



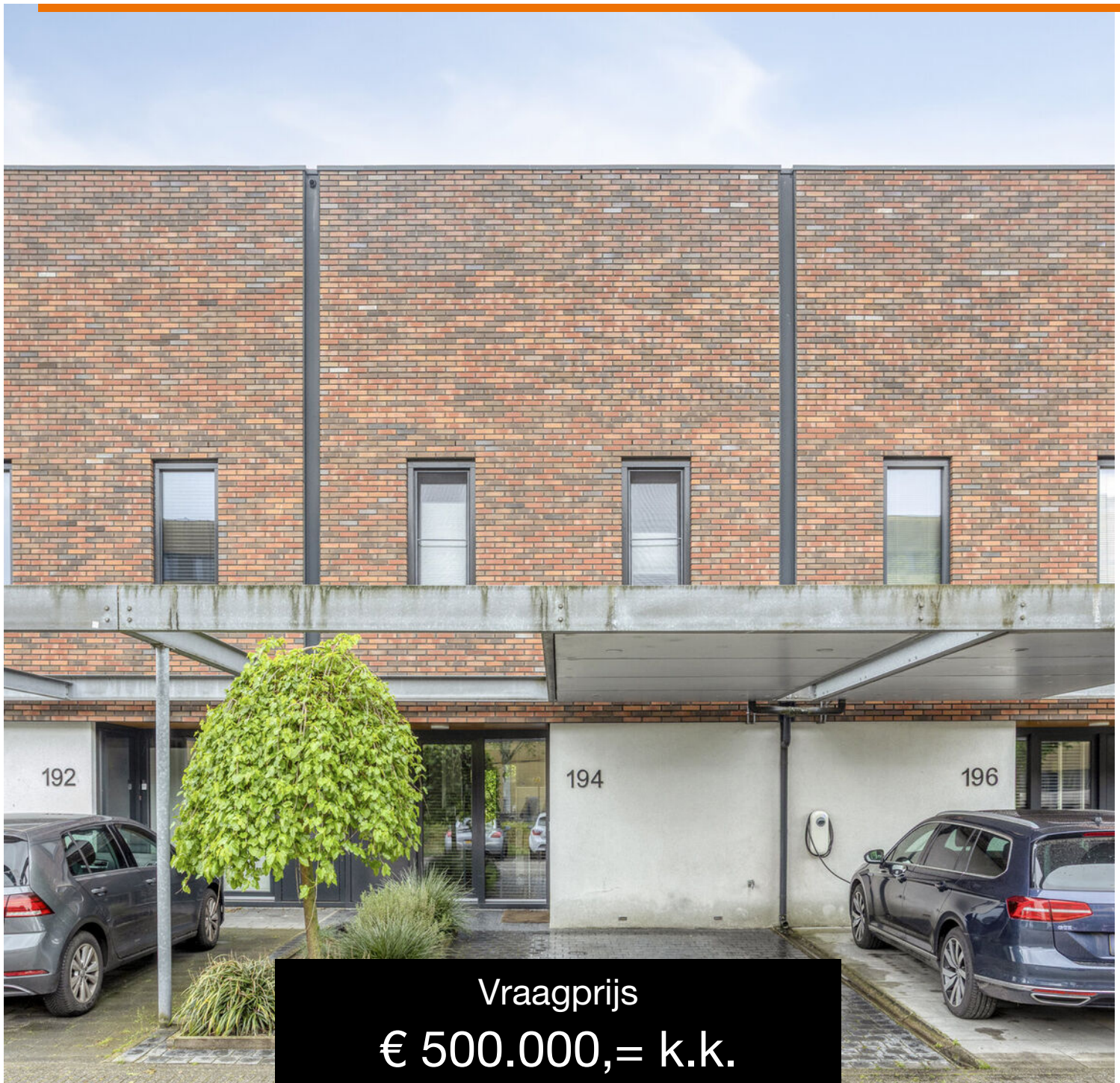
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

WIJBOSCHSTRAAT 194



Vraagprijs

€ 500.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

WIJBOSCHSTRAAT 194 TILBURG

Luxe, comfort en rust op een toplocatie in Tilburg

Welkom aan de Wijboschstraat 194 in Tilburg, een woning waar luxe, comfort en sfeer samenkomen in een perfect afgewerkt geheel. Deze moderne tussenwoning is gelegen in een rustige, doodlopende straat en biedt een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau voor wie zorgeloos wil wonen zonder te hoeven verbouwen. De woning bevindt zich op een geliefde locatie in de Reeshof, omringd door groen en diverse voorzieningen. In de directe omgeving vindt u onder andere het Witbrantbos, het Reeshofbos en natuurgebied rondom Amarant, heerlijke plekken om te wandelen, sporten of ontspannen in het groen. Daarnaast liggen scholen, winkelcentrum De Heyhoef, uitvalswegen en NS-station Reeshof op korte afstand, waardoor u profiteert van zowel rust als uitstekende bereikbaarheid. Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, licht en luxe. Van de strak afgewerkte leefruimtes tot de zonnige tuin op het zuiden: alles is tot in detail verzorgd. Een woning waar sfeer voelbaar is in iedere ruimte en waar kwaliteit direct opvalt zodra u binnenkomt.

Wonen in luxe, licht en comfort

Een stijlvolle eerste indruk

De verzorgde voortuin, eigen oprit met carport en moderne uitstraling zorgen direct voor een warm welkom. De carport is bovendien voorzien van ingebouwde lichtspots, wat in de avond zorgt voor extra sfeer én een gevoel van veiligheid. Binnen wordt dit gevoel moeiteloos doorgetrokken. De woning is van boven tot beneden perfect onderhouden en grotendeels voorzien van strak stucwerk, waardoor iedere ruimte een rustige en luxe uitstraling krijgt.

Een woonkamer vol sfeer en warmte

De sfeervolle living is volledig gericht op de achtertuin en geniet dankzij de grote raampartijen van een prachtige natuurlijke lichtinval. Hier ontstaat een heerlijk gevoel van ruimte en openheid. De combinatie van strak afgewerkte wanden, subtiele kleuren en hoogwaardige materialen zorgt voor een moderne, maar tegelijkertijd warme woonbeleving. De fraaie natuurstenen basaltvloer met vloerverwarming geeft de ruimte extra karakter en comfort. Daarnaast vormt de aanwezige haard een prachtig sfeervol middelpunt in de woonkamer, perfect voor lange, gezellige avonden thuis. De haard is draaibaar, waardoor deze zowel op de eettafel als op de zithoek gericht kan worden voor extra sfeer tijdens diners of ontspannen avonden. Bovendien wordt het rookkanaal jaarlijks professioneel gereinigd. Voor extra wooncomfort is de woning voorzien van twee airco's uit 2024, geplaatst in de royale master bedroom en de grote slaapkamer op de tweede verdieping. Hierdoor blijft het binnenklimaat gedurende ieder seizoen aangenaam.

Een keuken waar design en gezelligheid samenkomen

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken die modern design combineert met praktische functionaliteit. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak en twee combi oven-/magnetroncombinaties. Het RVS werkblad, de grote korflades en de moderne afwerking geven de keuken een luxe uitstraling waar koken een dagelijkse beleving wordt. Een plek waar uitgebreid tafelen, borrelen en samenkomen centraal staan.

Buitenleven met privacy en zon

De achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier vrijwel de gehele dag van



de zon. De tuin is sfeervol aangelegd met zonneterrassen, borders en gazon, waardoor een prettige balans ontstaat tussen groen en ontspanning. Wat direct opvalt is de rust en privacy die deze tuin biedt. Door de beschutte ligging kunt u hier in alle vrijheid genieten van lange zomeravonden. Daarnaast zorgen het elektrische zonnescherm en de elektrische screens op alle ramen van zowel de eerste als tweede verdieping voor extra comfort tijdens warme dagen. De geïsoleerde houten berging met elektra maakt het geheel compleet en biedt volop praktische mogelijkheden voor opslag, hobby's of fietsen.

Een royale verdieping vol luxe

Op de eerste verdieping bevindt zich een indrukwekkende master bedroom van circa 23 m². Deze royale slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en voelt dankzij de strakke afwerking en prettige lichtinval bijzonder comfortabel aan. Daarnaast is deze kamer voorzien van een airco uit 2024 voor extra comfort tijdens warme dagen. De luxe badkamer sluit hier perfect op aan en beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. De combinatie van stucwerk en tegelafwerking zorgt voor een moderne en ontspannen sfeer, een plek waar u iedere dag comfortabel begint en afsluit. Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte aanwezig met zwevend toilet en fonteintje. Aan de voorzijde zijn bovendien speciaal draai-/kiepramen geplaatst, waar standaard bij dit type woning vaste ramen aanwezig zijn. Dit zorgt niet alleen voor extra ventilatiemogelijkheden, maar draagt ook bij aan uitstekende isolatie en extra wooncomfort.

Extra ruimte voor gezin, werk of hobby

De tweede verdieping biedt nog eens twee fijne slaapkamers van respectievelijk circa 15 m² en 8 m².

Beide kamers zijn gelegen aan de achterzijde en genieten van veel daglicht en een nette afwerking. De grootste slaapkamer op deze verdieping beschikt eveneens over een airco uit 2024. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde de praktische wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en extra bergruimte via de aanwezige bergkast. In deze ruimte is bovendien een Solartube geplaatst, wat zorgt voor verrassend veel natuurlijk daglicht in een ruimte die normaal gesproken donker zou zijn. Hierdoor biedt deze verdieping volop flexibiliteit voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyruimtes.

Tot in detail verzorgd

Deze woning is niet alleen stijlvol afgewerkt, maar ook praktisch en energiezuinig ingericht. Zo beschikt de woning over 12 zonnepanelen van circa 8 jaar oud, overal op maat gemaakte horren, volledige isolatie en stadsverwarming. Daarnaast zijn de elektrische screens, airco's en hoogwaardige afwerking voorbeelden van het hoge comfortniveau dat deze woning biedt.

Pluspunten van de woning

Bouwjaar: 2004

Woonoppervlak: 136 m²

Airco en elektrische screens aanwezig

Volledig geïsoleerd

Energie label A++ geldig tot en met 22-04-2036

Stadsverwarming

NEN 2580 meetrapport*

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	479 m ³
Bouwjaar	2004



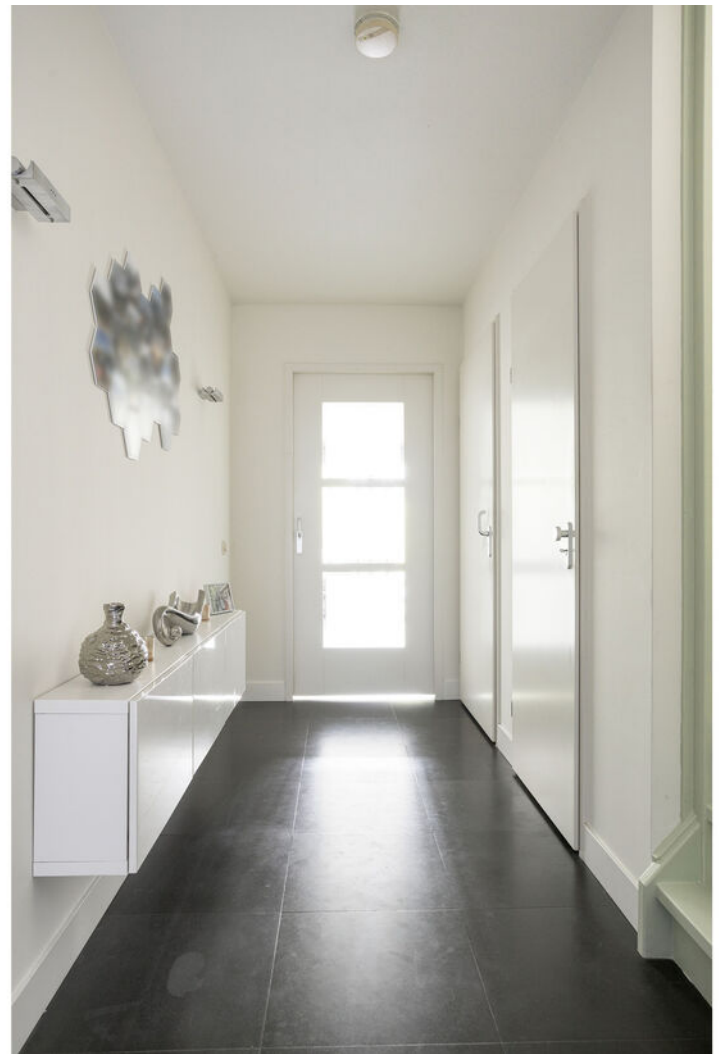








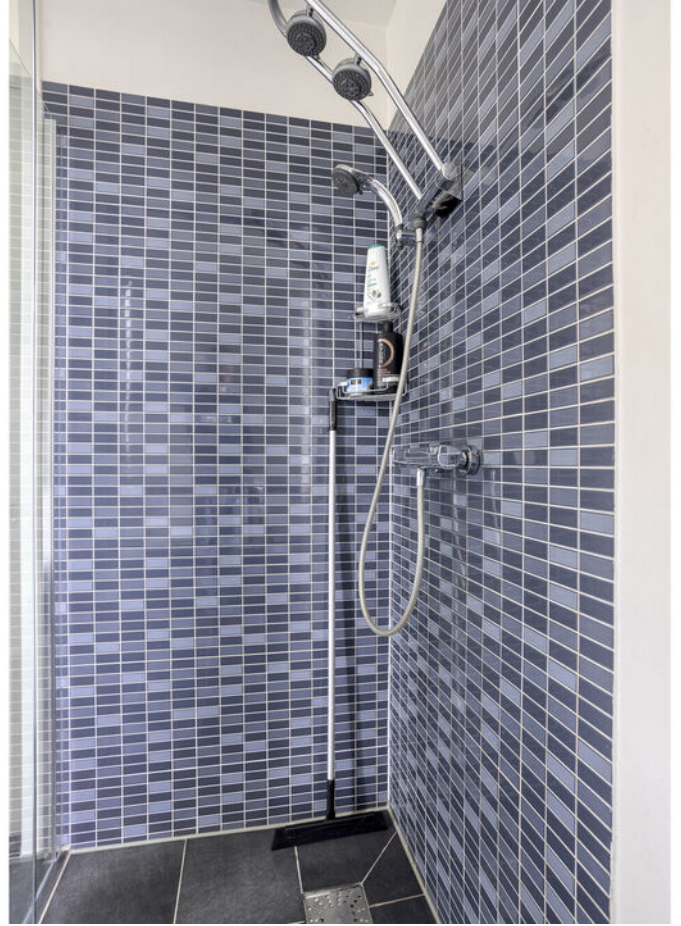


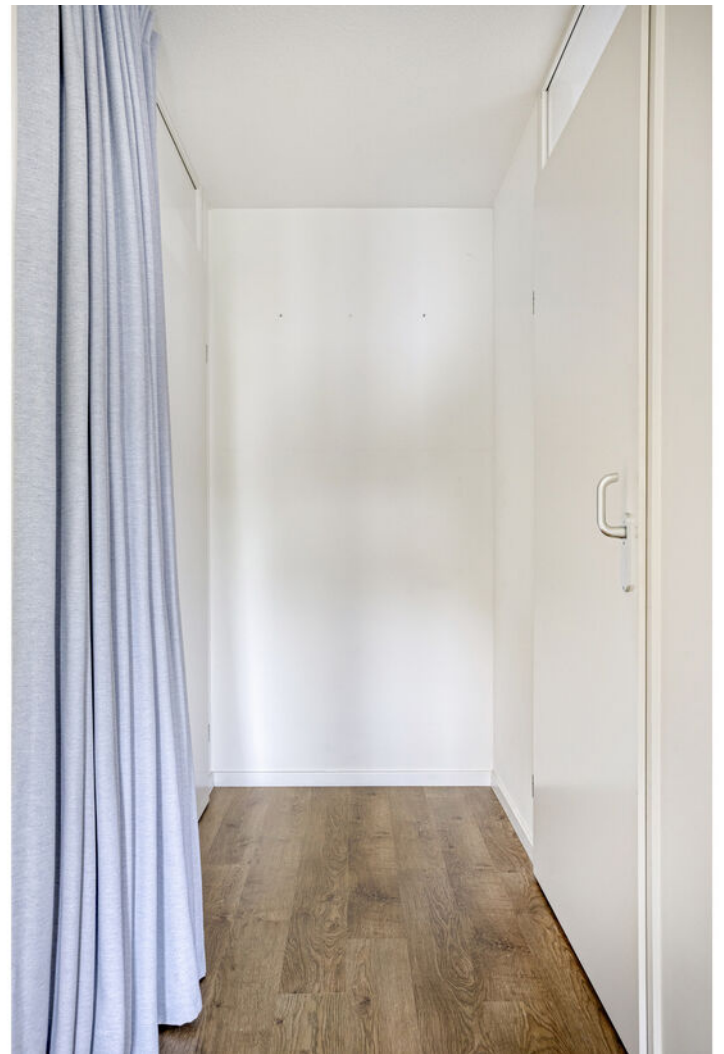




















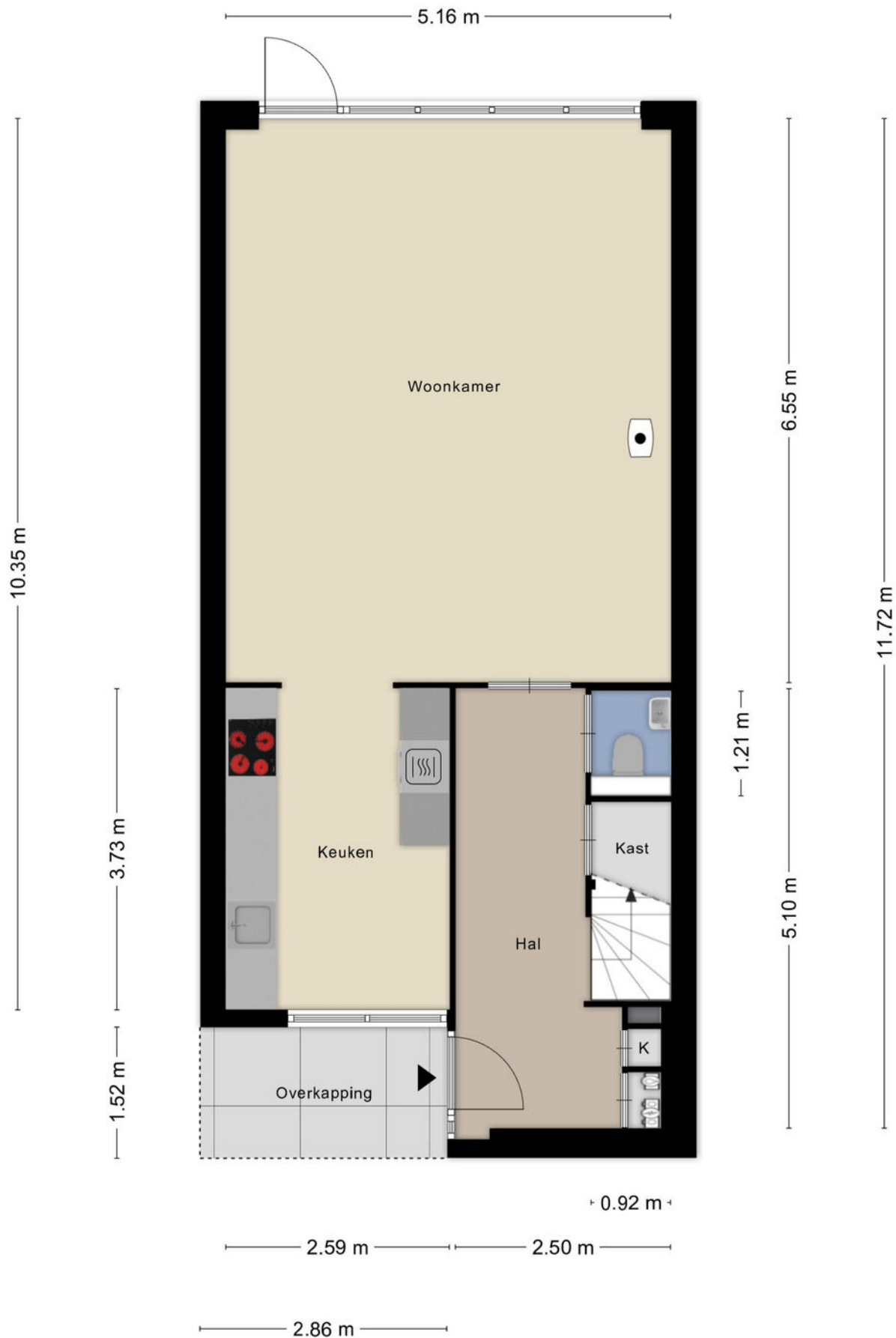








PLATTEGROND



PLATTEGROND



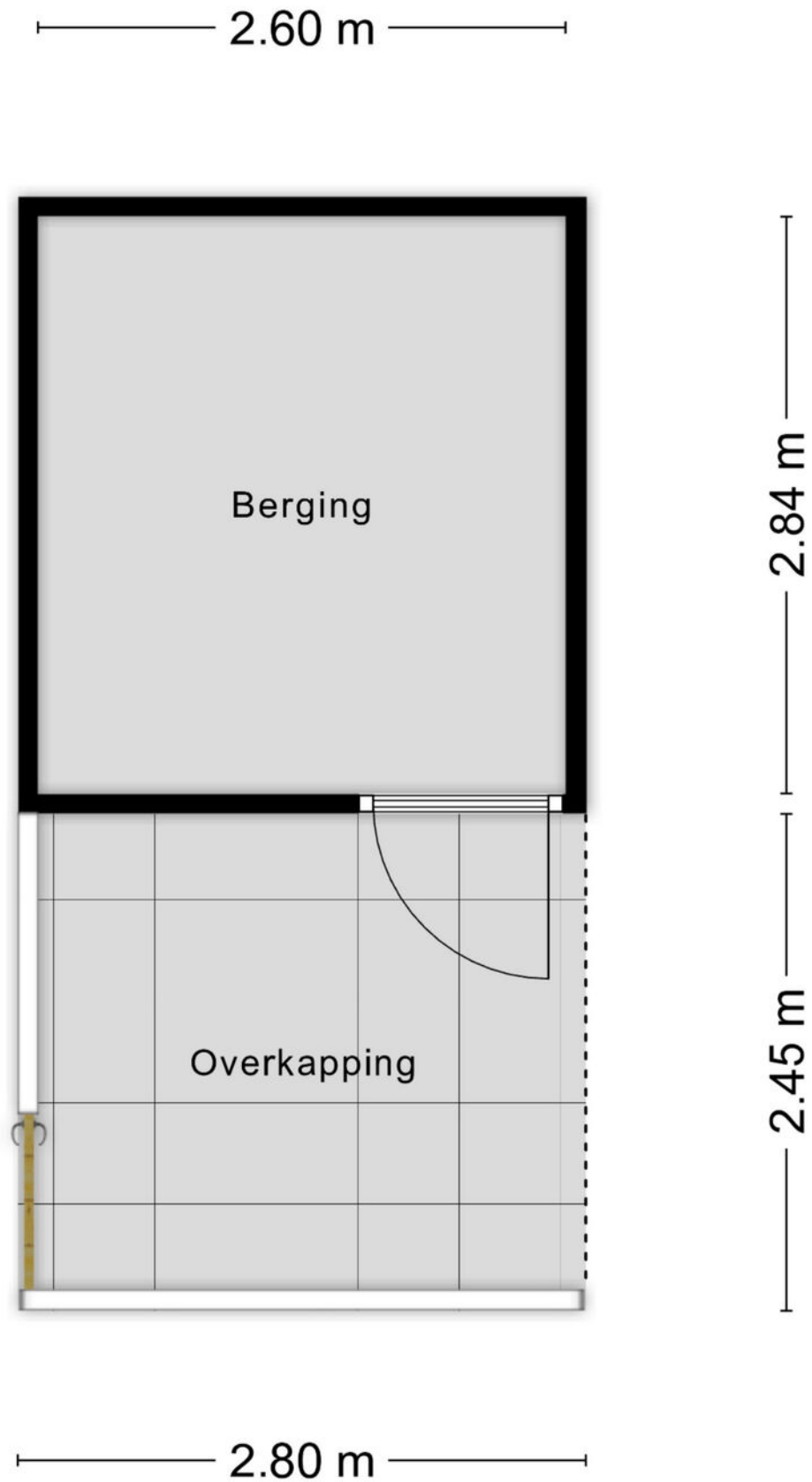
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



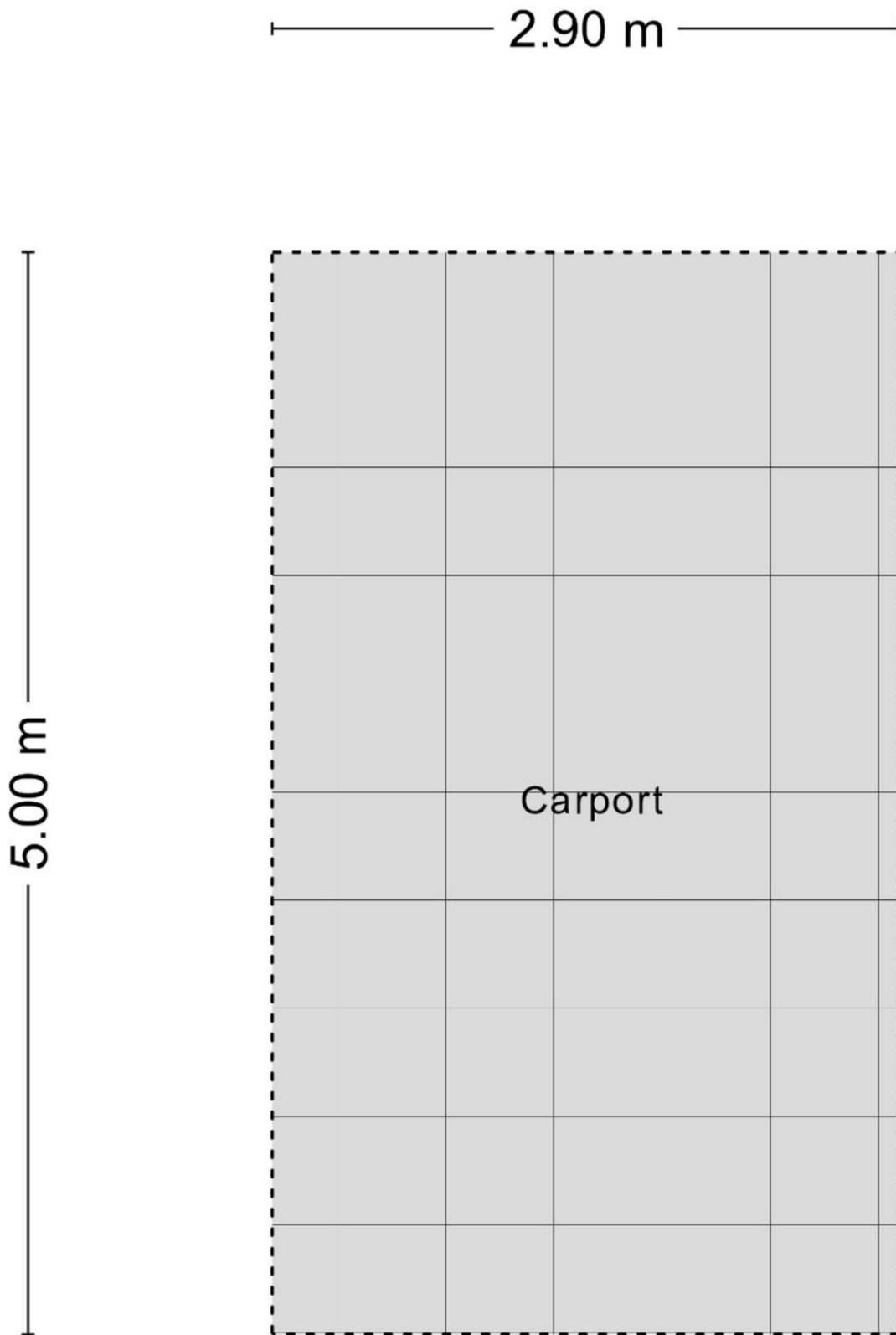
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

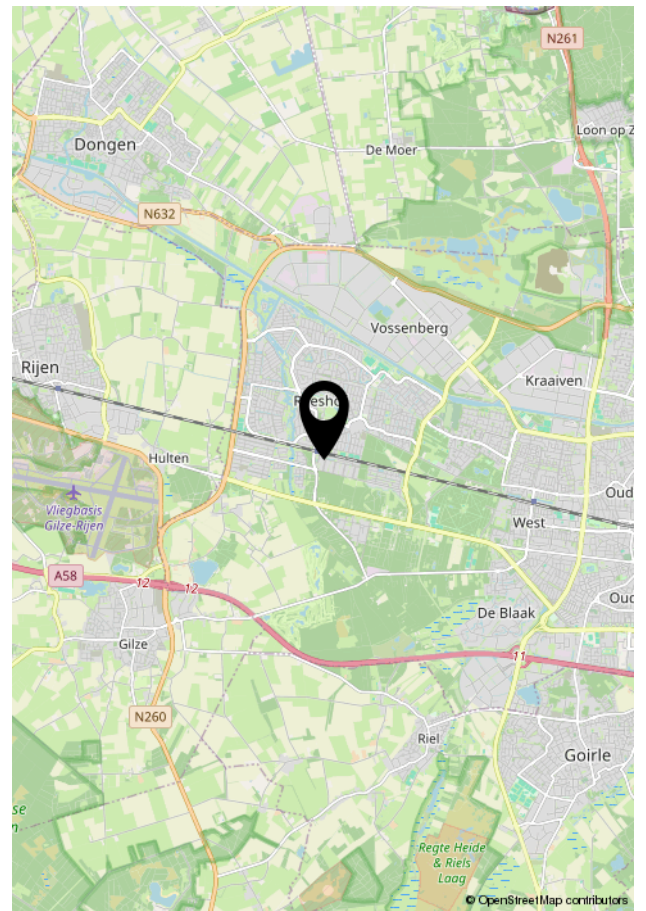
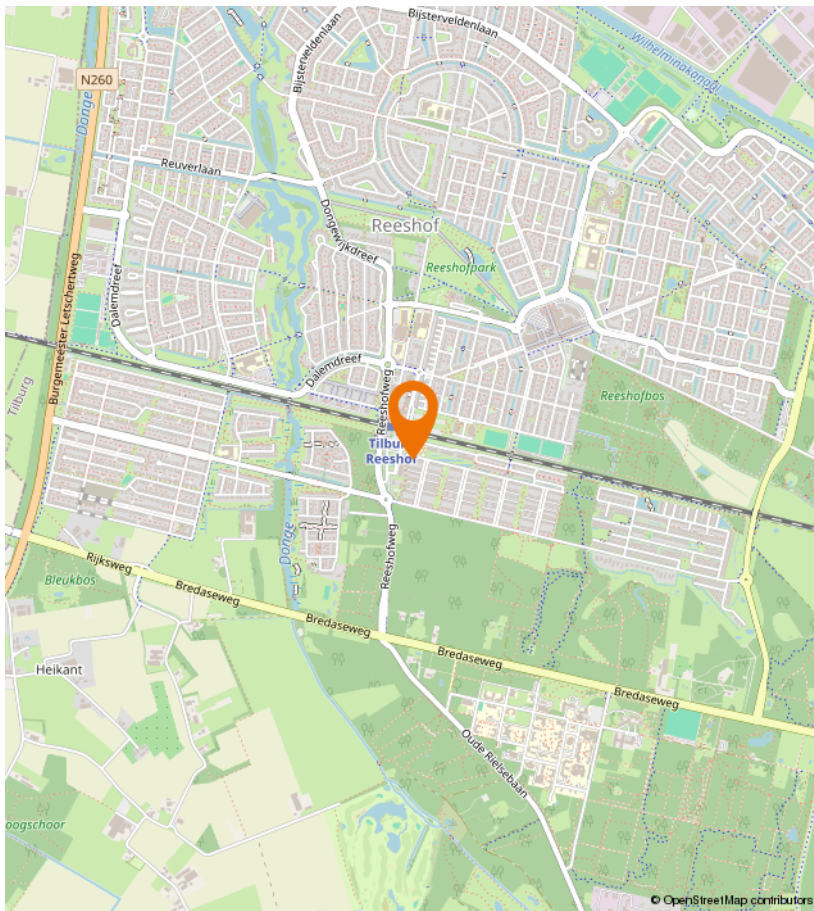
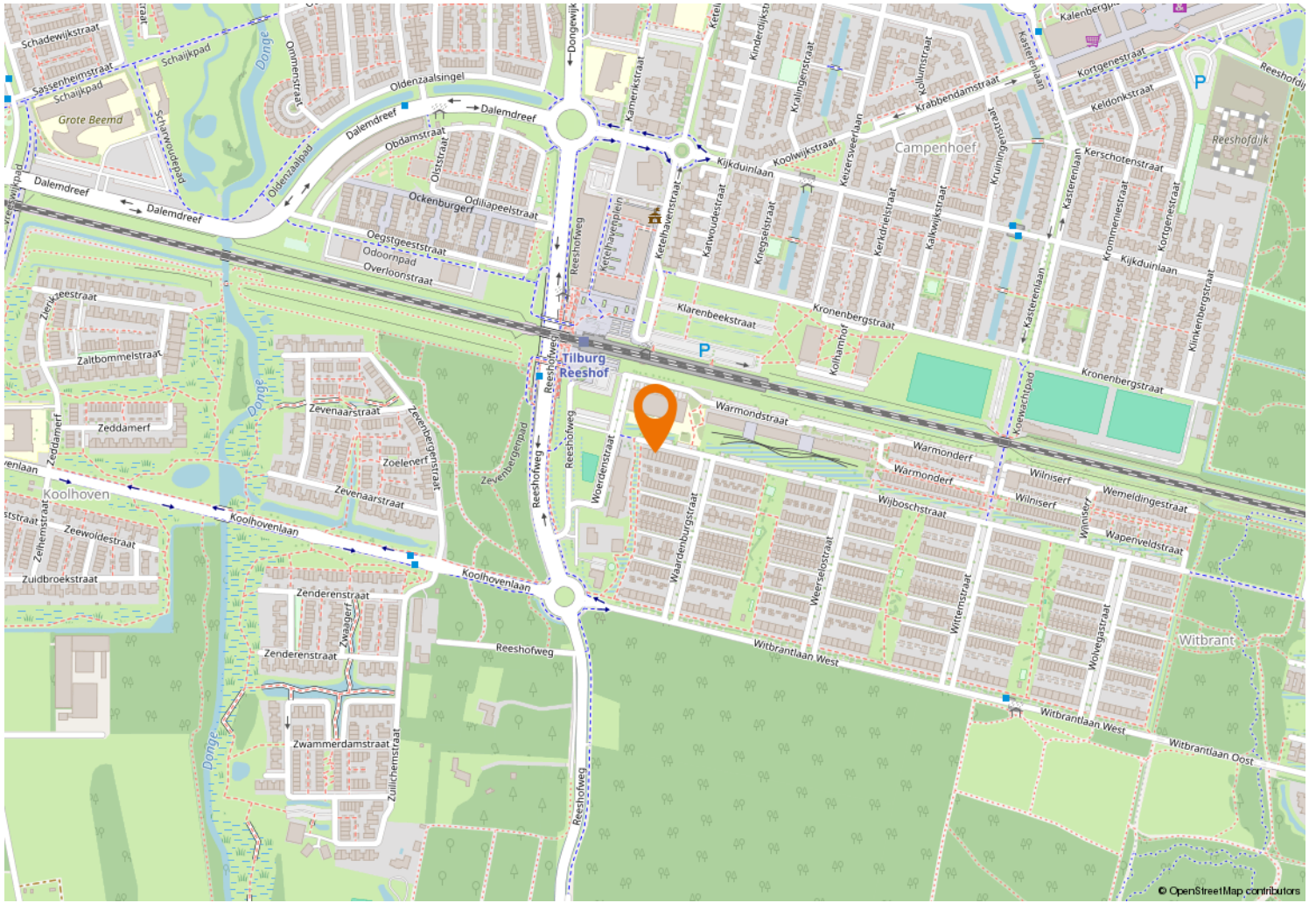
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie F
Perceel 6189

kadaster



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.

