



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

HEUSDENLAAN 18



Vraagprijs
€ 400.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

HEUSDENLAAN 18 TILBURG

Wonen aan de Heusdenlaan, vertrouwd en groen
De Heusdenlaan ligt in het hart van de geliefde Reeshof: een wijk die bekendstaat om haar rustige karakter, brede lanen en groene opzet. Hier woon je in een prettige balans tussen stad en natuur. Op korte afstand vind je diverse winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen, terwijl ook het openbaar vervoer en uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn. De omgeving voelt vriendelijk en gemoedelijk; een plek waar burens elkaar kennen en kinderen veilig buiten kunnen spelen. Tegelijkertijd ben je binnen no-time in het bruisende centrum van Tilburg of juist heerlijk de stad uit, richting natuur en recreatie. De Heusdenlaan is zo'n straat waar je thuiskomt met een ontspannen gevoel — elke dag opnieuw.

Een huis dat je omarmt

Een woonkamer die leeft

Zodra je binnenstapt, voel je het: ruimte, licht en comfort. De woonkamer is maar liefst 8,20 meter diep en vormt het kloppend hart van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte — perfect voor lange avonden op de bank — terwijl aan de achterzijde de eethoek naadloos aansluit op de tuin. De openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met buiten, en ook de extra loopdeur maakt het dagelijkse leven praktisch en prettig. Op zonnige dagen zet je alles open en haal je buiten moeiteloos naar binnen.

Koken met stijl en gemak

De open keuken, vernieuwd in 2022, is een droom voor iedere kookliefhebber. Strak, modern en van alle gemakken voorzien: een 4-pits inductiekookplaat,

koelkast, vaatwasser, combi-oven én een Quooker. Hier wordt koken geen must, maar een plezier — of het nu gaat om een snelle doordeweekse maaltijd of een uitgebreid diner met vrienden. Ook is vanuit hier de trapkast te bereiken, erg praktisch voor extra opslagruimte.

Slim ingedeeld, prettig thuiskomen

De entree geeft toegang tot het moderne hangende toilet met fonteintje, de meterkast en de verdeler van de stadsverwarming. Vanuit hier loop je direct de woonkamer en keuken in. De vaste trap, centraal geplaatst in de woonkamer, verbindt op natuurlijke wijze alle verdiepingen met elkaar.

Rust en ruimte boven

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer, circa 8 jaar oud, is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en radiator — een fijne plek om de dag rustig te beginnen of ontspannen af te sluiten.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een voorzolder met overloop, aansluitingen voor wasmachine en droger en verrassend veel bergruimte. De vierde slaapkamer en de voorzolder profiteert van een dakkapel (geplaatst in 2004), wat zorgt voor extra licht en ruimte. Ook onder de schuine kanten van het dak is volop opbergruimte aanwezig — ideaal voor alles wat je netjes uit het zicht wilt houden.

Buitenleven op z'n best

De achtertuin is een absolute verrassing: maar liefst 16,21 meter diep, gelegen op het zonnige zuiden en fraai aangelegd met een combinatie van tegels, groen en



meerdere zitjes. Hier geniet je de hele dag van de zon, privacy en rust. Aan de achterzijde van de woning is een elektrisch zonneschermbeglazing geplaatst voor de warmere dagen. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen garage, voorzien van elektra en een elektrische deur — praktisch én comfortabel.

De pluspunten op een rij

- Bouwjaar: 1990
- Woonoppervlak: 111 m²
- Tussenwoning met 4 slaapkamers
- Stadsverwarming
- Verrassend ruime achtertuin
- Energielabel A, geldig tot en met 12-01-2036
- Rustig wonen in een kindvriendelijke buurt
- NEN 2580 meetrapport*

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	111 m ²
Perceeloppervlakte	156 m ²
Inhoud	392 m ³
Bouwjaar	1990

























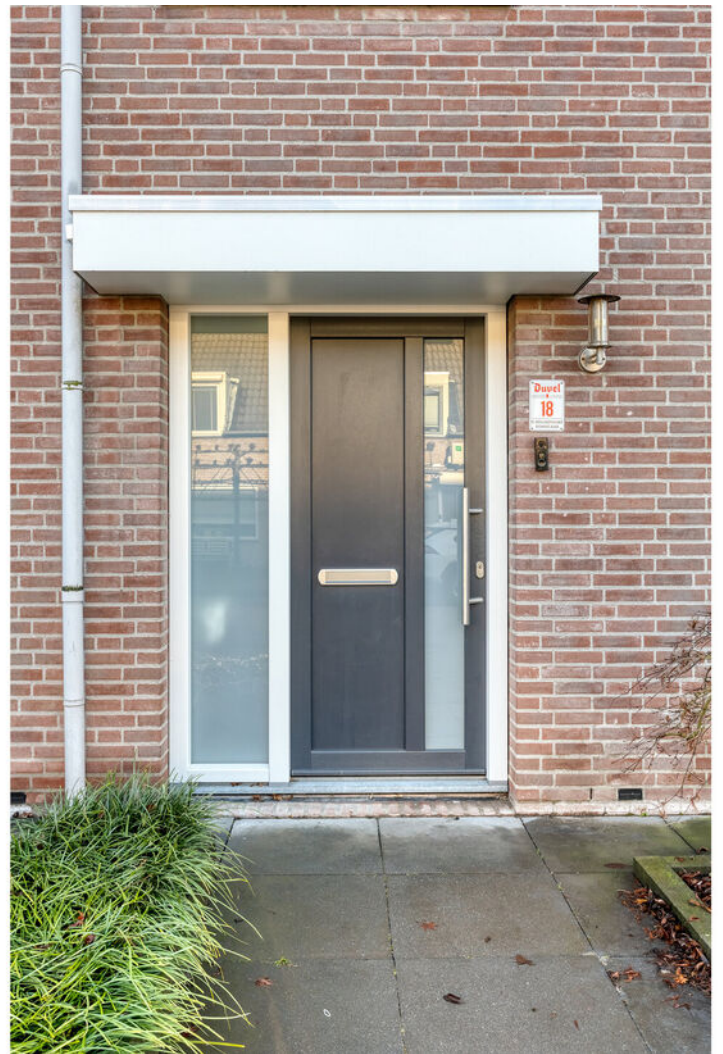














PLATTEGROND

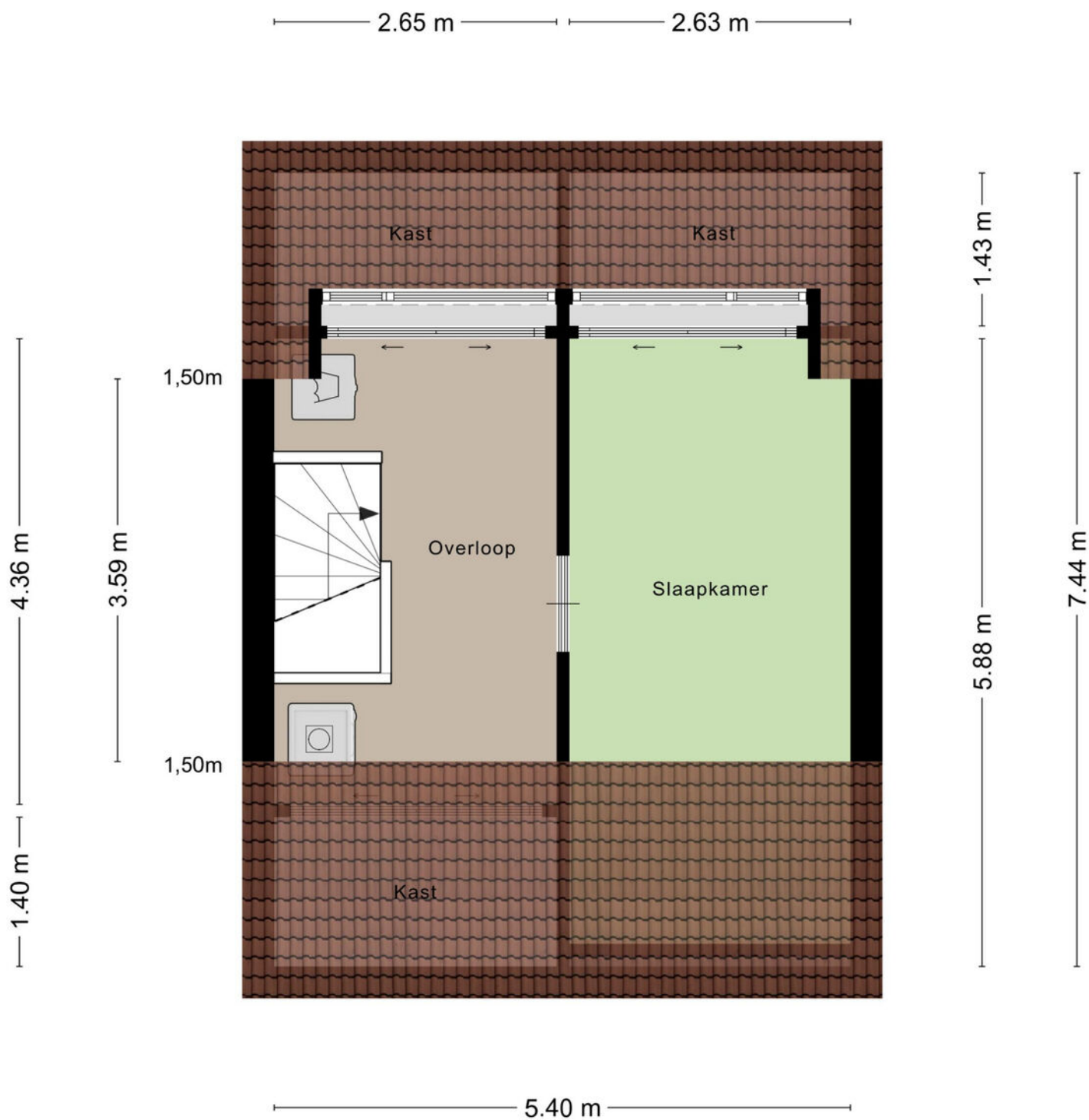


PLATTEGROND



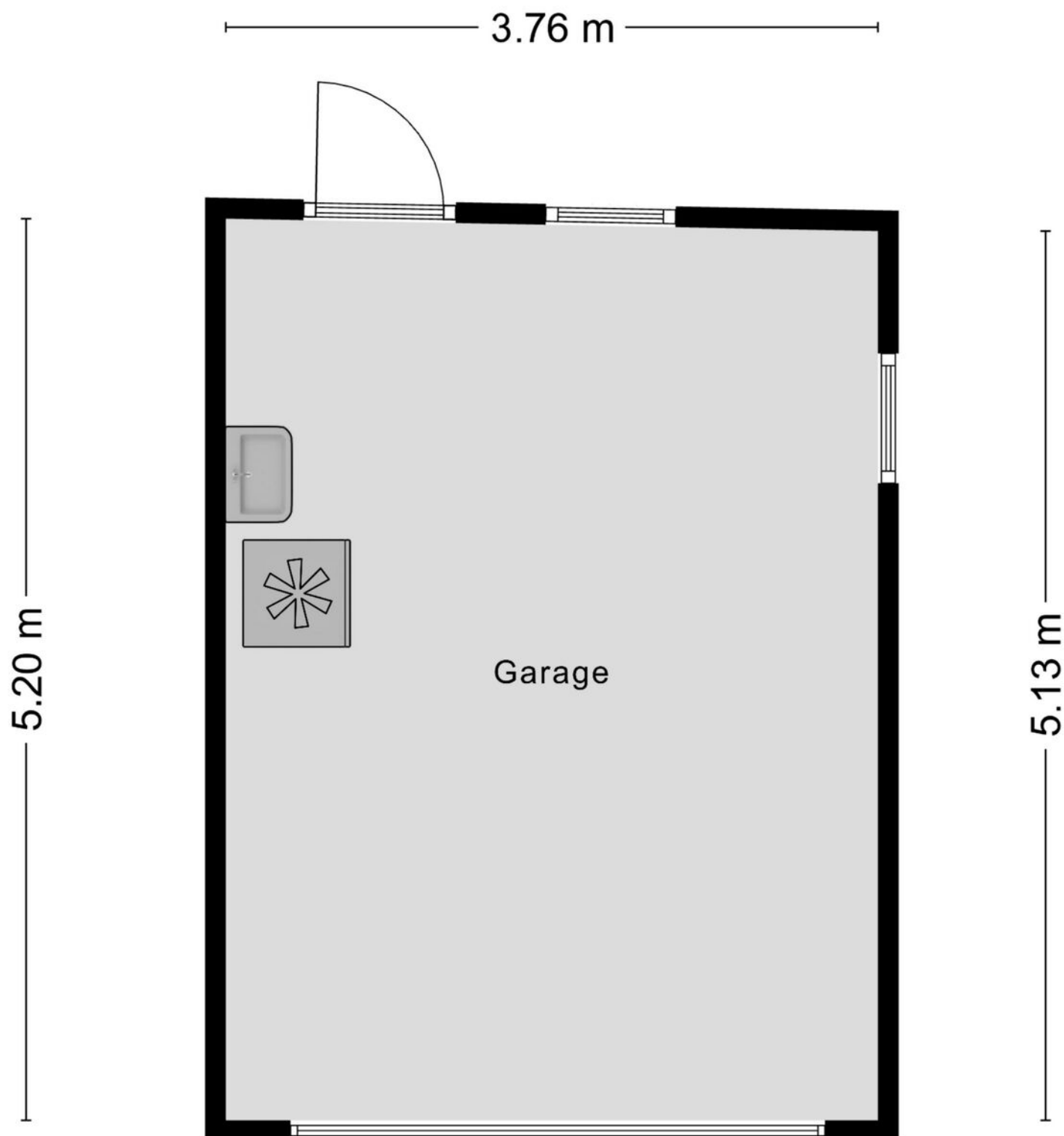
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Schaal 1: 500

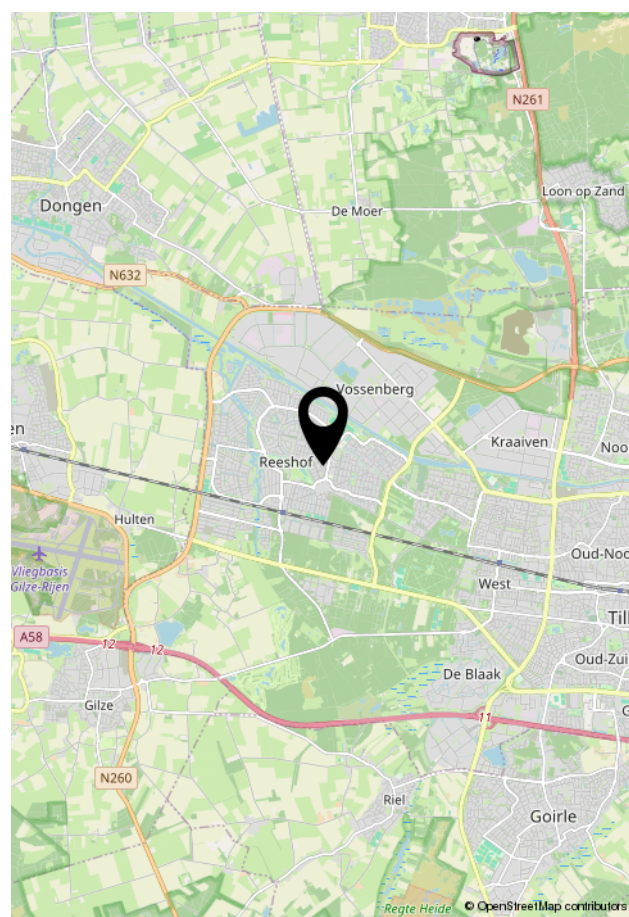
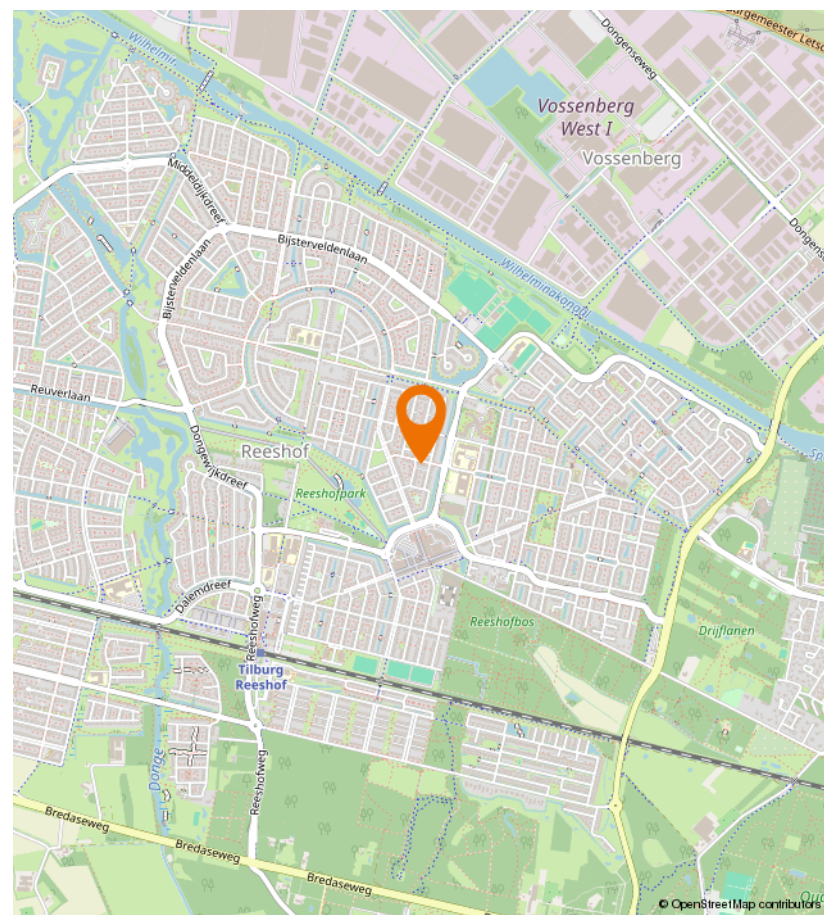
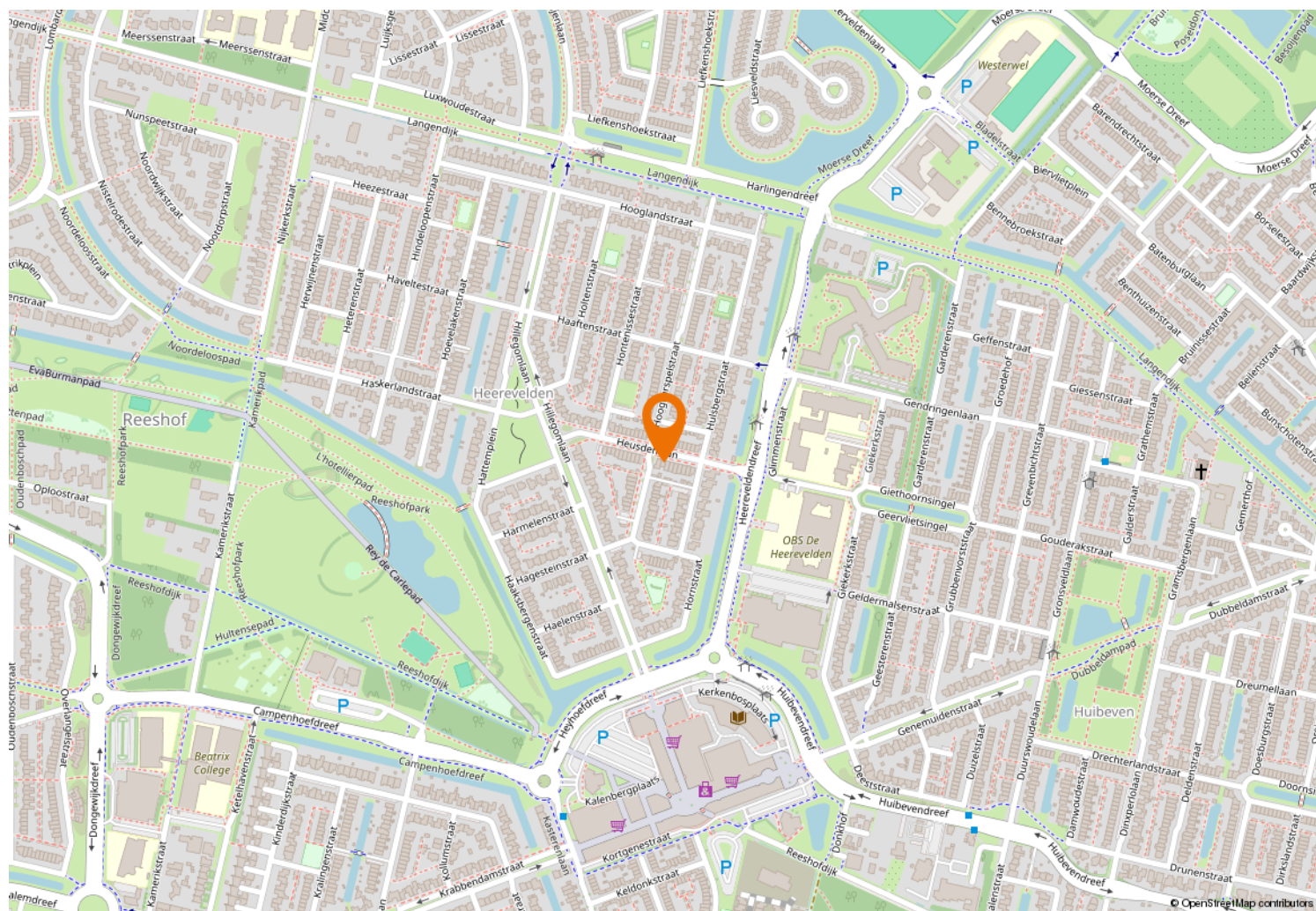
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AF
Perceel 2949

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.

