



Welkom

Vraagprijs
€ 535.000 k.k.

Magnoliaerf 64
Tilburg



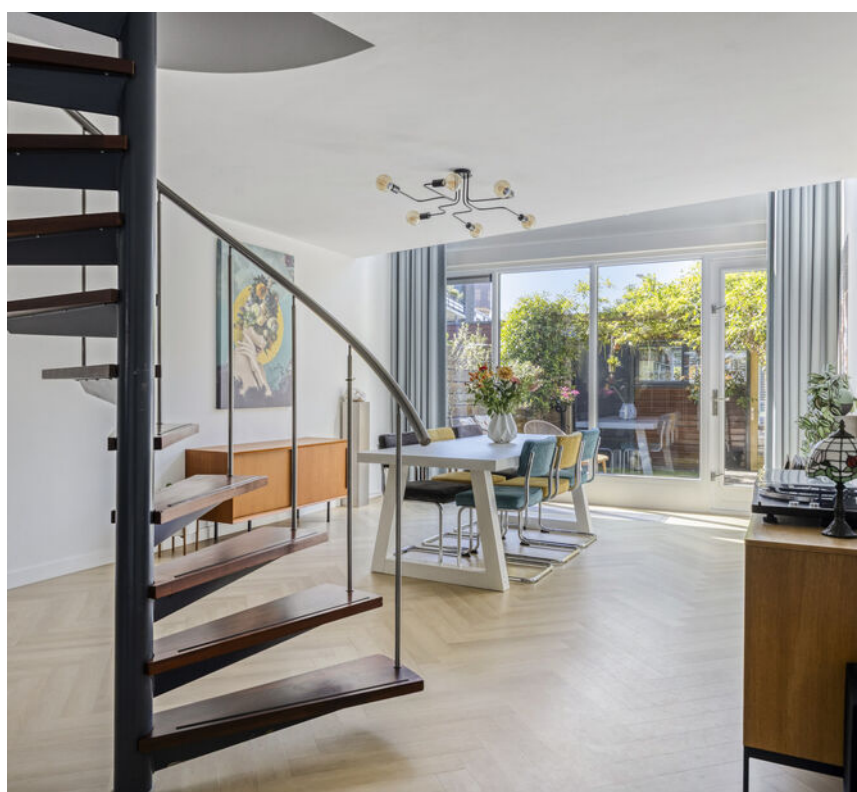
Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

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

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning op een populaire locatie, met de mogelijkheid om wonen en werken te combineren? Dan is deze instapklare woning aan het Regenboogpark absoluut een bezichtiging waard. In de geliefde Bomenbuurt woon je hier op een rustige en groene locatie, direct aan het Regenboogpark en op korte afstand van het stadscentrum, het Centraal Station, winkels, scholen en diverse uitvalswegen.

Deze goed onderhouden woning biedt onwijs veel ruimte. Je beschikt hier over een royale woonkamer, een moderne keuken, vijf multifunctionele (slaap)kamers, een vernieuwde badkamer, een zonnige achtertuin op het zuiden, een ruim dakterras, airconditioner én 8 zonnepanelen. Dankzij het energielabel A+ woon je bovendien comfortabel, duurzaam en energiezuinig.

Indeling

Begane grond:

Via de ruime entree kom je binnen in de hal met meterkast, een modern afgewerkte toiletruimte met hangcloset en fonteintje en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt samen met de open keuken een royale leefruimte. Dankzij de speelse indeling, de grote raampartijen en de strakke afwerking voelt deze ruimte direct licht en comfortabel aan. De woonkamer staat in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Deze is voorzien van een composiet werkblad, keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast is er een praktische kastenwand aanwezig met koelkast, vriezer, oven en extra bergruimte.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 13 m². Daarnaast beschikt deze verdieping over een bijzondere woon-/slaapkamer van circa 16 m² met vide en een prachtig uitzicht over het Regenboogpark. Deze sfeervolle ruimte biedt volop mogelijkheden en is ideaal als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of speelkamer.

De vernieuwde badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, ligbad en separate douche. Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte toiletruimte met toilet en fonteintje.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping.

Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een praktische berging met de mechanische ventilatie-unit. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn beide circa 7,5 m² groot. De ruime slaapkamer aan de achterzijde meet circa 11 m² en biedt directe toegang tot het royale dakterras van circa 11,5 m². Een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.

Achtertuint, atelier en berging:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je vrijwel de gehele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, borders en een praktische achterom.

Achter in de tuin bevindt zich de multifunctionele atelierruimte. Deze ruimte beschikt over een eigen entree, wateraansluiting en elektra en is daardoor uitermate geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier of hobbyruimte.

Daarnaast beschikt de woning over een extra berging aan de voorzijde, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Bijzonderheden:

Gelegen in de populaire Bomenbuurt, direct aan het Regenboogpark en nabij het stadscentrum en Centraal Station.

Verrassend ruime woning met maar liefst vijf slaapkamers.

Multifunctionele atelierruimte met eigen entree.

Mogelijkheid voor werken of praktijk aan huis.

Moderne keuken.

Vernieuwde badkamer.

Voorzien van 8 zonnepanelen en airco.

Energielabel A+.

Zonnige achtertuin op het zuiden.

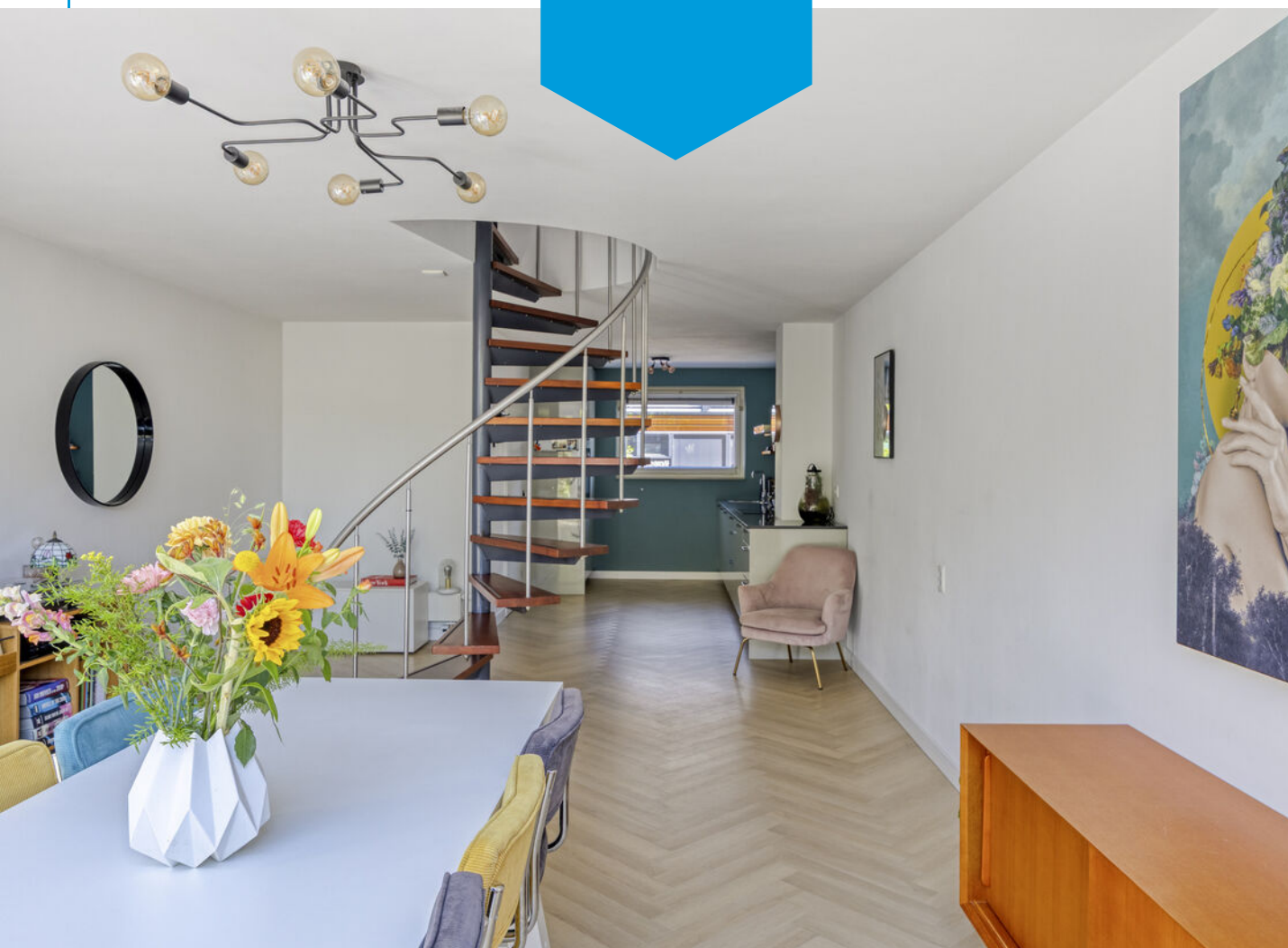
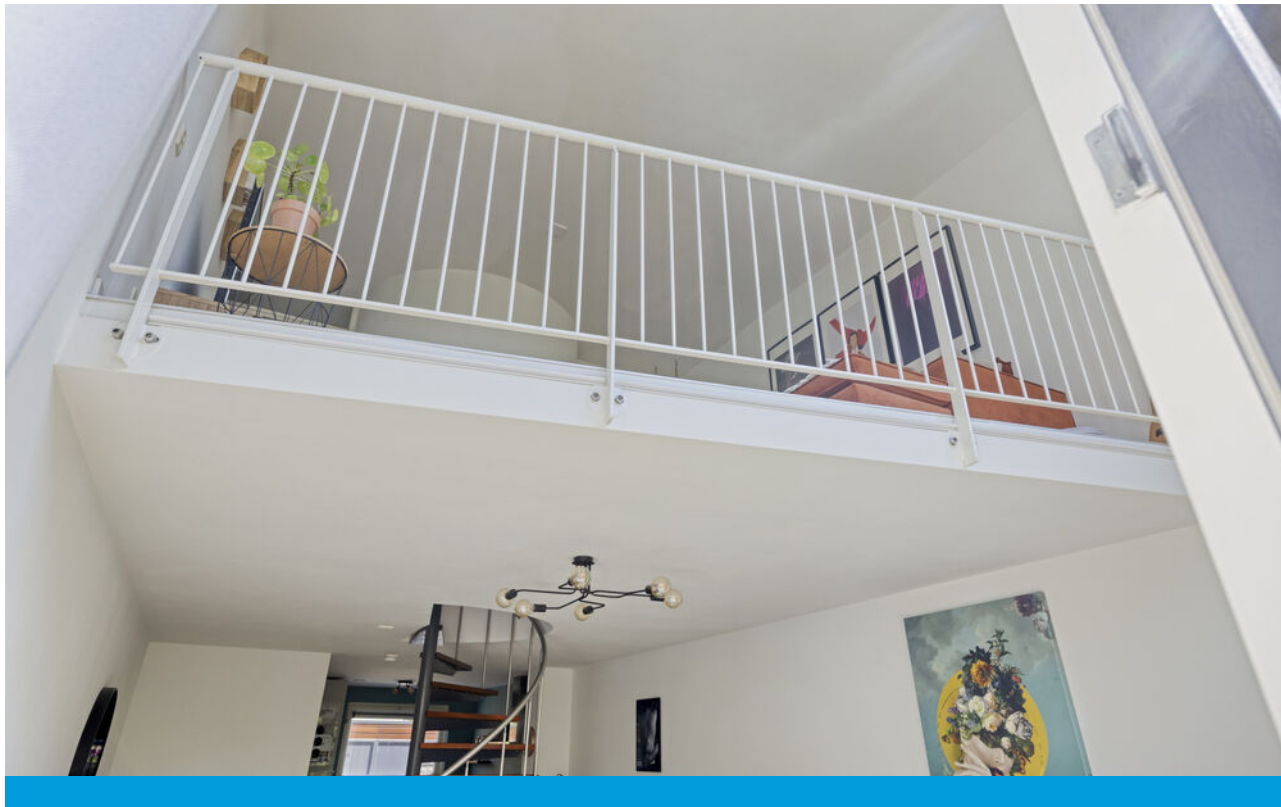
Ruim dakterras van circa 11,5 m².

Lichtkoepel aanwezig voor extra daglicht.

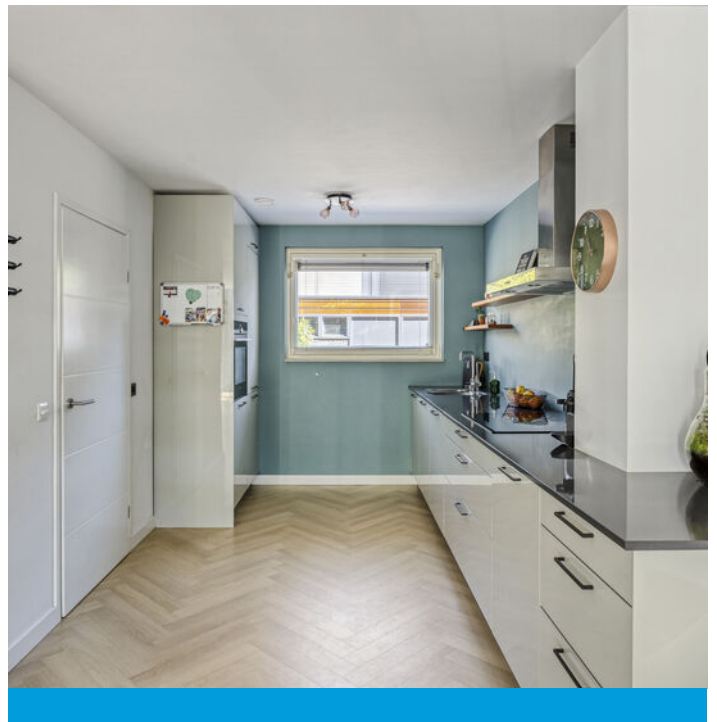
Extra berging aan de voorzijde.

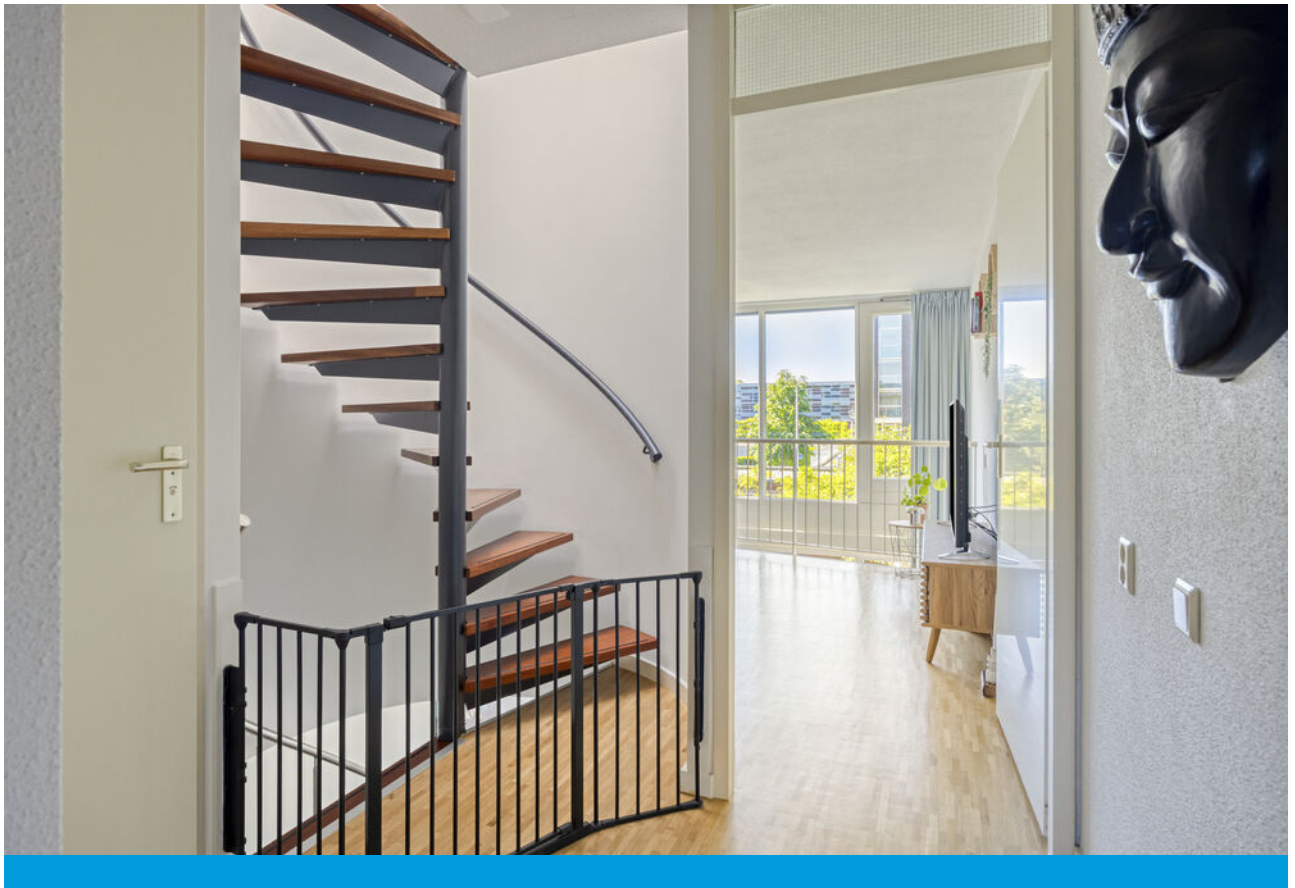
Voor de mooie plannen m.b.t. het Regenpark check: <https://www.tilburg.nl/gemeente/gebiedsontwikkeling/zuid/regenboogpark/>

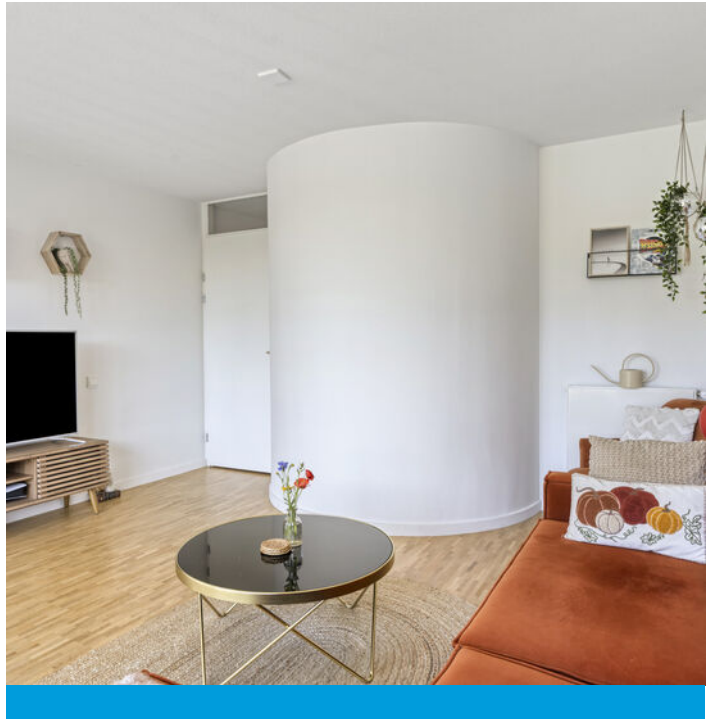
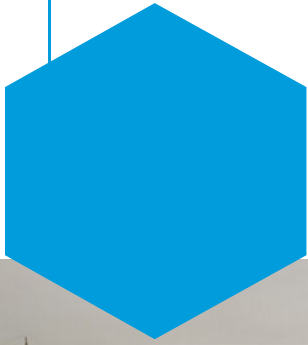
Ben je op zoek naar een ruime woning met veel gebruiksmogelijkheden, een fijne buitenruimte én een uitstekende ligging? Dan is dit een woning die je zeker gezien moet hebben. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de veelzijdigheid die deze woning te bieden heeft.



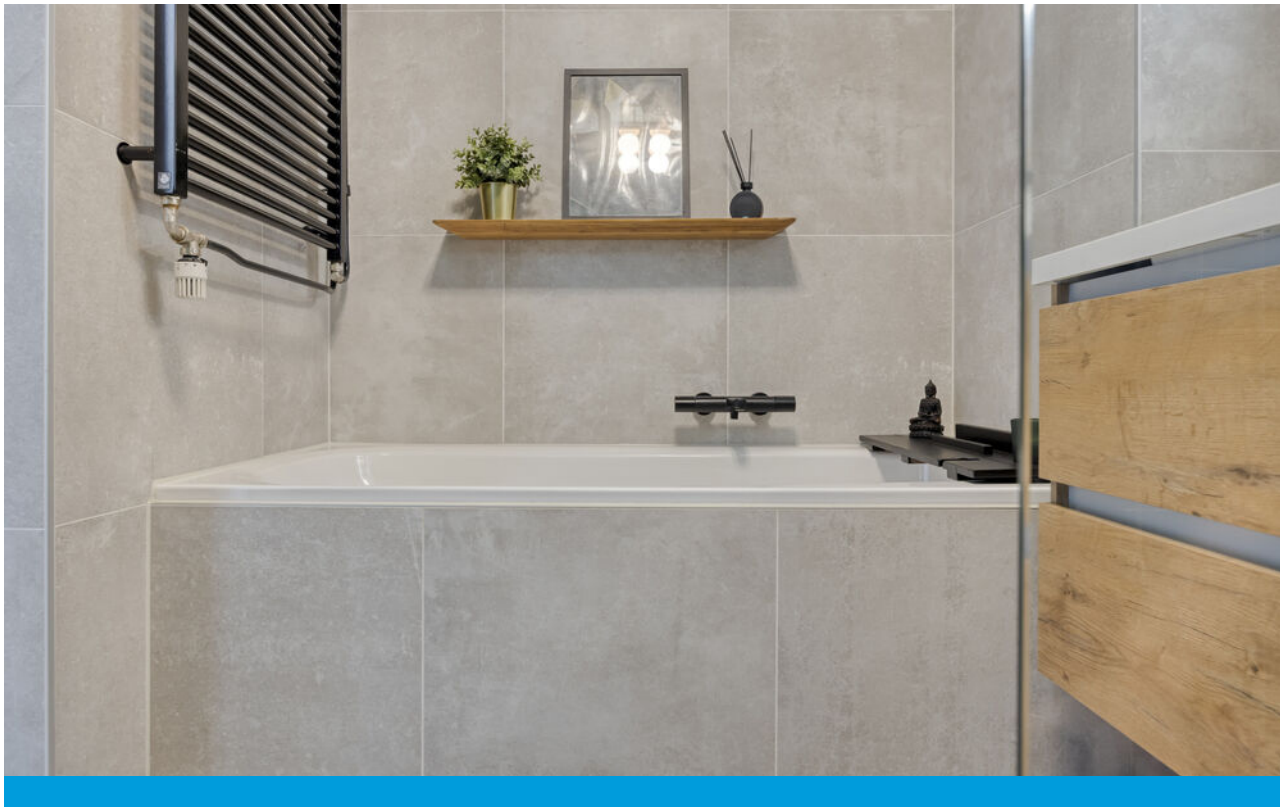






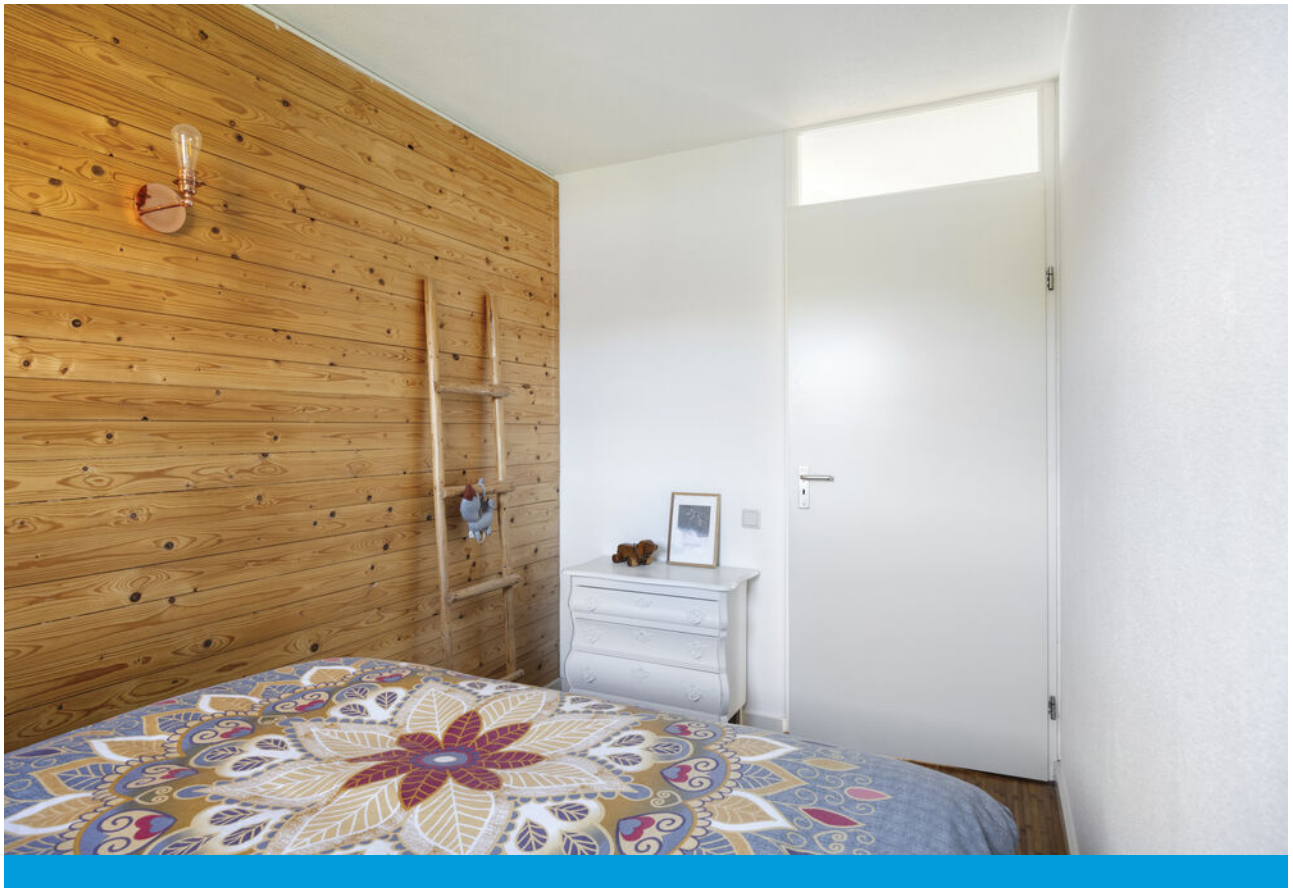








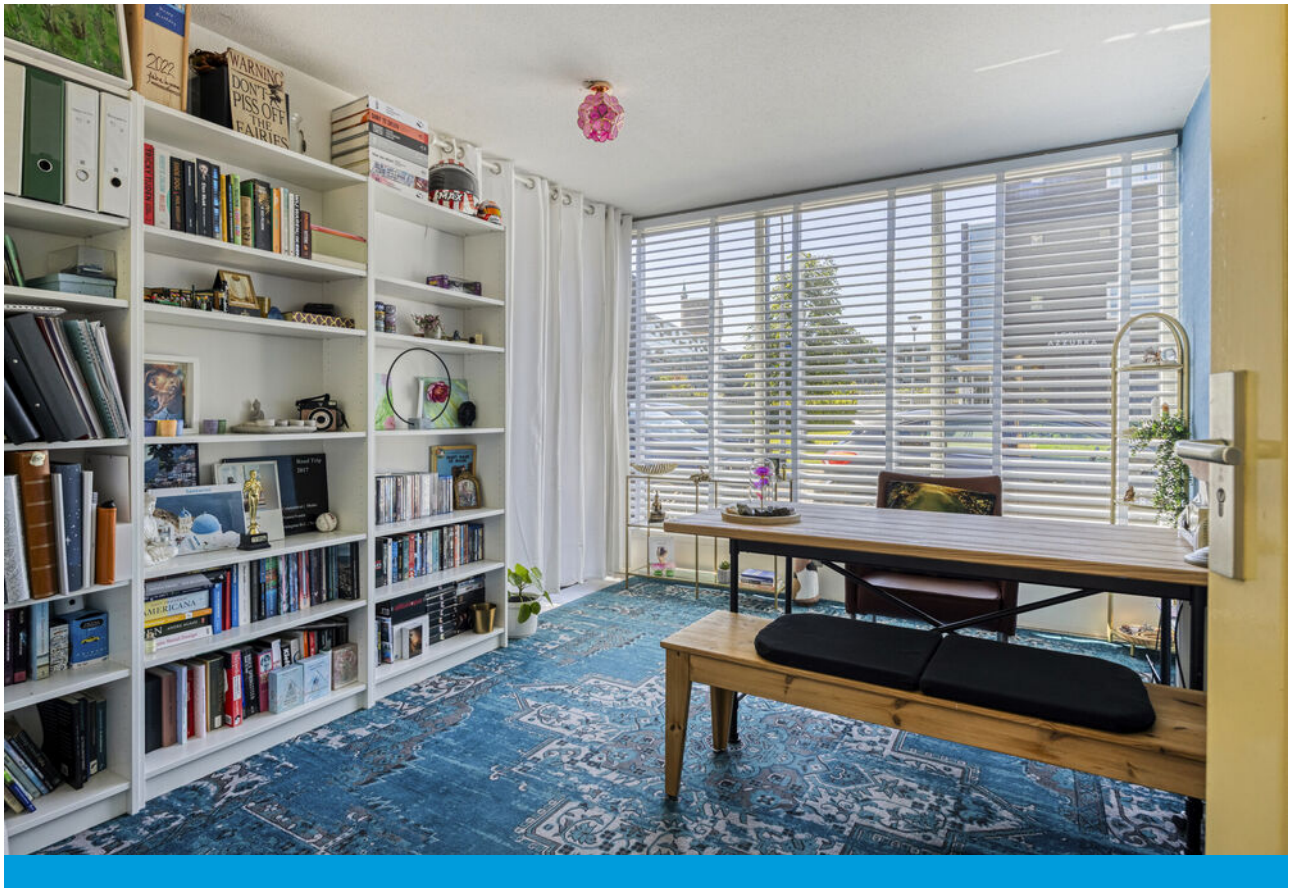












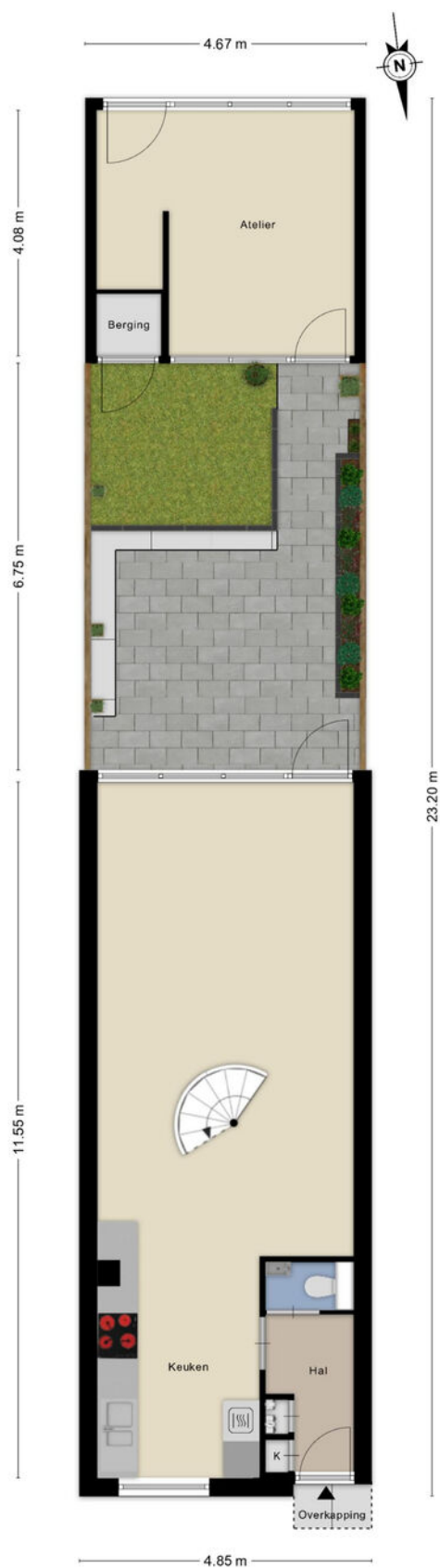






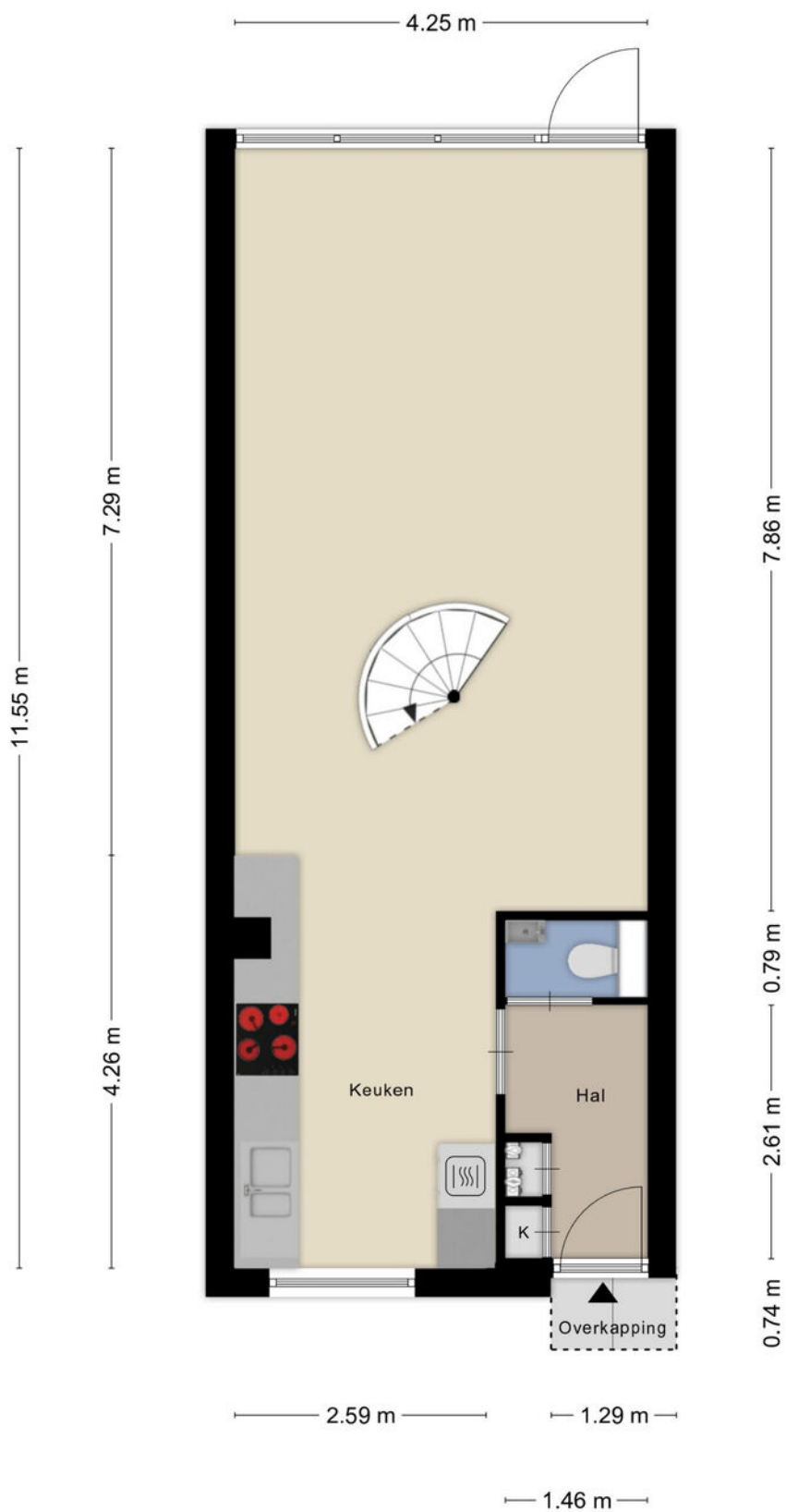


Plattegrond



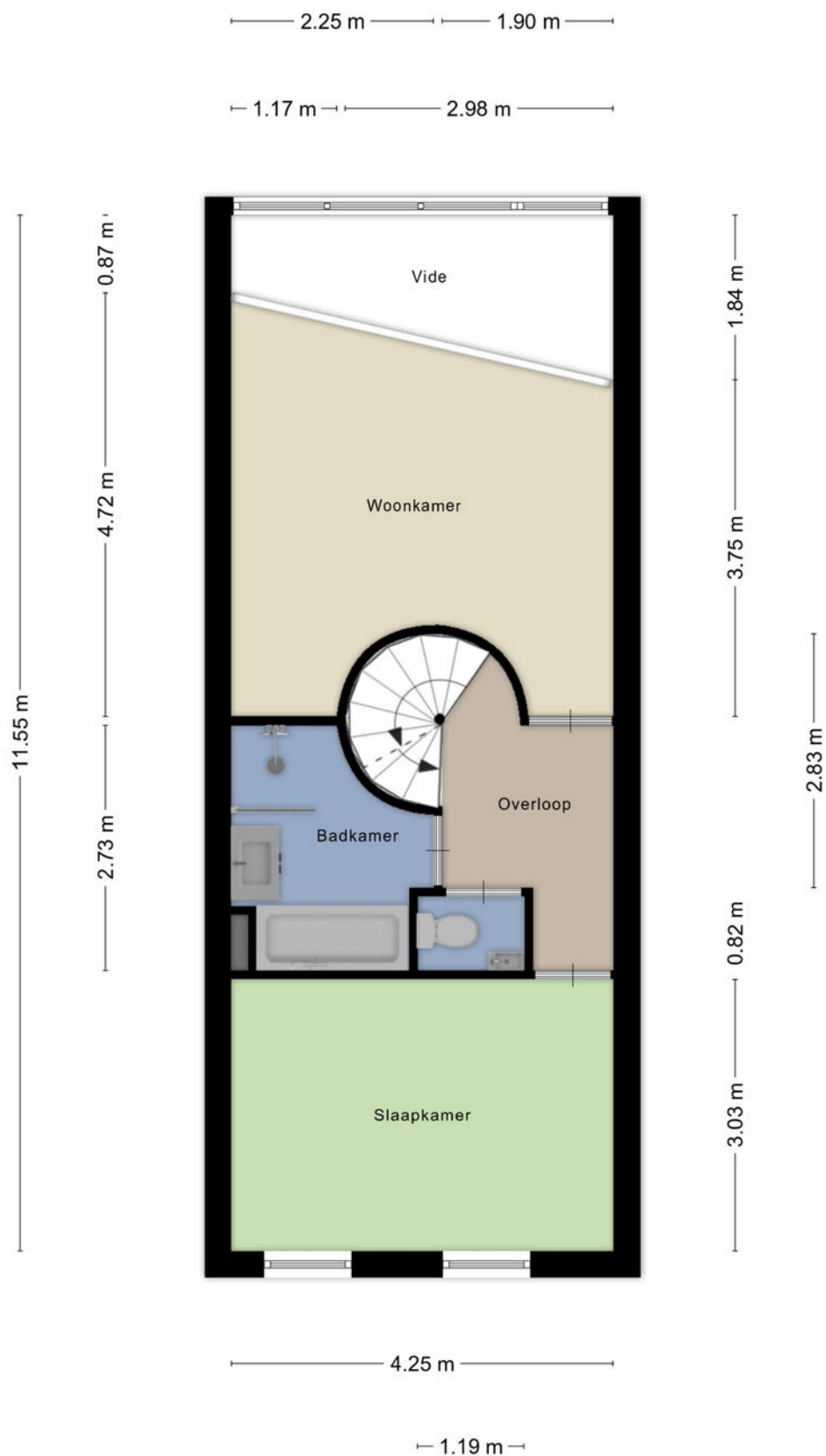


Plattegrond



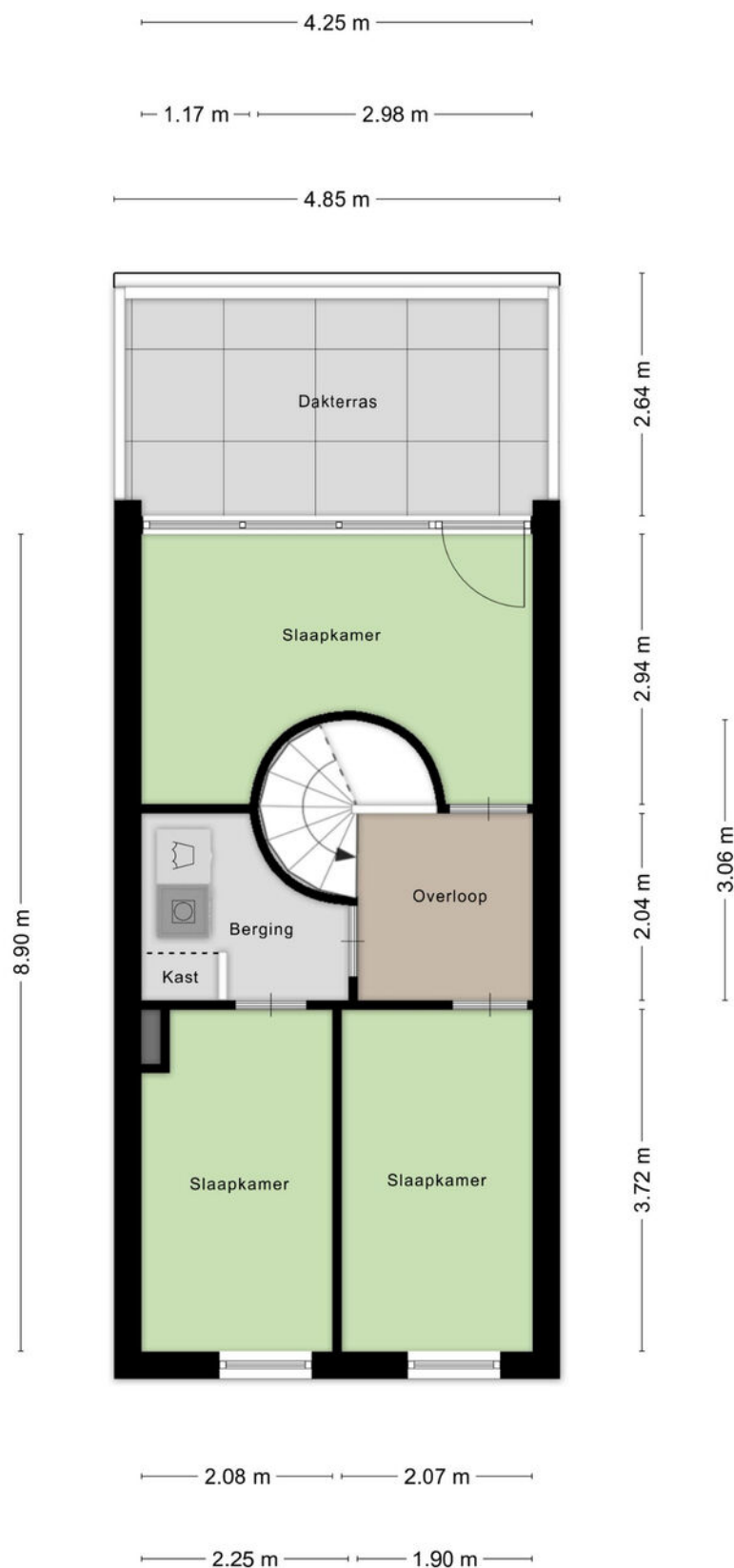


Plattegrond



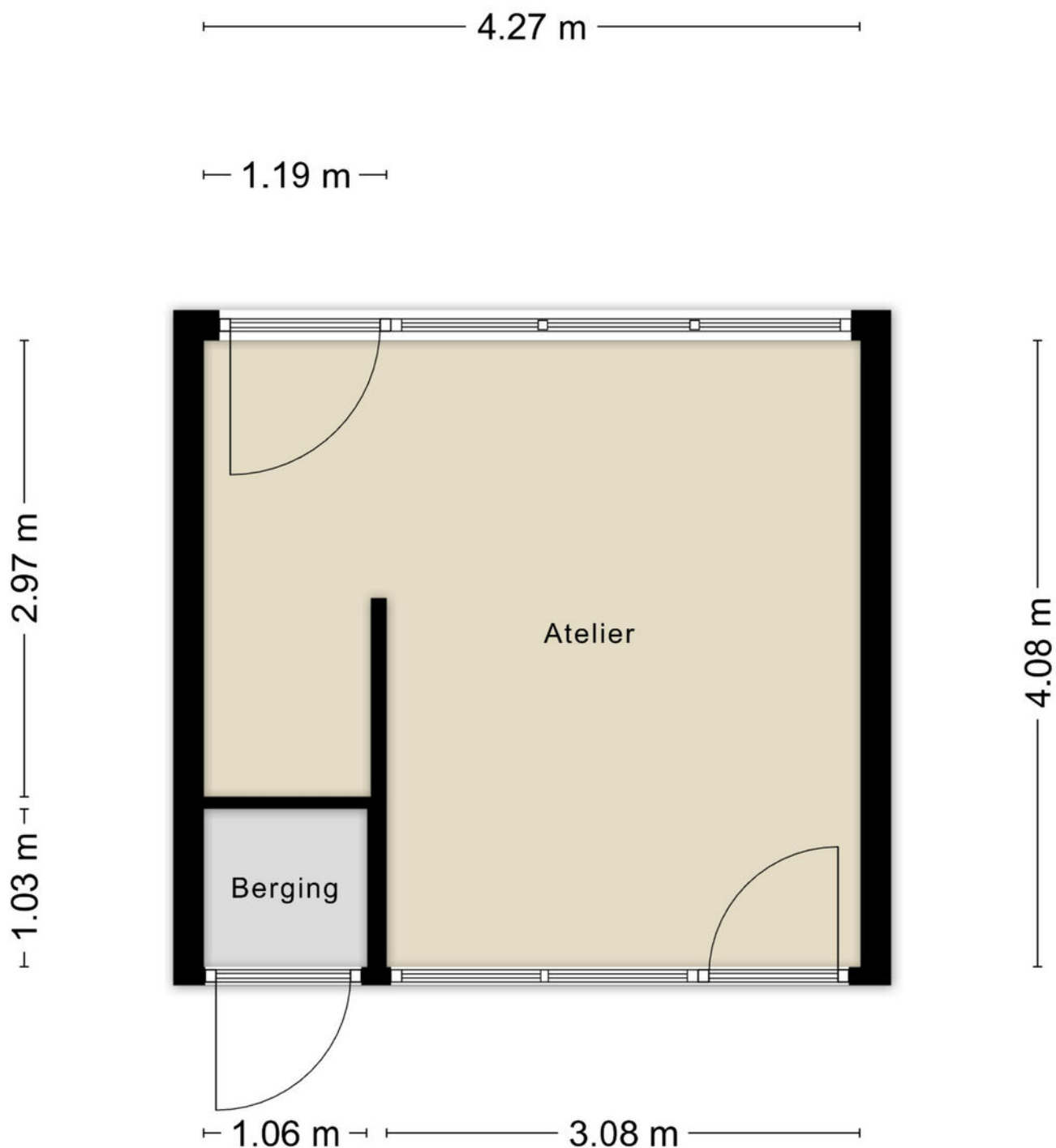


Plattegrond





Plattegrond



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



Plattegrond

— 1.53 m —



3.69 m



Kadastrale kaart



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

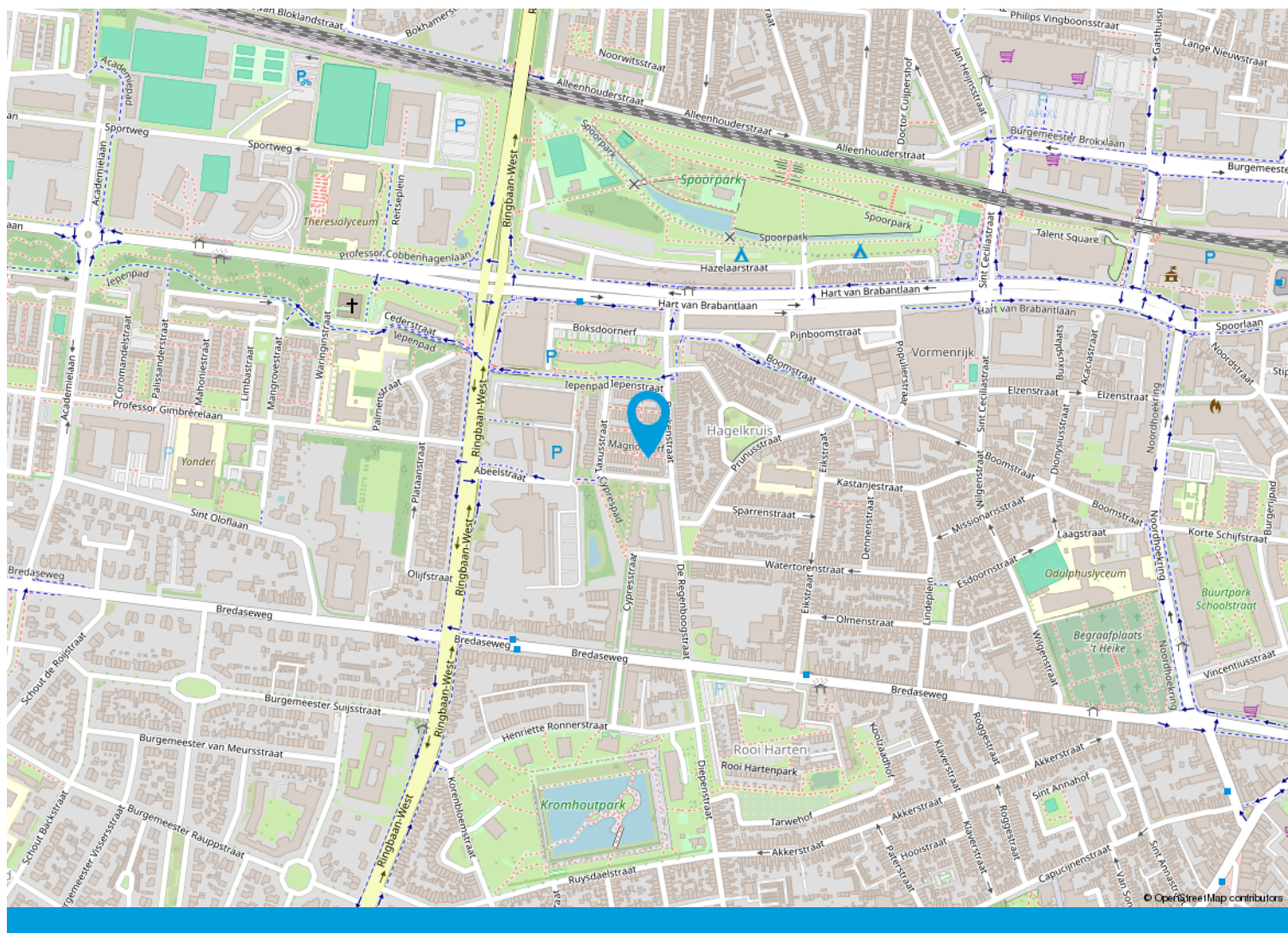
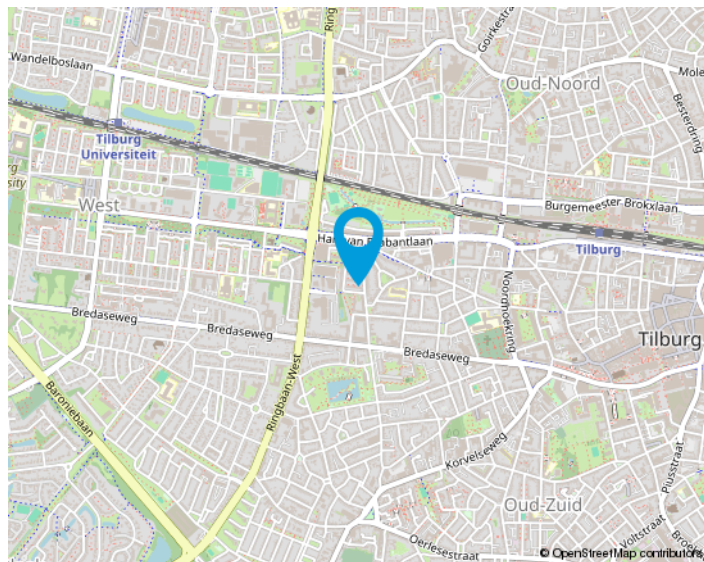
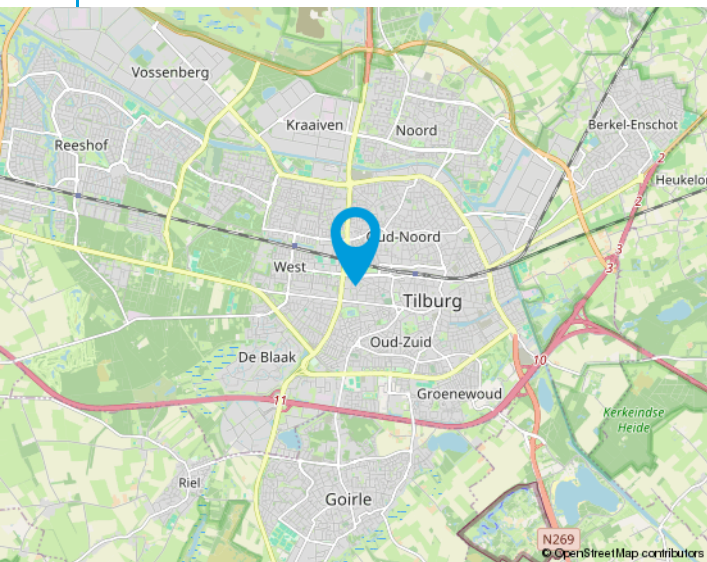
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie P
Perceel 7429

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.

kadaster

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!



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. Geldverstrekkers, 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