



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BRAHMSSTRAAT 109



Vraagprijs
€ 435.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

BRAHMSSTRAAT 109 TILBURG

Aan een rustige, groene woonstraat in Tilburg-Noord ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning waar comfort, ruimte en een fijne woonomgeving samenkomen. De Brahmsstraat is een geliefde locatie voor wie rustig wil wonen, maar tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Vanuit de woning kijkt u uit op het naastgelegen park, waardoor u iedere dag geniet van een groen en vrij gevoel. Kinderen kunnen hier veilig spelen en een wandeling begint letterlijk voor de deur. Binnen enkele minuten bereikt u het bruisende Wagnerplein, hét kloppende hart van Tilburg-Noord. Met meer dan veertig winkels, supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden, zorgvoorzieningen en volop gratis parkeergelegenheid voorziet dit moderne winkelcentrum in werkelijk alle dagelijkse behoeften. Ook sportcomplex De Drieburcht, diverse basisscholen, middelbare scholen en kinderopvang bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast bent u binnen enkele minuten onderweg richting het centrum van Tilburg, waar cultuur, gezelligheid en levendigheid samenkomen. Van de Schouwburg en Concertzaal tot de sfeervolle terrassen, de vele restaurants, bioscopen en evenementen zoals de Tilburgse Kermis, Tilburg Culinair en Tilburg Ten Miles; er is altijd iets te beleven. Ook de populaire Piushaven en de hippe Spoorzone liggen op korte afstand en vormen geliefde plekken om te genieten van een lunch, diner of een ontspannen middag aan het water. Liefhebbers van natuur en recreatie zitten hier eveneens uitstekend. De Loonse en Drunense Duinen, de Oisterwijkse Bossen en Vennen, Safaripark Beekse Bergen en De Efteling bevinden zich allemaal binnen korte rijafstand. Een locatie die het beste van rustig wonen combineert met de dynamiek van de stad.

Instapklaar wonen met een warm welkom

Vanaf het eerste moment voelt deze woning verzorgd en uitnodigend aan. De onderhoudsvriendelijke voortuin vormt een nette entree naar de stijlvolle hal, waar direct de verzorgde afwerking opvalt. De combinatie van de fraaie houten parketvloer, strak afgewerkte wanden en de karakteristieke glas-in-looddeur richting de woonkamer zorgt direct voor een warme en huiselijke uitstraling. Door de jaren heen is de woning op tal van punten gemoderniseerd en verbeterd, waardoor u hier zonder grote werkzaamheden uw nieuwe thuis kunt creëren.

Een royale leefruimte vol licht en sfeer

De uitgebouwde woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de royale uitbouw is een heerlijke leefruimte ontstaan waar wonen, ontspannen en samen genieten moeiteloos in elkaar overlopen. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de hele dag, terwijl het vrije uitzicht richting de tuin en het omliggende groen een bijzonder ruimtelijk gevoel geeft.

De lichtkoepel in de uitbouw versterkt het open karakter nog verder en laat het daglicht diep de woning binnenstromen. Via de openslaande deuren wordt de achtertuin een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen naadloos in elkaar overlopen.

De warme houten parketvloer over de gehele begane grond zorgt voor een sfeervolle basis die perfect aansluit bij vrijwel iedere woonstijl.



Een keuken waar koken en gezelligheid samenkomen

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken in praktische hoekopstelling. Hier beschikt u over alles wat het koken comfortabel maakt. De keuken is voorzien van een kookplaat, vaatwasser, koelkast, combi-oven op ooghoogte, moderne zwarte afzuigkap, spoelbak en een kokendwaterkraan. De vele kast- en bergruimtes zorgen ervoor dat alles netjes uit het zicht opgeborgen kan worden. Terwijl u staat te koken kijkt u uit richting de tuin, waardoor u altijd betrokken blijft bij het gezinsleven of uw gasten.

Comfortabel wonen op iedere verdieping

Ook de eerste verdieping is met veel zorg afgewerkt. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, die beide zijn voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten. Deze stijlvolle maatwerkkasten zorgen niet alleen voor een luxe uitstraling, maar bieden ook volop praktische bergruimte, waardoor de kamers optimaal benut kunnen worden.

De slaapkamer aan de achterzijde is bovendien uitgerust met een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. Zo geniet u het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.

Een groot pluspunt is de separate wasruimte aan de voorzijde. Hierdoor blijven de slaapkamers volledig beschikbaar als slaap- of werkkamer en beschikt u over een praktische plek voor wasmachine, droger en extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte, wat het dagelijkse wooncomfort aanzienlijk vergroot.

Een badkamer om heerlijk tot rust te komen

De moderne badkamer straalt rust, luxe en comfort uit. De fraaie dubbele wastafel met meubel biedt volop ruimte tijdens de ochtendspits, terwijl de royale inloofdouche met geïntegreerde kranen en praktische nisjes zorgt voor een strak en eigentijds geheel. Hier begint iedere dag ontspannen en sluit u de dag comfortabel af.

Verrassend veel extra ruimte onder het dak

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar de woning opnieuw weet te verrassen. De voorzolder beschikt over een raam, praktische bergkast en geeft toegang tot nog eens twee volwaardige slaapkamers.

Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er opvallend veel daglicht en extra leefruimte ontstaat. Hierdoor zijn deze kamers uitstekend geschikt als kinderslaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek. Bovendien is er volop bergruimte aanwezig.



Genieten van het buitenleven op het westen

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt gunstig op het westen. Hier geniet u vanaf de middag tot in de avond van de zon. Voor extra comfort is de tuin voorzien van een zonnenscherm, zodat u op warme dagen ook heerlijk in de schaduw kunt ontspannen. Er is volop ruimte voor een gezellige loungeset of een grote eettafel waar u met familie en vrienden lange zomeravonden kunt doorbrengen.

Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging met aangrenzende overkapping. Via deze overkapping bereikt u eenvoudig de praktische achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen of het gemakkelijk bereiken van de tuin.

Comfort en duurzaamheid hand in hand

Deze woning is niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder comfortabel. Zo beschikt de woning over energielabel B, airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden en kozijnen die zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Hierdoor woont u energiezuinig, comfortabel en geniet u het hele jaar door van een prettig binnenklimaat.

Een instapklare gezinswoning waar ruimte, sfeer, comfort en een uitstekende ligging op een prachtige manier samenkomen.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1972;
- Woonoppervlak: 140 m²;
- Externe bergruimte: 8 m²;
- Perceeloppervlak: 175 m²;
- Inhoud: 497 m³;
- Energielabel B, geldig tot en met 13-07-2036;
- 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

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.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	140 m ²
Externe berguimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	175 m ³
Inhoud	497 m ³
Bouwjaar	1972









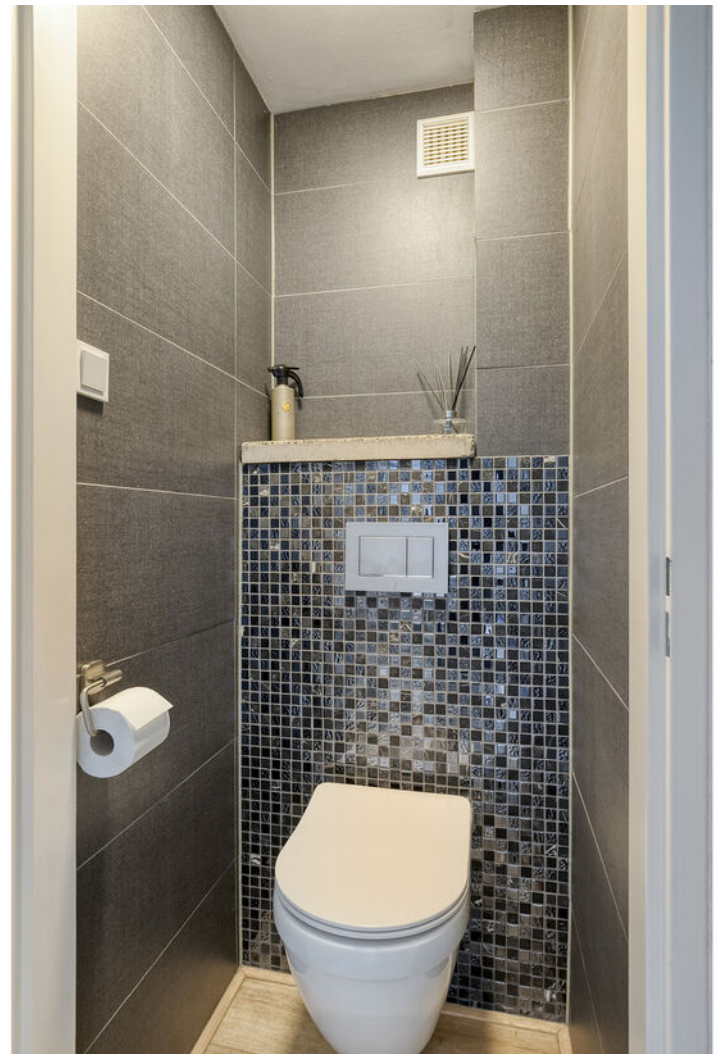
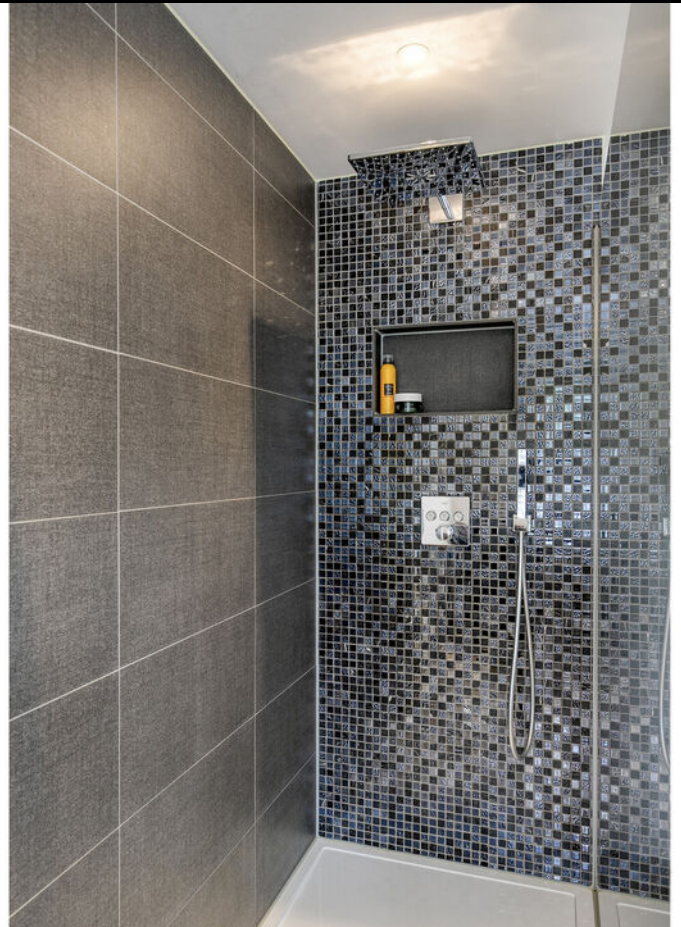




























PLATTEGROND

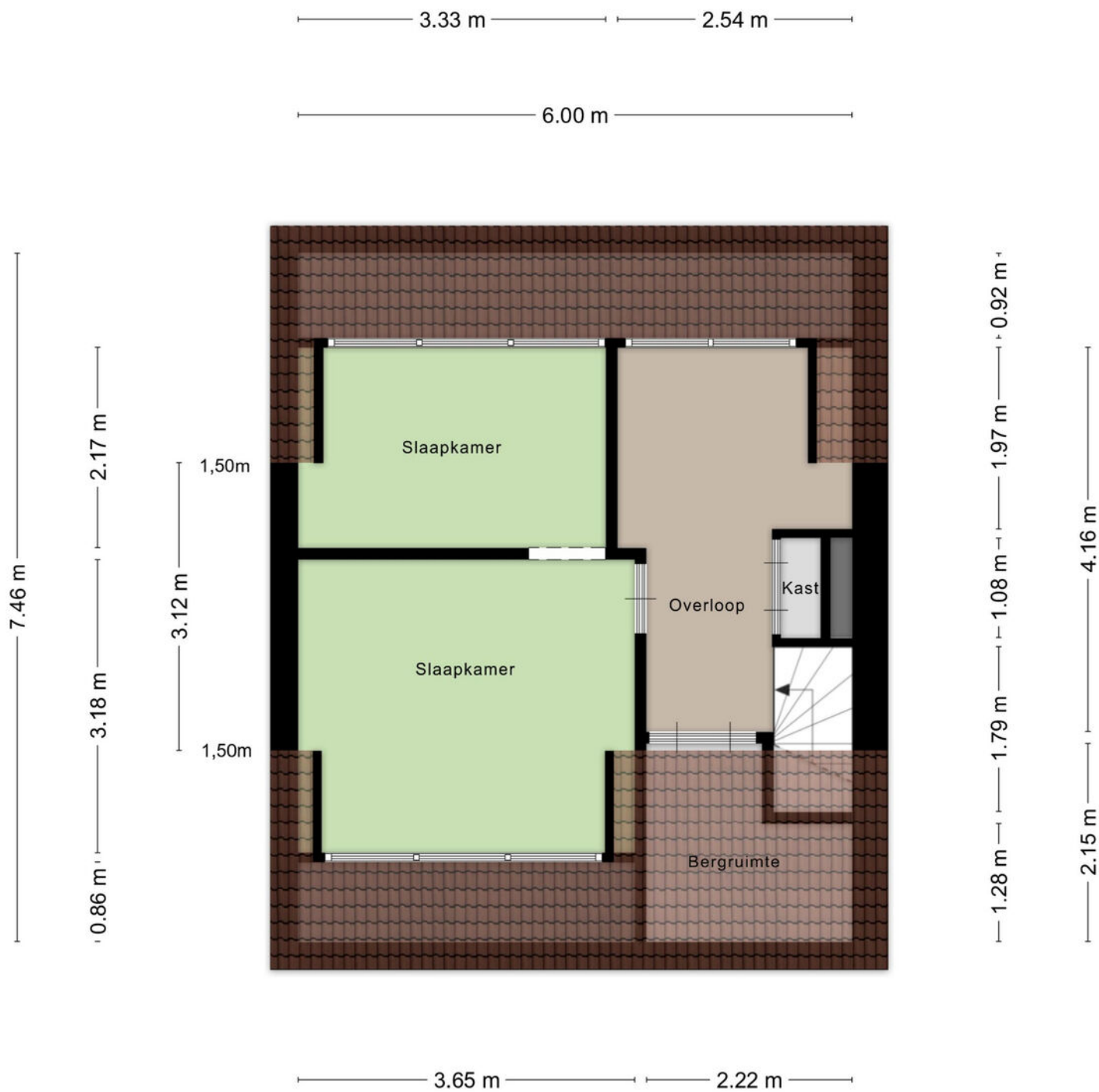


PLATTEGROND



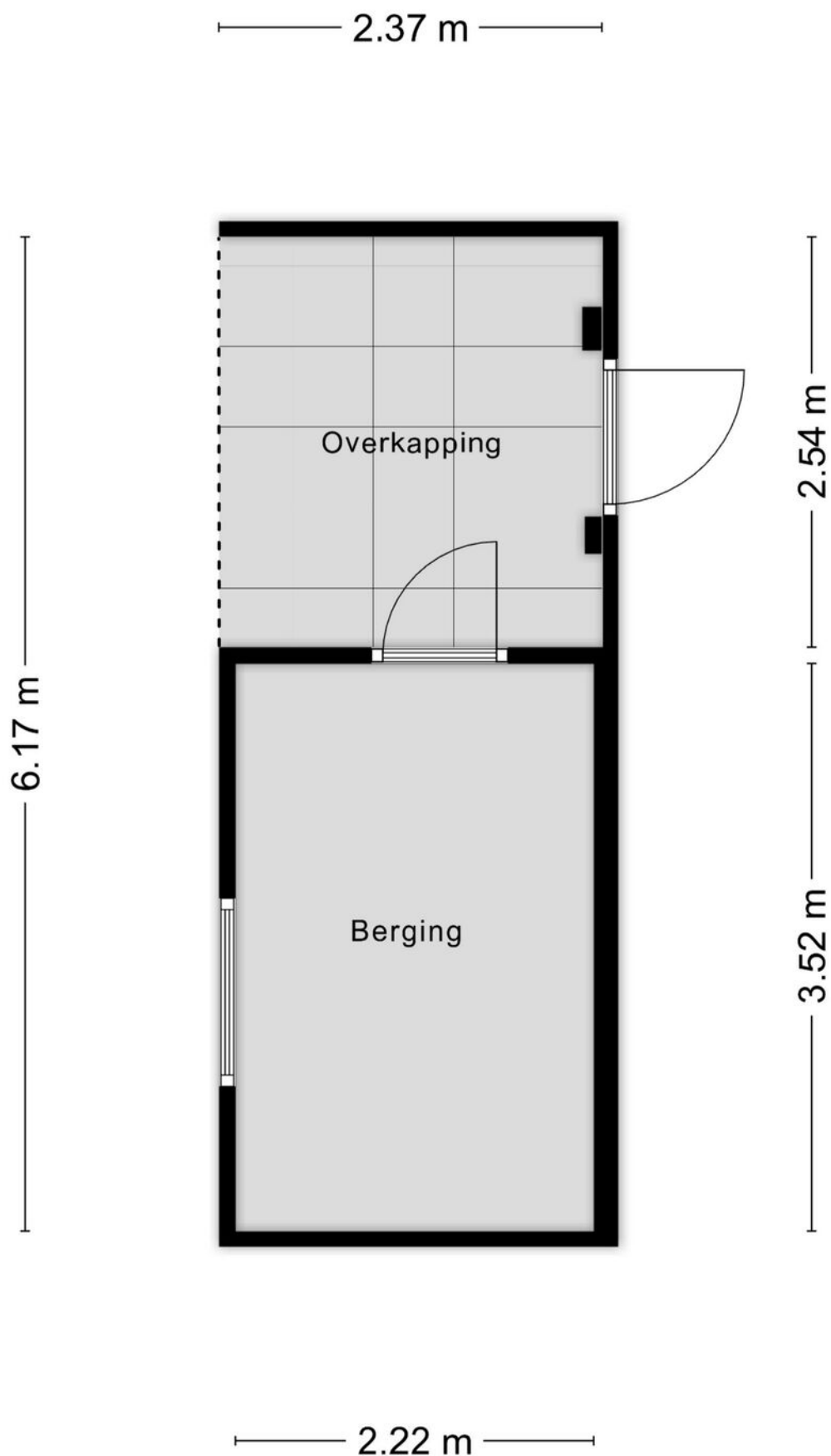
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

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 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

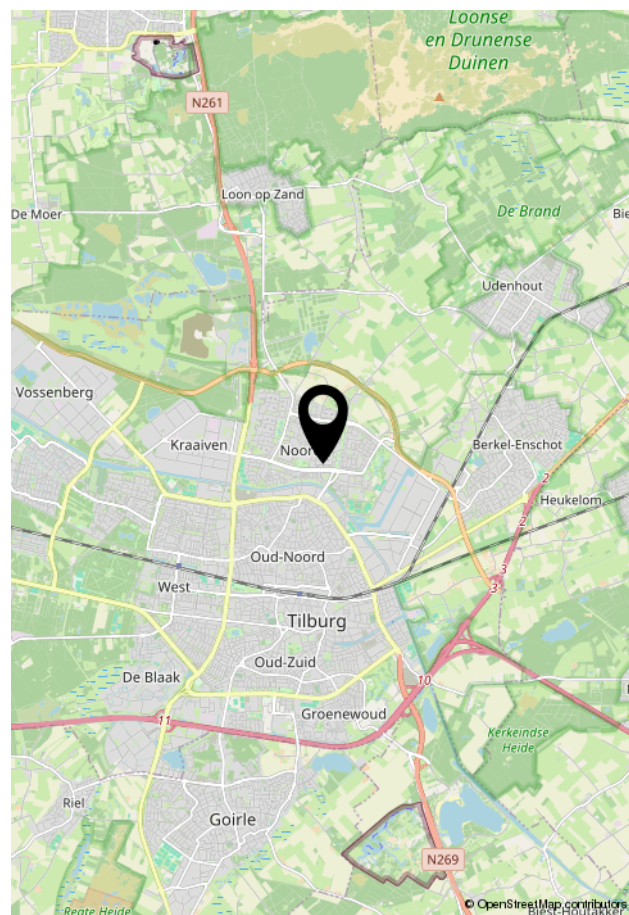
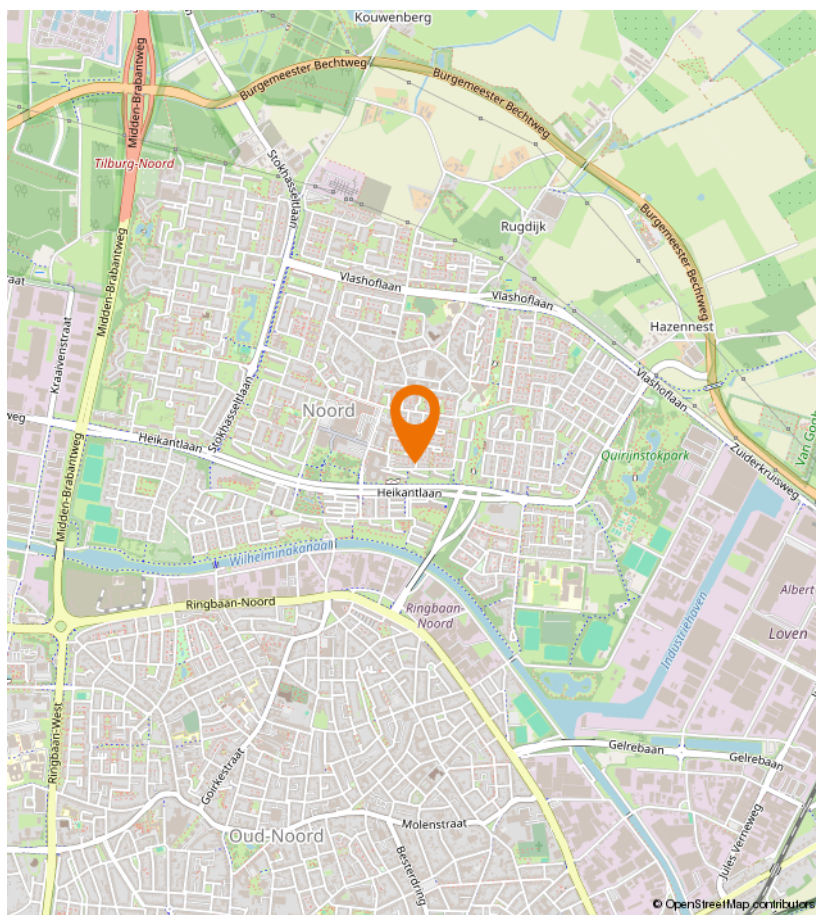
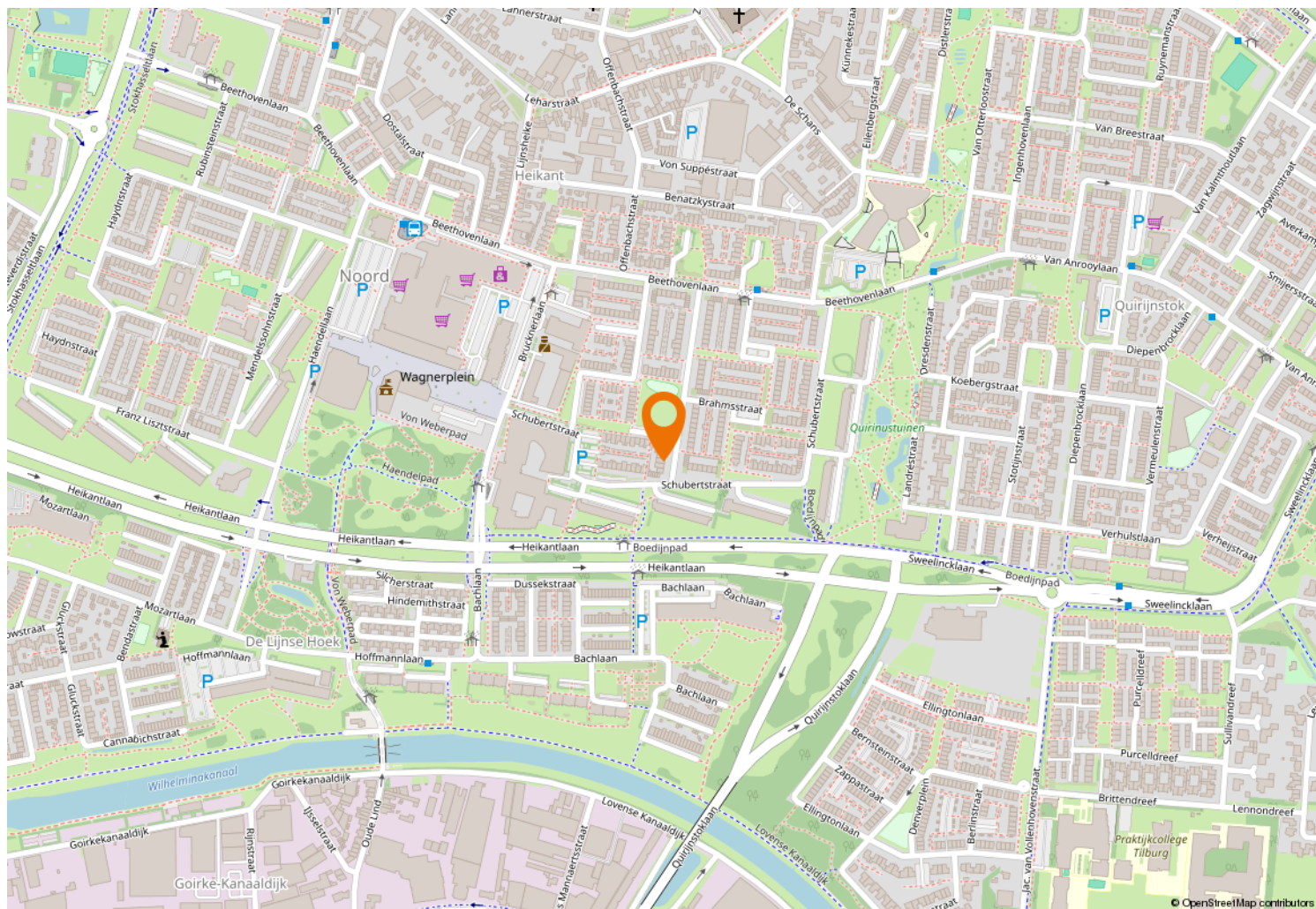
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie T
Perceel 932

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.

