



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

CALFVENSE BOSLOOP 7



Vraagprijs
€ 460.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

CALFVENSE BOSLOOP 7 TILBURG

Thuiskomen in een rustige woonomgeving, met volop ruimte voor het dagelijks leven. Aan de Calfvense Bosloop 7 in Tilburg staat deze verrassend ruime tussenwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 123 m², vier slaapkamers en een fijne achtertuin. Een huis dat zich uitstekend leent voor een gezin, maar ook voor iedereen die graag nét wat meer ruimte om zich heen heeft.

De Calfvense Bosloop ligt in een rustige, groene woonomgeving waar het prettig wonen is. De straat heeft een gemoedelijk karakter en in de directe omgeving vind je groen en volop mogelijkheden om even naar buiten te gaan. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de omgeving en ook de rest van Tilburg is eenvoudig te bereiken.

Het is precies die combinatie die deze plek zo aantrekkelijk maakt: je woont hier heerlijk rustig, terwijl alles wat je in het dagelijks leven nodig hebt binnen handbereik ligt. En eenmaal thuis wacht er een huis met een warme sfeer, verrassend veel leefruimte en een tuin waar je 's ochtends al van de zon kunt genieten.

Een woonkamer om écht in te leven
Binnen valt direct op hoe prettig de leefruimte aanvoelt. De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de houtlook laminaatvloer heeft het geheel een warme en huiselijke uitstraling. Er is voldoende plek voor een royale zithoek én een grote eettafel, waardoor wonen, eten en samenzijn hier moeiteloos in elkaar overlopen.

En dan is er natuurlijk de gashaard. Een sfeermaker pur sang. Op koude dagen vormt deze een heerlijk middelpunt van de woonkamer: gordijnen dicht, haard aan en neerploffen op de bank. Precies zoals een thuis hoort te voelen.

Aan de achterzijde zorgt de grote schuifpui voor een mooie verbinding met buiten. Niet alleen komt hierdoor veel daglicht naar binnen, op zonnige dagen schuif je de pui eenvoudig open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer.

Koken mag hier gezien worden
Wie graag uitgebreid kookt, hoeft waarschijnlijk niet lang te zoeken naar zijn of haar favoriete plek in huis. De keuken is uitgevoerd in een rustige, lichte kleurstelling en biedt lekker veel werk- en bergruimte.

De absolute blikvanger? Het royale 6-pits SMEG-gasfornuis met brede oven. Zo'n fornuis dat uitnodigt om nét wat uitgebreider te koken. Een snelle pasta op dinsdagavond of uitgebreid tafelen met vrienden in het weekend: hier kan het allemaal.

Verder beschikt de keuken onder andere over een vaatwasser en koelkast. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijf je tijdens het koken bovendien gewoon onderdeel van de gezelligheid.

Drie slaapkamers op één verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ideaal voor een gezin, maar natuurlijk net zo makkelijk in te richten als thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte. De houtlook laminaatvloer loopt ook hier door en zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.



Daarmee vormt de verdieping een prettige basis die je eenvoudig naar eigen smaak kunt inrichten.

Even helemaal niets...

De badkamer is licht en compleet uitgevoerd. Hier hoeft je niet te kiezen tussen snel douchen of uitgebreid ontspannen, want je krijgt gewoon allebei. Er is een ligbad én een aparte douche, aangevuld met een toilet en een wastafel met wastafelmeubel. De lichte wandtegels in combinatie met de donkere vloer en het donkere meubel geven de ruimte een tijdloze uitstraling. Een fijne badkamer voor de ochtendspits, maar minstens zo prettig voor een rustig bad aan het einde van de dag.

En boven wacht nóg meer ruimte

Alsof drie slaapkamers nog niet genoeg zijn, biedt de tweede verdieping nog een vierde slaapkamer. Een bijzonder fijne extra ruimte die op allerlei manieren gebruikt kan worden. Denk aan een tienerkamer, rustige thuiswerkplek of comfortabele logeerkamer. Daarnaast is hier een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en een wastafel. Praktisch, want zo blijft de was uit het zicht van de rest van het huis.

Schuif de deur open...

...en buiten wacht een fijne achtertuin. Vanuit de woonkamer stap je rechtstreeks het terras op en dat geeft vooral in het voorjaar en de zomer een heerlijk gevoel.

De achtertuin is op het oosten gelegen. Dat betekent: 's morgens de dag beginnen met een kop koffie in de zon. De tuin biedt ruimte voor meerdere zitplekjes, waardoor je gedurende de dag altijd wel een fijn plekje kunt opzoeken. Het groen rondom zorgt daarbij voor een prettige, beschutte sfeer. Achter in de tuin bevindt zich de houten berging, voorzien van elektriciteit.

Handig voor de fietsen, het tuingereedschap en alles wat je liever uit het zicht bewaart. Ook is de tuin bereikbaar via een achterom.

Ruimte voor vandaag én morgen

Met vier slaapkamers, een woonoppervlakte van circa 123 m² en zes kamers in totaal is dit een woning waarin je alle kanten op kunt. Daarbij is de woning voorzien van onder andere HR++ glas, mechanische ventilatie, centrale verwarming, deels vloerverwarming en energielabel C.

Maar uiteindelijk zit de kracht van dit huis niet alleen in de vierkante meters. Het is vooral de combinatie die klopt: de warme woonkamer met gashaard, het grote SMEG-fornuis in de keuken, de schuifpui richting de tuin, vier slaapkamers én die rustige ligging.

Een fijn familiehuus waar je binnenkomt, je spullen neerzet en al snel denkt: ja, hier kunnen we wel wat mee.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1979;
- Woonoppervlak: 123 m²;
- Perceeloppervlak: 168 m²;
- Inhoud: 437 m³;
- 4 slaapkamers;
- Ruime woonkamer met gashaard en schuifpui;
- Keuken met royaal 6-pits SMEG-gasfornuis en brede oven;
- Badkamer met ligbad én douche;
- Achtertuin op het oosten met meerdere terrassen;
- Houten berging voorzien van elektriciteit;
- Voorzien van onder andere HR++ glas;
- Energielabel C, geldig tot en met 29-04-2036;
- 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	123 m ²
Perceeloppervlakte	168 m ²
Inhoud	437 m ³
Bouwjaar	1979























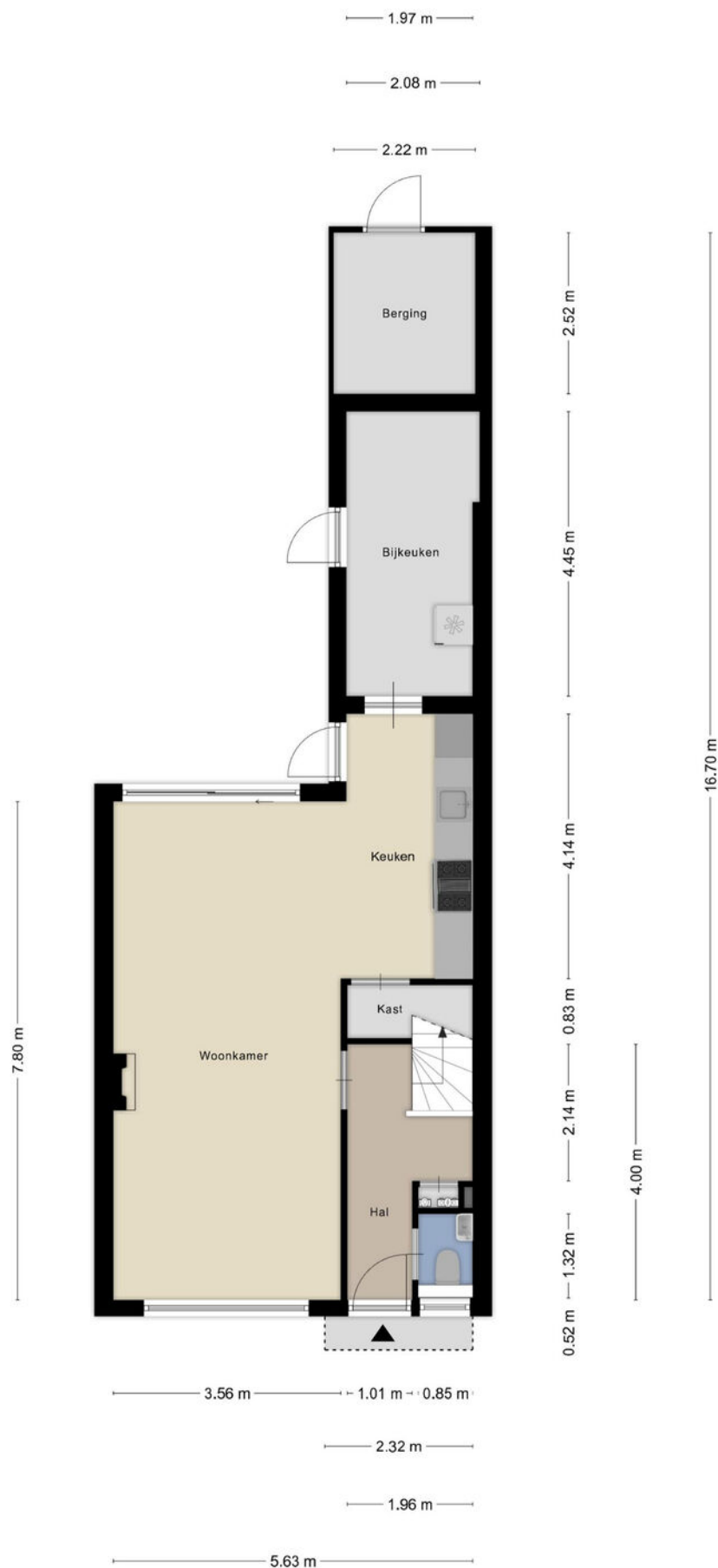








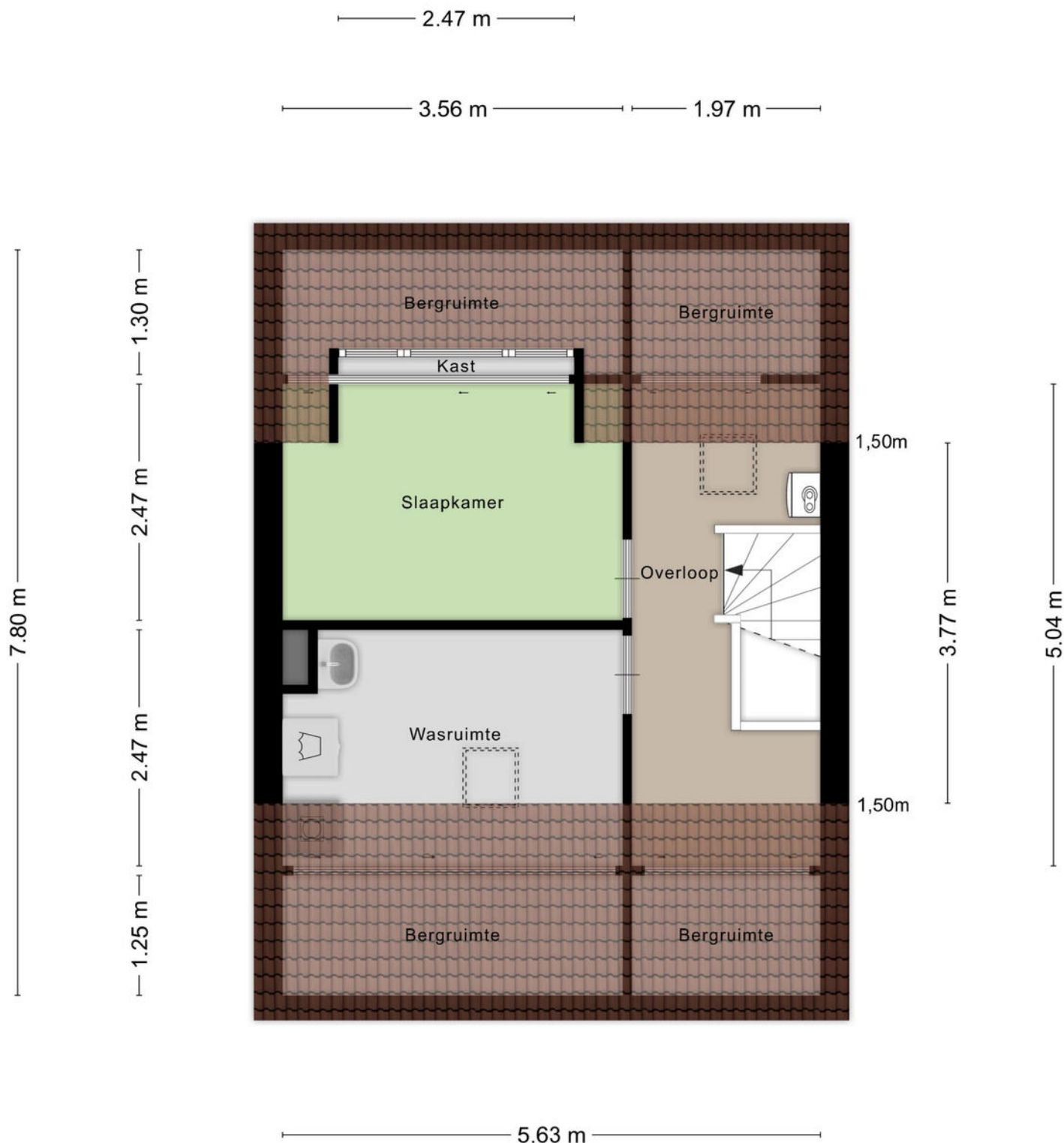
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

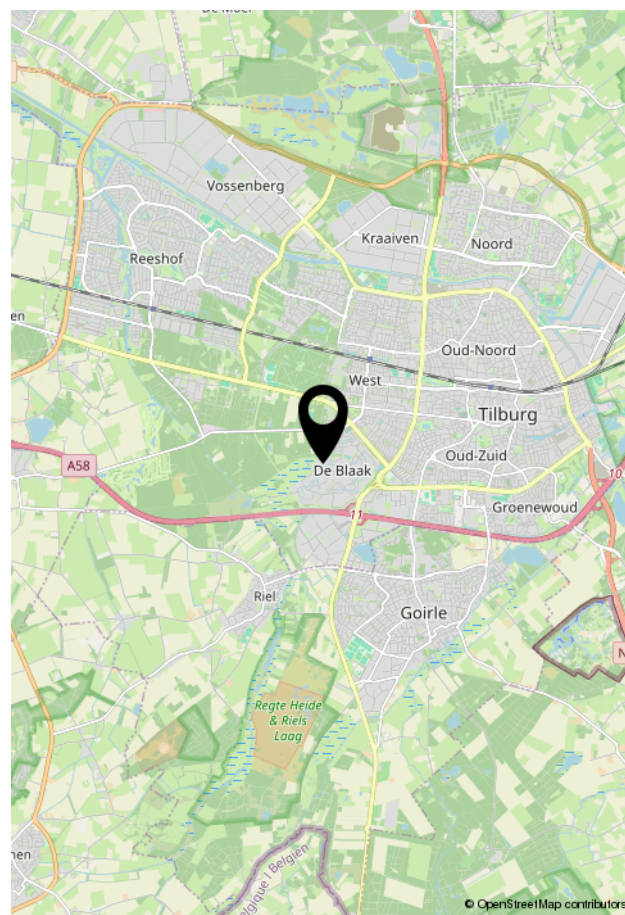
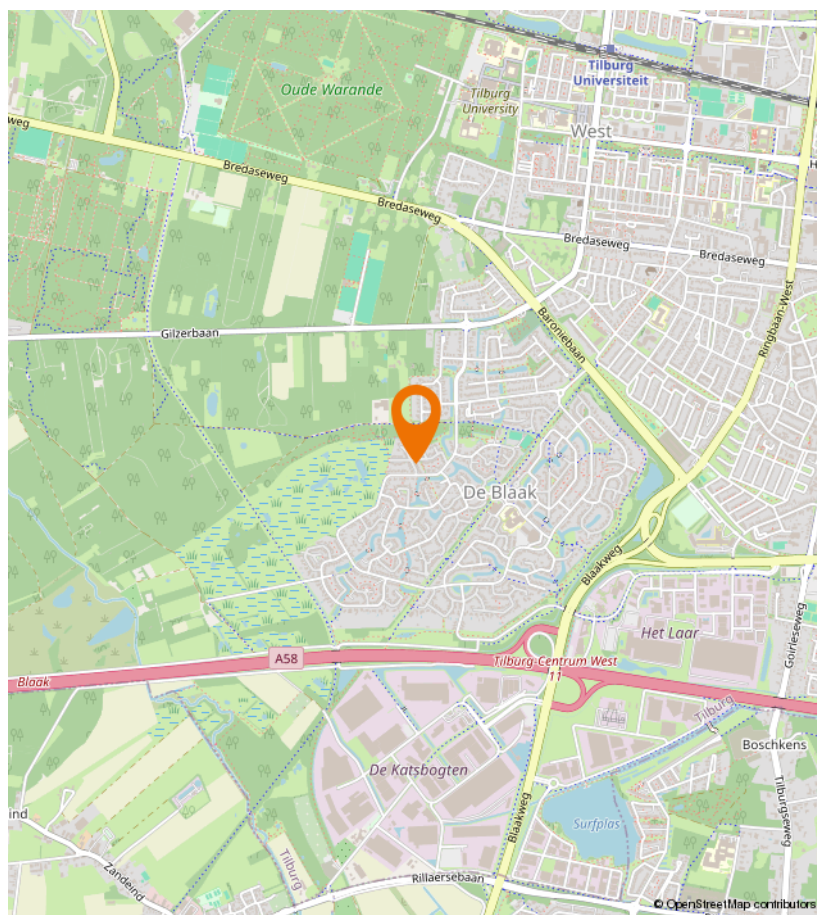
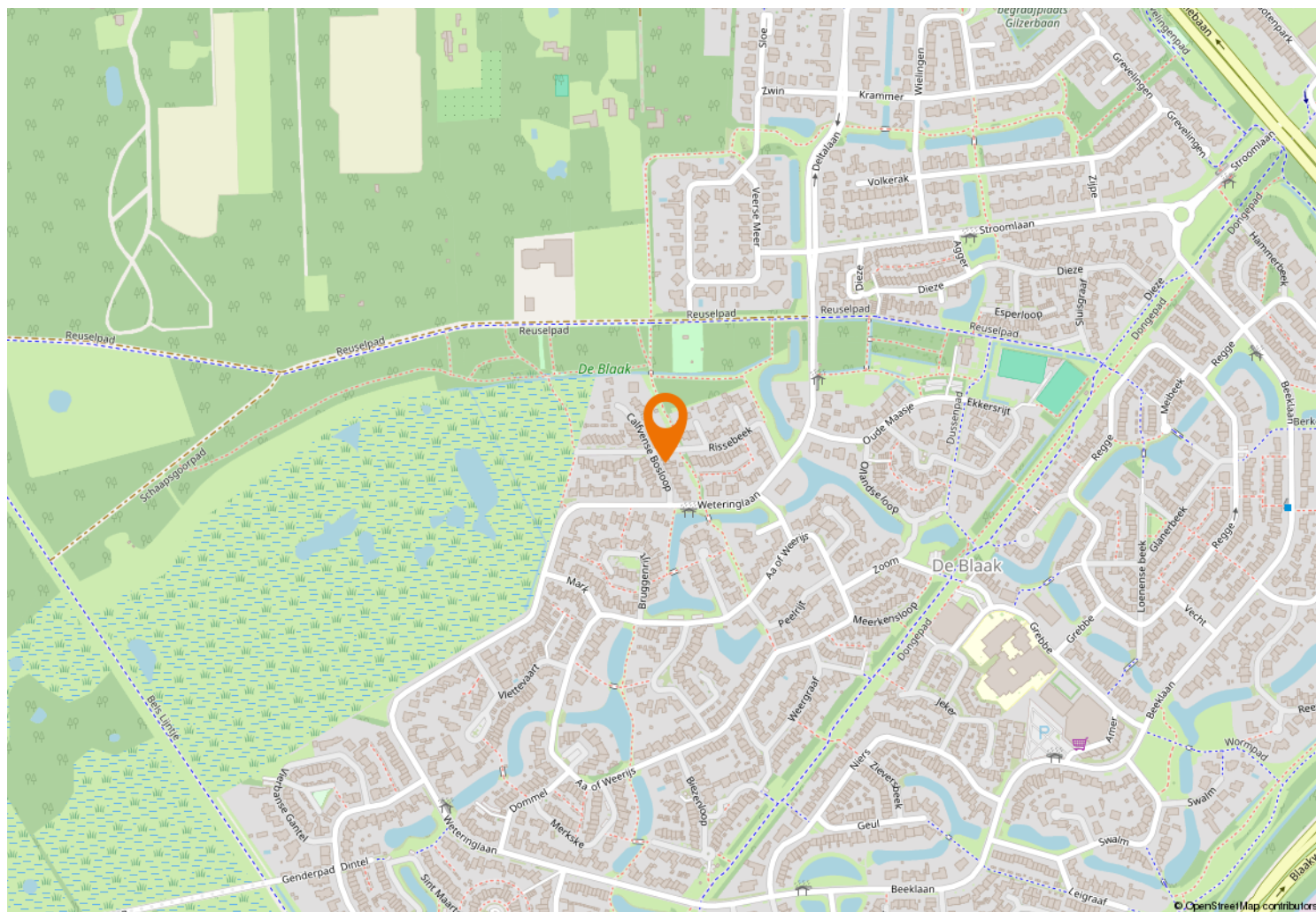
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AA
Perceel 436

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.

