



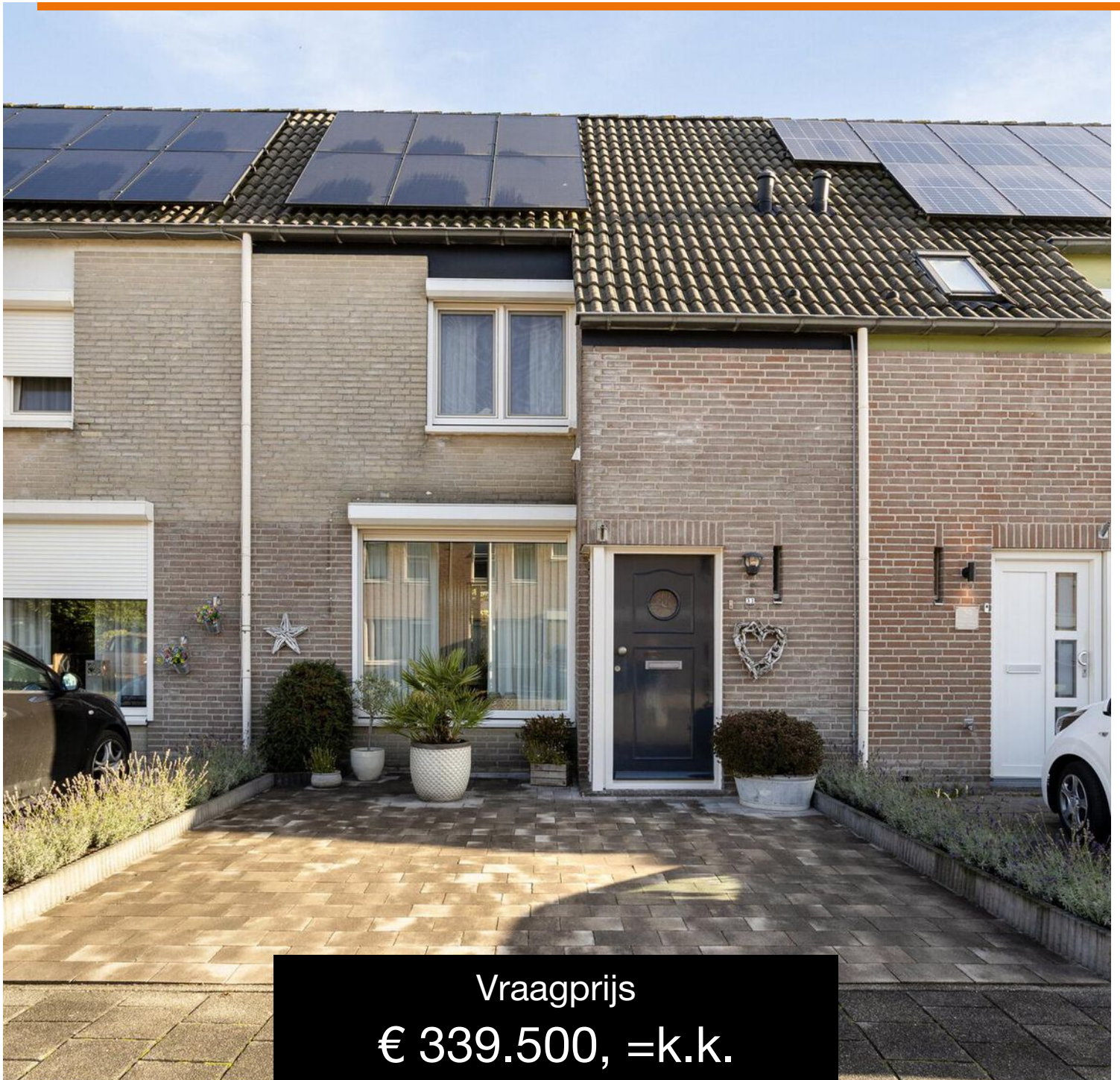
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# BRESKENSSTRAAT 31



Vraagprijs  
€ 339.500, =k.k.

# OMSCHRIJVING

## BRESKENSSTRAAT 31 TILBURG (REESHOF)

Deze instapklare en sfeervolle woning ligt in de groene, gewilde wijk Reeshof. De woning biedt veel rust en ruimte in een prettige woonomgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse scholen, sportfaciliteiten en een gezondheidscentrum. Het Reeshofpark met speeltuin en kinderboerderij is ook erg nabij gelegen. Bovendien zorgen het NS-station en de Burgemeester Letschertweg voor uitstekende verbindingen richting het centrum van Tilburg en de uitvalswegen naar Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Kortom, een ideale locatie voor wie op zoek is naar een comfortabele woning in een rustige, groene omgeving!

## BEGANE GROND

### Entree:

Na binnenkomst bereik je de hal welke toegang biedt tot de woonkamer, toiletruimte, meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

### Woonkamer:

De woonkamer van deze woning is ruim en licht, mede dankzij de grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De lichte muren in combinatie met de warme houten vloer geeft de ruimte een sfeervolle en gezellige uitstraling. Via een boogvormige doorgang kom je in de aangrenzende keuken, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. De woonkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, perfect voor ontspanning en samenzijn met familie en vrienden. De grote glazen deur aan de achterzijde geeft directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen.

### Keuken:

De keuken van deze woning is compact maar erg functioneel, met veel opbergruimte in de kasten en lades. De lichte kastfronten en het tegelwerk zorgen voor een frisse en tijdloze uitstraling. De keuken is voorzien van moderne apparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, inductie kookplaat met afzuigkap, en een ingebouwde oven. Bovendien biedt de keuken directe toegang tot de tuin, wat ideaal is voor het serveren van maaltijden of voor buiten dineren op warme dagen.

## EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met voldoende ruimte voor kasten en andere meubels. Daarnaast is er een ruime badkamer die van alle gemakken is voorzien. De badkamer beschikt over een ligbad, een aparte douchecabine, een zwevend toilet, en een wastafel met bijpassend meubel en extra kastjes voor opbergruimte.

## TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping biedt een flexibele ruimte die op verschillende manieren kan worden gebruikt. Dankzij het schuine dak en de dakramen is er veel lichtinval en voelt de ruimte aangenaam en open aan. Deze verdieping is perfect in te richten als extra slaapkamer, maar kan ook dienen als werkruimte, hobbykamer of opslagruimte. Bovendien zijn er praktische voorzieningen aanwezig, zoals een wasmachineaansluiting en extra opbergruimte. Het biedt volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens te benutten.

### Tuin / Berging:

De tuin van deze woning is gelegen op het noordoosten en is verzorgd en sfeerol aangelegd met een combinatie van groen en betegeling. Dit maakt de tuin





zowel onderhoudsvriendelijk als gezellig. De tuin biedt voldoende ruimte om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht, en er is een handige achterom die via de overkapping toegang biedt. Daarnaast beschikt de tuin over een ruime berging, ideaal voor het opbergen van fietsen of tuingereedschap.

- Bouwjaar 1987;
- Perceeloppervlak 143 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 102 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 363 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Zonnepanelen;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- NS Station en openbaar vervoer op fiets- en loopafstand;
- Sportpark, 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.

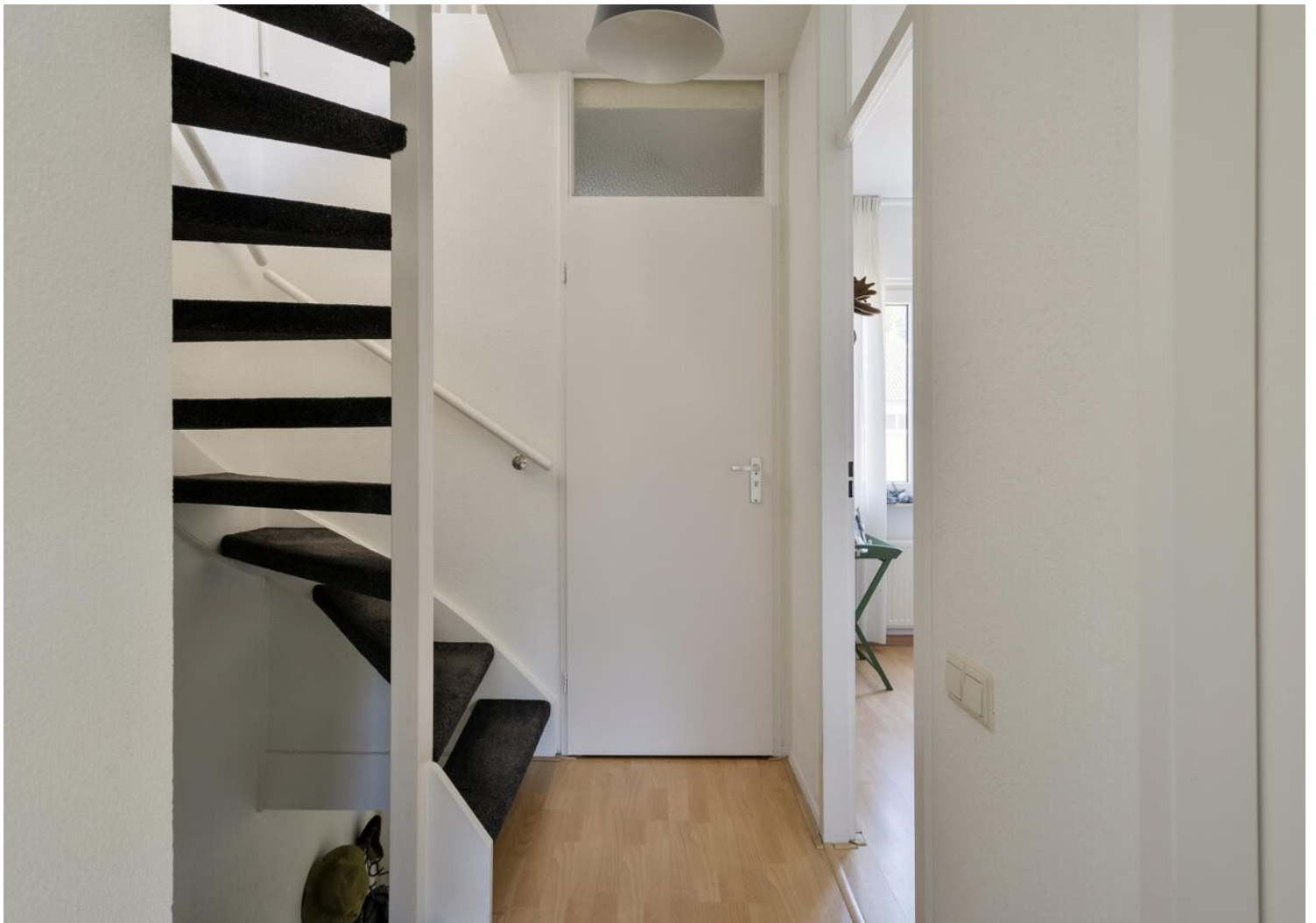


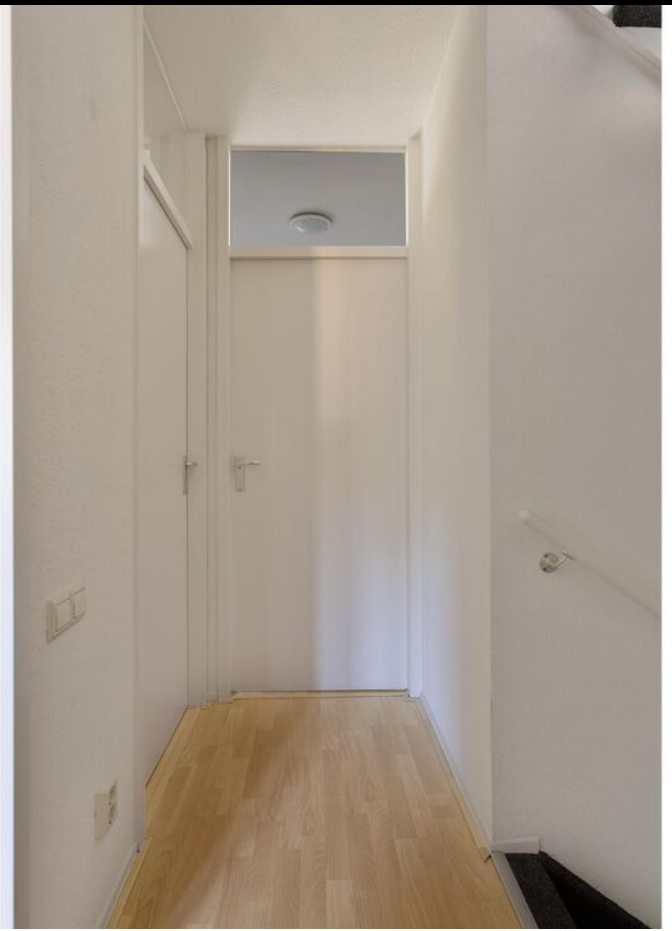
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	286 m <sup>2</sup>
Inhoud	363 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1987















































# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

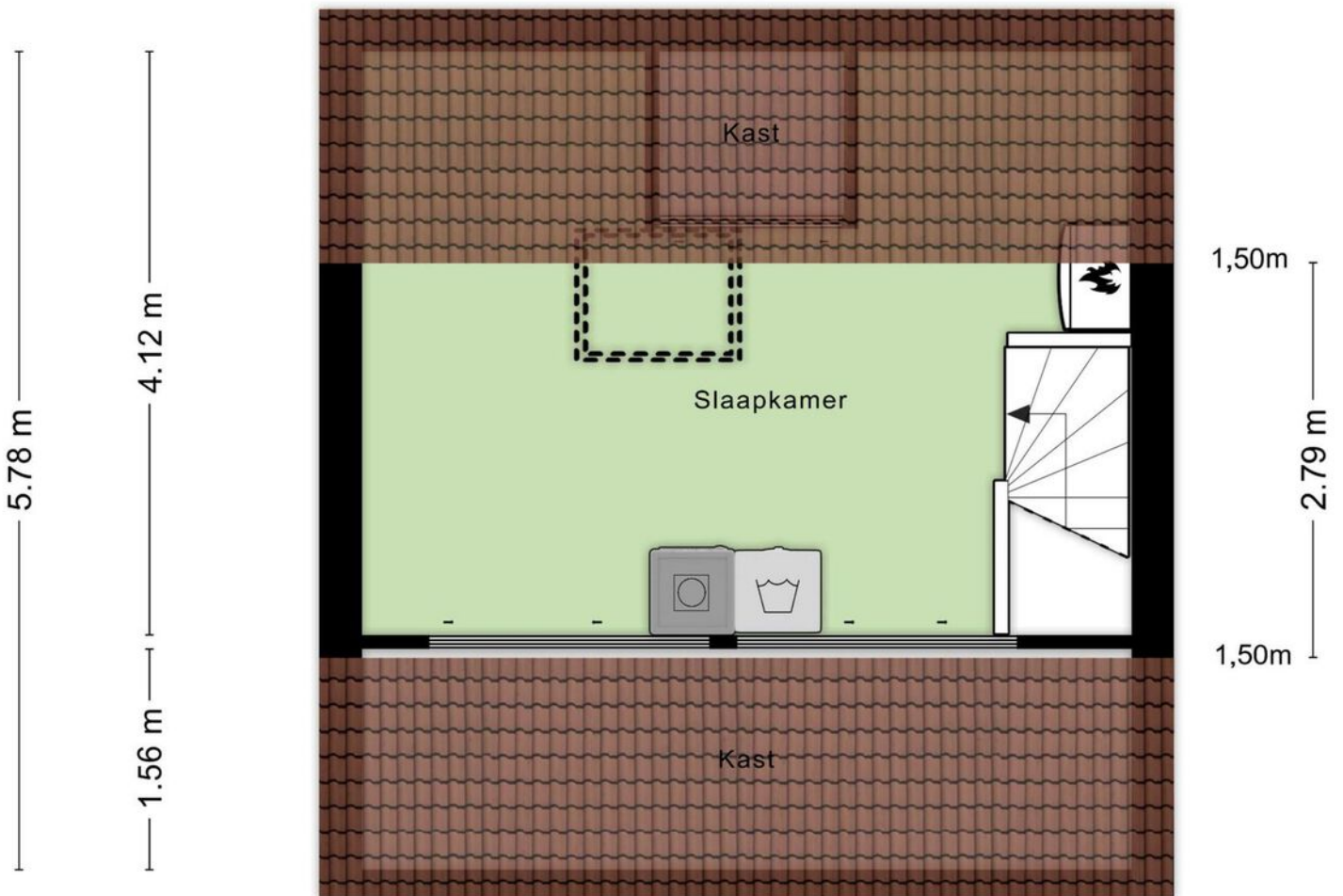


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

2.00 m 1.31 m 1.93 m

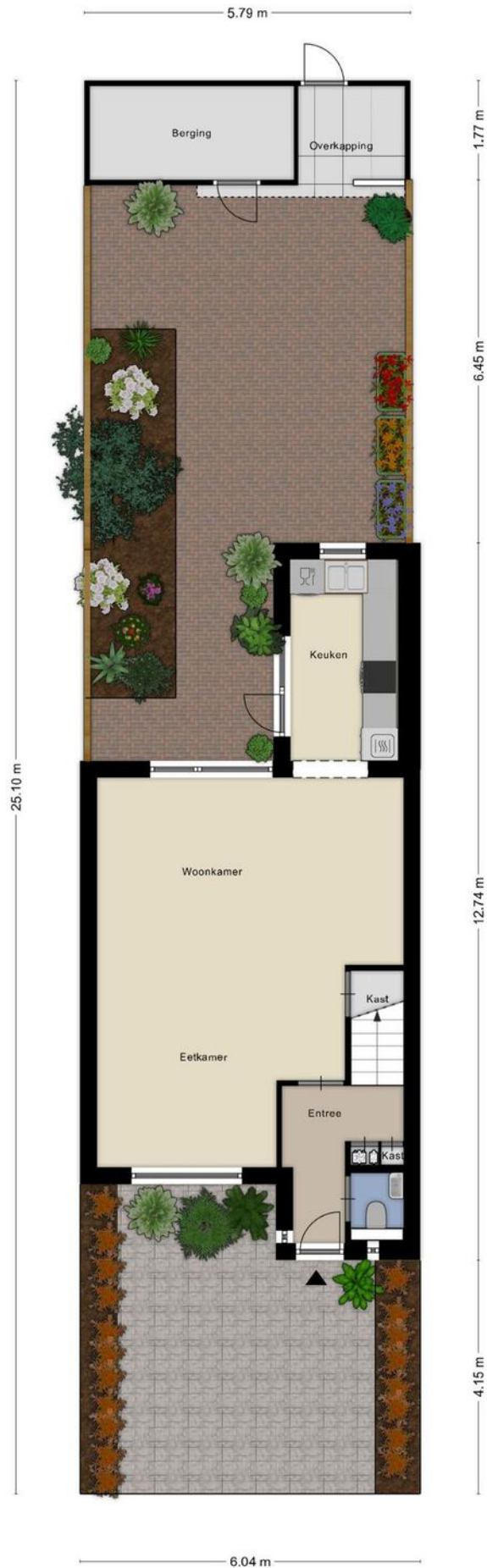


5.44 m

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

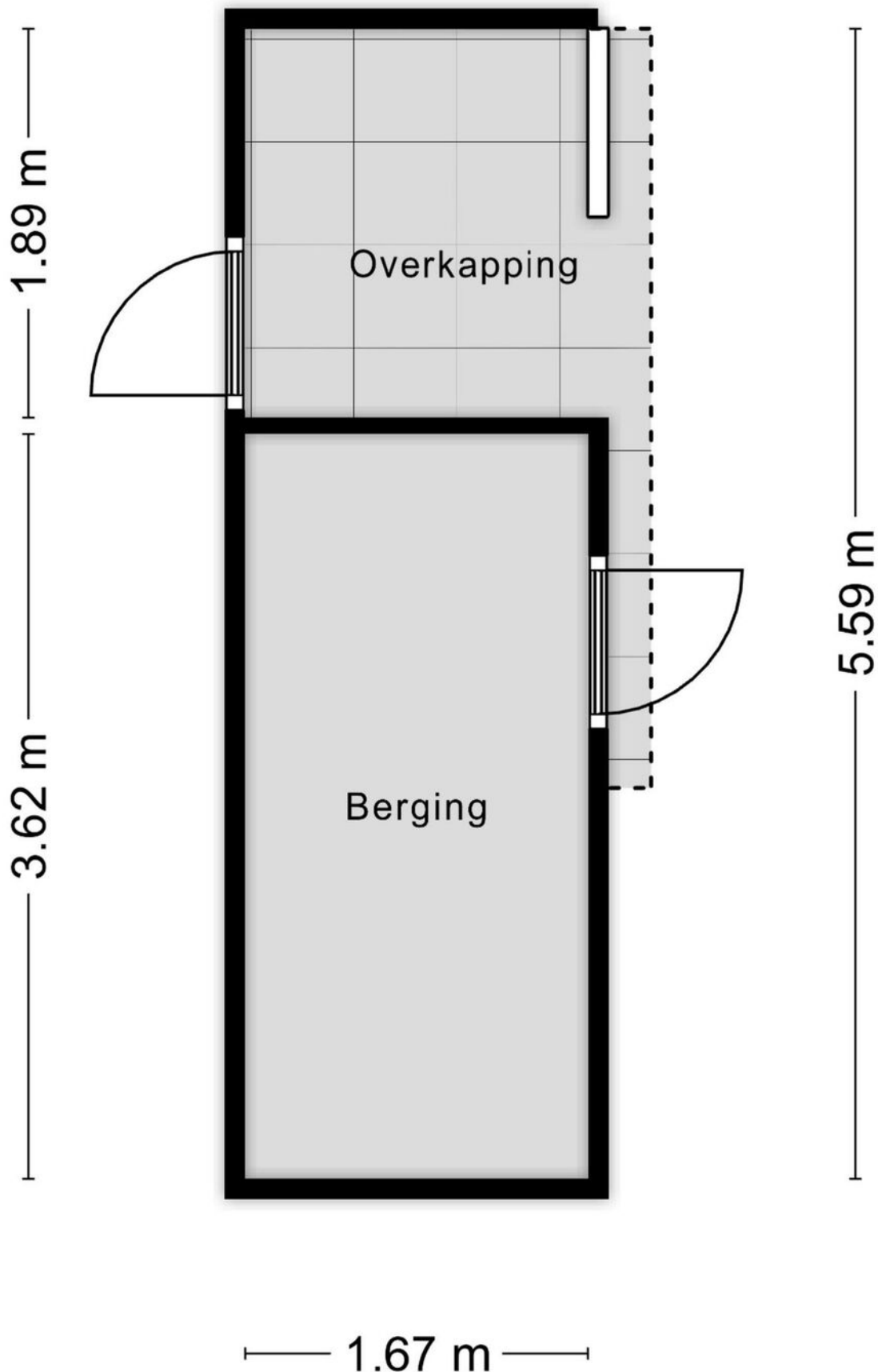


# PLATTEGROND





# 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 AF

Perceel 788

kadaster

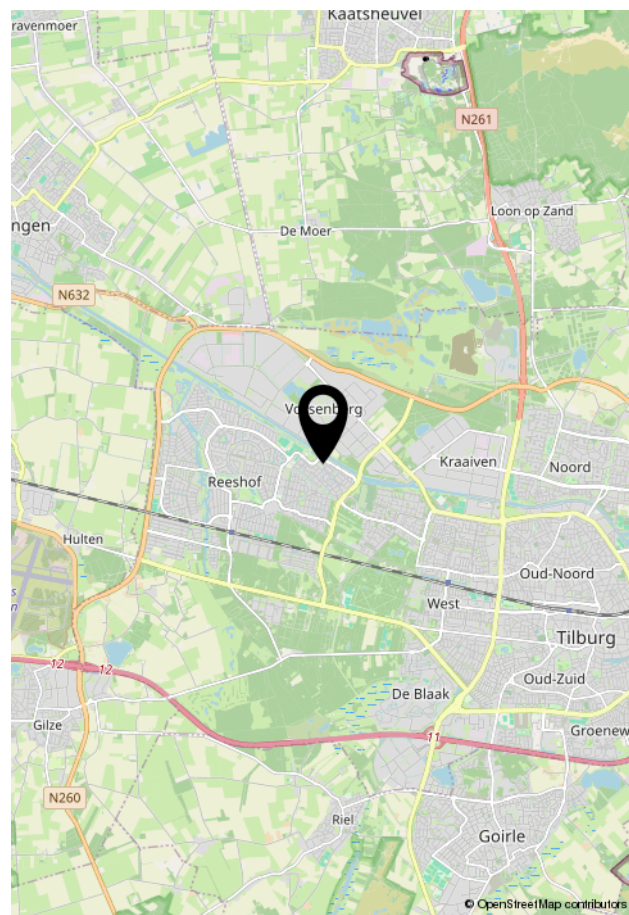
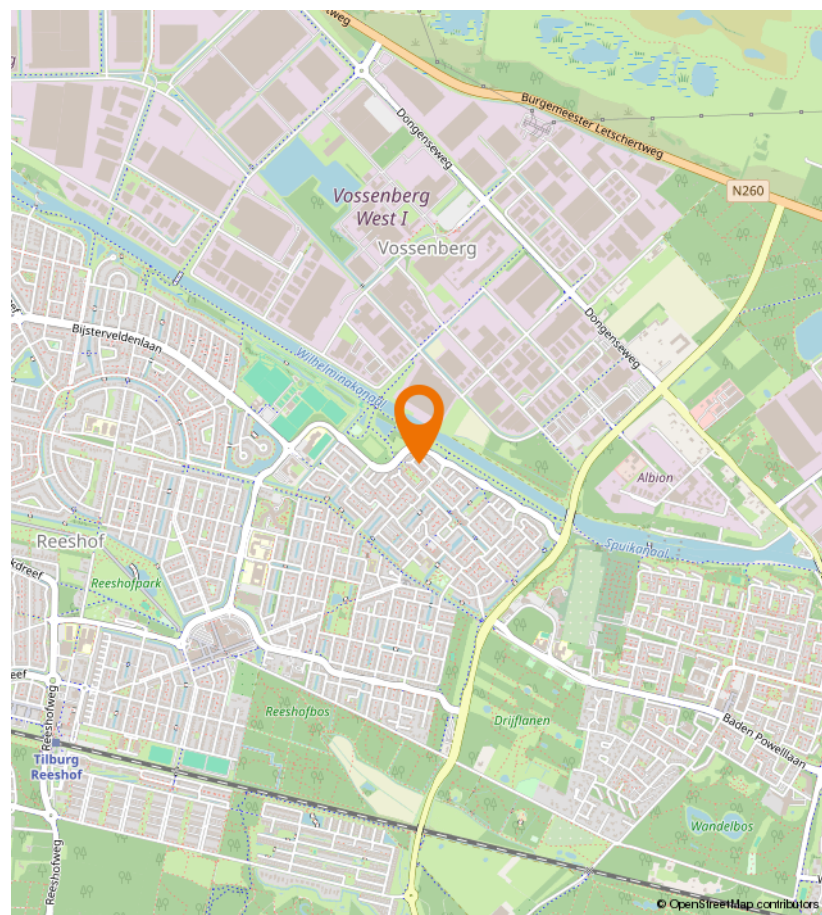
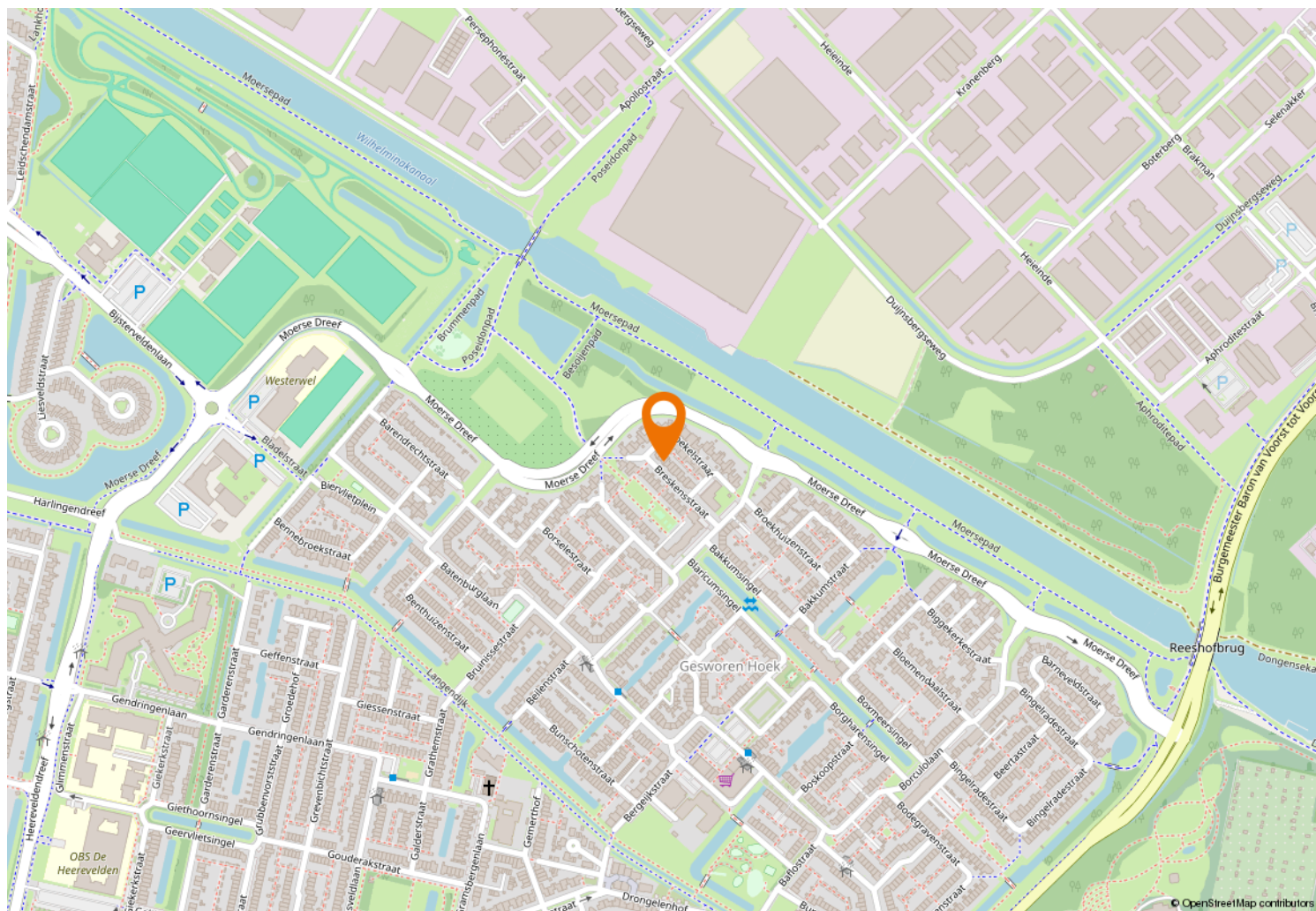


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

