

013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KOGGEPLEIN 6



Vraagprijs
€ 525.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KOGGEPLEIN 6 TILBURG

Soms komen alle ingrediënten voor comfortabel wonen perfect samen. Deze ruime stadswoning aan het Koggeplein is daar een prachtig voorbeeld van. Gelegen aan een rustige groenvoorziening met speelgelegenheid geniet je hier dagelijks van een ontspannen woonomgeving, terwijl het bruisende centrum van Tilburg zich letterlijk op enkele minuten wandelen bevindt. Hier woon je in alle rust, maar hoef je nooit ver te zoeken voor een gezellig terras, een uitgebreid winkelrondje of een avond uit.

De wijk Hoogvenne staat bekend om haar centrale ligging en haar karaktervolle uitstraling. Het is een prettige woonomgeving waar historie en moderne voorzieningen elkaar ontmoeten. Vanuit de woning wandel je moeiteloos richting het sfeervolle stadscentrum of de geliefde Piushaven, die de afgelopen jaren is uitgegroeid tot één van de mooiste hotspots van Tilburg. Langs het water vind je gezellige restaurants, zonnige terrassen, koffiebars en volop recreatiemogelijkheden. Even verderop ligt Natuurpoort Moerenburg, waar je kunt genieten van rust, groen en prachtige wandel- en fietsroutes.

Ook qua bereikbaarheid is deze locatie ideaal. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen, winkels en supermarkten bevinden zich allemaal op korte afstand. Dankzij de nabijgelegen Ringbaan en de uitstekende verbindingen richting de A58 en A65 zijn steden als Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar. Tilburg University en het station liggen eveneens binnen handbereik. Hier woon je op een locatie waar alles samenkomt: de rust van een fijne woonwijk, de gezelligheid van de stad en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een huis dat direct als thuis voelt

Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer op. De ruime hal vormt een verzorgde entree met een moderne toiletruimte, garderobe en meterkast. Vanaf hier stap je de royale leefruimte binnen waar licht, ruimte en comfort elkaar versterken.

Met een woonoppervlakte van circa 30 m² voelt de woonkamer heerlijk ruim aan. Aan de voorzijde creëert de grote raampartij een aangename lichtinval, terwijl de warme houten vloer direct zorgt voor een sfeervolle basis. Hier ontstaat vanzelf een gezellige zithoek waar je na een drukke dag heerlijk kunt ontspannen.

Het hart van de woning

Aan de achterzijde loopt de woonkamer naadloos over in de royale eethoek en de moderne open keuken. Dankzij de brede glazen achterpui geniet je hier de hele dag van een prachtig uitzicht op de serre en de zonnige tuin. Binnen en buiten lopen op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor de leefruimte nog groter aanvoelt.

De moderne hoogglans keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en combineert een strak design met veel gebruiksgemak. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, RVS afzuigkap en spoelbak. De vele kasten en lades bieden volop bergruimte, waardoor koken hier niet alleen praktisch maar vooral ook plezierig is.



Vier seizoenen genieten

Grenzend aan de keuken bevindt zich de sfeervolle serre. Dankzij de glazen schuifwanden bepaal je zelf hoeveel buitengevoel je naar binnen haalt. Op zonnige dagen schuif je de wanden eenvoudig open en ontstaat een heerlijke verbinding met de tuin. De ingebouwde spotverlichting maakt deze ruimte bovendien ook in de avonduren bijzonder sfeervol. Een plek waar je het hele jaar door geniet van een kop koffie, een goed boek of lange diners met familie en vrienden.

Comfort voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde ademt rust en karakter dankzij het fraaie Franse balkon en de warme houtlook laminaatvloer.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens verzorgd afgewerkt met dezelfde doorlopende houtlook laminaatvloer, waardoor de verdieping één rustige en stijlvolle uitstraling krijgt. Ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Ontspannen in eigen huis

De moderne badkamer is een plek waar comfort centraal staat. Sfeervolle wand- en vloertegels vormen samen een rustige basis. De ruimte beschikt over een ligbad, een comfortabele douchecabine, een brede wastafel met wandmeubel en een wandcloset. Dankzij het aanwezige raam profiteer je van prettig daglicht én natuurlijke ventilatie.

Een verdieping vol mogelijkheden

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De hoge kap met een indrukwekkende nokhoogte van ruim vier meter geeft deze verdieping een heerlijk ruimtelijk gevoel. Hier bevinden zich de cv-opstelling, de aansluitingen voor wasapparatuur en een royale afgesloten bergruimte onder het knieschot.

Dankzij de aanwezige dakramen en de royale afmetingen leent deze verdieping zich uitstekend voor het realiseren van een vierde slaapkamer, een thuiskantoor, hobbyruimte of een luxe master suite. Een verdieping die eenvoudig met jouw woonwensen meegroeit.

Buiten leven zoals het bedoeld is

De zonnige achtertuin op het zuiden vormt een heerlijke verlenging van de woning. De combinatie van terrassen, groene plantenborders en een beschutte ligging zorgt voor een intieme en ontspannen sfeer. Hier geniet je vanaf de eerste zonnestralen tot in de late avond van het buitenleven.

Achter in de tuin bevinden zich een stenen berging met elektra én een praktische overkapping met carport. Via de elektrische garagedeur is de carport eenvoudig bereikbaar. Of je nu extra bergruimte zoekt, een veilige parkeerplek wilt of graag buiten klust; deze buitenruimte biedt verrassend veel mogelijkheden.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. In 2014 zijn maar liefst twaalf zonnepanelen geplaatst, waarmee de woning klaar is voor de toekomst en je profiteert van lagere energiekosten. In combinatie met het energielabel A woon je hier comfortabel én energiezuinig.



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1987;
- Woonoppervlak: 113 m²;
- Perceeloppervlak: 196 m²;
- Inhoud: 401 m³;
- Energielabel A (geldig tot en met 22-03-2030);
- NEN 2580 meetrapport*;
- 12 zonnepanelen (geplaatst in 2014);
- Royale woonkamer van circa 30 m²;
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Sfeervolle serre met glazen schuifwanden en spotverlichting;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer op zolder;
- Moderne complete badkamer met ligbad én douche;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Stenen berging én carport met elektrische garagedeur;
- Rustige ligging aan een groenvoorziening met speelgelegenheid;
- Op loopafstand van de Piushaven en het centrum van Tilburg.

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 totale 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.

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	113 m ²
Perceeloppervlakte	196 m ²
Inhoud	401 m ³
Bouwjaar	1987

























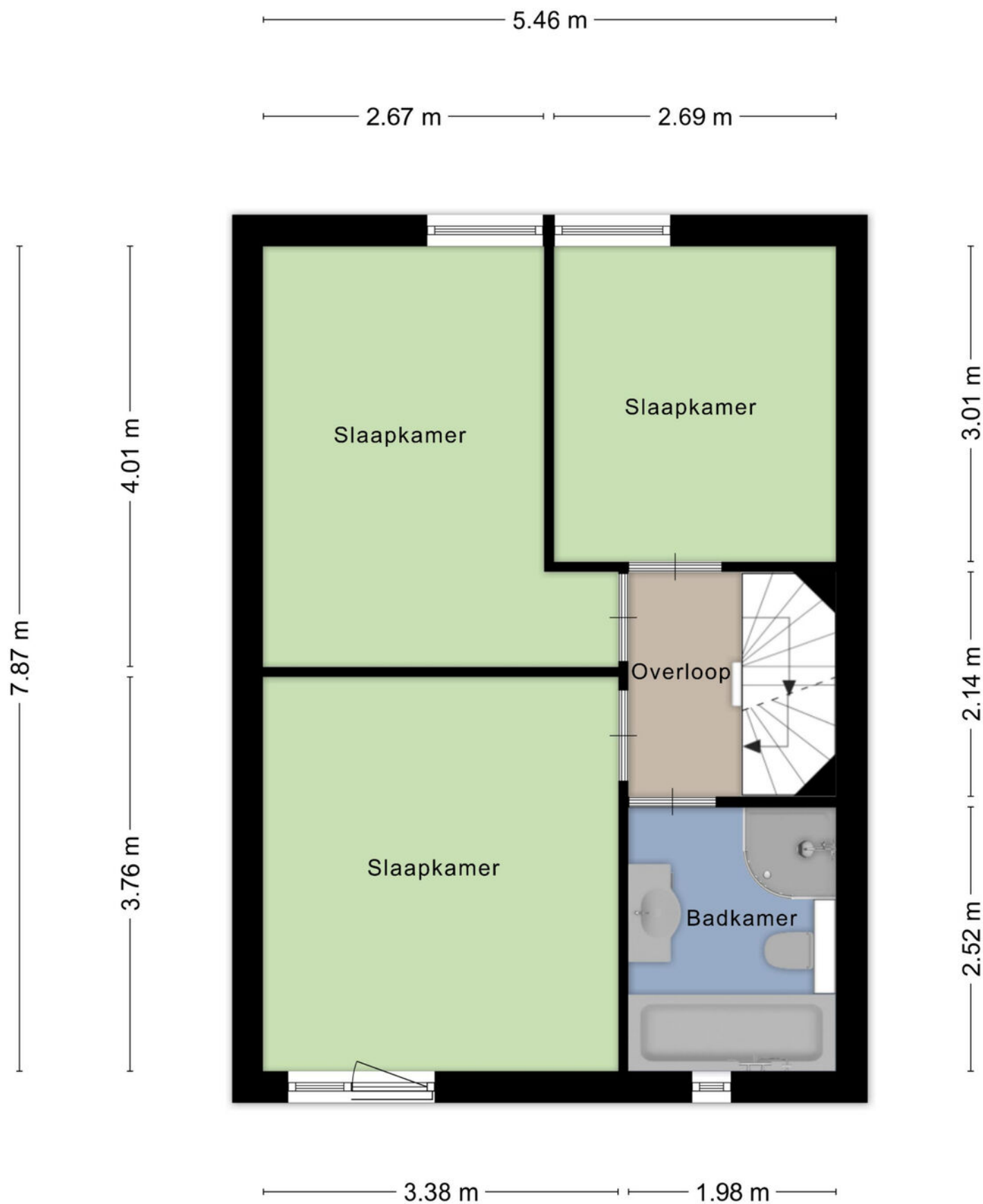




PLATTEGROND

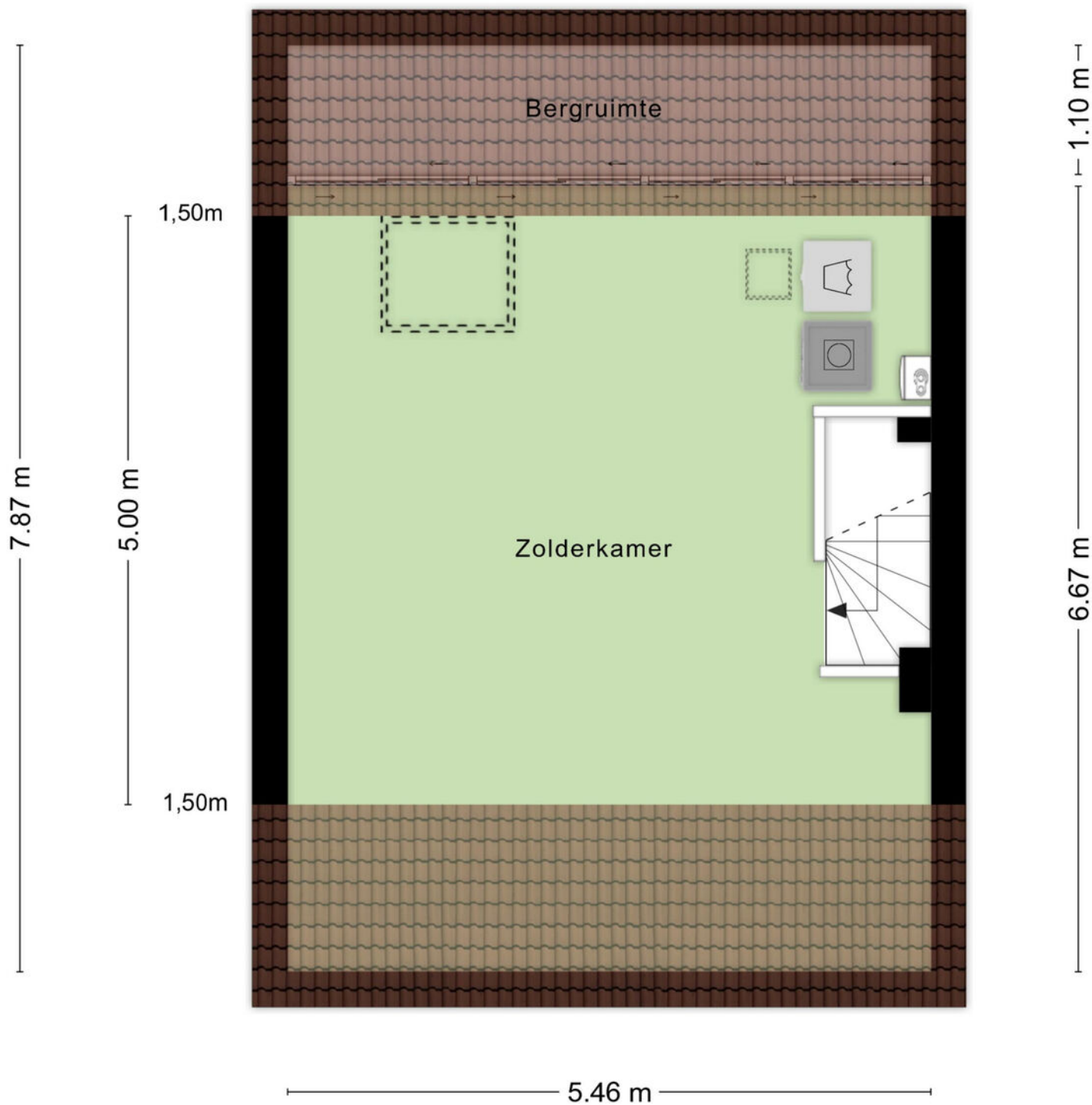


PLATTEGROND



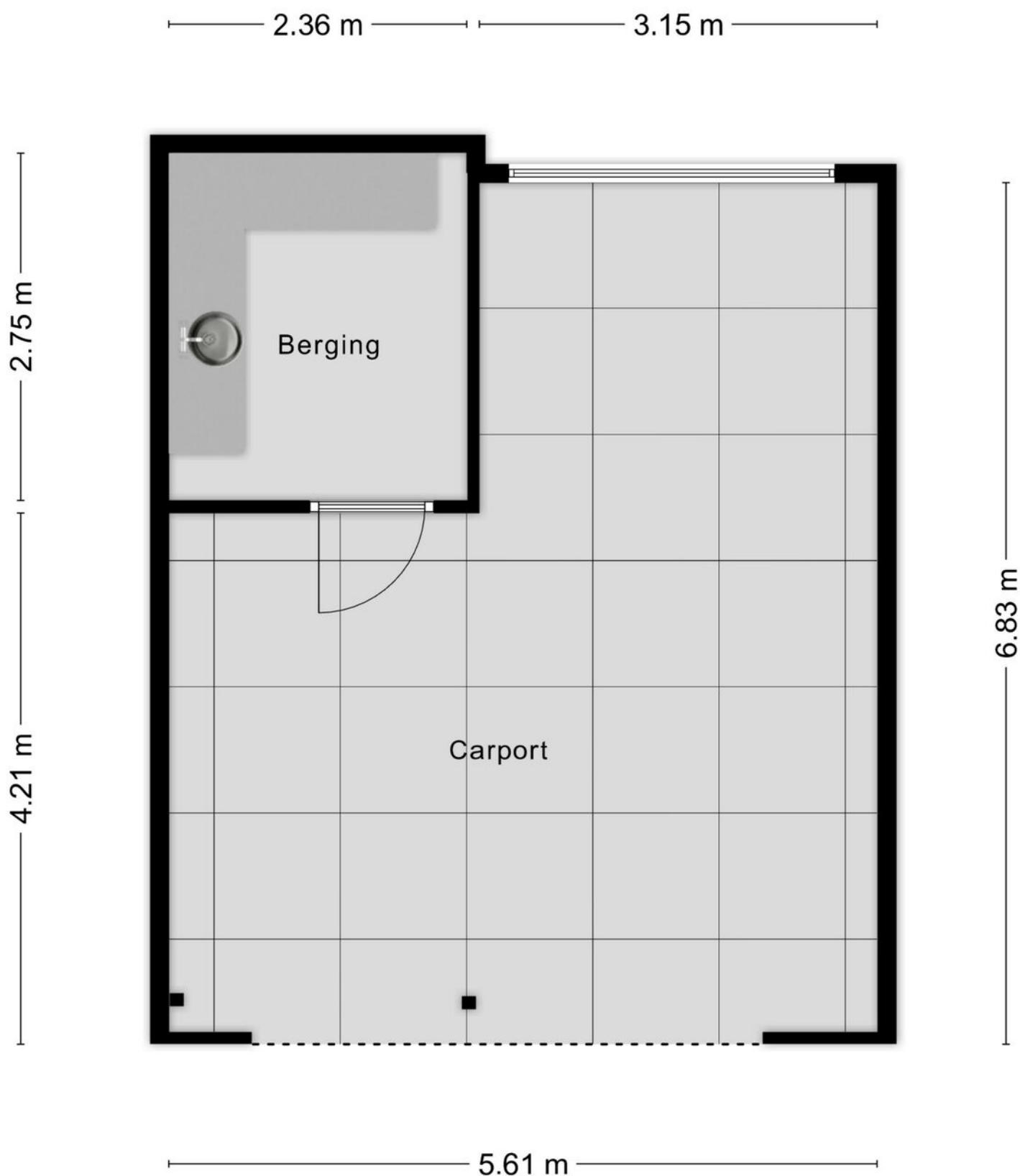
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

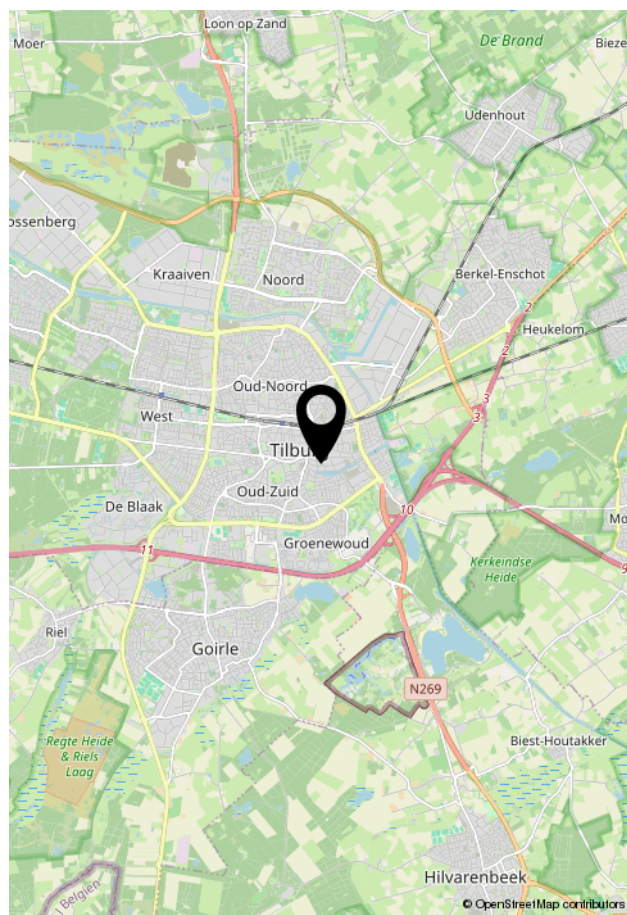
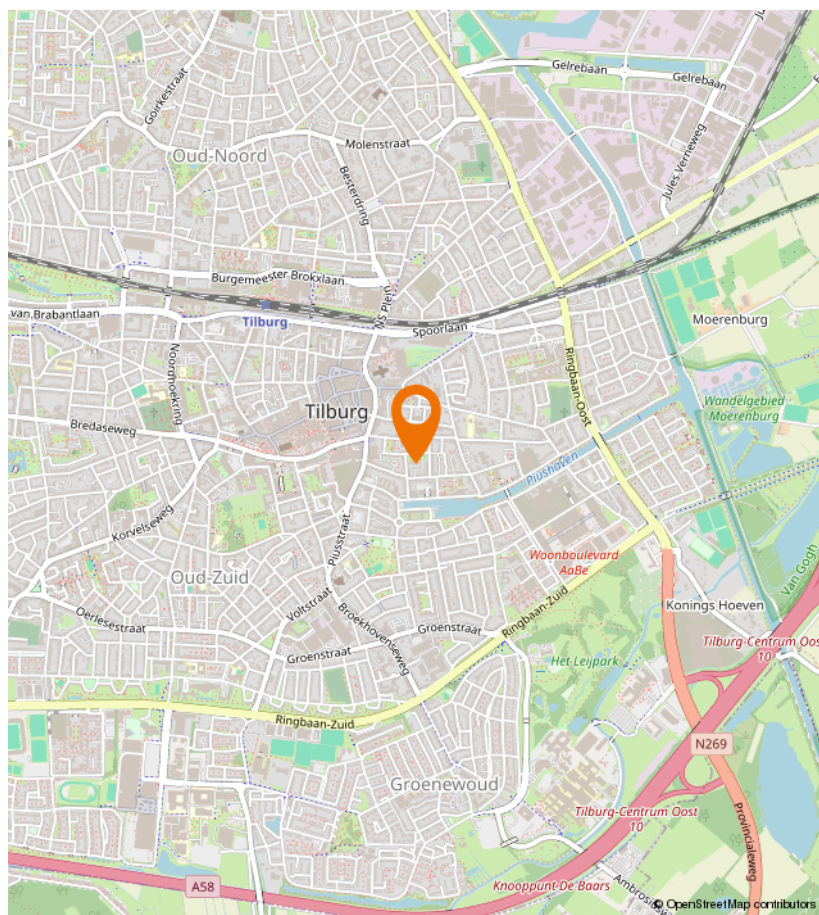
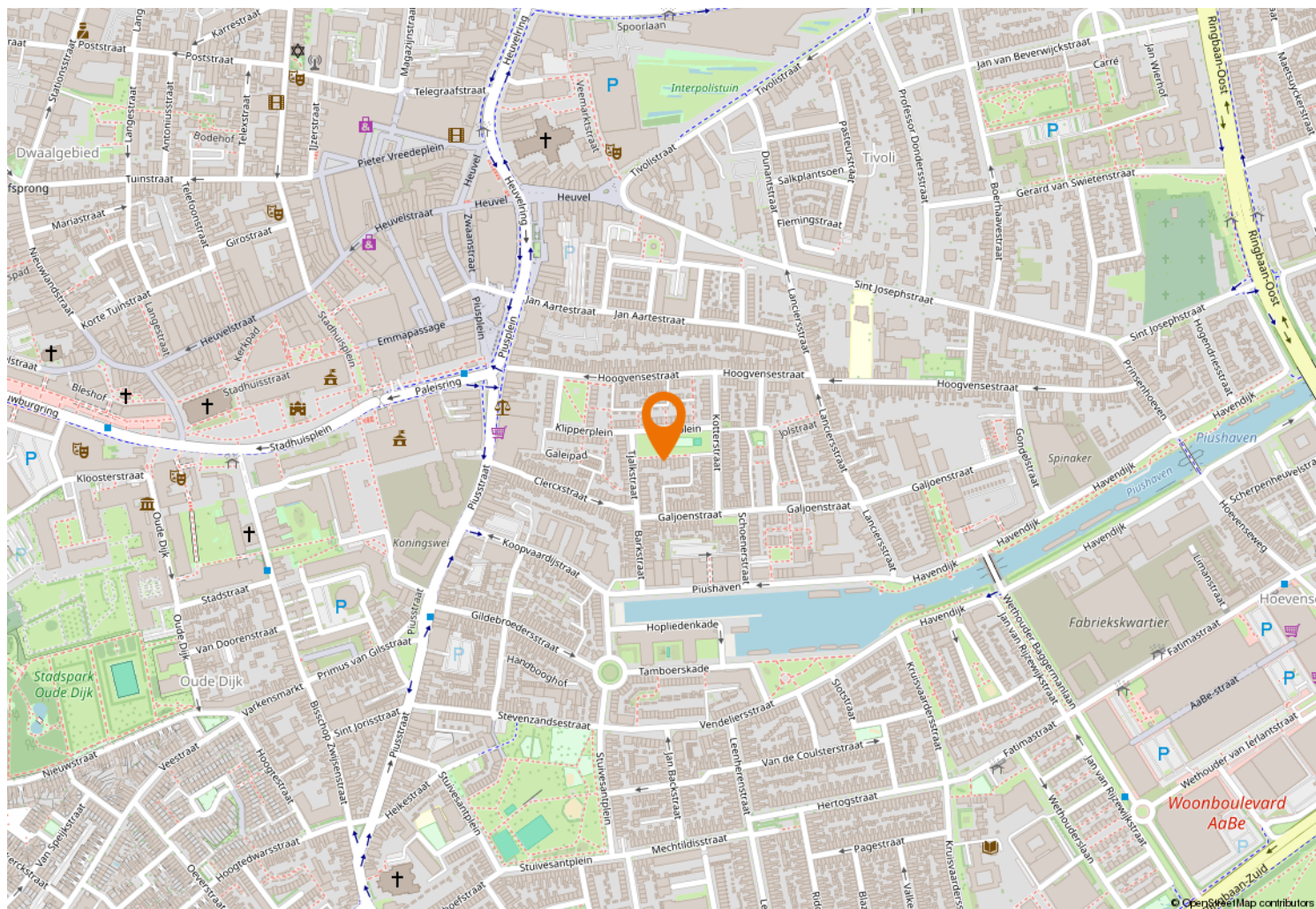
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	M
Perceel	10501

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.

kadaster



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.

