



Welkom

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.

Hart van Brabantlaan 127

Tilburg



Van Heeswijk  
Jansen  
MAKELAARS

013-4657111  
info@hj-makelaars.nl  
www.hj-makelaars.nl



## Kenmerken

Woonoppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Inhoud	467 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1936
Energielabel	D





# Beschrijving

Welkom aan de Hart van Brabantlaan 127 te Tilburg.

Hier woon je midden in de stad, met alles wat Tilburg zo leuk maakt binnen handbereik. Het Spoorpark ligt direct achter de woning: dé plek voor een rondje hardlopen, een koffietje in de zon, sporten in het groen of een evenement om de hoek. Het centrum en het station bereik je te voet, terwijl busverbindingen en uitvalswegen (A58/N65) zorgen voor een snelle verbinding richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch. Supermarkten, scholen, sportclubs en horeca liggen allemaal op korte afstand. Aan de voorzijde (tegenover Bomenbuurt) voel je de levendigheid van de stad; aan de achterzijde kom je juist helemaal tot rust in het groen.

Achter de charmante voorgevel schuilt een verrassend ruime woning met een uitgebouwde woonkeuken, vier slaapkamers, een lichte serre op de eerste verdieping en een royale zolderverdieping.

De serre is een heerlijke extra ruimte, perfect als thuishkantoor of rustige werkplek, en geeft toegang tot het dakterras.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de hal met trapopgang. De woonkamer heeft een warme, sfeervolle uitstraling dankzij de sierlijke haardpartij. De uitgebouwde woonkeuken vormt het hart van het huis: ruim opgezet en voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en afzuigkap. Een plek waar je graag kookt, samen eet en lange avonden doorbrengt. Vanuit de keuken zijn de kelderkast en de bijkeuken bereikbaar.

De bijkeuken met wasmachineaansluiting geeft toegang tot het toilet en de badkamer, uitgerust met een praktisch ligbad met douche en douchescherm, en een wastafel – ideaal voor een snelle douche 's ochtends of een ontspannen bad in het weekend.

### Eerste verdieping

Hier vind je drie volwaardige slaapkamers. Boven de keuken is een serre gerealiseerd: een lichte, fijne ruimte waar je ongestoord kunt werken of ontspannen. Vanuit de serre stap je zo het dakterras op.

### Tweede verdieping

De zolderverdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld met een vierde slaapkamer en drie bergruimtes. Doordat ook de ruimte boven de poort is meegenomen, zijn de kamers op beide verdiepingen extra ruim en flexibel in te delen. Dankzij de hoogte van de woning is er bovendien nog een kleine bergvliering, bereikbaar vanuit de berging op zolder.

### Buitenleven midden in de stad

Achter de woning geniet je van een groen en vrij uitzicht op het Spoorpark. Je woont hier centraal, maar ervaart dagelijks rust en ruimte. De achtertuin is een beschutte, groene stadstuin waar je moeiteloos meerdere zitplekken creëert: van een rustig ontbijt tot lange zomeravonden met vrienden.

Ook het dakterras is een echte plus. Met vrij uitzicht en de avondzon is dit een heerlijke plek om de dag af te sluiten.

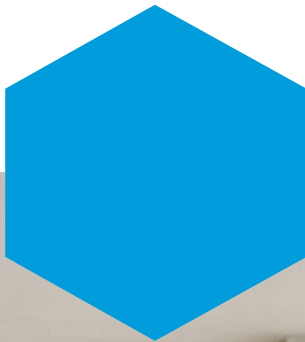
### Unieke extra

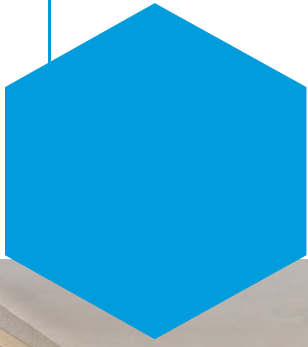
De royale berging met garagedeur en de (met de auto bereikbare) achterom is een zeldzaamheid op deze locatie. Ideaal voor fietsen, een bakfiets of motor, die hier altijd droog en veilig staan. Daarnaast is er volop ruimte voor opslag, hobby's of klusprojecten. De achtertuin is ook bereikbaar via een afsluitbare brandgang, die wordt gedeeld met de burens van nummer 125.

Ben je benieuwd hoe het voelt om hier te wonen?

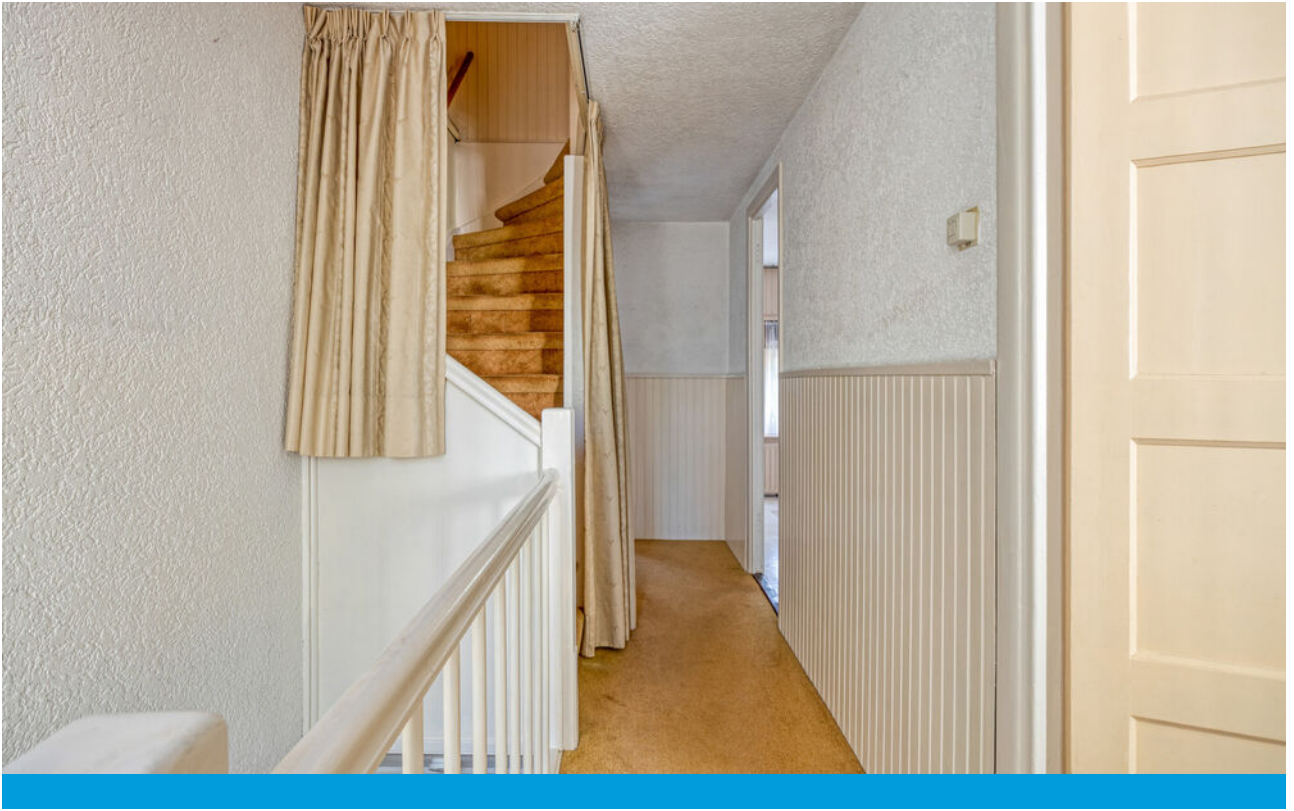
Je bent van harte welkom om deze bijzondere woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.









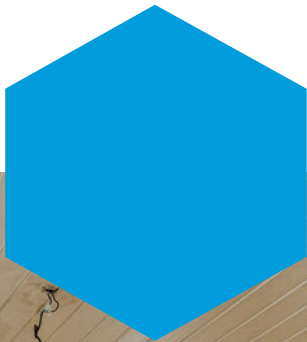
























# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





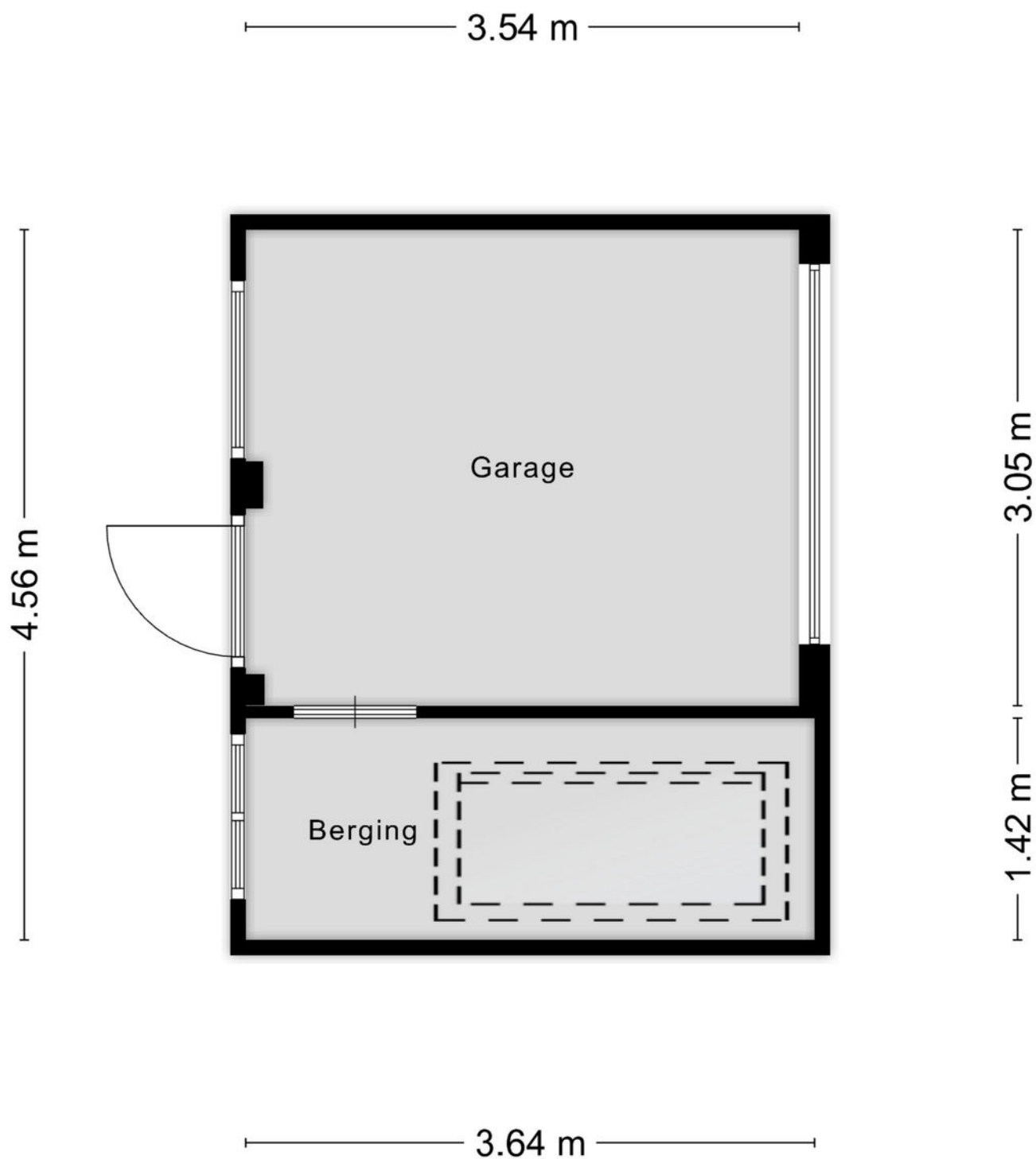
# Plattegrond



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

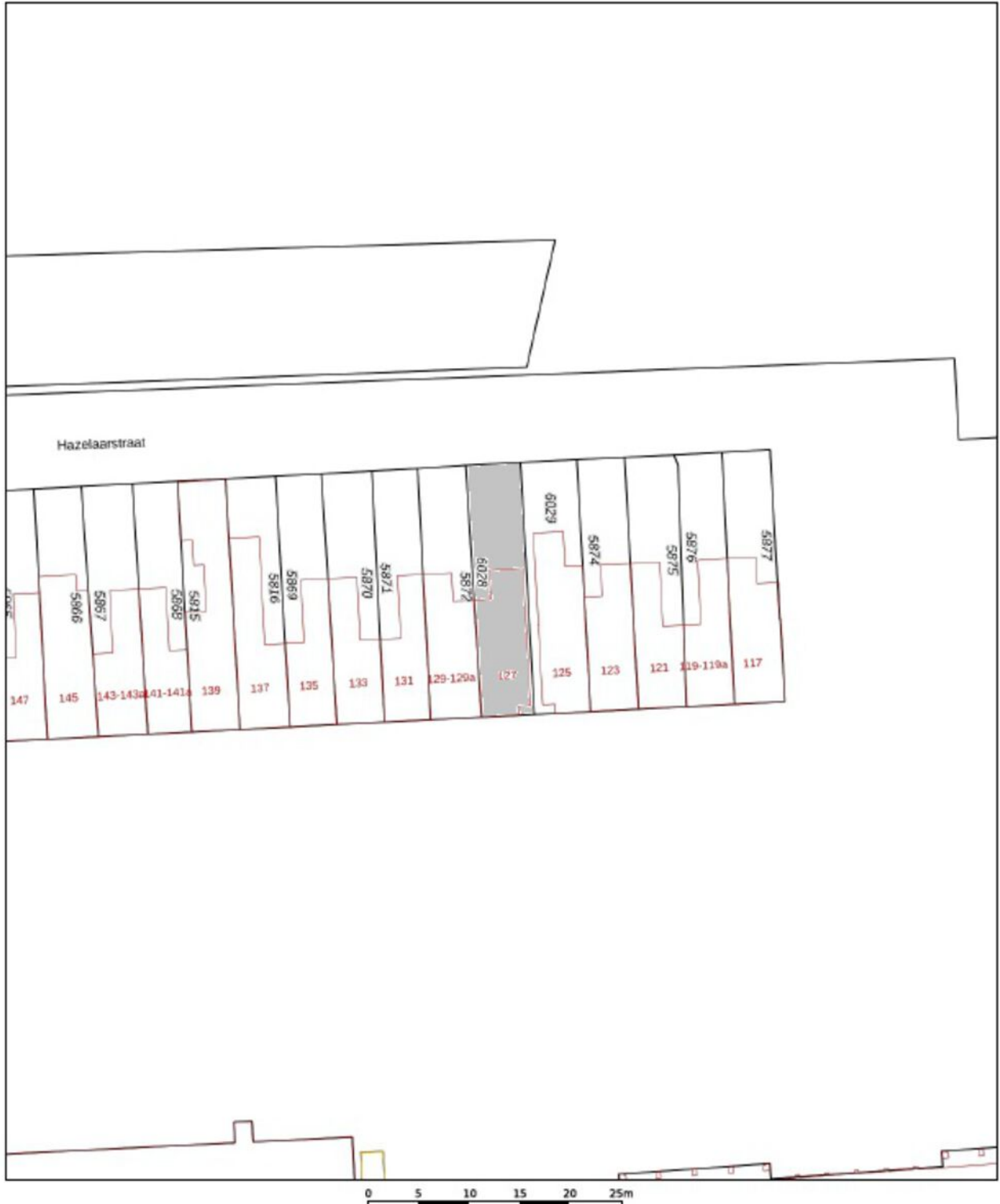


## Plattegrond






# Kadastrale kaart



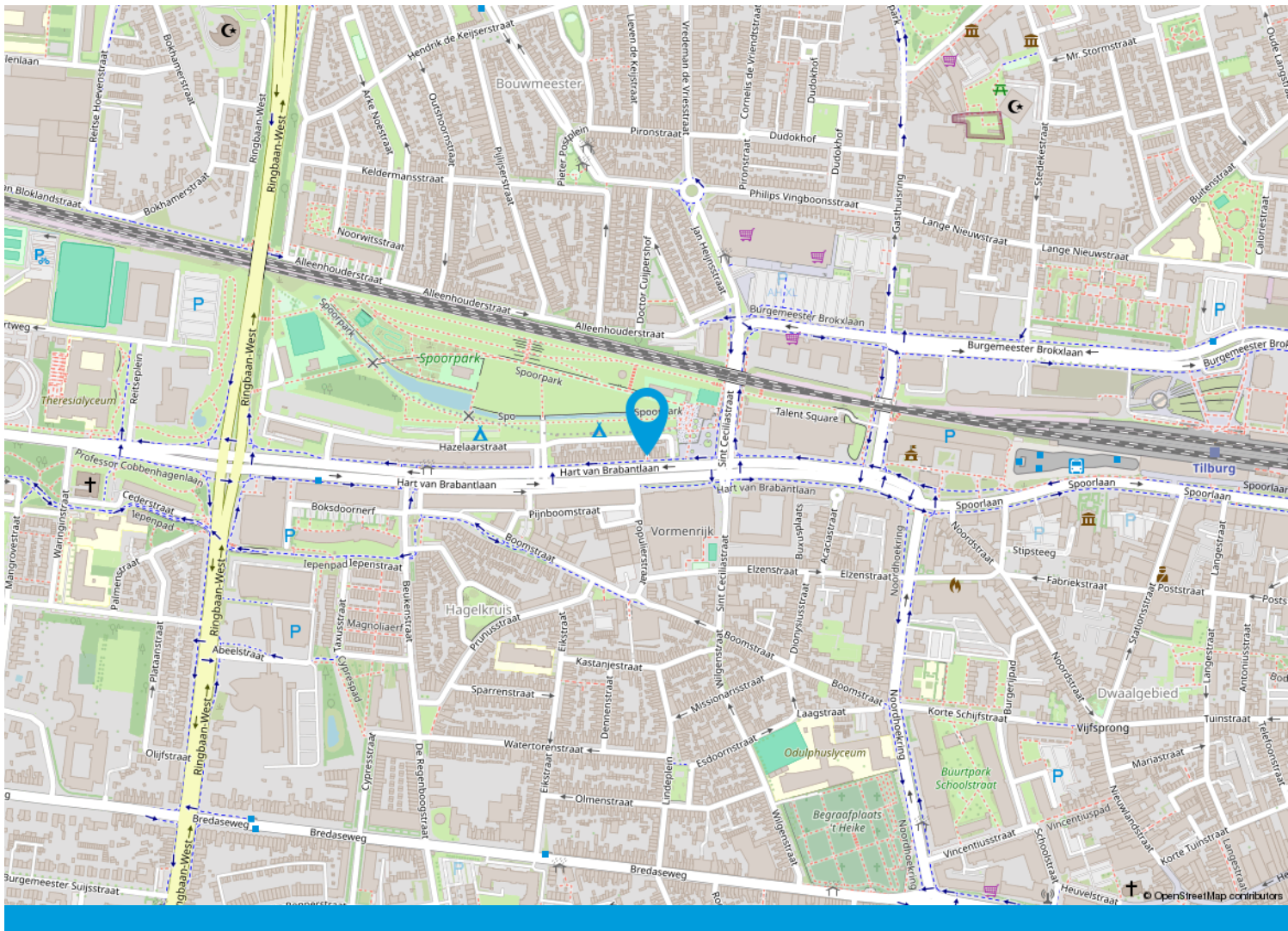
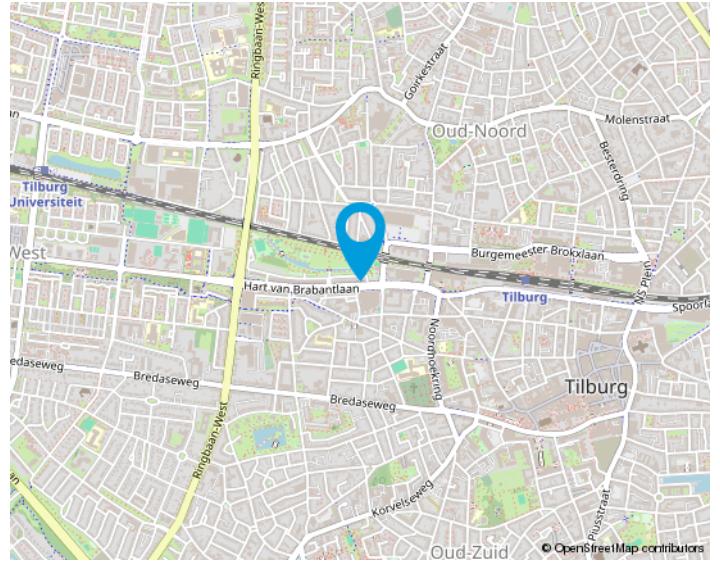
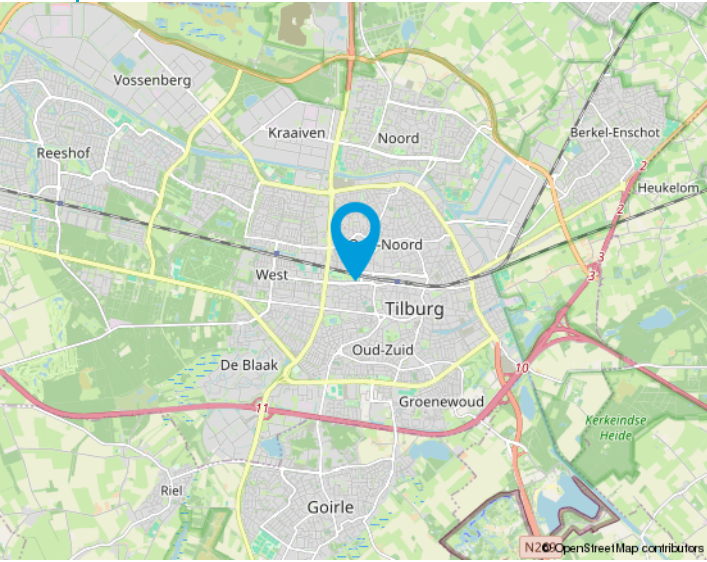
12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente Tilburg
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie P
—	Voorloepige kadastrale grens	Perceel 6028
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	

Voor een eenzijdend uittreksel, geleverd op De bevoorzieder 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 databankrecht.



# 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!





Van Heeswijk  
Jansen  
MAKELAARS

## 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](http://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. Geldverstreckers, 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