



Instapklare woning
vlakbij het centrum

TILBURG
Bredaseweg 281

Kenmerken & specificaties



| | |
|------------------------------|------------------------|
| Bouwjaar: | 1905 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 5 |
| Inhoud: | 343 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 90 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 140 m ² |
| Overige in pandige ruimte: | 7 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | - |
| Externe bergruimte: | 9 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, houtkachel |

Omschrijving

Bredaseweg 281 Tilburg

Deze mooie instapklare tussenwoning, gelegen aan een van de oudste en mooiste wegen van Tilburg, heeft veel te bieden: een lichte moderne woonkamer met houtkachel, een ruime woonkeuken, bijkeuken, moderne badkamer, een fijne tuin met berging en 2 grote slaapkamers. Heerlijk centraal gelegen net buiten de Ringbaan van Tilburg maar dichtbij alle winkels, horeca, NS-station, Tilburg University, Stadsbos 013, De Warande, de hockeyvelden en vele culturele activiteiten, het Spoorpark en de Piushaven.

Bouwjaar: 1905

Woonoppervlakte: ca. 90 m² (bruto 137 m²)

Perceeloppervlakte: ca. 140 m²

Inhoud woonhuis: ca. 343 m³

INDELING: BEGANE GROND:

U komt binnen in de hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Vervolgens komt u in de woonkamer.

Deze woning is in 2016 aan de binnenzijde volledig gerenoveerd. De lichte moderne woonkamer meet 8.09 x 4.30/3.14 en is daarmee ca. 30 m². Er ligt een klassieke houten vloer. De muren en het plafond zijn glad gestuct en er zijn mooie hoge plinten aanwezig. In de strakke muur is een moderne houtkachel aanwezig met daaronder een vak voor het hout. Er is ruimte voor een zithoek en een eethoek. In de woonkamer is een trapkast aanwezig.

De woonkeuken is gezellig aan de achterzijde van de woning gelegen in de aanbouw. De keuken meet 5.13 x 2.17 en is daarmee ca. 11 m² groot. De keuken is geplaatst in een rechte opstelling met hoogglans witte onder- en bovenkasten met rvs-handgrepen, een donker werkblad en een hele mooie patroontegelvloer. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een 5 pits-gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. In de keuken is een luxe walnoot-houten ontbijtbar aanwezig bij het keukenraam. De keuken dateert van 2016 en in 2025 is de koelkast nog vernieuwd.

In 2016 is de volledige meterkast vervangen. Daarnaast zijn in 2016 alle stopcontacten, schakelaars en elektraleidingen vernieuwd.

De nette bijkeuken meet 2.13 x 2.23 en is daarmee ca. 5 m² groot. In de bijkeuken bevindt zich de wasmachine-/ drogeropstelling en de C.V.-ketel (2015). De bijkeuken geeft toegang tot de badkamer en de tuin.

BADKAMER:

De luxe badkamer is in 2018 gerealiseerd en uitgevoerd met grote lichtgrijze wand- en

Omschrijving

vloertegels en wit sanitair. Deze moderne badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een douchecabine met regendouche, een toilet, een wastafel met meubel en waskom en een zwarte designradiator. Er is vraaggestuurde mechanische ventilatie aanwezig en twee ramen die zorgen voor extra ventilatie en natuurlijke lichtinval.

BERGING:

Achterin de tuin is een vrijstaand stenen berging gebouwd. De berging meet 4.05 x 2.19 en is daarmee ca. 9 m² groot. Hier kunt u tuingereedschap opbergen. De berging is via de tuin bereikbaar.

TUIN:

De tuin is gelegen op het noordwesten en verzorgd aangelegd met sierbestrating, gazon en beplanting in borders. Hier kunt u heerlijk genieten van de zon en van het buitenleven en BBQ-en met familie en vrienden. De tuin is ca. 15 m diep en 4.70 m op het breedste stuk achter!

1e VERDIEPING:

Via de overloop heeft u toegang tot 2 slaapkamers en het 2e toilet.

Slaapkamer 1: 3.96 x 3.18 = ca. 13 m² aan de voorzijde gelegen

Slaapkamer 2: 2.99 x 4.35 = ca. 13 m² gelegen aan de achterzijde

Beide slaapkamers hebben een dakkapel. Op deze 1e verdieping ligt een warme houten vloer, ook hier zijn de wanden en plafonds glad gestuct. Alle verwarmingsbuizen zijn tijdens de verbouwing in 2016 weggewerkt in de muren.

2e VERDIEPING:

Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Hier is een groot Velux-dakraam aanwezig. Deze overige inpandige ruimte is geschikt als extra opbergruimte of als thuiswerkplek. De zolder meet 4.40 x 1.49 tot de 1.50 m hoogte dus ca. 7 m², het totale vloeroppervlak is echter groter.

Kortom: een sfeervolle instapklare woning met zowel binnen als buiten veel ruimte voor veel woonplezier.

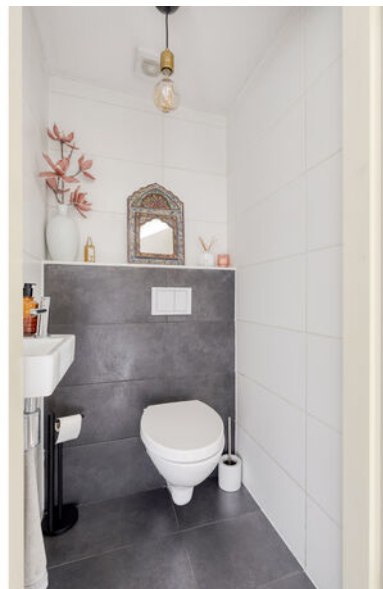
ALGEMEEN:

- lichte woonkamer 30 m² en moderne keuken 11 m² (samen 41 m²);
- woning in 2016 aan binnenzijde volledig gerenoveerd;
- ook electra vernieuwd in 2016;
- 2 slaapkamers van 13 m², beide met dakkapel;
- CV-ketel uit 2015, houtkachel in woonkamer;
- HR+++-beglazing;
- keuken uit 2016 en luxe badkamer 2018;
- deels gevelisolatie, deels dakisolatie en deels vloerisolatie (1e verdieping) (meer info: zie Vragenlijst B);
- aanvaarding in overleg.



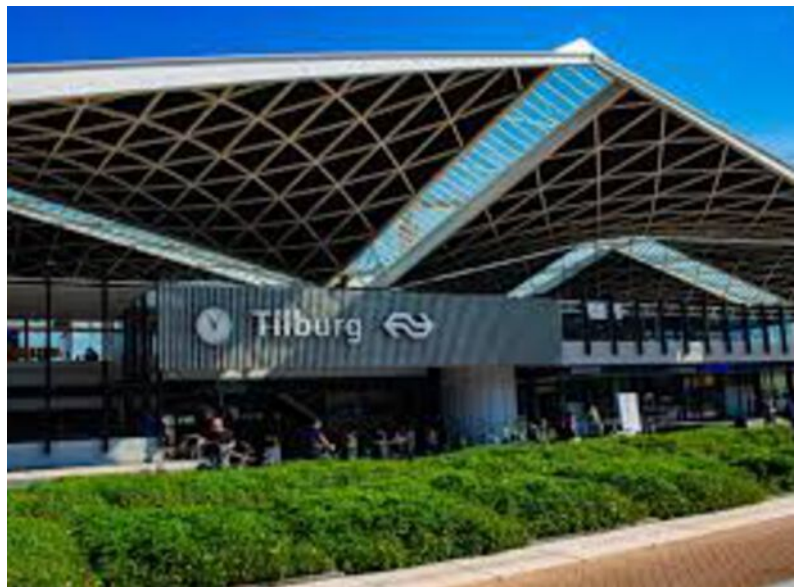












**EXACT
GEMETEN**
volgens
branchebrede
meetinstructie

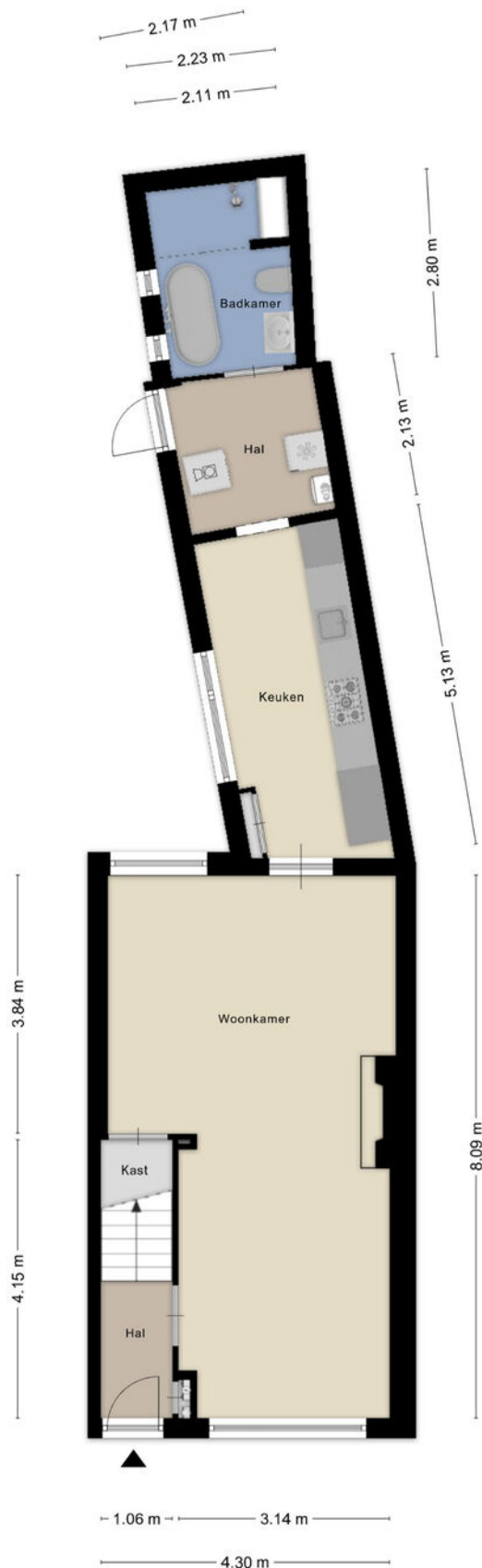
Omgeving

DE WIJK:

Deze woning ligt aan de rand van de wijk Zorgvlied, een groene oase in Tilburg. Vlakbij zit een bakker voor worstenbrood en croissants op zaterdagochtend en Restaurant De Korenbloem voor een hapje en een drankje. De wijk kenmerkt zich door ruim opgezette straten met prachtige bomen en vele groene pleinen. Deze straten worden omzoomd door grote blad dragende bomen. Er heerst ingetogen rust. Door de aanwezigheid van deze bomen vindt u in de wijk een rijke variatie aan (stads)vogels. De brede trottoirs en openbare groenstroken maken de wijk kindvriendelijk. Voor hen zijn er genoeg mogelijkheden om veilig te kunnen spelen. Aan de overzijde van de Ringbaan bevindt zich het mooie Kromhoutpark met visvijver en speeltuin.

De centrale ligging in Tilburg zorgt ervoor dat u binnen no time in het bruisende centrum of op de snelweg richting Eindhoven, Breda of 's Hertogenbosch bent.

Plattegronden



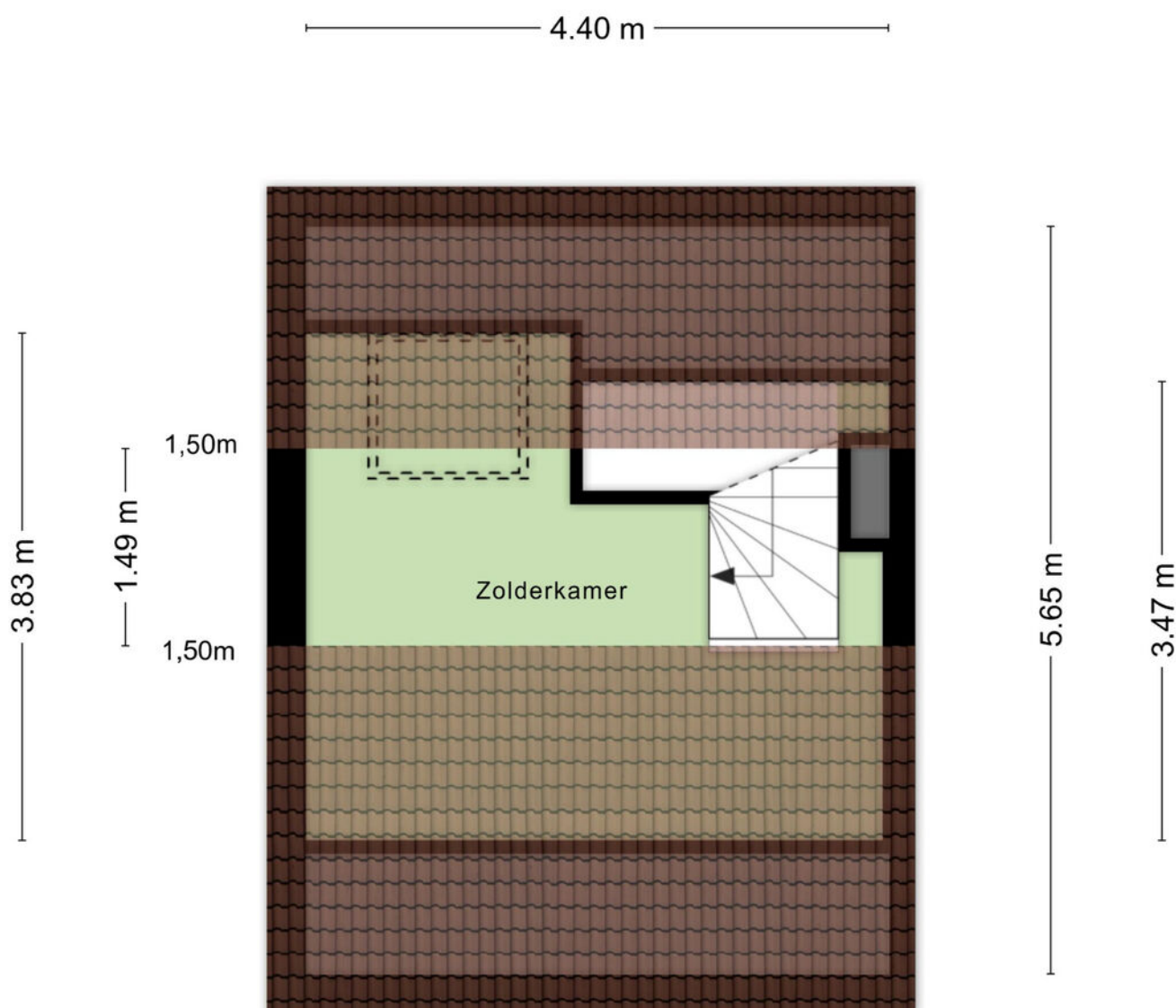
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

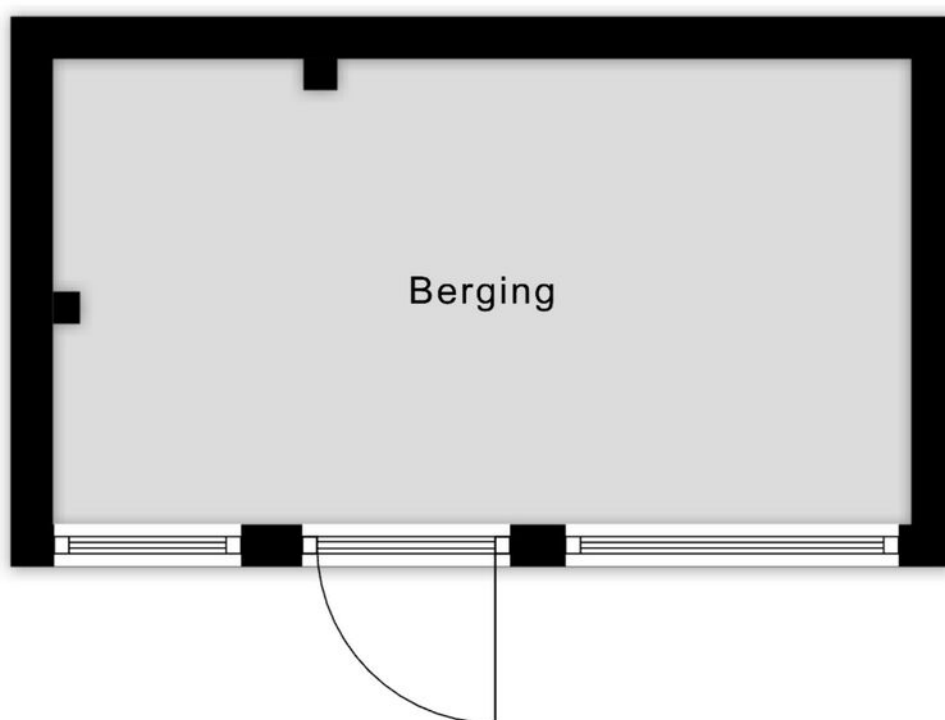


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

4.05 m

2.19 m



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bredaseweg 281

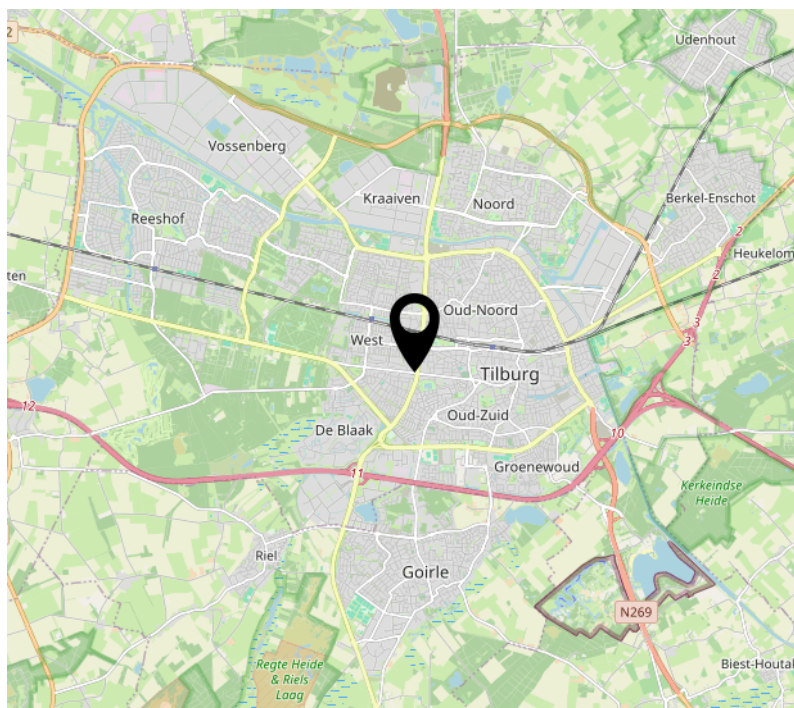
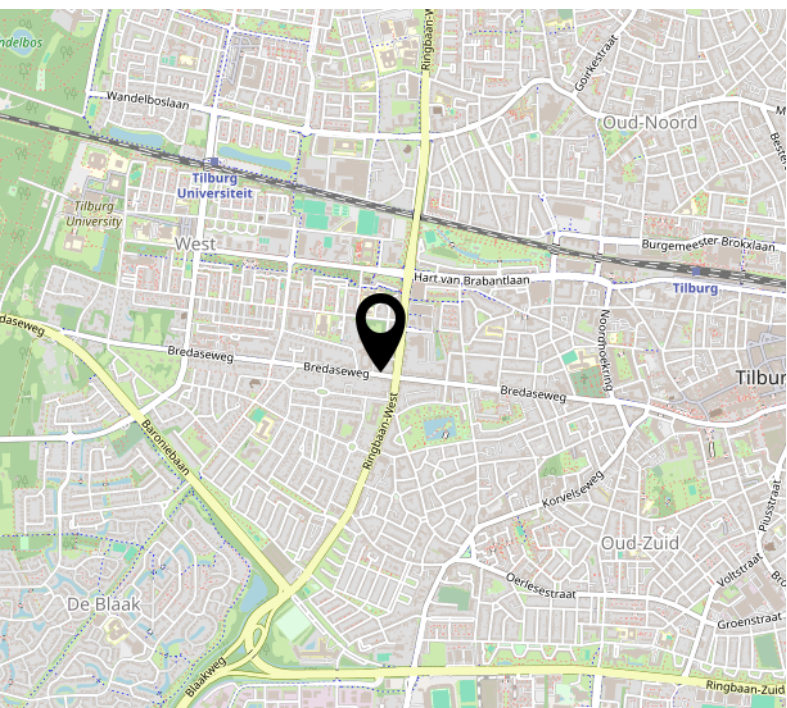
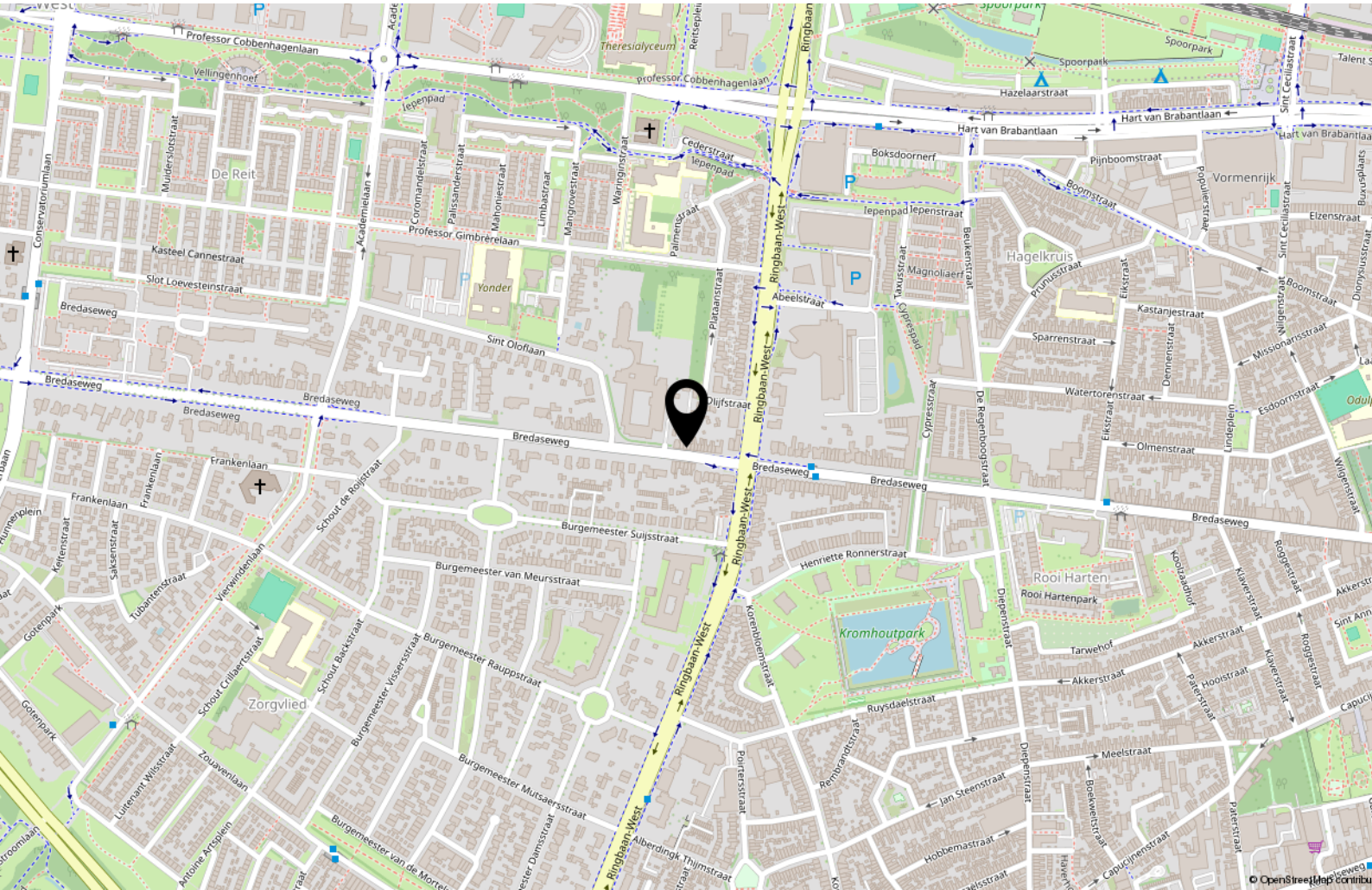


| | | | |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Tilburg | |
| | Huisnummer | Sectie P | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 4680 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Tips & weetjes

Hypotheekadvies

Een hypotheek sluit u af voor een groot deel van uw leven. Het is daarom van belang dat u zich goed laat informeren door de bank, een tussenpersoon, adviseur of uw eigen makelaar. Uw hypotheek lost u verplicht af, de overheid betaalt wel een deel mee aan de maandlasten van uw hypotheek.

Per 2019 mag u maximaal 100% van de waarde van uw huis lenen en is de maximale hypotheekrenteaftrek 49,5%. Vanaf 2019 gaat de aftrek versneld omlaag. Wel mag u meer lenen voor een energieneutraal- of zuiniger huis. Neem de tijd om u goed te laten informeren.

Notaris

Bij de aan- en verkoop van een woning stelt de notaris de leverings- en hypotheekakte op en verzorgt het kantoor de financiële afwikkeling. Ook helpt de notaris bij het opmaken van een testament en/of samenlevingscontract.

Bouwtechnisch Adviesbureau

Heeft u uw zinnen gezet op een woning, maar heeft u twijfels over de kwaliteit? In dat geval is het zéér raadzaam om een bouwtechnisch adviseur in te schakelen om wat meer zekerheid over de kwaliteit te krijgen. Een bouwtechnisch adviseur kan u ook informeren over de te verwachten kosten op de korte en lange termijn.

Verbouwplannen in en rond het huis

De economie in Nederland trekt aan. Dit betekent dat bedrijven als bijvoorbeeld de schilder, stukadoor, aannemer en hovenier ontzettend druk zijn. Wanneer u iets in of rond uw huis gedaan wilt hebben, moet u er rekening mee houden dat deze bedrijven op dit moment vaak met een wachtlijst werken. Informeer dus tijdig wanneer u verbouwplannen heeft. Ook is het belangrijk om tijdig te informeren naar voorschriften en/of vergunningen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en Starterslening

Komt u voor de aankoop of verbetering van uw woning in aanmerking voor de NHG, dan betaalt u een lagere rente en is er een vangnet voor als u door omstandigheden uw huis moet verkopen. Wanneer de opbrengst dan te laag is om de restschuld af te lossen, dan betaalt het Waarborgfonds Eigen Woning het verschil

aan de geldverstrekker. De NHG heeft de kostengrens voor 2025 vastgesteld op € 450.000,-. Voor energiebesparende woningen is de kostengrens vastgesteld op € 477.000,-. Vraag uw adviseur naar de mogelijkheden.

Het energielabel

Adviesbureau voor energiebesparing (AVEB) te Breda, helpt u graag inzichtelijk te maken wat het definitieve energielabel van uw woning is. Elk woonhuis in Nederland heeft een voorlopig energielabel gekregen van de overheid. Meestal klopt dit niet. Het is een schatting op basis van geregistreerde gegevens.

Op ep-online.nl kunt u het energielabel van uw woning vinden. Schrik niet, vaak valt het tegen. De overheid weet niet van het dubbel glas, of de spouwmuurisolatie die misschien onlangs in uw huis is verwerkt. U heeft het energielabel nodig als u uw huis wilt verkopen/verhuren. Wij kunnen u helpen uw energielabel definitief te maken, geheel kosteloos. Voor informatie kunt u mailen naar: info@aveb.nl

Over ons

Mijn naam is Bas Rentmeester geboren en getogen in Tilburg.

Al 27 jaar werkzaam als woningmakelaar en taxateur. Deze ruime ervaring wil ik graag aanwenden om uw woning voor u te verkopen of een woning voor u aan te kopen of te taxeren.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester, assistent-makelaar en zij regelt de administratieve zaken van Rentmeester Makelaardij. Samen hebben wij 3 kinderen.

In mijn werk ben ik erg gedreven, kundig en kom mijn afspraken na. En even fanatiek als ik Willem II-supporter ben, gaat mijn interesse ook uit naar wielrennen, formule 1, tennis, hockey, ijshockey en sinds kort ook samen met Hedwig

genietend van het damesvoetbal.

Favoriete vakanties zijn met mijn gezin naar Italië of een stedentrip met vrienden. Lekker op een terrasje genieten van Tripel Karmeliet of een goed glas wijn.

Met gedrevenheid, een sublieme vakkennis en goede beroepsethiek, ben ik altijd bezig voor elke klant het allerbeste resultaat te bereiken.



Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

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