



Welkom

Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

Middelgraaf 84

Tilburg



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



Kenmerken

Woonoppervlakte	83 m ²
Perceeloppervlakte	171 m ²
Inhoud	320 m ³
Bouwjaar	1983
Energielabel	A





Beschrijving

Aan de Middelgraaf 84 in Tilburg ligt deze sfeervolle en uitstekend onderhouden woning met een zonnige, diepe achtertuin. De woning is gelegen in een rustige straat in de populaire wijk De Blaak, omgeven door veel groen. Dit huis, met drie slaapkamers, een moderne keuken en een stijlvolle afwerking, is perfect voor gezinnen of stellen die op zoek zijn naar een instapklare woning. De woning is in 2022 ook volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ beglazing en voorzien van 10 zonnepanelen. Daarnaast hebben alle deuren 3 punts sloten. Het energielabel is dan ook A.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst tref je een ruime, lichte hal met strak afgewerkte wanden en een moderne PVC visgraatvloer (2022) met vloerverwarming die doorloopt over de gehele begane grond. De hal biedt toegang tot de meterkast, een keurig afgewerkt toilet met wandcloset en hoekfonteinje, en de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer heeft veel lichtinval door de plafondhoge ramen aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde, die een fijne verbinding met de tuin creëren. De woonkamer is sfeervol en ruim opgezet, met voldoende plek voor zowel een grote zithoek als een eethoek. Door de shutters wordt het binnenvallende licht prachtig gefilterd. Er is ook een praktische trapkast aanwezig.

De open keuken (2022) is modern ingericht en voorzien van een inductiekookplaat met onderbouw afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast bevindt zich een combi oven in de inbouwkast. Het geheel is stijlvol afgewerkt met witte marmerlook tegels aan de achterwand. Direct grenzend aan de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken, ideaal voor extra opslag of witgoed. Via de bijkeuken heb je toegang tot de achtertuin. In de bijkeuken is in dezelfde stijl als in de keuken ook een vaste kast met een oven aanwezig.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze prachtige woning!

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met veel lichtinval en ruimte. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is royaal genoeg voor een groot tweepersoonsbed en beschikt over rolluiken en een tv-aansluiting. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn perfect als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer.

De badkamer is afgewerkt met natuurstenen tegels en beschikt over een ligbad met douchescherm, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en lichtinval, terwijl de designradiator de ruimte aangenaam verwarmt.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor opslag en kan eventueel worden verbouwd tot een volwaardige verdieping door het plaatsen van een vaste trap en dakkapel.

Tuin:

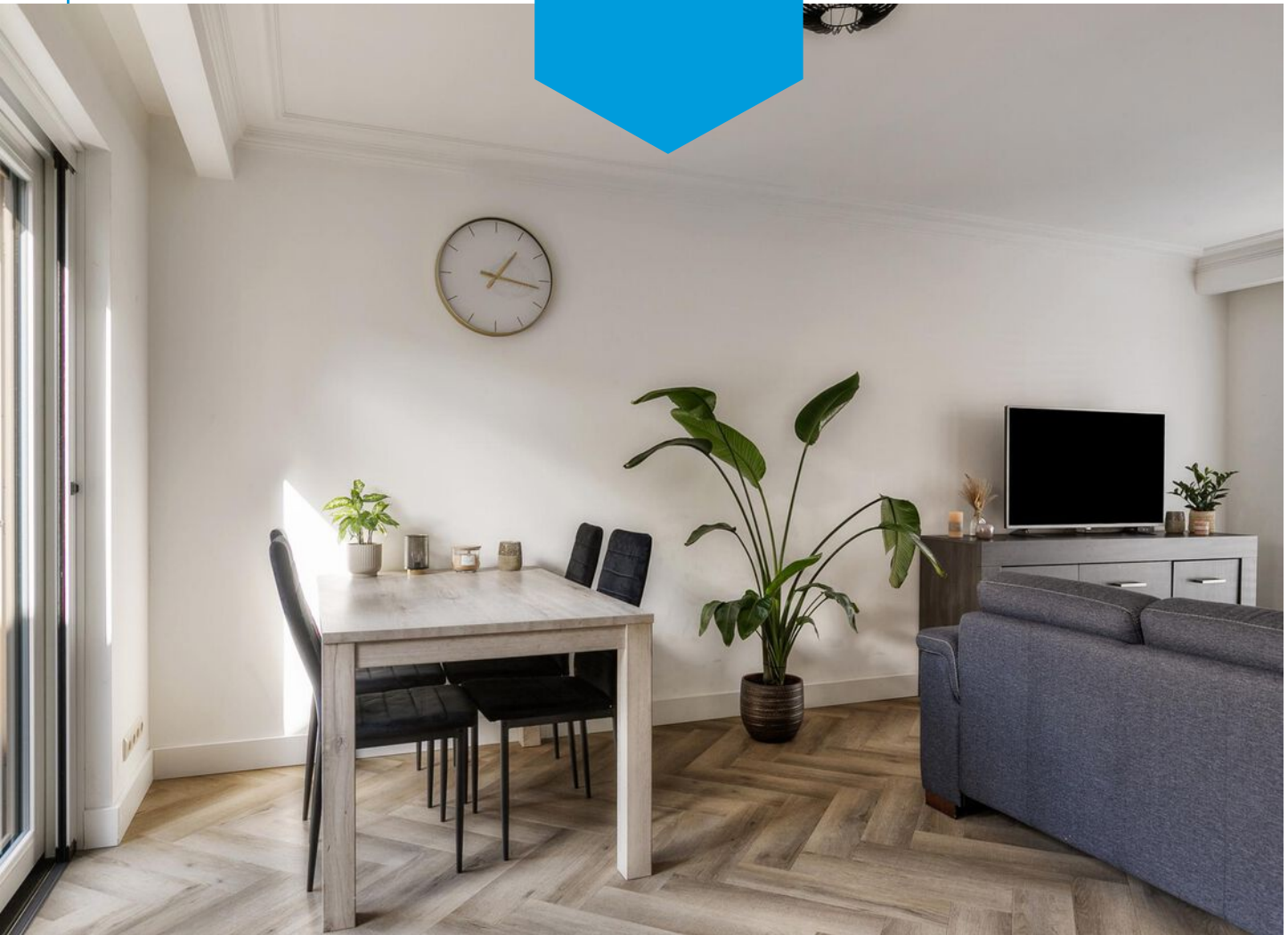
De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is een heerlijke plek om van de zon te genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met betonnen bestrating en een stenen berging. De houten schutting en klimop aan de erfafscheiding bieden veel privacy, en via de poort achterin de tuin is er een achterom. Ook is er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.

Ligging:

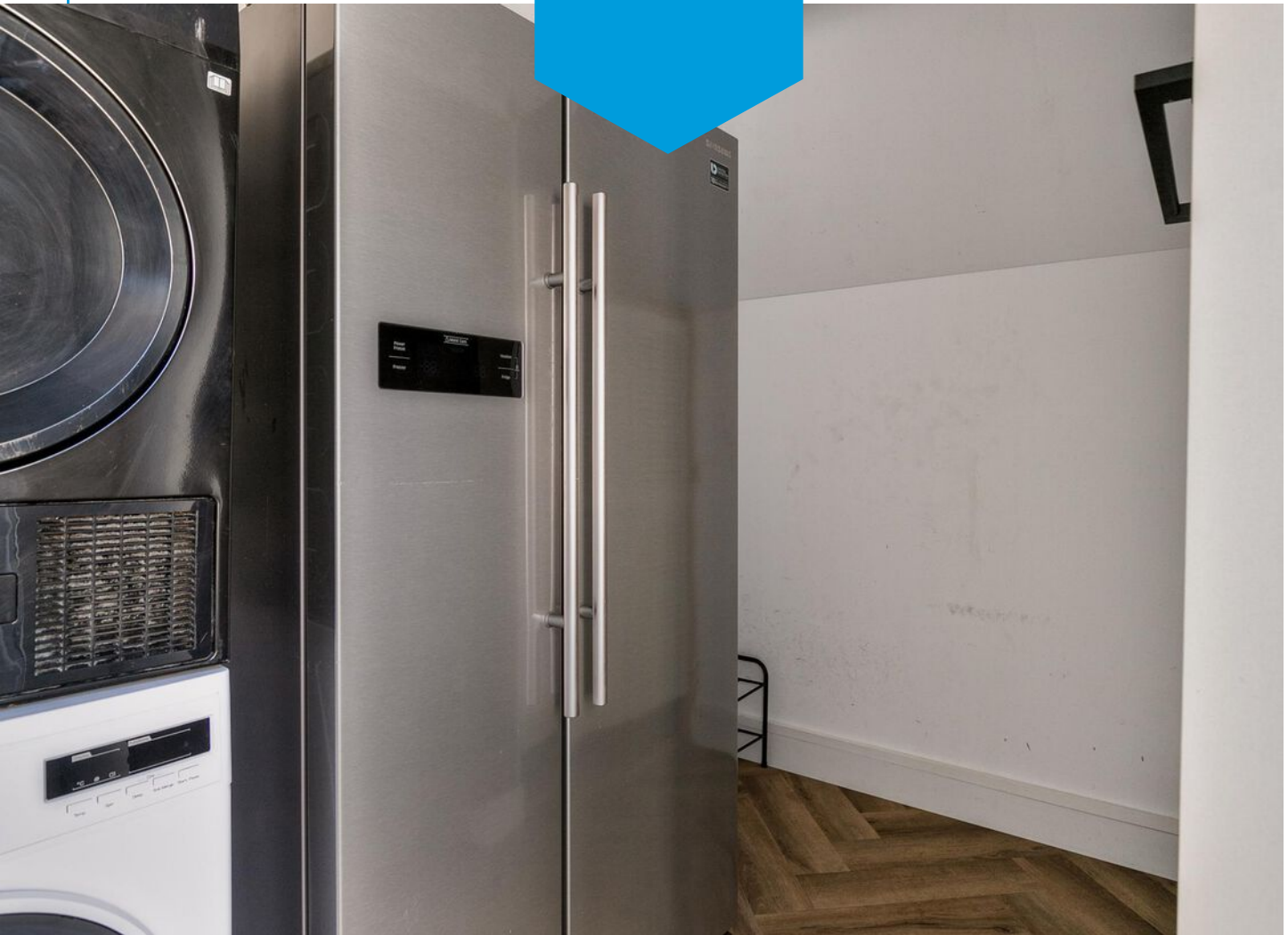
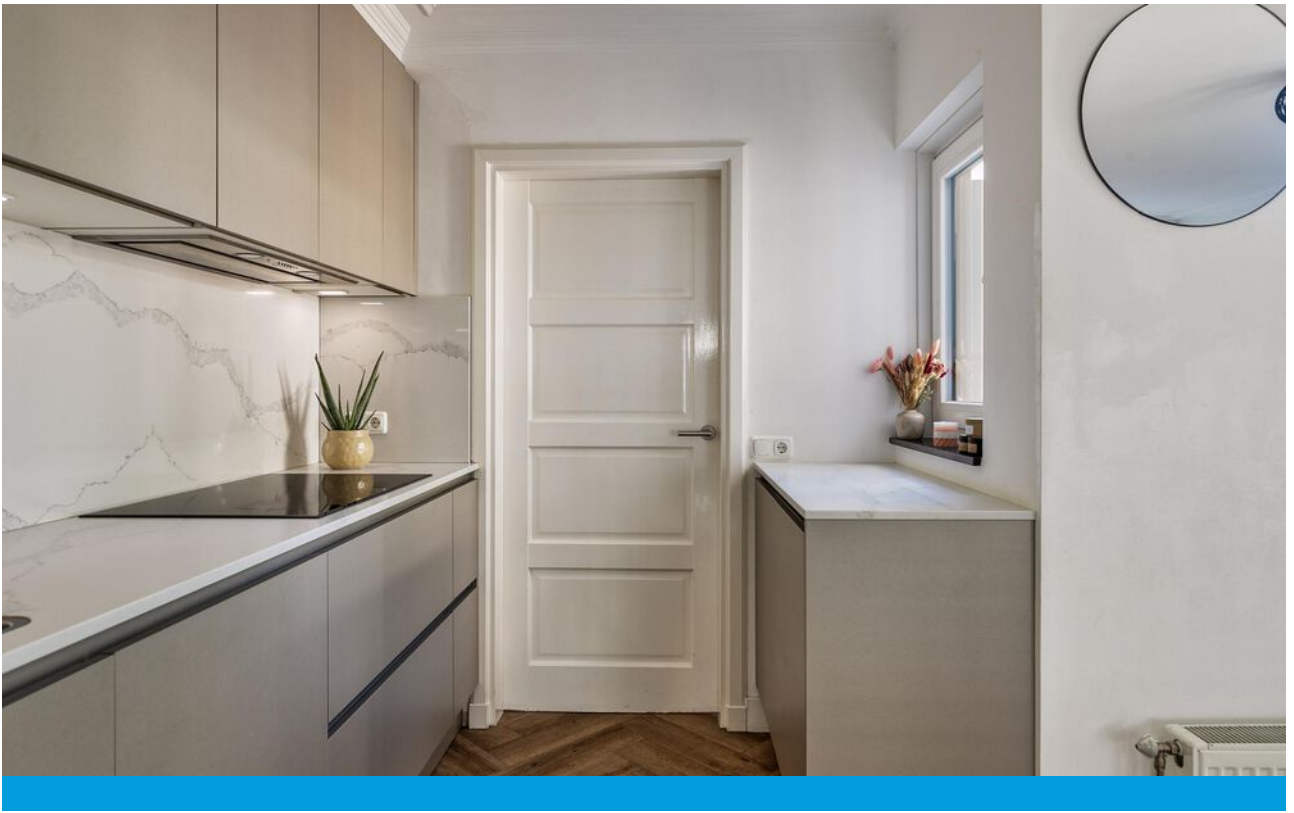
De woning is gelegen in de groene, kindvriendelijke woonwijk De Blaak in het zuiden van Tilburg. De wijk, bekend om zijn ruime opzet en rustige straten, biedt alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Winkels, basisscholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op loopafstand te vinden. Met de auto bereik je snel de uitvalswegen richting Breda, Den Bosch en Eindhoven. De wijk biedt bovendien veel groen, met parken en bosrijke gebieden op korte afstand, ideaal voor wandelingen en buitenactiviteiten.

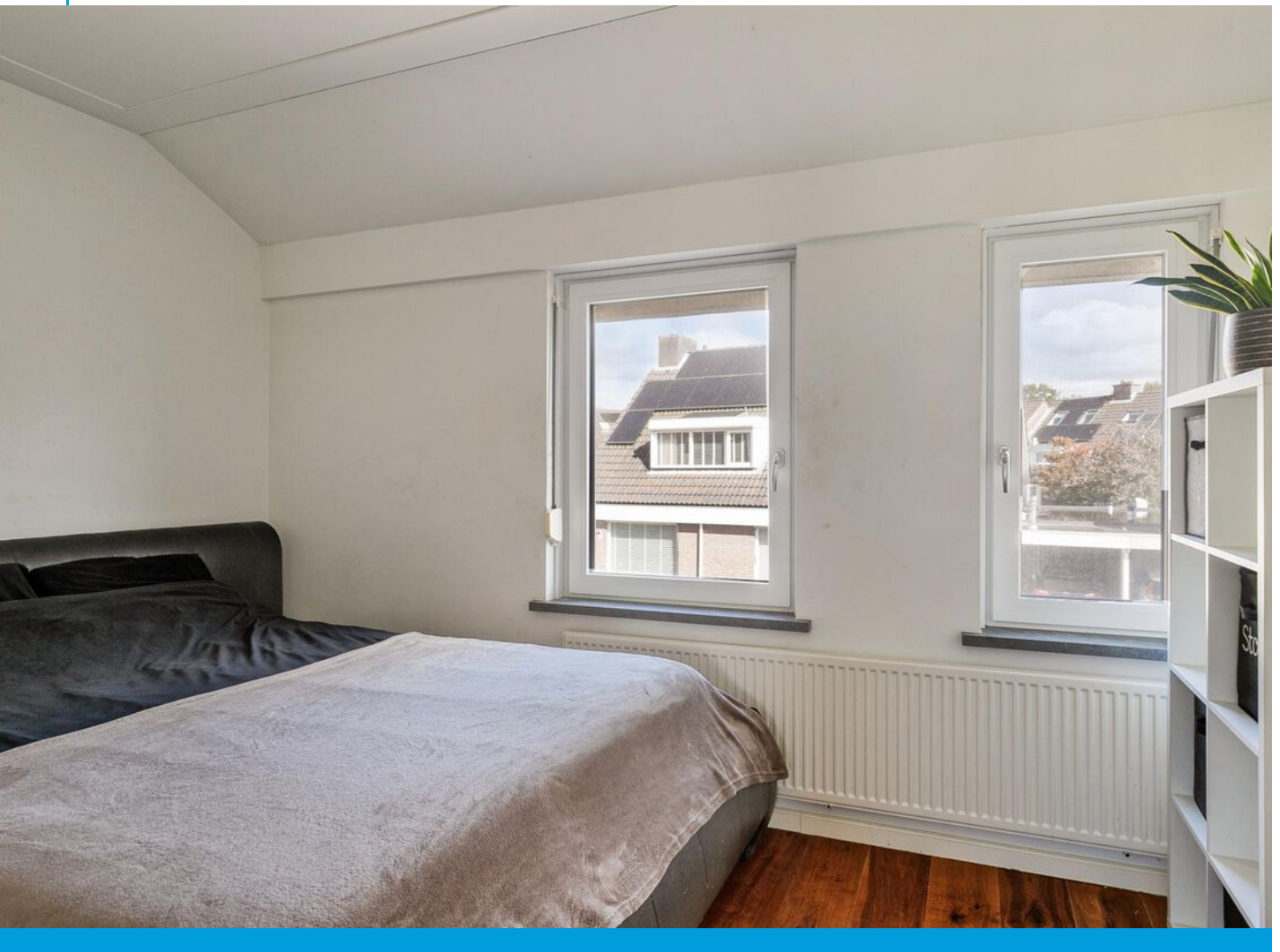
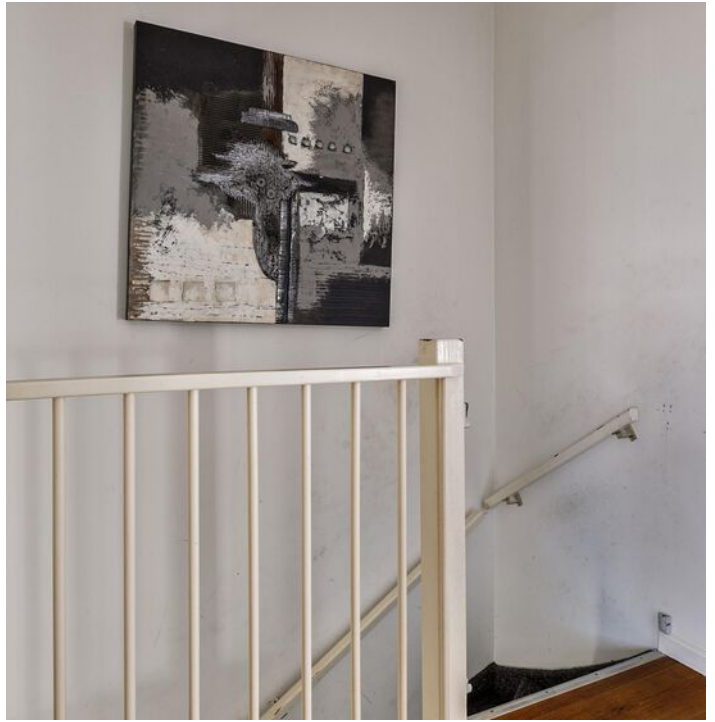
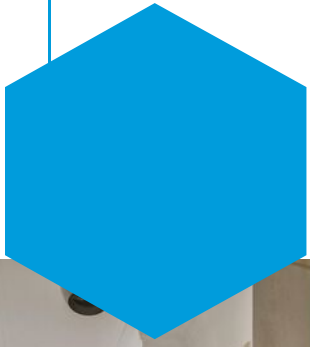
Waarom kiezen voor deze woning?

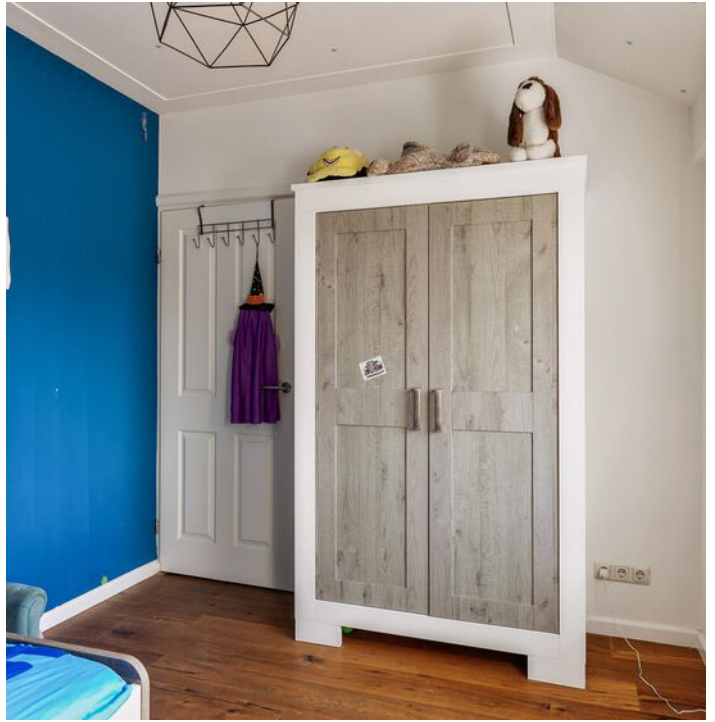
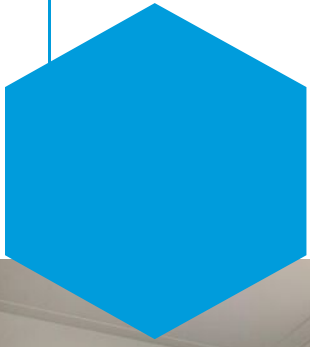
Instapklare, moderne gezinswoning met hoogwaardige afwerking;
Energie label A;
10 zonnepanelen en nieuwe kozijnen geplaatst in 2022;
Drie ruime slaapkamers;
Diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel privacy;
Moderne nieuwe keuken en praktische bijkeuken;
Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk;
Uitstekende bereikbaarheid richting omliggende steden.

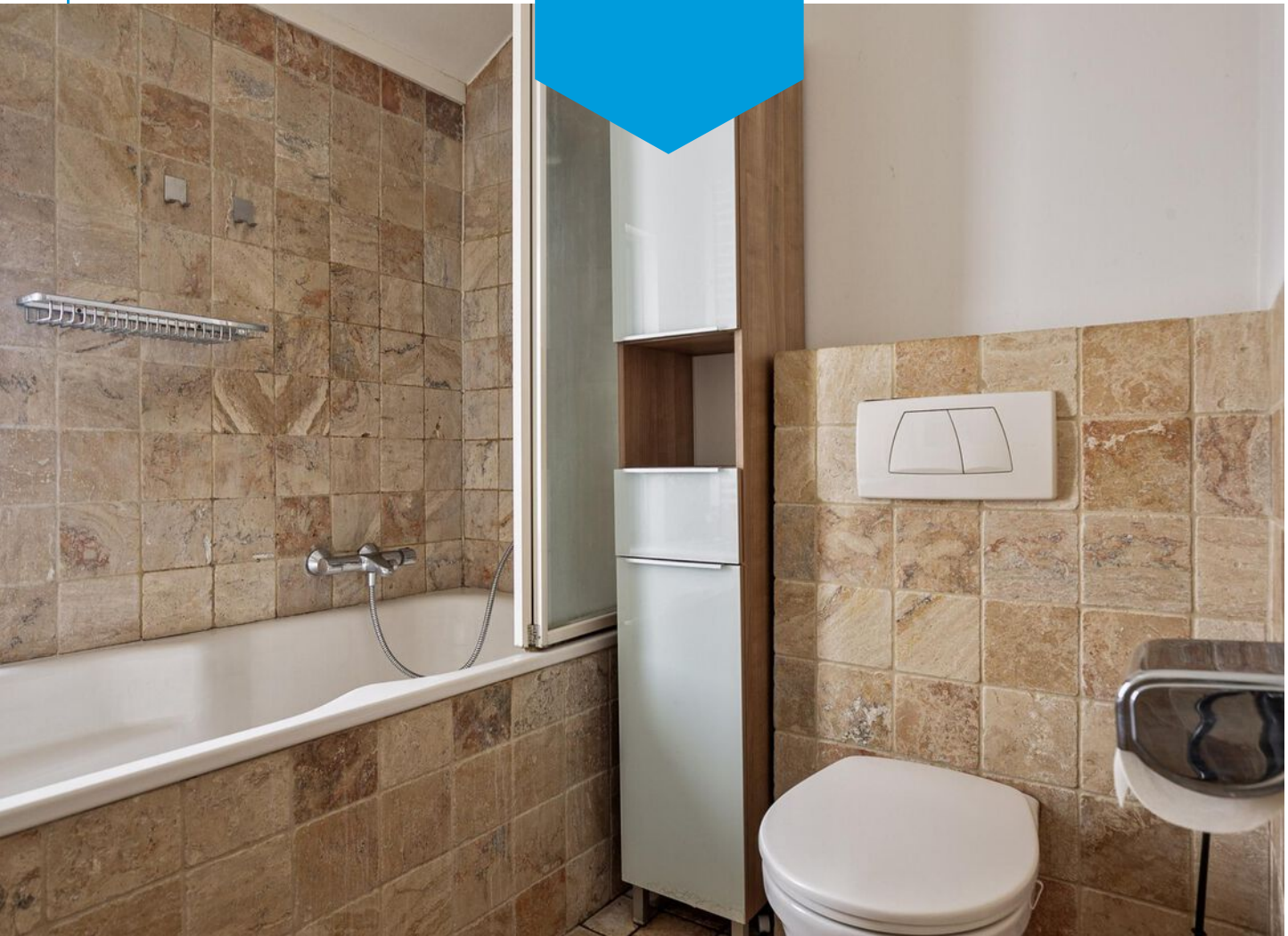
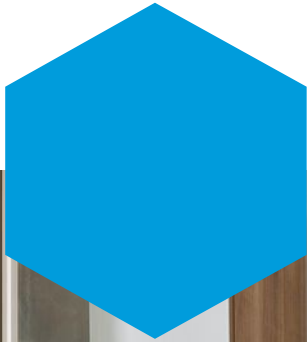
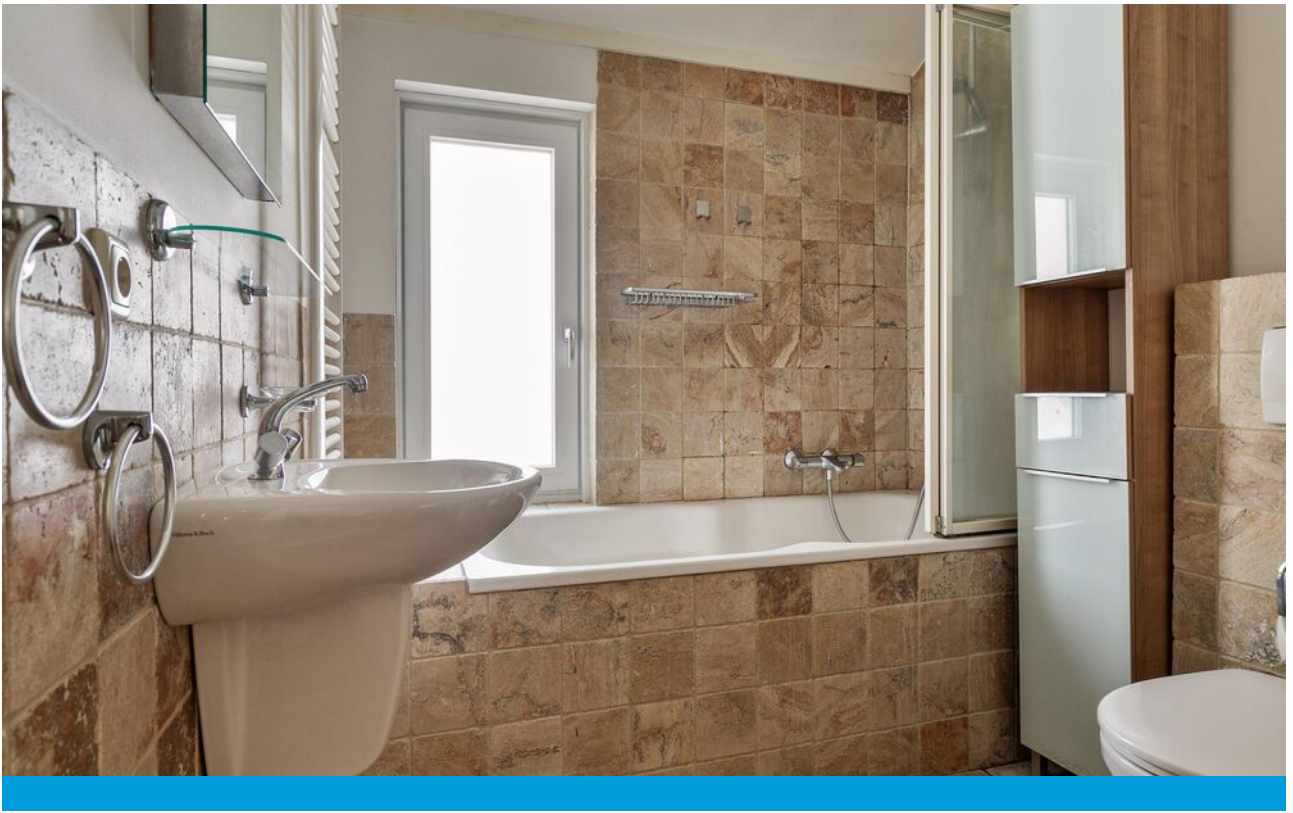


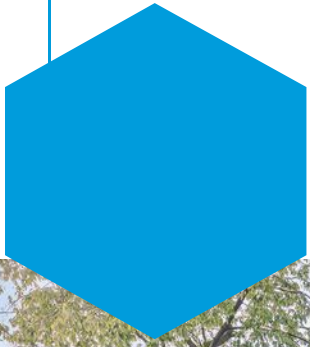
















Plattegrond



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



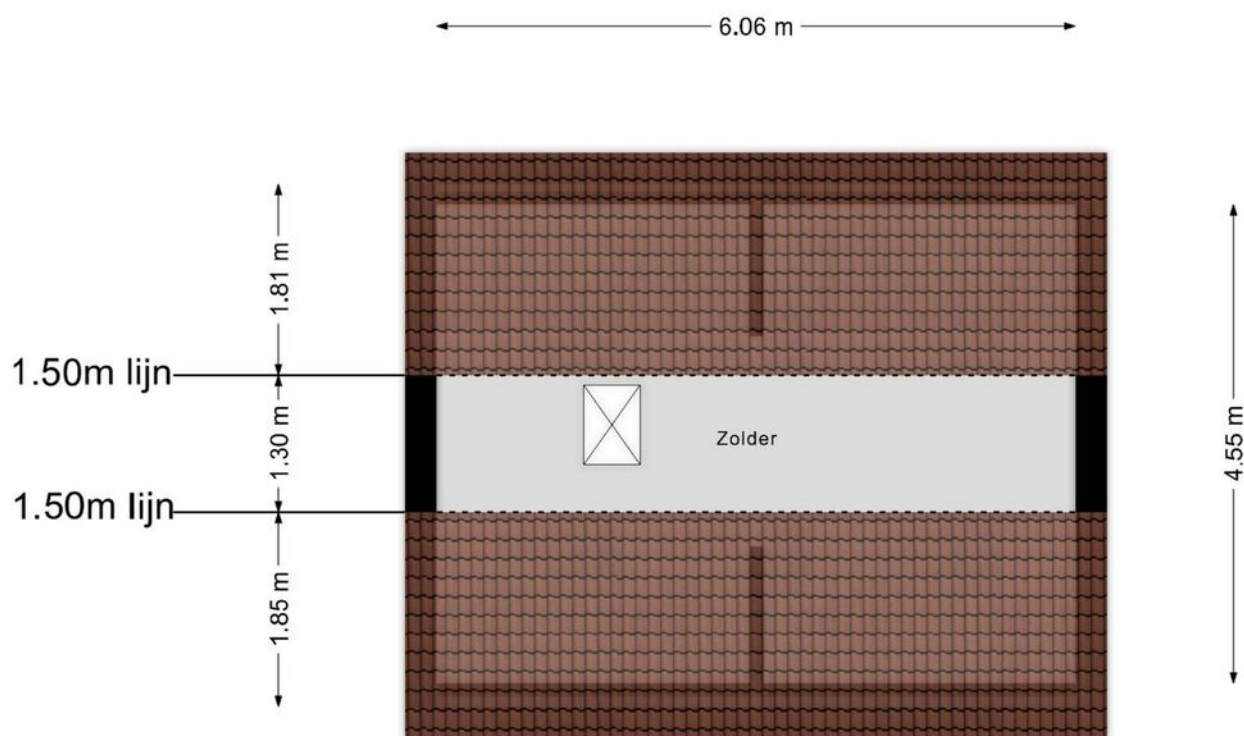
Plattegrond



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



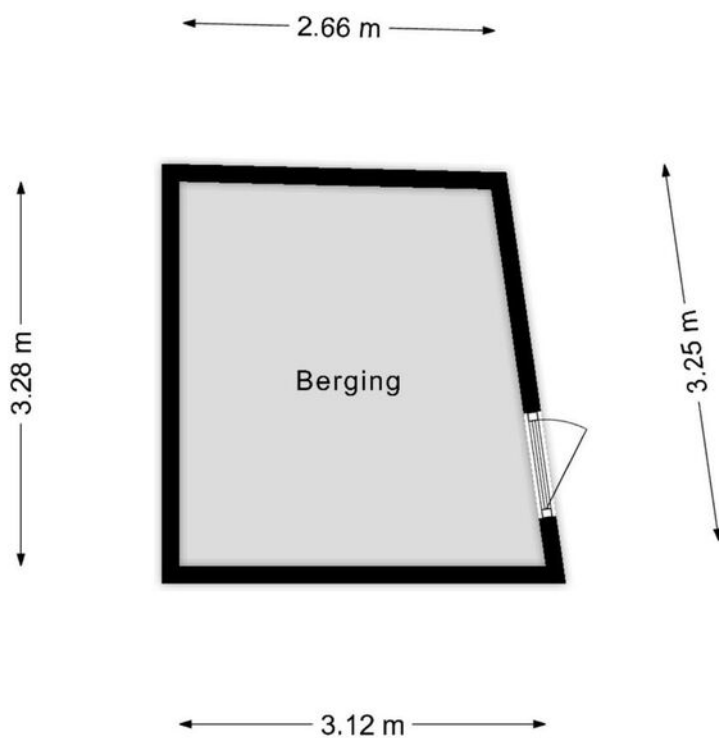
Plattegrond



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



Plattegrond



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



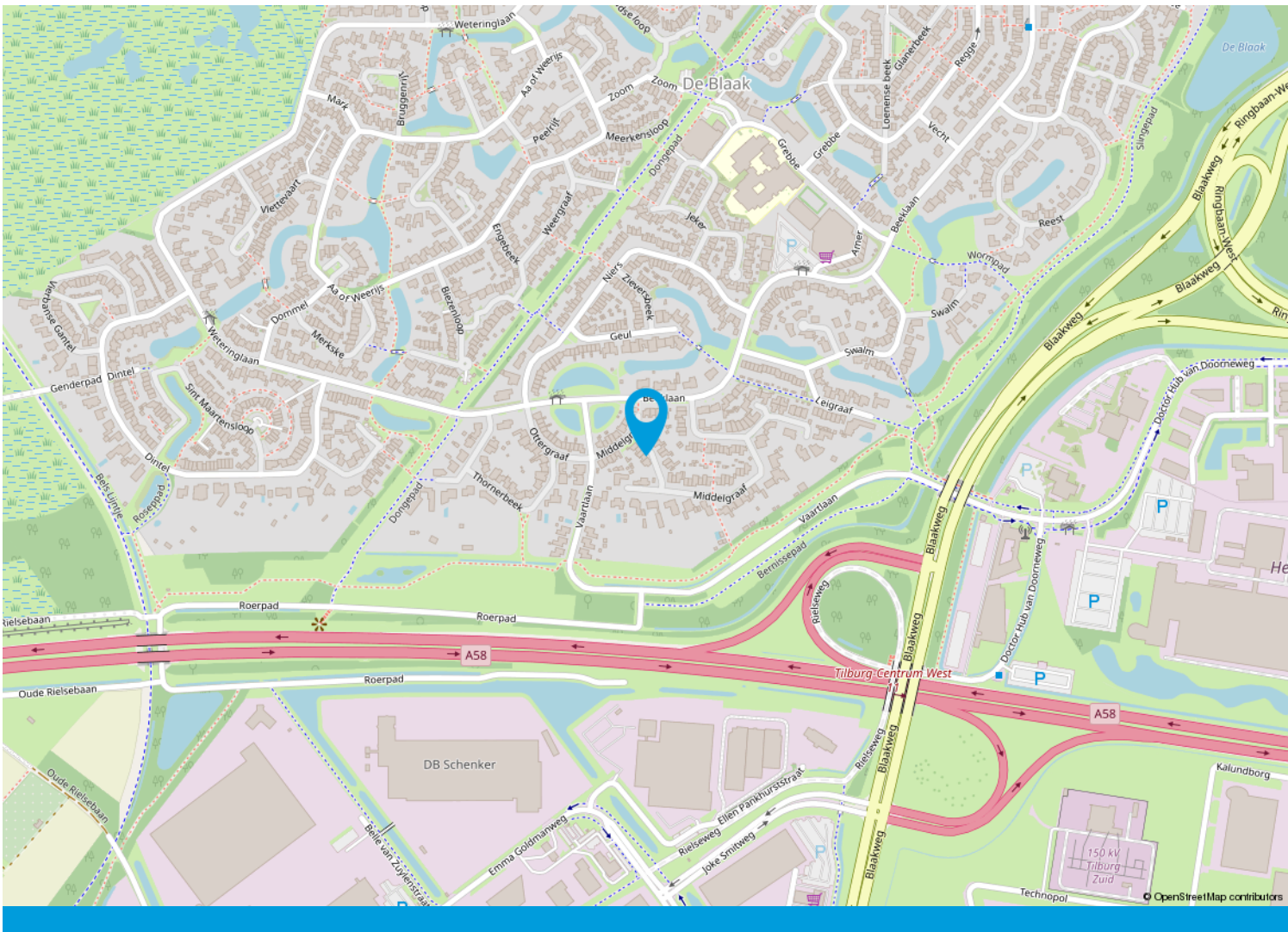
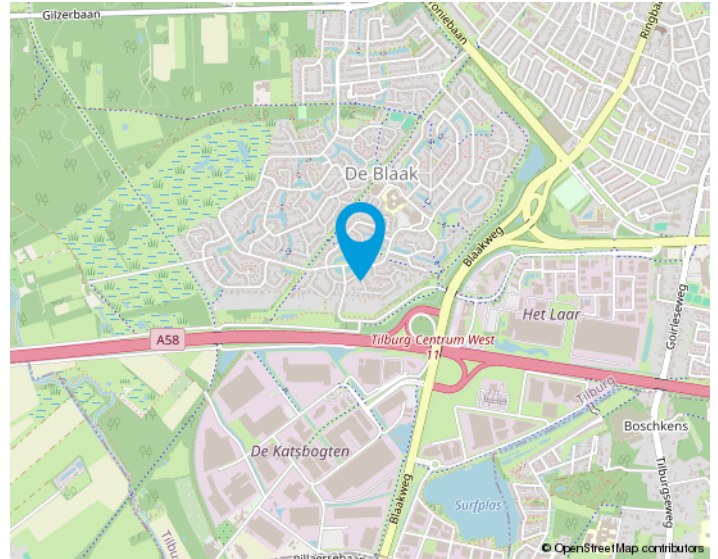
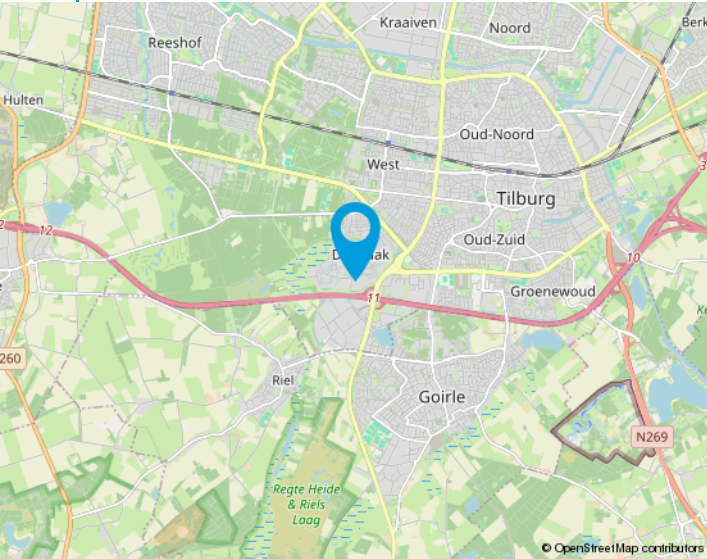
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie AA	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2015	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een compleet uitdruk, geleverd op
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitdruk kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale 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 NRVT.

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. Geldverstrekkers, 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

