Marknessestraat 9
TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 439.000 K.K.

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

KMM MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte
123 m²

Perceeloppervlakte
163 m²

Inhoud
436 m³

Soort woning
Eengezinswoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1996

Energielabel
A

Omschrijving

Verrassend ruime en sfeervolle gezinswoning met aanbouw, grote dakkapel, vier slaapkamers en een privacyrijke tuin zonder achterburen in een gezinsvriendelijke woonomgeving!

Achter de gevel schuilt een royaal uitgebouwde tussenwoning die binnen verrast met een zee aan leefruimte, vloerverwarming op de begane grond, een sfeervolle houtkachel en een grote dakkapel, en buiten uitpakt met een riante houten overkapping waar je het hele jaar door kunt genieten.

Gelegen in het rustige en groen opgezette Leeuwerik Zuid (Reeshof), wandel of fiets je vanuit huis zo naar basisscholen, winkelcentra Dalem en Heyhoef of het uitgestrekte Reeshofpark. Bovendien sta je dankzij de vrijliggende fietspaden, station Tilburg Reeshof en de nabijgelegen uitvalswegen (A58 en N261) in no-time in het bruisende stadscentrum van Tilburg of op weg richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Een heerlijk gezinshuis dat pas écht zijn geheimen prijsgeeft zodra je over de drempel stapt – deze woning moet je dan ook simpelweg van binnen gezien hebben!

Begane grond - ruim, licht en sfeervol

Via de sfeervolle voortuin, die mooi is afgeschermd met een groene beukenhaag en beschikt over een perenboompje, bereik je zowel de berging als de voordeur. In de hal vind je de meterkast (met glasvezel en stadsverwarming), een vaste kast waarin onder meer de unit voor de vloerverwarming en het modern betegelde toilet met wandcloset en fonteintje (vernieuwd in 2020).

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de enorme hoeveelheid ruimte en de warme sfeer op. De gehele begane grond is afgewerkt met een strakke tegelvloer waaronder comfortabele vloerverwarming ligt. Dankzij de royale aanbouw aan de achterzijde is een geweldige leefruimte ontstaan. De zithoek biedt volop plek voor een grote bank, terwijl de aanbouw is ingericht als een lichte eetkamer met een gezellige houtkachel als stralend middelpunt. Via de grote schuifpui staat binnen naadloos in verbinding met buiten.

Aan de voorzijde van de woning ligt de halfopen keuken, die via een karakteristieke toogdoorgang met de woonkamer is verbonden. De keuken heeft een praktische L-vormige opstelling met een breed raam boven het werkblad, waardoor je tijdens het koken geniet van veel daglicht en vrij zicht op de voortuin. De keuken is compleet uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven uit maart 2025.

Eerste verdieping - Fijne kamers en een eigentijdse badkamer

Op de eerste verdieping kom je vanaf de overloop in drie keurig afgewerkte slaapkamers en de badkamer. Alle kamers op deze verdieping zijn voorzien van een nette laminaatvloer, spachtelputz wanden en spuitwerk plafonds. Aan de voorzijde ligt een lichte, ruime slaapkamer met een grote inbouwkast te gebruiken als bedstede. Aan de achterzijde vind je de tweede royale slaapkamer met een raampartij over de volle breedte en een derde kamer met een praktische schuifdeurkast. Deze derde kamer doet uitstekend dienst als slaap-, werk- of kleedkamer.

De badkamer, gemoderniseerd in 2020, is praktisch in gebruik en een plaatje om te zien: eigentijds, strak en tijdloos betegeld. Hier beschik je over een ruime inloopdouche, een wandcloset, een wastafel in een fraai meubel en een designradiator. Dankzij het raam geniet je hier niet alleen van natuurlijk daglicht, maar kun je ook heerlijk natuurlijk ventileren naast de aanwezige mechanische ventilatie.

Tweede verdieping - Verrassend ruime zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de royale, open tweede verdieping, die dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde verrassend veel ruimte biedt. Dit is dan ook een volwaardige vierde slaapkamer die zelfs ruimer is opgezet dan de slaapkamers op de eerste verdieping – ideaal als riante master bedroom, maar ook groot genoeg om op te splitsen in twee aparte kamers of een combinatie van slapen en werken.

De ruimte is keurig afgewerkt met laminaat, inbouwspots in het plafond en volop slimme bergruimte achter de knieschotten en in de vaste kasten. Achter stijlvolle louvredeurtjes is bovendien een aparte wasruimte gecreëerd met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de unit voor de mechanische ventilatie.

Buiten - Genieten in het groen zonder achterburen

De achtertuin is een absolute eyecatcher van deze woning. Omdat er geen directe achterburen zijn en de tuin aan de achterzijde grenst aan het water, ervaar je hier een zeldzaam gevoel van vrijheid en privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, groene borders en zelfs je eigen pruimen- en kersenboompje met eetbare vruchten. Achter in de tuin staat een grote, sfeervolle houten overkapping met verlichting, waar je van het vroege voorjaar tot laat in het najaar heerlijk beschut kunt loungen of tafelen. Onder de overkapping bevindt zich bovendien een handig luik naar de ondergelegen ruimte aan het water.

Omschrijving

Ligging - Wonen in Leeuwerik Zuid

De Marknessestraat is een rustige, ruim opgezette straat met veel groen in de kindvriendelijke wijk Leeuwerik Zuid. Het is een echte gezinsbuurt waar kinderen veilig kunnen opgroeien; basisscholen, kinderopvang en middelbare scholen liggen op korte loop- of fietsafstand via rustige straten en vrijliggende fietspaden. Voor de dagelijkse boodschappen kies je eenvoudig tussen het nabijgelegen Winkelcentrum Dalem of het uitgebreide Winkelcentrum Heyhoef. Ook natuurgebieden zoals het Reeshofpark en de Dongevallei liggen om de hoek, en met station Tilburg Reeshof en de uitvalswegen (A58 en N261) dichtbij ben je zo onderweg richting Tilburg Centrum, Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch.

Woning in vogelvlucht

- Gelegen in de rustige, kindvriendelijke gezinswijk Leeuwerik Zuid (Reeshof) nabij scholen, winkels, natuur en uitvalswegen.
- Riante, uitgebouwde woonkamer met sfeervolle houtkachel, vloerverwarming en een brede schuifpui naar de tuin.
- Halfopen L-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gloednieuwe combi-oven (maart 2025).
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping, inclusief een grote dakkapel op zolder.
- Eigentijdse, geheel betegelde badkamer met ruime inloopdouche, tweede wandcloset en wastafelmeubel.
- Privacyrijke achtertuin zonder achterburen, direct grenzend aan het water en voorzien van een royale, sfeervolle overkapping.
- Gezellige, met beukenhaag omheinde voortuin met toegang tot de aangebouwde stenen berging voorzien van elektra.
- Energiezuinig en comfortabel: voorzien van energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van HR-beglazing, stadsverwarming, vloerverwarming op de begane grond, rolluiken (voorzijde en dakkapel) en glasvezel.
- Goed onderhouden en uitgebreid: uitgebouwd aan de achterzijde (2000), voorzien van een dakkapel (2001), keuken (1997, met combi-oven uit maart 2025), eigentijdse badkamer en toilet (2020), vernieuwde platte daken (2023) en een sfeervolle Dick Geurts houtkachel in de aanbouw (maart 2026).

Kom de sfeer zelf proeven!

Zie jij jezelf al zitten bij de houtkachel of onder de sfeervolle overkapping in de tuin? Wacht dan niet te lang en plan snel een bezichtiging in. Wij laten jou graag dit gezellige familiehuis zien...

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.































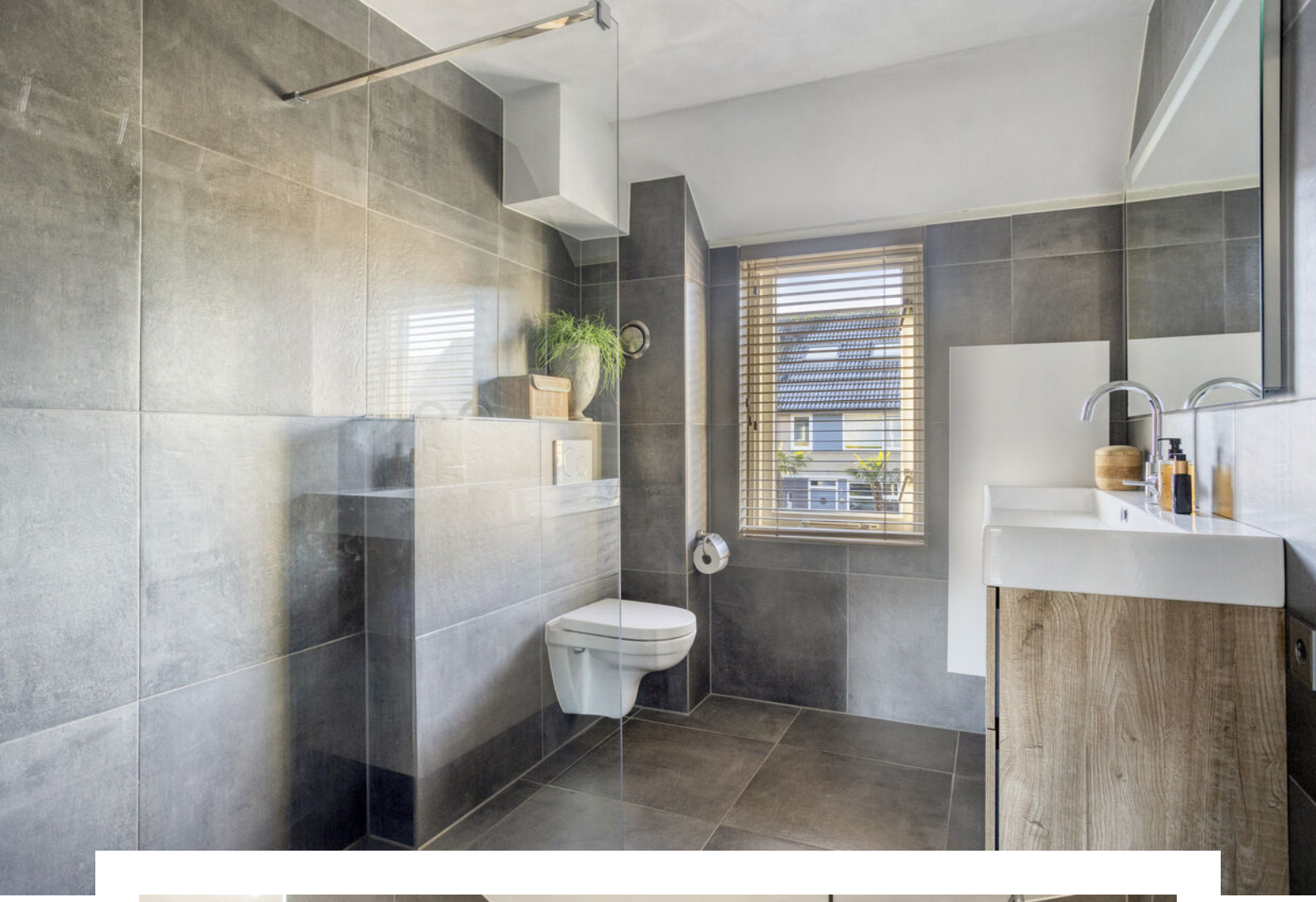






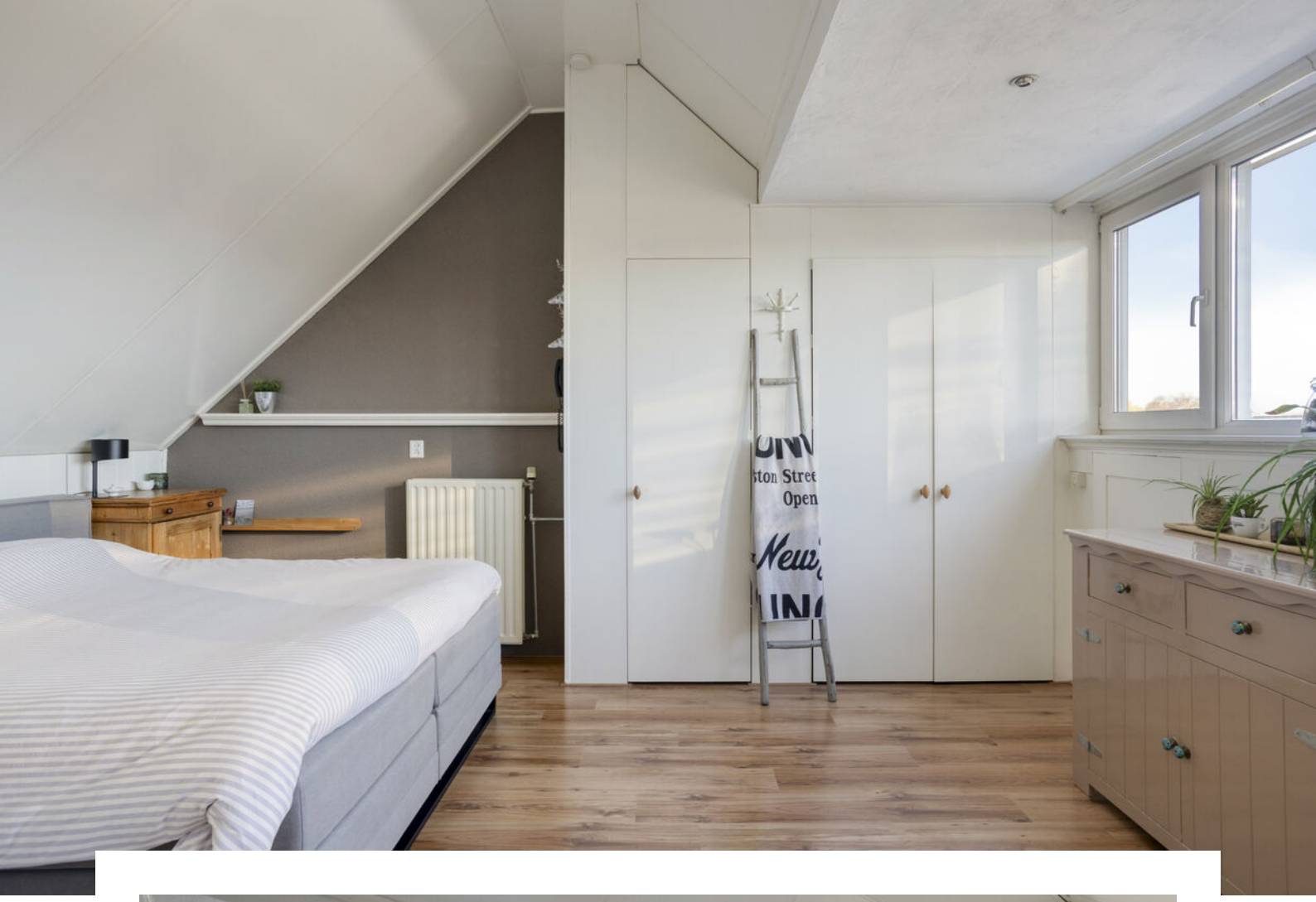




























Plattegrond



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

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

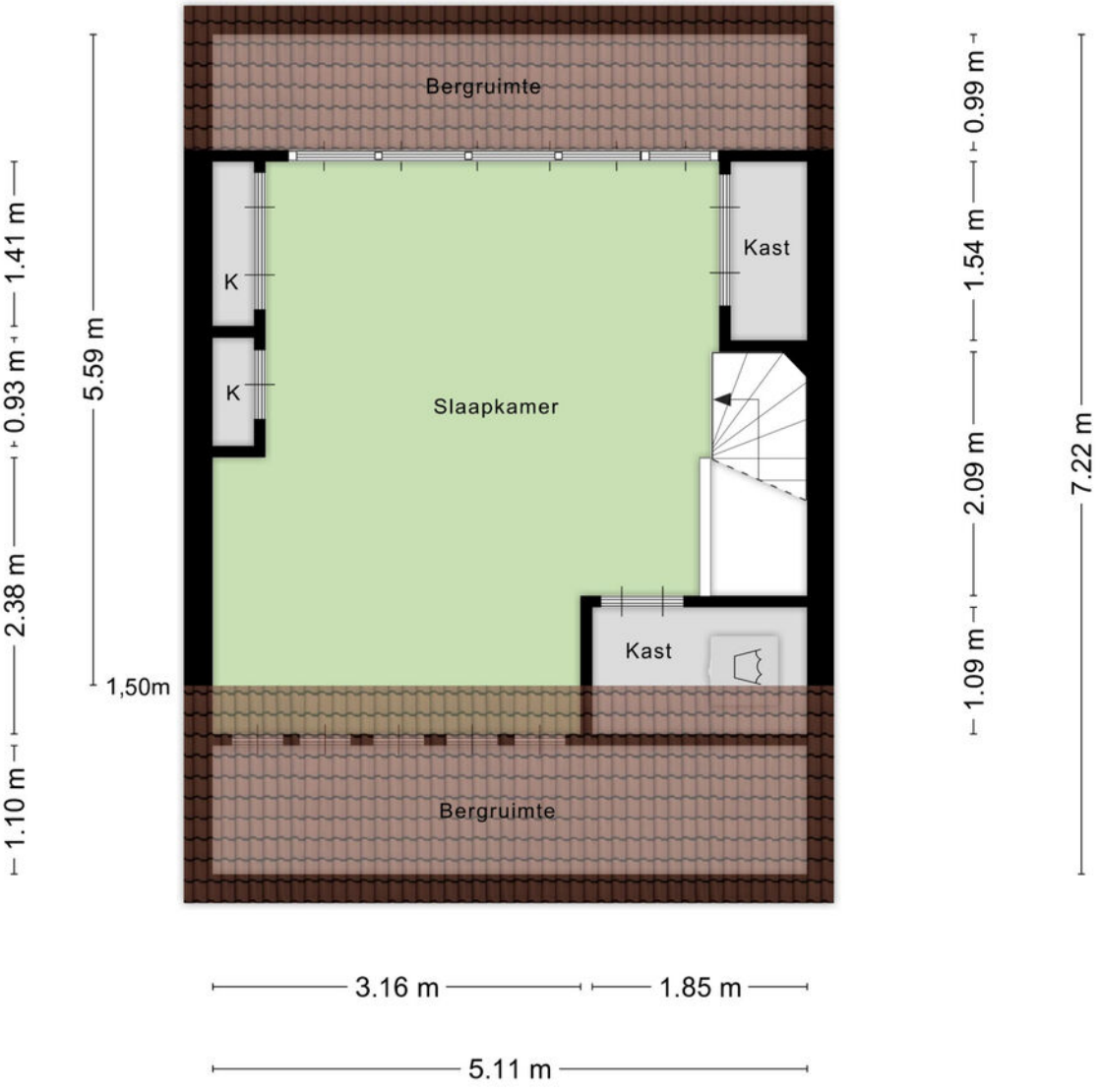
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

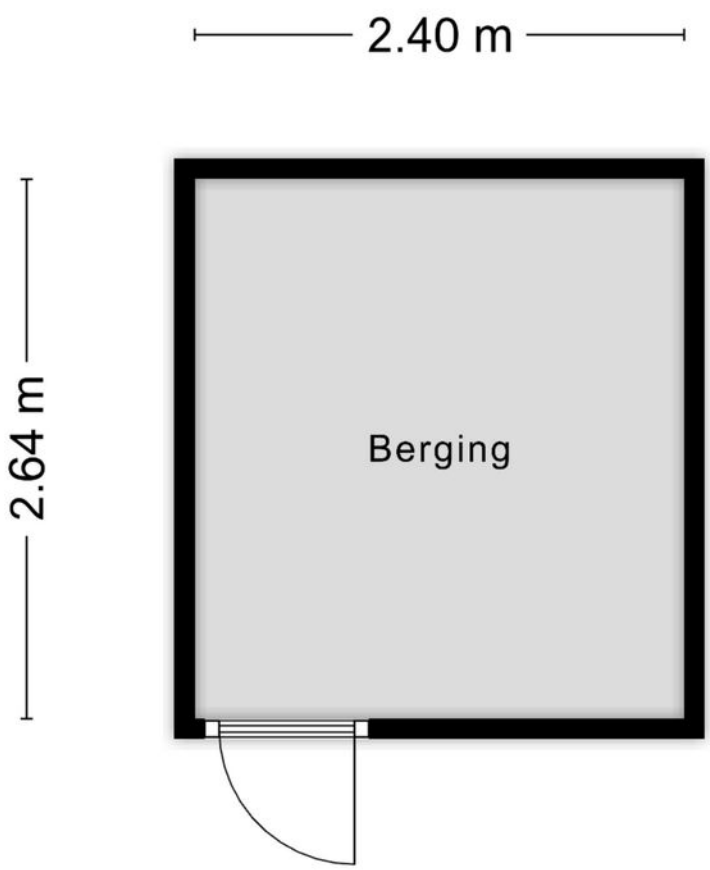
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

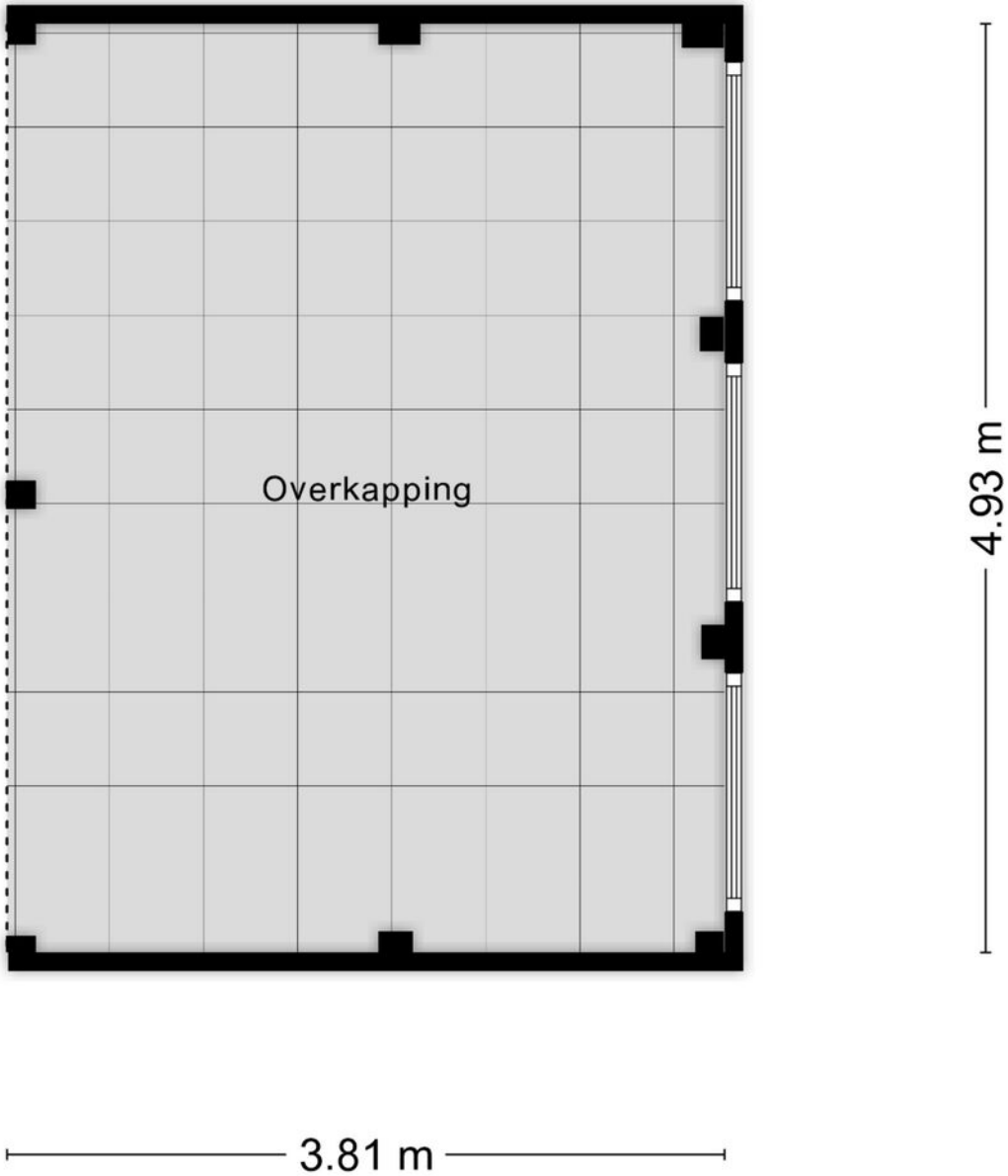
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

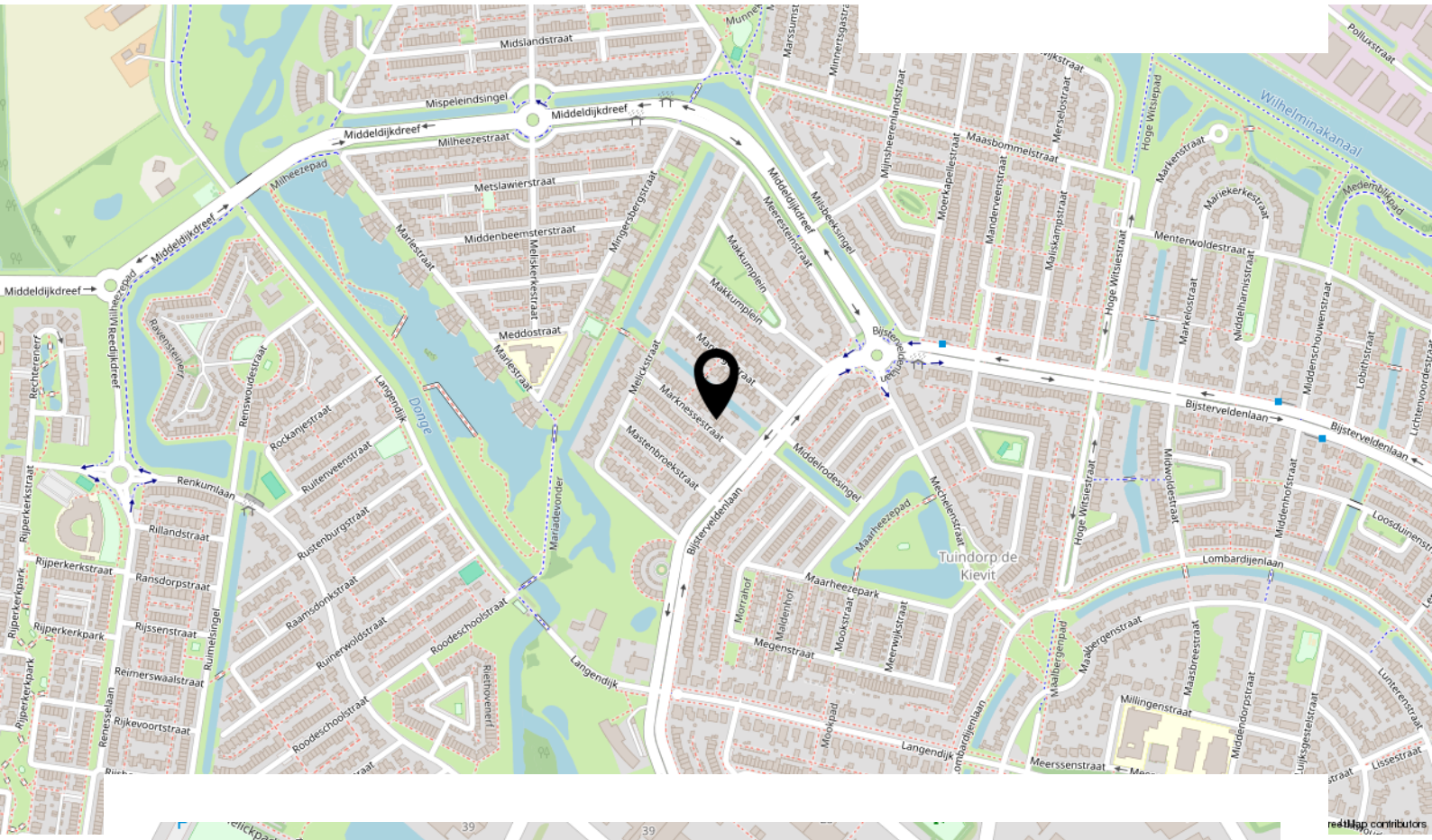


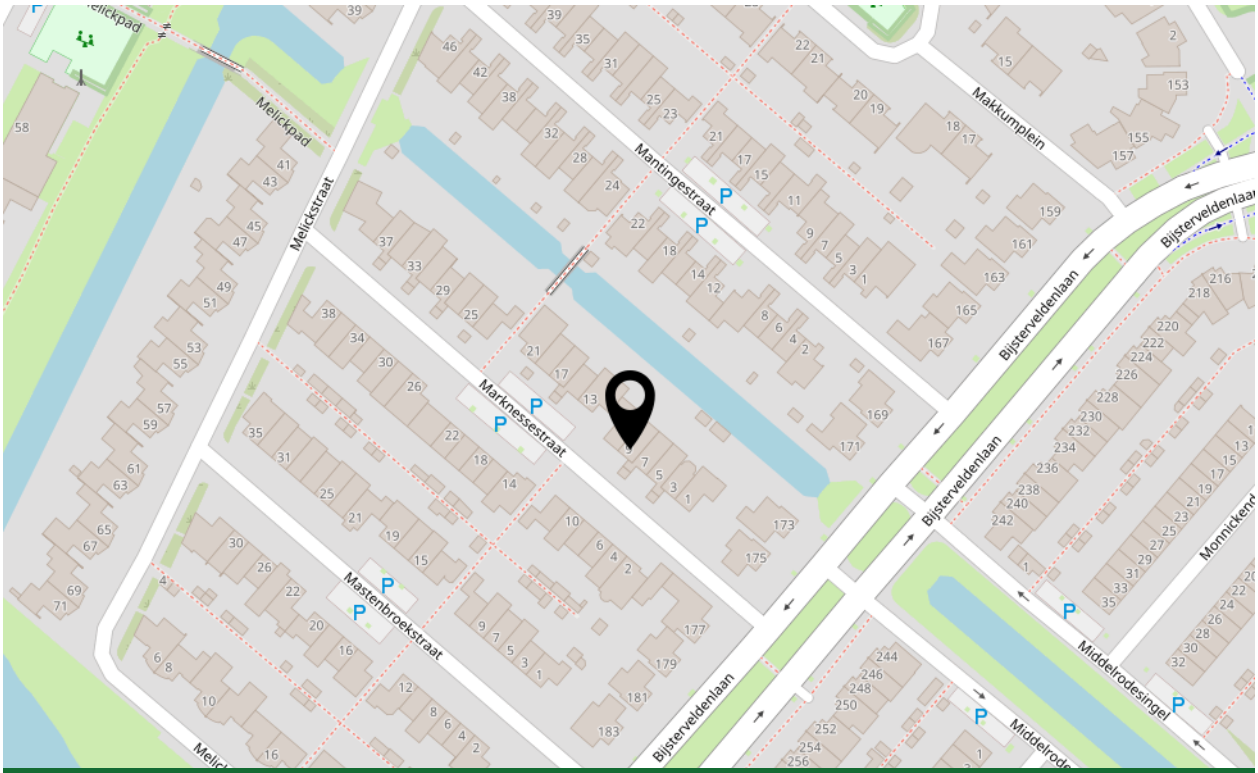
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie





Marknessestraat 9, Tilburg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Plafondlampen alle verdiepingen	x		
(Losse) kasten, legplanken			
Inbouwkasten zolder, kast in gang	x		
Spiegelkast slaapkamer en kast/bedstee slaapkamer 1e verdieping	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
alle vierkanten plantenbakken/potten + 2 potten met jaargetijden	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Overkapping	x		
Houthok + haardhout incl. aanmaakhout	x		
Hoekbank hout in overkapping	x		
Containerombouw voortuin	x		

INTERESSE IN DEZE WONING?



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