



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

REESHOFWEG 44



Vraagprijs
€ 490.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

REESHOFWEG 44 – TILBURG

Wonen aan de rand van de natuur, met de stad binnen handbereik

In de geliefde wijk Witbrant in Tilburg, op een steenworp afstand van het natuurgebied De Gaas én het bruisende stadsplein Forum, vind je dit prachtige hoekappartement op de eerste verdieping. Hier woon je in een rustige, groene omgeving die ideaal is voor wandelaars, hardlopers en natuurliefhebbers, terwijl alle denkbare stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn. NS-station Tilburg Reeshof, winkelcentrum De Heyhoef, horeca, zorg en sport – alles is op loopafstand te vinden. Deze bijzondere combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt dit appartement tot een zeldzaam pareltje in de stad.

Wonen met karakter – waar licht, luxe en comfort samenkomen

Welkom in het licht

Zodra je dit appartement binnenstapt, ervaar je het direct: ruimte, licht en een aangename rust. De hoekligging zorgt voor royale raampartijen rondom, die niet alleen zorgen voor een ongekennde hoeveelheid daglicht, maar ook een fenomenaal vrij uitzicht van 180 graden bieden. Hier kijk je uit over het groene landschap van De Gaas – een levend schilderij dat elk seizoen verrast.

Een woonkamer om in te leven

De lichte, ruime woonkamer vormt het kloppend hart van dit appartement. De luxe PVC-vloer met vloerverwarming loopt drempelloos door in elke ruimte en versterkt de

serene sfeer. Dankzij de luxaflex – waarvan twee grote ramen elektrisch bedienbaar zijn – bepaal je moeiteloos de juiste lichtinval en privacy.

Koken in stijl

In 2023 is de woonkeuken volledig vernieuwd. Met een stijlvol Star Galaxy werkblad, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/combimagnetron op ooghoogte, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser, is dit een keuken waar koken een belevenis wordt. Hier kook je met comfort én klasse, met je gasten aan tafel in de open leefruimte of op de loggia die direct aan de woonkamer grenst.

Loggia: binnen en toch buiten

De ruime loggia van 9 m² is een verlengstuk van je woonkamer. Hier drink je je ochtendkoffie in de zon, of sluit je je dag af met een glas wijn terwijl je uitkijkt over het groen. In elk seizoen geniet je hier van het buitengevoel, beschermd tegen wind en regen – een luxe toevoeging aan het woongenot.

Slapen met een glimlach

De hoofdslaapkamer is royaal en biedt rust en comfort. Daarnaast is er een tweede ruimte die nu dienstdoet als een royale walk-in closet, maar eenvoudig om te bouwen is tot een tweede slaapkamer, werkruimte of hobbykamer – wat jij maar nodig hebt.



Modern sanitair, strak afgewerkt

Ook de badkamer, uit 2023, is volledig up to date. Een stijlvolle wastafel met ondermeubel, praktische opbergkasten, een ruime inloofdouche met regendouche en een moderne uitstraling maken dit tot een ruimte waar je met plezier de dag begint. Het separate toilet in de hal is in dezelfde strakke stijl afgewerkt.

Pluspunten van Reeshofweg 44 op een rij:

- Bouwjaar 2022;
- Woonoppervlakte van 91 m²;
- Kleinschalig complex met slechts 6 appartementen;
- Energielabel A++: optimaal geïsoleerd;
- Vrij uitzicht van 180 graden op natuurgebied;
- Eigen parkeerplaats;
- 2 zonnepanelen (2023);
- Voorzien van airco voor koelen en verwarmen;
- Nieuwe luxe keuken (2023) met hoogwaardige apparatuur;
- Ruime loggia van 9 m²;
- Lichte, royale woonkamer met elektrische luxaflex;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar.

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
Perceeloppervlakte
Inhoud
Bouwjaar

91 m²
-
300 m³
2022





















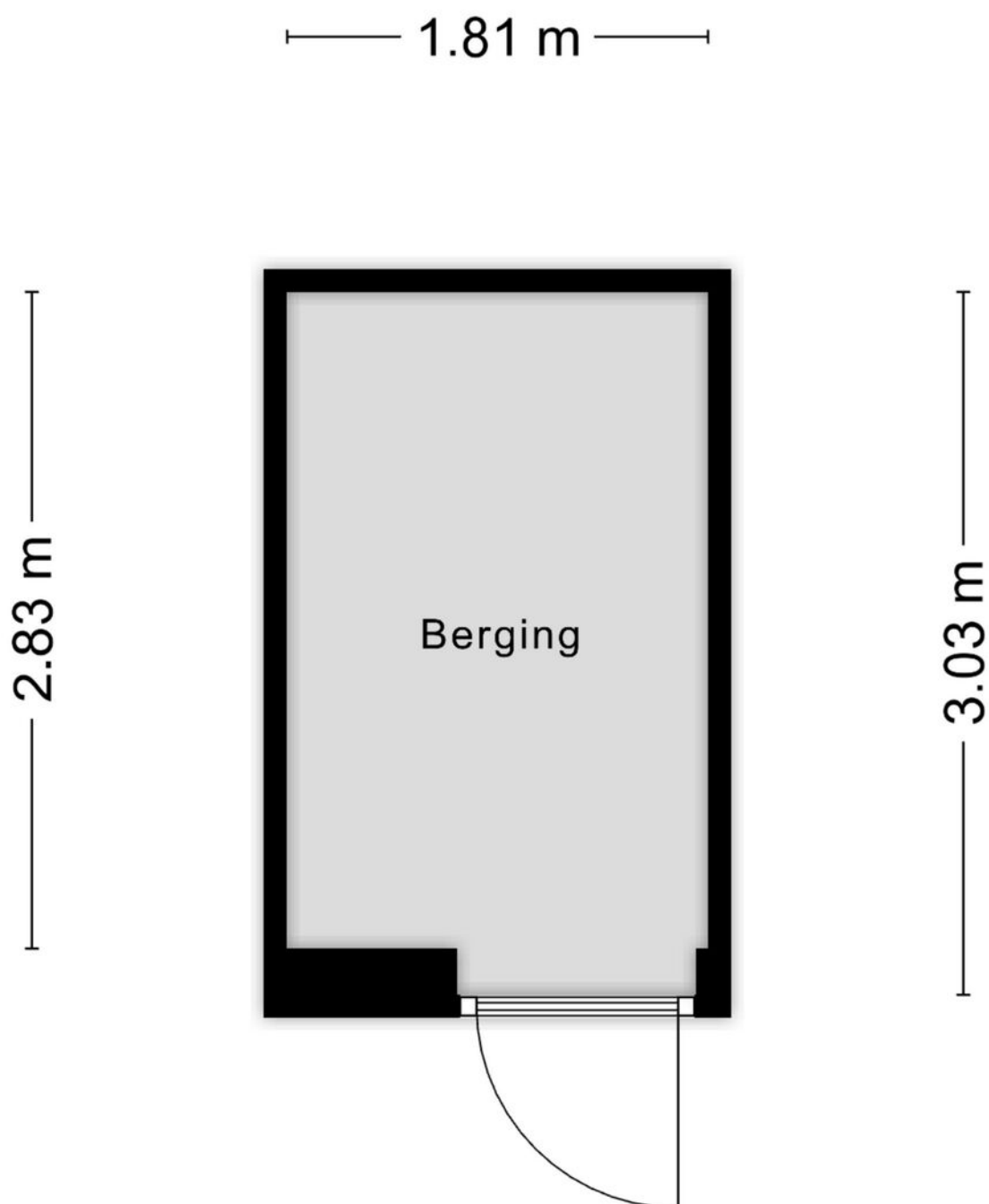




PLATTEGROND



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 9 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

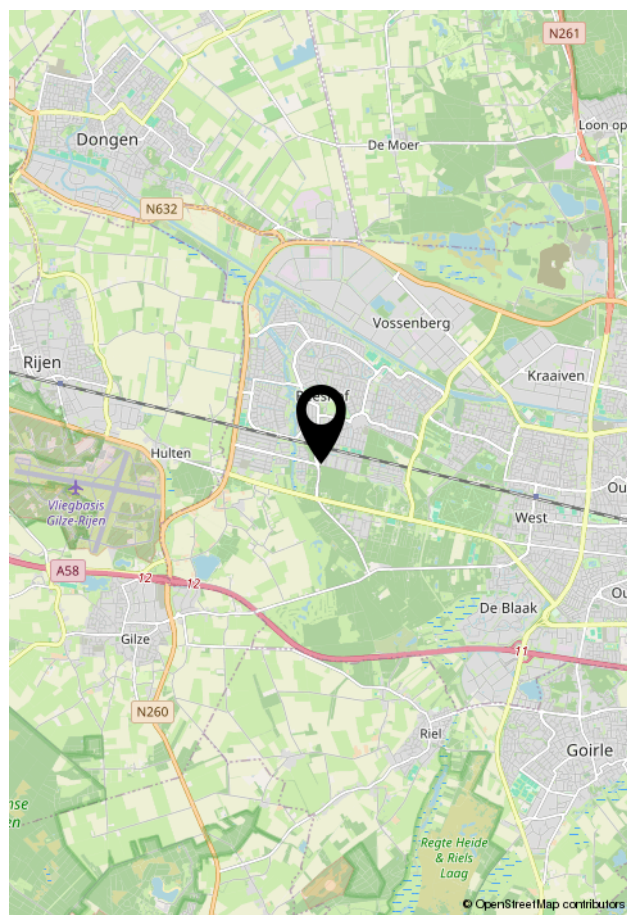
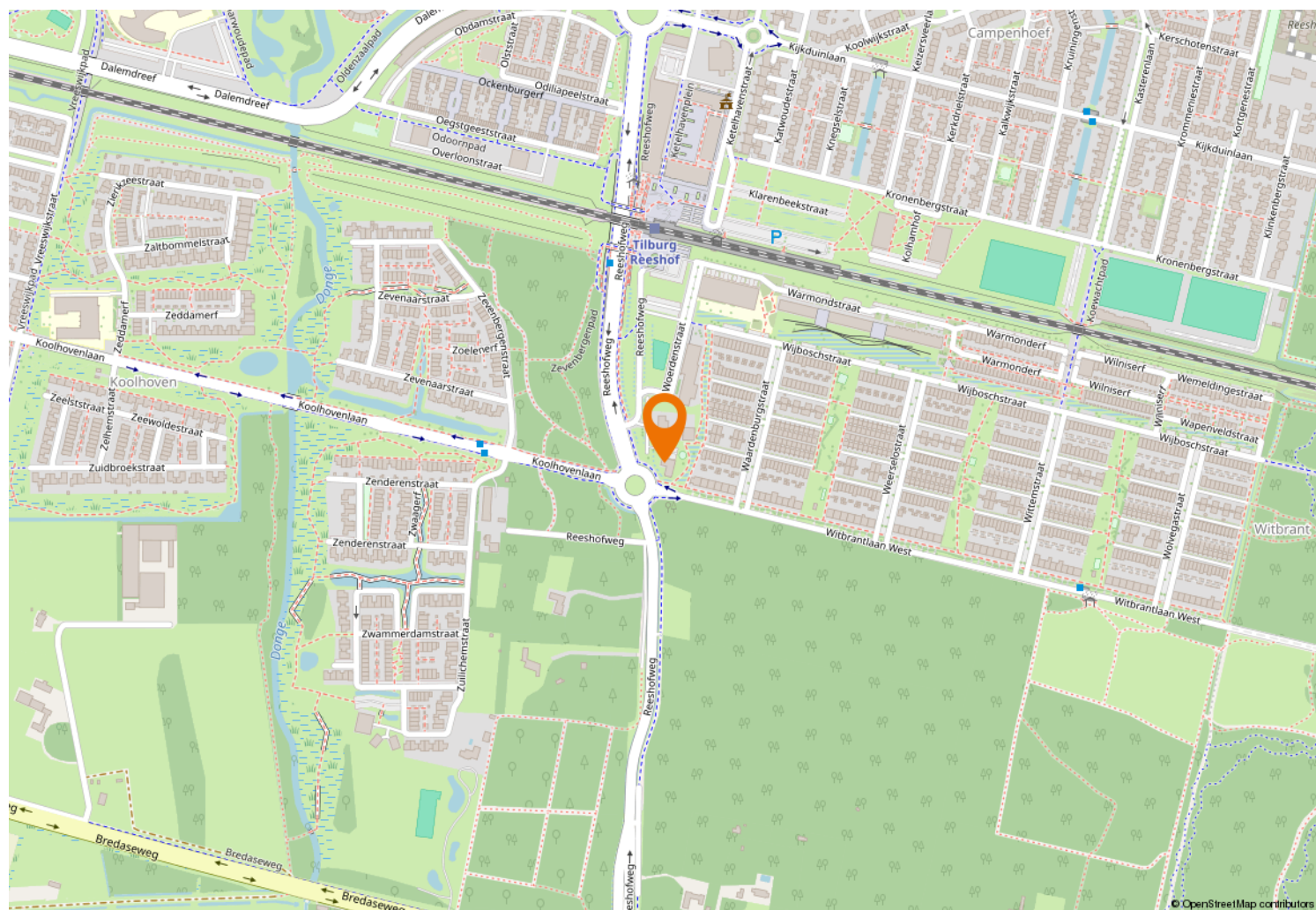
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie F
Perceel 6831

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.

