



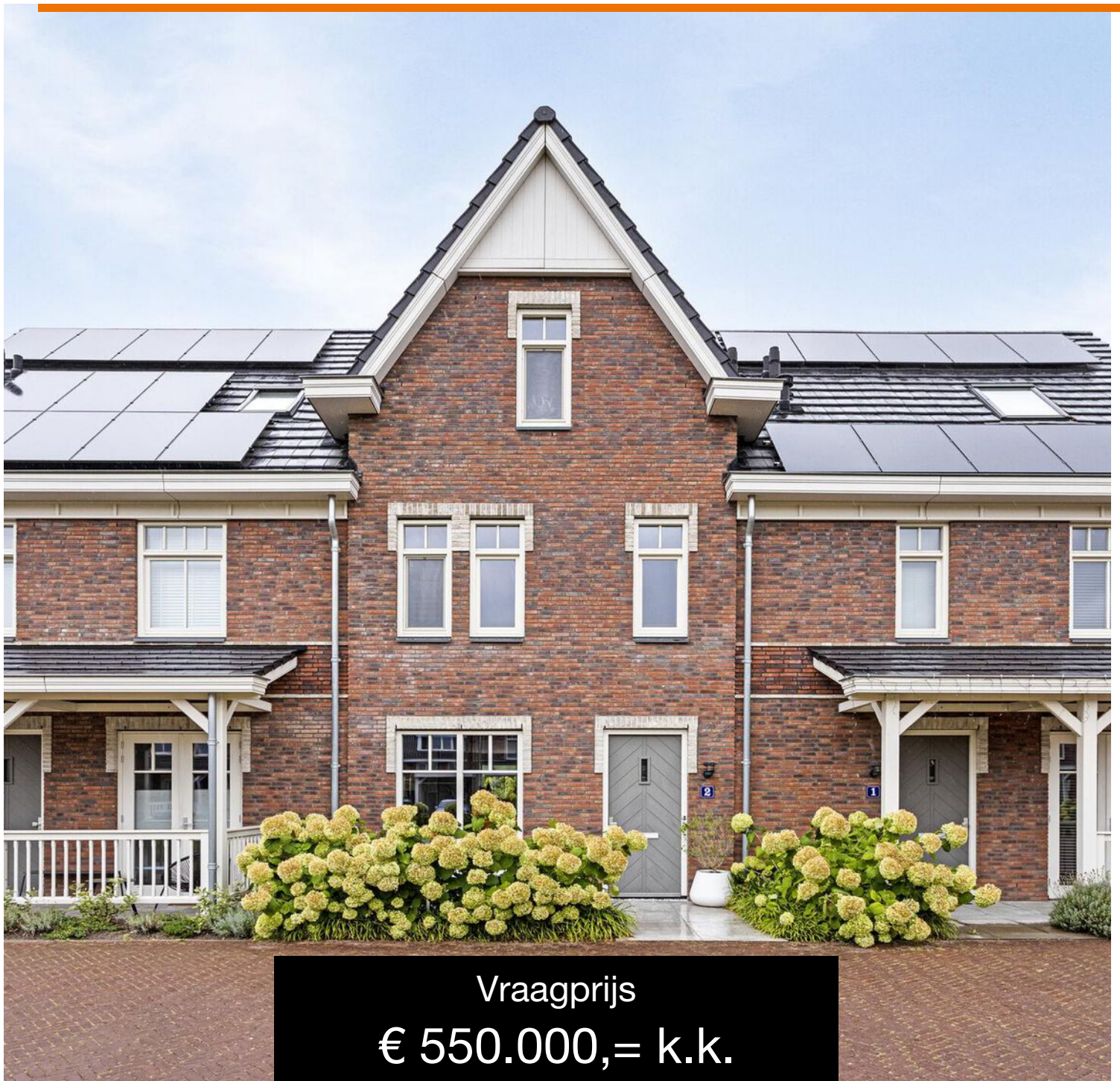
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

## HENK TIMMERHOF 2



Vraagprijs  
€ 550.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## HENK TIMMERHOF 2 TILBURG

Voor de zoveelste keer uitgeloot voor een nieuwbouwproject? Niet getreurd want deze woning, is in 2019 opgeleverd en is in het gehele project nu als één van de eerste weer op de markt. Bijkomend voordeel t.o.v. een nieuwbouwproject is bovendien dat je er niet heel lang op hoeft te wachten. De woning is hoogwaardig afgewerkt en ligt in de nieuwe gewilde woonwijk Willemsbuiten in Tilburg. Willemsbuiten bestaat uit vier groene pleinen waar in totaal 200 nieuwbouwwoningen rondom zijn gebouwd. Groot genoeg voor een buurt, klein genoeg voor een gezellige buurt. De pleinen vormen het uitgangspunt voor de aangrenzende huizen. Zo blijft het overzichtelijk en heb je als bewoners gelijk een fijne omgeving. Deze verrassende woning, is rustig gelegen, dichtbij schoolvoorzieningen, sportcentra en de winkels van Stappegoor. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg maar ook in dat van Goirle. De nabij gelegen Ringbaan-Zuid zorgt voor een snelle ontsluiting naar de snelwegen richting Breda, Den Bosch en Eindhoven. Kortom een TOPplek!

### BEGANE GROND:

Entree: Via de voortuin bereik je de karakteristieke voordeur van de woning. In de entree vind je de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Op de vloer liggen lichte grijze vierkante tegels, met vloerverwarming, die mooi doorlopen over de gehele begane grond én zelfs naar de tuin. Zo creëer je echt een binnen-buiten gevoel.

Woonkamer: Bij binnenkomst valt meteen op hoe ruim deze living is. Hier is ruimte genoeg voor een royale zithoek en een gezellige eettafel. De hangende open

haard geeft het zitgedeelte van de living meteen een cosy uitstraling. Deze kan tegen meerprijs worden overgenomen. De grote schuifpui in de achtergevel, zorgt voor lekker veel lichtinval en een gezellig contact met de serre in de achtertuin. Vanuit de living heb je ook toegang tot de berging onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De strakke moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Er is een groot keukenblok voorzien van een zwarte spoelbak, een Quooker en een vaatwasser. Tegen de wand vind je de koelkast, maar de echte blikvanger is het grote 90 cm brede SMEG gasfornuis uitgevoerd in het zwart. Tevens beschikt dit Smeg fornuis over in totaal 3 ovens (multifunctioneel, hetelucht, grilloven) zodat u verschillende gerechten tegelijkertijd kunt bakken, ideaal als u bijvoorbeeld veel visite verwacht. Hier bereid je, in een handomdraai, allerlei lekkere gerechten voor je hele familie en al je vrienden.

### EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping bestaat uit twee slaapkamers, een badkamer en een derde slaapkamer die nu is ingericht als wasruimte. Aan de voor- en achterzijde van de woning bevinden zich de overige slaapkamers. Daar is ruimte genoeg voor een royaal bed en een grote garderobekast. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een prachtig uitzicht over de straat. De slaapkamers zijn allemaal voorzien van een "houtlook" PVC vloer, die mooi doorloopt op de overloop. De badkamer is volledig betegeld met donkere vloer- en lichte wandtegels. Er is een wastafel met daarboven een spiegel met verlichting en een ondermeubel, een ruime inloopdouche en je vindt er ook een zwevend toilet.



## TWEEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping van deze woning, die je bereikt via een vaste trap, merk je pas echt hoe groot deze woning is. Op deze verdieping wordt je namelijk totaal verrast door de "master bedroom", die aanvoelt als een luxe hotel suite.

Je plaatst hier gemakkelijk een royaal twee persoonsbed en een grote garderobekast. De "hotel suite" beschikt ook over een vrijstaand ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" PVC vloer. Het raam aan de voorzijde en de grote dakkapel aan de achterzijde zorgen voor lekker veel lichtinval. De verdieping beschikt tevens over een berging. Volop ruimte dus en dat is wat dit huis nu juist zo bijzonder maakt.

## TUIN:

De heerlijke onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over veel zonuren. Ook tijdens een regenbuitje kun je, in de grote serre, blijven genieten van je achtertuin. De houten berging is ideaal voor het opbergen van je tuinspullen en het parkeren van je fiets.

- Bouwjaar 2019;
- Perceeloppervlak 137 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 142 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 501 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Energielabel A;
- Serre over de gehele breedte van de achtergevel;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Schoolvoorzieningen en sportcentra om de hoek;
- Winkelcentrum Stappegoor en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?  
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



# KENMERKEN

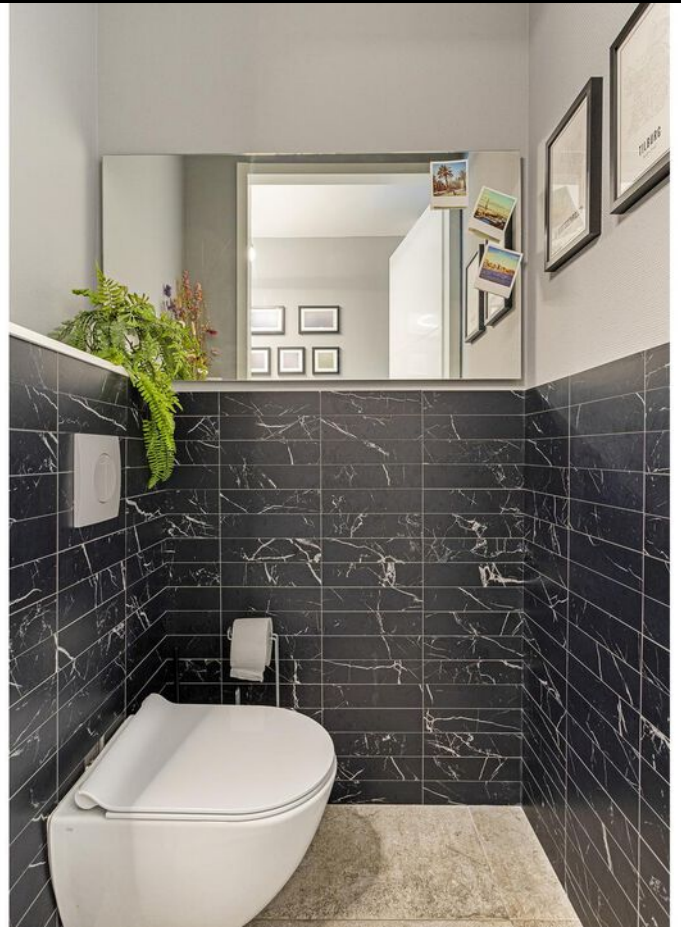
Woonoppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Inhoud	501 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2019









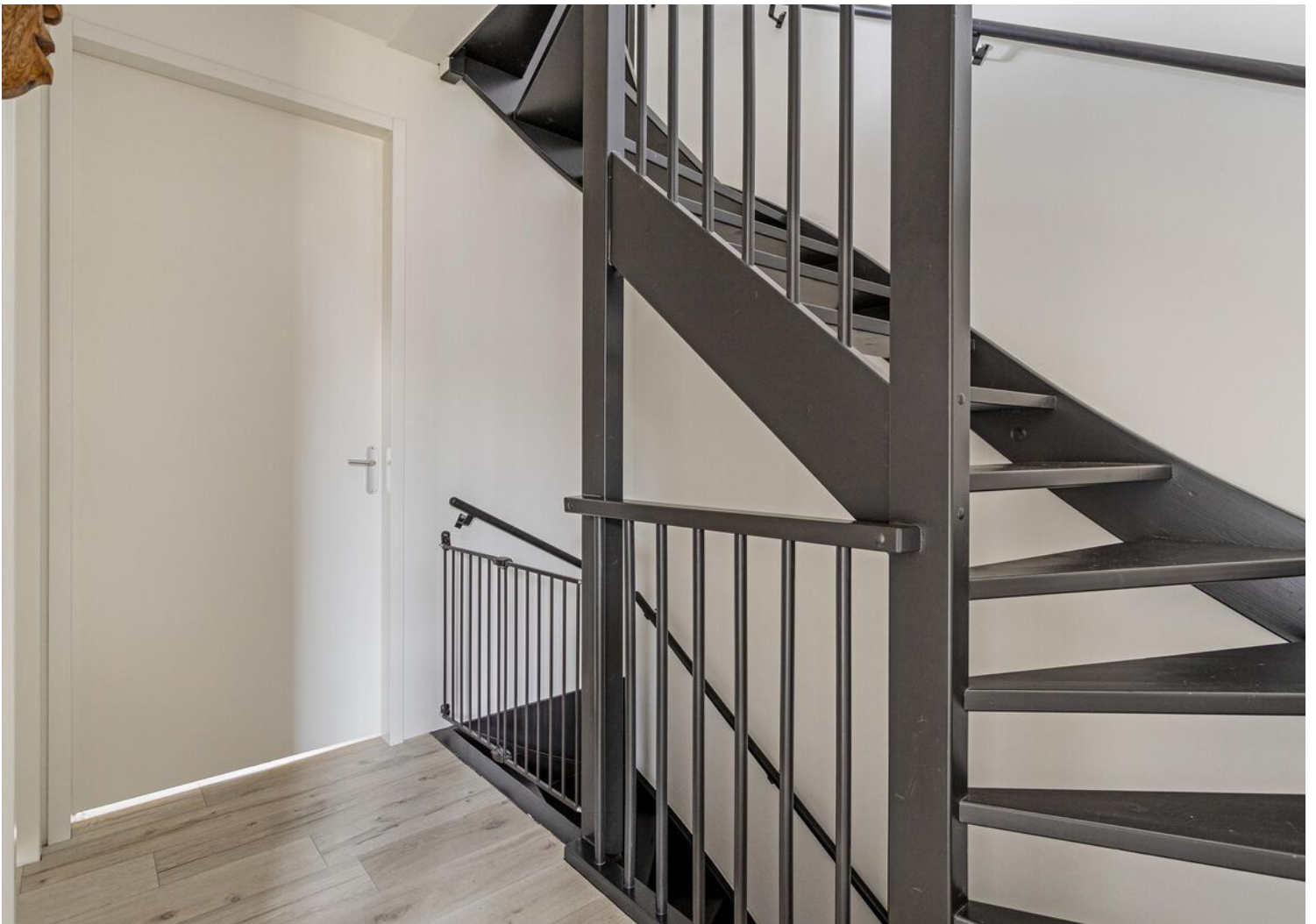












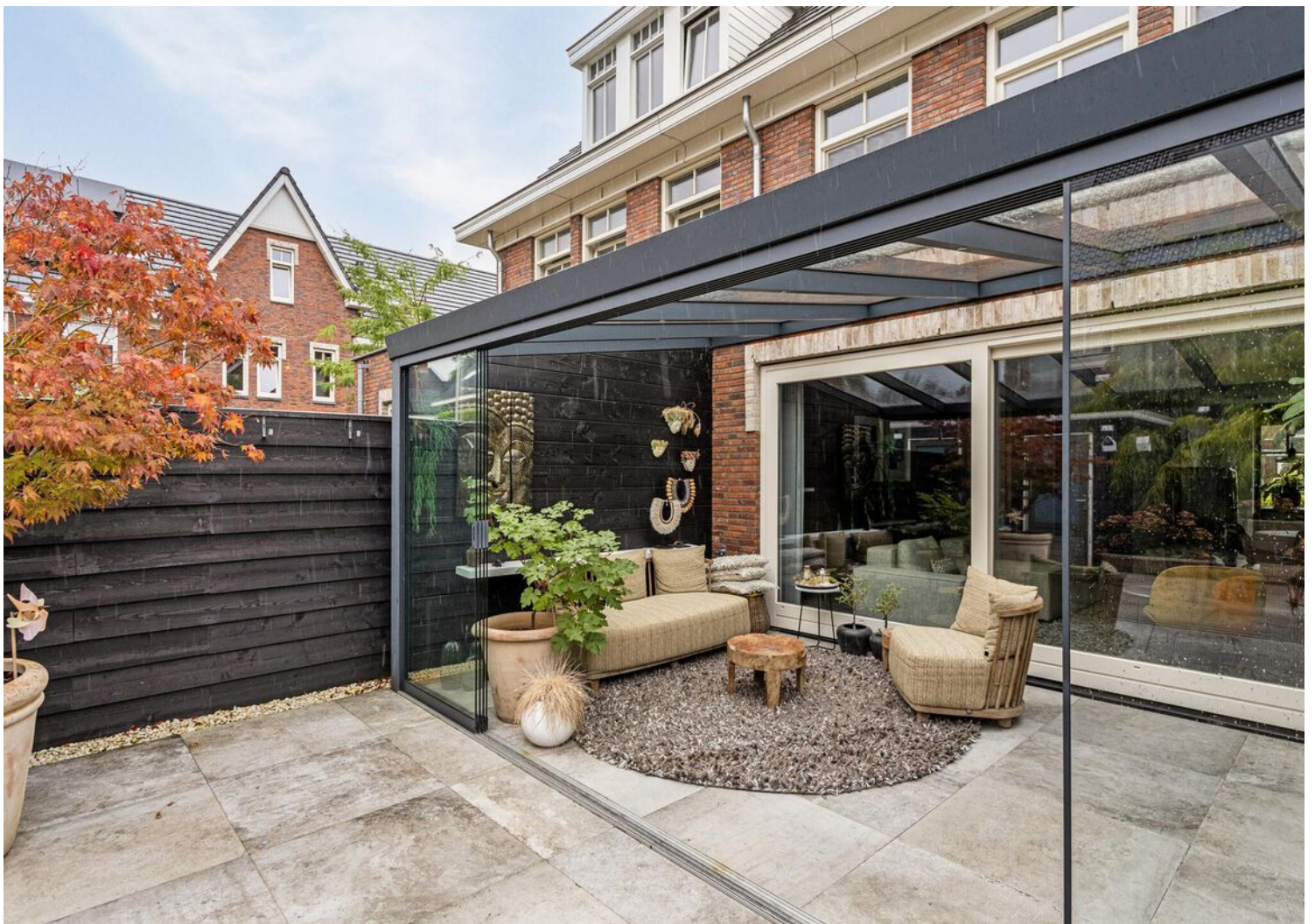














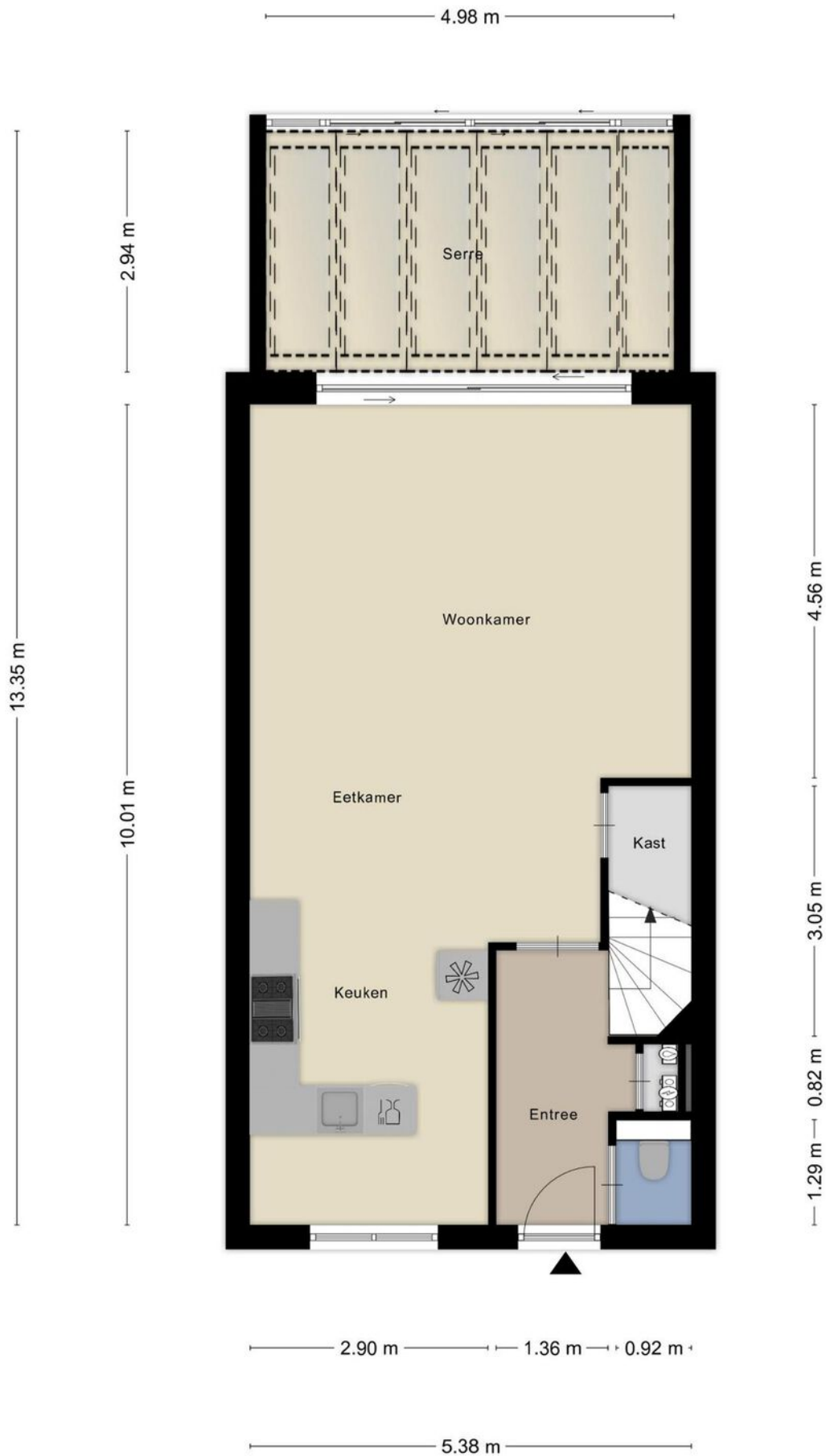








# PLATTEGROND

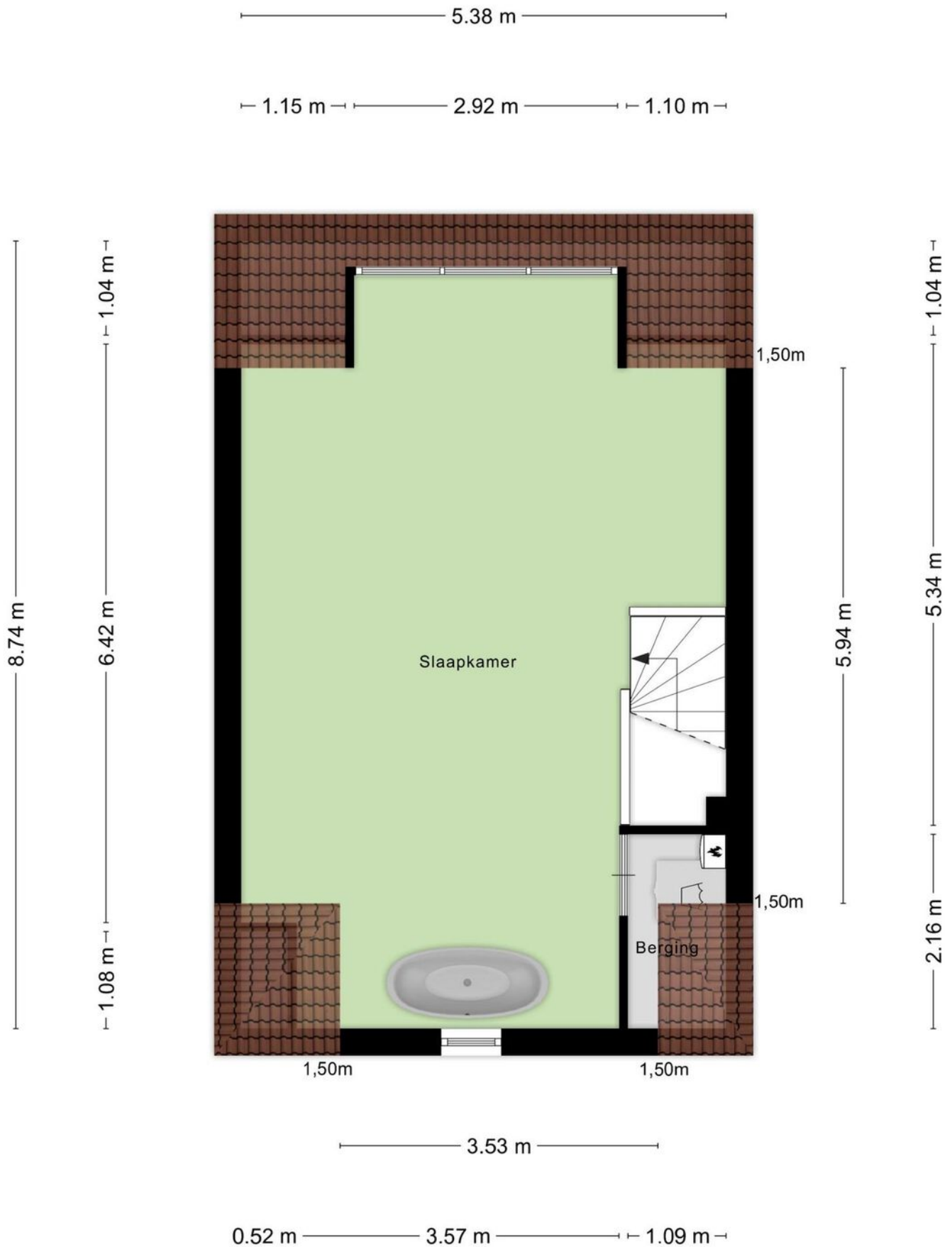


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

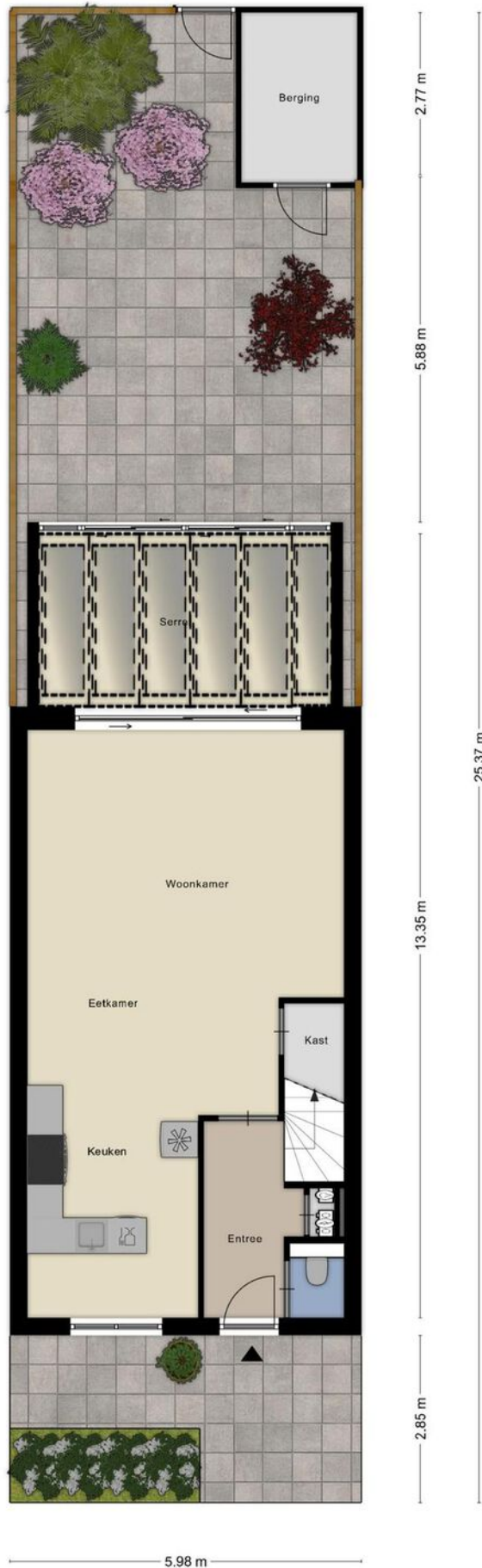
1.97 m



2.77 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie Z

Perceel 2270

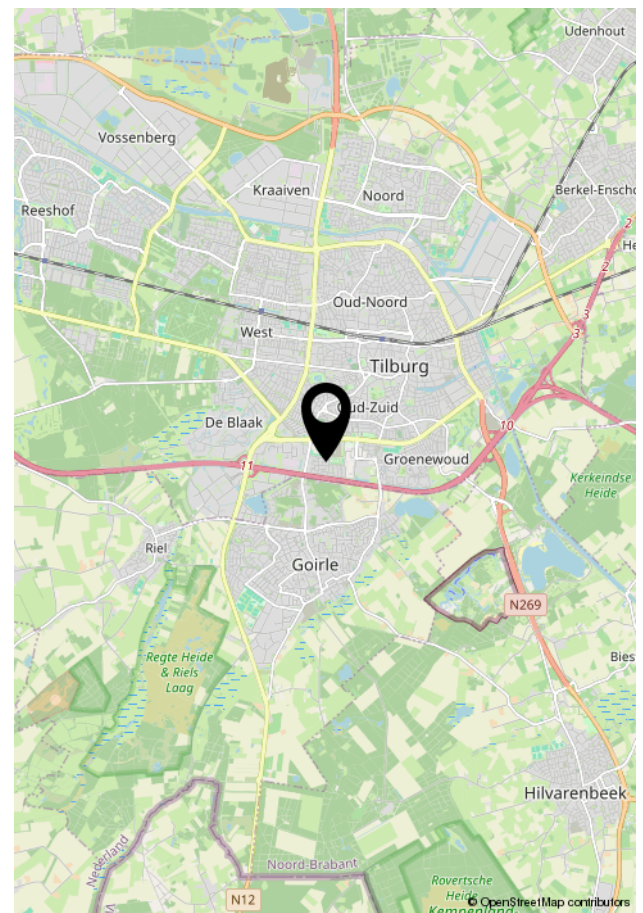
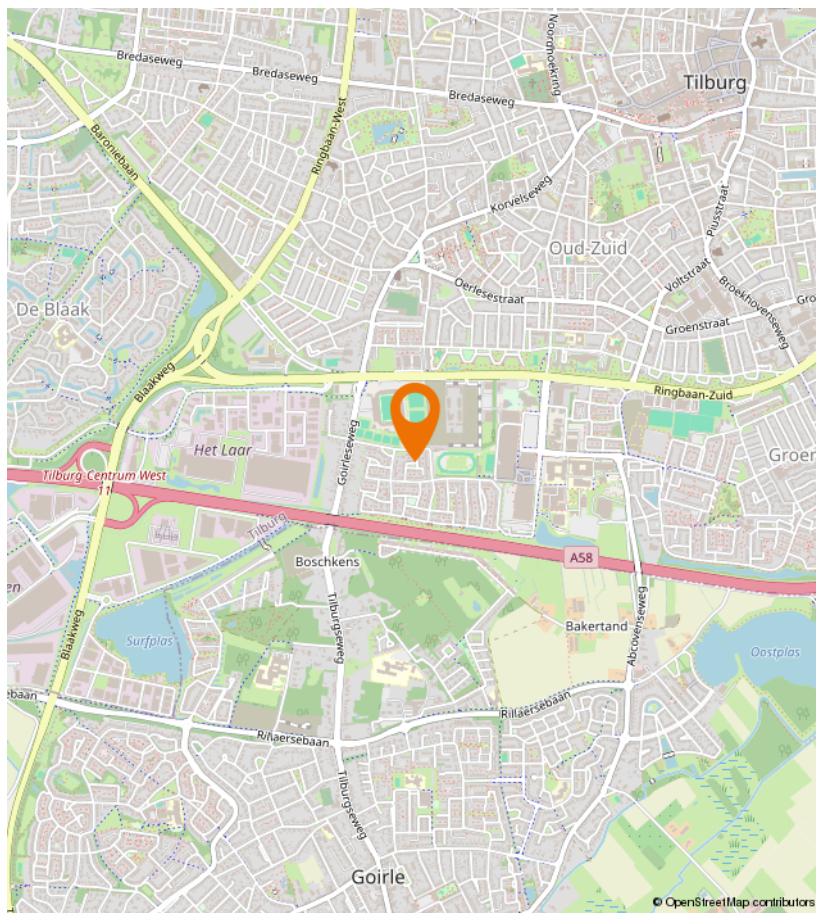
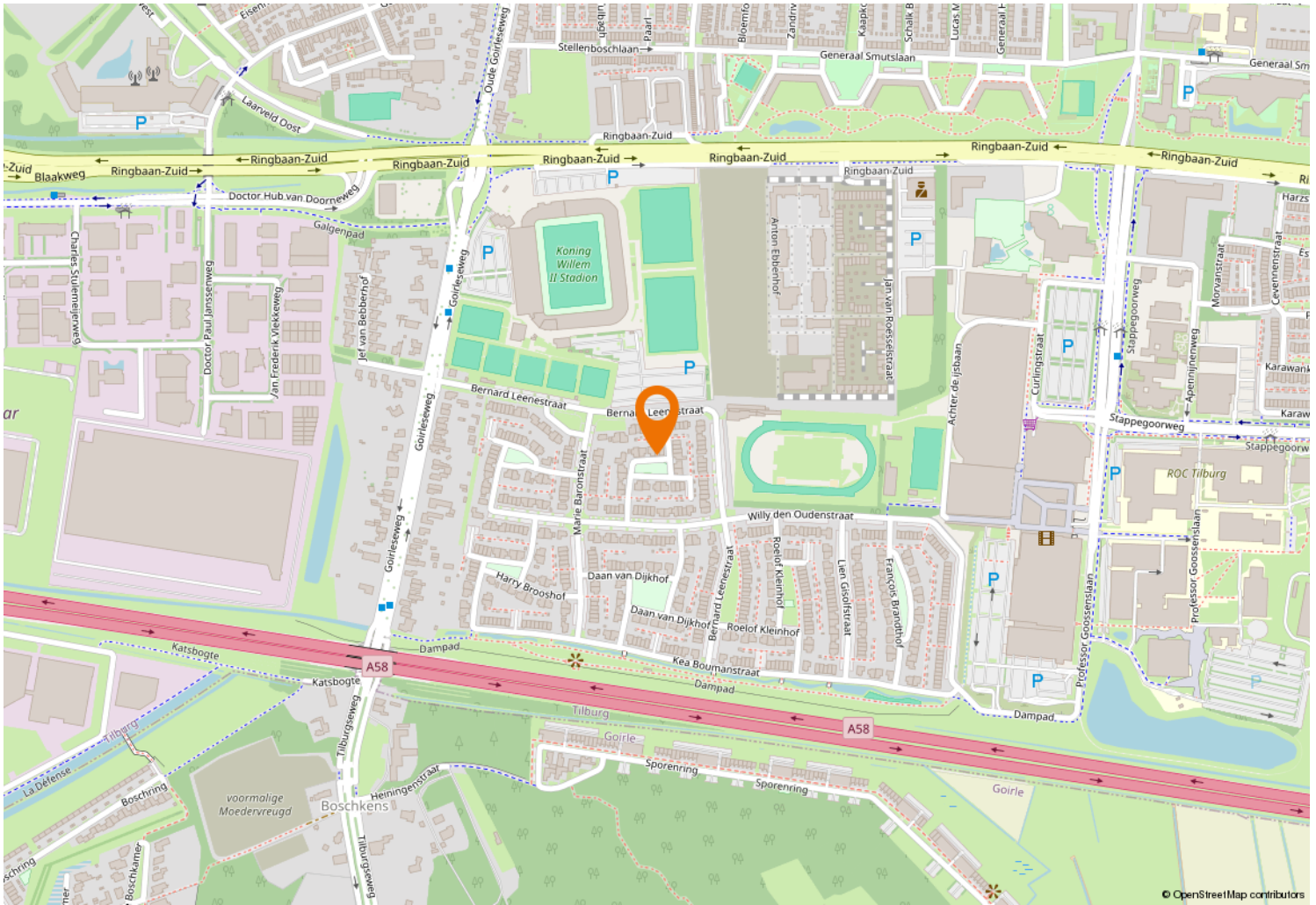
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

