



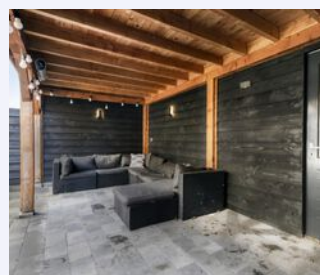
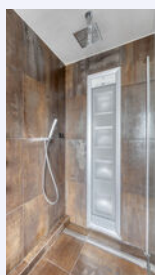
WONEN

WIJNRUITWEG 98 5044 GH TILBURG

*Dichtbij het
winkelcentrum
Paletplein.*

*Zolder met
grote dakkapel.*

*Een luxe wellness
badkamer.*



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/)



[facebook.com/remaxtilburg/](https://www.facebook.com/remaxtilburg/)



www.makelaars-in-brabant.nl

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

INHOUD

412 m³

PERCEELOPPERVLAKE

150 m²

BOUWJAAR

1965

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

3



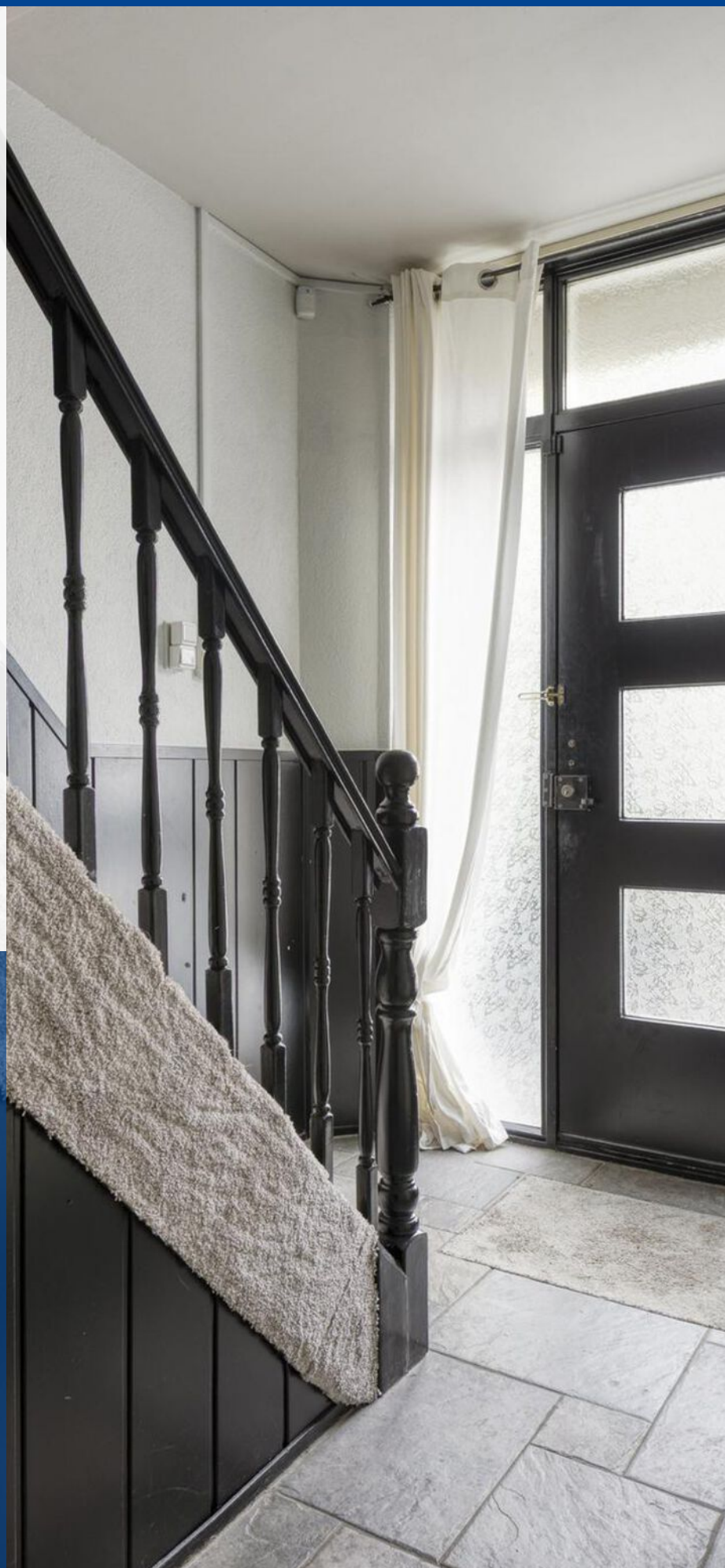
STATUS:
Beschikbaar

ENERGIELABEL:
B

TUINLIGGING:
Oost

PARKEREN:
Openbaar

BERGING:
Ja



KOM VERDER

WIJNRUITWEG 98



**VRAAGPRIJS
€ 375.000 K.K.**

Deze goed onderhouden tussenwoning (bouwjaar 1965, woonoppervlakte ca. 116m², inhoud ca. 412m³) is gelegen in een rustige straat in de Kruidenbuurt in stadsdeel Tilburg-West.

De woning is onder andere voorzien van een luxe badkamer met jacuzzi, regendouche, vloerverwarming en ingebouwde speakers, een ruime zolderkamer met dakkapel, rolluiken rondom, airco, een warmtepomp, een houten overkapping over de volledige tuinbreedte met elektra én is al voorbereid op elektrisch koken en het plaatsen van zonnepanelen.

Een ideale gezinswoning die modern comfort combineert met een rustige ligging en volop ruimte binnen én buiten.

INDELING

Begane grond

Entree via de nette voortuin. In de hal bevinden zich de meterkast, trapopgang en een ruime toiletruimte.

De woonkamer is licht en ruim, met een verzorgde tegelvloer, strak gestucte wanden en grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht. In de woonkamer is een airco-unit aanwezig en de gehele woning is voorzien van rolluiken.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een open keuken. De huidige opstelling beschikt over een gaskookplaat, maar er is al een aansluiting aanwezig voor elektrisch koken. Ook is er al een aansluiting geplaatst voor zonnepanelen.

Achtertuint

Vanuit de keuken stap je de zonnige achtertuin in, gelegen op het oosten. Een heerlijke plek om in de ochtend en vroege middag te genieten van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd en over de volledige breedte van de achtergevel is een houten overkapping geplaatst, voorzien van elektra. Ideaal voor een loungehoek of buitentafel. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging met volop opslagruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met rolluiken. De master bedroom is uitgerust met een tweede airco-unit, wat zorgt voor extra comfort in de warme maanden.

De badkamer is een echte eyecatcher! Luxe afgewerkt en uitgerust met een jacuzzi-ligbad, een regendouche met infraroodfunctie, vloerverwarming, een modern wastafelmeubel, ingebouwde speakers en een tweede toilet (wandcloset). Een ruimte waar ontspanning centraal staat.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is een royale derde slaapkamer gecreëerd, verruimd met een grote dakkapel. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling voor de wasmachine en droger, alsook voldoende berging achter de knieschotten. Deze verdieping is dankzij de lichtinval en indeling ook perfect te gebruiken als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

BIJZONDERHEDEN

Deze woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 116 m² en een inhoud van circa 412 m³.

Voorzien van energielabel B.

Rolluiken rondom en een modern alarmsysteem.

Verwarming en koeling via een warmtepomp en twee airco-units (woonkamer en master bedroom).

De luxe badkamer beschikt over jacuzzi, regendouche, infraroodlamp, vloerverwarming, ingebouwde speakers en een tweede toilet.

In totaal zijn er drie ruime slaapkamers aanwezig.

De woning is voorbereid op elektrisch koken en zonnepanelen.

Houten overkapping over de volledige breedte van de tuin met elektra.

Ruime berging in de achtertuin.

Vaste trap naar de tweede verdieping.

Gratis parkeren in de wijk.

Rustige straat met fijne zoninval dankzij de ligging op het oosten.

DE OMGEVING – Wonen in de Kruidenbuurt (Wandelbos Noord)

De Wijnruitweg ligt in een rustige, groene straat zonder doorgaand verkeer. Deze wijk staat bekend als kindvriendelijk, ruim van opzet en zeer compleet qua voorzieningen.

Binnen enkele minuten wandelen of fietsen vind je het Paletplein met supermarkt, drogist, bakker en andere winkels. Basisscholen, kinderopvang en middelbare scholen liggen allemaal in de omgeving. Voor ontspanning kun je terecht in het nabijgelegen Wandelbos of het Spoorpark. Ook zijn er sportclubs en een zwembad in de buurt.

Station Tilburg Universiteit ligt op circa 7 minuten fietsen en er zijn goede busverbindingen richting het centrum en het ziekenhuis. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel op de A58 richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch.

Kortom

Deze woning biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort, luxe afwerking, duurzaamheid. Instapklaar, goed onderhouden en klaar voor de toekomst.

Wil je dit fijne huis zelf komen ervaren? Neem contact op voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom op Wijnruitweg 98 in Tilburg!



This well-maintained terraced house (built in 1965, living area approx. 116 m2, volume approx. 412 m2) is located in a quiet street in the Kruidenbuurt in the Tilburg-West district.

The house is equipped with a luxury bathroom including a jacuzzi, rain shower, underfloor heating and built-in speakers, a spacious attic room with dormer, roller shutters throughout, air conditioning, a heat pump, a wooden canopy across the entire width of the garden with electricity, and is already prepared for electric cooking and solar panel installation.

An ideal family home that combines modern comfort with a peaceful location and plenty of space both inside and out.

LAYOUT

Ground floor

Entrance via the well-kept front garden. In the hallway you'll find the meter cupboard, staircase and a spacious toilet.

The living room is bright and spacious, with a neat tiled floor, smooth plastered walls and large windows that provide plenty of natural light. The living room is fitted with an air conditioning unit, and the entire house is equipped with roller shutters.

At the rear of the house is the open-plan kitchen. The current setup includes a gas cooktop, but there is already a connection for electric cooking. A connection for solar panels has also been installed.

Back garden

From the kitchen you step into the sunny back garden, facing east. A lovely spot to enjoy the sun in the morning and early afternoon. The garden is neatly landscaped, and along the full width of the rear façade a wooden canopy has been installed, complete with electrical connections. Perfect for a lounge area or outdoor dining. At the back of the garden is a spacious storage shed with ample storage space.

First floor

On the first floor, there are two spacious bedrooms with roller shutters. The master bedroom is equipped with a second air conditioning unit, providing extra comfort during the warmer months.

The bathroom is a true eyecatcher! Finished to a high standard and equipped with a jacuzzi bath, a rain shower with infrared function, underfloor heating, a modern vanity unit, built-in speakers and a second toilet (wall-mounted). A space where relaxation is key.

Second floor

A fixed staircase leads to the second floor. Here, a generous third bedroom has been created, extended with a large dormer. On the landing you'll find the washing machine and dryer setup, as well as ample storage space behind the knee walls. Thanks to the natural light and layout, this floor is also perfect as a workspace, hobby area or guest room.

FEATURES

This property offers approx. 116 m2 of living space and approx. 412 m3 in volume.

Energy label B.

Roller shutters throughout and a modern alarm system.

Heating and cooling via a heat pump and two air conditioning units (in the living room and master bedroom).

Luxury bathroom with jacuzzi, rain shower, infrared lamp, underfloor heating, built-in speakers and a second toilet.

Three spacious bedrooms in total.

Prepared for electric cooking and solar panels.

Full-width wooden garden canopy with electricity.

Spacious storage shed in the back garden.

Fixed staircase to the second floor.

Free parking in the neighborhood.

Quiet street with great sun exposure thanks to the east-facing garden.



*Woonkamer
met veel
lichtinval.*



Sfeervol

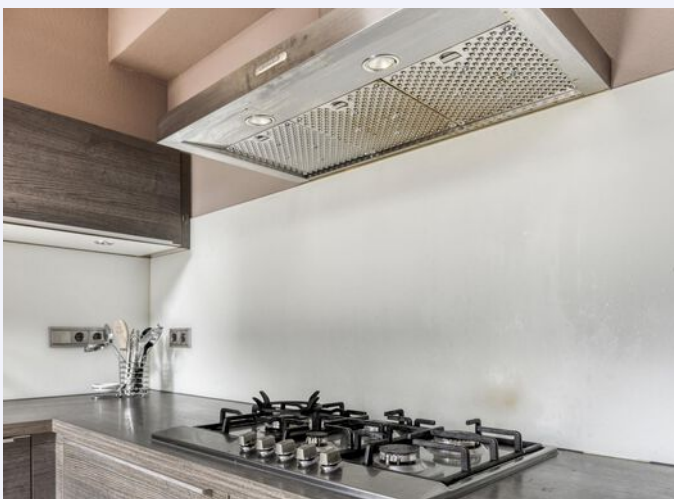




*Voorzien
van alle
inbouwapparatuur.*



Krijgt u al zin om te koken?





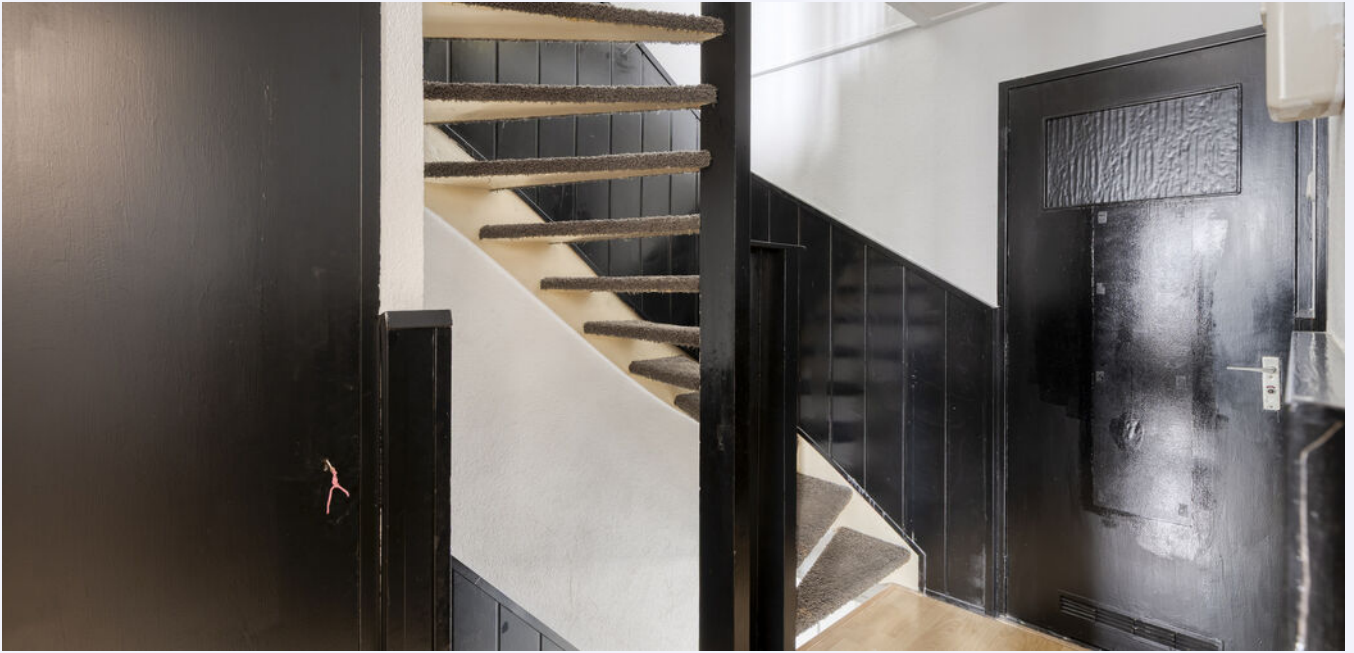
Wellnessbadkamer



*Luxe badkamer met:
Jacuzzi, infrarood
regendouche,
vloerverwarming en
speakers.*













PLATTEGROND



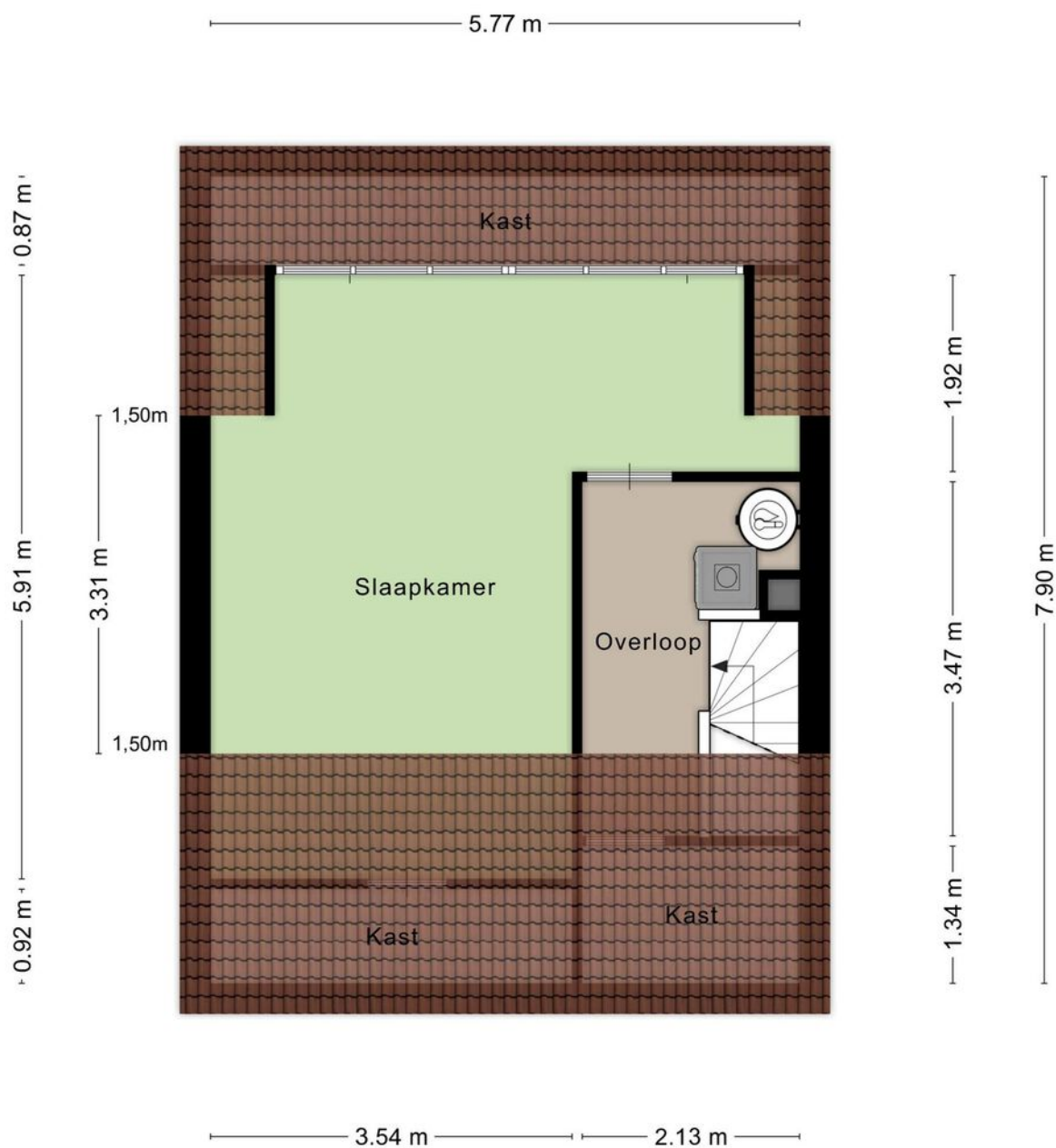
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



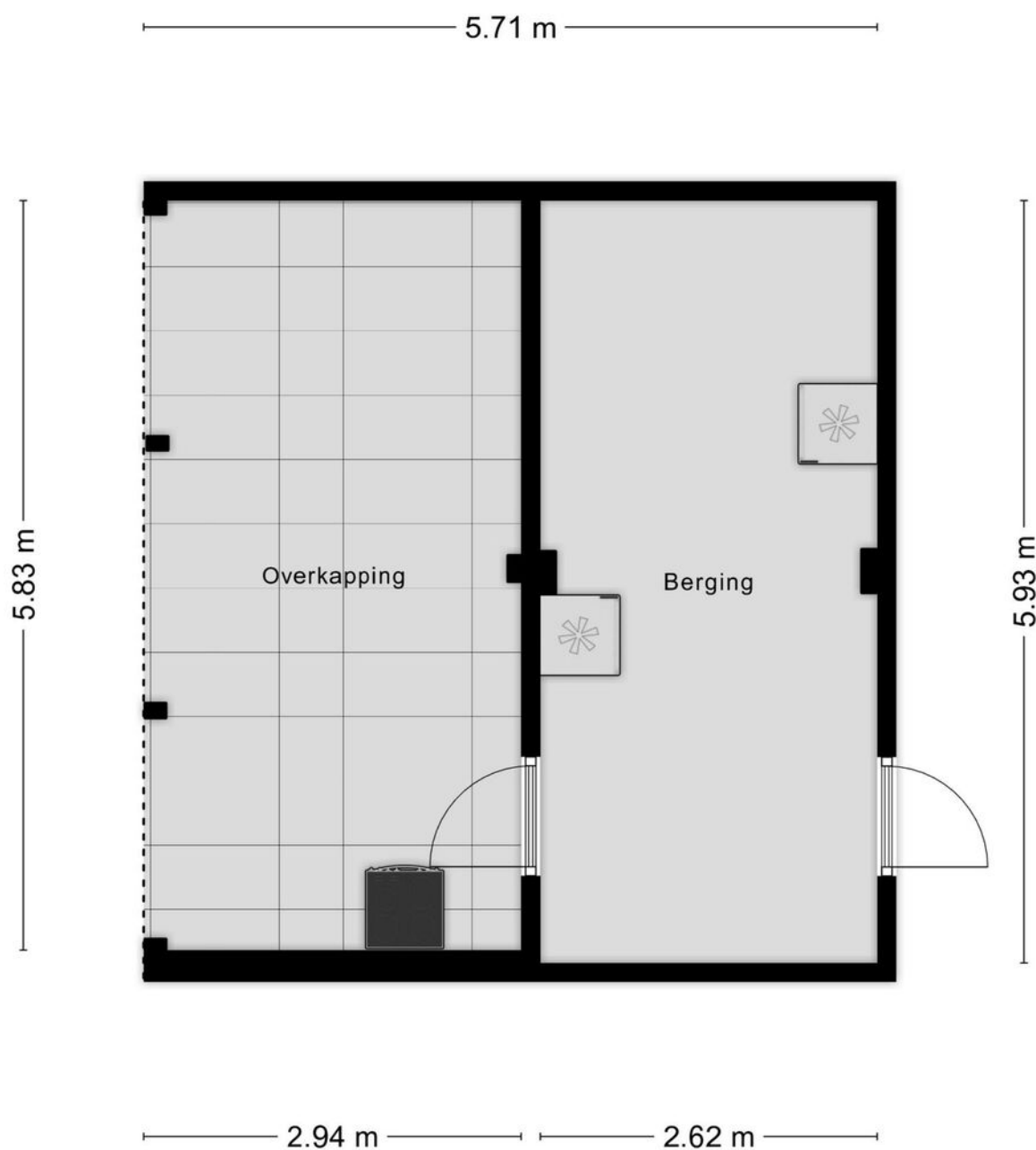
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

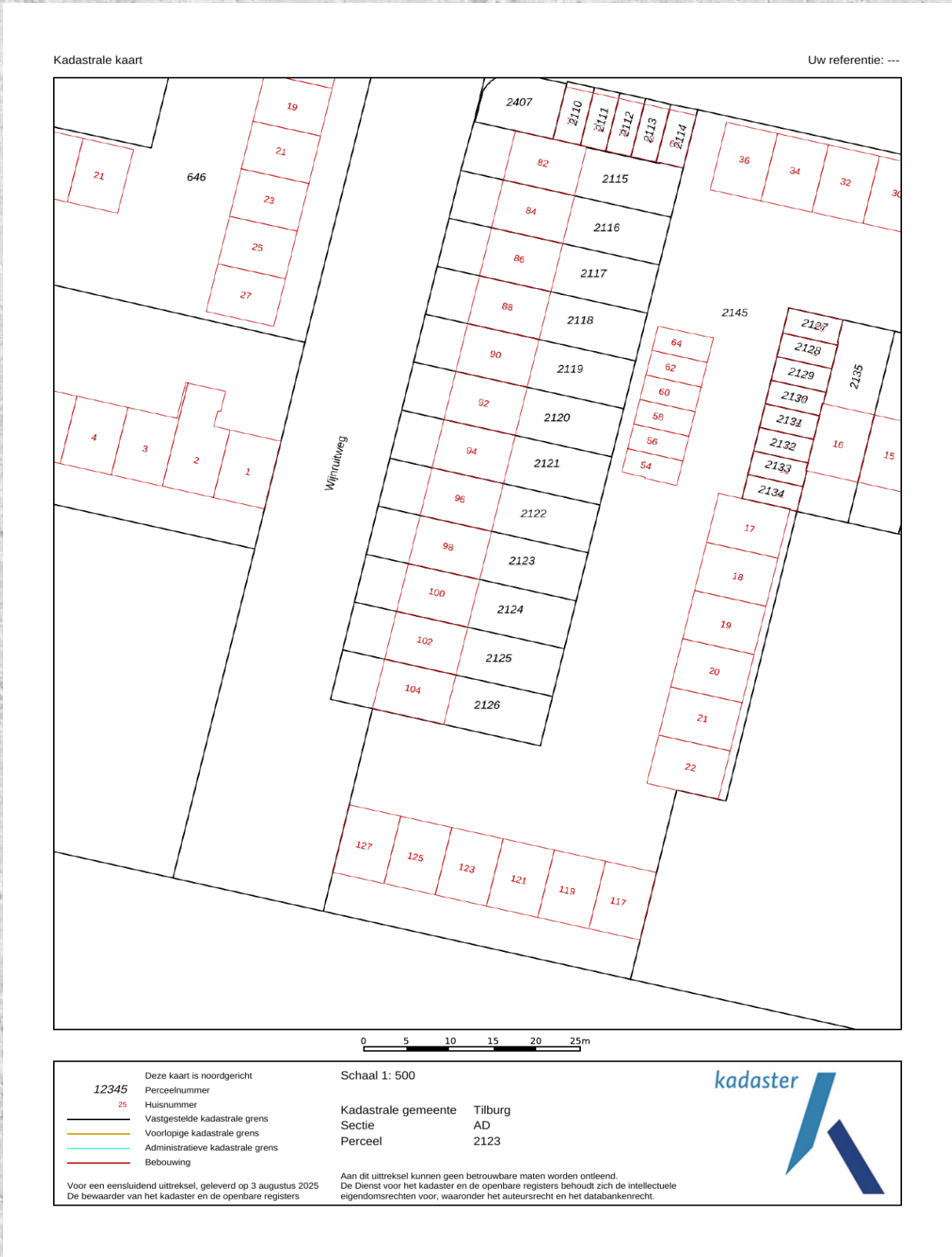
PLATTEGROND



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

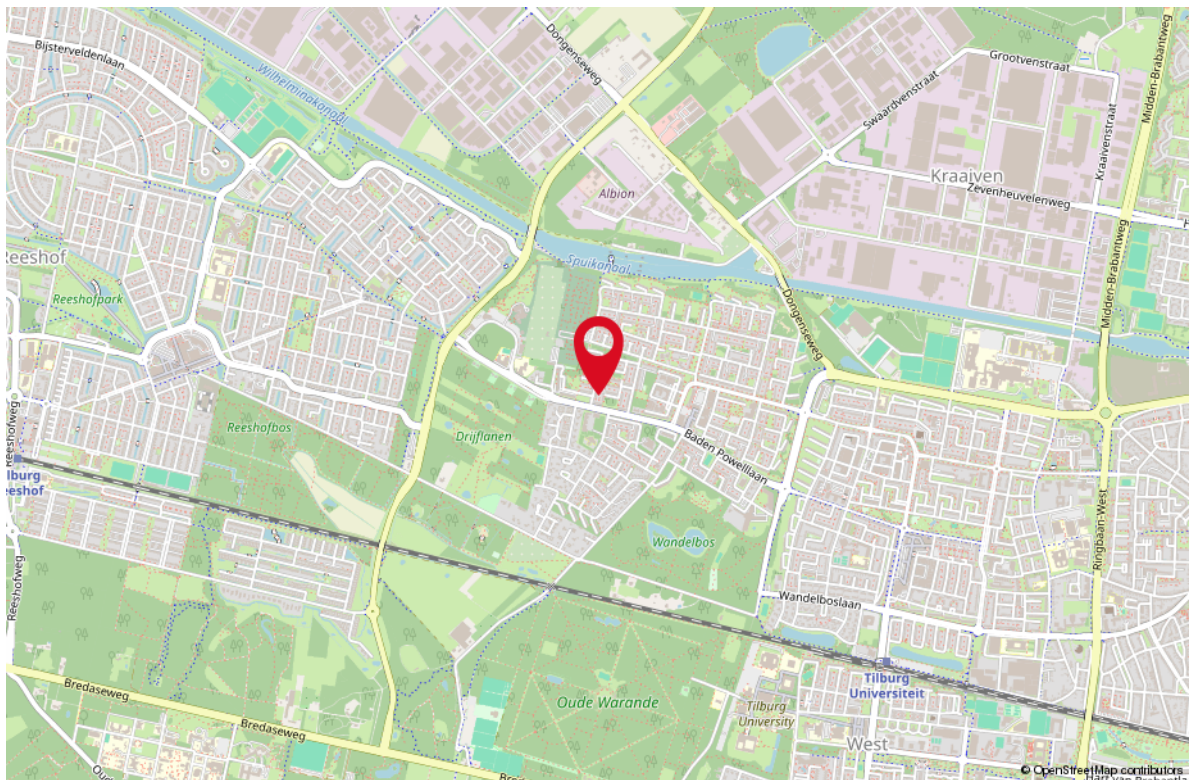
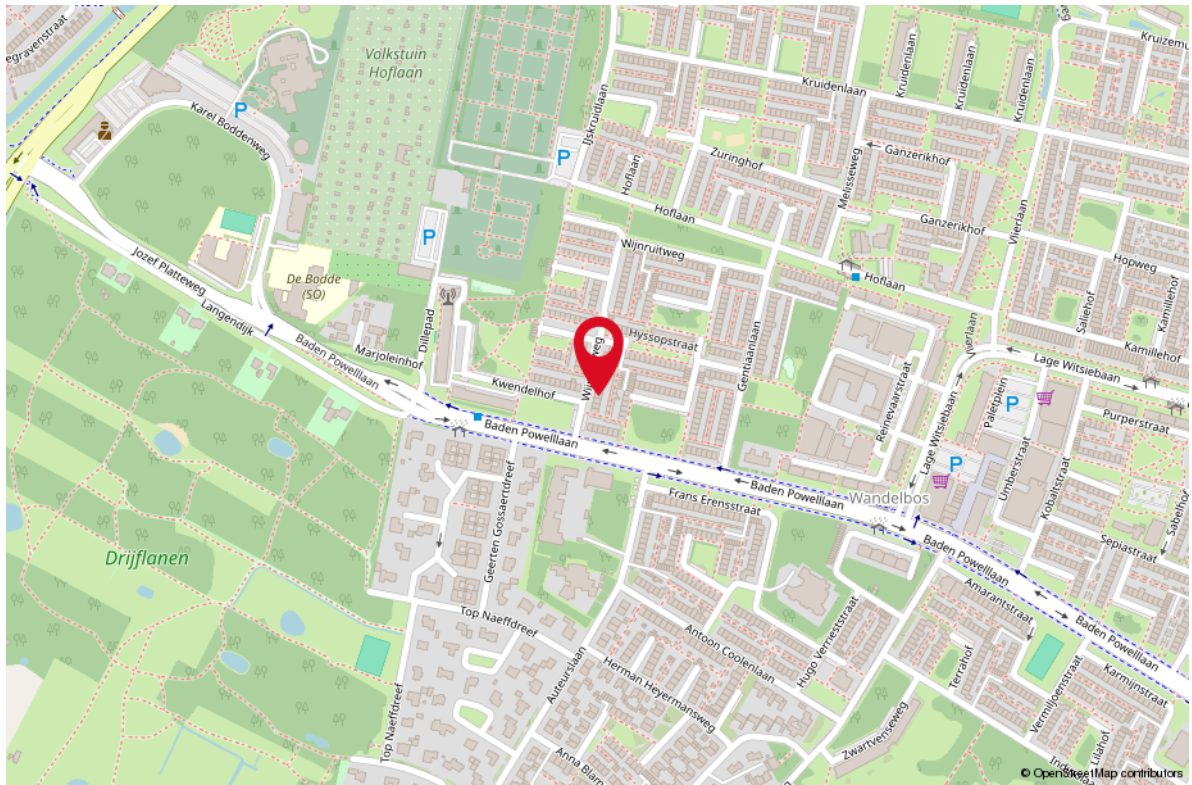
KADASTRALE KAART

WIJNRUITWEG 98 TILBURG



LOCATIE OP DE KAART

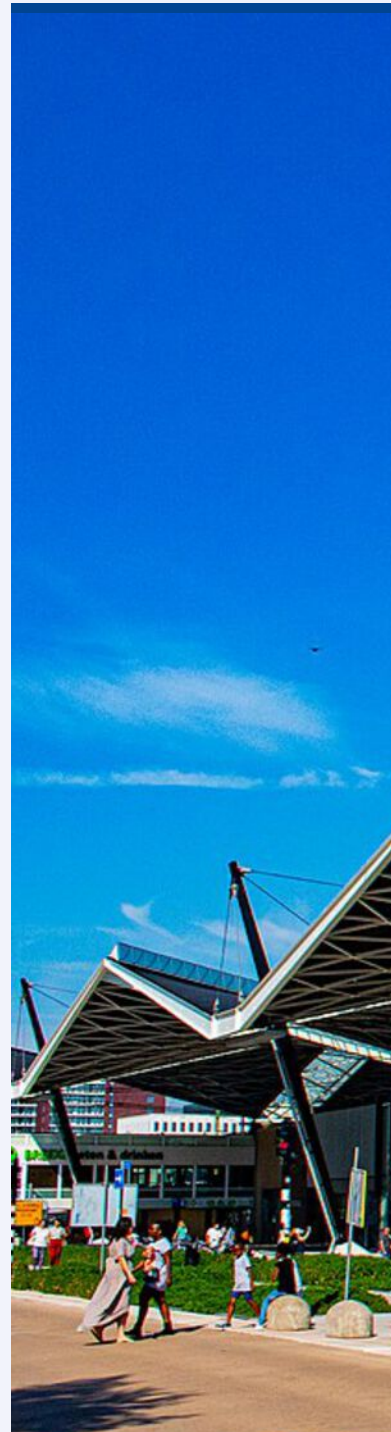
WIJNRUITWEG 98 TILBURG



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:

Enes Tarhan

Makelaar Tilburg e.o.

06 - 34 53 42 22

enestarhan@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