

Melickstraat 69

TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 675.000 K.K.

013 234 0444
info@kmm-makelaars.nl
kmm-makelaars.nl

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

Kenmerken



Woonoppervlakte
154 m²

Aantal kamers
5

Perceeloppervlakte
337 m²

Aantal slaapkamers
4

Inhoud
643 m³

Bouwjaar
1996

Soort woning
eengezinswoning

Energie label
A

Vrij uitzicht, ruimte om te leven; gewoon een huis dat meteen goed voelt!

Sommige huizen hebben een mooi interieur. Andere huizen hebben een fijne ligging. En heel af en toe kom je een woning tegen waar alles samenvalt: ruimte, rust, uitzicht én comfort. Deze twee-onder-één-kapwoning aan de Melickstraat is precies zo'n plek.

Aan de voorzijde kijk je vrij de straat in met zicht op groen en water. Aan de achterzijde... nog meer rust. Geen directe achterburen, alleen water, bomen en af en toe een eend die langs zwemt. En als je geluk hebt spot je zelfs de Schotse Hooglanders die hier regelmatig door het landschap trekken. Tegelijkertijd is de ligging verrassend praktisch: winkelcentrum Heyhoef, de Dalempromenade, scholen, sportvelden en openbaar vervoer liggen allemaal op korte afstand, en met de A58 en station Tilburg Reeshof binnen handbereik ben je snel overal waar je moet zijn.

Tel daar een riante leefruimte, vier slaapkamers, twee badkamers, een diepe garage met mogelijkheden, een oprit voor twee auto's en een royale tuin bij op, en je voelt direct: dit is een huis waar je jezelf vanaf het eerste moment al thuis voelt.

Begane grond – ruimte, licht en een fijne indeling

Vanaf de eigen oprit, waar twee auto's kunnen staan, stap je onder de overdekte entree de woning binnen. De hal voelt meteen verzorgd en uitnodigend aan: fraaie laminaatvloer, strak stucwerk op de wanden en een praktische indeling met trap naar boven, meterkast, ruimte voor de garderobe en een modern toilet. De toiletruimte, volledig vernieuwd in 2025, is stijlvol en fris met een wandcloset, toiletmeubel en een bijzondere achterwand die direct karakter toevoegt.

Vanuit de hal kom je in de woonkamer, en daar word je verrast. De woonkamer is ruim opgezet, prettig ingedeeld en vooral erg licht. Aan de voorzijde bevindt zich een groot zitgedeelte waar de sfeervolle gashaard in sierschouw meteen de aandacht trekt. Dit is zo'n plek waar je 's avonds automatisch neerploft met een boek of voor een goede film. Het eetgedeelte ligt aan de achterzijde van het huis. Hier is meer dan genoeg plek voor een grote eettafel; ideaal voor lange diners met vrienden of familie, huiswerkmomenten of gezellige spelletjesavonden met het hele gezin. De schuifpui zorgt hier voor een directe verbinding met de tuin.

Aangrenzend aan het eetgedeelte ligt de open keuken. Het interieur is opgesteld in een praktische L-vorm en biedt veel opbergruimte in zowel boven- als onderkasten. Het natuurstenen werkblad geeft het geheel een robuuste uitstraling en vormt een prettige werkplek voor wie graag kookt. Hier vind je onder andere een Bosch combimagnetron uit 2025, een Siemens koelkast uit 2022/2023, een Bosch vaatwasser en een keramische kookplaat (Atag) met daarboven een rvs afzuigkap van het merk Itho.

Direct naast de keuken ligt de bijkeuken, een ruimte die in het dagelijks leven al snel onmisbaar blijkt. Hier staan de wasmachine en droger opgesteld en via deze ruimte loop je zo door naar de garage of naar de achtertuin.

De gehele begane grond, met uitzondering van de bijkeuken en de garage, is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming, strak gestucte wanden en hoge plinten. In de woonkamer is het stucplafond bovendien voorzien van sierlijsten. Het resultaat is een verzorgd geheel met een warme en rustige uitstraling.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en een luxe badkamer

Op de eerste verdieping kom je uit op een lichte overloop, waar een raam in de zijgevel zorgt voor prettig daglicht. De keurige afwerking van beneden is over de gehele verdieping doorgetrokken, met onder meer laminaatvloeren en gestucte wanden.

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde van de woning liggen twee slaapkamers. De eerste kamer heeft zowel een voor- als zijraam, waardoor het een heerlijk lichte ruimte is. Daarnaast ligt de hoofdslaapkamer. Een ruime kamer waar je makkelijk een groot bed en een flinke kast kwijt kunt. Maar het fijnste detail in deze kamer is misschien wel de deur naar het balkon. Hier stap je in de ochtend zo even naar buiten voor wat frisse lucht, terwijl je uitkijkt over het groene landschap met water, vogels en soms zelfs de Schotse Hooglanders.

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning, heeft een praktische vaste kast en biedt vrij uitzicht over water en groen. Uiteraard is deze ruimte geschikt als slaapkamer, maar net zo goed te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of walk-in closet.

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en vormt zonder twijfel een van de blikvangers van het huis. De ruimte heeft een moderne, bijna hotelachtige uitstraling gekregen. Eén wand springt er direct uit door de kleurrijke afwerking, terwijl de overige wanden strak gestuct zijn. In combinatie met de tegelvloer en het strakke plafond is hier een stijlvolle ruimte ontstaan waarin comfort centraal staat. Je vindt hier onder meer een royale inloopdouche met regendouche, een vrijstaand ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator. Het raam zorgt daarbij voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie, aangevuld met mechanische ventilatie.

Ook het separate toilet op deze verdieping is in 2025 vernieuwd en afgewerkt in dezelfde stijl als de toiletruimte beneden en de badkamer.

Tweede verdieping – een ideale eigen plek

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op deze verdieping ligt een ruime vierde slaapkamer met daarnaast een eigen badkamer. Die combinatie maakt deze verdieping perfect voor een tiener die graag zijn of haar eigen plek heeft. Slapen, douchen en studeren op één etage – het voelt bijna als een mini-appartement binnen het huis.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en wordt extra ruimtelijk door de bijzondere dakkapel met driehoekige vorm. Daarnaast is er via een vlizotrap nog een praktische bergzolder bereikbaar.

De badkamer op deze verdieping is compact maar compleet, met een douche, wastafel en radiator. Ideaal voor dagelijks gebruik en een luxe die je vooral merkt in de ochtendspits.

Naast deze ruimtes is er nog een ruime berging waar onder andere de mechanische ventilatie-unit staat opgesteld en waar volop plek is voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Garage – meer dan alleen een plek voor de auto

De tijdens de bouw verlengde garage biedt extra ruimte en veelzijdige mogelijkheden. De garage is in spouw opgetrokken, heeft een oppervlak van zo'n 26 m² en beschikt over een geïsoleerd dak, een kanteldeur met loopdeur aan de voorzijde en een deur naar de tuin aan de achterzijde. Verwarming en tegelvloer maken de ruimte direct functioneel.

Natuurlijk is er ruimte voor een auto, fietsen en gereedschap, maar de mogelijkheden gaan verder. De garage leent zich ook uitstekend als werk- of hobbyruimte, kantoor of praktijk aan huis. Met enkele aanpassingen kan hier zelfs een slaapkamer met badkamer worden gerealiseerd, waardoor de woning levensloopbestendig wordt.

Buiten – groen, privacy en lange zomeravonden

De voortuin is verzorgd aangelegd met leibomen, hortensia's en groenblijvende beplanting. Samen met de ruime oprit geeft dit de woning een nette en uitnodigende uitstraling. Doordat er geen directe overburen zijn voelt de ligging hier extra open en ruim.

De achtertuin is royaal en groen, met een prettige combinatie van terrassen, gazon en beplanting. Achter de woning ligt een terras dat vanuit de woonkamer direct toegankelijk is, een prettige plek om bij mooi weer buiten te eten. Verderop in de tuin, achter de garage, bevindt zich een overdekt terras van ongeveer vijftien vierkante meter. Met verlichting en elektra is dit een heerlijke plek waar je tot laat buiten kunt zitten terwijl je uitkijkt over de tuin.

De tuin loopt helemaal door tot aan het water aan de achterzijde van het perceel. Via een trap met een flauw verloop kun je het onderste gedeelte bereiken, waar eventueel nog een klein terras aan het water gerealiseerd zou kunnen worden. Het uitzicht hier is groen en rustig – zonder achterburen, alleen bomen, water en vogels.

Verspreid door de tuin is verlichting aangebracht, die in 2025 nog vernieuwd is. Daarnaast zijn er op meerdere plekken elektrapunten en is er een buitenkraan bij de achtergevel van de woning.

De buurt – alles dichtbij, zonder stadse drukte

De Melickstraat ligt in de wijk Leeuwerik in de Reeshof. Een buurt die bekend staat om haar rustige karakter en ruime opzet. Geen druk verkeer, maar groen, water en de Schotse Hooglanders als burens.

Voor boodschappen spring je even op de fiets richting winkelcentrum Heyhoef of de Dalempromenade, waar je alles vindt wat je dagelijks nodig hebt. Sportvelden, speeltuinen en het Reeshofpark liggen praktisch om de hoek, dus naar buiten gaan kost hier geen planning, alleen een jas aantrekken.

En werk je buiten de wijk, dan zit je hier verrassend strategisch: snel op de Burgemeester Letschertweg richting de A58, station Tilburg Reeshof dichtbij en openbaar vervoer in de buurt. Of je nu naar kantoor moet of spontaan de stad in wilt – je vertrekt hier makkelijk, maar komt vooral graag weer terug.

Kom het zelf ervaren

Sommige huizen kun je beschrijven. Andere moet je gewoon voelen. De ruimte, het uitzicht, de rust achter in de tuin – dat merk je pas echt als je hier zelf rondloopt.

Dus... ben je nieuwsgierig geworden?

Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging.

We laten je deze woning met plezier zien.

Algemeen: Aanvaarding in overleg

Waarborgsom/bankgarantie: In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in art. 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.

Meetinstructie gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bv interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m² - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) > 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.



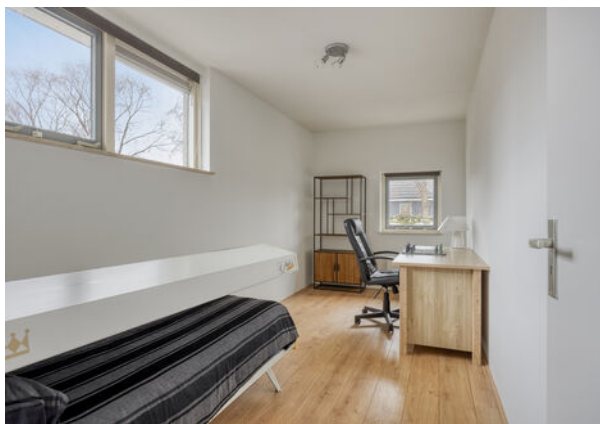
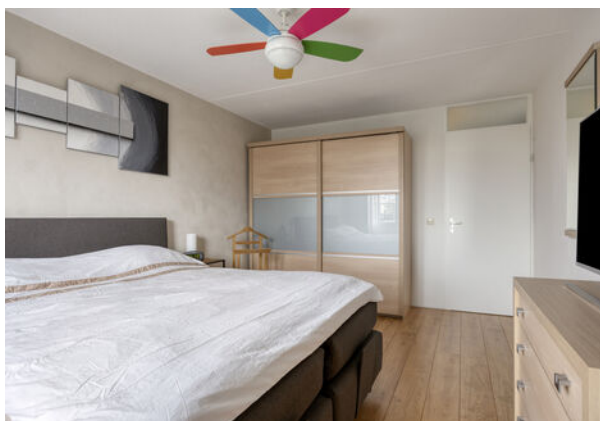


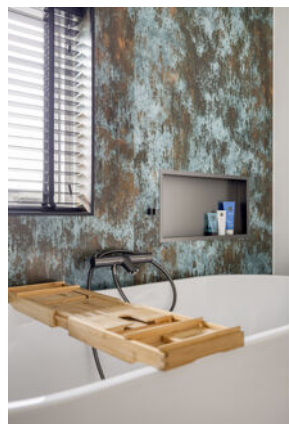




















Plattegrond



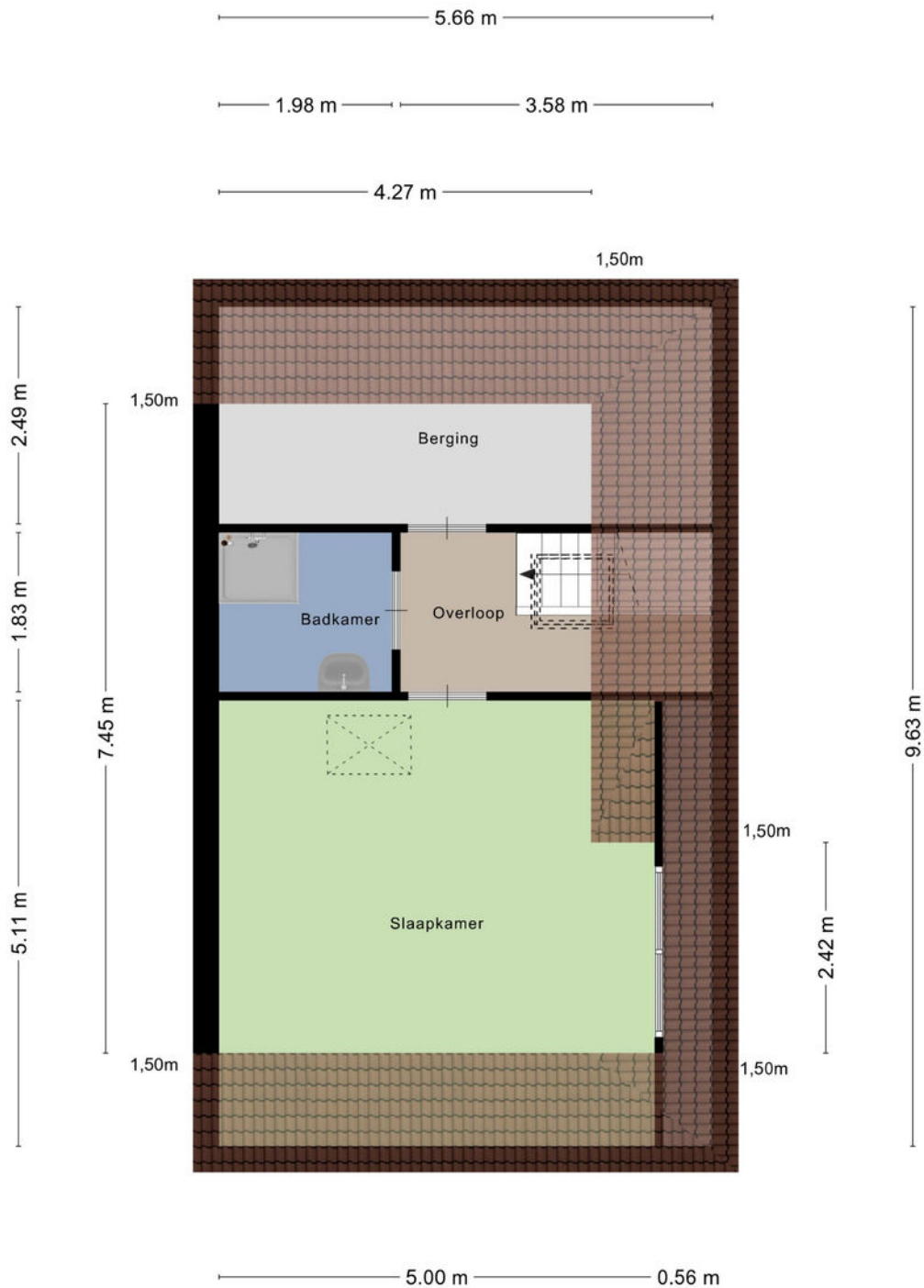
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



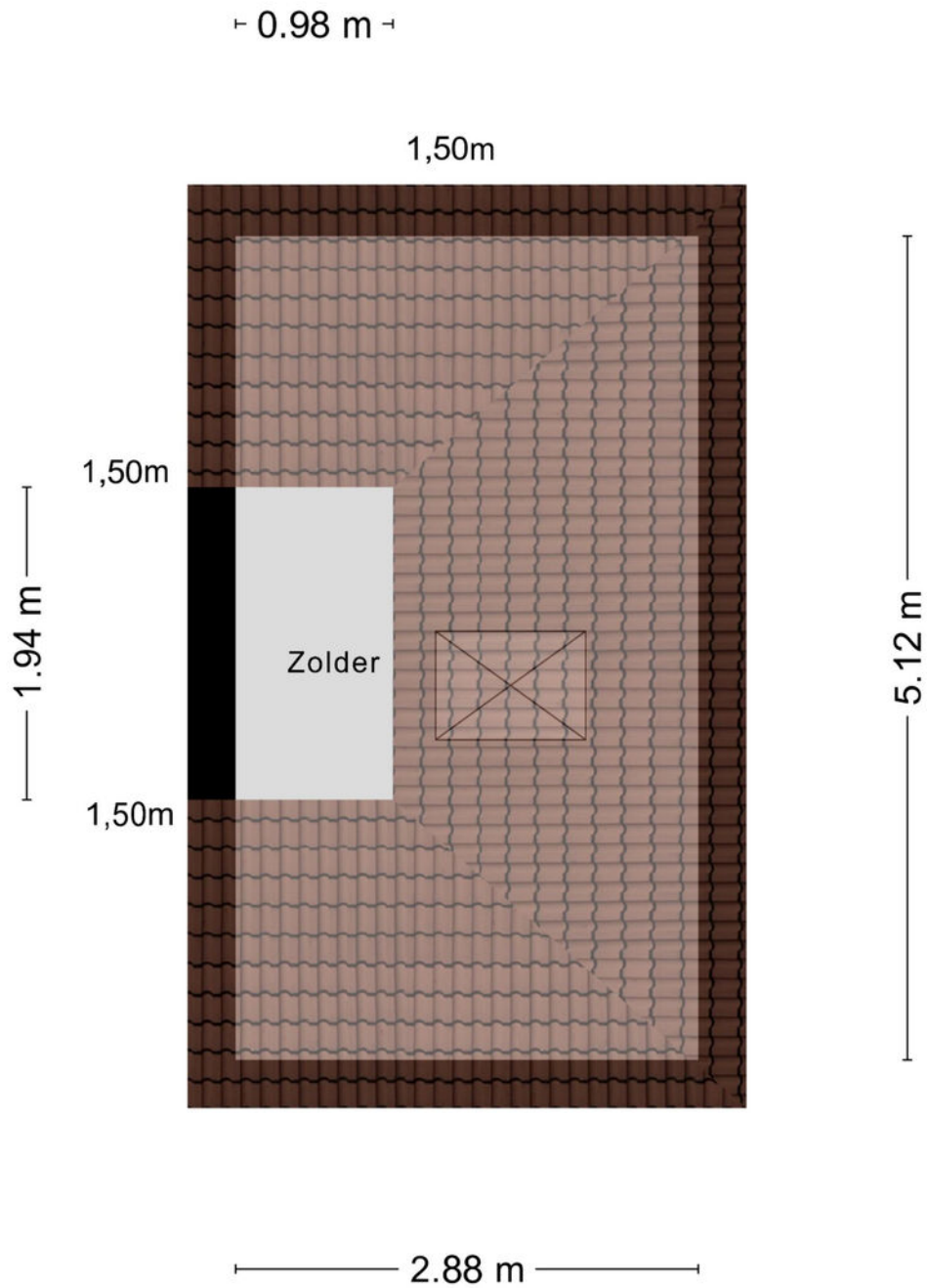
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



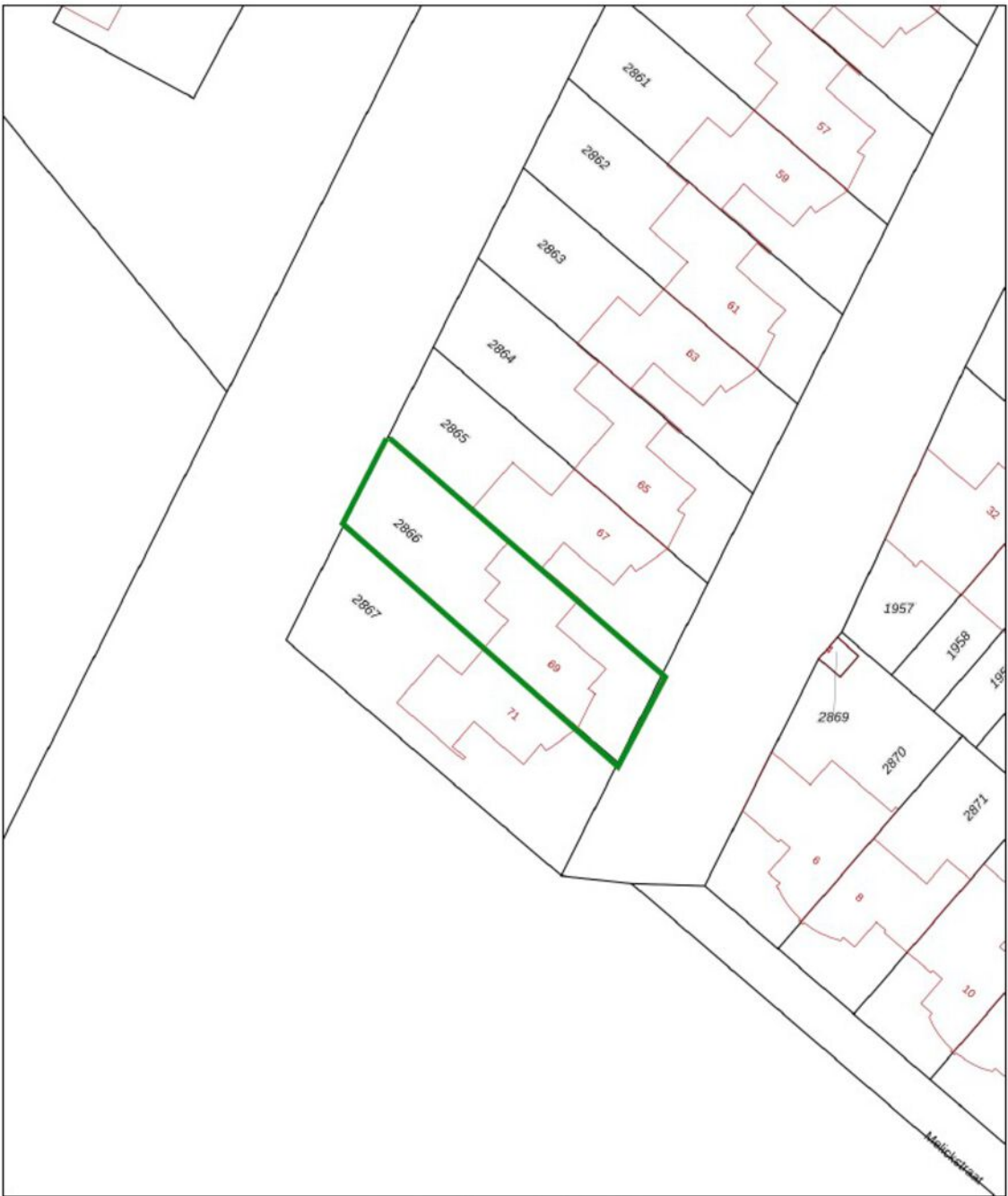
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AG

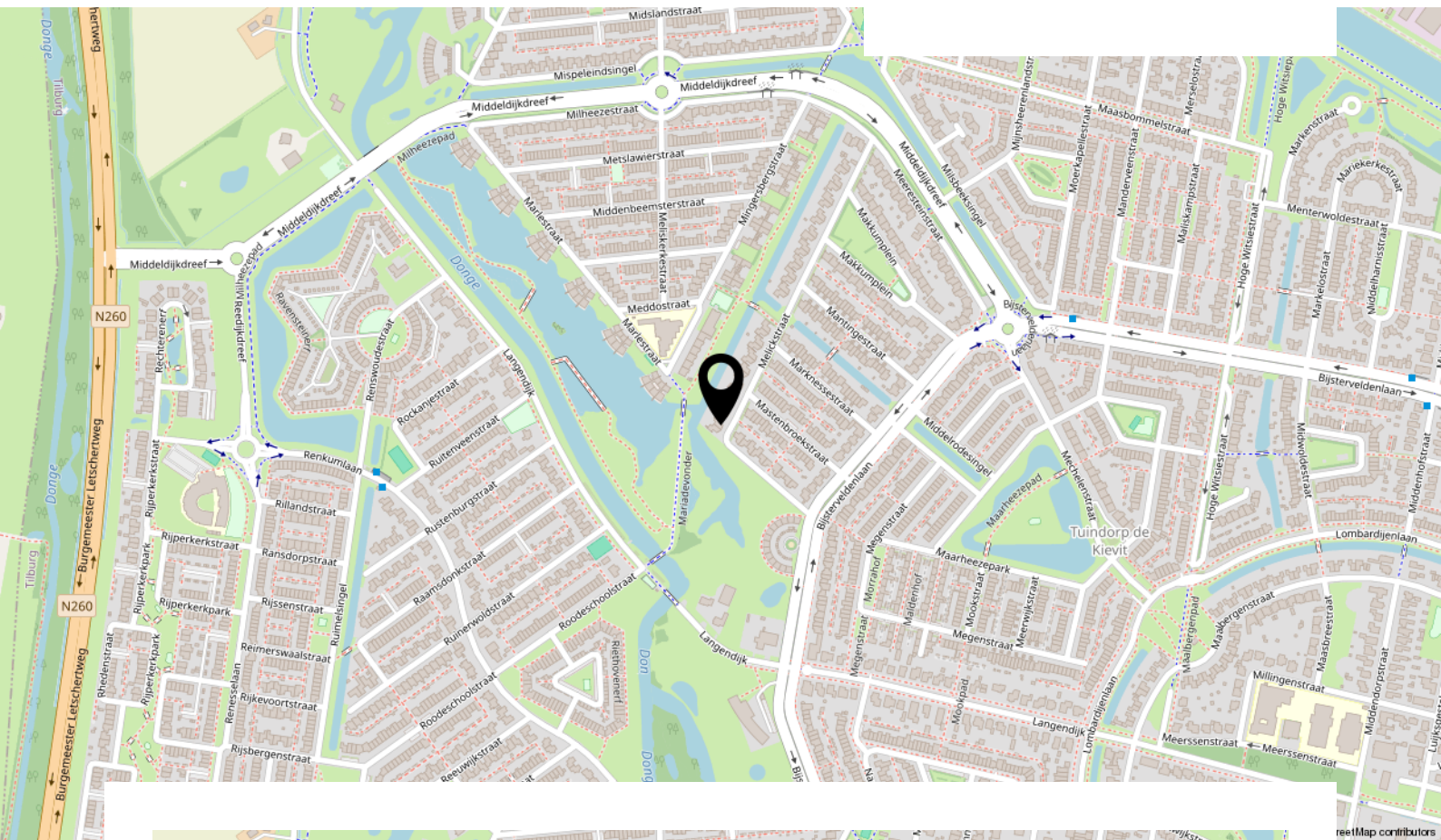
2866

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 databankrecht.

kadaster

Locatie



Melickstraat 69, Tilburg



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast 3 deurs kleine slaapkamer	X		
- Bureau en stoel en nachtkastje 2e slk, steigerhout bureau, ed zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloertegels	X		
Overig, te weten			
- Roldeurkast / hangkast en planken garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Bijkeuken: hangkasten, houten blad en vrieskastje (losstaand)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Apart toilet op de 1e verdieping alles (er zit geen toilet in de badkamer)	X		
- Extra badkamer zolder, alles blijft achter m.u.v. het kastje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Hangkast badkamer	X		
- Design radiator en spiegel incl verwarming badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Lounge set onder de overkapping	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl