



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KOOLHOVENLAAN 94



Vraagprijs
€ 472.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

KOOLHOVENLAAN 94 TILBURG (REESHOF)

Instapklare, royale woning in gewilde moderne stijl in de wijk Koolhoven (Tilburg)

Aan de mooie, lommerrijke Koolhovenlaan ligt deze prachtige en instapklare woning, gebouwd in 2009. Een waar ruimtewonder in een van de meest geliefde wijken van Tilburg: Koolhoven.

Wat direct opvalt aan deze wijk is de kenmerkende jaren '30 architectuur, het vele groen en de ruimtelijke opzet. Hier woon je in alle rust, met volop privacy en toch dichtbij alle voorzieningen.

Ligging

De locatie is uitstekend: binnen enkele minuten zit je op de Randweg van Tilburg of op de A58 richting Breda of Eindhoven. Ook Station Reeshof ligt op korte afstand, evenals winkelcentrum De Heyhoef en de Dalempromenade. Niet voor niets is wonen in Koolhoven zó populair!

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de lichte entree op, met toegang tot de meterkast, het moderne toilet en natuurlijk de woonkamer.

De ruimtelijke en lichte woonkamer is een echte eyecatcher, met grote raampartijen die uitzicht bieden op de fraai aangelegde groene tuin. De maatwerk opbergkast biedt extra bergruimte. De warme houten vloer met vloerverwarming en het strakke stucwerk op wanden en plafond zorgen voor een luxe, comfortabele uitstraling. Hier geniet je volop van rust, licht en leefruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, compleet uitgerust met een vaatwasser, combi-oven op ooghoogte, inductiekookplaat, koelkast, vriezer én een praktisch spoeliland met Quooker – ideaal voor kookliefhebbers!

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. Aan de achterzijde twee comfortabele kamers, ideaal als kinderkamer of werkkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime master bedroom met een royale walk-in closet – een luxe extra!

De complete badkamer is voorzien van een whirlpool/jacuzzi, douche, wastafel met wastafelmeubel en een tweede toilet – alles wat je nodig hebt voor comfort en ontspanning.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderkamer, die volop privacy biedt. Perfect als extra slaapkamer, kantoorruimte of hobbykamer. De afgewerkte schuifdeuren zorgen dat de ruimte optimaal wordt benut. Door het grote dakraam aan de achterzijde is dit een lichte, prettige ruimte. De aansluitingen voor wasmachine en droger zijn hier ook aanwezig.

Tuin

De onderhoudsvrije tuin ligt op het zuiden en is een waar buitenparadijs. Met een strak grasveld, sierbestrating en een terras kun je hier op elk moment van de dag genieten van de zon. Even niet in de zon dan zit je heerlijk in de schaduw onder de grote zonneluifel die aan de achtergevel van de woning hangt.



Achterin de tuin staat een houten berging met elektra – ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Kenmerken

- Bouwjaar 2009;
- Perceeloppervlak 144 m²;
- Woonoppervlak 129 m²;
- Inhoud 458 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Een buitenkans in Koolhoven

Deze woning biedt het beste van twee werelden: comfortabel wonen in een rustige wijk met alle voorzieningen binnen handbereik.

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 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	129 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Inhoud	458 m ³
Bouwjaar	2009



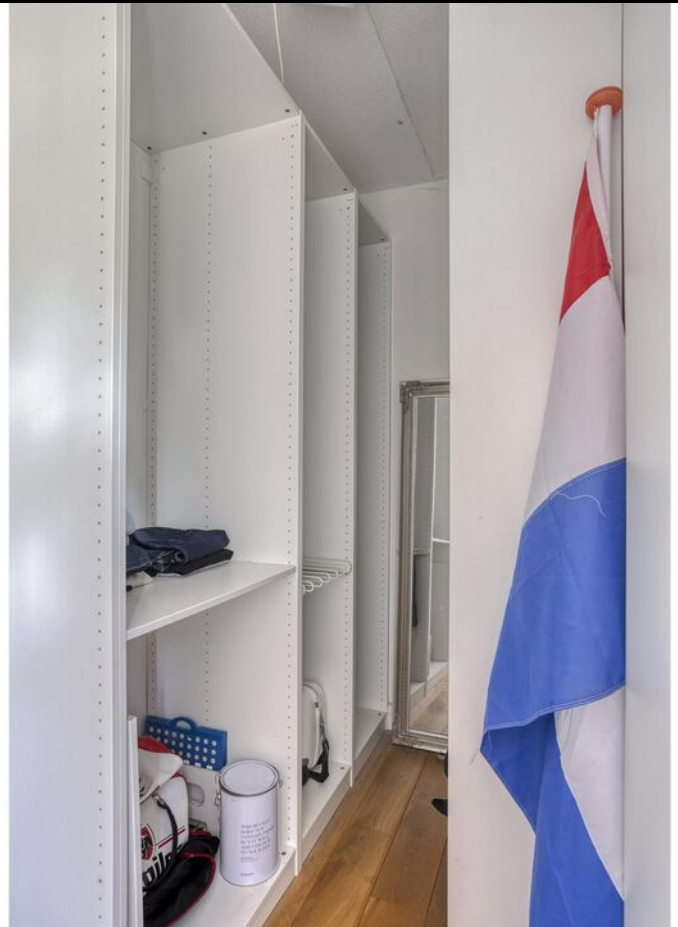












FOTO'S









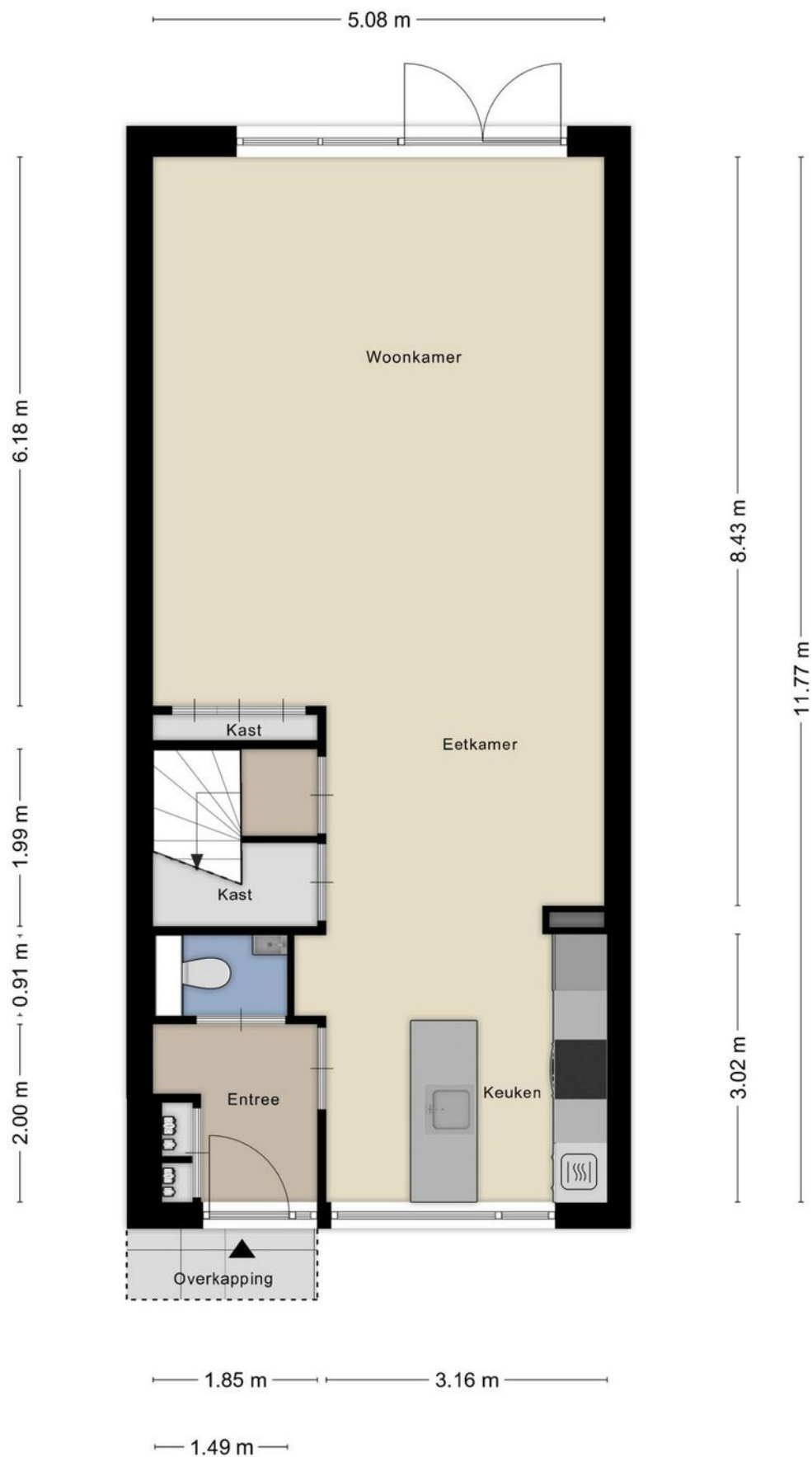








PLATTEGROND

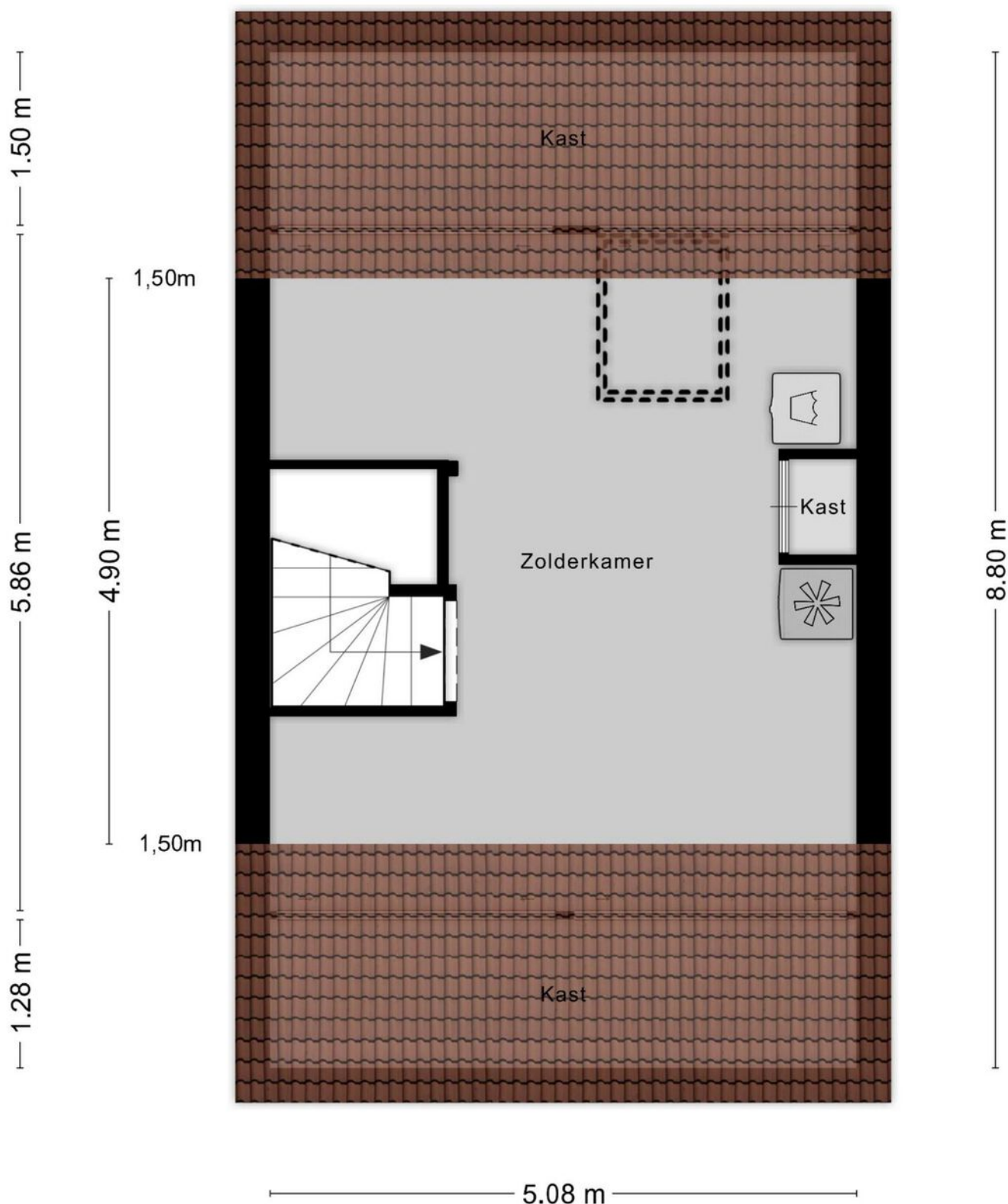


PLATTEGROND



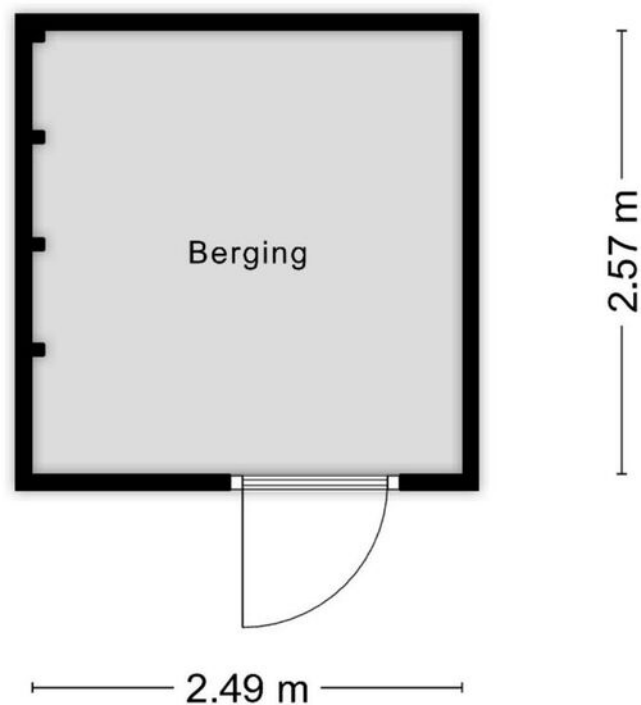
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



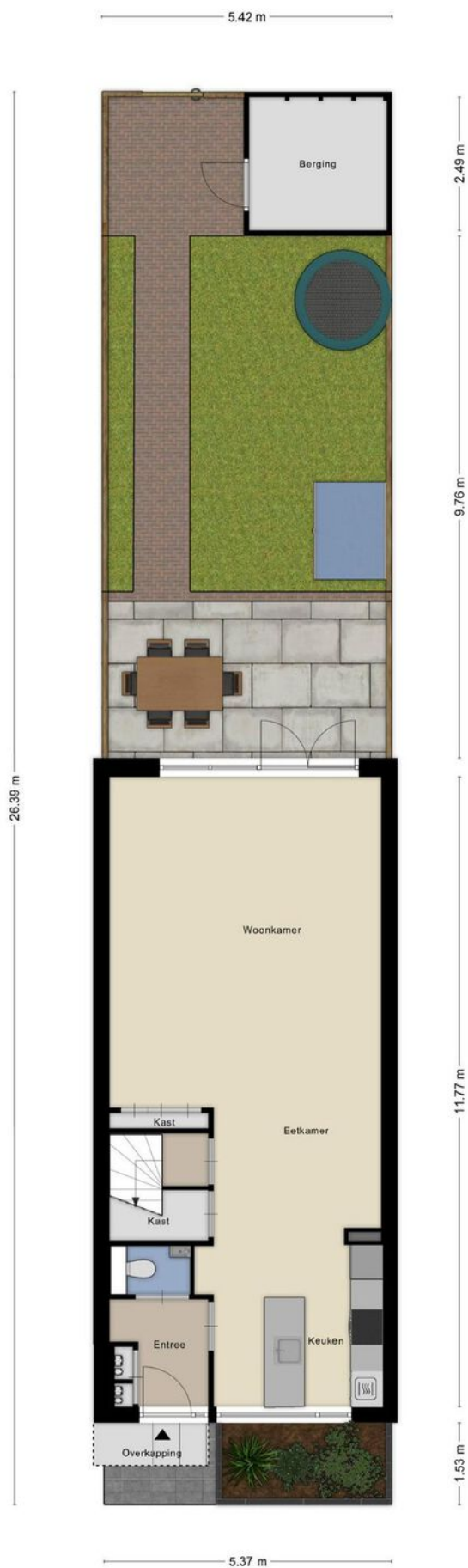
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

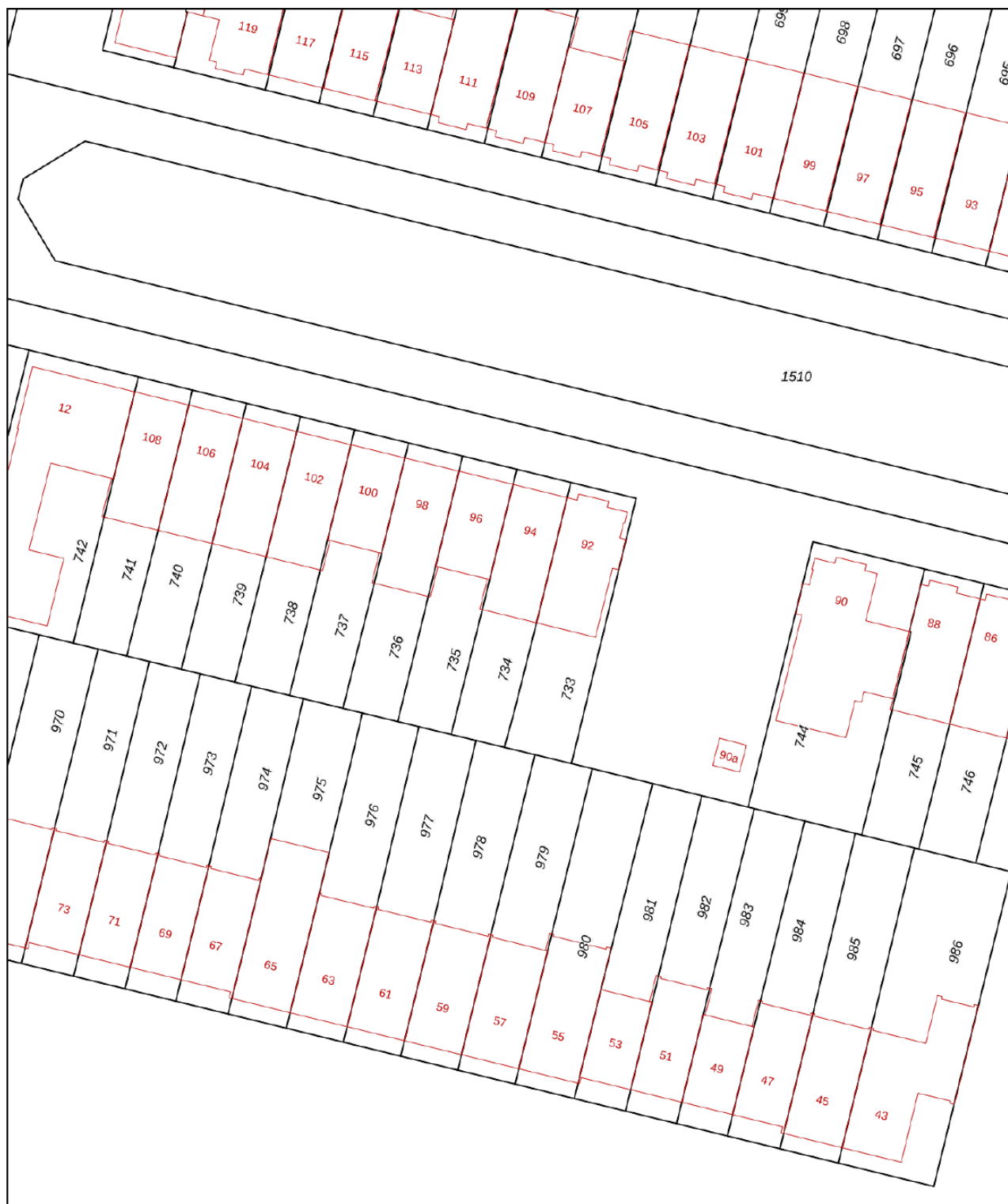
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

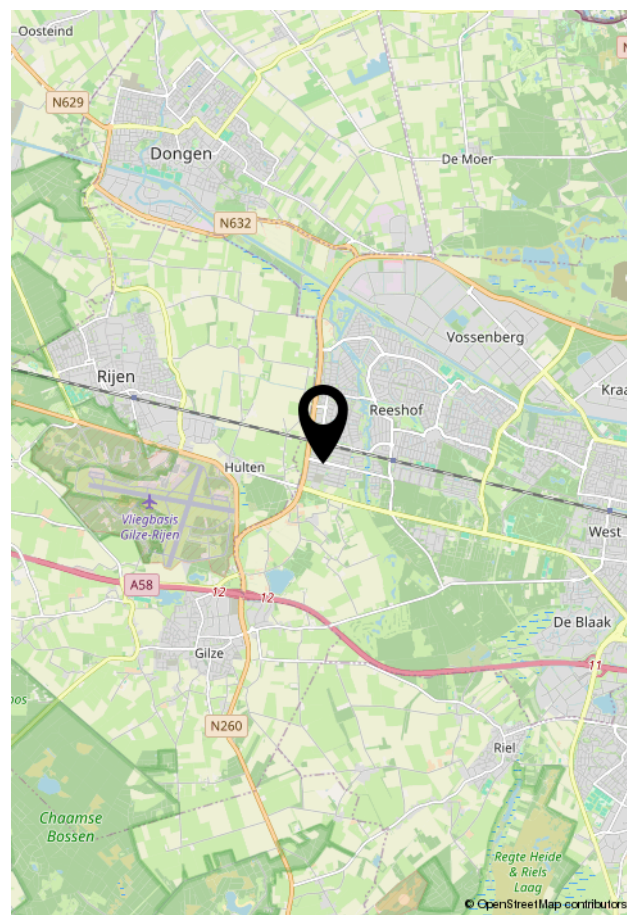
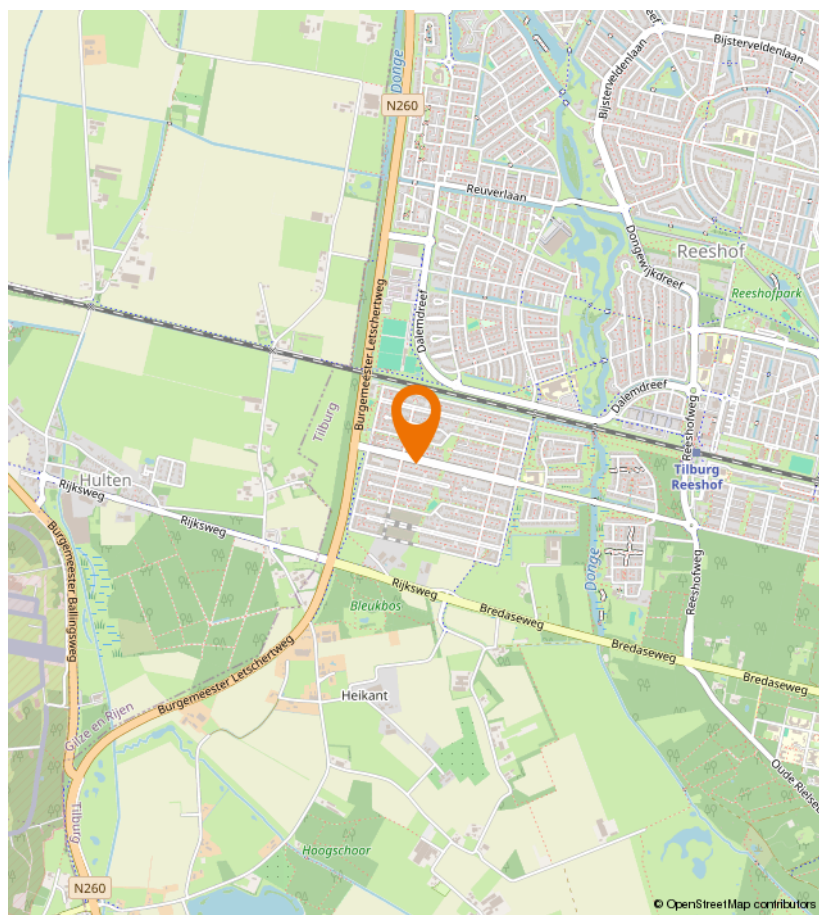
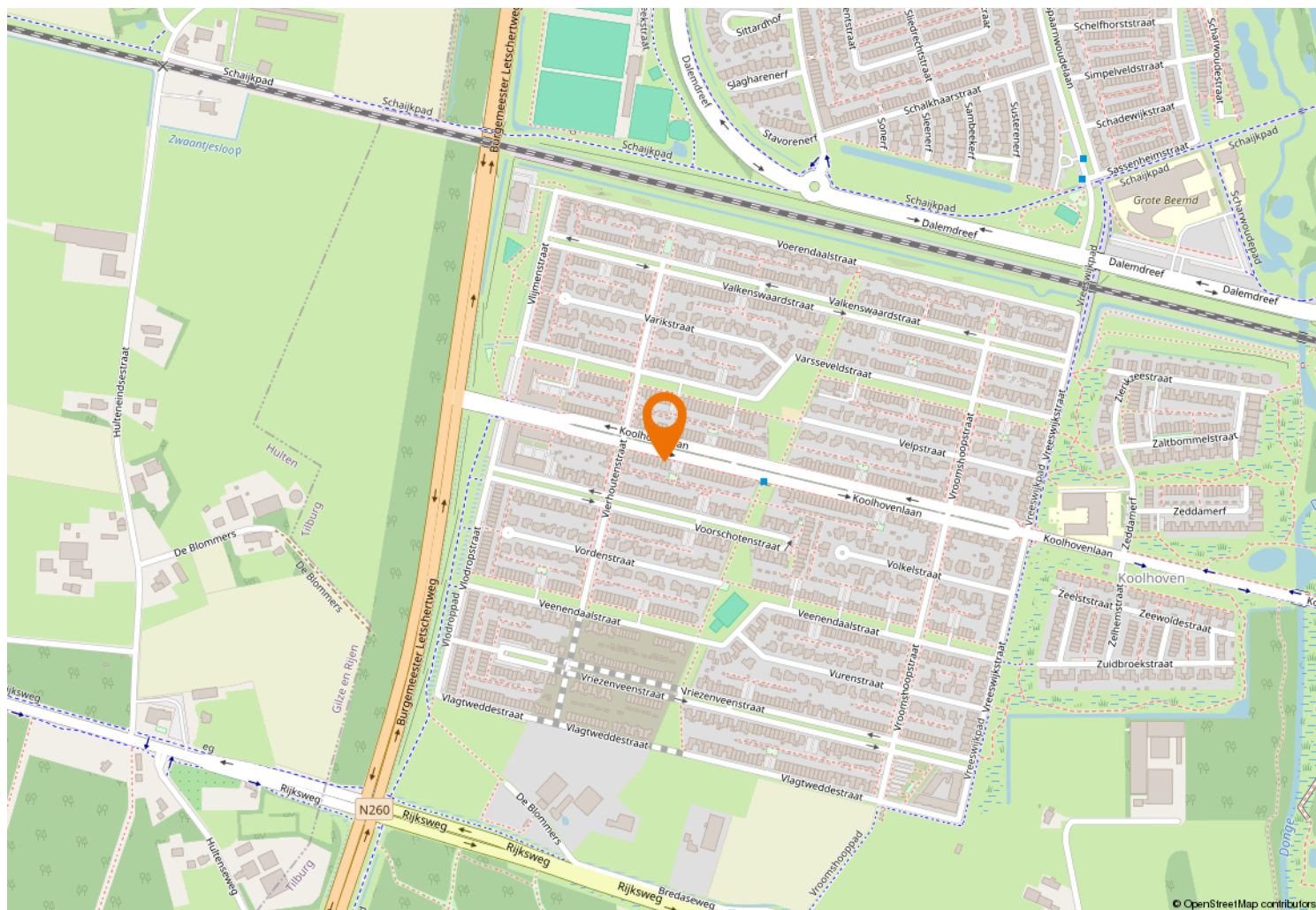
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AH
Perceel 734

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.

