



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# RIJSSENSTRAAT 19



Vraagprijs  
€ 485.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## RIJSSENSTRAAT 19 TILBURG (REESHOF)

Aan de rand van de Reeshof, in een groene, kindvriendelijke buurt, ligt deze ruime, strak vormgegeven hoekwoning in de wijk Dalem Noord. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Er is een zeer uitgebreid aanbod aan zowel basis- als middelbare scholen, veel sport en ontspanningsmogelijkheden en voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkels op de Dalempromenade, Heyhoef en het Buurmalsenplein. Via de Dalemreed is de ontsluiting naar de snelwegen perfect en ben je met de auto zo richting zowel Breda, Den Bosch als Eindhoven.

### BEGANE GROND:

**Entree:** Het grote venster in de voordeur zorgt voor een lekkere lichte entree van deze woning. In de hal vind je de meterkast, een bergkast en de toegang tot de woonkamer. De parketvloer loopt mooi door naar de woonkamer

**Woonkamer:** De grote raampartijen in de voor- en achtergevel zorgen voor heel veel daglicht en een extra ruimtelijke living. Hier is ruimte genoeg voor een royale zithoek en een grote eettafel. De openslaande tuindeuren in de achtergevel zorgen voor een gezellig contact met de achtertuin.

**Keuken:** Deze ligt aan de achterzijde van de woning en is opgesteld in een hoekvorm. De keuken beschikt over een inductie kookplaat met RVS afzuigkap, een oven, een koelkast met vriezer. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn terwijl je gasten al van een drankje genieten in de woonkamer of onder de overkapping in de tuin.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap in de tweede hal vanuit de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers, een berging en de badkamer. Er bevinden zich twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning en de derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een "houtlook" laminaatvloer die mooi doorloopt naar de overloop. Aan de achterzijde van de woning vind je de badkamer. Deze is volledig betegeld en beschikt over een dubbele wastafel met ondermeubel, een toilet, en een ligbad met douchefunctie. De aparte berging is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man.

### TWEEDE VERDIEPING:

Hadden we je al verteld dat deze woning een waar ruimtewonder is? Op de tweede verdieping merk je dit nog eens extra goed. De overloop biedt namelijk toegang tot nog eens drie slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich over de volledige breedte aan de voorzijde van de woning. Met een breedte van maar liefst vijf meter en een lengte van ruim vier meter is dit een heerlijke slaapkamer waar met gemak een tweepersoons bed kan worden geplaatst. Handig is dat deze slaapkamer ook beschikt over een ruime inbouwkast. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee ruime slaapkamers.

### TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een mooie strakke bestrating. Tijdens een





regenbuitje kun je gewoon van je tuin blijven genieten onder de grote overkapping naast de berging. De overkapping is af te sluiten met een grote glazen schuifpui. De ruime berging is ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Altijd een opgeruimde tuin dus! Via de poort aan de zijkant, kun je gemakkelijk achterom. Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

- Bouwjaar 1997;
- Perceeloppervlak 161 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 148 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 523 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Beschikt over 6 slaapkamers;
- Afsluitbare overkapping in de achtertuin;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Lagere school en middelbare school zeer dichtbij;
- Winkelcentrum Dalem en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.

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.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	161 m <sup>2</sup>
Inhoud	523 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1997







































# PLATTEGROND

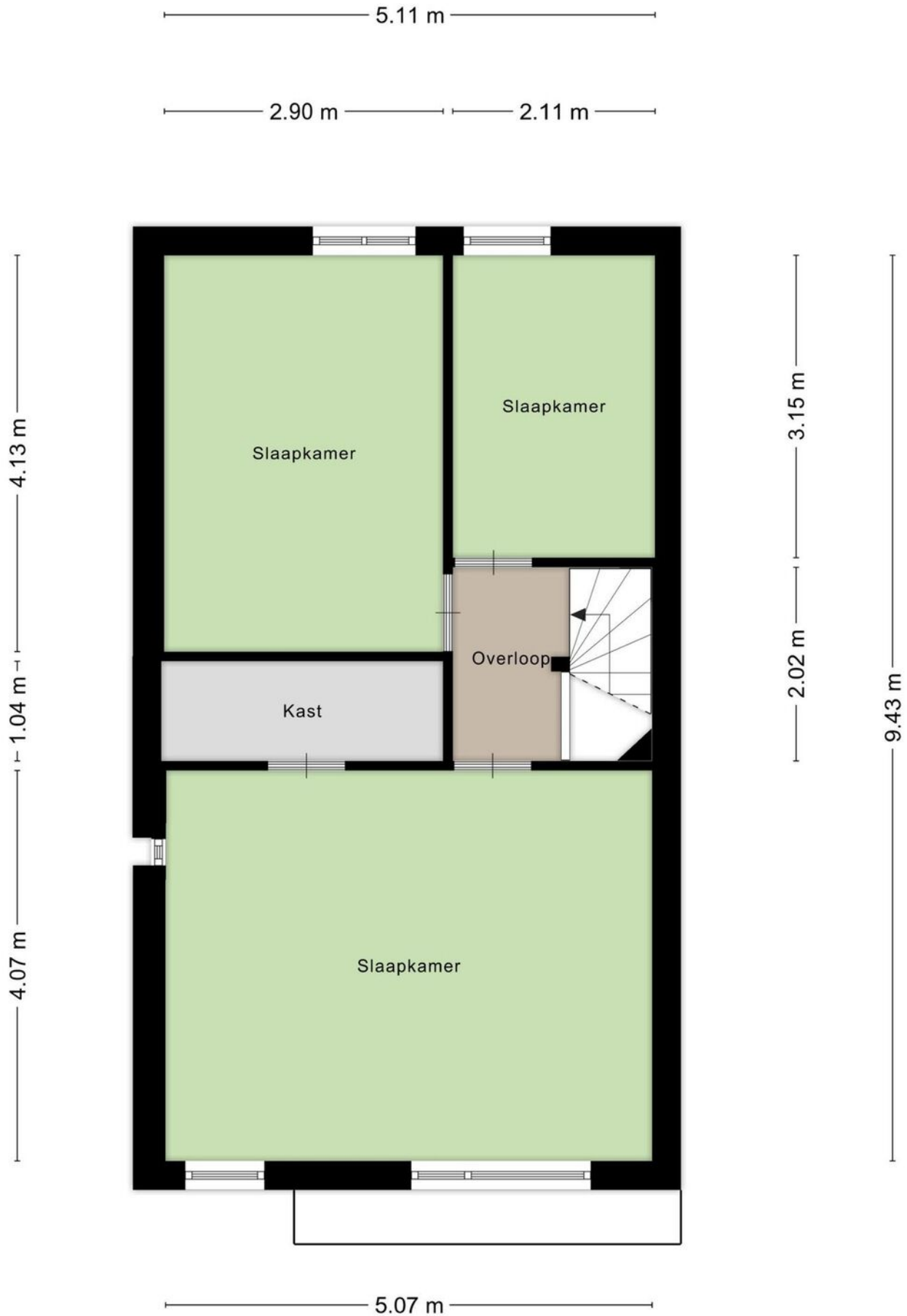


# PLATTEGROND

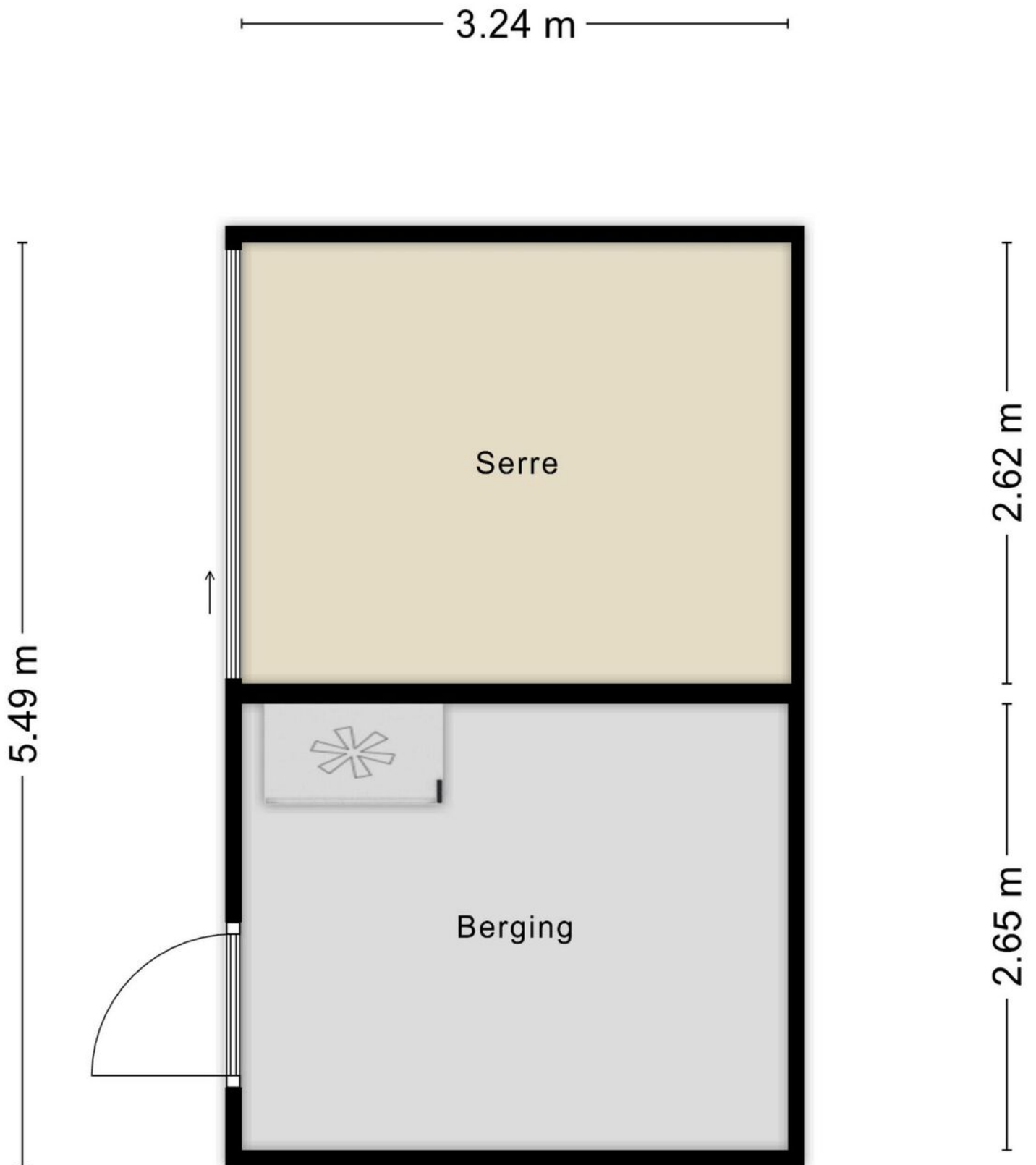




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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



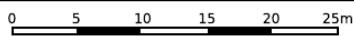
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



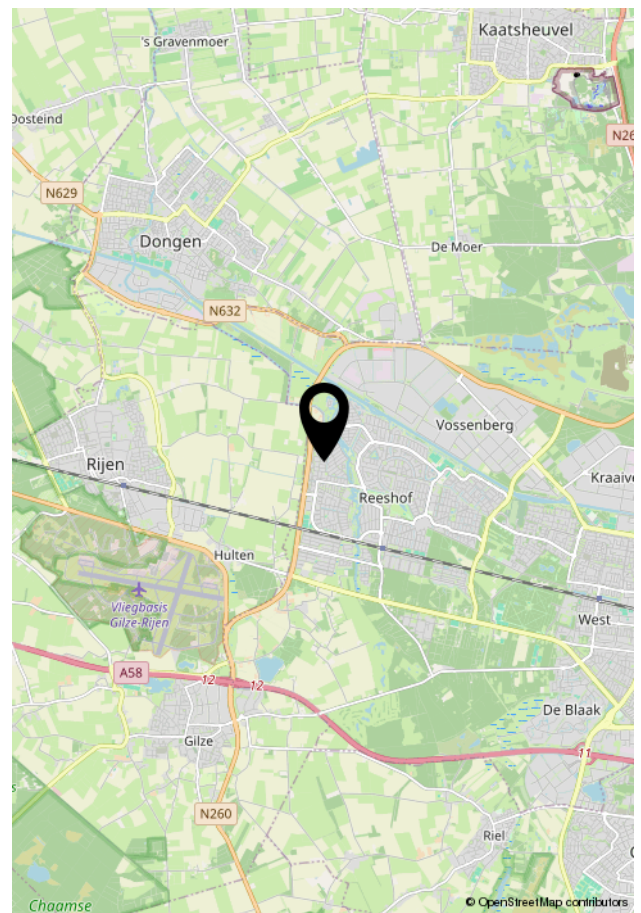
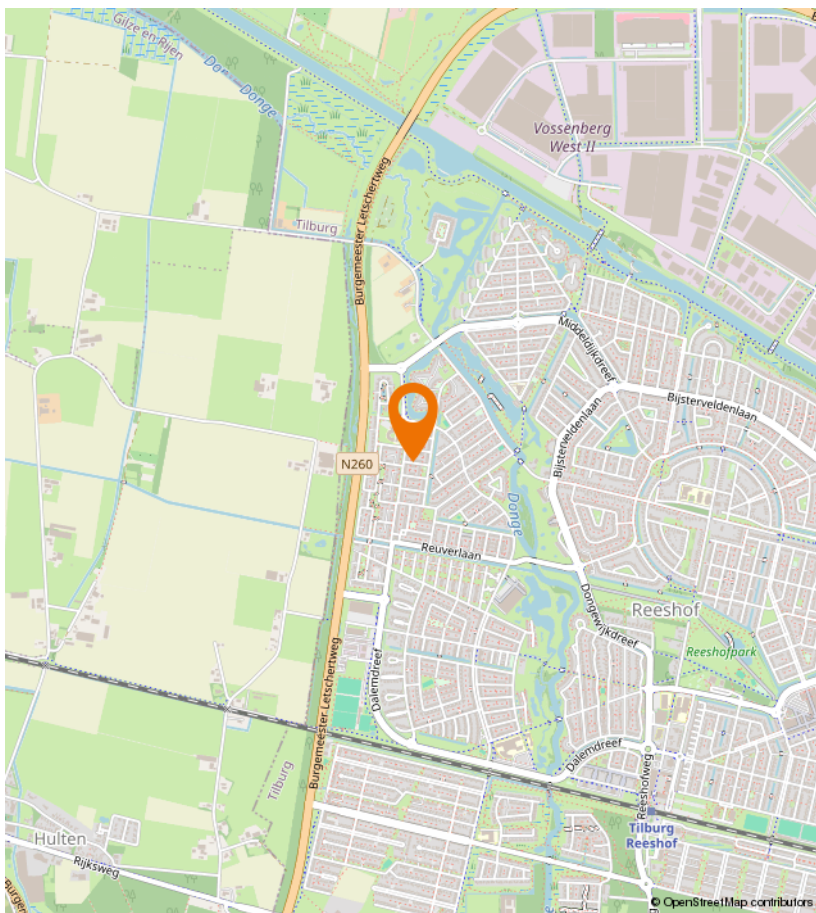
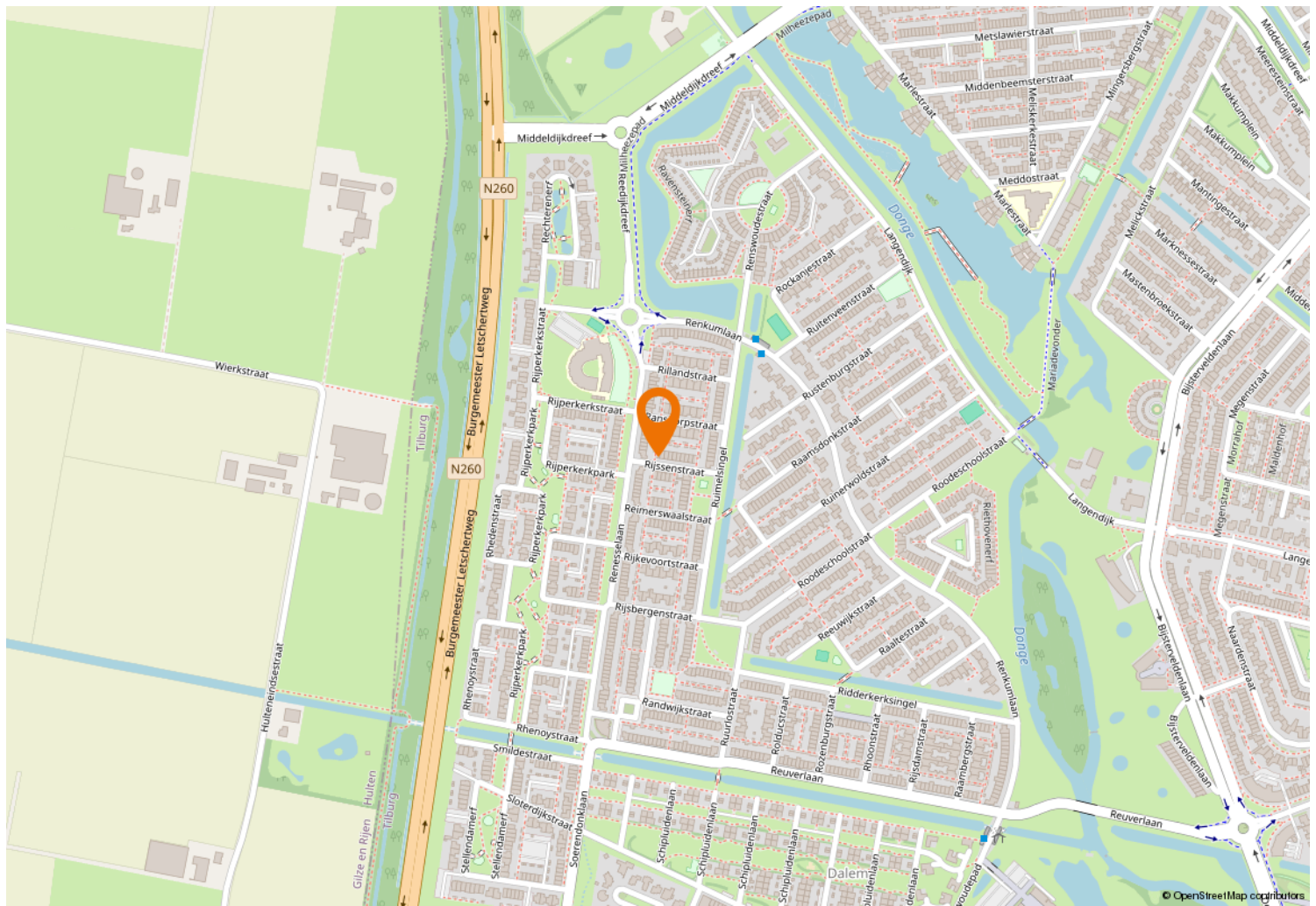
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Secctie AG</p> <p>Perceel 3089</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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.

