



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

FRANÇOIS BRANDTHOF 11



Vraagprijs
€ 835.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

FRANÇOIS BRANDTHOF 11 TILBURG

In de jonge en populaire wijk Willemsbuiten ligt deze indrukwekkende geschakelde woning aan de François Brandthof. Een rustige straat met een eigentijdse uitstraling, brede opzet en veel groen, waar kinderen veilig kunnen spelen en burens elkaar nog kennen. Hier woon je in een omgeving die voelt als een dorp, terwijl alle voorzieningen van de stad letterlijk om de hoek liggen.

Op loopafstand vind je de Jumbo Foodmarket, bioscoop Pathé, diverse sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Ook het centrum van Tilburg, de Spoorzone en het sfeervolle Piushavengebied bereik je binnen enkele minuten. Zin in een wandeling of fietstocht? De groene omgeving richting Goirle en natuurgebieden zoals de Oude Warande liggen verrassend dichtbij.

Willemsbuiten staat bekend om haar duurzame karakter, moderne architectuur en prettige leefomgeving. Het is een wijk waar comfort, rust en bereikbaarheid perfect samenkomen. En precies dat gevoel zet zich voort zodra je deze woning binnenstapt.

Een woning die iedere verwachting overtreft
Binnenkomen en direct thuiskomen

Sommige woningen voelen direct goed. Zodra je de voordeur opent, ervaar je de rust, de ruimte en de hoogwaardige afwerking die deze woning zo bijzonder maken. Het lichte interieur, de strakke gestucte wanden en de subtiele plafondafwerking zorgen voor een tijdloze basis waarin iedere ruimte naadloos in elkaar overloopt.

De prachtige visgraat PVC-vloer op de begane grond vormt samen met de royale raampartijen een sfeervol geheel waarin daglicht vrij spel krijgt. Het resultaat is een woonkamer die tegelijkertijd ruim, warm en uitnodigend aanvoelt.

En het mooiste? Dankzij vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.

Het hart van het huis: een keuken om in te leven

De keuken is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning. Het royale kook- en spoeliland nodigt uit tot lange avonden met vrienden of een ontspannen ontbijt in de ochtendzon. Uiteraard ontbreekt het ook hier aan niets, met onder andere een Quooker, BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasser.

De combinatie van lichte greepeloze fronten, een donker werkblad en de stijlvolle zwarte accenten geeft de keuken een luxe hoteluitstraling.

De imposante kastenwand is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder:

- stoomoven;
- oven;
- warmhoudlade;
- ingebouwde koffiemachine.

Een extra leefruimte met eindeloze mogelijkheden

Waar vroeger de garage zat, vind je nu een verrassend ruime en volledig geïsoleerde leefruimte. Deze slimme uitbreiding maakt het huis nóg veelzijdiger.



Droom je van een stijlvolle thuiswerkplek, een speelkamer voor de kinderen, een hobbyruimte of een extra tv-kamer? Hier kan het allemaal. Aansluitend bevindt zich bovendien een praktische berging, waardoor functionaliteit en comfort hand in hand gaan.

Verdieping waar rust centraal staat

De brede trap brengt je naar een eerste verdieping die dezelfde luxe uitstraling ademt als de rest van het huis.

Hier vind je twee royale slaapkamers die volop ruimte en rust bieden. De master bedroom beschikt bovendien over een heerlijke walk-in closet, waardoor iedere ochtend begint met een gevoel van luxe. Extra aantrekkelijk is dat deze walk-in closet eenvoudig af te scheiden is van de master bedroom, waardoor je met relatief beperkte aanpassingen een derde volwaardige slaapkamer op deze verdieping kunt creëren. Ideaal voor een groeiend gezin, een thuiswerkplek of een logeerkamer.

De moderne badkamer voelt als een eigen wellnessruimte. Grote antracietkleurige tegels, reliëfwanden, zwarte accenten, een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet zorgen voor een stijlvolle en ontspannen sfeer waarin je iedere dag comfortabel begint.

Praktisch detail: aan de achterzijde zijn de ramen voorzien van rolluiken, waardoor je hier geniet van extra privacy, comfort en een aangename nachtrust.

Een zolder die meegroeit met jouw woonwensen

De tweede verdieping verrast opnieuw door haar royale afmetingen. Hier bevindt zich een volwaardige derde slaapkamer, een aparte technische ruimte en een praktische wasruimte.

Ook deze verdieping is keurig afgewerkt met een lichte houtlook laminaatvloer en profiteert vanzelfsprekend van de vloerverwarming en vloerkoeling. Of je nu een tienerkamer, logeerkamer of extra werkplek zoekt: deze verdieping past zich moeiteloos aan jouw levensfase aan.

Buiten genieten tot in de late uurtjes

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Groene borders zorgen voor een zachte uitstraling, terwijl de strakke bestrating het moderne karakter van de woning onderstreept.

Onder de stijlvolle overkapping met glazen wanden en een lichtkoepel ontstaat een plek waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Of het nu een zomerse barbecue is, een rustige ochtend met koffie of een lange avond met vrienden: deze tuin maakt elk moment bijzonder.

Duurzaamheid die je iedere dag merkt

Deze woning combineert luxe moeiteloos met toekomstbestendig wonen. De warmtepomp, het WTW-systeem, de 16 zonnepanelen en het nieuwe energielabel A+++ zorgen voor een uiterst energiezuinige woning met een hoog wooncomfort.

Hier woon je niet alleen stijlvol, maar ook slim.



Pluspunten van deze woning:

- Bouwjaar: 2021
- Woonoppervlakte: 176 m²
- Perceel: 245 m²
- Inhoud: 646 m³
- Energielabel A+++, warmtepomp, WTW-systeem en 16 zonnepanelen
- Vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen
- Rolliiken op de eerste verdieping aan de achterzijde
- Alle wanden gestuct en plafonds voorzien van strak spuitwerk
- Visgraat PVC-vloer op de begane grond en laminaat op de verdiepingen
- Uitgebouwde en volledig geïsoleerde voormalige garage als extra leefruimte
- Luxe keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Extra kamer op de begane grond + berging
- Twee slaapkamers, waarvan één met walk-in closet en een ruime badkamer op de eerste verdieping
- Royale zolder met slaapkamer en wasruimte
- Fraai aangelegde tuin met stijlvolle overkapping
- Een moderne gezinswoning waar luxe, ruimte en duurzaamheid samenkomen, helemaal klaar om van te genieten.

Wil jij deze ruime en eigentijdse geschakelde 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 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

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.

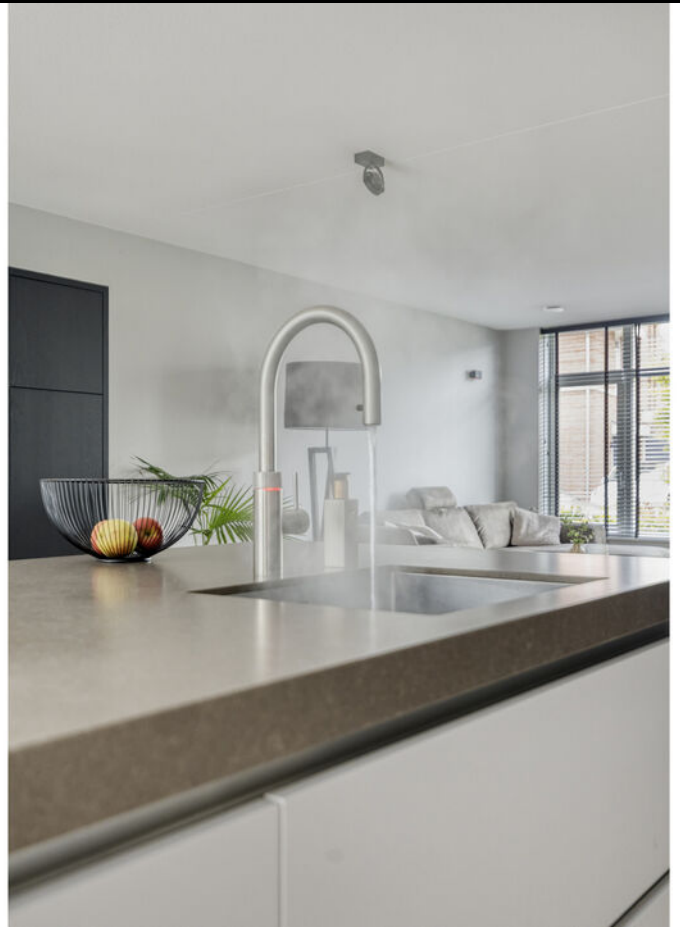


KENMERKEN

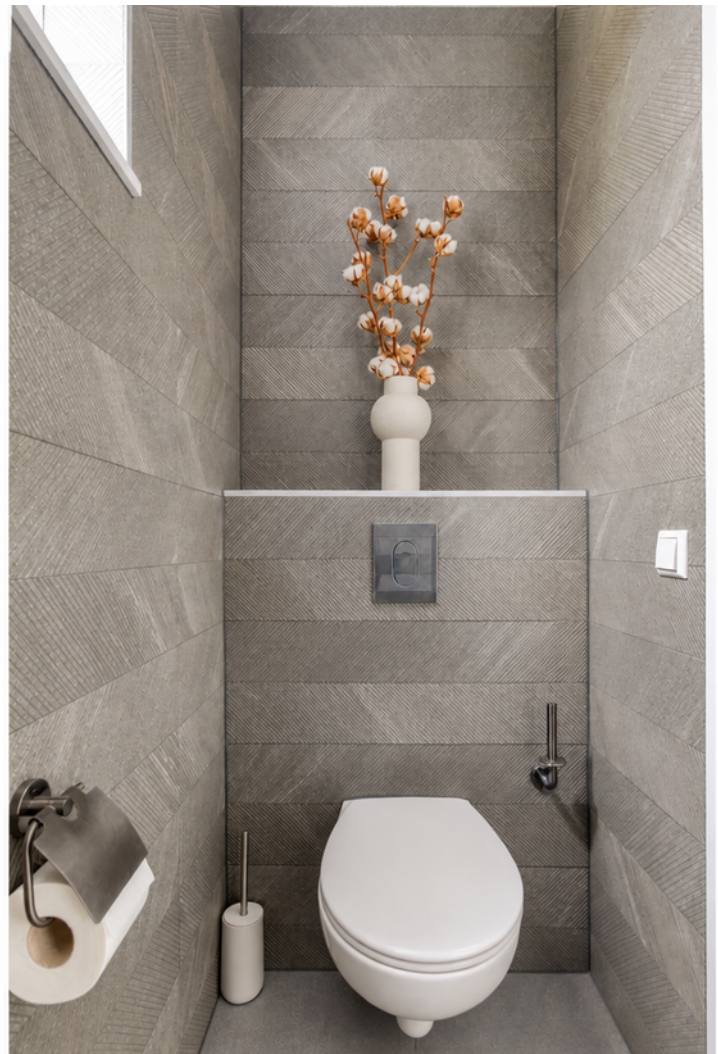
Woonoppervlakte	176 m ²
Perceeloppervlakte	245 m ²
Inhoud	646 m ³
Bouwjaar	2021









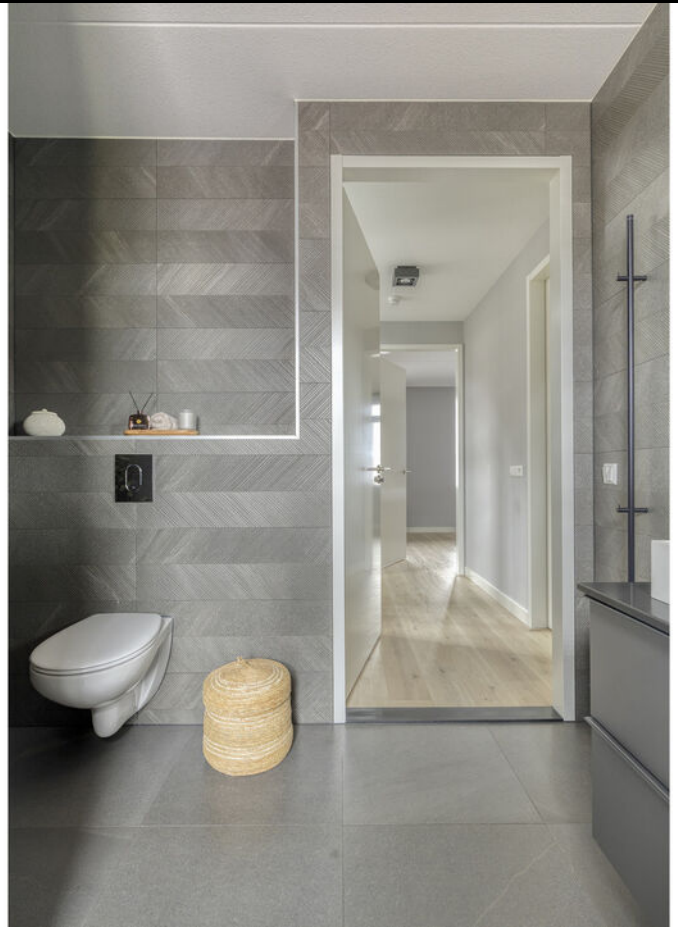




























PLATTEGROND



PLATTEGROND

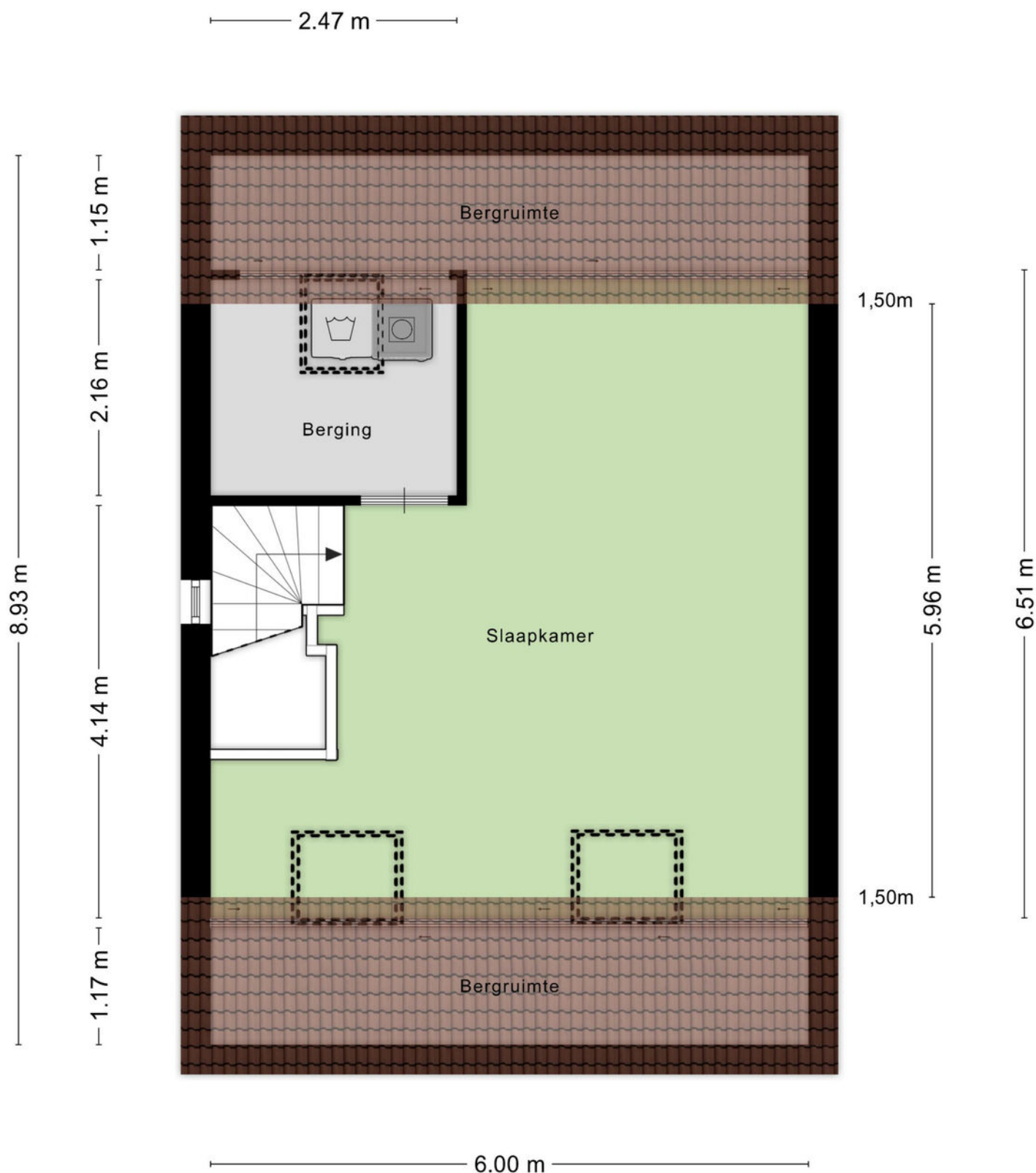


ALTERNATIEVE PLATTEGROND



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
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie Z
Perceel 2713

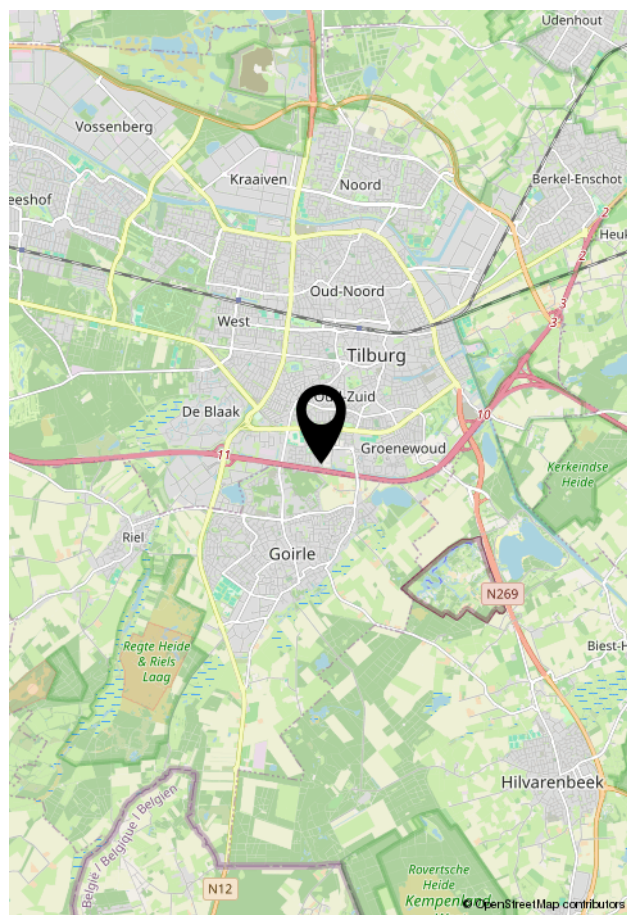
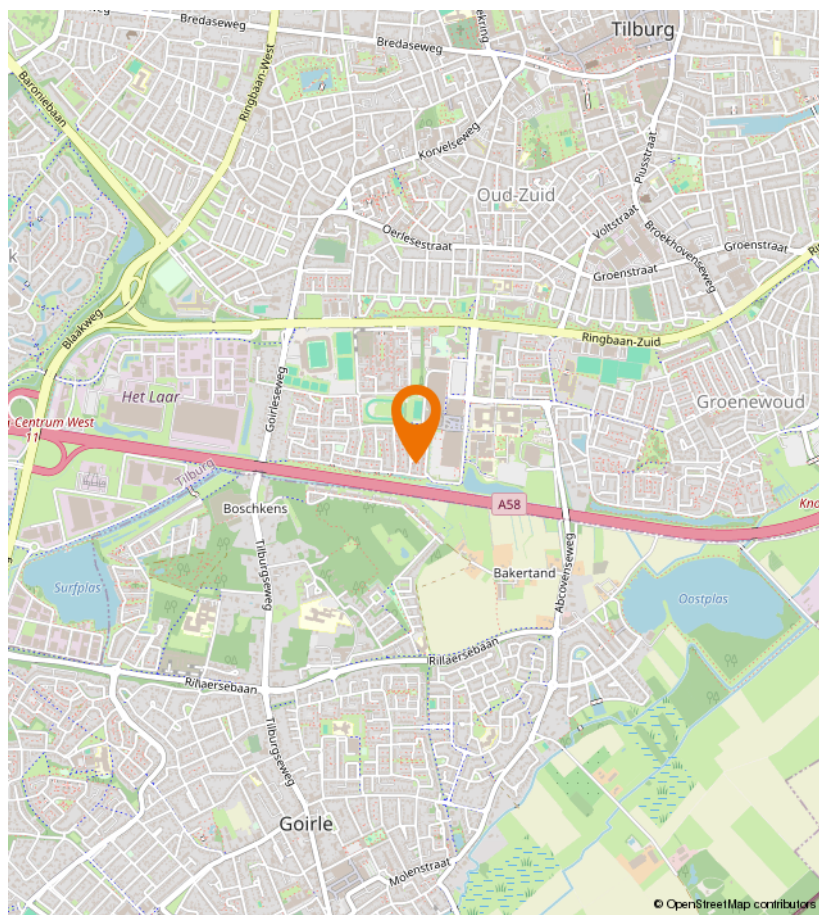
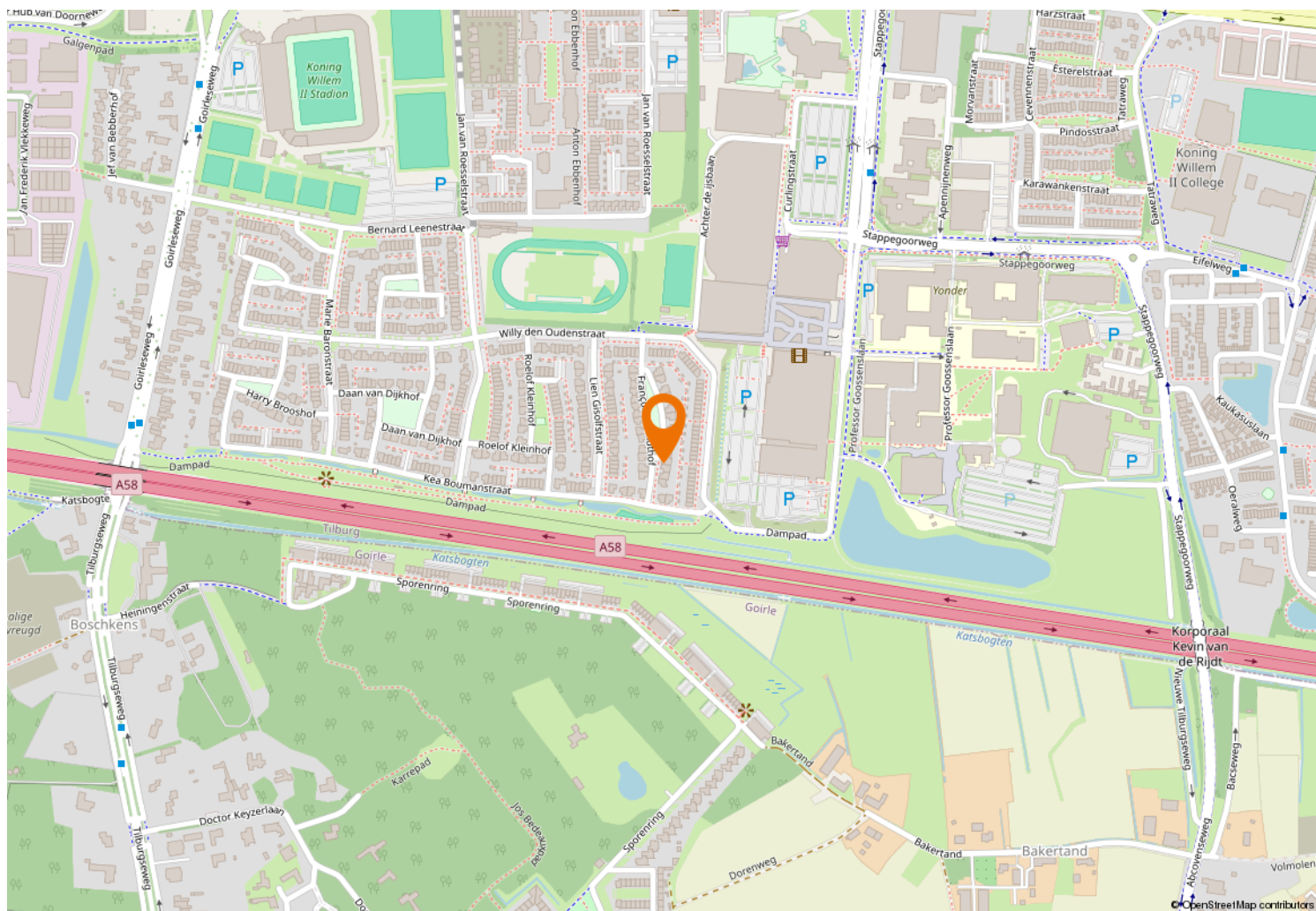
Schaal 1: 500

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

