



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

MORRAHOF 22



Vraagprijs
€ 435.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MORRAHOF 22 TILBURG

Wonen aan het Morrahof betekent thuiskomen op een rustige, groene plek in Tuindorp De Kievit, onderdeel van de geliefde Reeshof. Een woonomgeving waar de opzet ruim en vriendelijk aanvoelt, kinderen nog fijn buiten kunnen spelen en je tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Vanuit de woning kijk je aan de voorzijde uit over het groene hofje: een heerlijk vrij gevoel en een uitzicht dat eigenlijk nooit verveelt.

De ligging maakt het dagelijks leven hier bijzonder gemakkelijk. Scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich op korte afstand en ook voor een wandeling in het groen hoeft je niet ver. Station Tilburg Reeshof is dichtbij, waardoor je eenvoudig richting het centrum van Tilburg of verder reist. Met de auto zijn de belangrijkste uitvalswegen eveneens goed bereikbaar richting onder meer Breda en Eindhoven.

Juist die combinatie maakt deze plek zo aantrekkelijk: je woont heerlijk rustig en groen, maar zeker niet afgelegen. Alles wat je nodig hebt ligt dichtbij, terwijl je thuis geniet van privacy, ruimte en een prettige woonomgeving. Een fijne basis voor gezinnen, thuiswerkers én voor wie alvast verder vooruit kijkt.

Sommige woningen zijn vooral gemaakt voor het moment. Andere woningen bieden nét dat beetje extra waardoor ze ook passen bij wat er over vijf, tien of misschien wel twintig jaar op je pad komt. Deze verrassend ruime eindwoning aan het Morrahof behoort zonder twijfel tot die laatste categorie.

Met een lichte en royaal opgezette begane grond, een moderne open keuken, drie slaapkamers, een

onderhoudsvriendelijke tuin én een multifunctionele tuinkamer biedt de woning volop ruimte voor het leven van nu. Maar het zijn vooral de slimme mogelijkheden die deze woning bijzonder maken. Een kantoor aan huis? Een speelkamer? Extra leefruimte? Of in de toekomst slapen en baden op de begane grond? Het kan hier allemaal.

Extra comfortabel: de woning is geheel voorzien van elektrische rolluiken. Praktisch voor privacy en zonwering én prettig voor het wooncomfort.

Licht, licht en nog eens licht

Zodra je binnenstapt, valt op hoe verzorgd en rustig het geheel aanvoelt. De hal vormt een nette entree en geeft toegang tot onder andere de toiletruimte en de woonkamer. De meterkast is in 2026 vernieuwd en voorzien van voldoende groepen en glasvezel. Ook de toiletruimte is in 2026 vernieuwd en sluit met zijn frisse uitstraling mooi aan bij de rest van de woning.

Loop je verder, dan ontvouwt zich een heerlijke leefruimte waarin licht de hoofdrol speelt. De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen en schuifpui aan de achterzijde stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. De lichte houtlook PVC-vloer, gelegd in een stijlvol visgraatmotief, loopt mooi door de ruimte en vormt samen met de rustige wandkleuren een sfeervolle basis. De wanden en het plafond in de woon-/eetkamer en keuken zijn gladgestuukt, wat het geheel een strakke en verzorgde uitstraling geeft. Modern en fris, maar tegelijkertijd warm en uitnodigend. Hier hoeft je eigenlijk alleen nog maar je favoriete meubels neer te zetten. En doordat binnen en buiten dankzij al het glas zo mooi met elkaar verbonden zijn, voelt de woonkamer nóg ruimer.



Koken met uitzicht op het groen

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. En ook hier is over de indeling goed nagedacht.

Terwijl je 's morgens je eerste kop koffie maakt, kijk je uit over het groene hofje voor de woning. De keuken is in 2026 geheel vernieuwd en heeft een eigentijdse, rustige uitstraling en is ingericht met een royaal kookeiland met barretje. Een fijne plek om te koken, maar minstens zo gezellig wanneer iemand aanschuift terwijl jij het eten bereidt. Aan apparatuur ontbreekt het je niet. De keuken beschikt onder meer over een vaatwasser, combi-oven/ combimagnetron, kookplaat met geïntegreerde kookveldafzuiging, Quooker en koel-/vriescombinatie. Doordat de complete keuken in 2026 is vernieuwd, beschikt de woning hier over een moderne en frisse keuken die helemaal van deze tijd is.

De keuken, eetruimte en woonkamer staan mooi met elkaar in verbinding. Geen afzonderlijke kamers, maar één prettige leefomgeving waarin koken, eten en ontspannen vanzelf in elkaar overlopen.

Een praktische extra achter de hand

Naast de keuken bevindt zich een afzonderlijke berging/ wasruimte. Zo'n ruimte waarvan je pas merkt hoe prettig hij is wanneer je hem eenmaal hebt. De wasmachine en droger kunnen hier uit het zicht worden geplaatst en daarnaast blijft er ruimte over voor voorraad, schoonmaakspullen en andere zaken die je liever niet in de keuken of woonkamer bewaart.

De verrassing aan de achterzijde

En dan komen we bij misschien wel één van de grootste troeven van deze woning: de royale tuinkamer.

Deze ruimte is in 2005 aangebouwd en vormt een heerlijke uitbreiding van de leefruimte. Dankzij de openslaande deuren richting de tuin en de

vloerverwarming is het een plek waar je het hele jaar door plezier van kunt hebben.

Maar het bijzondere zit vooral in wat je ermee kunt doen.

De ruimte is namelijk al voorbereid op het realiseren van een extra badkamer. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om hier in de toekomst een slaapkamer met badkamer op de begane grond te creëren. Een waardevolle optie voor wie levensloopbestendig wil wonen.

Voorlopig nog helemaal niet nodig? Dan is de ruimte minstens zo aantrekkelijk als royaal thuishok, praktijkruimte, speelkamer, hobbyruimte of tweede zitkamer. Dit is precies het soort extra ruimte dat zich aanpast aan je leven, in plaats van andersom.

Drie slaapkamers, drie mogelijkheden

Op de verdieping bevinden zich drie verzorgde slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een royaal bed en beschikt bovendien over een ingebouwde schuifwandkast. Praktisch, netjes weggewerkt en vooral fijn voor iedereen die graag wat kastruimte tot zijn beschikking heeft. De andere twee kamers zijn flexibel in te richten. Kinderkamer, logeerkamer, dressing, hobbyruimte of thuiswerkplek: kies vooral wat bij jouw situatie past. De verdieping is netjes afgewerkt met laminaatvloeren en stucwerk op de wanden en plafonds, waardoor ook hier een rustige en verzorgde uitstraling is ontstaan.

Fris de dag beginnen

De badkamer is praktisch ingericht en uitgevoerd in lichte tinten. Je beschikt hier over een douche met thermostaatkraan, wastafel, radiator en een staand toilet. Geen overdaad, maar een verzorgde en functionele ruimte waarin je prettig de dag begint en 's avonds net zo makkelijk weer afsluit.



Buitenleven met alle ruimte om te genieten

Ook buiten sluit het wooncomfort naadloos aan op de rest van de woning. De achtertuin is zo ingericht dat je vooral kunt genieten van het buitenleven, zonder dat daar veel onderhoud tegenover staat.

De geheel omsloten achtertuin heeft een praktische L-vormige indeling en is onderhoudsarm aangelegd. In 2024 is kunstgras aangebracht, waardoor je het hele jaar door geniet van een groen beeld zonder ieder weekend met de grasmaaier in de weer te hoeven. Er is voldoende ruimte voor een fijne loungeset, een lange tafel voor zomeravonden met vrienden of natuurlijk het onmisbare kinderzwembad zodra de temperatuur stijgt.

Dankzij de vele deuren en raampartijen aan de achterzijde staat de tuin bovendien prachtig in verbinding met de woning. Zet op een mooie dag de deuren open en binnen en buiten worden haast één geheel.

De tuin is volledig omsloten en de poort naar de achterom is in oktober 2024 vervangen. Om de hoek bevindt zich bovendien de stenen berging met elektra en verlichting. Ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen, maar ook interessant voor wie graag een eigen hobbyplek heeft.

Kenmerken van de woning op een rij;

- Bouwjaar: 1996;
- Woonoppervlak: 121 m²;
- Perceeloppervlak: 153 m²;
- Inhoud: 427 m³;
- Energielabel A, geldig tot en met 4-11-2030;
- 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 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	121 m ²
Perceeloppervlakte	153 m ²
Inhoud	427 m ³
Bouwjaar	1996









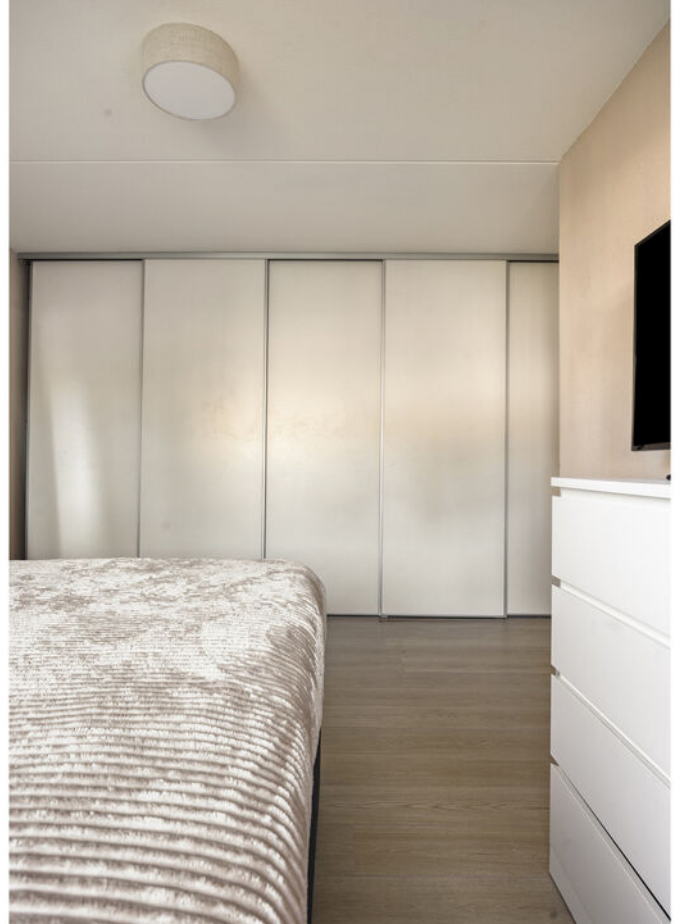






























PLATTEGROND



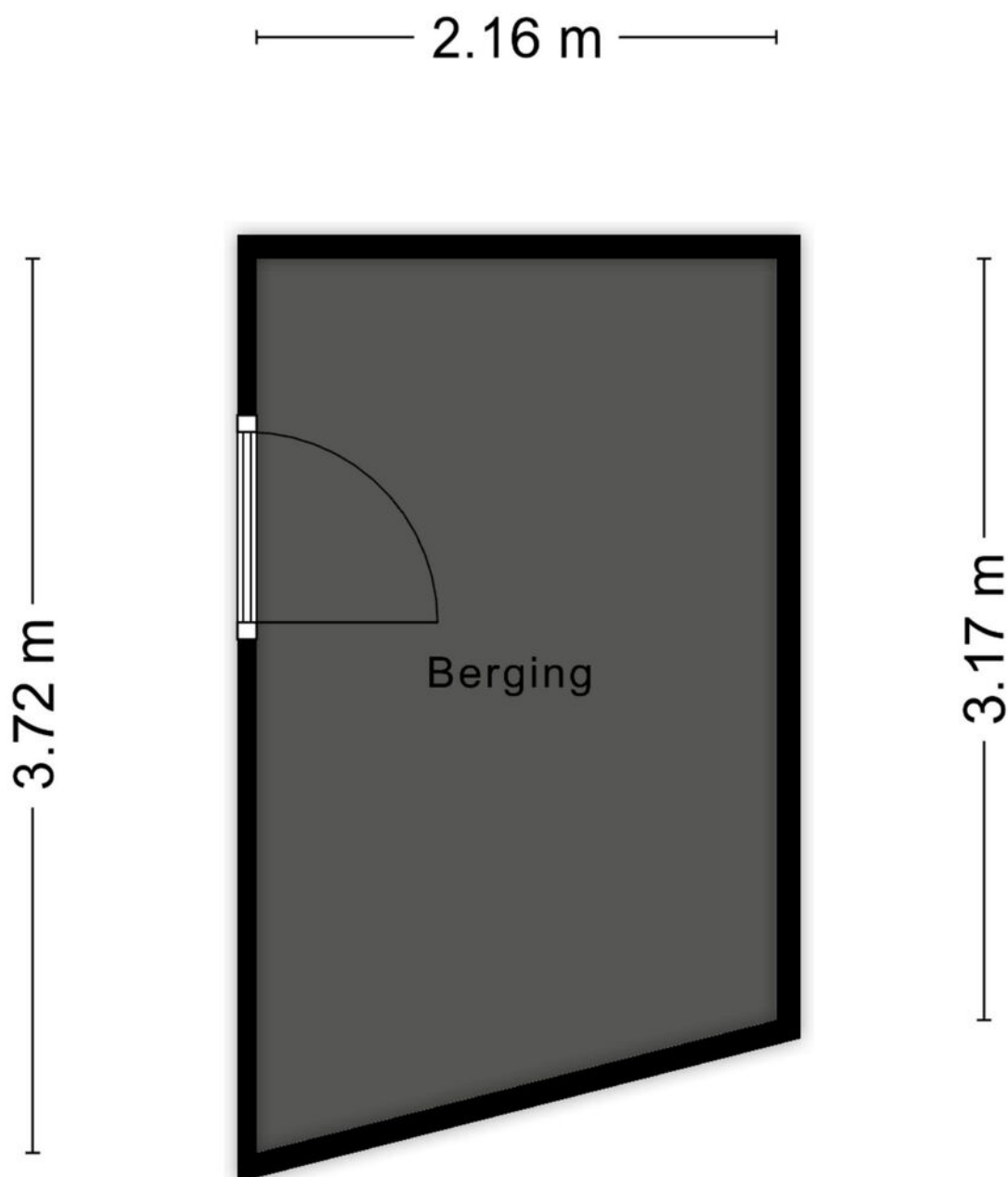
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

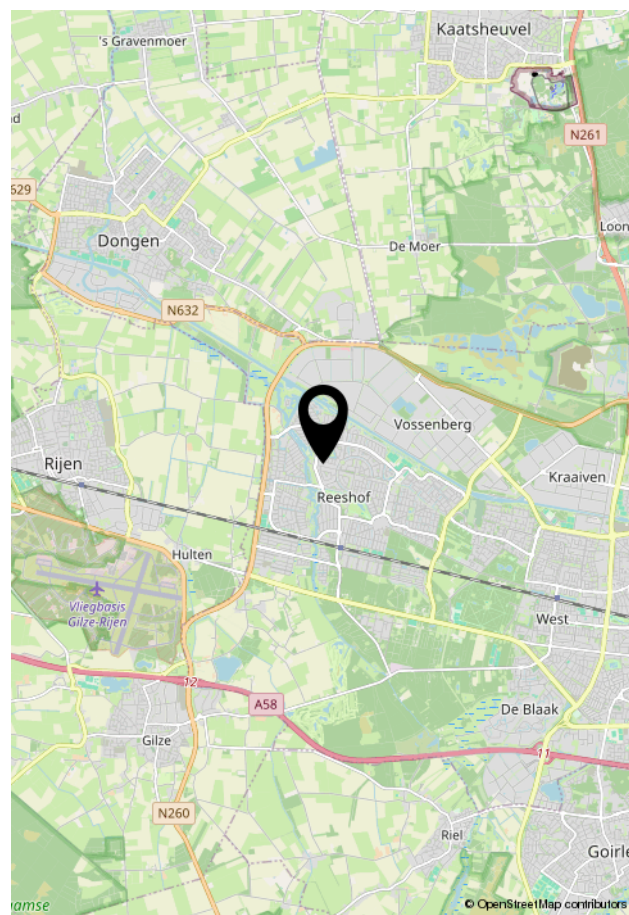
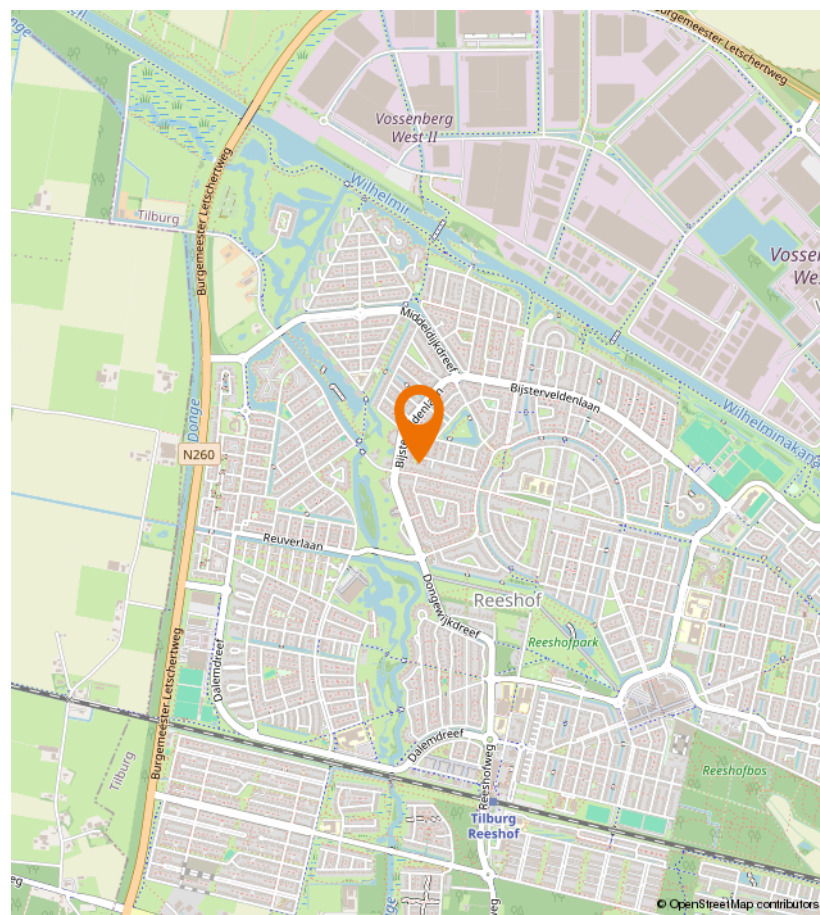
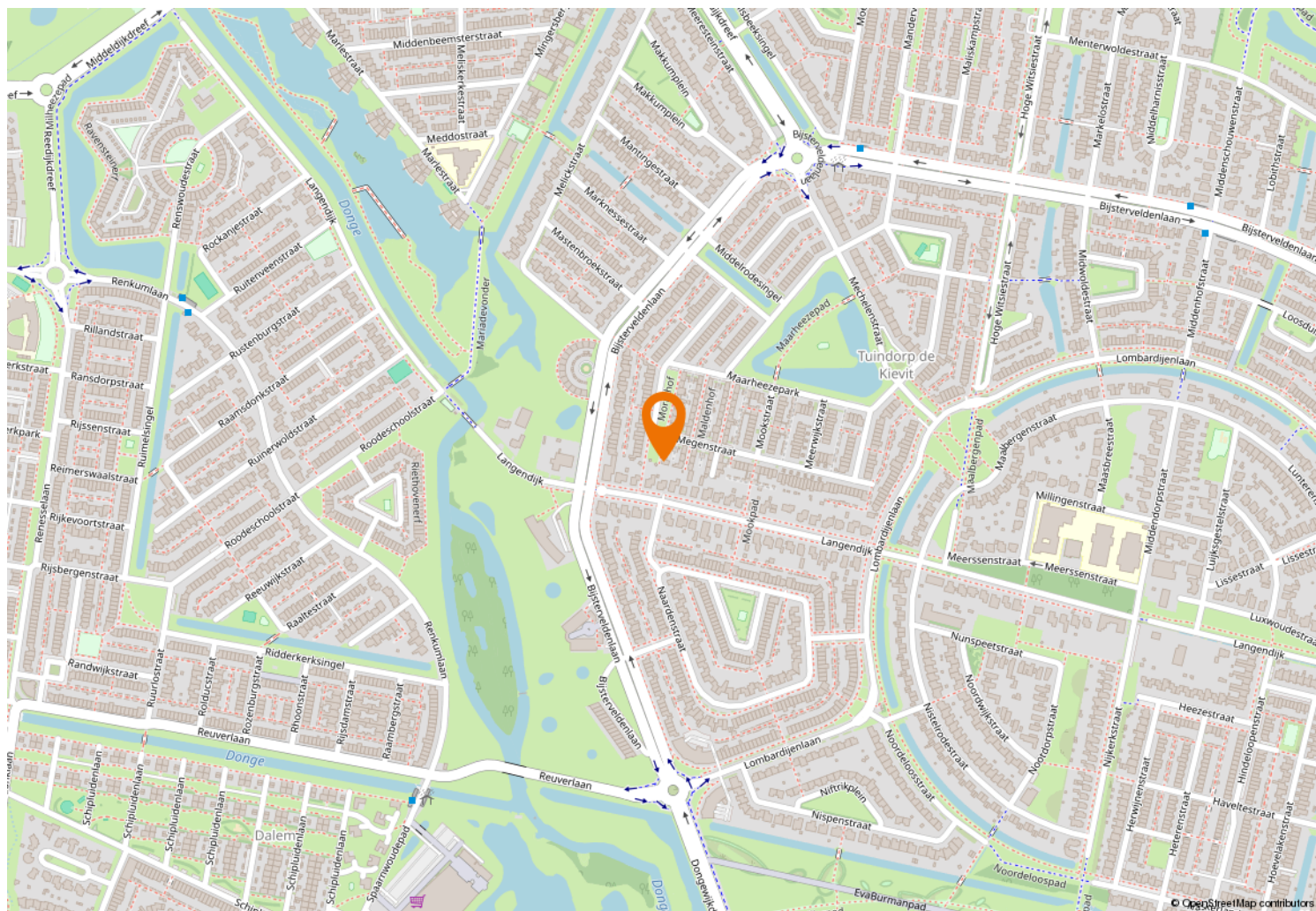
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AG
Perceel 2621

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.

