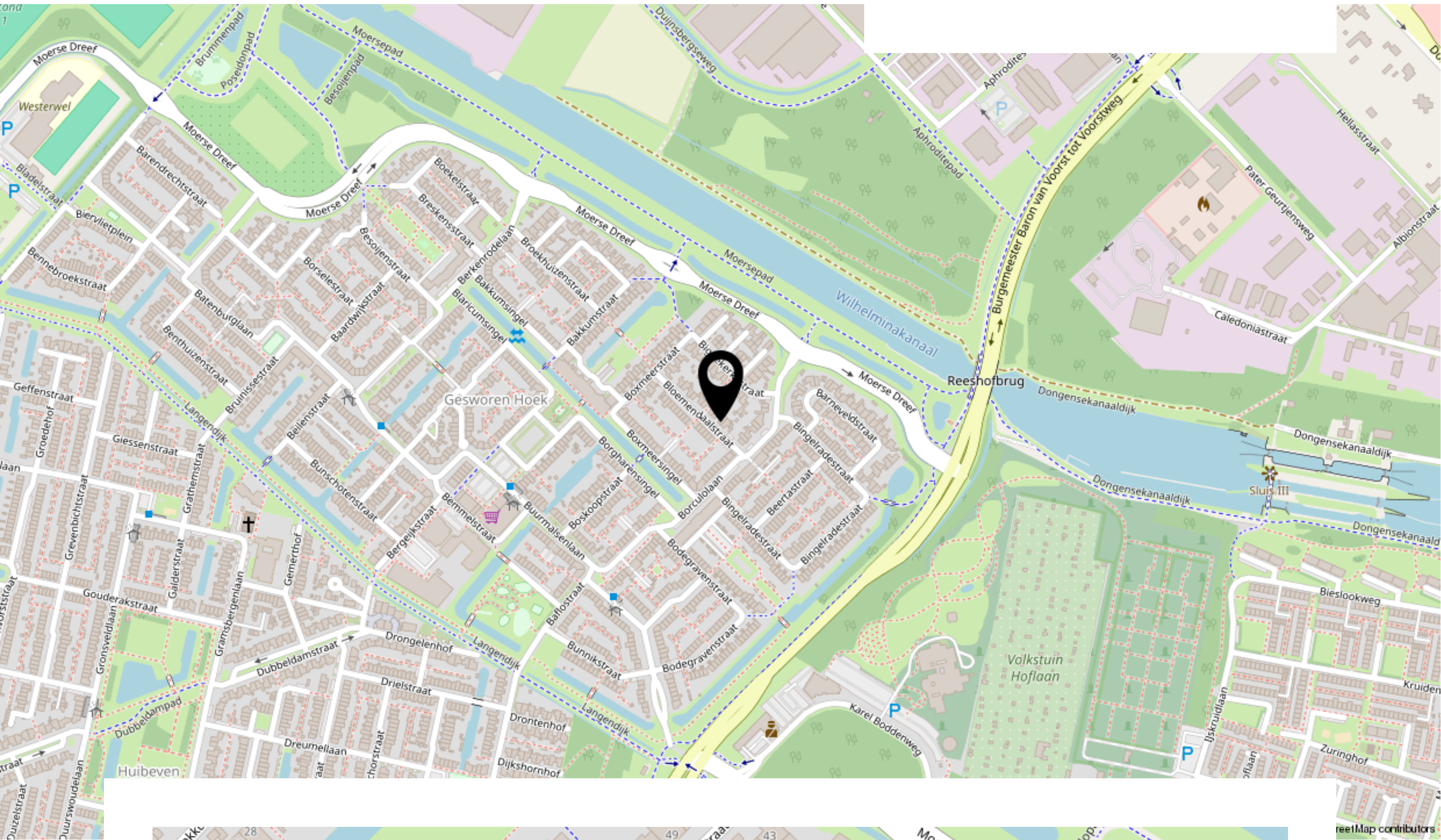
Kadastrale kaart

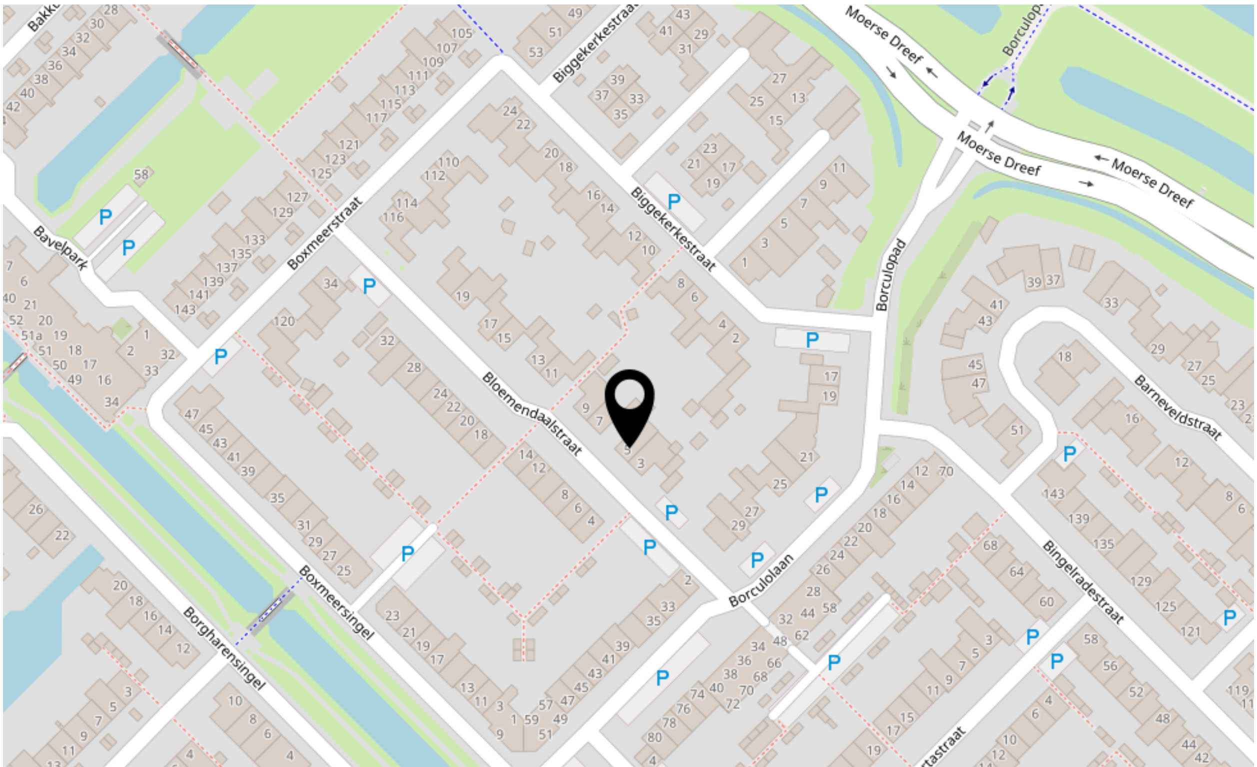






Locatie





Bloemendaalstraat 5, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		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			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	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