



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VAN BREESTRAAT 72



Vraagprijs

€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VAN BREESTRAAT 72 TILBURG

Welkom in de Van Breestraat in Tilburg – een straat waar rust en levendigheid elkaar op natuurlijke wijze ontmoeten. Gelegen in een prettige, kindvriendelijke woonomgeving met volop groen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, vormt deze locatie een ideale basis voor comfortabel gezinsleven. Hier woon je in een fijne buurt waar buren elkaar nog groeten, kinderen veilig buiten spelen en scholen, winkels en sportvoorzieningen zich op korte afstand bevinden. Ook het bruisende centrum van Tilburg is eenvoudig bereikbaar, net als uitvalswegen richting omliggende steden. De Van Breestraat combineert het beste van twee werelden: de kalmte van een woonwijk met de dynamiek van de stad binnen handbereik. Een plek waar thuiskomen elke dag weer als een warm welkom voelt.

Rust, ruimte en verfijning – Een huis dat voelt als thuiskomen

Op een rustige en kindvriendelijke locatie ligt deze uitstekend onderhouden, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met tuin, royaal dakterras en open keuken. Een woning die niet alleen praktisch klopt, maar vooral sfeer ademt. Gebouwd in 1989 en door de jaren heen met zorg onderhouden en gemoderniseerd, is dit een instapklare gezinswoning waar comfort en stijl hand in hand gaan. Dankzij de doordachte indeling, hoogwaardige afwerking en royale leefruimtes is dit een huis dat met je meegroeit – in elke levensfase.

Begane grond – Warmte en verbinding

Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct de verzorgde uitstraling. De toiletruimte met fontein en de meterkast zijn hier gesitueerd. Wat meteen opvalt is de stijlvolle houtlook PVC vloer in visgraatmotief die de gehele

begane grond siert – een elegante basis die warmte en karakter toevoegt aan iedere ruimte.

De woonkamer is sfeervol en uitnodigend, met een praktische berg-/trapkast en een fijne zithoek waar je je moeiteloos terugtrekt na een lange dag. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, perfect gepositioneerd bij de open keuken en met zicht op de tuin. Hier lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over.

Een bijzonder pluspunt is de extra kamer op de begane grond – de voormalige garage die is omgetoverd tot een volwaardige leefruimte. Deze multifunctionele kamer biedt talloze mogelijkheden: een slaapkamer op de begane grond, een stijlvol thuishok, een relaxruimte of een eigen plek voor tieners. Dit maakt de woning levensloopbestendig en flexibel in gebruik.

De open keuken vormt het kloppend hart van het huis. Uitgevoerd met een granieten werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur is dit een plek waar koken een beleving wordt. Het RVS 6-pits gasfornuis met extra brede oven en bijpassende RVS afzuigkap geven een stoere, professionele uitstraling. Daarnaast beschikt de keuken over een vaatwasser en een grote Amerikaanse koel-vriescombinatie (ter overname). Hier worden diners met vrienden en lange familieavonden vanzelfsprekend.

Eerste verdieping – Comfort en rust

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen netjes afgewerkt met een houtlook laminaatvloer die zorgt voor een rustige, uniforme uitstraling. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en bieden een kalme sfeer met uitzicht op de tuin. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.



De badkamer is in 2022 volledig gemoderniseerd en straalt luxe en comfort uit. Volledig betegeld en voorzien van een royale inloofdouche, tweede toilet, wastafel met ondermeubel en designradiator, is dit een ruimte waar de dag ontspannen begint en in alle rust eindigt.

Tweede verdieping – Vrijheid en uitzicht

De voorzolder herbergt de opstelling van de cv-ketel, de aansluitingen voor wasapparatuur en de mechanische ventilatie. Daarnaast bevindt zich hier een volwaardige vierde slaapkamer, afgewerkt met een nette laminaatvloer. Een fijne, lichte ruimte die perfect kan dienen als slaapkamer, hobbyruimte of werkplek.

Uniek aan deze verdieping is het royale dakterras, bereikbaar via de voorzolder. Een heerlijke plek om in alle privacy te genieten van de zon, een goed boek of een zwoele zomeravond.

Buitenleven – Genieten in elk seizoen

De achtertuin is met zorg aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, waaronder een terras met overkapping. Zo kun je zelfs tijdens een regenbuitje comfortabel buiten zitten en genieten van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging – ideaal voor het opbergen van tuinspullen en het stallen van fietsen. Naast de berging vind je de praktische achterom. Dit is een tuin die uitnodigt tot lange zomeravonden, spelende kinderen en ontspannen momenten met familie en vrienden.

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar: 1989;
- Woonoppervlakte: 122 m²;
- Perceeloppervlakte: 139 m²;
- Inhoud: 431 m³;

- Energielabel: C geldig tot en met 19-02-2036;
- NEN 2580 meetrapport*.

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

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 lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

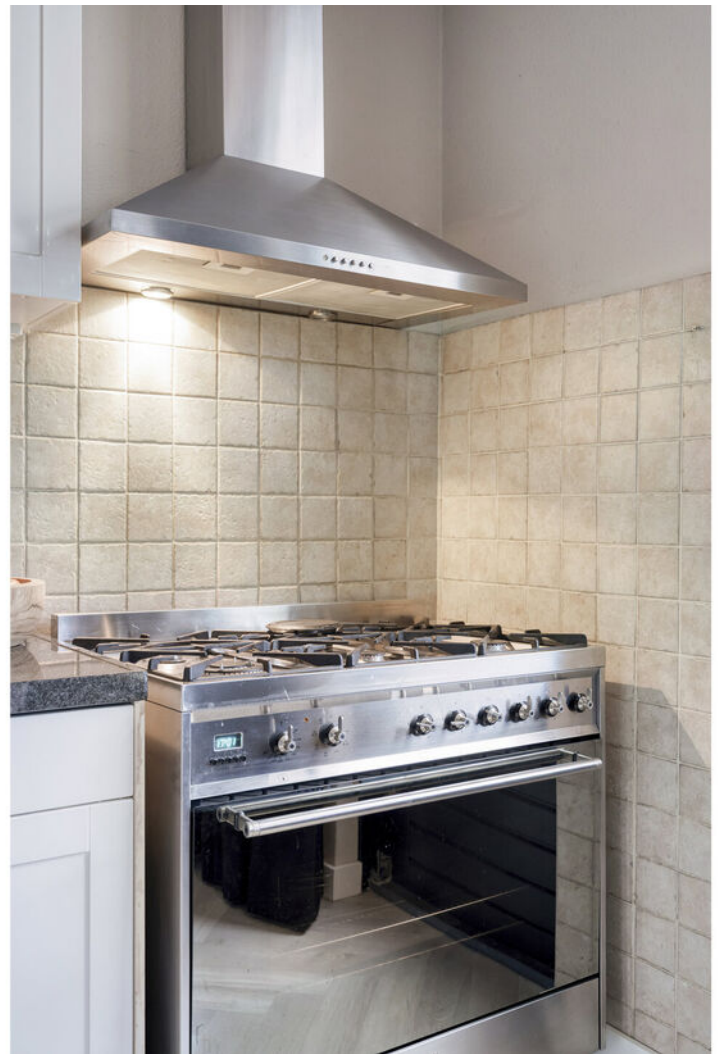
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	139 m ²
Inhoud	431 m ³
Bouwjaar	1989





FOTO'S









































FOTO'S





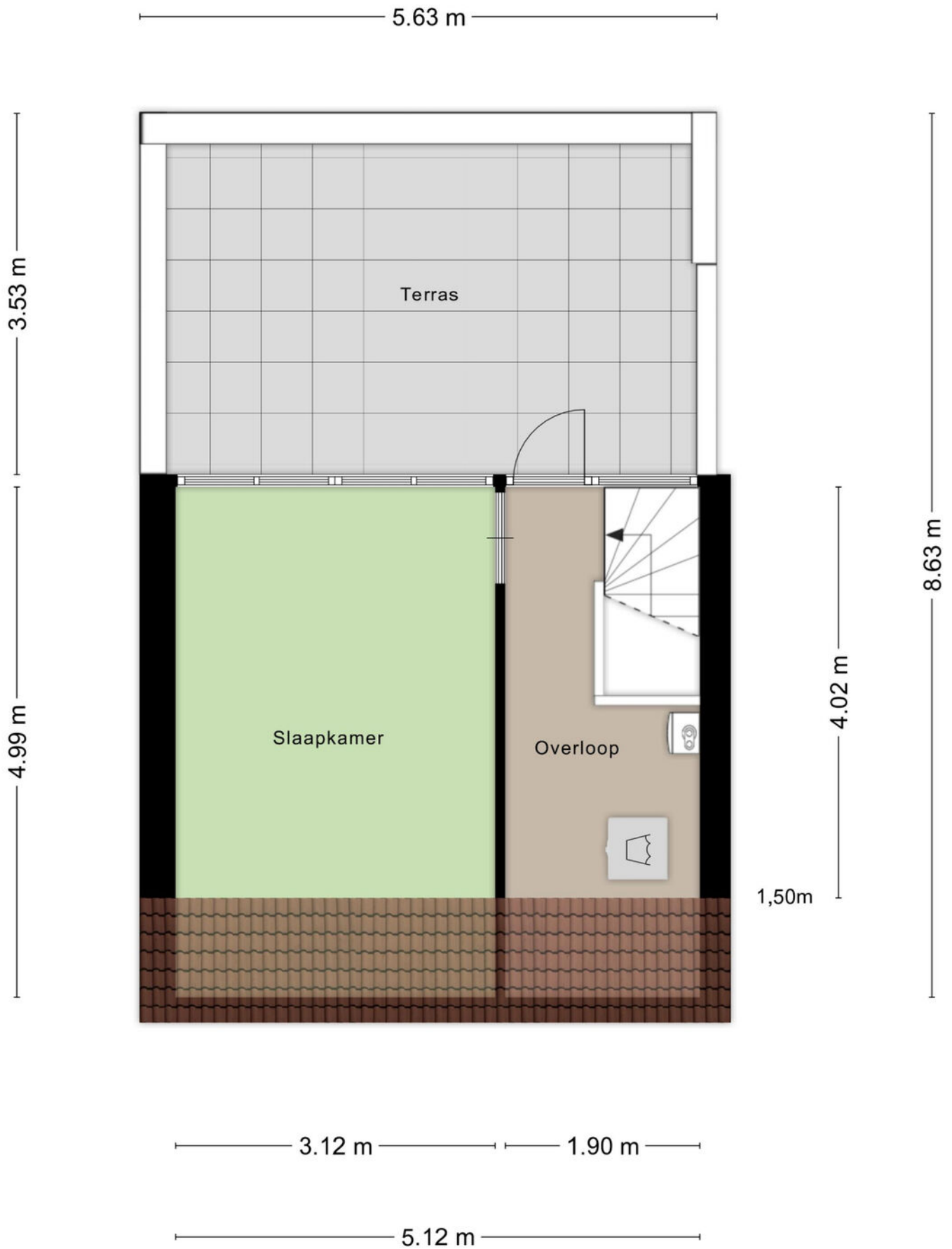
PLATTEGROND



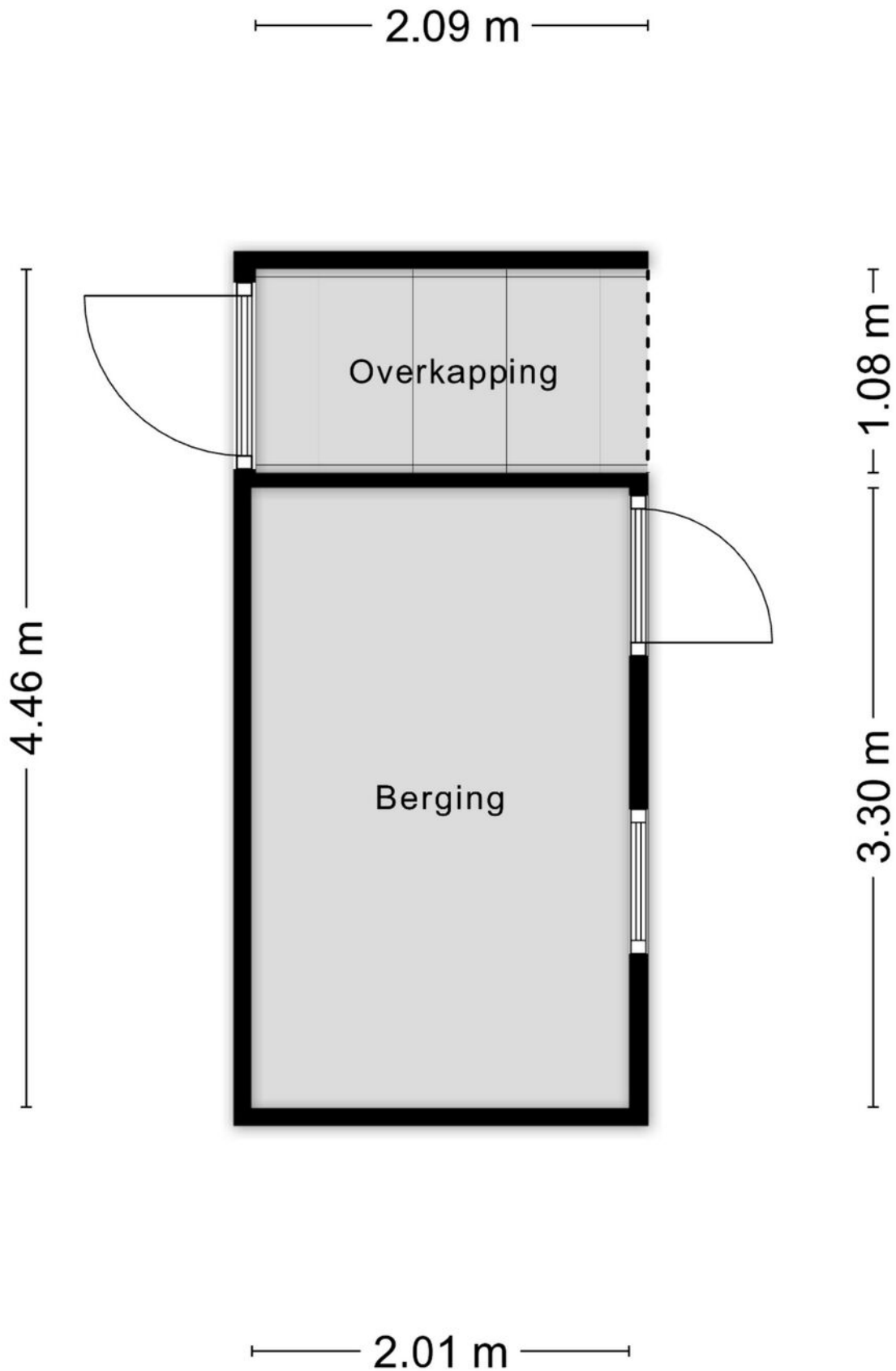
PLATTEGROND



PLATTEGROND

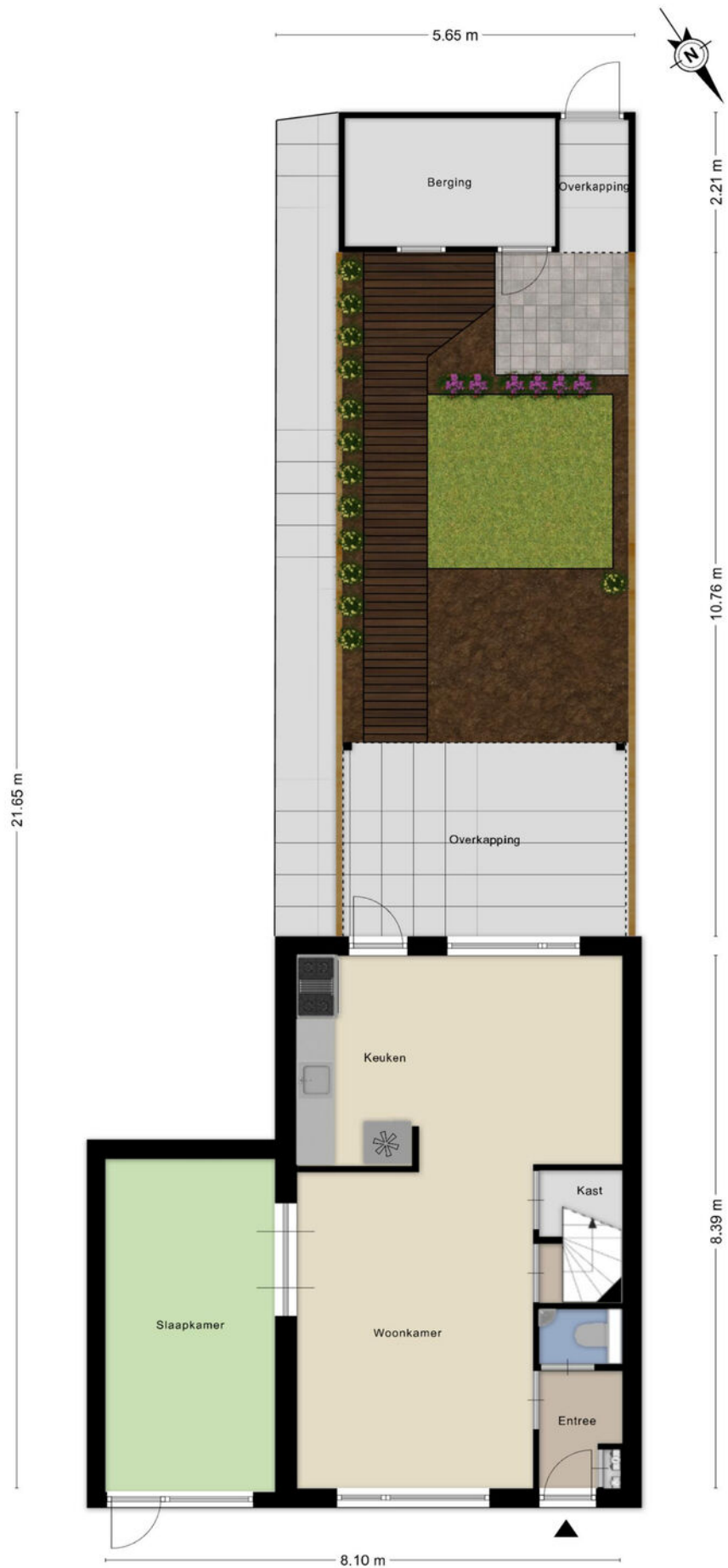


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

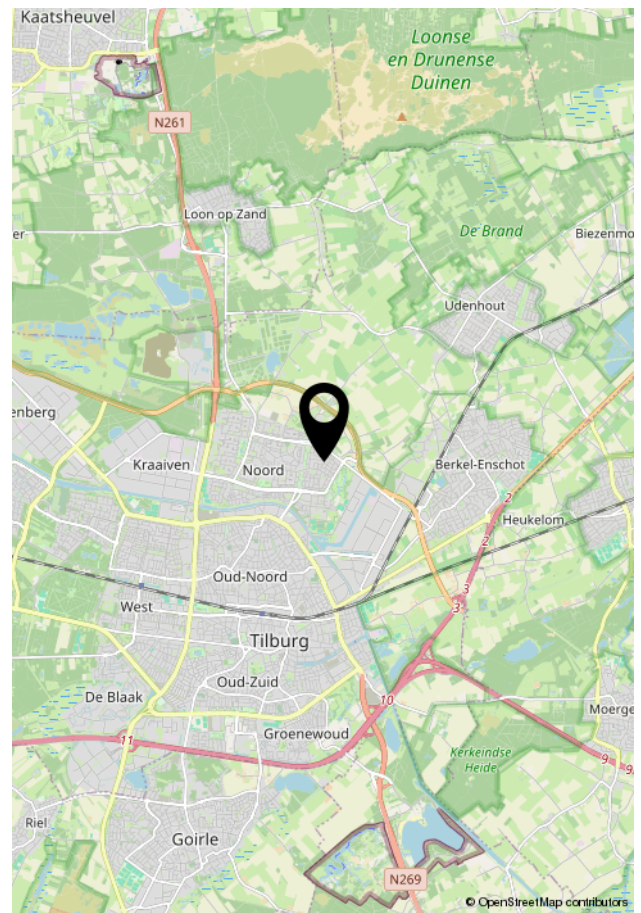
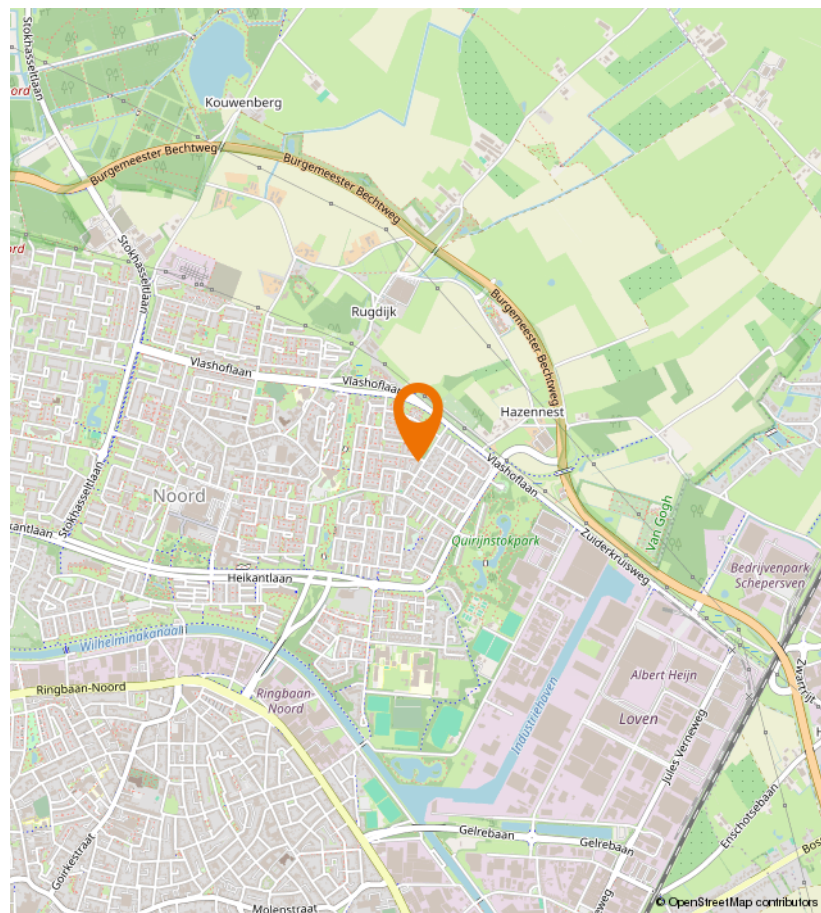
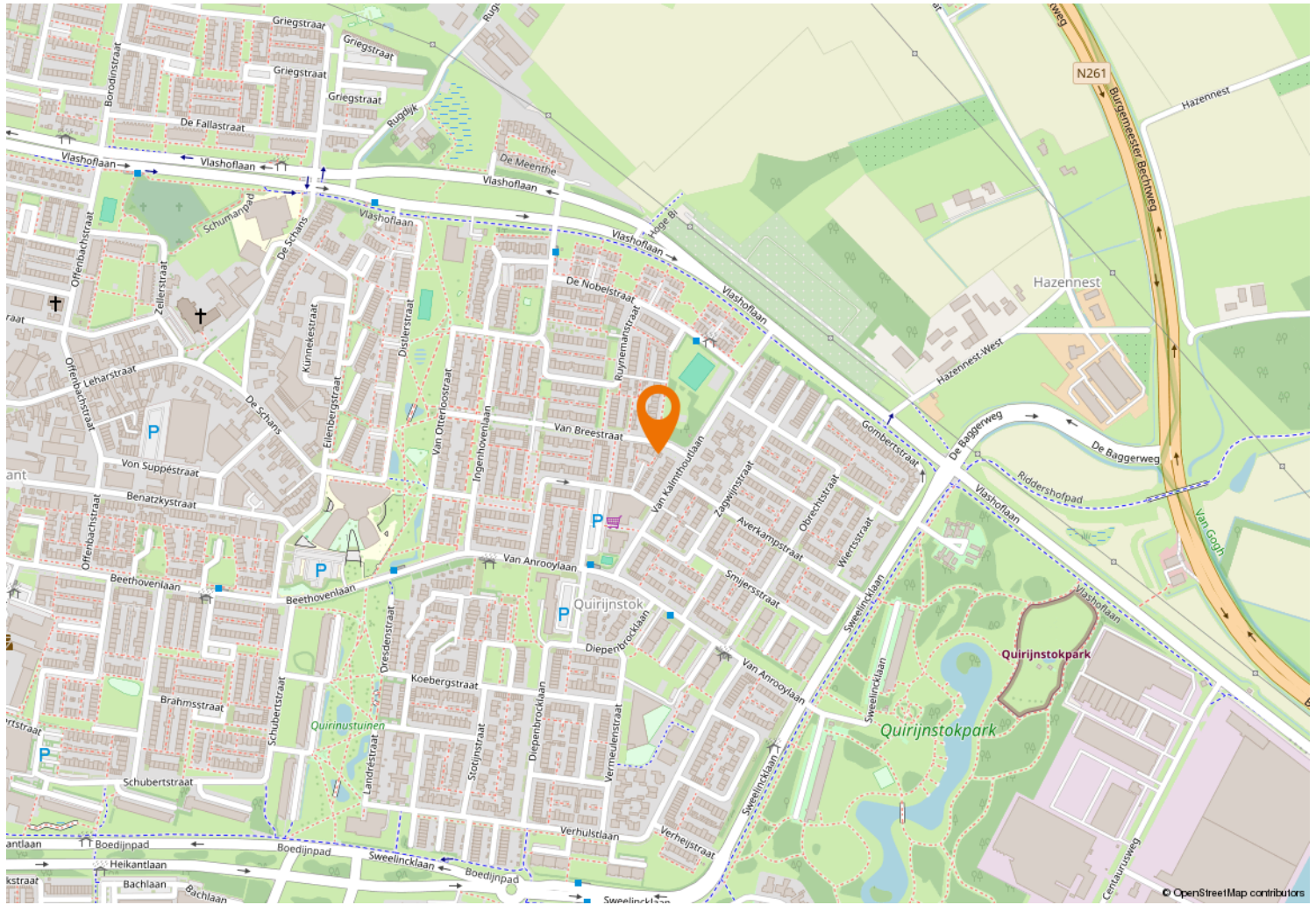
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie S
Perceel 3535

kadaster



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





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

