



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

PIKETBERG 11



Vraagprijs
€ 440.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

PIKETBERG 11 TILBURG

Comfortabel, energiezuinig én verrassend ruim wonen in een jonge, prettige woonomgeving? Aan de Piketberg 11 in Tilburg komt het allemaal mooi samen. Deze goed onderhouden middenwoning uit 2015 ligt in de geliefde wijk Puijacker en is zo'n huis waar je zonder grote verbouwing je intrek kunt nemen. Een sfeervolle leefruimte, drie slaapkamers met de mogelijkheid voor een vierde, een complete badkamer, een fijne tuin én energielabel A++: hier is aan veel gedacht.

Puijacker is een relatief jonge woonwijk met een rustige, verzorgde uitstraling. De Piketberg zelf voelt prettig en overzichtelijk aan, met moderne woningen, groen in de straat en een fijne woonomgeving. Tegelijkertijd woon je hier praktisch ten opzichte van de dagelijkse voorzieningen. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar en ook de uitvalswegen liggen gunstig. Zo ben je vanuit huis vlot onderweg richting andere delen van Tilburg en de omliggende steden.

Ook het centrum van Tilburg is goed bereikbaar. Dat maakt deze locatie aantrekkelijk voor wie graag rustig woont, maar de levendigheid van de stad binnen handbereik wil houden. Een middag winkelen, een terrasje pakken of uit eten? Het kan allemaal, terwijl je thuis juist geniet van de rust van een jonge woonwijk.

En dan de woning zelf. Met vloerverwarming als hoofdverwarming, HR++ beglazing, twaalf zonnepanelen en energielabel A++ is het comfort helemaal van nu. De houtlook PVC-vloer loopt vrijwel door de gehele woning en zorgt voor rust en eenheid. Voeg daar de gezellige achtertuin, de royale zolderverdieping en de verzorgde afwerking aan toe en je hebt een huis dat niet alleen praktisch klopt, maar vooral heel prettig aanvoelt.

Wonen, eten en samen zijn

De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Warme tinten, een fijne indeling en de verbinding met de achtertuin geven de ruimte een ontspannen sfeer. Er is volop plek voor een royale zithoek én een grote eettafel. Daarmee wordt dit echt zo'n leefruimte waarin het dagelijks leven vanzelf samenkomt. Lange diners met vrienden, een rustige avond op de bank of op zondagochtend uitgebreid ontbijten: hier is ruimte voor.

Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met buiten. Op warme dagen zet je ze lekker open en wordt het terras als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer.

Een keuken waarin je graag blijft hangen

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken. De strakke, donkere fronten combineren mooi met het lichte werkblad en geven de keuken een eigentijdse uitstraling. Door het raam kijk je uit richting de straat, terwijl er voldoende werk- en kastruimte is om uitgebreid te koken. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven/ combimagnetron op ooghoogte, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een praktische 3-in-1 kraan. En alvast



voorbereid op de toekomst: in de meterkast is de aansluiting voor elektrisch koken al aangelegd.

Extra leuk is de houten bar aan de wand. Perfect voor een snel ontbijt, een kop koffie terwijl er gekookt wordt of juist voor iemand die gezellig aanschuift met een glas wijn. Een klein detail dat de keuken nét dat beetje extra sfeer geeft.

Drie slaapkamers en comfortabel wakker worden
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende formaten. Ideaal voor een gezin, maar natuurlijk ook perfect wanneer je een kamer wilt gebruiken als thuiswerkplek, kleedkamer of logeerkamer. Ook hier loopt de houtlook PVC-vloer door, waardoor de woning van beneden tot boven als één geheel aanvoelt. De vloerverwarming is bovendien per ruimte regelbaar. Zo bepaal je eenvoudig waar en wanneer je behoefte hebt aan extra warmte. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte, terwijl de andere twee kamers flexibel in te delen zijn.

Ook aan de details is gedacht: in de trap naar de verdieping is ledverlichting verwerkt. Dit zorgt niet alleen voor extra zicht in de avonduren, maar geeft de trapopgang ook een sfeervolle uitstraling.

Douchen óf lekker in bad?

Waarom kiezen als het allebei kan? De volledig betegelde badkamer is fris, tijdloos en opvallend compleet ingericht.

Je beschikt hier over een ligbad én een separate douche. Daarnaast zijn er een wastafel met ondermeubel, een toilet en een designradiator aanwezig. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming.

Het ventilatiesysteem dat op de begane grond aanwezig is, zorgt bovendien ook voor ventilatie in de badkamer. Dankzij het raam valt prettig daglicht naar binnen en kan de ruimte daarnaast op natuurlijke wijze worden geventileerd. Of je nu 's ochtends snel onder de douche springt of juist aan het einde van de dag uitgebreid in bad wilt: deze badkamer kan het allebei.

Een zolder vol mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. En hier wacht nog een flinke verrassing: een grote open zolder met circa 24 m² vloeroppervlak. Door de huidige NEN 2580-meetinstructie wordt deze ruimte vanwege de afmeting van het dakraam niet tot het officiële woonoppervlak gerekend, maar aan bruikbare ruimte ontbreekt het hier absoluut niet. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en aan beide zijden is volop praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Deze bergruimtes zijn eenvoudig bereikbaar via paneeldeurtjes. Daarnaast is er een aparte wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-combiketel.

Buiten wordt het nét zo gezellig

Openslaande deuren open en naar buiten! De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning ligt een ruim bestraat terras met een overkapping. Een heerlijke plek voor de tuintafel: 's ochtends voor een kop koffie, 's avonds voor een lange zomeravond met vrienden. De ingebouwde verlichting in de overkapping zorgt daarbij voor extra sfeer wanneer het donker wordt. Verder is de tuin voorzien van kunstgras en borders en is achterin ruimte gecreëerd voor een gezellige loungeset. De volwassen beplanting geeft het geheel een groene uitstraling, terwijl de donkere schuttingen juist voor een stoer en rustig contrast zorgen.



Praktisch is de tuin eveneens. Er is een achterom en een vrijstaande houten berging voor bijvoorbeeld fietsen en tuinspullen. Aan de achterzijde van de woning zijn bovendien rolluiken aanwezig. Ook prettig voor elektrisch rijden: bij de woning is een eigen laadpaal aanwezig, die bij de verkoop achterblijft.

Kenmerken van de woning op een rij:

- Bouwjaar: 2015;
- Woonoppervlak: 86 m²;
- Overige inpandige ruimte: 24 m²;
- Perceeloppervlak: 113 m²;
- Inhoud: 389 m³;
- Energielabel A++, geldig tot en met 15-09-2036;
- 12 zonnepanelen;
- HR++ dubbel glas;
- Vloerverwarming als hoofdverwarming;
- Houtlook PVC-vloer door vrijwel de gehele woning;
- Laminaatvloer op de tweede verdieping;
- 3 slaapkamers en mogelijkheid voor een 4e slaapkamer op de tweede verdieping;
- Complete badkamer met ligbad én separate douche;
- Vloerverwarming en ventilatiesysteem in de badkamer;
- Meterkast voorbereid op elektrisch koken;
- Ledverlichting verwerkt in de trap naar de verdieping;
- Veel bergruimte achter de knieschotten op zolder;
- Verzorgde achtertuin met overkapping, berging en achterom;
- Rolluiken aan de achterzijde;
- Eigen laadpaal, welke bij de woning achterblijft;
- 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 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.

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	86 m ²
Perceeloppervlakte	113 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	2015





































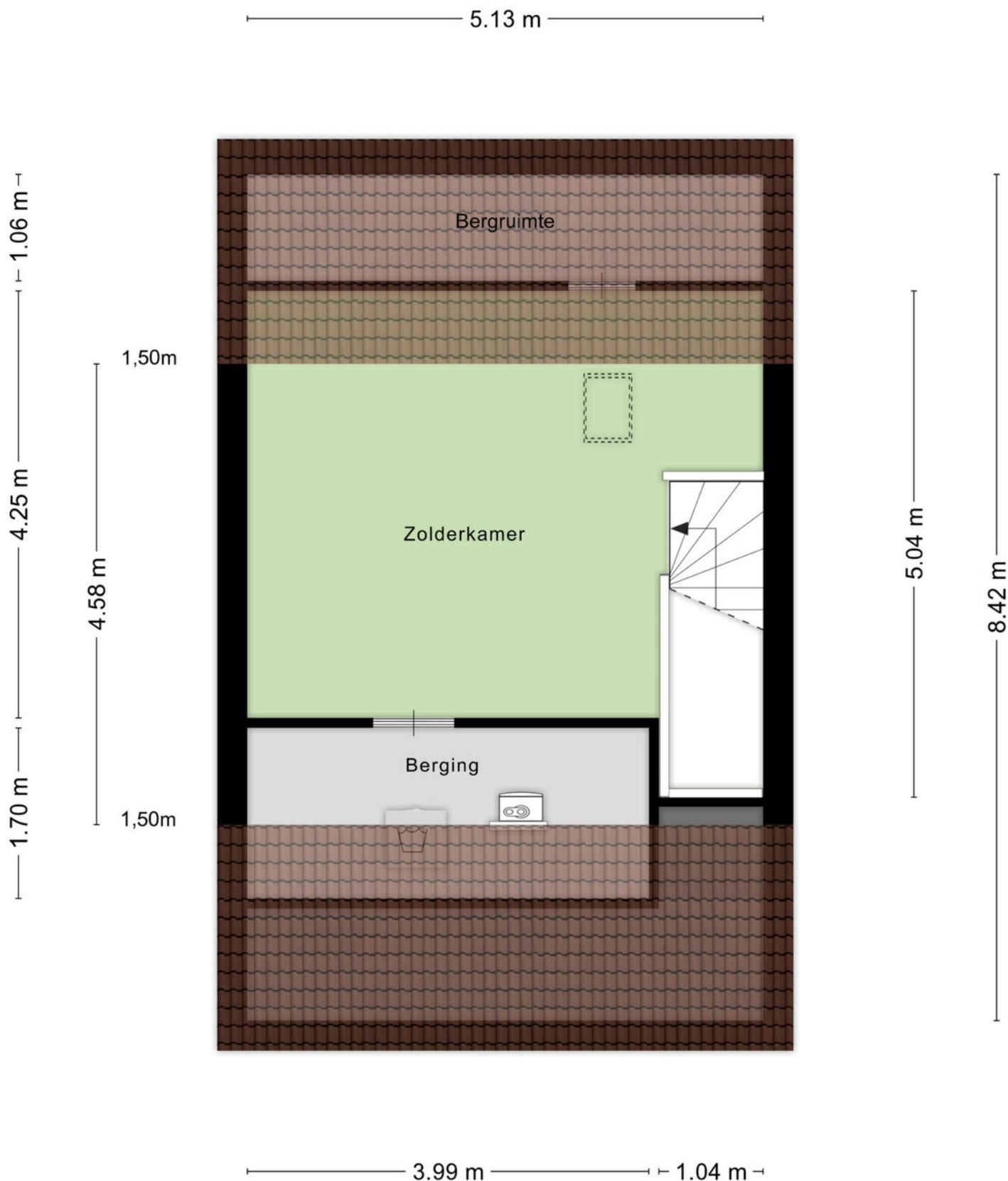
PLATTEGROND



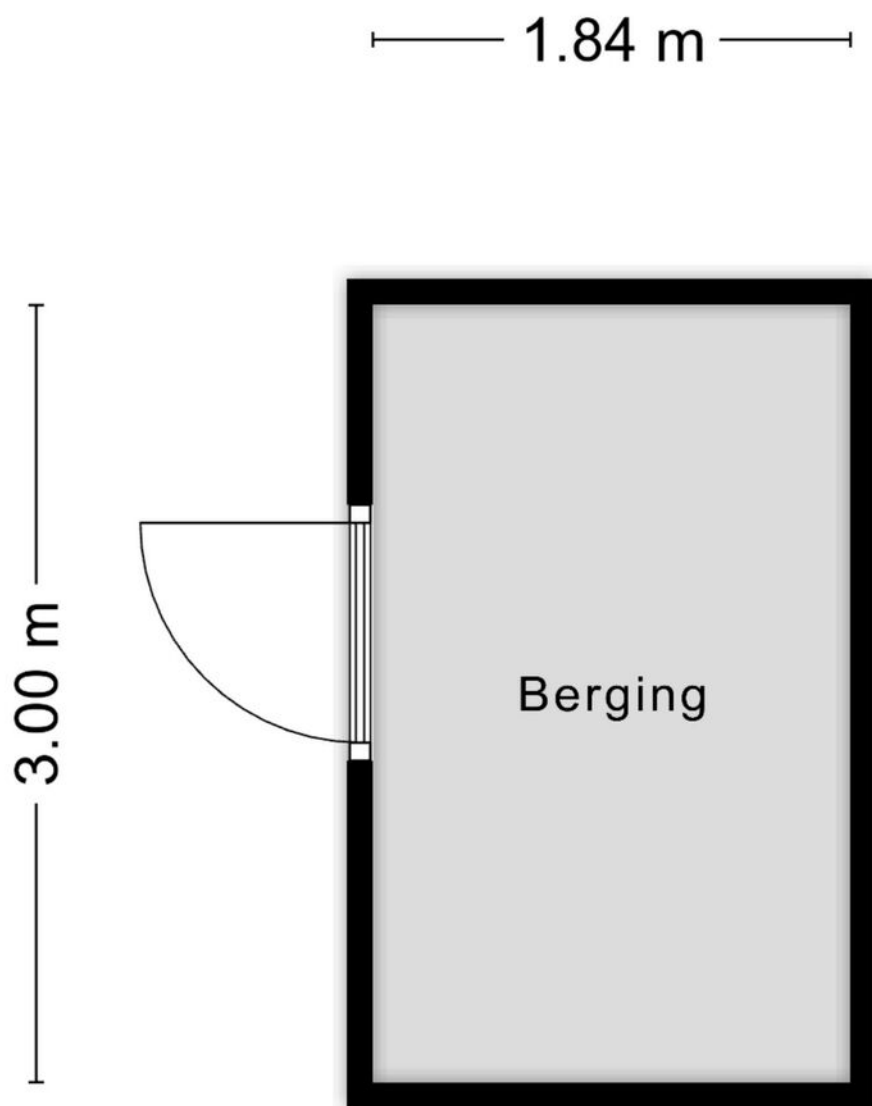
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 3 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

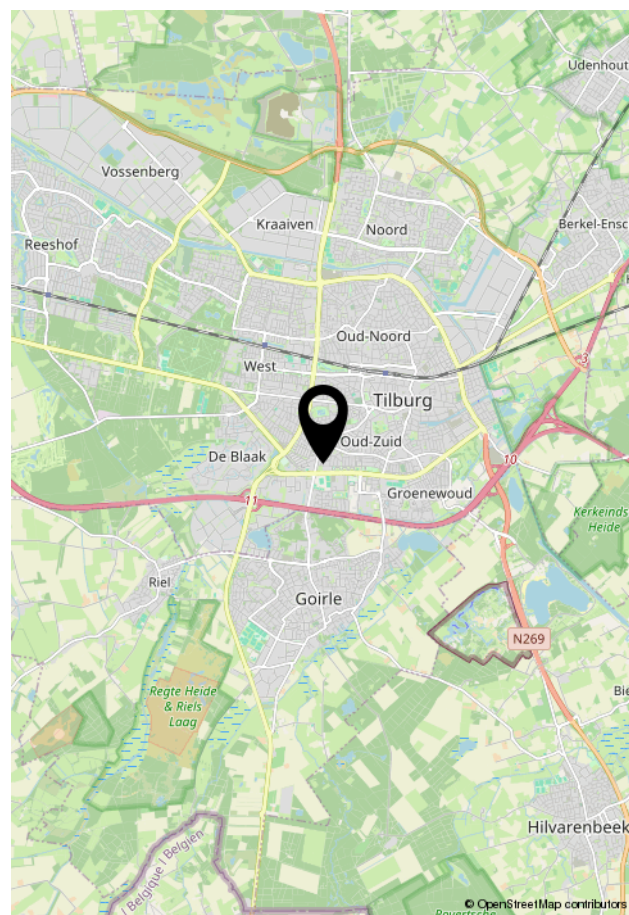
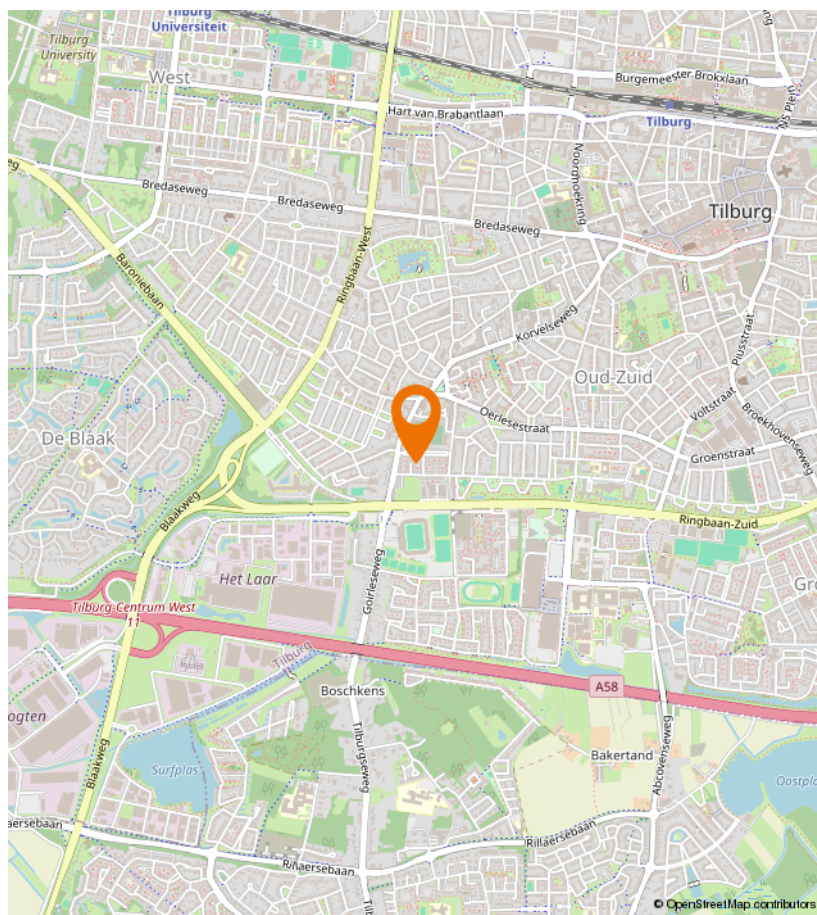
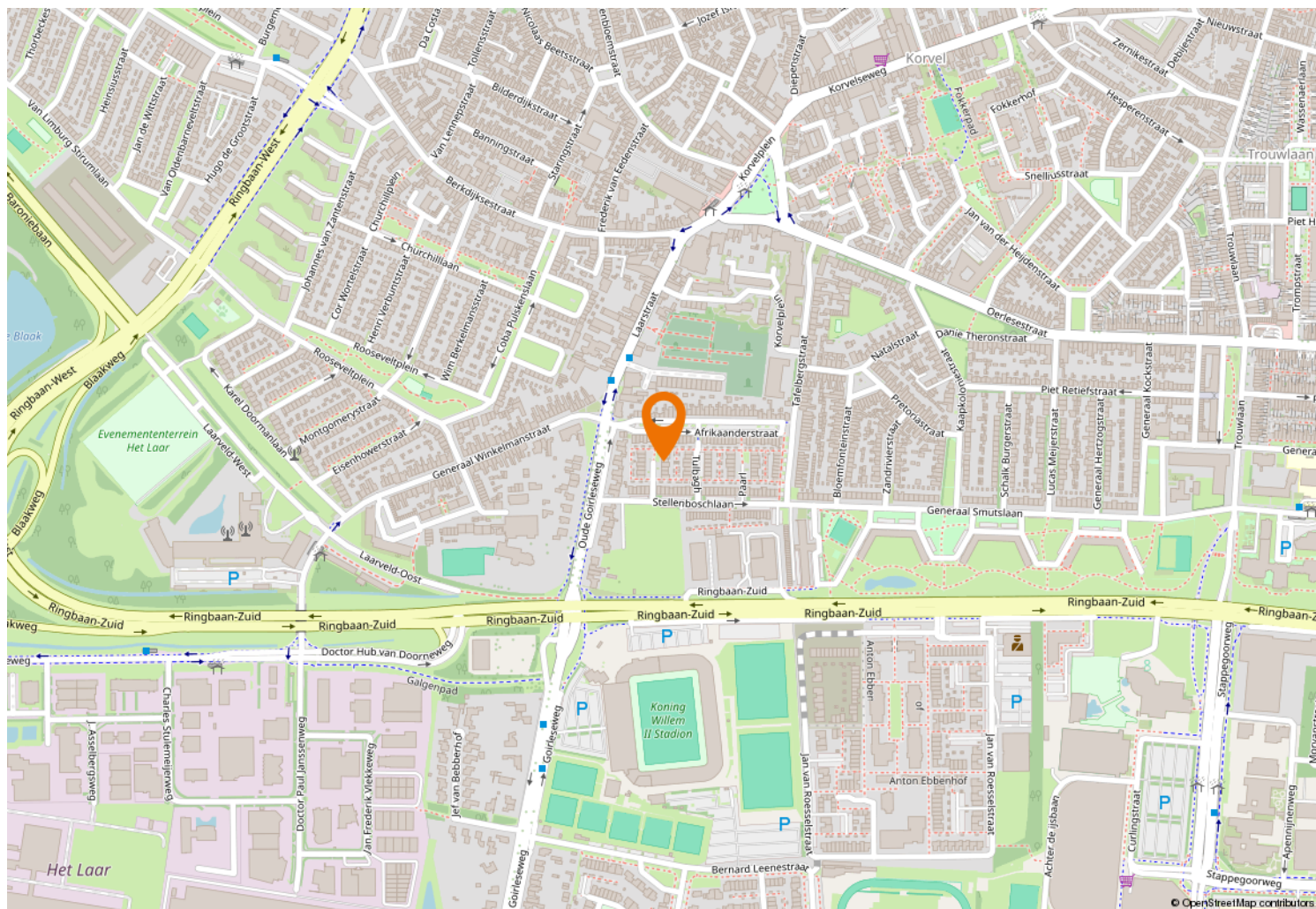
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie Q
Perceel 7804

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.

