



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

REGGE 45



Vraagprijs
€ 480.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

REGGE 45 – TILBURG

Een sfeervolle hoekwoning met karakter in de geliefde wijk De Blaak

Wonen in De Blaak: rust, ruimte en rijkdom aan groen

In het hart van de gewilde wijk De Blaak ligt deze prachtig onderhouden hoekwoning aan de Regge 45. Hier woon je in een omgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, waar vijvers het straatbeeld sieren en waar het leven nét iets rustiger stroomt.

Met winkels, scholen, sportcomplexen en tennisbanen op steenworp afstand en het centrum van Tilburg binnen handbereik, combineert deze locatie het beste van twee werelden: een serene woonomgeving met het bruisende stadsleven dichtbij.

Via de Baroniebaan ben je bovendien in no-time onderweg naar Den Bosch, Eindhoven of Breda – ideaal voor forenzen of liefhebbers van stedelijke uitstapjes.

De woning – een sfeervolle thuisbasis vol warmte en licht
Welkom thuis

Zodra je binnenstapt, voel je het: dit is geen standaard huis. De hal verwelkomt je met een warme, verzorgde uitstraling en biedt toegang tot de woonkamer – het kloppende hart van het huis.

Wonen met licht en leven

De lichte muren en strakke plafonds vormen een prachtig contrast met de houten vloer, die de ruimte een natuurlijke, warme sfeer geeft. Het daglicht valt royaal naar binnen, waardoor de woonkamer een fijne plek is om samen te komen, te ontspannen of gewoon te genieten van een rustige middag met uitzicht op de tuin.

De keuken – waar stijl en gezelligheid samenkomen
Aan de achterzijde bevindt zich de moderne matzwarte keuken: strak vormgegeven, met een eigentijdse uitstraling. Terwijl je kookt op de stijlvolle kookplaat met zwarte afzuigkap, heb je direct contact met je gasten of gezin.

De keuken is compleet uitgerust met een combi-magnetron, vaatwasser en koelkast. Onder de trap bevindt zich een praktische voorraadkast, slim weggewerkt maar verrassend ruim.

Rust en ruimte boven

Op de eerste verdieping vind je de masterbedroom aan de achterzijde – een oase van rust, met een prachtig uitzicht op het groene Dongepad. Daarnaast bevindt zich een tweede, intiemere slaapkamer, ideaal als kinderkamer of werkruimte.

Aan de voorzijde ligt nog een royale derde slaapkamer, samen met de volledig betegelde badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. De stijlvolle houtlook laminaatvloer loopt drempelloos door van de overloop naar de slaapkamers en creëert een gevoel van eenheid en klasse.

Zolder met mogelijkheden

De vaste trap brengt je naar de ruime zolderverdieping, voorzien van een Velux dakraam. Een ideale plek voor een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Hier vind je ook de aansluitingen voor wasmachine en droger – praktisch en netjes.

Tuin met privacy en karakter

De achtertuin op het noordwesten biedt een fijne combinatie van zon en schaduw. Doordat de tuin grenst



aan het Dongepad, heb je geen directe achterburen – wat zorgt voor een heerlijk gevoel van privacy.

Het grote terras is perfect voor lange zomeravonden, terwijl de ruime overkapping ervoor zorgt dat je zelfs tijdens een zomerse bui comfortabel buiten kunt blijven zitten. De stenen berging biedt volop ruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Een tuin die uitnodigt om te genieten – het hele jaar door.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1982;
Woonoppervlak: ca. 113 m²;
Inhoud: ca. 399 m³;
Perceeloppervlakte: 193 m²;
CV-installatie: 2018;
Energie label B – geldig tot en met 09-10-2035;
NEN 2580 meetrapport*;
Uitstekende ligging nabij winkelcentrum De Blaak, scholen en uitvalswegen.

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

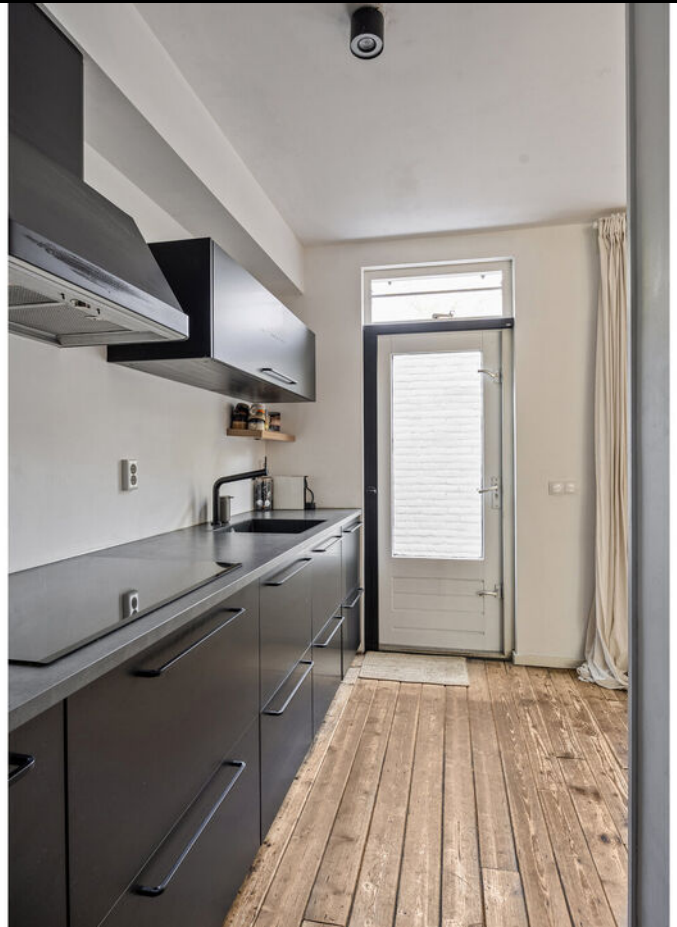
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Inhoud	399 m ³
Bouwjaar	1982

































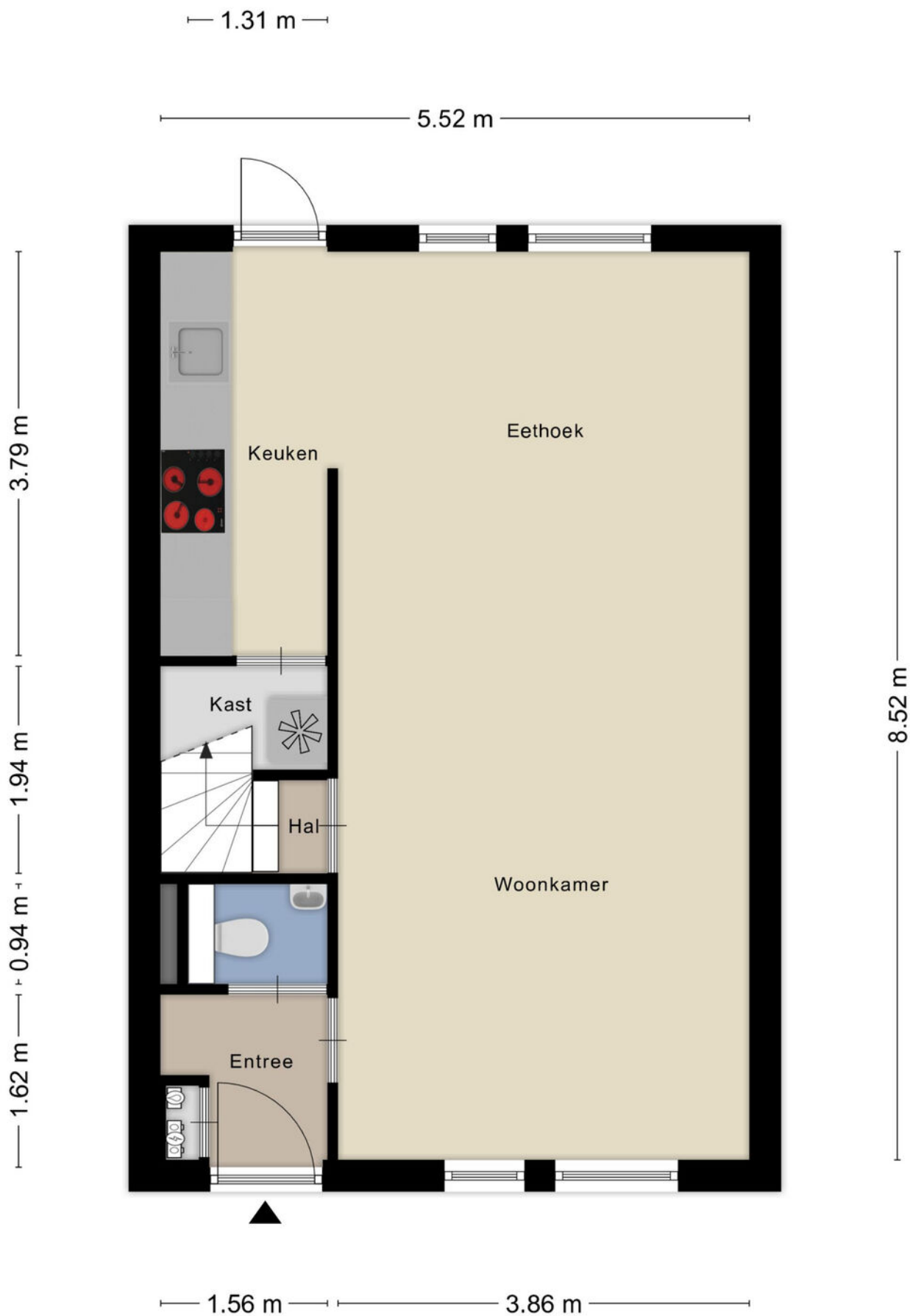








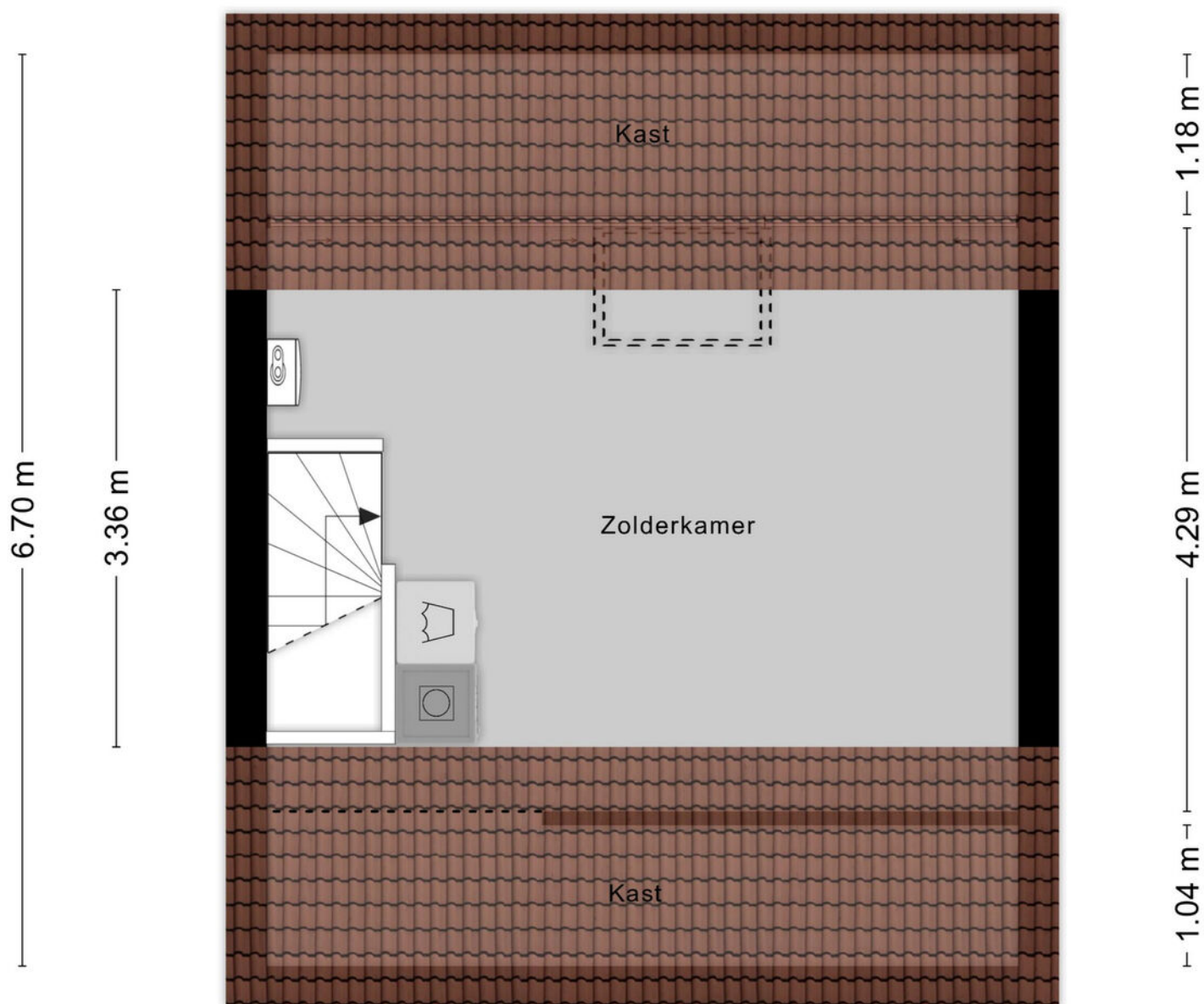
PLATTEGROND



PLATTEGROND

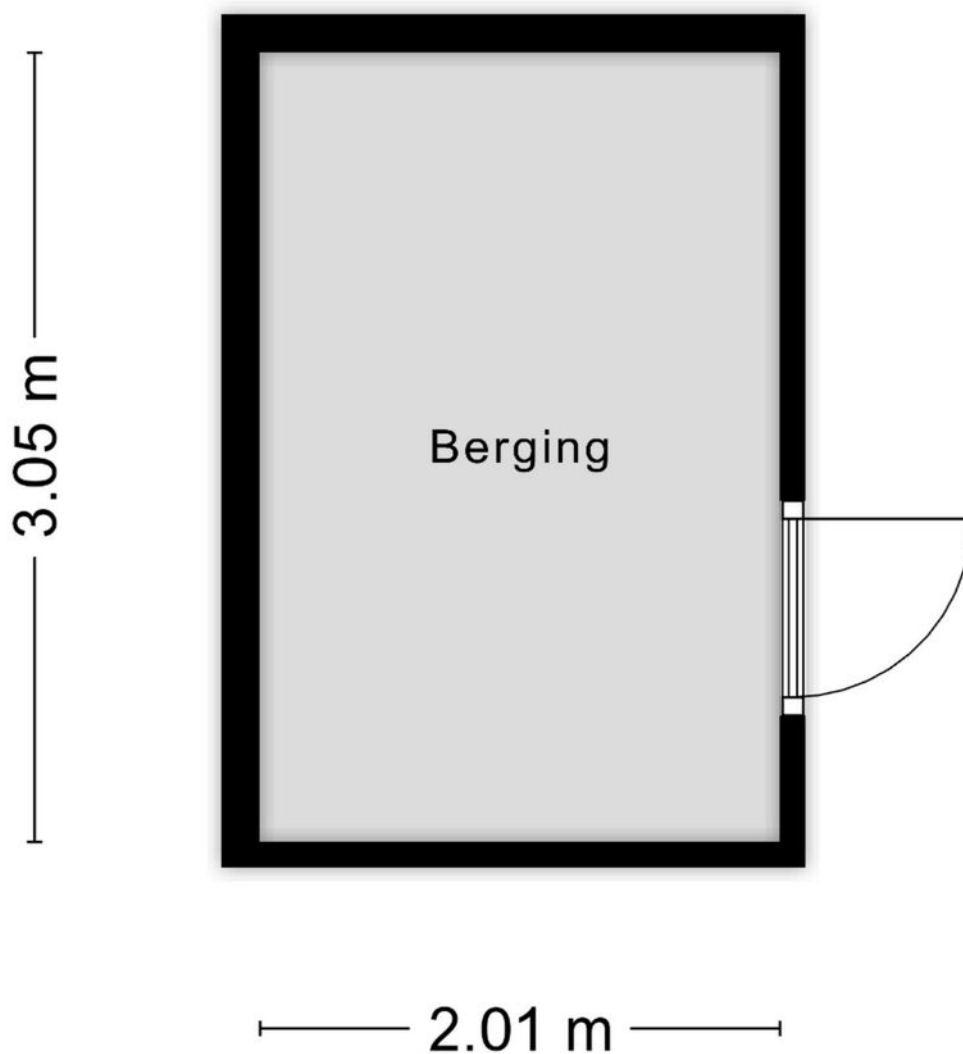


PLATTEGROND



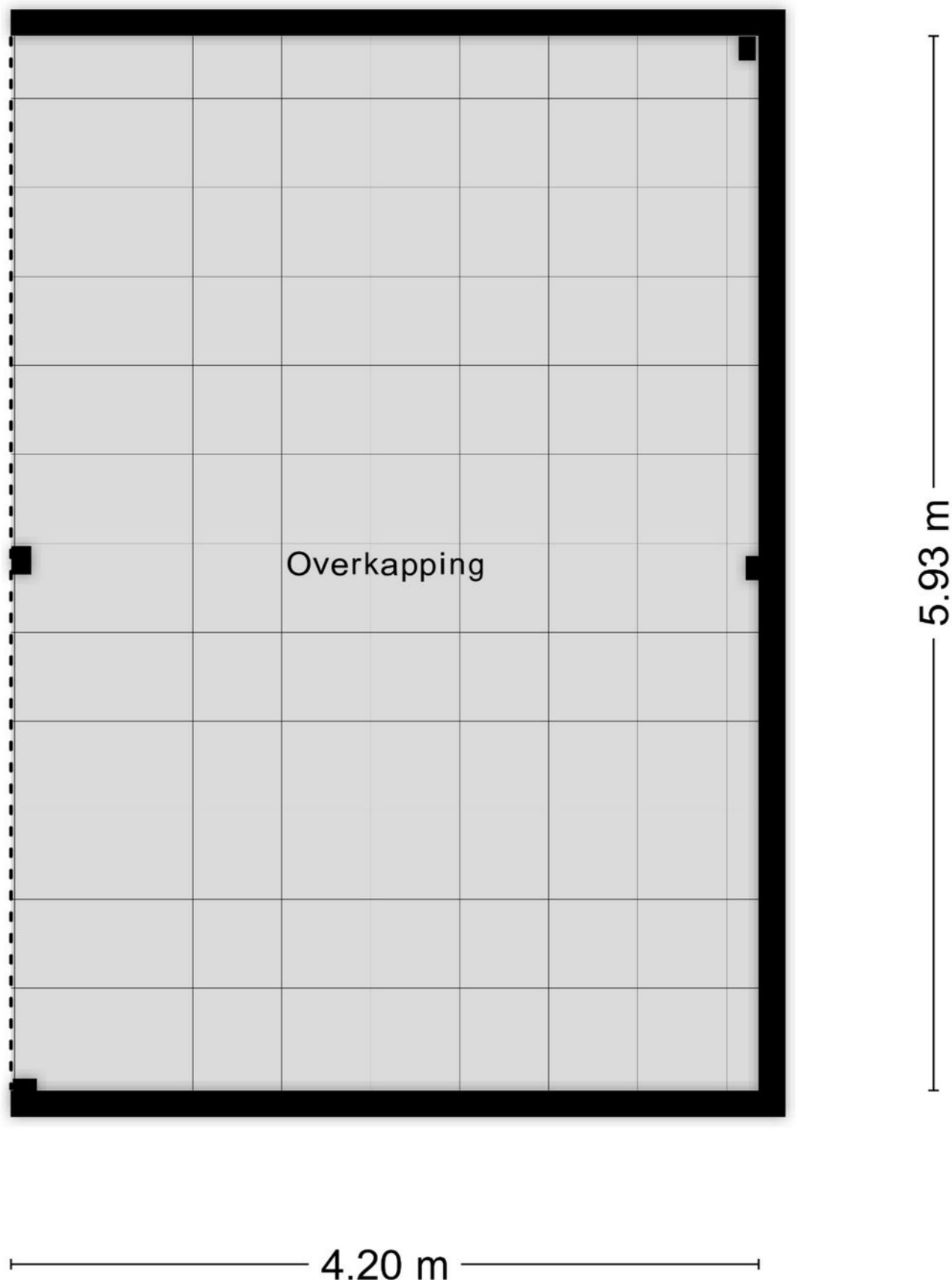
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

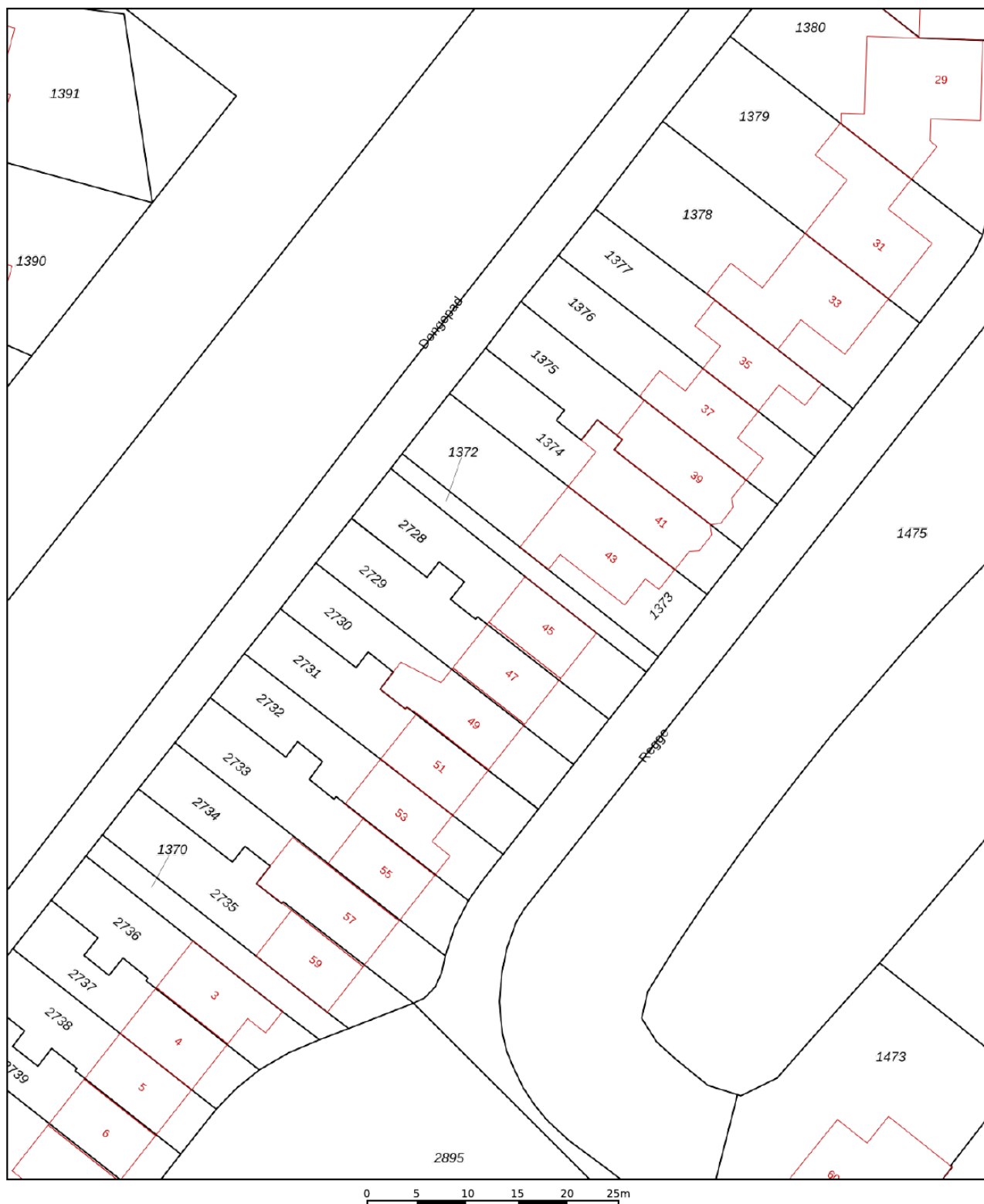
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

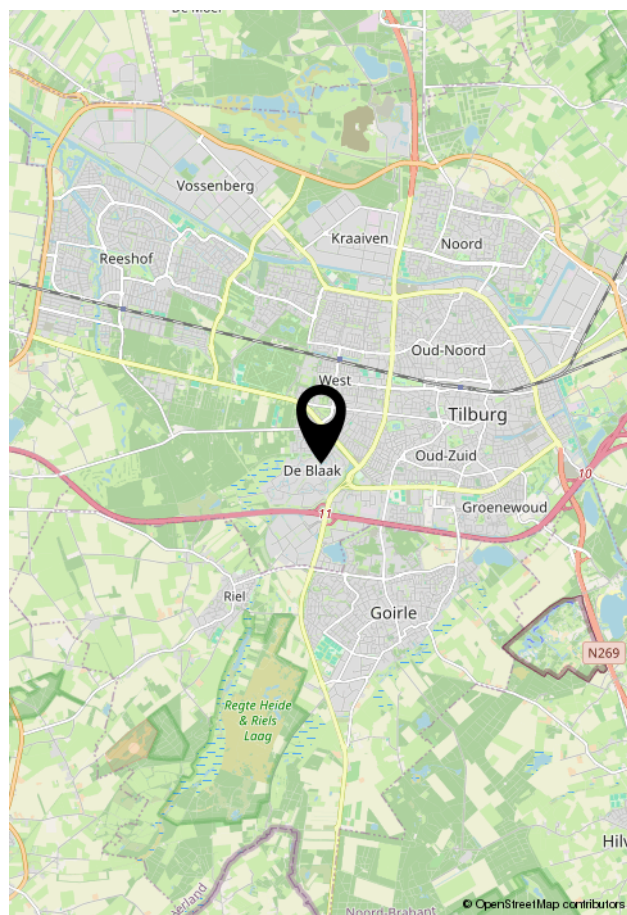
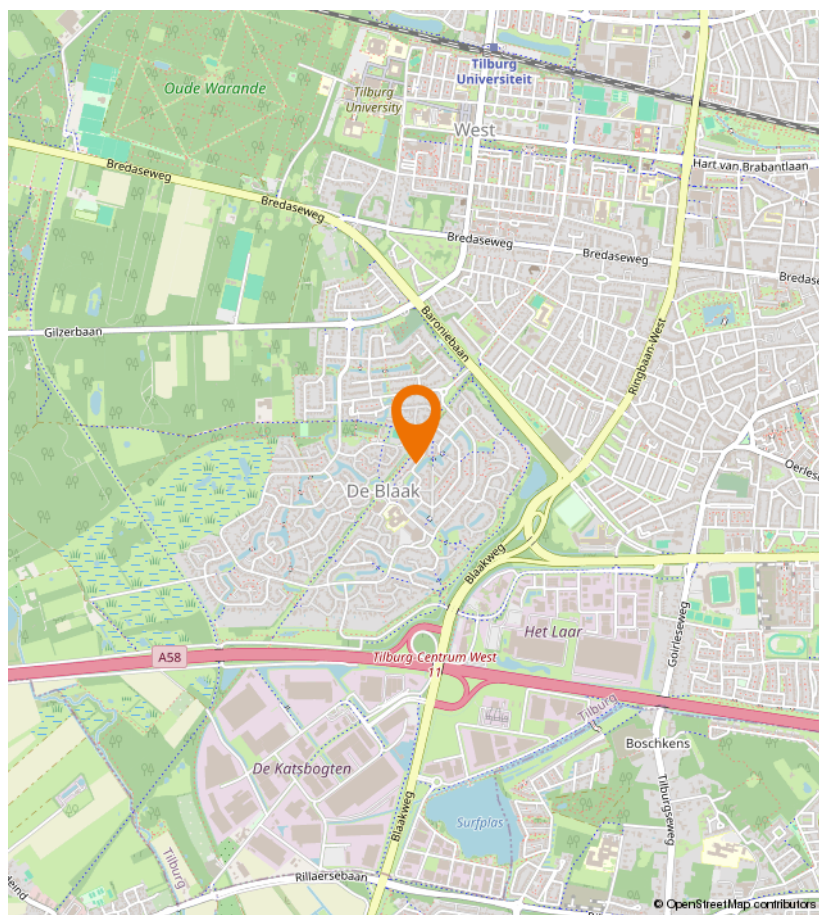
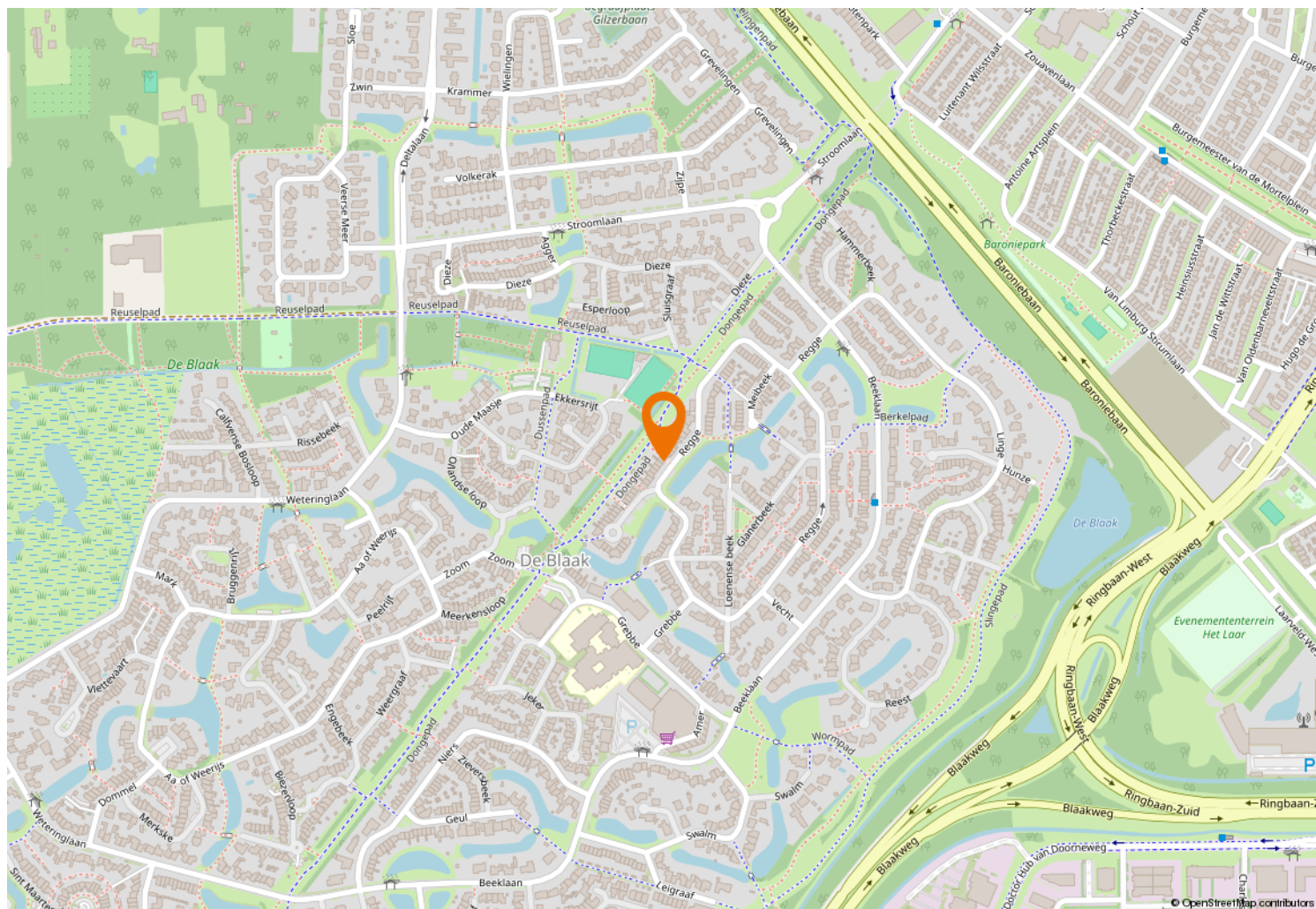
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AA
Perceel 2728

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.

