



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GARDIAANHOF 49



Vraagprijs
€ 290.000 k.k.

OMSCHRIJVING

GARDIAANHOF 49 TILBURG

Wonen op een verborgen parel in hartje Tilburg

Sommige plekken voelen direct bijzonder. Gardiaanhof is zo'n plek. Verscholen achter de levendige Korvelseweg ligt een rustige, groene woonomgeving waar de drukte van de stad plaatsmaakt voor fluitende vogels, volwassen bomen en een ontspannen sfeer. Hier woon je aan de rand van een sfeervolle kloostertuin en een groen stadspark, terwijl het bruisende centrum van Tilburg letterlijk op loopafstand ligt.

De wijk St. Anna staat bekend om haar prettige combinatie van karakter en gemak. De gezellige Korvelseweg vormt het kloppende hart van de buurt, met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, ambachtelijke winkels, supermarkten en lokale ondernemers die de straat haar authentieke uitstraling geven. Even verderop lonken de terrassen, restaurants, bioscopen en culturele hotspots van het Tilburgse stadscentrum. Ook het centraal station bereik je binnen enkele minuten wandelen, waardoor zowel de stad als de rest van Brabant altijd dichtbij zijn.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de Ringbanen rijd je bovendien snel richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch. Gardiaanhof biedt daarmee het beste van twee werelden: een rustige, groene thuisbasis met alle levendigheid van de stad binnen handbereik.

Rust boven de stad

Op de vierde en tevens bovenste verdieping ontvouwt zich een appartement dat direct een gevoel van ruimte en rust oproept. Geen bovenburen, volop privacy en een

prachtig vrij uitzicht over het omliggende groen maken dit een plek waar je iedere dag opnieuw kunt genieten van een ontspannen woongevoel. Het energielabel A en de uitstekende isolatie zorgen daarbij niet alleen voor comfort, maar ook voor een aangenaam energiezuinig thuis.

Licht dat de ruimte laat leven

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de overvloed aan daglicht op. De grote raampartijen trekken het buitengevoel naar binnen en creëren een lichte, open leefruimte waar ieder moment van de dag zijn eigen sfeer heeft. De houtlook laminaatvloer loopt vrijwel naadloos door het gehele appartement en zorgt voor een warme, rustige basis die iedere ruimte met elkaar verbindt.

Vanuit de woonkamer open je de deur naar het terras, een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie of juist af te sluiten terwijl je uitkijkt over de stad. Dankzij de ligging op de bovenste verdieping geniet je hier van veel privacy, een vrij gevoel en een mooi uitzicht over de omgeving.

Een keuken waar gemak en gezelligheid samenkomen

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en nodigt uit tot lange avonden tafelen en ontspannen koken. De moderne uitvoering combineert een strakke uitstraling met veel praktische bergruimte. Dankzij de complete inbouwapparatuur – waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie – is de keuken volledig ingericht voor dagelijks comfort.

Aangrenzend bevindt zich een bijzonder praktische inpandige berging. Hier vind je de gloednieuwe Remeha



cv-ketel uit 2026, de aansluitingen voor de wasapparatuur én de mechanische ventilatie-unit. Alles netjes uit het zicht, precies zoals je het graag wilt.

Ontwaken met uitzicht op het groen

De royale slaapkamer voelt als een rustige hotelkamer waar je iedere ochtend ontspannen wakker wordt. Er is bovendien volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed én een royale garderobekast.

Comfort dat klopt tot in de details

Ook de badkamer sluit perfect aan bij de verzorgde uitstraling van het appartement. De ruimte is compleet ingericht met een douche, toilet en een wastafel met ondermeubel, waardoor functionaliteit en comfort moeiteloos samenkomen.

Zorgeloos wonen begint beneden

Het wooncomfort stopt niet bij de voordeur. Het appartementencomplex beschikt over een representatieve entree met lift, bellentableau en brievenbussen, waardoor je altijd prettig thuiskomt. Daarnaast is er een gezamenlijke afgesloten fietsenstalling aanwezig. Een parkeerplaats in de parkeergarage is eventueel los bij te kopen.

Het gebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing, ventilatieroosters en veiligheidssloten. Alles draagt bij aan een comfortabel, veilig en onderhoudsarm woongevoel.

Kenmerken op een rij:

- Parkeerplaats in de parkeergarage los bij te kopen indien gewenst
- Bouwjaar: 2008
- Woonoppervlak: 62 m²
- Inhoud: 206 m³
- Energielabel A, geldig tot en met 11-12-2030
- NEN 2580 meetrapport* aanwezig
- Modern tweekamerappartement op een rustige én centrale locatie
- Gelegen op de vierde (bovenste) verdieping zonder bovenburen
- Vrij uitzicht over groen, de kloostertuin en het stadspark
- Ruim balkon
- Gezamenlijke afgesloten fietsenstalling
- Volledig geïsoleerd met kunststof kozijnen en HR++ beglazing
- Nieuwe Remeha cv-ketel uit 2026
- Doorlopende houtlook laminaatvloer voor een warme uitstraling
- Moderne open keuken met complete inbouwapparatuur
- Praktische inpandige berging met extra bergruimte
- Centrum van Tilburg én het centraal station op loopafstand
- Actieve VvE met een bijdrage van €133,- per maand
- Een instapklaar appartement waar comfort, rust en de dynamiek van de stad perfect samenkomen.

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



KENMERKEN

Woonoppervlakte	62 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	206 m ³
Bouwjaar	2008

























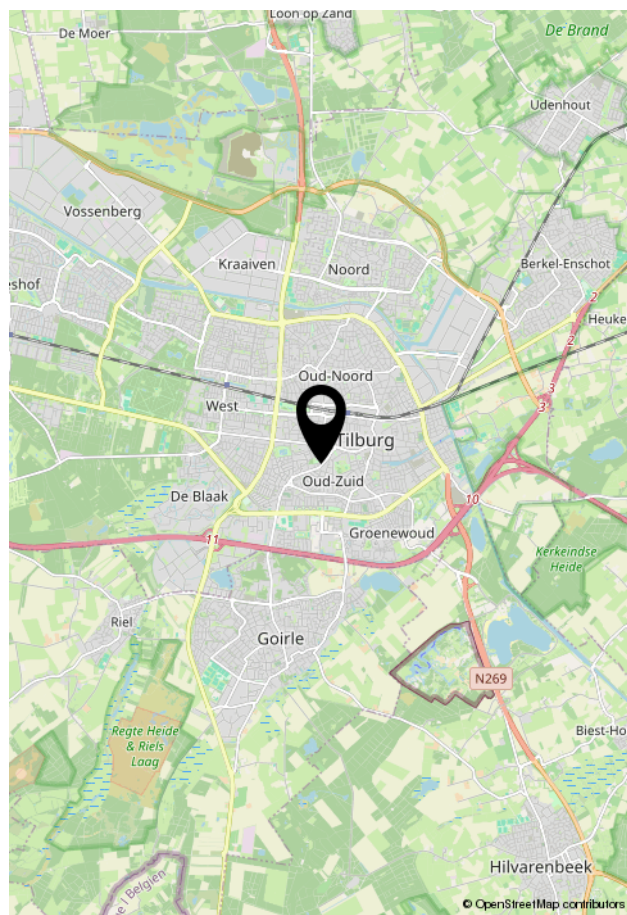
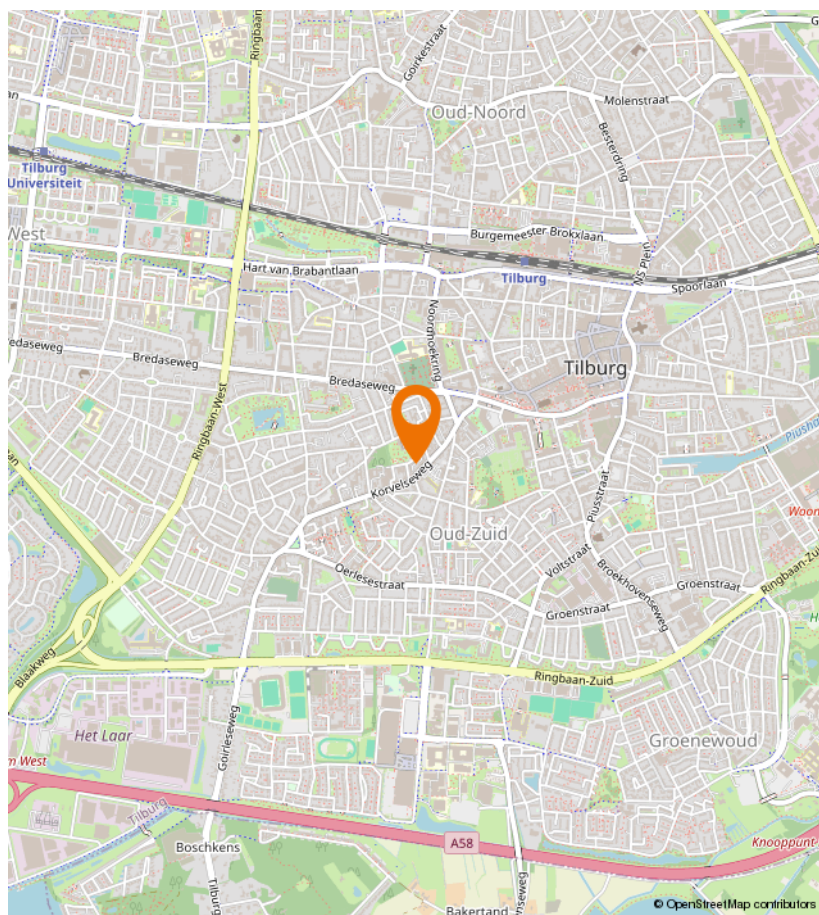
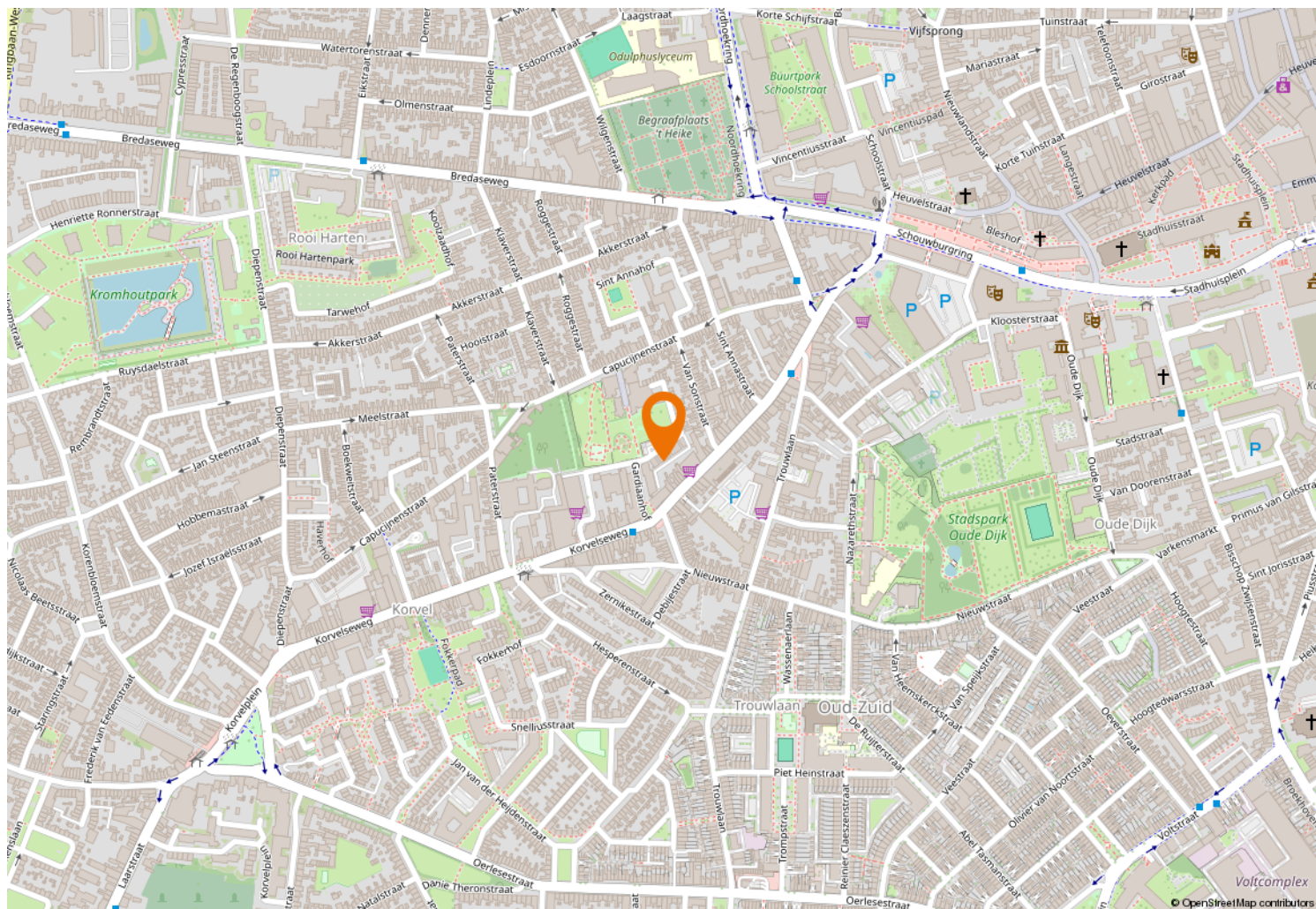




PLATTEGROND



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.

