

Welkom

Vraagprijs

€ 949.500 k.k.

Veerse Meer 41

Tilburg



013-4657111
info@vanheeswijkmakelaars.nl
www.vanheeswijkmakelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	240 m ²
Perceeloppervlakte	593 m ²
Inhoud	968 m ³
Bouwjaar	1993
Energie label	A





Beschrijving

Begane grond:

Stap binnen vanuit de overdekte entree, in de ruime hal van deze woning. De hal met hoogwaardige afwerking en aandacht voor details, biedt toegang aan de inpandige garage, de kantoorruimte, de meterkast, trapopgang, kelderkast en de fijne woonkamer.

De moderne en prachtig vormgegeven woonkamer van maar liefst 52 m² is in 2015 onder architectuur van Francine Broos verbouwd en uitgebouwd. Het daglicht valt rijkelijk binnen door de twee schuifpuien en de grote raampartijen. Deze ruime en lichte leefruimte biedt een oase van rust en comfort, ideaal voor ontspanning en gezellig samenzijn.

Door de Z-vorm van de woonkamer zijn er als het ware twee vertrekken ontstaan: een ruime eetkamer en een heerlijke zitkamer. Het centrale punt van de zitkamer is de sfeervolle gashaard, die niet alleen warmte en gezelligheid brengt, maar ook een eigentijds accent toevoegt aan het interieur.

De royale eetkamer ligt direct naast de keuken, ideaal gesitueerd in het hart van het huis. Extra speels is deze ruimte door de strakke vaste roomdivider met hierin een nis, een mooie plek voor kunst. Aan de andere zijde van de roomdivider is een mooie vaste wandkast op maat gemaakt. Of je nu geniet van quality time met je gezin, gasten ontvangt of gewoon ontspant na een lange werkdag, deze moderne en mooie woonkamer biedt de perfecte setting voor al deze momenten.

De aangebouwde keuken (2015) is gesitueerd in een ruimte van ongeveer 18 m². De Bulthaup keukeninrichting (2005) is strak en modern met doordachte opbergmogelijkheden. De navolgende luxe apparatuur is in de keuken verwerkt: combi stoomoven, hoge druk stoomoven, koelkast met laden, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser 2023 en een kokend water kraan. De keuken is verder afgewerkt met een verdiept RVS aanrechtblad met 1,5 spoelbak. Ook in de keuken heeft Francine Broos veel leuke en doordachte ideeën

doorgevoerd. Er is een fijne eethoek met uitkijk op de patio'tuin aan de linkerkant van de woning.

Als laatste onderdeel van de begane grond bespreken we de afgescheiden kantooruimte aan de voorzijde van het huis. De eigen zij-entree biedt niet alleen een praktische toegang, maar ook een slim ontworpen ruimte die perfect is voor je dagelijkse routines en activiteiten. De hal is namelijk voorzien van een handige op maat gemaakte computerkast en koffiecokner, waardoor dit de ideale plek is voor een efficiënte start van je werkdag en voor de ontvangst van je zakelijke relaties. De computerkast biedt een georganiseerde en toegankelijke ruimte voor het opbergen van je werkbenodigdheden. En de koffiecokner maakt het tot een gastvrije plek waar je kunt genieten van een verkwikkend kopje koffie terwijl je plannen maakt voor de dag of voor tijdens het wachten op de volgende afspraak. Vanuit deze tweede hal bereik je de woonkamer (middels een schuifdeur) evenals de afsluitbare kantooruimte aan de voorzijde van de woning. De kantooruimte beschikt over een prettige lichtinval. Ook is er hier een deur die toegang biedt tot de hoofdhal van de woning. De kantooruimte biedt privacy en concentratie voor werk of studie, terwijl de directe verbindingen binnenshuis ervoor zorgen dat je altijd in contact kunt blijven met de andere gezinsleden. Door de slimme indeling en doordachte functionaliteit, biedt dit geheel een naadloze integratie van werk en wonen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt veel comfortabele ruimte voor het hele gezin, met in totaal vier slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet. De vier slaapkamers bieden voldoende ruimte en privacy voor elk gezinslid, met grote ramen die zorgen voor natuurlijk licht en een uitnodigende sfeer. Of het nu gaat om een slaapkamer voor ouders, kinderen of gasten, er is een kamer voor ieders behoefte en smaak. De twee badkamers op deze verdieping zijn tijdens de bouw in 1993 ontworpen met het oog op comfort en gemak. Hier kun je fijn ontspannen en opfrissen. De hoofdbadkamer, die zowel vanaf de overloop als vanuit de ouderslaapkamer bereikbaar is, beschikt over een ligbad, separate douchecabine en twee vaste wastafels. De tweede badkamer beschikt over een douche en wastafel. Ook de aansluitingen t.b.v. de was-apparatuur zijn hier gesitueerd. Nog een laatste toevoeging betreft de ouderslaapkamer, deze heerlijke ruime kamer beschikt over een riante walk-in-closet met afgesloten maatwerkkasten en over een charmant balkon aan de achterzijde van de woning.

Tweede verdieping:

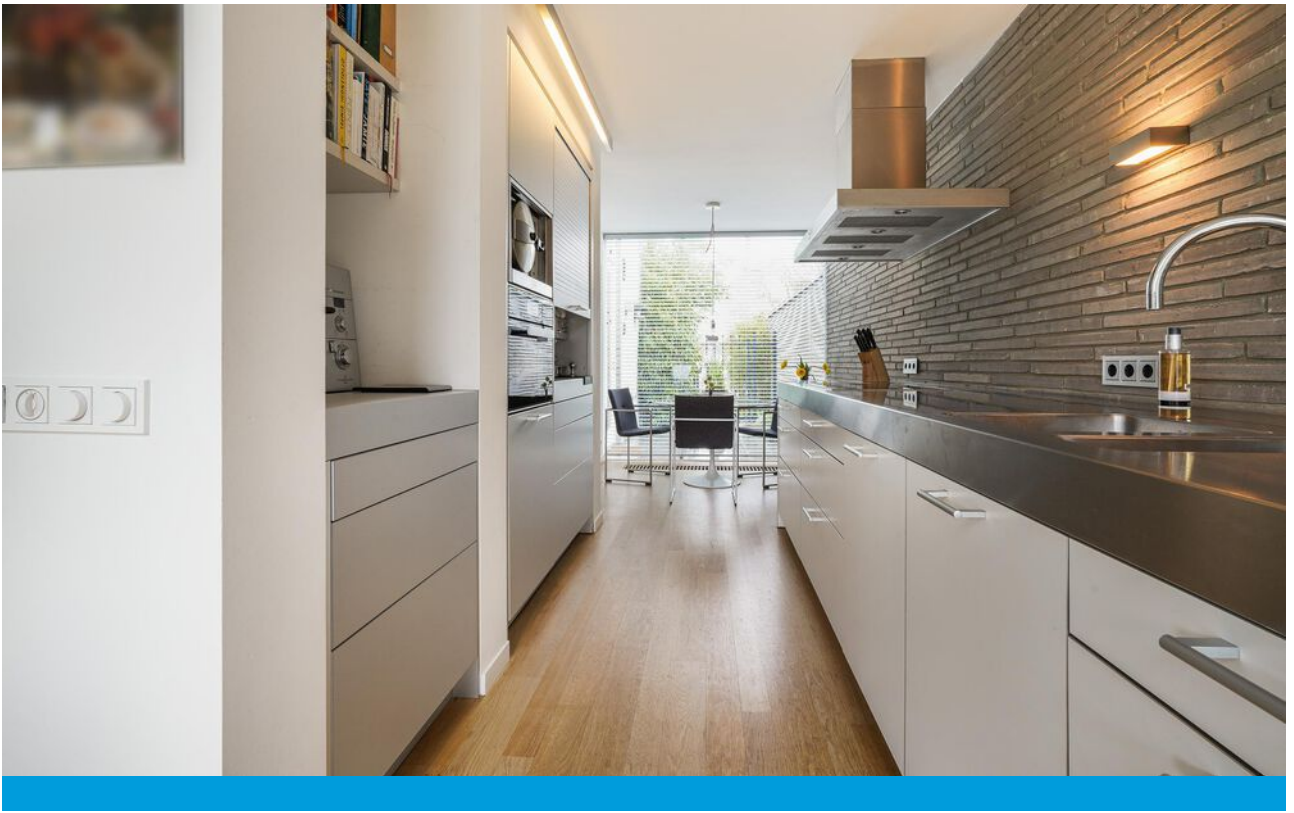
De tweede verdieping, de riante zolder, beschikt over twee bijzonder ruime slaapkamers, elk met dak-schuifte en dubbele Velux-ramen (met elektrische zonwering en regensensors) die prettig veel daglicht binnenlaten. Deze sfeervolle ruimtes bieden een rustige en comfortabele omgeving om te ontspannen en tot rust te komen. In het midden van deze verdieping bevindt zich de derde badkamer van het huis. Deze badkamer is voorzien van een dubbele vaste wastafel, een inloopdouche en een designradiator, waardoor het een stijlvol en functioneel onderdeel van de woning is. Daarnaast biedt de tweede verdieping ook praktische bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn. Hier vind je ook de CV-ketel (2011), omvormer voor de zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit.

Tuin:

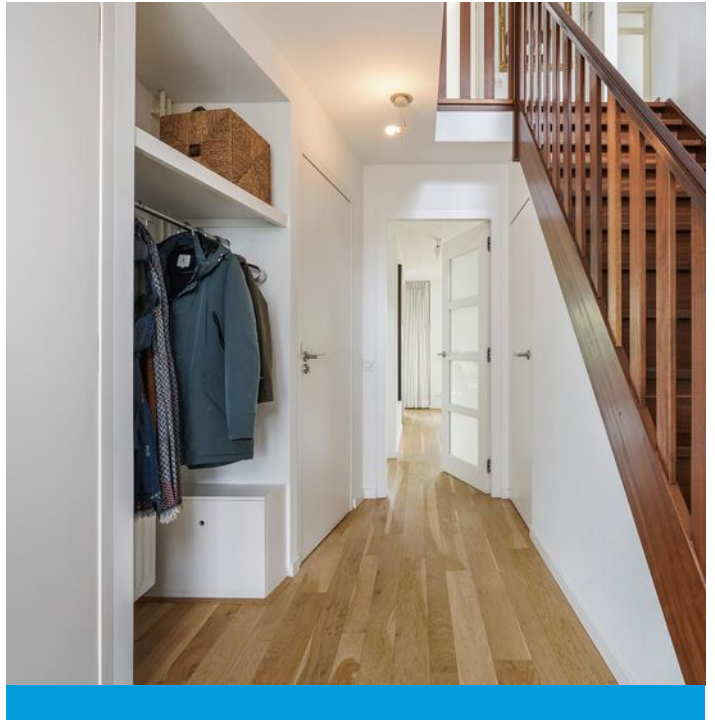
De achtertuin, gelegen op het westen, is in 2007 is ontworpen door Puur, tuinarchitecten en hoveniers. Elke hoek van deze groene tuin ademt vakmanschap en esthetiek en biedt een serene omgeving om te ontspannen en te genieten van de natuur. De tuin is voorzien van verschillende terrassen, elk met zijn eigen karakter, waardoor je de mogelijkheid hebt om te genieten van de zon op verschillende momenten van de dag. Direct aansluitend aan de achtergevel van de woning is een (middels elektrisch bedienbare panelen te overdekken) terras aanwezig. Voor de frissere avonden in het voor- of naseizoen is dit terras voorzien van een heater. De variatie van kiezels en Chinees hardsteen creëert een speels contrast en voegt textuur toe aan het geheel, de ruim bemeten houten vlonder achterin de tuin is een uitnodigende plek om te loungen en te ontspannen. In het midden van deze heerlijke tuin vind je een ruim gazon, perfect voor zonnige middagen met familie en vrienden, links naast het gazon ligt een strakke vijverpartij. De aangelegde borders, gevuld met een mix van bomen en lager groen, omarmen de tuin en zorgen voor een kleurrijke ambiance gedurende alle seizoenen. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie en ingegraven uplights. Naast het huis is een handige overdekte fietsenstalling aanwezig. Of je nu geniet van een rustig ontbijt op het terras, een middagje zonnebaden op de vlonder, of een avondwandeling door je eigen tuin, deze achtertuin biedt al deze opties.

Zonnepanelen, energielabel en meer:

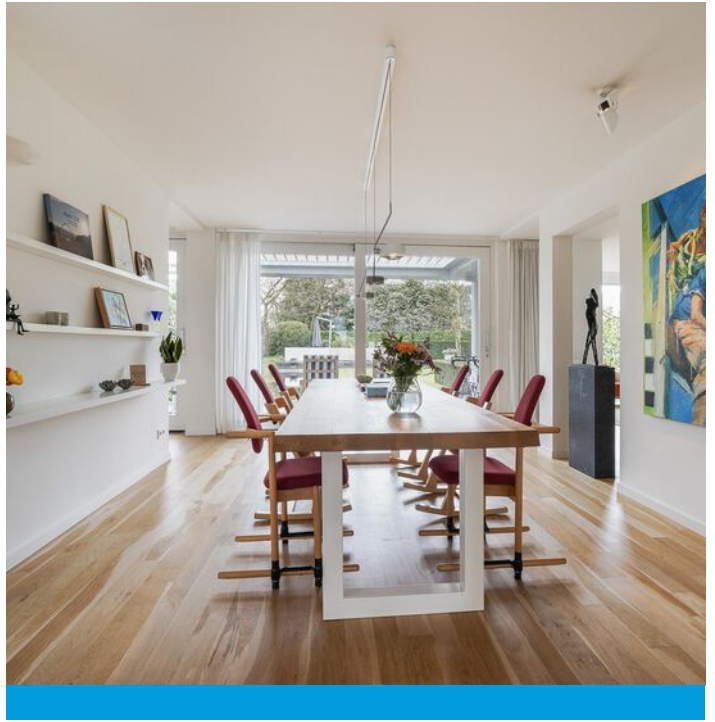
Het huis is optimaal geïsoleerd en voorzien van 39 zonnepanelen, niet verrassend dus dat het energielabel een A betreft. De autolader voor je elektrische auto is ook reeds aanwezig. Uiteraard is de woning gezien deze voorzieningen ook

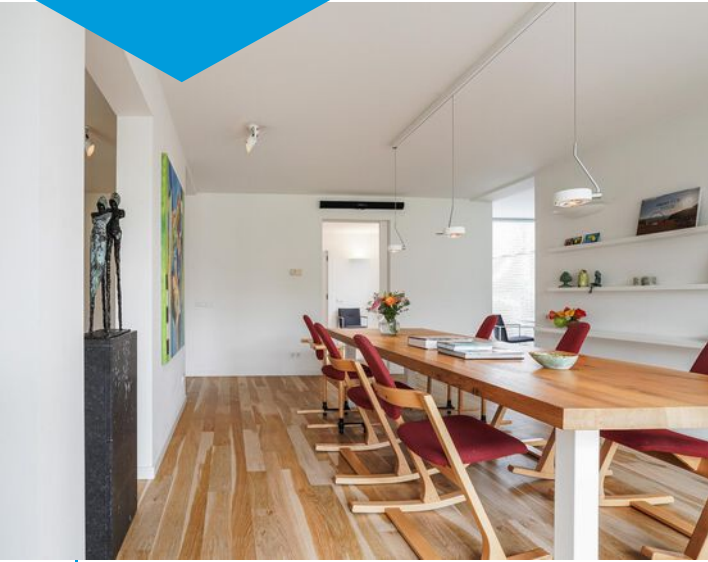
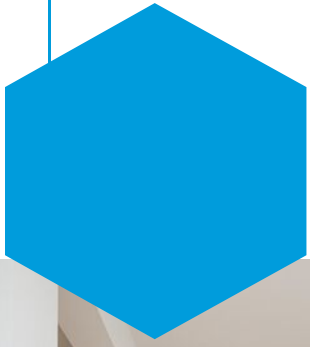


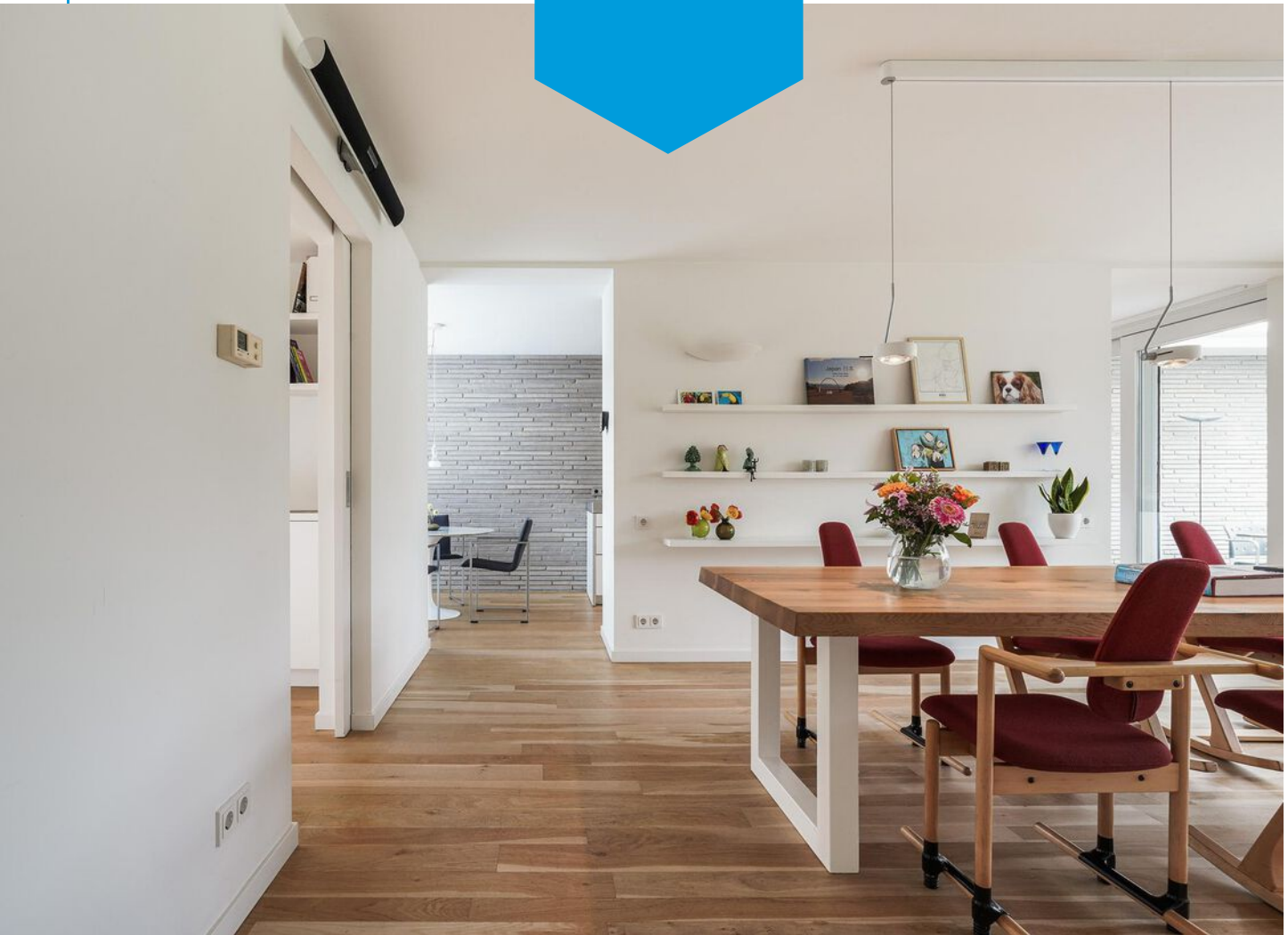




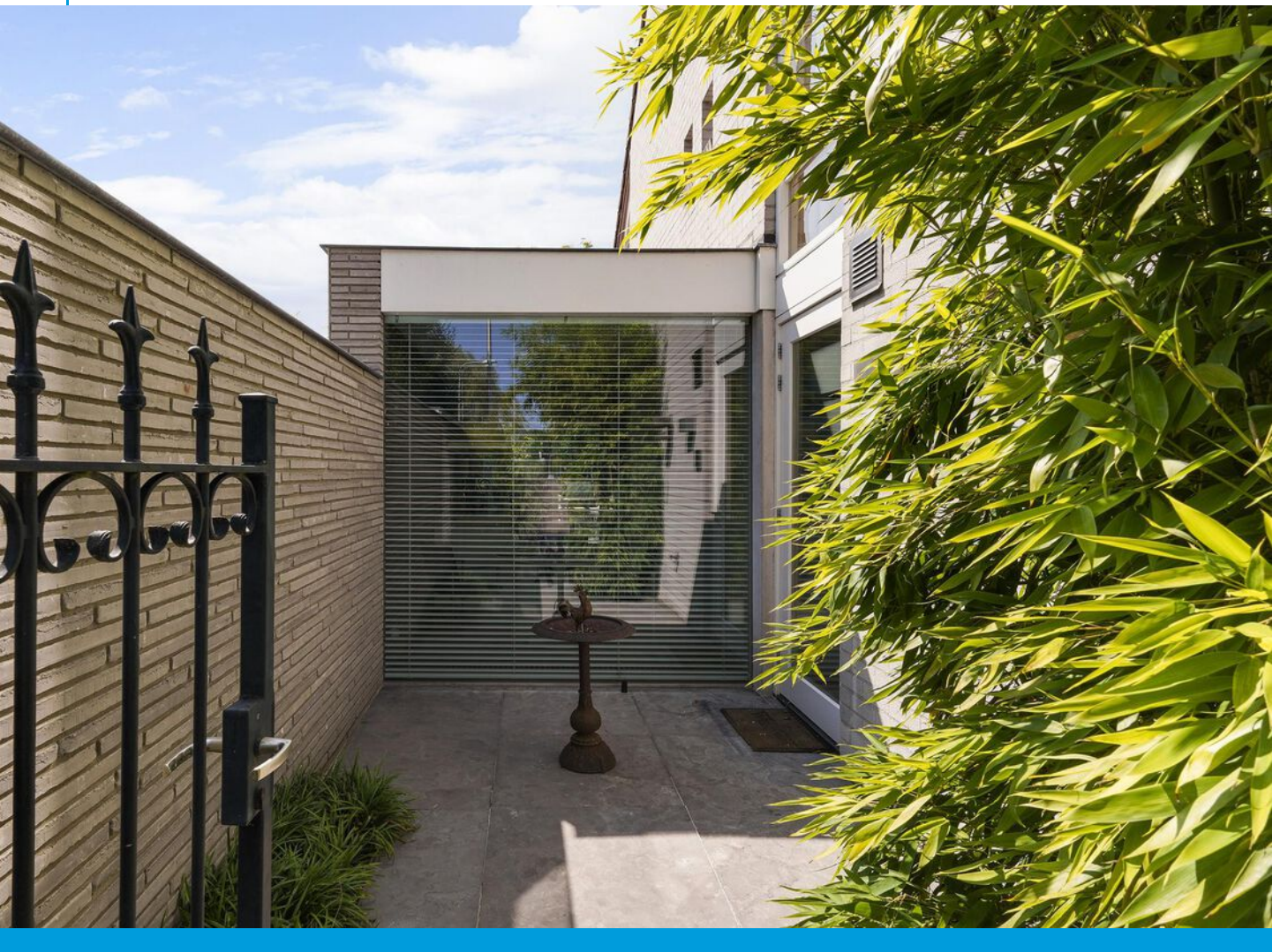


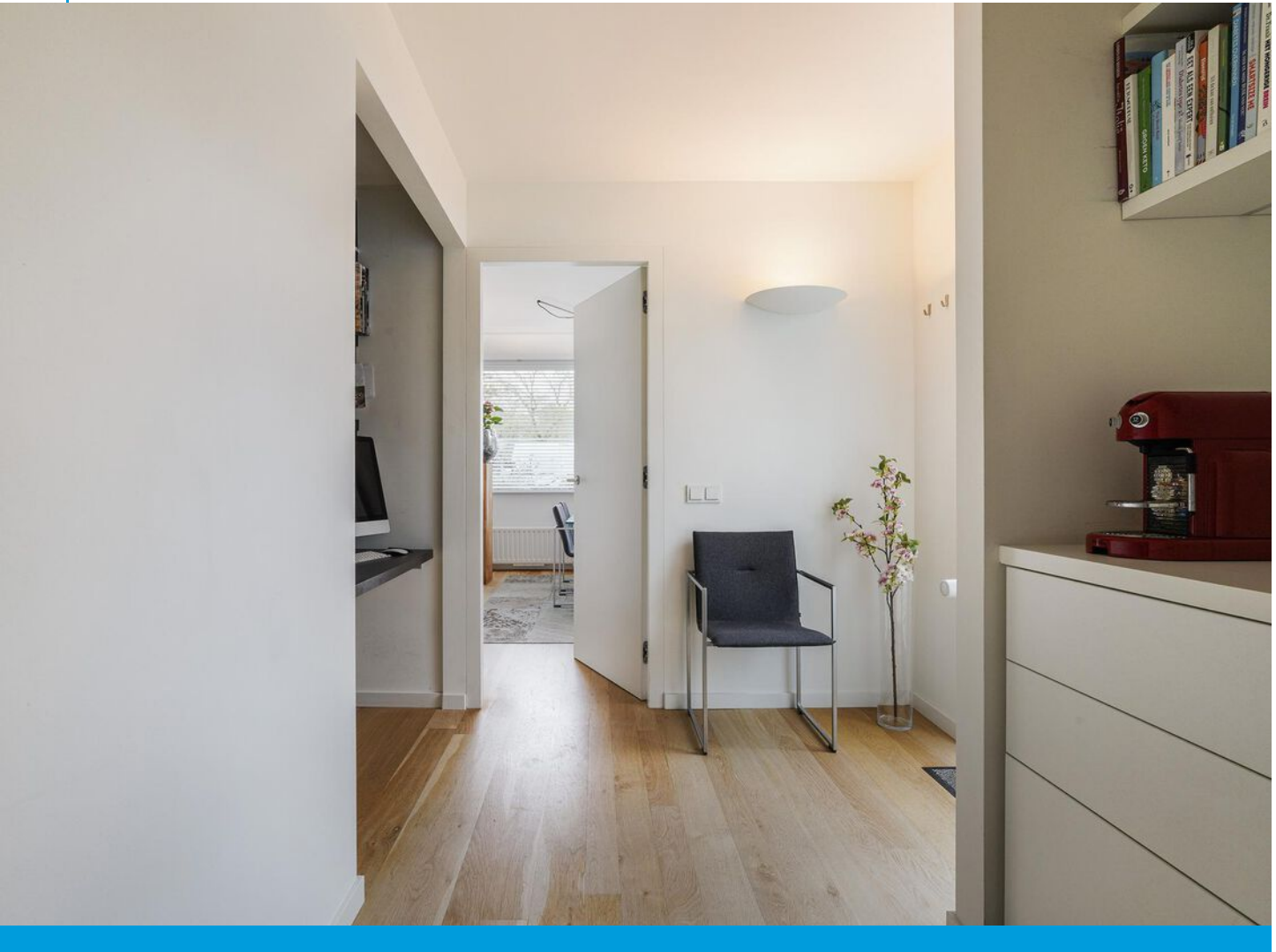


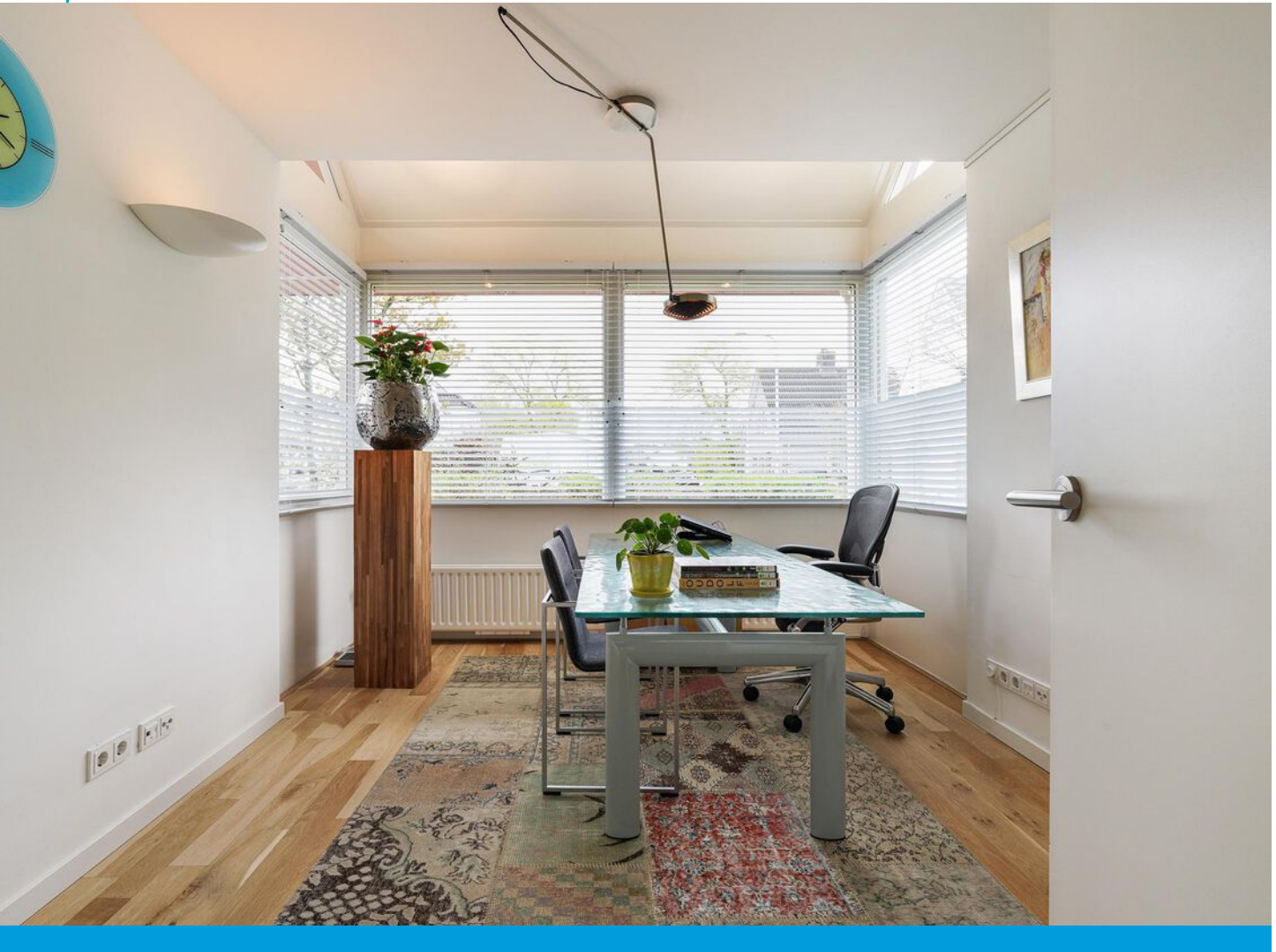


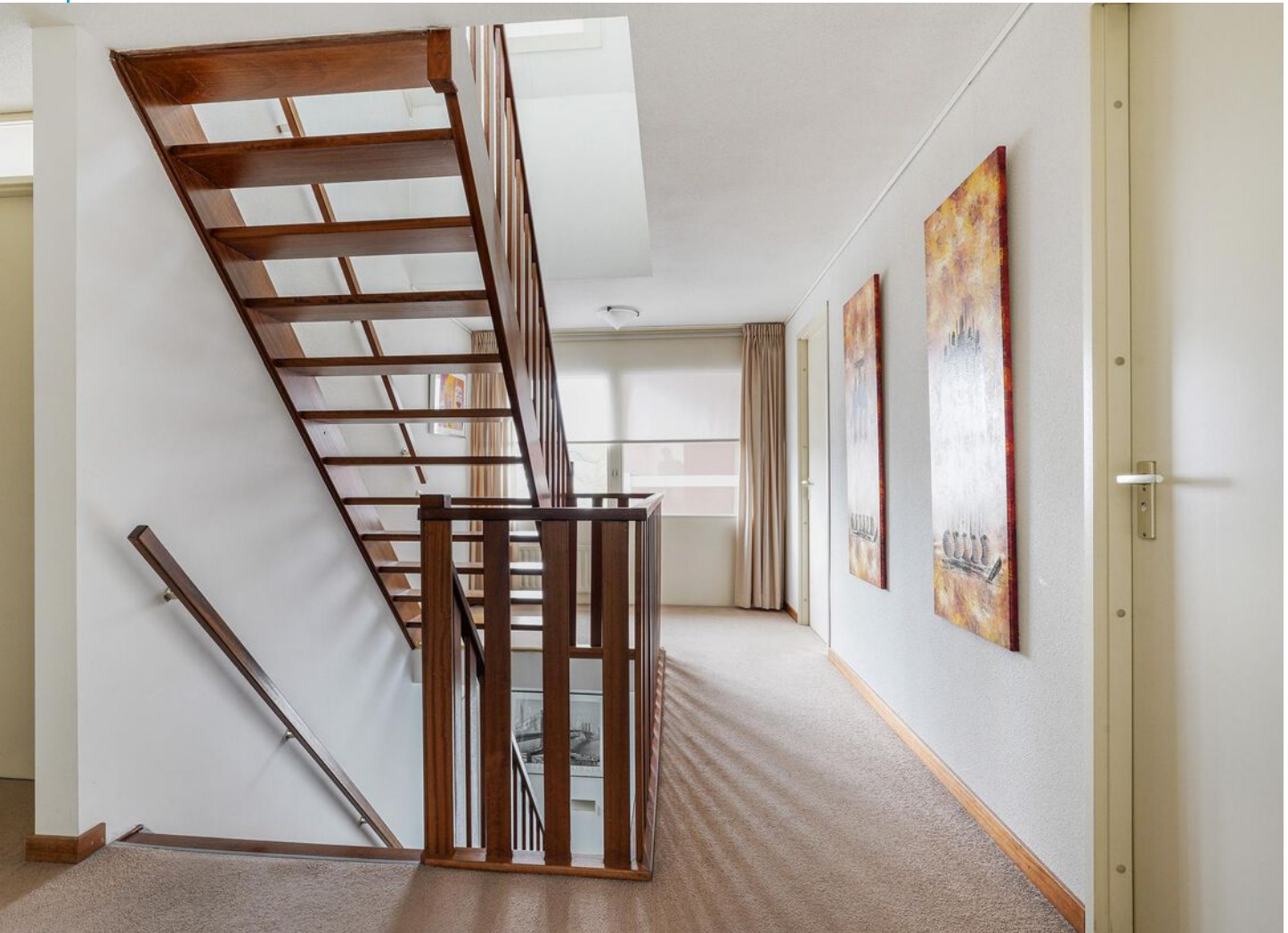


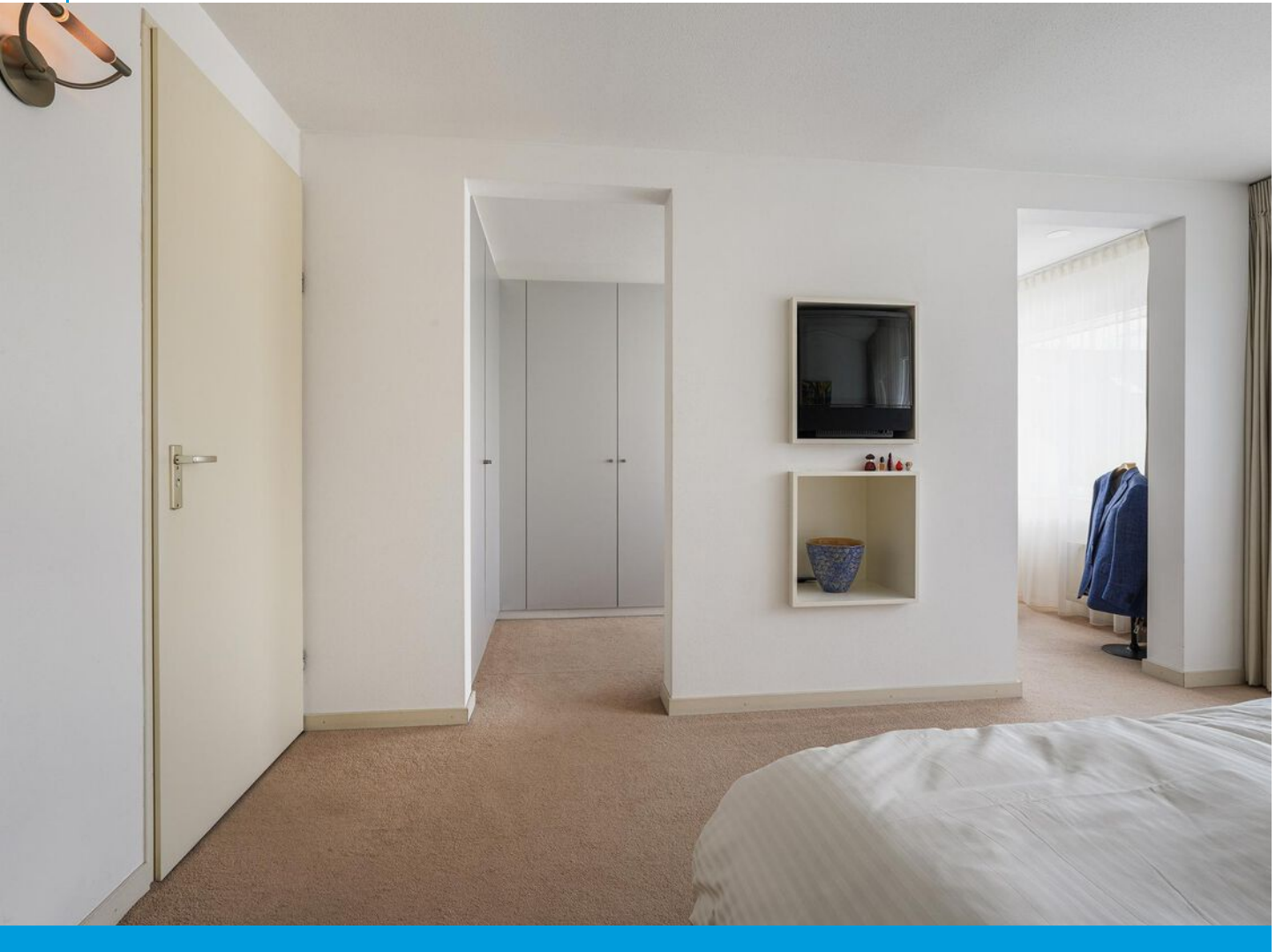
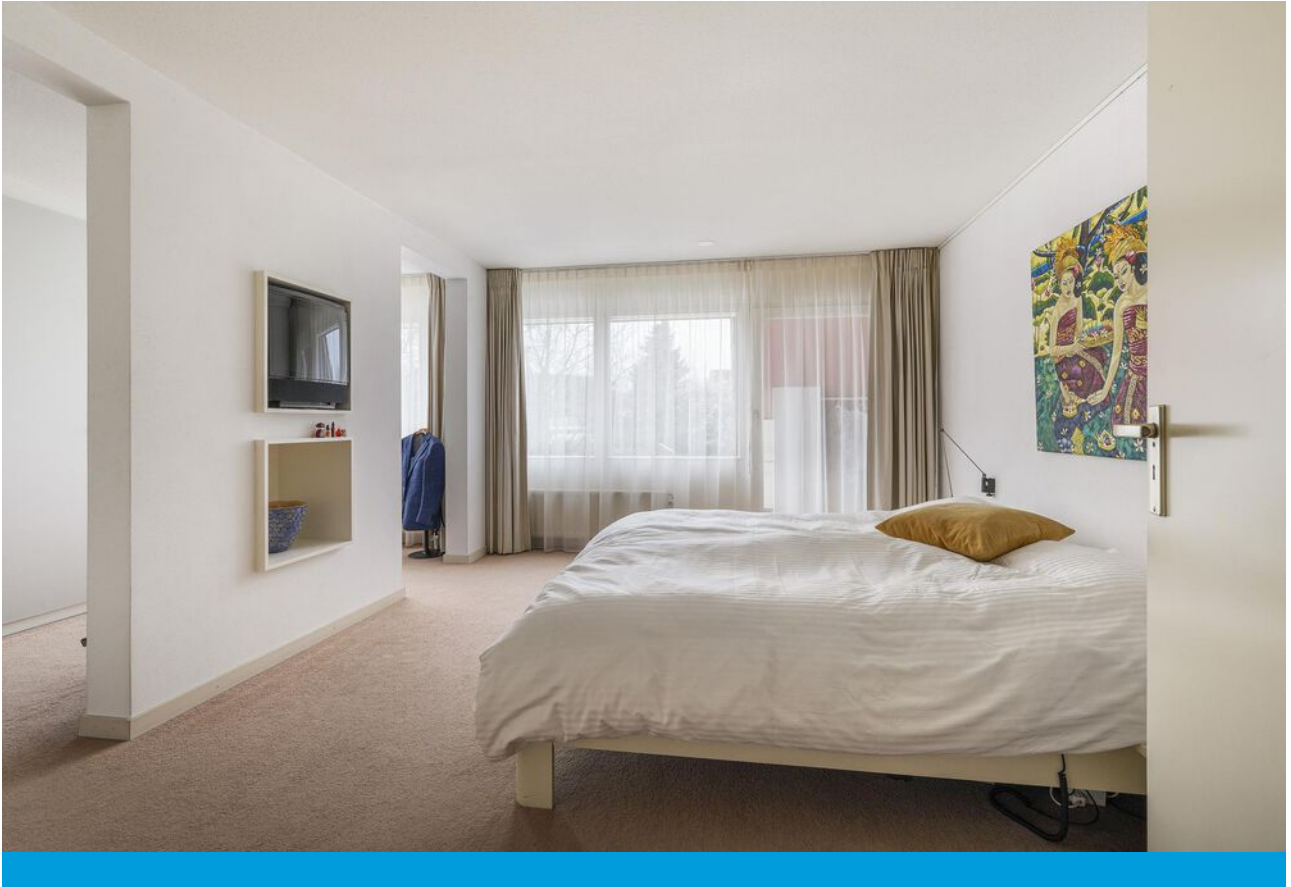


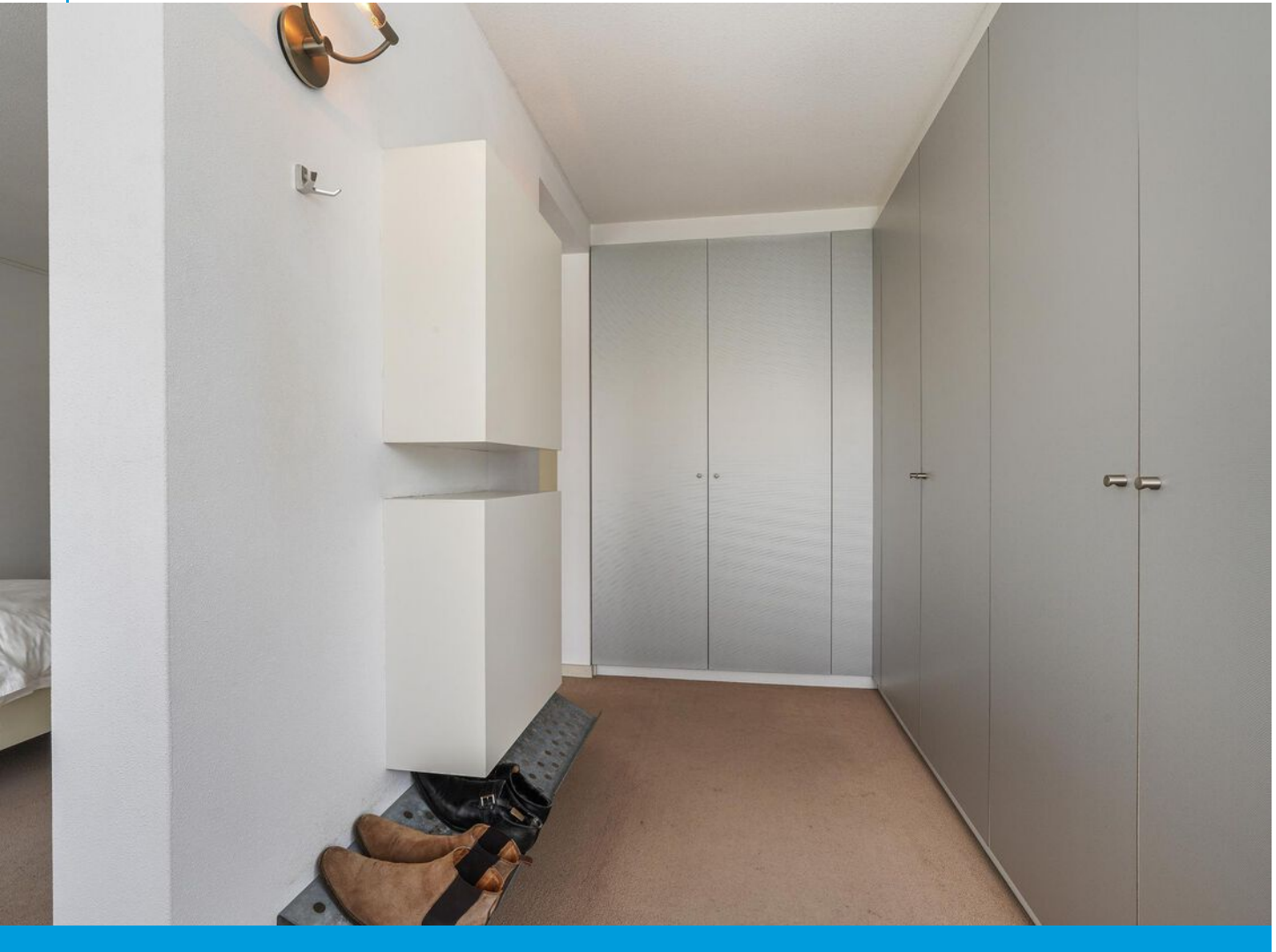
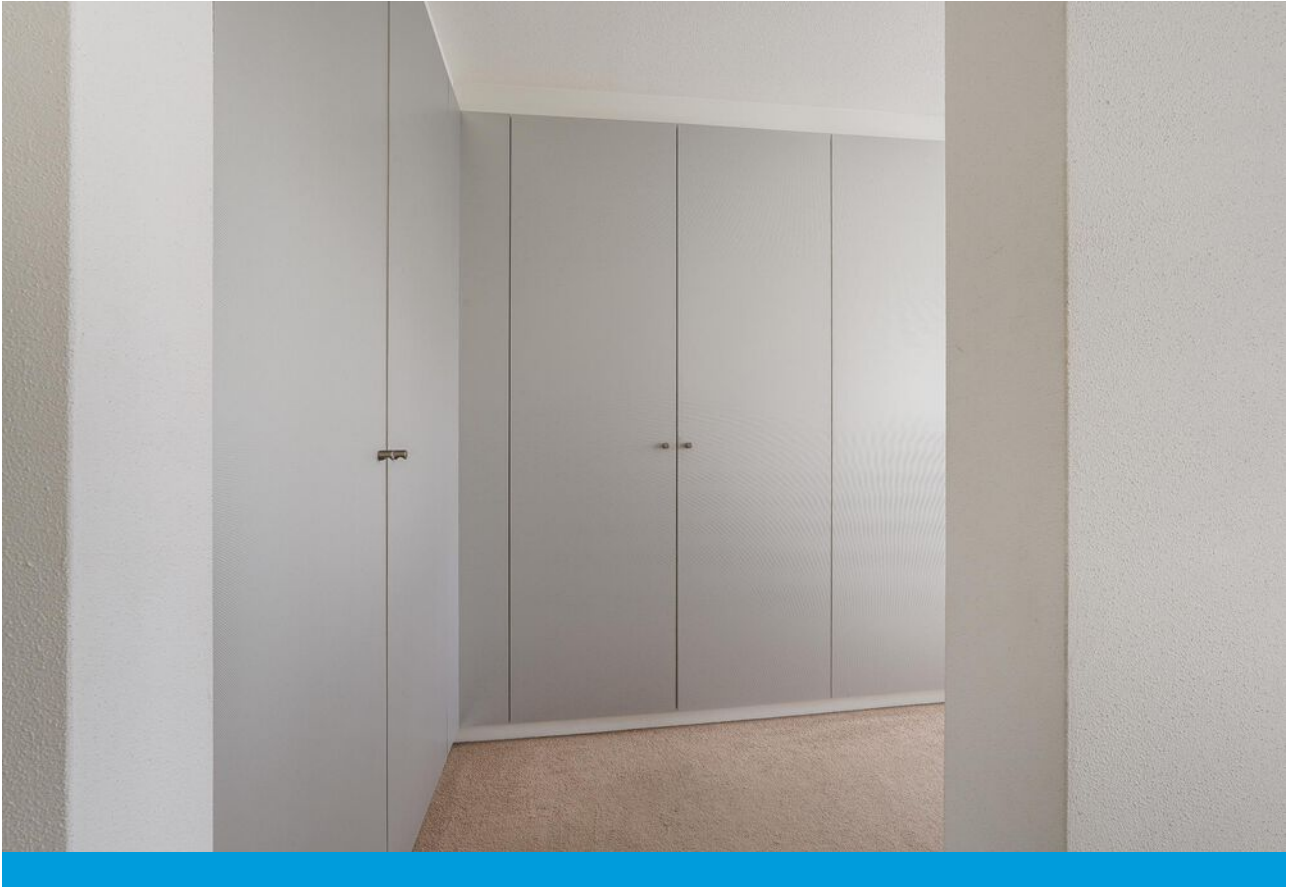


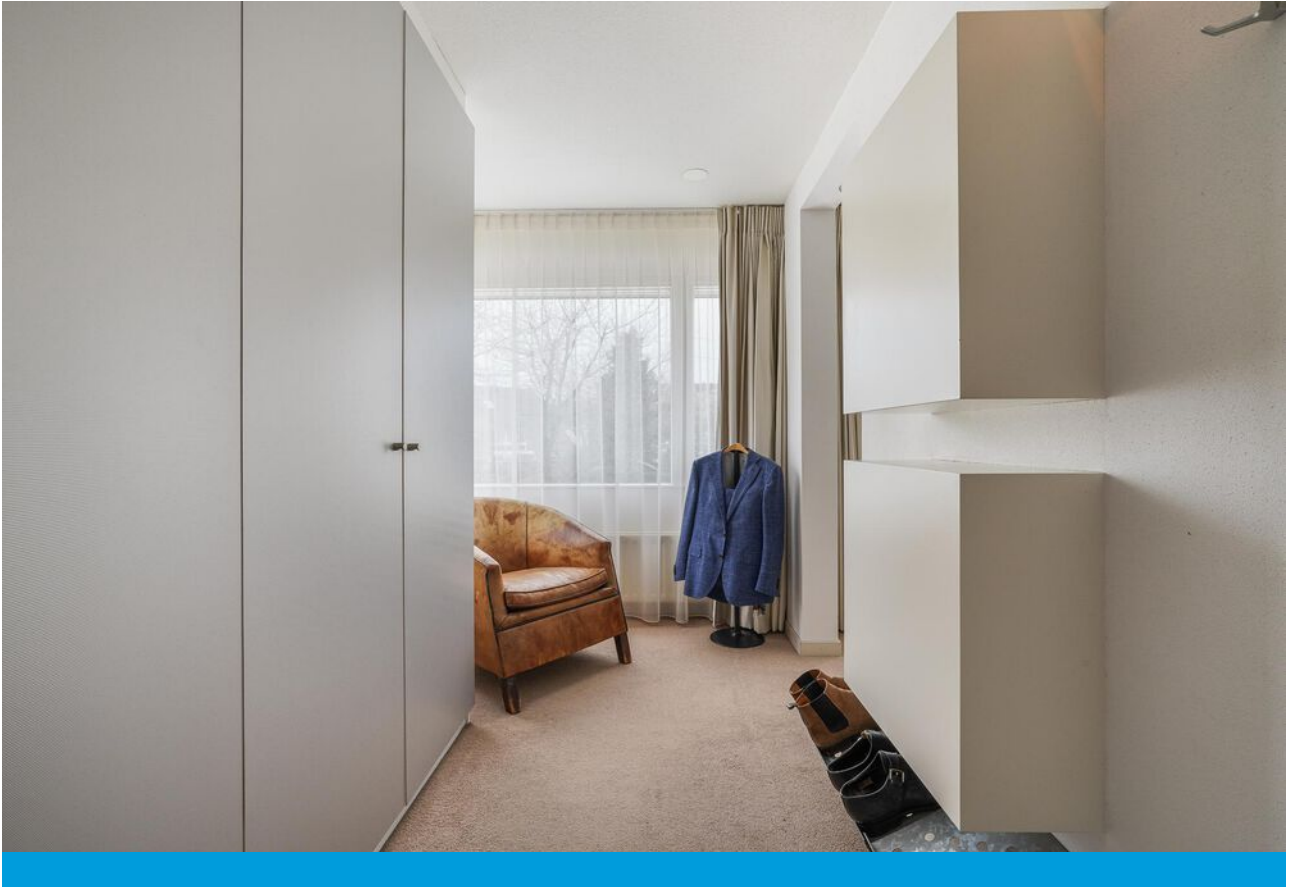












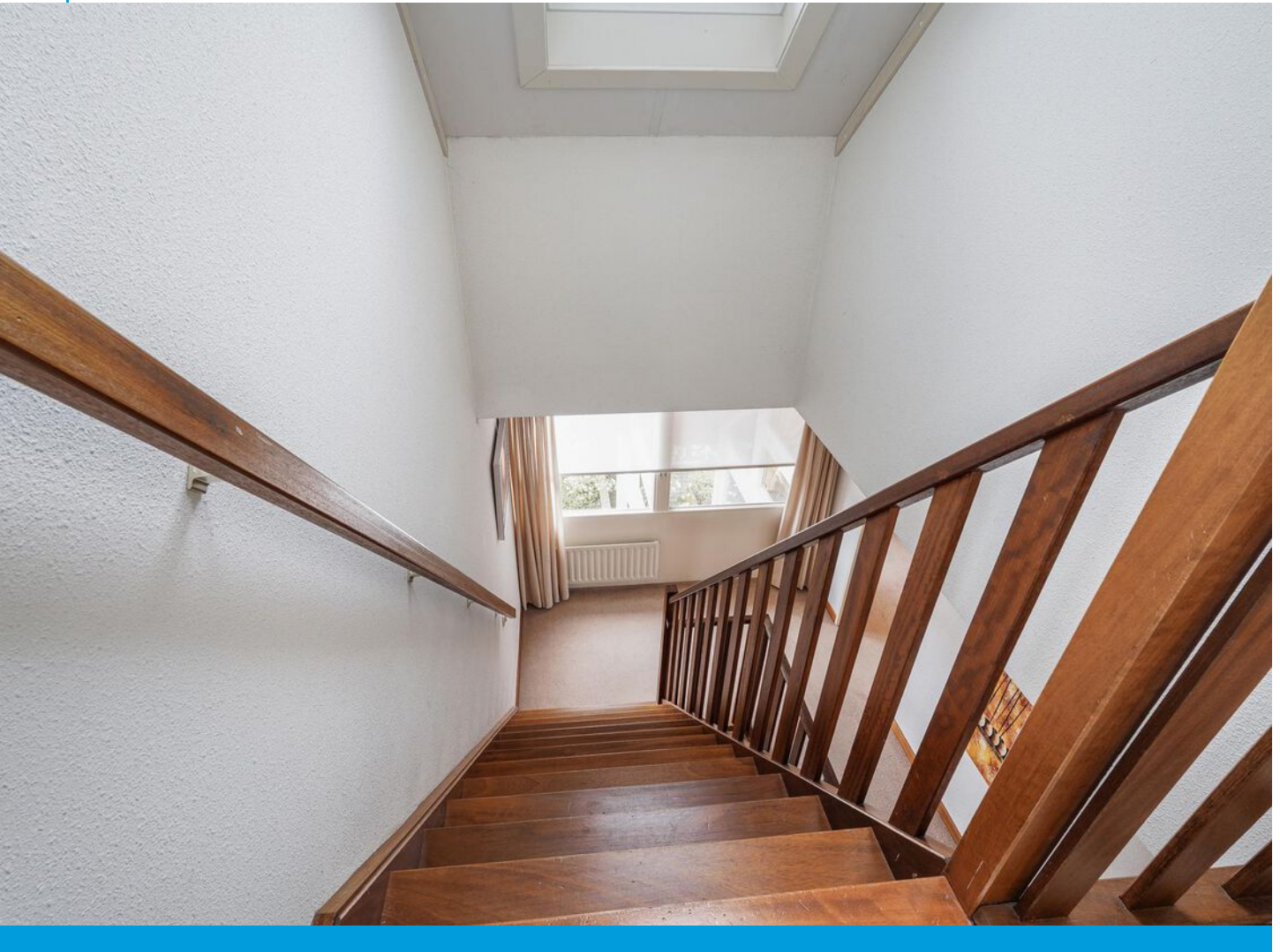
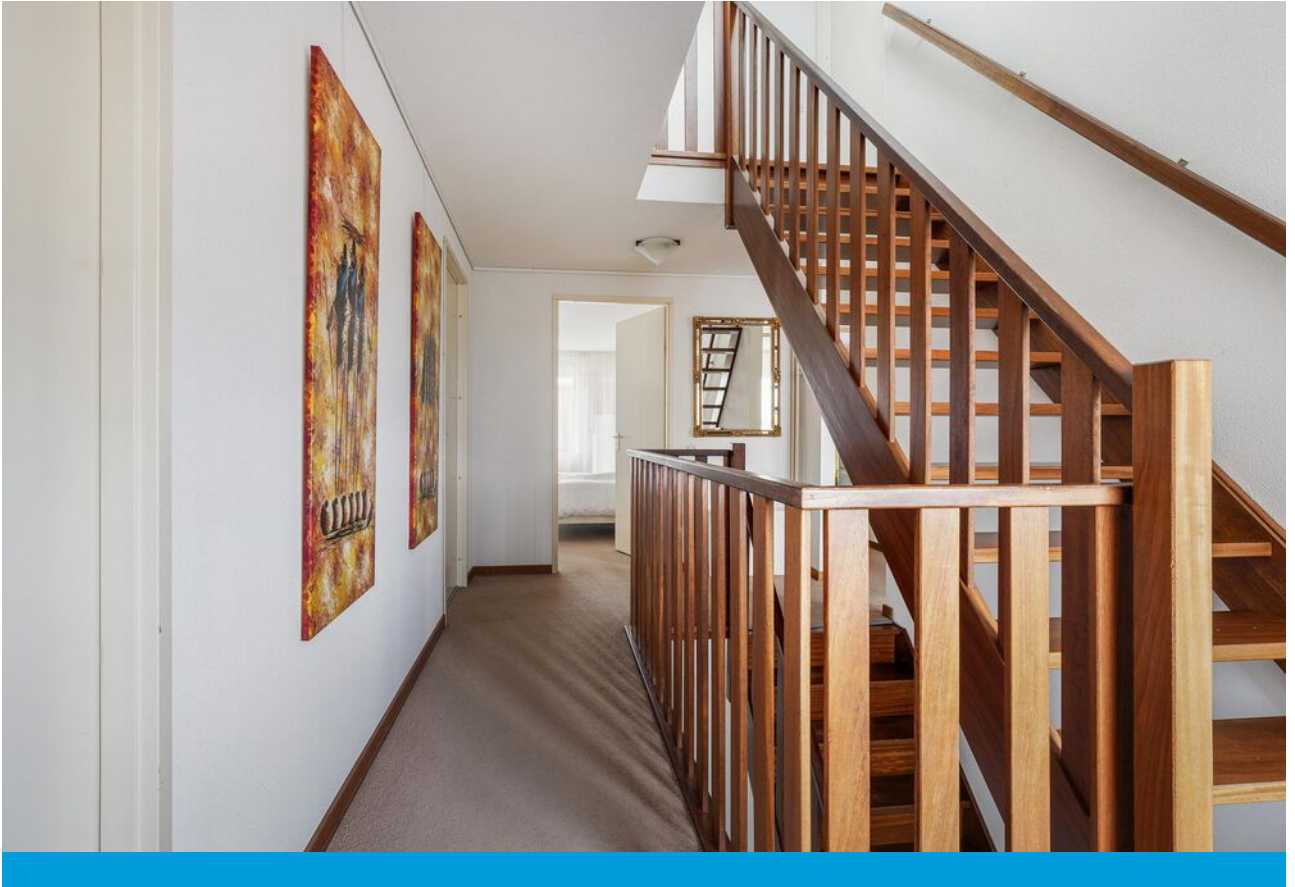




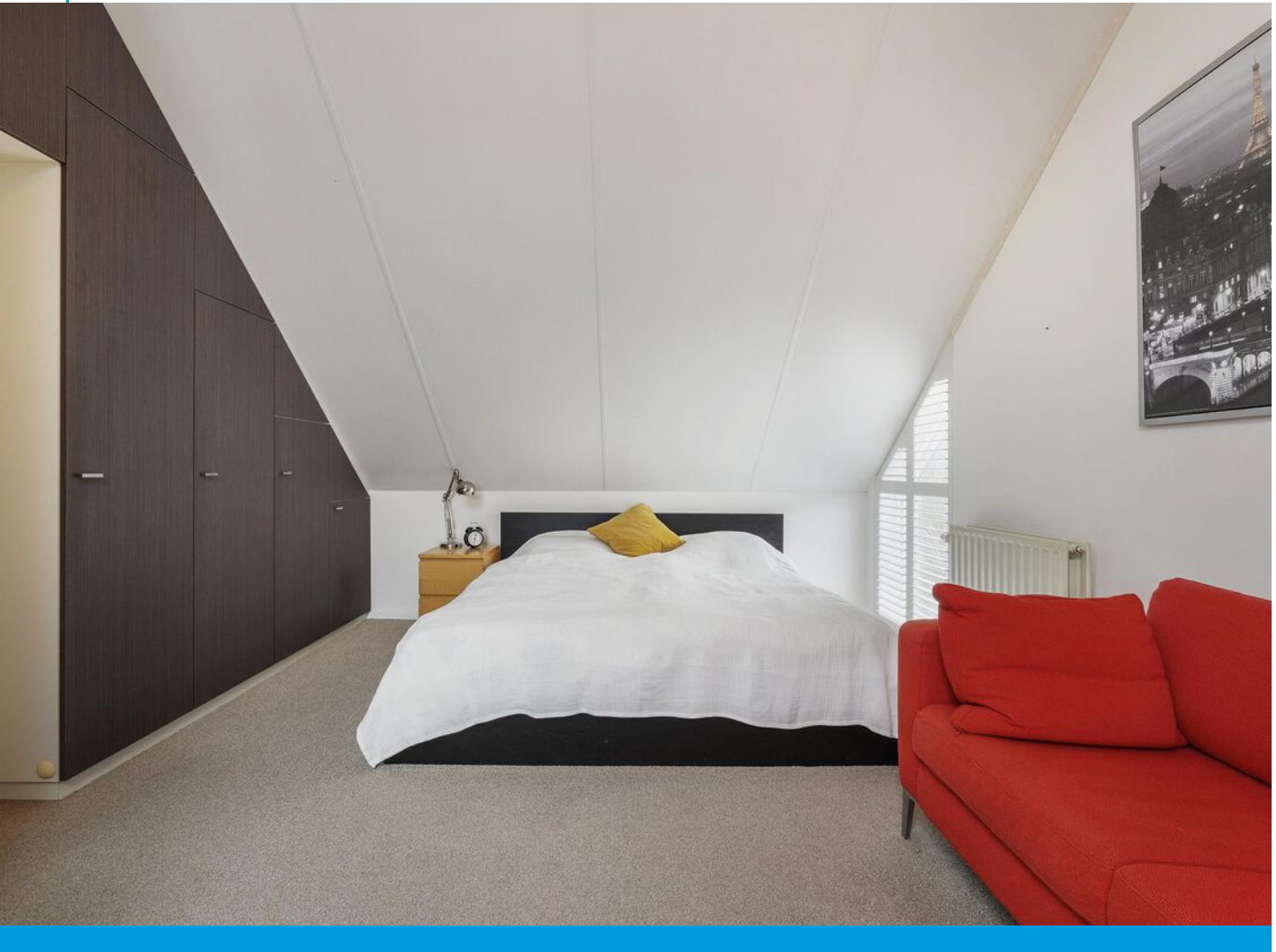


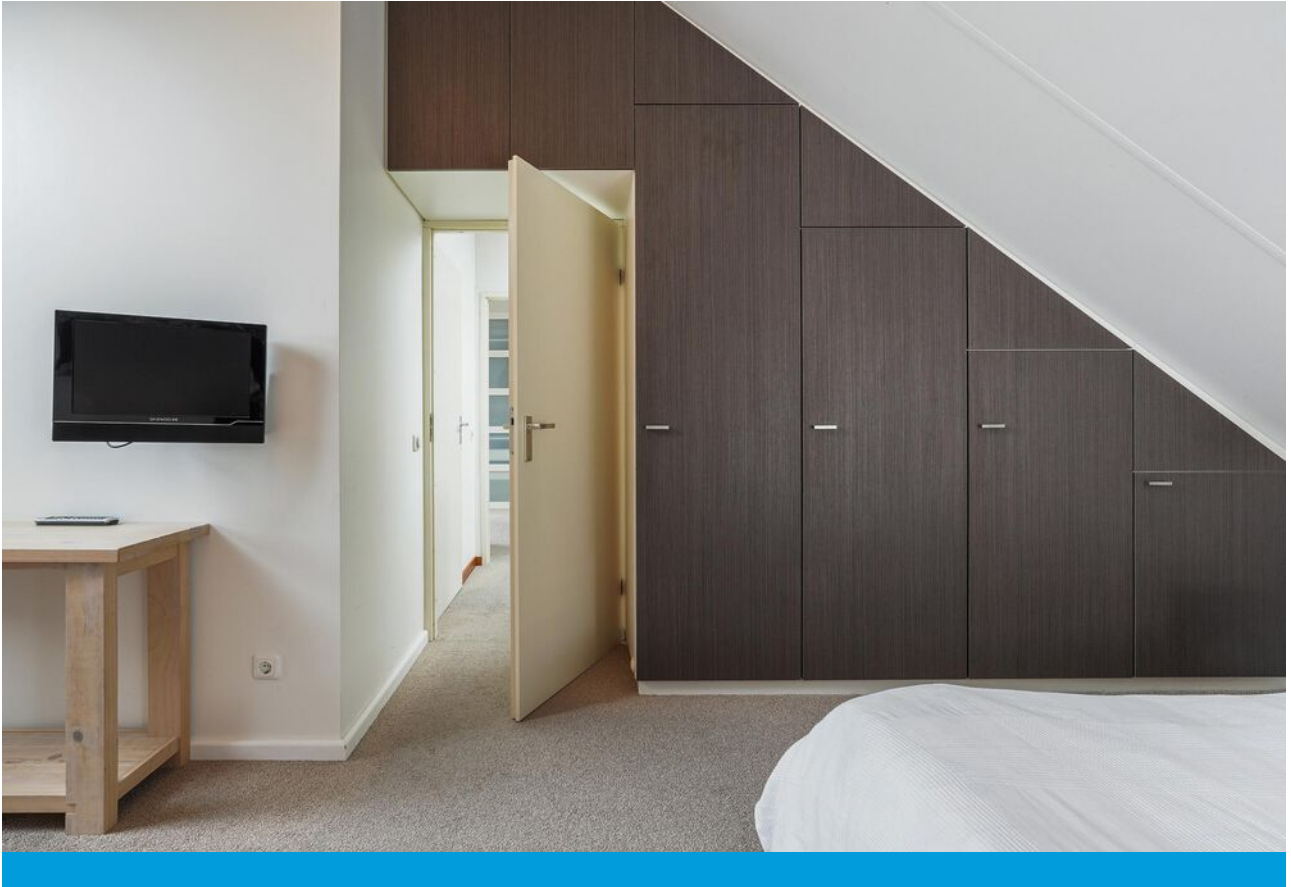


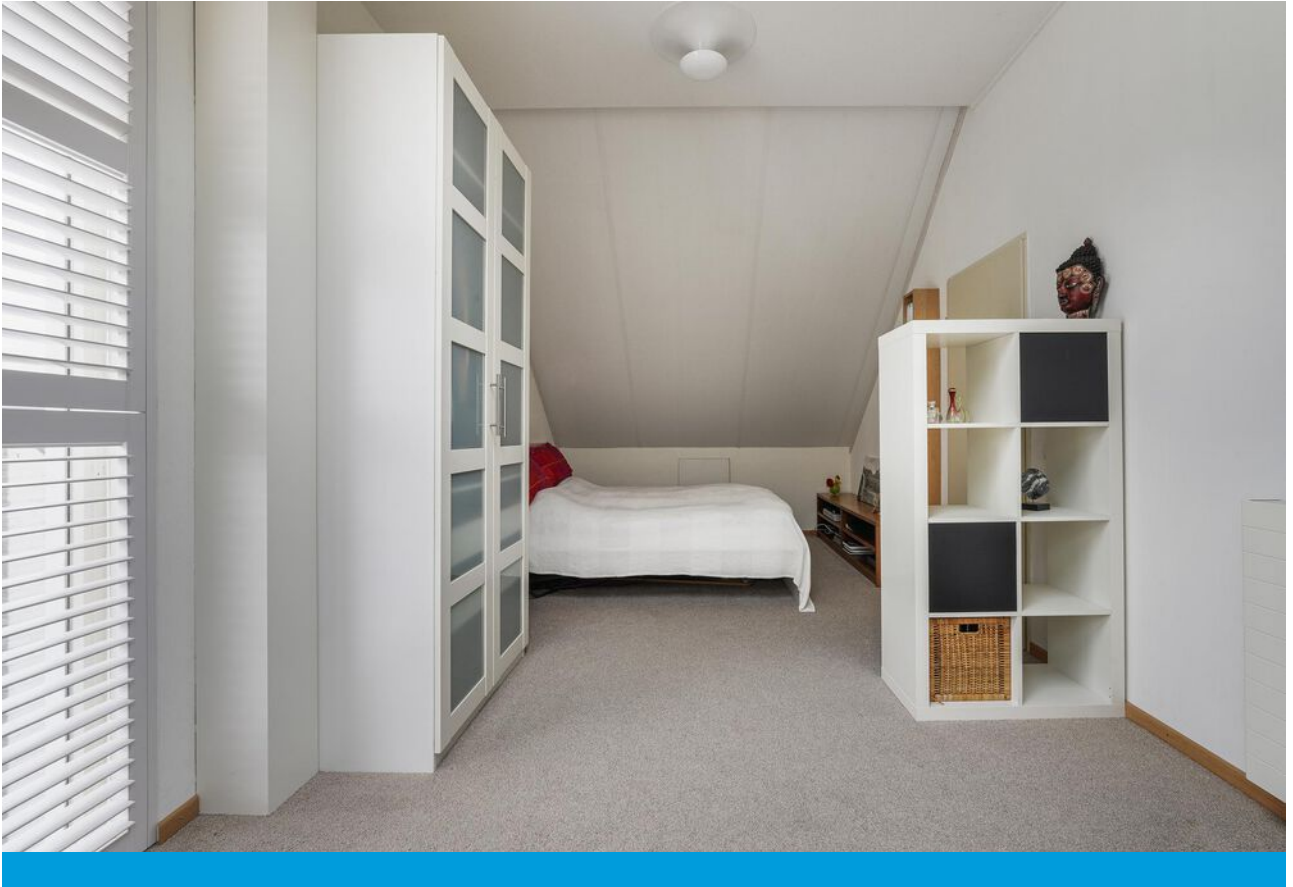


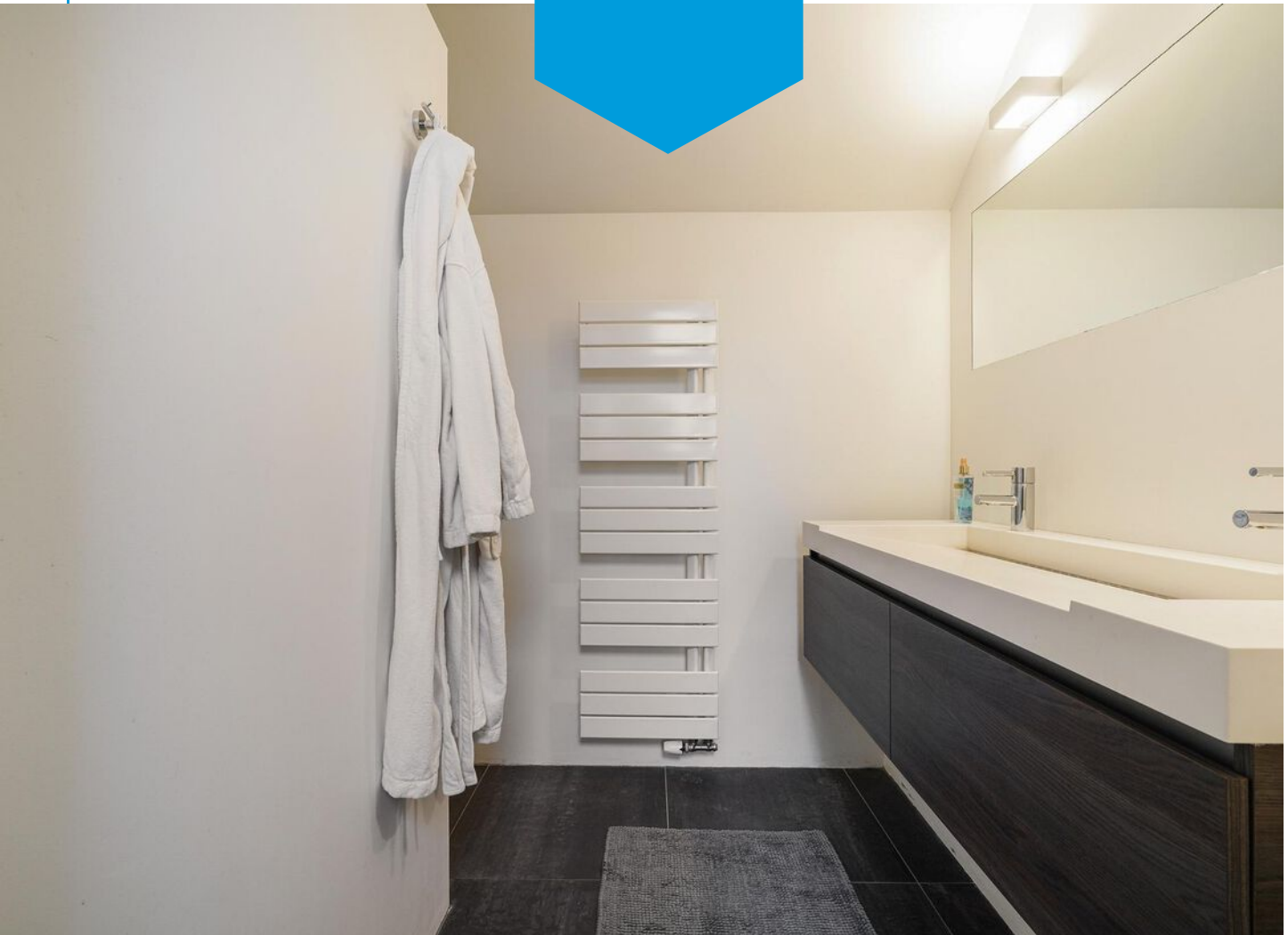
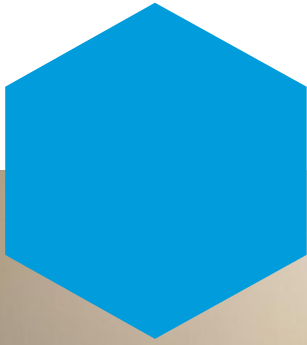
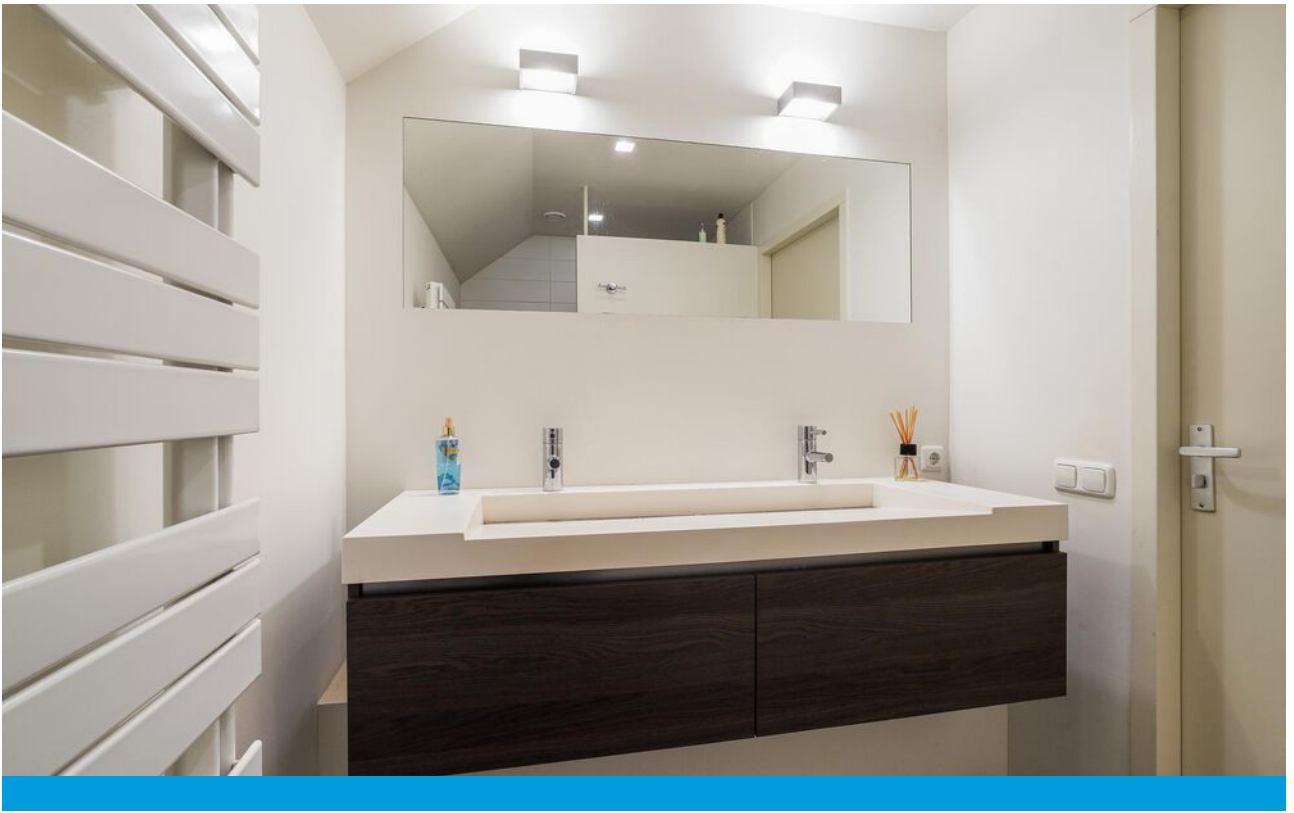




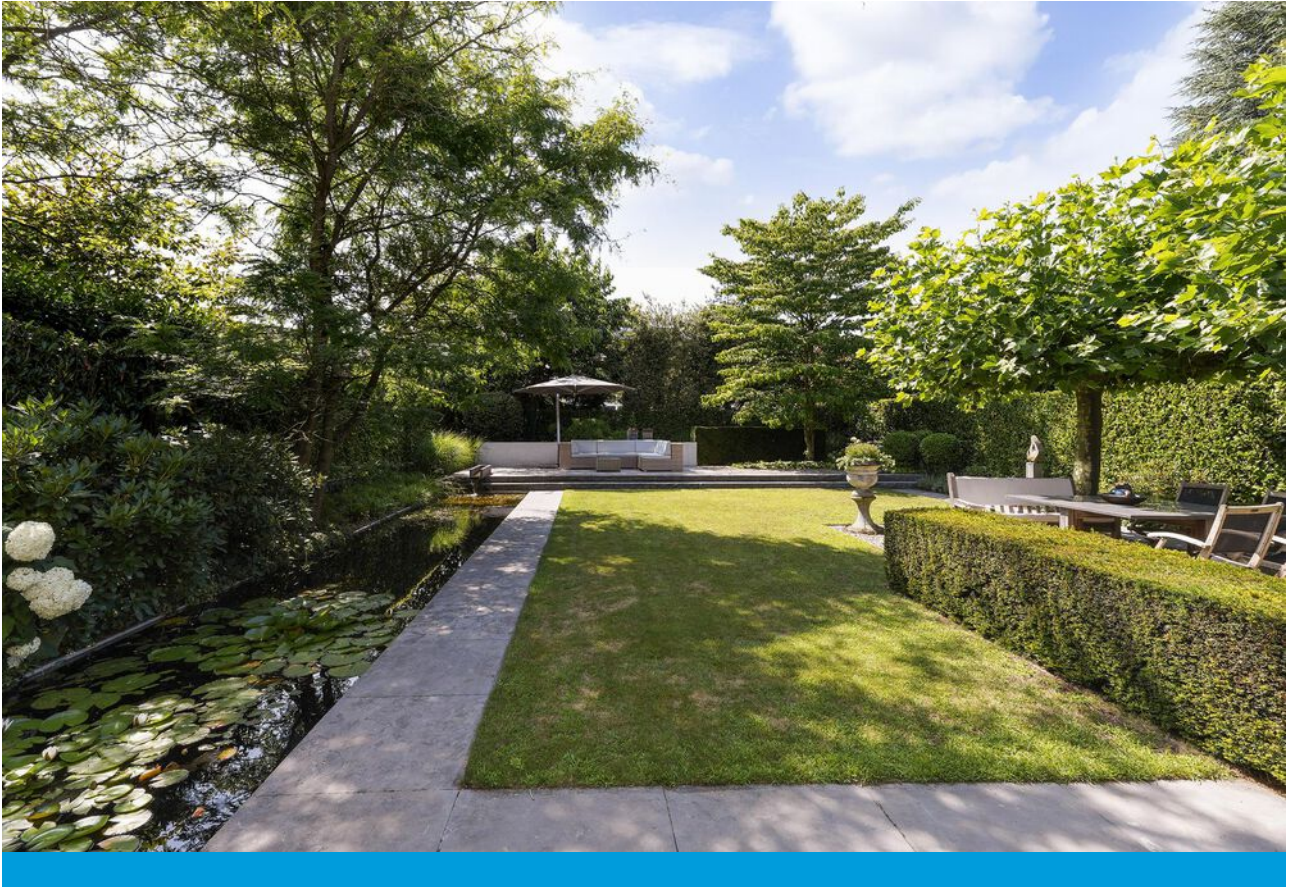


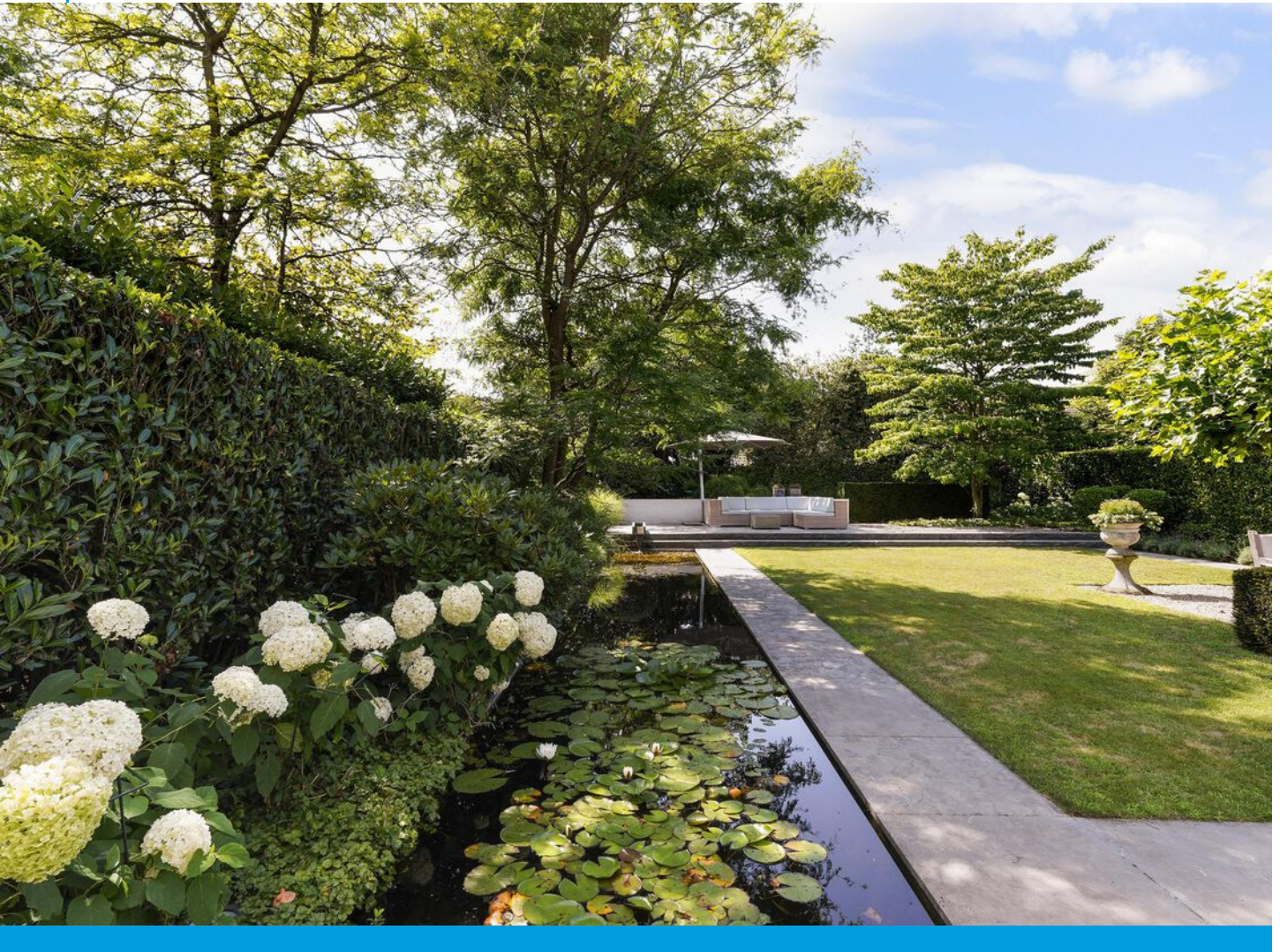










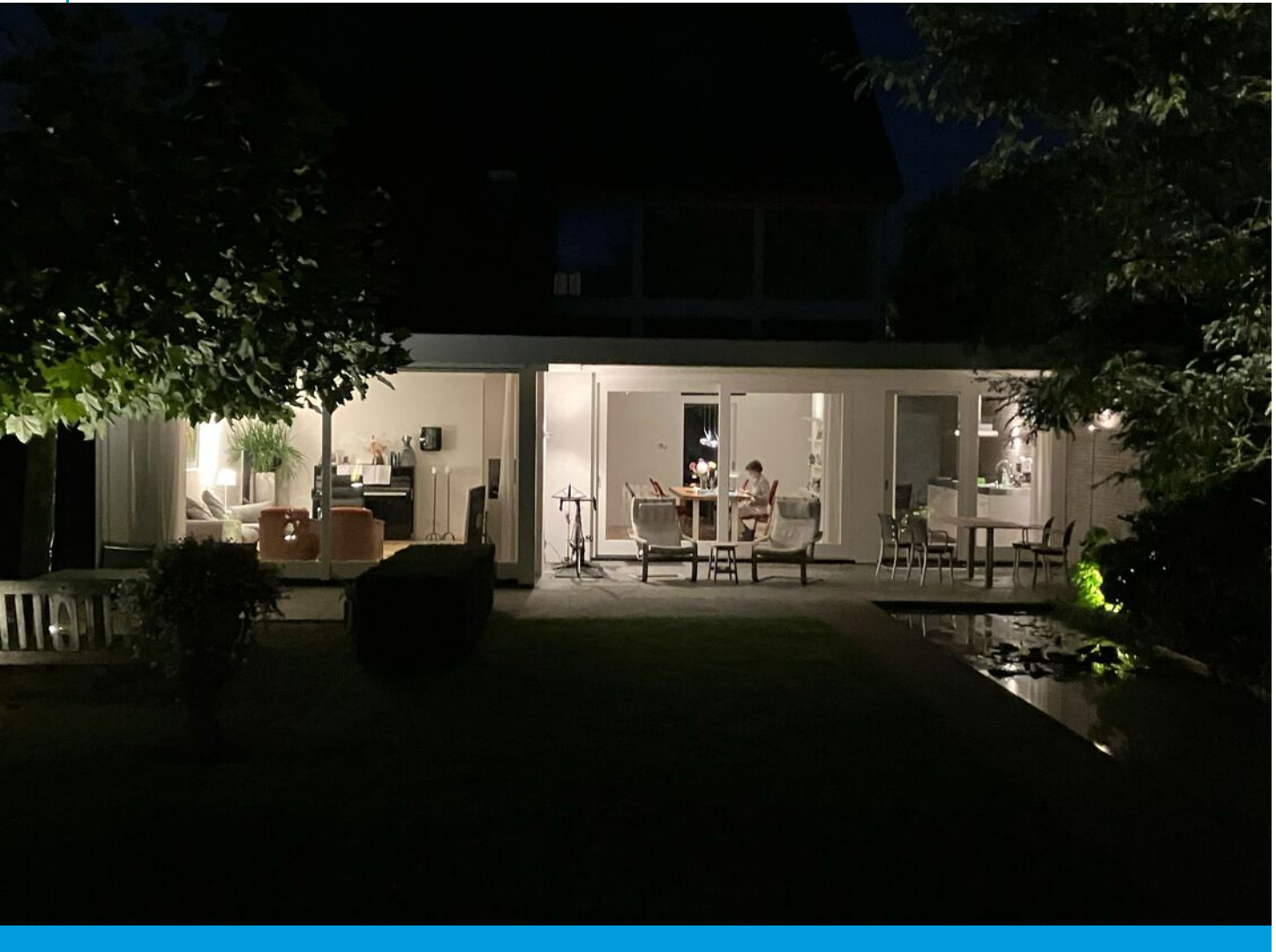














Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



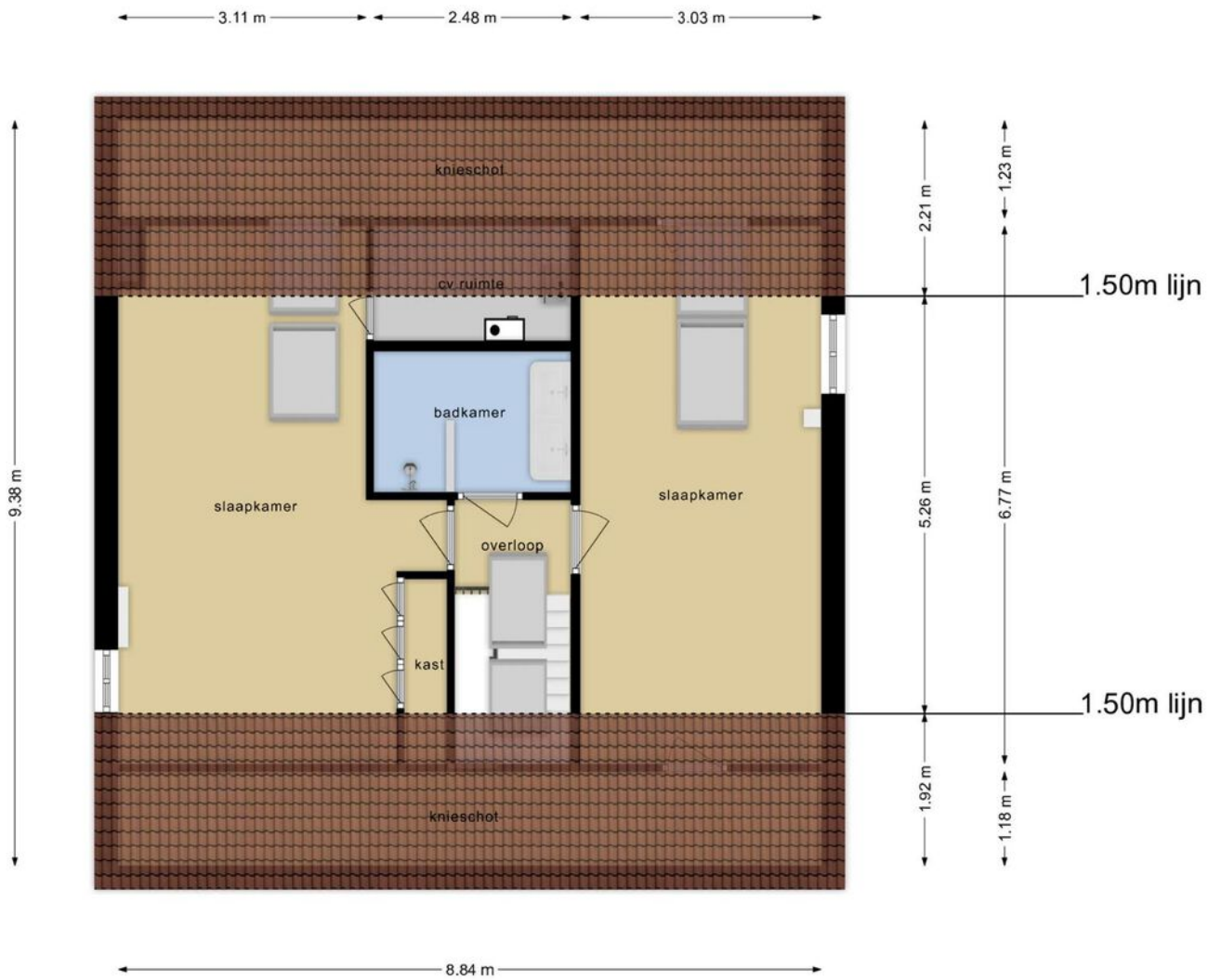
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



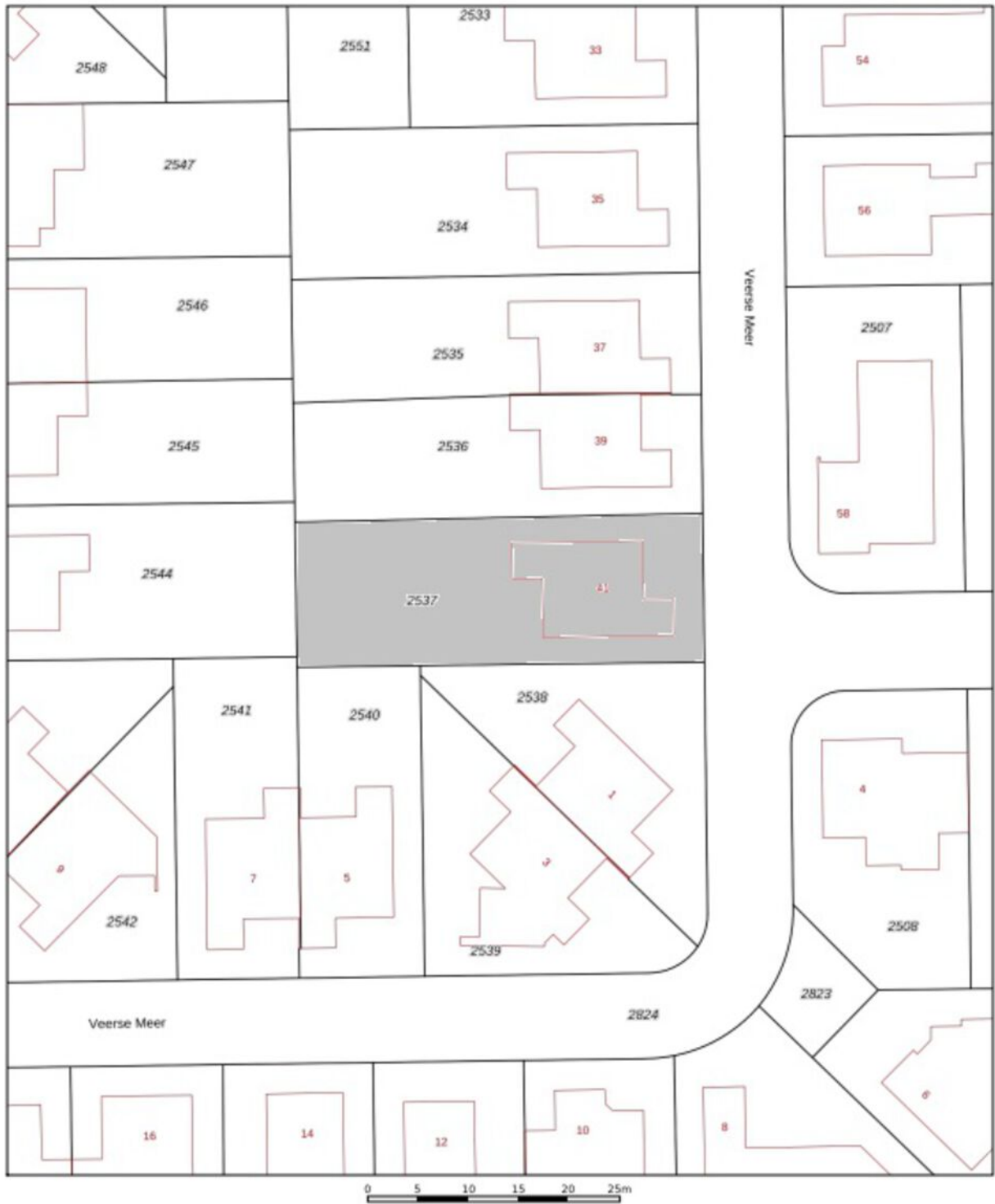
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

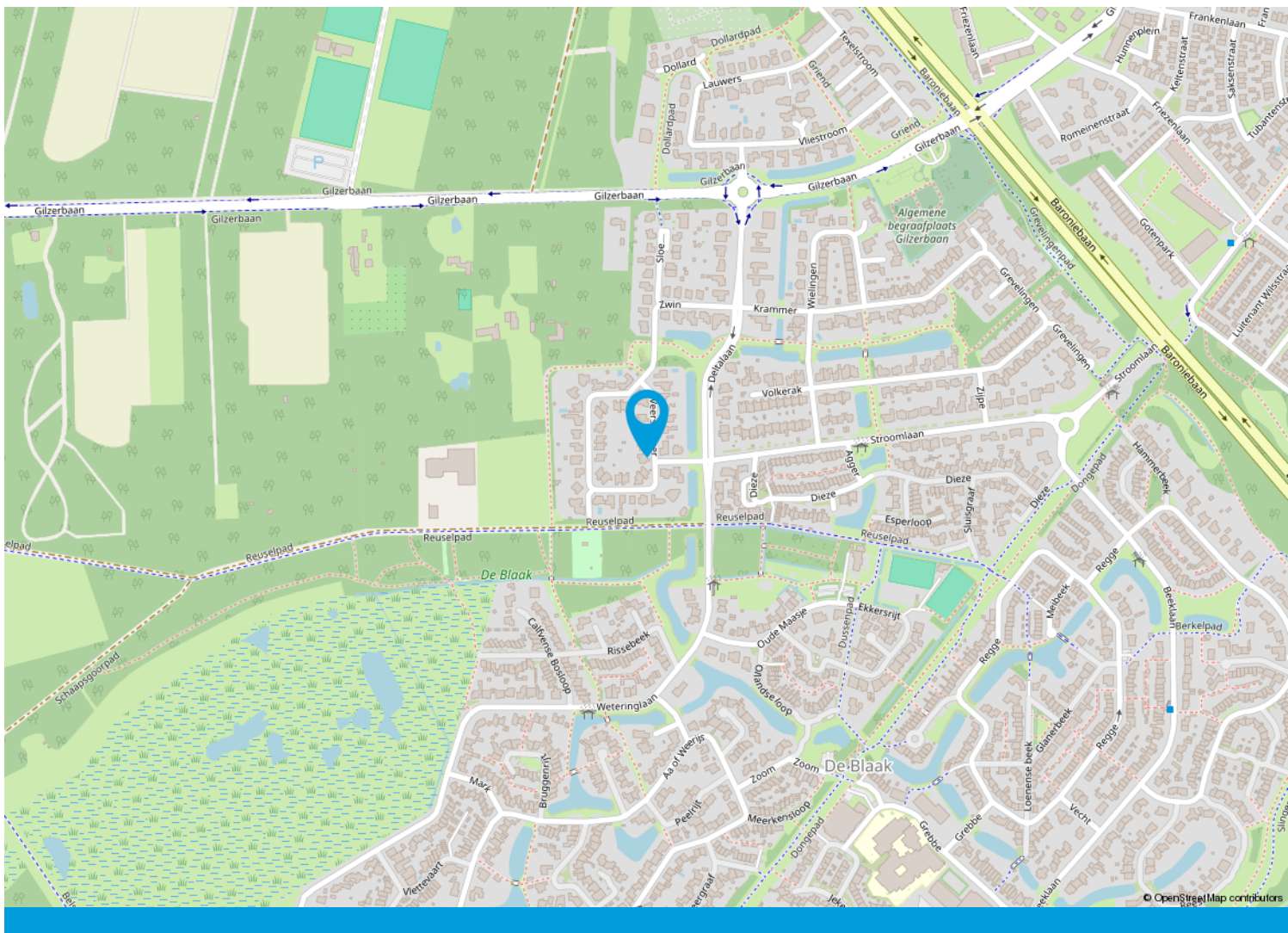
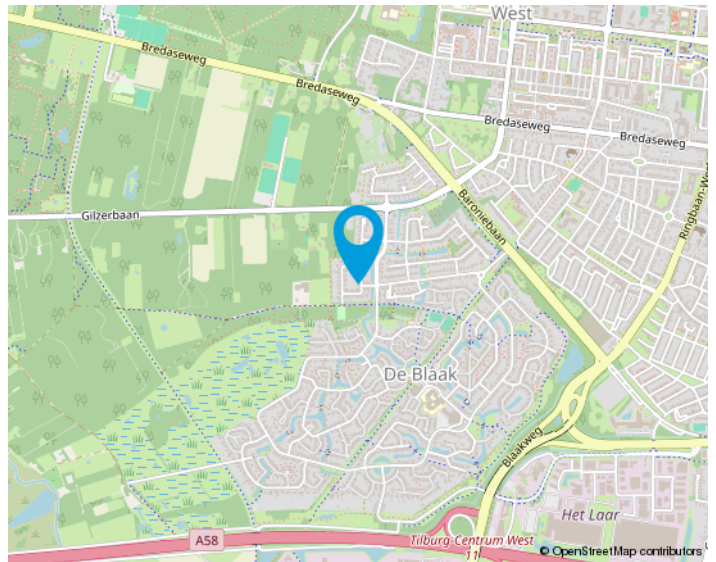
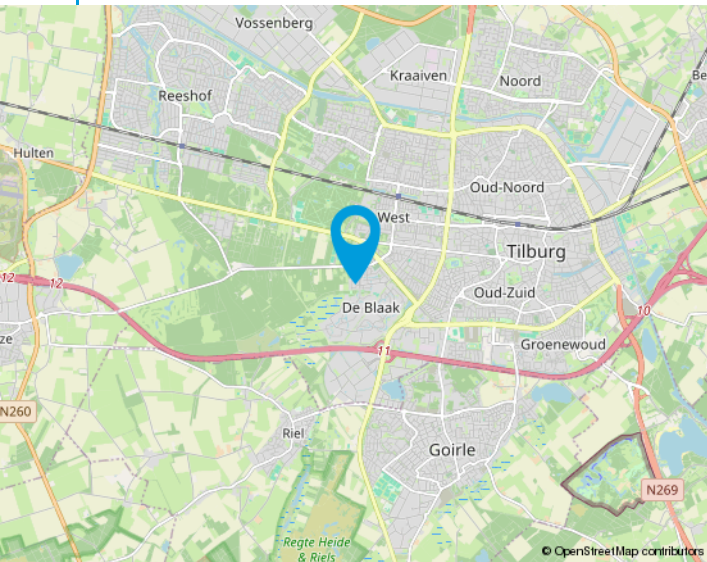


Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie AA	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2537	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beibouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geliefd op De bevaarder 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 databankrecht.	

Locatie op de kaart



We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!



Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

www.vanheeswijkmakelaars.nl



Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVV.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstreckers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.

Wonen in Tilburg,

het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.

Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Zouavenlaan 33
5037 MT Tilburg
013-4657111
info@vanheeswijkmakelaars.nl
www.vanheeswijkmakelaars.nl



**VAN HEESWIJK
MAKELAARS**