



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VORDENSTRAAT 5



OMSCHRIJVING

VORDENSTRAAT 5 TILBURG (REESHOF)

Gelegen aan de Vordenstraat in Tilburg ligt deze prachtige en royale vrijstaande woning. De woning is gebouwd in 2008 en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 450 m². De woning ligt in de populaire wijk Koolhoven. Kenmerkend voor deze wijk is de jaren dertig stijl en de ruimte die is gecreëerd tussen de woningen onderling en de natuur, het voelt daardoor op elke willekeurige plek in de wijk zeer goed en prettig aan! Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum de Heyhoef en de Dalemprovenance dichtbij gelegen.... niet gek dat Koolhoven dus zo populair is! Wil je de wijk uit dan is dat ook geen probleem. In een mum van tijd zit je namelijk op de randweg van Tilburg of op de A58 richting Breda of Eindhoven. Het openbaar vervoer is met treinstation Reeshof ook binnen handbereik. Kortom een TOP plek!

BEGANE GROND:

Entree: Via je eigen oprit, geschikt voor twee tot drie auto's, bereik je de voordeur van de woning. In de hal vind je de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. Via de prachtige vide en de drie symmetrische ramen die in de voorgevel zijn geplaatst, valt veel natuurlijk licht naar binnen. De parketvloer loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer en geeft de woning een extra warme uitstraling.

Woonkamer: WOW!!! Deze woning beschikt over een prachtige woonkamer die niet zou misstaan in een woonmagazine! Mede door de twee ruime erkers valt bij binnenkomst meteen op hoe ruim deze living is. Hier is ruimte genoeg voor een royale zithoek en een gezellige eettafel. De grote openslaande tuindeuren in de

achtergevel, zorgen voor lekker veel lichtinval en een gezellig contact met de achtertuin.

Keuken: De kwalitatief hoogwaardige keuken van het bekende Duitse merk NEXT125, wordt gescheiden van de woonkamer door elegante schuifdeuren met glas. De moderne greeploze keuken, is werkelijk van alle gemakken voorzien. Je vindt er een kookplaat met RVS afzuigkap, een koelkast en een combi-oven op ooghoogte. In het spoeliland vind je nog meer bergruimte en een vaatwasser. Alle apparatuur is recentelijk vervangen. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Terwijl je de lekkerste gerechten bereidt, houd je contact met je familie en vrienden die aan de eettafel in de keuken al verlekkerd zitten te wachten op wat jij ze voor gaat schotelen.

Bijkeuken/garage: Via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken en de garage. In de bijkeuken vind je het toilet en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Vanuit de bijkeuken loop je tevens door naar de ruime garage.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Dat deze woning een waar ruimtewonder is ervaar je ook hier wederom. De verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, een apart toilet en een badkamer. De "masterbedroom" bevindt zich aan de voorzijde van de woning, deze beschikt over een royale walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. De tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning en de slaapkamer aan de achterzijde zijn eveneens van een ruim formaat. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een lamel parketvloer met echte houten toplaag, die mooi doorloopt naar de overloop. De badkamer heeft een



stijlvol ligbad, een royale inloopdouche en een wandmeubel met twee waskommen en strakke wandkranen, die zorgen voor een minimalistische en luxe uitstraling. Het zorgt voor extra uitstraling en geeft de ruimte een spa-achtige sfeer.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime zolder, die ideaal in te richten is als een extra slaapkamer. De ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor de nodige lichtinval. Je zou hier nog twee (slaap)kamers kunnen realiseren. Volop ruimte dus en dat is wat dit huis nu juist zo bijzonder maakt. Ook deze verdieping is afgewerkt met een lamel parketvloer met echte houten top laag.

TUIN:

De heerlijke royale en onderhoudsvriendelijke tuin, is onder architectuur van Gert-jan Schouwenaar ontworpen en heeft vrij uitzicht aan de achterzijde omdat deze gesitueerd is aan een parkeerkoffer (geen achterburen). Je kunt er genieten in de zon én de schaduw. Bij regen of felle zon zit je heerlijk onder de royale overkapping van 20 m². Door de glazen schuifwanden is het een perfecte plek om te ontspannen of gezellig te tafelen, het hele jaar door.

LIEFDE OP HET EERSTE GEZICHT....soms heb je dat wanneer je bij een woning naar binnenloopt. We waarschuwen je daarom op voorhand, want de kans dat dat bij deze bijzondere woning gebeurt, is namelijk groot! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning wil je niet mislopen.

- Bouwjaar 2008;
- Perceeloppervlak 450 m²;
- Woonoppervlak 195 m²;
- Inhoud 801 m³;
- Garage 23 m²;
- Overkapping 20 m²;
- Berging in de tuin 8 m²;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Woning voorzien van alarmsysteem;
- Buitenschilderwerk recent vernieuwd (2025);
- Woning ligt in een doodlopende straat met speeltuin en kunstgrasveld;
- Schoolvoorzieningen en sportcentra om de hoek;
- Winkelcentrum en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.

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

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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	195 m ²
Perceeloppervlakte	450 m ²
Inhoud	801 m ³
Bouwjaar	2008





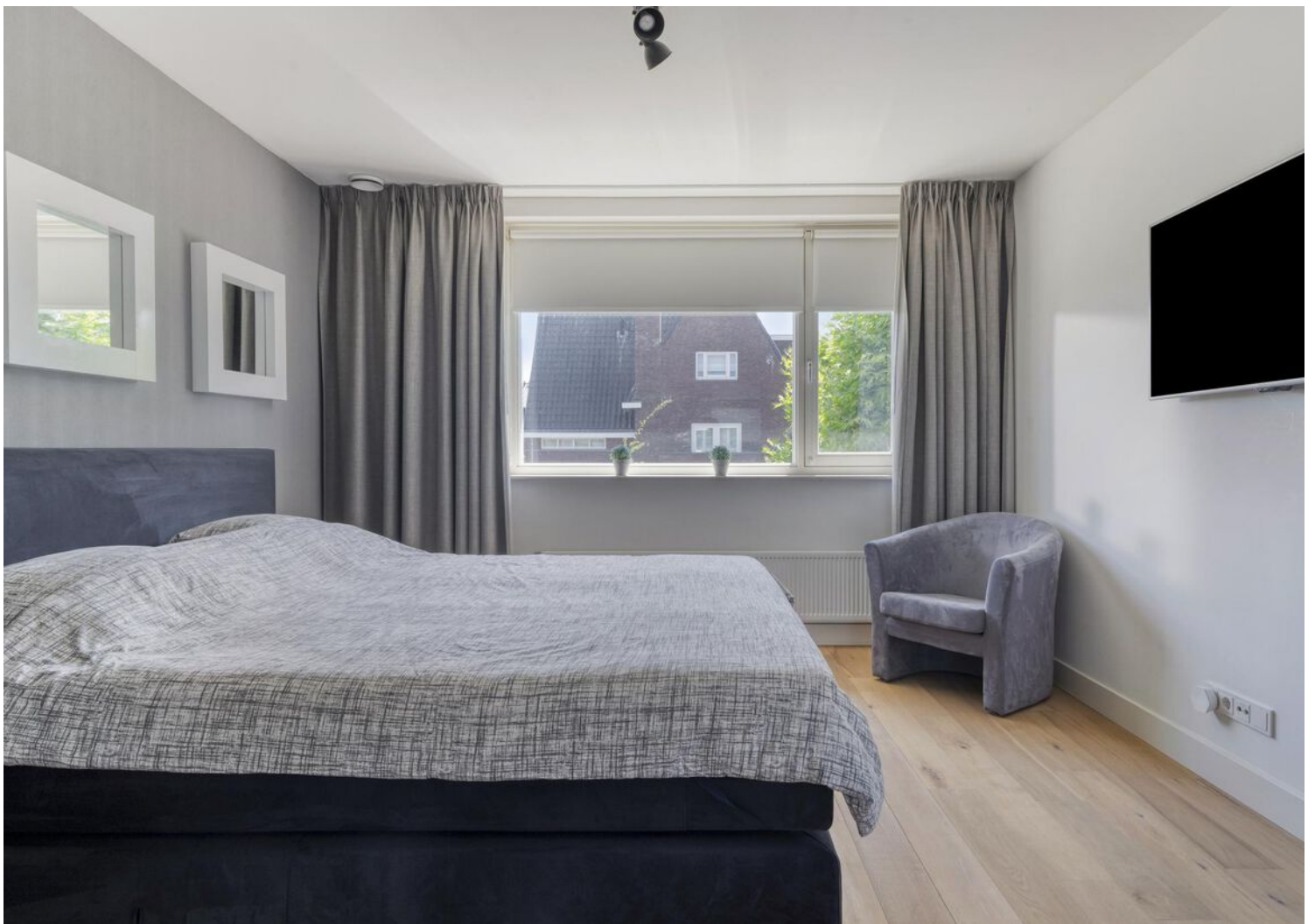






































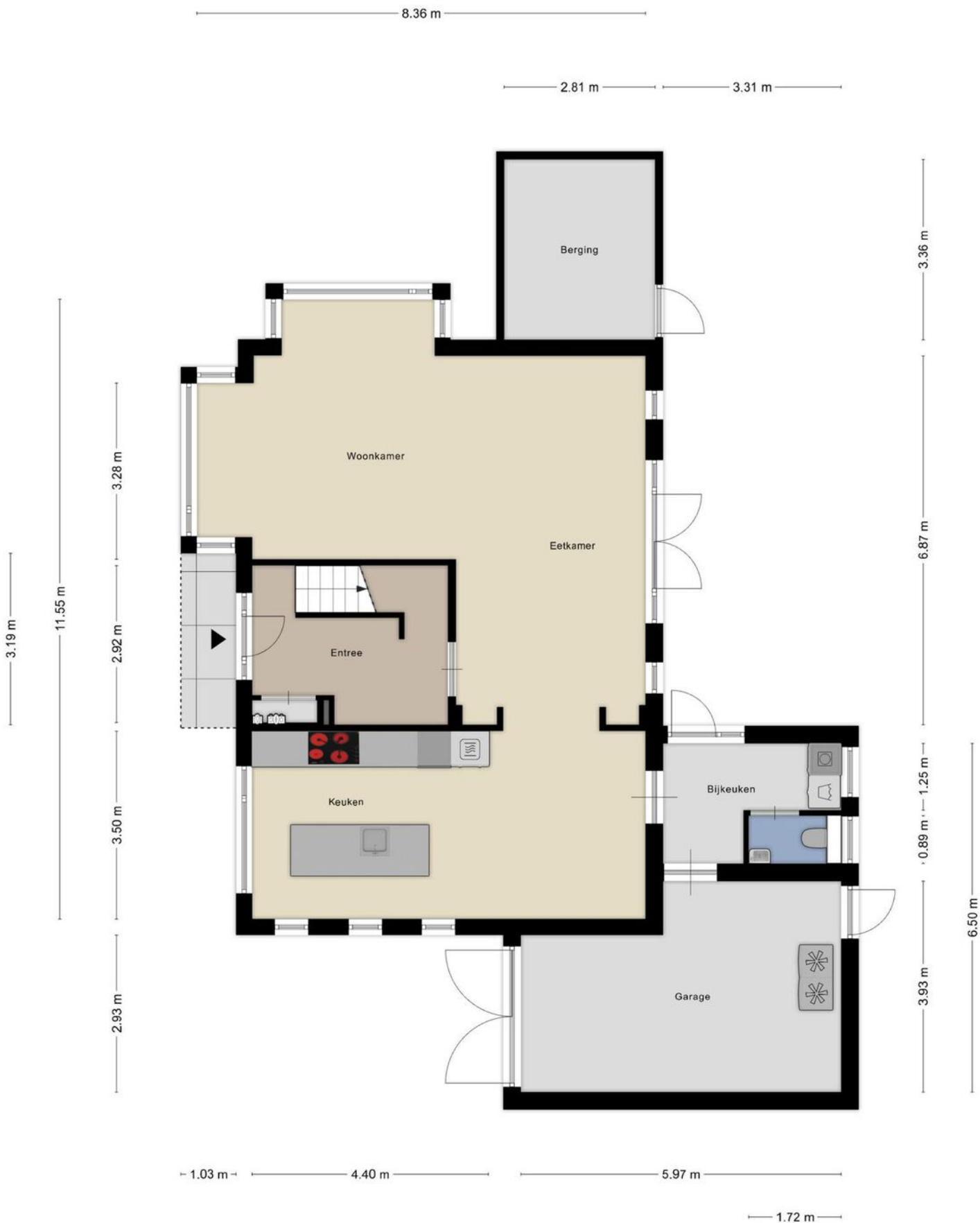








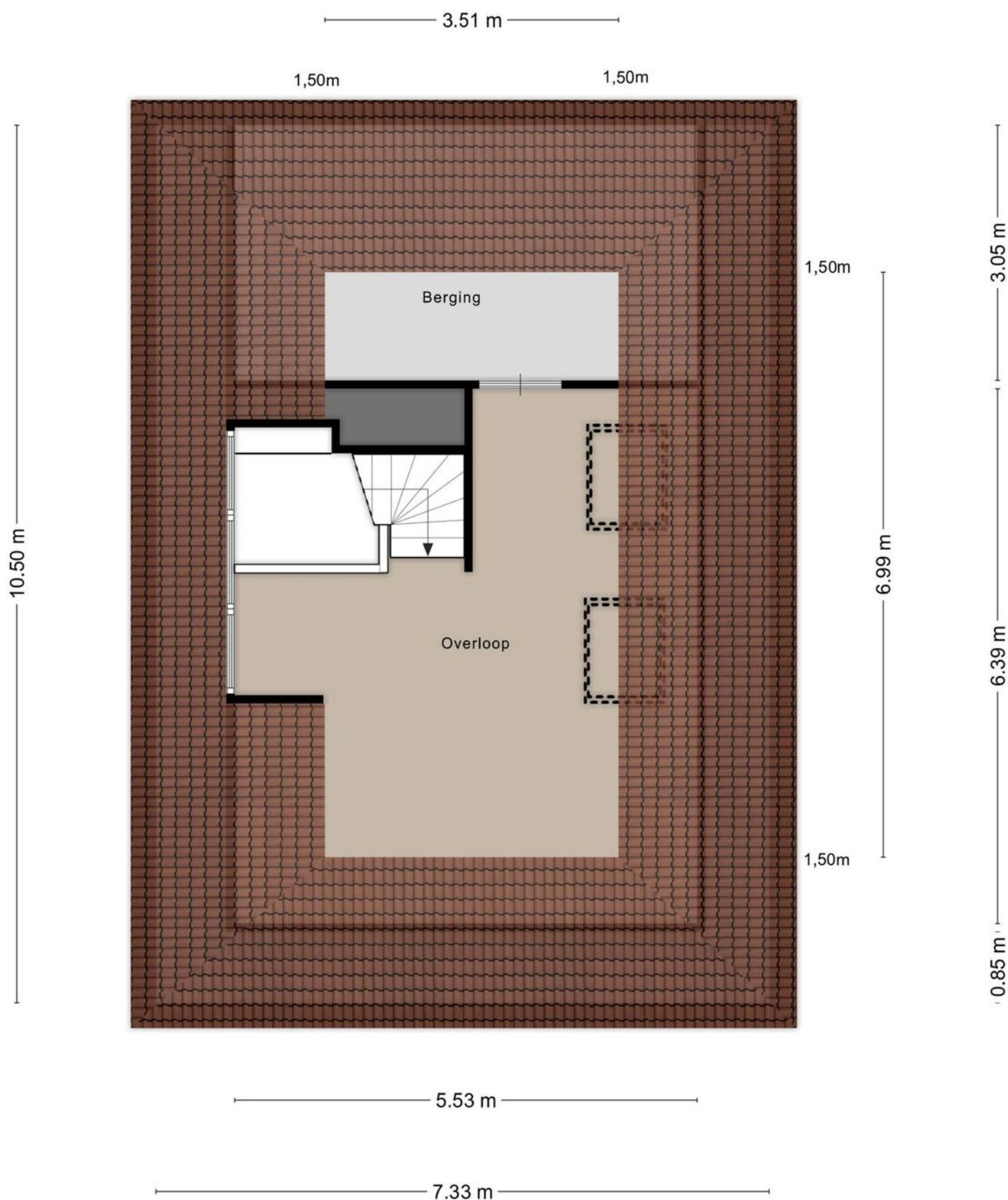
PLATTEGROND



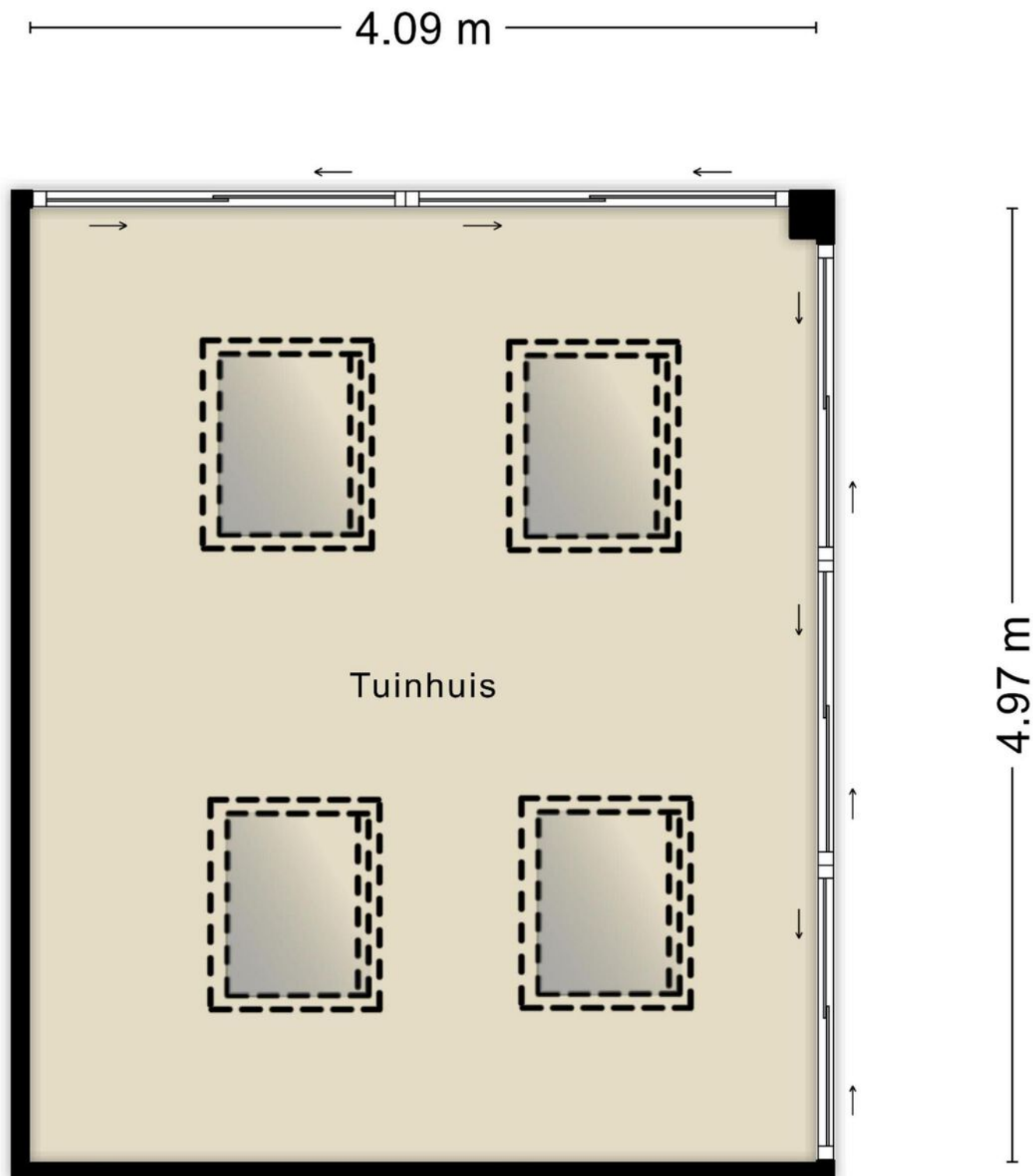
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

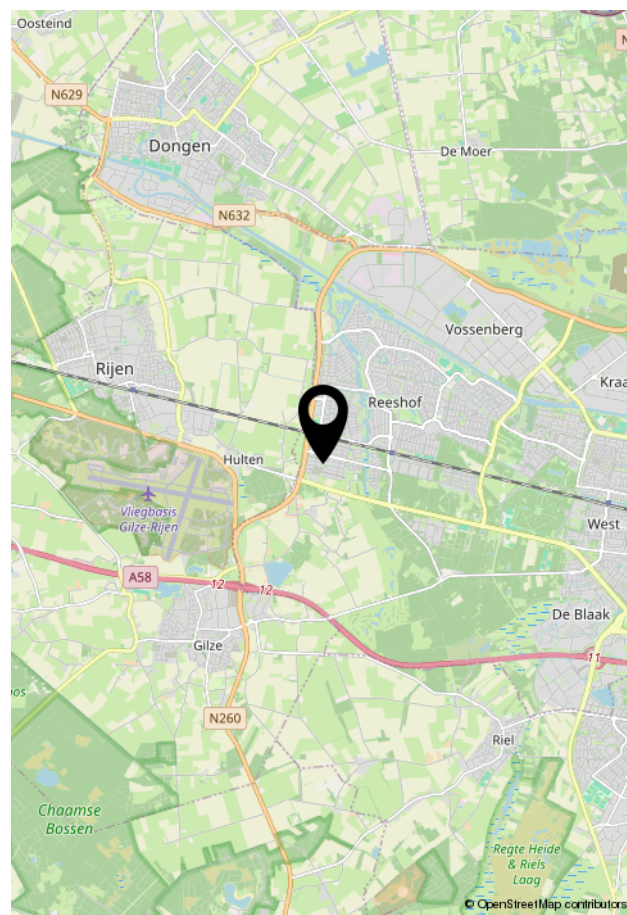
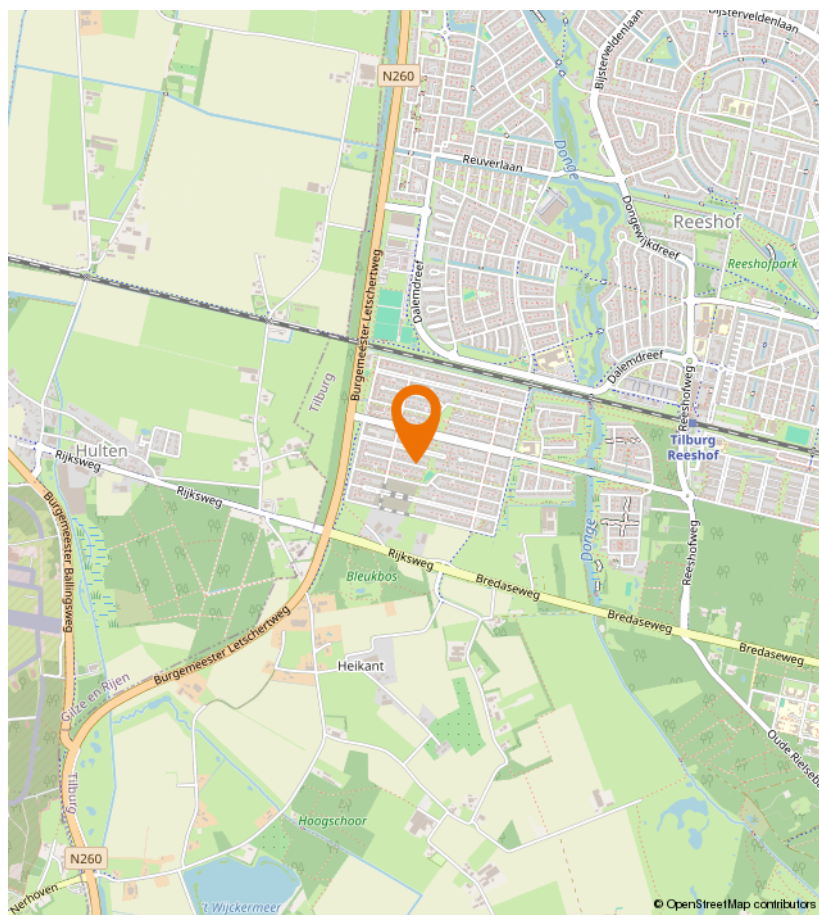
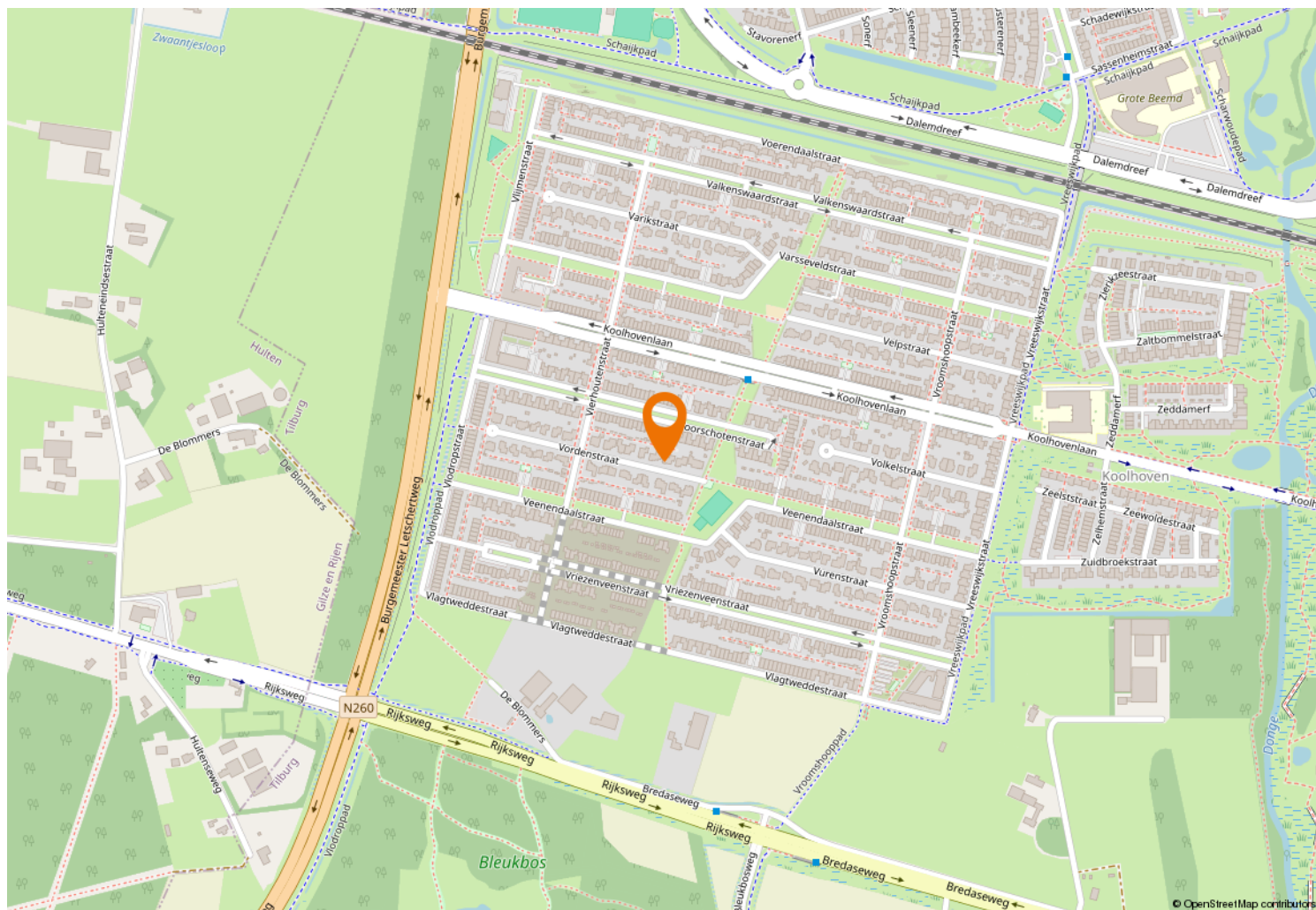
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AH
Perceel 1453

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.

kadaster



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.

