

# Kijkduinlaan 118 TILBURG



**VRAAGPRIJS**

**€ 735.000 K.K.**

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

**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIERMATTERN



## Kenmerken



### Woonoppervlakte

176 m<sup>2</sup>

### Aantal kamers

4

### Inhoud

581 m<sup>3</sup>

### Aantal slaapkamers

2

### Soort woning

portiekflat

### Bouwjaar

2002

### Bijdrage VvE

ca. € 354,- p/m

### Energie label

A+

**Unieke kans: Zeer riant, licht en energiezuinig (A+) appartement met royaal balkon (loggia), inpandige garage en buitenparkeerplaats, gelegen op een perfecte locatie!**

Bent u op zoek naar het comfort van gelijkvloers wonen, maar wilt u geen concessies doen aan ruimte, licht en privacy – en vraagt u zich af of een appartement wel dezelfde leefruimte en buitenbeleving kan bieden als een traditioneel woonhuis?

Kijkduinlaan 118 neemt al uw twijfels weg. Dit is beslist geen 'standaard appartement', maar een riante gelijkvloerse woning die met 178 m<sup>2</sup> aan leefruimte groter is dan menig woonhuis. Het absolute sluitstuk is het riante balkon: een volwaardig, betegeld terras met optimale privacy en een weids uitzicht. Vergeet het idee van een klein balkonnetje; hier plaatst u moeiteloos een complete eettafel én een luxe loungeset!

Dit indrukwekkende appartement is gesitueerd op de derde verdieping (de eerste woonlaag boven de kantorenplint) en behoort tot de grootste appartementen van dit moderne en representatieve complex.

Met een weids, groen uitzicht over De Reeshof, een overvloed aan natuurlijk daglicht en het ruime terras ervaart u hier het ultieme 'villa-gevoel' in appartementsvorm. Dankzij de eigen inpandige garage, het gunstige energielabel A+ en de actieve Vereniging van Eigenaren geniet u van het gemak en de vrijheid van een woning met alle voordelen van gelijkvloers wonen. Hier woont u volledig zorgeloos, onderhoudsvriendelijk en comfortabel.

En dan de locatie aan de Kijkduinlaan; deze is simpelweg ideaal te noemen. U steekt de straat over en staat direct bij de huisarts, tandarts, fysio, apotheek, Stadswinkel én een uitstekende dierenarts. Voor de dagelijkse boodschappen of een gezellige middag winkelen ligt Winkelcentrum Heyhoef op slechts 5 minuten afstand, net als het NS-station Tilburg Reeshof, waardoor ook het stadscentrum binnen 10 minuten bereikbaar is. Ook de prachtige bosrijke omgeving en diverse uitvalswegen (richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch) liggen binnen handbereik.

## **Een korte rondleiding door het appartement**

Het complex beschikt over een keurige, beveiligde entree met een modern bellen-tableau, brievenbussen en een liftinstallatie. Prettig detail: de appartementen en de ondergelegen kantoren hebben een volledig gescheiden toegang. De lift brengt u comfortabel naar de derde verdieping, waar u via een grote, rustige centrale hal (die u deelt met slechts drie burens) uw voordeur bereikt.

## Omschrijving

Bij binnenkomst ervaart u direct de comfortabele opzet van dit appartement. De ruime hal is voorzien van een videofooninstallatie (veiligheid ten top!), een meterkast, een garderobe en een geheel betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Voordat u de woonkamer betreedt, passeert u een royale multifunctionele ruimte. Deze kamer is door zijn grootte en indeling perfect te gebruiken als sfeervolle tv-/leeshoek, computer- of hobbyruimte of als bibliotheek.

De woonkamer is met recht 'zeer riant' te noemen. Wat direct opvalt is de prachtige, drempelloos doorgelegde natuurstenen tegelvloer en de strakke wand- en plafondafwerking (spachtelputz en stucwerk). De royale raampartijen in de zijgevel en de kamerbrede schuifpui laten volop natuurlijk licht binnen en versterken het gevoel van ruimte en openheid. Tegelijkertijd zorgen zij voor een fijne verbinding met de buitenruimte. Via de schuifpui bereikt u de ruime, betegelde loggia, een heerlijke plek waar u op ieder moment van de dag beschut kunt genieten van het weidse en groene uitzicht over de wijk. Dankzij de overdekte ligging en de vrije positionering ervaart u hier volop privacy en comfort.

De lichte keuken staat in halfopen verbinding met de living en is subtiel afgescheiden door een sfeervol, halfhoog muurtje. De keuken is uitgerust met een luxe hardstenen werkblad en alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast.

Een bijzonder pluspunt van dit appartement is de aangrenzende, praktische bijkeuken, een waardevolle extra ruimte die in de meeste appartementen binnen dit complex ontbreekt. Deze separate ruimte biedt volop mogelijkheden voor extra opslag en praktisch gebruik, met een tweede keukenblok, aansluitingen voor de wasapparatuur, de WTW-unit en voldoende plek voor bijvoorbeeld een extra vriezer of voorraad.

Via een afsluitbare gang bereikt u de rustig gelegen slaapvleugel. Hier bevinden zich twee uitzonderlijk ruime slaapkamers. Beide kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en genieten van een fijne lichtinval dankzij de grote raampartijen.

De geheel betegelde, royale badkamer is uitgerust met een comfortabele inloopdouche, een wastafelmeubel, een handdoekradiator en een tweede toilet. De badkamer is zó ruim van opzet dat er - indien gewenst - bij een toekomstige modernisering zelfs een ligbad geplaatst kan worden.

## **Uitstekende voorzieningen direct om de hoek**

**Het grote voordeel van wonen aan de Kijkduinlaan is het ongekeerde comfort van 'alles dichtbij'. U hoeft de wijk niet uit voor uw dagelijkse behoeften:**

Op korte afstand ligt Winkelcentrum Heyhoef, het bruisende hart van de Reeshof. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan speciaalzaken, bekende supermarkten, gezellige horecagelegenheden en een wekelijkse markt. Dankzij de gratis ondergrondse parkeergarages kunt u hier bovendien altijd comfortabel terecht. Voor de dagelijkse gezondheidszorg hoeft u de straat zelfs niet over: tegenover het appartement bevindt zich een compleet gezondheidscentrum voor zowel mens als dier met onder andere een huisartsenpraktijk, apotheek, tandarts, fysiotherapeut én een uitstekende dierenarts.. Ook voor de snelle boodschap of een bezoek aan lokale winkels en speciaalzaken is het nabijgelegen Ketelhavenplein een prettige uitvalsbasis.

## **Rust, natuur en een actieve levensstijl**

Campenhoef is een opvallend groene en ruim opgezette wijk, waar rust, natuur en recreatie naadloos samenkomen. Aan het einde van de Kijkduinlaan wandelt u zo het Reeshofbos in, een heerlijke plek voor een ontspannen wandeling of een verfrissende hardlooperonde.. Ook het nabijgelegen Reeshofpark draagt bij aan het groene karakter van de omgeving. Met zijn fraaie wandelpaden en volwassen groen is het een geliefde plek om te ontspannen.

## **Optimale bereikbaarheid**

Ook qua bereikbaarheid woont u hier op een uitstekende locatie. Het NS-station Tilburg Reeshof ligt op nog geen tien minuten lopen van het appartement. Vanaf hier reist u in slechts 7 à 8 minuten naar Tilburg Centraal en profiteert u bovendien van rechtstreekse treinverbindingen richting Breda en Eindhoven. Ook met het openbaar vervoer bent u uitstekend verbonden dankzij diverse bushaltes in de directe omgeving, die zorgen voor een snelle verbinding met Tilburg Centraal en de omliggende wijken. Reist u liever met de auto? Via de nabijgelegen Bredaseweg (N282) en de Burgemeester Letschertweg (N260) bereikt u binnen enkele minuten de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Waalwijk.

**Kortom:** Campenhoef biedt een veilige, rustige en bovenal uiterst centrale woon-omgeving waar u geniet van maximaal wooncomfort, met werkelijk alle voorzieningen binnen handbereik.

## De highlights van dit unieke appartement

- Een van de grootste in het complex: Royale vertrekken waar uw vertrouwde meubels moeiteloos tot hun recht komen
- Prachtig balkon: Comfortabel van formaat, volledig betegeld en groot genoeg voor zowel een complete eettafel als een loungeset.
- Baadt in het licht: Dankzij de grote raampartijen in de woonkamer en slaapkamers én de kamerbrede schuifpui in de woonkamer geniet u hier de hele dag van een optimale lichtinval en een bijzonder lichte, ruimtelijke sfeer.
- Toekomstbestendig & Duurzaam: Voorzien van een Energielabel A+, aangesloten op stadsverwarming en voorzien van een warmteterugwininstallatie (WTW).
- Eigen inpandige garage: Geschikt voor één grote auto met extra bergruimte voor fietsen, óf voor het achter elkaar parkeren van twee compacte auto's.
- Zorgeloze VvE: Actieve en professioneel beheerde VvE met een substantieel reservefonds.

## Goed om te weten:

- VvE bijdrage: € 353,70 p/m (gezonde, actieve VvE met professionele bestuurder).
- Onderhoud: Het gehele platte dak van het complex is in juni 2025 volledig vernieuwd.
- Parkeren: Geen parkeervergunning nodig in de straat; u parkeert immers comfortabel op uw eigen parkeerplaats of in uw eigen inpandige garage.

\* \* \*

**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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> 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.











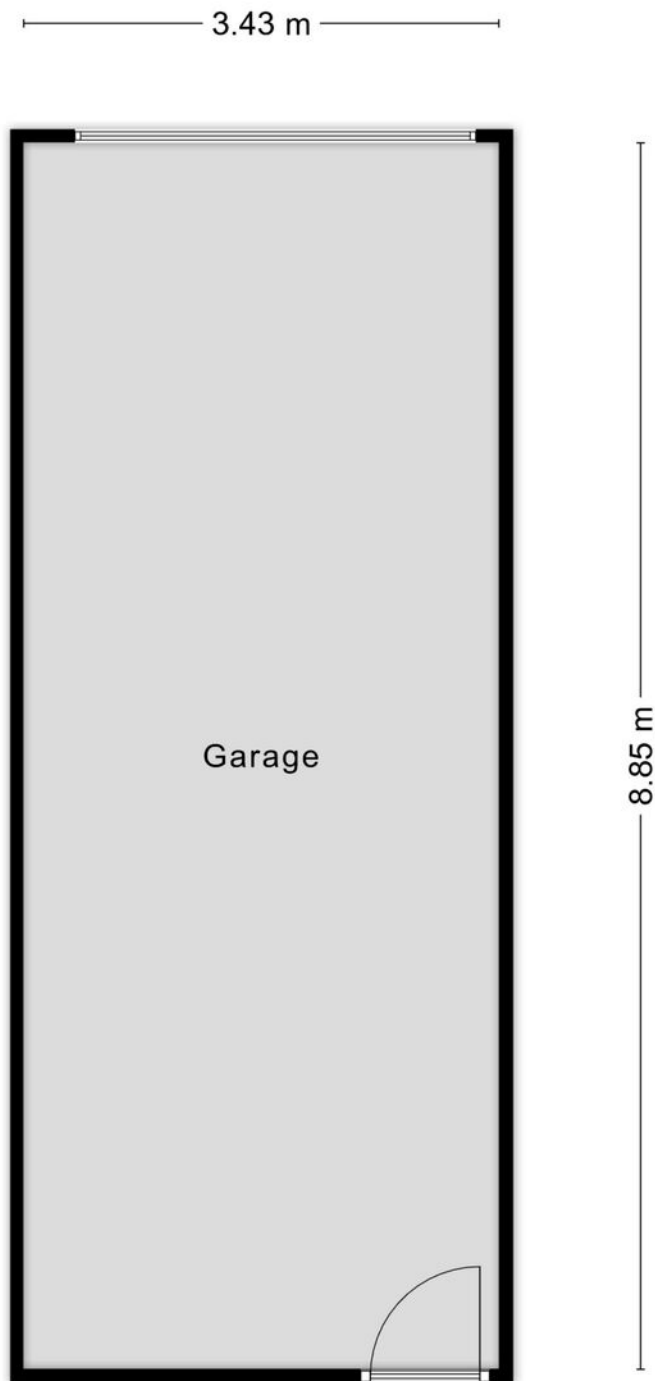


# Plattegrond



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](http://www.zibber.nl)





# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

## Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# INTERESSE IN DEZE WONING?



**KMM**  
MAKELAARS  
KARIN MEIERMATTERN

**Neem vrijblijvend contact  
met ons op:**

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