



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MIJNSHEERENLANDSTRAAT 49



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MIJNSHEERENLANDSTRAAT 49 TILBURG (REESHOF)

Een stijlvol afgewerkte eengezinswoning met royale leefruimtes, een moderne keuken en badkamer én een heerlijke tuin. Deze woning biedt alles wat je zoekt: ruimte, licht en comfort in een groene en kindvriendelijke omgeving.

Kenmerkend en stijlvol

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Al bij binnenkomst valt de nette afwerking op. De hal biedt toegang tot de meterkast en natuurlijk de woonkamer. De houten vloer die hier begint, loopt door naar de woonruimtes en zorgt direct voor een warme uitstraling.

Licht en ruimte in de woonkamer

Stap de woonkamer binnen en ervaar meteen de zee van licht. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde reiken tot aan de vloer, waardoor dit met recht een zeer lichte woning genoemd kan worden. De ruimte leent zich perfect voor een royale zithoek waar je samen met familie of vrienden kunt genieten van gezellige avonden. Het zicht op de achtertuin versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid.

Woonkeuken met luxe uitstraling

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle keuken. Deze is compleet ingericht met moderne inbouwapparatuur: een kookplaat, RVS-afzuigkap, koelkast en een combi-oven op ooghoogte. Hier kook je niet alleen met gemak, maar ook met plezier. Terwijl je de lekkerste gerechten bereidt, kijk je via het raam uit over het groene Mosselhoekeplein. Een fijne plek voor wie houdt van koken en gezellig tafelen.

Eerste verdieping: rust en comfort

Vanuit de woonkamer kan ook de eerste verdieping bereikt worden. In het voorportaal van de trap bevindt zich de toiletruimte met zwevend toilet. Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers, waaronder een royale master bedroom van maar liefst 22 m². Deze kamer is groot genoeg voor een tweepersoonsbed, kastenwand en zelfs nog een werkhoek. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

Stijlvol ontspannen in de badkamer

Op deze verdieping bevindt zich ook de moderne badkamer. Deze is smaakvol ingericht met een dubbele wastafel met ondermeubel, een ruime inloophdouche en een toilet. De rustige uitstraling en luxe afwerking maken dit de perfecte plek om de dag ontspannen te beginnen of juist in alle rust af te sluiten.

Tweede verdieping: multifunctionele ruimte

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar een ruime zolderkamer te vinden is. Deze ruimte kan eenvoudig worden omgetoverd tot extra slaapkamer, hobbykamer of kantoor. De knieschotten aan de zijkanten bieden praktische bergruimte en hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Buiten genieten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en biedt volop ruimte voor meerdere zithoeken. Of je nu wilt ontbijten in de ochtendzon of 's avonds lang wilt nagenieten van een barbecue met vrienden, de tuin biedt voor ieder moment een fijne plek. Achterin de tuin staat een stenen berging en via de brandgang is de tuin ook achterom bereikbaar.



Wonen in de Reeshof

De woning ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk Leeuwerik, onderdeel van de Reeshof. Hier woon je te midden van veel groen, speelgelegenheden en een ruim aanbod aan scholen. Winkelcentrum De Heyhoef en winkelcentrum Dalem, sportverenigingen en NS-station Tilburg Reeshof liggen allemaal op fietsafstand. Voor gezinnen zijn basisscholen zoals De Bibit, De Sporckt en De Meander en middelbare scholen zoals het Beatrix College en Reeshof College eenvoudig bereikbaar. Uitvalswegen richting de A58 (Breda en Eindhoven) zijn snel aan te rijden en binnen 20 minuten fiets je naar het bruisende centrum van Tilburg.

Belangrijkste kenmerken:

- Bouwjaar 1997;
- Woonoppervlakte 130 m²;
- Perceeloppervlakte 127 m²;
- Inhoud 462 m³;
- Energielabel A;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar*;
- 2 slaapkamers + ruime zolder;
- Moderne keuken en badkamer;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging en achterom;
- Rustige, kindvriendelijke wijk met veel voorzieningen in de buurt.

Soms stap je een woning binnen en voelt het meteen goed. Deze woning aan de Mijnsheerenlandstraat 49 is zo'n plek. Maak snel een afspraak – dit is er één die je niet wilt missen.

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.

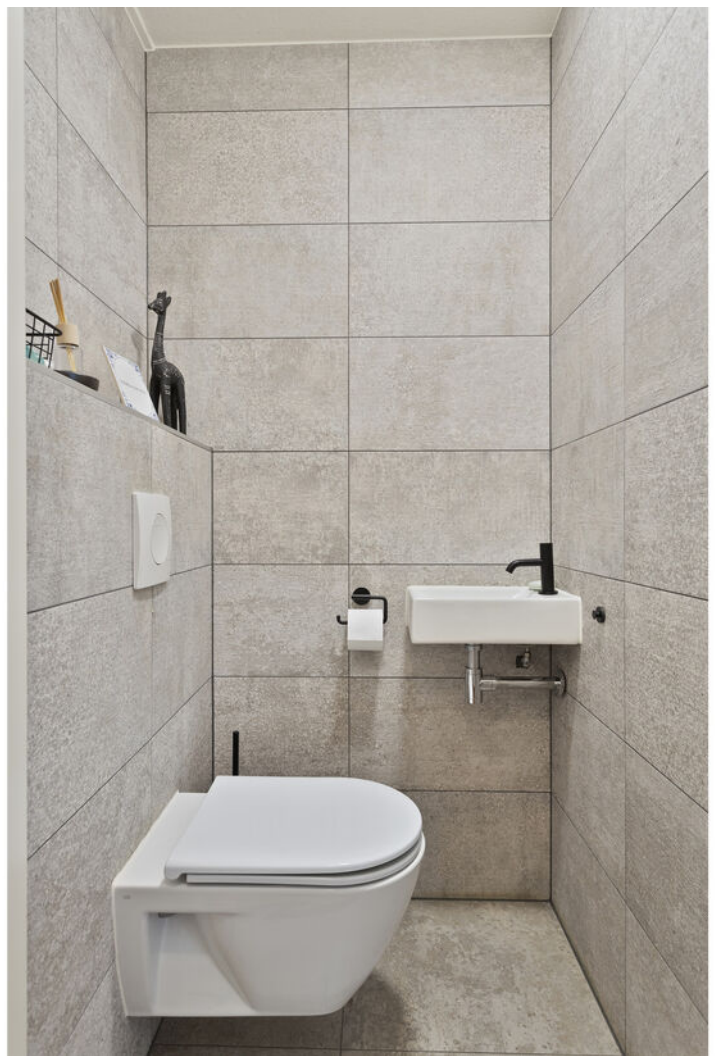
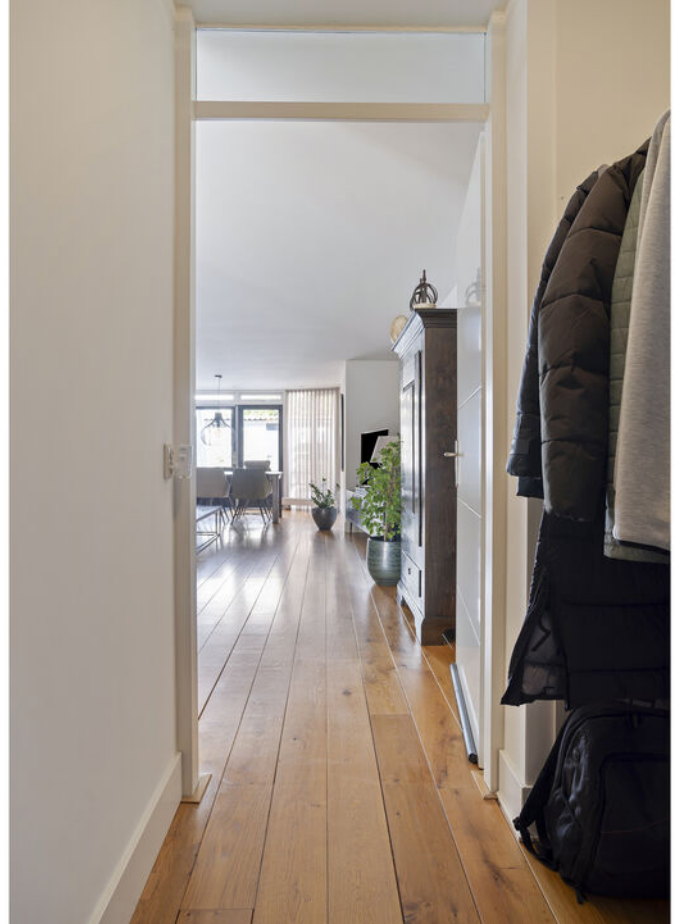


KENMERKEN

Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inhoud	462 m ³
Bouwjaar	1997





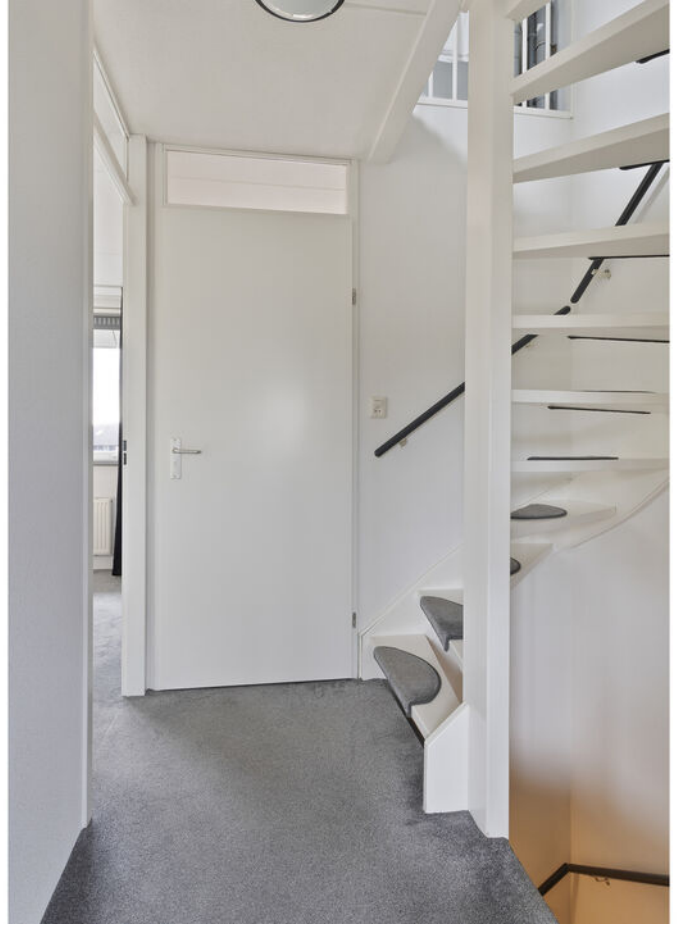
























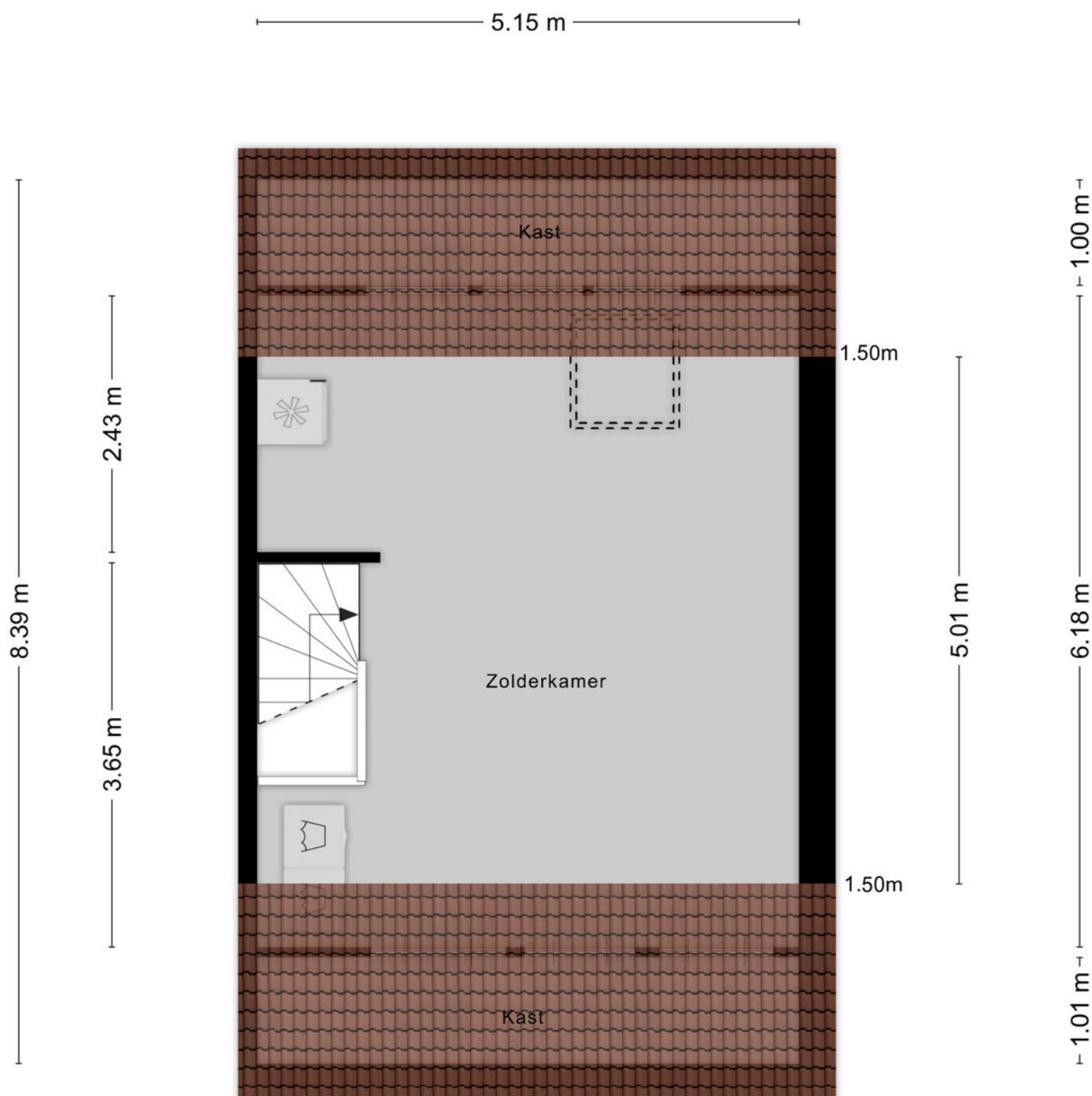
PLATTEGROND



PLATTEGROND

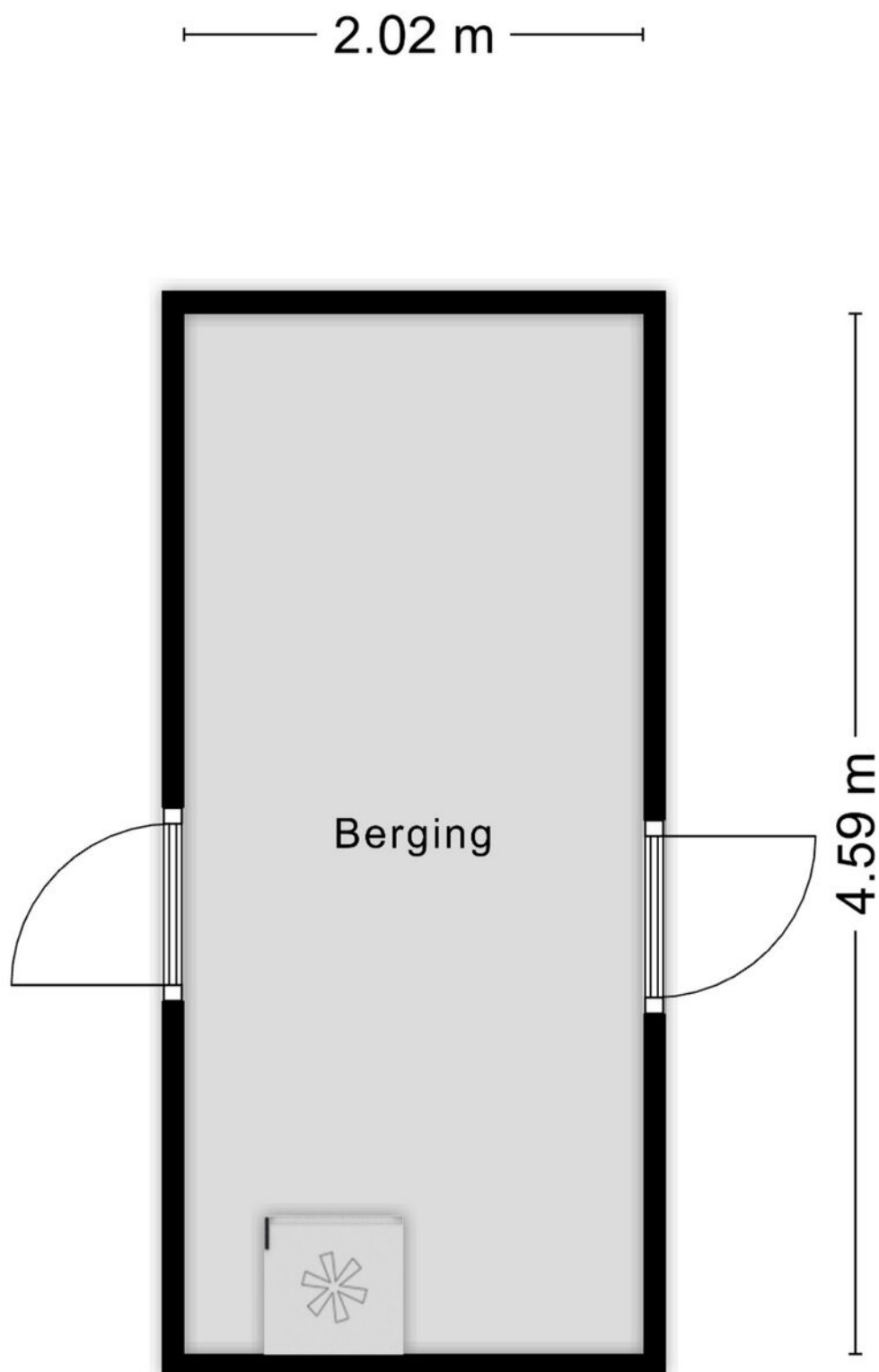


PLATTEGROND

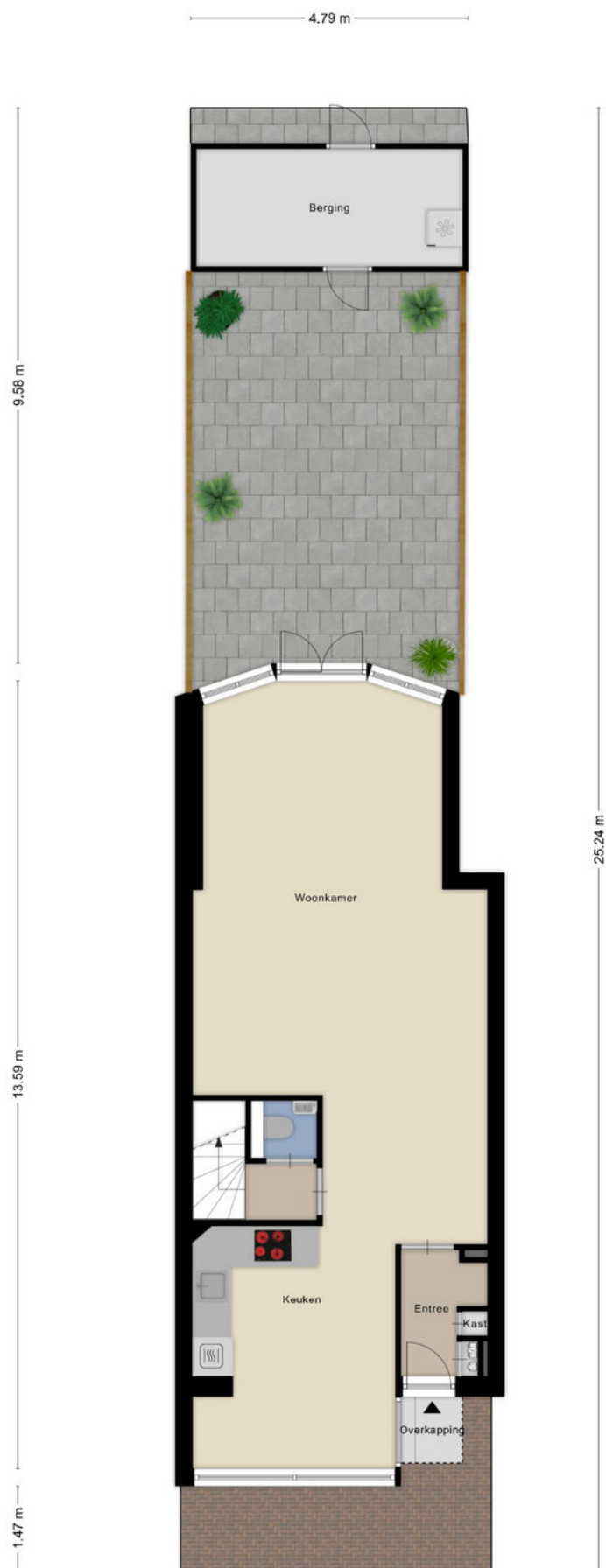


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

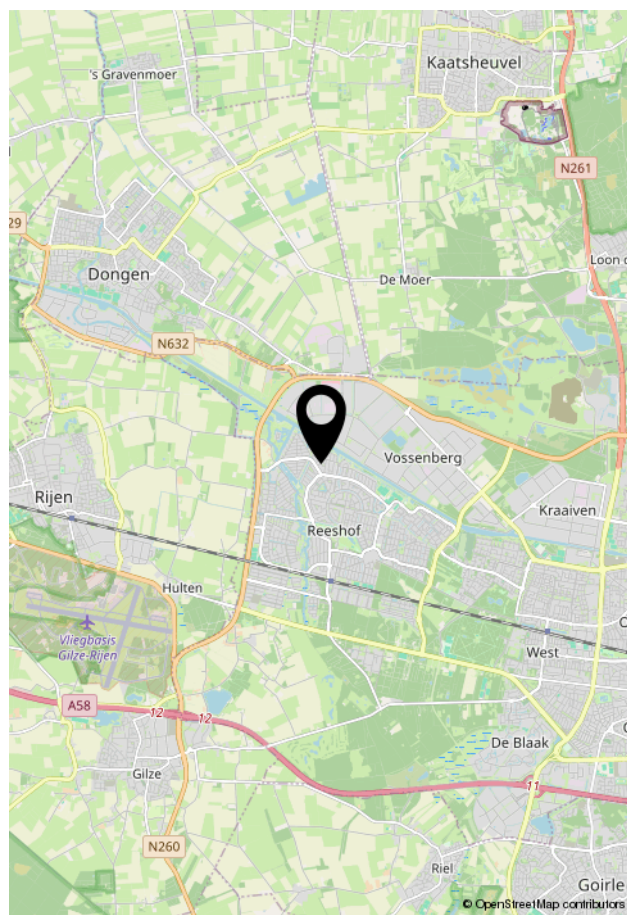
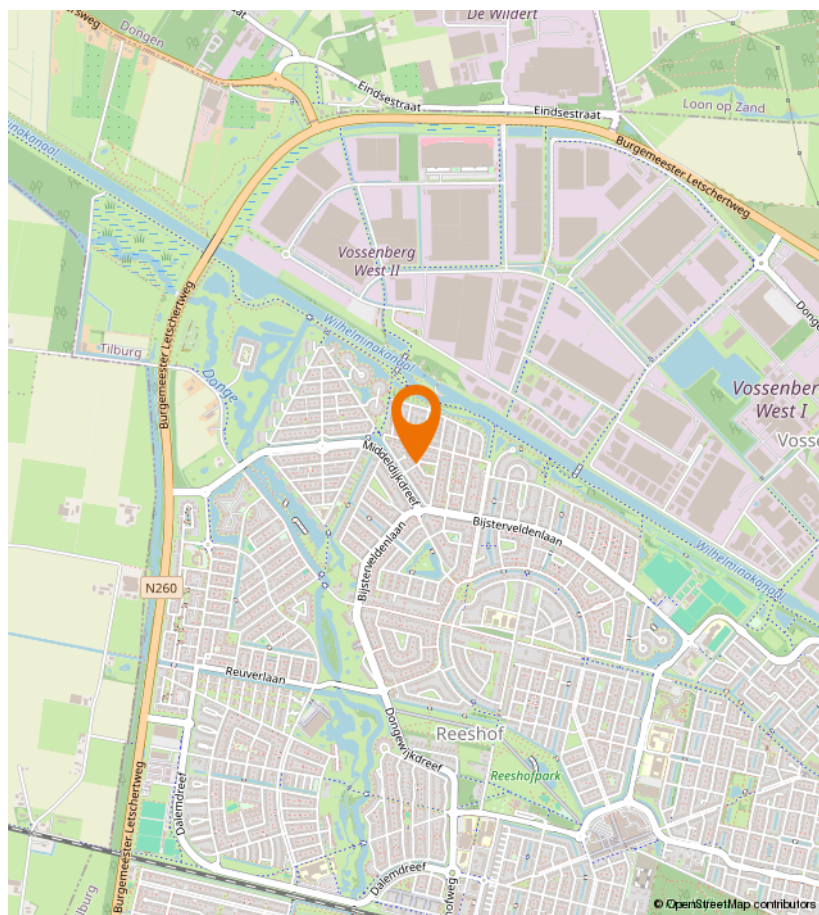
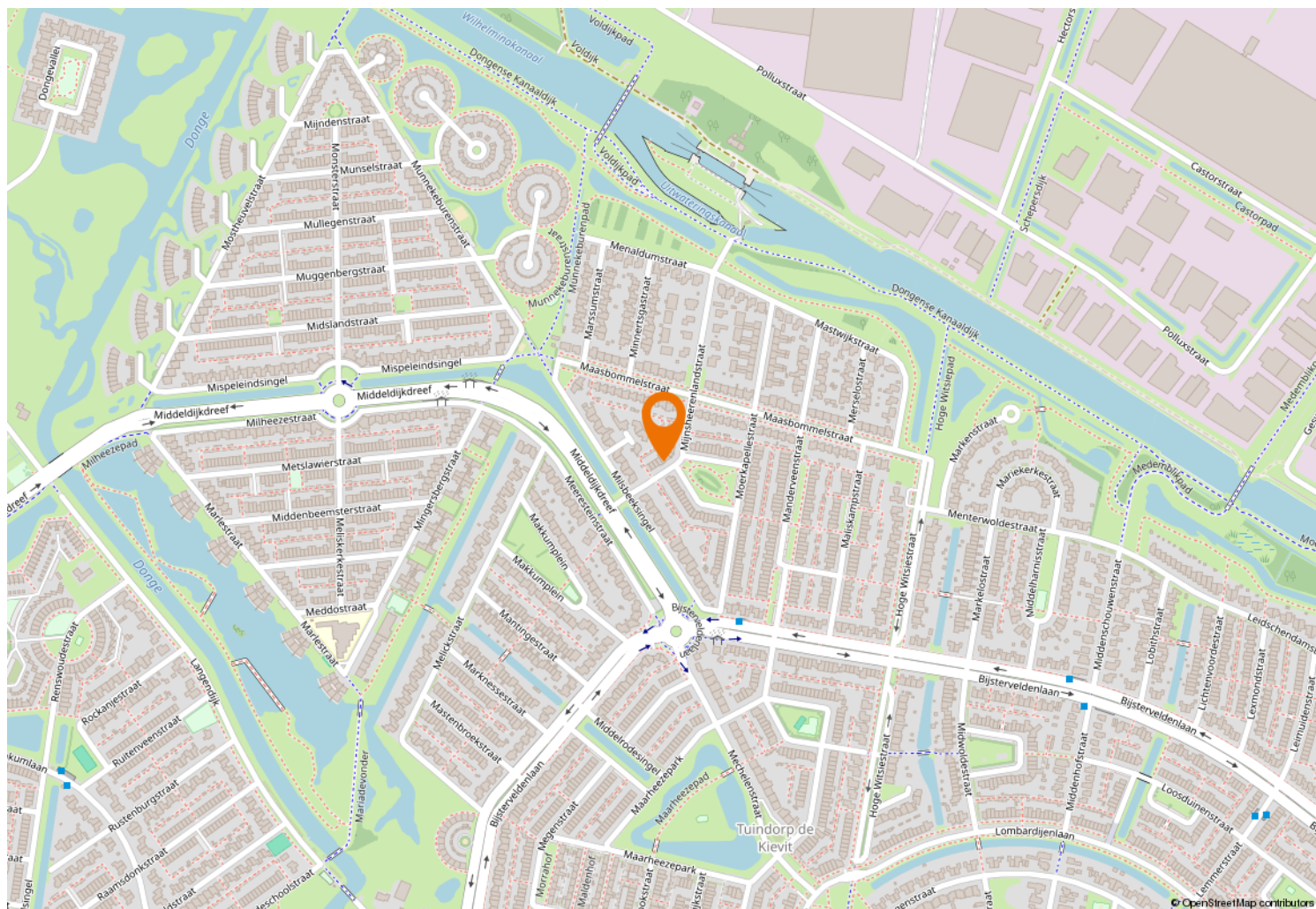
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AG
Perceel 3908

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.

