



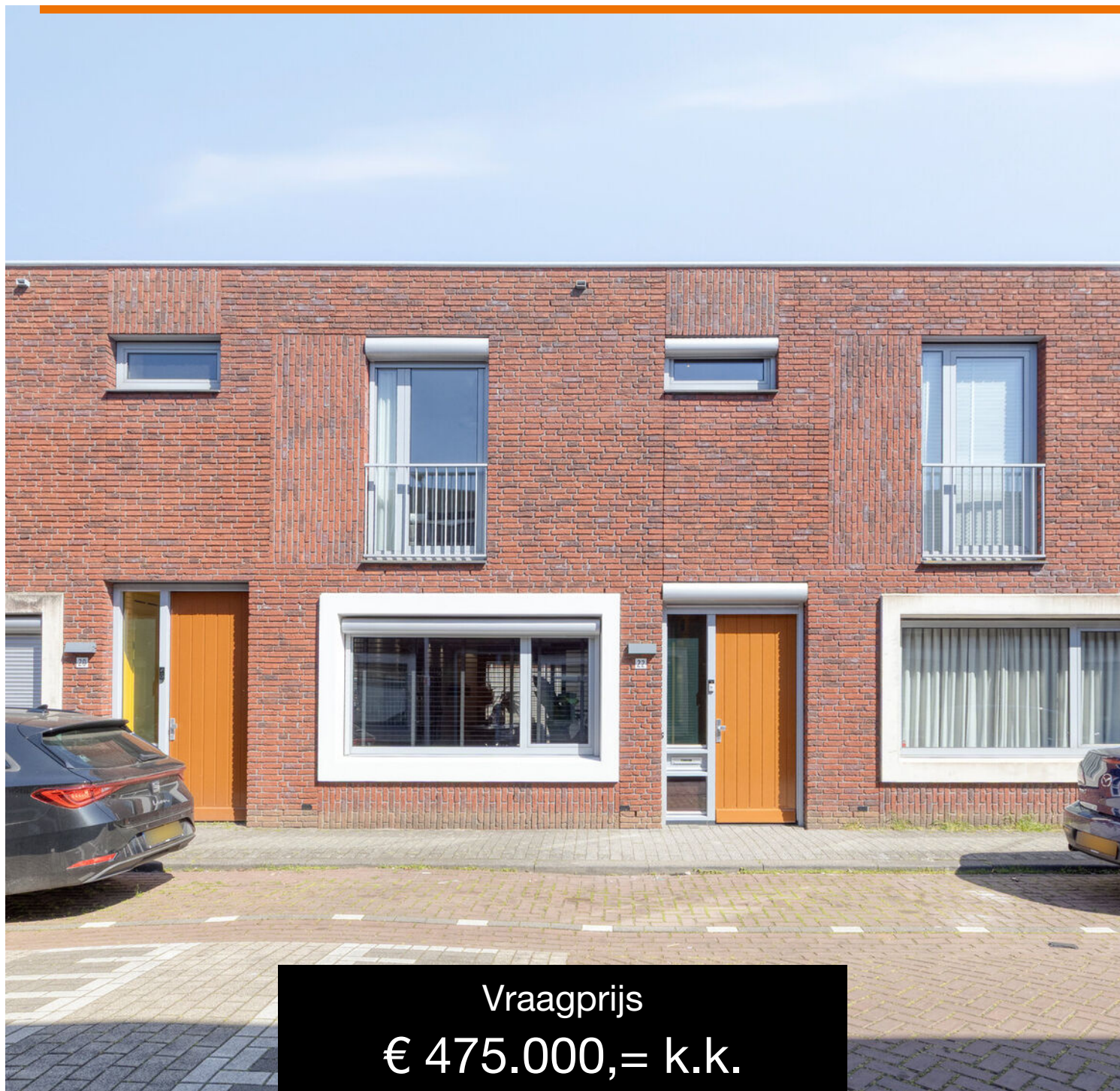
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

REINIER CLAESZENSTRAAT 22



Vraagprijs
€ 475.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

REINIER CLAESZENSTRAAT 22 TILBURG (De Vier Gewesten)

Instapklare moderne tussenwoning met terrasoverkapping, luxe keuken en parkeren op eigen terrein.

Op een fijne en kindvriendelijke locatie in het vernieuwde woongebied "De Vier Gewesten" staat deze ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning. De woning is volledig instapklaar, beschikt over een moderne keuken in dubbele opstelling met kook- en spoeleiland, een fraaie begane grond met vloerverwarming, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een zonnige achtertuin met terrasoverkapping (2021).

Aan de achterzijde bevindt zich een brede poort met toegang tot een eigen parkeerplaats op eigen erf. De ligging is ideaal: rustig, groen en toch op korte afstand van winkels, scholen, uitvalswegen en het centrum van Tilburg.

Algemeen:

- Bouwjaar: 2008;
- Woonoppervlakte: 115 m²;
- Perceeloppervlakte: 133 m²;
- Energielabel: A;
- Aluminium- en hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Voorzien van rolluiken;
- CV-ketel in huur (ca. € 35,- p/m).

Begane grond

Entree

De hal/entree biedt toegang tot de woonkamer, toiletruimte, meterkast en trapopgang. De begane grond is strak afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en

een houtenlook tegelvloer met vloerverwarming die functioneert als hoofdverwarming.

Woonkamer

De sfeervolle en ruime woonkamer heeft een grote schuifpui én een loopdeur naar de achtertuin, waardoor er veel licht binnenvalt. De ruimte onder de trap biedt veel bergruimte en is afgesloten met een deur. De afwerking is modern en neutraal, waardoor de ruimte direct uitnodigt om in te richten.

Keuken

De moderne keuken is uitgevoerd in een dubbele opstelling met barretje en een royaal kook- en spoeleiland. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder:

- Koffiemachine
- Vaatwasser
- Oven (2025)
- Koelkast (2025)
- Keramische kookplaat (2026)

Een ideale plek voor kookliefhebbers én voor gezellige momenten met familie en vrienden.

Eerste verdieping

Overloop & slaapkamers

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de technische/bergruimte.

De verdieping is afgewerkt met een grindvloer, spachtelputz wanden en spuitwerk plafonds.



Badkamer

De moderne badkamer is ingericht met:

- Ligbad met jetstreams en handdouche
- Wastafelmeubel
- Extra (kinder)wastafel

Toiletruimte

Er is een aparte toiletruimte met wandcloset en een fonteintje.

Een fijne, complete ruimte voor het hele gezin.

Technische ruimte

Hier bevinden zich:

- Aansluitingen voor wasapparatuur
- Mechanische ventilatie-unit
- CV-combiketel (huur)
- Extra bergruimte

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het Oosten en is keurig aangelegd met sierbestrating. Direct aan de woning bevindt zich een mooie terrasoverkapping met led-verlichting (2021), ideaal voor lange avonden buiten. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging en via de brede poort aan de achterzijde is de eigen parkeerplaats in de achtertuin bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Instapklaar en modern afgewerkt;
- Gehele woning is voorzien van rolluiken;
- Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming;
- Moderne keuken met kook- en spoeliland;
- Terrasoverkapping met ledverlichting uit 2021;
- Aluminium- en hardhouten kozijnen, HR++ glas en rolluiken;

- Parkeren op eigen terrein;
- Kindvriendelijke en rustige ligging;
- Nabij centrum, winkels 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?

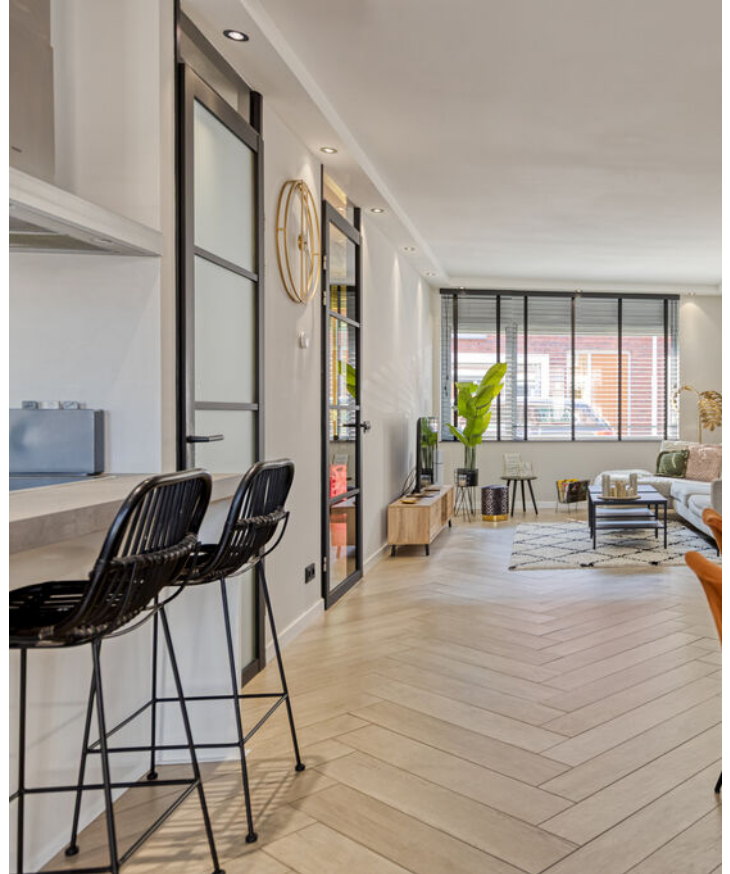
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner 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.

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	115 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Inhoud	407 m ³
Bouwjaar	2008







FOTO'S























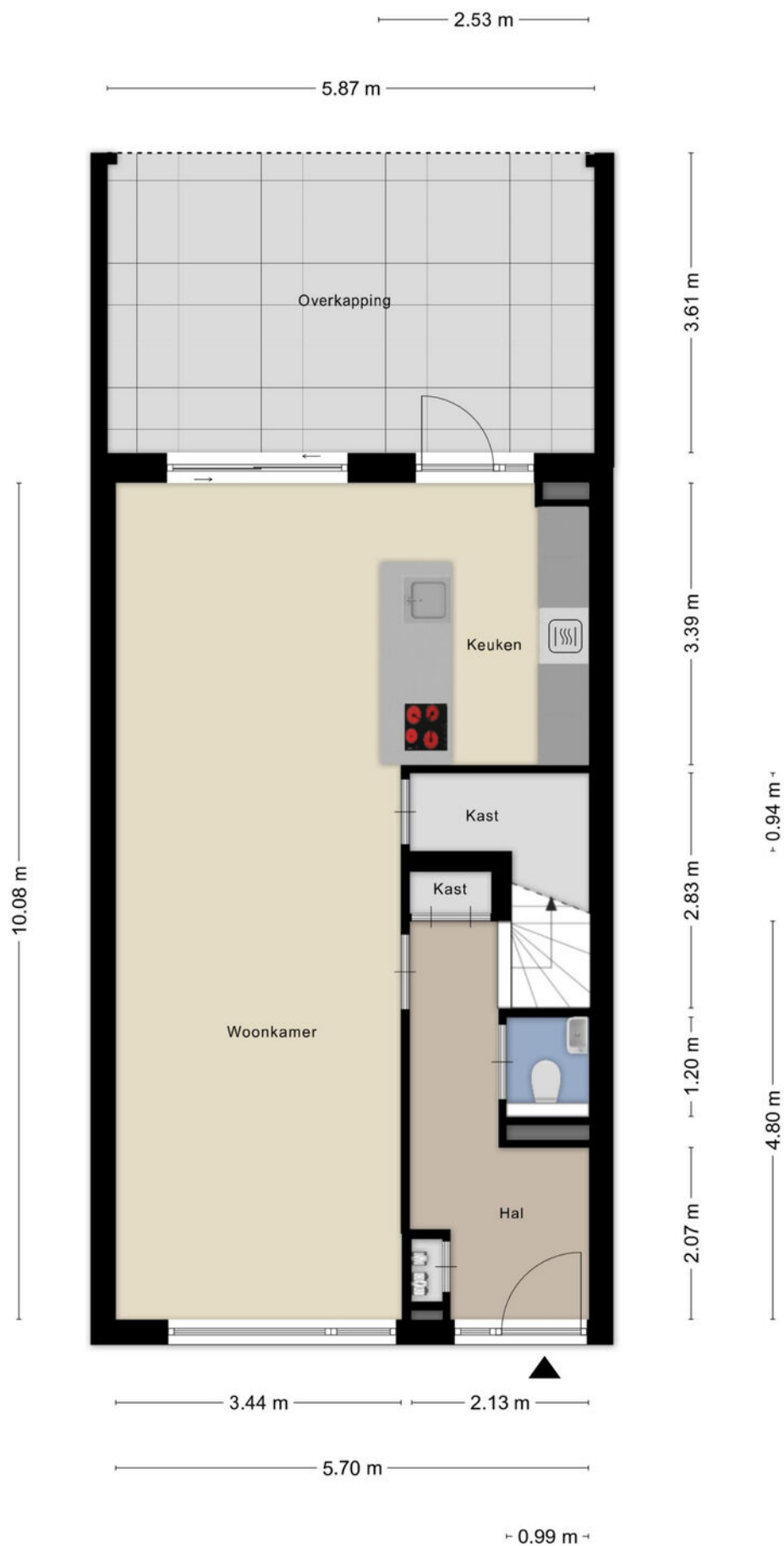








PLATTEGROND

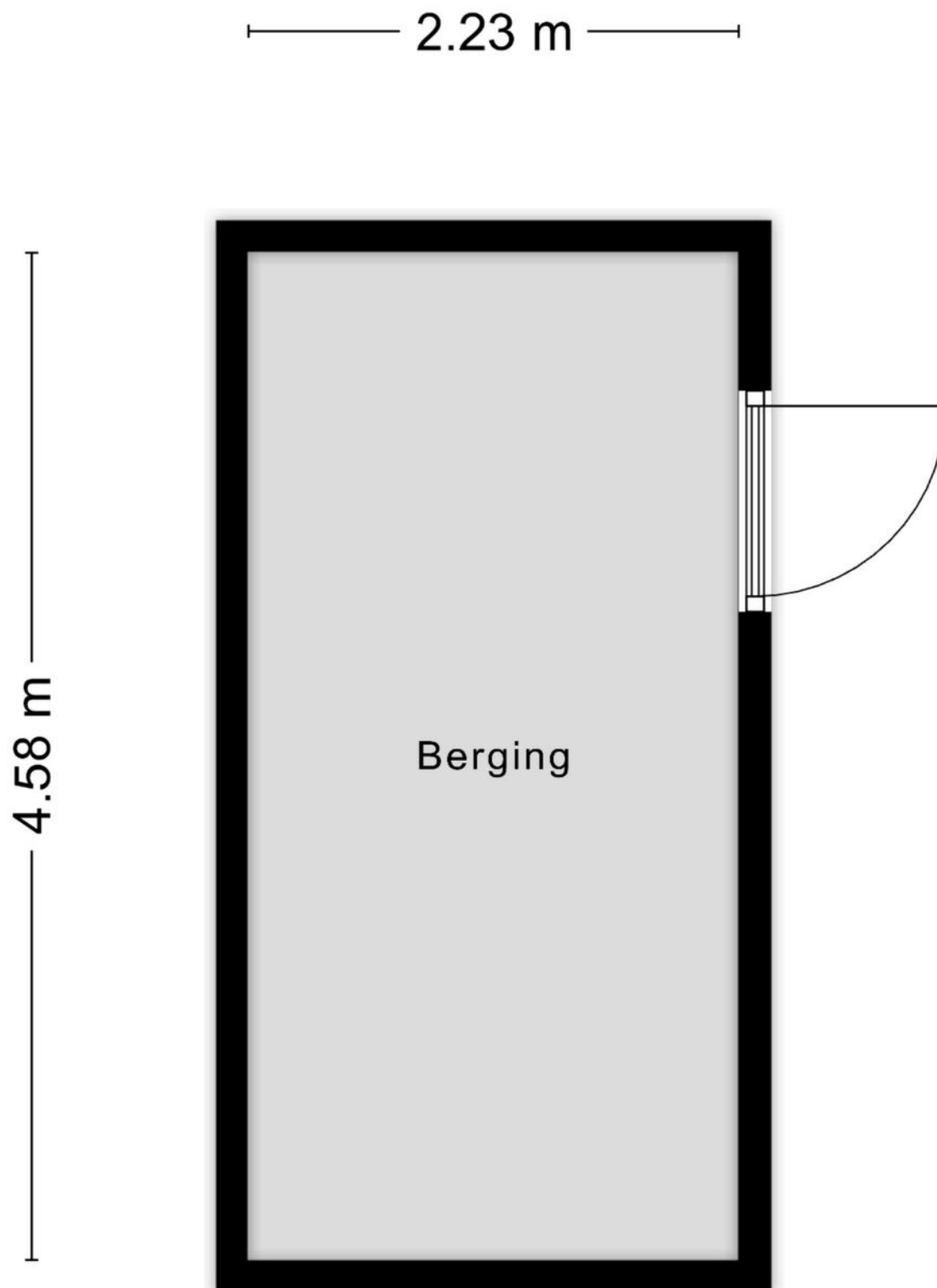


PLATTEGROND

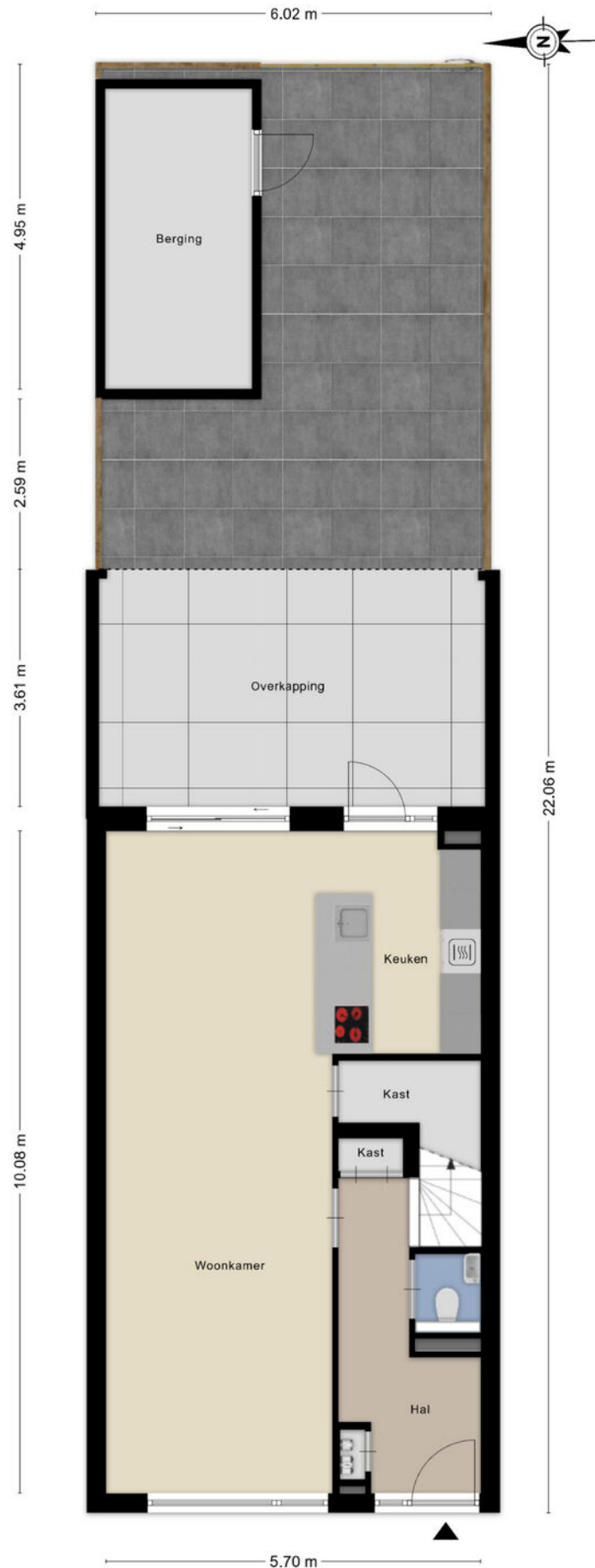


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



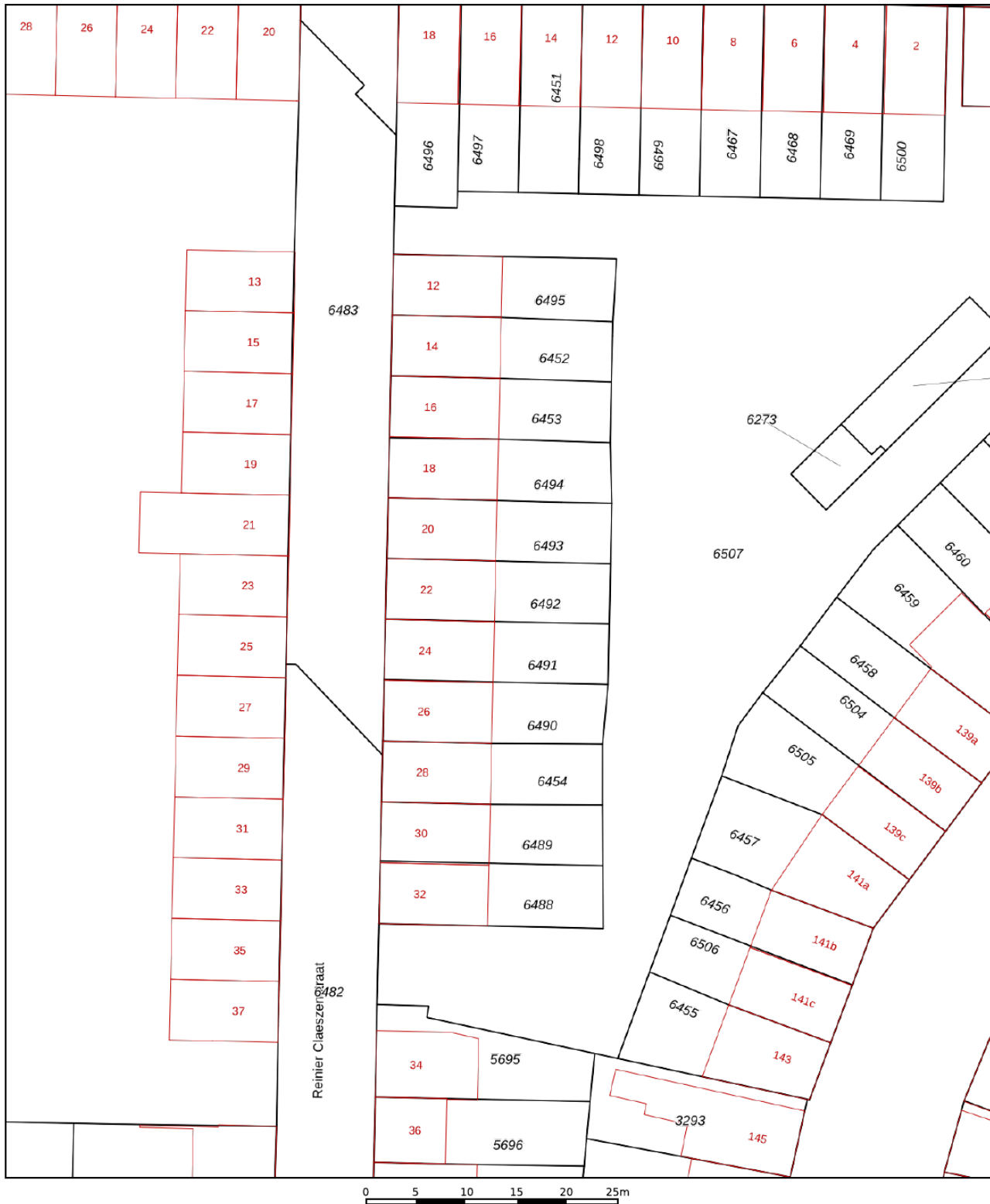
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

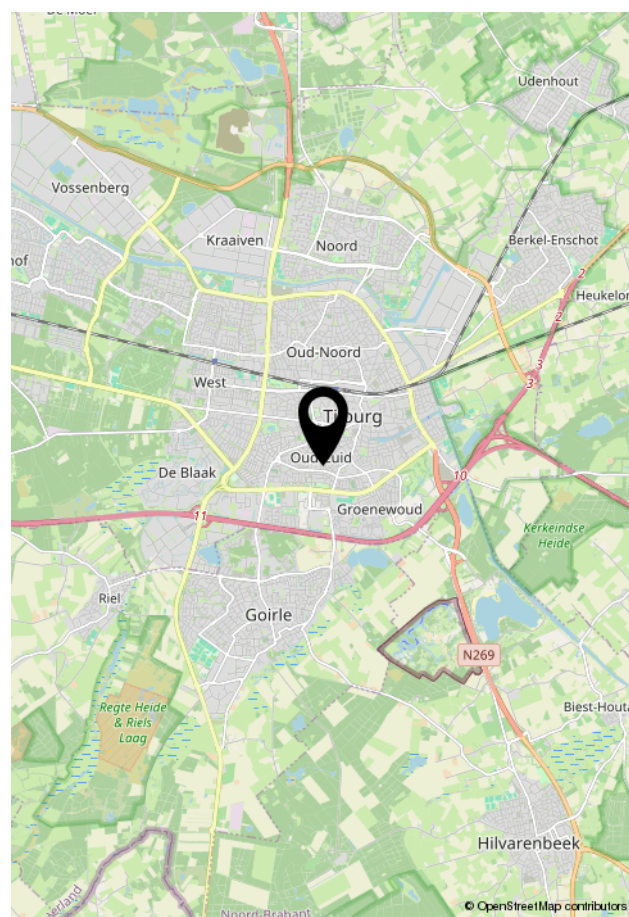
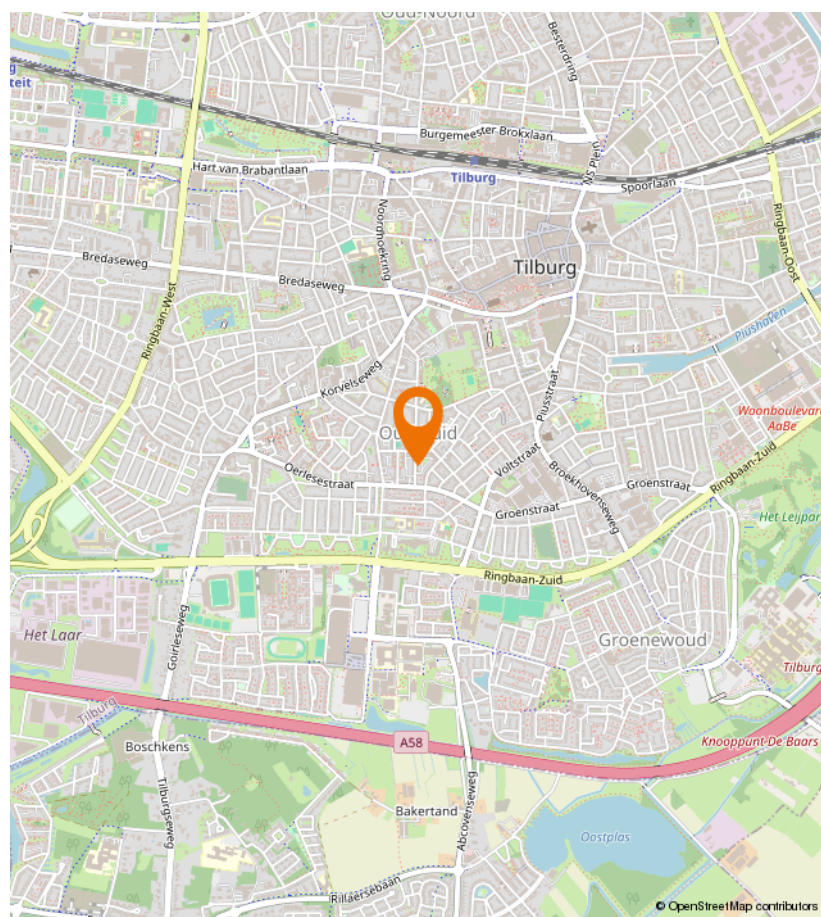
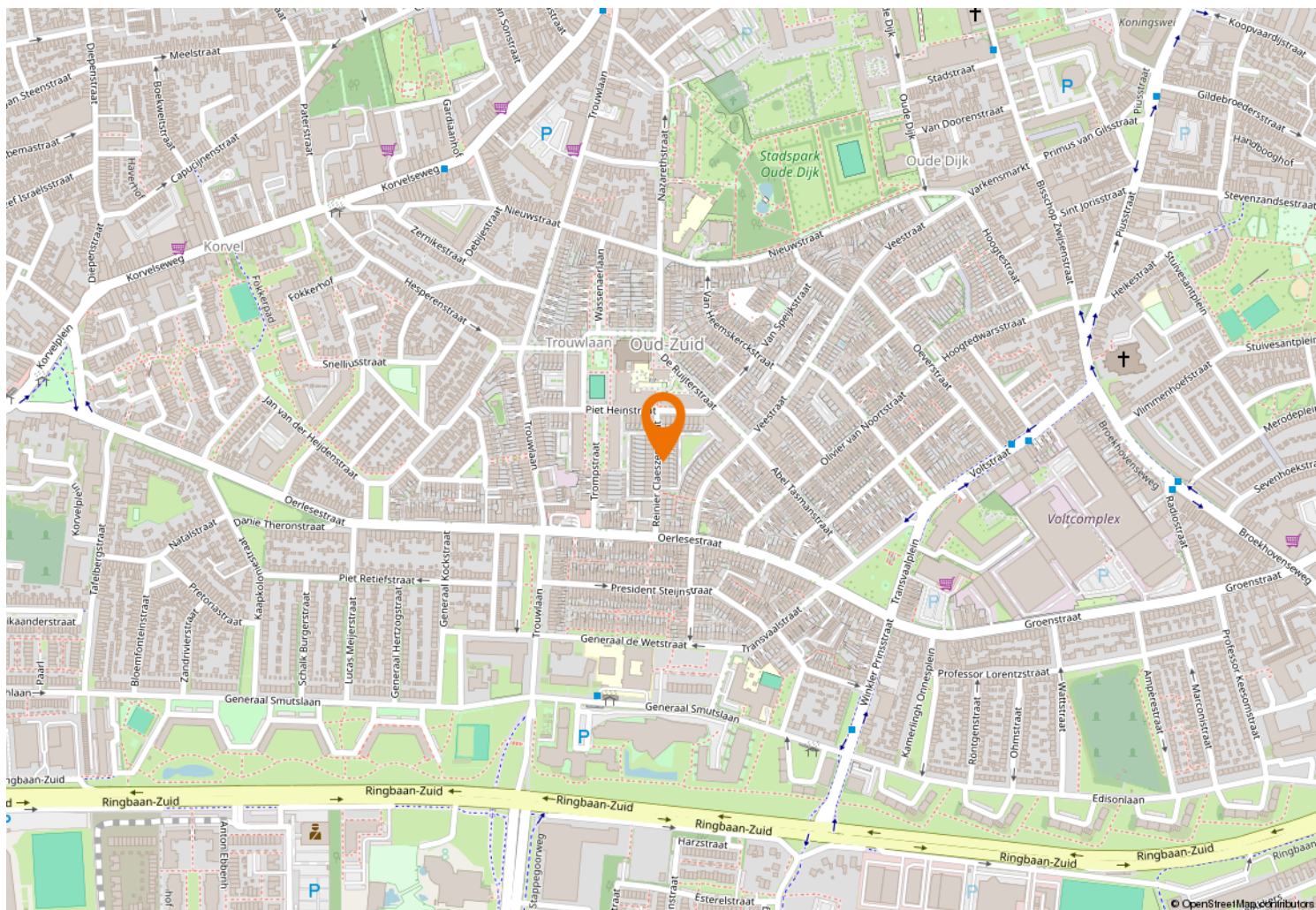


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Secctie R</p> <p>Perceel 6492</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

