



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

DE SCHANS 75



Vraagprijs
€ 475.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DE SCHANS 75 TILBURG

Sfeervolle, luxe en grondig verbouwde jaren '30 eengezinswoning met verrassende uitbouw en diepe tuin op het Zuidwesten. Achter deze bescheiden gevel schuilt een ware parel: een woning die met zorg, vakmanschap en een uitzonderlijk gevoel voor licht en ruimte is verbouwd en uitgebreid. Deze energielabel B woning is oorspronkelijk gebouwd in 1939, maar is later volledig gemoderniseerd, aangebouwd en voorzien van hoogwaardige afwerkingen, zonder het karakter van de bouwperiode te verliezen.

Met een woonoppervlakte van 147 m² en een perceel van 184 m², biedt deze woning een royale leefomgeving met luxe voorzieningen, een prachtige lichtinval en een diepe, privacy biedende achtertuin van ruim 22 meter op het Zuidwesten.

De woning is instapklaar, stijlvol, warm en tot in detail verzorgd en daarom een unieke combinatie van modern comfort en authentieke sfeer.

Indeling

Begane grond; licht, luxe en karakter

De begane grond is volledig voorzien van een betegelde vloer met vloerverwarming (behalve de entree/hal), gestucte wanden en gestuct plafond. De afwerking is strak, modern en tijdloos.

Entree / hal

De karakteristieke voordeur geeft toegang tot de hal met garderobe, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De oorspronkelijke woonkamer is ingericht met een sfeervol zitgedeelte en een deur biedt toegang tot een kelder met voldoende opbergmogelijkheden. De totale lengte is maar liefst 16 meter waardoor je vanuit het zitgedeelte doorloopt naar de royale, aangebouwde woonkeuken aan de achterzijde en er is ook nog ruimte voor een grote speelhoek, een piano of een gezellige koffietafel.

Luxe woonkeuken (2024); absolute eyecatcher

Deze moderne, luxe woonkeuken is uitgevoerd in eiken fineer en een natuurstenen keukenblad en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: kookplaat met Bora afzuiging, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker Cube, Cuva (vacuumapparaat). De keuken heeft een rechte opstelling en een kookeiland, dubbele openslaande deuren naar de tuin en een indrukwekkende kapconstructie die volledig in het zicht is gelaten. Daarnaast zorgen de lichtkoepel, twee dakvensters in de kap voor een prachtige lichtinval!

Luxe badkamer (2015); sfeervol en bijzonder licht

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de luxe badkamer, eveneens met de kap in het zicht en maar liefst drie dakramen. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een riante inloofdouche, wandcloset, dubbele wastafel met wastafelmeubel, vloerverwarming en mechanische ventilatie. Vanuit de badkamer kijk je fraai uit richting de achtertuin en het groen.

Achtertuin; 22 meter diep, Zuidwesten, privacy

Via een loopdeur en dubbele openslaande deuren bereik je de diepe achtertuin die in een punt toeloopt. De tuin is voorzien van een overkapping/tuinkamer, een tweede overkapping als fietsenstalling, buitendouche (2026) en een achterom. De vrijstaande stenen/houten berging is



voorzien van elektra. Onder de woning door loopt een overbouwde, afgesloten poort die toegang geeft tot de straat. Buren hebben hier recht van overpad.

Eerste verdieping; drie slaapkamers en luxe toilet

De eerste verdieping is volledig voorzien van een houten vloer, gestucte wanden en gestuct plafond (behalve de toiletruimte). De L-vormige overloop heeft een op maat gemaakte trapkast, een rolluik en toegang tot de vaste trap naar zowel de begane grond als de zolder. Via een schuifdeur bereik je de vaste trap naar de zolder. Er zijn 3 slaapkamers waarvan een slaapkamer aan de achterzijde en twee slaapkamers aan de voorzijde. In de slaapkamer aan de voorzijde is de opstelling van de wasapparatuur. Alle kamers zijn voorzien van lamelparket, pleisterwerk en lijstwerk. In 2015 is er een moderne toiletruimte gerealiseerd. Deze is volledig betegeld en heeft een wandcloset en fonteintje.

Tweede verdieping; hotelchique zolder met badkamer en suite

Deze verdieping is een lust voor het oog: een hotelchique, volledig afgewerkte ruimte met een houten vloer, wanden en plafond. Deze zolderkamer is een master suite met een grote dakkapel aan de achterzijde. De slaapkamer heeft een vrijstaand ligbad als blikvanger, een wastafel met wastafelmeubel, een volledige kastenwand op maat over de volle breedte met daarin netjes uit het zicht de HR-combiketel (Nefit, 2023). Verder zijn de originele spantbenen en gordingen in het zicht, dit maakt de slaapkamer heel karakteristiek.

Technische kenmerken:

- Bouwjaar: 1939;
- Volledig verbouwd, aangebouwd en gemoderniseerd;
- Dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie;
- HR++ glas en dubbel glas;
- HR-combiketel Nefit (2023);
- Vloerverwarming op begane grond (nieuwe pomp 2021);
- Mechanische ventilatie;
- Meterkast met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars, kookgroep;
- Zadeldak met keramische dakpannen (bouwjaar), plat dak met PVC schoorsteen opnieuw gevoegd en nokvorsten vernieuwd.

Tilburg Noord staat bekend om zijn ruime opzet, brede straten, veel openbaar groen en een rustige, prettige woonomgeving. De wijk biedt een ideale balans tussen stedelijke voorzieningen en natuur, waardoor het een geliefde plek is voor gezinnen, rustzoekers en mensen die graag buiten zijn.

Direct bij de woning ligt een groen parkje met speelgelegenheid, perfect voor kinderen om veilig te spelen en voor het uitlaten van de hond. De wijk voelt open, licht en vriendelijk, met diverse plantsoenen, wandelpaden en groene zones die de buurt een ontspannen karakter geven.

Op loopafstand bevindt zich het Winkelcentrum Wagnerplein, een compleet en levendig winkelgebied met 3 supermarkten, 3 slagers, 3 bakkers, viswinkel, Action, Hema en meerdere postpunten. Hier vind je werkelijk alles voor de dagelijkse boodschappen en meer. Elke vrijdag is er van 11.00 tot 17.00 uur een grote weekmarkt met een breed aanbod aan wereldse



eetkraampjes, kaasboeren, groente- en fruitkramen, vis, kip en allerlei lekkernijen. Een gezellige ontmoetingsplek voor de buurt. Daarnaast ligt de natuur letterlijk om de hoek. Binnen enkele minuten sta je in de bossen rondom Tilburg of fiets je door naar de Loonse en Drunense Duinen, een uitgestrekt natuurgebied waar je kunt wandelen, fietsen en genieten van rust en vrijheid. De combinatie van stadscomfort en directe toegang tot natuur maakt deze locatie uitzonderlijk aantrekkelijk.

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.

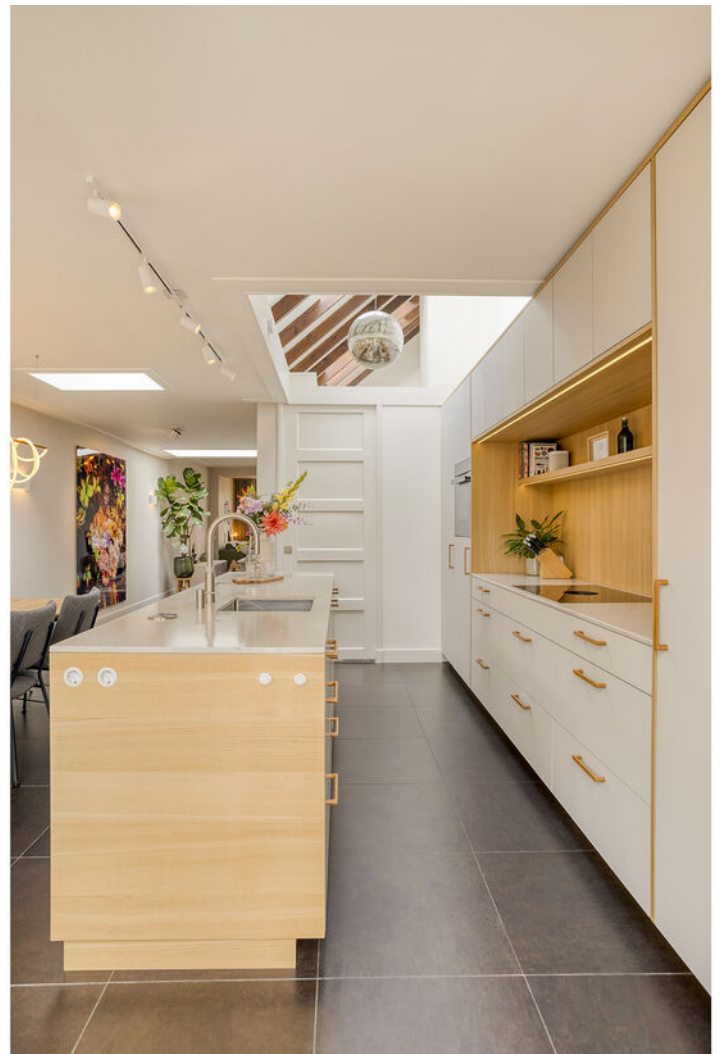


KENMERKEN

Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	184 m ²
Inhoud	521 m ³
Bouwjaar	1939

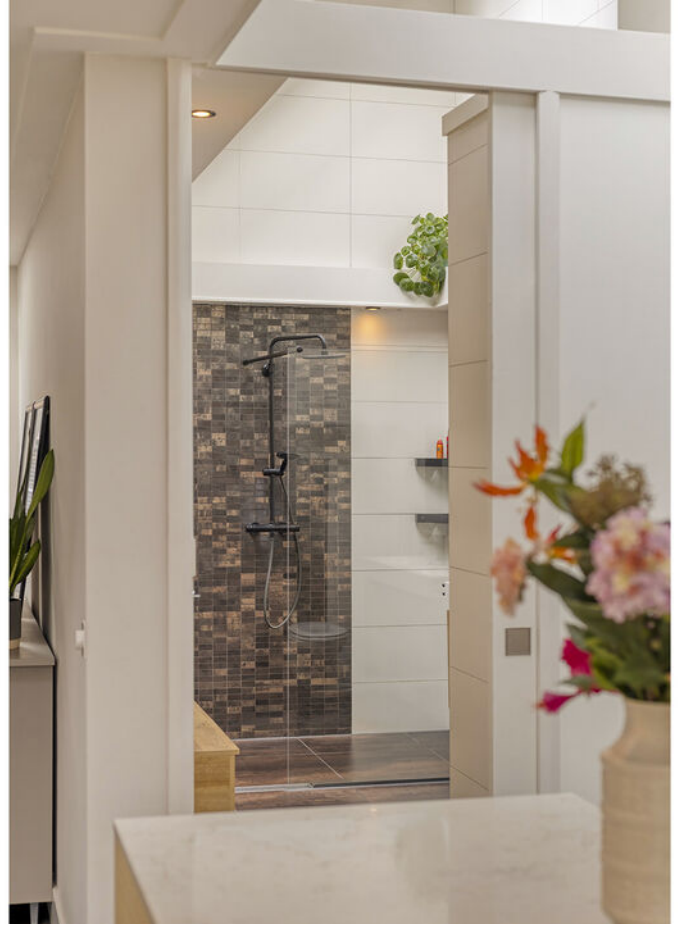


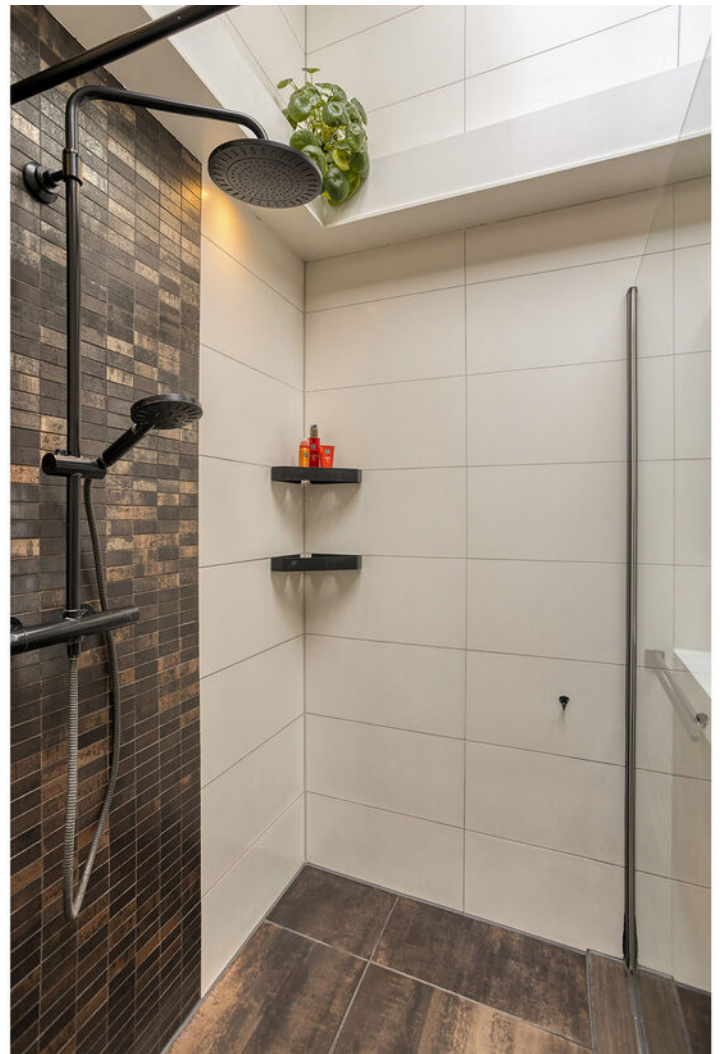




FOTO'S









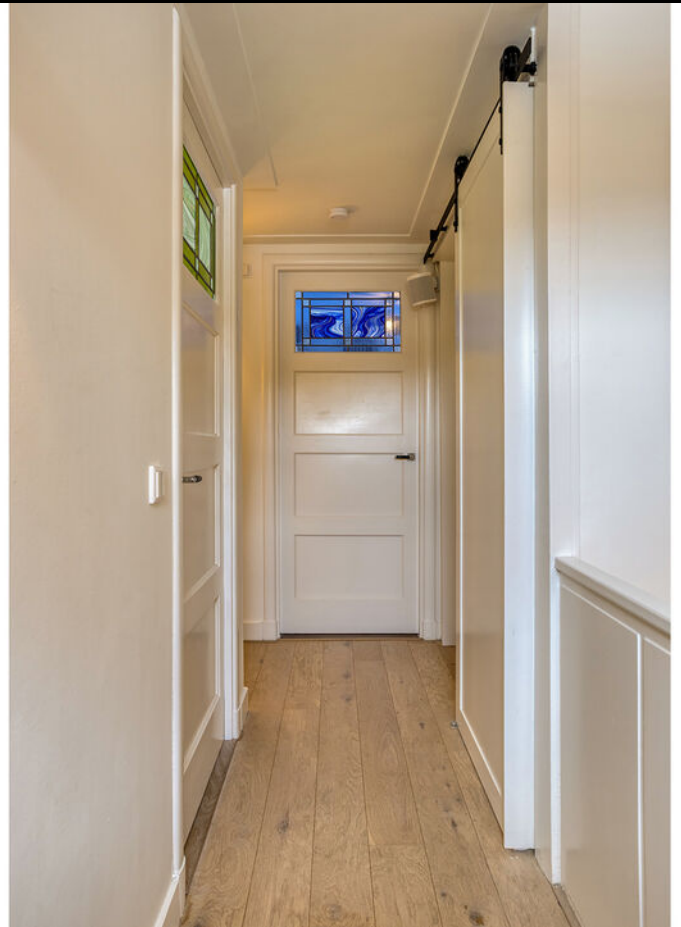














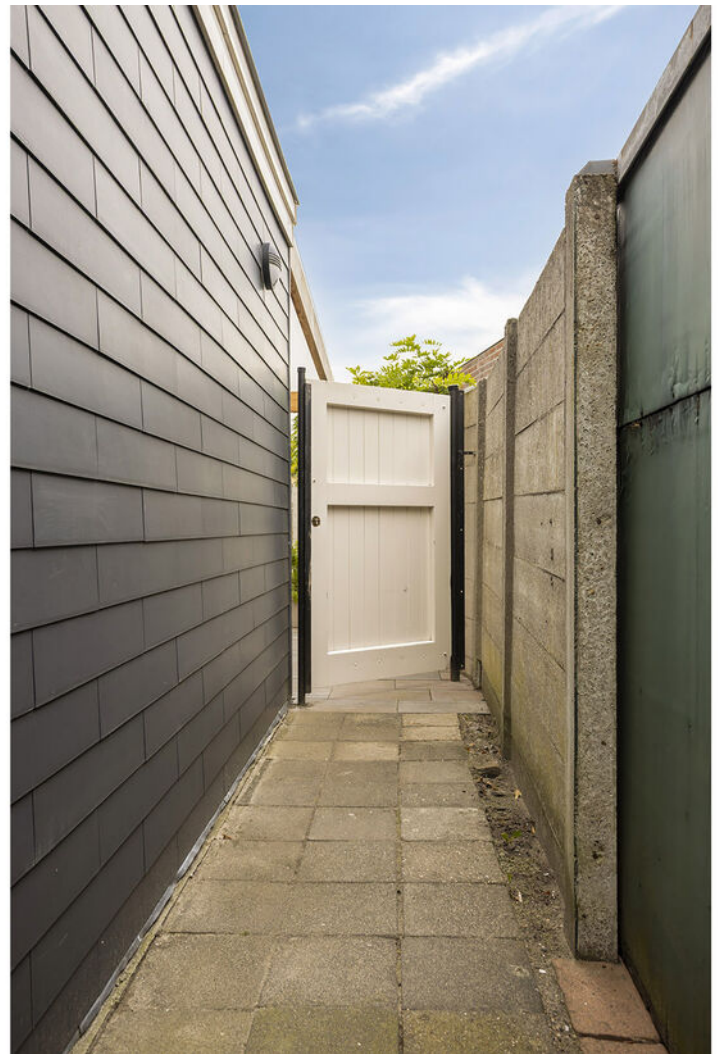










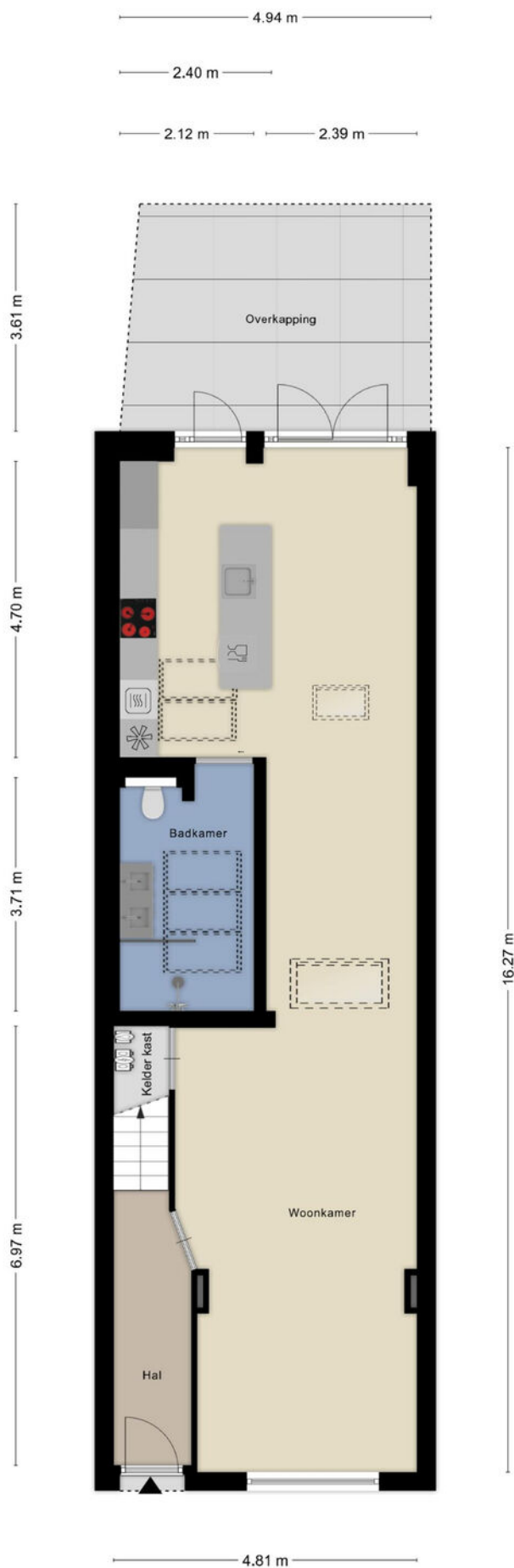








PLATTEGROND

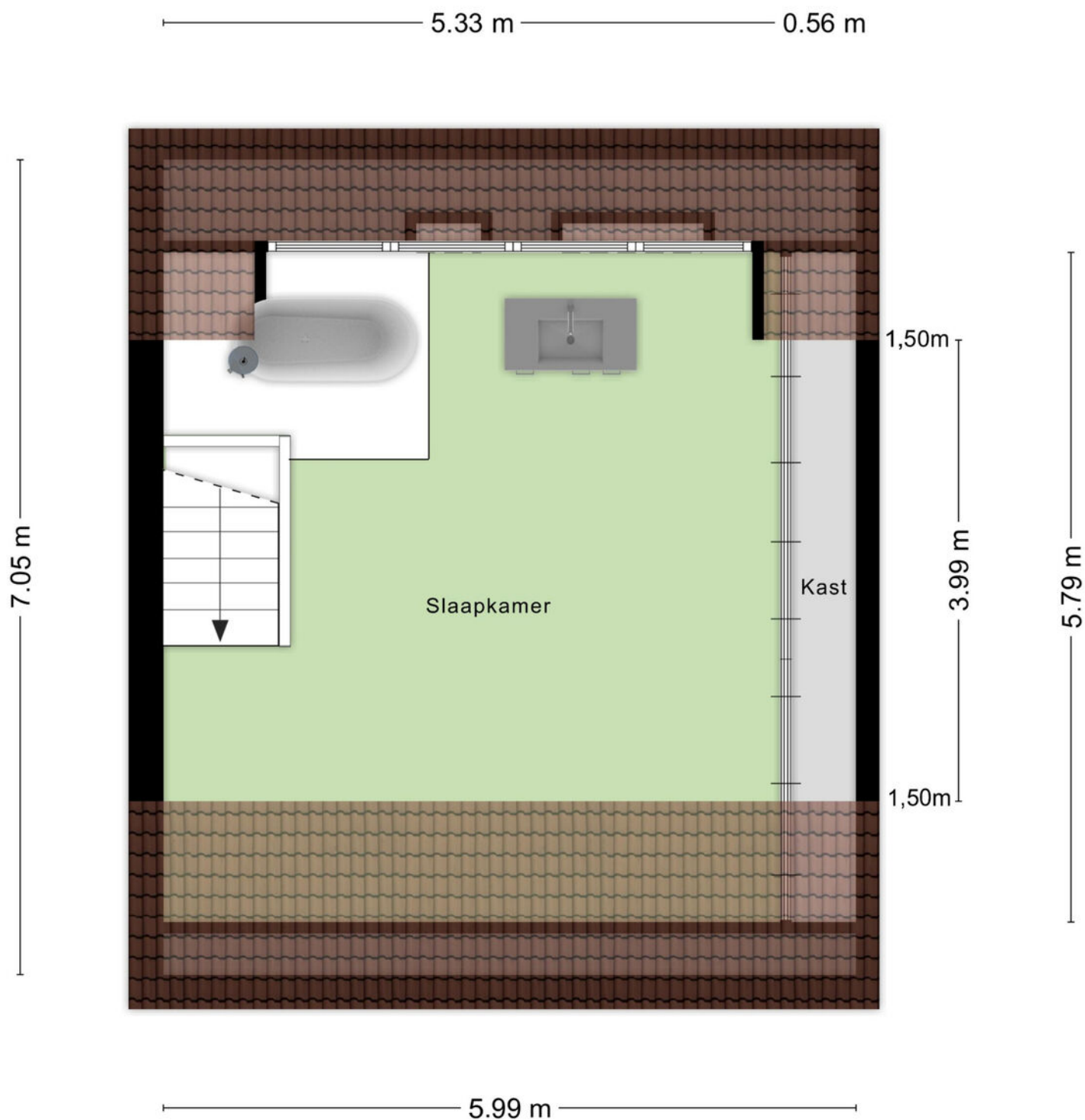


PLATTEGROND



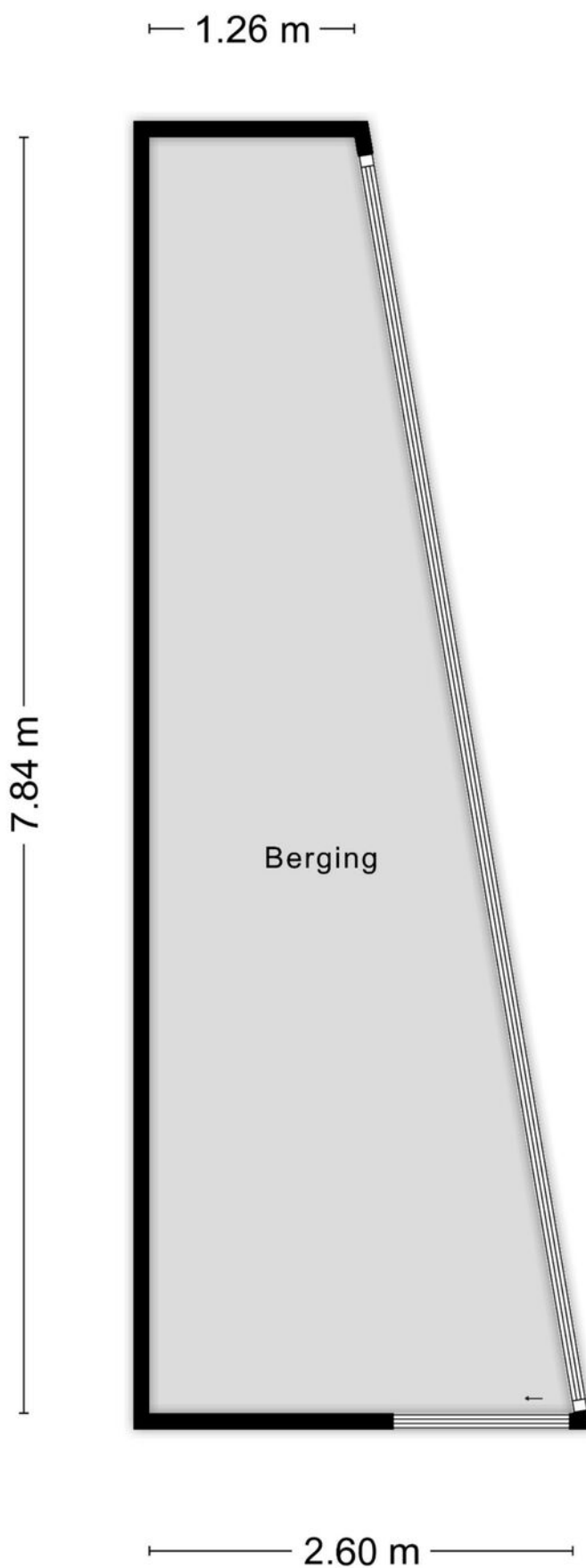
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbor www.zibbor.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

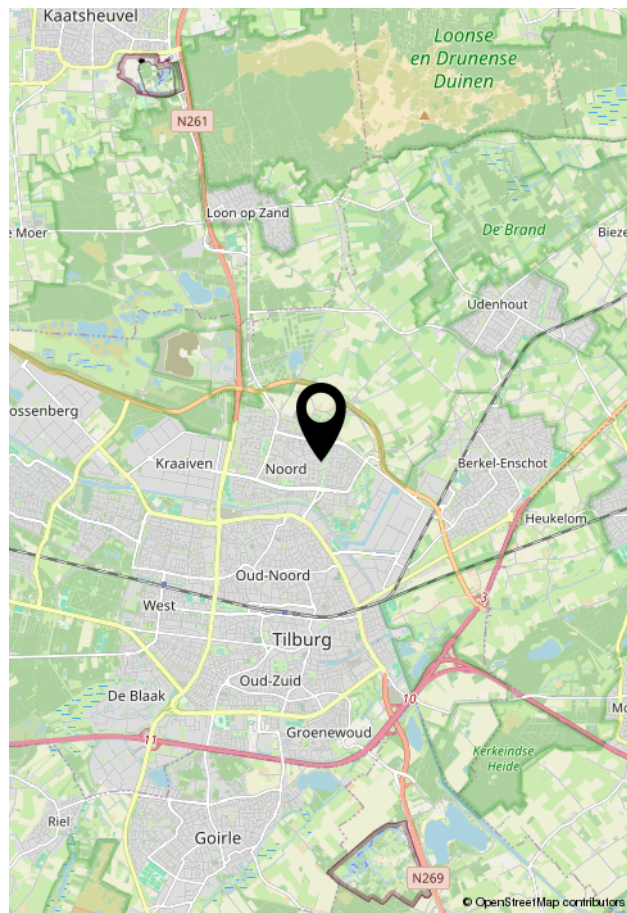
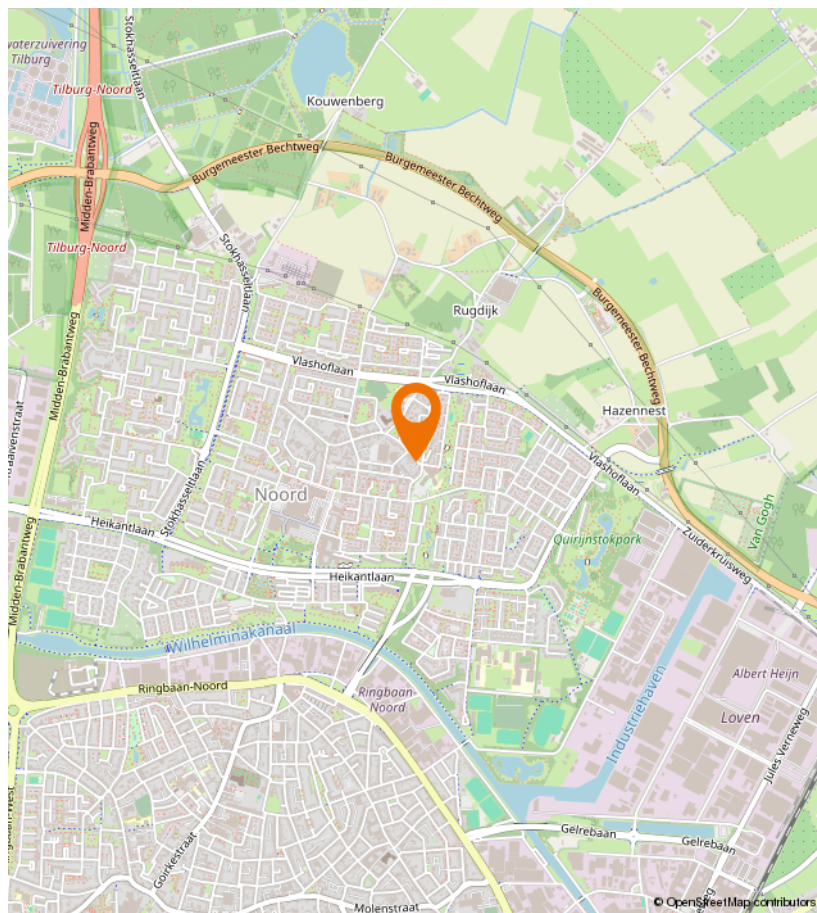
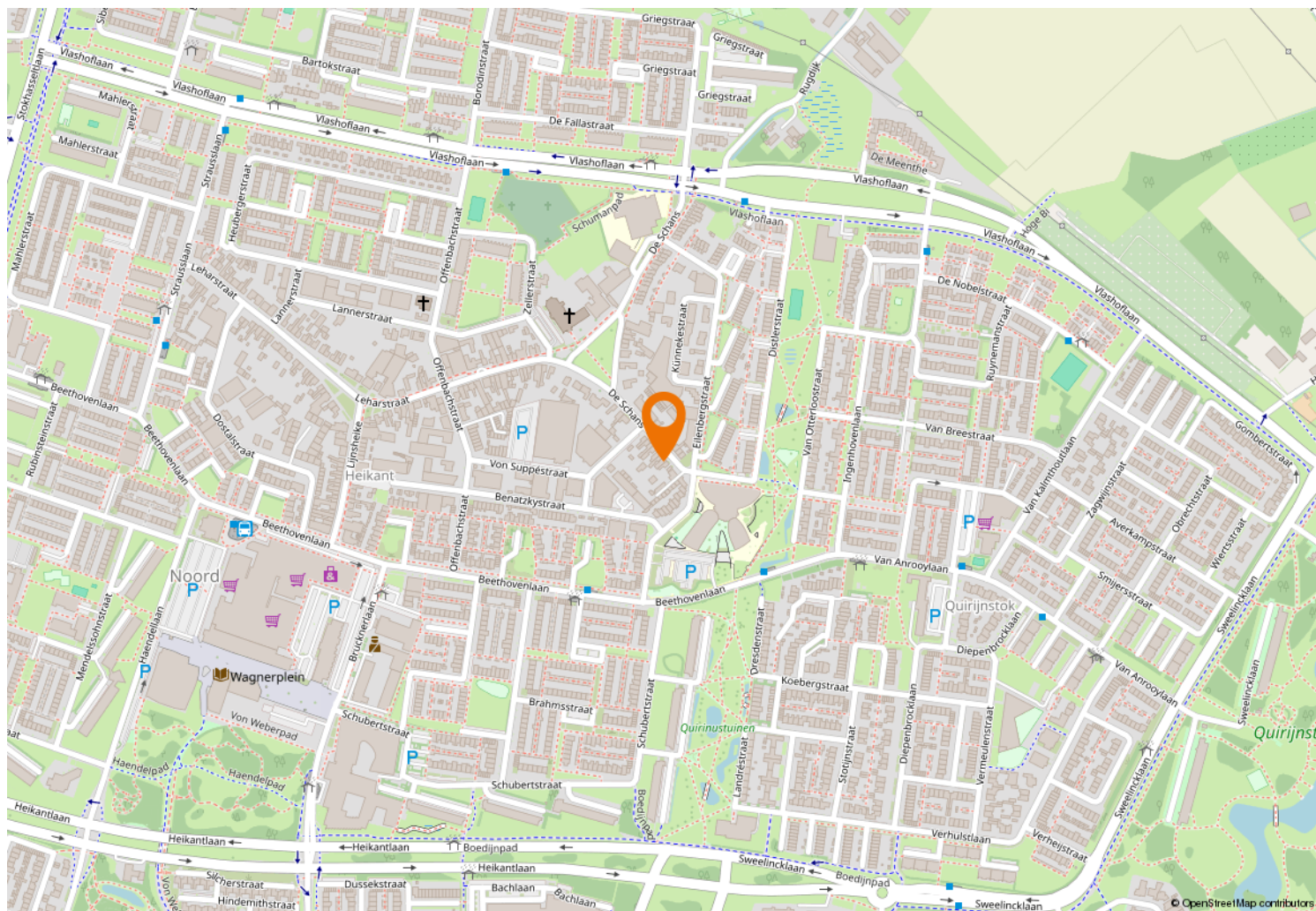
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie T
Perceel 2283

kadaster



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.

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.

