



**RENTMEESTER
MAKELAARDIJ**

Instapklare 2/1-kap-
woning met garage

TILBURG
Borselestraat 63

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	385 m ³
Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	219 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	36 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, houtkachel

Omschrijving

Borselestraat 63 – Tilburg

Vooraan in de Reeshof vlakbij de uitvalswegen op een hoek ligt deze schitterende instapklare 2-onder-1 kapwoning met grote garage. Een ideale gezinswoning met volop ruimte: een eigen oprit voor parkeren van de auto, ruime woonkamer met zithoek, schouw en houtkachel en eethoek met airco, halfopen keuken, moderne badkamer, drie slaapkamers, een verzorgde tuin met garage. De woning heeft een duurzaam energielabel A mede door de 7 aanwezige zonnepanelen. Een comfortabele en toekomstbestendige woning.

Hoogtepunten

- Woonoppervlakte: 110 m² (bruto 153 m²)
- Perceeloppervlakte: 219 m²
- Inhoud: 385 m³
- Energielabel A
- 7 zonnepanelen en airco
- Moderne badkamer
- Strakke achtertuin met ruime garage
- Instapklaar en aanvaarding in overleg

Indeling: BEGANE GROND

Kom binnen in de lichte entree, waar de warme houtenvloer en strak gestucte wanden direct een verzorgde en uitnodigende sfeer creëren. Hier vindt u ook het moderne toilet, uitgevoerd in zwart/wit, de meterkast met 8 groepen en krachtstroom t.b.v. het fornuis en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Rechtdoor komt u in de woonkamer. Deze royale leefruimte is verdeeld in een eetkamer aan de voorzijde en een zitgedeelte met schouw en houtkachel aan de achterzijde, samen goed voor circa 47 m². De zithoek heeft verbinding met de achtertuin door een antracietkleurige schuifpui. Alle wanden zijn glad gestuct, het plafond is ook glad gestuct en heeft mooie strakke sierlijsten en inbouwspots. De keuken is aan de voorzijde gepositioneerd. Dankzij de doorlopende houtenvloer, strak afgewerkte wanden en de open verbinding van voor- naar achterzijde voelt de gehele woonkamer ruimtelijk en licht aan.

De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met een kastenwand voor de combi-oven, de koelkast en extra opbergruimte. De keuken is uitgevoerd met lichte fronten en rvs-handgrepen en gecombineerd met moderne wandtegels. De ruimte is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een spits-inductiefornuis met oven, combi-oven/magnetron, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. De keuken beslaat circa 9 m². Totaal met woonkamer 56 m².

Omschrijving

BUITEN

Via de schuifpui komt u in de achtertuin. Deze fijne buitenruimte is voorzien van verzorgd straatwerk, beplanting in div. borders, buitenverlichting, een achterom en een gemetselde erfafscheiding. De tuin ligt op het noordwesten en heeft een oppervlakte van circa 70 m², waardoor u hier optimaal van de zon kunt genieten. Aan de achtergevel is een zonnescherm aanwezig. Aan de voorgevel en zijgevel heeft de woning rolluiken.

Achter op het perceel bevindt zich de garage, uitgerust met elektra, uitstortgootsteen en een elektrische garagedeur (nieuwe motor in 2026). Deze praktische ruimte biedt met circa 36 m² volop mogelijkheden voor opslag, hobby of het stallen van fietsen en motoren. Er is een loopdeur naar de tuin met daarnaast een groot raam. Mocht u een beroep aan huis willen uitoefenen dan kunt u deze ruimte ombouwen naar praktijkruimte.

1e VERDIEPING

Via de trapopgang bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. Op de overloop en slaapkamers is een schitterende parketvloer gelegd in visgraatmotief met zwarte bies.

Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer, deze meet 5.41 x 4.06 en is ca 18 m² groot. Deze lichte slaapkamer heeft een raam aan de voorzijde en een raam in de zijgevel, de wanden en het plafond zijn gestuct en deels in trendy kleuren geschilderd. Deze kamer heeft een grote zwarte kamerhoge kledingkast met schuifdeuren met spiegel.

De 2e kamer ligt aan de achterzijde, meet 3.04 (tot 1.50 m-hoogte) x 2.68 en is ca. 8 m². Deze slaapkamer heeft een groot Velux-raam. Momenteel wordt deze slaapkamer als kantoorruimte gebruikt. De grote slaapkamer kan indien gewenst terug gebracht worden naar de originele staat zijnde 2 slaapkamers.

De badkamer is in 2020 geplaatst en heeft een strakke, moderne uitstraling met grote witte wandtegels en een lichtgrijze vloer van portugese mozaïektegels. De ruimte is ingericht met een inloopdouche, een wastafel met meubel en een wandcloset. De badkamer heeft een oppervlakte van circa 5 m². Er is een klein raam wat naast de mechanische ventilatie zorgt voor extra natuurlijke ventilatie en lichtinval.

2e VERDIEPING

Via een vaste trap komt u op de 2e verdieping. Hier bevindt zich de wasmachine-opstelling en de mechanische ventilatie. Deze ruime 2e verdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer, helemaal wit geschilderd en er is een groot Velux-dakraam aanwezig. Hier kunt u prima een 3e slaapkamer realiseren.

Foto's

















**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie



Plattegronden

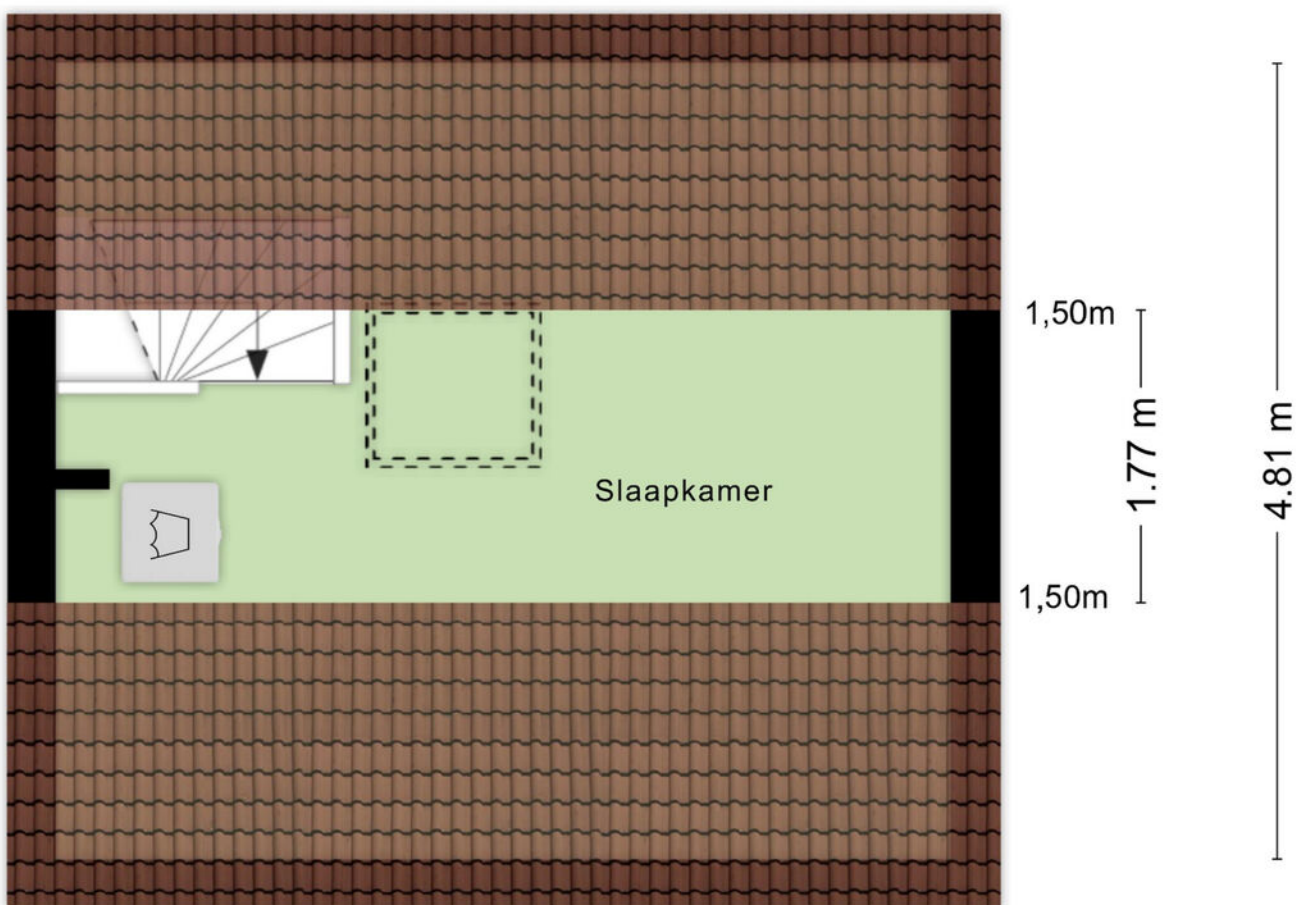


Plattegronden



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

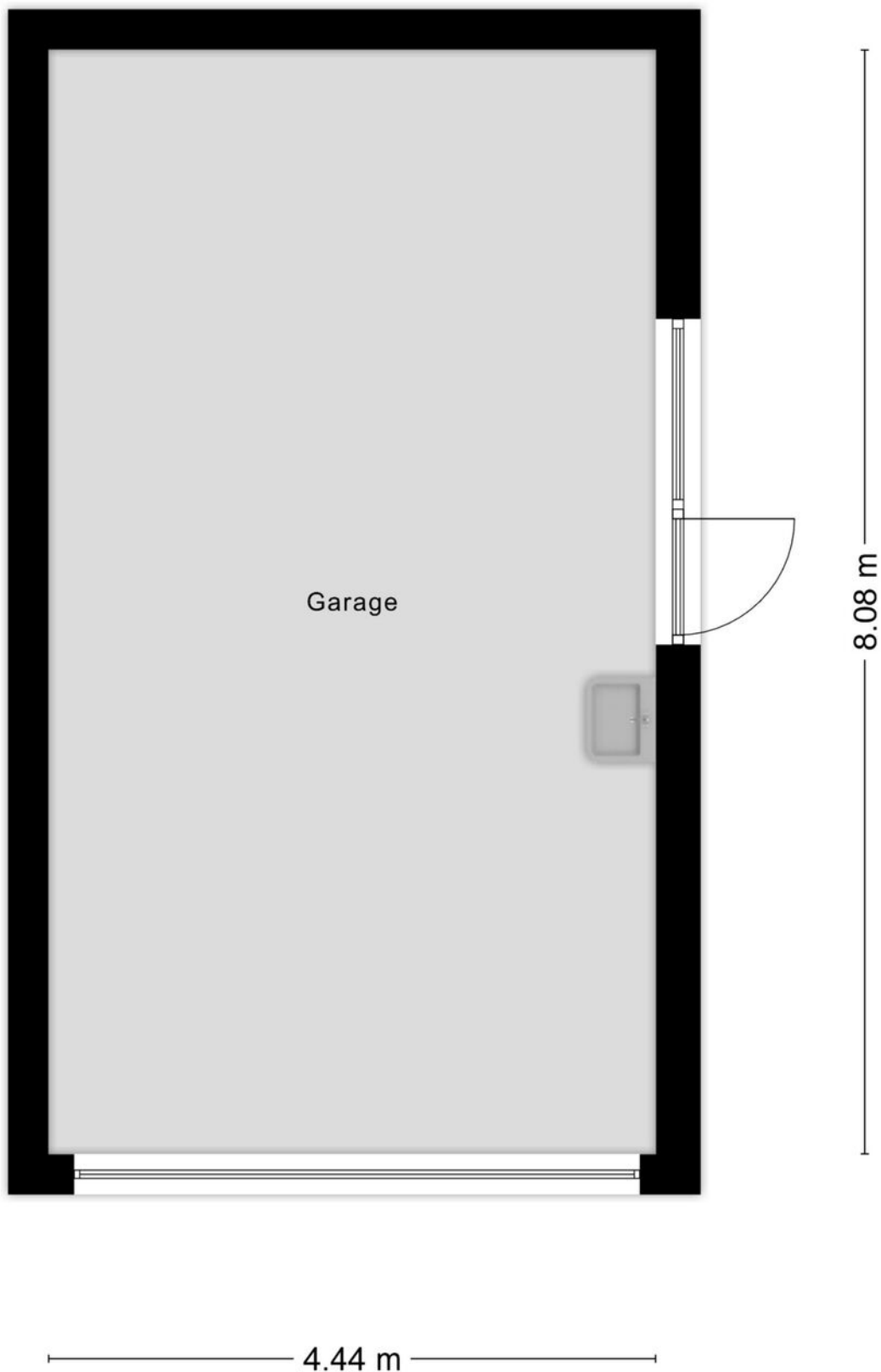
Plattegronden



5.41 m

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

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Borselestraat 63 Til



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensuidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AF
Perceel 3105

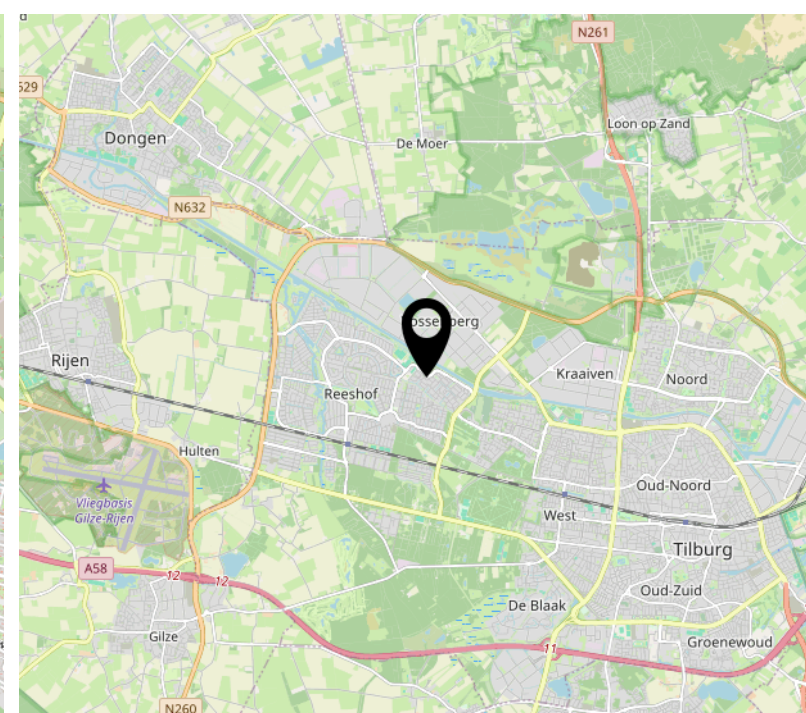
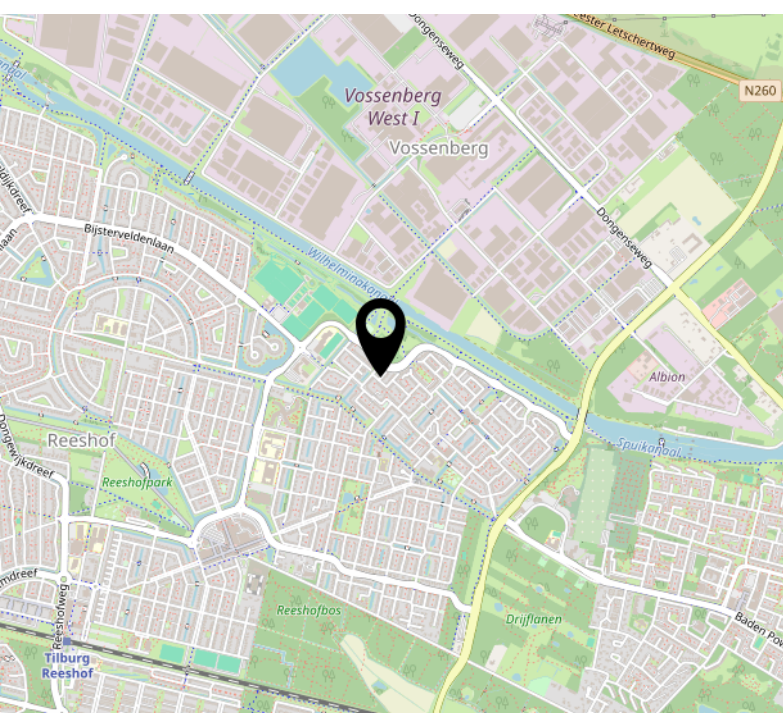
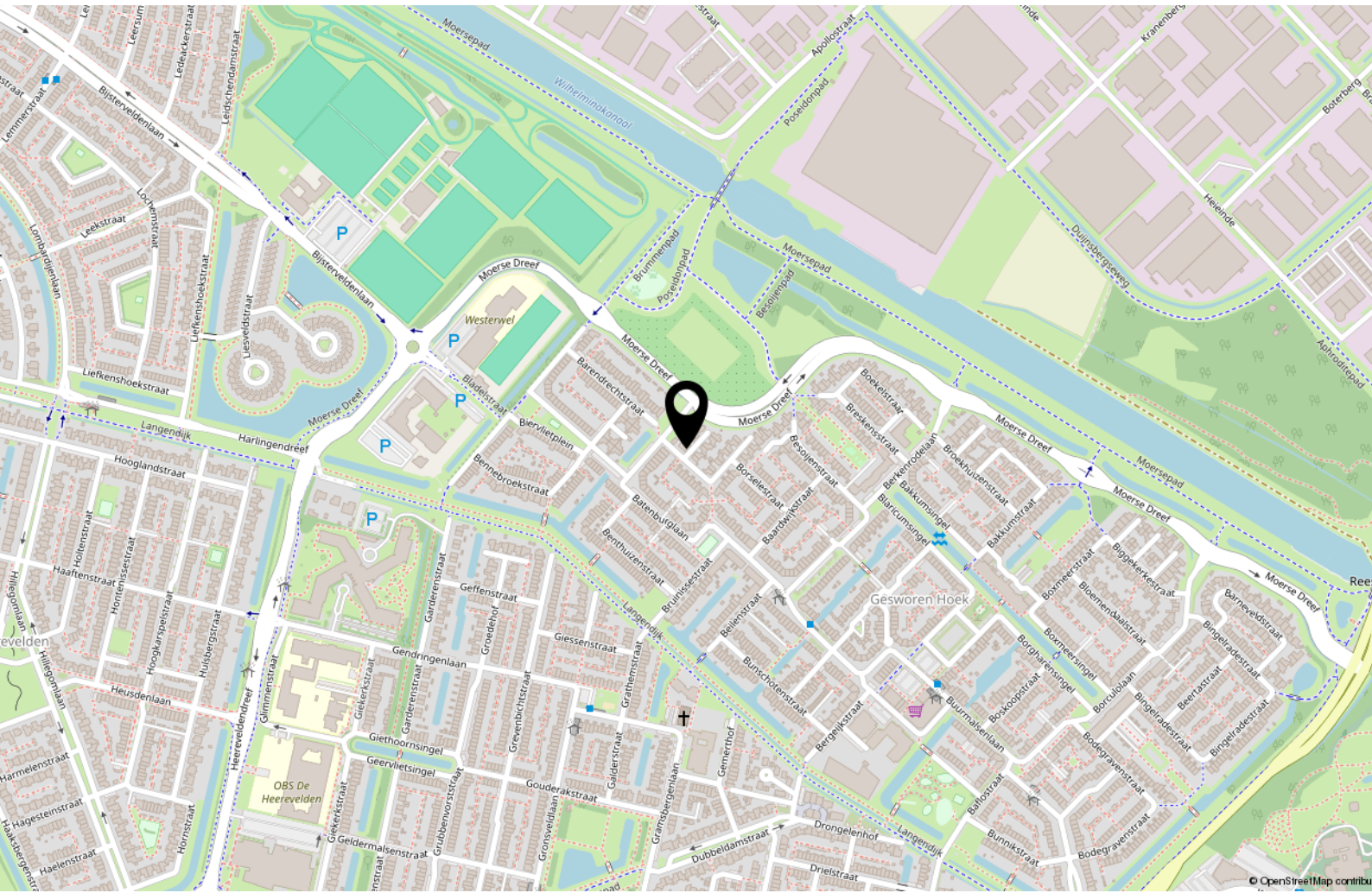
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Omgeving

De ligging aan de rand van de wijk maakt het woongenot compleet. Op korte afstand vindt u het uitgestrekte Stadbos013, diverse speelvoorzieningen en prachtige wandel- en fietsroutes door de omliggende natuur. Voor uw dagelijkse boodschappen bent u binnen enkele minuten in winkelcentrum Heyhoef of Buurmalsenplein, waar een breed aanbod aan winkels en voorzieningen aanwezig is. Ook kinderopvang, basisscholen, een gezondheidscentrum en diverse sportfaciliteiten liggen binnen handbereik. Het NS-station Reeshof bevindt zich om de hoek, waardoor het centrum van Tilburg eenvoudig bereikbaar is. Daarnaast rijdt u vanuit deze locatie moeiteloos richting de uitvalswegen naar Waalwijk, Den Bosch, Breda en Eindhoven.

Locatie op de kaart



Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl