



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# FRANÇOIS BRANDTHOF 19



Vraagprijs

€ 895.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## FRANÇOIS BRANDTHOF 19 TILBURG

Aan de rustige en geliefde François Brandthof, gelegen in de populaire wijk Willemsbuiten in Tilburg, ervaart u iedere dag opnieuw het gevoel van thuiskomen. Deze jonge woonwijk staat bekend om haar charmante jaren '30 architectuur, brede lanen, veel groen en de ontspannen sfeer waar gezinnen, rustzoekers en levensgenieters zich direct thuis voelen. Hier woont u in een omgeving waar kinderen nog veilig buiten spelen, burens elkaar kennen en comfort en leefkwaliteit centraal staan. Willemsbuiten combineert het beste van twee werelden. Enerzijds geniet u van rust, ruimte en een groene leefomgeving, anderzijds bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en horecagelegenheden zijn eenvoudig bereikbaar, evenals het populaire winkelcentrum Stappegoor. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch zijn snel toegankelijk, waardoor de locatie ideaal is voor zowel gezinnen als forenzen. De François Brandthof kenmerkt zich door stijlvolle woningen met een hoogwaardige uitstraling en een moderne, duurzame bouwkwiteit. Het straatbeeld oogt verzorgd en ruimtelijk, terwijl de wijk tegelijkertijd een warme en huiselijke sfeer ademt. Hier woont u in een omgeving waar comfort, luxe en duurzaamheid op harmonieuze wijze samenkomen.

### Een huis dat direct indruk maakt

Sommige woningen voelen direct bijzonder aan zodra u arriveert. Deze royale twee-onder-een-kapwoning in Willemsbuiten is daar het perfecte voorbeeld van. De stijlvolle architectuur, de ruime opzet en de hoogwaardige afwerking zorgen vanaf het eerste moment voor een gevoel van luxe en comfort. Een woning waar alles klopt — van de warme materialen tot de doordachte indeling en de overvloed aan leefruimte.

Met vijf volwaardige slaapkamers, twee luxe badkamers, een royale living en een heerlijke tuin op het westen is dit een thuis dat moeiteloos meegroeit met iedere levensfase.

### Warm, licht en uitnodigend wonen

Via de zij-entree betreedt u de woning en wordt u verwelkomd in een ruime hal die direct de stijlvolle sfeer van het huis verraadt. De prachtige visgraat parketvloer op de gehele begane grond vormt de perfecte basis voor het warme interieur en geeft de woning een luxe uitstraling. De woonkamer aan de voorzijde is royaal opgezet en baadt dankzij de grote raampartijen in natuurlijk daglicht. Hier ontstaat vanzelf die fijne balans tussen ruimte en gezelligheid. Een plek waar lange avonden met familie en vrienden net zo vanzelfsprekend voelen als rustige zondagochtenden met een kop koffie en het ochtendlicht dat subtiel naar binnen valt. Onder de trap bevindt zich bovendien praktische bergruimte, slim weggewerkt zonder concessies te doen aan de open sfeer van de woning.

### De keuken als stijlvol hart van het huis

Aan de achterzijde bevindt zich een keuken die moeiteloos het hart van het huis genoemd mag worden. Strak vormgegeven, modern en tegelijkertijd warm dankzij de combinatie van witte greeploze elementen en stijlvolle houtaccenten. Het royale kookeiland vormt dé centrale ontmoetingsplek van de woning. Terwijl er gekookt wordt op de luxe BORA-kookplaat, schuiven gasten gezellig aan of wordt er genoten van een goed glas wijn. De Quooker, hoogwaardige inbouwapparatuur, dubbele ovens en sfeervolle koffiecokner maken deze keuken niet alleen prachtig om te zien, maar ook uitzonderlijk comfortabel in gebruik. De grote glazen achterpui met dubbele openslaande deuren laat binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen. Op zonnige



dagen vormt de tuin een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte.

#### Een plek voor rust en ontspanning

Op de eerste verdieping draait alles om comfort en ontspanning. Drie ruime slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken of logees. Iedere kamer voelt licht, ruim en verzorgd aan dankzij de prettige indeling en de stijlvolle houtlook vloeren. De badkamer heeft de uitstraling van een luxe hotelsuite. Het ligbad nodigt uit tot ontspannen avonden, terwijl de royale inloopdouche en dubbele wastafel zorgen voor dagelijks comfort en gemak. De warme kleurstellingen en hoogwaardige afwerking creëren een serene sfeer waarin rust centraal staat.

#### Een volwaardige tweede verdieping

Ook de tweede verdieping voelt verrassend ruim en compleet aan. Dankzij de dakkapel en het dakraam profiteren de slaapkamers van extra veel licht en een open karakter. Ideaal als extra slaapkamers, werkkamers of hobbyruimtes.

De tweede badkamer zorgt voor extra luxe en flexibiliteit binnen het gezin. Modern afgewerkt en voorzien van een stijlvolle inloopdouche en wastafelmeubel, perfect voor gasten, oudere kinderen of werken aan huis. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een royale technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook bevindt zich boven de twee slaapkamers een vide ideaal voor het opbergen van grote spullen zoals koffers etc. naast de bergschotten. Kortom; volop bergruimte dus!

#### Buitenleven tot in de late avondzon

Ook buiten ademt deze woning sfeer en comfort. De voortuin geeft de woning een verzorgde en uitnodigende uitstraling, terwijl de ruime oprit plaats biedt aan

meerdere auto's. De aanwezige laadpaal sluit perfect aan bij het duurzame karakter van de woning. De achtertuin is met veel zorg aangelegd en biedt meerdere terrassen, sierbestrating, groene borders en een fraai gazon. Dankzij de ligging op het westen geniet u hier tot laat in de avond van de zon. Of het nu gaat om lange zomeravonden met vrienden, een ontspannen diner buiten of kinderen die heerlijk spelen op het gazon — deze tuin vormt een heerlijke plek om ieder seizoen van te genieten.

#### Luxe én duurzaam wonen

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van luxe wonen en toekomstbestendige duurzaamheid. De woning is gebouwd in 2021 en voorzien van moderne installaties zoals een warmtepomp, warmte-terugwin-installatie en maar liefst 11 zonnepanelen. Daarnaast beschikt de gehele woning over vloerverwarming én vloerkoeling, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Comfort, energiezuinigheid en stijl komen hier op een uitzonderlijk hoog niveau samen.

#### Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 2021;
- Perceeloppervlak 334 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 165 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 653 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Energie label A+++;
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van 2 badkamers (2021 en 2025);
- Voorzien van 11 zonnepanelen;
- Schoolvoorzieningen en sportcentra om de hoek;
- Winkelcentrum Stappegoor en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.



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](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 totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> 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    | 165 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 334 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 653 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 2021               |



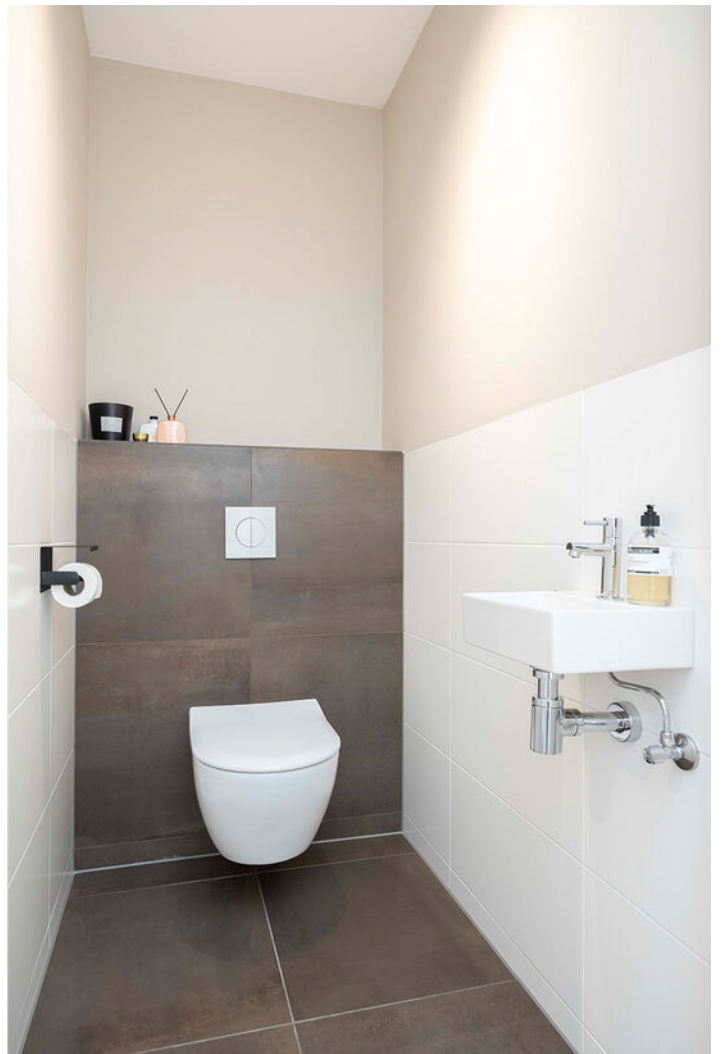


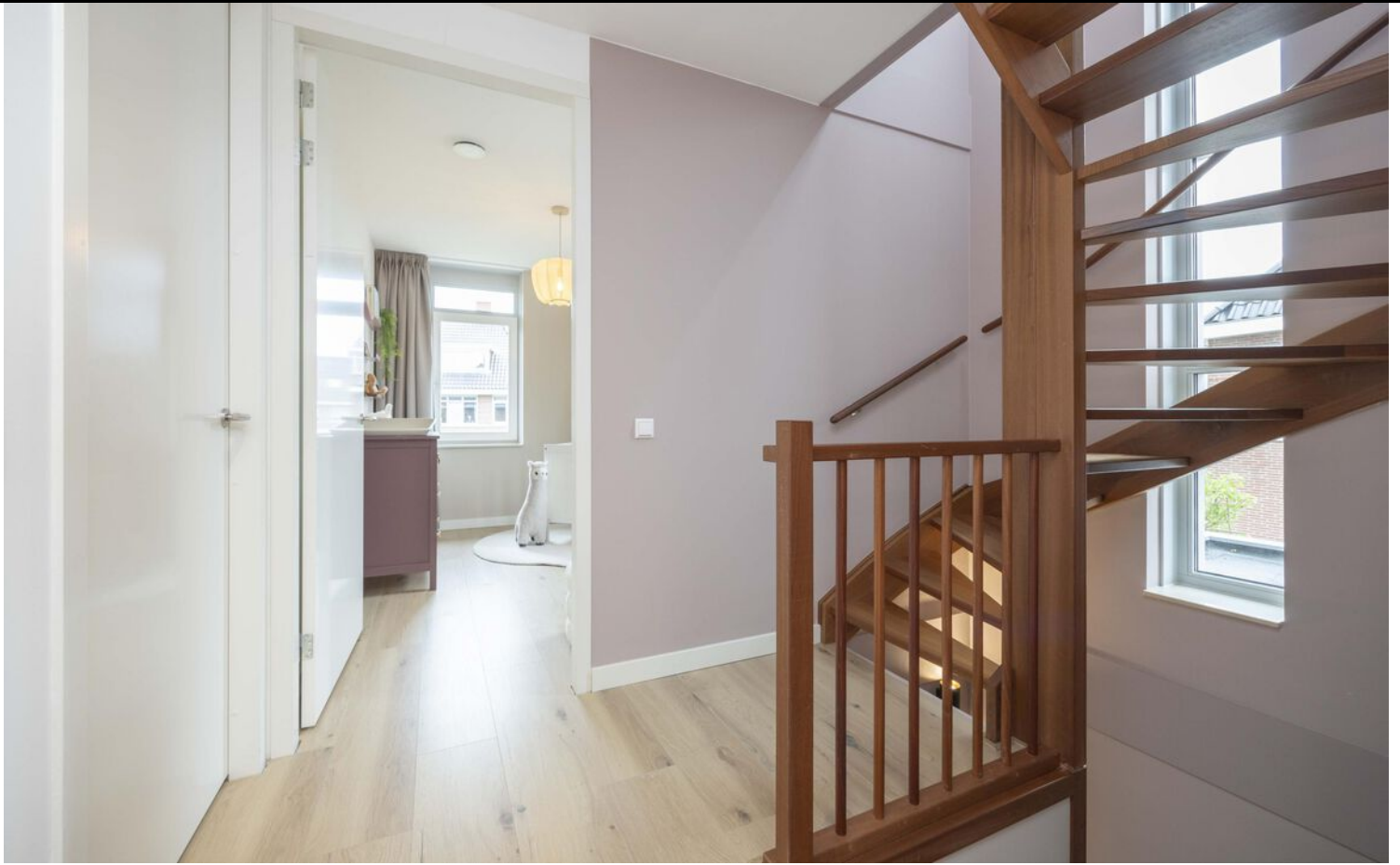






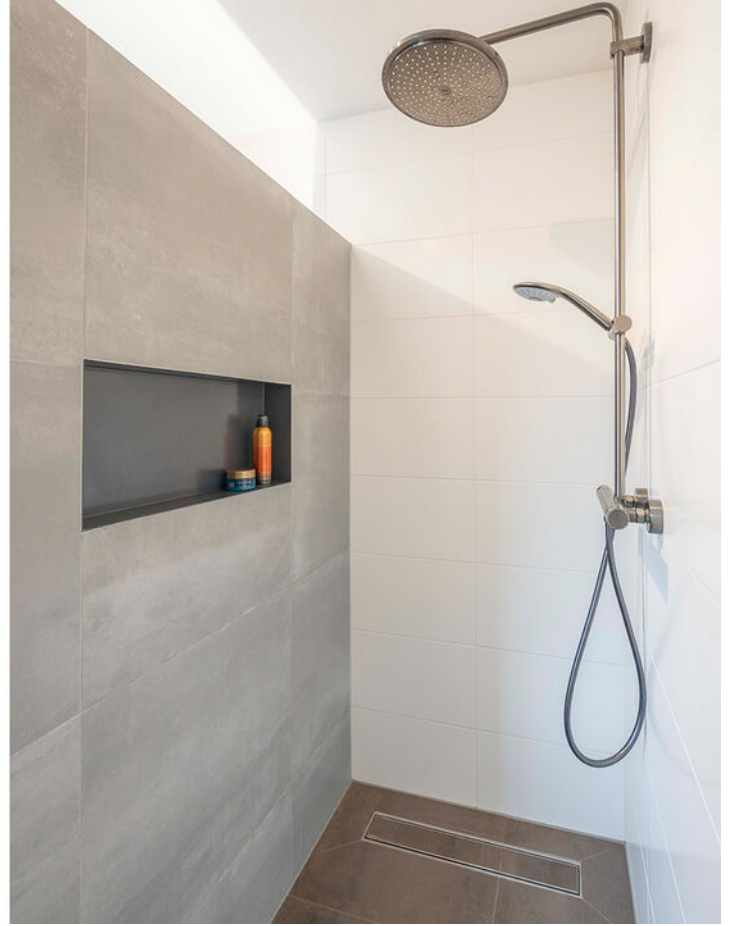


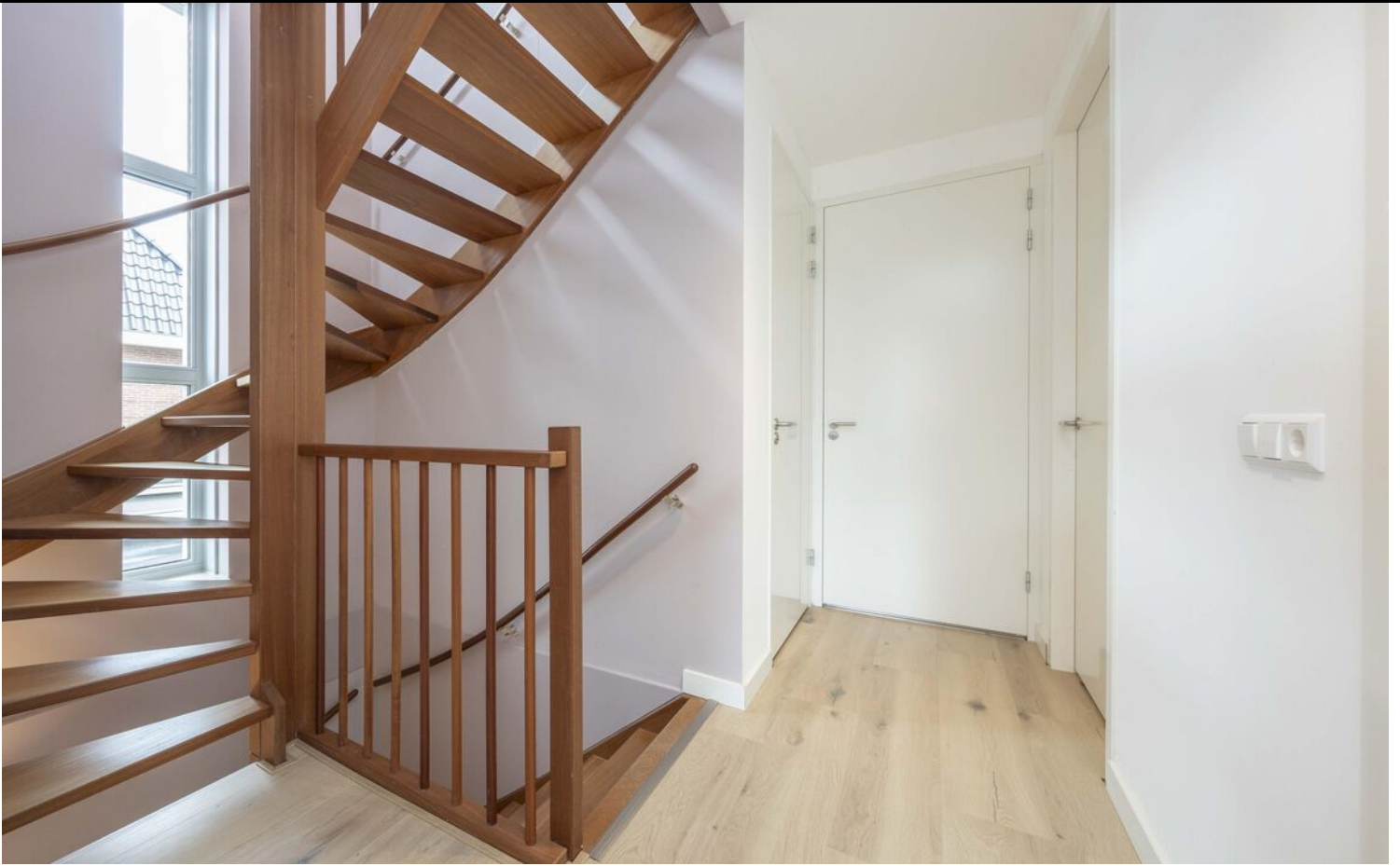


























# FOTO'S











# FOTO'S





# PLATTEGROND



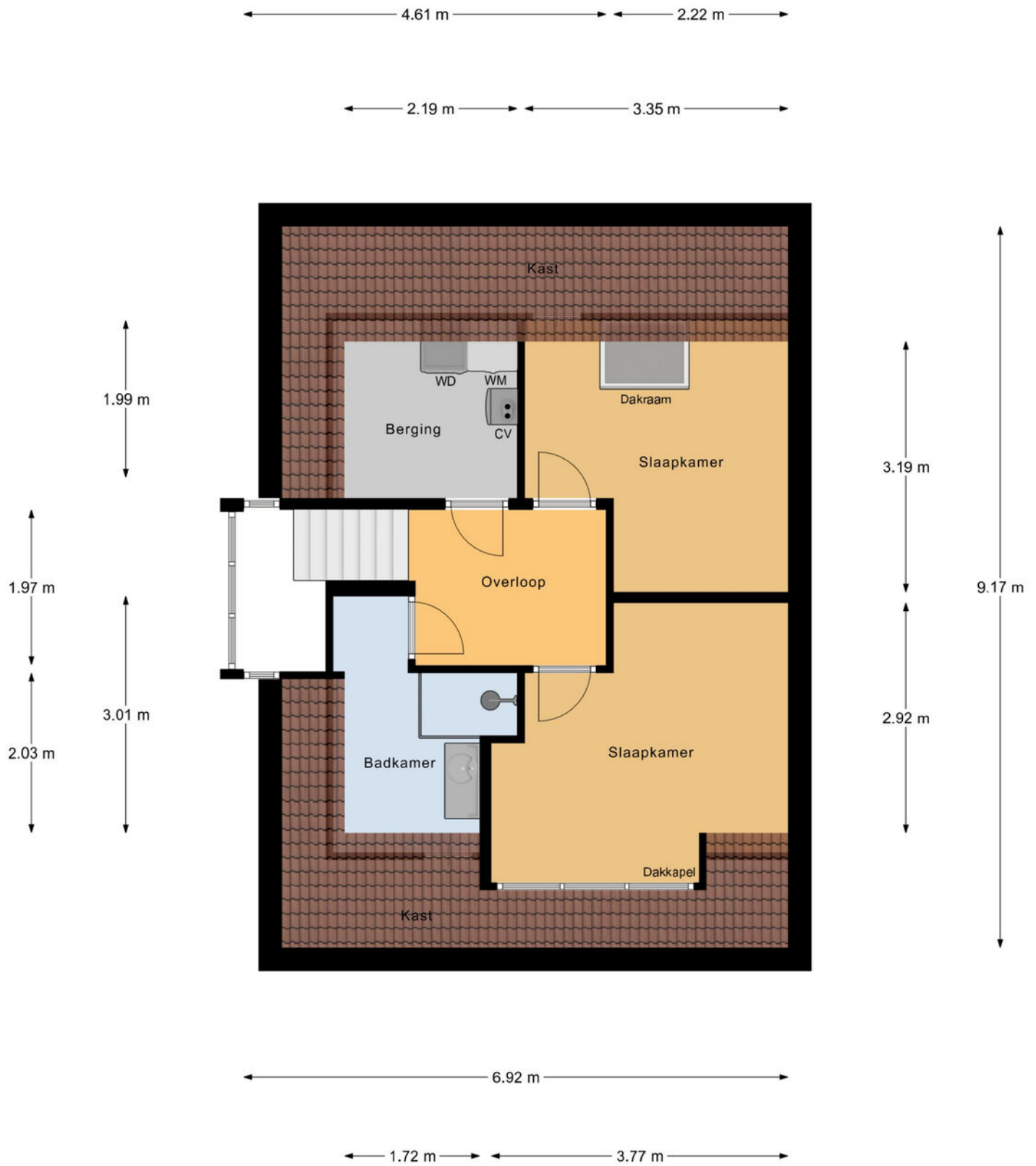
Begane Grond

# PLATTEGROND



1e Verdieping

# PLATTEGROND



2e Verdieping

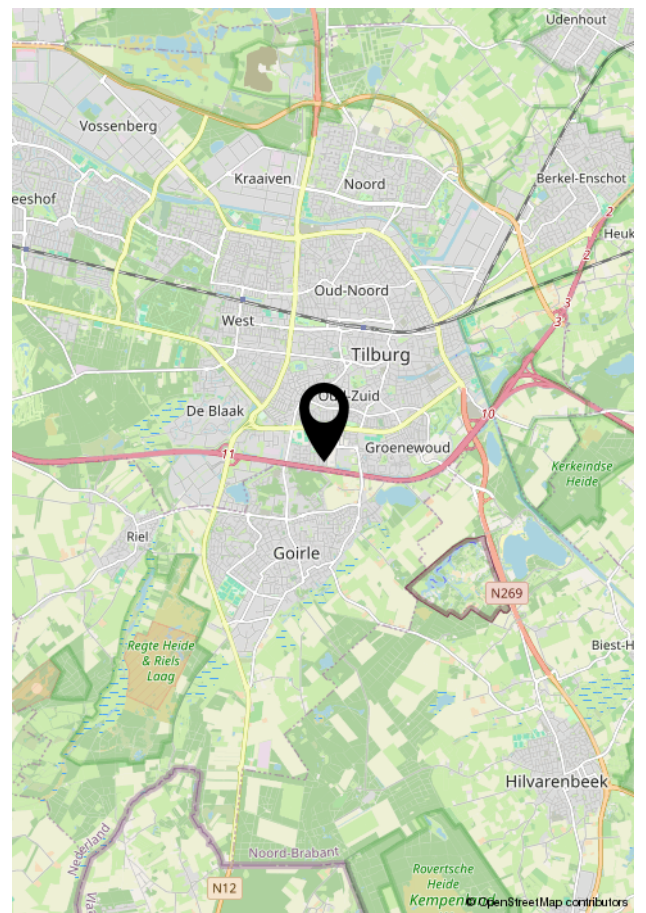
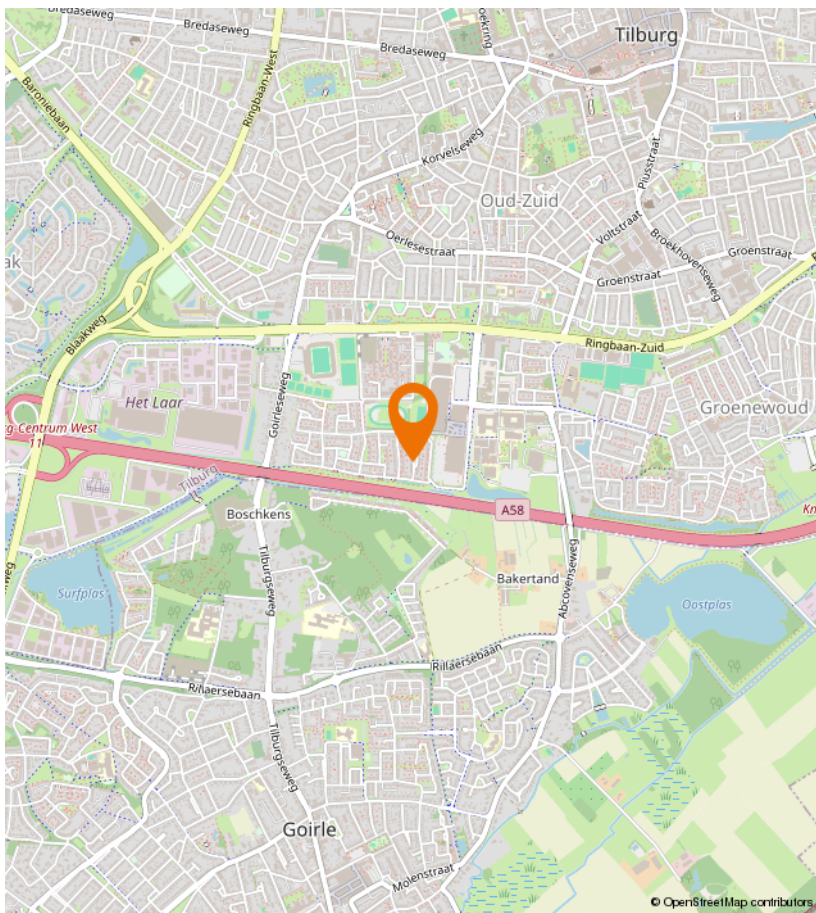
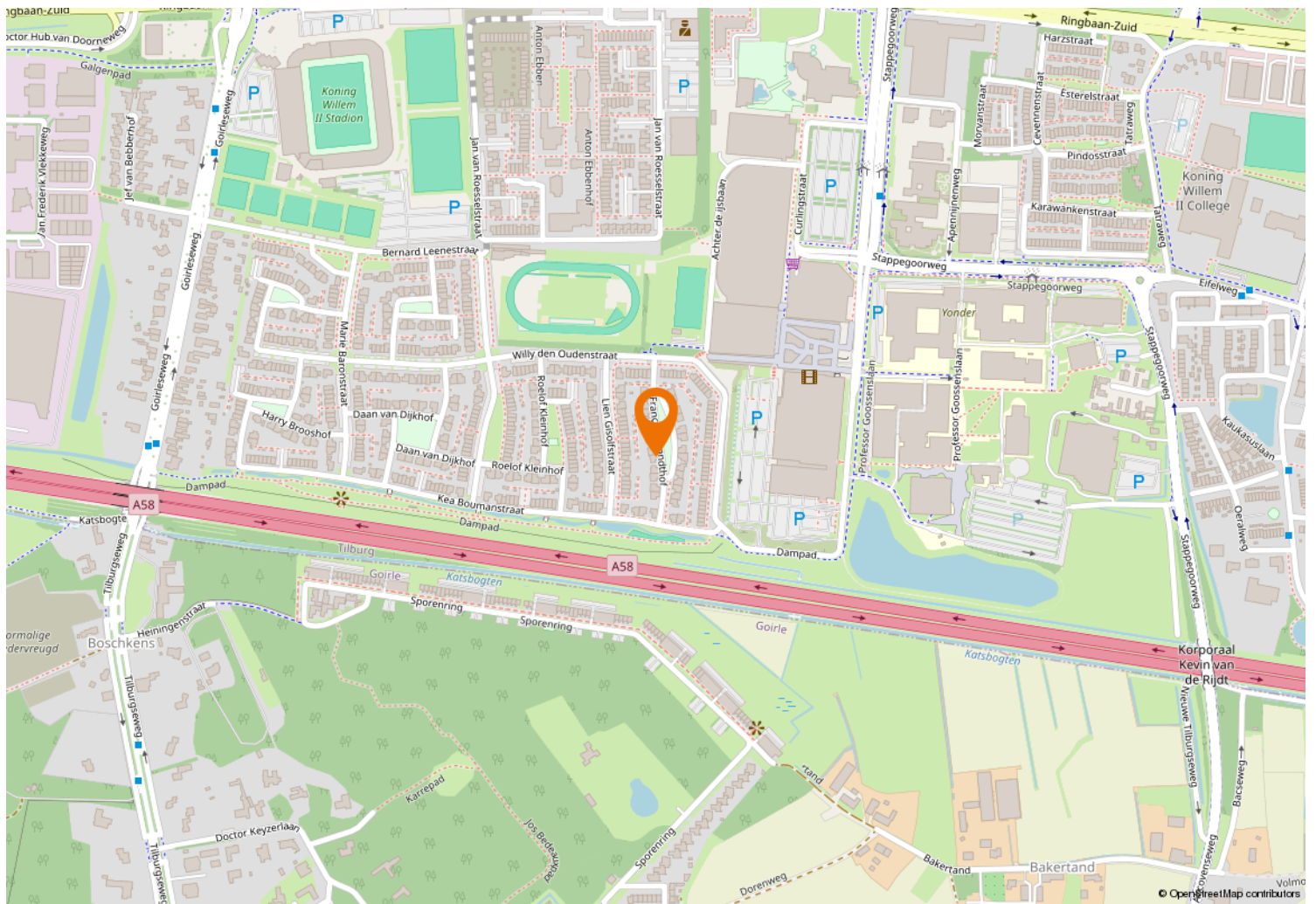
# PLATTEGROND



Begane Grond Tuin



# 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.

