



Welkom

Vraagprijs
€ 595.000 k.k.

Magnoliaerf 72

Tilburg



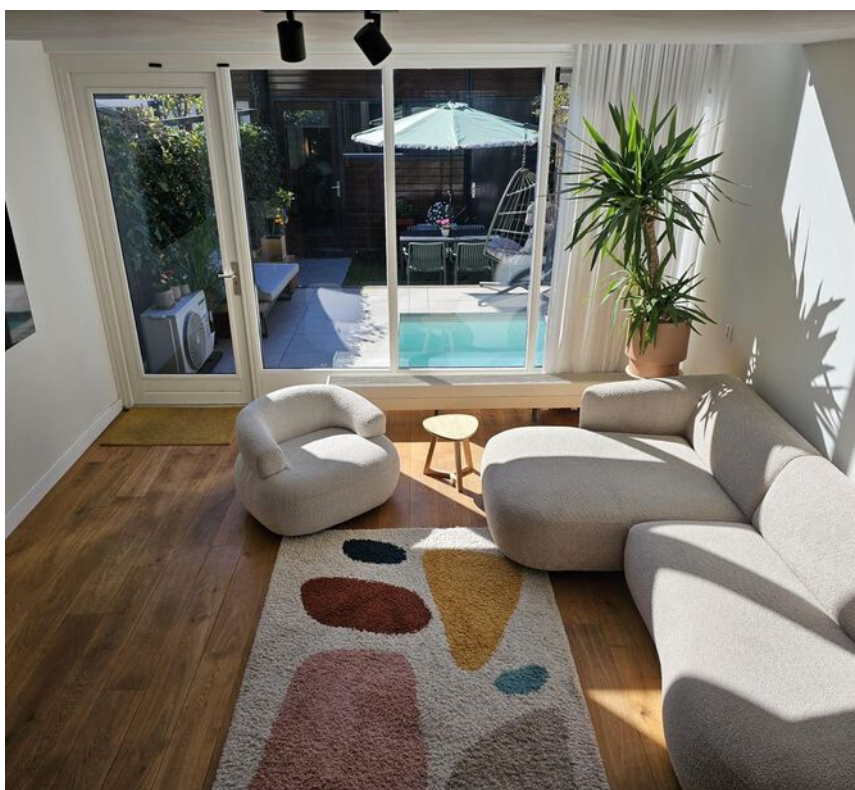
Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	111 m ²
Inhoud	461 m ³
Bouwjaar	1997
Energie label	A+





Beschrijving

Wonen waar licht, rust, ruimte en luxe moeiteloos samenkomen, mét een eigen plunge pool in de achtertuin.

Deze verrassend ruime en energiezuinige woning (label A+) biedt een unieke woonbeleving. Dankzij de zonnige ligging op het zuiden, het atelier van 17 m² (met eigen ingang vanaf de straat en tuin) en het zwembad in de heerlijke achtertuin voelt elke dag hier als vakantie in eigen huis.

Gelegen aan het autovrije Magnoliaerf woon je hier in alle rust, terwijl kinderen veilig buiten kunnen spelen en je geen hinder hebt van verkeer. De woning ligt in de geliefde Bomenbuurt in Tilburg, op korte loopafstand van het Spoorpark.

Binnen enkele minuten bereik je via de Beukenstraat en Watertorenstraat het gezellige dwaalgebied en de binnenstad van Tilburg met een breed aanbod aan winkels en horeca. Ook het centraal station ligt dichtbij, ideaal voor dagelijks woon-werkverkeer. Scholen,

de Universiteit van Tilburg en diverse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Voor boodschappen kun je onder andere terecht bij Albert Heijn XL. Met de auto zit je via de Bredaseweg, Hart van Brabantlaan en Ringbaan-West zo op de A58 richting Eindhoven, Breda, Den Bosch of Waalwijk.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn onder andere de grote raampartijen op het zuiden, de vide met indrukwekkende hoogte, de centrale wenteltrap en de speelse, multifunctionele indeling. Vanuit deze achterste rij op het Magnoliaerf geniet je bovendien van een vrij uitzicht over het Regenboogpark. De woning beschikt over een moderne keuken en badkamer, vier slaapkamers, meerdere sfeervolle leefruimtes, een zonnig dakterras en 12 zonnepanelen. Daarnaast is er een extra ruimte met eigen ingang aan de straatzijde – ideaal voor werken aan huis, hobby's of een praktijk.

De tuin is fraai aangelegd en perfect in balans met het zwembad, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De woning is goed onderhouden: het hoofd-dak is in 2022 volledig vernieuwd en in 2024 is het interieur grotendeels geschilderd, zijn de wanden en plafonds op de begane grond strak gestukt en is de eiken vloer opnieuw geschuurd en gelakt. Aan de voorzijde is een separate (fietsen)berging aanwezig.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en garderobe, toegang tot de living. De woonkamer met open keuken (ca. 42 m²) is speels ingedeeld en wordt gekenmerkt door de vide en de centrale ronde trap. De keuken ligt aan de voorzijde, de woonkamer aan de tuinzijde.

Het zes meter hoge gevelraam zorgt voor een indrukwekkende lichtinval en versterkt het ruimtelijke gevoel. De begane grond is in 2024 strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een opnieuw behandelde eiken vloer.

De moderne open keuken beschikt over een composiet werkblad, veel bergruimte en inbouwapparatuur: Quooker, inductiekookplaat, combioven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser (2024).

De woonkamer is voorzien van airco en voorbereid op een open haard.

Eerste verdieping

Overloop met toilet, badkamer, slaapkamer en een multifunctionele ruimte.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde (ca. 13 m²) is voorzien van een laminaatvloer en airco.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad met douche en een dubbele wastafel met meubel.

De videkamer aan de achterzijde is een veelzijdige ruimte, momenteel in gebruik als tweede woonkamer, maar ook zeer geschikt als hobbykamer of werkplek.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot meerdere kamers. De oorspronkelijke indeling met twee slaapkamers is aangepast, waarbij de grootste kamer is opgesplitst.

De slaapkamer aan de tuinzijde biedt toegang tot het dakterras op het zuiden en beschikt over airco.

De wasruimte is uitgebreid, waardoor hier naast de was-apparatuur ook een tweede toilet en wastafel zijn gesitueerd. Ook de mechanische

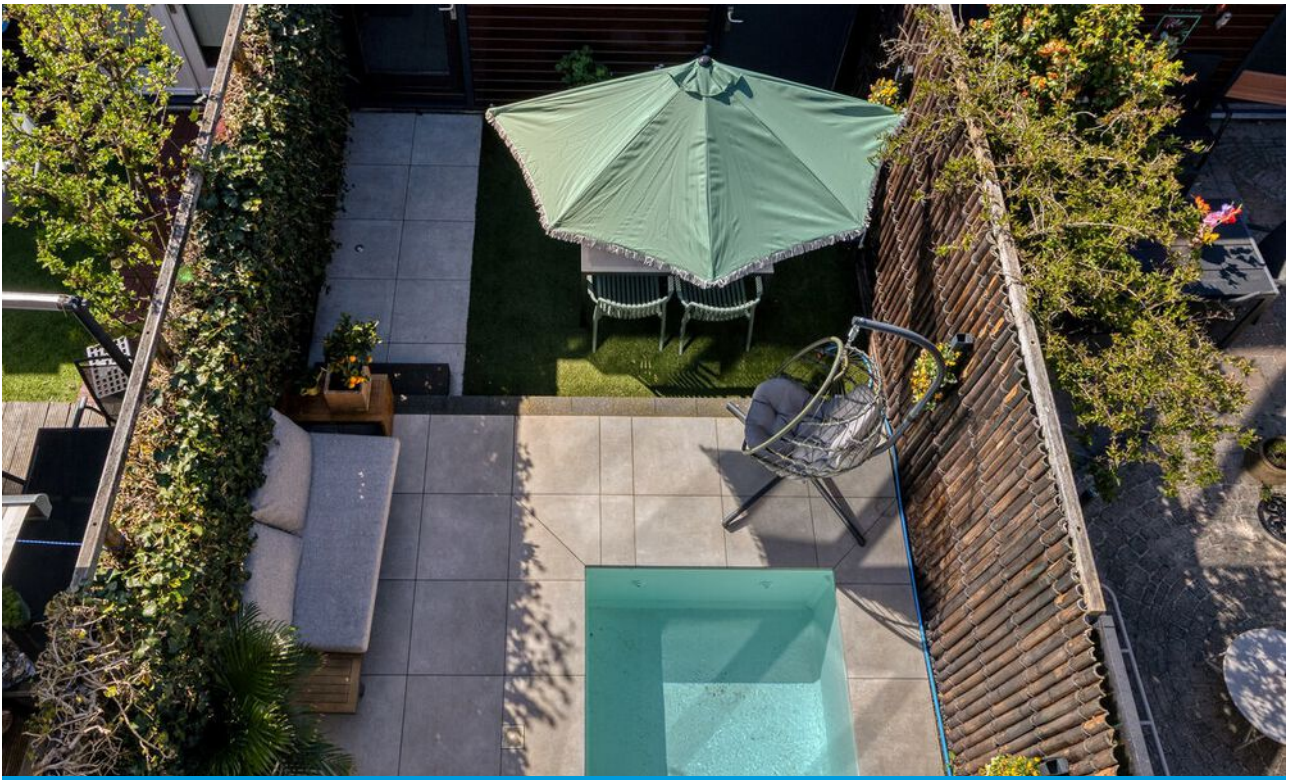
ventilatie unit en de omvormer voor de zonnepanelen bevinden zich hier.

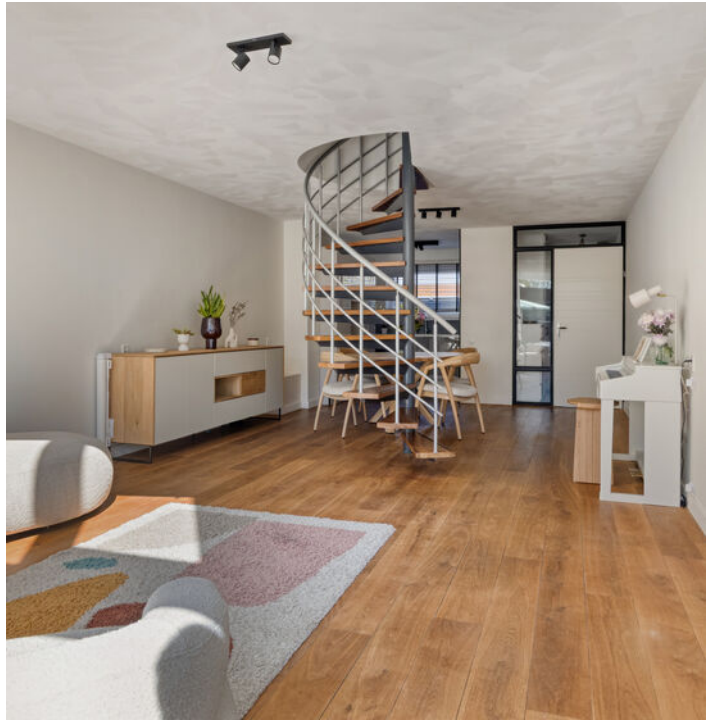
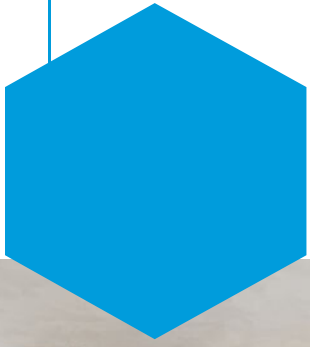
Tuin

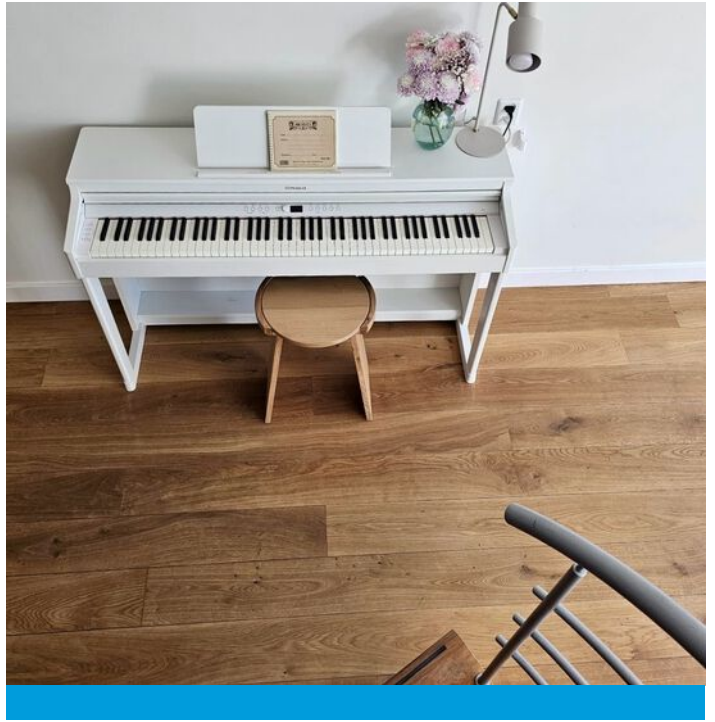
Een plek waar je het grootste deel van het jaar wil zijn: zonnig, onderhoudsvriendelijk en voorzien van een heerlijk eigen zwembad.

Achter in de tuin bevindt zich de multifunctionele ruimte met eigen ingang en airco, momenteel ingericht als thuisbioscoop en gym. De techniek voor het zwembad is netjes weggewerkt in een bergkast.

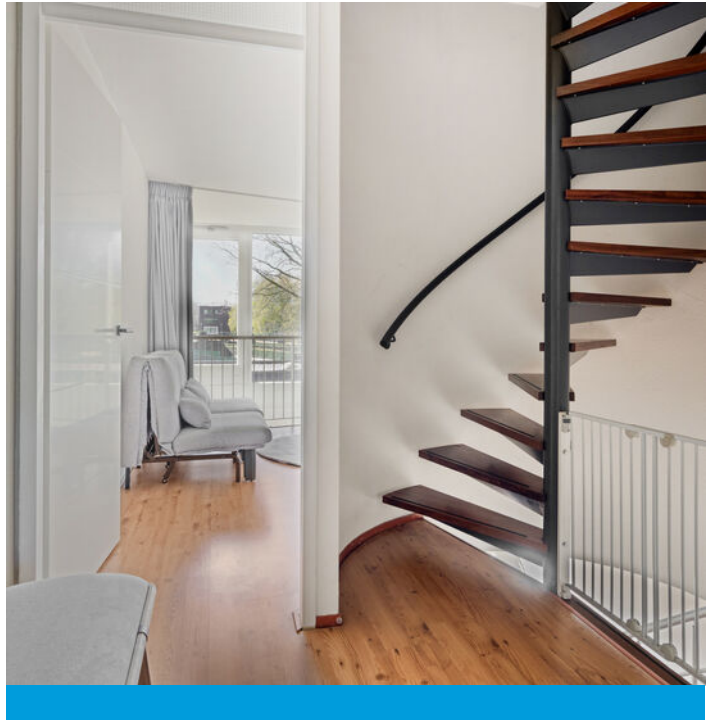
Een woning die je moet voelen zodra je binnenstapt. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

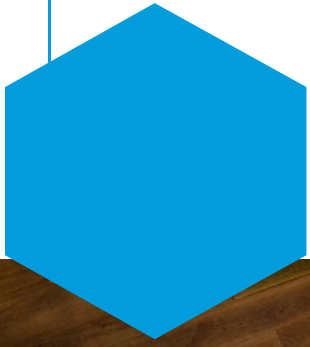




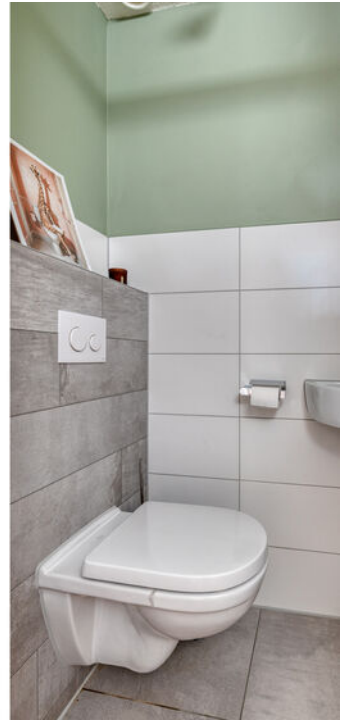
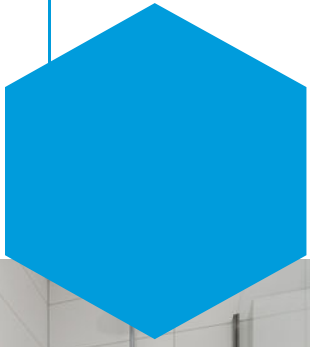














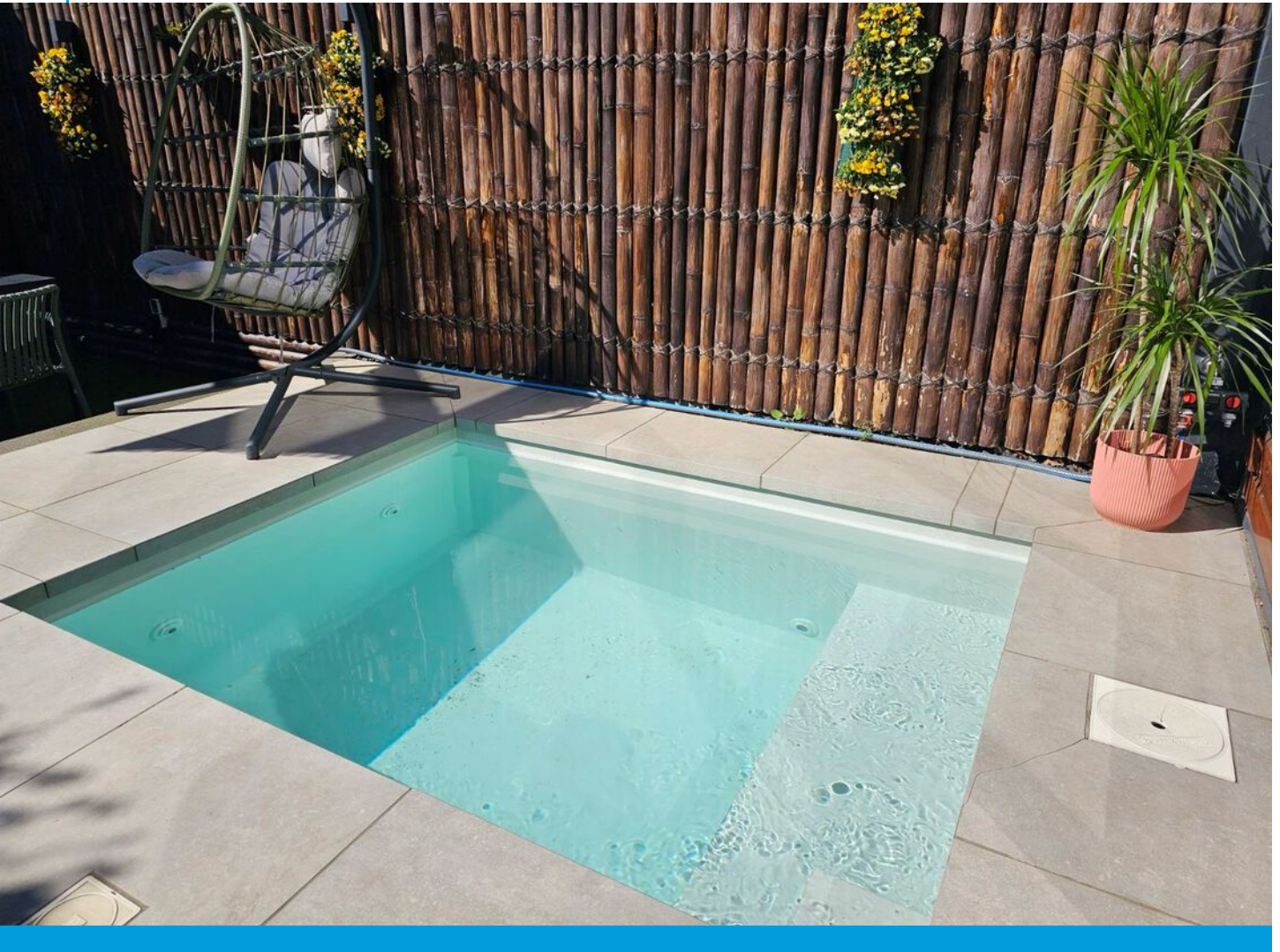








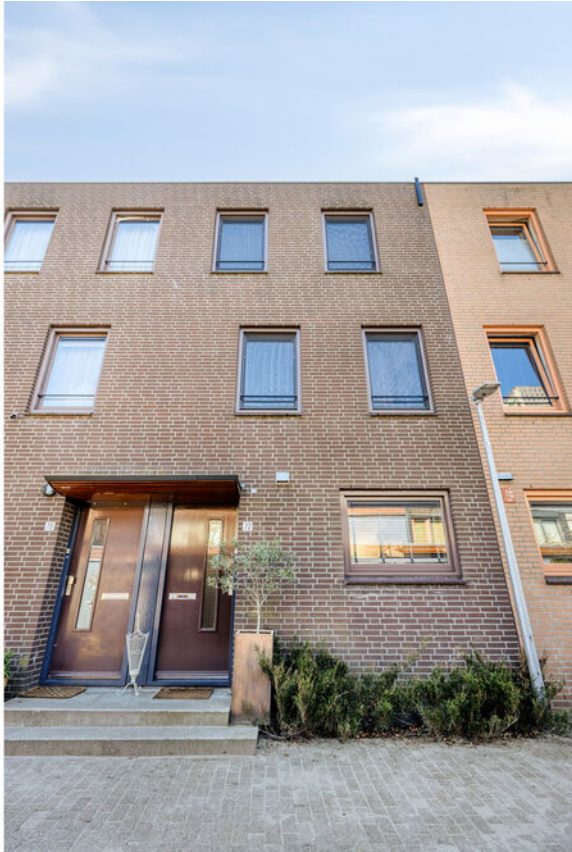






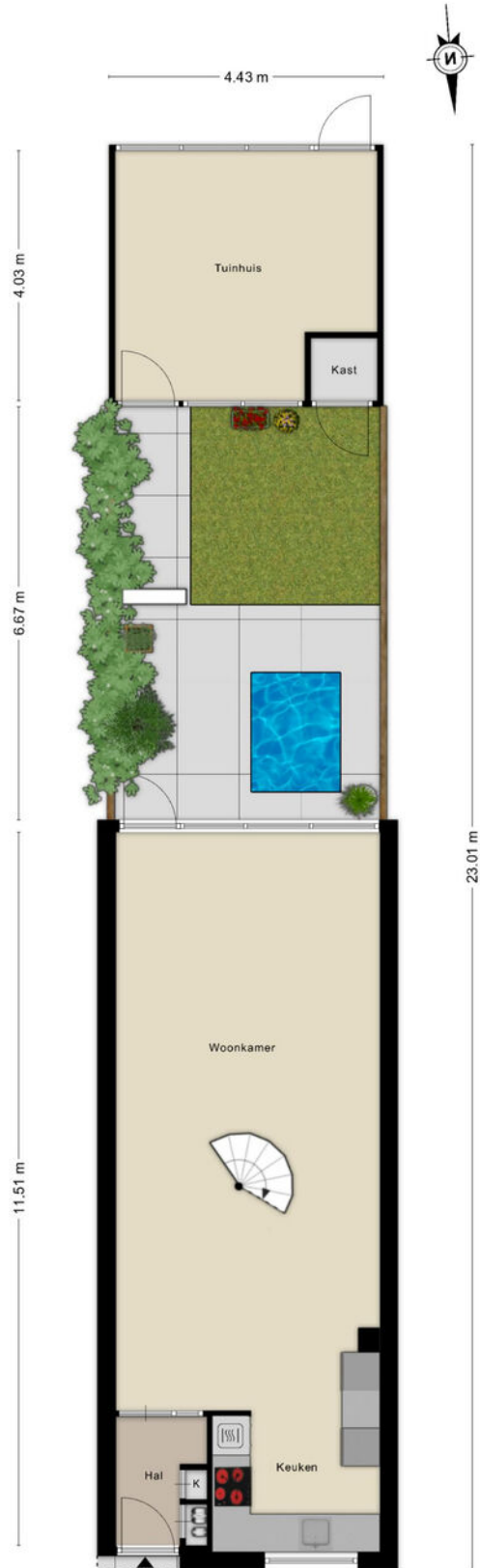






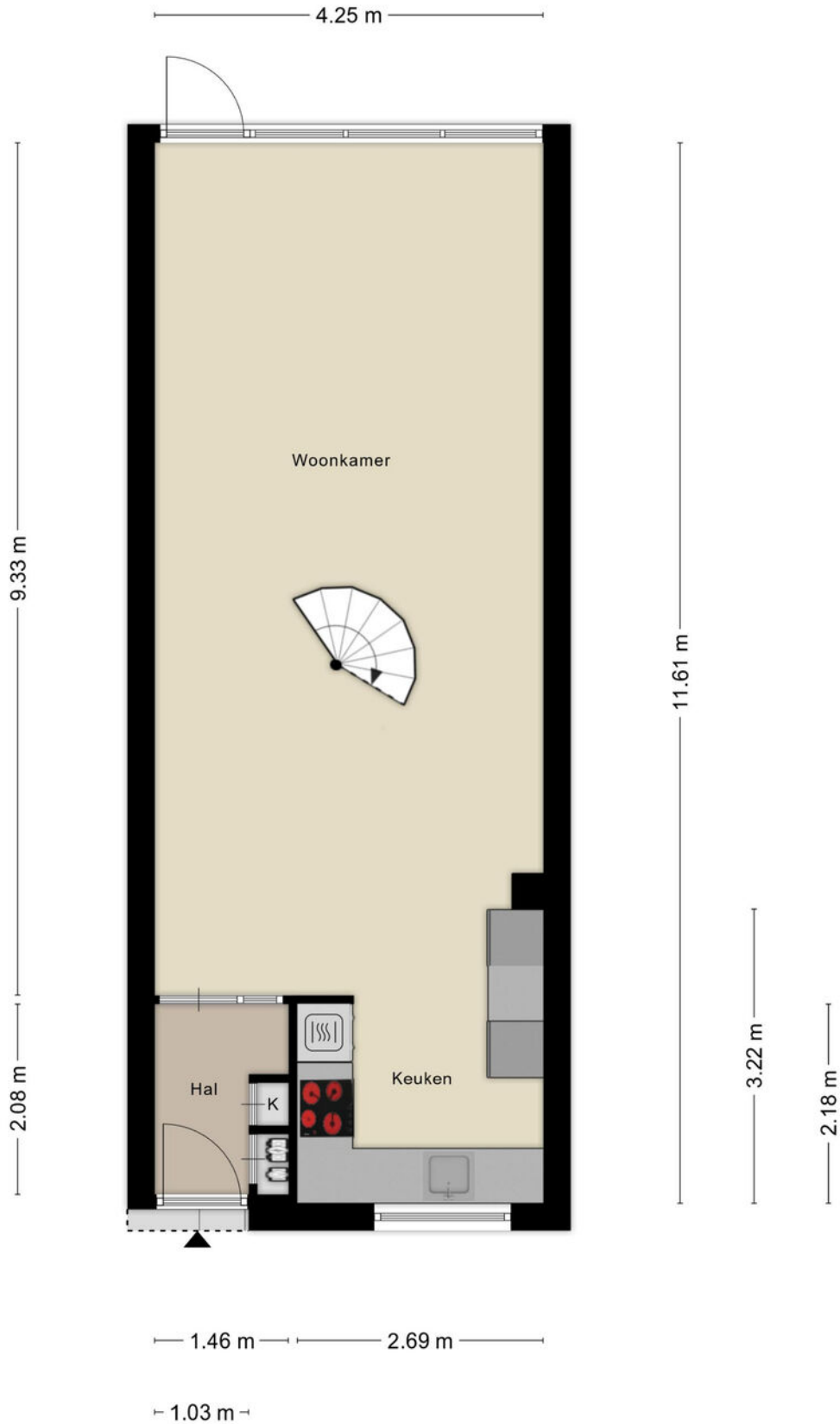


Plattegrond



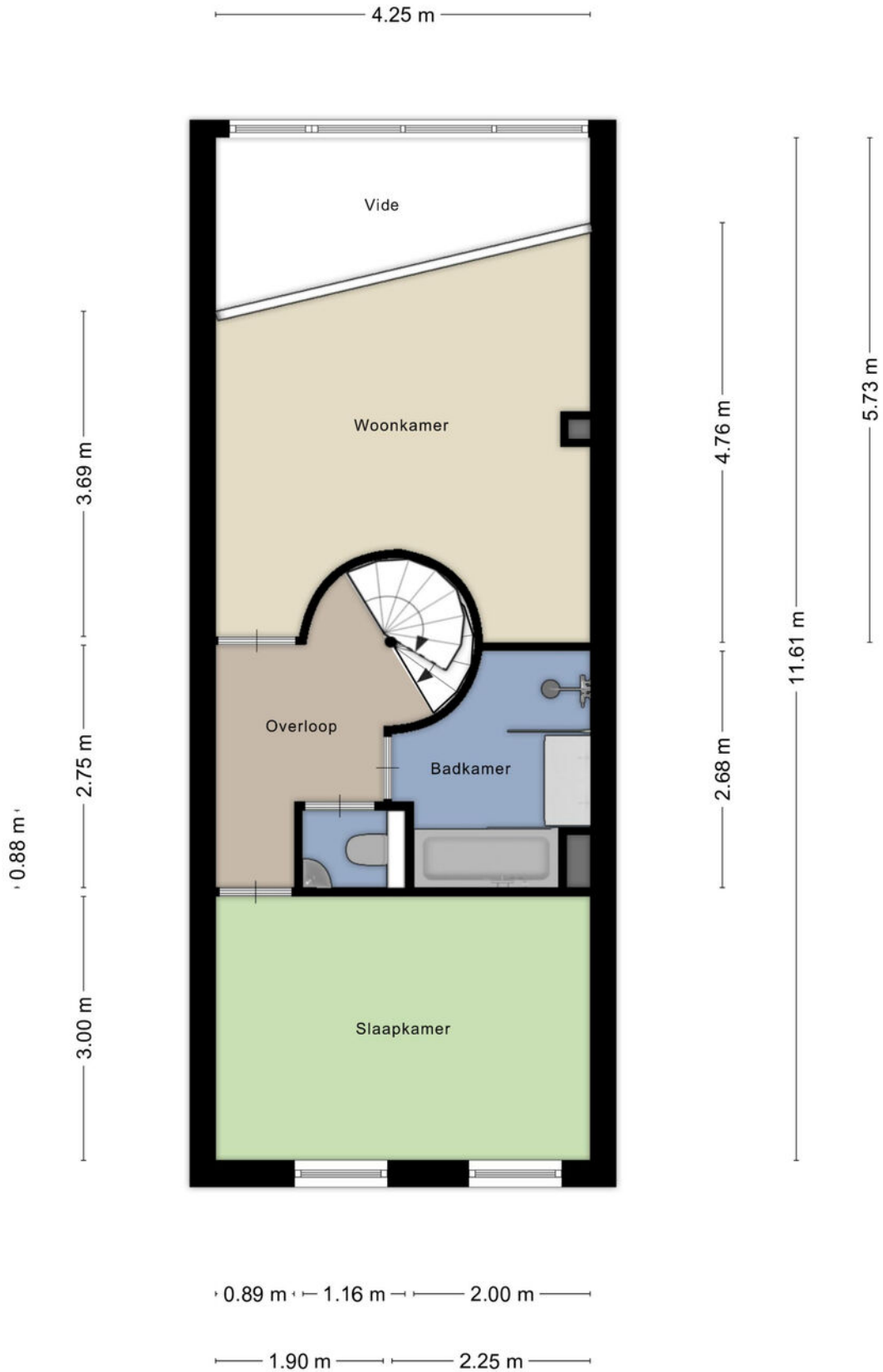


Plattegrond





Plattegrond



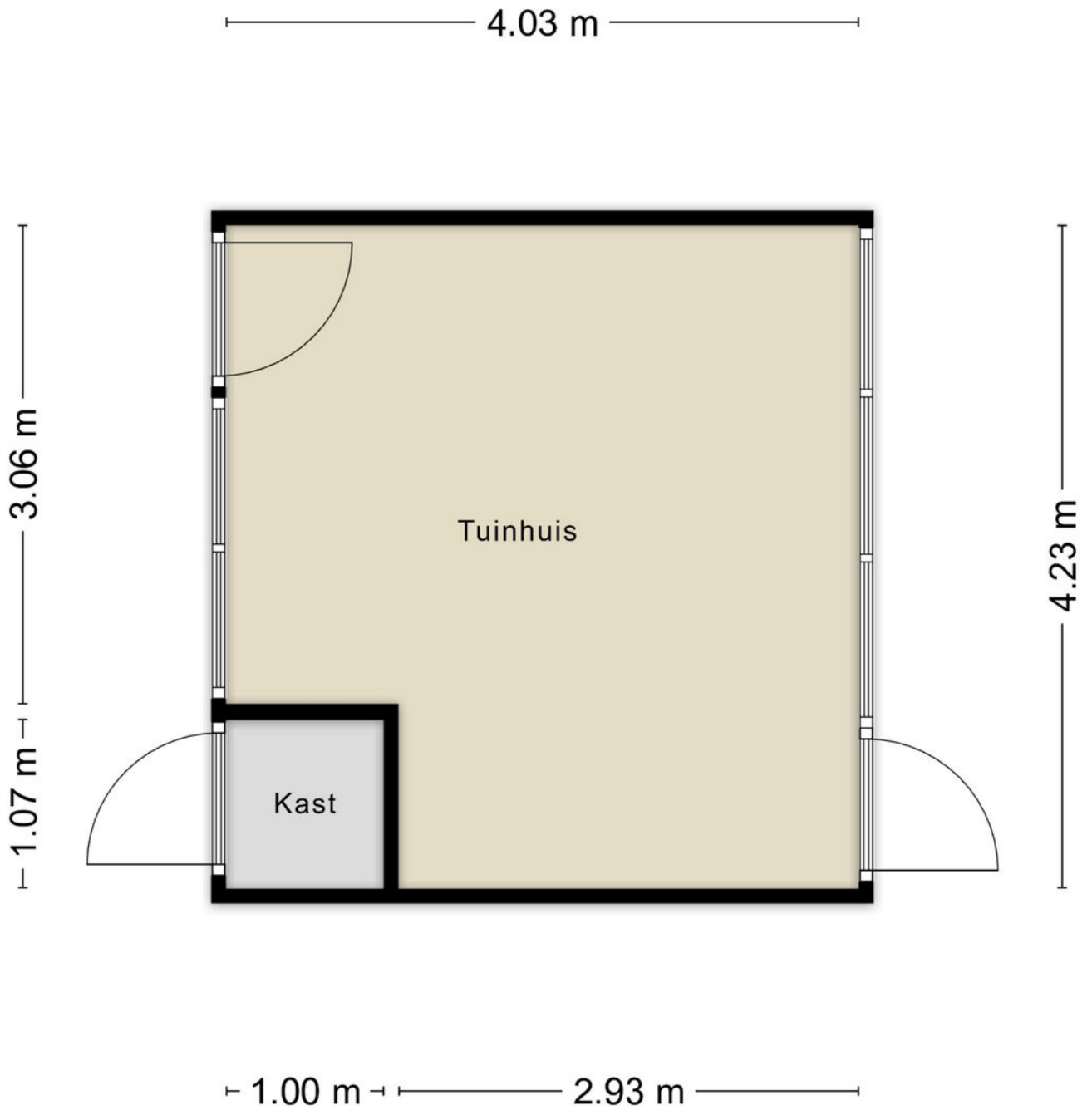


Plattegrond





Plattegrond



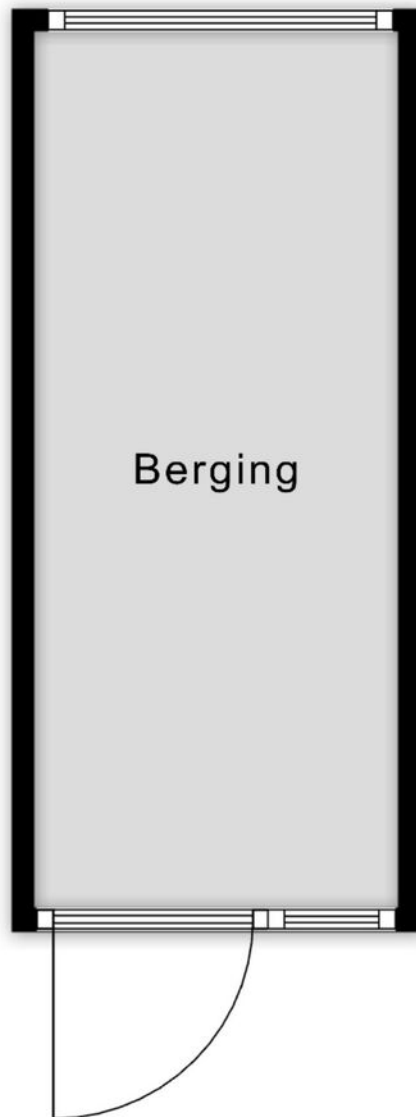
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

— 1.53 m —

3.69 m



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



Kadastrale kaart

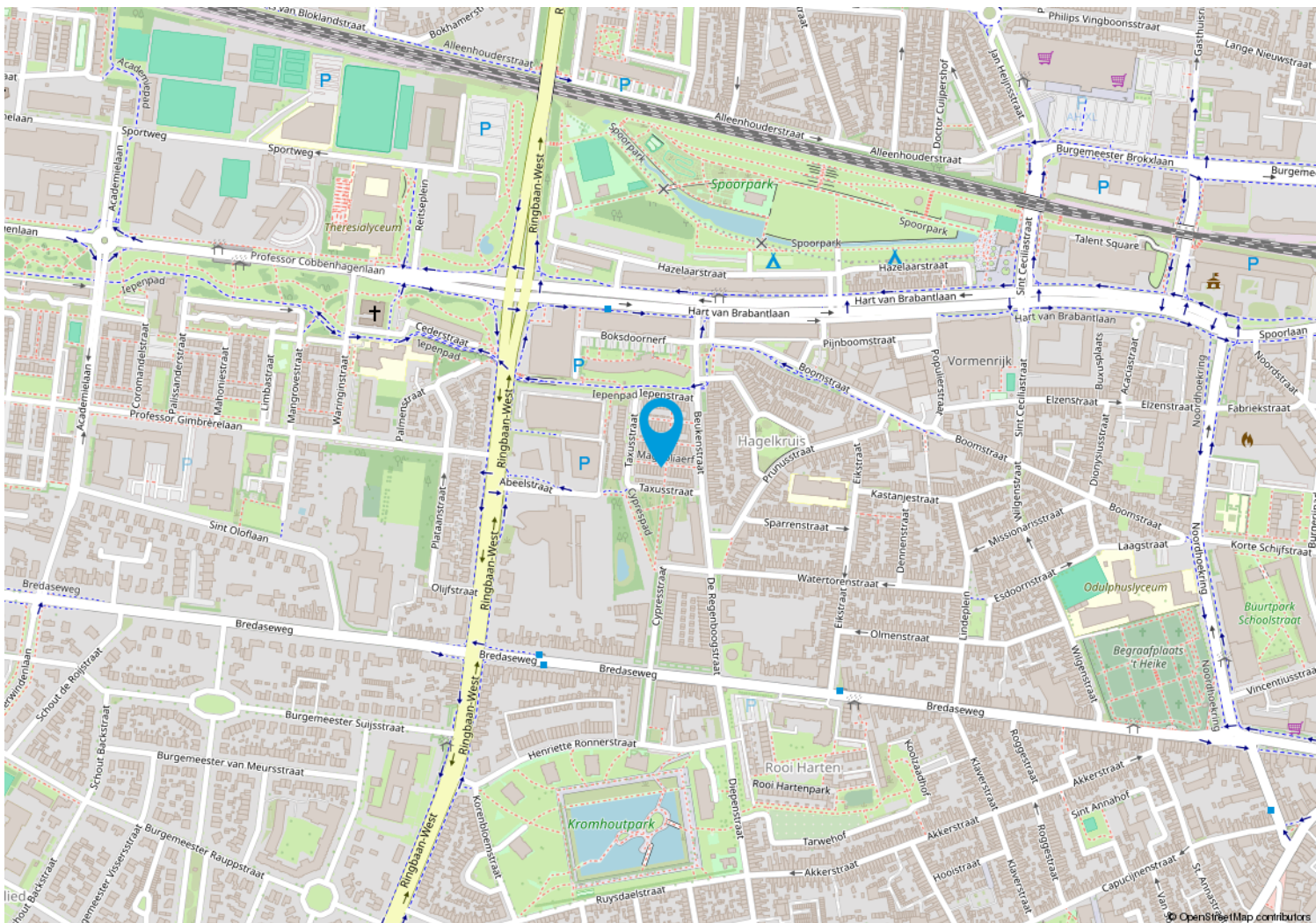
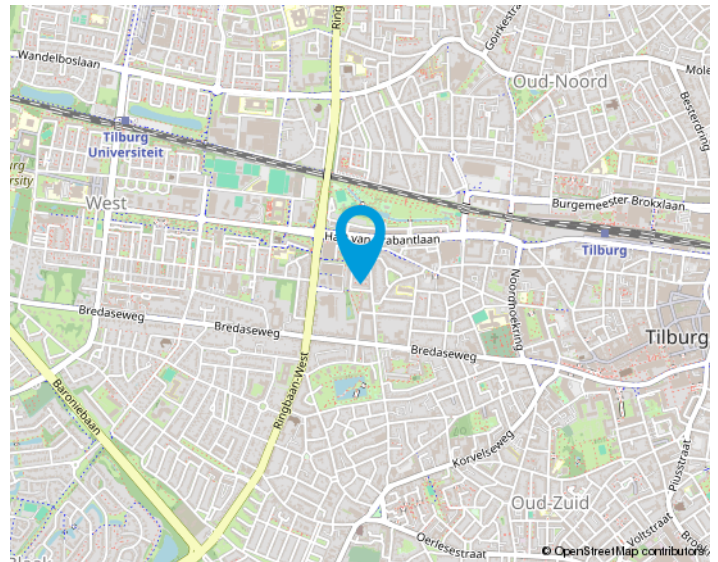
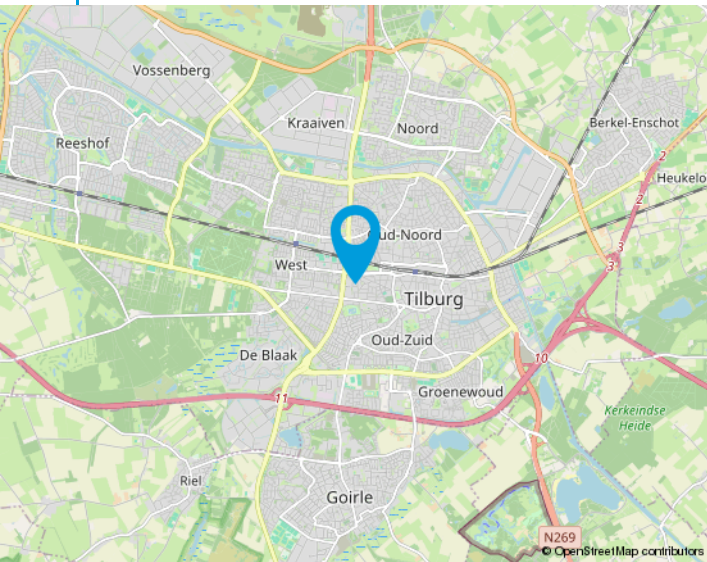


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie P	
— Bebouwing		Perceel 7436	

Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 1
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 databankrecht.

Locatie op de kaart



We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Jansen Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!





Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

www.hj-makelaars.nl

Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Jansen Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVT.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstreckers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.



Wonen in Tilburg,

het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.



Interesse
in de woning?

Neem dan contact op met ons kantoor:

Willem de Rijkestraat 6
5046 LS Tilburg
013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



**Van Heeswijk
Jansen**
MAKELAARS