



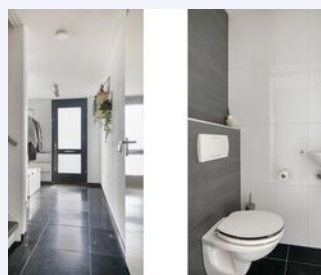
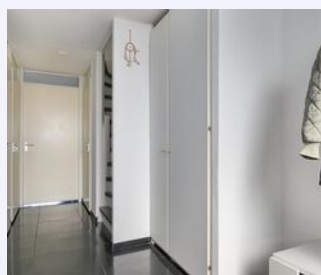
WONEN

WAARDENBURGSTRAAT 14 5036 BP TILBURG

*3 Slaapkamers
waarvan een met
inloopkast*

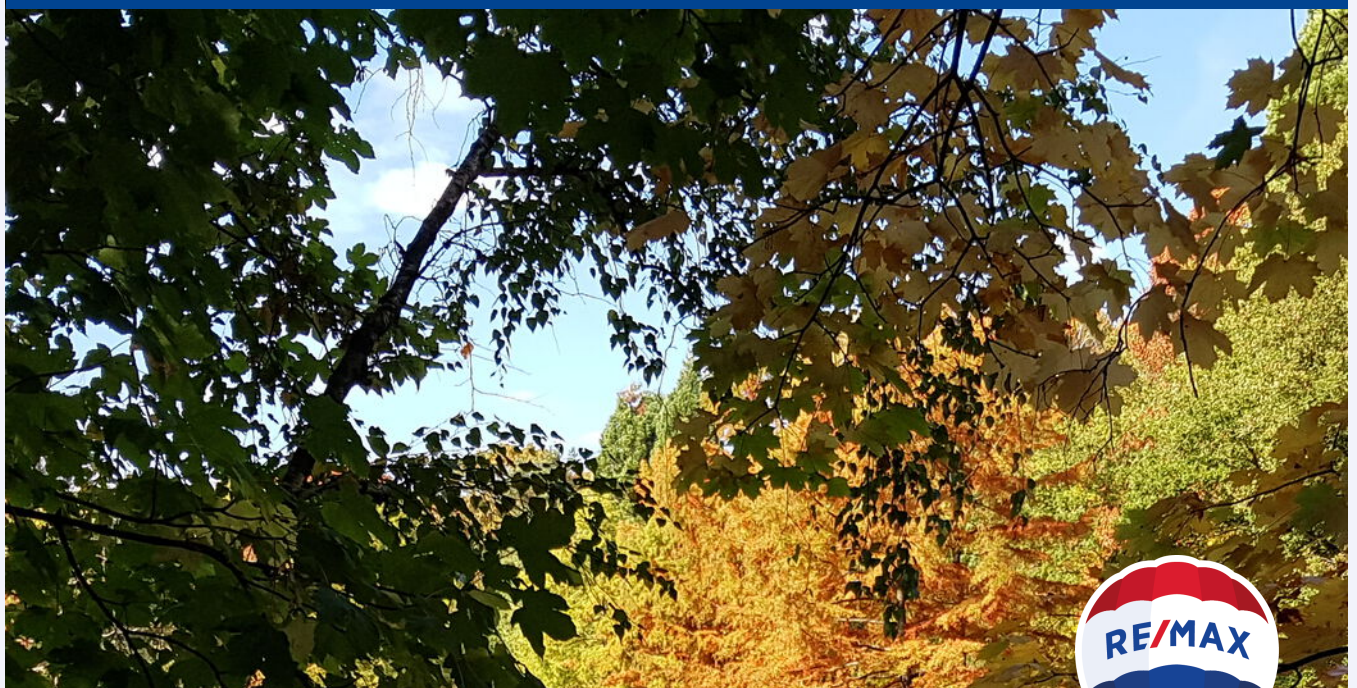
*Vlakbij alle
voorzieningen in de
gewilde wijk Witbrant*

*Instapklare woning met
fraaie keuken en aparte
eetkamer*



RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars
085-2130300
optimusmakelaars@remax.nl
makelaars-in-brabant.nl



Wonen in Tilburg doe je met RE/MAX



WELKOM

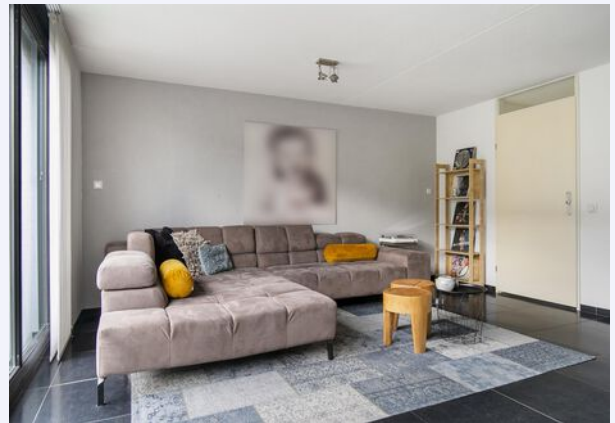
bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



RE/MAX Optimus Makelaars is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

Volg en like ons online



[instagram.com/timmermansnelleke/](https://www.instagram.com/timmermansnelleke/)



www.facebook.com/nelleke.timmermans.1



www.makelaars-in-brabant.nl/makelaars/nelleke-timmermans/

WOONOPPERVLAKTE

115 m²

INHOUD

369 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

151 m²

BOUWJAAR

2004

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



STATUS:

Beschikbaar

VERWARMING:

stadsverwarming,
vloerverwarming
gedeeltelijk

ENERGIELABEL:

A

TUINLIGGING:

noord

PARKEREN:

openbaar parkeren
nee



KOM VERDER

WAARDENBURGSTRAAT 14

In een zeer fraaie nieuwbouwwijk in Tilburg ligt deze bijzonder modern afgewerkte en zeer ruime woning met drie (of vier) ruime slaapkamers, zeer luxe en complete badkamer en toilet, geweldige woonkeuken met luxe apparatuur en fraai aangelegde voor- en achtertuin.

De woning is uitermate compleet, instapklaar, bijzonder goed onderhouden, ideaal voor gezinnen en van alle gemakken voorzien. Ook zijn er enkel hoogwaardige en neutrale materialen gebruikt.

De woning ligt in de wijk Witbrant-West, gesitueerd tussen de Bredaseweg en de zuidelijke kant van het spoor. De woningen zijn allen strak van vormgeving en zijn gelegen in een rustige en groene woonomgeving.

Witbrant-West is niet alleen gesitueerd in een natuurrijke omgeving, de wijk zelf is ook ruimschoots voorzien van groen. Zo zijn er parkachtige groenstroken met veel bomen en speeltoestellen.

Ook de ligging ten opzichte van alle voorzieningen en ontsluitingswegen is ronduit uniek te noemen.

Het treinstation, winkels, huisarts, apotheek, scholen en kinderopvang, het is allemaal voorhanden.

Begane grond:

Entree, ruime hal (met meterkast) biedt toegang aan het toilet (hangcloset en fontein), de trapkast, een berging (met o.a. de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en de unit voor de vloerverwarming).

De tuingerichte living is voorzien van een fraaie houtkachel en openslaande tuindeuren. Het is een heerlijk lichte ruimte met een oppervlakte van ca 25 m², enkel voor het zitgedeelte. Aan de voorzijde van de woning is de eveneens lichte en ruime eetkamer gelegen.

In deze ruimte van 11 m² staat de eetkamertafel centraal.

De moderne woonkeuken is in het midden van de woning gelegen en staat in open verbinding met de eetkamer.

De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, brede oven 2022, afzuigkap, koelkast, vaatwasser 2022 en een prachtig gebrand granieten aanrechtblad.

De gehele begane grond is afgewerkt met strakke wanden (fijn spachtelputz) en spuitwerk plafonds en een zeer smaakvolle natuurstenen tegelvloer (oude kerktegels). De begane grond is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

1ste Verdieping:

De mooie overloop biedt toegang aan de drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer met inloopkast aan de voorzijde van de woning heeft een oppervlakte van ruim 17 m².

Het behoort ook tot de mogelijkheden om hier een volwaardige en 4e slaapkamer te creëren.

VRAAGPRIJS
€ 399.000 K.K.

De gehele verdieping is afgewerkt met laminaat en strakke wanden en plafonds.

De luxe en moderne badkamer is ingericht met een 2e hangcloset, dubbele wastafel met modern meubel en spiegel, bad en een inloopdouche .

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke onder architectuur aangelegde achtertuin is voorzien van eigentijdse bestrating. Er zijn twee terrassen, veel verlichting, een houten berging, overdekte zithoek en een eigen achterom.

Ligging:

De woning is gelegen in de wijk Witbrant West, die onderdeel uitmaakt van het stadsdeel Reeshof.

De wijk biedt veel speelvoorzieningen en is groen van opzet.

De ligging, vlakbij de Bredaseweg, zorgt ervoor dat u op een snelle manier de uitvalswegen naar Waalwijk/Den Bosch en Breda/Eindhoven kunt bereiken.

Er kan gebruik gemaakt worden van de nieuwe rondweg (Noord-West Tangent) die de Bredaseweg rechtstreeks verbindt met de snelweg naar bovengenoemde richtingen.

In het centrum van Tilburg bent u in tien minuten, met uw eigen auto of met de trein of bus (treinstation én bushalte op circa 200 meter van de woning).



50 YEARS OF RE/MAX!



2023 is voor ons een bijzonder jaar:
het is het jaar dat RE/MAX 50 jaar bestaat!

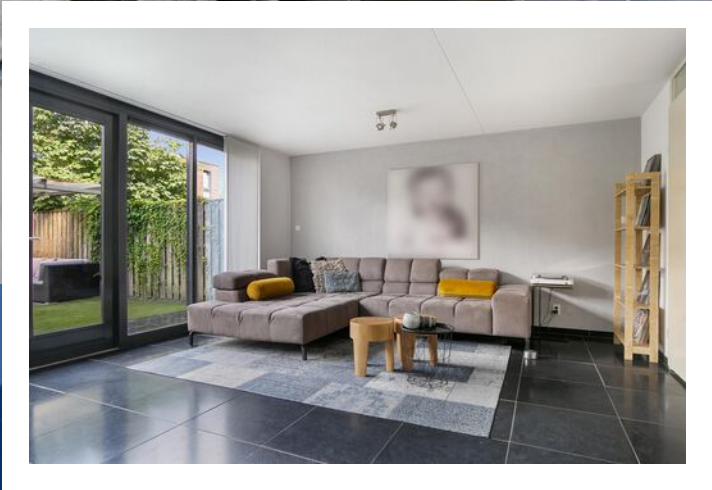
Wij zijn er trots op dit lustrum te mogen vieren.
Deze mijlpaal in ons bestaan was echter niet mogelijk geweest
zonder het vertrouwen van onze Broker/Owners, makelaars en
opdrachtgevers. Hier zijn wij zeer dankbaar voor!

Er is niemand in de makelaardij met zo'n groot netwerk als
RE/MAX, maar ook weinig die met gepaste trots kunnen
zeggen al 50 jaar actief te zijn.

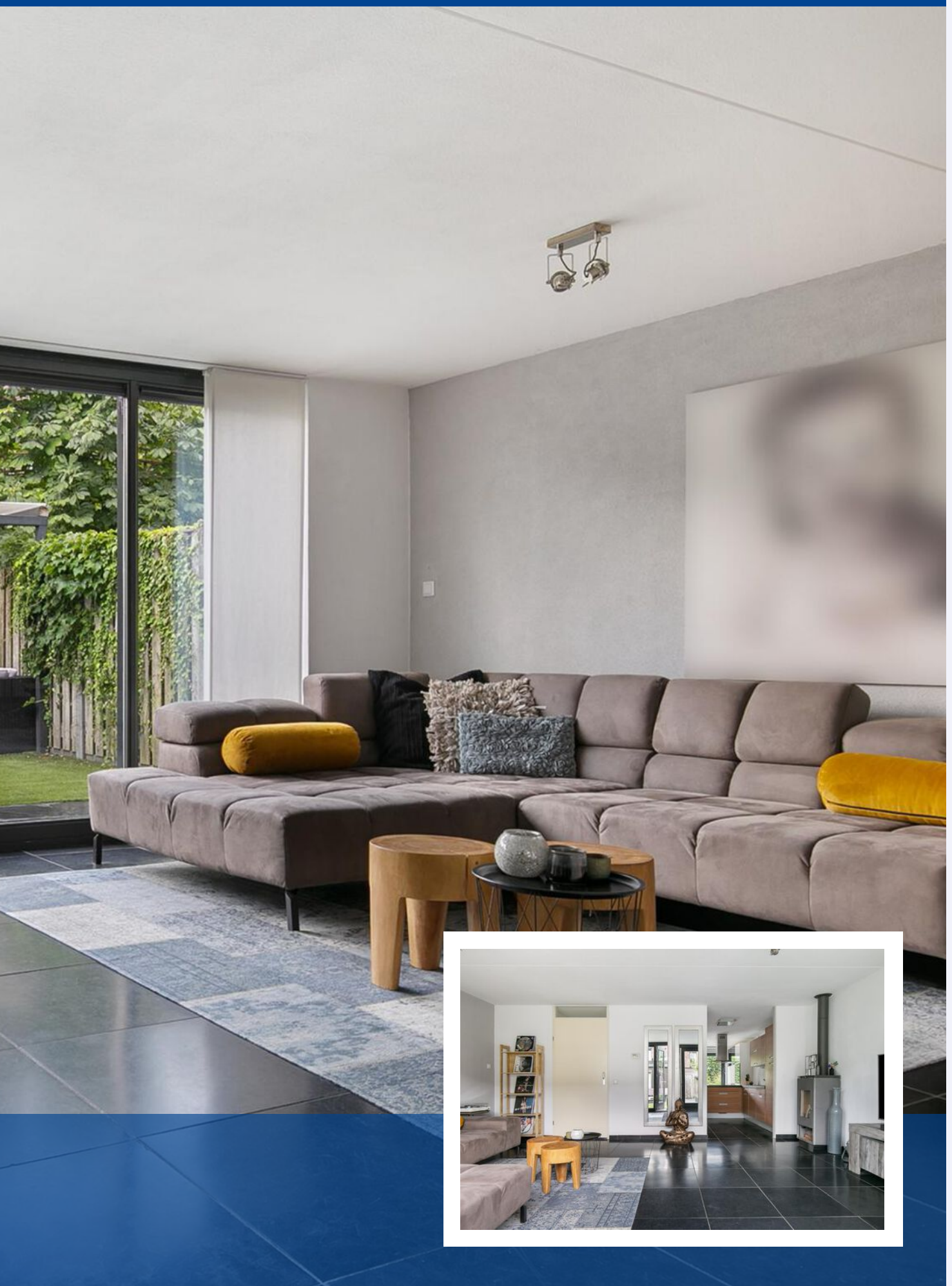
Wij hopen nog vele jaren met onze opdrachtgevers te mogen
samenwerken en kijken er naar uit om dit 50-jarig jubileum
dit jaar te vieren!

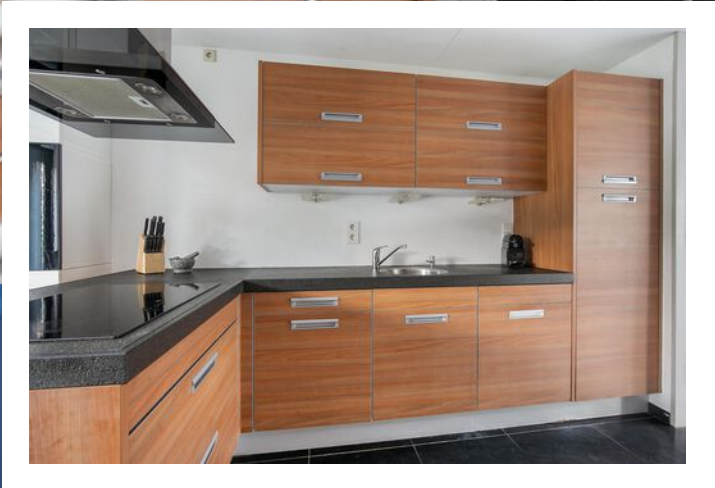


**AL 5 DECENNIA
DE MEEST
ERVAREN
MAKELAAR!**



*Zitkamer met openslaande
tuindeuren naar tuin*





TEKST





*Aparte eetkamer
met toegang
tot terras
aan de voorkant
van de woning*





Houtkachel in de zitkamer





*Hoofdslaapkamer
met
een
walk-in closet*

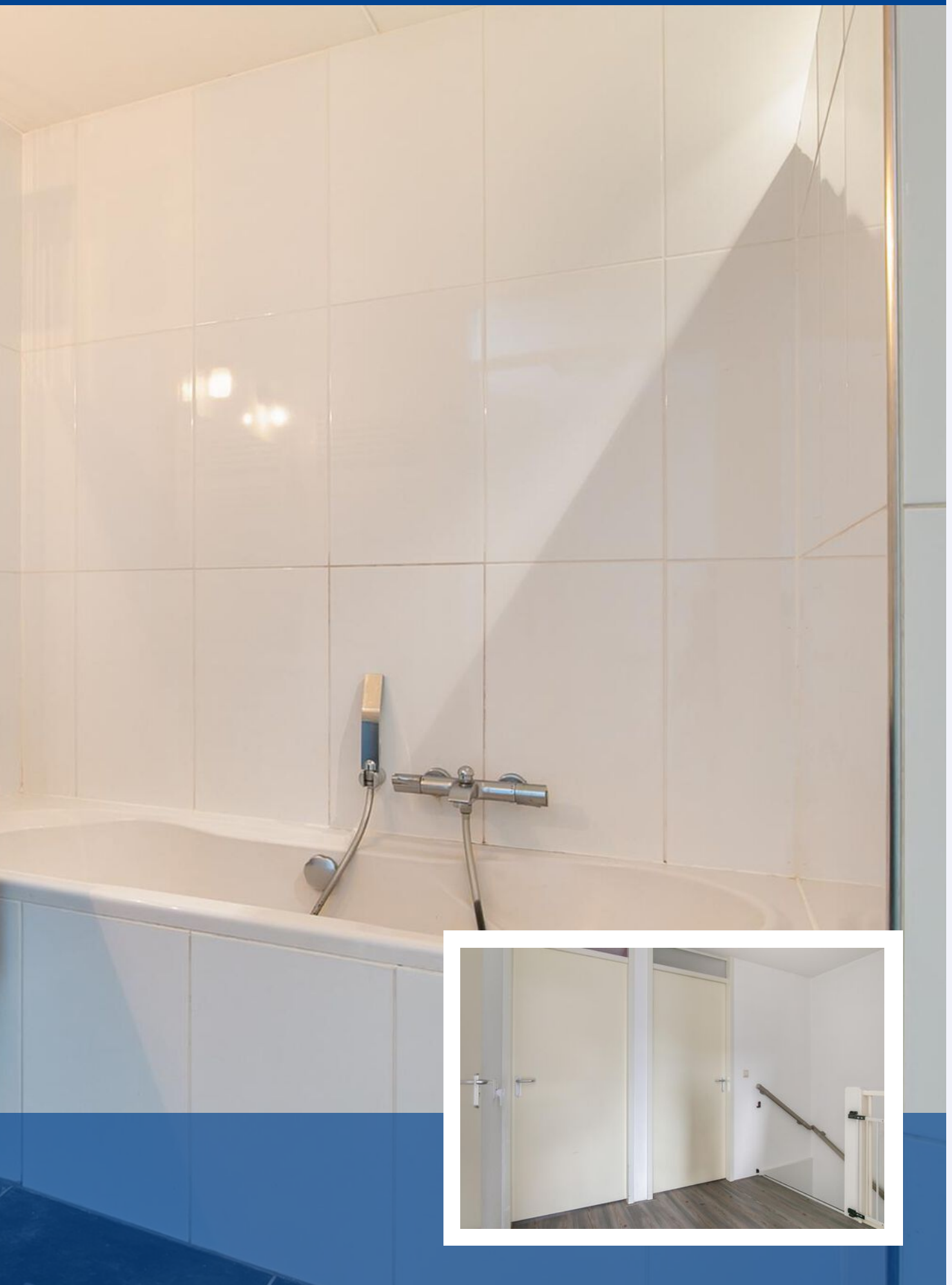


2e en 3e Slaapkamer
gelegen aan
achterzijde



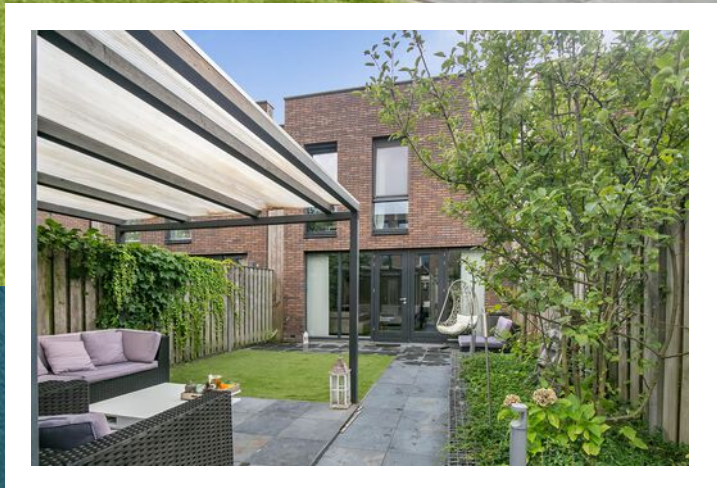
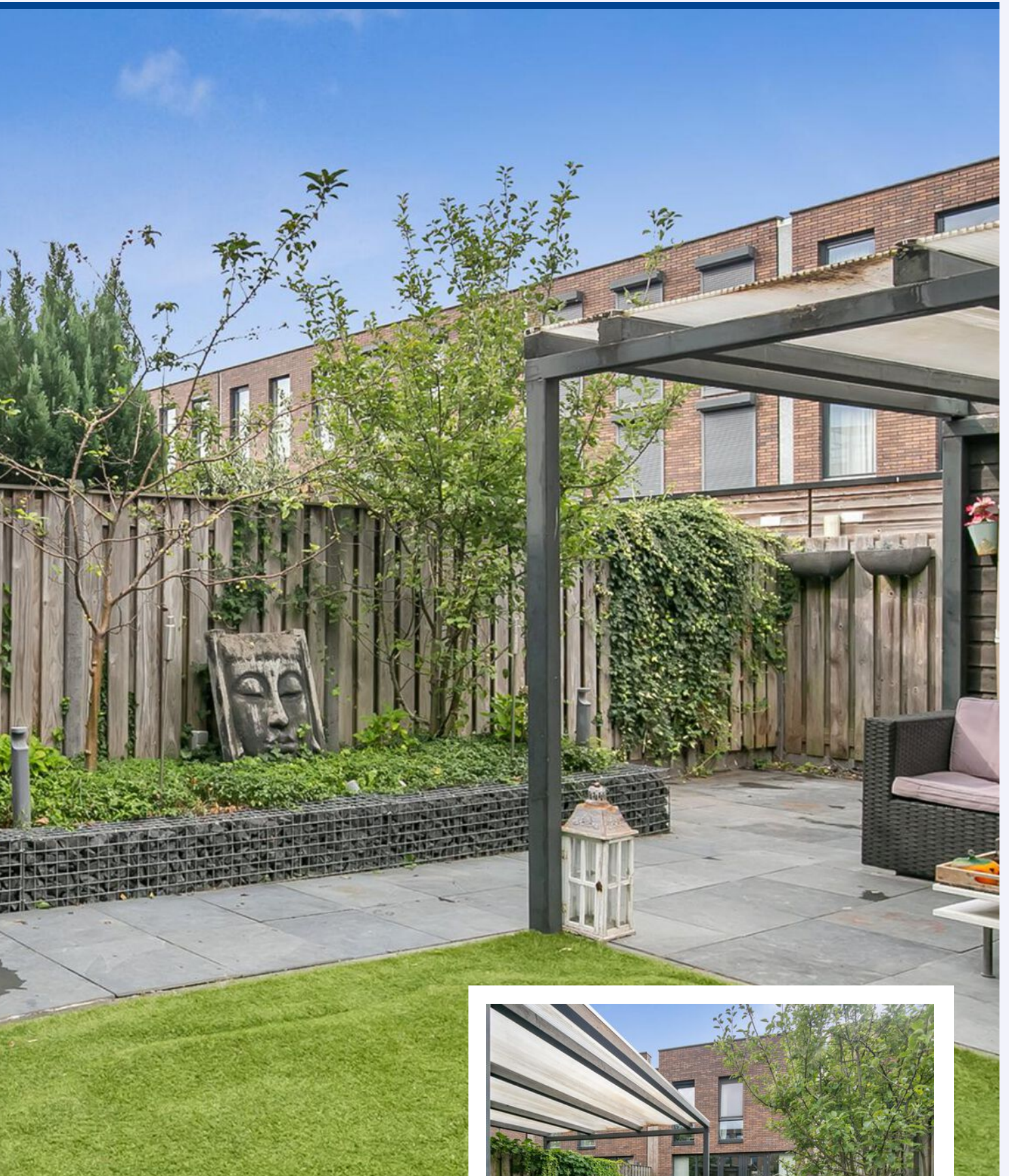


Moderne badkamer met bad en aparte douche





*Aangelegde tuin met
schuur en achterom*



Onderhoudsvrije tuin
met overdekte
loungehoek

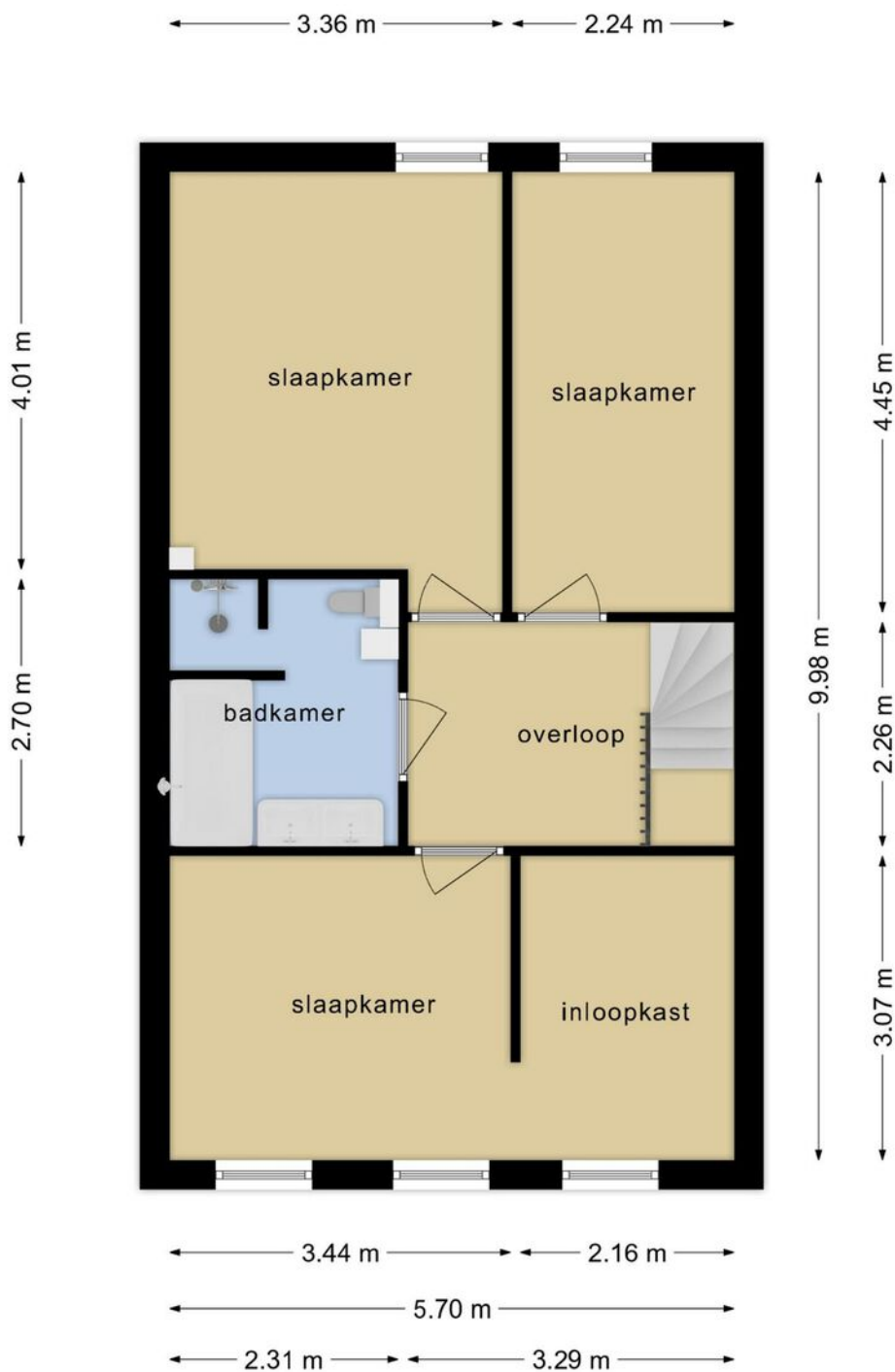


PLATTEGROND BG



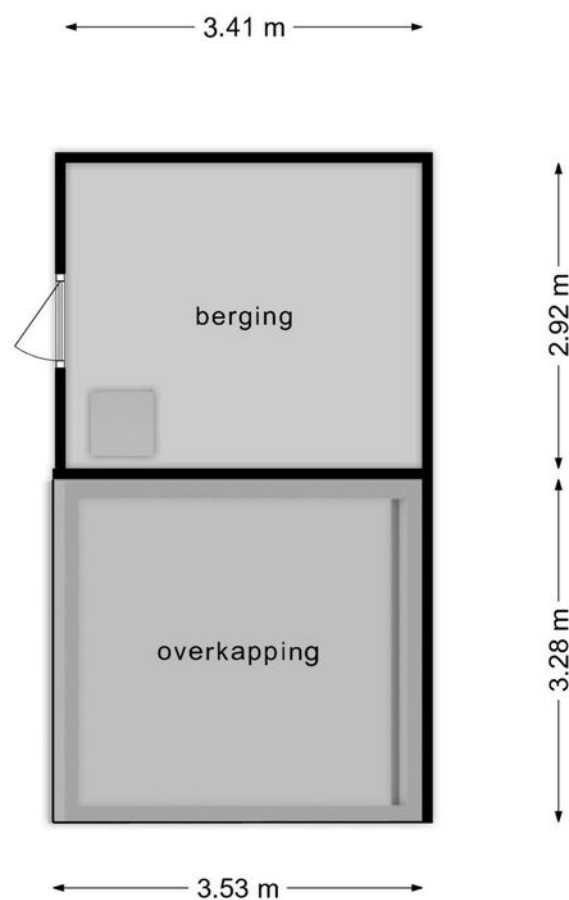
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND 1e verd.



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

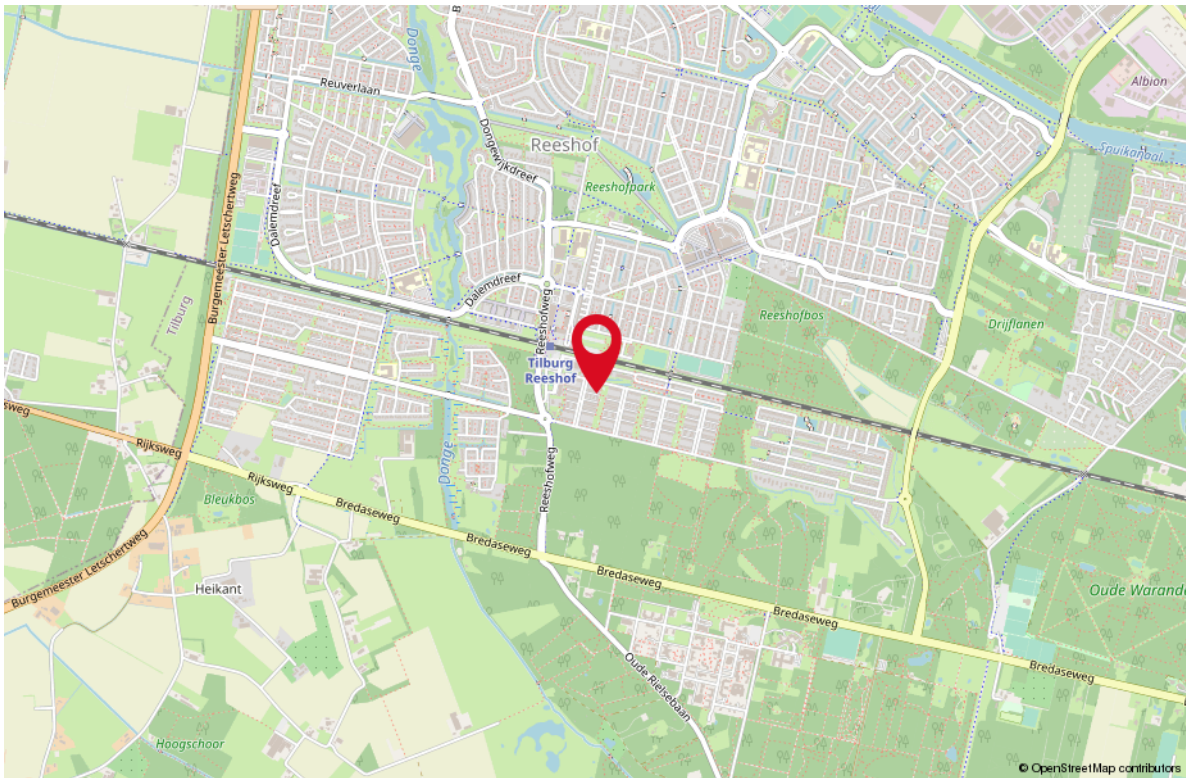
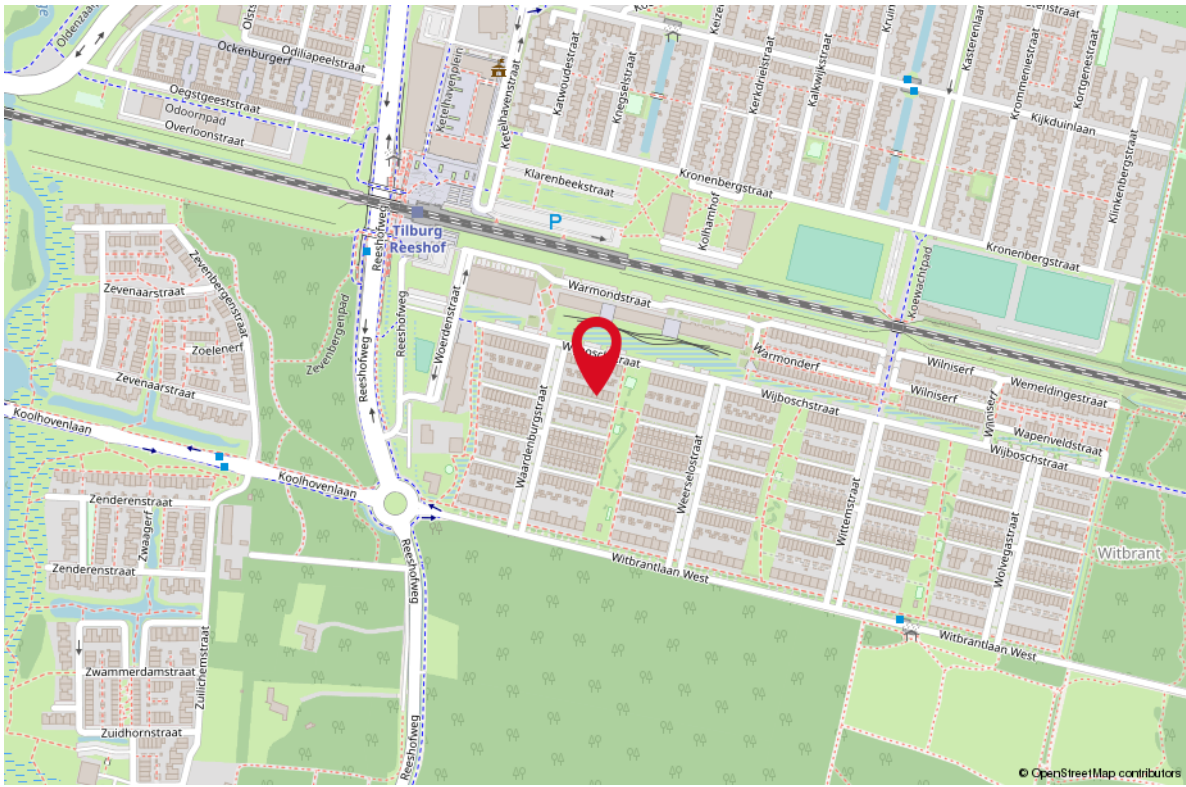
PLATTEGROND Berging



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

LOCATIE OP DE KAART

WAARDENBURGSTRAAAT 14 TILBURG



KADASTRALE KAART






WAARDENBURGSTRAAT 14 TILBURG

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6232	
	Bebouwing		

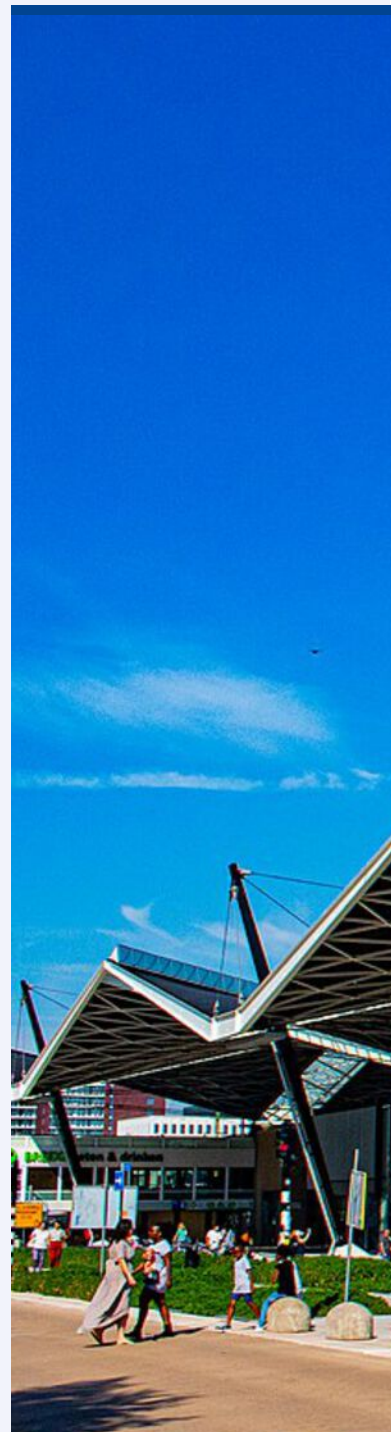
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

WONEN IN TILBURG

Tilburg is een gezellige Brabantse stad waar u kunt genieten van cultuur, lekker eten en een gevarieerd winkelaanbod. Daarnaast staat Tilburg bekend om de jaarlijkse 10-daagse kermis die elk jaar weer een grote trekpleister is.

Tilburg is rijk aan bijzonder cultureel aanbod. De grote trekpleister is het Textielmuseum waar u alles over het heden en verleden van de textielindustrie ontdekt. Natuurlijk kunt u ook lekker winkelen in Tilburg. Het winkelhart bevindt zich rondom de Heuvelstraat met een zeer gevarieerd winkelaanbod.



*Hoe beter je Tilburg
leert kennen; des te
mooier de stad
wordt*



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Interieur

Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- lampen slaapkamers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten hoofdslaapkamer + eetkamer wandkast			X
- legplanken meterkast, trapkast, wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting			X
-------------------	--	--	---

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

LIJST VAN ZAKEN



OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- (sier)hek	X		



Uw makelaar:

Robert Slenters

Makelaar Den Bosch e.o.

06 38 38 03 00

robertslenters@remax.nl

www.makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten

*WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
RE/MAX*

RE/MAX Optimus Makelaars

085-2130300 | optimusmakelaars@remax.nl | www.makelaars-in-brabant.nl