



Borselestraat 18 Tilburg

Instapklare tussenwoning met stenen berging, houten overkapping, erf, tuin en verdere aanhorigheden gelegen op een perceel van ca. 190 m².

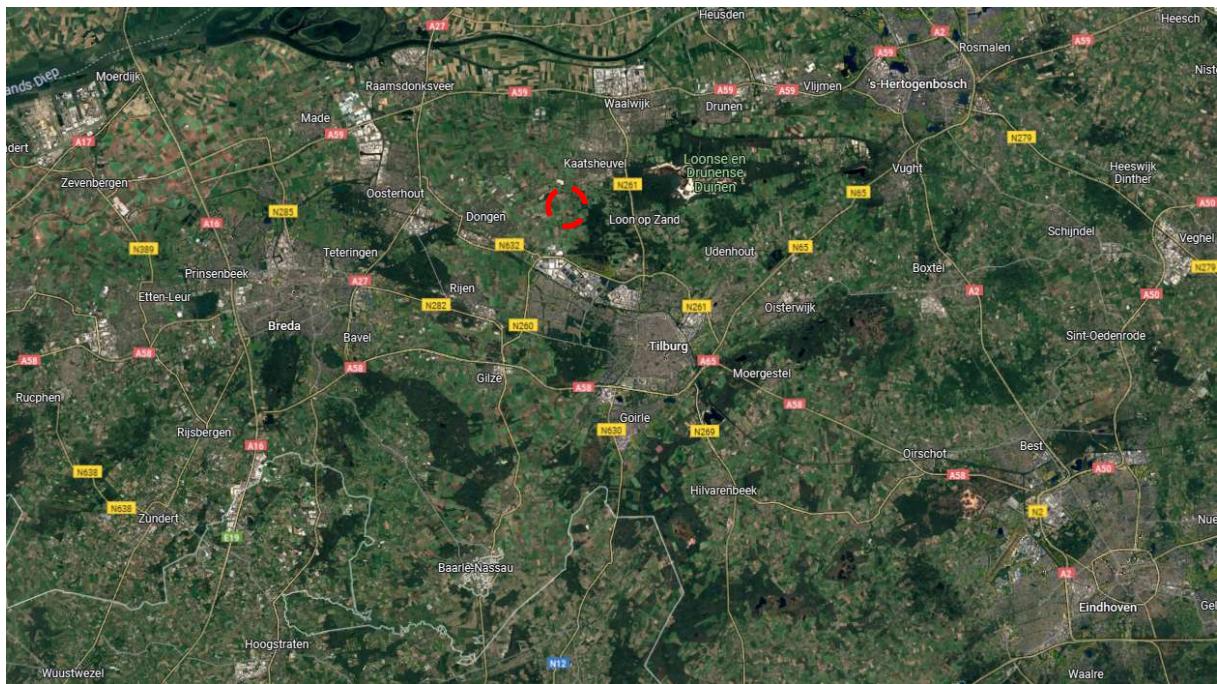


Situering

Ontdek deze sfeervolle en instapklare tussenwoning, gelegen aan de Borselestraat 18 te Tilburg, in een rustige en kindvriendelijke wijk.

De woning ligt in een comfortabele woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. De wijk kenmerkt zich door haar gemoedelijke karakter, diverse speelplekken, scholen, BSO's, medisch centrum en winkels op korte afstand (< 1 km). Het nabijgelegen winkelcentrum en diverse sport- en recreatiefaciliteiten maken het wonen hier extra aantrekkelijk voor gezinnen en starters.

De bereikbaarheid is uitstekend: op korte afstand bevinden zich de uitvalswegen richting de A58 en de A65, waardoor steden als Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel te bereiken zijn. Het bruisende centrum van Tilburg, met een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en culturele hotspots, ligt op slechts 10 minuten fietsen. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met diverse busverbindingen en een NS-station binnen handbereik.



De woning

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1982, heeft een inhoud van circa 338 m³, een woonoppervlakte van circa 95 m², circa 17 m² aan gebouw gebonden buitenruimte en circa 6 m² aan externe bergruimte. Het is mogelijk een auto te parkeren op de eigen oprit (in de voortuin).

De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie, bestaande uit een fundering op staal, metselwerk spouwmuren, een betonnen begane grond vloer, een betonnen verdiepingsvloer en een geïsoleerd zadeldak gedekt met pannen.

De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming. De aluminium kozijnen zijn voorzien van driedubbel laags glas. Verder is de woning voorzien van 12 zonnepanelen. De badkamer is in 2024 geheel vernieuwd en in 2020 is de laminaatvloer in de woonkamer opnieuw gelegd. Water, elektra, riolering en glasvezel is aanwezig.



StaalMakelaars

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin komt u bij de voordeur. De entree is voorzien van een laminaat vloer en heeft schoon metselwerk als wandafwerking. Eveneens bevindt zich hier de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het toilet is half betegeld en beschikt over een staand closet en een fonteintje.

De meterkast is vernieuwd in 2022.

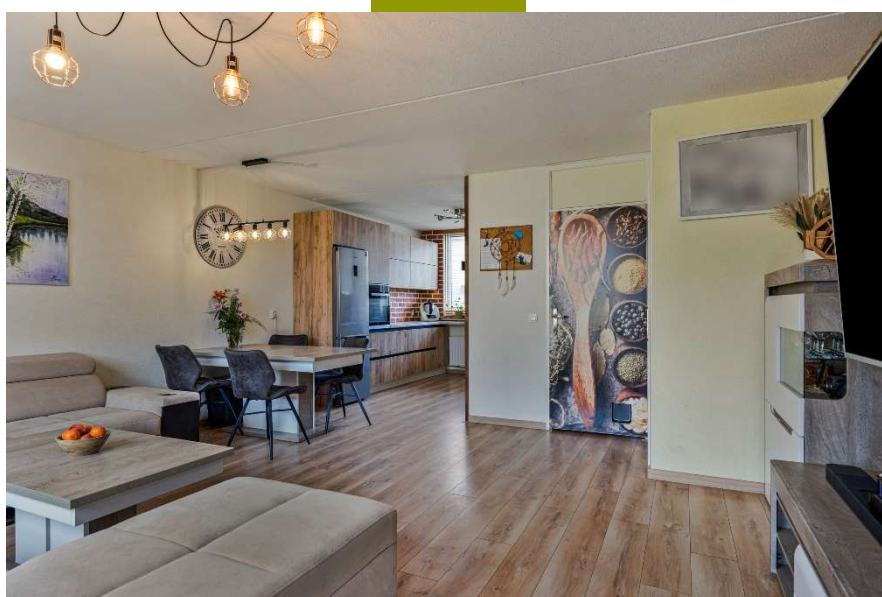


StaalMakelaars

Woonkamer

De ruime woonkamer verkeert in zeer goede staat en is net als de hal voorzien van een nette laminaat vloer (vernieuwd in 2020), die bijdraagt aan de warme en stijlvolle uitstraling van de ruimte. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk. De grote raampartijen zorgen voor een mooie overgang naar de tuin en laten veel natuurlijk licht binnen. Vanuit de woonkamer is de tuin te betreden en de aangebouwde overkapping zorgt voor extra leefruimte bij mooi weer. Verder staat de woonkamer in open verbinding met de keuken.



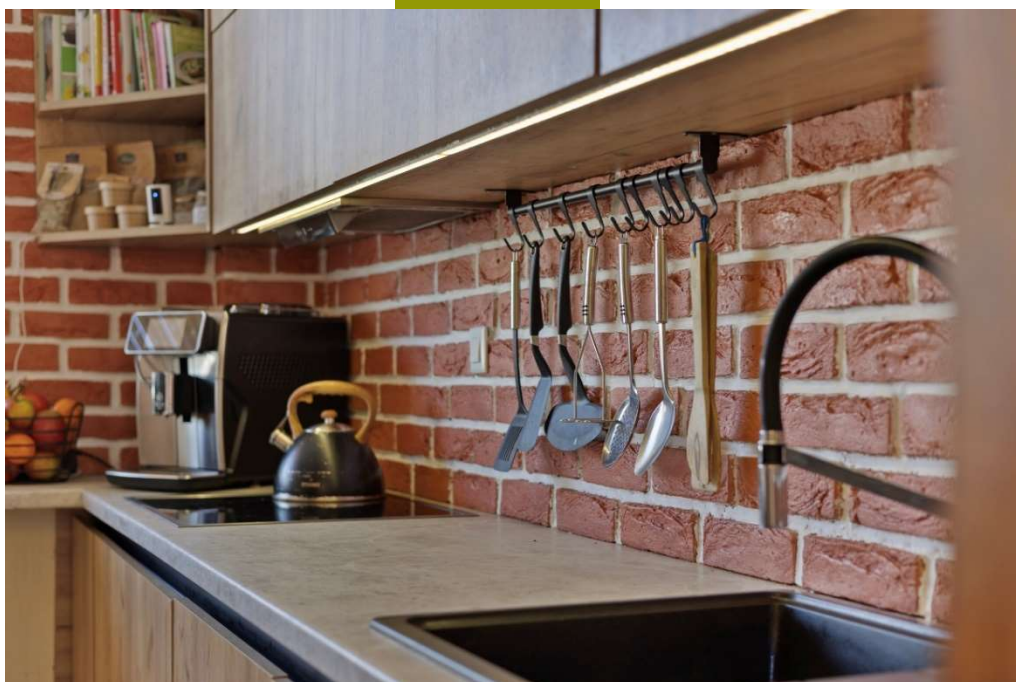


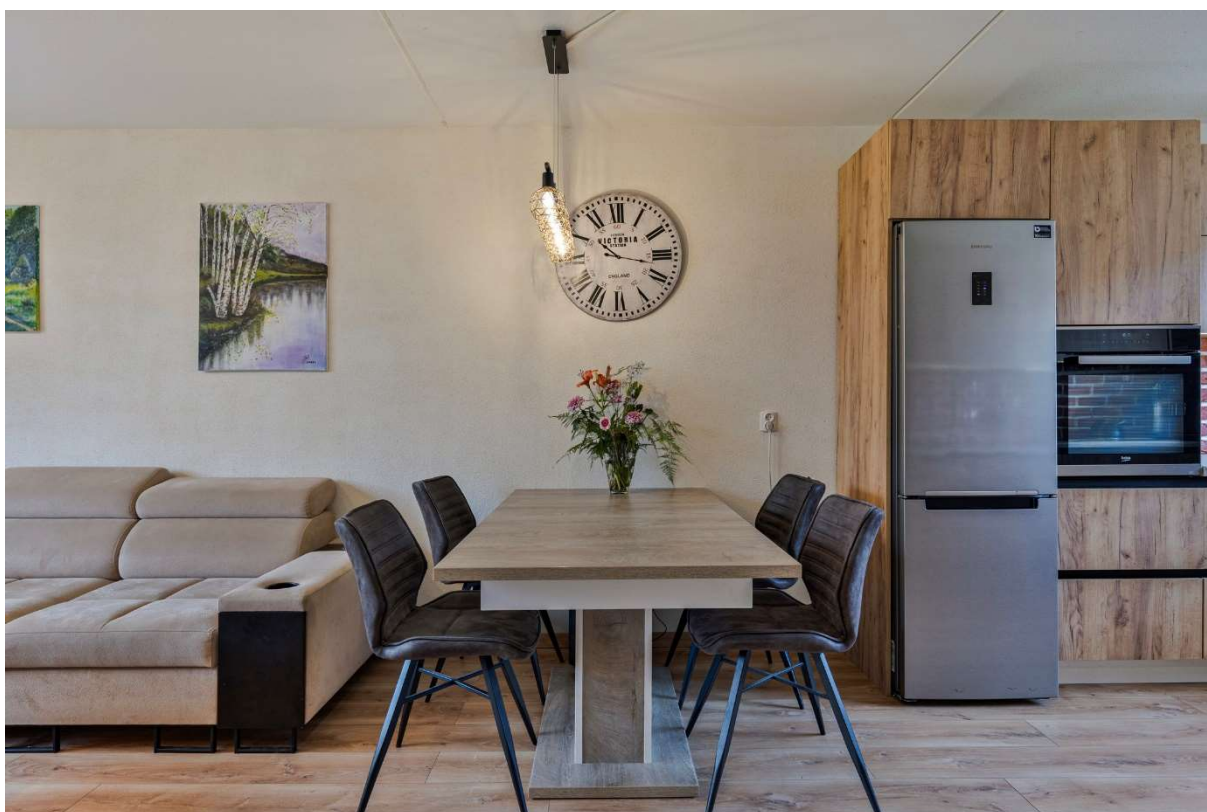
StaalMakelaars

Keuken

De moderne keuken is in 2020 vernieuwd en biedt alles wat een thuis kok zich kan wensen. Het werkblad is onderhoudsarm, kras- en hittebestendig en voorzien van een spoelbak. Verder is de keuken uitgerust met een inductiekookplaat, een oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Daarnaast zijn er diverse onder- en bovenkasten en laden voor voldoende opbergruimte aanwezig.

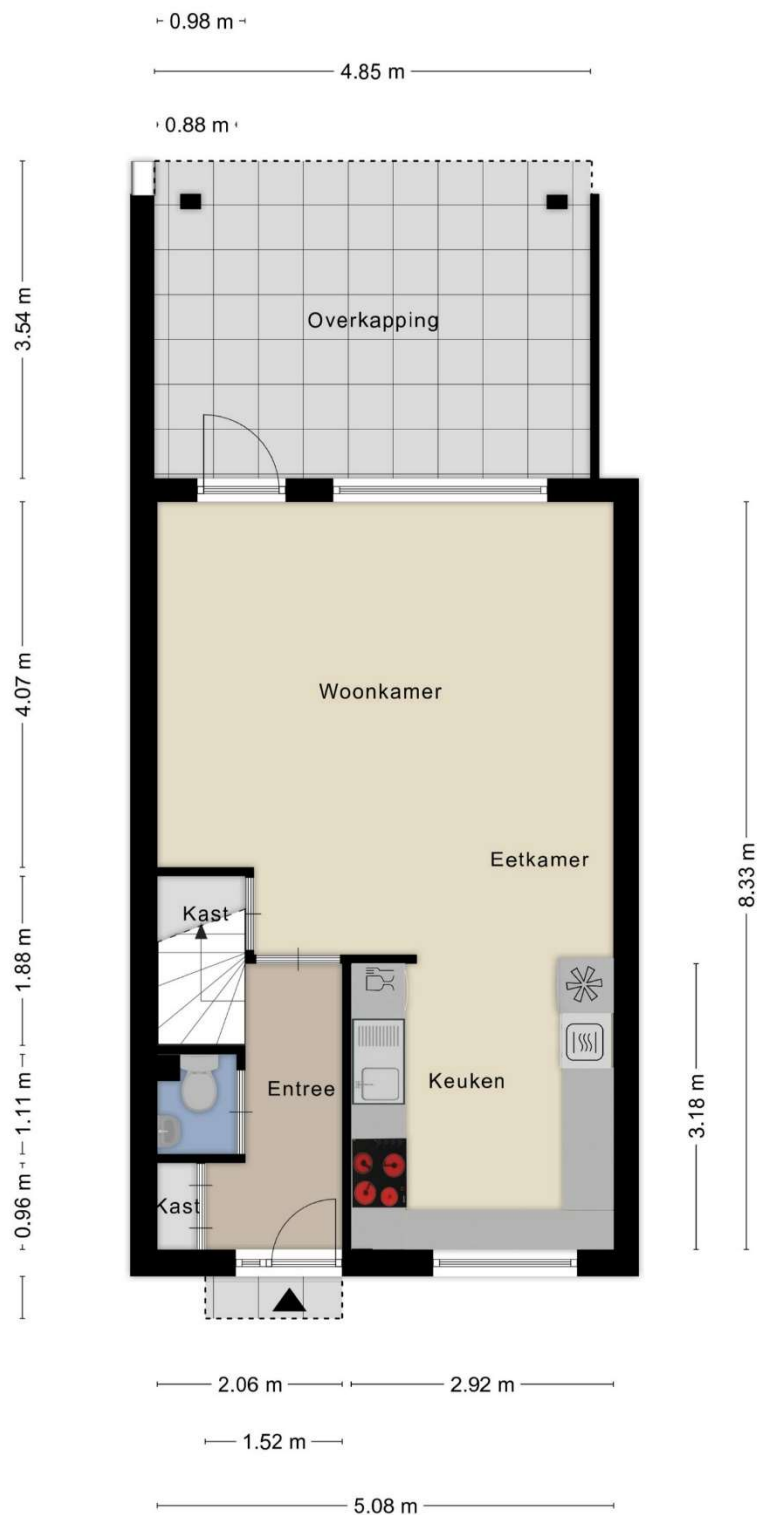
De keuken is afgewerkt met een laminaatvloer (2020) en schoonmetselwerk als wandafwerking. Door de open indeling is er direct verbinding met de woonkamer, wat voor een gezellige sfeer zorgt.







Plattegrond begane grond



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



Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer en geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Tevens bevindt zich een vaste trap richting de tweede verdieping/zolder.

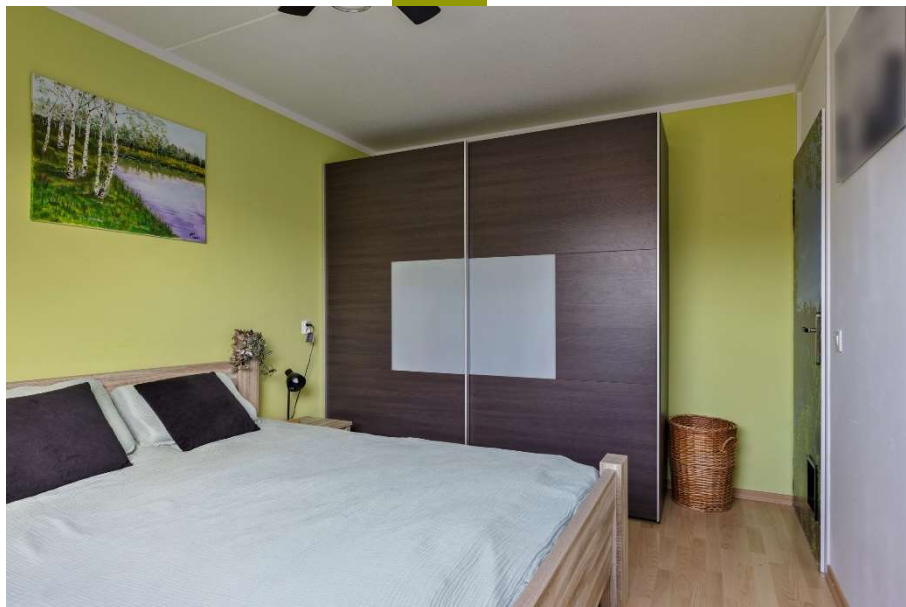
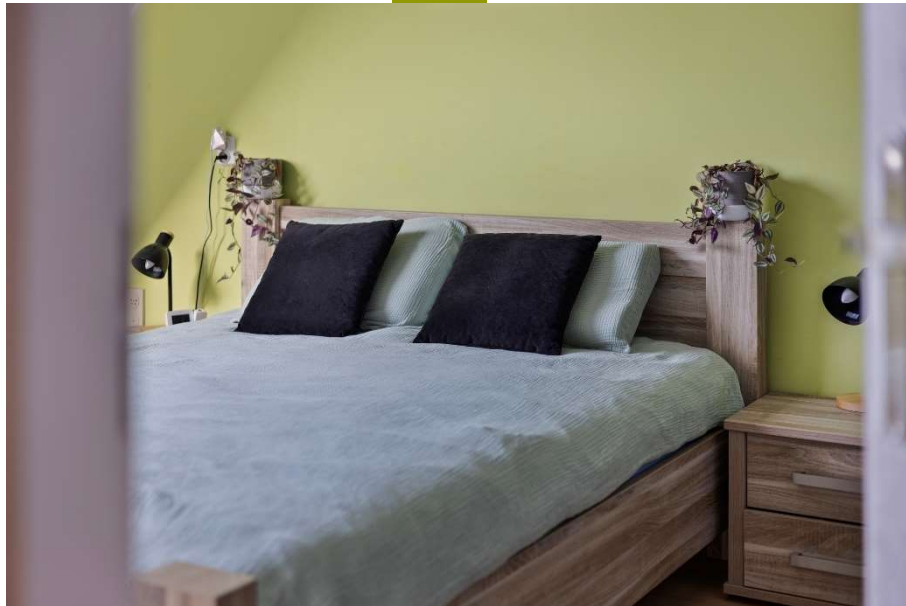
Slaapkamers

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met stucwerk als wand- en plafondafwerking en voorzien van een nette laminaatvloer.

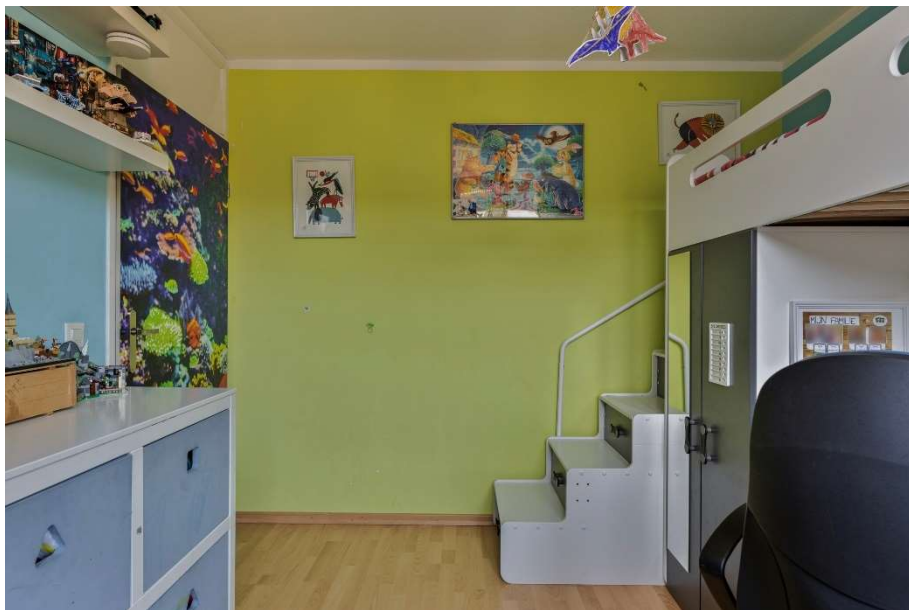
Alle slaapkamers worden verwarmd middels radiatoren en alle ramen zijn voorzien van rolgordijnen.



StaalMakelaars

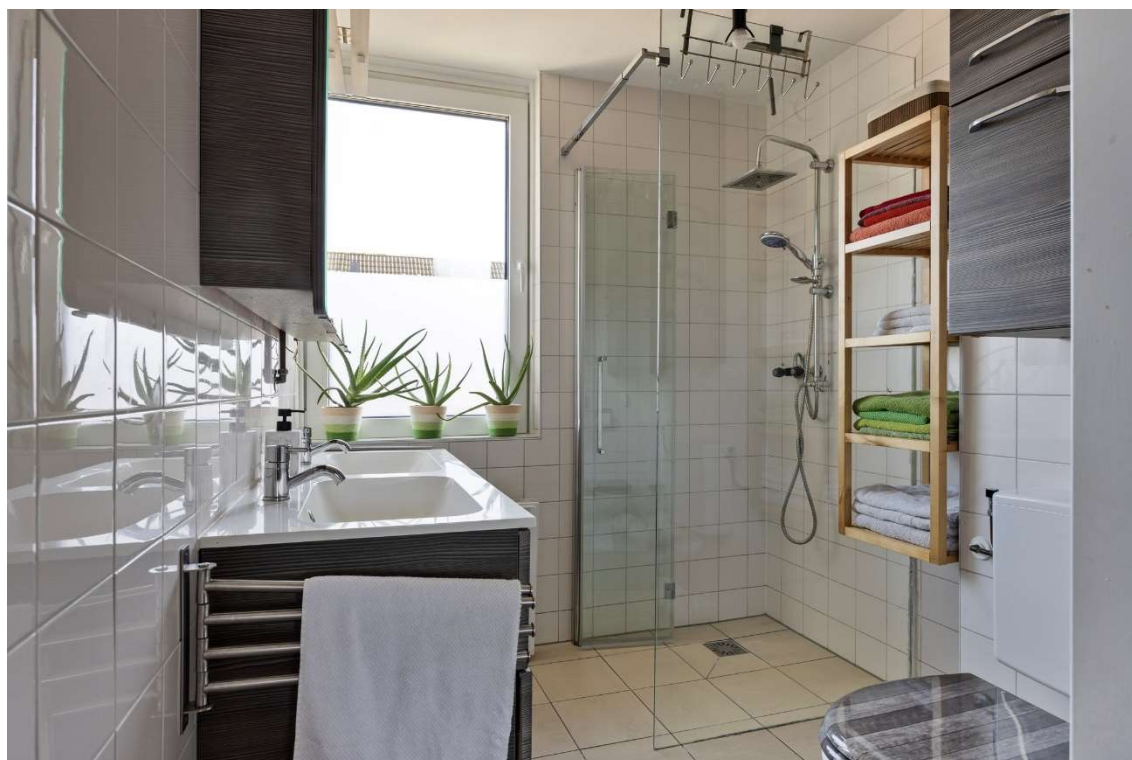


StaalMakelaars



Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en is in 2024 vernieuwd en voorzien van een douchecabine, een staand closet en een dubbel wastafelmeubel.



Plattegrond 1^e verdieping



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



StaalMakelaars

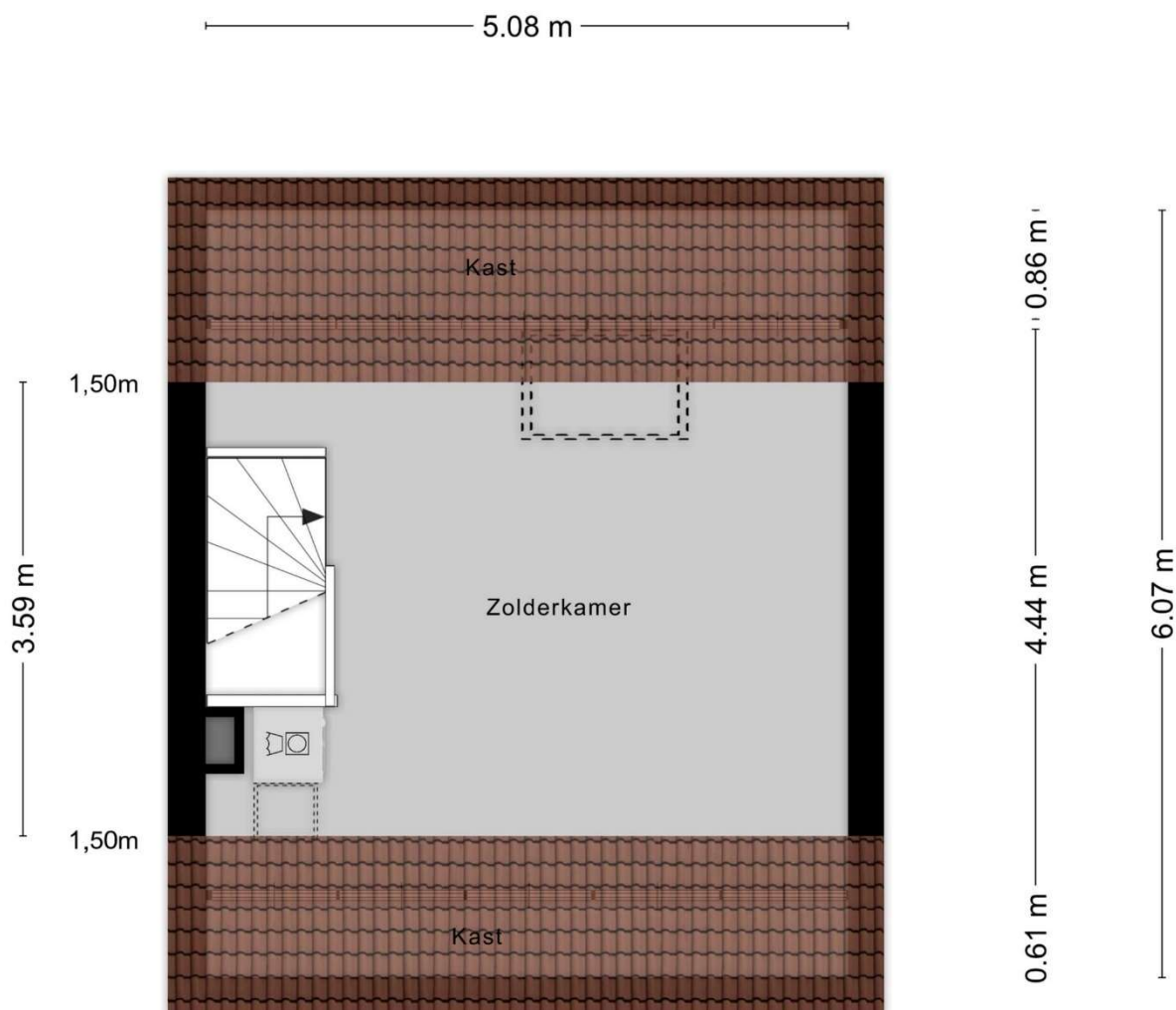
Tweede verdieping/zolder

Via een vaste trap is de ruime zolder op de tweede verdieping te bereiken. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk als plafondafwerking. De wanden zijn afgewerkt met plafondplaten. Eveneens zijn er aansluitpunten voor was apparatuur. Deze ruimte kan uiteraard prima dienst doen als slaapkamer en/of relaxruimte, maar kan uiteraard ook gebruikt worden als werkkamer/werkruimte.



StaalMakelaars





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



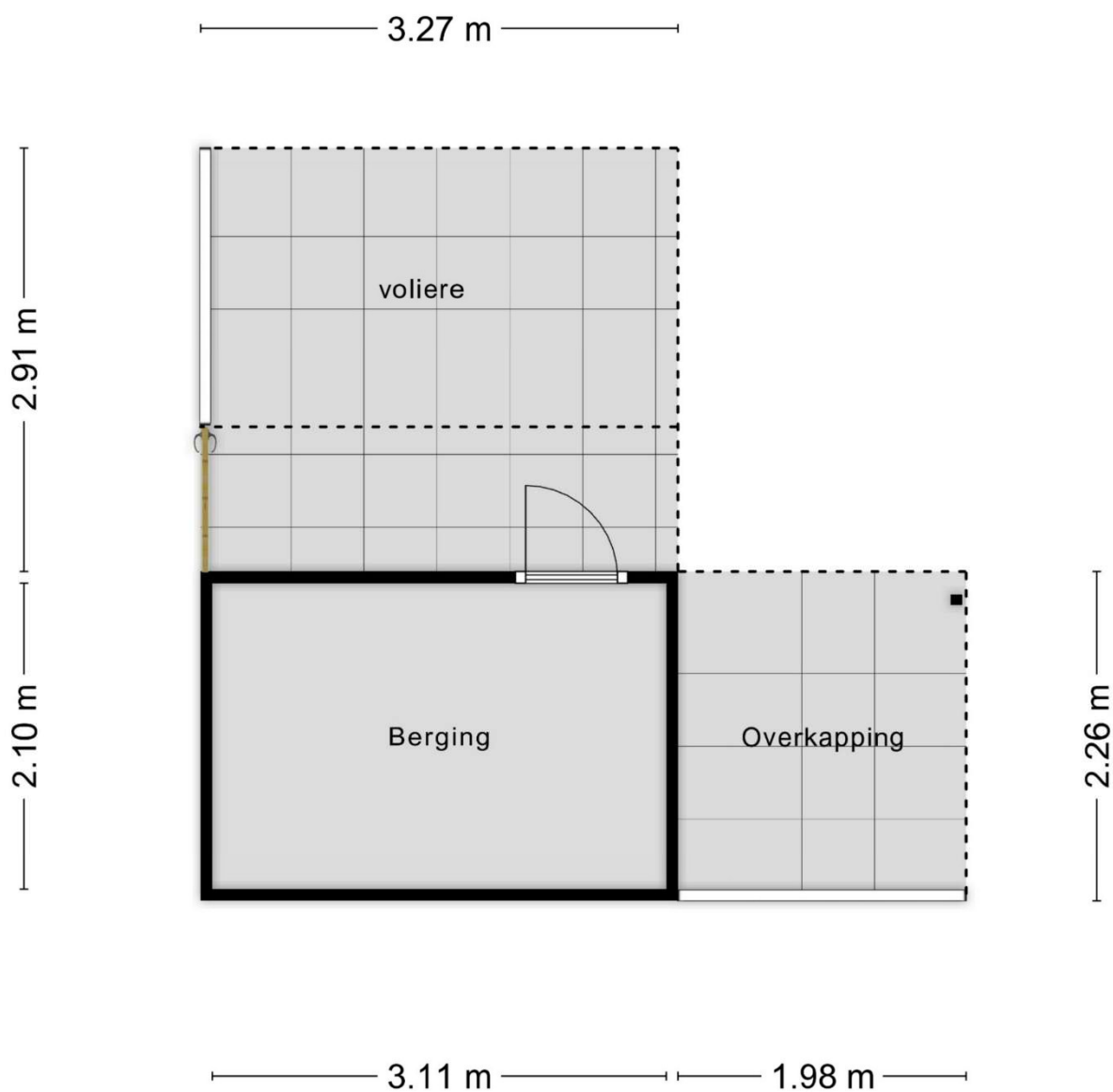
StaalMakelaars

Tuin en overkapping

De diepe achtertuin biedt veel privacy en is voorzien van een sfeervolle overkapping/veranda, waar het heerlijk vertoeven is. Verder is de tuin deels bestraat en deels voorzien van een net gazon. De schutting is in 2023 vernieuwd. Er bevindt zich nog een hobbykas in het achterste gedeelte van tuin. De vrijstaande stenen berging biedt voldoende opbergmogelijkheden voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen en is voorzien van elektra. Ideaal voor de klusser. De tuin is vanuit zowel de woonkamer als een toegangspoort aan de achterzijde te betreden.







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



Het bestemmingsplan



Volgens het bestemmingsplan 'Reeshof Oost 2010' van de gemeente Tilburg, heeft het object de bestemming 'Enkelbestemming Wonen'.

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, eventueel (onder voorwaarden) in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Dit beroep dient door de bewoner van de woning te worden uitgeoefend en dient ondergeschikt te zijn aan de woning en woonomgeving.

Hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan bij de aanduiding 'bouwvlak' (in dit geval 1). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en in het erf en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd. Deze mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-parkeren op eigen terrein' dient op eigen terrein geparkeerd te worden en dient direct bereikbaar te zijn vanaf de straat. Dit gedeelte mag niet worden bebouwd.

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars. Daarnaast zijn alle regels te vinden op de website van de Omgevingswet.





Aanvullende informatie

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: glasvezel, water, elektriciteit, gasaansluiting en riolering;
- Instapklare woning, ideaal voor bijvoorbeeld starters en/of doorstromers;
- Prettige, groene woonomgeving;
- In 2020 zijn de keuken en de meterkast in 2022 vernieuwd;
- Er is in 2020 een nieuwe laminaatvloer gelegd in de keuken en woonkamer;
- In 2024 is de badkamer vernieuwd;
- Parkeren voor eigen deur en nabij de woning bevindt zich een extra parkeerplaats;
- 12 zonnepanelen;
- De woning is voorzien van energielabel A+.

Verkoopprocedure

De locatie zal worden verkocht in de staat zoals het zich op dit moment bevindt, 'as is where is'. In de koopovereenkomst zal een zogeheten 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

De woning zal worden verkocht via het Eerlijk Bieden platform. Inschrijven met een bieding kan tot 04 april 2025 tot het tijdstip van 17.00 uur. Op 7 april 2025 zal contact opgenomen worden met degene die de woning mag gaan afnemen. Bij voorkeur zal de levering van de woning voor 1 juli 2025 plaats vinden.



Verkopers zijn op dit moment in onderhandeling over aankoop van een woning met paardenhouderij. I.v.m. voorbehouden is de verkoopprocedure onder voorbehoud van aankoop van deze woning met paardenhouderij. Uiterlijk 18 april 2025 kan hierover uitsluitsel worden gegeven.

Kijkmiddagen

22 maart 2025 van 13.00 tot 15.00 uur

28 maart 2025 van 15.30 tot 17.30 uur

Voor reservering van een bezichtiging neem hiervoor contact op met ons kantoor.



Uittreksel uit de kadastrale kaart





Vraagprijs: vanaf € 380.000,- k.k.

Oplevering: In onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

