



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

VAN TETTERODESTRAAT 81



Vraagprijs
€ 400.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

VAN TETTERODESTRAAT 81 TILBURG

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Een fijne ligging, verrassend veel ruimte en een interieur met een geheel eigen karakter. Aan de Van Tetterodestraat in Tilburg vind je zo'n huis! Deze sfeervolle en verrassend ruime woning combineert een warme, speelse inrichting met een heerlijke verbinding tussen binnen en buiten. Met maar liefst 135 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het westen en energielabel A is dit een plek waar sfeer, comfort en duurzaamheid samenkomen.

De woning ligt in de groene en kindvriendelijke wijk Quirijnstok, een prettige woonomgeving in Tilburg-Noord. Hier geniet je van rustige straten, volwassen groen en volop ruimte om buiten te spelen. De ligging aan een plantsoen en voetpad zorgt voor een fijn, vrij uitzicht aan de voorzijde. Scholen, speelgelegenheden, winkels en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Ook winkelcentrum Wagnerplein ligt binnen handbereik en voor een middag winkelen of een gezellige avond uit fiets je gemakkelijk richting het bruisende centrum van Tilburg.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de ruimte rondom het huis. Met een perceel van 174 m² beschik je niet alleen over een heerlijke achtertuin, maar ook over een royale voortuin. Binnen zorgen de grote raampartijen, warme eikenhouten parketvloer en verrassende kleuraccenten voor een bijzonder uitnodigende sfeer. En met HR++ beglazing, vloer- en gevelisolatie en zes zonnepanelen is ook aan de toekomst gedacht.

Een woonkamer met karakter
Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt op hoe

bijzonder sfeervol deze ruimte is. De warme houten eiken parketvloer vormt een prachtige basis. Hier geen standaard interieur, maar een woonkamer met persoonlijkheid!

De zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning en kijkt dankzij de grote glaspartijen heerlijk uit over de groene achtertuin. De openslaande tuindeuren laten binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Op zonnige dagen zet je de deuren lekker open en haal je het buitenleven naar binnen.

Ook op koudere dagen is het hier heerlijk vertoeven. De pelletkachel vormt een echte sfeermaker en zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Een fijne plek om na een lange dag neer te ploffen op de bank, met een goed boek of een gezellig avondje met vrienden.

Koken, tafelen en gezellig samenzijn

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale open woonkeuken. Een heerlijke leefruimte waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. Dankzij het grote raam geniet je hier van een prettige lichtinval en kijk je uit over de groene voortuin.

De keuken heeft een moderne, rustige uitstraling met strakke lichte grijze fronten, een donker werkblad en een fraaie achterwand. De lange keukenopstelling biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De combinatie van natuurlijke materialen, warme kleuren en moderne elementen geeft de keuken een bijzonder fijne sfeer. Dit is zo'n plek waar het dagelijks leven zich vanzelf afspeelt en waar je met plezier nog even blijft zitten.



Drie fijne slaapkamers en een badkamer met een stoer randje

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk prettig in te delen en voorzien van praktische vaste kastruimte.

De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafel. Aan de achterzijde bevindt zich de royale master bedroom die, indien gewenst, eenvoudig weer kan worden opgesplitst in twee afzonderlijke kamers. Ideaal voor een groter gezin, een thuiswerkplek of een extra hobbykamer.

Centraal op deze verdieping ligt de badkamer. Een stijlvolle ruimte met een stoere, eigentijdse uitstraling. De combinatie van donkere wandtegels, grijze afwerking en warme vloertegels zorgt voor een mooi contrast. De royale inloopdouche met glazen douchewand, dubbele wastafel en het toilet maken de badkamer helemaal compleet. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Een verrassend ruime zolder met volop mogelijkheden. Ook de tweede verdieping heeft nog veel te bieden! Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping, waar dakvensters zorgen voor natuurlijke lichtinval.

Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, een fijne extra ruimte die zich uitstekend leent als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast is er volop praktische ruimte voor de wasapparatuur en beschikt deze verdieping over een keukenblok. Ook de HR-combiketel uit 2023 is hier opgesteld.

Een volwaardige extra verdieping die de woning bijzonder veelzijdig maakt en gemakkelijk meegroeit met veranderende woonwensen.

Een groene oase waar je heerlijk kunt ontspannen. En dan de achtertuin... Een plek waar je bijna vergeet dat je midden in Tilburg woont! De royale tuin ligt op het westen en is sfeervol aangelegd met ruime terrassen, groene borders en volwassen beplanting. De hoge groene erfafscheidingen zorgen voor een heerlijk beschut gevoel en maken dit tot een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, ideaal voor een gezellige eettafel waar je op mooie dagen uitgebreid buiten kunt eten. Verderop in de tuin is een tweede sfeervolle zithoek gecreëerd, omringd door groen. Een heerlijk plekje voor een kop koffie, een goed glas wijn of een ontspannen middag in de zon. De combinatie van natuurlijke materialen, verschillende zitplekken en weelderige beplanting geeft de tuin een warme, bijna mediterrane sfeer. Dankzij de ligging op het westen kun je hier bovendien volop genieten van de middag- en avondzon.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De aanwezige achterom maakt het geheel extra praktisch.

Groen wonen met oog voor de toekomst. Niet alleen de sfeer en ruimte maken deze woning aantrekkelijk, ook op het gebied van duurzaamheid is er veel te bieden. De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van HR++ beglazing, vloer- en gevelisolatie en zes zonnepanelen. Samen met de HR-combiketel uit 2023 zorgt dit voor een comfortabele en energiezuinige basis.



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1973;
- Woonoppervlakte: 135 m²;
- Perceeloppervlakte: 174 m²;
- Inhoud: 478 m³;
- Energielabel A, geldig tot en met 14-10-2035;
- Zes zonnepanelen;
- HR++ beglazing en vloer- en gevelisolatie;
- Vier slaapkamers;
- Royale achtertuin op het westen;
- Stenen berging met achterom;
- Gelegen aan een groen plantsoen in de kindvriendelijke wijk Quirijnstok;
- 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	135 m ²
Perceeloppervlakte	174 m ²
Inhoud	478 m ³
Bouwjaar	1973











































PLATTEGROND



PLATTEGROND

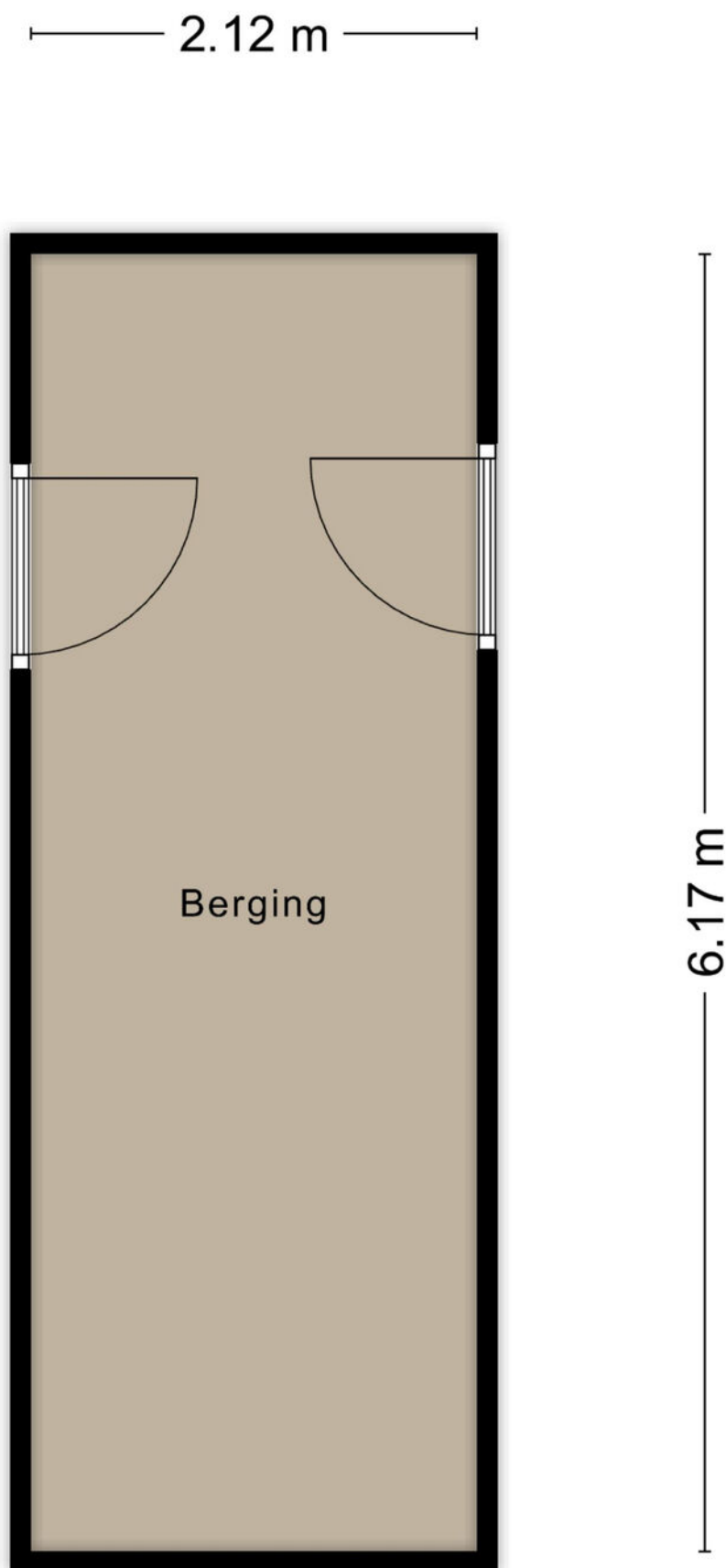


PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

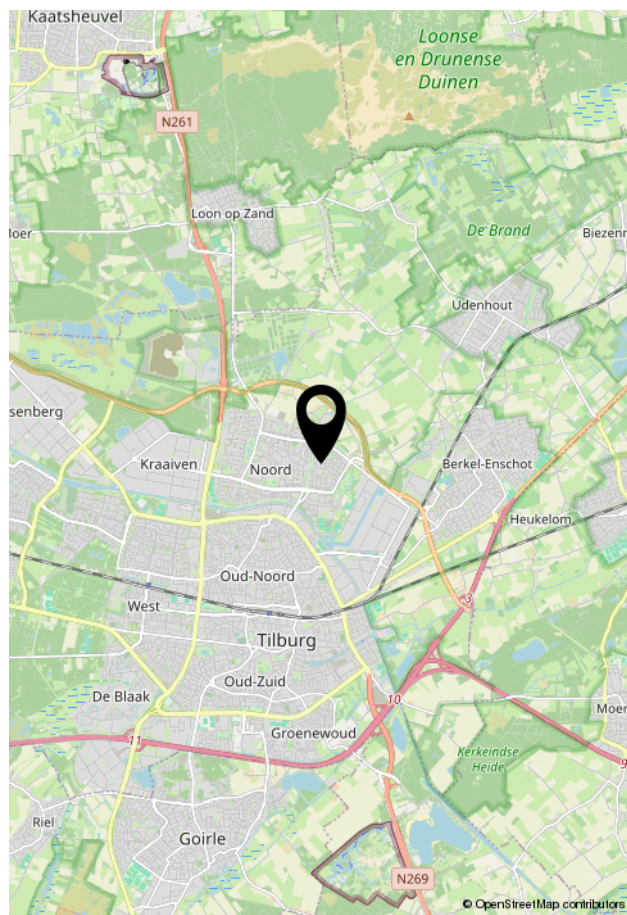
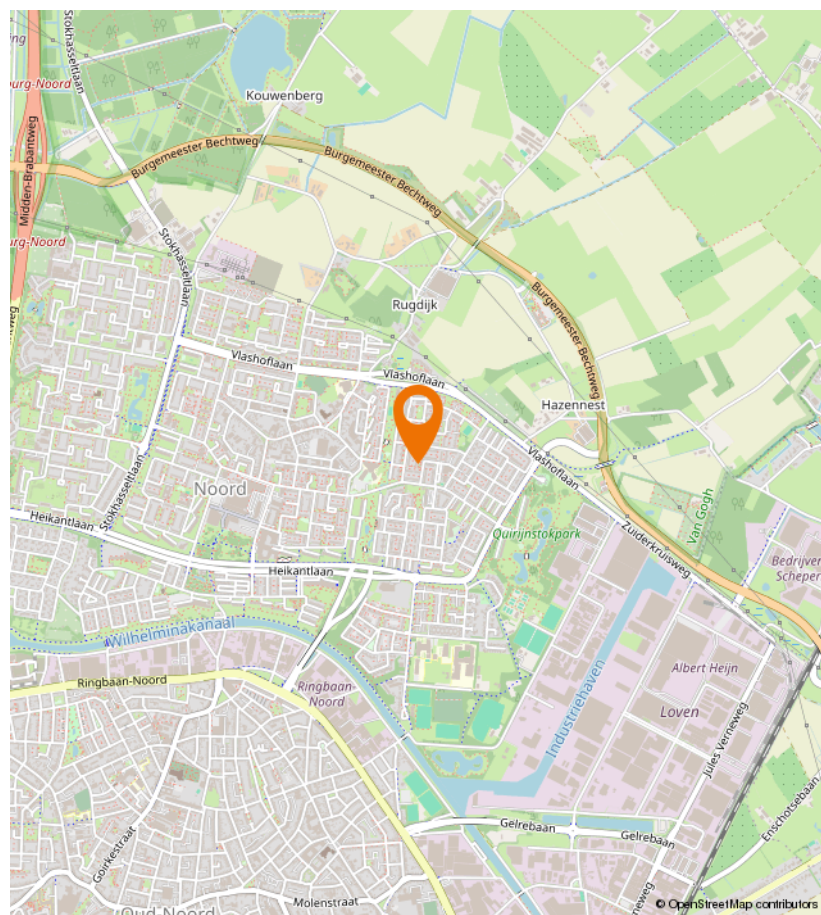
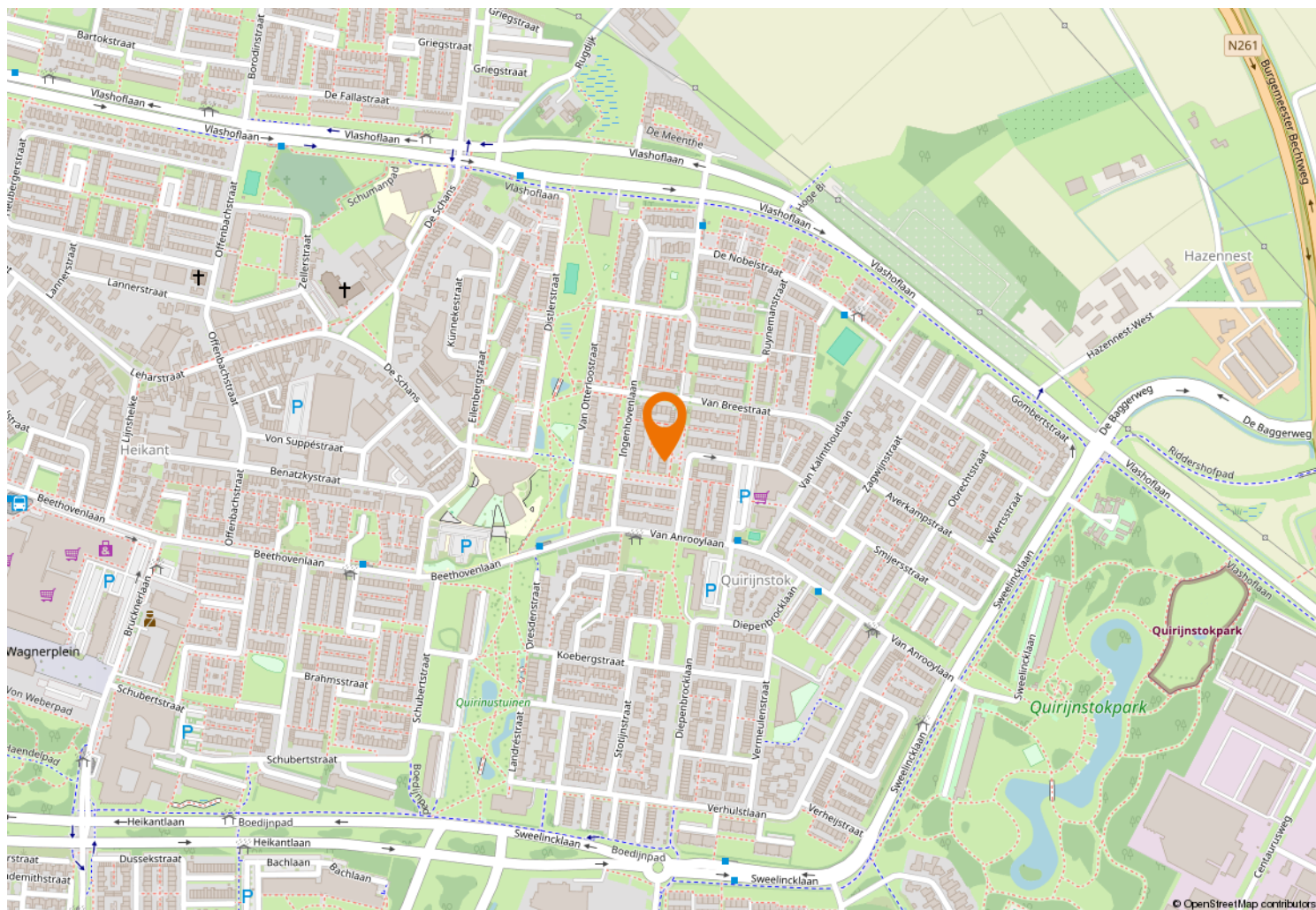
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie S
Perceel 4686

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.

