



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

OEGSTGEESTSTRAAT 55



Vraagprijs
€ 410.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Wonen in een rustige en complete woonomgeving

Welkom aan de Oegstgeeststraat 55 in Tilburg: een verzorgde en verrassend ruime tussenwoning op een rustige plek in de geliefde Reeshof. Hier woon je heerlijk ontspannen, met volop ruimte voor het dagelijkse leven en alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik.

De wijk kenmerkt zich door haar groene en ruim opgezette karakter. In de directe omgeving vind je diverse scholen, speelgelegenheden, sportvoorzieningen en winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen. Meerdere groene plekken in de wijk nodigen uit tot een fijne wandeling of een ontspannen rondje met de hond.

Een groot pluspunt is de ligging op loopafstand van treinstation Tilburg Reeshof. Hierdoor reis je eenvoudig richting het centrum van Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch en andere omliggende plaatsen. Met de fiets ben je bovendien zo bij winkelcentrum Heyhoef, terwijl ook de uitvalswegen richting de omliggende steden goed bereikbaar zijn.

De combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid maakt deze woning tot een fijne thuisbasis voor wie comfortabel wil wonen in een complete en prettige woonomgeving.

Een warm welkom

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot het woongedeelte. Zodra je verder loopt, valt direct op hoeveel ruimte en openheid de begane grond biedt. De rustige kleurstelling, fraaie vloer en verzorgde afwerking zorgen voor een warme en uitnodigende basis.

Licht, ruimte en gezelligheid

De royale woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en vormt een heerlijke plek om samen te ontspannen. Dankzij de brede raampartij valt er veel natuurlijk licht naar binnen en ontstaat er een fijne verbinding met de achtertuin.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waar je na een lange dag heerlijk neerploft. De open indeling laat de verschillende leefgedeelten mooi in elkaar overlopen, terwijl ieder gedeelte toch een eigen sfeer behoudt. Of je nu rustig een boek leest, gezellig visite ontvangt of met het gezin een filmavond houdt: dit is een woonkamer waarin het leven zich vanzelf afspeelt.

Samen koken en lang tafelen

Aan de voorzijde bevindt zich de in 2019 vernieuwde keuken. De lichte fronten en het donkere werkblad geven het geheel een moderne en tijdloze uitstraling. Door de praktische hoekopstelling is er volop werk- en kastruimte en dankzij het grote raam kijk je tijdens het koken prettig naar buiten.

Direct naast de keuken is ruimte voor een royale eettafel. Hierdoor ontstaat een gezellige leefkeuken waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. Begin de dag hier met een kop koffie, schuif na schooltijd aan voor de verhalen van de kinderen en geniet in het weekend van lange diners met vrienden of familie.



Drie slaapkamers, volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van prettig formaat. De grootste slaapkamer biedt alle ruimte voor een royaal bed en kastruimte. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. Daarmee groeit de woning gemakkelijk mee met verschillende woonwensen en levensfasen. De gehele woning is voorzien van minimaal dubbel glas, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat.

Fris en compleet

De badkamer heeft een moderne, rustige uitstraling en is uitgevoerd in stijlvolle grijsintonen. De ruimte beschikt over een douche, een breed wastafelmeubel met twee kranen, designradiator en een tweede toilet. Het raam zorgt voor aangenaam daglicht en natuurlijke ventilatie. Een verzorgde plek waar je de dag fris begint en ontspannen afsluit.

Een buitenruimte om ieder seizoen van te genieten

De achtertuin is een bijzonder fijne verlenging van de woning. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met keramische tegels en biedt voldoende ruimte om verschillende zitplekjes te creëren.

Achter in de tuin bevindt zich een heerlijke, sfeervolle overkapping. Een plek die uitnodigt tot lange zomeravonden, gezellige borrels en ontspannen momenten met familie of vrienden. Dankzij de beschutte ligging kun je hier ook wanneer het weer wat minder is comfortabel buiten zitten. De aanwezige wateraansluiting maakt de overkapping extra praktisch en compleet.

Daarnaast beschikt de tuin over een berging, ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen en overige opslag.

Comfortabel én energiezuinig

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over energielabel A++ en wordt verwarmd via stadsverwarming. In 2023 zijn bovendien maar liefst 13 zonnepanelen geplaatst via het project 'Zon op je Dak' van de gemeente. Samen met het dubbele glas draagt dit bij aan een energiezuinige en comfortabele manier van wonen.

Een verzorgd familiehuis met een open leefruimte, drie slaapkamers, een sfeervolle tuin én een uitstekende ligging: Oegstgeeststraat 55 heeft alles in huis om je snel thuis te laten voelen.

Kenmerken van de woning

- Bouwjaar 1997;
- Woonoppervlakte: 99 m²;
- Perceeloppervlakte 148 m²;
- Inhoud: 349 m³;
- NEN 2580-meetrapport*
- Energielabel A++, geldig tot en met 27-09-2036;
- Keuken 2019;
- Stadsverwarming
- 13 zonnepanelen (2023)
- Zonnepanelen geplaatst via 'Zon op je Dak' van de gemeente. €53,43 per maand;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met keramische tegels;
- Sfeervolle overkapping met wateraansluiting
- Treinstation Tilburg Reeshof op loopafstand;



Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Dat begrijpen wij heel goed!

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	99 m ²
Perceeloppervlakte	148 m ²
Inhoud	349 m ³
Bouwjaar	1997











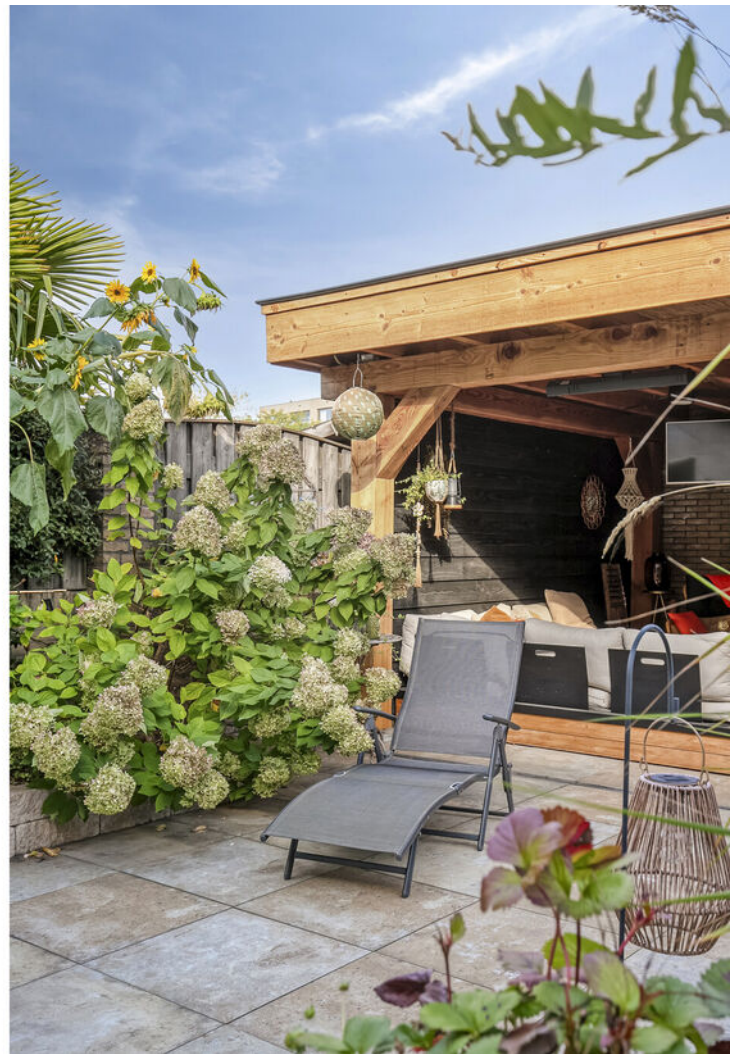






















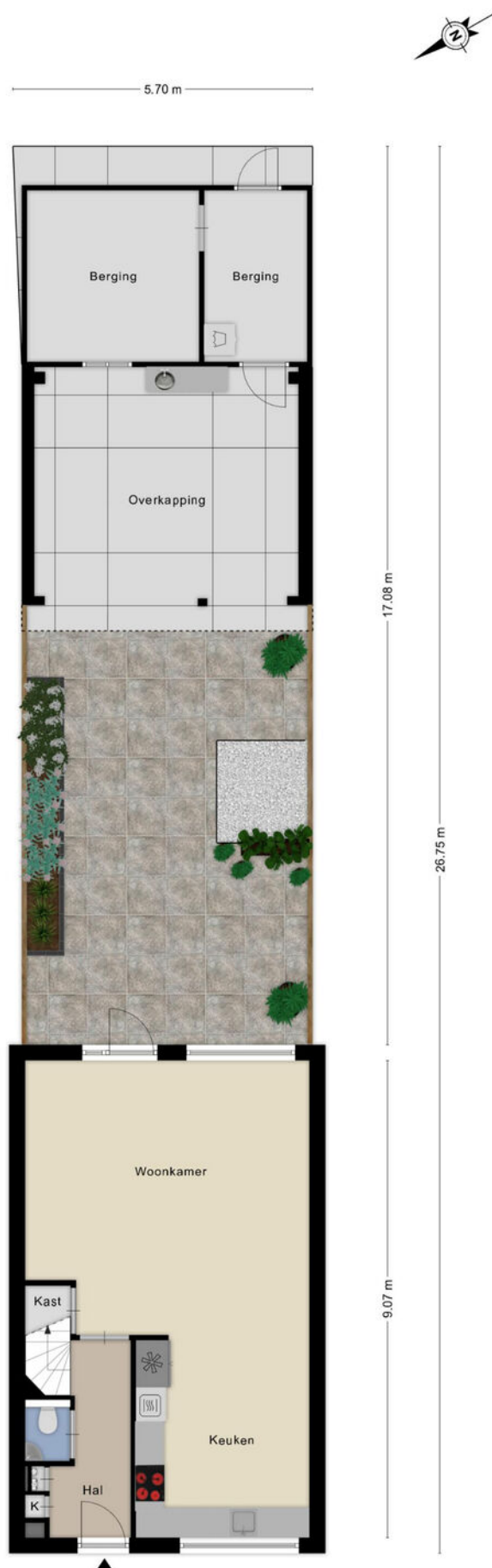




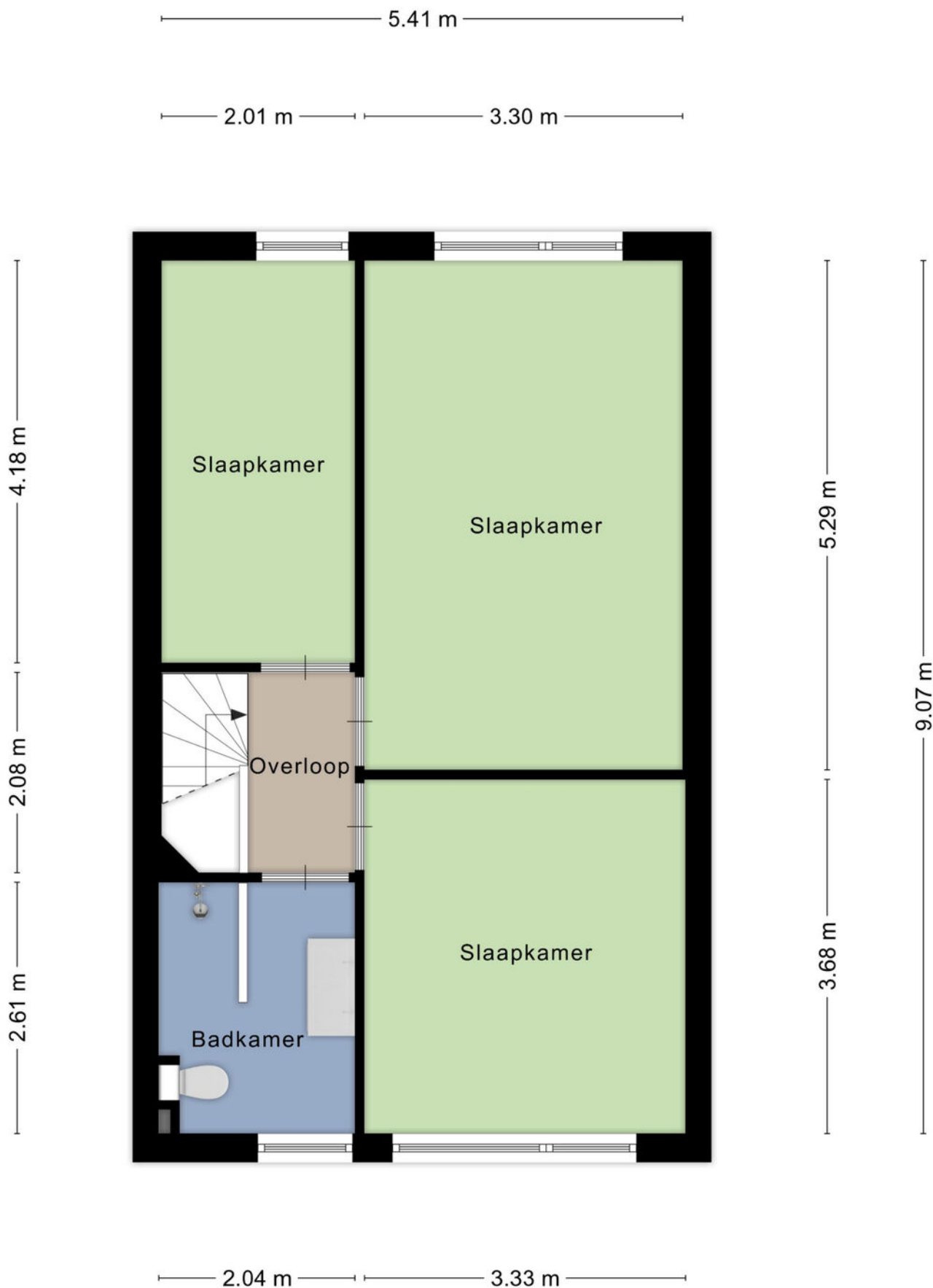
PLATTEGROND



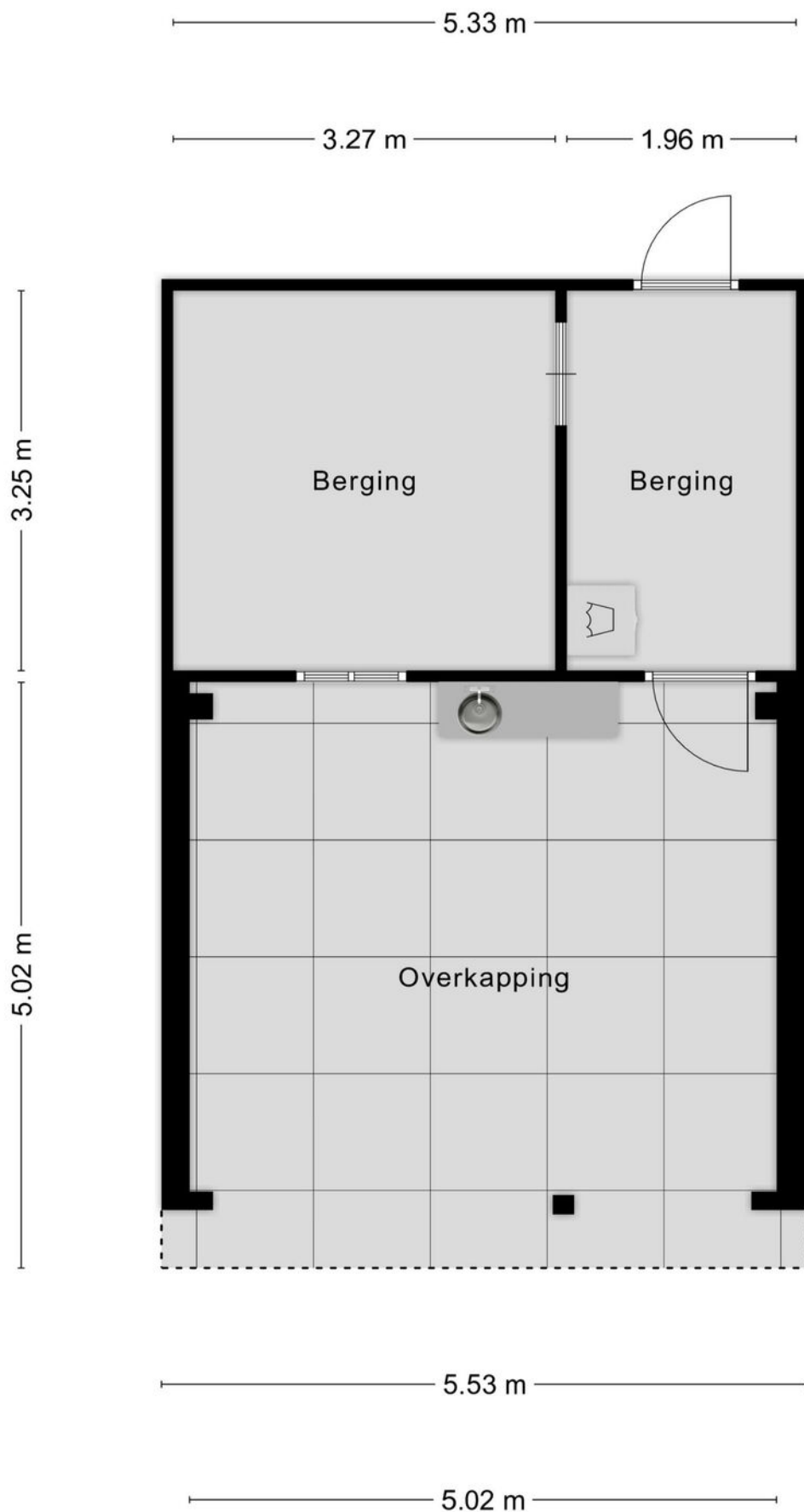
PLATTEGROND



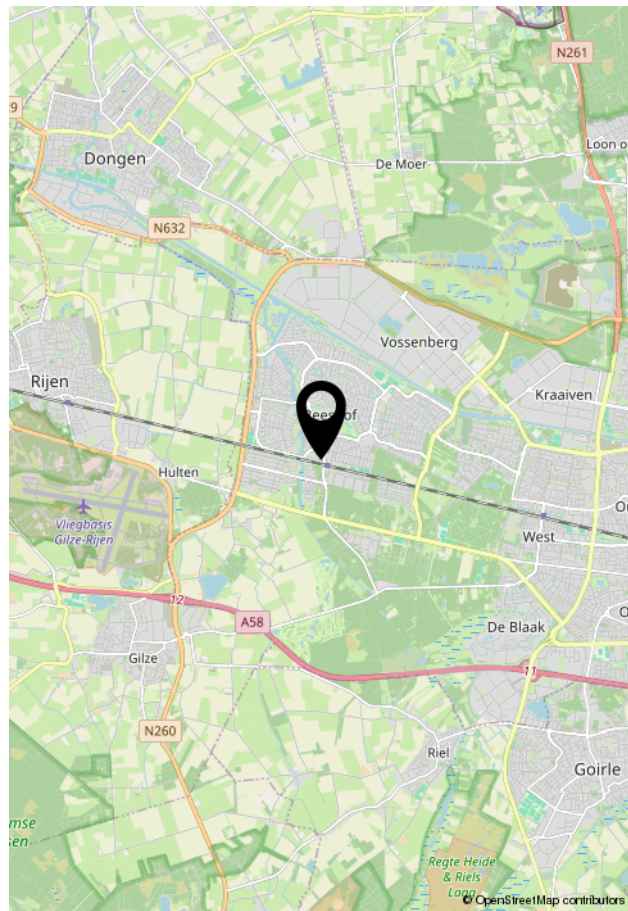
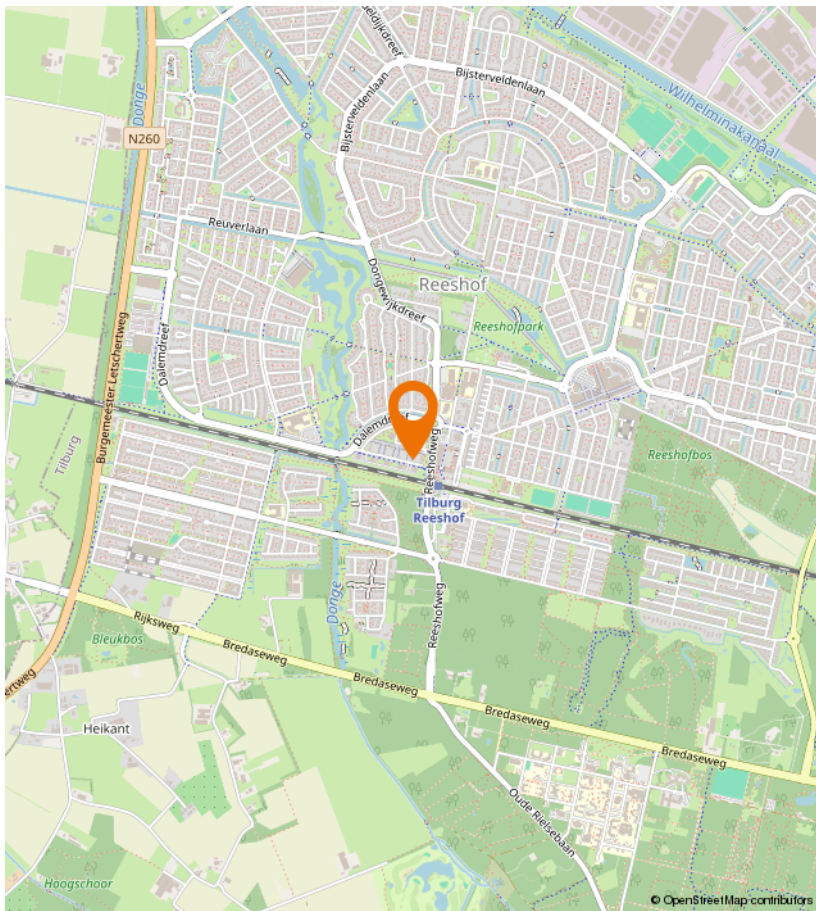
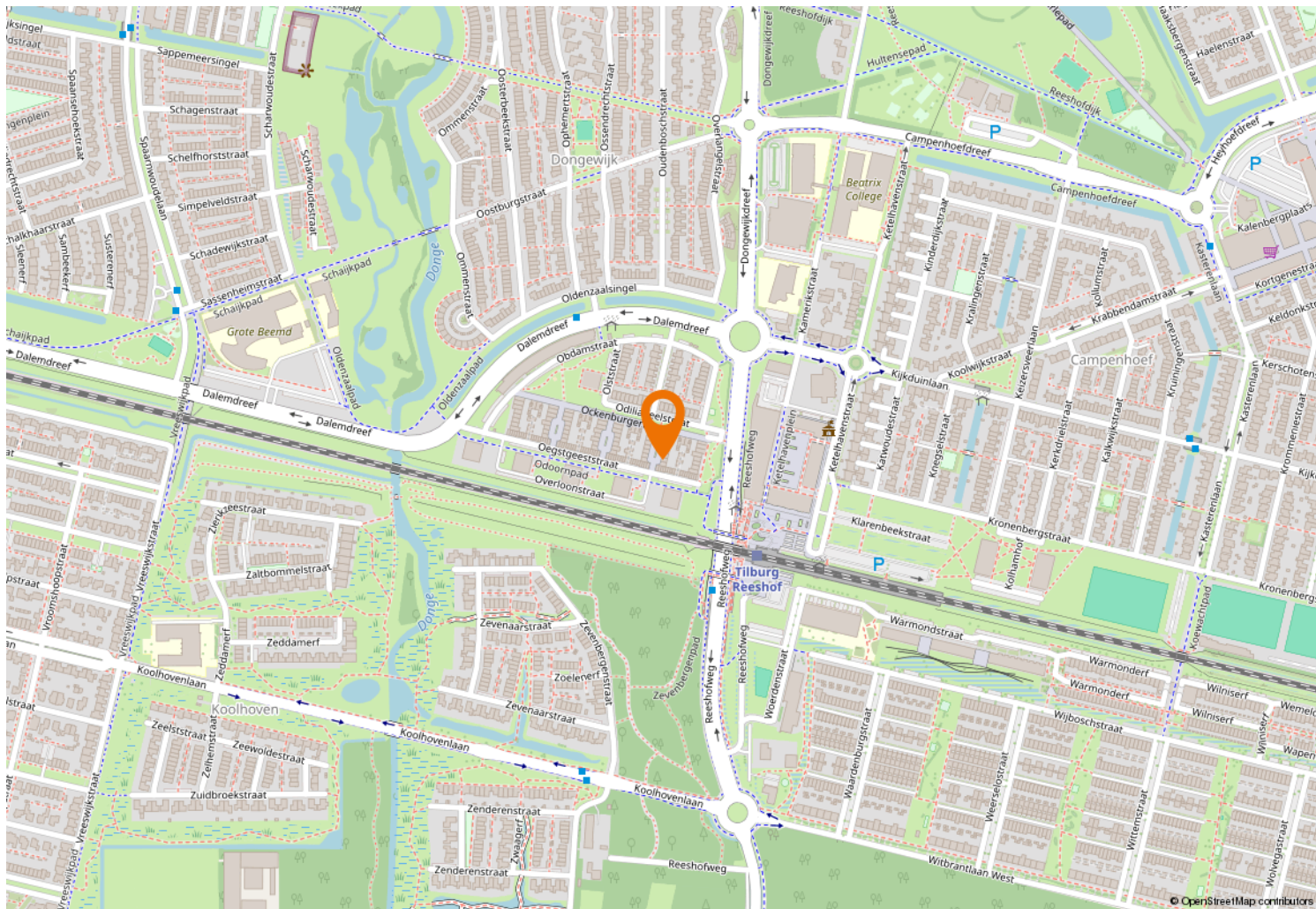
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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.

