

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



OBRECHTSTRAAT 2, TILBURG

€ 375.000 k.k.



WELKOM BIJ OBRECHTSTRAAT 2



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

Welkom bij **Obrechtstraat 2** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ willem.snoeren@vanhuyse.nl

☎ 0162-241152



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1973
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Hoekwoning
Inhoud	521 m ³
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas



Woonoppervlakte
134 m²



Balkon oppervlakte
12 m²



Kamers
5



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Obrechtstraat 2, Tilburg: Ruimte voor het hele gezin met o.a. een riante tuin, vier slaapkamers, zonnig dakterras en inpandige garage.

Ben je op zoek naar een plek waar je kinderen veilig kunnen opgroeien en waar je zelf geniet van rust, ruimte en privacy? De Obrechtstraat 2 ligt in een buurt die geliefd is bij gezinnen vanwege het vele groen en de kindvriendelijke opzet. Hier woon je op loopafstand van het Quirijnstokpark, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Een ideale basis voor een volgende stap.

De indeling

Begane grond: Multifunctioneel en praktisch

Bij aankomst parkeer je de auto eenvoudig op de eigen oprit of in de inpandige garage met elektrische deur aan de voorzijde. Via de entree met meterkast bereik je de hal, die toegang biedt tot de trapopgang, een praktische trapkast en de wasruimte. Hier bevindt zich ook de gemoderniseerde toiletruimte. Aan de achterzijde vind je een multifunctionele kamer die dankzij de aanbouw extra ruim is. Met de dubbele deuren naar de achtertuin is deze kamer perfect te gebruiken als vierde slaapkamer, werkkamer of speelkamer voor de kinderen. Het is zelfs mogelijk om een praktijkruimte te realiseren met een eigen entree via de achtertuin.

Eerste verdieping: Licht en buitenleven

De eerste verdieping is ingericht als de centrale leefruimte. De woonkamer is ruim en profiteert van veel natuurlijk lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling, voorzien van een gaskookplaat,

afzuigkap, magnetron, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken stap je direct het royale dakterras op. Hier geniet je van veel privacy en een vrij uitzicht over het omliggende groen.

Tweede verdieping: Drie slaapkamers en moderne badkamer

Op de bovenste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, terwijl de andere twee kamers aan de voorzijde zijn gesitueerd. De centraal gelegen badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een hangend toilet met een sfeervolle nis.

Tuin en buitenruimte

Een van de grootste pluspunten van deze woning is de buitenruimte. Naast het dakterras beschik je over een achter- en zijtuin. Bijzonder is dat de zijtuin van circa 215 m² kosteloos in gebruik is van de gemeente (schriftelijk vastgelegd). Dit betekent dat je het genot hebt van een perceel dat aanzienlijk groter is dan de eigen grond, ideaal voor tuinliefhebbers of spelende kinderen. De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten.

OMSCHRIJVING

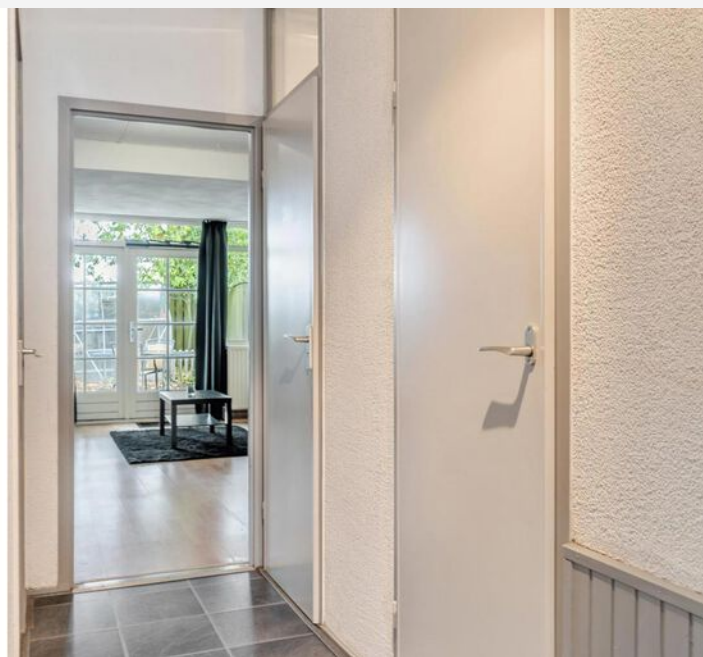
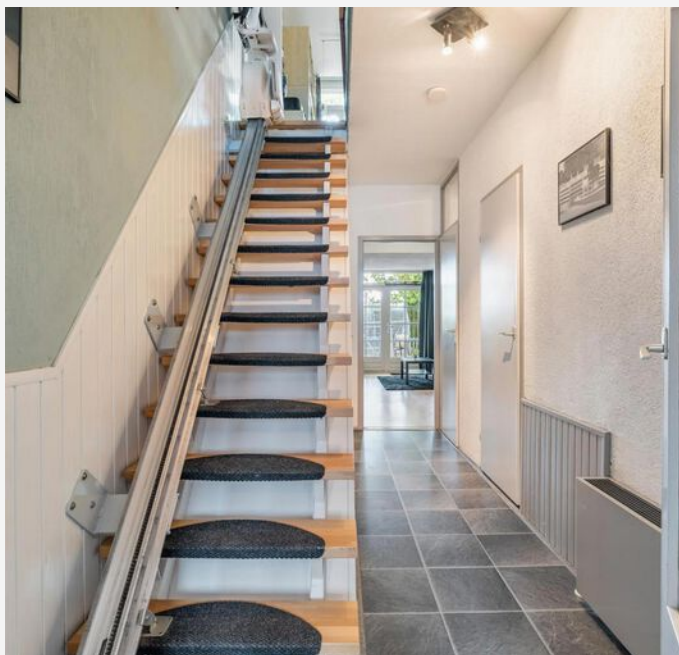
Omgeving

De woning ligt op een uitstekende locatie in een groene omgeving. Het Quirijnstokpark en diverse speelvoorzieningen liggen op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen ben je zo bij winkelcentrum Wagnerplein en er bevindt zich ook een supermarkt om de hoek.

Daarnaast zijn de uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar, wat de woning ook praktisch maakt voor woon-werkverkeer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1973 maar op veel vlakken gemoderniseerd
- Woonoppervlakte: ca. 134 m²
- Energielabel: C
- Onderhoud: Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, dakbedekking van het hoofddak is circa 10 jaar geleden vernieuwd.
- Duurzaamheid: Voorzien van zonnepanelen (huurcontract ter overname).
- Parkeren: Inpandige garage én parkeergelegenheid op eigen oprit. Voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- Extra grond: De zijtuin van ca. 229 m² is kosteloos in gebruik van de gemeente.





















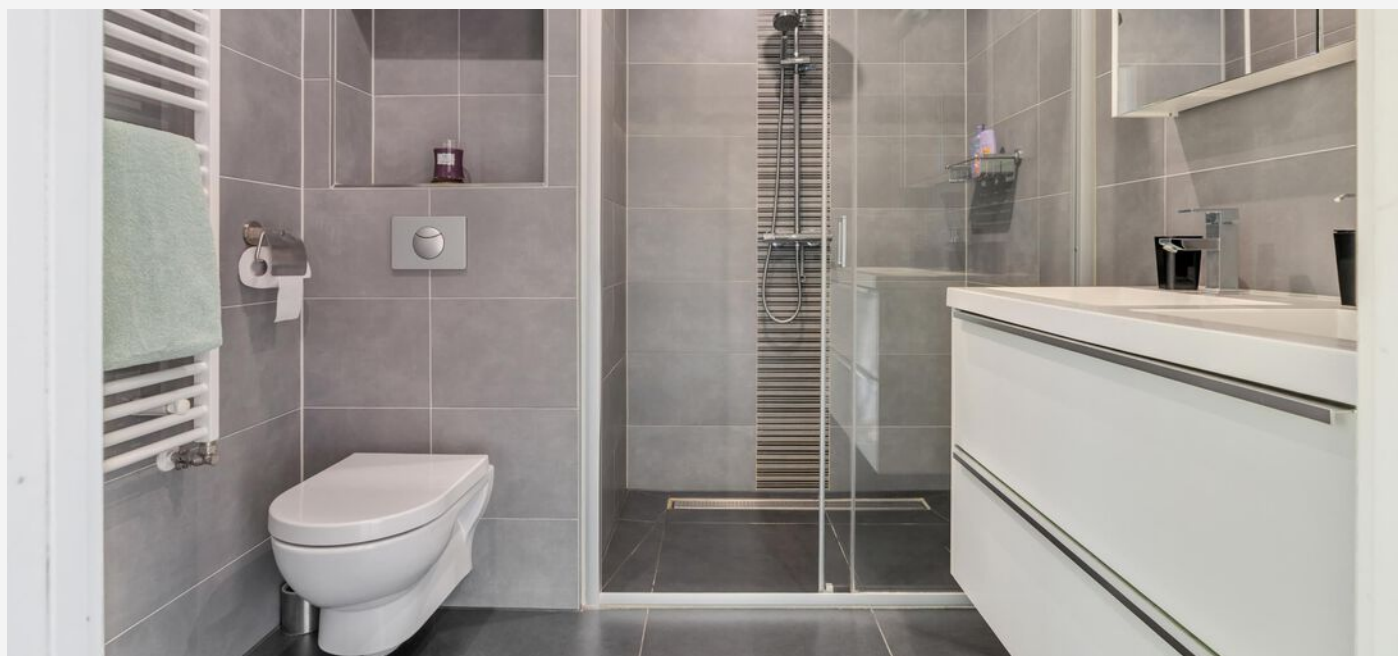
















PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Tilburg, Tilburg, 971, 971

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom, Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1420, 1907

KADASTRALE SECTIE

S, S

GEMEENTE

Tilburg, Tilburg

PERCEELOPPERVLAKTE

113 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie S
Perceel 1420

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 december 2025
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.

kadaster



LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN

This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or legal stationery. There are no margins, text, or other markings on the page.



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl