



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KIJKDUINLAAN 44



Vraagprijs
€ 350.000 K.K.

OMSCHRIJVING

KIJKDUINLAAN 44 TILBURG (REESHOF)

Deze mooie tot in de puntjes afgewerkte tussenwoning is gelegen aan de Kijkduinlaan en zou zo maar in een blad als VT Wonen kunnen staan.....WOW..... Alle ruimtes zijn werkelijk tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van de kleuren volgens de allerlaatste trends !! Ook wat locatie betreft kan je het niet beter treffen. De woning is namelijk gelegen in een super kindvriendelijke wijk. Ook voor de dagelijkse boodschappen loop je binnen enkele minuten naar het ruim opgezette en gezellige winkelcentrum "de Heyhoef". De kleuterschool, de lagere school maar ook de middelbare school liggen vlakbij. En ben je een keer afhankelijk van het openbaar vervoer.... dan is de bus of de trein te voet of met de fiets te bereiken. Wat wil je nog meer !!!

BEGANE GROND:

Entree: In de lichte entree vind je het toilet en de meterkast. De keramische tegels met parket motief lopen vanuit de entree mooi door over de gehele begane grond.

Woonkamer: De grote raampartij in de aanbouw aan de achterzijde van de woning zorgt voor een ruimtelijke living. Aan de voorzijde is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek. Het achterste gedeelte is nu ingericht als eetkamer en kun je afscheiden met 2 schuifdeuren met glas. In de zomer betrek je de tuin gemakkelijk bij dit gedeelte van de woonkamer door de grote schuifpui naar de tuin te openen. Vanuit de woonkamer heb je ook toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de berging die zich onder deze trap bevindt.

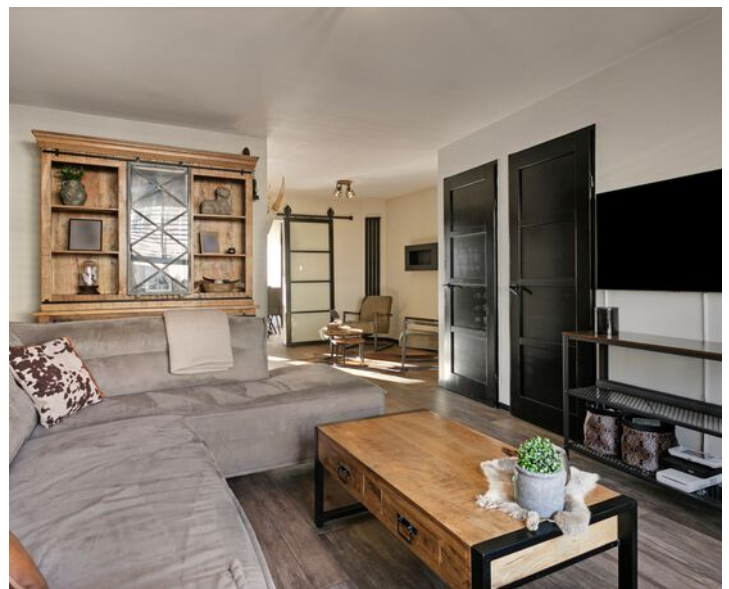
Keuken: De moderne, luxe open keuken is opgesteld in een hoekvorm. De keuken is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een inductie kookplaat met zwarte afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combi-oven op ooghoogte. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping van deze woning beschikt over 3 slaapkamers en een badkamer. Eén van de slaapkamers is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De dakkapel aan de achterzijde van de woning zorgt voor extra ruimte in de slaapkamer en de badkamer die zich aan die zijde bevinden. De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van een royale inlopdouche, een dubbele wastafel met ondermeubel en een toilet. De vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. In deze badkamer heb je dus nooit koude voeten.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier vindt je een ruime voorzolder met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en een vierde slaapkamer. De Velux dakramen zorgen voor lekker veel daglicht binnenkomt. Dat maakt dit een volwaardige vierde slaapkamer. Ook deze verdieping is afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer. En achter de knieschotten is nog ruimte gecreëerd voor de welbekende koffers en kerstspullen.



TUIN:

De diepe tuin is onderhoudsvrij aangelegd en voorzien van mooie grote stoere tegels en is op het zuiden gelegen. Via de schuifpui in de serre kun je hier al in de vroege lente van de zon genieten. Even niet in de zon? Geen probleem, aan de achterzijde van de woning zit namelijk een zonnescherm waardoor je ook in de zomer aangenaam kunt genieten van schaduw in je tuin. Aan de achterzijde van de tuin staat, over de volledige breedte, een mooie stenen berging, ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Via deze berging kun je gemakkelijk "achterom".

- Bouwjaar 1991;
- Perceeloppervlak 140 m²;
- Woonoppervlak 111 m²;
- Inhoud 392 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Moderne keuken uit 2019;
- Moderne badkamer uit 2020;
- 4 slaapkamers;
- Tuin op zuiden;
- Berging over volledige breedte achter in de tuin;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via Wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via Wie anders?

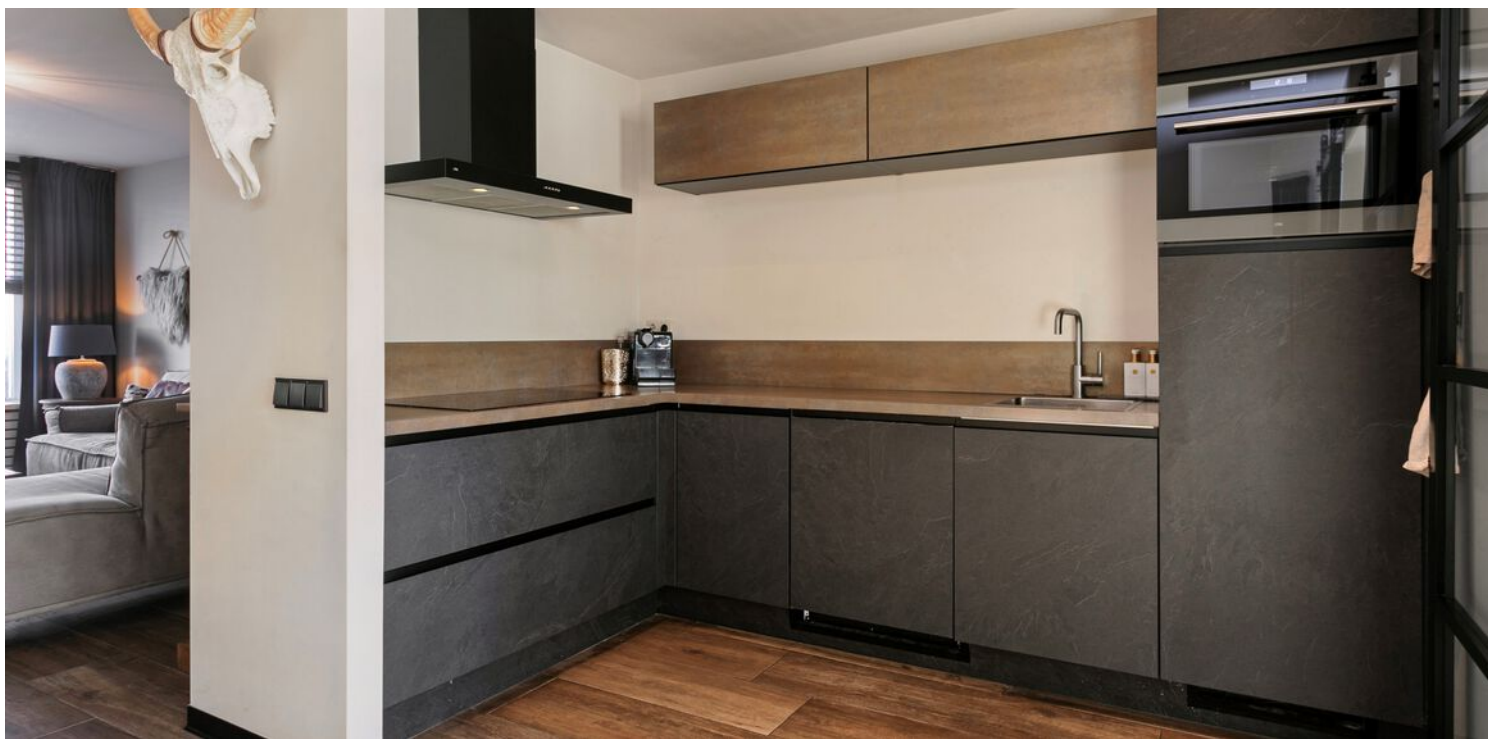
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	110.60m ²
Perceeloppervlakte	140m ²
Inhoud	391.71m ³
Bouwjaar	1991



















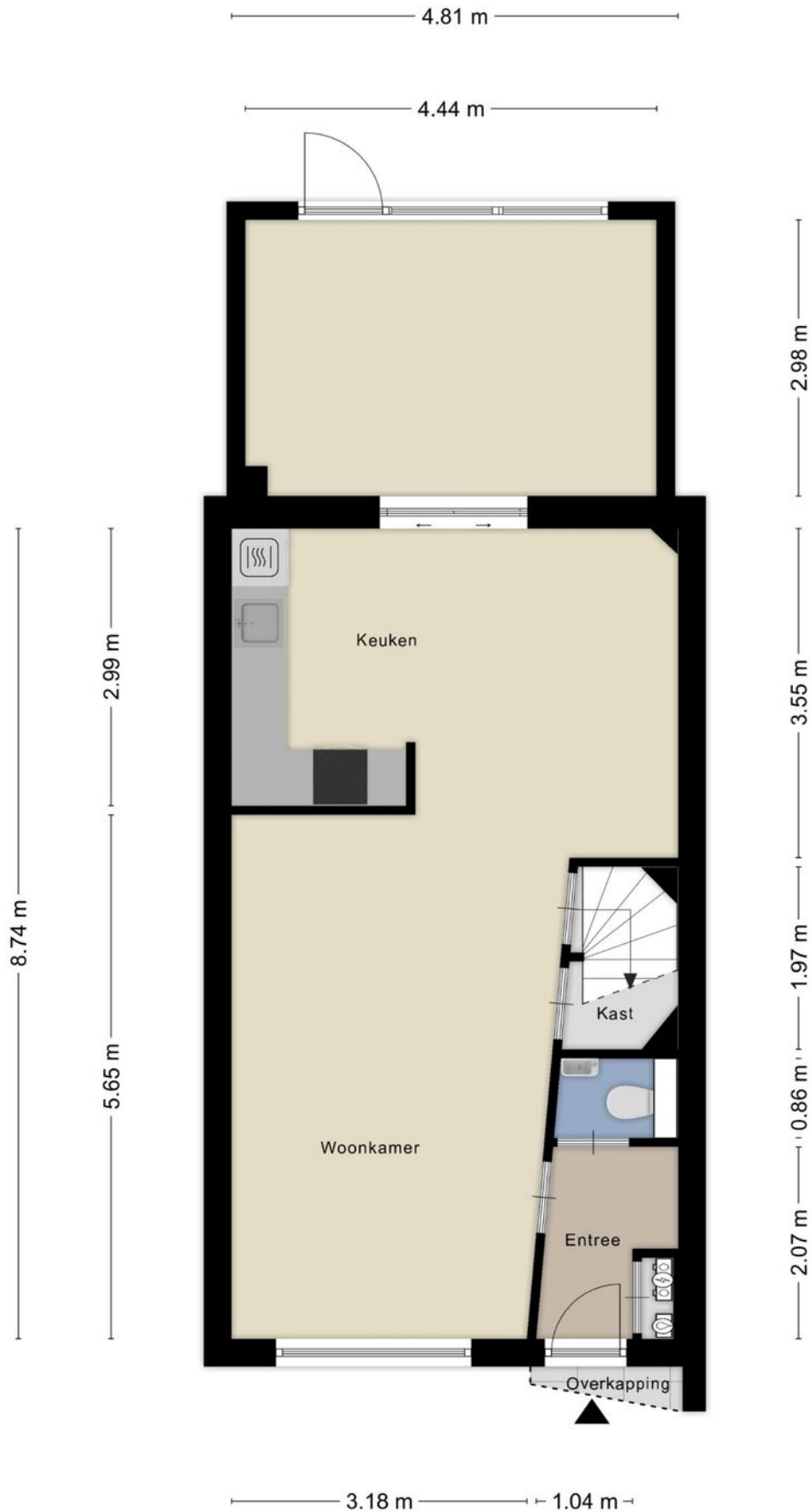


FOTO'S





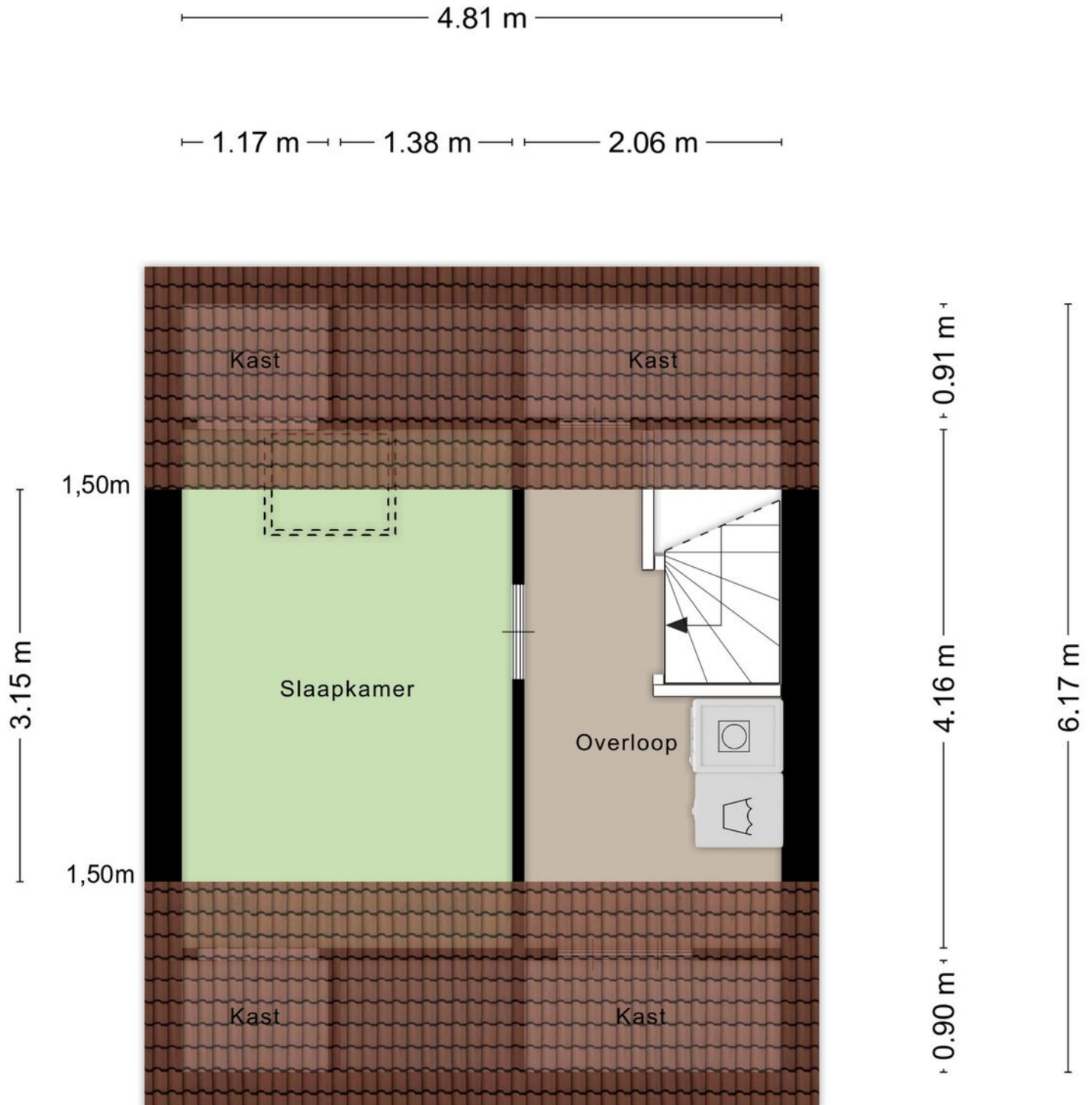
PLATTEGROND



PLATTEGROND



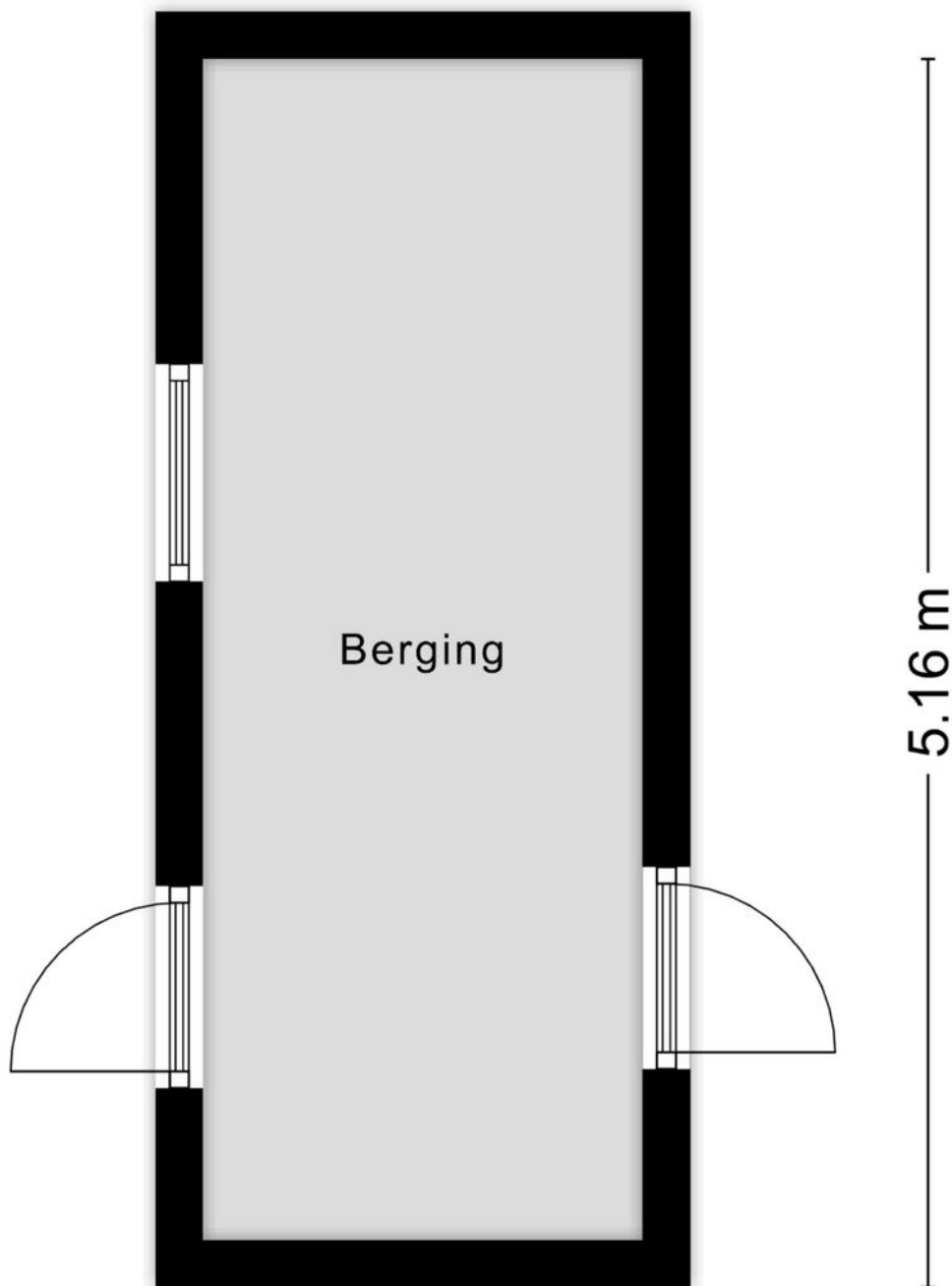
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

1.85 m



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: viapaul



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

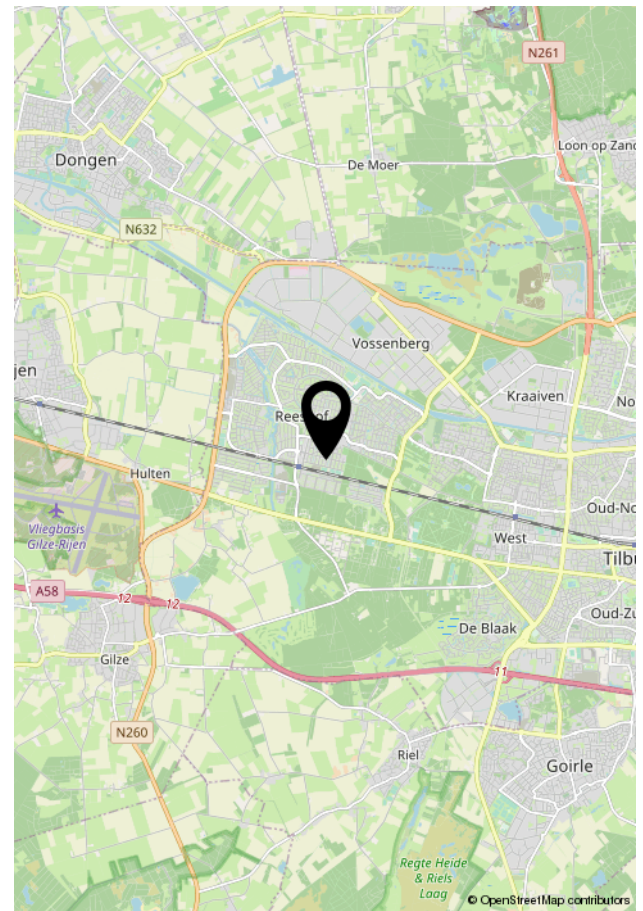
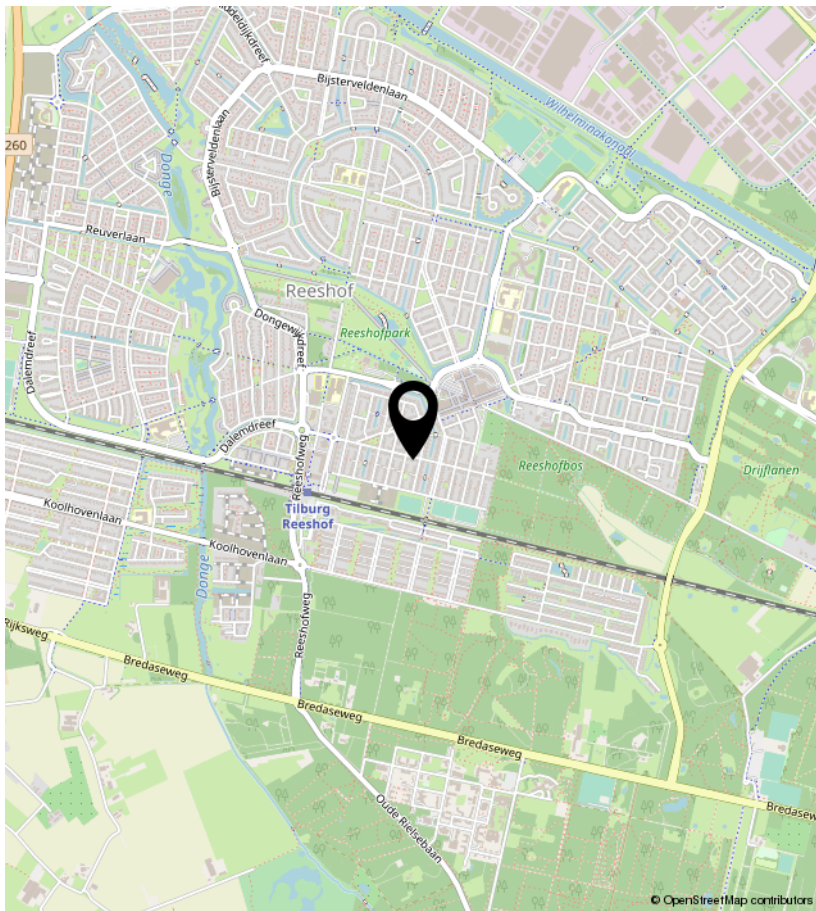
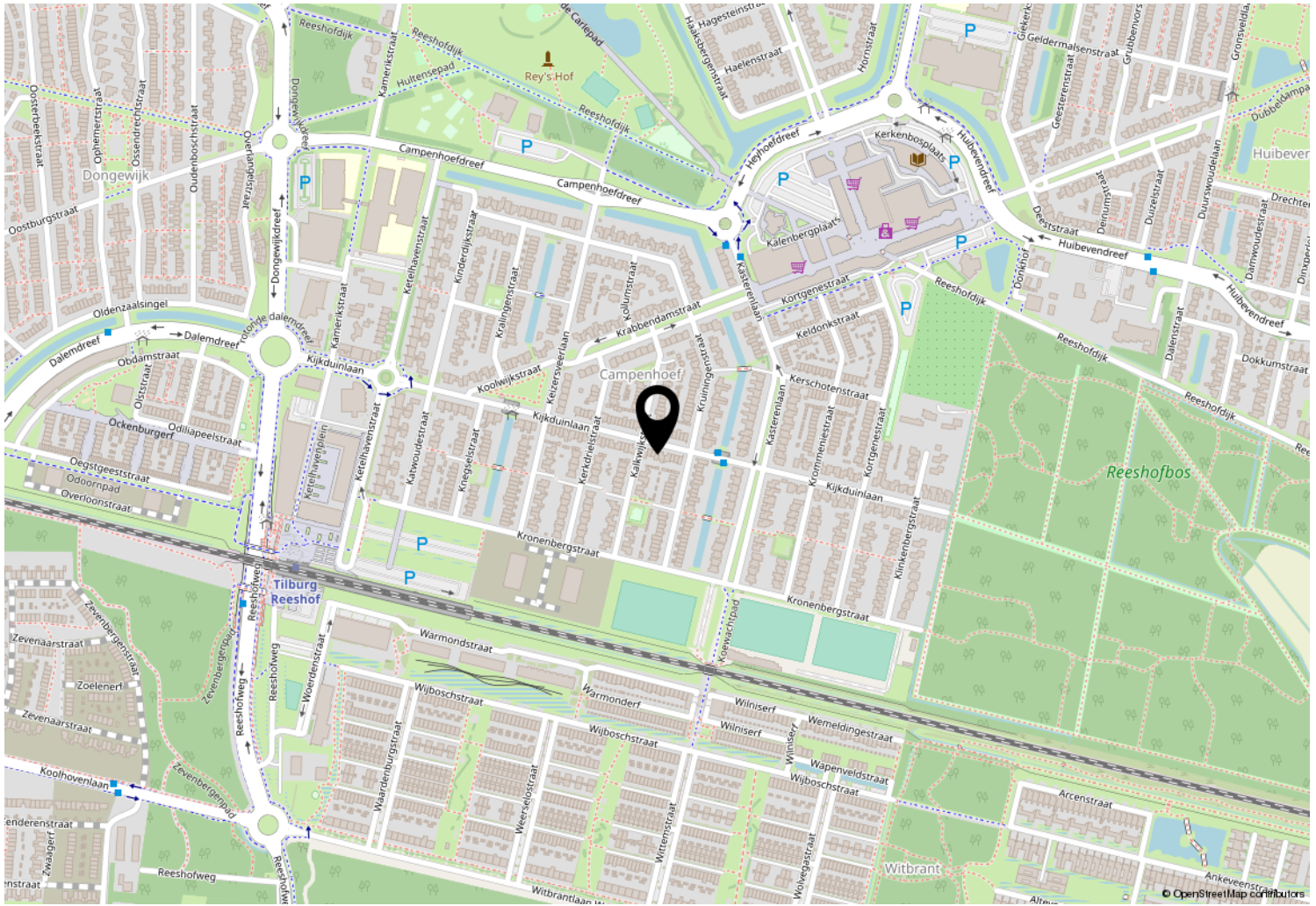
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AF
Perceel 2018

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

