



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KIJKDUINLAAN 3



Vraagprijs
€ 725.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KIJKDUINLAAN 3 TILBURG (Reeshof)

Waar rust, stijl en verfijnd woongenot samenkomen

Welkom aan de Kijkduinlaan: een van die straten waar je meteen voelt dat je goed zit. Hier, in het hart van de geliefde Reeshof, woon je te midden van rust, groen en alle voorzieningen die het dagelijks leven aangenaam maken. De Kijkduinlaan is ruim opgezet, rustig van karakter en wordt omzoomd door volwassen bomen en keurig verzorgde tuinen. Het is zo'n straat waar kinderen nog veilig buiten spelen, waar burens elkaar kennen en waar de sfeer warm en gemoedelijk is. Op een steenworp afstand ontvouwt zich het prachtige Reeshofbos: een heerlijke plek voor een frisse ochtendwandeling, een hardlooprondje of een speelse middag met de kinderen. Ook winkelcentrum De Heyhoef ligt om de hoek – modern, ruim en verrassend compleet. Van versspecialiteiten tot fijne boetieks en gezellige horeca: alles is binnen handbereik. Daarnaast bevinden zich scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer (trein én bus) en uitvalswegen op korte afstand. Hier woon je dus in een rustige, groene omgeving zonder dat je iets hoeft in te leveren op gemak of bereikbaarheid. En precies op deze perfecte plek staat een woning die álles heeft om jouw woonhart sneller te laten kloppen...

Een woning die je omarmt vanaf het eerste moment. Sommige huizen hebben dat bijzondere gevoel... Je zet één stap over de drempel en je weet het: dit is thuis. Kijkduinlaan 3 is precies zo'n woning. Tot in de finesses afgewerkt, warm van sfeer en verrassend ruim. Hier zijn stijl en comfort tot een kunst verheven.

De entree: welkom in finesse

Je komt binnen via de eigen oprit aan de zijkant van het

huis. De hal voelt direct royaal en verzorgd. Alles klopt, alles ademt kwaliteit.

De woonkamer: licht, luxe en leefruimte

Wauw – dat is het eerste wat je denkt zodra je de woonkamer binnenstapt. De ruimte is indrukwekkend: licht, lucht en luxe komen hier prachtig samen. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een heerlijk vrij zicht op de voortuin. De moderne houtkachel vormt een knus accent dat uitnodigt tot lange avonden bij het vuur. Of je nu kiest voor één of twee zithoeken, een royale eettafel of extra chillruimte... deze living kan het moeiteloos aan. Via de openslaande tuindeuren heb je direct toegang tot de achtertuin.

De leefkeuken: koken, genieten en samen zijn

Deze keuken zou zó in een interieurmagazine kunnen staan. Een stijlvol kookeiland met barretje vormt het hart van de ruimte; perfect voor ontbijtmomenten, borrels met vrienden of een goed glas wijn terwijl je aan het koken bent.

Uitgerust met onder andere een inductiekookplaat met kookveldafzuiging, Quooker, vaatwasser, koelkast, oven, combi-oven/magnetron én een coffee center – allemaal op ooghoogte – is dit een keuken waar iedere kookliefhebber zijn hart aan verliest. Dankzij de grote glaspartijen aan de achterzijde baadt de keuken in het licht en staat hij in directe verbinding met de tuin. Via de keuken bereik je ook de bijkeuken, die weer toegang biedt tot de garage en de achtertuin.

Eerste verdieping: rust, ruimte en luxe

Op de eerste verdieping bevinden zich vier prachtig afgewerkte slaapkamers. De masterbedroom aan de achterzijde beschikt over een stijlvolle, ingebouwde garderobekast en is een heerlijke plek om je terug te trekken.



De vernieuwde badkamer (2023) is een waar wellness-verblijf: een royale inloofdouche, twee porseleinen wastafelkommen met opstaande kranen, een prachtig wandmeubel en een comfortabel ligbad nodigen uit tot ontspannen. Verder is er een separaat tweede toilet op de verdieping.

Zolder: ruimte voor álles

Via de vlizotrap kom je op de tweede verdieping: een ruime zolder die ideaal is voor seizoensspullen, koffers, kerstdecoratie of hobby's die wat extra opslag vragen. Slim benutbare ruimte, precies zoals je het graag hebt.

De tuin: een groene oase vol privacy

De achtertuin is royaal, groen en verrassend sfeervol aangelegd. Gelegen op het noordoosten, waardoor je 's ochtends direct van de zon geniet. De verschillende terrassen – speels gescheiden door een vijver – bieden volop mogelijkheden om te loungen, dineren of in rust te lezen. Een van de terrassen is zelfs overkapt, waardoor je het hele jaar door buiten kunt leven. Het vele groen, de waterpartij en het ontbreken van directe achterburen zorgen voor optimale privacy en een heerlijk natuurlijke ambiance. De garage biedt plek voor je auto en fiets, én huisvest een extra berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De voortuin, gelegen op het zuidwesten, is onderhoudsvriendelijk en strak aangelegd.

We zeggen het niet snel, maar hier is het écht van toepassing: dit is een woning waar je zomaar verliefd op kunt worden. De sfeer, de kwaliteit, de ligging – alles komt samen. Dit is wonen op hoog niveau.

- Bouwjaar 1993;
- Perceeloppervlak 343 m²;
- Woonoppervlak 152 m²;

- Inhoud 685 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Prachtige woonkeuken;
- Vernieuwde badkamer;
- Begane grond gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Garage en carport
- Gelegen aan het bos;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

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.

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	343 m ²
Inhoud	685 m ³
Bouwjaar	1993



















































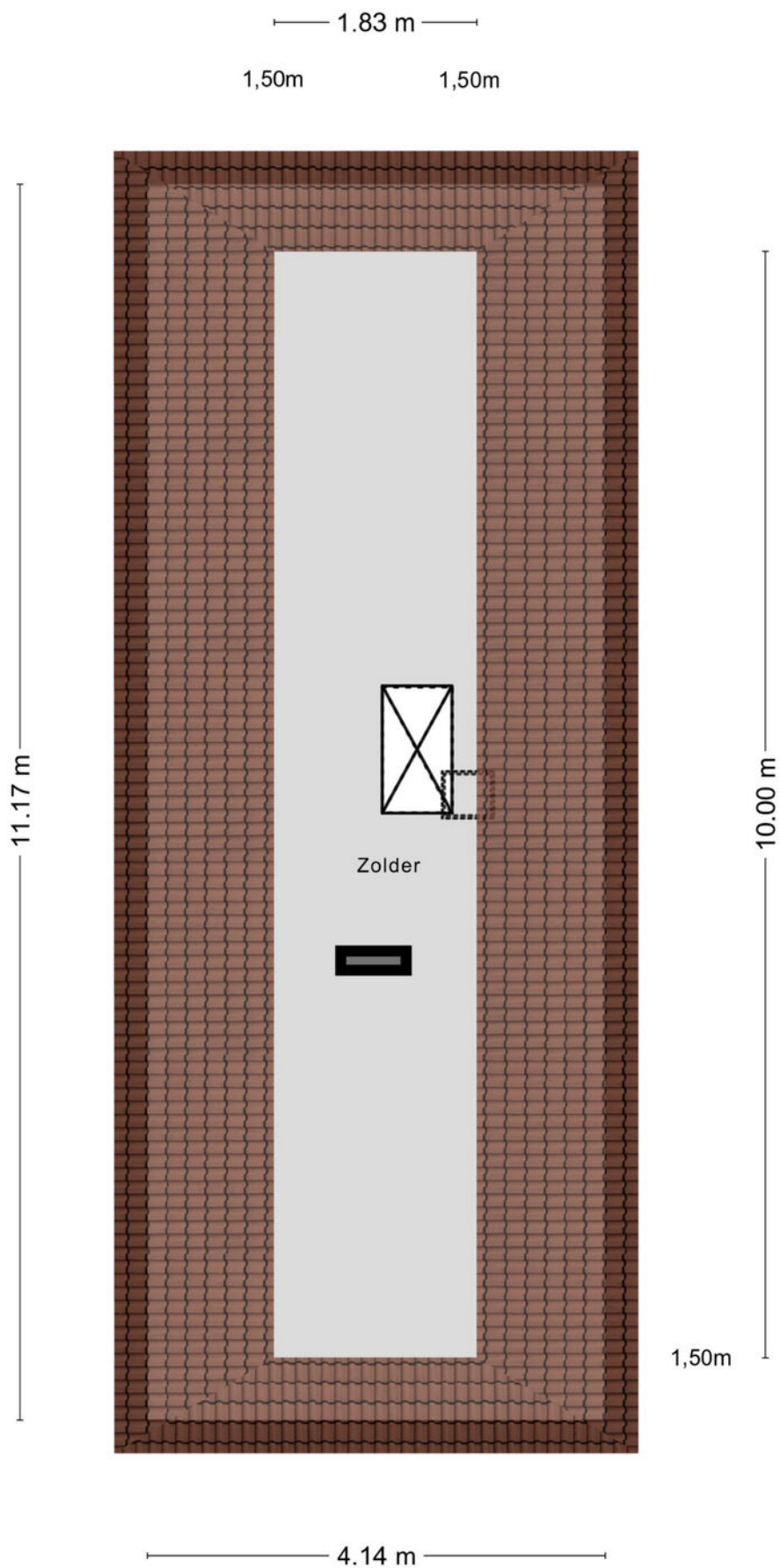
PLATTEGROND



PLATTEGROND

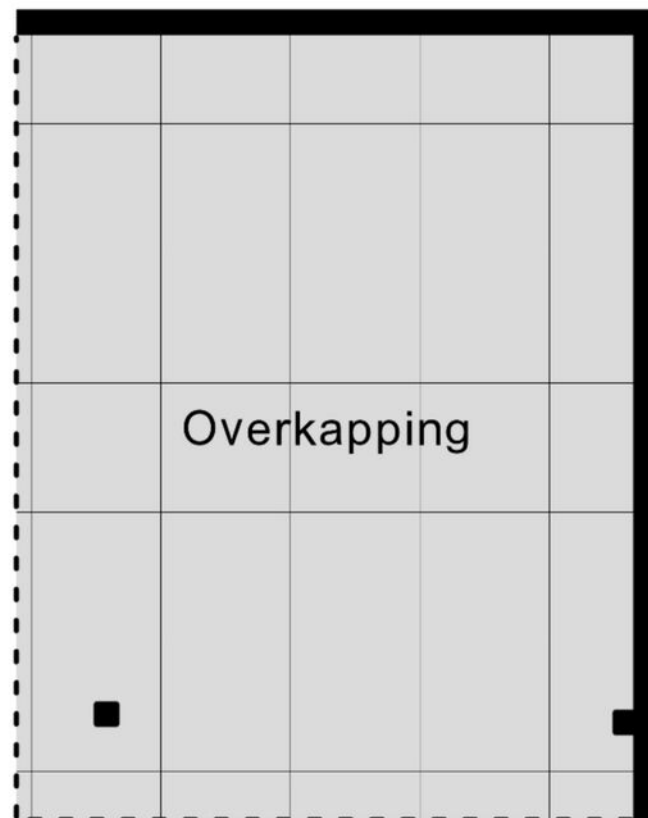


PLATTEGROND



PLATTEGROND

2.38 m



3.03 m

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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

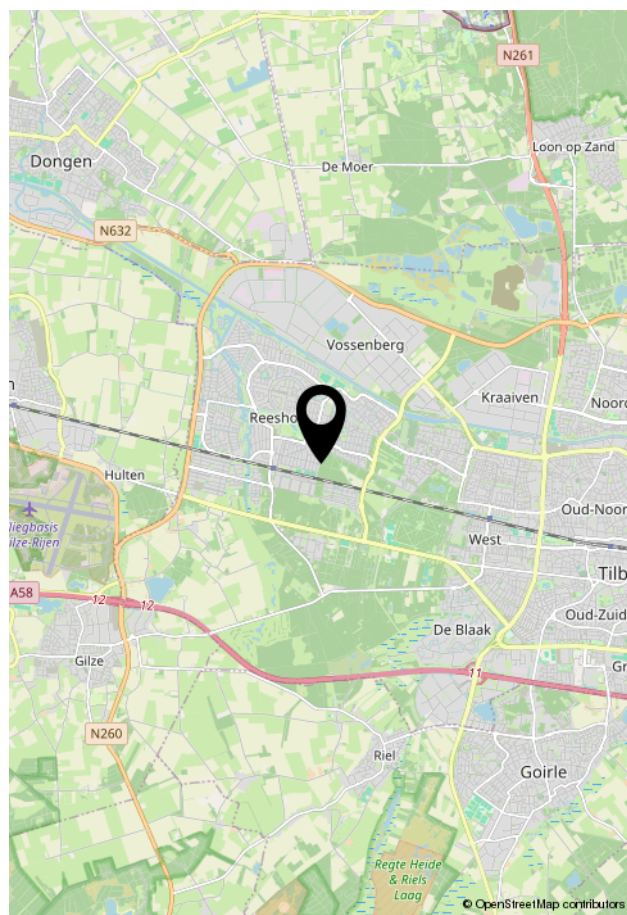
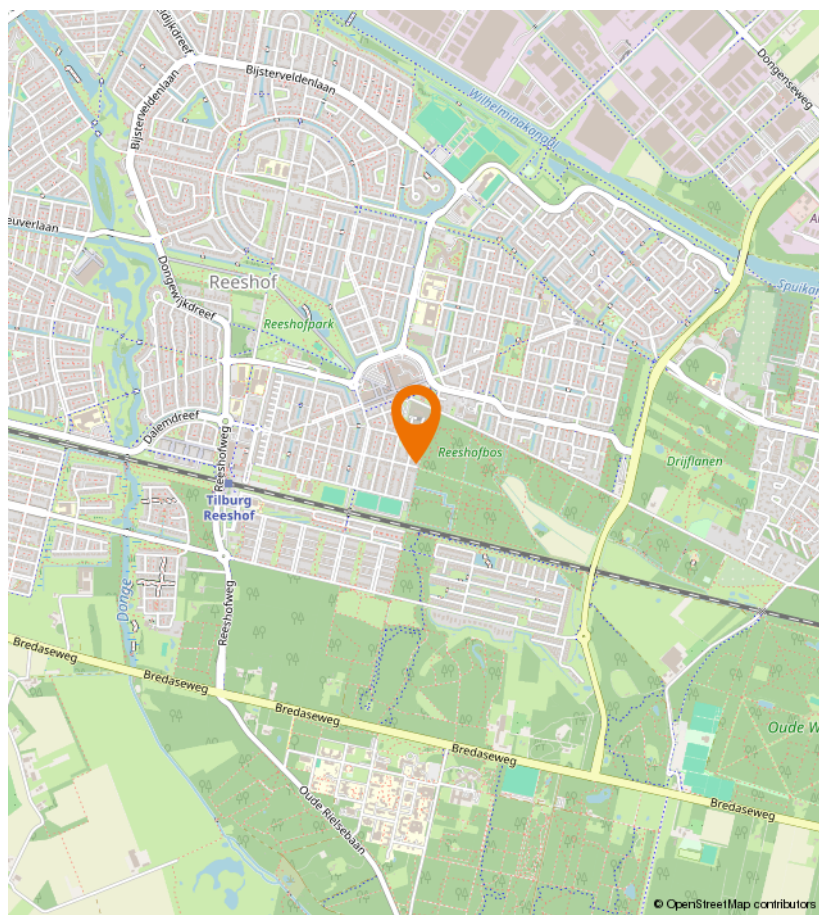
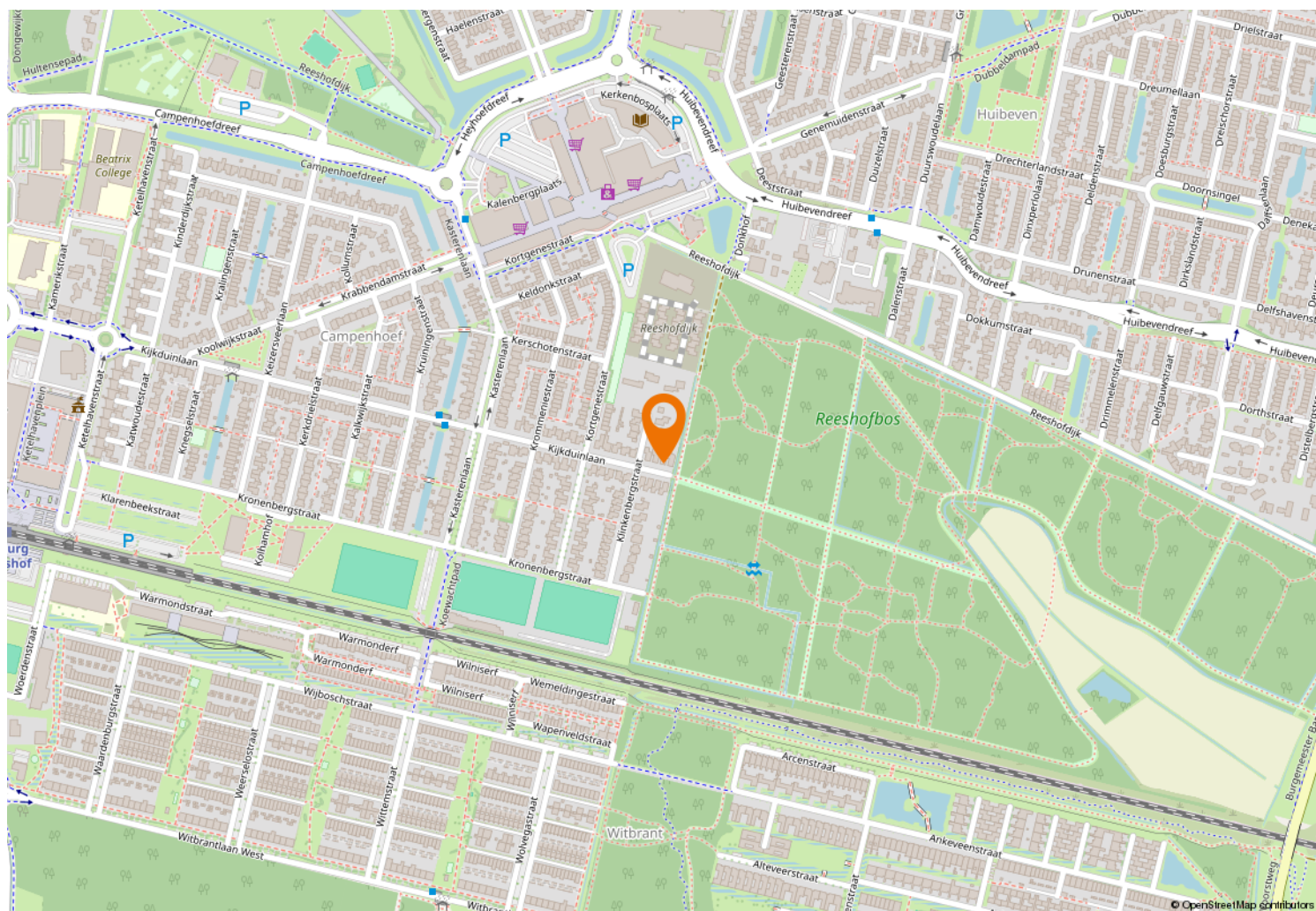
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AF
Perceel 4332

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.

