

Welkom

Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

Leidschendamstraat 23

Tilburg



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

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



Kenmerken

Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	371 m ²
Inhoud	641 m ³
Bouwjaar	1993
Energie label	A





Beschrijving

Wonen op een plek waar ruimte, rust en natuur samenkomen? Leidschendamstraat 23 biedt precies dat: een vrijstaand geschakelde woning met garage en een uitzonderlijke ligging aan de rand van de Reeshof, direct grenzend aan groen en het Wilhelminakanaal.

Hier woon je letterlijk aan de achterzijde vrij, met een groen uitzicht en een gevoel van privacy dat zeldzaam is in een woonwijk. Een plek waar je 's ochtends de dag begint met rust en 's avonds geniet van de ondergaande zon langs het water.

De woning zelf is ruim, praktisch ingedeeld en bijzonder flexibel in gebruik. Met vier slaapkamers en een indeling die zich eenvoudig aanpast aan verschillende levensfasen, is dit een ideaal huis voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die net wat meer ruimte zoekt. Dankzij de extra ruimte op de begane grond behoort zelfs gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden.

De royale living vormt het hart van het huis. De

woonkamer is heerlijk licht, beschikt over een sfeervolle houtkachel en biedt volop ruimte om wonen, ontspannen en samenkomen op een comfortabele manier te combineren. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

De open keuken staat in directe verbinding met de leefruimte en is uitgevoerd in een tijdloze, neutrale kleurstelling met lichte fronten en een fraai granieten aanrechtblad. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en designradiator.

Daarnaast is er een praktische inloopkast/berging aanwezig waar de wasmachine en droger zijn opgesteld en waar tevens volop ruimte is voor kleding en extra opslag. Zowel de eerste verdieping als de zolderverdieping zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

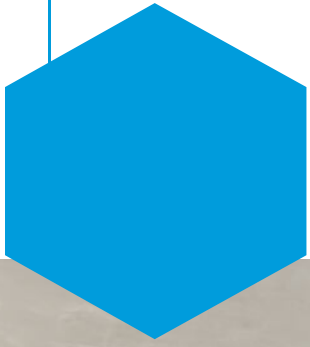
De tweede verdieping biedt een ruime voorzolder en een volwaardige vierde slaapkamer. Deze verdieping profiteert van een vernieuwd dakraam, waardoor de ruimte prettig licht is en uitstekend geschikt is als slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

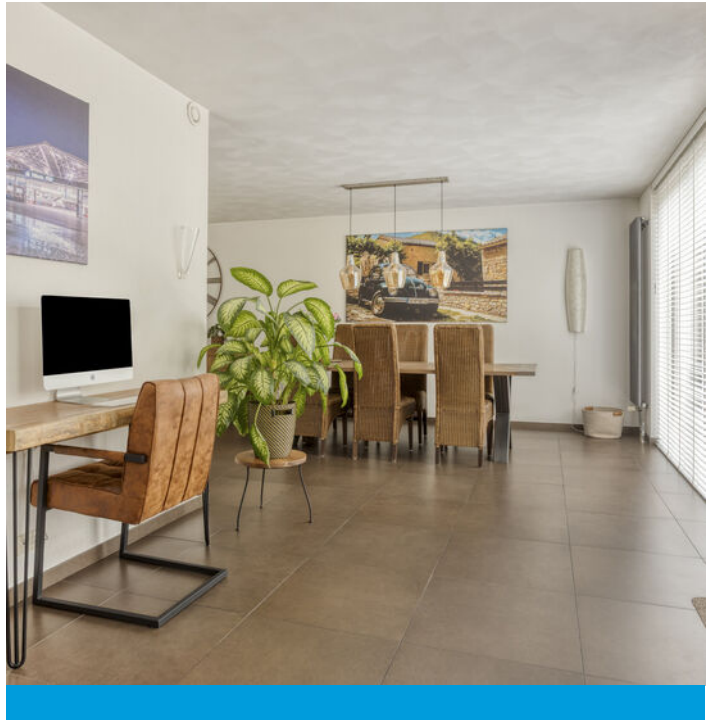
Ook op praktisch vlak heeft deze woning veel te bieden. Zo beschikt de woning over een inpandige garage, een bijkeuken, een meterkast met 3-fase aansluiting en een eigen laadpunt voor een elektrische auto. Daarnaast is het platte dak eind 2024 vernieuwd, wat bijdraagt aan het uitstekende onderhoudsniveau van de woning.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, ligging en vrijheid. De directe ligging aan het groen en het water geeft een uniek gevoel van buiten wonen, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

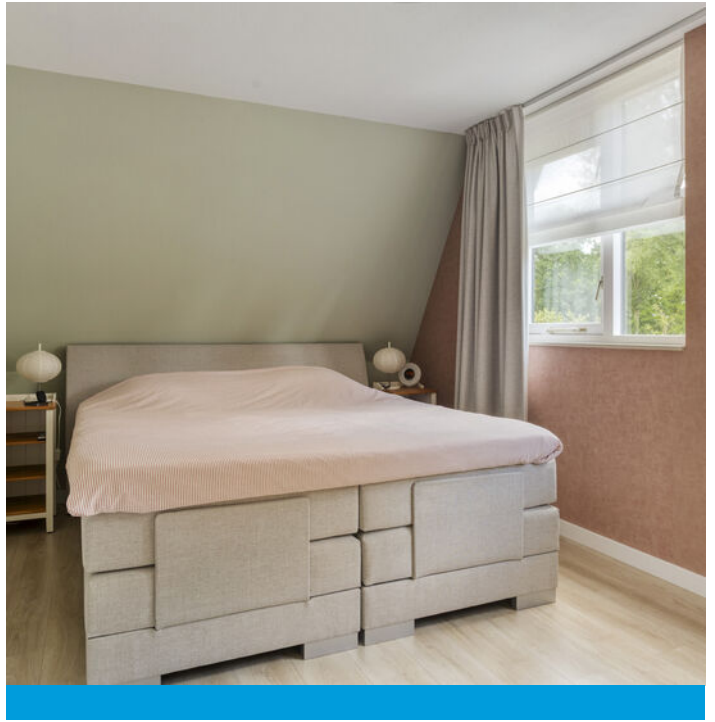
Een royaal familiehuus op een zeldzaam rustige locatie in de Reeshof, uitstekend onderhouden, instapklaar en met een woonomgeving die iedere dag opnieuw een vakantiegevoel geeft.

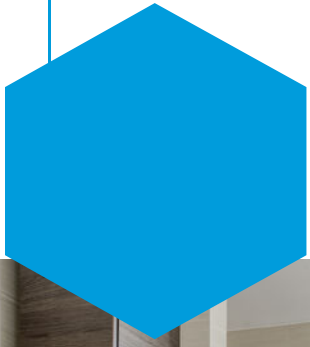
























Plattegrond





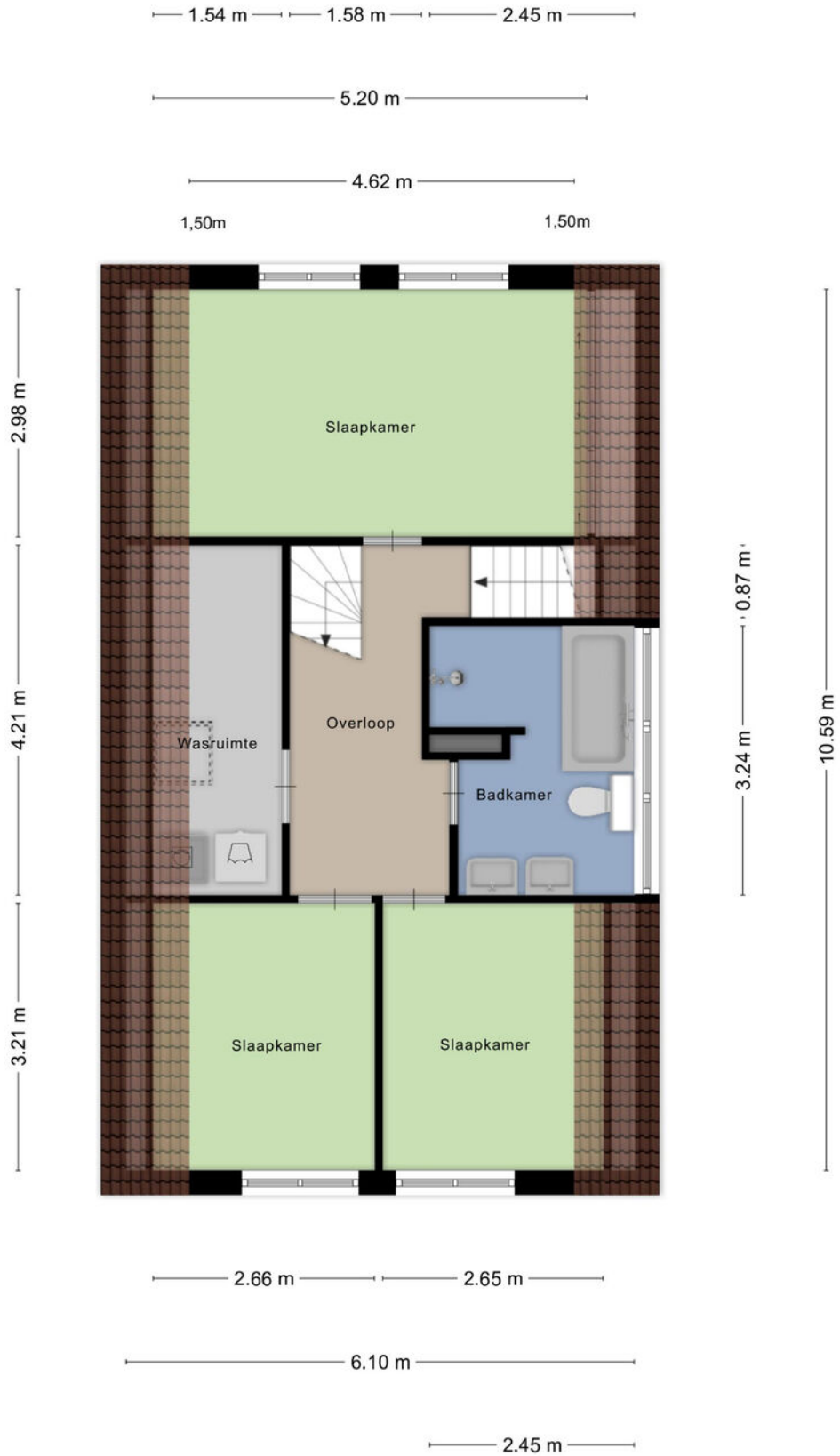
Plattegrond



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

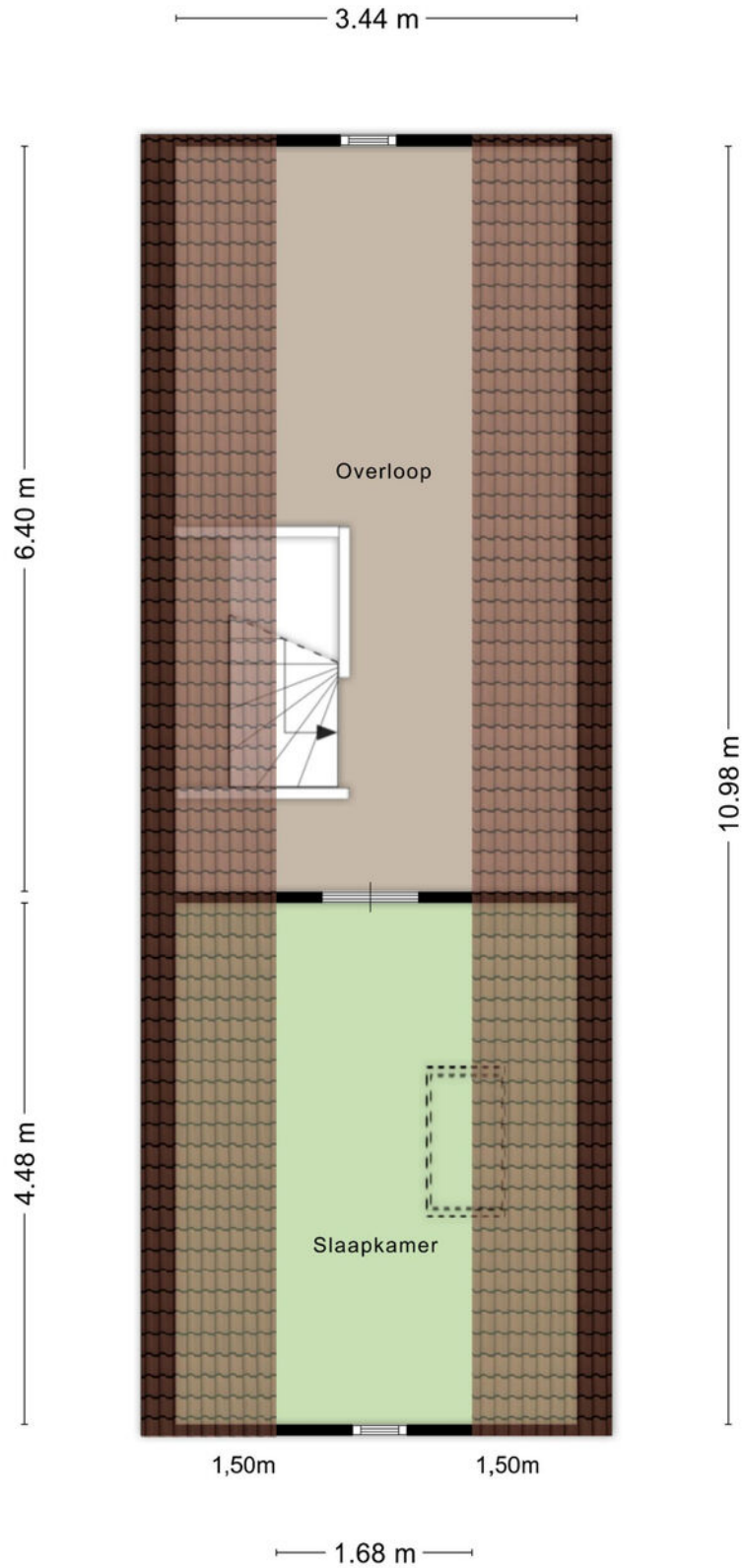


Plattegrond

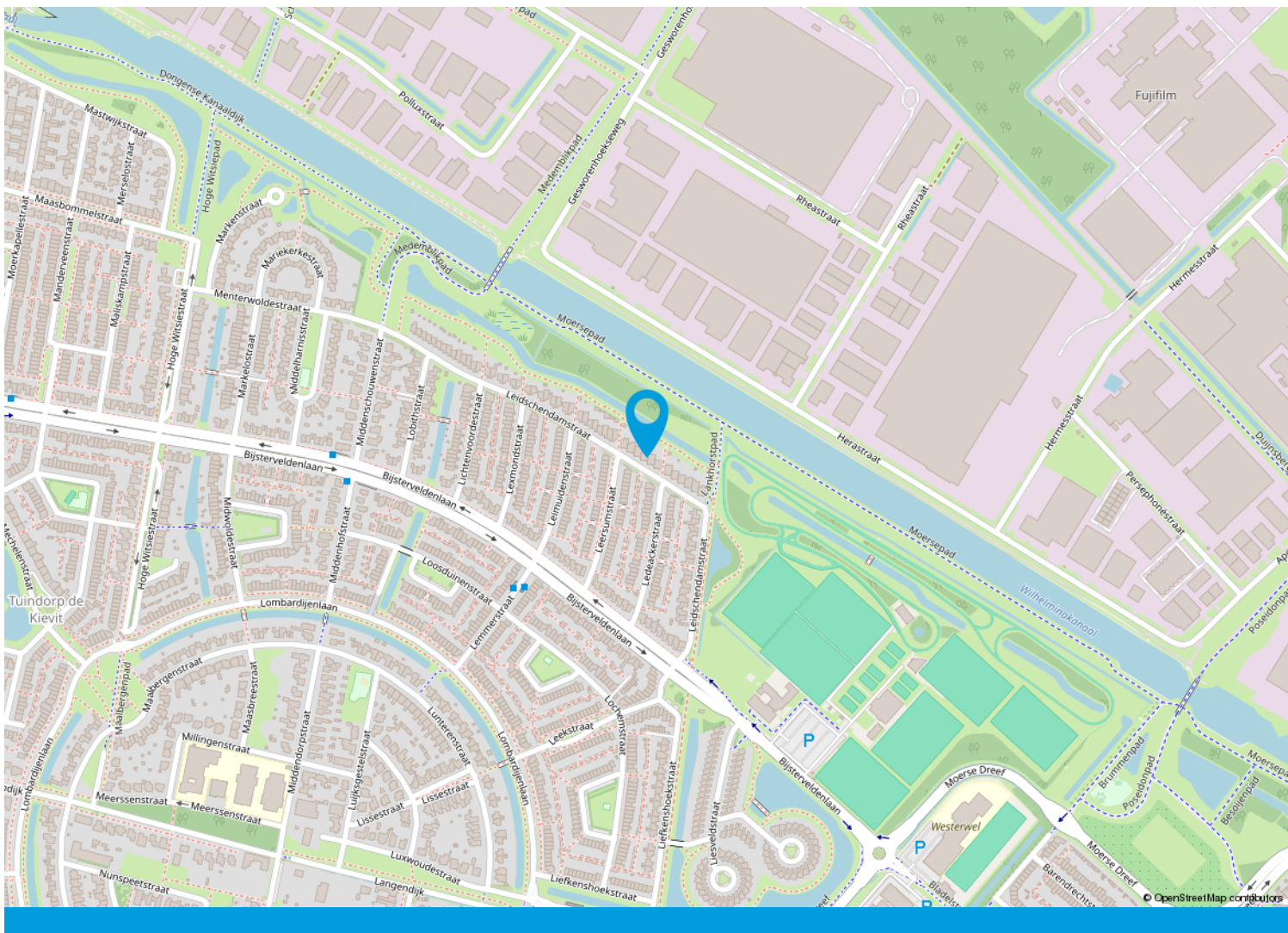
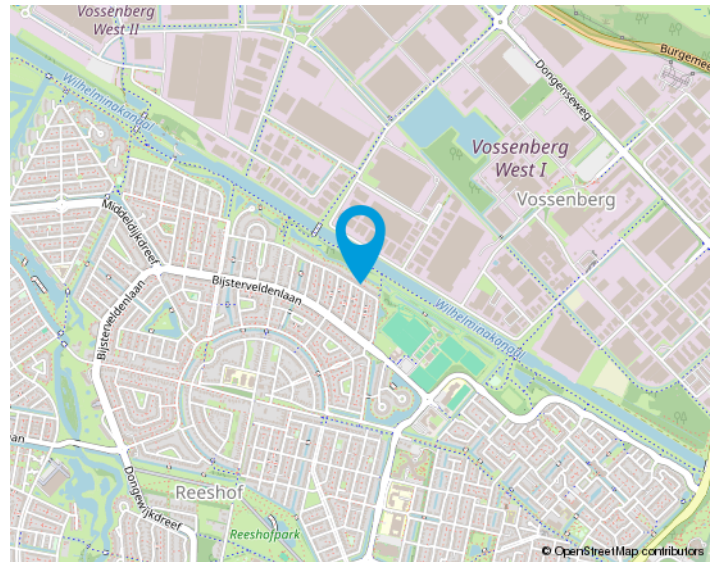
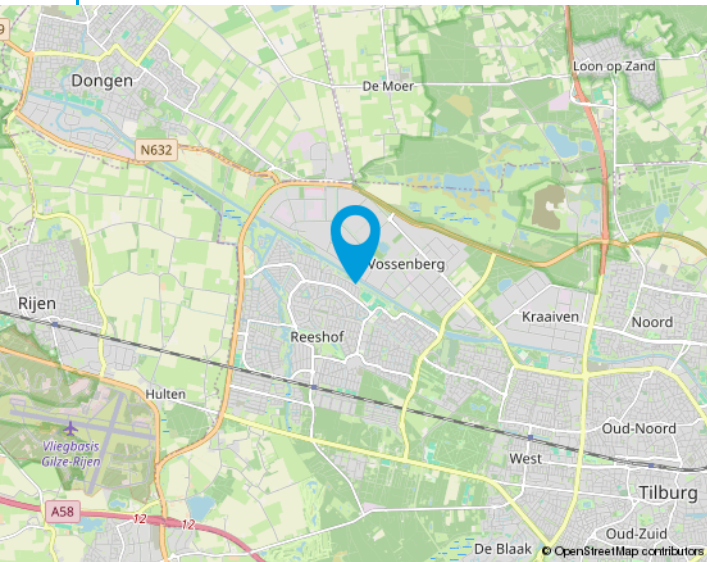




Plattegrond



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