



WELKOM THUIS

Marlestraat 37, 5045 EK Tilburg
Vraagprijs € 700.000,- K.K.

Wij
regelen
het.



KENMERKEN



Vraagprijs
€ 700.000 k.k.

Marlestraat 37
5045 EK Tilburg

Kenmerken

Soort woning	tussenwoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	184 m ²
Perceeloppervlakte	209 m ²
Inhoud	701 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	A



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**



JE DROOMHUIS WAARMAKEN



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**

KADASTER



OMSCHRIJVING

Onder architectuur gebouwde woning, fantastisch gelegen aan de Dongevallei met uitzicht op water en natuur.

Aan de entreezijde begint het bescheiden en valt je de ruimte die de woning je te bieden heeft nog niet zo op, maar eenmaal voorbij de voordeur zie je de riante en speelse indeling, met vanuit de woonkamer een onvergetelijk uitzicht over het water en natuur. Hier wordt wonen echt recreëren! Er zijn 5 slaap-/werkkamers en op het dak liggen 20 zonnepanelen.

De Dongevallei is een uniek, 60 hectare groot beekdal dat dwars door de Reeshof loopt. Het gebied is aangelegd om de Donge rivier in haar oorspronkelijke staat te herstellen en als ecologische verbindingszone te dienen. Het is een afwisselend natuurgebied met Schotse hooglanders, rijke flora en met beperkte toegankelijkheid voor publiek om zo de natuur te beschermen.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je kiezen tussen de nabijgelegen 'Dalempromenade' en het grote winkelcentrum 'Heyhoef'. Kinderopvang, sportvoorzieningen en scholen liggen allemaal op fietsafstand, evenals het station in de Reeshof. De diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar via de rondweg en ook de busverbinding in de Reeshof is uitstekend.

BEGANE GROND

Op de begane grond bevinden zich de gang, berging, slaap-/werkkamer, toiletruimte, woonkeuken en woonkamer.

ENTREE WONING

Via de privacy biedende en praktische oprit kom je bij de entree en de royale gang van de woning. In de gang bevinden zich de meterkast en de geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal kom je eerst in de woonkeuken en, met een klein niveau verschil, kom je in de living. In de meterkast vind je ook de omvormer van de zonnepanelen.

Aan de voorzijde, via de oprit, heb je toegang tot de berging. De voormalige garage is verbouwd tot deze berging en de werk-/slaapkamer op de begane grond. In de berging vind je de opstelling van de warmtepomp en de unit van de stadsverwarming. Vanuit de lange gang heb je toegang tot de patiotuin.

SLAAPKAMER/WERKKAMER

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eerste slaap-/werkkamer, voorzien van een badmeubel met wastafel. Vanuit deze kamer is de patiotuin bereikbaar.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

OMSCHRIJVING

KEUKEN

De woonkeuken is geplaatst in 2000 en is voorzien van diverse kasten, lades en inbouwapparatuur, waaronder: een inductiekookplaat (2015), afzuigkap, vaatwasmachine (2024), combi-oven, koelkast (2016), vrieskast (2025) en een Quooker. Vanuit de keuken heb je via openslaande deuren toegang tot de patiotuin.

WOONKAMER

De riante living bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van grote raampartijen, die voor veel lichtinval zorgen, en dubbele openslaande deuren naar het zonnige terras. Het terras ligt op het zuidwesten en geeft, zoals al eerder vermeld, een vrij uitzicht over water en natuur.

De begane grond is voorzien van tegels met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, 4 slaapkamers, de badkamer, toiletruimte en een bergruimte. De bergruimte is voorzien van de aansluiting ten behoeve van wasapparatuur, opstelling boiler (via stadsverwarming) en een kastenwand. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

SLAAPKAMERS

Slaapkamer I (5m08 x 3m54), gelegen aan de waterkant, voorzien van airco.

Slaapkamer II (4m11 x 3m61), ook gelegen aan de waterkant, met toegang tot het balkon.

Slaapkamer III (4m37 x 2m45), gelegen aan de voorzijde, met een inbouwkast en een vaste kast (bedkast).

Slaapkamer IV (3m45 x 2m39), ook gelegen aan de voorzijde.

BADKAMER

Ruime, volledig betegelde badkamer, ingericht met een ligbad, douche en twee wastafels. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

BUITEN DE WONING

Bij deze woning heb je drie mogelijkheden om buiten te verblijven: het riante terras grenzend aan de woonkamer, de patiotuin die via de werkkamer, gang en woonkeuken bereikbaar is, en een ruim balkon op de eerste verdieping aan de waterkant.

OMSCHRIJVING

ALGEMEEN

- Zeer fraaie en fantastisch gelegen woning.
- Energielabel A, gasloos.
- Stadsverwarming, luchtwarmtepomp, 20 zonnepanelen (2018).
- Begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Bitumen van de woning is vernieuwd in 2022 en van de berging in 2021.
- In 2023 is het buitenschilderwerk gedaan.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. [Wij staan graag voor u klaar!](#)

A man and a woman are embracing in a modern, bright interior space. The man is wearing a light blue shirt and dark blue trousers, and the woman is wearing a striped shirt and blue jeans. They are standing in front of a large glass wall. The text 'ZIN IN JE NIEUWE WONING?' is overlaid on the image in a white, stylized font.

ZIN IN JE NIEUWE WONING?

Wij
regelen
het.

Kern Makelaars, wij regelen het.

Is uw interesse in deze woning gewekt? Neemt u dan snel contact op. Wij zijn graag bereid u verder te helpen en de woning verder toe te lichten.

Duidelijkheid en service

Wellicht heeft u vragen over de waarde van uw huidige woning. Het is daarom goed te weten dat wij u vrijblijvend en kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aanbieden. Heeft u vragen over de financiering van de woning? Voor een gedegen advies brengen wij u graag in contact met een samenwerkende hypotheekadviseur. Zo bereidt u zich optimaal voor om met een gerust hart een woning te kopen.

Zin in je nieuwe woning?

Samen succes boeken op de huizenmarkt

Goed om te weten

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld, echter aan tekening, foto's en tekeningen/plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via Kern Makelaars.

Bij aankoop wordt er een koopovereenkomst opgesteld conform het model NVM, inclusief een lijst van (on)roerende zaken. Koper dient er rekening mee te houden dat een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom als waarborg gestort wordt onder beheer van de notaris.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

Verkoper behoudt zich het recht voor tot gunning.



Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen? Neem dan contact op. **Wij staan graag voor u klaar!**



Wil je meer weten over de mogelijkheden welke Kern Makelaars je te bieden hebben?
Of heb je vragen over het kopen of verkopen van je huis? Neem gerust contact met ons op.

Kantoor Tilburg

Spoorlaan 350
5038 CC Tilburg
T 013 711 37 17

Kantoor Breda

Van Coothplein 103
4811 ND Breda
T 076 51 51 333



Wij
regelen
het.