



## Kinderdijkstraat 91 Tilburg

**Twee-onder-een-kap woning met dakterras, carport, berging, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden gelegen op een perceel van circa 244 m<sup>2</sup>.**

# StaalMakelaars

## Situering

Op een aantrekkelijke locatie in de woonwijk Campenhoef (Reeshof) in Tilburg, op korte afstand van diverse parken en natuurgebieden, ligt deze ruime woning in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. De wijk kenmerkt zich door brede straten, veel groen en speelvoorzieningen, wat het een ideale plek maakt voor gezinnen met kinderen.

Tilburg is een bruisende stad in het hart van Brabant, bekend om haar veelzijdige winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en culturele evenementen. De stad biedt uitstekende voorzieningen zoals basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen, supermarkten en een groot winkelcentrum. Voor ontspanning en natuur kunt u terecht in het nabijgelegen natuurgebied De Dongevallei, het Reeshofpark of de uitgestrekte bossen rondom Tilburg.

De Reeshof is bovendien uitstekend bereikbaar. Het NS-station Tilburg Reeshof ligt op korte (loop)afstand, waardoor u snel verbinding heeft met andere steden. Ook de uitvalswegen naar Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn eenvoudig te bereiken via de nabijgelegen A58.

Kortom: wonen in de Reeshof betekent genieten van een groene en rustige woonomgeving, met alle gemakken van de stad én de natuur binnen handbereik.



## De woning

Gelegen in de rustige en groene woonwijk De Campenhoef (Reeshof) vindt u deze statig ontworpen twee-onder-één-kapwoning met eigen carport. Een woning die direct een verzorgde en solide indruk maakt en waar wonen in alle rust hand in hand gaat met comfort.

Gebouwd omstreeks 1997, beschikt de woning over een royale inhoud van circa 494 m<sup>3</sup> en een gebruiksoppervlakte wonen van circa 131 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er een overige inpandige ruimte van circa 8 m<sup>2</sup> en een gebouwgebonden buitenruimte van circa 44 m<sup>2</sup> aanwezig. De carport is praktisch gesitueerd aan de achterzijde van de woning, vanwaar u ook direct toegang heeft tot de berging.

De indeling is ruim en functioneel, waardoor u volop mogelijkheden heeft om de leefruimtes naar wens in te richten. Dankzij de ligging aan een rustige straat met veel groen in de omgeving geniet u hier het hele jaar door van een prettige woonsfeer. De woning is degelijk gebouwd, met een fundering op staal, een betonnen begane grond vloer, een betonnen eerste verdiepingvloer, spouwmuren, plat dak met bitumineuze dakbedekking en deels aluminium en deels houten kozijnen met dubbele beglazing. De gehele woning is geïsoleerd conform de isolatiestandaarden uit het bouwjaar. Met uitzondering van het dakterras is het gehele dak bovendien geïsoleerd, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat. Het energielabel van de woning is A.

Verder is er aan de achterzijde van de woning, bij het slaapkamerraam, een rolluik geplaatst en wordt de woning verwarmd middels stadsverwarming, wat eveneens geldt voor de warmwatervoorziening. Ventilatie vindt plaats op natuurlijke wijze.





## Begane grond

De begane grond is onder meer ingedeeld met een entree, toilet, ruime woonkamer, keuken en een berging.

### Entree

De woning is toegankelijk via de linkerzijde, waar u binnenkomt in een verzorgde en uitnodigende entree. De vloer is fraai afgewerkt met natuurstenen tegels, terwijl de wanden en het plafond een nette afwerking met spuitwerk hebben. De open trap naar de eerste verdieping zorgt voor een ruimtelijk en licht gevoel bij binnenkomst.

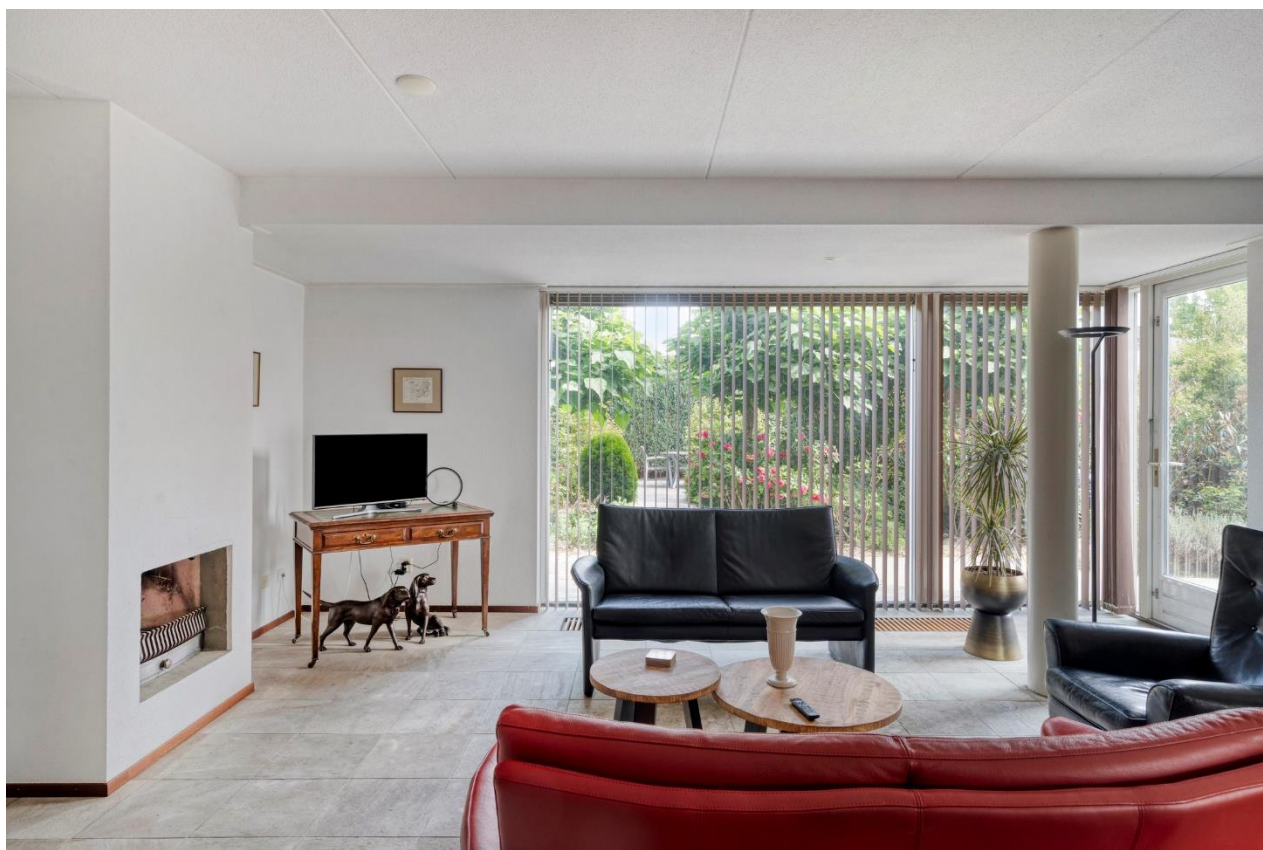
In de entree vindt u de meterkast en een volledig betegelde toiletruimte, voorzien van een staand toilet, fonteintje en radiator. Vanuit de hal loopt u direct door naar de sfeervolle woonkamer.

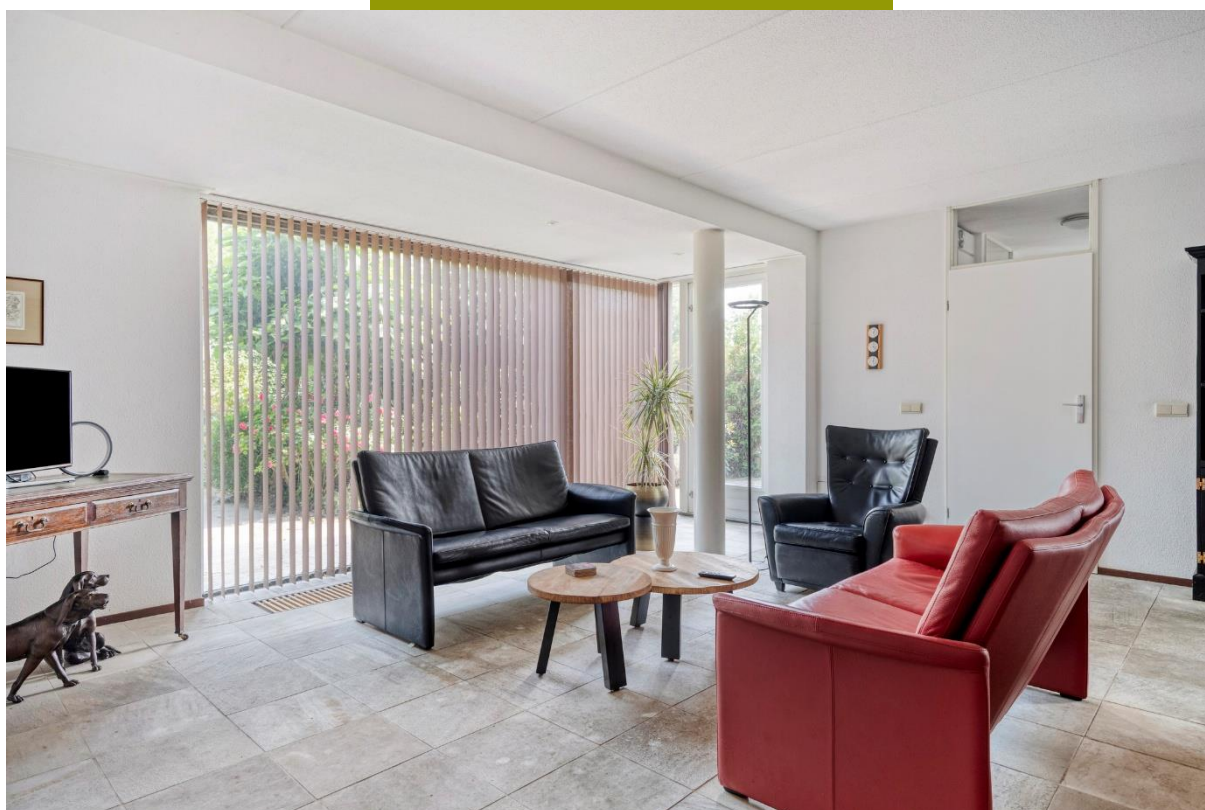


## Woonkamer

De ruime woonkamer is bijzonder licht en ruim. De natuurstenen vloer, die we al zagen in de entree, loopt hier stijlvol door en vormt samen met de strakke afwerking van wanden en plafond in spuitwerk een tijdloos geheel. De huidige indeling met een apart zit- en eetgedeelte maakt de ruimte praktisch én gezellig, maar dankzij de royale opzet is deze eenvoudig naar eigen wens aan te passen. Een gashaard maakt het geheel pas echt af.

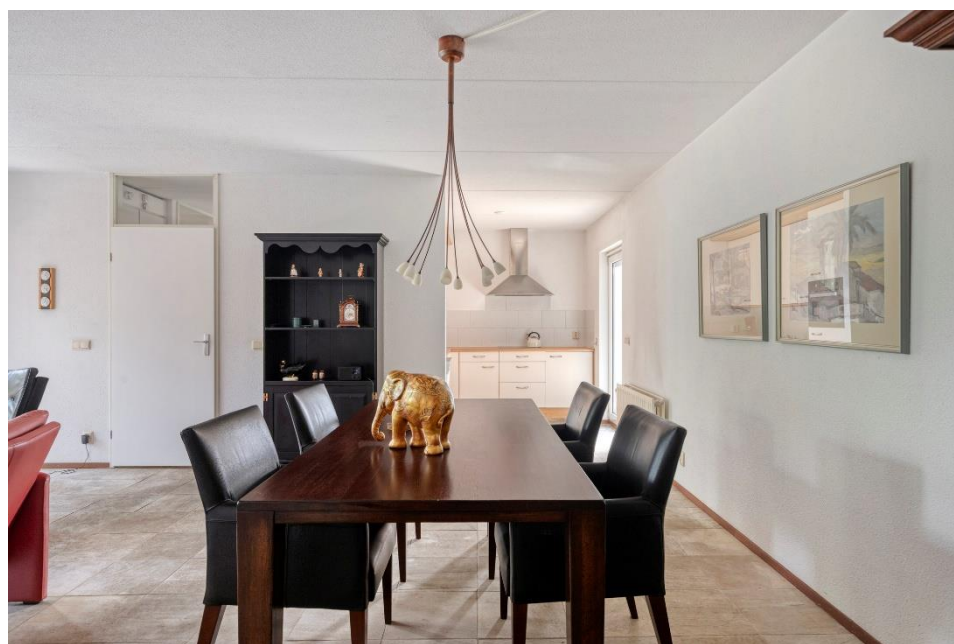
De gedeeltelijk open verbinding met de keuken zorgt voor een aangename, open leefruimte waarin koken, eten en ontspannen moeiteloos samenkomen. Grote raampartijen bieden een fraai uitzicht op het groen buiten, waardoor u hier in alle seizoenen kunt genieten van rust en natuur. Met de overvloedige lichtinval en prettige indeling is dit zonder twijfel het hart van de woning.





## Eetgedeelte

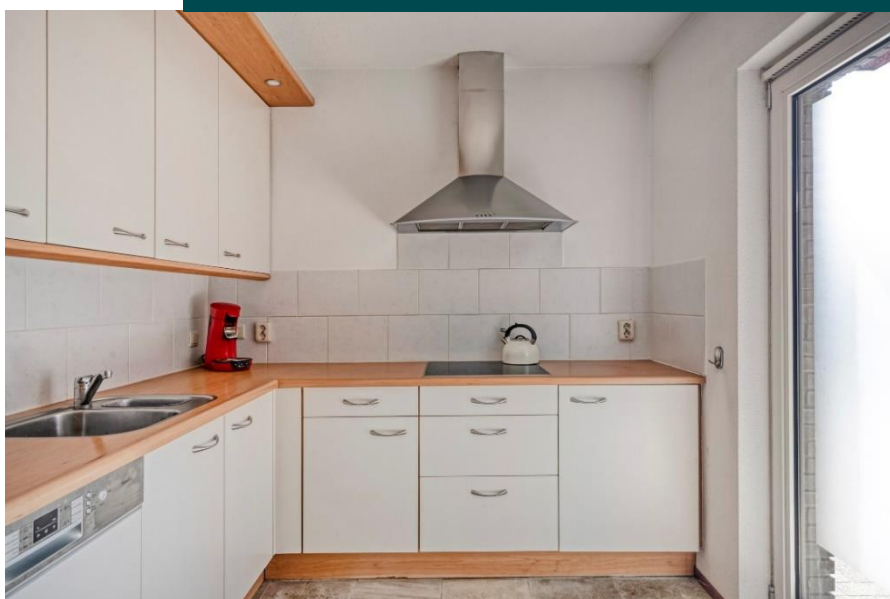
De huidige indeling van de woning biedt een apart zit- en eetgedeelte, waarbij de ligging direct naast de keuken zorgt voor een praktische en logische opzet. Dit maakt het eenvoudig om gezellig samen te tafelen of een borrel te serveren, zonder dat u ver hoeft te lopen. De ruimte ademt warmte en gezelligheid en vormt daarmee het perfecte decor voor lange avonden met het gezin, diners met familie of ontspannen momenten met vrienden. Hier komt het echte thuisgevoel tot leven.



## Keuken

De keuken staat in een halfopen verbinding met de living, waardoor er altijd contact is met het woongedeelte en het geheel ruimtelijk aanvoelt. Ook hier zien we de fraaie natuurstenen vloer terug, die samen met de deels betegelde en deels gespoten wanden zorgt voor een verzorgde uitstraling. Het plafond is eveneens afgewerkt met spuitwerk.

De keuken is geplaatst in een praktische L-opstelling, wat zorgt voor veel werk- en opbergruimte. De inrichting bestaat uit een spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron. Vanuit de keuken heeft u bovendien directe toegang tot de overdekte carport, welke weer toegang geeft tot de berging.



## Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

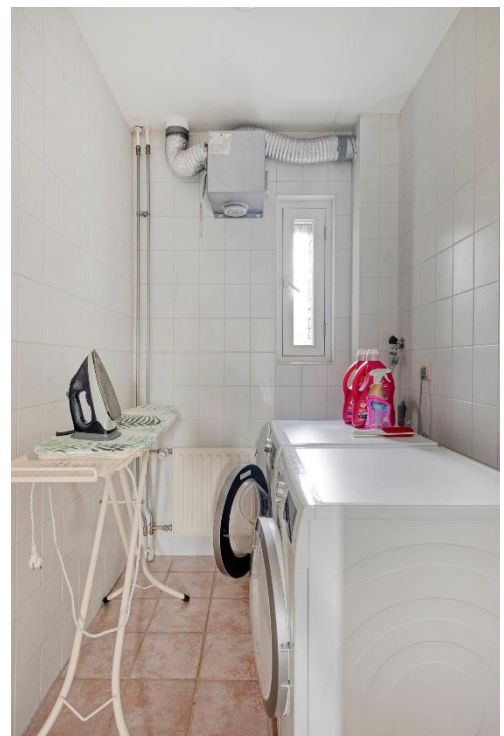
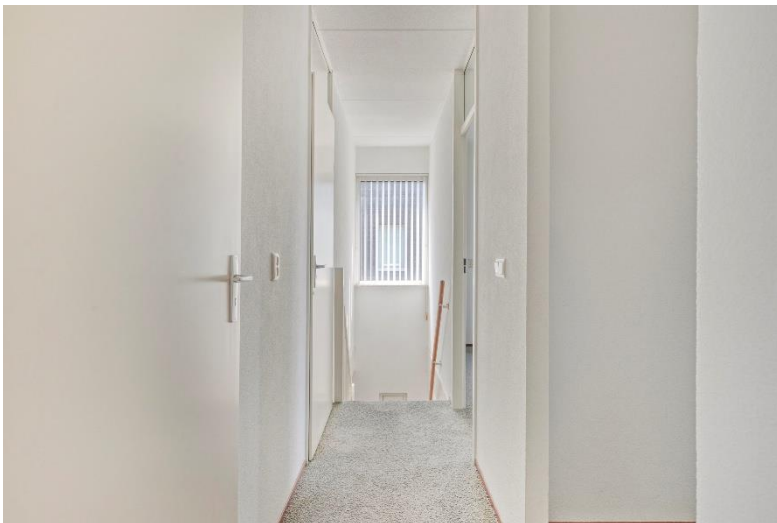


## Eerste verdieping

Via de vaste trap in de entree bereikt u de eerste verdieping, waar u uitkomt op een lichte overloop. Zowel hier als in alle kamers op deze verdieping ligt vloerbedekking, terwijl de wanden en plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk.

Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een extra kamer, die momenteel dienstdoet als waskamer, maar eenvoudig kan worden ingericht als bijvoorbeeld werk- of hobbyruimte.

Een vaste trap leidt u verder naar de tweede verdieping, waar u nog een verrassing wacht.



## Slaapkamer I

Slaapkamer I, de master bedroom, is gelegen aan de rechterzijde van de woning en wordt gekenmerkt door een vloer met vloerbedekking en wanden en plafond met strak spuitwerk. Het is een heerlijke lichte kamer en dit samen met de ruime oppervlakte geeft het de kamer een prettige en lichte sfeer. De ruimte wordt verwarmd via een radiator.



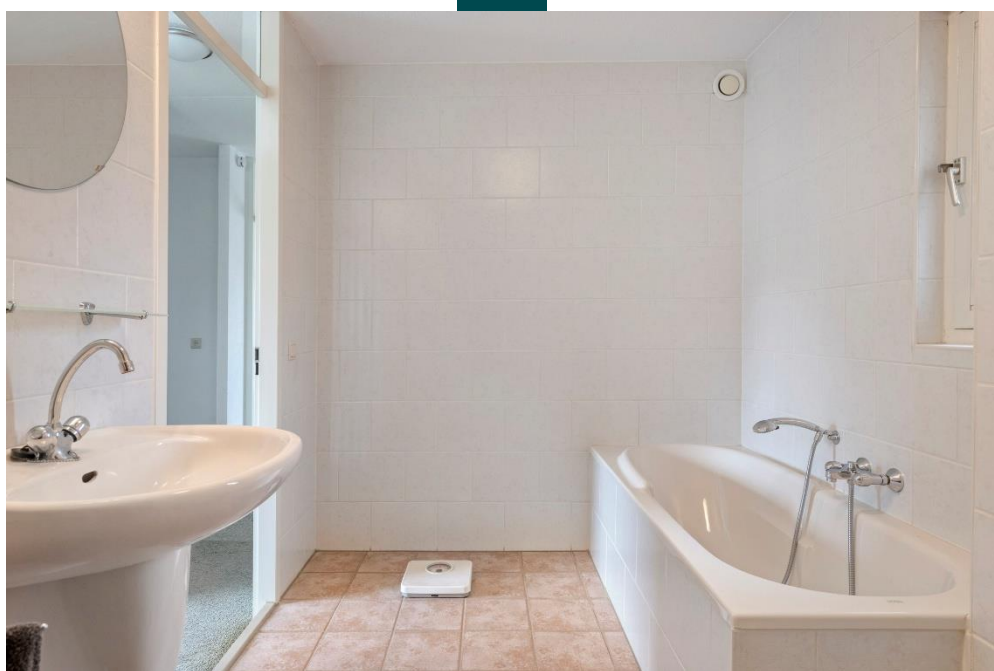
# StaalMakelaars

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de tweede slaapkamer met dezelfde afwerking als slaapkamer I.



## Badkamer

De volledig betegelde badkamer is praktisch én compleet ingericht met een wastafel, douchecabine, ligbad en staand toilet. Een radiator zorgt voor verwarming, terwijl het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en frisse ventilatie. Een functionele ruimte waar comfort en gebruiksgemak samenkomen.



## Wasruime/berging

Deze ruimte is volledig betegeld en het plafond is netjes afgewerkt met spuitwerk. Dankzij de praktische indeling is de ruimte multifunctioneel inzetbaar: ideaal als opbergruimte, maar ook zeer geschikt als wasruimte. De aansluitingen voor wasapparatuur zijn al aanwezig en tevens vindt u hier de ventilatie-unit. Een praktische en waardevolle toevoeging aan deze verdieping.

Vanaf de overloop bereikt u via een vaste trap de tweede verdieping.



## Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Tweede verdieping

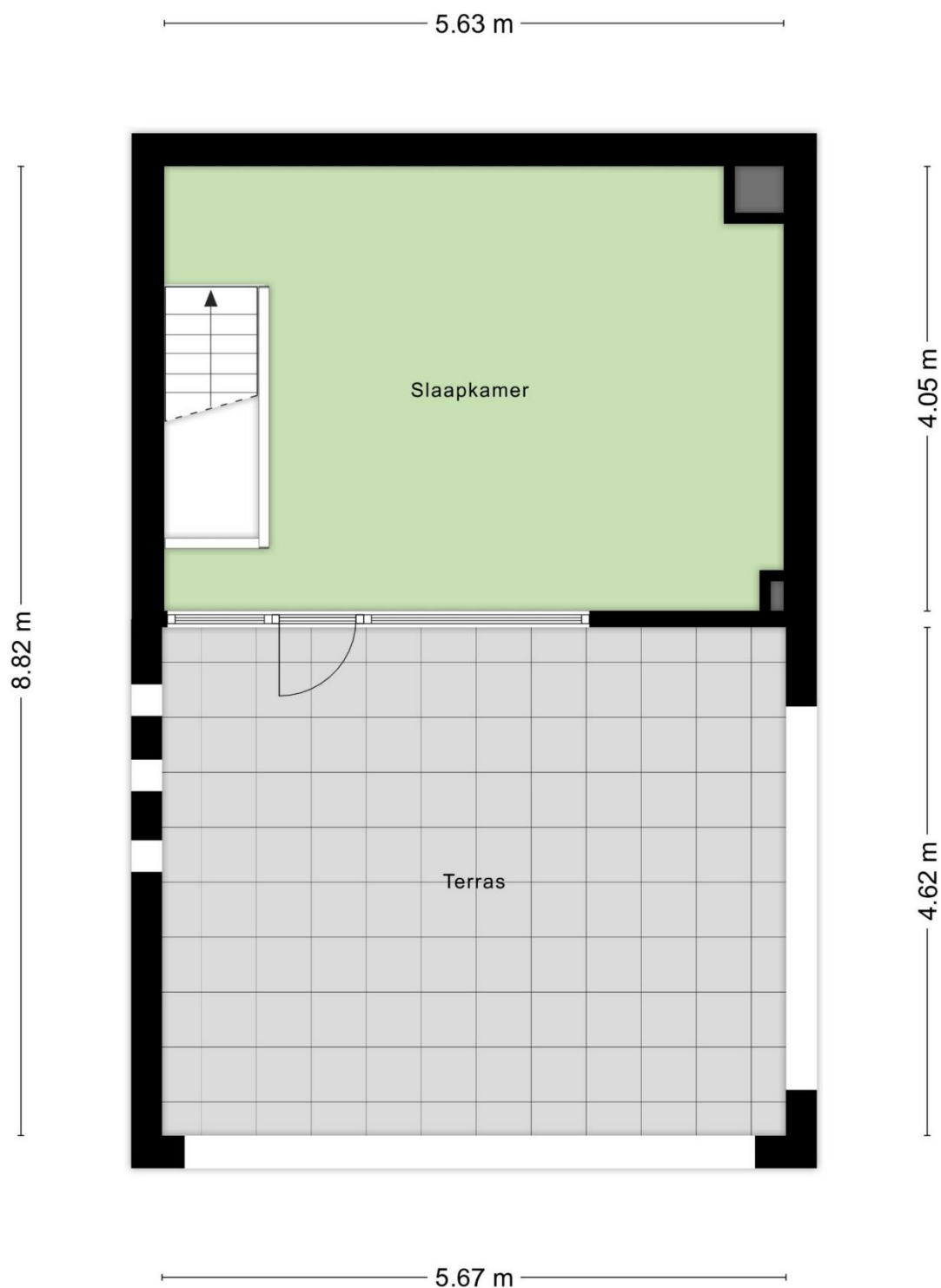
Zodra u deze verdieping betreedt, ervaart u direct een gevoel van rust en ruimte. De afwerking is hetzelfde als bij de kamers op de eerste verdieping en de indeling maakt deze etage bijzonder veelzijdig. Zo kan deze uitstekend dienen als royale slaapkamer, maar ook eenvoudig worden ingericht als thuiswerkplek, hobbykamer, fitnessruimte of ontspanningsruimte.

Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel natuurlijk licht en heeft u fraai zicht op buiten. Bovendien is er vanuit deze ruimte directe toegang tot het riante dakterras, waar u in alle privacy kunt genieten van het buitenleven. Uitbouw van deze verdieping is mogelijk op het dakterras. Denk bijvoorbeeld aan een extra ensuite badkamer.





## Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Tuin

De tuin bevindt zich aan de voorzijde van de woning, maar door de slimme inrichting en de weelderige meerjarige beplanting geniet u hier van een ruime mate van privacy. De groene borders omsluiten het geheel, waardoor het terras in het midden een knusse en beschutte plek vormt. Op zonnige dagen is dit een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten en te genieten van het buitenleven – ver weg van nieuwsgierige blikken, maar toch midden in het groen.







Energie label woningen

Registratienummer  
251534911

Datum registratie  
21-08-2025

Geldig tot  
21-08-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

A



### Isolatie

|                |        |     |    |
|----------------|--------|-----|----|
| 1 Gevels       | +/-    | +   | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |    |
| 3 Daken        |        | +   | ++ |
| 4 Vloeren      |        | +   | ++ |
| 5 Ramen        |        | +   | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | +  |

### Installaties

|                 |                                               |                |
|-----------------|-----------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | Warmtenet                                     |                |
| 8 Warm water    | Warmtenet                                     | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                              | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 | Verbeteradvies |

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

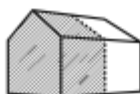
Kinderdijkstraat 91  
5045PB Tilburg  
BAG-ID: 0855010000084775

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1997  
Compactheid 2,04  
Vloeroppervlakte 130m²

#### Woningtype

Twee-onder-één kap



### Opnamedetails

#### Naam

F. Rijnen

#### Vakbekwaamheidsnummer

6616507

#### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

#### Inschrijfsnummer

SKGIKOB 013038

#### KvK-nummer

39090359

#### Certificerende instelling

SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname

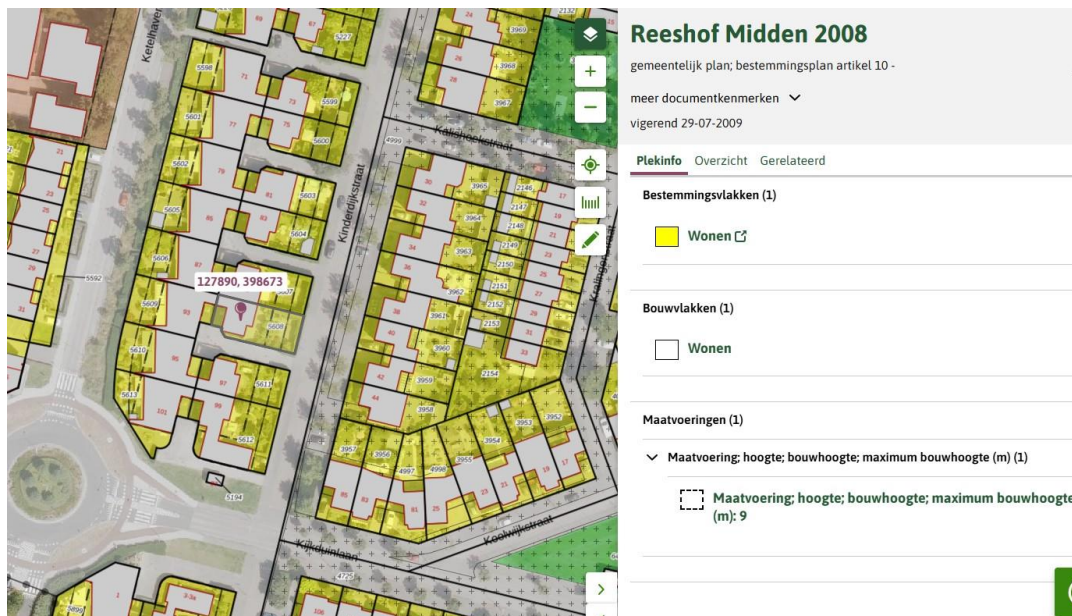


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



## Omgevingsplan

Volgens het tijdelijk omgevingsplan 'Reeshof Midden 2008' van de Gemeente Tilburg heeft perceel de bestemming 'Wonen' met een specifieke maatvoering voor de maximale hoogte van het gebouw (9 meter). Dit maakt het object geschikt voor woondoeleinden.



De exacte regels voor het huidige omgevingsplan zijn terug te vinden in de regels van het omgevingsplan. Deze regels zijn te vinden via de website van de Omgevingswet ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)) bij Regels op de kaart.

Voor nadere informatie over het omgevingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.





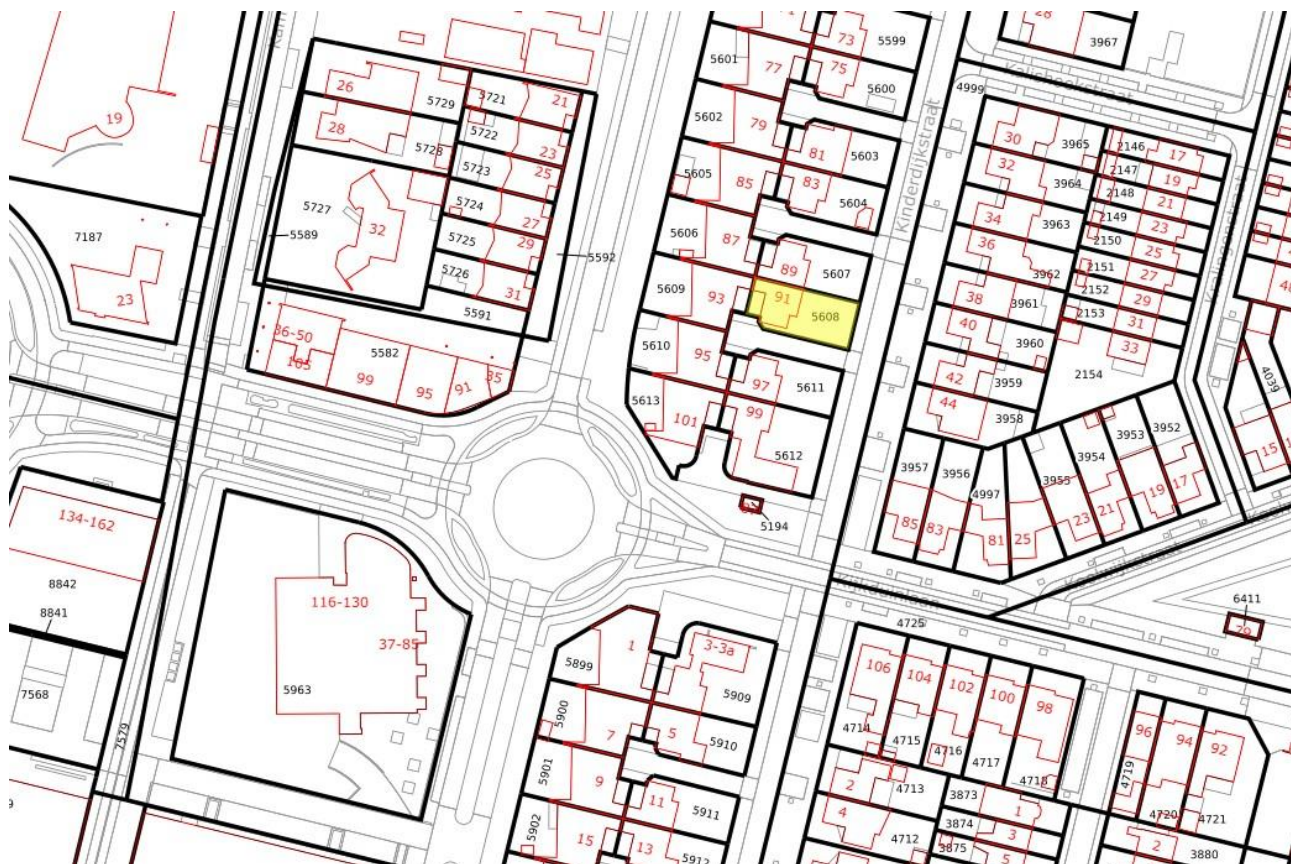
## Aanvullende informatie

- Aanwezige voorzieningen zijn water, elektra, glasvezel en gas
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Voorzien van houten kozijnen met draai-/kiep ramen met dubbel glas
- Warm water en verwarming geschiedt middels stadsverwarming
- 3 ruime slaapkamers waarvan er 1 met een naastgelegen dakterras
- Royale woning en rustig gelegen in een groene, kindvriendelijke omgeving
- Parkeergelegenheid bij eigen carport
- Winkelcentrum de Heyhoef is binnen enkele minuten bereikbaar
- Gelegen in Tilburg waar het bruist van cultuur, evenementen en gezellige horeca
- Rust, ruimte en groen met alle voorzieningen binnen handbereik

## Gebruiksmogelijkheden

Het object en perceel zijn bestemd voor woondoeleinden. Het is eventueel mogelijk om, middels een procedure bij de gemeente, bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren, welke ondergeschikt is aan de woning en woonomgeving.







**Vraagprijs: € 510.000,- 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  
Brieltjenspolter 40  
4921 PJ MADE  
Tel. nr.: 0162 – 570 471**

**[www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)  
[info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)**

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

