



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

AMERICASTRAAT 12



Vraagprijs
€ 740.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

AMERICA STRAAT 12 TILBURG (REESHOF)

Deze fraaie, witte patiobungalow heeft een bijzondere uitstraling. Hij is gebouwd onder de aansprekende architectuur van Bedaux de Brouwer Architecten, een gerenommeerd architectenbureau dat tekent voor duurzame ontwerpen en met het ambitieuze plan Witbrant Oost werd genomineerd voor de Architectuur Midden-Brabantprijs. Dit bureau staat in zijn ontwerpen bekend om zijn hoge graad van afwerking en een perfecte maatvoering van de vertrekken. De afmetingen van alle ruimten zijn afgestemd op 'je comfortabel voelen in een architectuur die je omarmt'. En inderdaad, het is niets teveel gezegd, in deze patiobungalow voel je je echt thuis. Het is een royale woning die door zijn comfort en uitstraling tot de verbeelding spreekt. Levensloopproof kun je zeggen.

De woning ligt in de modern vormgegeven en goed verzorgde woonwijk Witbrant-Oost, vlakbij de Bredaseweg. De woning is gebouwd onder de architectuur van Bedaux de Brouwer Architecten. De wijk is voorzien van meerdere speeltuinen en gelegen aan de bosrand met veel groen. In een mooie hoek van de stad, die onderdeel uitmaakt van Stadsbos013 met mooie wandelroutes en een mountainbikeroute. Hierin liggen onder meer het sterrenbos de Oude Warande, het Heidepark met zijn Heideparkroute en de Amarantroute. In dit zuidwestelijke deel van de stad ligt ook de Universiteit van Tilburg, en hockeyclub Tilburg. Er zijn veel algemene voorzieningen in de Reeshof aanwezig zoals winkelcentrum Heyhoef, meerdere scholen, een zwembad en sportfaciliteiten. Bovendien is de woning ideaal gelegen in de nabijheid van uitvalswegen en goed bereikbaar met OV. Kortom een Topplek!

DE WONING HEEFT EEN PRAKTISCHE EN PRETTIGE INDELING:

Entree: Hij is licht en mooi afgewerkt, deze entree! De glazen pui staat borg voor een optimale lichtinval. De hardhouten parketvloer, gelegd in visgraatmotief, loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer, de keuken en naar de slaapkamers.

Woonkamer: De troeven van deze woonkamer zijn: veel privacy, een fijne lichtinval door de grote raampartijen en een zeer prettig, royaal formaat. Met een afmeting van zo'n 9.50m x 5.35m heeft de woonkamer een ideale maatvoering om hem goed in te kunnen richten. De elektrische (voorzet) open haard geeft het zitgedeelte een warme uitstraling. De woonkamer heeft aan de patiozijde een raampartij over de gehele breedte met een schuifpui. Tel daarbij de openheid van de half open keuken op. Hierdoor ervaar je het geheel als nóg royaler.

Keuken: De luxe keuken is royaal en modern, hij heeft een grote keramische kookplaat, een oven, magnetron, een koelkast met vriezer, een RVS afzuigunit en een vaatwasser. Aan ruimte geen gebrek! De keuken biedt je fijne werkruimte en voldoende opbergruimte. De keuken heeft een granieten werkblad: mooi, ideaal in het gebruik, oersterk en gemakkelijk schoon te houden.

Bijkeuken: Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier is plaats voor een tweede koelkast of vriezer en je vindt er de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Slaapkamers: De bungalow beschikt over drie slaapkamers die allemaal aan de patio liggen. De slaapkamers zijn licht en hebben aan de patio kant een raampartij over de gehele breedte. De draaikiepduren



geven je direct toegang tot de patio! Het contact van binnen met buiten is hier optimaal benut. Dit draagt bij aan de goede sfeer. De masterbedroom heeft een extra royaal formaat, er is voldoende ruimte om, naast een 2-persoonsbed, een grote garderobekast te plaatsen. De twee overige slaapkamers 2 zijn eveneens van een prima formaat en zeer geschikt als slaapkamer-werkkamer, puur als werkkamer, als logeer-, opberg-, of hobbykamer.

Badkamer: De badkamer heeft mooie, lichte wandtegels die tot het plafond zijn doorgezet en donkerdere vloertegels. Je vindt er een ligbad, een dubbele wastafel met wandmeubel, een douche en een toilet. De gekozen stijl is tijdloos.

Berging: De inpandige berging is bereikbaar vanaf de carport en ook vanuit de patio. De berging biedt veel bergruimte en is ook geschikt voor het plaatsen van fietsen. Op de vloer: keramische tegels, gemakkelijk in het onderhoud.

HEERLIJKE PATIO:

Door de witte, omarmende wanden heeft de patio een zuidelijke uitstraling. De intieme, sfeervolle patiotuin biedt je veel privacy. Hij heeft stroken met gezellige beplanting; er is alle ruimte voor een fijne tuinset; de patio heeft lichtpunten en een buitenkraan.

- Bouwjaar 2005;
- Perceeloppervlak 324 m²;
- Woonoppervlak 150 m²;
- Inhoud 564 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A;
- 3 slaapkamers;

- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van elektrische screens;
- Gebouwd onder de architectuur van Bedaux de Brouwer Architecten;
- Twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning op eigen grond;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen, diverse uitvalswegen en treinstation 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

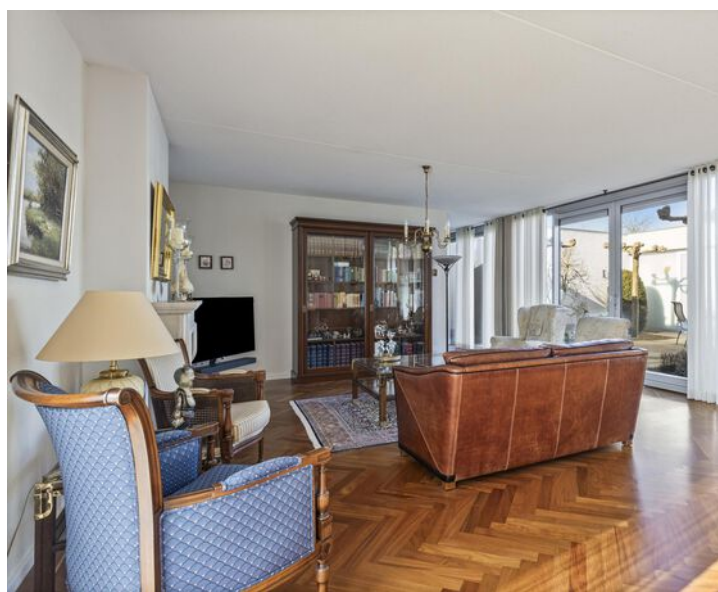
Mail: goirle@viapaulmakelaardij.nl

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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	324 m ²
Inhoud	564 m ³
Bouwjaar	2005

































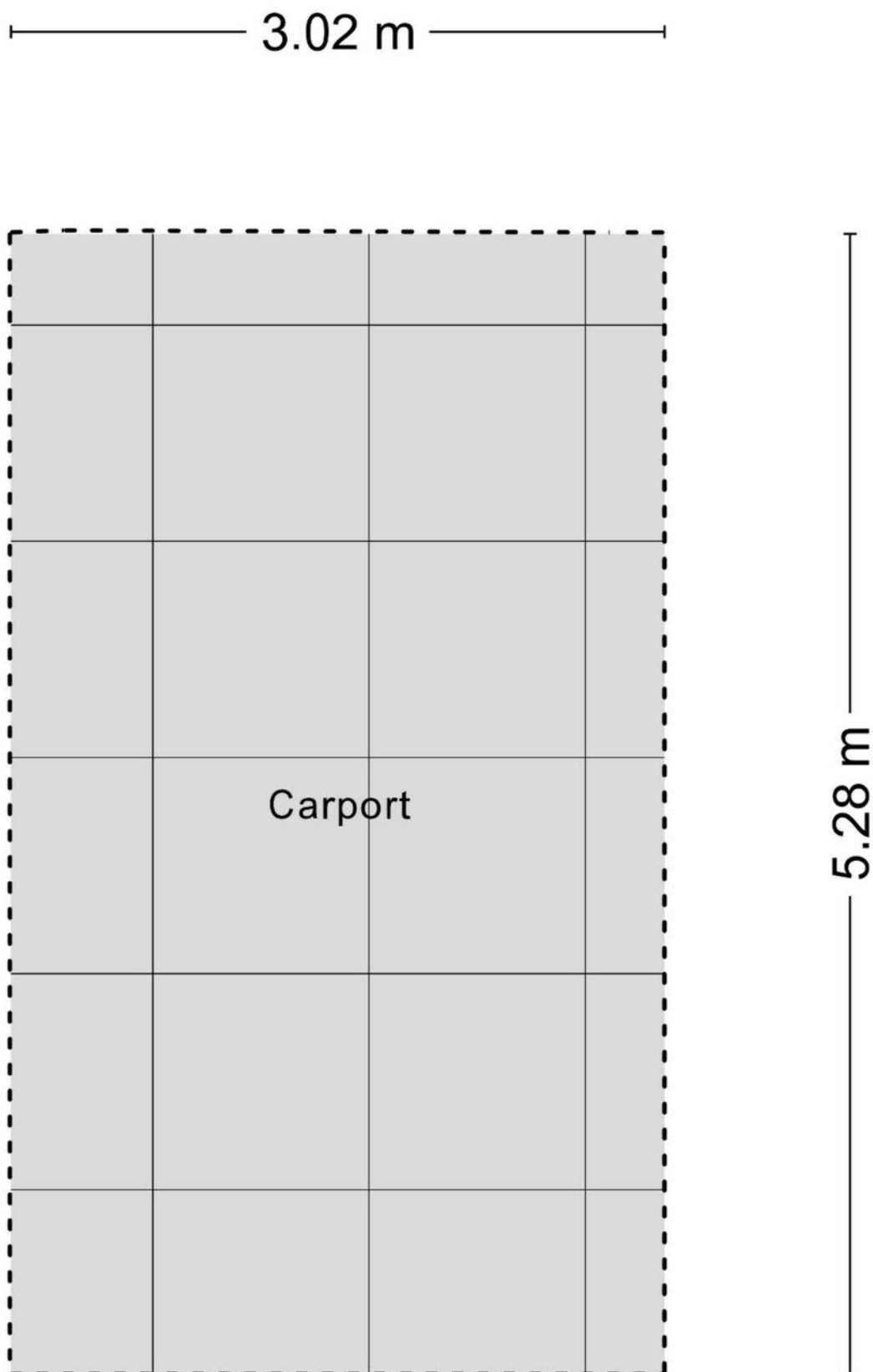
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

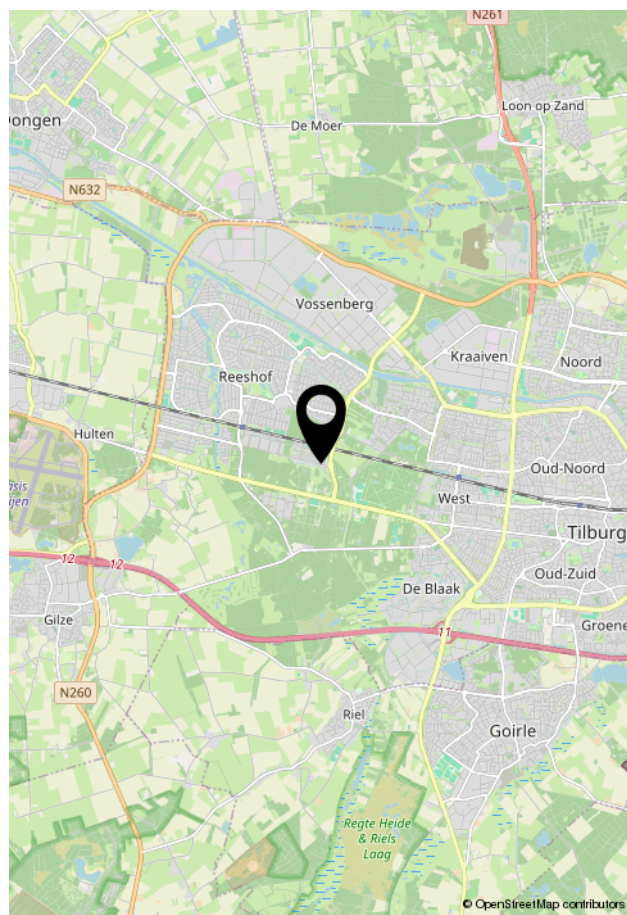
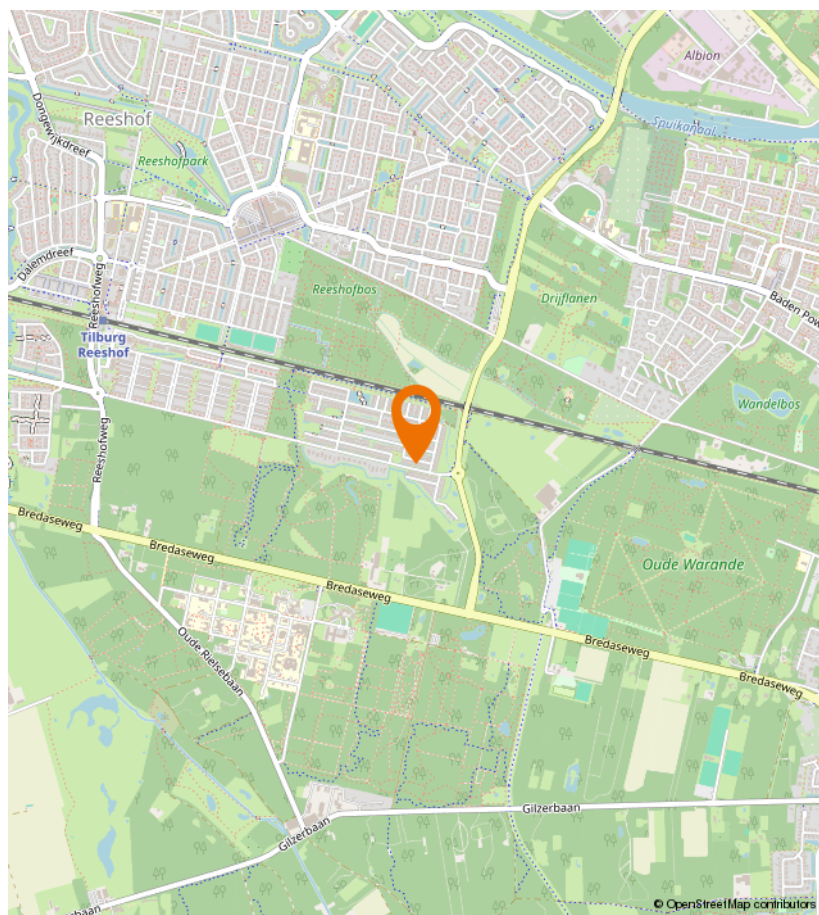
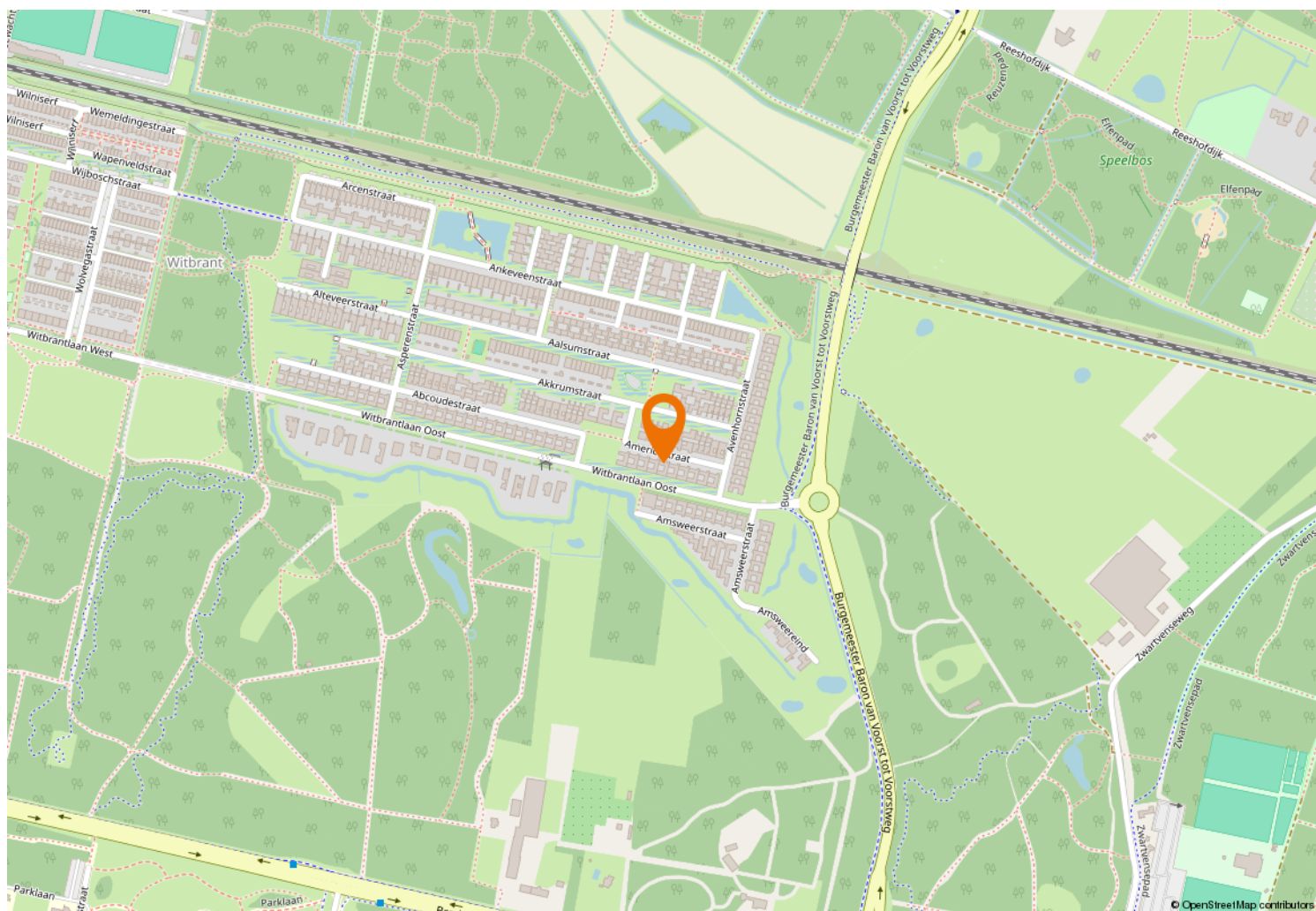
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie F
Perceel 6008

kadaster



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.

