



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# KIJKDUINLAAN 5



Vraagprijs  
€ 695.000,= k.k.



# OMSCHRIJVING

## KIJKDUINLAAN 5 TILBURG (REESHOF)

Deze mooie tot in de puntjes afgewerkte woning met garage is gelegen aan de Kijkduinlaan en zou zo maar in een blad als Stijlvol Wonen kunnen staan.....WOW..... Alle ruimtes zijn werkelijk tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van de kleuren volgens de allerlaatste trends!! Ook wat locatie betreft kun je het niet beter treffen. De woning is namelijk gelegen in een super kindvriendelijke wijk tegen het Reeshofbos aan. Ook voor de dagelijkse boodschappen loop je binnen enkele minuten naar het ruim opgezette en gezellige winkelcentrum "de Heyhoef". De kleuterschool, de lagere school maar ook de middelbare school liggen vlakbij. En ben je een keer afhankelijk van het openbaar vervoer....dan is de bus of de trein te voet of met de fiets te bereiken. Wat wil je nog meer?

### BEGANE GROND:

Entree: Via je eigen oprit bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. In de hal vind je de trap naar de eerste verdieping, het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De parketvloer, met vloerverwarming, loopt vanuit de entree mooi door naar de living.

Woonkamer: Meteen bij binnenkomst word je verrast door de enorm ruime woonkamer. Hier is meer dan voldoende ruimte voor zelfs 2 royale zithoeken en/of een grote eettafel. De grote gashaard geeft het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling. Door de vele raampartijen valt lekker veel daglicht naar binnen en heb je een mooi vrij uitzicht op de voortuin van de woning. De woning beschikt tevens over een kastenwand. Ideaal voor het opbergen van servies en andere spullen. De ensuite deuren geven toegang tot de keuken.

Keuken: De moderne, sfeervolle leefkeuken is van alle gemakken voorzien. Het keukenblok beschikt over een inductie kookplaat met daarboven een RVS afzuigkap, een vaatwasser en een wijnklimaatkast. In de kastenwand bevinden zich de koelkast, de vriezer, een oven en een coffee center (aangesloten op de waterleiding) beiden op ooghoogte. Deze keuken heeft alles in zich om voor je gasten en jezelf de lekkerste gerechten tevoorschijn te toveren, terwijl zij gezellig aan het borrelen zijn aan de eettafel in deze woonkeuken. De lichtstraat en de grote glazen achterpui zorgen voor lekker veel daglicht en via de grote openslaande tuindeur loop je in de zomer zo de achtertuin in. Via de keuken heb je tevens toegang tot de garage.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping van de woning. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, het aparte toilet en de badkamer op deze verdieping. De "masterbedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een royale ingebouwde garderobekast. De overige twee slaapkamers vind je aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn luxe afgewerkt en voorzien van een parketvloer die mooi doorloopt naar de overloop. De overloop is ingericht als een walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een royale inloopdouche, twee wastafelkommen van porcelein mooi samengevoegd in een wandmeubel en kranen vanuit de wand. De elektrische vloerverwarming zorgt ervoor dat je nooit koude voeten hebt.



## TWEEDE VERDIEPING:

De woning beschikt ook nog over een zeer riante zolder voor de welbekende koffers en kerstspulletjes. Deze is bereikbaar via een vlizotrap vanuit de overloop op de eerste verdieping.

## TUIN:

De royale, groene en volledig afgesloten achtertuin ligt op het noordoosten en vangt dus meteen in de ochtend al lekker veel zonnestralen. De mooie tuin beschikt over lekker veel zitruimte. Je vindt er twee terrassen gescheiden door een zwembijver/natuurbad. Door de vijver en het groen rondom de terrassen ontstaat een levendige, natuurlijke tuin. De grote rechthoekige tegels zorgen voor een onderhoudsvriendelijke tuin. Het ontbreken van directe achterburen biedt de tuin extra veel privacy. Via de openslaande deuren in de woonkeuken en via de garage bereik je de achtertuin. Je fiets en je auto parkeer je in de garage. Hier is tevens veel extra bergruimte, een uitstortgootsteen en je vindt er ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Je elektrische auto kun je opladen bij het oplaadpunt onder de carport aan de voorzijde van de woning. De voortuin ligt op het zuidwesten en is eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegd.

De gehele woning is voorzien van een Domotica systeem. Tijdens vakanties is het net of je thuis bent.

Soms heb je dat bij een woning wanneer je naar binnenloopt.....LIEFDE OP HET EERSTE GEZICHT..... We waarschuwen je daarom op voorhand want de kans dat dat bij deze bijzondere woning gebeurt is namelijk levensgroot! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Deze woning wil je niet mislopen.

- Bouwjaar 1993;
- Perceeloppervlak 343 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 170 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 745 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Prachtige woonkeuken;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van alarminstallatie;
- Voorzien van 21 zonnepanelen;
- Garage en carport met oplaadpunt voor elektrische auto;
- Natuurbad/zwembijver met filterput;
- Gelegen aan het bos;
- In rustige woonwijk gelegen;
- 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](mailto: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 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend.

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





# KENMERKEN

Woonoppervlakte	170 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	343 m <sup>2</sup>
Inhoud	745 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1993

















# FOTO'S















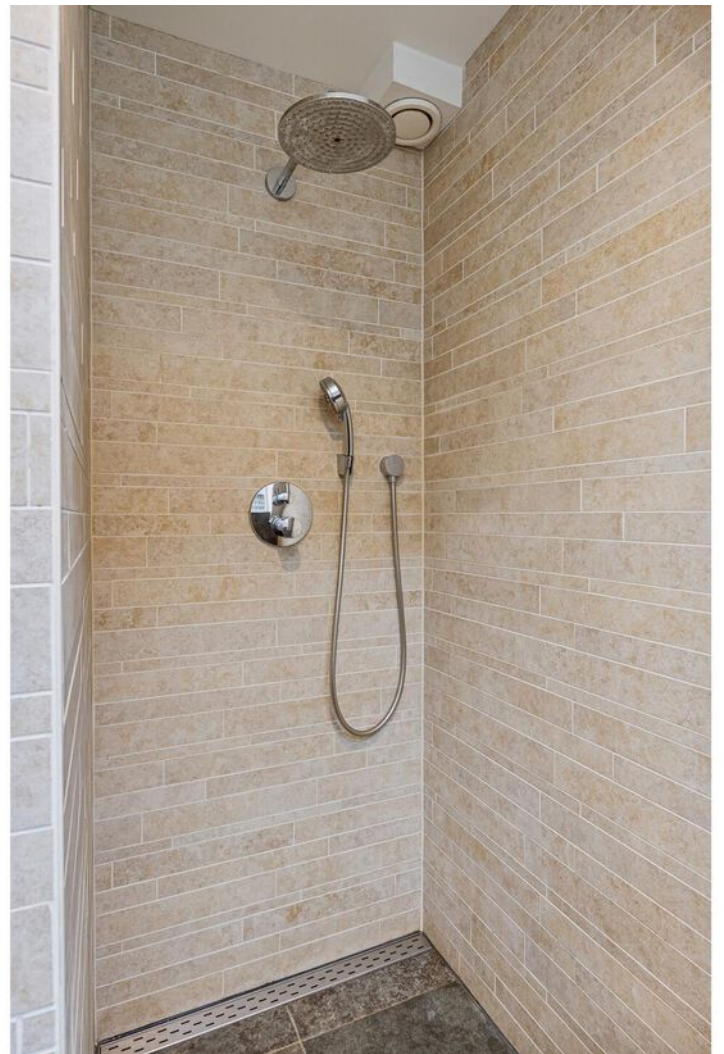


























# FOTO'S









































# PLATTEGROND



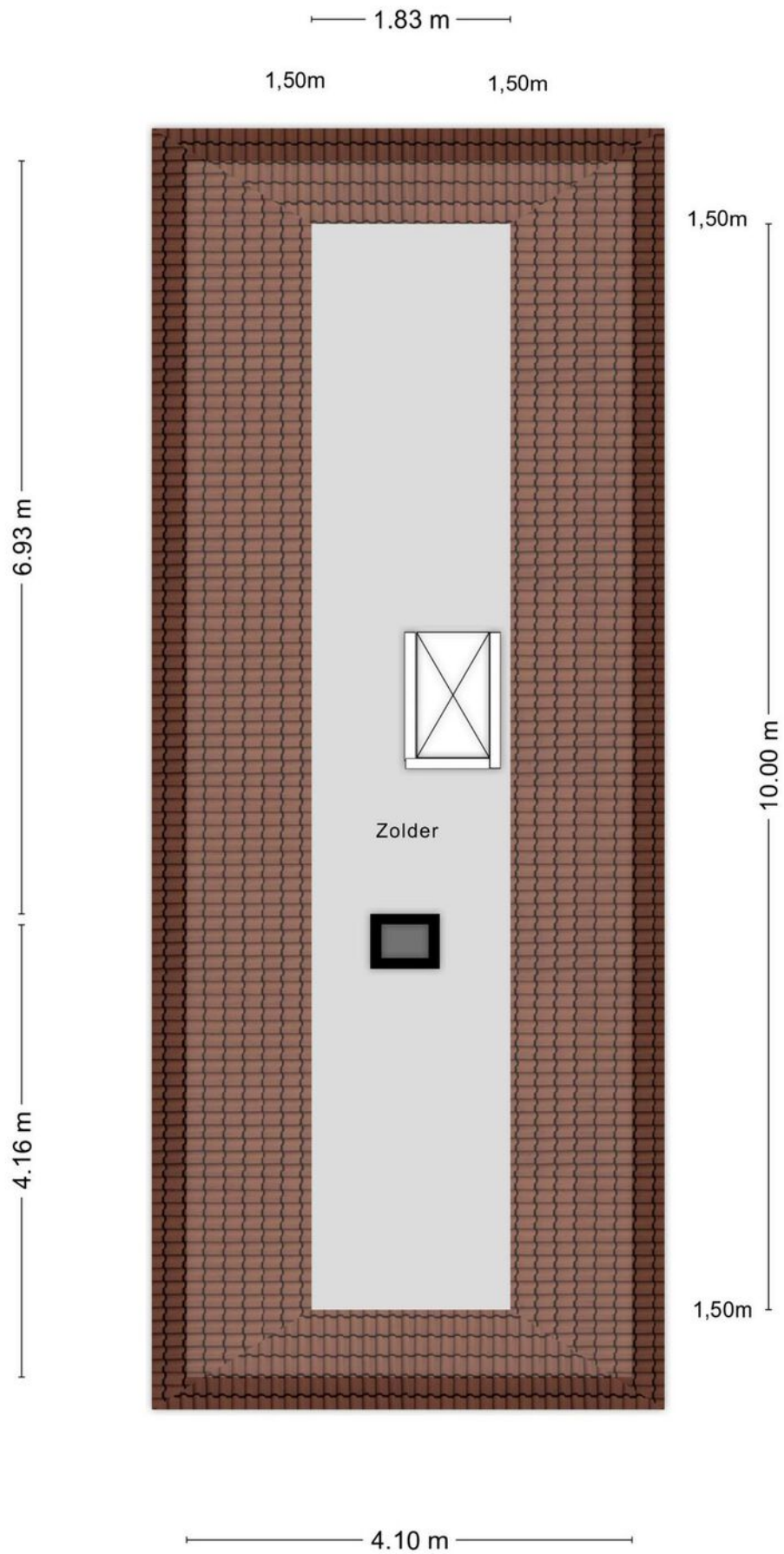


# PLATTEGROND



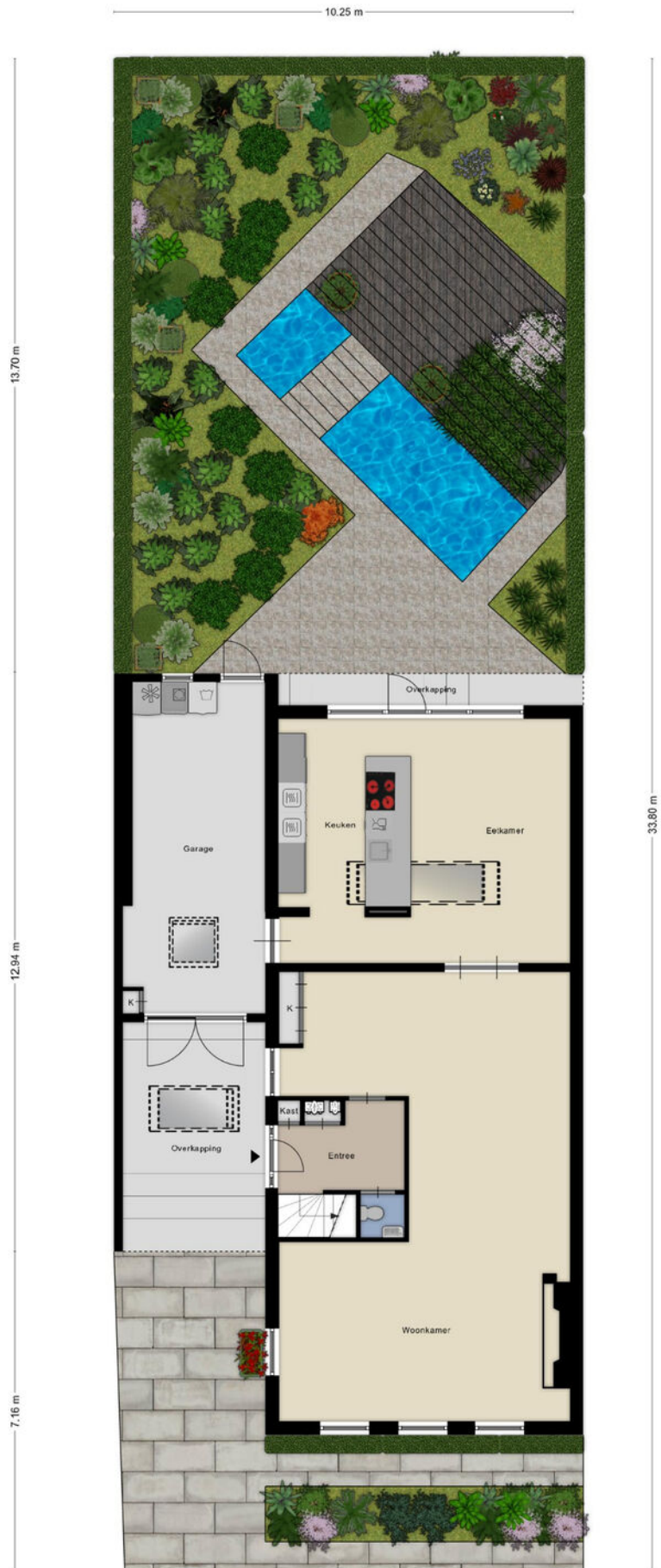


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AF

Perceel 4331

kadaster

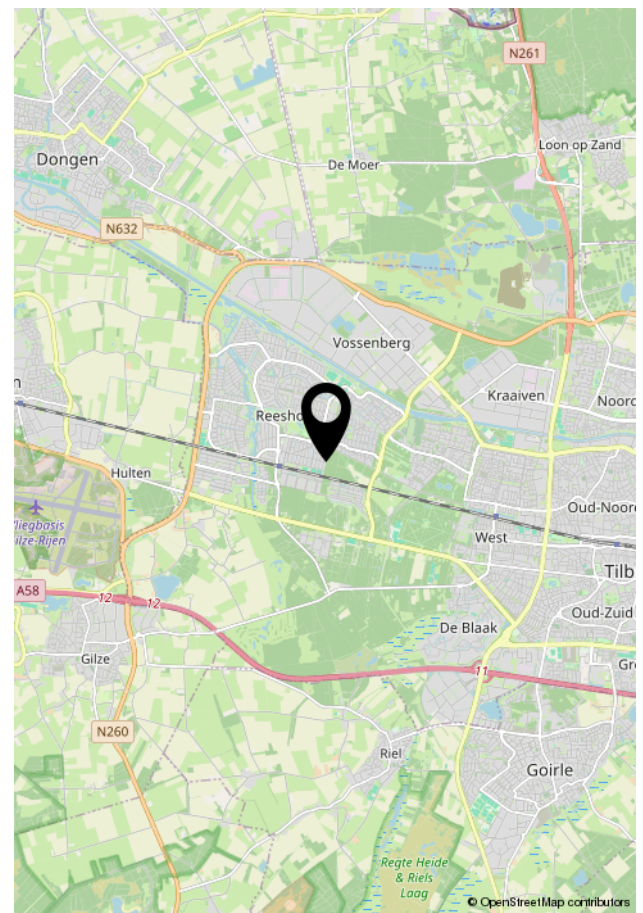
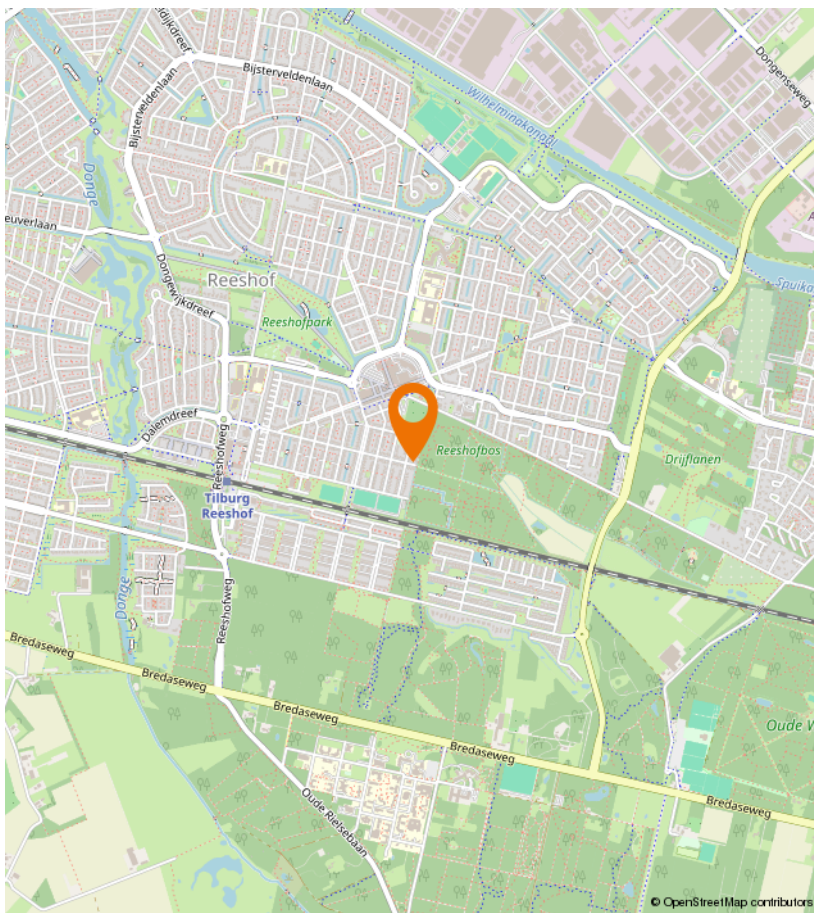
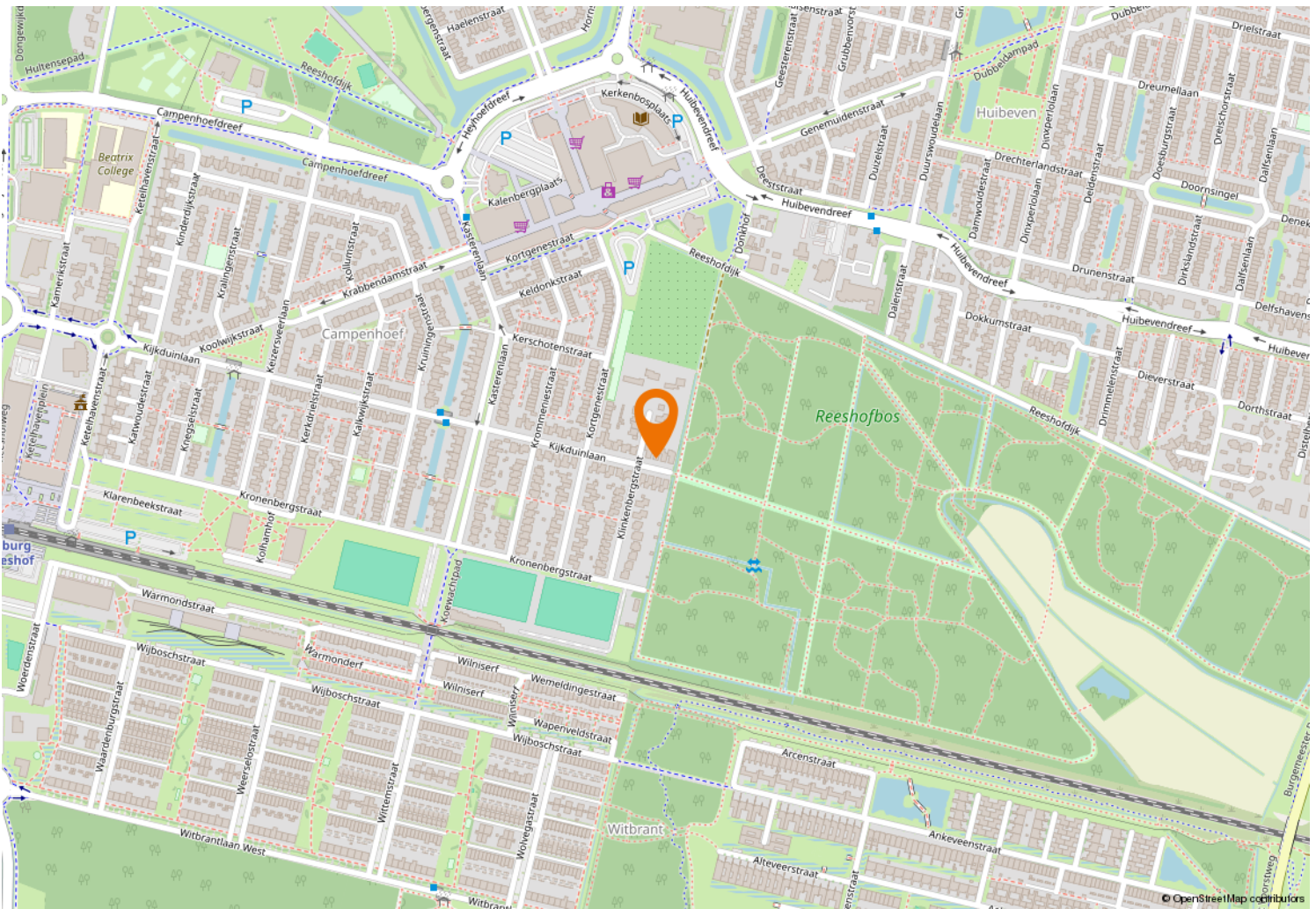


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

