



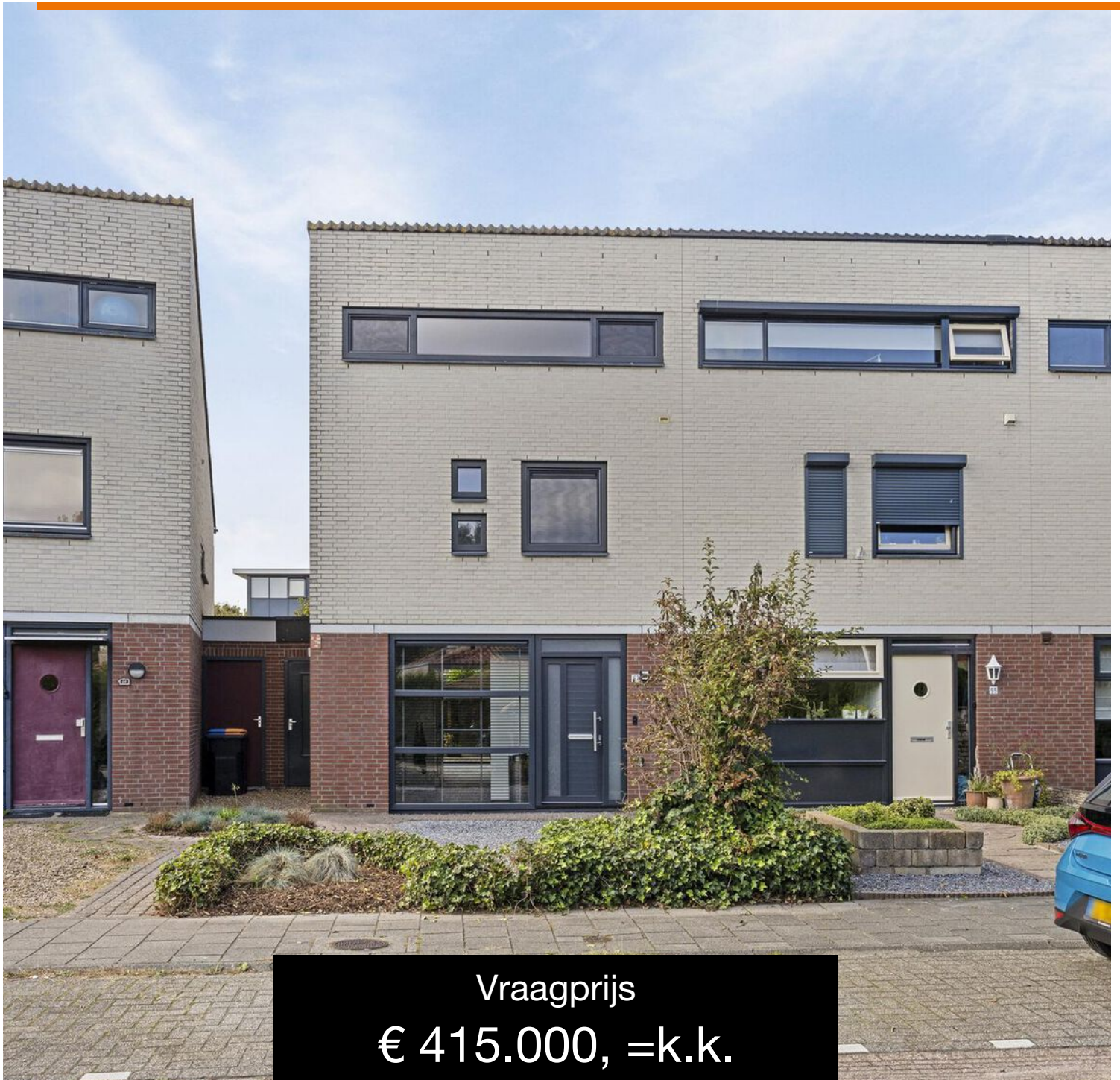
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# OPHEMERTSTRAAT 57



Vraagprijs  
€ 415.000, =k.k.

# OMSCHRIJVING

## OPHEMERTSTRAAT 57 TILBURG (REESHOF)

Deze volledig gemoderniseerde woning staat werkelijk op een absolute toplocatie in de gezellige Dongewijk! Ideaal gelegen met werkelijk alle faciliteiten op loop- en fietsafstand! Zo is er een gezondheidscentrum in de buurt en vind je er diverse basisscholen. Ook een school in het voortgezet onderwijs ligt vlakbij. Verder liggen in de buurt diverse sportfaciliteiten en een zwembad. Voor ontspanning en voor een heerlijke wandeling ligt in de directe omgeving het Reeshofpark met een speeltuin en een kinderboerderij. Via de Burgemeester Letschertweg ben je in een mum van tijd de wijk uit. Wil je een keer de auto thuislaten en lekker met de trein, ook dat is geen probleem, het NS Station ligt ook vlakbij.

### BEGANE GROND

#### Entree:

De lichte hal geeft toegang tot de woonkamer, het extra toilet en de meterkast.

#### Woonkamer:

Bij binnenkomst in de woonkamer springt de uitbouw aan de achterzijde van de woning, meten in het oog. Hierdoor is er een lekkere royale living ontstaan. Ruimte genoeg dus voor een gezellige eettafel en een grote zithoek. De woonruimte met stijlvolle gietvloer loopt ook mooi over in de open keuken. Via de stijlvolle aanbouw is er direct toegang tot de tuin.

#### Keuken:

De moderne en strakke keuken aan de voorkant van het huis is in 2021 volledig gerenoveerd en van alle gemakken voorzien. Met onder andere een inductie kookplaat, inbouwoven, koelkast en vaatwasser heb je alles binnen handbereik. De grote raampartijen zorgen

voor veel lichtinval, wat de ruimte fris en uitnodigend maakt.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in het aparte halletje naast de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier vindt je 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met de strakke gietvloer die doorloopt naar de overloop en zijn bovendien uitgerust met airconditioning! De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche, toilet, design radiator, twee wastafels en een ruim ligbad.

### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Doordat de voorgevel van de woning doorloopt tot aan de tweede verdieping ontstaat hier ook een royale verdieping met een ruime slaapkamer. Ook deze slaapkamer is luxe uitgerust met airconditioning.

### TUIN:

De ruime tuin is gelegen op het westen, waardoor je hier optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk maar toch netjes aangelegd en heeft een erg gezellige overkapping, ideaal om heerlijk te zitten en te ontspannen.

### Berging:

Aan de zijkant van het huis bevindt zich een handige berging. Deze biedt volop ruimte voor het opslaan van fietsen en andere spullen, waardoor je altijd voldoende opbergruimte hebt.



- Bouwjaar 1996;
- Perceeloppervlak 206 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak m<sup>2</sup>;
- Inhoud 128 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Airconditioning;
- Elektra zeer recent vernieuwd;
- Volledig nieuwe kozijnen;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- NS Station en openbaar vervoer op loopafstand;
- Lagere school en middelbare school zeer dichtbij.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

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?

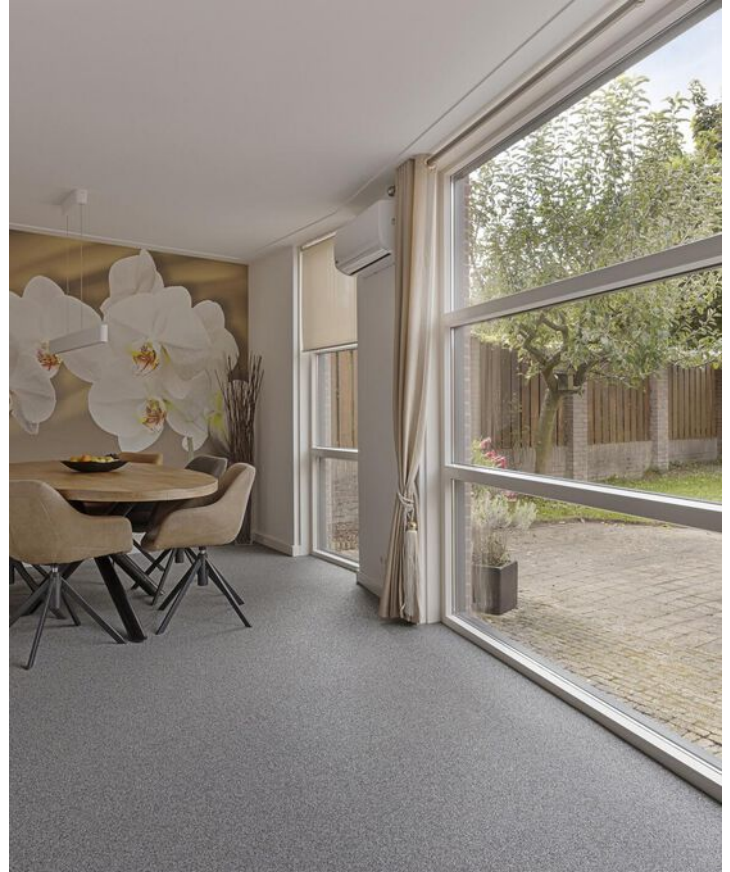
\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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 deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	206 m <sup>2</sup>
Inhoud	480 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1996

























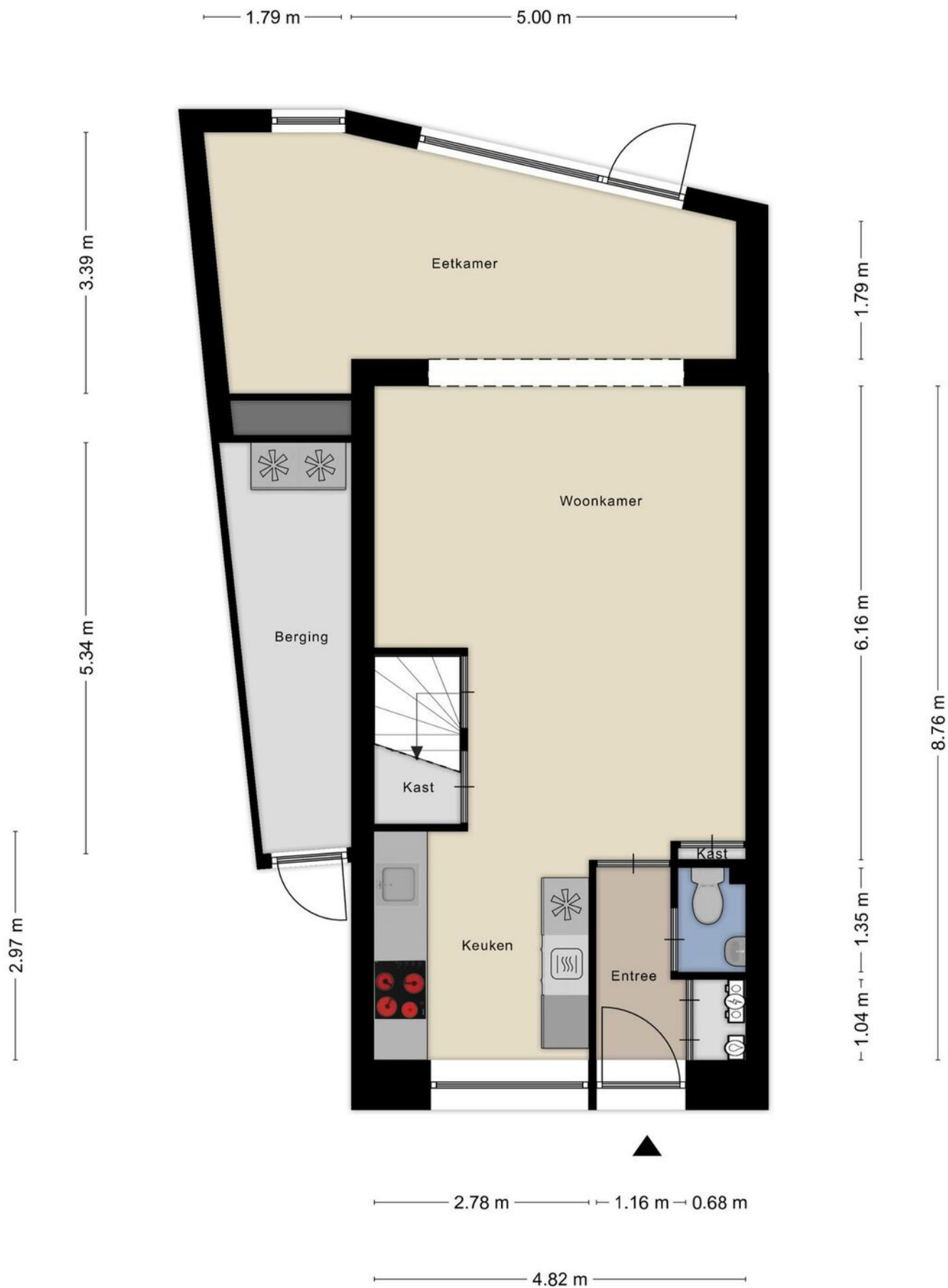




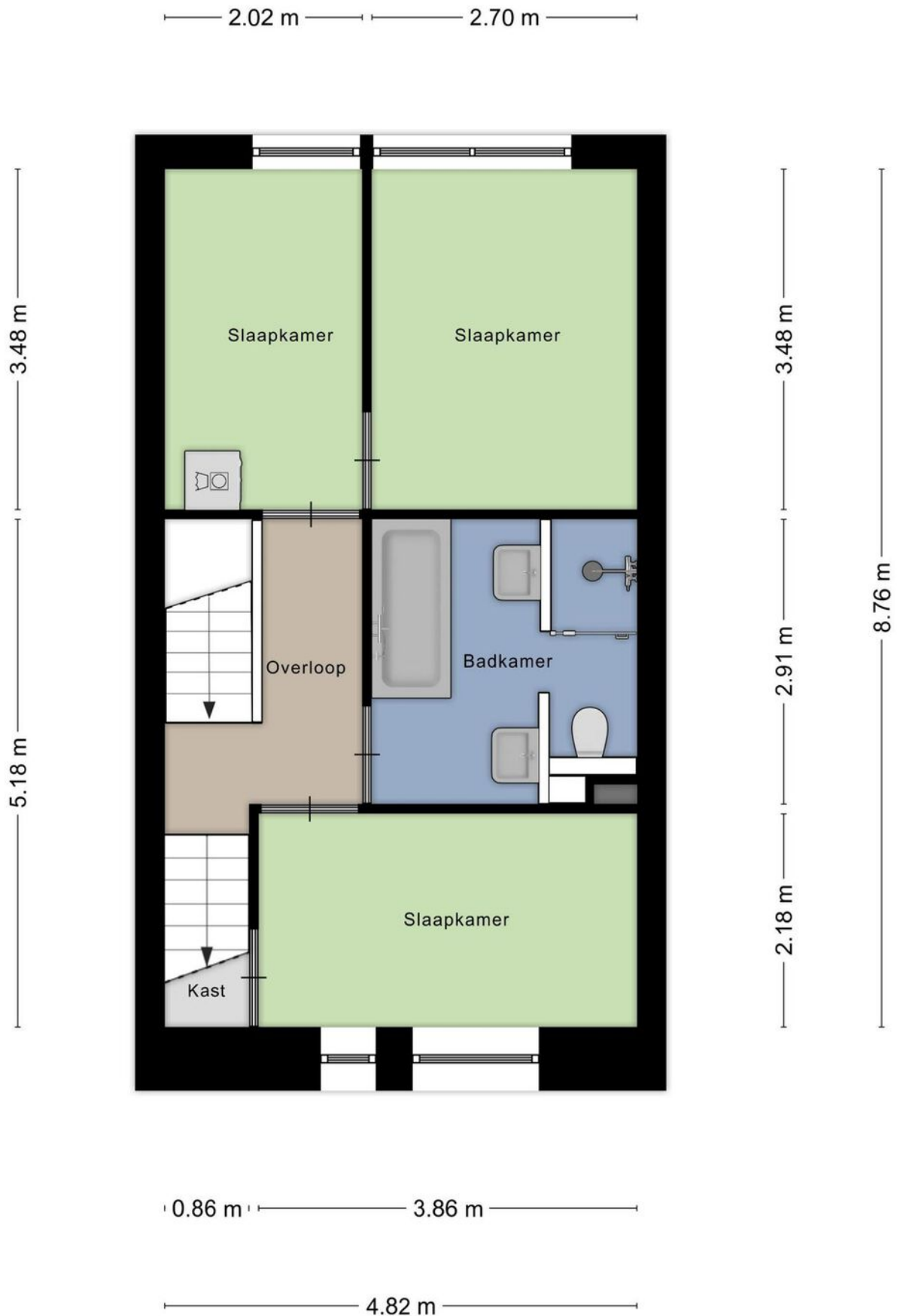




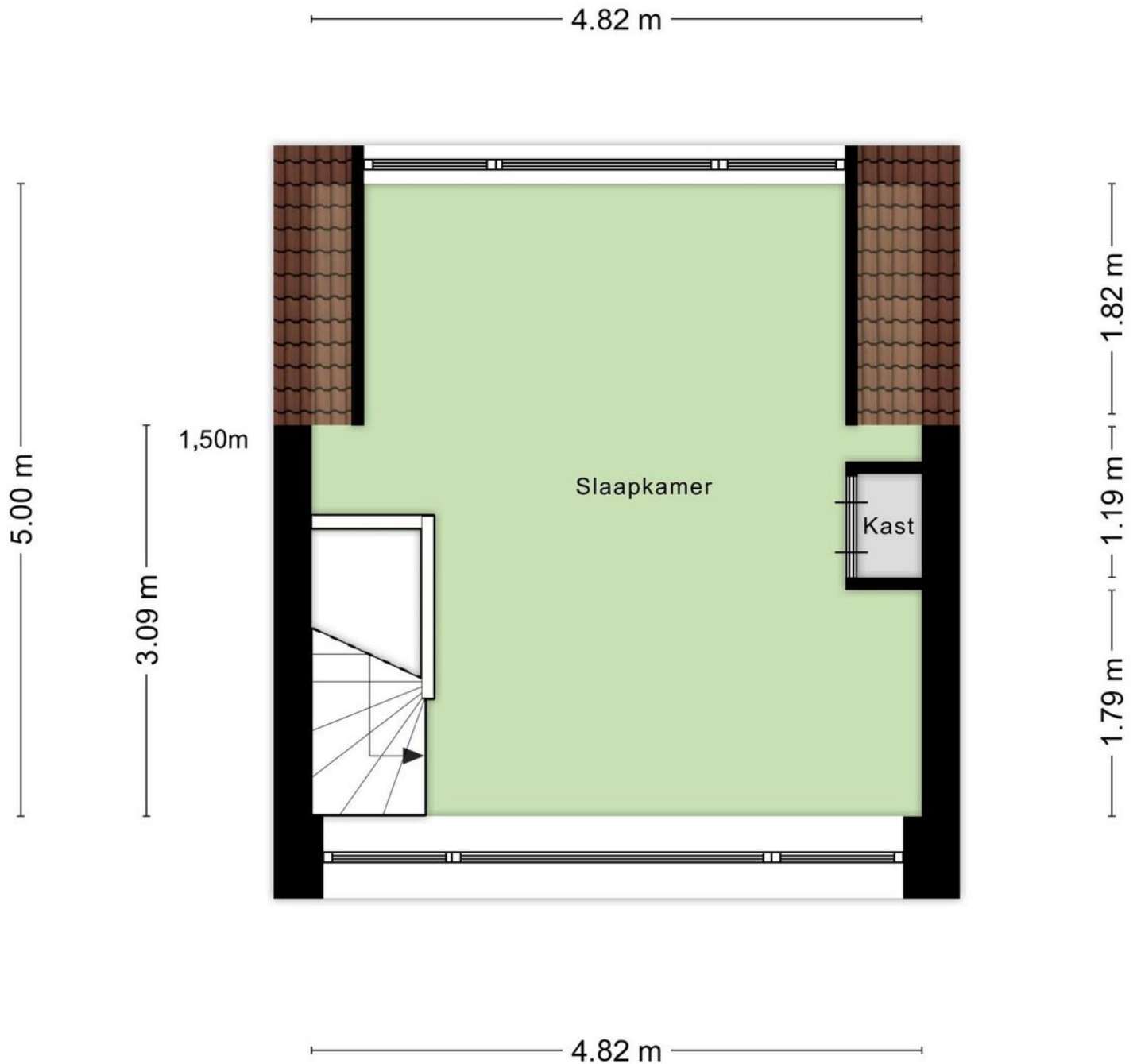
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

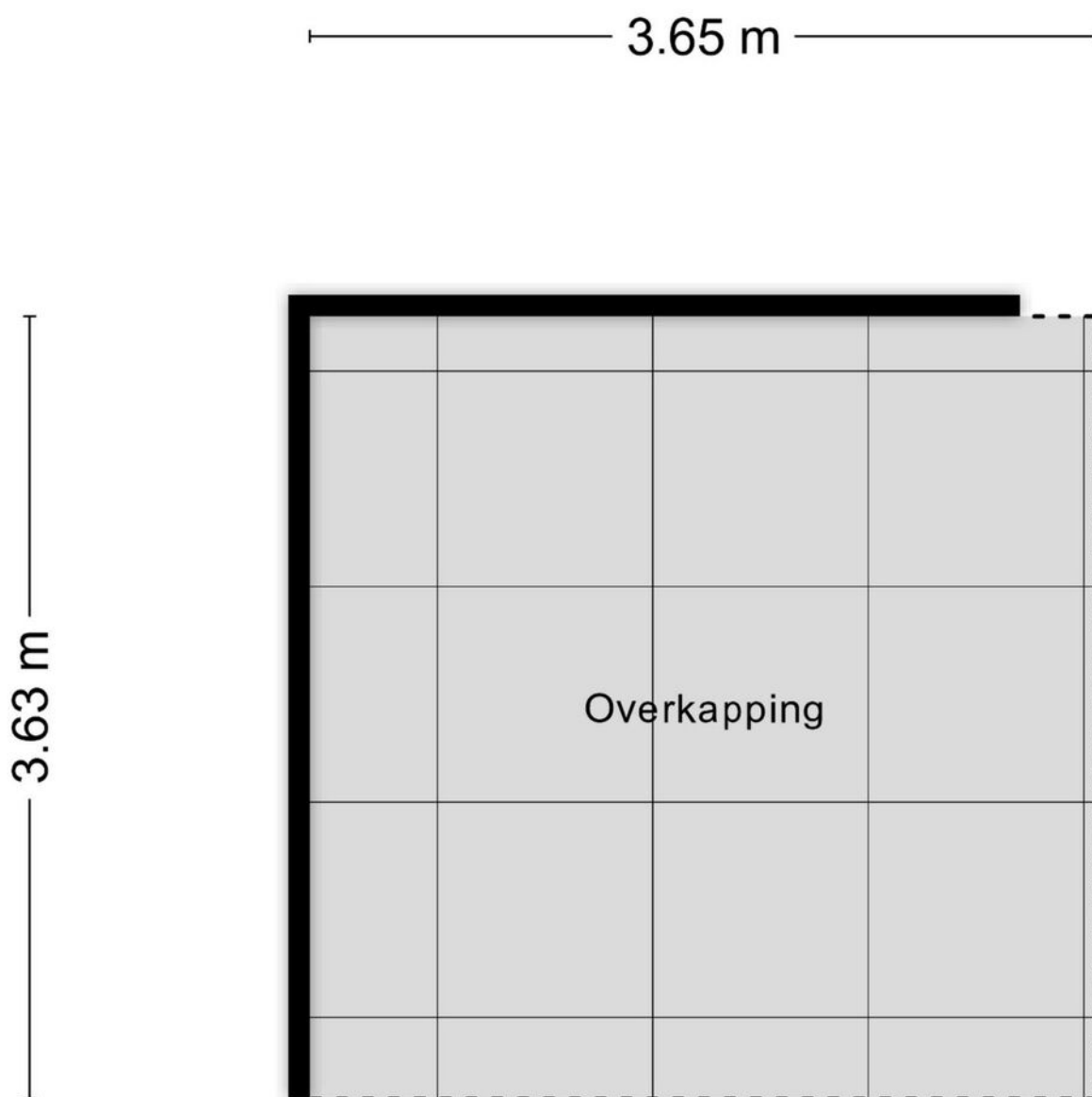


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AG

Perceel 1449

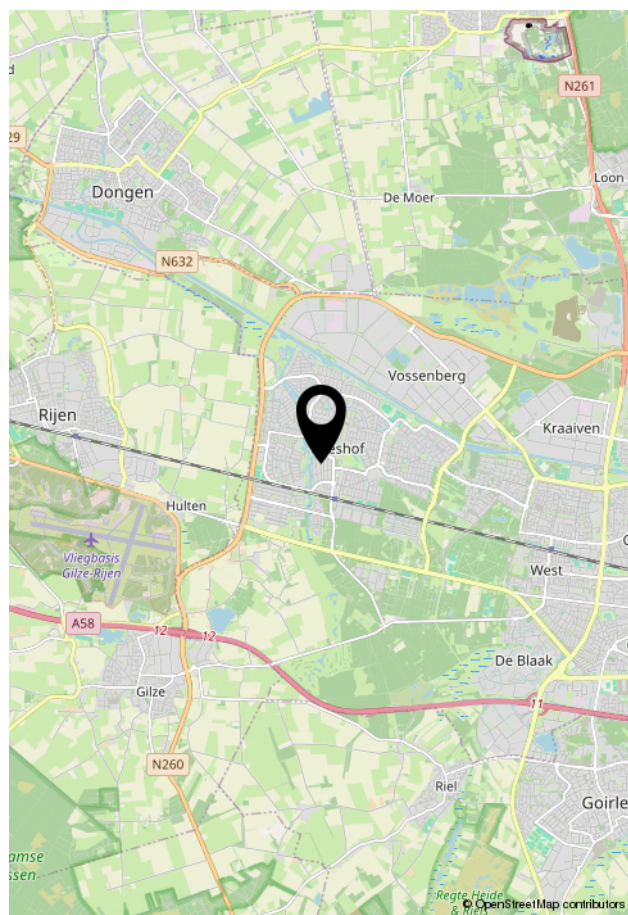
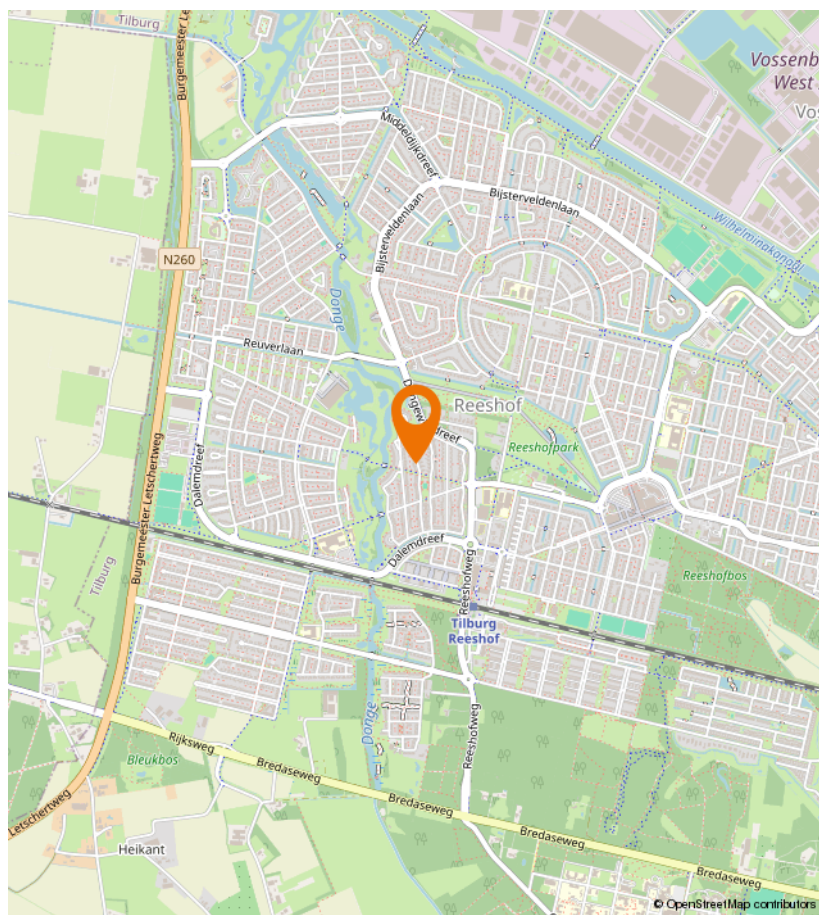
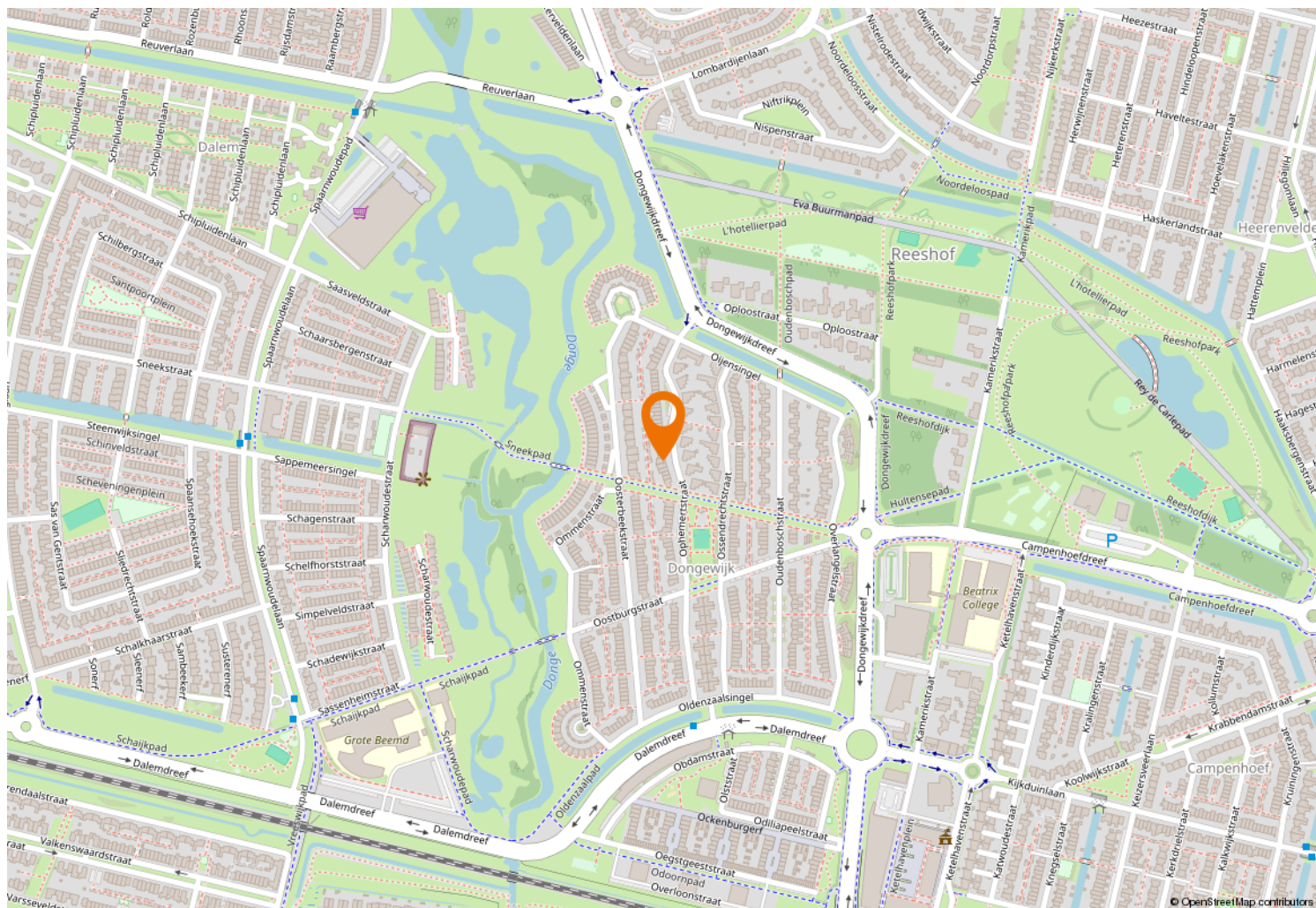
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 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.

