



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

HART VAN BRABANTLAAN 121



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Hart van Brabantlaan 121, Tilburg

Sfeervol en modern wonen met het Spoorpark als verlengde van je achtertuin

Op zoek naar een instapklare woning op een locatie waar stadse levendigheid en groen perfect samenkomen? Dan voel je je aan de Hart van Brabantlaan 121 direct thuis. Deze sfeervolle tussenwoning beschikt over 104 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een zonnige tuin én een royale garage van maar liefst 25 m².

De woning ligt tegenover de geliefde Bomenbuurt en op een plek waar werkelijk alles binnen handbereik is. Binnen enkele minuten wandel of fiets je naar het gezellige dwaalgebied en de bruisende binnenstad van Tilburg. Ook het centraal station, diverse onderwijsinstellingen en de Universiteit van Tilburg liggen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Albert Heijn XL en de bekende viswinkel Van Oursouw bevindt zich letterlijk om de hoek. Als absolute blikvanger van de omgeving ligt het Spoorpark praktisch in je achtertuin; een heerlijke plek om te wandelen, sporten of ontspannen. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Eindhoven, Breda, 's-Hertogenbosch of Waalwijk.

Sfeervol wonen met een moderne uitstraling

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en straalt direct warmte en sfeer uit. Een prachtige pvc visgraatvloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden, sierlijsten, paneeldeuren en een sfeervolle haard vormen samen een stijlvol geheel. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zithoek, terwijl

aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel. De openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en verbinden de woonkamer op natuurlijke wijze met de tuin.

Een keuken om iedere dag van te genieten

De moderne keuken heeft een stoere uitstraling dankzij de grijze fronten en het landelijke werkblad. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort. Zo is de keuken uitgerust met een zwarte Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met een separaat toilet, een compacte badkamer met douche en wastafel en de opstelling van de cv-ketel. Vanuit hier bereik je eveneens de achtertuin.

Drie slaapkamers en twee badkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, afgewerkt met een warme houtlook laminaatvloer, paneeldeuren en stijlvolle plafondlijsten. Ook hier is alles zeer netjes afgewerkt. Vanaf de overloop heb je toegang tot een knus dakterras én de vaste trap naar de tweede verdieping. Hier vind je de derde slaapkamer met dakkapel welke zorgt voor veel daglicht. Ook vind je hier een moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkast, wandkast en toilet. Ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden zich op deze verdieping.

Genieten van buitenruimte met een verassing

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een mooie balans tussen groen en bestrating. Een combinatie van lichte muren, een groene haag bestaande uit hortensia's,



een druivenplant en een pruimenboom zorgt voor een gezellige en rustige sfeer, terwijl de onderhoudsvriendelijke bestrating veel gebruiksgemak biedt. Hier kun je op heerlijke zomerdagen echt heerlijk vertoeven en lange avonden borrelen met vrienden of familie.

Als kers op de taart vind je achter in de tuin een royale garage van circa 25 m². Ideaal als garage, hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte. Tevens beschikt de garage over een laadpaal, helemaal van deze tijd dus.

Pluspunten

- Instapklare tussenwoning met 104 m² woonoppervlakte;
- Drie slaapkamers;
- Royale garage van circa 25 m²;
- Het Spoorpark als verlengde van je achtertuin;
- Moderne pvc visgraatvloer met vloerverwarming (2023);
- Woonkamer volledig gestuct en geschilderd (2023);
- Kunststof kozijnen;
- 16 zonnepanelen;
- Moderne keuken met Quooker en complete inbouwapparatuur;
- Twee badkamers en een dakterras;
- Uitstekende ligging nabij de binnenstad, het station, winkels, scholen en uitvalswegen.
- NEN 2580 meetrapport*

Wil je deze fraaie en sfeervolle woning 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 totale 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.

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	104 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	367 m ³
Bouwjaar	1938







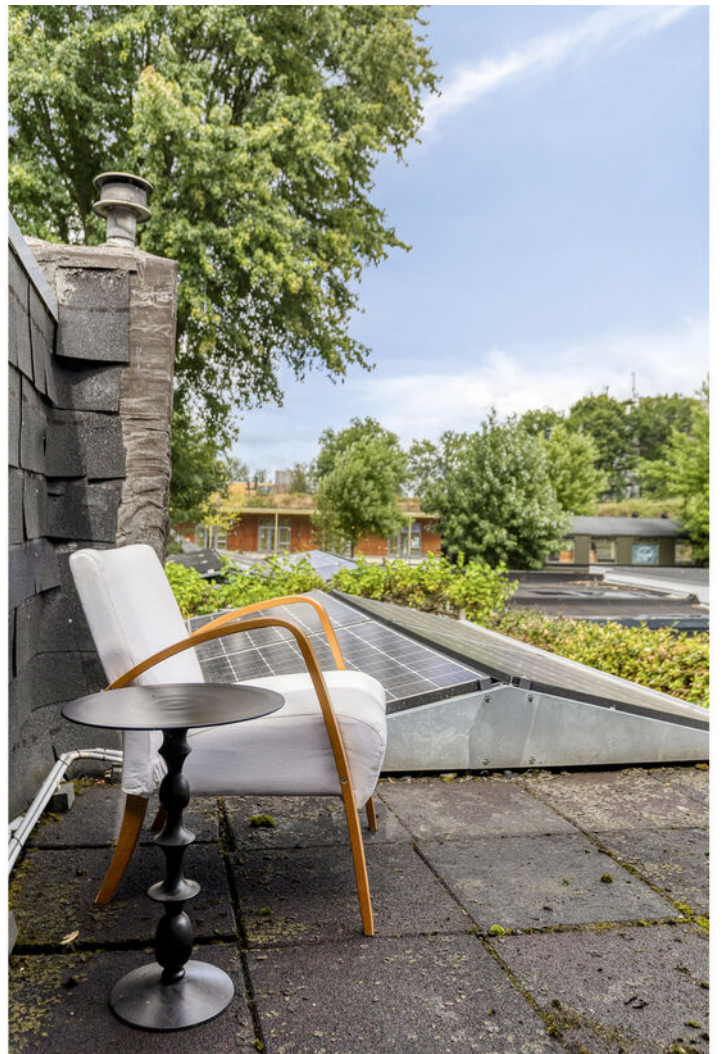










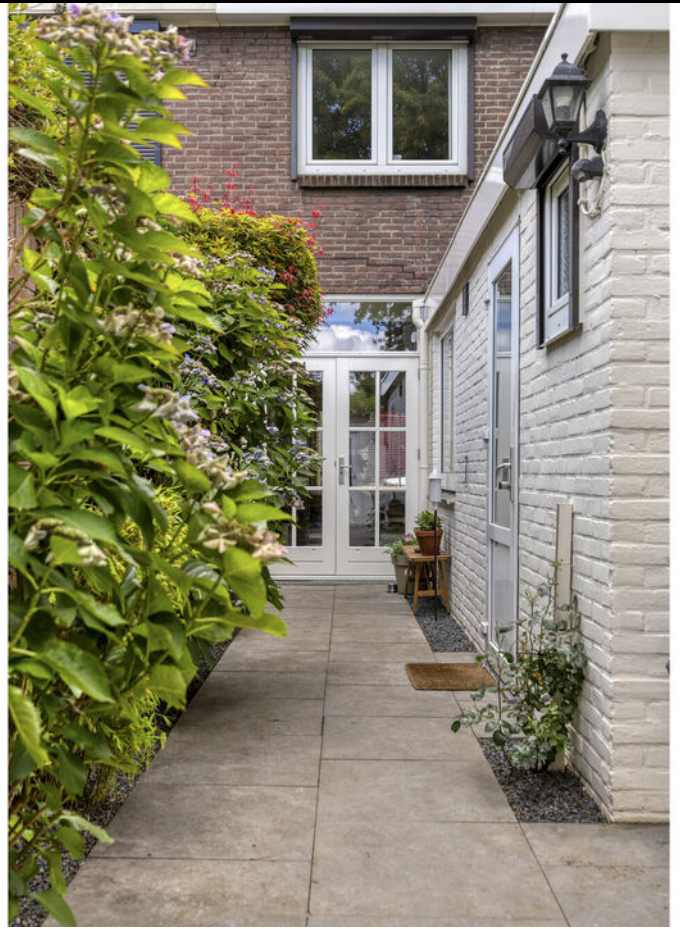
















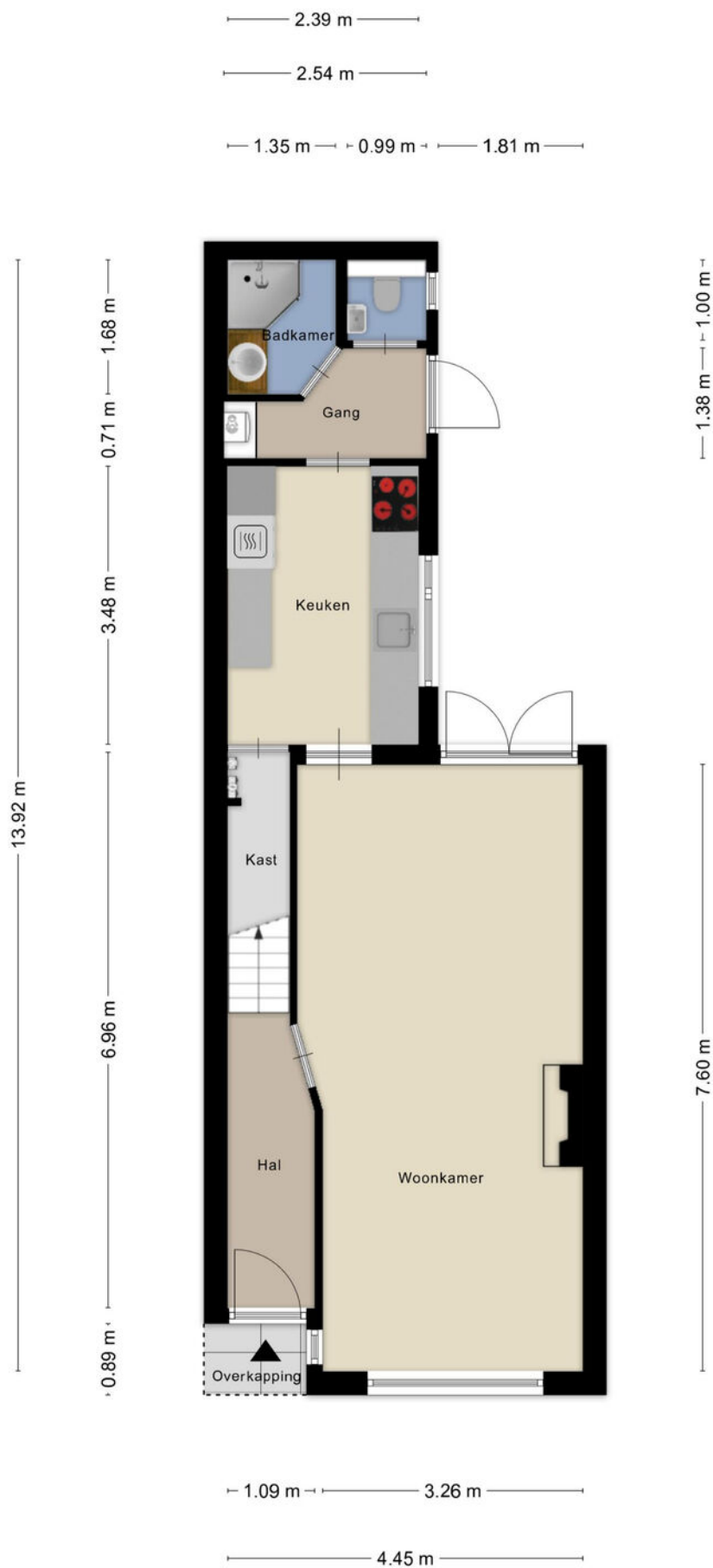




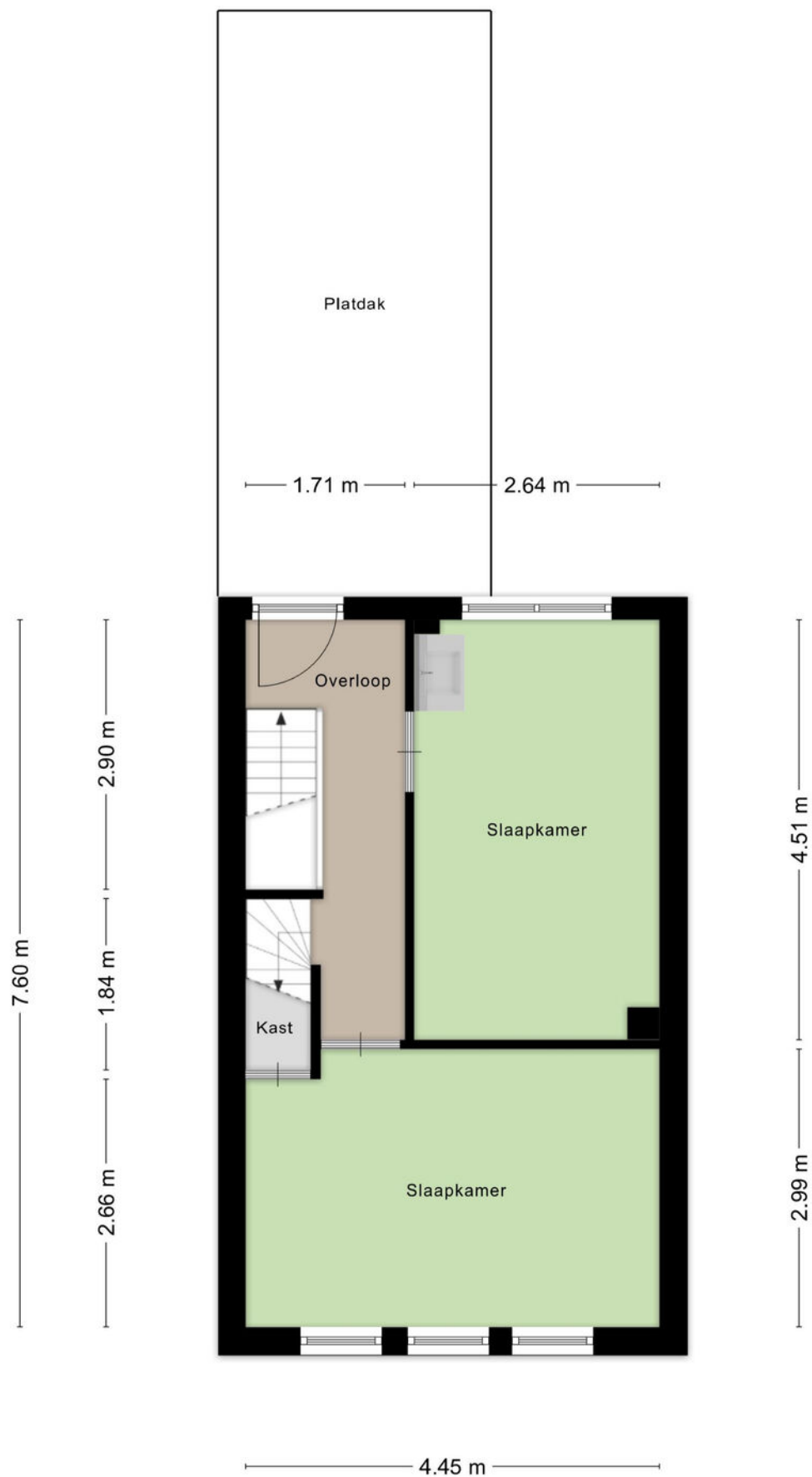




PLATTEGROND



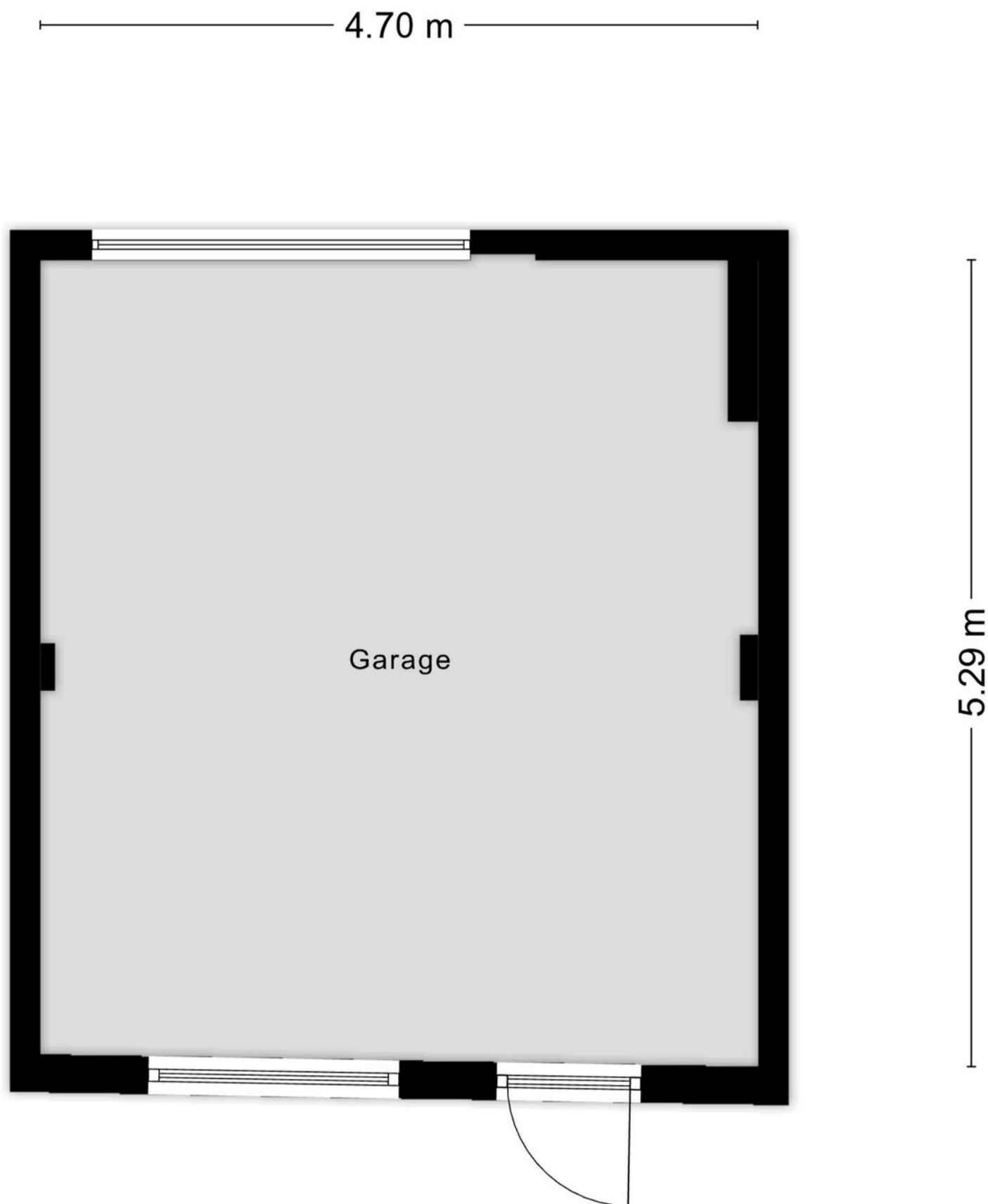
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



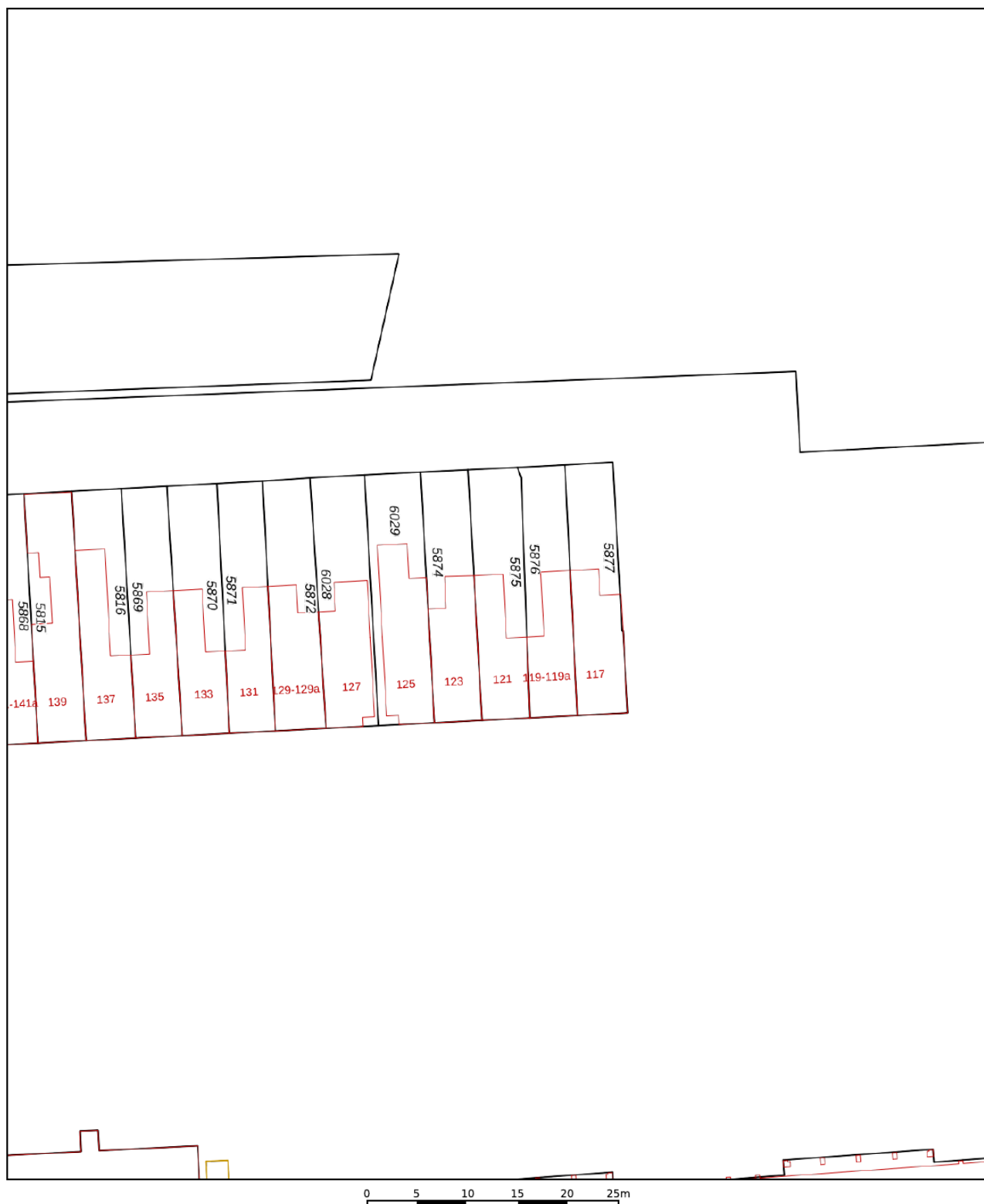
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

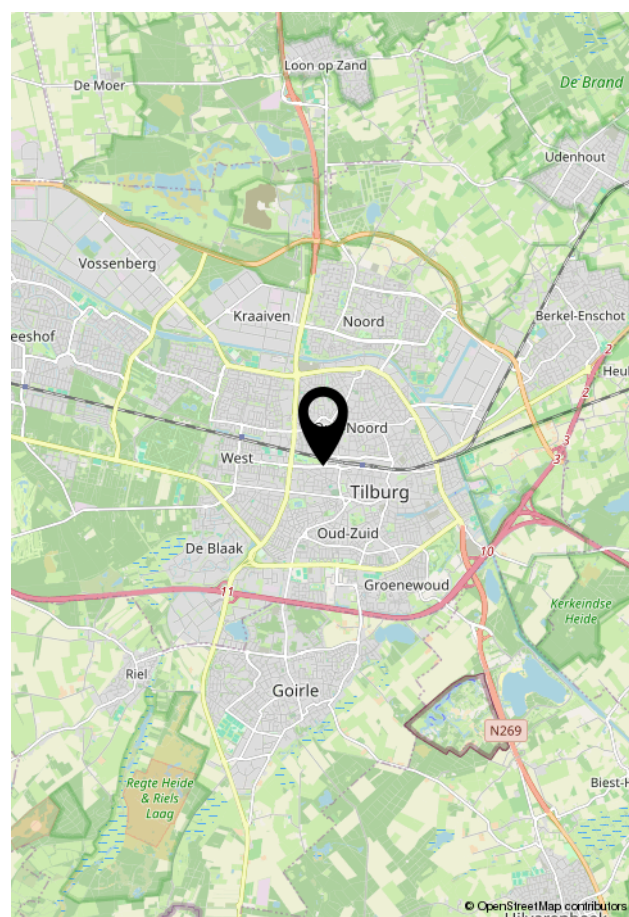
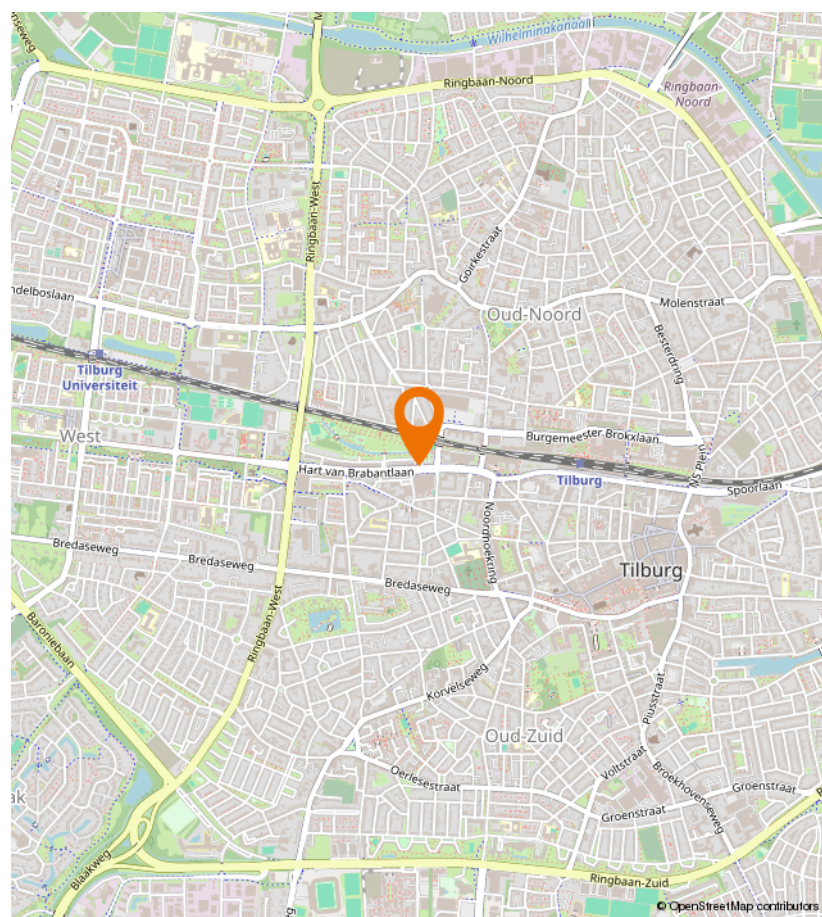
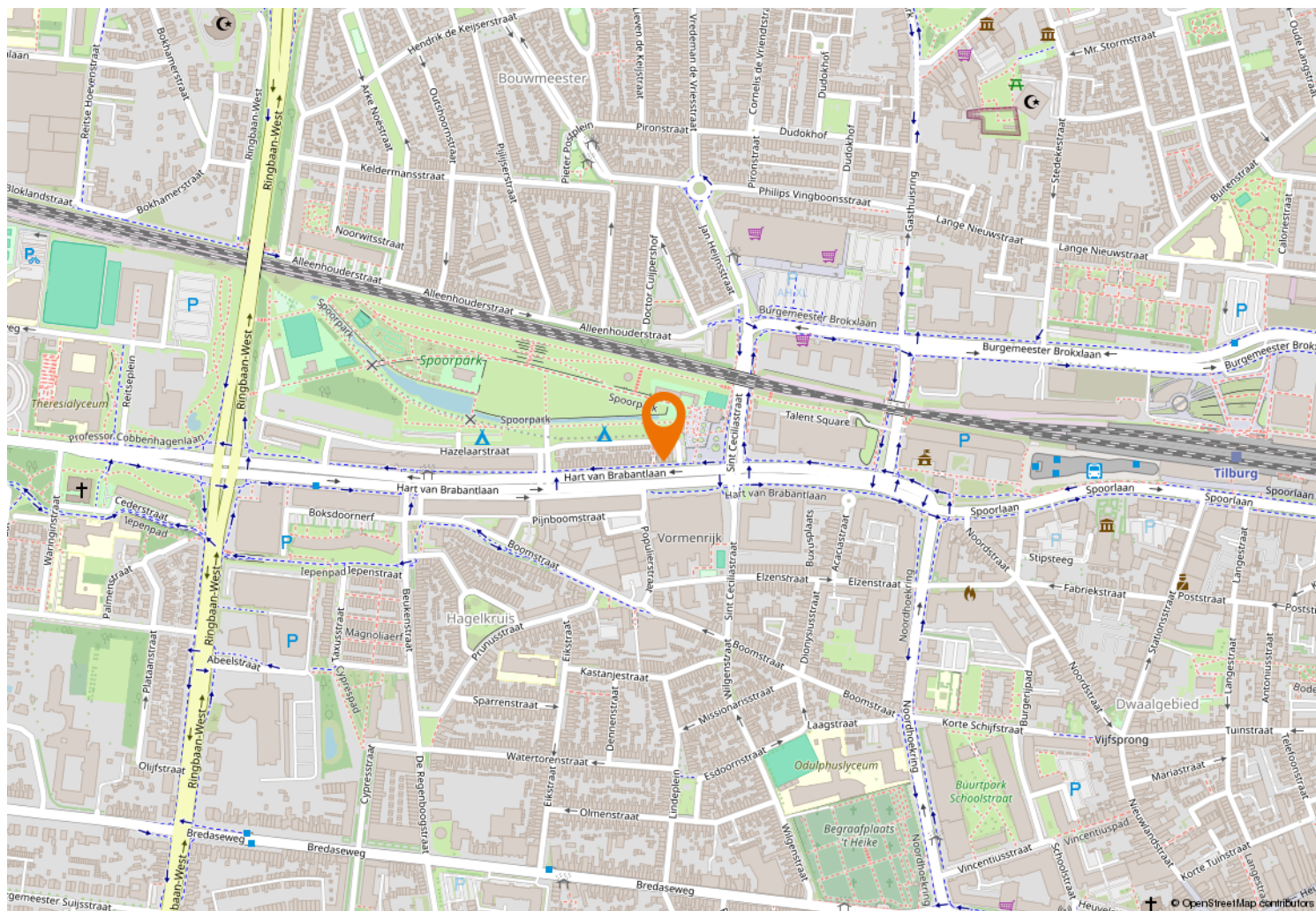
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie P
Perceel 5875

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.

kadaster



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.

