



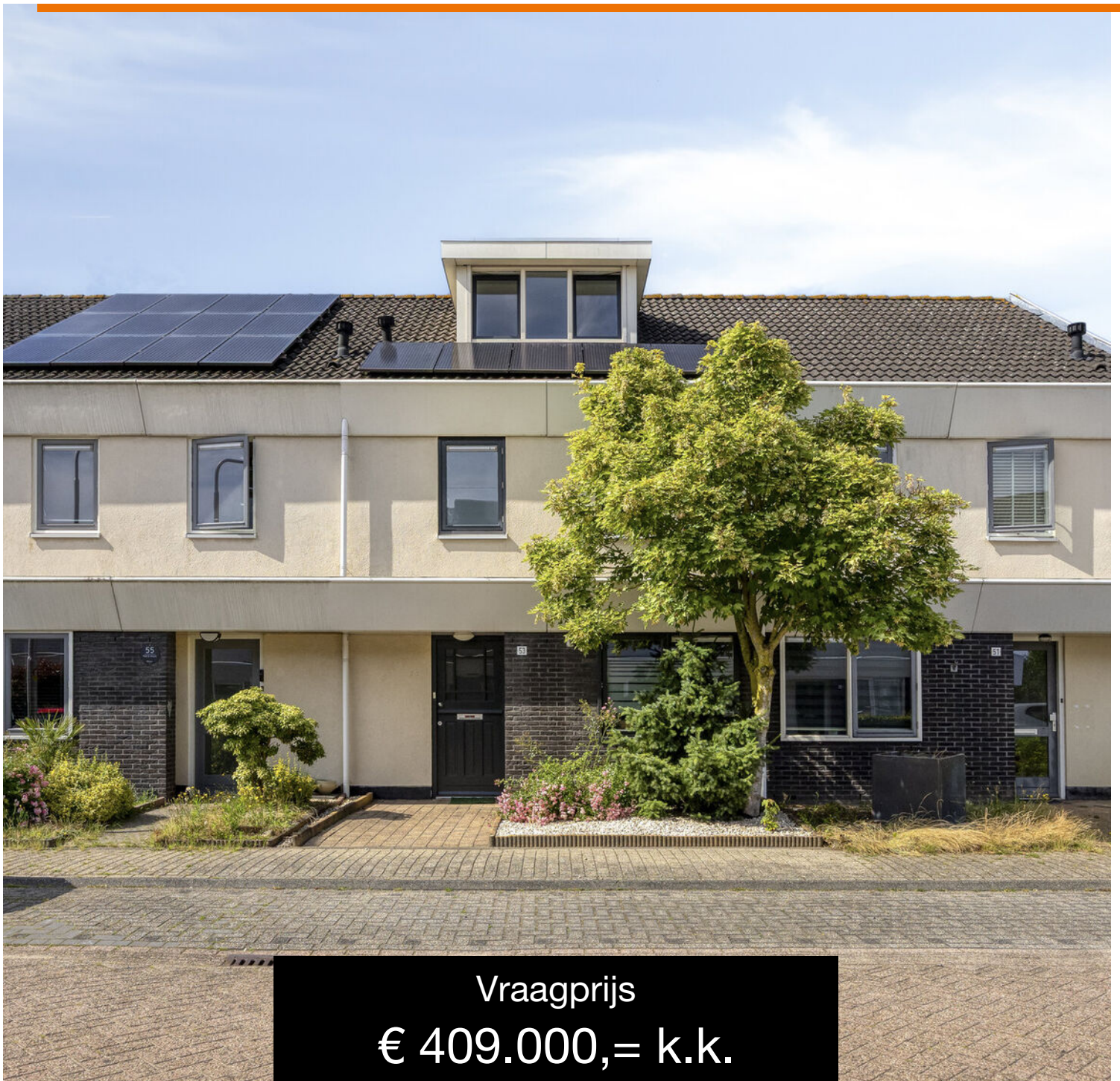
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# MIDSLANDSTRAAT 53



Vraagprijs  
€ 409.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## MIDSLANDSTRAAT 53 TILBURG

Aan de rustige Midslandstraat in de geliefde woonwijk De Leeuwerik in de Reeshof ervaart u iedere dag de ideale combinatie van ruimte, rust en gemak. Deze kindvriendelijke buurt staat bekend om haar brede straten, veel openbaar groen en prettige woonomgeving waar kinderen nog onbezorgd buiten kunnen spelen. Speelveldjes, wandelpaden en groenvoorzieningen liggen op korte afstand, waardoor de wijk een uitnodigend karakter heeft voor jong en oud. Ook natuurliefhebbers voelen zich hier direct thuis. Binnen enkele minuten wandelt u langs het kanaal of het aangrenzende buitengebied, waar u heerlijk kunt genieten van rust, water en natuur. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentra, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand en ook de uitvalswegen richting het centrum van Tilburg, Breda, Eindhoven en Den Bosch zijn uitstekend bereikbaar. De Reeshof is al jarenlang een geliefde woonwijk vanwege de ruime opzet, het vele groen en de complete voorzieningen. Het is een omgeving waar buren elkaar kennen, kinderen veilig opgroeien en u iedere dag kunt genieten van een ontspannen woonklimaat. De Midslandstraat vormt hierin een heerlijke plek om thuis te komen.

### Ruimte om samen te leven

Zodra u deze verrassend ruime gezinswoning binnenstapt, voelt u direct de prettige sfeer. De lichte ruimtes en de praktische indeling zorgen ervoor dat u zich hier meteen thuis voelt. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een bijzonder royale leefruimte ontstaan waarin het dagelijkse gezinsleven moeiteloos samenkomt. De neutrale afwerking met een fraaie

houtlook laminaatvloer en rustig kleurgebruik vormt een uitstekende basis voor vrijwel iedere woonstijl. Of u nu houdt van modern, landelijk of industrieel wonen; deze woning past zich moeiteloos aan uw eigen smaak aan.

### Een woonkamer die met uw gezin meegroeit

De uitgebouwde woonkamer biedt opvallend veel leefruimte. Hier hoeft u geen concessies te doen. Een royale zithoek, een grote eettafel, een speelhoek voor de kinderen of juist een fijne thuiswerkplek; alles vindt hier moeiteloos zijn plaats. Dankzij de rechthoekige indeling kunt u de ruimte volledig naar eigen wens indelen. Kiest u voor een gezellige zithoek met uitzicht op de tuin of plaatst u juist de eettafel centraal als hart van het huis? Welke keuze u ook maakt, de woonkamer blijft heerlijk ruim en overzichtelijk. De verbinding met de tuin zorgt bovendien voor een fijne lichtinval en een ontspannen sfeer waarin binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

### De keuken als gezellige ontmoetingsplek

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een praktische tweedelige opstelling. De combinatie van donkere fronten met een lichte apparatenwand geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combioven, vaatwasser, koelkast, een grote porseleinen spoelbak en een RVS afzuigkap. Terwijl u kookt kijkt u prettig uit over de rustige straat, waardoor ook het bereiden van de dagelijkse maaltijd een ontspannen moment wordt.



## Comfortabele slaapkamers voor ieder gezinslid

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De fraaie laminaatvloer loopt mooi door over de gehele verdieping en zorgt voor een rustige uitstraling. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer. Hier wordt u iedere ochtend wakker in een rustige omgeving. De derde slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of comfortabele thuiswerkplek. De badkamer is praktisch ingericht en uitgevoerd in een tijdloze combinatie van witte wandtegels en donkere vloertegels. Hier beschikt u over een ruime inloopdouche, een wandcloset en een vaste wastafel. Dankzij het aanwezige raam profiteert u van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie, waardoor de ruimte altijd fris en aangenaam aanvoelt.

## Een volwaardige tweede verdieping vol mogelijkheden

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, een verdieping die veel meer biedt dan alleen extra ruimte. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met zowel een dakkapel aan de voorzijde als een Velux dakraam. Hierdoor is dit een volwaardige woonlaag met veel daglicht en een prettige ruimtelijke beleving. Of u nu behoefte heeft aan een royale slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of tienerkamer; deze verdieping past zich moeiteloos aan uw woonwensen aan. Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte wasruimte met aansluitingen voor was- en droogapparatuur en volop praktische berging achter de knieschotten.

## Genieten van het buitenleven

De achtertuin is gelegen op het noorden, waardoor u gedurende de dag altijd kunt kiezen tussen een zonnige plek of juist verkoelende schaduw. Het ruime terras nodigt uit om heerlijk buiten te eten, gezellig te borrelen of simpelweg te ontspannen na een drukke dag. Voor kinderen is dit een fijne en veilige tuin om te spelen, terwijl de plantenborders zorgen voor een verzorgde en groene uitstraling. Achterin bevindt zich een houten berging voor fietsen en tuingereedschap. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

## Een woning waar u jarenlang met plezier kunt wonen

Deze uitgebouwde gezinswoning combineert ruimte, comfort en een rustige woonomgeving op een manier die maar zelden samenkomt. Vier volwaardige slaapkamers, een royale woonkamer, een moderne keuken, een complete badkamer en een heerlijke tuin maken dit tot een woning waarin ieder gezinslid zijn eigen plek vindt, terwijl het samenzijn juist centraal staat. Hier woont u in een rustige straat, midden in een kindvriendelijke wijk, met de natuur letterlijk om de hoek en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een woning die klaar is voor de toekomst én voor nieuwe herinneringen.



## Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1998;  
Woonoppervlak: 118 m<sup>2</sup>;  
Perceeloppervlak: 145 m<sup>2</sup>;  
Inhoud: 418 m<sup>3</sup>;  
Energie label A+, geldig tot en met 05-06-2036;  
NEN 2580 meetrapport aanwezig\*;  
Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving;  
Op korte afstand van natuur, wandelgebied langs het kanaal, scholen, winkels en uitvalswegen.

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 totale 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.

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.

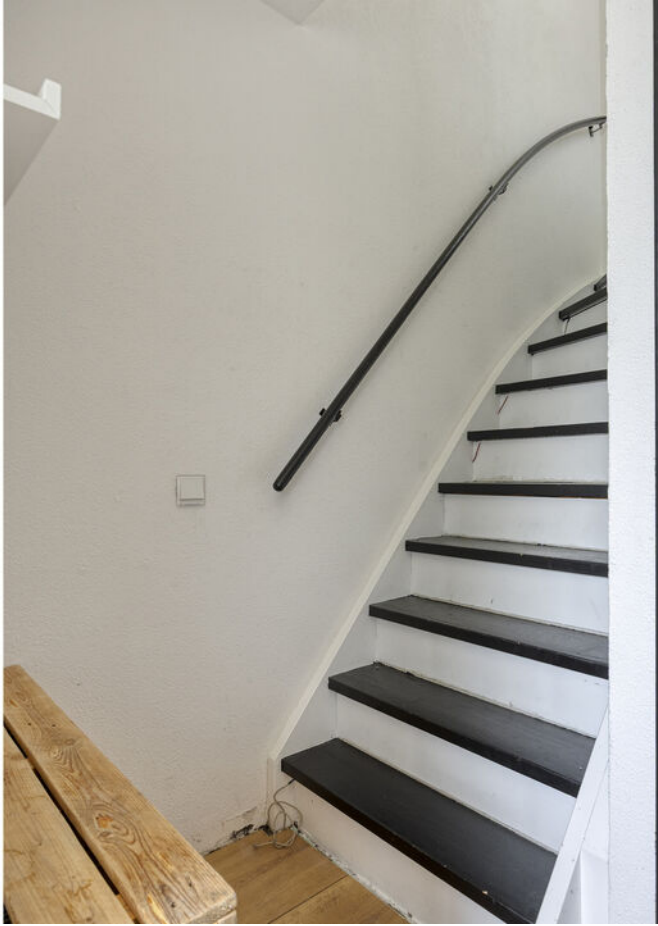


# KENMERKEN

Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	418 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1998

























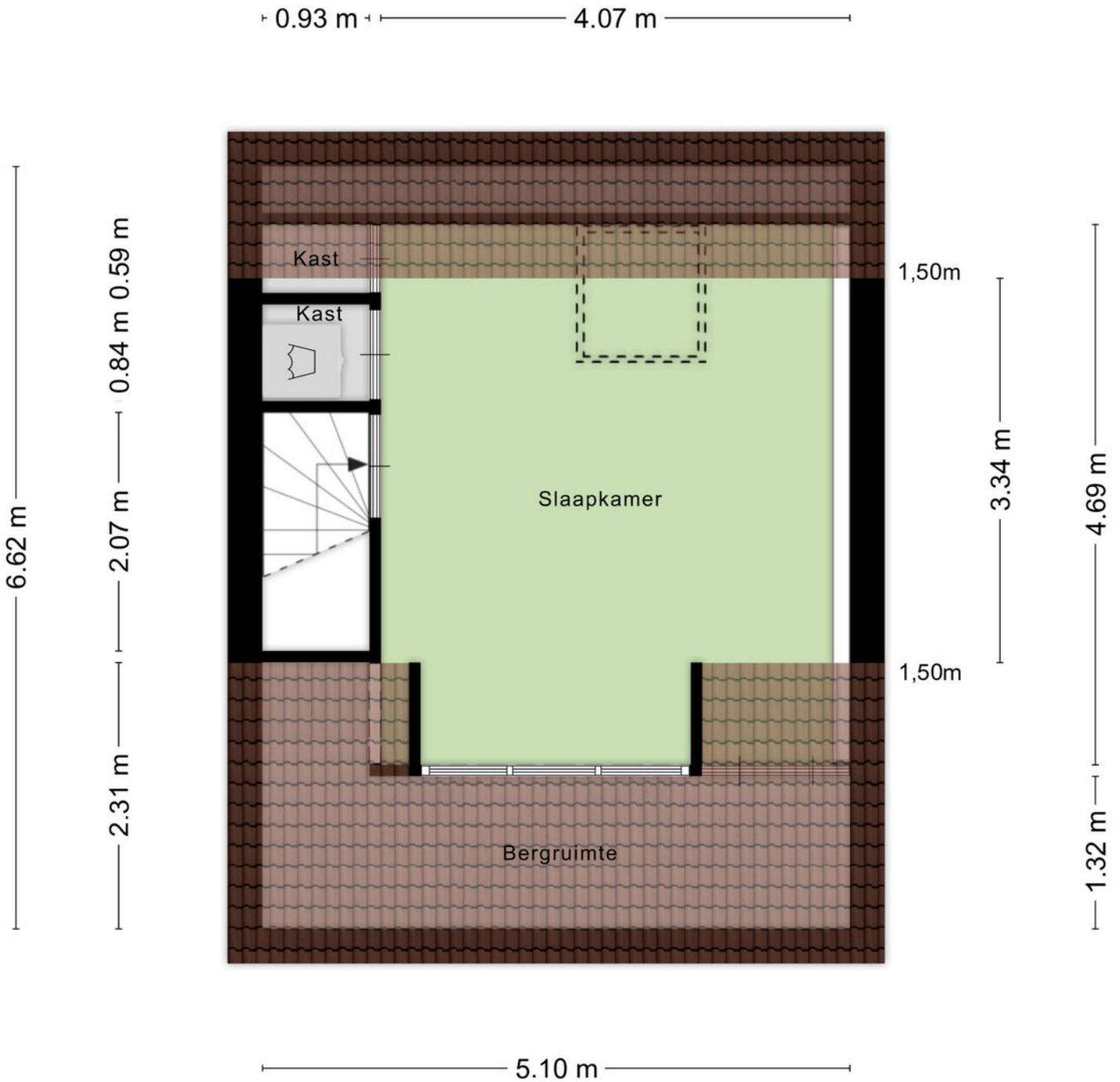
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

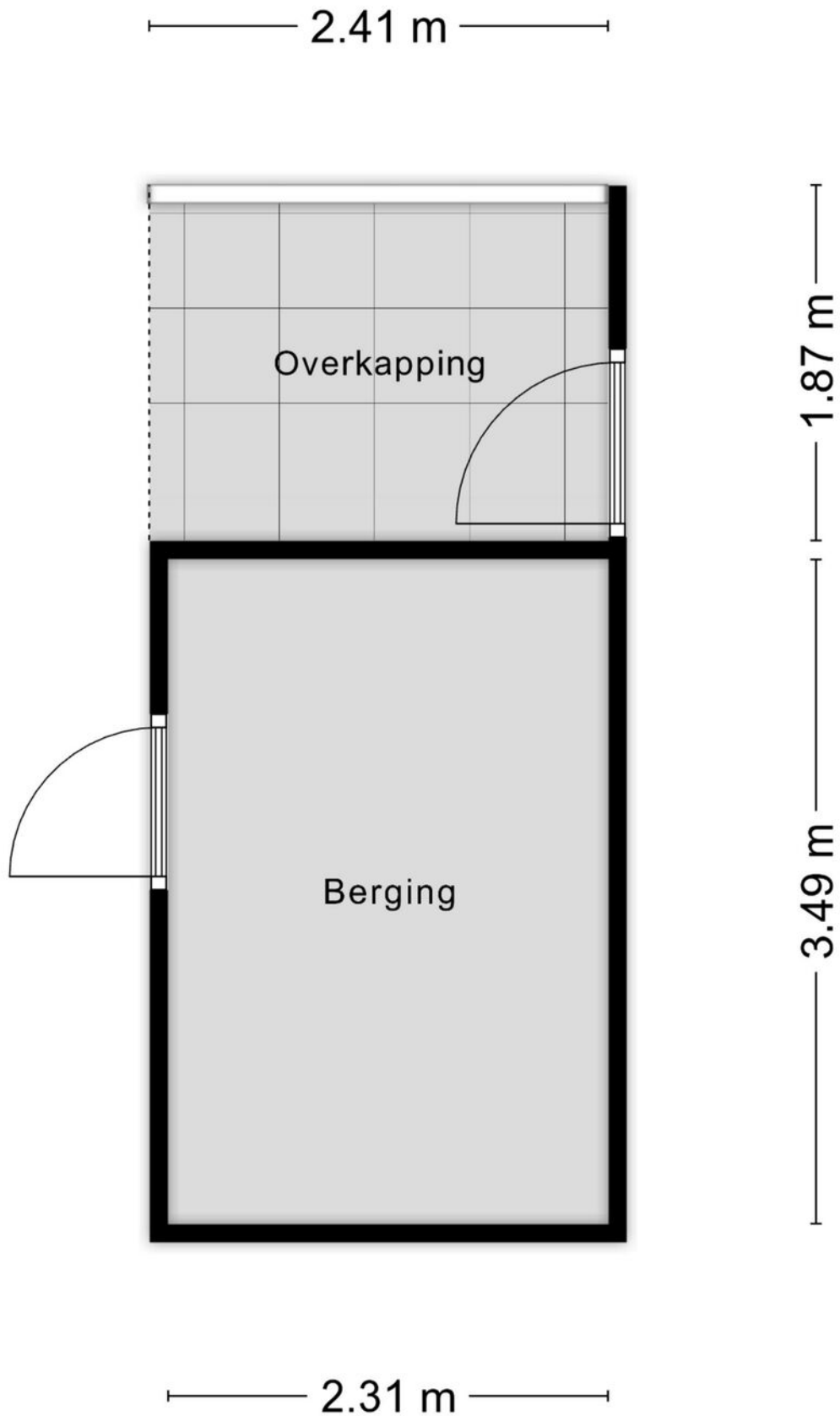


# PLATTEGROND



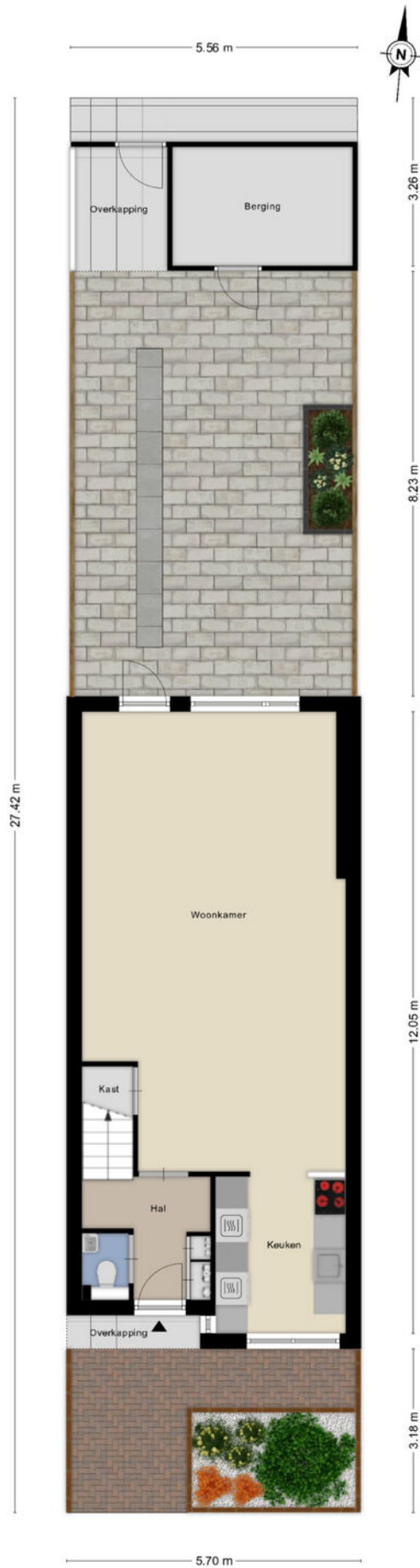
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



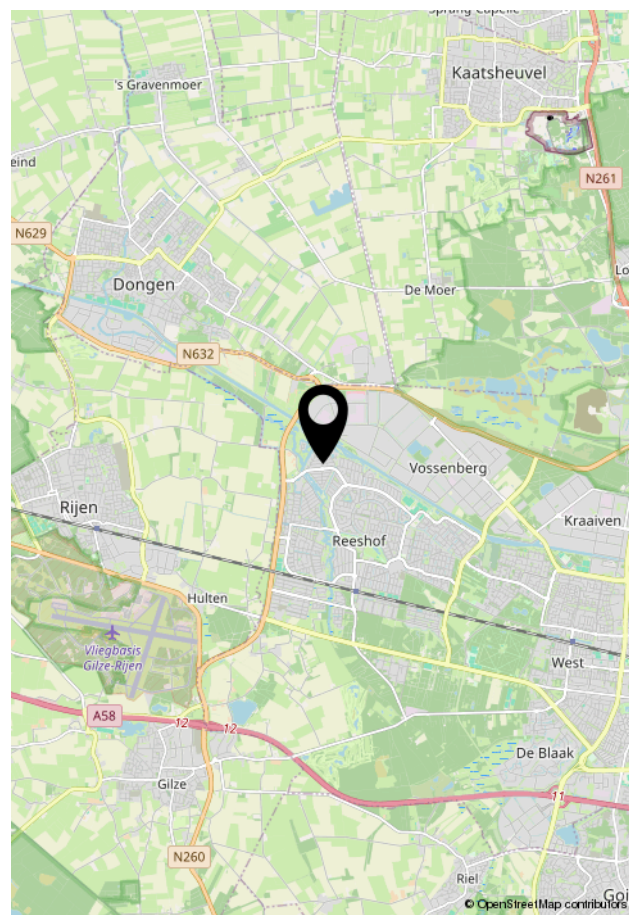
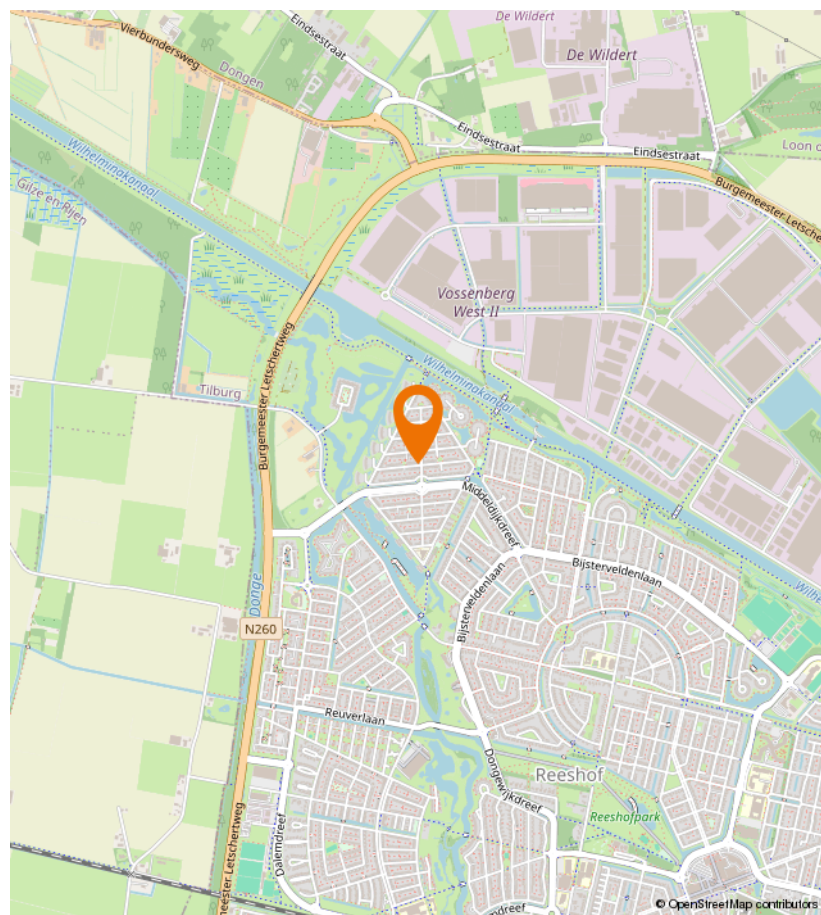
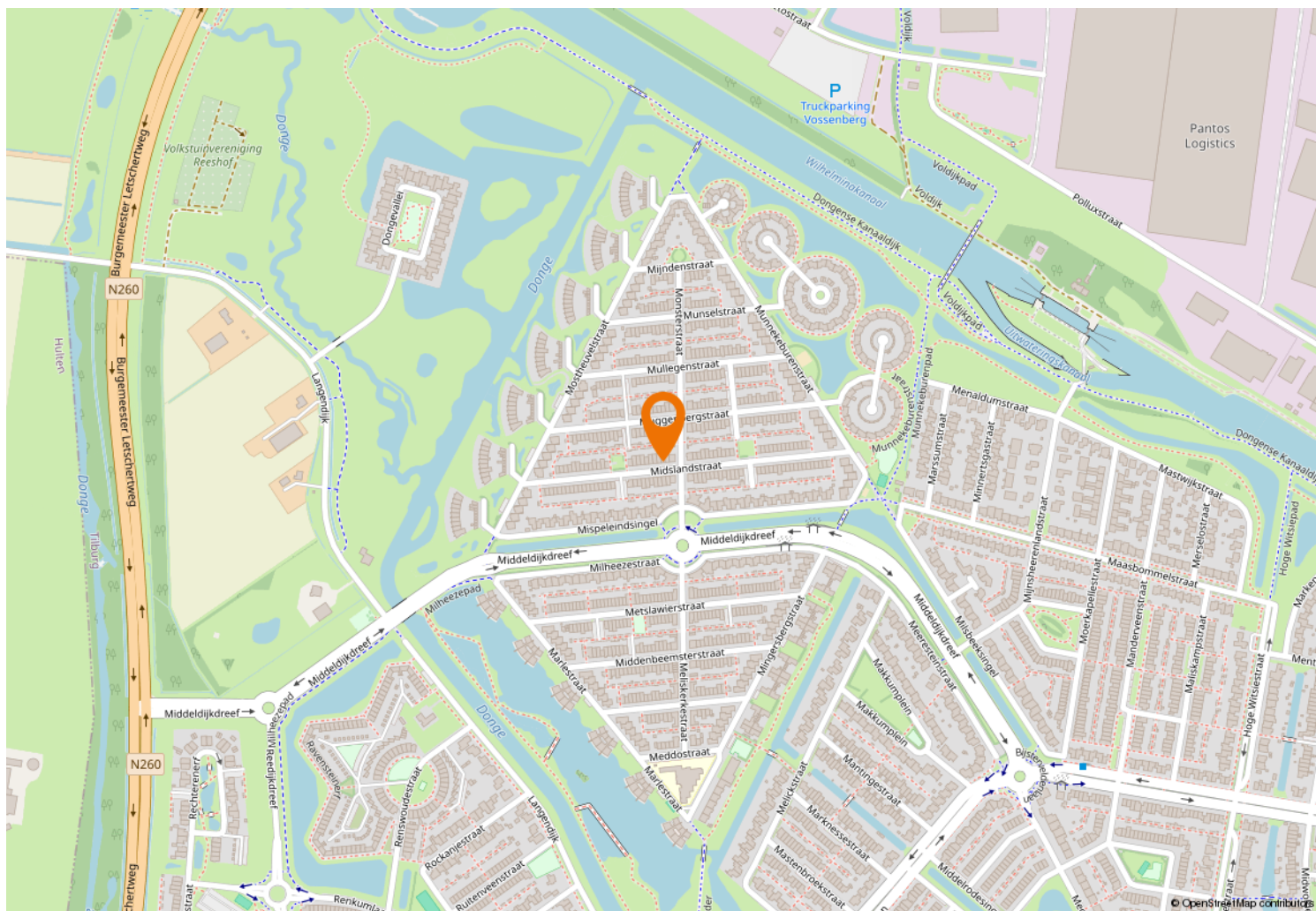
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND





# LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

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

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

