



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MAGENTAHOF 64



Vraagprijs
€ 495.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MAGENTAHOF 64 TILBURG

Wonen aan de rand van het Wandelbos

Aan de westkant van Tilburg, waar de stad langzaam overgaat in het groen van het Wandelbos, ligt het geliefde appartementencomplex De Duynstaete. Hier woon je op een plek waar vogels je 's ochtends wekken en waar je binnen enkele minuten in het bos kunt zijn voor een ontspannen wandeling. Tegelijkertijd vind je alles wat je nodig hebt op loopafstand: winkelcentra Paletplein en Westermarkt, het openbaar vervoer letterlijk voor de deur, en het TweeSteden Ziekenhuis op slechts vijf minuten rijden. Een rustige, veilige en verzorgde omgeving – ideaal voor wie comfort, natuur en gemak wil combineren.

Wonen met licht, ruimte en uitzicht

Licht aan alle kanten

Zodra je binnenstapt op de achtste verdieping van De Duynstaete, merk je het meteen: licht. Vanuit werkelijk alle buitenzijden stroomt het zonlicht naar binnen. Grote raampartijen laten de seizoenen subtiel meeveranderen met het uitzicht – van fris lentegroen tot warm herfstgoud.

Hoekappartement met uitzicht op het groen

Omdat dit appartement op de hoek en de hoogste etage ligt, geniet je van een weids panorama over het omringende groen. Geen inkijk, geen stadsdrukke – alleen rust, ruimte en het zachte geruis van de wind door de bomen. Sommige bewoners noemen het gekscherend “het penthouse van De Duynstaete”... en eerlijk is eerlijk: het voelt er ook zo.

Balkon met zon en privacy

Via de royale schuifpui loop je de woonkamer uit, het balkon van maar liefst 11 m² op. Een plek die de hele

dag door uitnodigt om even te blijven zitten. 's Ochtends met een kop koffie in de zon, 's avonds met een glas wijn bij het zachte licht van de ondergaande zon. Het elektrisch zonnescherm zorgt voor schaduw op warme dagen – comfort op maat.

Ruimte en rust in elke kamer

De woonkamer is royaal opgezet, met een warme, rustige sfeer die zich uitstekend leent voor een persoonlijke inrichting.

De keuken – licht, praktisch en gastvrij

De halfopen keuken in L-opstelling is een plek waar koken en wonen samenkomen. Dankzij het raam valt er ook hier rijkelijk daglicht binnen – een zeldzaam detail dat direct zorgt voor sfeer en ruimtegevoel. De keuken is volledig ingericht met moderne inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met meerdere zones, combimagnetron op ooghoogte en een koelkast met vriesgedeelte. De praktische opstelling biedt veel werkbladruimte, terwijl het halfopen karakter contact met de woonkamer houdt – ideaal voor wie graag kookt én gezelschap houdt.

De slaapkamers – rust en ruimte als uitgangspunt

Beide slaapkamers zijn royaal en goed in te delen. De hoofdslaapkamer is een lichte, rustige ruimte waar je direct tot rust komt. Dankzij de grote raampartij met uitzicht op het groen en de royale afmeting biedt deze kamer een perfecte balans tussen comfort en functionaliteit. Bovendien heeft de master directe toegang tot de badkamer – een luxe die het dagelijkse wooncomfort verhoogt. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en ideaal als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. De rustige ligging aan de zijkant van het appartement zorgt voor privacy en stilte, terwijl de royale kastenwand zorgt voor veel bergruimte.



Slimme indeling, volop comfort

De badkamer is verrassend ruim, mede dankzij de aparte wasruimte waarin plaats is voor wasmachine, droger en zelfs een vriezer. Hierdoor blijft de badkamer open, overzichtelijk en comfortabel – met volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren of te stylen.

Alles doordacht geregeld

Naast een inpandige berging vind je beneden een extra berging én een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Het complex beschikt uiteraard over liften, een videofooninstallatie en een gezamenlijke fietsenstalling.

Een rustige gemeenschap met faciliteiten binnen handbereik

De Duynstaete is een keurig onderhouden complex, hoofdzakelijk bewoond door zelfstandige senioren die waarde hechten aan rust en kwaliteit van leven. Via een loopbrug is er directe toegang tot De Duynsberg, waar bewoners gebruik kunnen maken van een restaurant, kapper, fysiotherapie, pedicure, winkeltje en diverse activiteiten. Comfortabel en zelfstandig wonen met zorg binnen handbereik – precies zoals het bedoeld is.

Pluspunten van de woning op een rij:

- Bouwjaar 1998;
- Woonoppervlakte 106 m²;
- Balkonoppervlakte 11 m²;
- Woning inhoud 350 m³;
- Energielabel A;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar*;
- 2 slaapkamers;
- VvE-kosten: € 277,95 per maand;
- Veel zonlicht aan alle buitenzijden van het appartement;
- Prachtig groen uitzicht vanuit drie zijden, dankzij

hoekligging op de hoogste (8e) etage;

- Ruim balkon (11 m²) met elektrisch zonnescherm;
- Separate ruimte voor wasmachine, droger of vriezer;
- Ruime badkamer met volop indelingsmogelijkheden.

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	106 m ²
Balkonoppervlakte	11 m ²
Inhoud	350 m ³
Bouwjaar	1998



























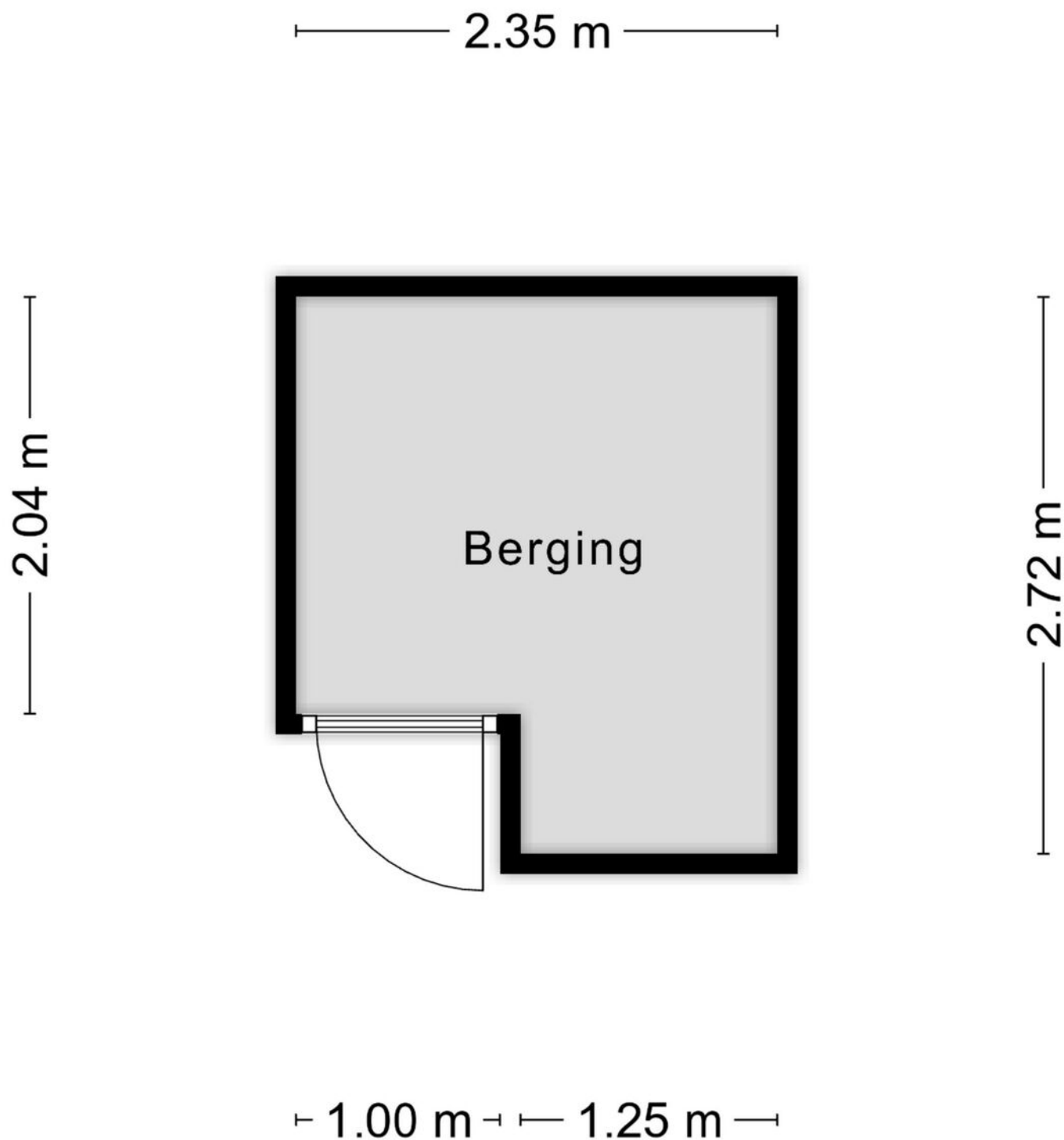




PLATTEGROND



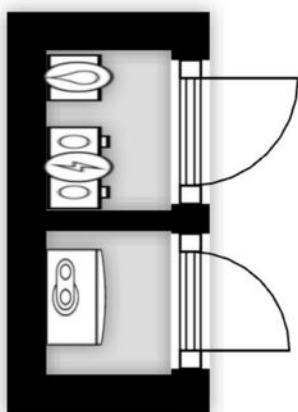
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

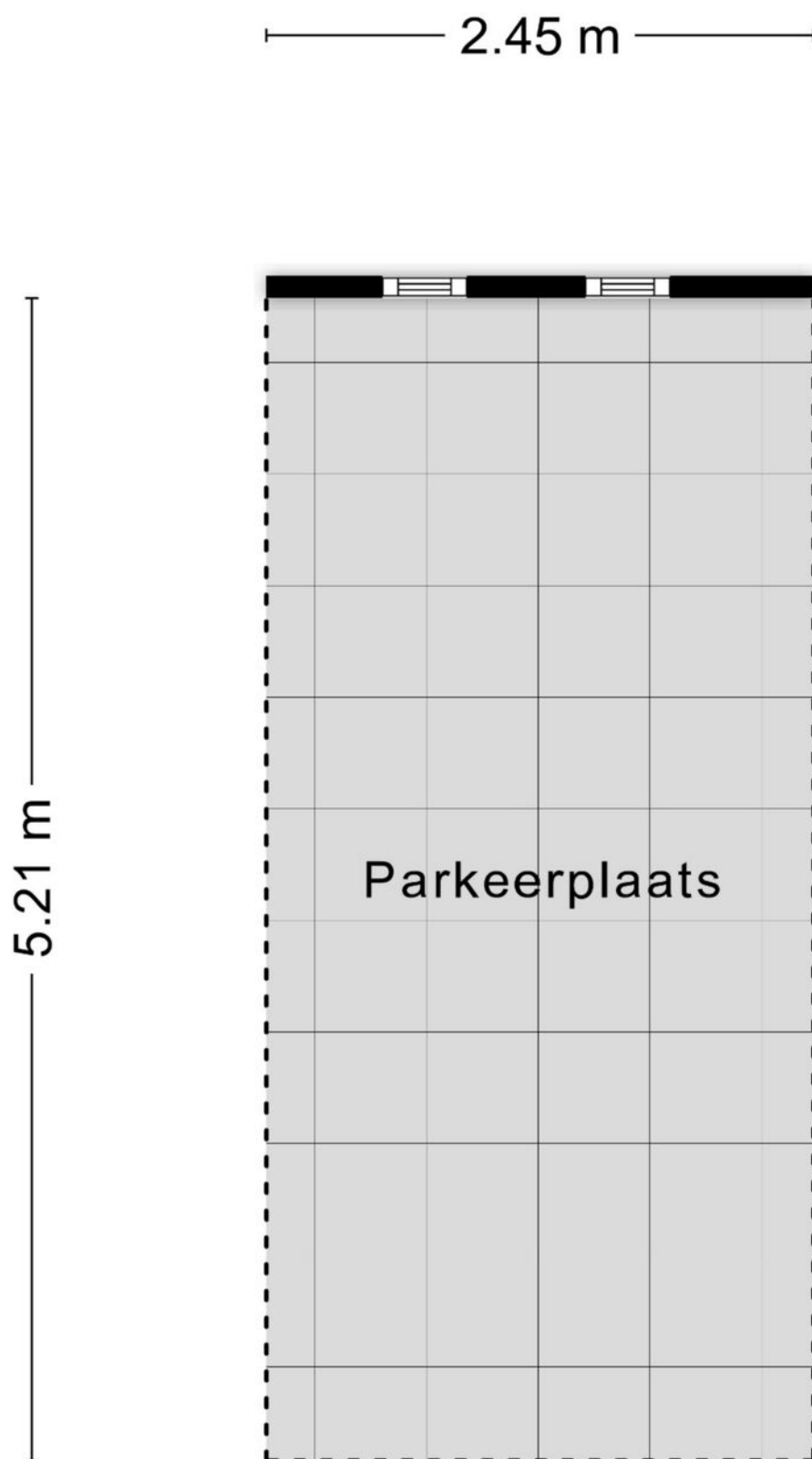
— 1.25 m —



0.56 r 0.62 m

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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

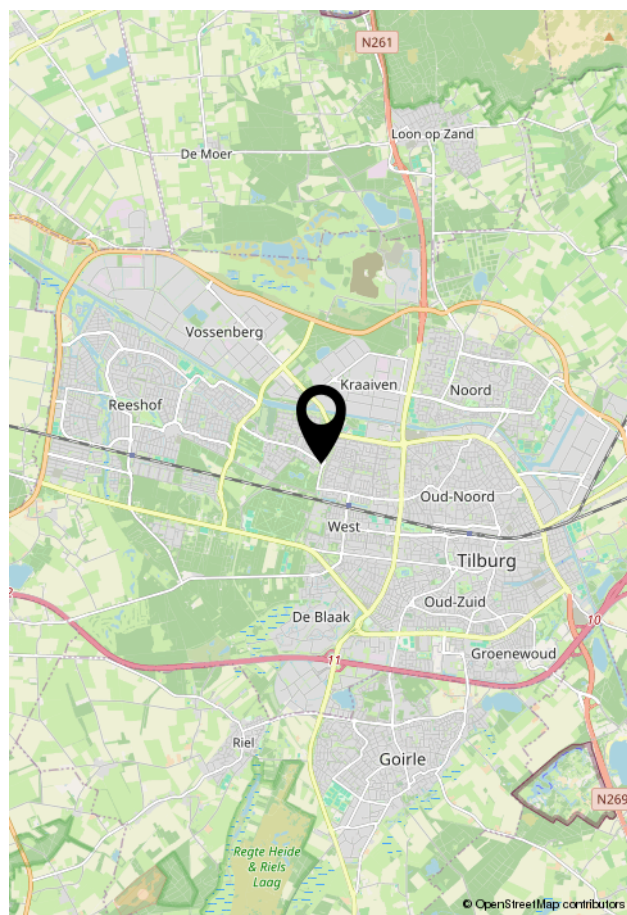
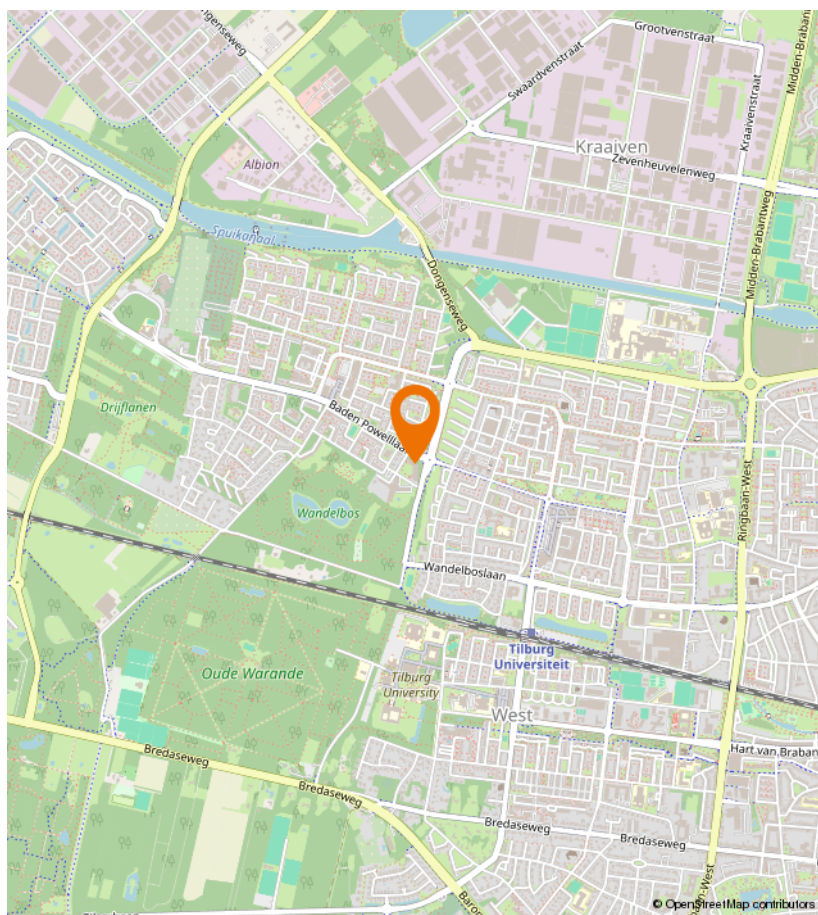
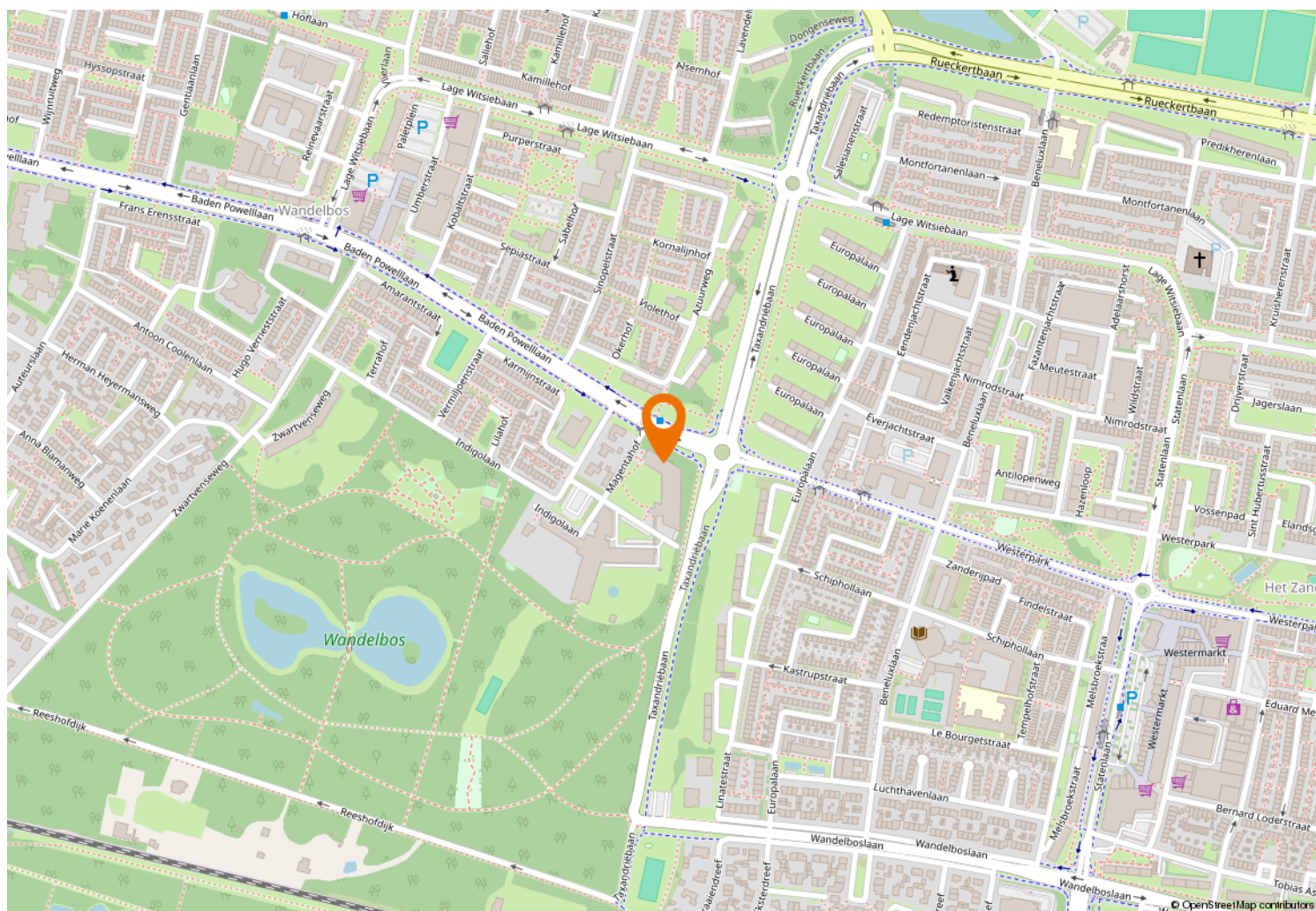
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AD
Perceel 1941

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.

