



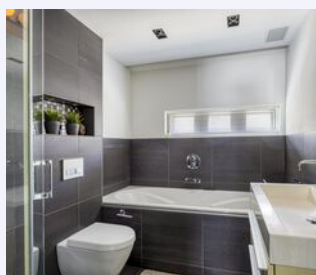
WONEN

GIESSENSTRAAT 11 5043 LH TILBURG

*Instapklare
hoekwoning*

*Ruime
garage*

*Kindvriendelijke
woonomgeving*



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/remax_optimus_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



www.facebook.com/wioleta.jankowska.96



www.makelaars-in-brabant.nl/makelaars/wioleta-jankowska/

WOONOPPERVLAKTE

99 m²

INHOUD

416 m³

PERCEELOPPERVLAKE

143 m²

BOUWJAAR

1987

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



STATUS:

Beschikbaar

VERWARMING:

Stadsverwarming

ENERGIELABEL:

C

TUINLIGGING:

Noorden

PARKEREN:

Eigen garage

BERGING:

Ja



KOM VERDER

GIESSENSTRAAT 11

Ruime en verzorgde hoekwoning met garage in groene, kindvriendelijke wijk

**VRAAGPRIJS
OP AANVRAAG**

Ben je op zoek naar een instapklare woning met verrassend veel leefruimte, een moderne afwerking én een rustige ligging? Dan is Giessenstraat 11 in Tilburg zeker de moeite van het bekijken waard. Deze goed onderhouden hoekwoning beschikt over een lichte woonkamer, moderne keuken, moderne badkamer, drie volwaardige woonlagen, een nette tuin met berging én een garage met elektrische deur. Voeg daar de fijne ligging in de wijk Huibeven (Reeshof) aan toe, en je hebt een woning waar je zó in kunt trekken.

Begane grond – licht, ruim en instapklaar

Via een kleine overkapping kom je binnen in de hal, waar direct het verzorgde en modern afgewerkte toilet met fontein en meubel opvalt. Ook de meterkast bevindt zich hier. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer is opvallend licht dankzij de grote raampartijen en de gunstige hoekligging. De wanden zijn strak gestuct en de ruimte voelt modern en sfeervol aan. Er is plek voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd met witte fronten en beschikt over een spoeleiland met zitgedeelte. Uiteraard is de keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Het spoeleiland maakt koken niet alleen praktisch, maar ook gezellig: je blijft altijd in contact met het gezelschap aan tafel of op de bank.

Via de woonkamer leidt een klein halletje naar de trapopgang. Onder de trap bevindt zich een afgesloten trapkast – handig voor extra opbergruimte.

Eerste verdieping – drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers aanwezig, beide voorzien van een nette laminaatvloer, gestucte wanden en grote ramen die veel daglicht binnenlaten.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd: je vindt hier een hangtoilet, dubbele wastafel met meubel, een inloopdouche, een ligbad met jets en een designradiator. De combinatie van donker tegelwerk, strakke lijnen en het comfort maken van deze badkamer een fijne plek om tot rust te komen.

Tweede verdieping – multifunctionele zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze zolder is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over knieschotten voor extra bergruimte. Dankzij het dakraam (kantelraam) valt er prettig daglicht binnen. Hier bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine. De woning is aangesloten op stadsverwarming, dus er is géén losse cv-ketel aanwezig. Deze ruimte is zeer geschikt als werkkamer, hobbyruimte, logeerkamer of zelfs als vierde of misschien wel vijfde slaapkamer.

Buitenruimte – onderhoudsvriendelijke tuin, twee bergingen en overdekt terras

De achtertuin is verzorgd en grotendeels bestraat, met enkele borders voor een groene uitstraling en weinig onderhoud. Achter in de tuin bevinden zich een houten berging en een stenen berging. Hierdoor is er meer dan voldoende ruimte voor het opbergen van fietsen, (tuin)gereedschap, kliko's of bijvoorbeeld seizoenspullen.

Grenzend aan een van de bergingen ligt een sfeervol overdekt zitgedeelte op houten vlonders. Dit terras onder de overkapping is een heerlijke plek om beschut buiten te zitten – zowel op warme zomerdagen als op regenachtige momenten. Dankzij de hoekligging van de woning geniet je hier van extra privacy.

Naast de woning bevindt zich een ruime garage met elektrische deur. ideaal voor extra opslag of veilig parkeren. De garage beschikt over water en elektra.

Locatie – rustig wonen met voorzieningen dichtbij

Giessenstraat 11 ligt in Huibeven, een rustige en ruim opgezette wijk in stadsdeel Reeshof. Deze buurt staat bekend om haar groene karakter, brede straten, speeltuintjes en een kindvriendelijke sfeer.

Voor gezinnen is dit een ideale plek om te wonen: basisschool Helen Parkhurst ligt op slechts enkele minuten lopen en ook kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn in de buurt te vinden. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij meerdere supermarkten zoals Jumbo, Plus en Albert Heijn, allemaal op korte fietsafstand.



De bereikbaarheid is uitstekend. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en station Tilburg Reeshof ligt op slechts tien minuten fietsen. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de Bredaseweg en rijd je vlot door naar de A58 richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch. Ook het centrum van Tilburg is goed bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

Daarnaast biedt de omgeving volop recreatiemogelijkheden, zoals het nabijgelegen Reeshofpark, sportvelden, wandelroutes en speeltuinen. Alles wat je nodig hebt voor een comfortabele leefomgeving is aanwezig.

In het kort:

- Ruime en lichte hoekwoning
- Moderne open keuken met spoeleiland en inbouwapparatuur
- Nette afgewerkte woonkamer met veel daglicht
- Drie ruime slaapkamers (mogelijkheid tot vierde)
- Luxe badkamer met ligbad (jets), inloopdouche en dubbele wastafel
- Zolder met dakraam, laminaatvloer, verwarming en wasmachineaansluiting
- Stadsverwarming
- Garage met elektrische deur en elektra
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met bergingen en overkapping
- Rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving
- Voorzieningen, scholen, OV en uitvalswegen binnen handbereik

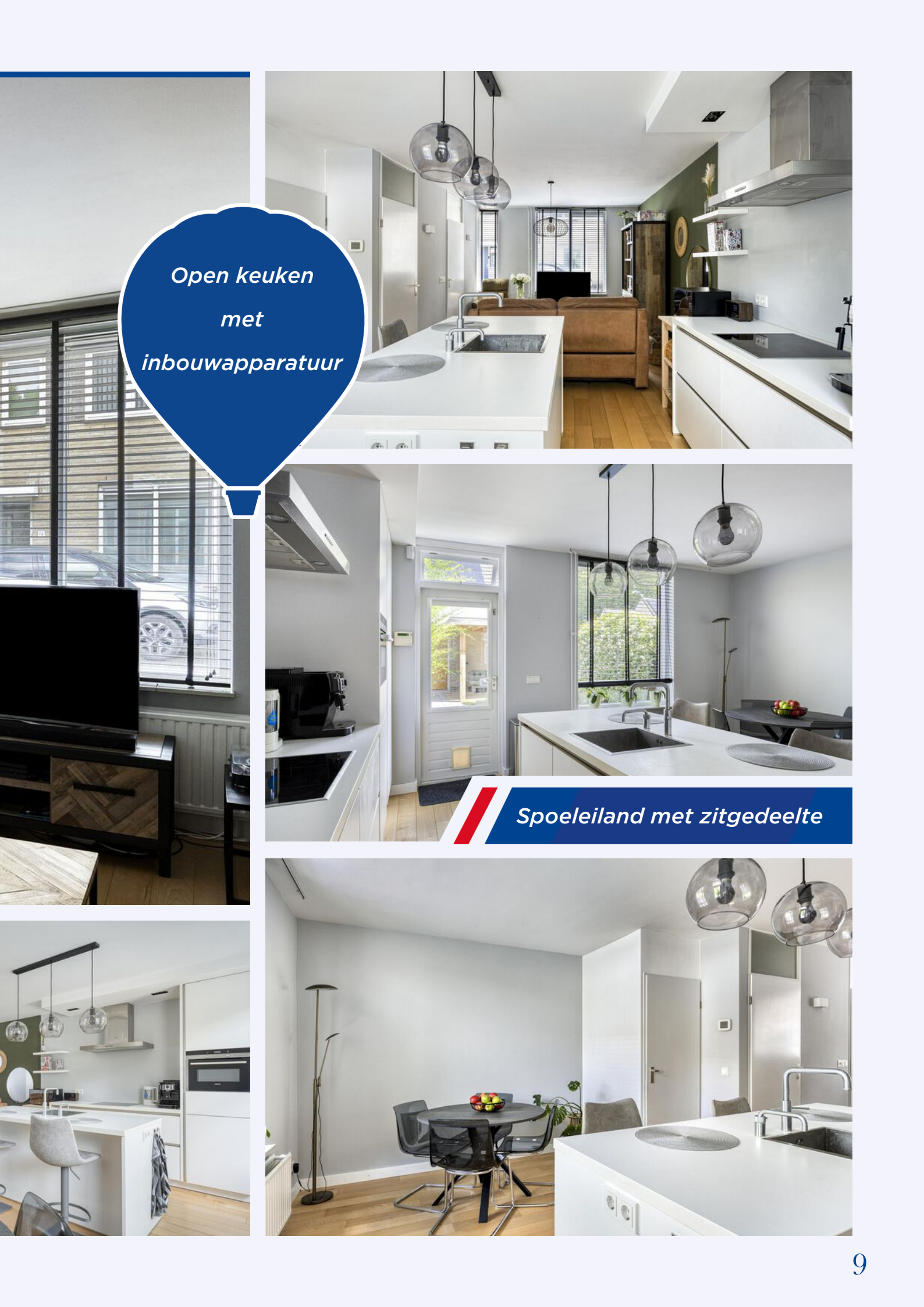
Maak snel een afspraak

Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht dan niet te lang, want woningen als deze zijn zeer gewild! Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf het comfort, de ruimte en de fijne ligging van deze woning.

Bel RE/MAX Optimus Makelaars voor een afspraak – Ik leid je graag persoonlijk rond!







*Open keuken
met
inbouwapparatuur*

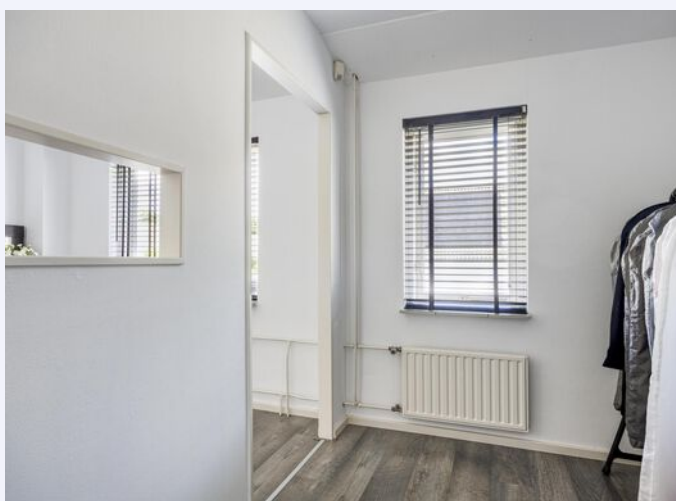
Spoeleiland met zitgedeelte



*3 ruime
slaakamers
met veel
lichtinval*



*Slaapkamers met gestucte wanden
en laminaat vloer*

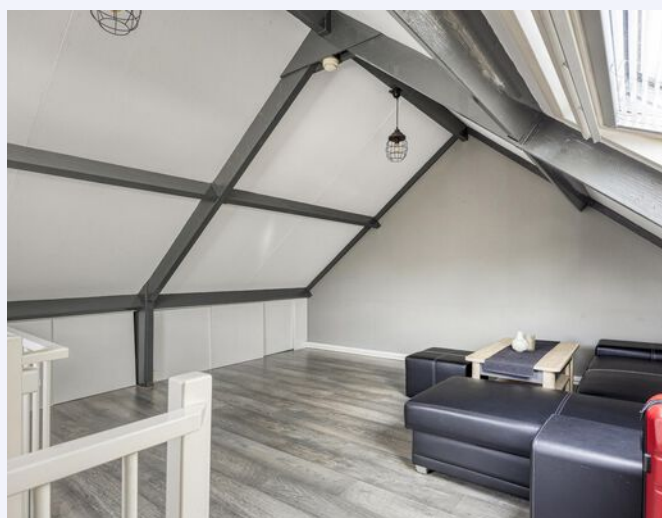


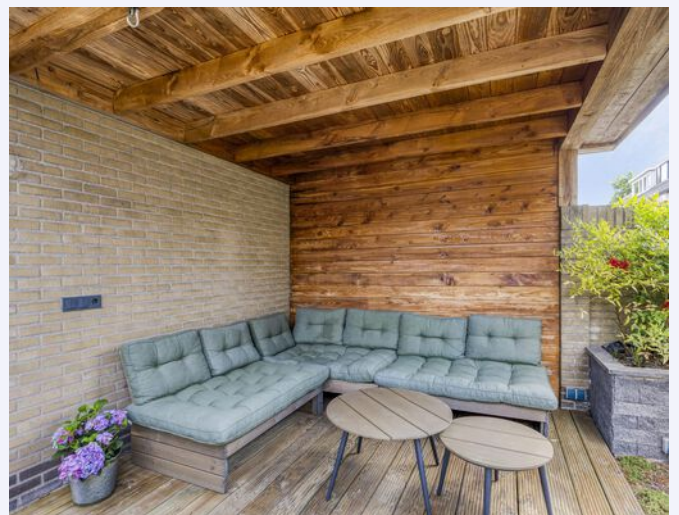


*Badkamer met
douche en ligbad*



*Multifunctionele
zolderverdieping*







PLATTEGROND



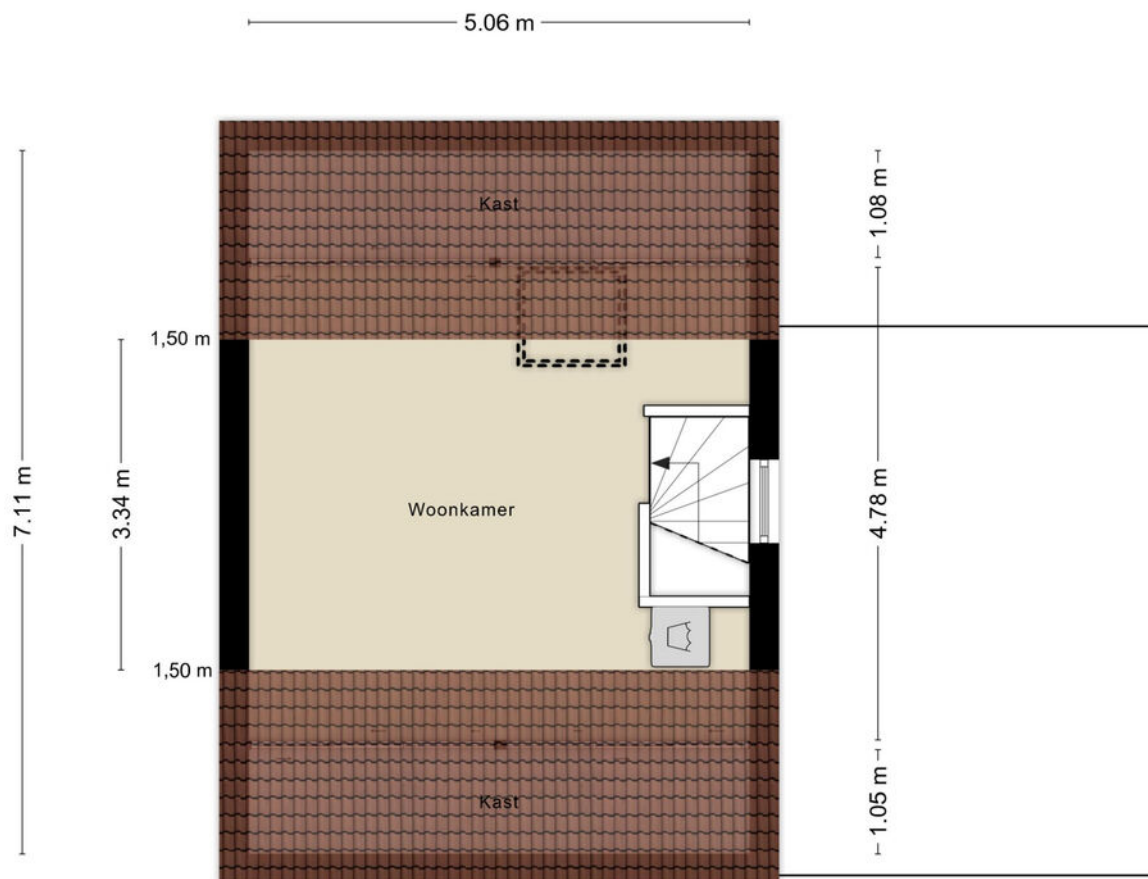
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



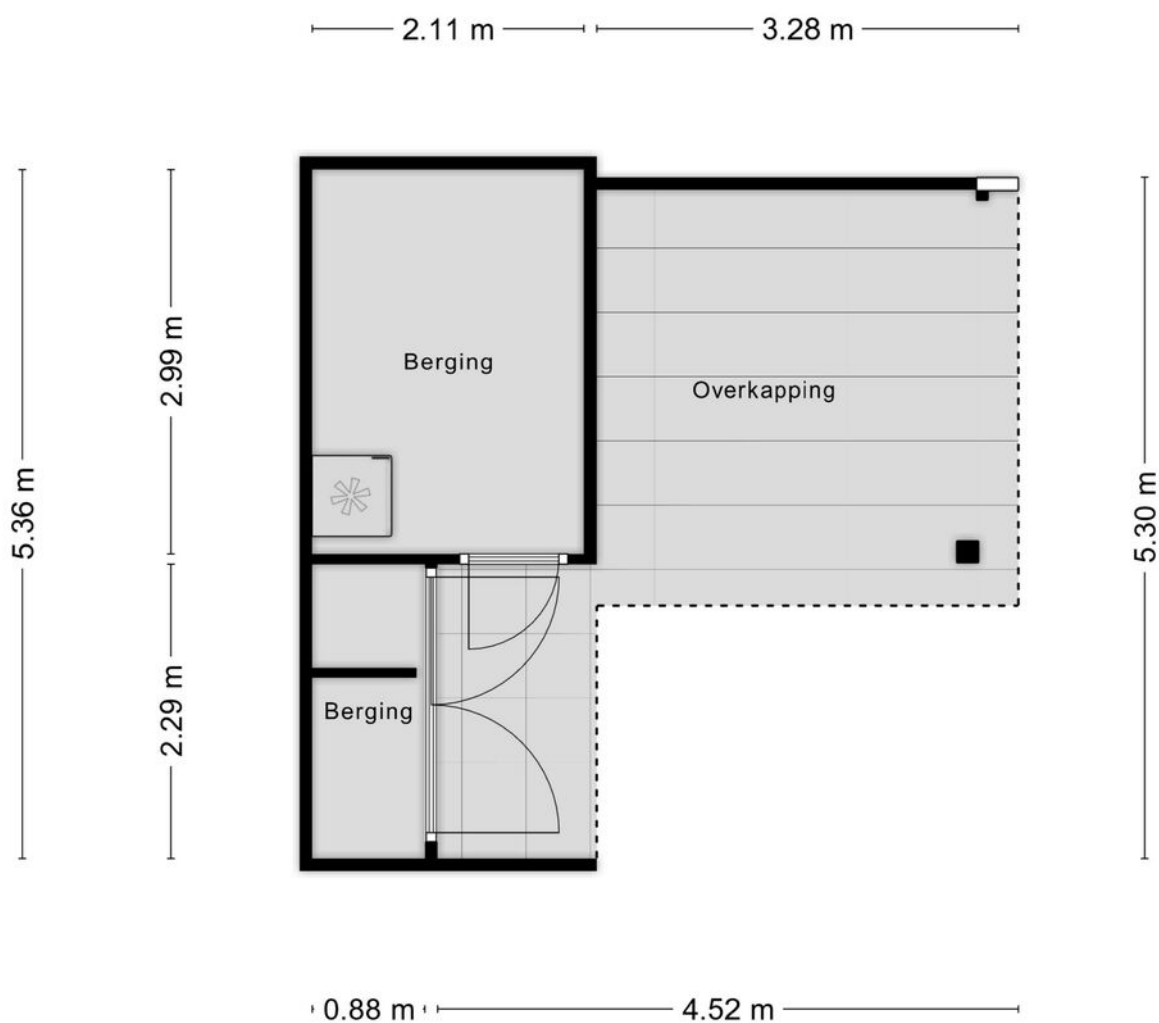
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

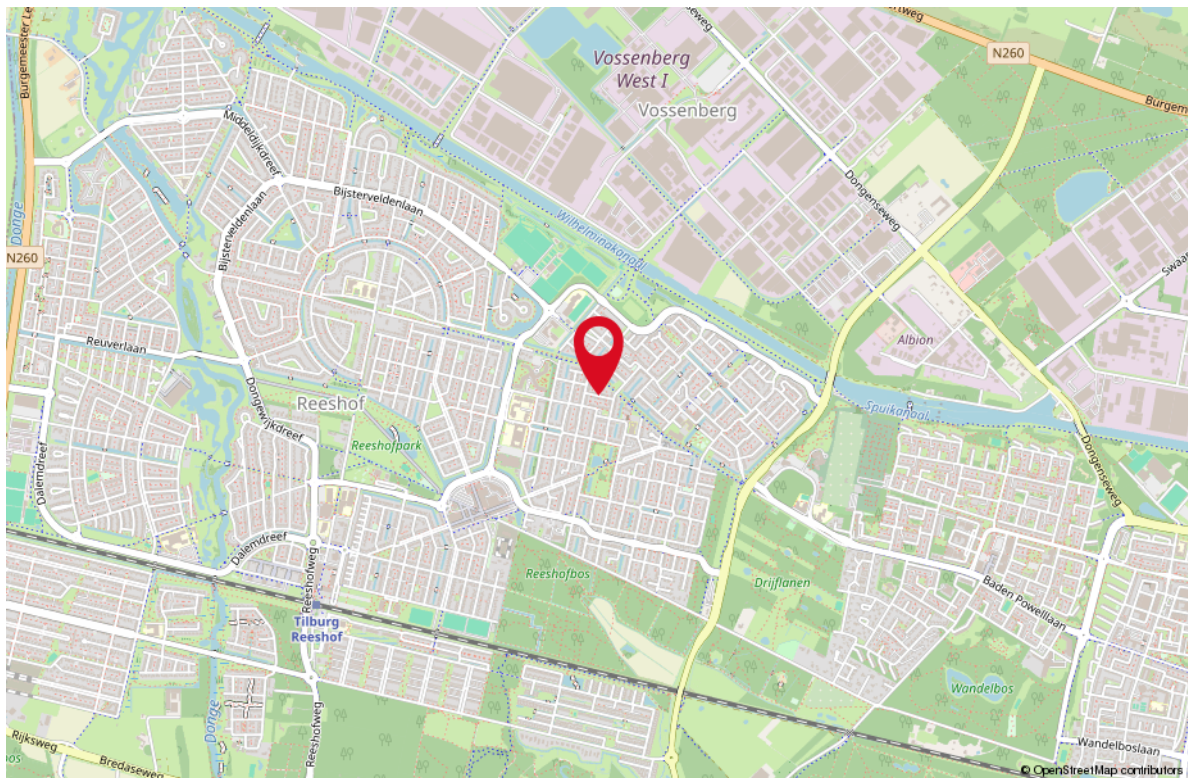
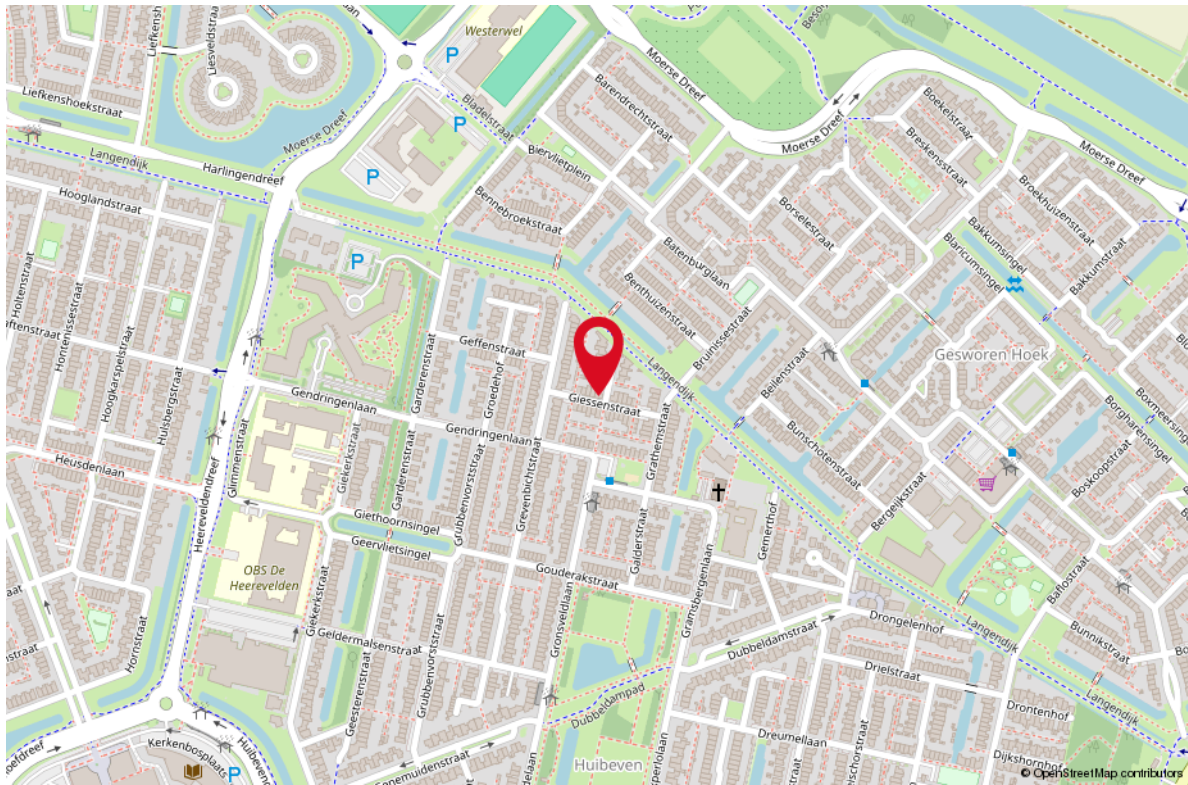
KADASTRALE KAART

GIESSENSTRAAT 11 TILBURG



LOCATIE OP DE KAART

GIESSENSTRAAT 11 TILBURG



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Pendant lights			X
- LED lights	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Two kitchen wall shelves	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Front doormat	X		
- Plastic and wooden floor trim elements	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
- Ventilation outlet	X		
- Vanity cabinet	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Electric underfloor heating with thermostat	X		
- Heated bathroom mirror	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Push-button plant watering system	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
15 power sockets	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Lounge set

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

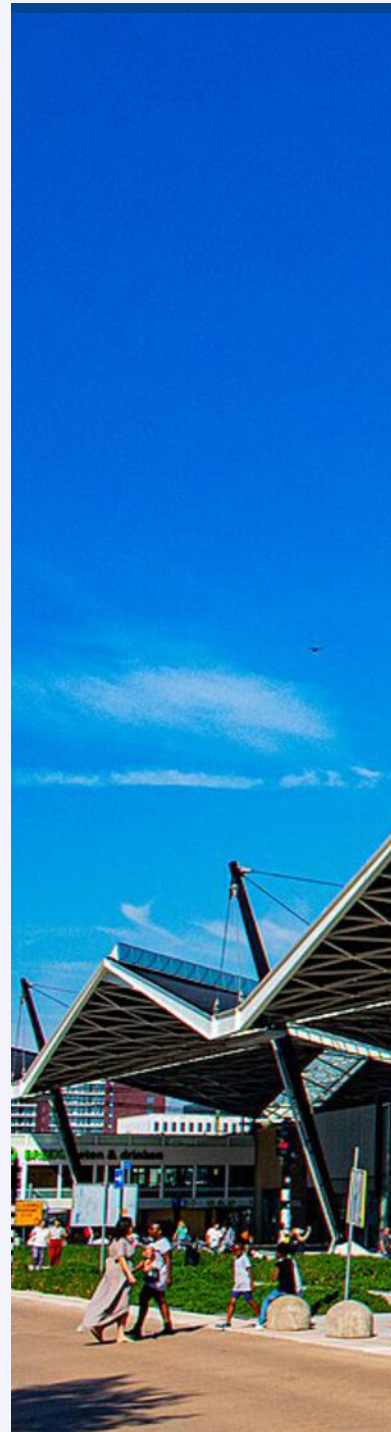
- Water pump, closed-loop water circulation system with a waterfall, and a water socket for connecting a garden hose + garden hose

X

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*





Uw makelaar:

Wioleta Jankowska

06 - 59 62 64 67

wioletajankowska@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebepaling; 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 waardebepaling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebepaling?



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 600 tevreden klanten

*WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
RE/MAX*

RE/MAX Optimus Makelaars

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