



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DE SCHANS 1



Vraagprijs
€ 400.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DE SCHANS 1, TILBURG

Aan De Schans in Tilburg staat een woning die je al bij binnenkomst weet te verrassen. Achter de gevel schuilt een heerlijk ruim en compleet huis met een prettige indeling, vier slaapkamers en vooral: een tuin die je een gevoel van vrijheid geeft dat je niet iedere dag tegenkomt. Met een diepte van maar liefst circa 17 meter loopt de achtertuin ver door en grenst deze aan een groen open veld met volwassen bomen. Hierdoor kijk je vanuit de woning niet direct tegen bebouwing aan, maar ervaar je juist volop groen en ruimte. De woning werd in 2012 flink gemoderniseerd en is sindsdien op diverse punten verder verbeterd. Zo werd onder meer de keuken vernieuwd, de badkamer aangepakt en de woning voorzien van energiebesparende beglazing. In 2025 kwam daar een glazen overkapping aan de achtergevel bij, compleet met ledverlichting. Een fijne plek om al vroeg in het voorjaar van het buitenleven te genieten en op warme zomeravonden nog nét wat langer buiten te blijven. Met circa 120 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een diepe tuin en een verrassend vrij uitzicht aan de achterzijde is dit een woning die comfort en sfeer moeiteloos combineert.

De Schans: rustig wonen met Tilburg binnen handbereik

De Schans ligt in een prettige woonomgeving in Tilburg, waar het dagelijkse leven zich op een ontspannen manier laat combineren met de dynamiek van de stad. Hier woon je in een omgeving waar ruimte en groen een belangrijke rol spelen, terwijl voorzieningen en het centrum van Tilburg goed bereikbaar zijn. De ligging maakt De Schans een fijne uitvalsbasis voor wie graag alles binnen handbereik heeft. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen kun je terecht in de directe omgeving.

Ook wanneer je de gezelligheid van Tilburg wilt opzoeken, hoef je niet ver te reizen. En juist wanneer je thuiskomt, merk je het verschil. De diepe achtertuin en het groene open veld achter de woning zorgen voor een aangename ruimtelijkheid. Het groen vormt als het ware een verlengstuk van de tuin en geeft de achterzijde van de woning een bijzonder vrij karakter.

Een plek dus waar je de voordelen van wonen in Tilburg combineert met een verrassend groen gevoel.

Een entree die meteen ruimtelijk aanvoelt

De woning verrast direct bij binnenkomst. De ruime hal geeft een prettig gevoel van welkom en vormt een mooie eerste kennismaking met de woning. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken op de begane grond bereikbaar en is er toegang tot het moderne toilet. De sfeer is verzorgd en eigentijds, waardoor je hier zonder grote werkzaamheden kunt intrekken. De basis is rustig en neutraal, zodat je met je eigen interieurstijl gemakkelijk je thuis van deze woning kunt maken.

Een woonkamer met een fijne, vierkante indeling

De woonkamer heeft een heerlijke vierkante indeling, waardoor je verrassend veel mogelijkheden hebt voor het creëren van verschillende zithoeken. De ruimte voelt daardoor niet alleen royaal, maar ook praktisch en gezellig aan. Aan de achterzijde zorgen de ruime raampartijen voor veel contact met de tuin. Het groen buiten krijgt hierdoor letterlijk een plek binnen. De tuindeur maakt de verbinding met buiten compleet: op een mooie dag zet je deze eenvoudig open en loopt het wonen als vanzelf door richting de tuin. Een extra



sfeervolle toevoeging is de glazen overkapping die in 2025 aan de achtergevel is geplaatst. Met de geïntegreerde ledverlichting ontstaat hier een fijne plek om te ontspannen, te borrelen of uitgebreid te tafelen. Ook wanneer de avond wat frisser wordt, blijf je hier dankzij de overkapping heerlijk van het buitenleven genieten.

Een keuken waar koken en gezelligheid samenkomen

De halfopen woonkeuken sluit mooi aan op de woonkamer en vormt daarmee een natuurlijk onderdeel van de leefruimte. De L-vormige keukenopstelling biedt volop werk- en bergruimte en is compleet uitgerust met onder andere een 5-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Door de halfopen opstelling houd je tijdens het koken contact met de woonkamer. Zo blijft degene die staat te koken onderdeel van het gesprek, terwijl de woonkamer tegelijkertijd zijn eigen sfeer behoudt. Het is zo'n keuken die uitnodigt om niet alleen snel iets klaar te maken, maar juist samen te koken en de dag gezellig af te sluiten.

Drie slaapkamers en een comfortabele badkamer

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is royaal en beschikt over een praktische inbouwkast en een wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één eveneens beschikt over een inbouwkast en de andere over handige knieschotbergruimte. Hierdoor is er volop flexibiliteit. Een slaapkamer voor de ouders, kamers voor de kinderen, een thuishok of juist een hobbyruimte: de woning beweegt gemakkelijk mee met verschillende woonwensen. De badkamer vormt een verzorgd geheel en is voorzien van een inloofdouche,

dubbele wastafel met twee waskommen op een stijlvol houten meubel, designradiator en zwevend toilet. De combinatie van materialen geeft de ruimte een rustige en eigentijdse uitstraling.

Een vierde slaapkamer met extra mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een voorzolder met praktische bergruimte, een vierde slaapkamer en een separate wasruimte. De vierde slaapkamer is een fijne extra ruimte die op verschillende manieren gebruikt kan worden. Als slaapkamer voor een ouder kind, logeerkamer, werkkamer of rustige plek om je terug te trekken: de mogelijkheden zijn veelzijdig. Op deze verdieping zijn in 2025 bovendien twee nieuwe kunststof kozijnen met draai-/kiepramen geplaatst. Hierdoor profiteert de verdieping van een frisse, moderne uitstraling en extra gebruiksgemak.

Instapklaar wonen met aandacht voor comfort

Deze woning is met recht instapklaar te noemen. De belangrijkste moderniseringsslag vond plaats in 2012, waarbij onder andere de keuken en badkamer werden aangepakt en de woning op diverse punten werd gemoderniseerd. Daarnaast is de woning voorzien van energiebesparende beglazing en dakisolatie. Het huidige energielabel is C, na het vaststellen van dit energielabel zijn echter nog 7 zonnepanelen geplaatst, waarmee de woning verder is verduurzaamd.

Een tuin die je iedere dag opnieuw verrast

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote sfeermakers van deze woning. Met een diepte van circa 17 meter is er volop ruimte om verschillende



buitenplekken te creëren. Een terras om te eten, een plek voor de loungeset, ruimte voor groen of speelruimte voor kinderen: het kan hier allemaal. Maar het is vooral de ligging aan het groene open veld die deze tuin bijzonder maakt. Achter de tuin staan prachtige bomen en is er geen directe bebouwing die het zicht domineert. Daardoor ontstaat een heerlijk vrij en groen gevoel. De tuin ligt op het zuidoosten, waardoor je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is bovendien voorzien van verlichting, stopcontacten, een buitenkraan en een eigen achterom. Achter op het perceel bevindt zich een overdekt terras van circa 14 m² met verlichting en bergruimte. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtend of een gezellige borrel met vrienden. Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een stenen berging met elektriciteit, ideaal voor fietsen, tuinspullen en andere praktische zaken.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1977;
Woonoppervlak: circa 120 m²;
Perceeloppervlak: circa 188 m²;
Inhoud: circa 449 m³;
Vier slaapkamers;
Diepe achtertuin van circa 17 meter;
Achtertuin gelegen op het zuidoosten;
Vrij en groen uitzicht aan de achterzijde;
Glazen overkapping met ledverlichting geplaatst in 2025;
Twee nieuwe kunststof kozijnen met draai-/kiepramen op de tweede verdieping, geplaatst in 2025;
Zeven zonnepanelen;
Energietabel C, geldig tot en met 29-10-2029;
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 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 toegepast. 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	120 m ²
Perceeloppervlakte	188 m ²
Inhoud	449 m ³
Bouwjaar	1977











































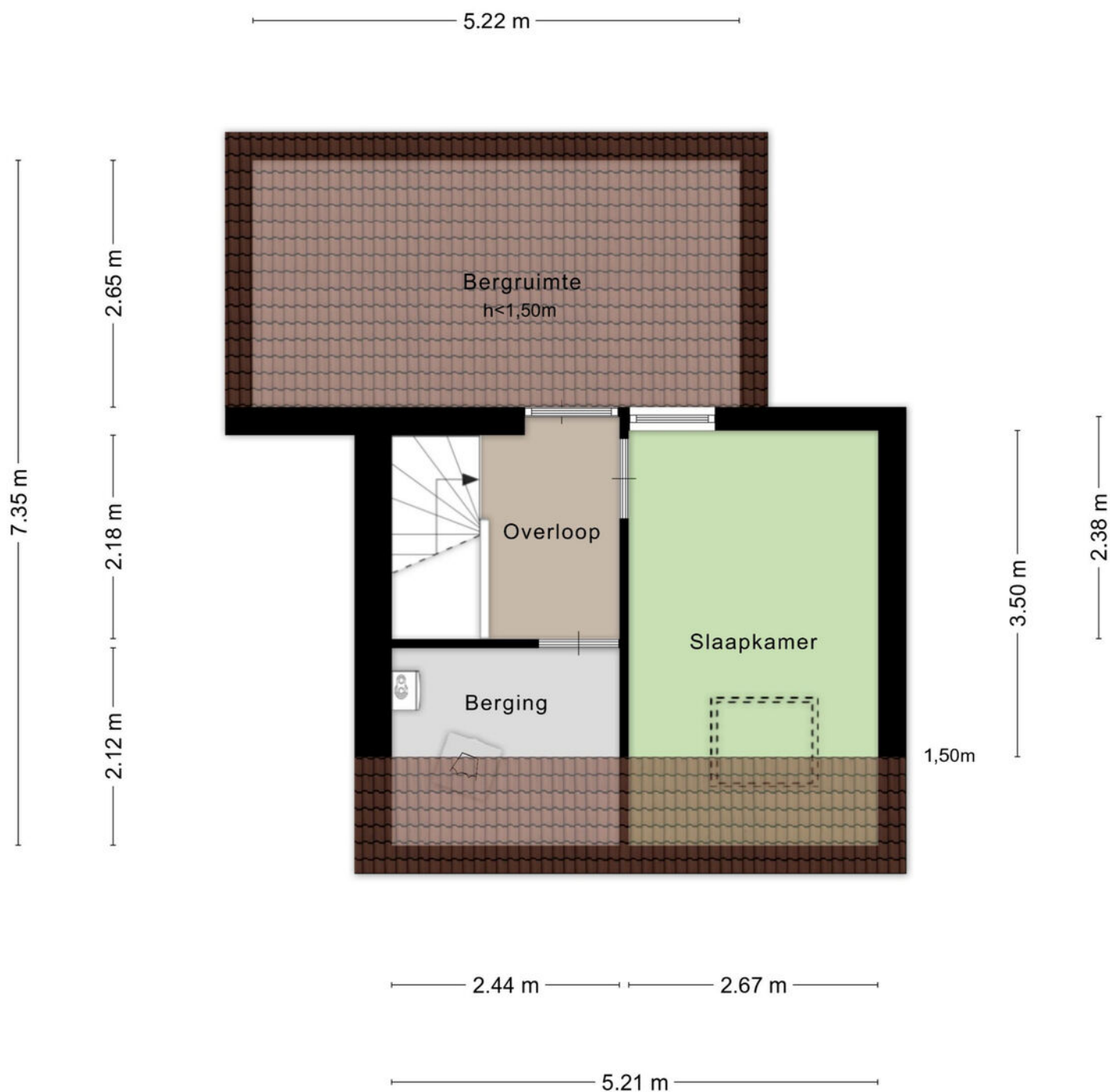
PLATTEGROND



PLATTEGROND

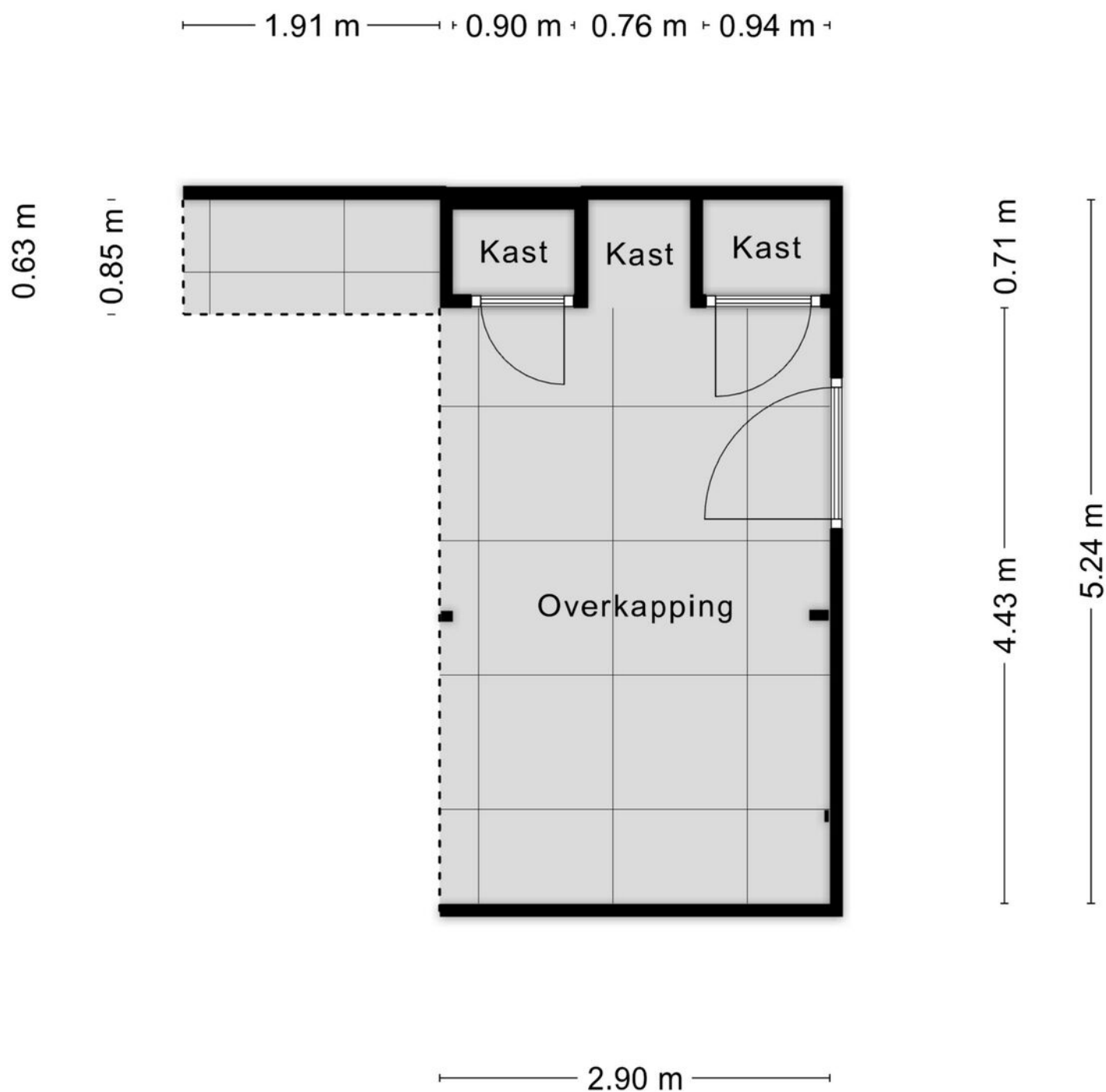


PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

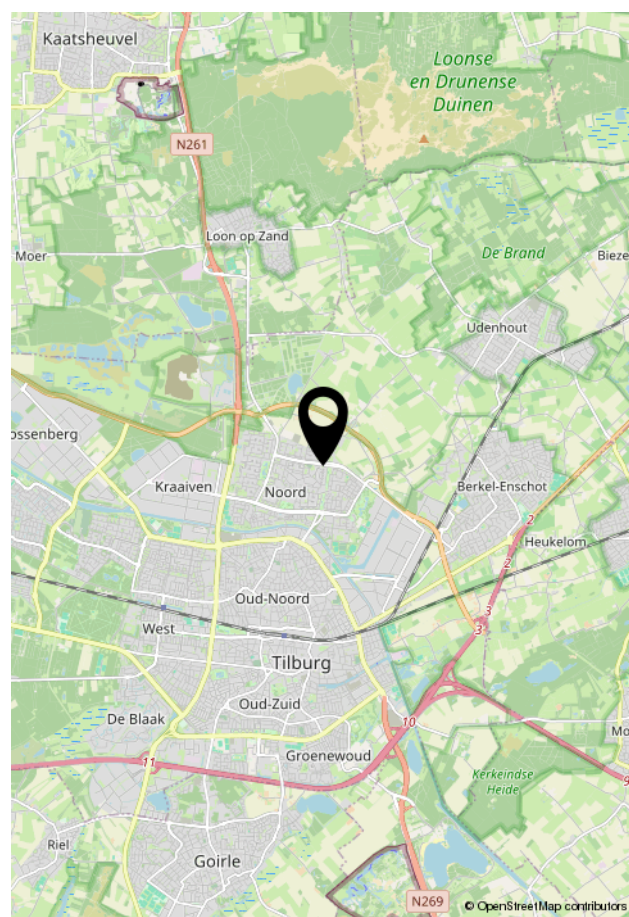
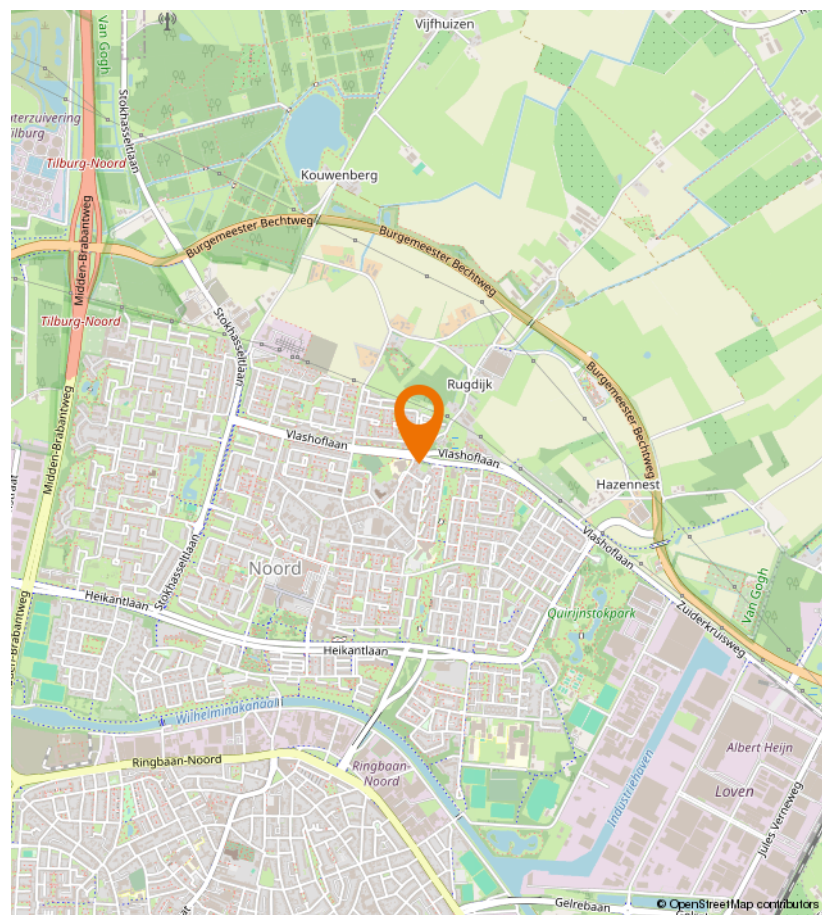
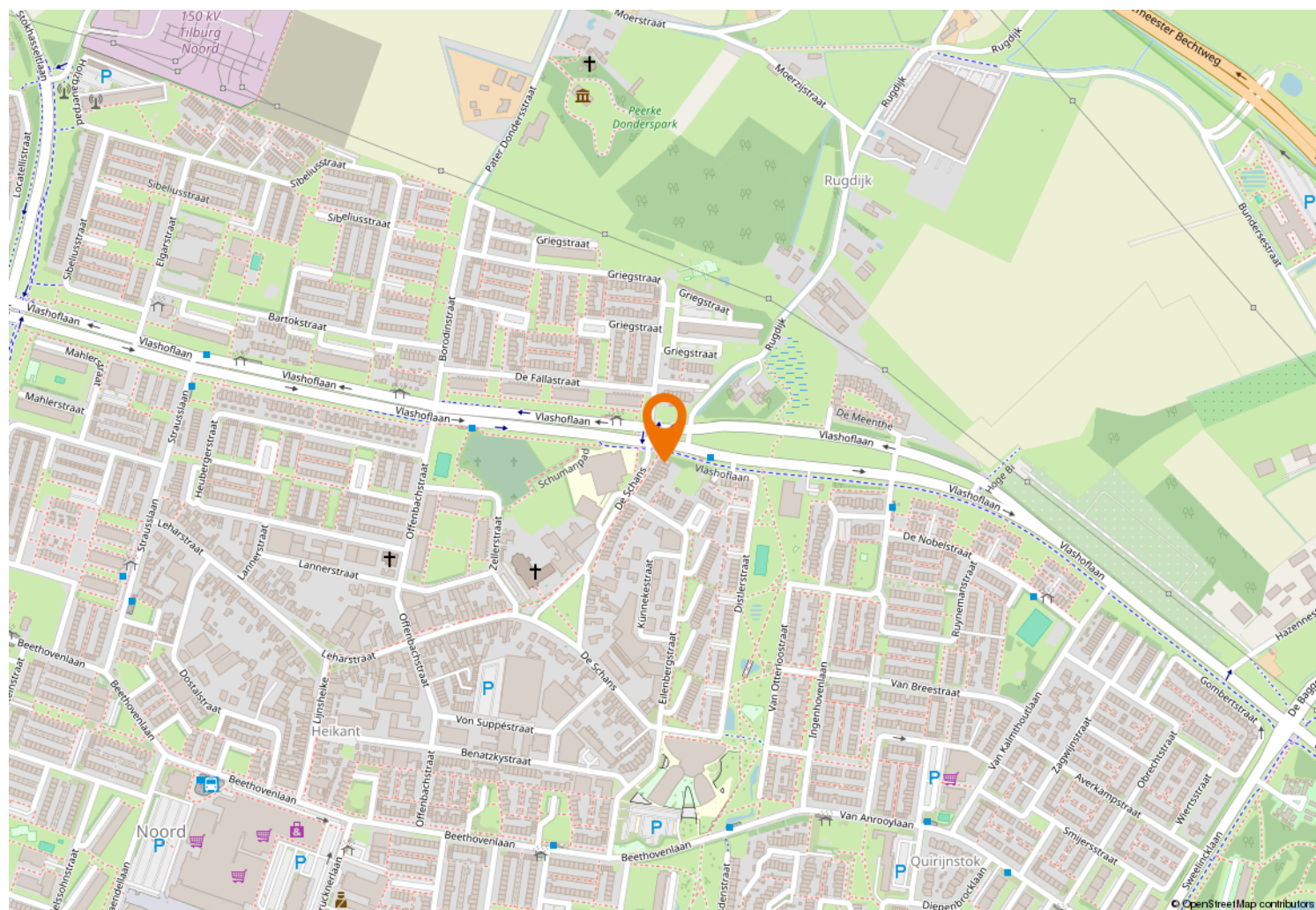
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie S
Perceel 2651

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.

