



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

**BOSSCHEWEG 33**



Vraagprijs  
**€ 795.000,= k.k.**

# OMSCHRIJVING

## BOSSCHEWEG 33 TILBURG

Wonen aan de Bosscheweg betekent kiezen voor het beste van twee werelden: rust en ruimte aan de groene rand van Tilburg, met de bruisende stad binnen handbereik. Hier, aan de ventweg, omgeven door karaktervolle woningen en volwassen groen, ervaart u een gevoel van landelijk wonen terwijl het stadscentrum slechts een korte fietsrit verwijderd is. De buurt staat bekend om haar gemoedelijke sfeer en prettige diversiteit aan bewoners — met name gezinnen en levensgenieters die de combinatie van ruimte, privacy en goede bereikbaarheid waarderen. Op steenworp afstand ligt het sfeervolle centrum van Berkel-Enschot; binnen tien minuten staat u midden in het hart van Tilburg, en binnen no-time rijdt u naar Oisterwijk of 's-Hertogenbosch voor een dagje genieten. Supermarkten, scholen, het treinstation en uitvalswegen? Alles ligt verrassend dichtbij. Hier woont u niet alleen; hier leeft u. In alle rust, zonder concessies te doen aan stedelijk comfort.

### Karakter met allure

Gebouwd in 1936, met de uitstraling van toen en het comfort van nu. Zodra u het donker grijze grind oprijdt, valt de charmante uitstraling direct op: een stijlvolle 2-onder-1-kapwoning met karakter, ruimte en natuurlijke klasse. Het brede perceel, de royale voortuin en de ruime parkeermogelijkheden zetten de toon — dit is thuis komen met statigheid.

### Warmte, licht & leven

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een bijzonder royale leefruimte waar warmte en luxe harmonieus samenkomen. De donkere hardstenen vloer loopt elegant door van eetkamer naar woonkamer en vormt een stijlvol contrast met het natuurlijke licht dat via de

grote schuifpuien binnenvalt. De eethoek, aan de voorzijde van de woning, is sfeervol en stijlvol tegelijk. Een knipoog naar luxe: een stijlvol waskom-meubel maakt de ruimte uniek. De woonkamer straalt intimiteit uit; de open haard vormt het warme hart van de zitruimte, ideaal voor lange avonden bij het vuur.

### Altijd het perfecte klimaat

Naast de warmte van de haard biedt de woonkamer optimaal comfort dankzij de aanwezige airconditioning. Tijdens warme zomerdagen blijft het binnen heerlijk koel, terwijl in de winter juist extra behaaglijke warmte kan worden toegevoegd. Zo geniet u hier ieder seizoen van een aangenaam binnenklimaat — luxe die u voelt, elke dag opnieuw.

### Binnen & buiten in één beweging

Twee grote schuifpuien verbinden de woonkamer moeiteloos met de royale overkapping van ca. 24 m<sup>2</sup> — een volwaardige buitenkamer met zicht op de diepe, privacy-rijke tuin. In elk seizoen een heerlijk verlengstuk van uw woonkamer: dineren in de buitenlucht, ontspannen met uitzicht op groen en vogels, of gewoon genieten van de stilte.

### Koken in stijl

De moderne, greeploze keuken is een droom voor de kookliefhebber. Een centraal kookeiland met vijf-pits gaskookplaat, een oven, een rvs-afzuigkap en een strak vormgegeven werkblad. Hier wordt met plezier gekookt, geleefd en gelachen. Via de keuken bereikt u een praktische bijkeuken — slim, ruim en functioneel. Aan de zijkant van de keuken vindt u nog een tweede overkapping.

### Luxe boven, rust als luxe

De houten trap leidt naar een verrassend royale overloop



— een kamer op zichzelf, met een stijlvolle kastenwand en zichtbare spanten die karakter en warmte brengen. De master bedroom is een heilzame oase. Luxe, ruim en voorzien van airconditioning voor comfort tijdens warme zomernachten. En suite ligt de elegante badkamer met marmeren vloertegels, een royaal ligbad, dubbele wastafel en zwevend toilet. Rust, comfort en klasse komen hier samen. Deze etage ademt boutique-hotel allure.

#### Multifunctionele bedrijfsruimte

Aan huis werken? Een praktijk aan huis? Atelier, kantoor, salon of studio?

De huidige hoogwaardige beauty-salon (ca. 25 m²) met marmeren vloer, grote raampartijen en zicht op de Bosscheweg maakt dit huis uniek. Professioneel én gastvrij, met eigen entree en parkeerruimte. De mogelijkheden zijn eindeloos.

#### Duurzaam & energiebewust wonen

Dit huis combineert karakter met modern wooncomfort. Met maar liefst 36 zonnepanelen profiteert u dagelijks van lagere energielasten én draagt u bij aan een duurzame toekomst. Slim, stijlvol en toekomstgericht wonen — precies wat bij een woning van dit niveau past.

#### Een achtertuin die voelt als een privépark

De achtertuin is een ware troef: meer dan 40 meter diep, gelegen op het noordwesten en ontworpen voor ontspanning, privacy en buitenleven in optima forma. Dankzij de royale afmetingen vindt u hier op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Twee praktische bergingen bieden volop ruimte voor tuingereedschap, fietsen en buitenmeubels. En bovenal: de rust en privacy die deze tuin biedt zijn uitzonderlijk — hier geniet u ongestoord van lange zomeravonden, spelende kinderen, tuinfeesten of

simpelweg een momentje voor uzelf met uitzicht op groen en stilte.

#### Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1936;
- Woonoppervlak: 146 m²;
- Inhoud: 564 m³;
- Perceeloppervlakte: 1266 m²;
- Voorzien van 36 zonnepanelen;
- Energielabel B, geldig tot en met 31-10-2034;
- NEN 2580 meetrapport\*.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto: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 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

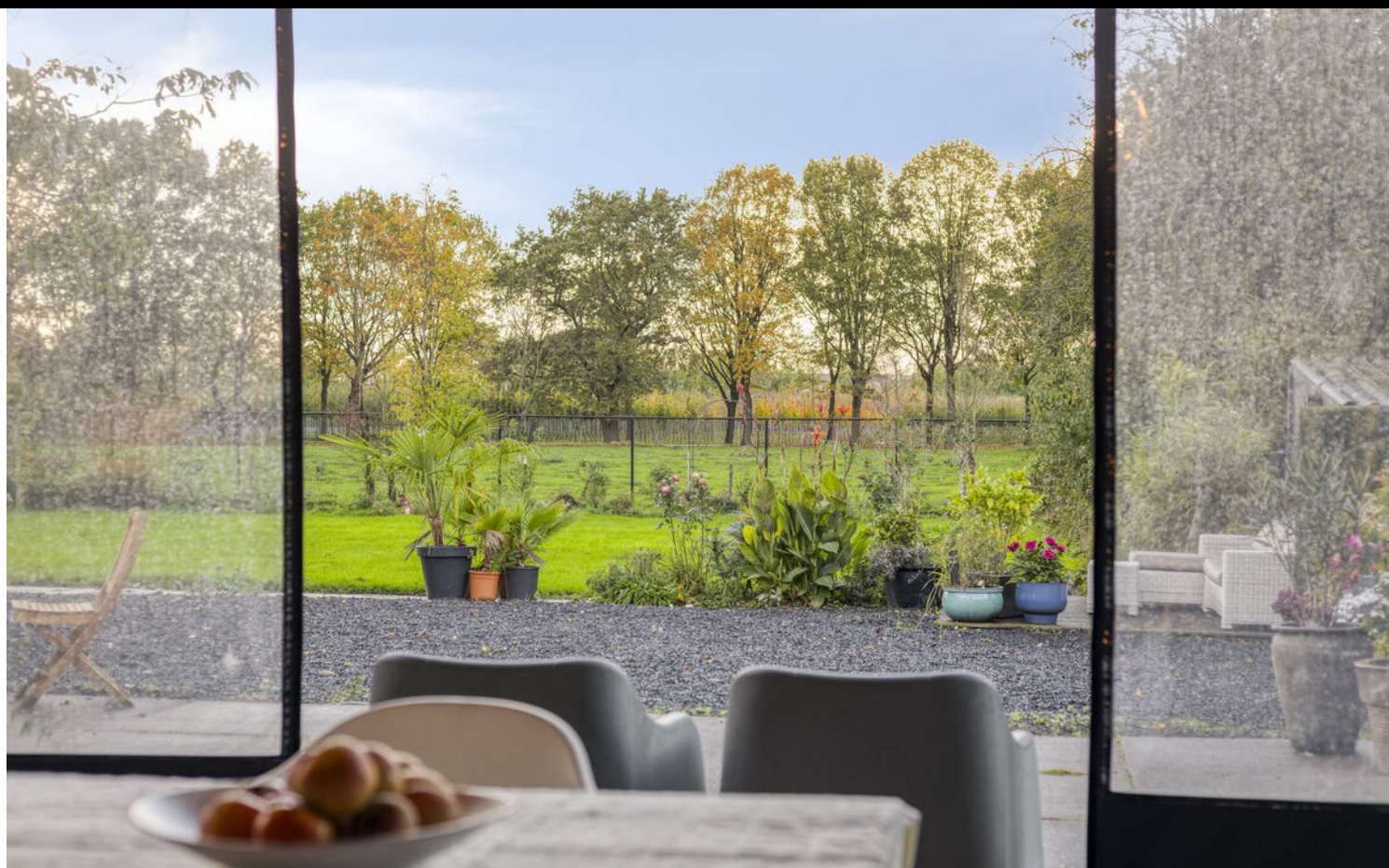


# KENMERKEN

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Woonoppervlakte    | 146 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 1266 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 564 m <sup>3</sup>  |
| Bouwjaar           | 1936                |





















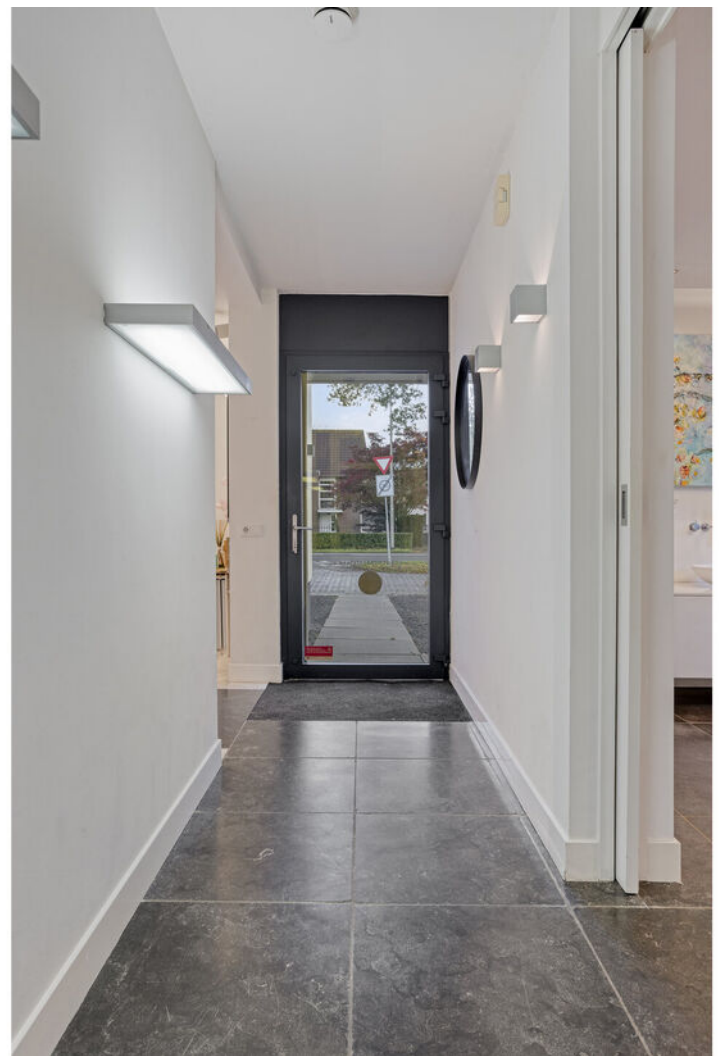
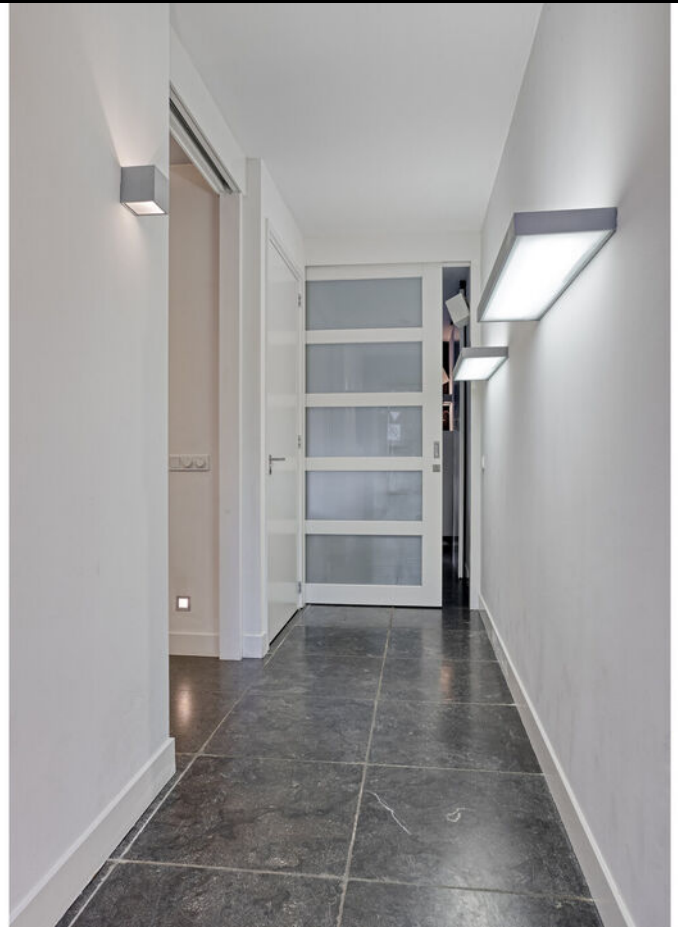










































# PLATTEGROND

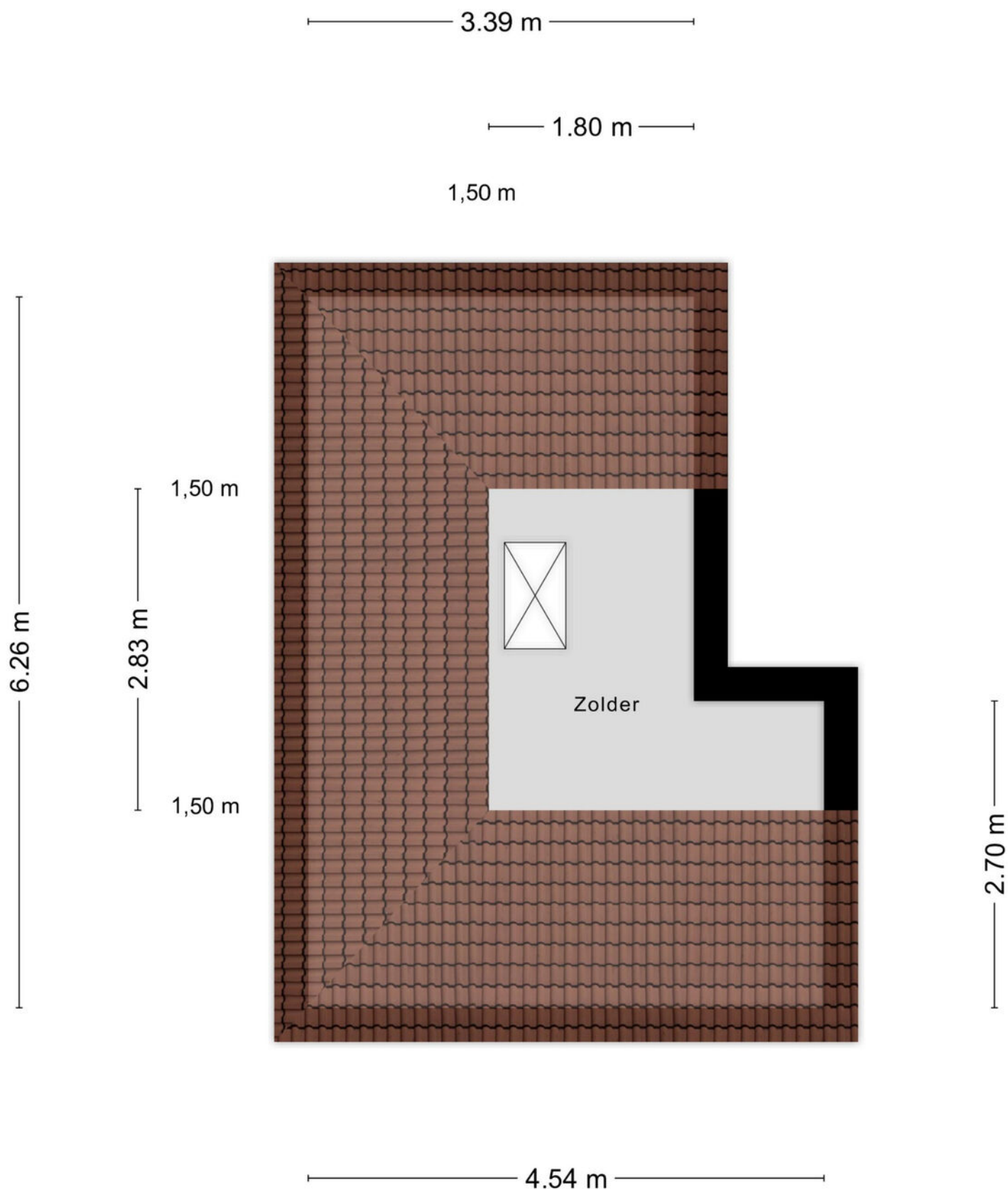


# PLATTEGROND

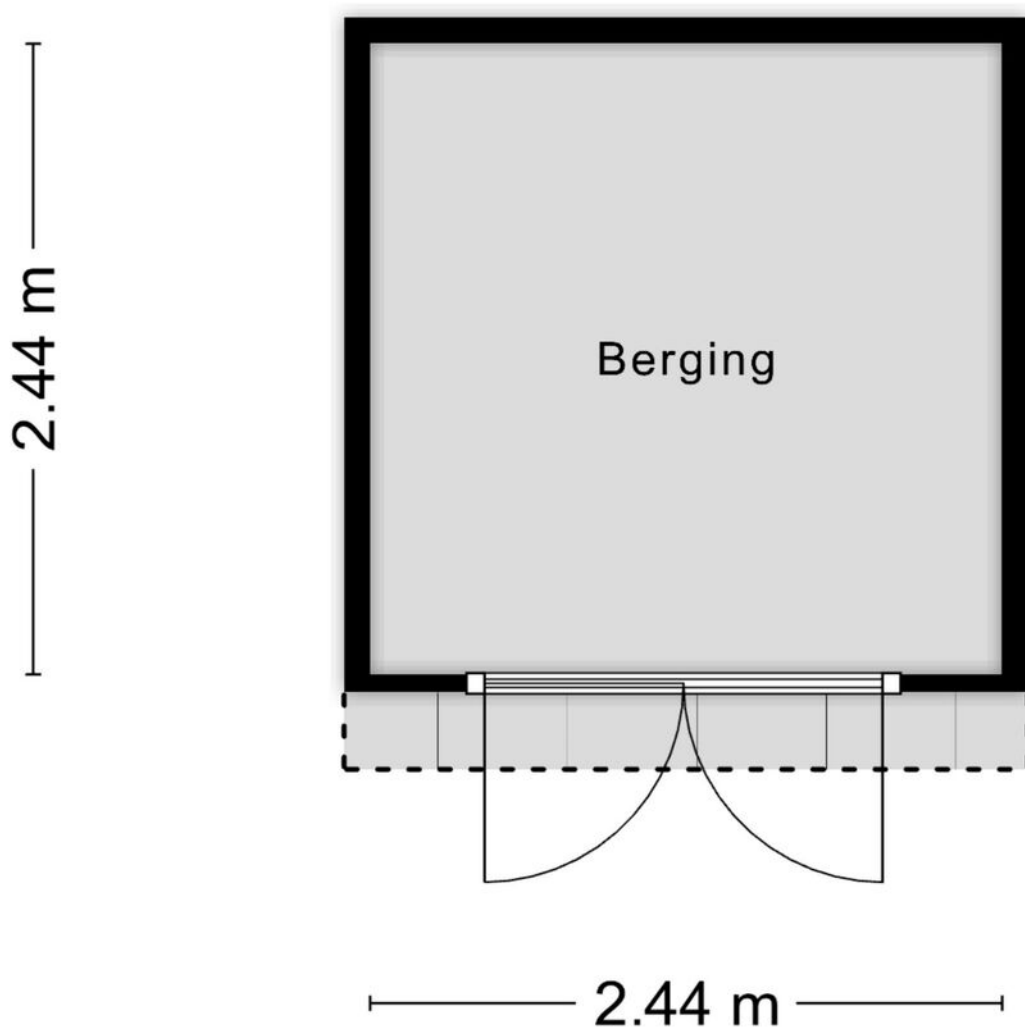


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

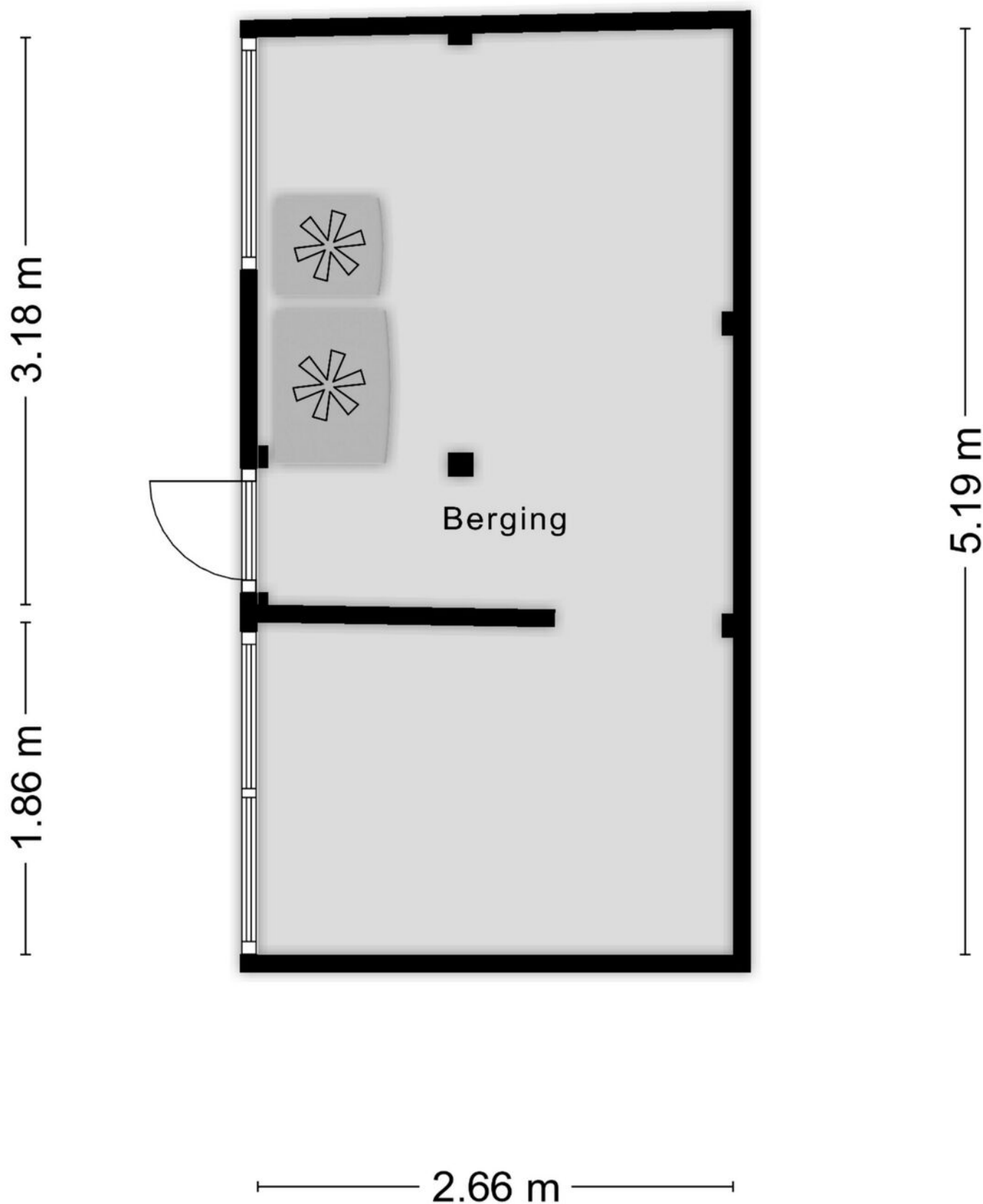


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 20 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie V  
Perceel 1010

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



# KADASTRALE KAART GEMARKEERD

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

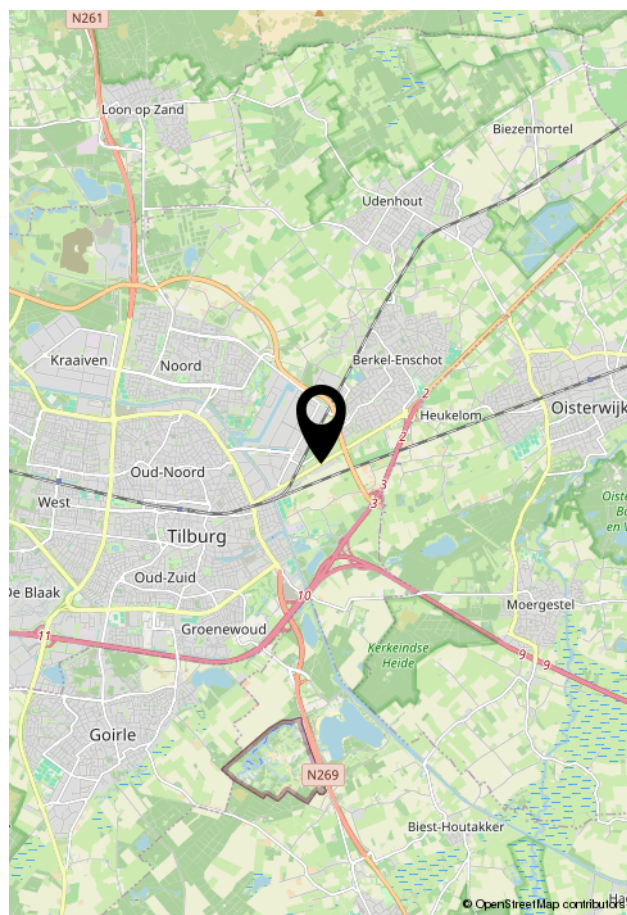
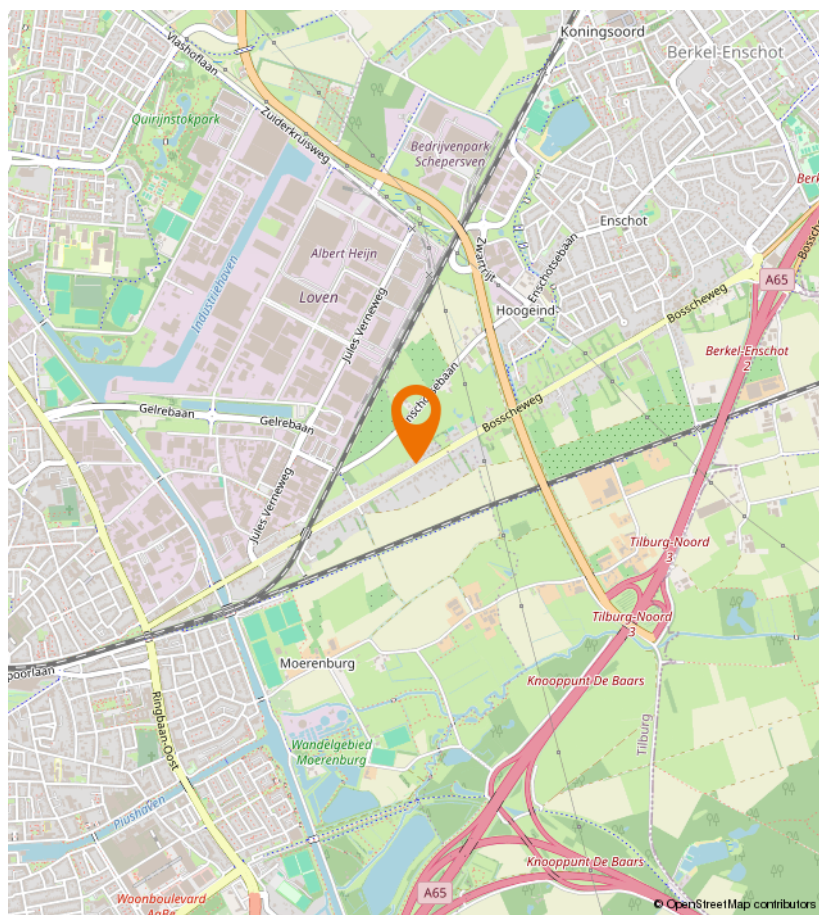
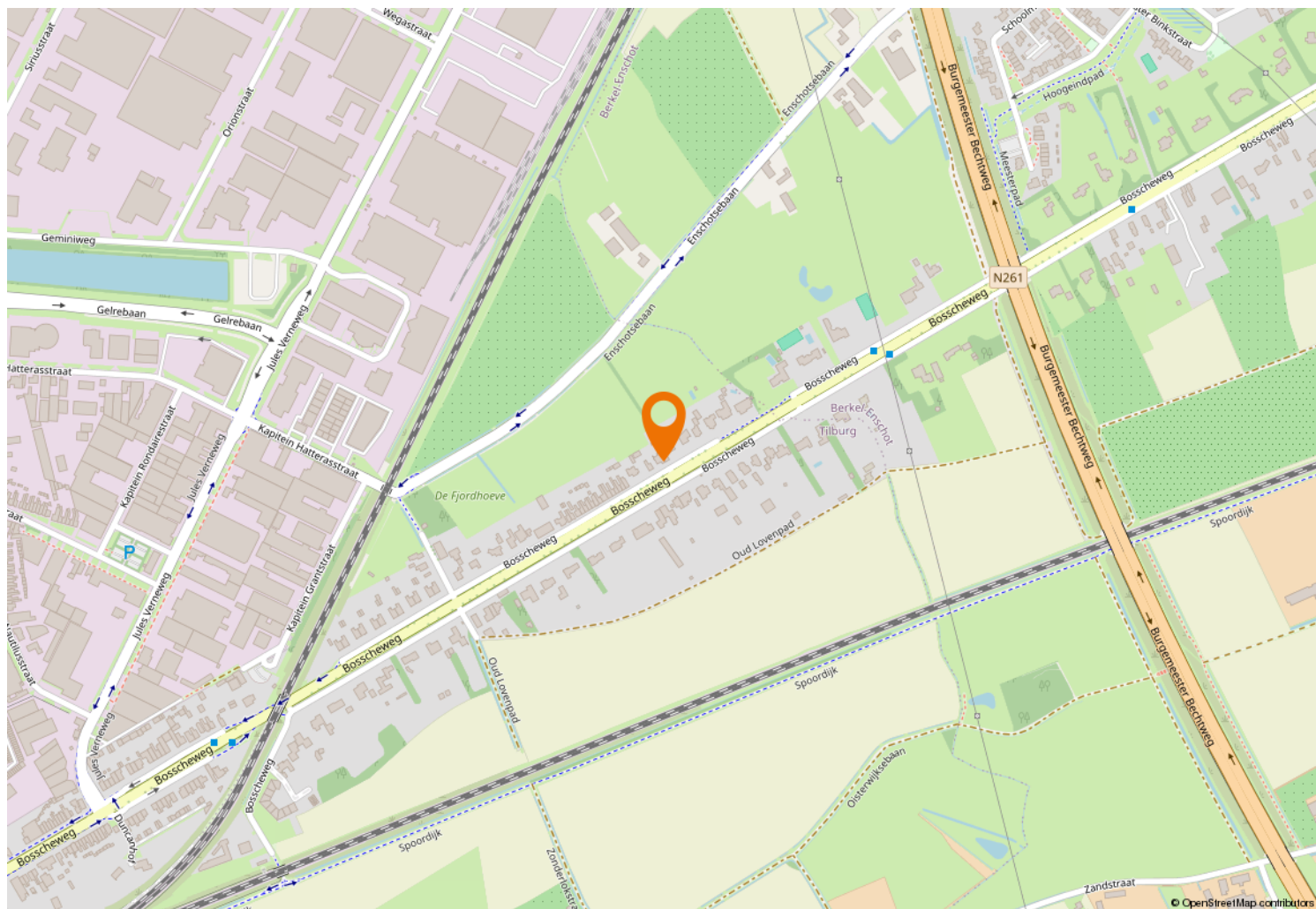
Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie V  
Perceel 1010

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](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)  
[www.viapaulmakelaardij.nl](http://www.viapaulmakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

