



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MAGENTAHOF 39



Vraagprijs
€ 510.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MAGENTAHOF 39 TILBURG

De Magentahof in Tilburg is zo'n plek waar het stadsleven moeiteloos samensmelt met rust en natuur. Gelegen aan de rand van het geliefde Wandelbos woon je hier in een groene, verzorgde omgeving waar het dagelijks leven net een tandje langzamer lijkt te gaan. Vogels fluiten in de ochtend, het bos nodigt uit tot een wandeling en de tuinen rondom het complex zorgen voor een bijna parkachtige sfeer.

Tegelijkertijd is de ligging verrassend praktisch: winkelcentra Paletplein en Westermarkt liggen op korte loopafstand, de bushalte bevindt zich letterlijk voor de deur en binnen enkele minuten rijdt je richting uitvalswegen of het TweeSteden Ziekenhuis. De Magentahof biedt daarmee het beste van twee werelden: wonen in het groen, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Een welkom dat direct goed voelt

Bij aankomst in appartementencomplex De Duynstaete valt direct de verzorgde uitstraling op. Rust, ruimte en comfort vormen hier de basis. Het complex is uitstekend onderhouden en straalt een prettige, serene woonkwaliteit uit. Eenmaal binnen in het appartement voel je het meteen: dit is een plek om thuis te komen.

Leefruimte met licht, lucht en groen

De royale woonkamer is een ware leefruimte waar comfort en sfeer hand in hand gaan. De nieuwe houtlook PVC vloer geeft warmte en rust, terwijl de grote schuifpui het buitenleven naar binnen haalt. Vanuit hier stap je zo het indrukwekkende hoekbalkon van maar liefst 28 m² op – een plek waar je elk seizoen geniet van het groene uitzicht, de stilte en de frisse lucht. Of het nu een kop koffie in de ochtendzon is of een goed glas wijn in de avond, dit balkon voelt als een verlengstuk van je

woonkamer. De aanwezige airconditioning zorgt ervoor dat het binnenklimaat ook op warme zomerdagen aangenaam blijft.

Koken met plezier

De halfopen keuken, vernieuwd in 2025, is modern, fris en praktisch ingericht in een hoekopstelling. Dankzij het raam valt er prettig daglicht naar binnen, wat koken hier extra fijn maakt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een kookplaat met meerdere zones en kookveldafzuiging, en een koelkast. Een plek waar functionaliteit en comfort elkaar ontmoeten.

Rust en ruimte om je terug te trekken

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer is uitgerust met een eigen wastafel, wat zorgt voor extra comfort. De tweede slaapkamer heeft een royale kastenwand en leent zich uitstekend als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer. De badkamer is centraal gelegen tussen de slaapkamers en ingericht met een wastafel in een stijlvol wandmeubel, een douche en een toilet. Het ligbad is volledig intact; momenteel staan hier de wasmachine en wasdroger opgesteld. Deze kunnen desgewenst eenvoudig worden verplaatst naar de bijkeuken, waar ook de benodigde aansluitingen aanwezig zijn. Vanuit de hal is bovendien een separate toiletruimte bereikbaar met een wandcloset en fonteinje, wat prettig is voor gasten.

Alles netjes opgeborgen

Aan bergruimte geen gebrek: een in pandige berging in het appartement én een externe berging op de begane grond bieden volop mogelijkheden. Parkeren doe je zorgeloos op je eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.



Comfortabel zelfstandig wonen, met zorg dichtbij
Wat wonen in De Duynstaete extra bijzonder maakt, is de mogelijkheid om gebruik te maken van de faciliteiten van serviceflat De Duynsberg, bereikbaar via een loopbrug. Denk aan een restaurant, winkeltje, kapper, pedicure, fysiotherapie en zelfs georganiseerde activiteiten zoals bridges, biljarten en bewegingslessen. Alles is aanwezig om zelfstandig te wonen, met de geruststellende gedachte dat ondersteuning altijd dichtbij is als dat gewenst is.

Groen, voorzieningen en bereikbaarheid De ligging aan het Wandelbos maakt elke wandeling een genot. Tegelijkertijd zijn winkelcentra, openbaar vervoer en uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Hier woon je rustig, maar nooit afgelegen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1998;
- Woonoppervlakte 108 m²;
- Balkonoppervlakte 28 m²;
- Woning inhoud 357 m³;
- Energielabel B geldig tot en met 31-12-2030;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar*;
- 2 ruime slaapkamers;
- Inpandige berging + externe berging;
- Eigen parkeerplaats in garage;
- Toegang tot faciliteiten en zorg van De Duynsberg;
- Ideaal voor zelfstandig wonende senioren;
- Actieve VvE en goed onderhouden complex;
- Complex beschikt over een lift;
- VvE kosten appartement: € 286,= per maand;
- 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.

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	108 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	357 m ³
Bouwjaar	1998



























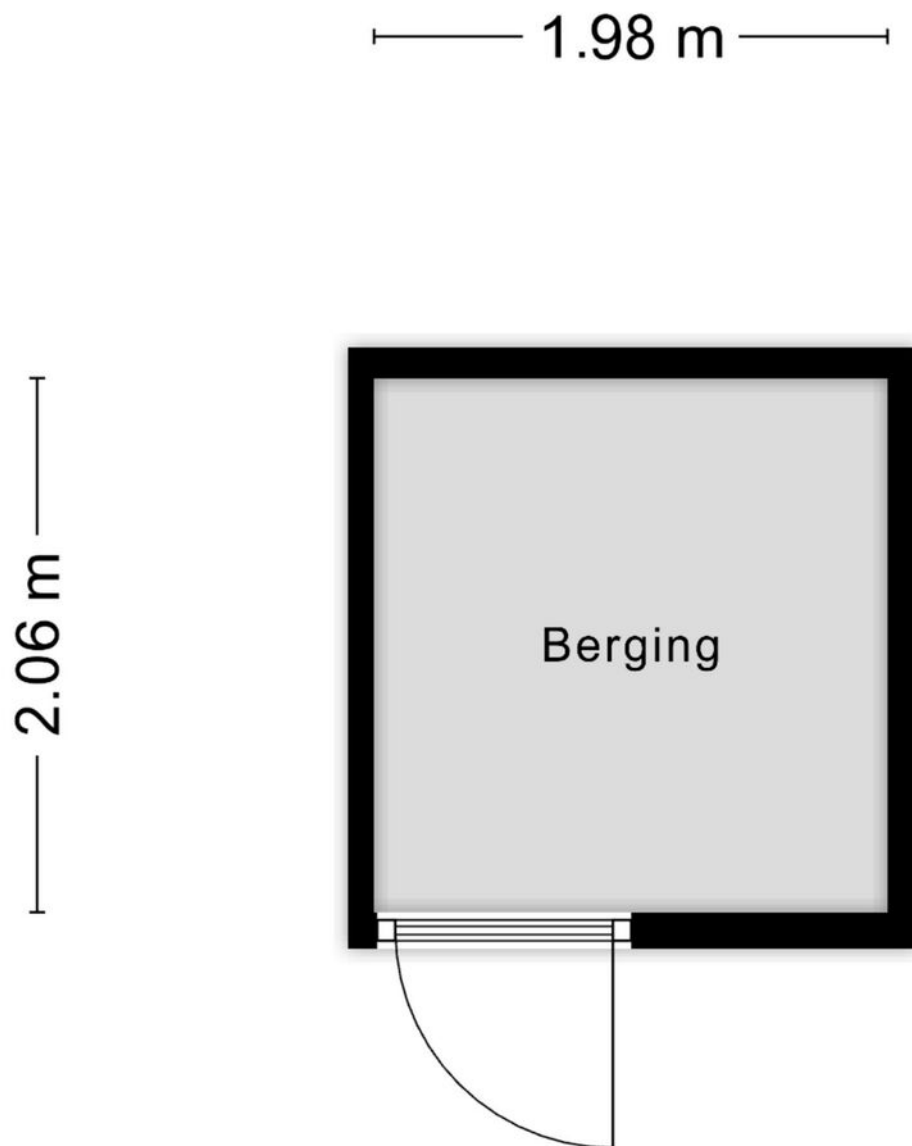




PLATTEGROND

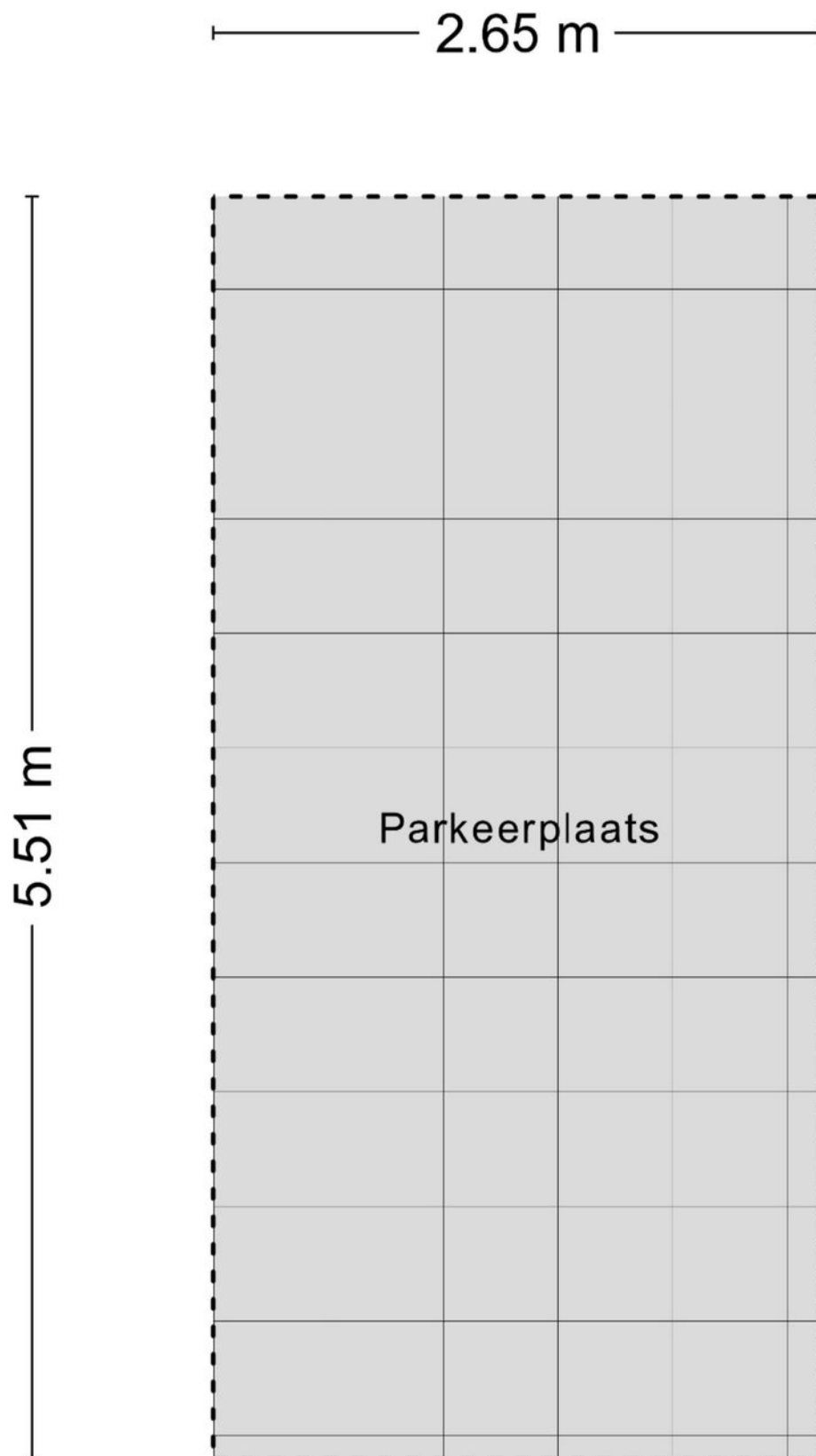


PLATTEGROND



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 23 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

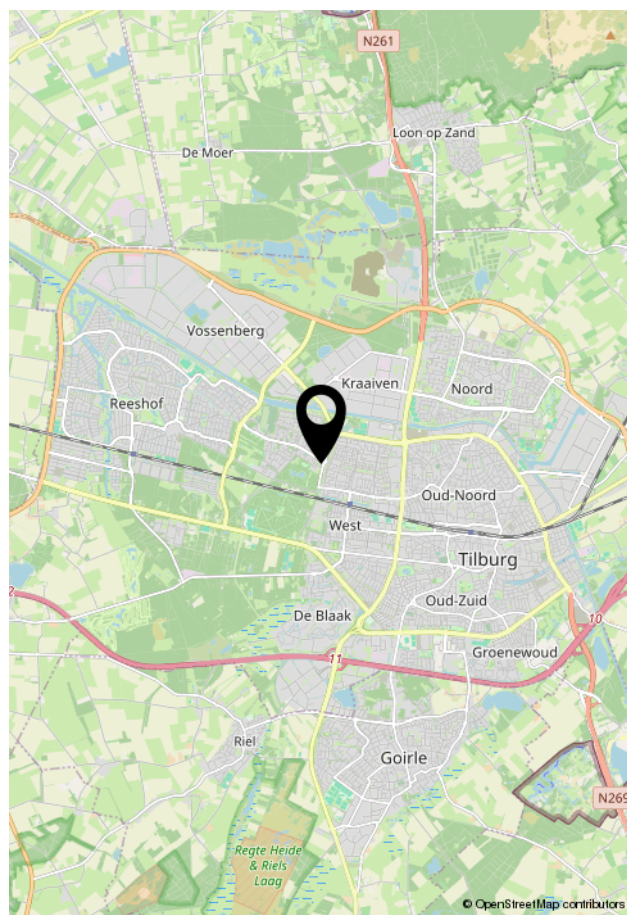
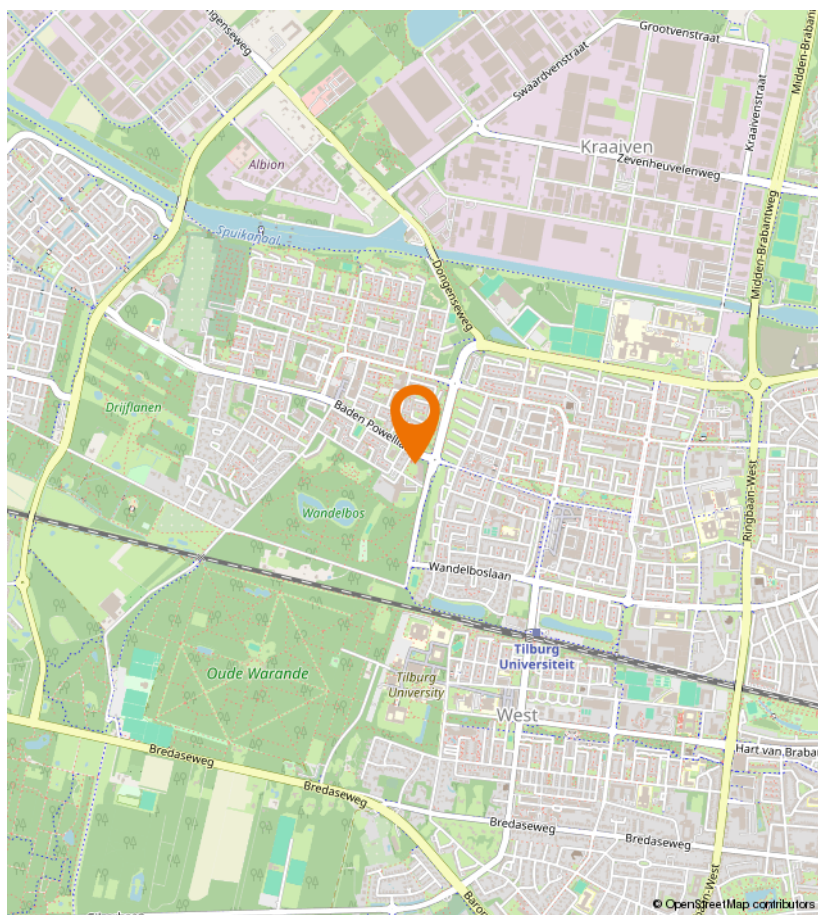
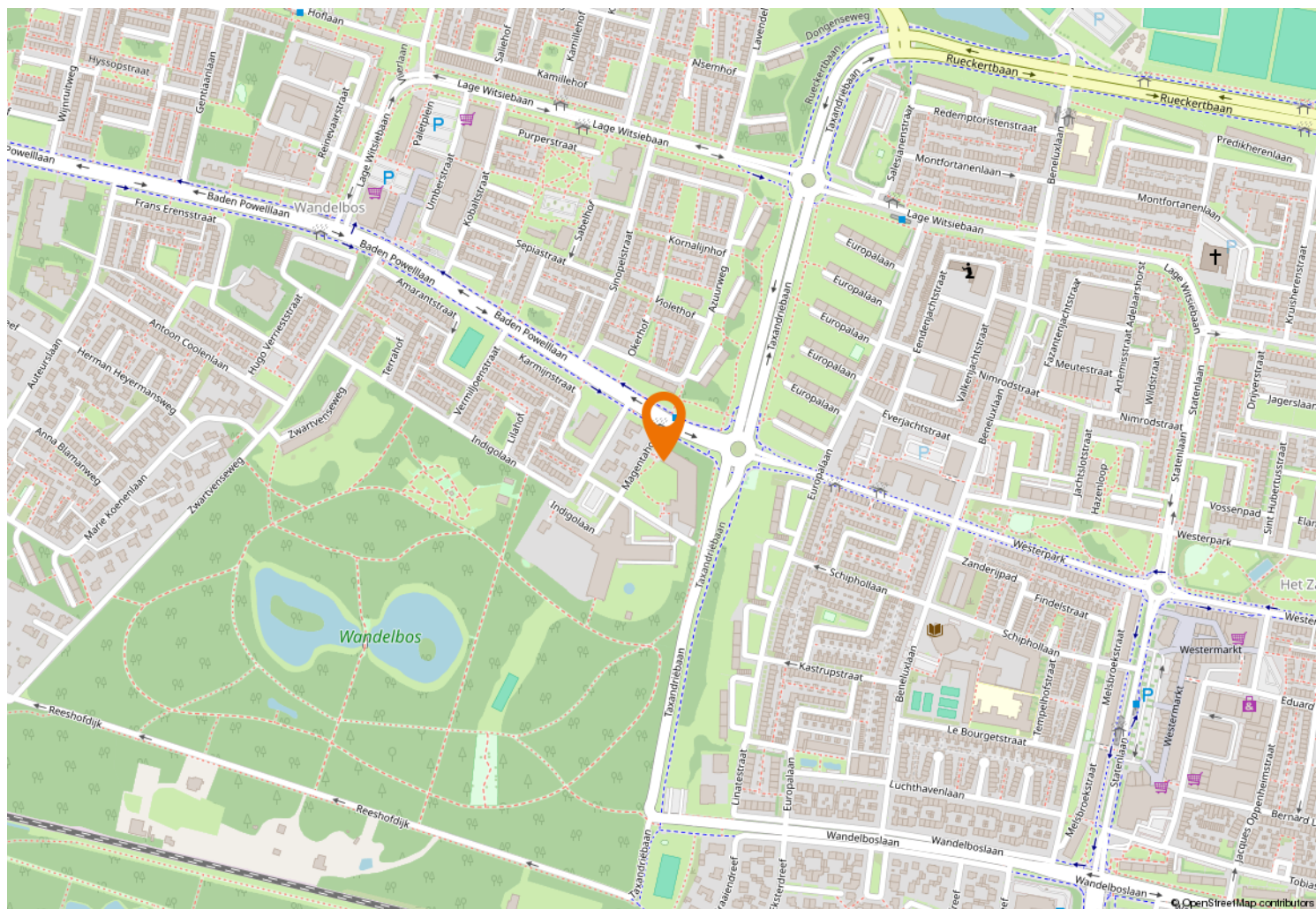
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AD
Perceel 1941

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.

