



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

**KIJKDUINLAAN 7**



Vraagprijs  
**€ 735.000,= k.k.**

# OMSCHRIJVING

## KIJKDUINLAAN 7 TILBURG

Wonen aan de Kijkduinlaan in Tilburg betekent thuiskomen in een groene, rustige en bijzonder prettige woonomgeving. Hier ervaart u dagelijks de luxe van ruimte, privacy en natuur, terwijl alle voorzieningen zich op korte afstand bevinden. De straat kenmerkt zich door een gemoedelijke sfeer, brede opzet en volwassen groen. Het aangrenzende bos nodigt uit tot een vroege ochtendwandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag met het gezin. De wijk is geliefd vanwege haar rustige karakter en uitstekende bereikbaarheid. Winkels, scholen en uitvalswegen liggen binnen handbereik, waardoor u moeiteloos schakelt tussen werken, ontspannen en genieten. De combinatie van natuur en voorzieningen maakt deze locatie tot een zeldzame vondst: een plek waar u in alle rust woont, maar nooit buiten de wereld staat.

Licht, lucht en leefruimte – Een huis dat voelt als een warm welkom

Bij binnenkomst ervaart u direct de rust en harmonie die deze woning uitstraalt. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met een eiken parketvloer in whitewash, die warmte en verfijning samenbrengt. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen via de grote schuifpui aan de achterzijde, die een natuurlijke verbinding vormt met de tuin. Op warme dagen zorgt de airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat – comfort in elk seizoen.

Vanuit de woonkamer bereikt u een extra kamer met strak stucwerk. Ideaal als thuishkantoor, hobbyruimte of slaapkamer op de begane grond. Flexibel wonen krijgt hier écht betekenis.

Koken met uitzicht op groen

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken (2008): strak, greeploos en tijdloos van uitstraling. Hier kookt u in stijl. De bar onder het raam vormt een heerlijke plek voor een ontspannen ontbijt met uitzicht op de tuin. Terwijl de ochtendzon binnenvalt, geniet u van koffie en het uitzicht op het groen. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Miele combi-stoomoven en een combi magnetron/oven – beide op comfortabele ooghoogte in de kastenwand. Daarnaast beschikt u over een vaatwasser, inductiekookplaat, RVS afzuigkap en koelkast. Functionaliteit en design gaan hier hand in hand.

Praktisch gemak, slim geïntegreerd

Aansluitend vindt u de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, én een druppelinstallatie ten behoeve van de tuin. De garage met openslaande deur en kunststof loopdeur naar de tuin biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of hobby. De woning beschikt over een meterkast met 10 groepen, kookgroep en aansluiting voor een laadpaal. De stadsverwarming en de 20 zonnepanelen (eigendom, ca. 2019) maken het geheel toekomstbestendig en comfortabel.

Verdieping vol mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Twee royale kamers aan de voorzijde, een kamer in het midden en een indrukwekkende slaapkamer aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een houtlook laminaatvloer die stijlvol doorloopt op de overloop. De overloop geeft toegang tot een vlizotrap richting de zolderverdieping – ideaal voor het opbergen



van koffers, kerstdecoratie en alles wat u uit het zicht maar binnen handbereik wilt bewaren.

#### Een badkamer om te ontspannen

De royale badkamer straalt rust en luxe uit met een antracietgrijze vloer en witte wandtegels. Hier geniet u van een ruime douche, ligbad, zwevend toilet en een dubbele wastafel met wandmeubel en grote spiegel. Een plek waar de dag ontspannen begint en comfortabel eindigt.

#### Buitenleven in privacy

De tuin is een groene oase met gazon, verzorgde borders en twee terrassen. Hier kiest u op elk moment van de dag uw favoriete plek in de zon of schaduw. Dankzij de leibomen – geleid langs een frame – ontstaat een natuurlijke, dichte groene wand die optimale privacy biedt. Inkijk wordt subtiel geweerd, terwijl het groen de sfeer versterkt. Als hoekwoning geniet u bovendien van extra vrijheid: aan één zijde geen burens die aan uw tuin grenzen. Met een praktische achterom is ook het buitenleven tot in detail doordacht.

#### Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar 1993;
- Perceeloppervlak 346 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 152 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 689 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Begane grond gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Garage en carport;
- 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. 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    | 152 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 346 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 689 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1993               |











































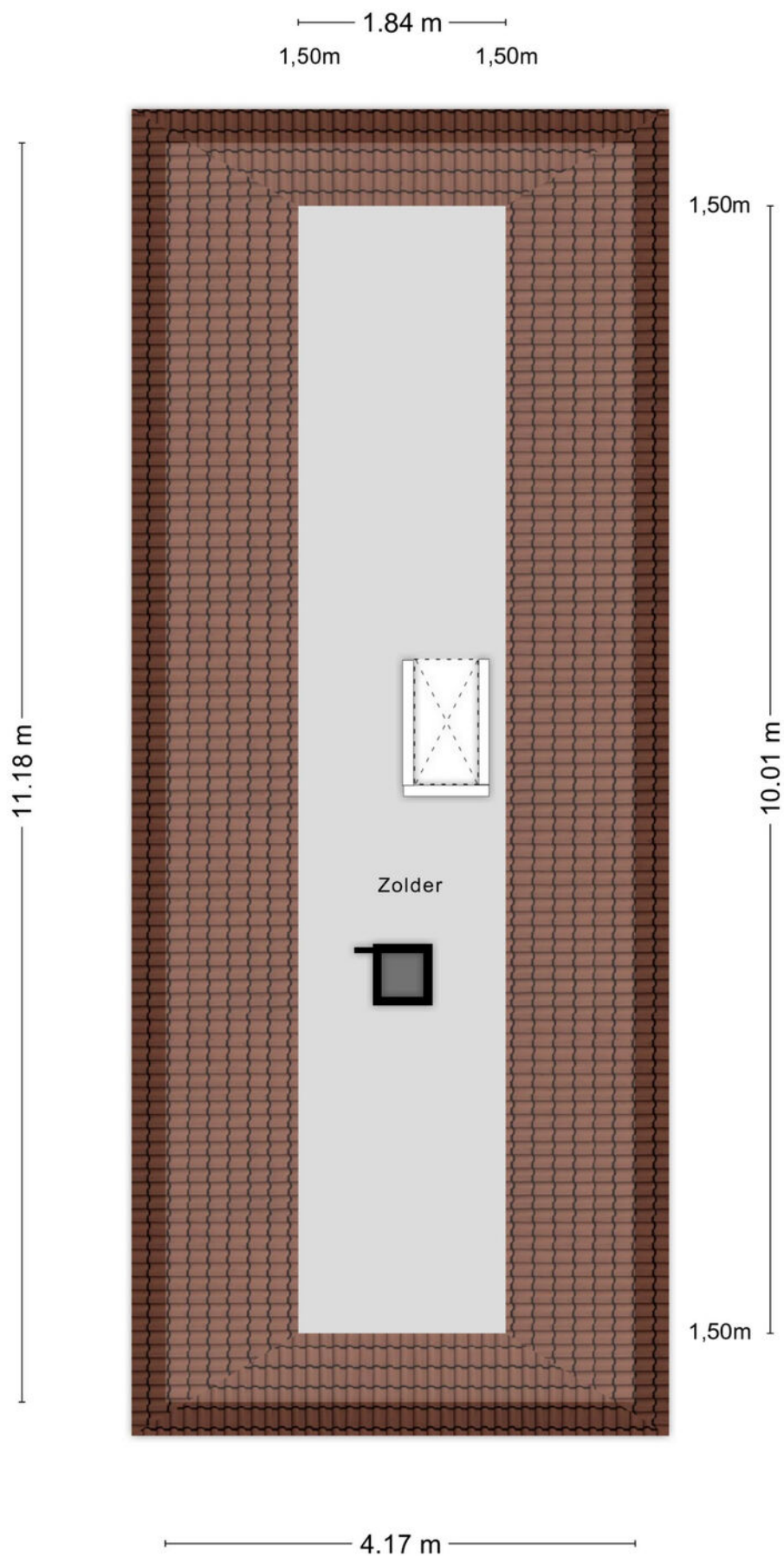
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



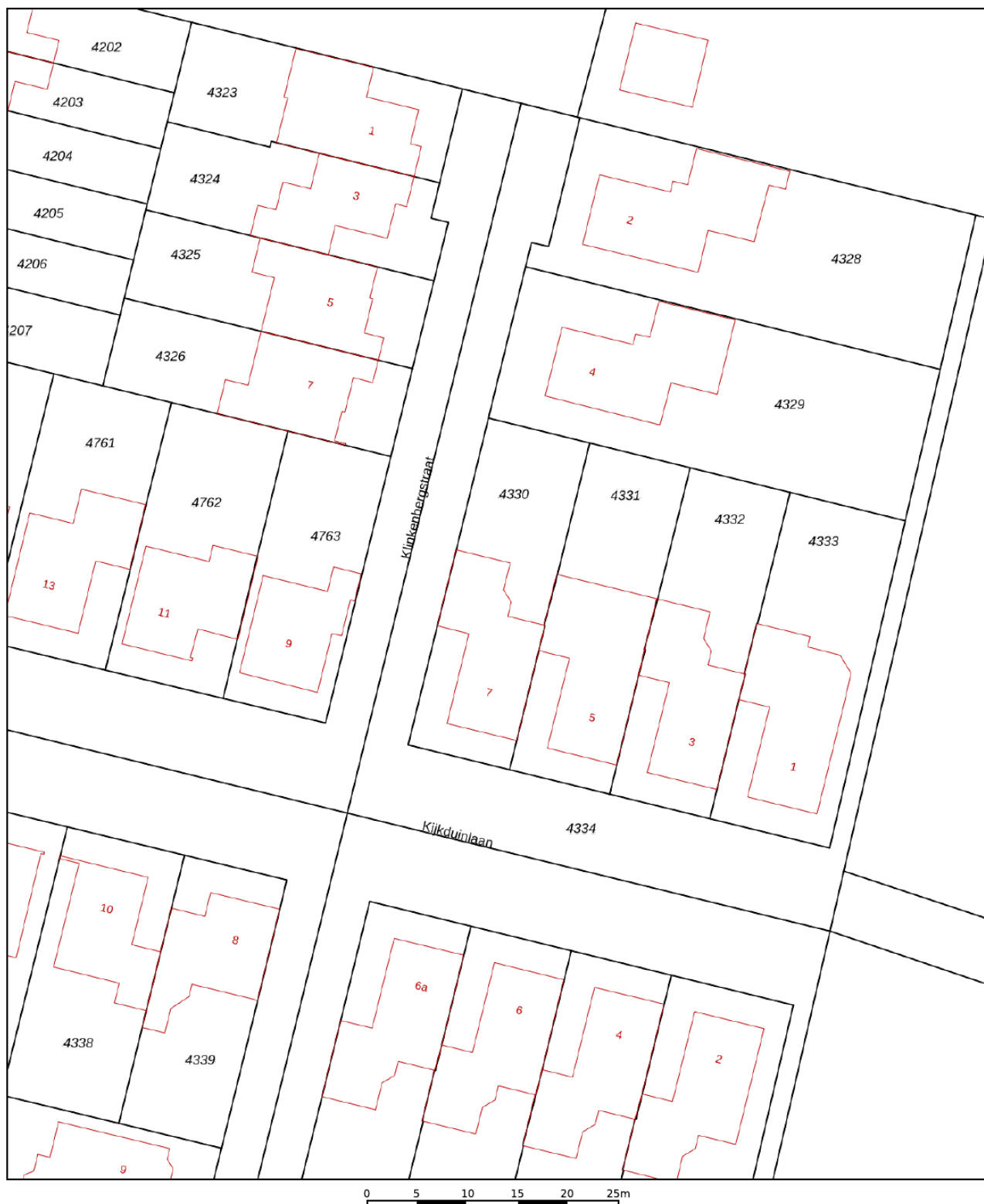
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

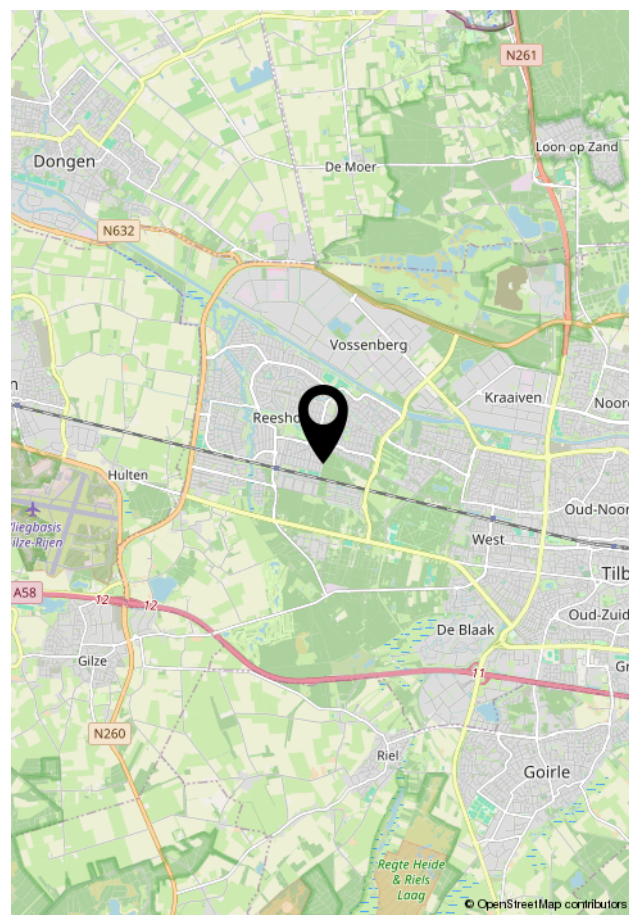
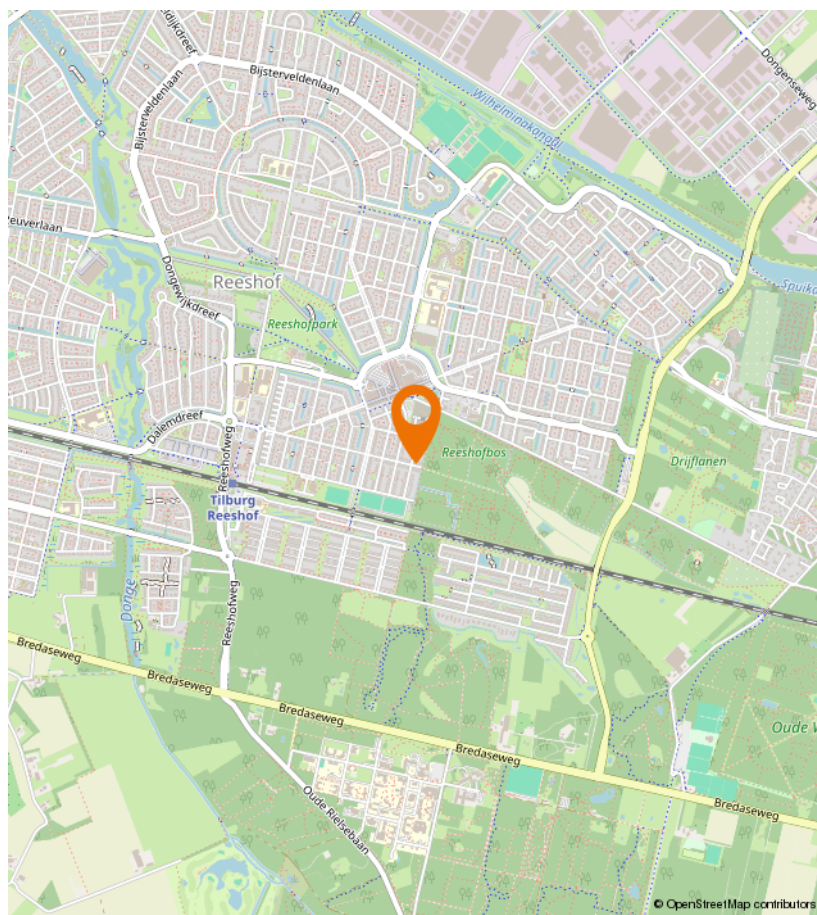
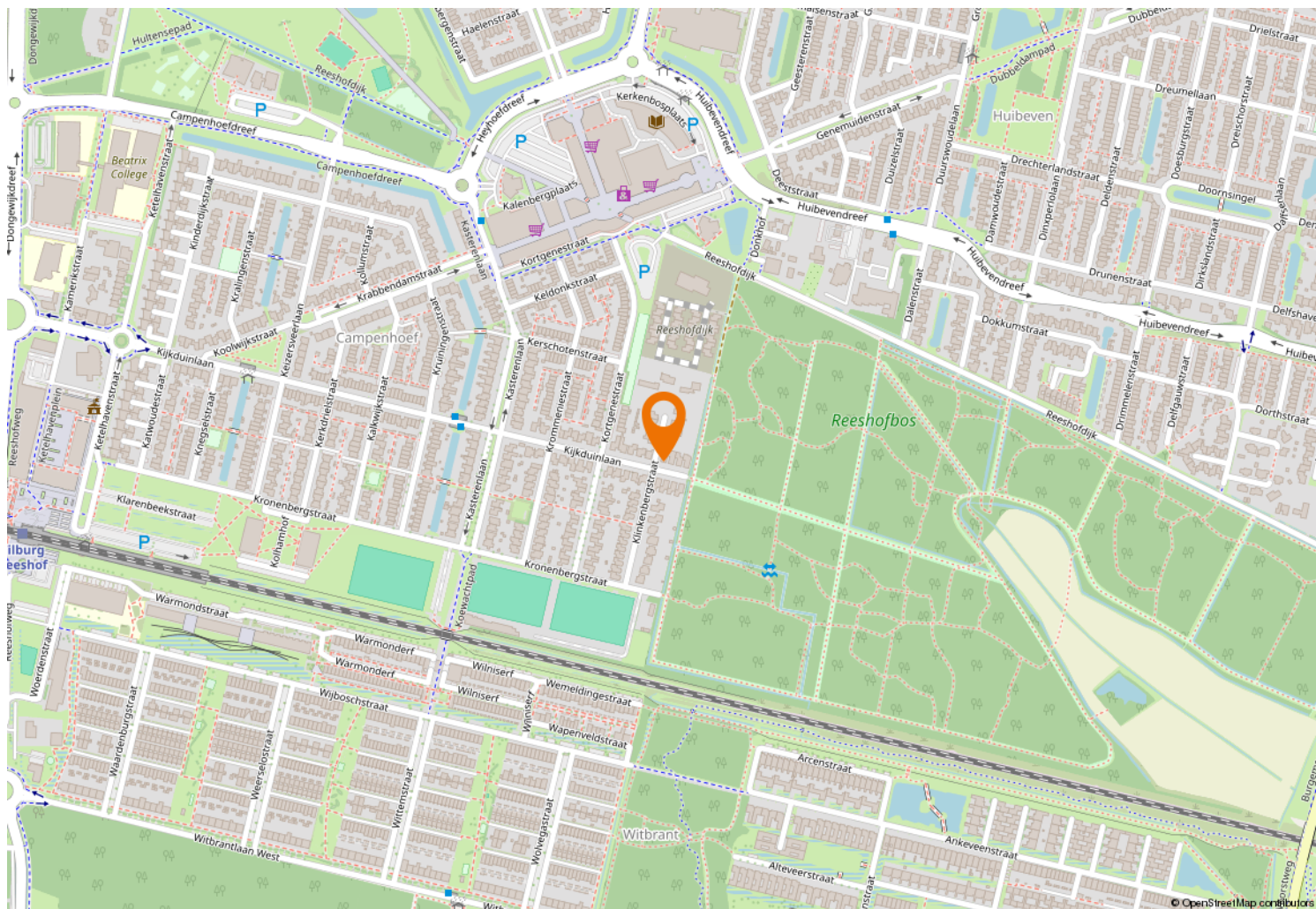
Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie AF  
Perceel 4330

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 2  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

