



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

ABCOUDESTRAAT 28



Vraagprijs
€ 725.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

ABCOUDESTRAAT 28 TILBURG (REESHOF)

Een moderne patiobungalow vol licht, comfort en duurzaamheid

Aankomst en entree

Wanneer je de rustige en goed verzorgde woonwijk Witbrant-Oost binnenrijdt, valt deze prachtige, witte bungalow direct op. Het moderne ontwerp van Bedaux de Brouwer Architecten straalt eenvoud en klasse uit. Aan de voorzijde tref je een carport met plaats voor twee auto's en een praktische inpandige berging die je ook via de patio kunt bereiken.

Via de entree stap je binnen in een lichte hal. De glazen pui zorgt voor een prachtige lichtinval en de tegels met vloerverwarming lopen hier naadloos door in de woonkamer en keuken. Vanaf het eerste moment voel je de balans tussen warmte en modern wooncomfort.

Woonkamer – royaal en licht

De woonkamer is een echte blikvanger: een royale ruimte van circa 9,50 m x 5,50 m. Je vindt er grote ramen en een schuifpui met een plissé hordeur richting de patio. Dankzij deze brede raampartij komt er overvloedig daglicht binnen, terwijl je toch geniet van volledige privacy. De open verbinding met de keuken maakt de ruimte nog ruimer en nodigt uit tot gezellig samenzijn.

Keuken – modern en functioneel

De luxe Bulthaup keuken is stijlvol én praktisch ingericht. Met een granieten werkblad, een spoeliland en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een kookplaat, oven, combi-oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en RVS-afzuigkap beschik je over alle gemakken. De keuken biedt veel werk- en opbergruimte en vormt daarmee een perfecte combinatie van design en functionaliteit.

Bijkeuken – praktisch gemak

Direct achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger, en is ruimte voor een extra koelkast of vriezer. Ideaal om alles netjes uit het zicht te houden.

Slaapvleugel – rust en comfort

Alle drie de slaapkamers liggen aan de patio en hebben ieder een brede raampartij met draaikiepddeuren naar binnen. Dit creëert een optimale verbinding tussen binnen en buiten. Alle draaikiepddeuren aan de patio zijn voorzien van horren.

Master bedroom: royaal van formaat, ruimte voor een groot tweepersoonsbed én een royale garderobekast. Voorzien van airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen.

Tweede slaapkamer: eveneens uitgerust met airconditioning en daardoor perfect als logeerkamer of werkkamer.

Derde slaapkamer: ideaal als kinderkamer, werkruimte of hobbykamer.

Alle kamers zijn afgewerkt met een houtlook laminaatvloer, wat zorgt voor een warme uitstraling.

Badkamer – tijdloos en stijlvol

De badkamer is ingericht in een moderne, tijdloze stijl met lichte wandtegels tot het plafond en donkerdere vloertegels. Hier vind je een ruime inloopdouche, een zwevend douchetoilet (of "Japans toilet"), een wastafel met wandmeubel en een hoge dubbele wandkast. Een plek waar comfort en rust samenkomen.

Patio – een zonnige oase van rust

Het hart van de woning is de intieme, zuidelijk gelegen patio. De lichte wanden geven het geheel een mediterrane uitstraling. Je geniet hier in alle privacy van de zon, of je zit beschut onder de ruime glazen



overkapping tijdens een zomerse regenbui. De patio is sfeervol aangelegd met beplanting, heeft lichtpunten en een buitenkraan, en biedt volop ruimte voor een gezellige tuinset.

Duurzaam en energiezuinig

Deze woning is gebouwd in 2005 en volledig voorbereid op de toekomst. Met een energielabel A++, 14 zonnepanelen, een warmtepomp met boiler, vloerverwarming en airco's in twee slaapkamers woon je hier modern en energiezuinig. Elektrische screens maken het mogelijk om in de zomer de warmte buiten te houden. Een woning die niet alleen mooi is, maar ook duurzaam in gebruik.

Ligging – groen, rustig en toch centraal

De wijk Witbrant-Oost is ruim opgezet, kindvriendelijk en ligt aan de rand van Stadsbos013. Hier wandel of fiets je zo het groen in: de Oude Warande, Heidepark en diverse wandel- en fietsroutes liggen binnen handbereik. Voorzieningen zoals winkelcentrum Heyhoef, scholen, sportfaciliteiten en zwembad zijn nabij. De Universiteit van Tilburg, hockeyclub Tilburg en goede OV-verbindingen liggen eveneens dichtbij. Via de Bredaseweg en omliggende uitvalswegen ben je bovendien snel in andere delen van de stad of de regio.

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar 2005;
- Perceeloppervlak 324 m²;
- Woonoppervlak 150 m²;
- Inhoud 566 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A++;
- 3 slaapkamers;
- Voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van zon- en windgestuurde elektrische

screens en buitenjaloezieën;

- 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.

Deze patiobungalow aan de Abcoudestraat 28 biedt het beste van twee werelden: architectonische klasse en modern comfort, gecombineerd met energiezuinig en levensloopbestendig wonen. Een woning waar je direct in thuis zult komen.

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.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	324 m ²
Inhoud	566 m ³
Bouwjaar	2005

















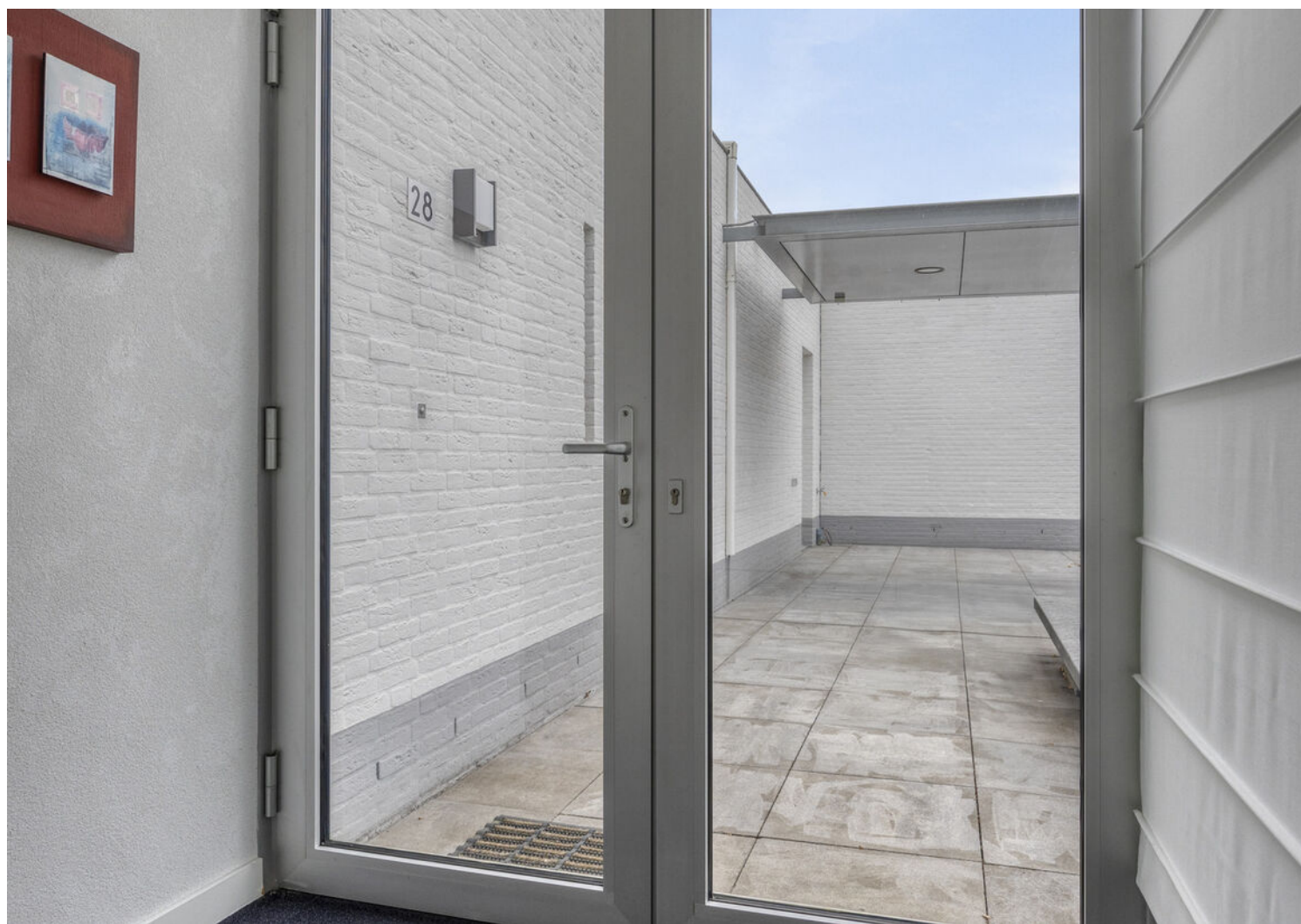






















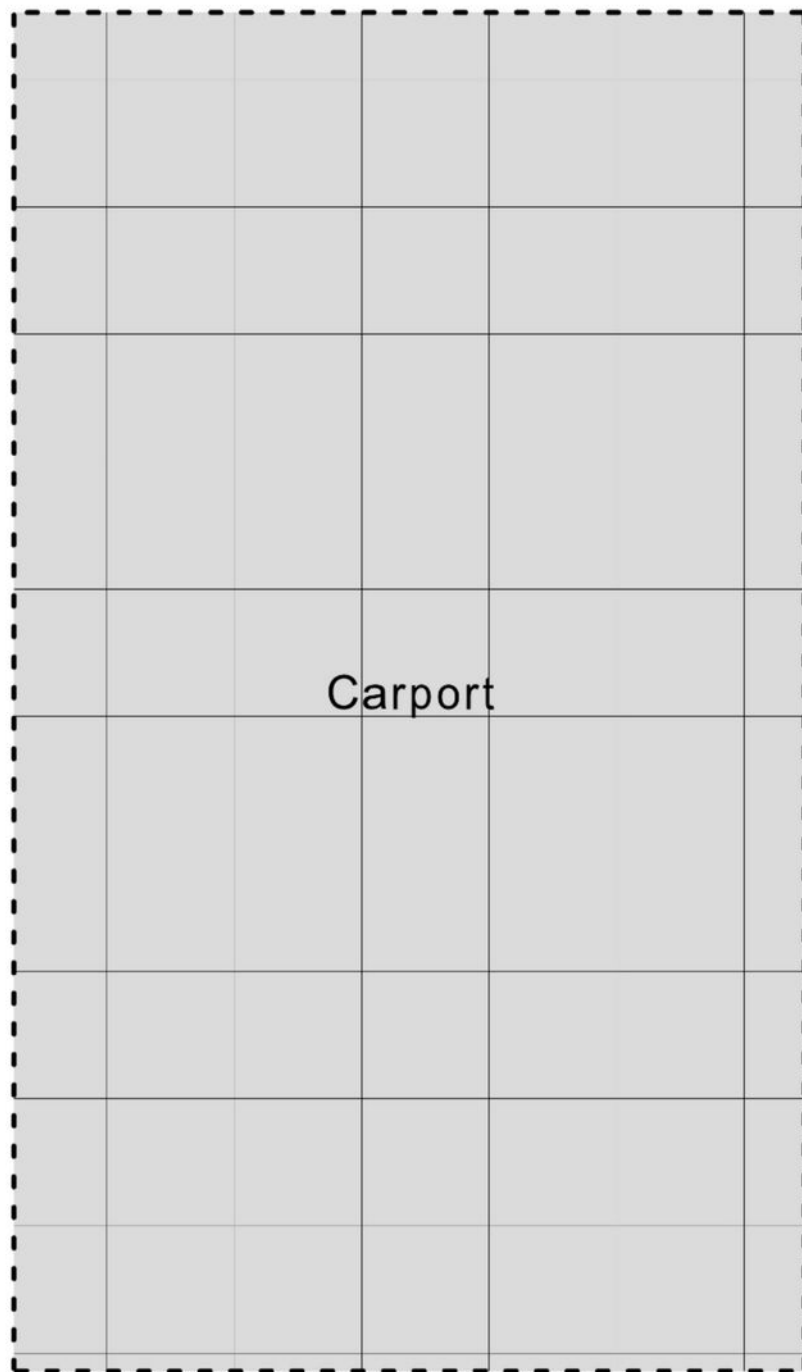


PLATTEGROND



PLATTEGROND

3.10 m



5.33 m

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

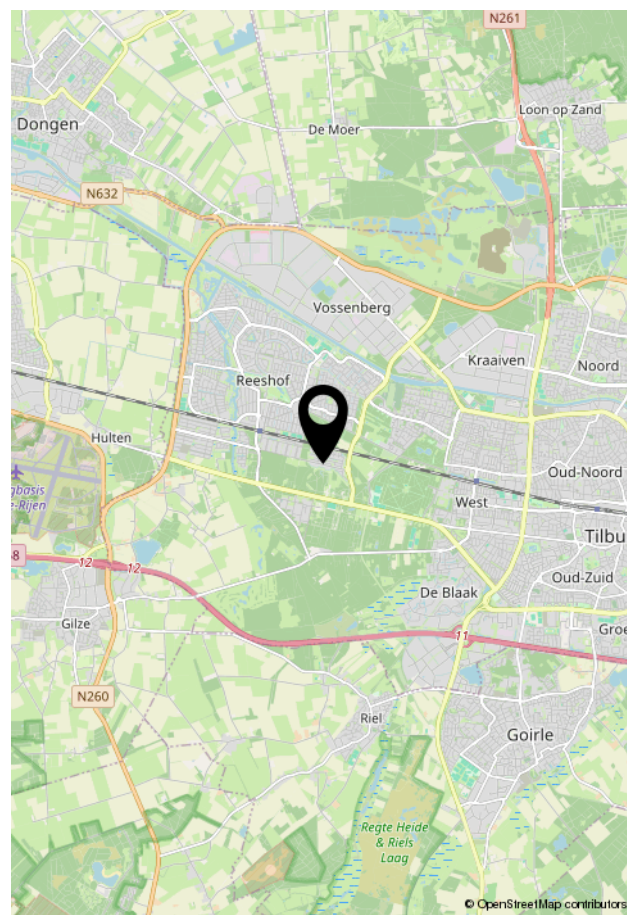
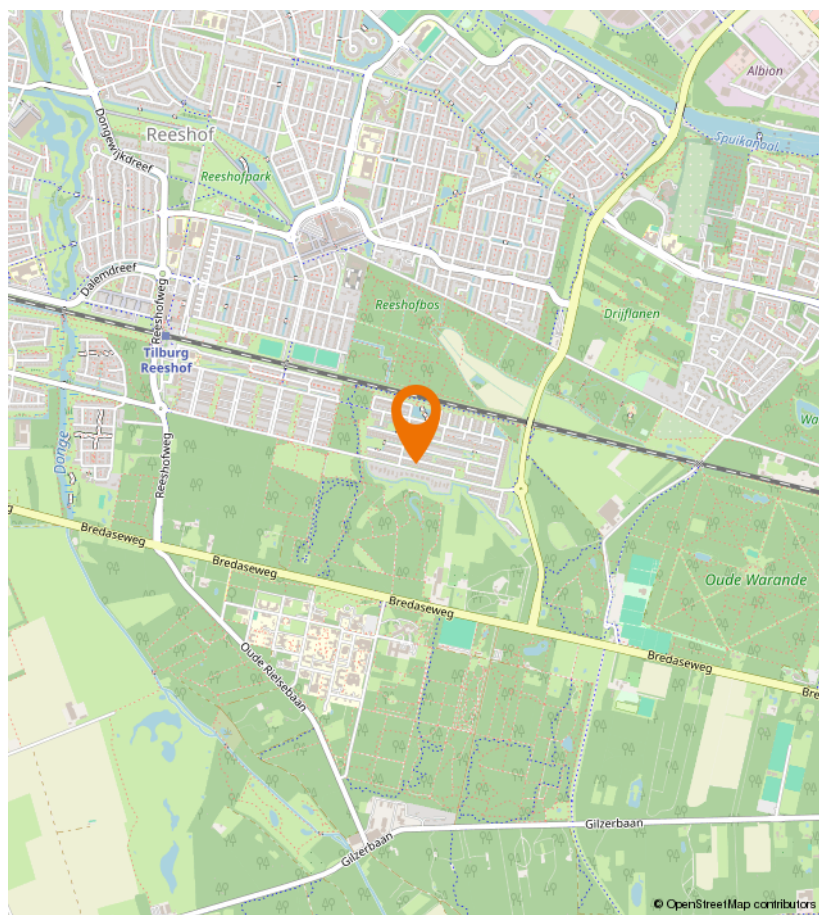
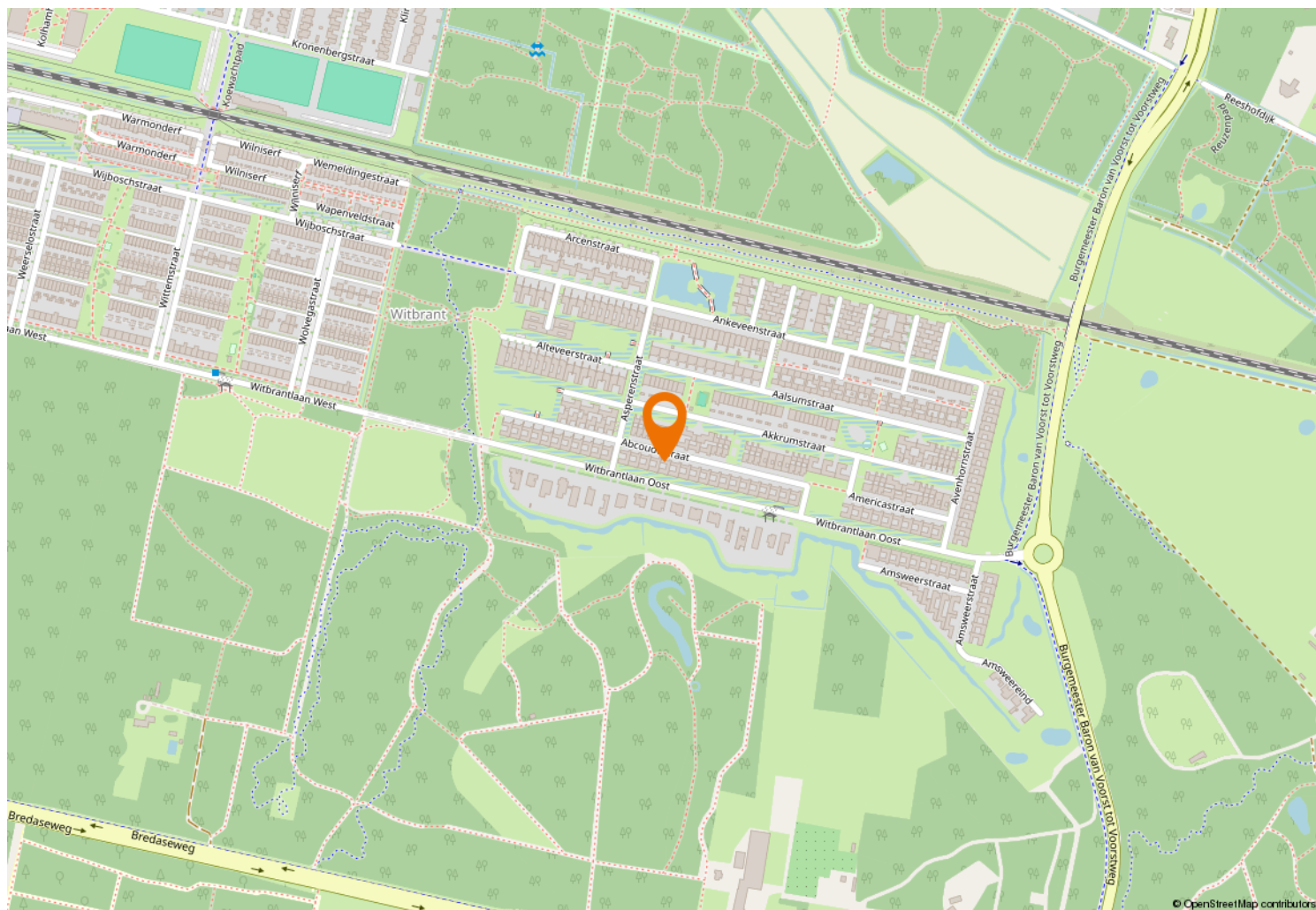
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie F
Perceel 5990

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.

