



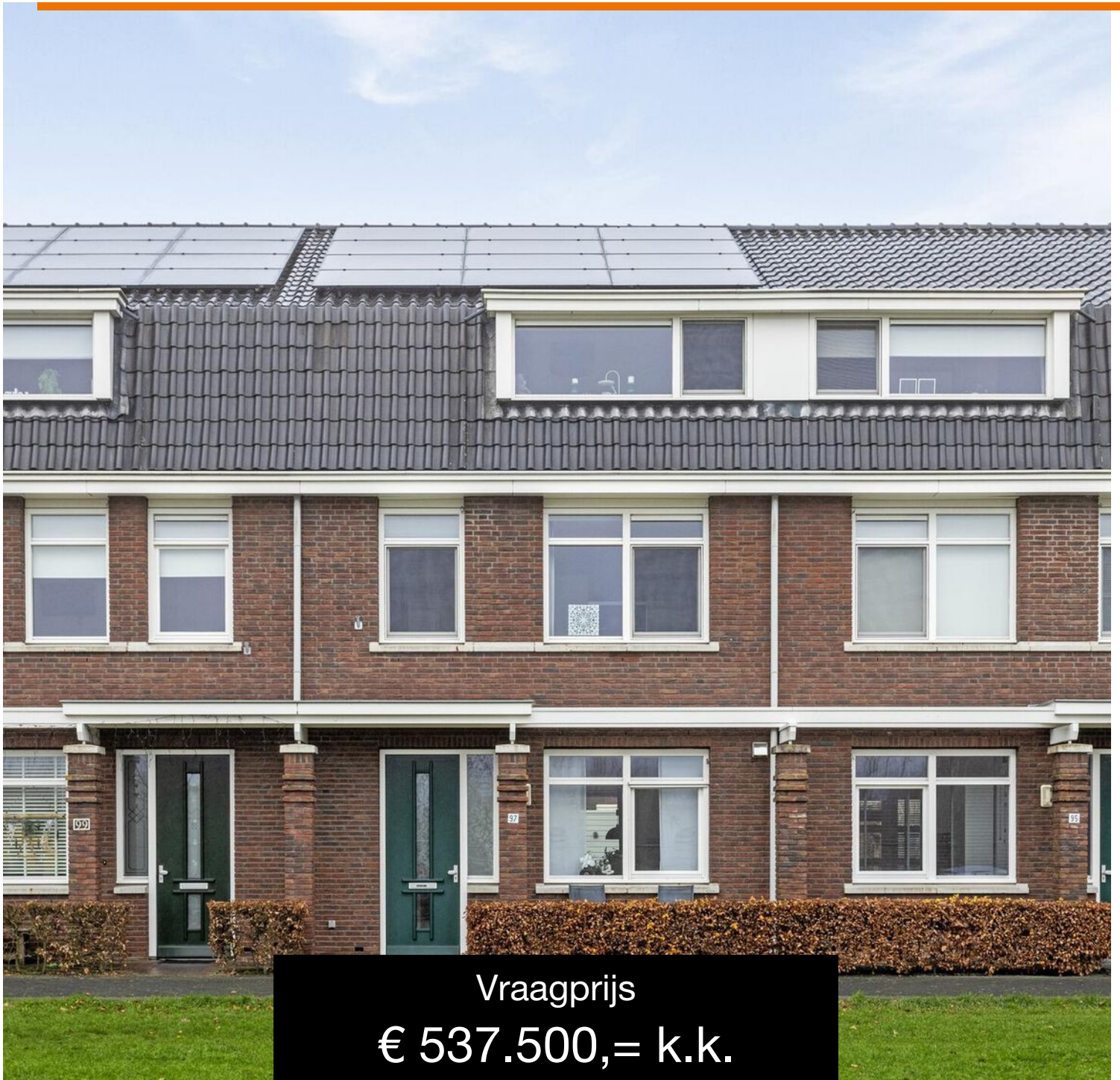
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VEENENDAALSTRAAT 97



Vraagprijs

€ 537.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

VEENENDAALSTRAAT 97 TILBURG (KOOLHOVEN)

Aan de mooie, met brede groenstrook uitgevoerde, Veenendaalstraat ligt deze prachtige in rode baksteen uitgevoerde jaren dertig woning. Deze instapklare woning is gebouwd in 2008 en is een waar ruimtewonder, met maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers! De woning ligt in de populaire wijk Koolhoven. Kenmerkend voor deze wijk is de jaren dertig stijl en de ruimte die is gecreëerd tussen de woningen onderling en de natuur, het voelt daardoor op elke willekeurige plek in de wijk zeer goed en prettig aan! Wil je de wijk uit dan is dat ook geen probleem. In een mum van tijd zit je namelijk op de Randweg van Tilburg of op de A58 richting Breda of Eindhoven. Wil je met de trein of openbaar vervoer? Ook dat is geen probleem, Station Reeshof ligt vlakbij. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum de Heyhoef en de Dalempromenade dichtbij gelegen.....niet gek dat Koolhoven dus zo populair is!

BEGANE GROND:

Entree: Via de lichte entree met lekker veel daglicht betreed je deze woning. Je vindt er de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Op de vloer liggen warme houten vloerdelen die doorlopen naar de woonkamer. Deze vloer is in 2023 geschuurd en behandeld.

Woonkamer: Wanneer je de woonkamer binnenstapt, word je verwelkomd in een grote, lichte ruimte, die uitnodigt om te ontspannen en te genieten. De grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prachtig uitzicht op de achtertuin. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek, waardoor het een perfecte plek is om samen te

komen met vrienden en familie. Zowel de wanden als het plafond zijn voorzien van glad stucwerk. In de living hangt ook een airco, deze koelt de volledige benedenverdieping op een warme zomerdag terug naar een aangename temperatuur. In de winter kan de airco dienen als verwamingsbron. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de bergkast onder de trap naar de eerste verdieping.

Keuken: De moderne keuken is in 2023 volledig vernieuwd en is aan de voorzijde van de woning in een L-vorm gesitueerd. Deze keuken beschikt met o.a. een vaatwasser, grote combi-oven/magnetron op ooghoogte, een inductiekookplaat met RVS afzuigkap en een koelkast, over alles wat je nodig hebt. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een overloop, 3 slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde van de woning zijn 2 slaapkamers te vinden. Ten eerste een master bedroom, welke meer dan voldoende ruimte biedt voor een groot tweepersoonsbed en een kast. Ten tweede de kleinere slaapkamer, welke ook prima als kantoorruimte kan fungeren. Deze is nu echter ingericht als walk-in-closet, de droom van elke vrouw EN man. Aan de voorzijde van de woning is nog een royale slaapkamer te vinden van ca.13 m2. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche, een brede wastafel met ondermeubel, een zwevend toilet en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.



TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je nog twee ruime slaapkamers en een badkamer aantreft. De slaapkamers zijn beide netjes afgewerkt en beschikken over een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. Tevens hangen er op deze verdieping twtwtw airco's, deze koelen de verdieping op een warme zomerdag terug naar een aangename temperatuur. In de winter kan de airco dienen als verwamingsbron. Maar de echte verrassing van deze verdieping is de royale badkamer met ruime douche en wastafel. De aansluitingen voor de wasmachine en de droger bevinden zich ook in deze badkamer.

De woning beschikt tevens over een zolderverdieping voor de welbekende koffers en kerstspullen. Deze zolder is bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop van de tweede verdieping.

TUIN:

De ruime tuin van bijna 80 m² is onderhoudsvrij aangelegd. Deze beschikt, naast de twee terrassen, over een strak grasveld, sierverlichting en een border voor uw bloemen en planten. Achterin de tuin bevindt zich een royale berging voor al uw fietsen en tuingereedschap. Tevens kun je via deze berging gemakkelijk achterom. Door de diepte van de tuin kun je hier de gehele dag genieten van de zon.

- Bouwjaar 2008;
- Perceeloppervlak 164 m²;
- Woonoppervlak 160 m²;
- Inhoud 572 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Keuken vernieuwd in 2023;

- Energielabel A (vóór het plaatsen van de zonnepanelen);
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Ligging in de gewilde wijk Koolhoven;
- 5 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- Dakkapel aan voor- en achterzijde;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

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

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 m² 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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	160 m ²
Perceeloppervlakte	164 m ²
Inhoud	572 m ³
Bouwjaar	2009





















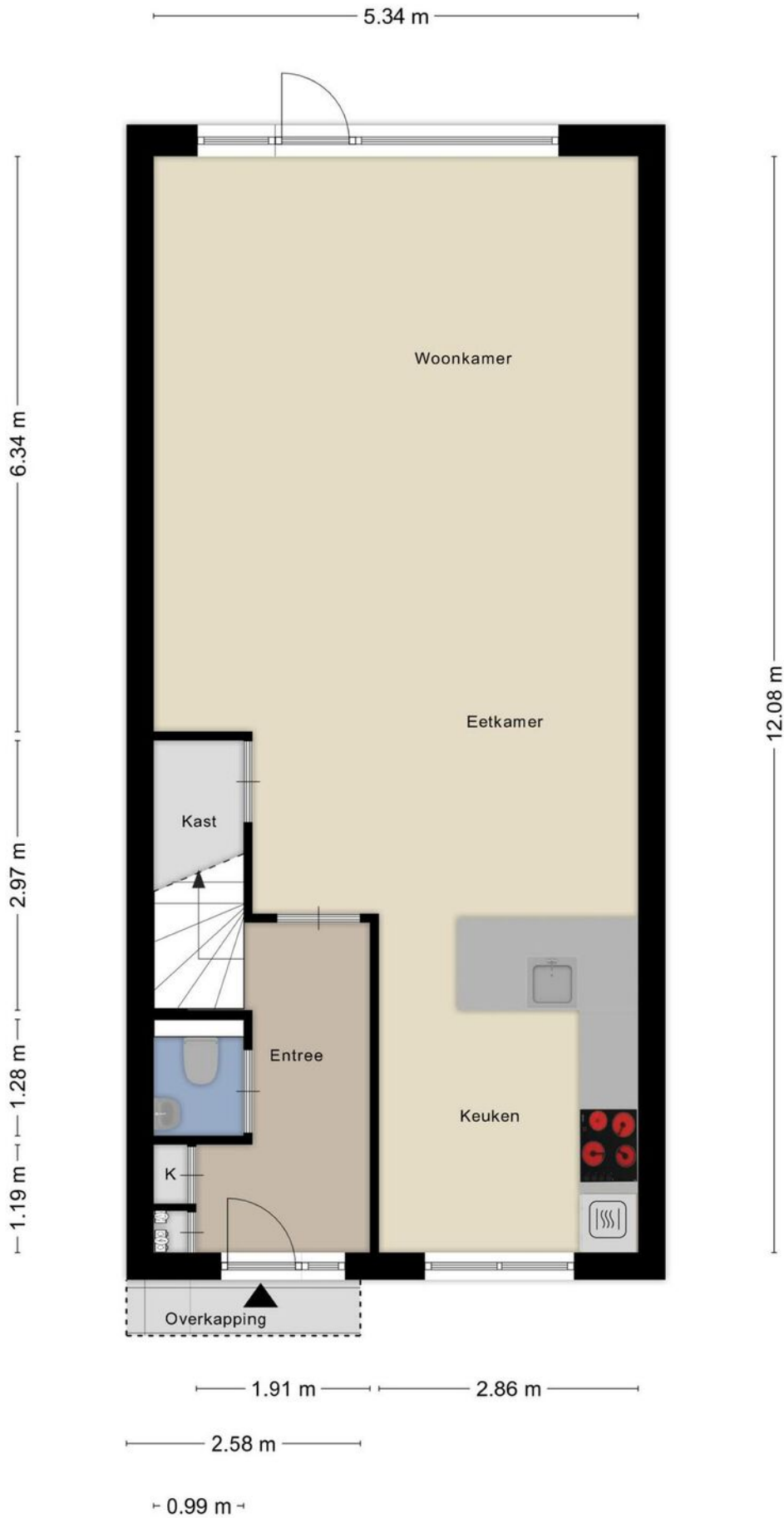








PLATTEGROND



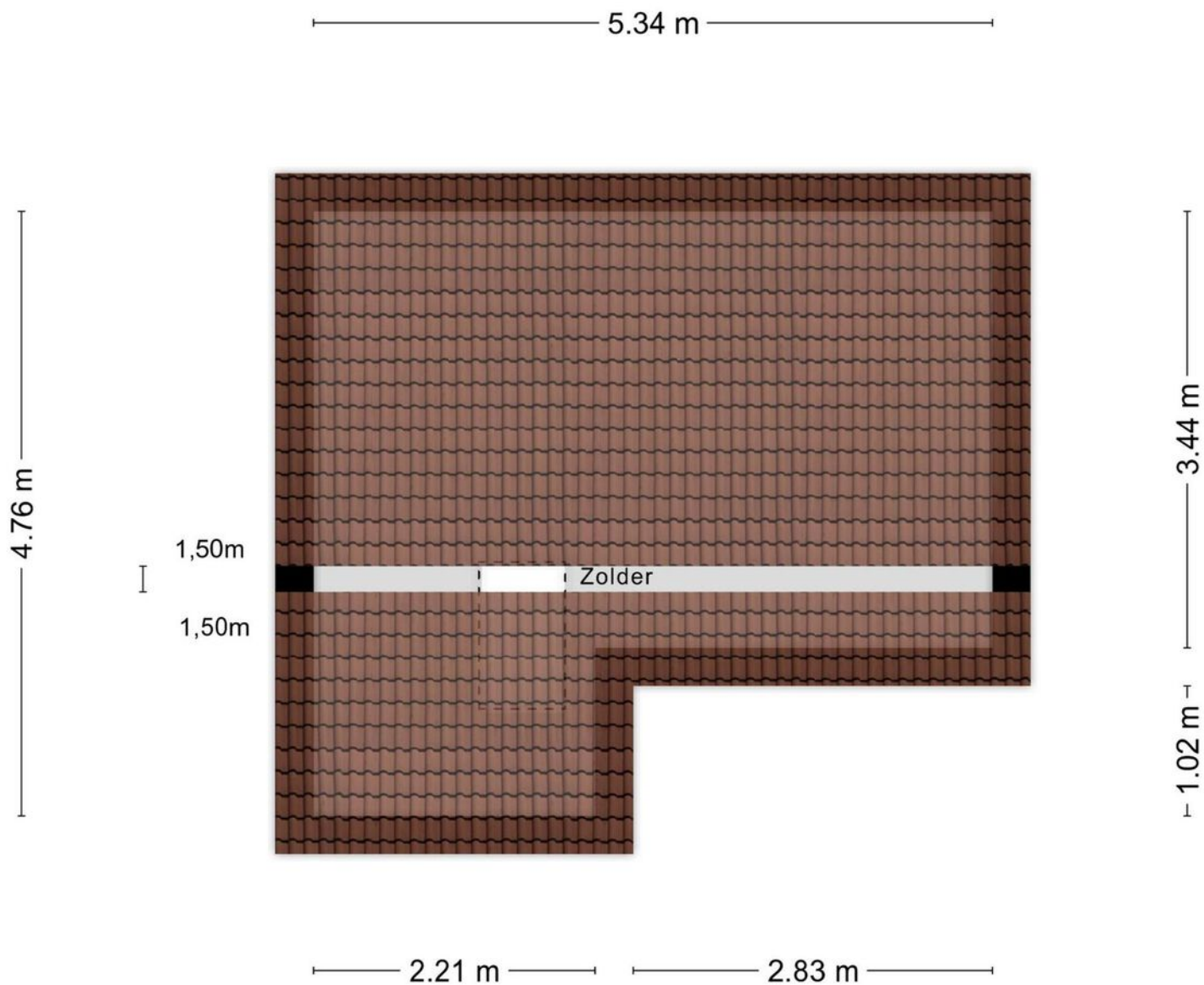
PLATTEGROND



PLATTEGROND



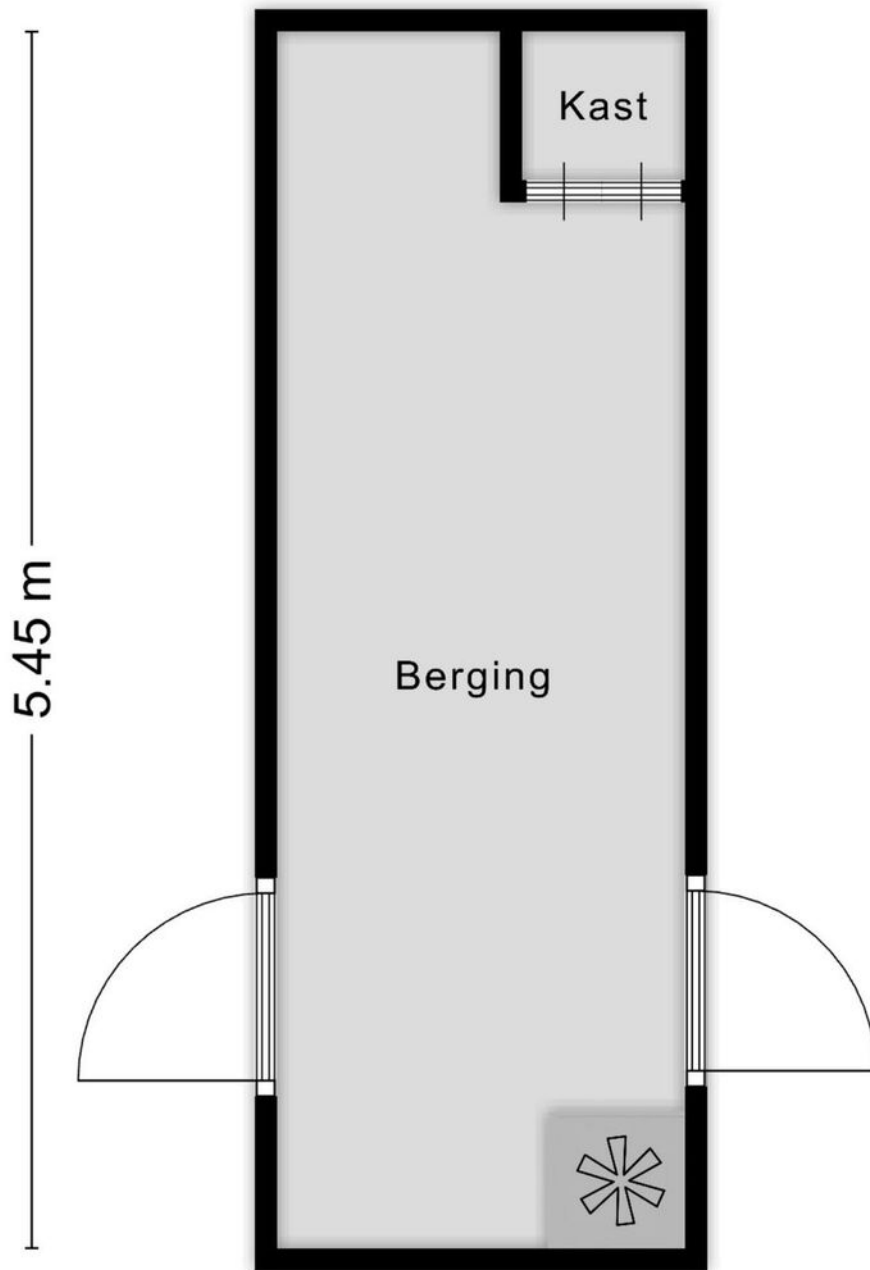
PLATTEGROND



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

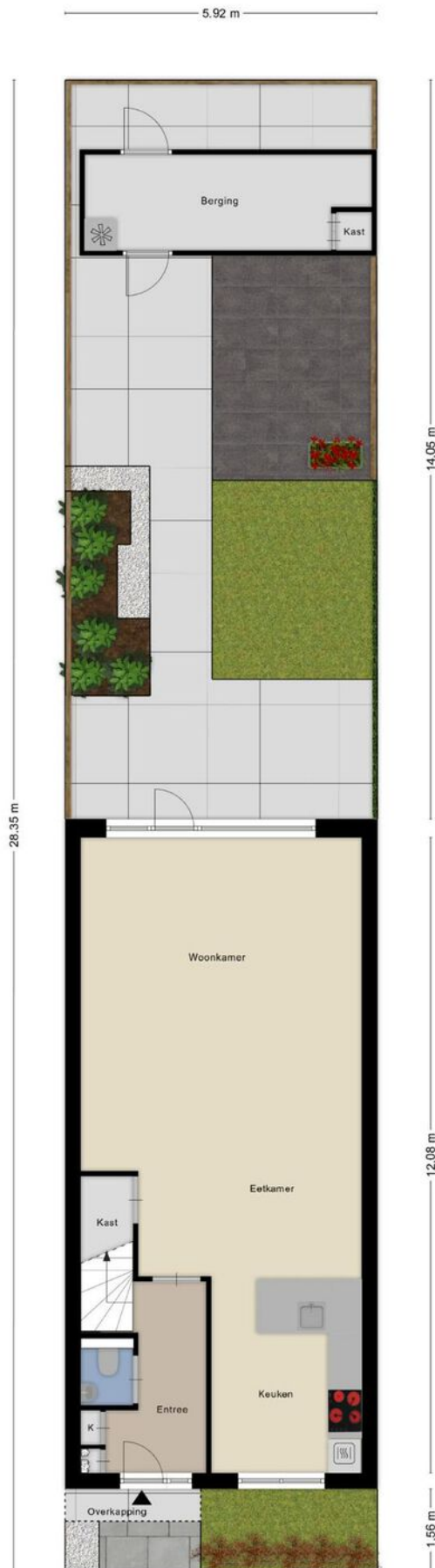
PLATTEGROND

┌ 1.00 m ─ 0.73 m



┌ 1.83 m ─

PLATTEGROND









KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

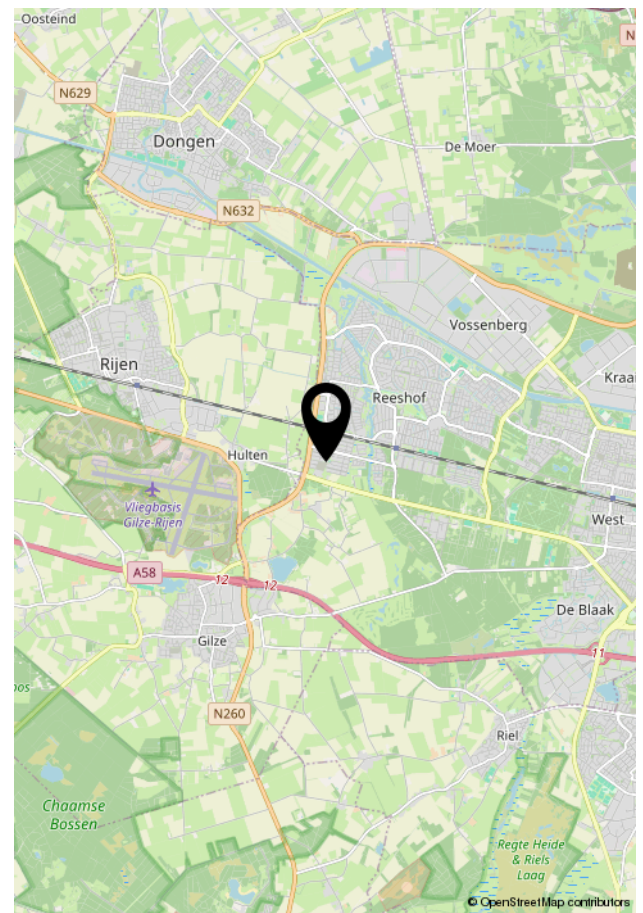
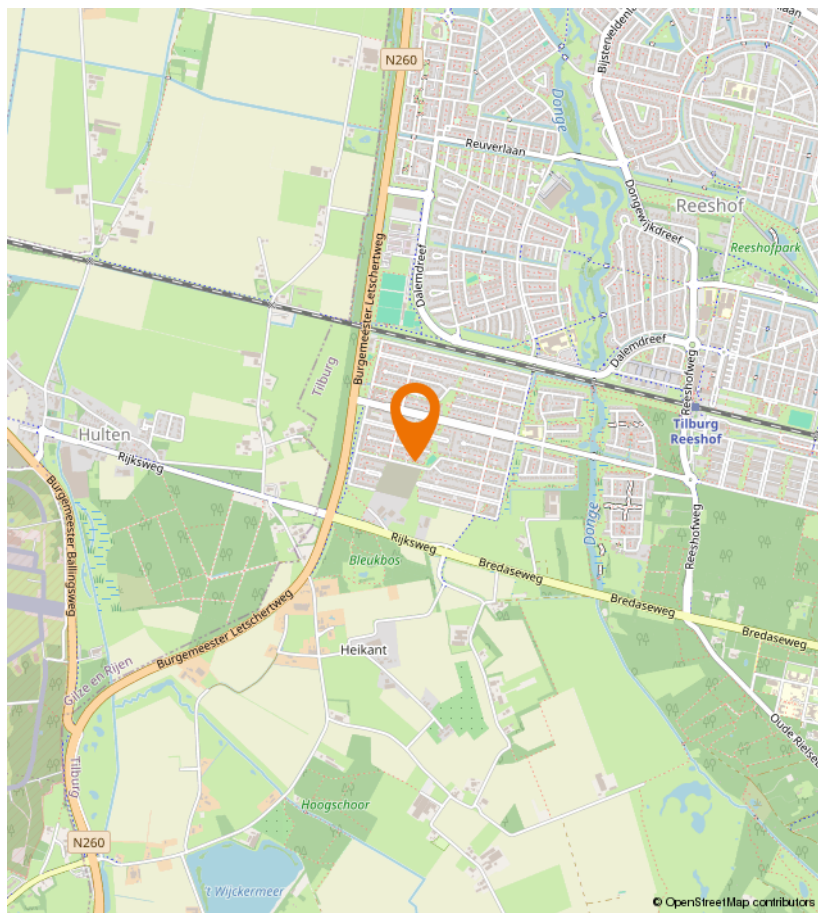
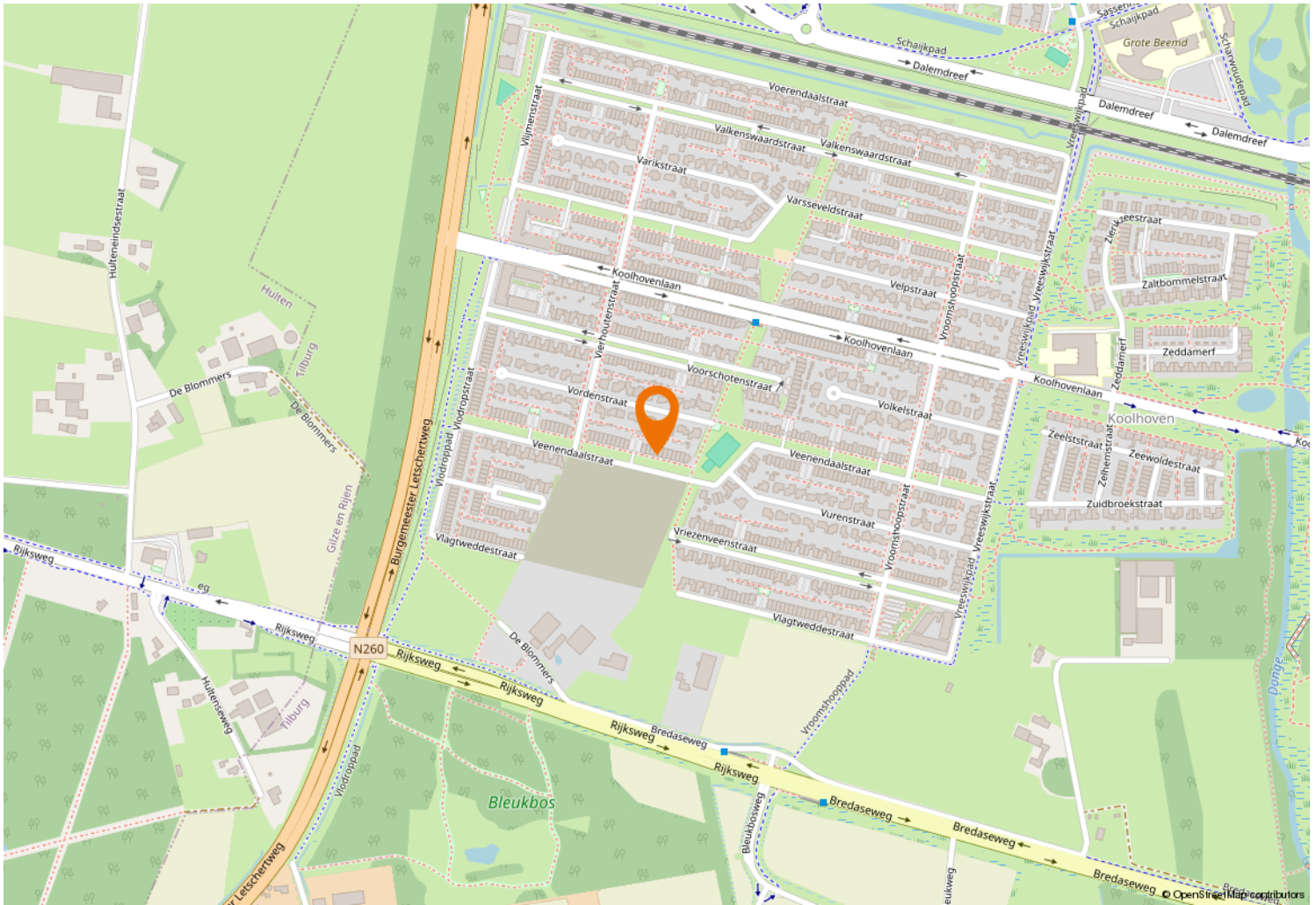


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Stectie AH	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1066	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 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.

