

TE KOOP



Watertorenstraat 21, Tilburg

Vraagprijs € 340.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
127m²

Perceeloppervlakte
110m²

Inhoud
457.94m³

Energielabel
Volgt

> Omschrijving

Bijzonder fraaie jaren-30 (erker)woning (type tussenwoning) met zeer riante aan- en opbouw, berging en een achterom, midden in centrum van Tilburg. Opvallend is de zeer mooie afwerking buiten, maar zeker ook binnen. Wat een huislijke sfeer en riante woonkamer met openslaande tuindeuren en met open keuken (totaal maar liefst ca. 46m²). De woonkamer met open keuken is ca. 13.25 diep! De woning heeft een ruime voortuin en een gezellige achtertuin. Uniek is dat de slaapkamer op de eerste verdieping (achterzijde) in de achtertuin via een trapgang ook bereikbaar is. Bovenaan de trap is nog een klein balkon. Indeling begane grond o.a.: hal, toiletruimte, woonkamer met mediawand incl. ingebouwde (elektrische) sfeerhaard, trapgang naar eerste verdieping, meterkast en riante open keuken (ca. 23,6m²). Indeling eerste verdieping o.a.: overloop met loftdeur en vaste trap naar tweede verdieping, een 2-tal zeer riante slaapkamers van resp. 20,3m² en 17,8m² (een ervan is, indien gewenst eenvoudig te wijzigen in 2 slaapkamers), aparte toiletruimte en een royale en complete badkamer (a. 8,8m²). Indeling tweede verdieping: zeer riante zolder(slaapkamer) ca. 12,8m² (excl. de inloopkast) met dakkapel en inloopkast. Hier is ook de combi-cv (2008) en de aansluiting voor wasmachine-droger. De aan- opbouw is van ca. 2009. De voortuin (zuid) is onderhoudsvriendelijk aangelegd en zorgt voor de privacy vanaf de straatzijde. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op noord en heeft nog een poort met achterom. De woning staat in de woonwijk Noordhoek op zeer geringe afstand van Spoorstation Tilburg, scholen, het Kromhoutpark en op enkele autominuten van uitvalswegen als de A16 en A58. Zoek jij een woning in het gezellige centrum van Tilburg nabij alle voorzieningen, dan is dit mogelijk de droomwoning die jij zoekt. Bouwjaar ca 1931, inhoud ca. 457,94m³, gebruiksoppervlakte wonen 127m² en perceel 110m². (Pand nr. 05525)

Begane grond

- Entree: aan voorzijde een in 2-delen te openen voordeur met hierachter een kleine hal met een bewegingsmelder, zodat de verlichting automatisch aangaat. In de hal tapijt, systeemplafond en wanden afgewerkt met spuitwerk.
- Toiletruimte: deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De toiletruimte heeft eveneens een bewegingsmelder.
- Woonkamer: ruim opgezette woonkamer met duurzame laminaatvloer



“Kom binnenkijken!”



(extra brede lamellen). De wanden en het plafond zijn afgewerkt met spuitwerk. In het plafond inbouwspots en de radiator bij erker mooi afgewerkt. De erker maakt de uitstraling bijzonder in dit woongedeelte. In de fraaie mediawand zit ook een sfeerhaair met afstandsbediening (in meerdere kleuren in te stellen). De mediawand blijft achter, de geluidsapparatuur en tv zijn eventueel ter overname.

- Meterkast: naast de mediawand is de meterkast (8 groepen / 2x aardlek) met hier ook de gasmeter.
- De trapopgang: toegang tot de eerste verdieping via de trap in de woonkamer. De trap is afgewerkt met korreltapijt en rvs sierstrip bij de treden. Het trapgat zelf is afgewerkt met glasvezelbehang en bij de leuning lampjes (met afstandsbediening).
- Keuken (open met woonkamer): in de keuken een compleet en bij de stijl van de woning passend keukenblok in hoekopstelling en een apart eiland. In het keukenblok geïntegreerde apparatuur zoals: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, close-in boiler, 2x apothekerskast en in het eiland een combimagnetron. De naast de keukenblok staande Amerikaanse koelkast met ijsblokjes machine is ter overname. De openslaande tuindeuren en de ramen beide met kruisroeden zorgen voor een huislijke uitstraling.

Eerste verdieping

- Overloop: overloop met op de vloer tapijt, plafond met inbouwspots en wanden afgewerkt met glasvezelbehang. Op de overloop een spiegel tegen een van de wanden. Op de overloop is ook een loftdeur die de vaste trap naar de tweede verdieping kan afsluiten of de trap naar de eerste verdieping.
- Slaapkamer 1: de riante slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kastenwand met hierboven een tv-aansluiting. Ook hier wanden met glasvezelbehang, een systeemplafond, een cassetteradiator en op de vloer tapijt. Bij de ramen rolluiken.
- Slaapkamer 2: via een tussenportaal (met korreltapijt vloerafwerking) in het verlengde van de overloop deze zeer riante 2e slaapkamer met draai-kiepraam, een deur naar een klein balkon achter deze slaapkamer en een sierhaard (gaat mee). Hier is ook een trap die uitkomt in de achtertuin. In de slaapkamer een klein keukenblok met spoelbak met warm en koud water en een apothekerskastje. Wand afgewerkt met stucwerk, systeemplafond en op de vloer tapijt. Deze ruimte is eenvoudig te verdelen in

eventueel 2 slaapkamers of inzetbaar als werkplek of kantoor aan huis.

- Toiletruimte: bij het tussenportaal is een afzonderlijke toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
- Badkamer: deze ligt tussen de beide slaapkamers en is deels betegeld. In de badkamer een ligbad, inloopdouche, designradiator en een wastafel met spiegel met onder de wastafel vakken met opbergruimte.

Tweede verdieping

- Zolder(slaap)kamer: Deze slaapkamer heeft aan de achterzijde een groot dakkapel met draai-kiepramen die ook zijn voorzien van kruisroeden. In het plafond inbouwspots en aan de voorzijde van deze kamer een groot dakraam. Aansluitend is er nog een inloopkast met klein dakraam. In deze ruimte is ook de aansluiting voor het witgoed en de HR combi-cv Remeha (2008) CW5. Tot slot is er een cassette radiator.

Tuin

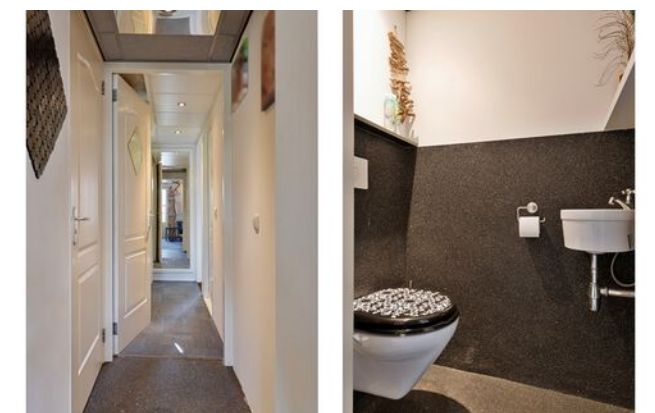
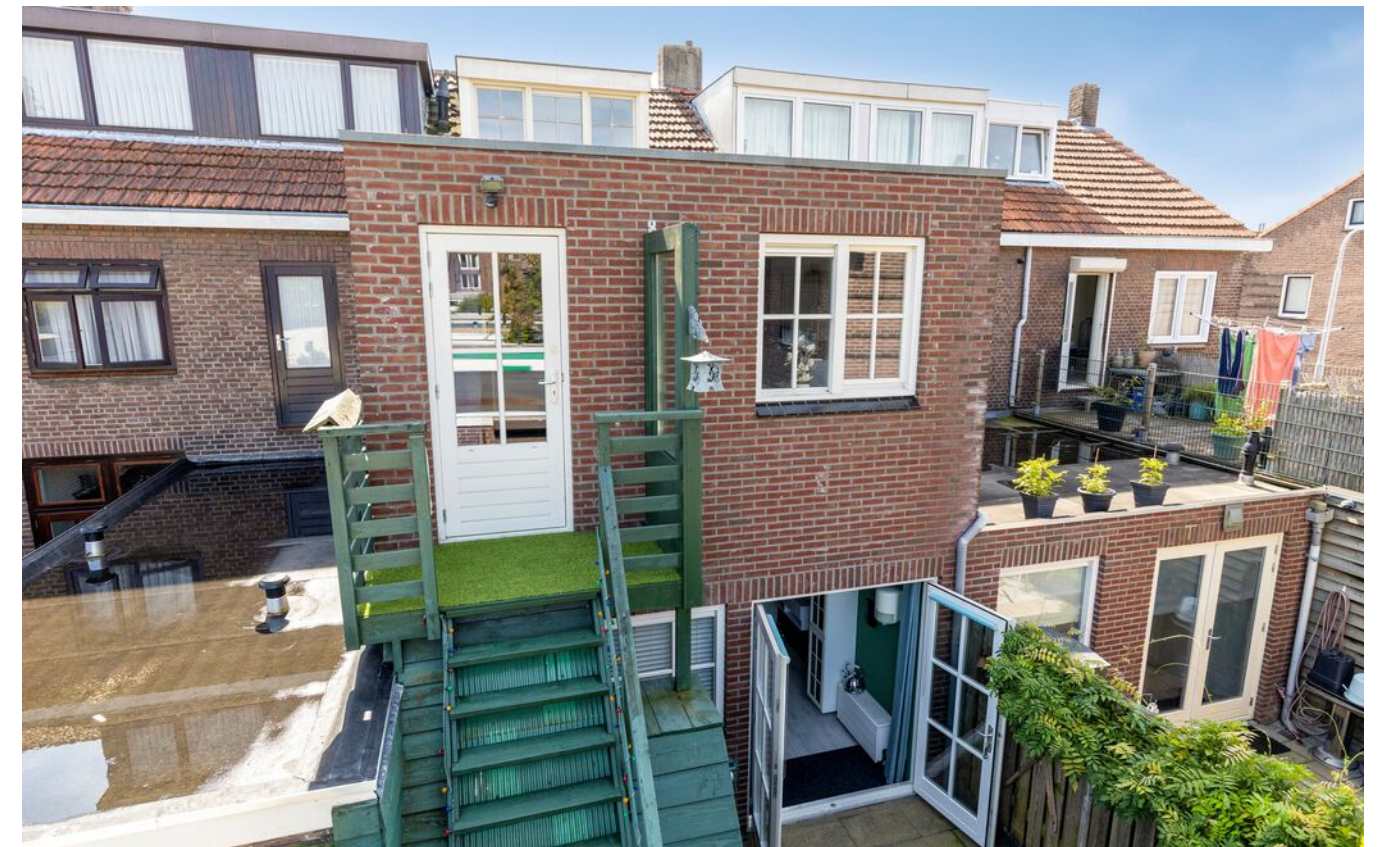
Voor-achtertuin, overkapping en houten tuinhuisje:

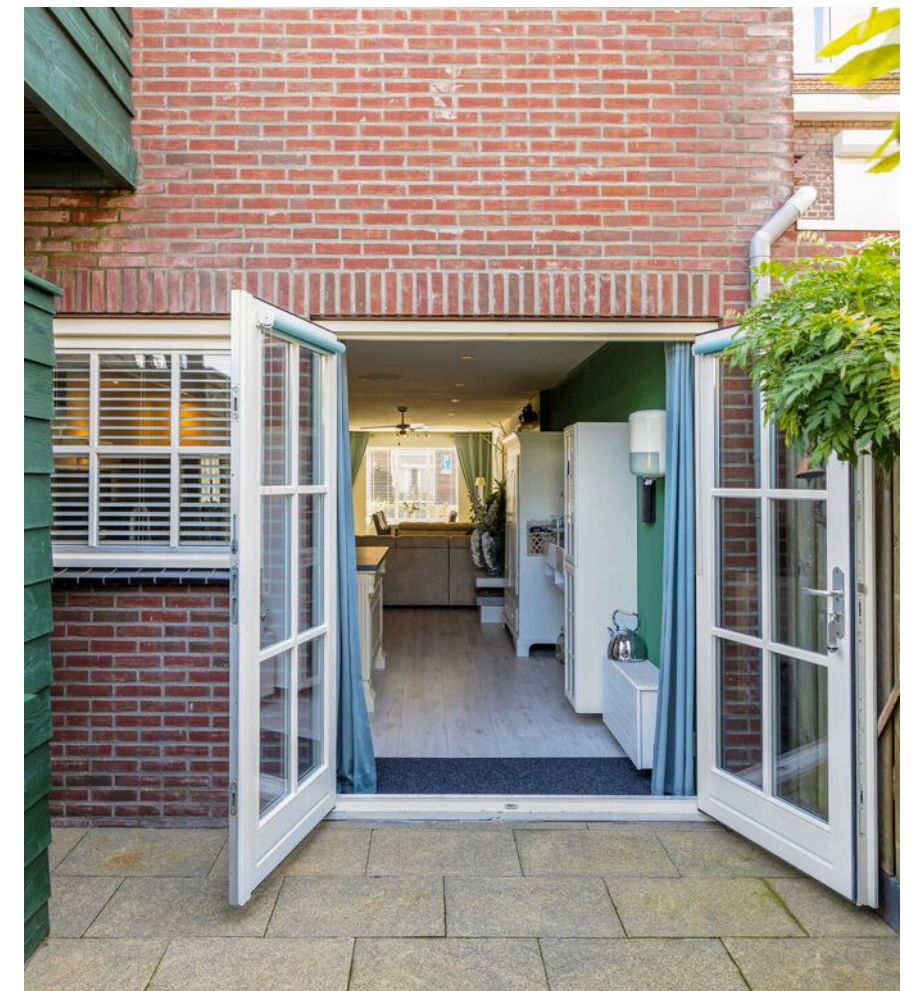
- De voortuin (ca. 5m x 4,5m): grote splitborder met een pad van geprofileerde planken naar de voordeur.
- De achtertuin (ca. 5m x 4,5m): volledig afgewerkt met terrastegels en een mooie houten schutting en poort naar de zgn. brandgang. Onder de buitentrapp naar de eerste verdieping nog een houten schuur voor stallen van fietsen en/of gereedschappen.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch en overig: Energielabel volgt. De begane grond: beton en eerste en tweede verdieping balklagen met isolatie tussen de balken. Er is geen kruipruimte onder de woning. Woning heeft vloer-/dak/ en spouwisolatie en tussen burens nr. 23 nog een extra voorzetwand met isolatie. De woning heeft bijna overal paneeldeuren. Buitenkraantjes bij voor-/ en achtertuin.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld.







Fraaie en complete badkamer.

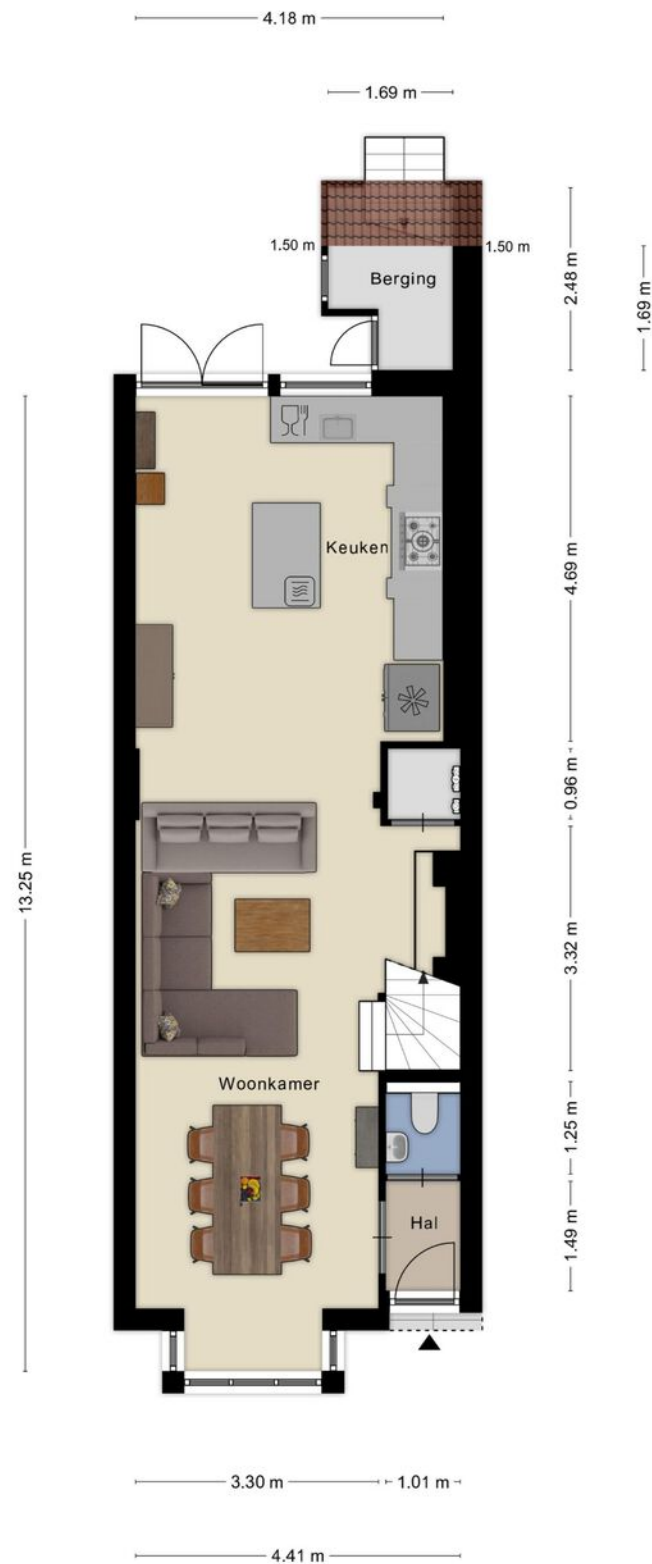


Sfeervolle en ruime slaapkamers



> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

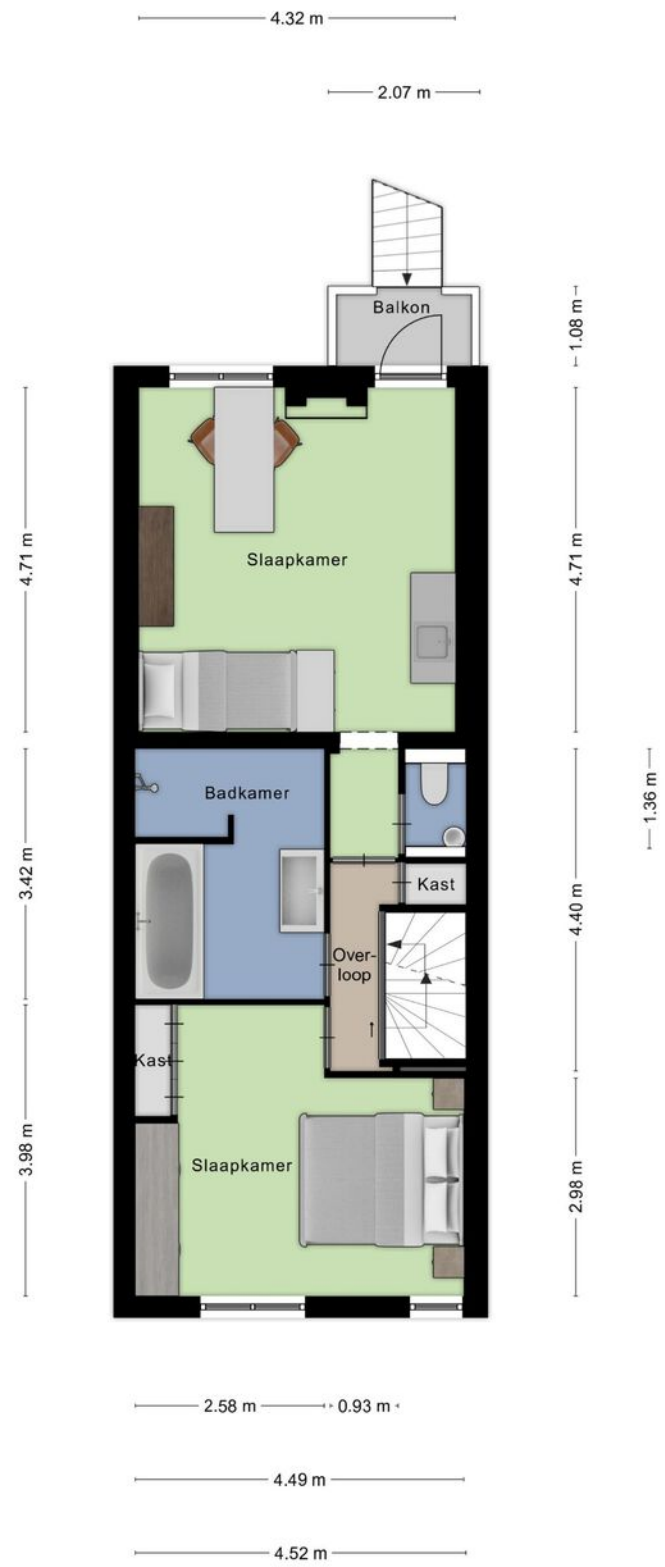
> 3D

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



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

> 3D

Ontdek de eerste verdieping

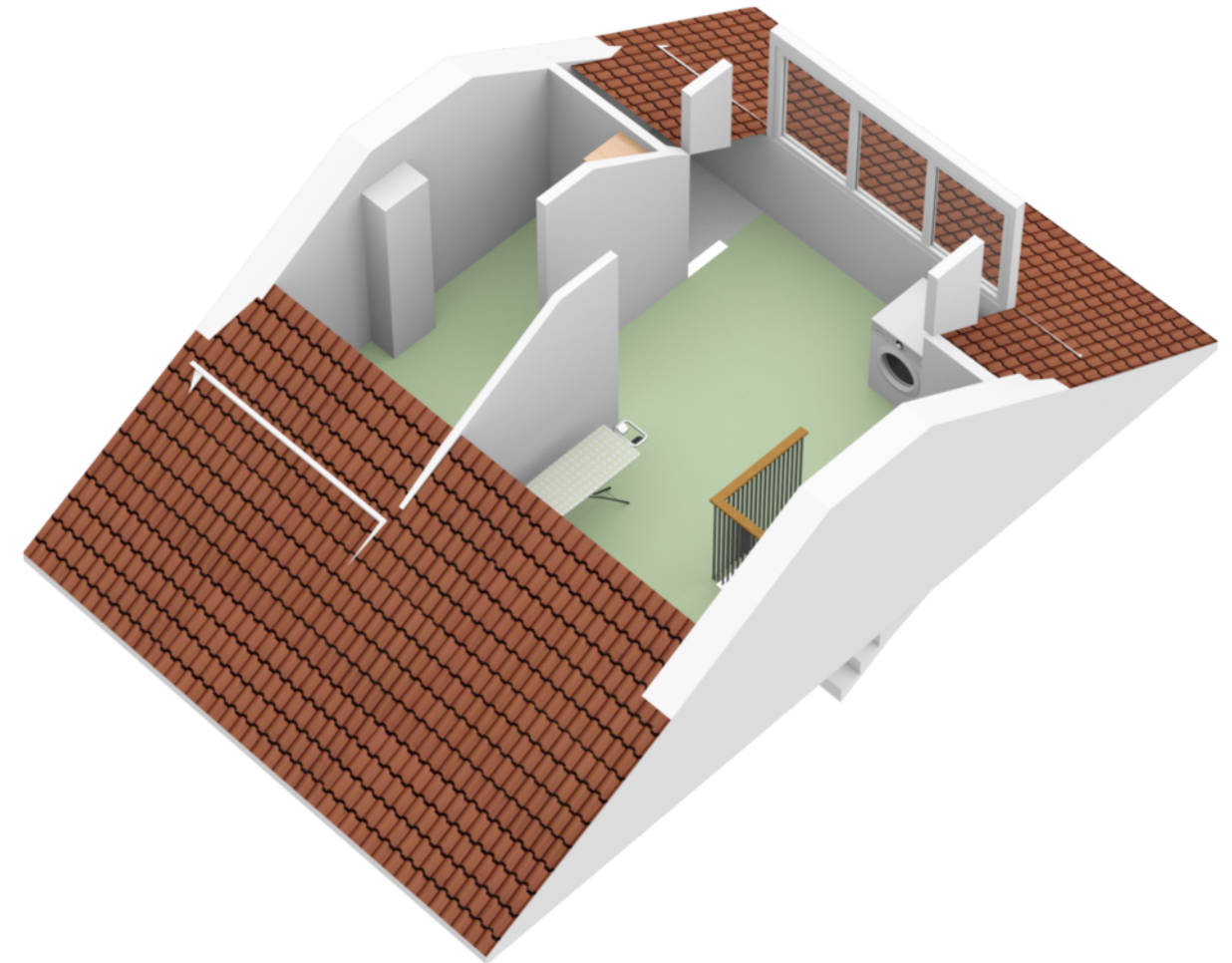
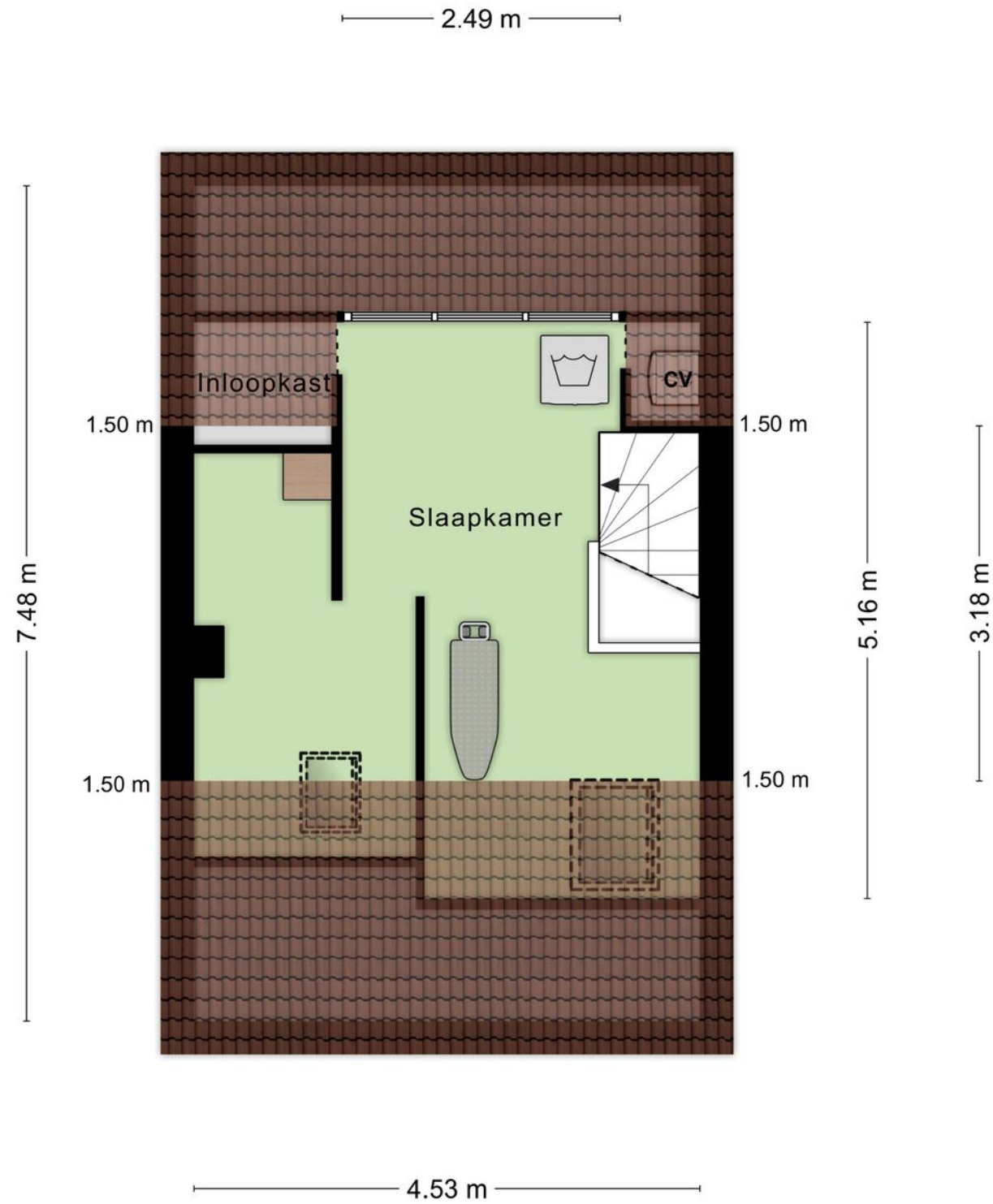


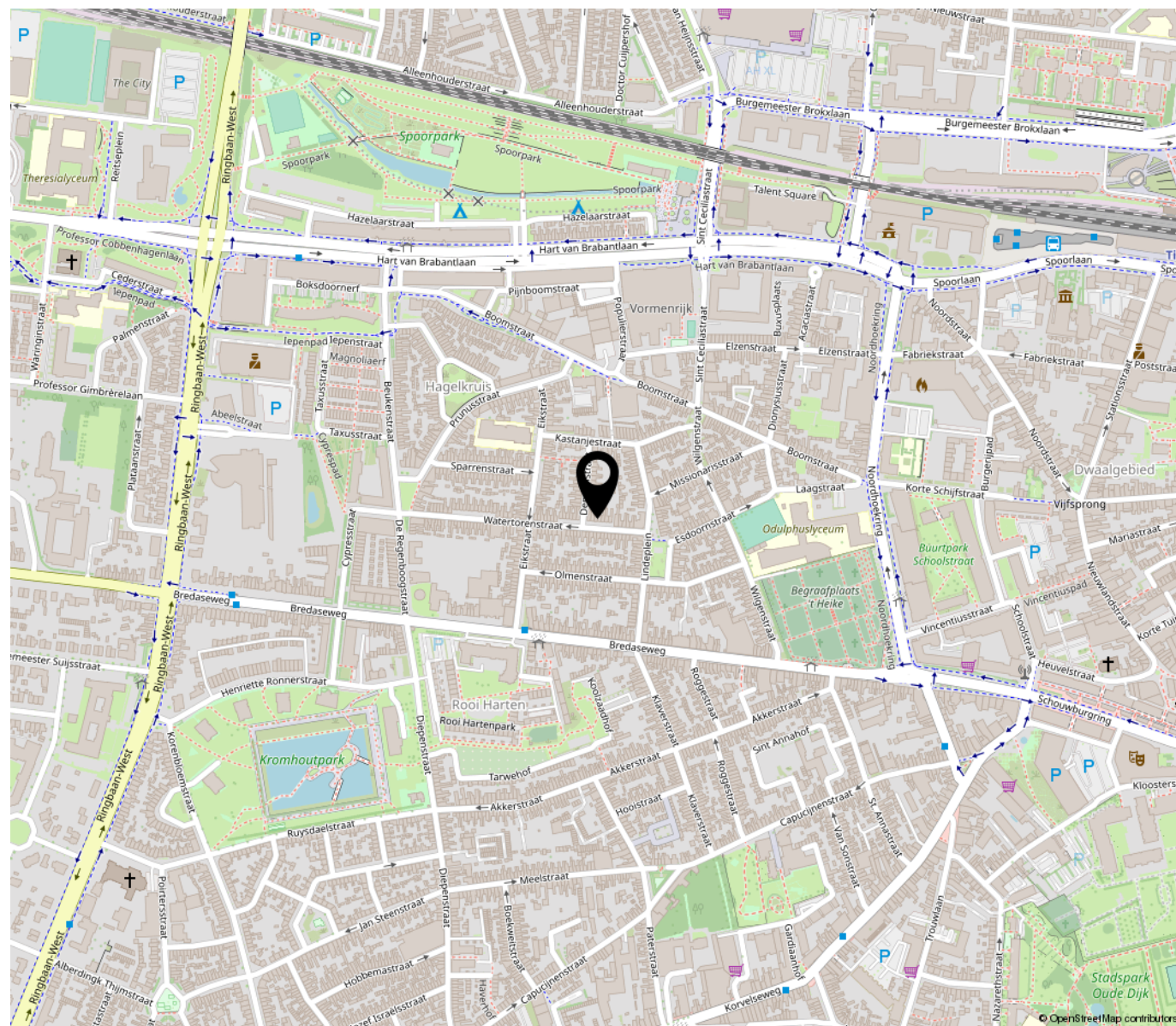
> **Plattegrond**

Ontdek de tweede verdieping

> **3D**

Ontdek de tweede verdieping





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Buiten | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting | X | | | |
| Buitenverlichting (incl. spots bij erker buitenzijde) | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | | |
| Buitenberging (hout) in achtertuin | X | | | |
| Verlichting bij trapleuning | X | | | |
| Woning | | | | |
| Brievenbus (n in voordeur) | X | | | |
| (Voordeur) bel zgn. Air white | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| Veiligheidsslots en overige inbraakpreventie (bij tuindeuren, 3-punts) | X | | | |
| Rolluiken (voorzijde 2x) | X | | | |
| Raamdecoratie, te weten | | | | |
| Gordijnrails | X | | | |
| Gordijnen | | X | | |
| Rolgordijnen | | X | | |
| Jaloezieën | | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| Vloerbedekking/laminaat | X | | | |
| Warmwatervoorziening / CV | | | | |
| CV met toebehoren | X | | | |
| Close-in boiler (in keukenblok) | X | | | |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Thermostaat | X | | | |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling (zit op 2e verdieping) | X | | | |
| Open haard, houtkachel | | | | |
| (Hout)kachel | | | | X |
| Sierhaard in Mediawand (met ab voorf diverse kleurinstellingen) | | | X | |
| Sierhaard slaapkamer achterzijde | | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| Keukenmeubel met 2x apothekerskast | X | | | |
| (Combi)magnetron | X | | | |
| Gaskookplaat 5-pits met afzuigkap | X | | | |
| Vaatwasser | X | | | |
| Amerikaans koelkast met ijsblokjes machine | | | X | |
| Wasmachine | | X | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| Inbouwverlichting / dimmers | X | | | |
| Opbouwverlichting (lampen aan plafonds en wanden) | | X | | |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten | | | | |
| Losse kast(en) | | X | | |
| Boeken/legplanken | X | | | |
| Spiegel(wanden) op overloop eerste verdieping | X | | | |
| Sanitaire voorzieningen | | | | |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Wastafel(s) | X | | | |
| Toiletbril(len) en toiletrolhouder(s) | X | | | |
| Telefoon toestel/-installatie | | | | |
| Telefoon toestellen | | | | X |
| Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten | | | | |
| Radiatorafwerking (bij meerdere radiatoren) | X | | | |
| Overige zaken, te weten: | | | | |
| ER IS EEN AFZONDERLIJKE LIJST MET ROERENDE ZAKEN DIE TER OVERNAME ZIJN / IS OP TE VRAGEN BIJ MAKELAAR | | | X | |



“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”



> Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanden en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jou visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

> Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.



ENTHOUSIAST

over deze woning?



**Neem dan contact op met ons team!
Wij staan jou graag te woord.**

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

