

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



ABDIJ VAN EGMONDSTRAAT 49, TILBURG

€ 389.000 k.k.



WELKOM BIJ ABDIJ VAN EGMONDSTRAAT 49



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

Welkom bij **Abdij van Egmondstraat 49**, ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ willem.snoeren@vanhuyse.nl

☎ 0162-241152



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1962		
Soort woning	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 110 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Hoekwoning		
Inhoud	387 m ³		Perceeloppervlakte 148 m ²
Overige inpandige ruimte	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	-		
Energielabel	C		Kamers 4
Verwarming	C.v.-ketel		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 3



OMSCHRIJVING

Sfeervolle en ruime hoekwoning met royale tuin, drie slaapkamers, twee badkamers en uitstekende ligging nabij Tilburg University, Wandelbos, Oude Warande, winkels en op fietsafstand gelegen van het centrum.

In de geliefde wijk De Reit, op korte afstand van Tilburg University, treinstation Universiteit, winkelcentra Westermarkt en Professor de Moorplein, diverse scholen en uitgestrekte wandelgebieden zoals het Wandelbos en de Oude Warande, ligt deze verrassend ruime hoekwoning uit 1962. De woning combineert een prettige woonomgeving met een uitstekende bereikbaarheid – zowel per fiets als met het openbaar vervoer – en biedt dankzij de hoekligging en royale zijtuin extra vrijheid en ruimte. Met drie ruime slaapkamers, twee badkamers en een sfeervolle leefruimte is dit een ideale woning voor wie comfortabel en centraal wil wonen in het westen van Tilburg.

Indeling

Begane grond

U komt binnen in een nette entree/hal met tegelvloer en toegang tot de gedeeltelijk licht betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje, de trapopgang, een handige trapkast met meterkast, en uiteraard de woonkamer. De ruime doorzonwoonkamer biedt veel daglichtinval dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde én het zijraam. De houten vloer, houthaard en open keuken in het midden van de ruimte zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer.

De keuken is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een 4-pits gaskookplaat en een oven. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische bijkeuken met extra bergruimte en toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en twee badkamers. Aan de achterzijde vindt u een royale badkamer met ligbad, bidet en wastafel, geheel licht betegeld. Aan de voorzijde is een moderne doucheruimte gerealiseerd, voorzien van een inloopdouche met ingebouwde kranen en een wastafelmeubel – ideaal voor gezinnen of gasten.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime overloop met opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Tzerra, 2015) en aansluitingen voor de wasapparatuur. Hier bevindt zich tevens de derde ruime slaapkamer, voorzien van een dakkapel (waarvan de dakbedekking recent is vernieuwd), een vaste kast en een nette laminaatvloer.

Buitenruimte

De woning beschikt over een sfeervolle achtertuin met veel groen, een terras, een achterom en een vrijstaande stenen berging. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de riante zijtuin van circa 100 m², die kosteloos in gebruik is van de gemeente en als tuin mag worden benut – ideaal voor speelruimte, extra groen of een moestuin -. Dankzij de hoekligging geniet u hier van optimale privacy en lichtinval.

OMSCHRIJVING

Overige kenmerken

- De zijtuin is kosteloos in gebruik van de gemeente, het betreft circa 100 m². Deze vierkante meters zijn daarom niet opgeteld bij de in de presentatie weergegeven vierkante meters perceel van ca. 148 m². E.e.a. is schriftelijk vastgelegd en de zijtuin mag gebruikt worden als tuin.

- Bouwjaar 1962
- Energielabel C
- Gedeeltelijk voorzien van HR++ beglazing
- Kozijnen op de begane grond geschilderd in 2023
- Overige buitenschilderwerk circa 5 jaar geleden uitgevoerd
- Kruipruimte aanwezig
- Uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd in ca. 1986
- Aanvaarding in overleg

Bent u op zoek naar een prettige gezinswoning met veel groen, extra comfort dankzij twee badkamers én een centrale ligging nabij universiteit, station en natuur? Dan is deze fijne hoekwoning in De Reit absoluut een bezichtiging waard!



Entree en de sfeervolle, uitgebouwde woonkamer









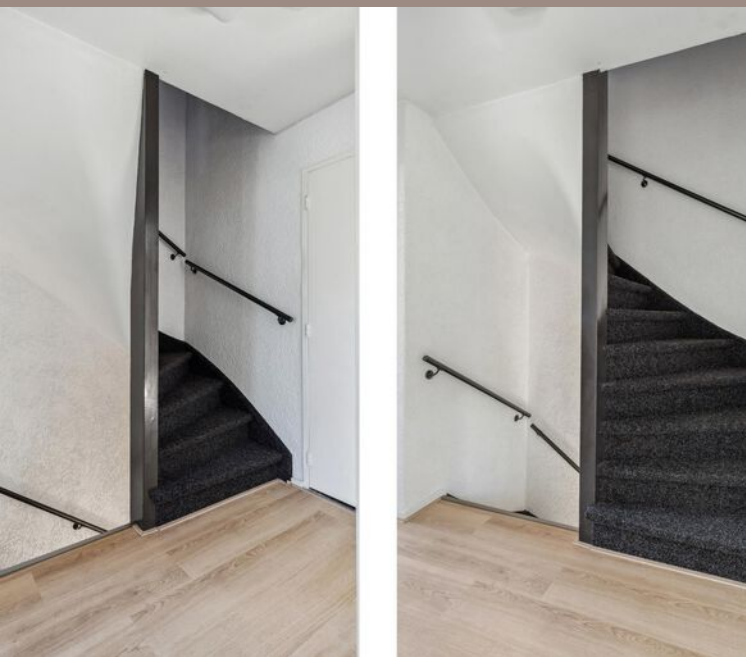




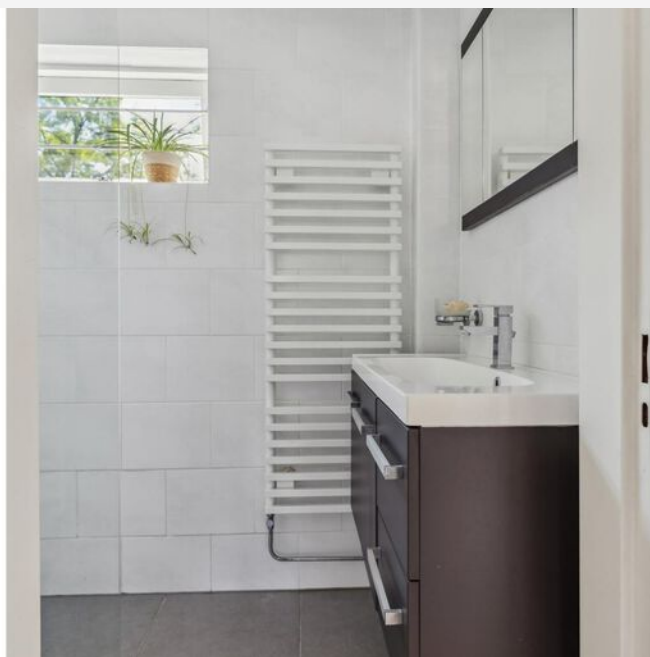
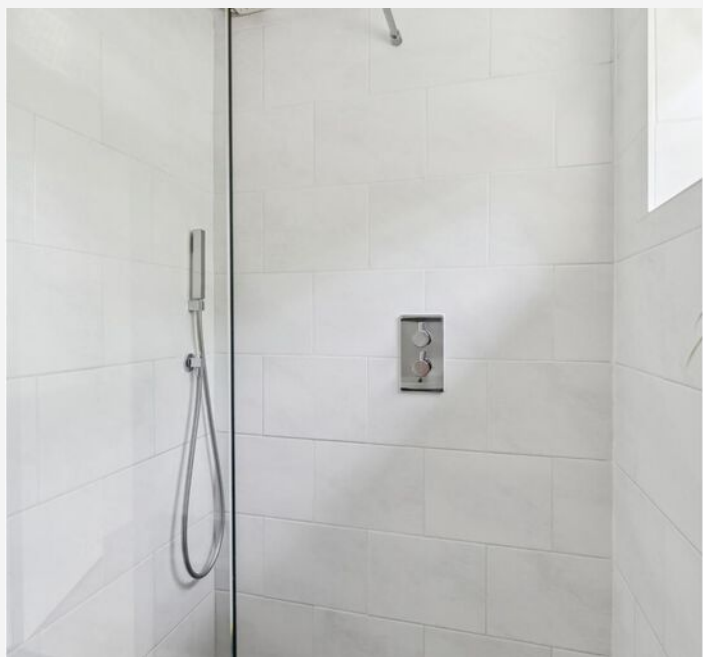
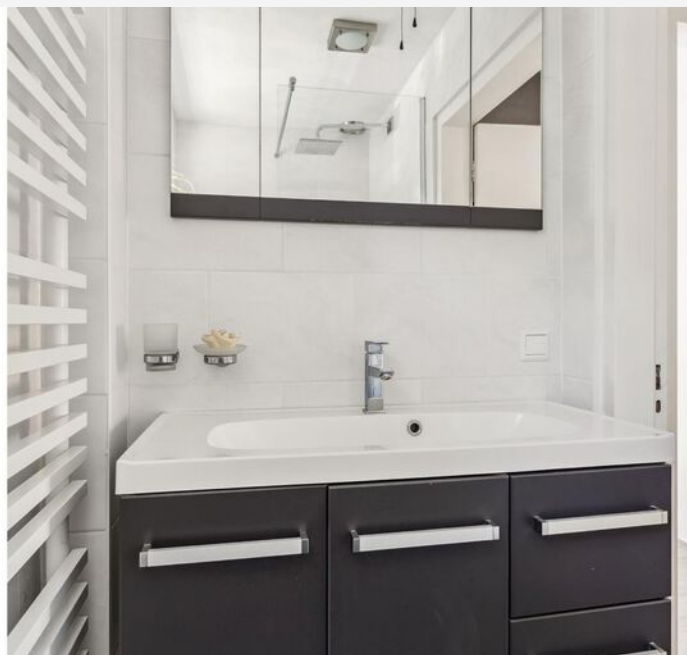
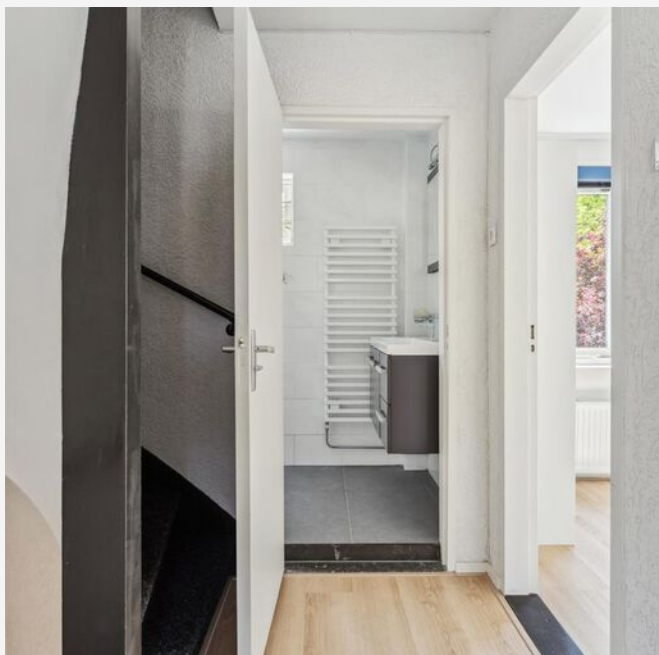


De praktische bijkeuken

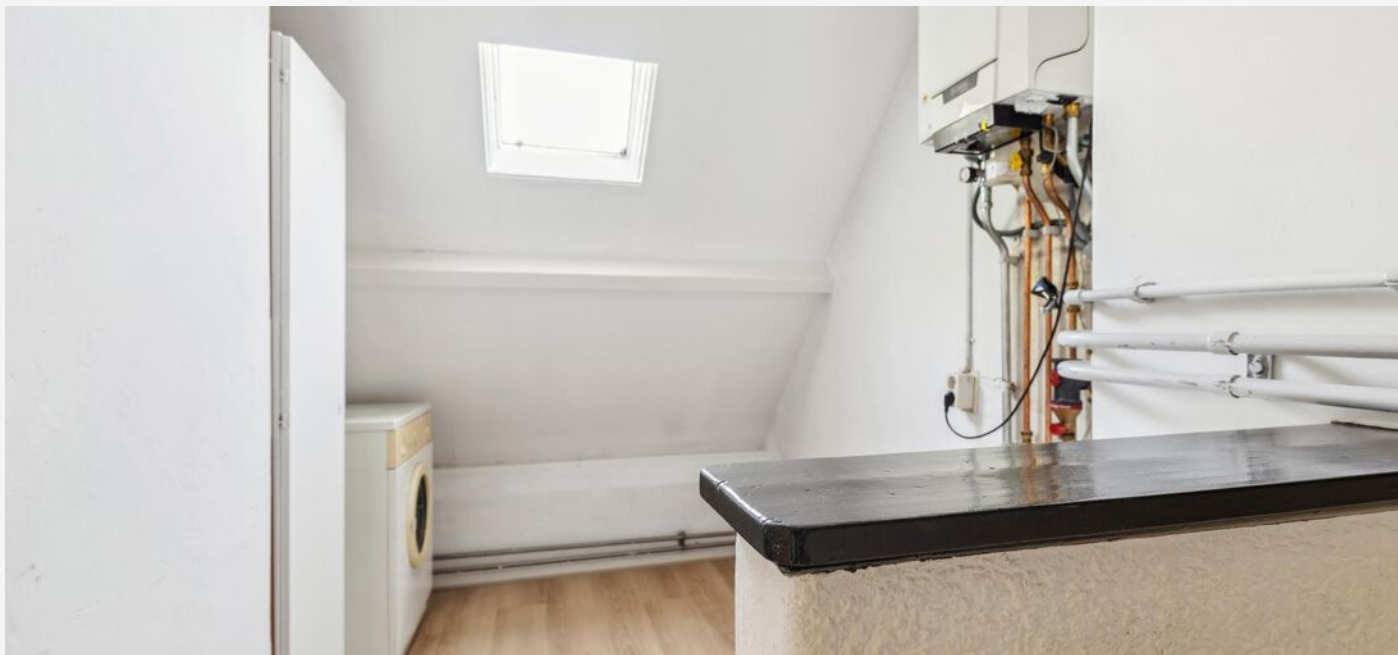


























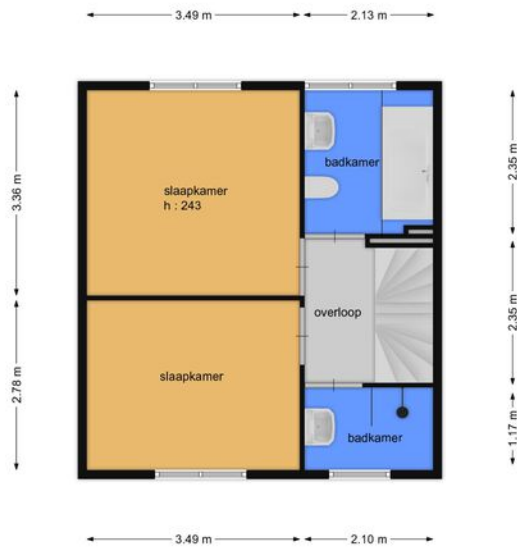




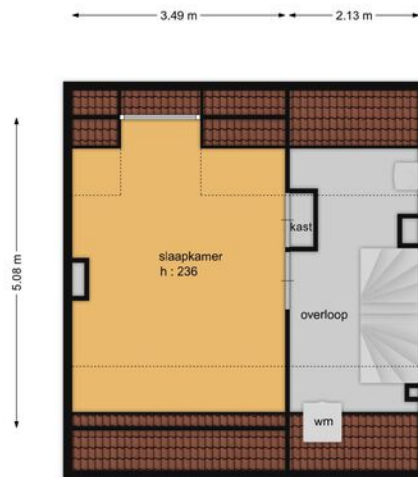
PLATTEGROND -



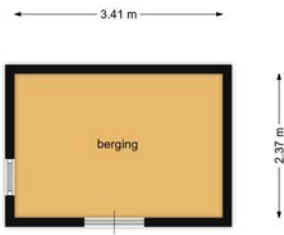
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Tilburg, 971

EIGENDOMSSITUATIE

KADASTRAAL PERCEEL

1634

KADASTRALE SECTIE

AB

GEMEENTE

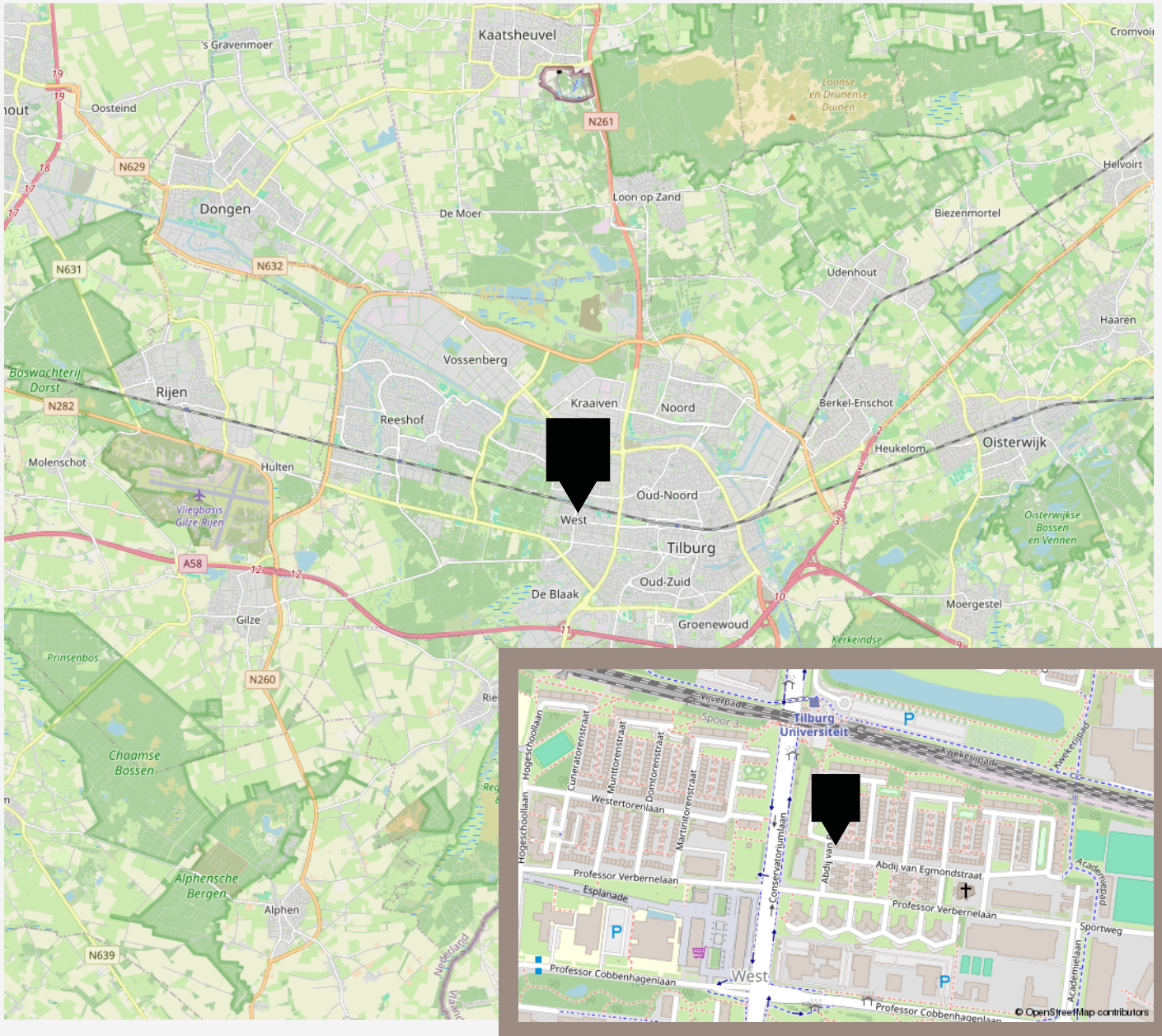
Tilburg

PERCEELOPPERVLAKTE

148 m²



LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl