



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# DUBBELDAMSTRAAT 19



Vraagprijs  
€ 487.500,= k.k.

# OMSCHRIJVING

DUBBELDAMSTRAAT 19 TILBURG (REESHOF)

Deze 2-onder-1 kapwoning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat met voldoende parkeermogelijkheden. In de "D-wijk" van de Reeshof. In de nabij vind je diverse voorzieningen zoals winkelcentrum "Heyhoef", treinstation Tilburg Reeshof, het Huibevenpark, scholen en sportvoorzieningen. Het Buurmalsenplein met de vele gezellige winkels en het Reeshof gezondheidscentrum zijn gelegen op loopafstand van de woning. Daarnaast is de woning uiterst gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen zoals de "Huibevendreef". Hierdoor is de ontsluiting naar de snelwegen perfect en zit je zo richting zowel Breda, Den Bosch als Eindhoven.

## BEGANE GROND:

Entree: Via je eigen oprit bereik je de voordeur aan de voorzijde van de woning. In de hal, met vide, vind je de trap naar de eerste verdieping, de meterkast, het toilet en de toegang tot de woonkamer. De Natuursteen Albino Kwartsiet vloer met vloerverwarming, loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer en de keuken.

Woonkamer: Meteen bij binnenkomst word je verrast door de lichte ruime woonkamer. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De openslaande deuren in de achtergevel zorgen voor een gezellig contact met de achtertuin.

Keuken: De moderne keuken, met een keukenwerkblad van Sucuru graniet, is opgesteld in een hoekopstelling en van vele gemakken voorzien. Je hebt er de beschikking over een vaatwasser, een koelkast, een grote ceramische kookplaat met zwarte afzuigkap

en een combi magnetron oven op ooghoogte. Via de keuken loop je ook zo de tuin in.

## EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers, een aparte toilet en de badkamer. De "masterbedroom" vind je aan de voorzijde van de woning. De tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft een grote inbouwkast en is nu ingericht als walk-in-closet. De droom van iedere vrouw EN man. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette afwerking en een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer is volledig betegeld met grote ceramische tegels op de vloer en natuursteen Simyra Brossato op de wanden. Hier kun je heerlijk relaxen in de ruime inloofdouche. Er is een dubbele zwarte granieten wastafel met onderbouw bakken uit het zelfde materiaal 2 luxe inbouw kranen en de vloer beschikt over vloerverwarming. In deze badkamer heb je dus nooit last van koude voeten. Ook het aparte toilet is rijk uitgevoerd en voorzien van natuursteen valser kwartsiet op de vloer en Simyra Brossato op de wanden.

## TWEEDE VERDIEPING:

De vaste trap loopt vanuit de eerste verdieping rechtstreeks door naar de tweede verdieping. Hier vind je nog een vijfde ruime slaapkamer. De dakkapel aan de voorzijde en het dakraam aan de achterzijde zorgen voor een volwaardige tweede verdieping. Ook deze verdieping heeft een "houtlook" laminaatvloer en tevens royale bergruimten. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.



## TUIN:

De achtertuin ligt op het noordwesten. Hier heb je dus tot laat in de avond de zon te pakken. Even niet in de zon? Dan zit je heerlijk in de schaduw onder de grote veranda achter in de tuin. De tuin is recent opnieuw onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van grote ceramische moderne tegels van 80x80x2 cm.

Garage: De ruime garage aan de zijkant van de woning biedt ruimte voor één auto. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het opbergen van je (tuin)spullen of om lekker te hobby'en. Ook op je eigen oprit kun je een auto parkeren.

- Bouwjaar 1990;
- Perceeloppervlakte 207 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 132 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 543 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Energielabel A+;
- 5 slaapkamers;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming;
- Voorzien van 12 stuks zonnepanelen 410 WP (november 2023);
- Voorzien van HR++-glas;
- Woning met garage;
- Winkels, school 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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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.

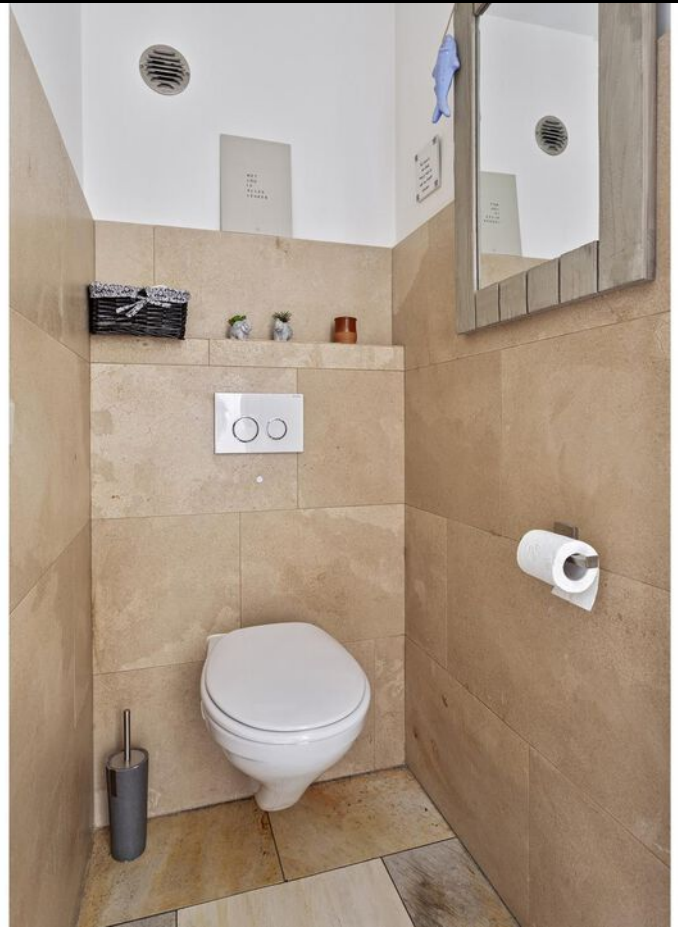


# KENMERKEN

Woonoppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	207 m <sup>2</sup>
Inhoud	543 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1990

































# PLATTEGROND

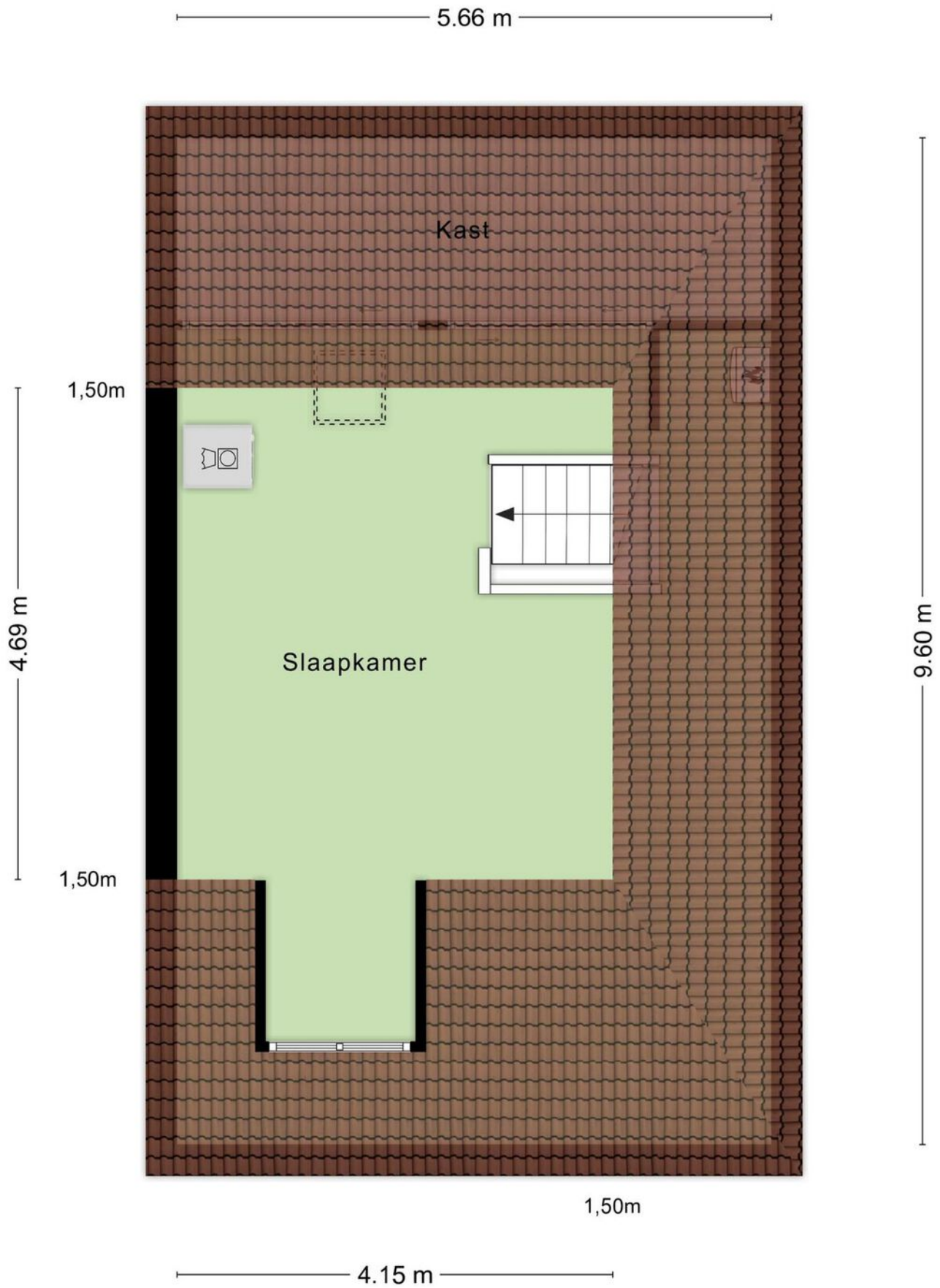


# PLATTEGROND

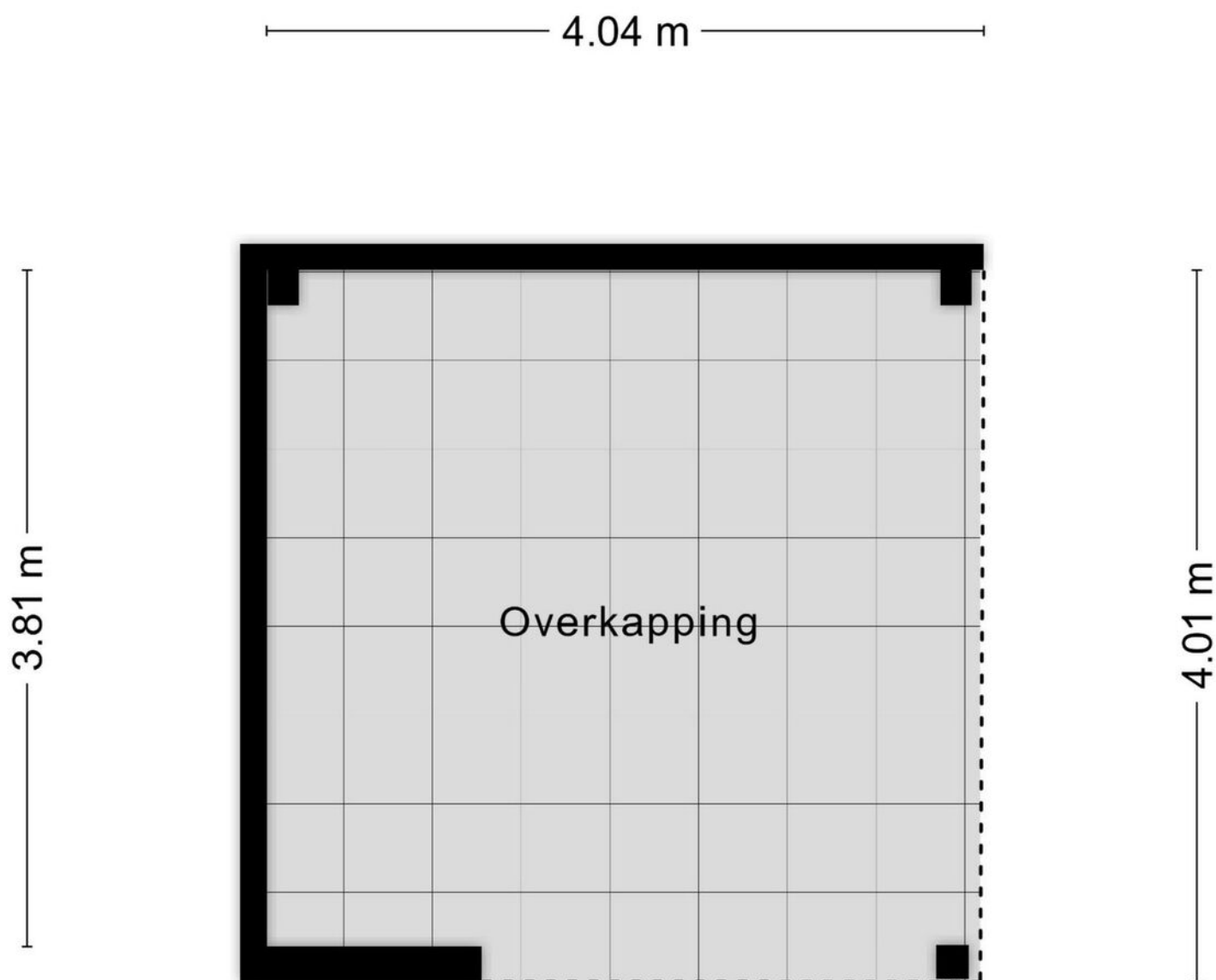


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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

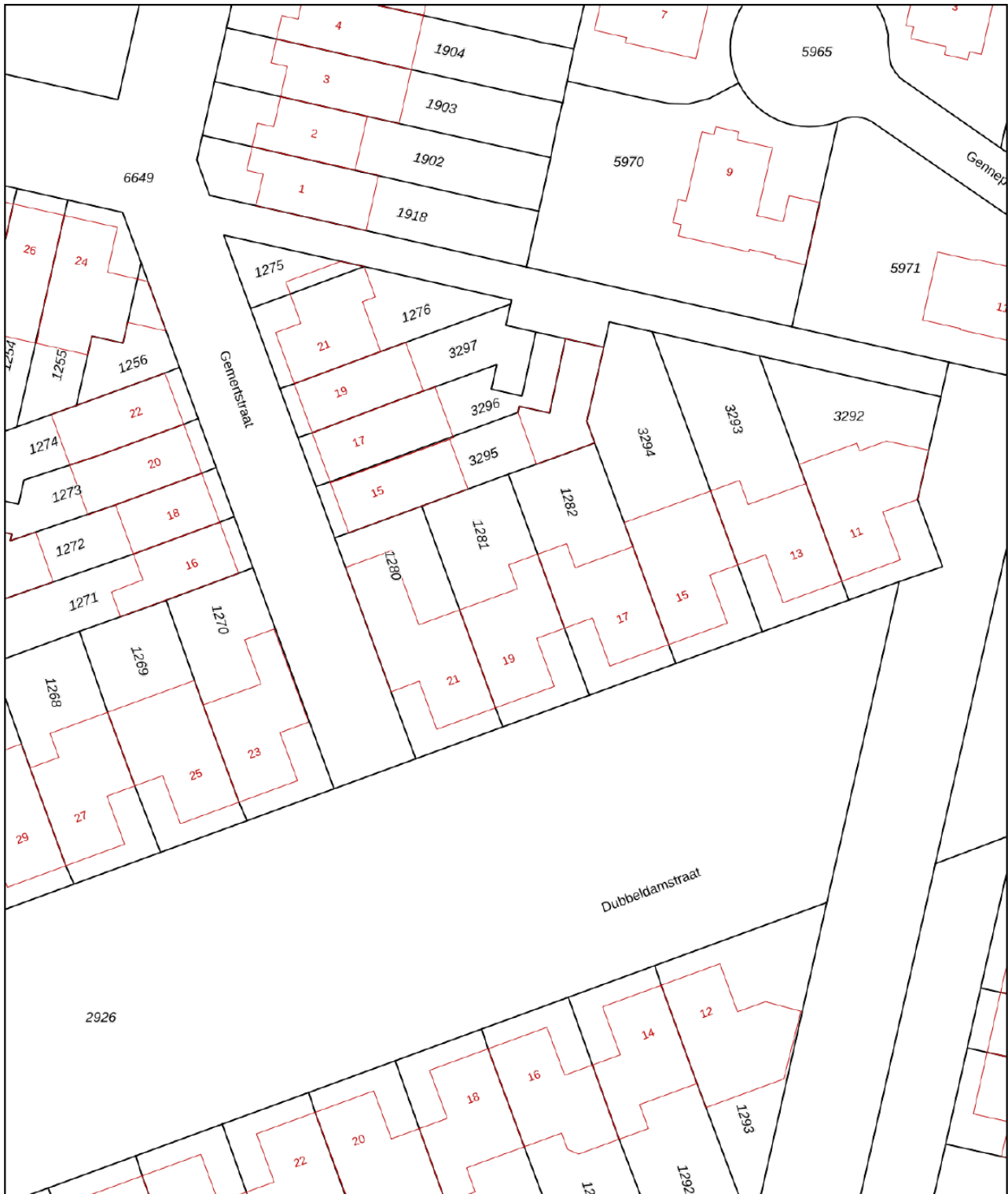
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer  
25 Huisnummer

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie AF  
Perceel 1281

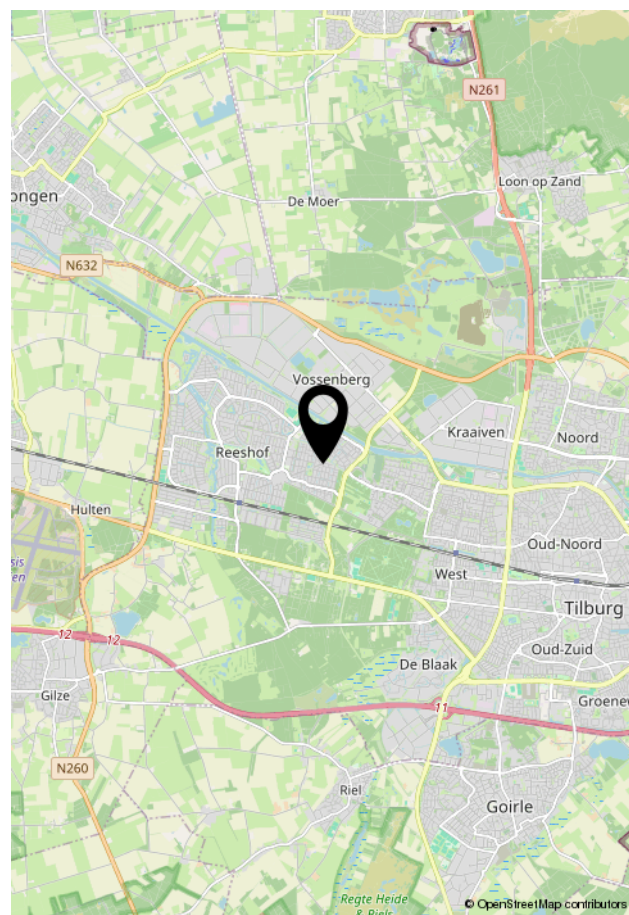
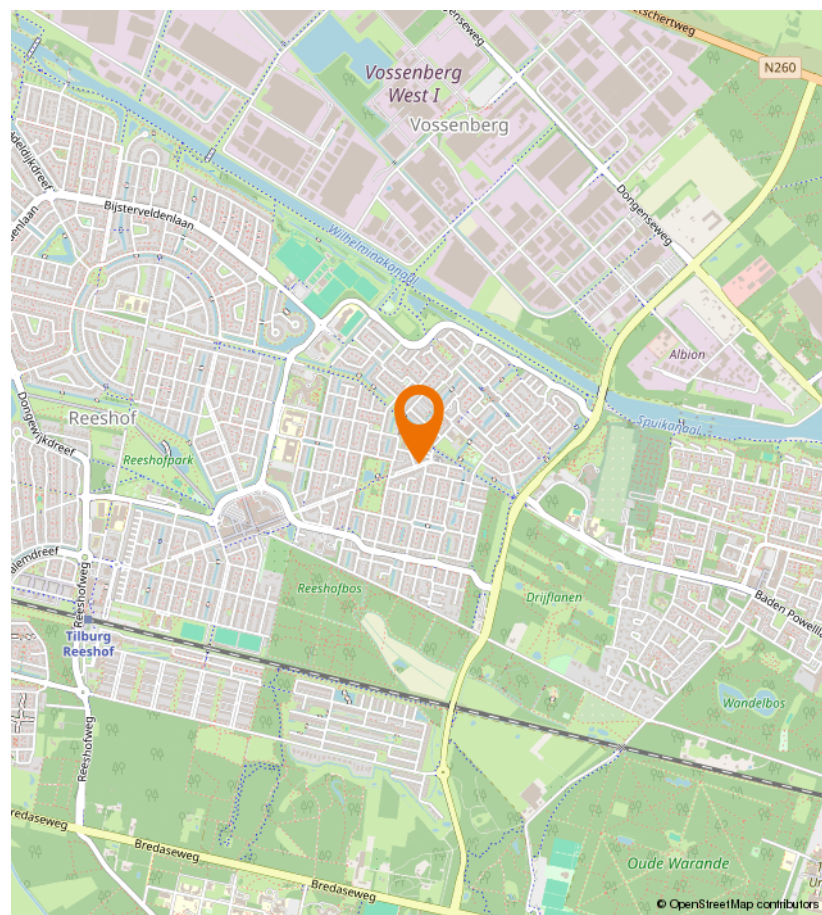
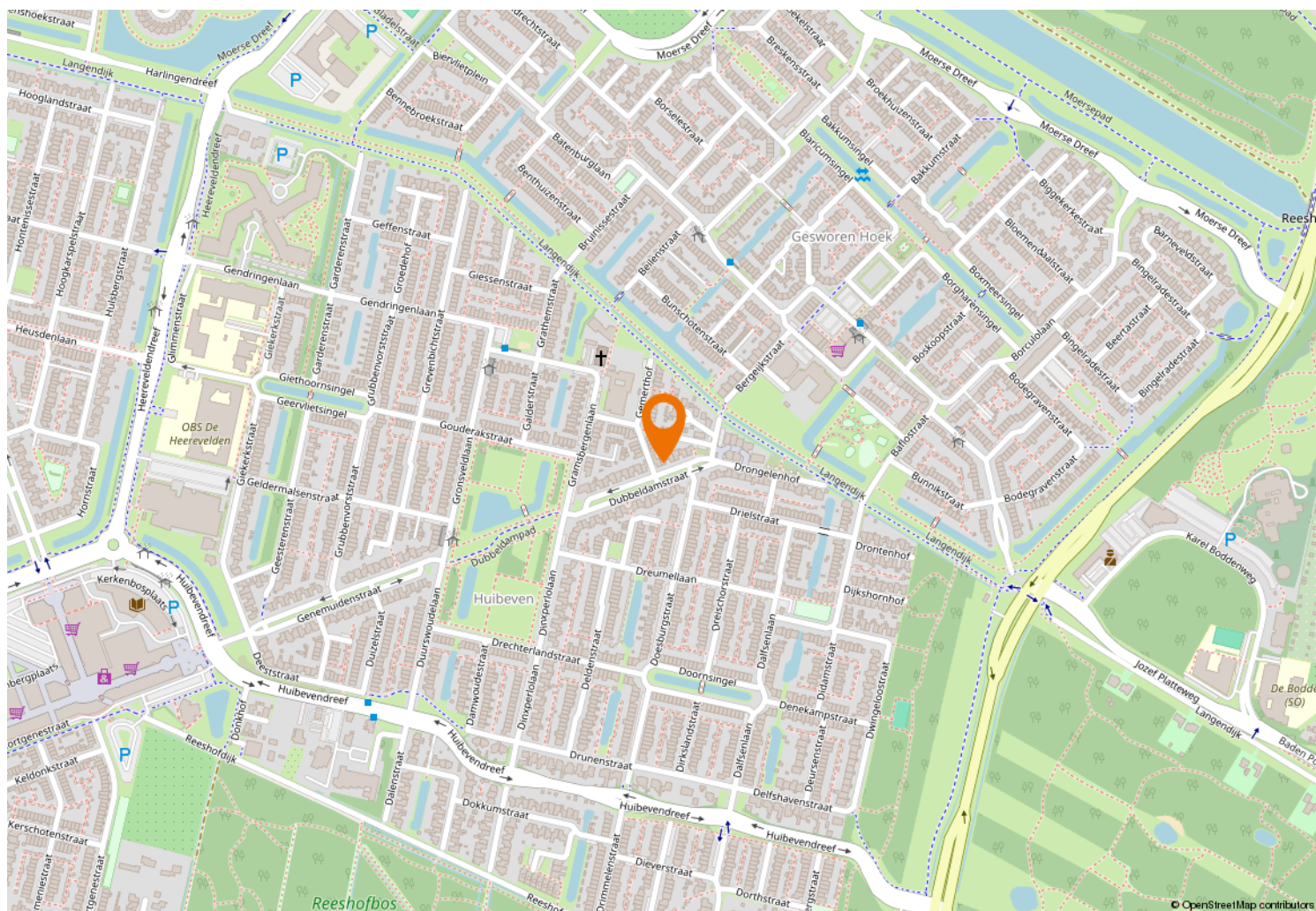
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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.

