WELKOM THUIS

Nieuwe Bosscheweg 81, 5017 JL TILBURG
Vraagprijs € 769.000,- K.K.

Wij regelen het.

kern MAKELAARS

KENMERKEN

Vraagprijs
€ 769.000 k.k.

Nieuwe Bosscheweg 81
5017 JL TILBURG

Kenmerken

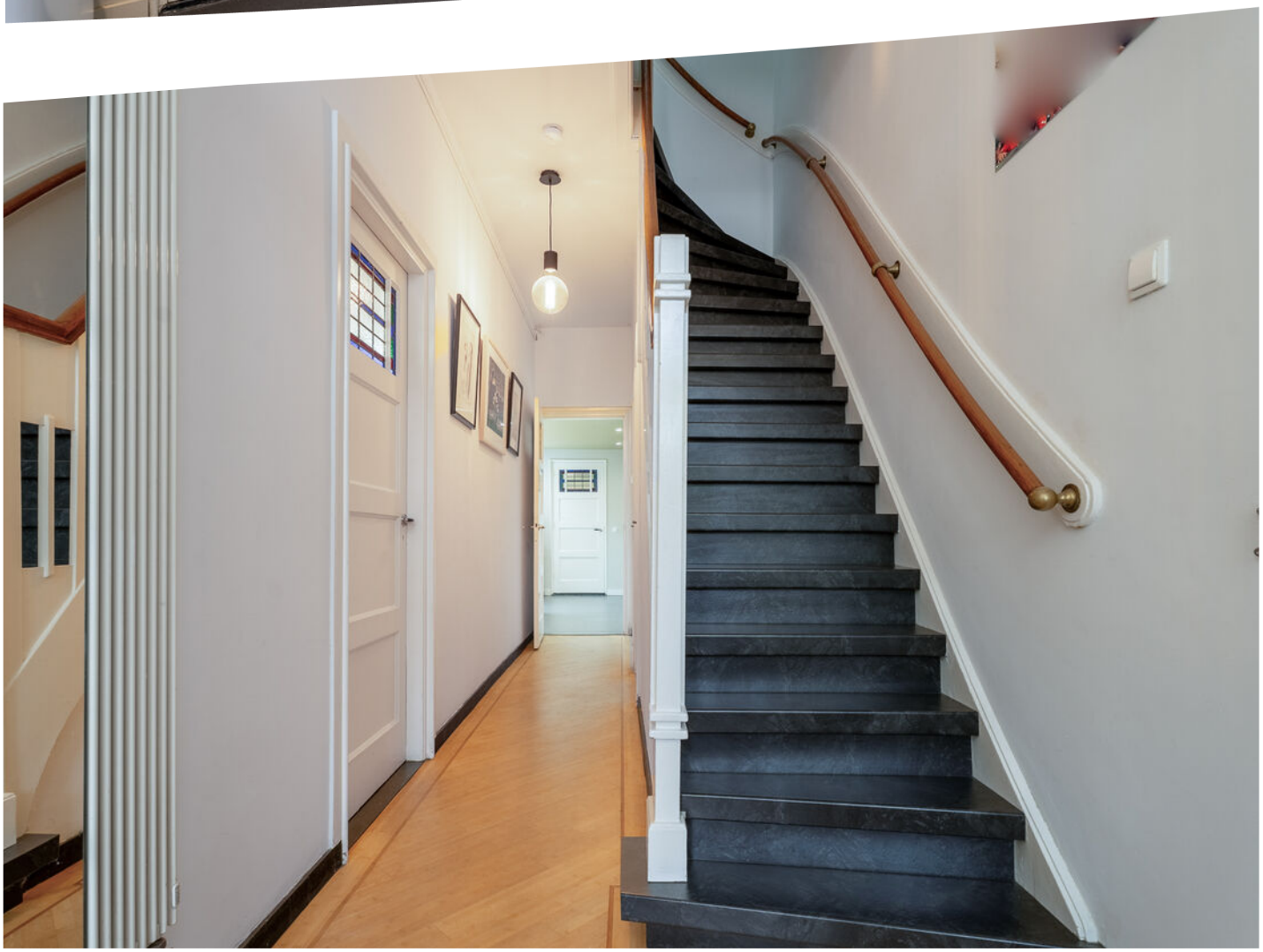
Soort woning	tussenwoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1926
Woonoppervlakte	174 m^2
Perceeloppervlakte	218 m^2
Inhoud	673 m^3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Energielabel	D

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

AEG

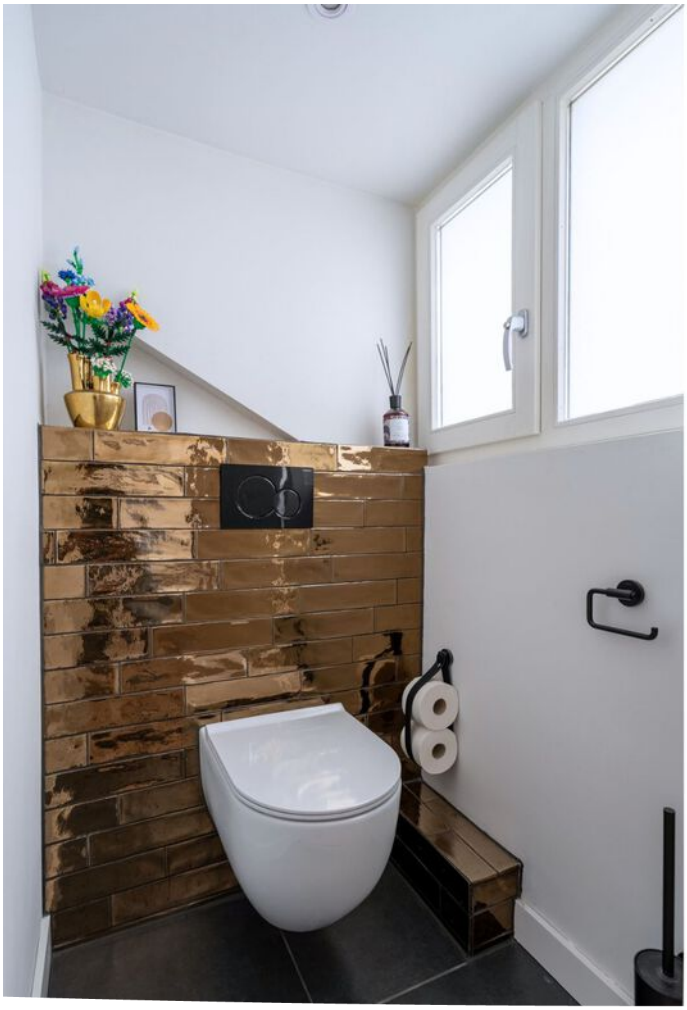


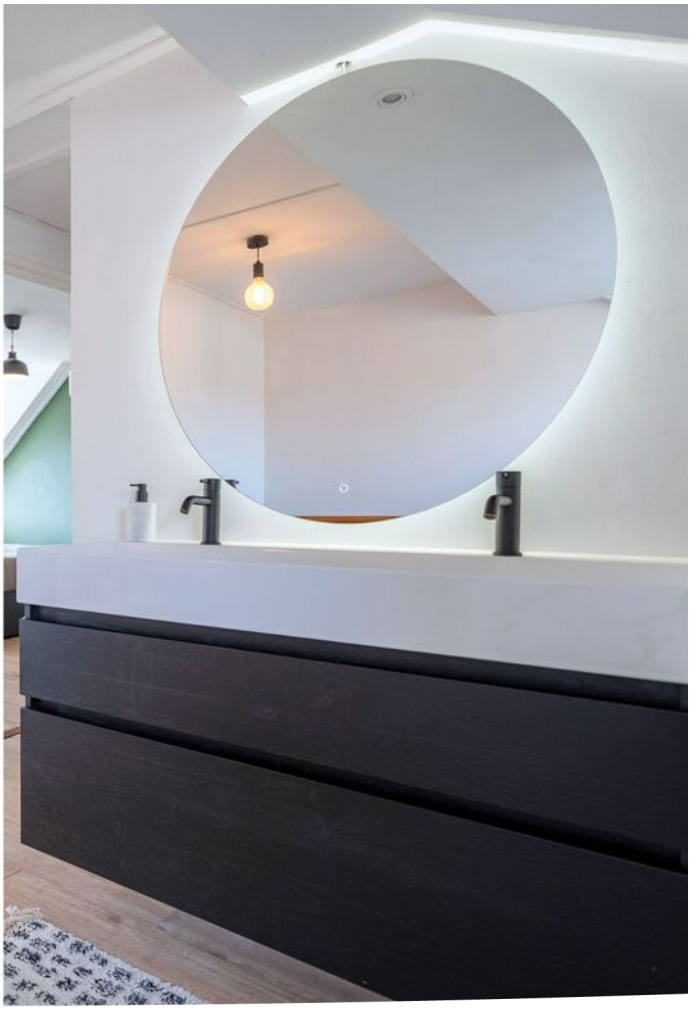
Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!





Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichting aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichting aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

NVM Zeker weten.

BEGANE GROND

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

1STE VERDIEPING

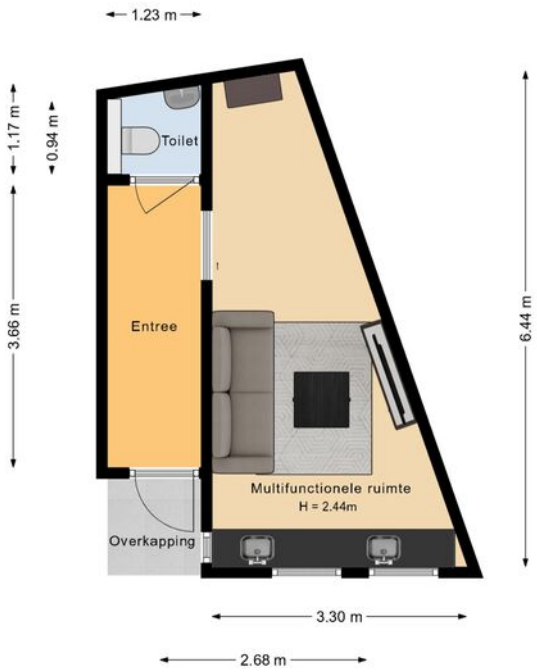
2E VERDIEPING

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

BIJGEBOUW

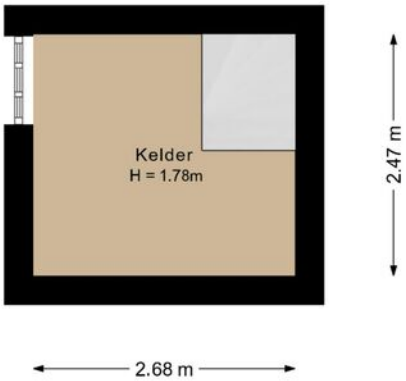
Nieuwe Bosscheweg 81 Tilburg
Bijgebouw



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

KELDER

Nieuwe Bosscheweg 81 Tilburg
Kelder



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	B
Perceel	5790

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

OMSCHRIJVING

Ruimte, karakter en sfeer komen mooi samen op de Nieuwe Bosscheweg 81 te Tilburg.

Karakteristiek en verrassend ruim herenhuis uit 1930 met het comfort van nu. Hr++ glas, zonnepanelen en meerdere airco's. Een heerlijk gezinshuis met maar liefst zes slaapkamers, een royale woon- eetkamer met open keuken én een diepe, sfeervolle achtertuin. Als extra pluspunt beschikt de woning over een vrijstaand bijgebouw van maar liefst 21 m^2, ideaal als kantoor, praktijk- of hobbyruimte en daarmee zeer geschikt voor werken aan huis.

De woning is gelegen in de wijk Tivoli, met zijn authentieke vooroorlogse woningen een geliefde (woon)plek. Door de nabijheid van het voormalige ziekenhuis wordt de wijk ook wel "Oud Elisabeth Ziekenhuis" genoemd. Een wijk met historie en sfeer. Gelegen in hartje centrum met scholen op loopafstand. Het bruisende stadshart, maar ook Landschapspark Moerenburg zijn te voet snel bereikbaar. Het NS-station is op enkele fietsminuten en met de auto ben je zo bij de uitvalswegen naar Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch.

Kortom: de levendigheid van de stad én de rust en ruimte van het groen binnen handbereik.

Achter de karakteristieke gevel komt direct de sfeer van deze vooroorlogse woning naar voren. Originele elementen zijn door de jaren heen prachtig behouden, terwijl de woning op alle belangrijke punten (keuken, badkamer, dak, kozijnen) is gemoderniseerd. Je hebt de foto's vast al bekeken en gebeld voor een afspraak?

INDELING

BEGANE GROND:
Achter de voordeur tref je de vestibule met openslaande deuren en bereik je de ruime entree. Hier bevindt zich de garderobe, de trapopgang en het toilet. Je kunt doorlopen richting keuken of de woonkamer betreden.

De woonkamer en open keuken vormen samen een royale leefruimte van circa 43 m^2. De woonkamer heeft dankzij de erker een prettige lichtinval en beschikt over een houtkachel, parketvloer en strak gestukadoorde wanden.

Het hoge plafond, in combinatie met de serre aan de achterzijde met zijn glazen dak en openslaande tuindeuren, vormt een heerlijke verbinding tussen binnen en buiten.

De open woonkeuken is modern en royaal, met kookeiland en kastenwand met alle benodigde apparatuur. Denk daarbij aan Quooker, Bora, koelen, vriezen, oven en combi-oven.

OMSCHRIJVING

Aansluitend aan de keuken is een praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich vaste schuifkasten met aansluitingen voor de wasmachine, droger en de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is er een keukenblok met spoelbak en een douchecabine aanwezig.

Vanuit de bijkeuken betreed je de tuin, maar is er ook nog een ruime provisiekelder toegankelijk. Deze is betegeld en heeft een stahoogte van circa 1,80 meter.

EERSTE VERDIEPING:
De eerste verdieping is royaal van opzet en biedt ruimte aan de overloop, drie slaapkamers en de uitgebouwde badkamer.

De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, is ca. 14 m^2 en beschikt over twee inbouwkasten en een wastafel. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime (kinder)slaapkamers van ca. 8,5 m^2 en 13 m^2. De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een op maat gemaakte kastenwand, een vaste kast en radiator ombouw. Daarnaast zijn er op alle drie de kamers individuele airco's aanwezig.

De "hotel chique" badkamer is in 2022 aan de achterzijde uitgebouwd en compleet ingericht met vrijstaand ligbad, dubbele inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet (subtiel gescheiden middels halfhoog muurtje). De ruimte is mechanisch geventileerd en middels draai kiepkozijn (smalle deur) is er nog een balkon bereikbaar.

TWEEDE VERDIEPING:
De tweede verdieping is meer dan een zolder! Deze verdieping biedt je volop ruimte. Via de vaste trap bereik je de overloop met dubbele wastafel inclusief meubel en een (3e)toilet. Aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst in combinatie met de dakrenovatie (nieuwe dakpannen) in 2023. Deze verdieping herbergt nogmaals drie slaapkamers! Alle zijn voorzien van een dakkapel, inbouwkasten en airco's. De kamers zijn circa 10 m^2, 11 m^2 en 11,5 m^2 groot.

Met in totaal zes slaapkamers is er volop ruimte voor een groot gezin, logees, een werkkamer of hobbyruimte.

BERGZOLDER:
Via een luik en losse trap is de bergzolder bereikbaar. Een praktische extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, kerstballen en campingspullen.

OMSCHRIJVING

BUITENLEVEN:
Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande tuindeuren direct het terras op en de achtertuin in. Een heerlijke plek om buiten te zitten, zeker in de zomer wanneer de pergola met druivenstruiken voor een sfeervolle overkapping zorgt.

De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd met gazon, bestrating, houten terrassen, borders en diverse bomen en struiken.
Achter in de tuin staat een vrijstaand bijgebouw. Daarnaast zijn er een houten schuurtje en een overkapping voor de houtopslag.

VRIJSTAAND KANTOOR / HOBBYRUIMTE / MANCAVE / GAMEROOM:
Echt wel een extra bonus. Het vrijstaande bijgebouw is maar liefst ca 21 m^2 groot. Het is bereikbaar via de eigen, naastgelegen overdekte poort en vanuit de tuin. Bij de poort is een intercom aanwezig, waarmee de deur geopend kan worden. De indeling is als volgt: entree, hal, (4e) toilet en een royale kamer welke voor vele doeleinden is geschikt.

Deze ruimte beschikt over een keukenblok met warm en koud water, airconditioning en verwarming via cv-radiatoren met een eigen klokthermostaat. Een ideale plek voor een kantoor, praktijk, atelier, hobbyruimte of andere vorm van werken aan huis.

BIJZONDERHEDEN:
- karakteristiek herenhuis uit 1930
- gelegen op een perceel van 218 m^2
- maar liefst 174 m^2 woonoppervlak
- inhoud circa 673 m^3
- zes slaapkamers
- royale woonkamer met sfeervolle erker en houtkachel
- open leefkeuken en serre aan de achterzijde
- moderne keuken en badkamer
- balkon
- diepe en sfeervolle achtertuin
- vrijstaand kantoor-/hobbygebouw van circa 21 m^2
- ideaal voor werken aan huis
- woning door de jaren heen gemoderniseerd met behoud van karakter
- 10 zonnepanelen aanwezig

Aanvaarding in overleg.

KERN MAKELAARS – JOUW MAKELAAR – AFSPRAAK IS AFSPRAAK - WIJ REGELEN HET.

Wij regelen het.

Kern Makelaars, wij regelen het.

Is uw interesse in deze woning gewekt? Neemt u dan snel contact op. Wij zijn graag bereid u verder te helpen en de woning verder toe te lichten.

Duidelijkheid en service

Wellicht heeft u vragen over de waarde van uw huidige woning. Het is daarom goed te weten dat wij u vrijblijvend en kosteloos een waardebepaling van uw huidige woning aanbieden. Heeft u vragen over de financiering van de woning? Voor een gedegen advies brengen wij u graag in contact met een samenwerkende hypotheekadviseur. Zo bereidt u zich optimaal voor om met een gerust hart een woning te kopen.

Zin in je nieuwe woning?

Samen succes boeken op de huizenmarkt

Goed om te weten

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld, echter aan teksten, foto's en tekeningen/plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via Kern Makelaars.

Bij aankoop wordt er een koopovereenkomst opgesteld conform het model NVM, inclusief een lijst van (on)roerende zaken. Koper dient er rekening mee te houden dat een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom als waarborg gestort wordt onder beheer van de notaris.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlenen.

Verkoper behoudt zich het recht voor tot gunning.

Wilt u meer informatie ontvangen of een bezichtiging aanvragen?
Neem dan contact op. Wij staan graag voor u klaar!

Wil je meer weten over de mogelijkheden welke Kern Makelaars je te bieden hebben?
Of heb je vragen over het kopen of verkopen van je huis? Neem gerust contact met ons op.

Kantoor Tilburg
Spoorlaan 350
5038 CC Tilburg
T 013 711 37 17

Kantoor Breda
Van Coothplein 103
4811 ND Breda
T 076 51 51 333