013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

SINT FILIPPUSHOF 22



Vraagprijs

€ 400.000 k.k.

OMSCHRIJVING

SINT FILIPPUSHOF 22 TILBURG

Sint Filippushof Tilburg – Rust, licht en verrassend veel leefruimte

Verscholen in een rustig en vriendelijk hofje ligt deze bijzondere woning aan de Sint Filippushof in Tilburg. Een plek waar rust en privacy hand in hand gaan met het gemak van de stad. Hier woon je in een autoluwe omgeving waar buren elkaar nog groeten en waar je iedere dag thuiskomt in een prettige, ontspannen sfeer.

De ligging is ideaal voor wie comfortabel wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de uitvalswegen snel bereikbaar zijn. Hierdoor combineert de Sint Filippushof het beste van twee werelden: de rust van een beschutte woonomgeving en de levendigheid van Tilburg binnen handbereik.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is het gevoel van ruimte en privacy. Het doodlopende hofje zorgt voor weinig verkeer en een veilige woonomgeving. Een plek waar je rustig kunt genieten van het buitenleven, een wandeling in de buurt kunt maken of simpelweg kunt ontspannen in je eigen woning. De Sint Filippushof biedt een woonomgeving waar comfort, rust en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Een woning die verrast vanaf het eerste moment

Anders dan anders – een unieke indeling met karakter
Sommige woningen zijn moeilijk in een standaard hokje te plaatsen. Dit is er zo één. Deze verrassende eindwoning onderscheidt zich direct door de bijzondere indeling waarbij slapen en wonen op verschillende niveaus samenkomen. Het resultaat is een woning met een geheel eigen karakter, veel privacy en een bijzonder ruimtelijk gevoel.
De combinatie van royale leefruimtes, grote raampartijen en een slimme indeling zorgt ervoor dat iedere ruimte zijn eigen sfeer heeft, terwijl het geheel perfect met elkaar in verbinding staat.

Licht als belangrijkste woonaccessoire
Een van de eerste dingen die opvalt, is de overvloed aan natuurlijk daglicht. Dankzij de grote glaspartijen aan zowel de voor- als achterzijde wordt de woning gedurende de dag prachtig verlicht door het veranderende zonlicht. Aan de voorzijde kan de glazen pui deels geopend worden, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. In combinatie met de indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,4 meter ontstaat een woonruimte die licht, luchtig en bijzonder ruim aanvoelt. Hier ervaar je iedere dag opnieuw dat wonen niet alleen draait om vierkante meters, maar vooral om gevoel.

Een woonkamer met allure
De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. De hoge plafonds versterken het gevoel van vrijheid en geven de ruimte een bijna loftachtige uitstraling. Of je nu een gezellige avond met vrienden organiseert, geniet van een goed boek of simpelweg tot rust komt na een drukke dag: deze ruimte past zich moeiteloos aan iedere woonwens aan. Vanuit de zithoek kijk je uit op het buitenleven, terwijl de grote schuifpui zorgt voor een prachtige verbinding met de buitenruimte.

Een patio die voelt als een privé-binnenplaats
De ruime patiotuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van uitzonderlijk veel privacy. Geen inkijk, geen





voorbijgangers, alleen rust en ruimte. Of je nu de dag begint met een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid dineert op een zwoele zomeravond of geniet van een goed glas wijn onder het zonnescherm; deze patio voelt als een eigen buitenkamer. Met circa 37 m² biedt deze buitenruimte verrassend veel mogelijkheden om te ontspannen, te loungen of gasten te ontvangen.

Koken, leven en genieten
De moderne keuken uit 2021 vormt een stijlvolle plek waar koken en samenzijn samenkomen. De hoekopstelling biedt volop werkruimte en is uitgevoerd met een fraai natuurstenen werkblad. Terwijl de geur van een vers bereide maaltijd zich door de ruimte verspreidt, blijft het contact met familie of gasten vanzelfsprekend dankzij de open verbinding met de eet- en woonkamer. Extra comfort wordt geboden door de aanwezige Quooker COMBI+ boiler, waarmee niet alleen direct kokend water beschikbaar is, maar ook direct warm water uit de kraan. Een luxe detail dat dagelijks merkbaar is.

Comfortabel slapen op de begane grond
Een bijzonder aspect van deze woning is dat alle drie de slaapkamers zich op de begane grond bevinden. Hierdoor ontstaat een praktische scheiding tussen wonen en slapen, wat zorgt voor extra rust en privacy. De kamers bieden volop mogelijkheden. Natuurlijk als slaapkamers, maar ook als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. De huidige hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een vaste kastenwand, waardoor functionaliteit en comfort perfect samenkomen.

Een badkamer die rust uitstraalt
De badkamer vormt een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten. In 2022 werd deze deels vernieuwd met een nieuwe vloer, een modern wastafelmeubel en een stijlvolle spiegel. Samen met het ligbad, de douche en de designradiator ontstaat een comfortabele ruimte waar ontspanning centraal staat.

Een garage die méér biedt
De inpandige garage zorgt niet alleen voor een veilige plek voor auto, fietsen of opslag, maar draagt ook bij aan het wooncomfort. Dankzij de elektrisch bedienbare sectionaaldeur is de ruimte eenvoudig bereikbaar. Aangrenzend bevindt zich de praktische was- en techniekruimte waar de installaties overzichtelijk zijn ondergebracht.

Klaar voor vandaag én voorbereid op morgen
Ook op technisch vlak is de woning uitstekend onderhouden en toekomstgericht verbeterd. In 2025 zijn zowel de HR-cv-installatie als het moderne WTW-systeem vernieuwd. Hierdoor profiteer je van een comfortabel binnenklimaat en een efficiënte ventilatie van de woning. De aanwezige airconditioning uit 2021 zorgt bovendien voor aangename verkoeling tijdens warme zomerdagen en extra comfort gedurende het hele jaar. Met het oog op toekomstige verduurzaming is in 2025 tevens een extra dakdoorvoer gerealiseerd ten behoeve van een eventuele hybride warmtepomp. Deze voorziening werd direct meegenomen tijdens de installatie van de nieuwe HR-ketel en WTW-installatie door Hoppenbrouwers, waardoor de woning alvast voorbereid is op toekomstige ontwikkelingen.

Energiezuinig wonen met label A
Comfort en duurzaamheid gaan hier moeiteloos samen. Dankzij de volledige isolatie, de moderne installaties en het energielabel A woon je niet alleen prettig, maar ook energiezuinig. Een fijne gedachte voor nu én voor de toekomst.





Pluspunten van de woning
Bouwjaar: 2007
Woonoppervlak: 102 m² + garage 37 m²
CV-installatie 2025
HR CV-installatie vernieuwd in 2025
WTW-systeem vernieuwd in 2025
Airconditioning geplaatst in 2021
Keuken vernieuwd in 2021
Badkamer deels vernieuwd in 2022
Quooker Combi+ boiler aanwezig
Volledig geïsoleerd
Geheel voorzien van HR++ glas
Energielabel A geldig tot en met 09-09-2030
Elektrisch bedienbare Rolluiken rondom op de gehele begane grond
Een screen en zonnescherm boven
Grote glaspuien aan voor- en achterzijde
Woonkamer met plafondhoogte van circa 3,4 meter
Ruime patiotuin van circa 37 m² met veel privacy
Inpandige garage
Gelegen in een rustig doodlopend hofje
Voorbereid op toekomstige hybride warmtepomp
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	102 m²
Perceeloppervlakte	81 m²
Inhoud	424 m³
Bouwjaar	2007







FOTO'S



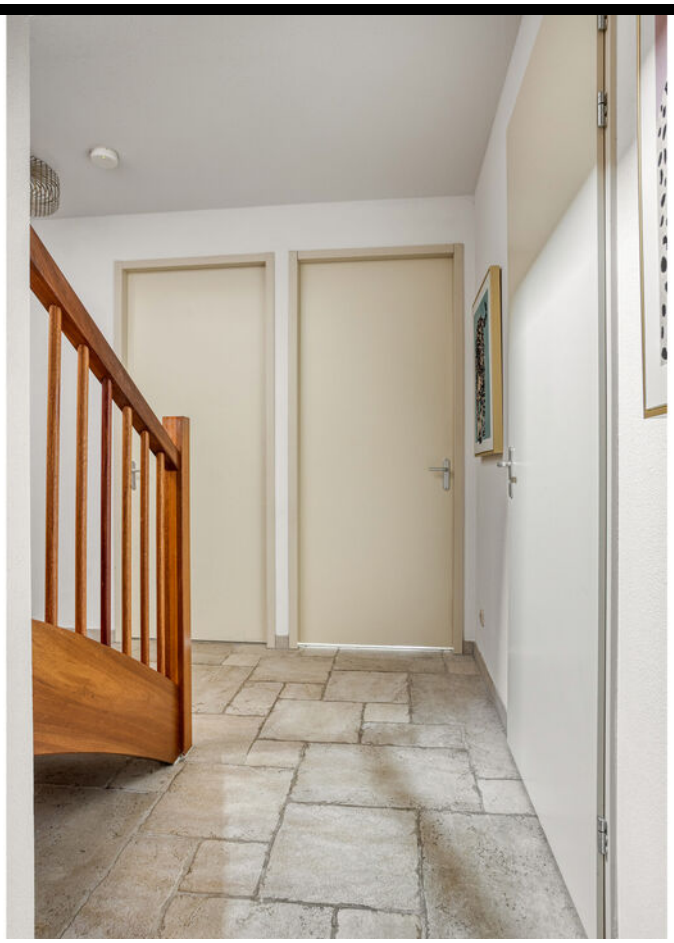


FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



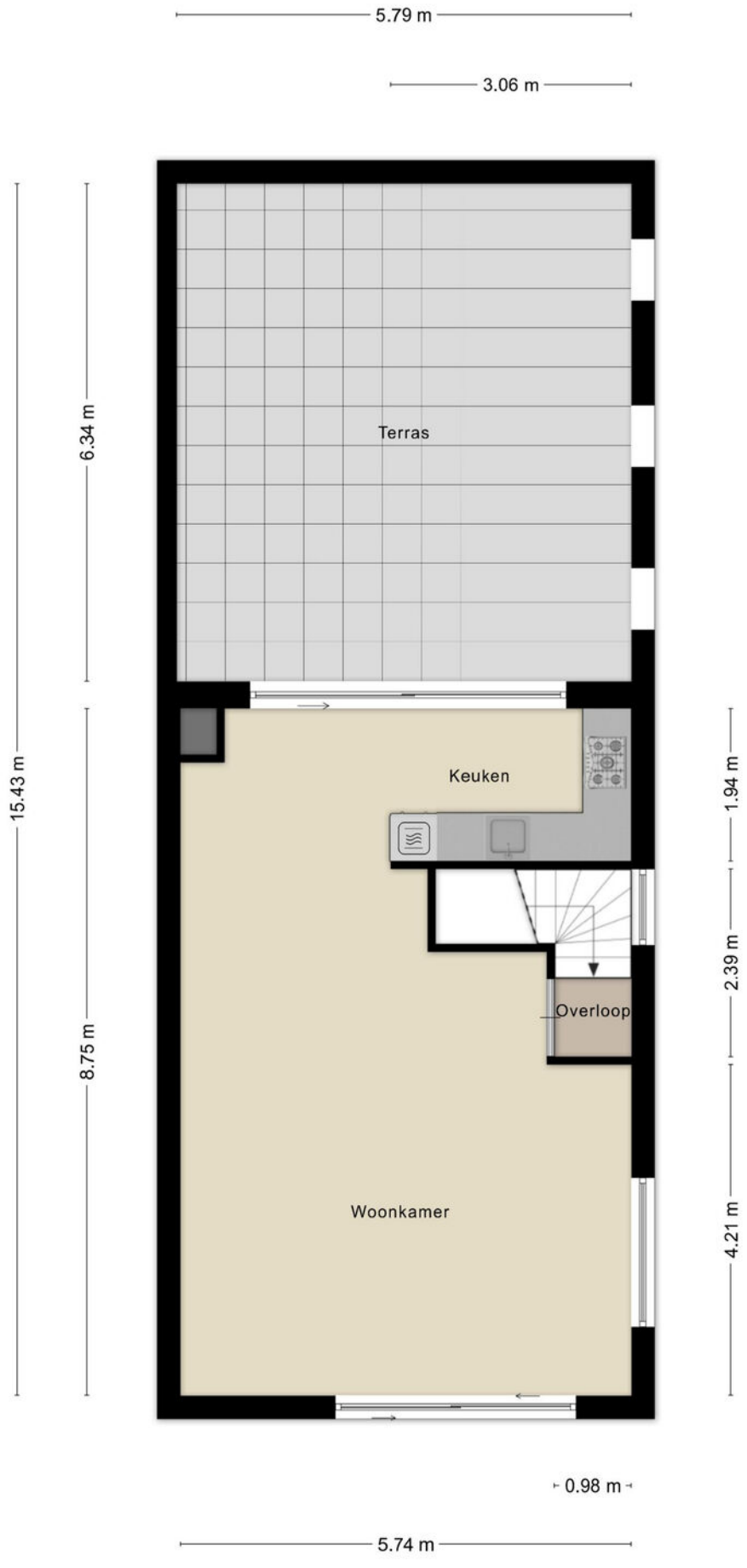


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

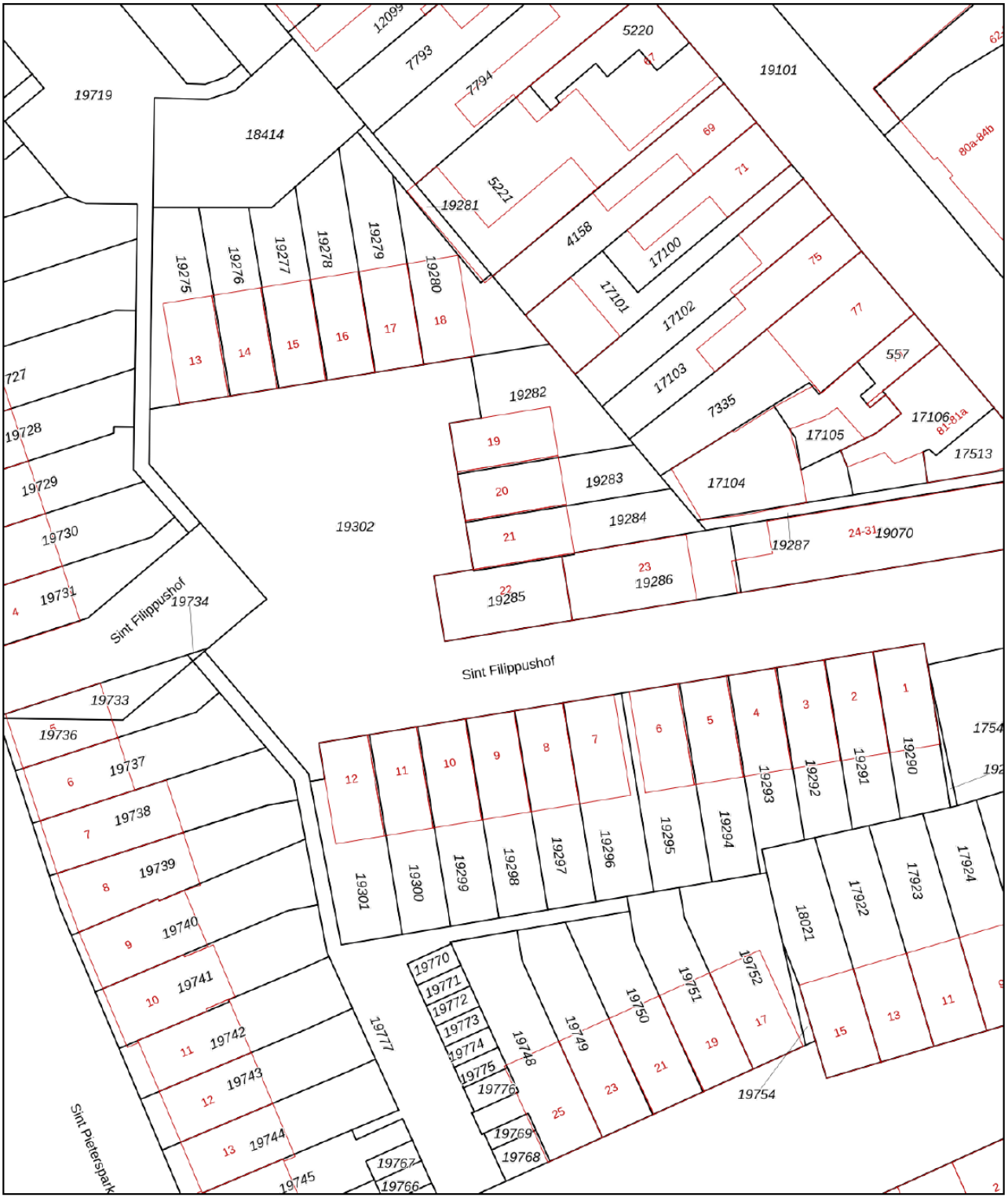


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

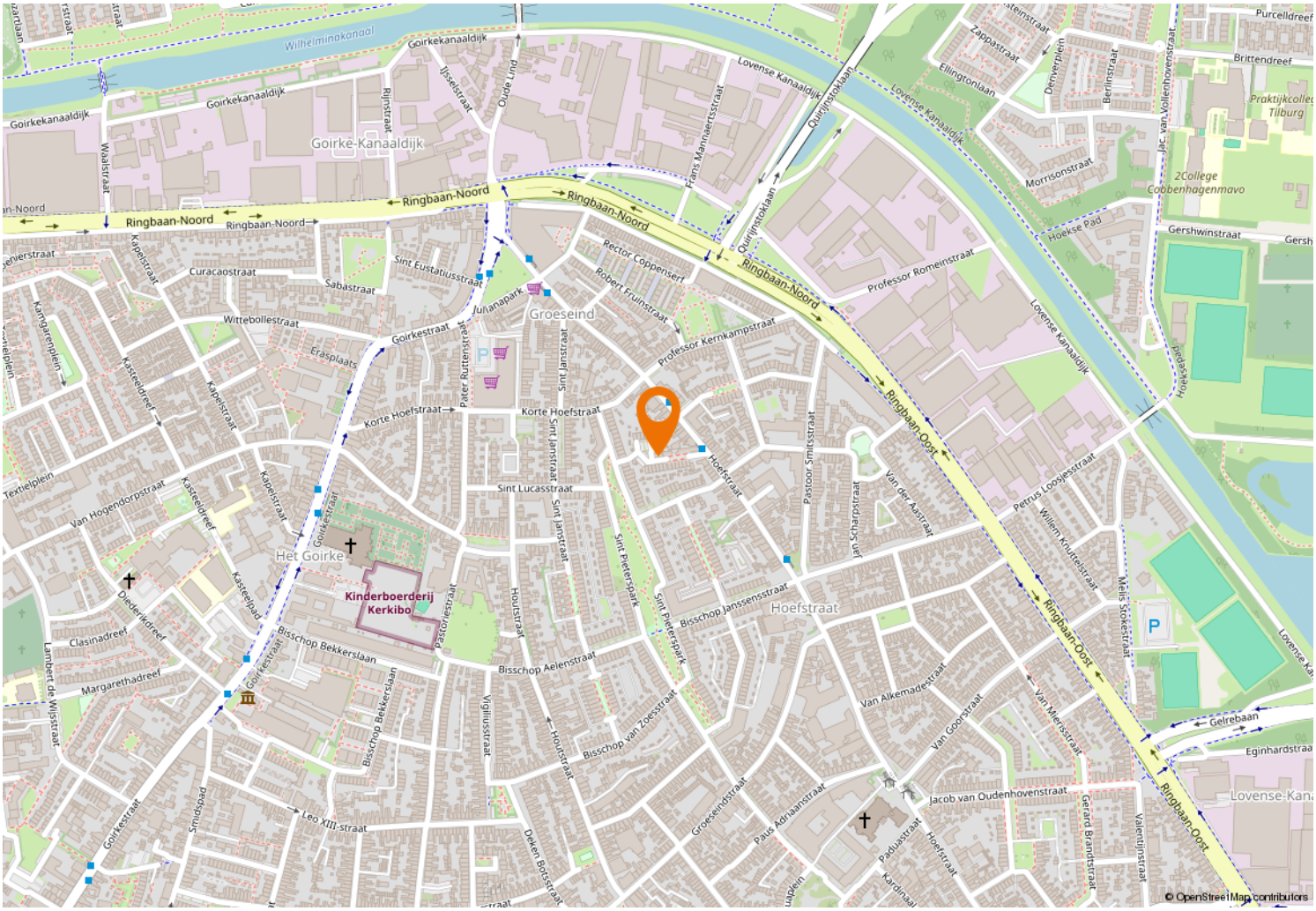
Schaal 1: 500

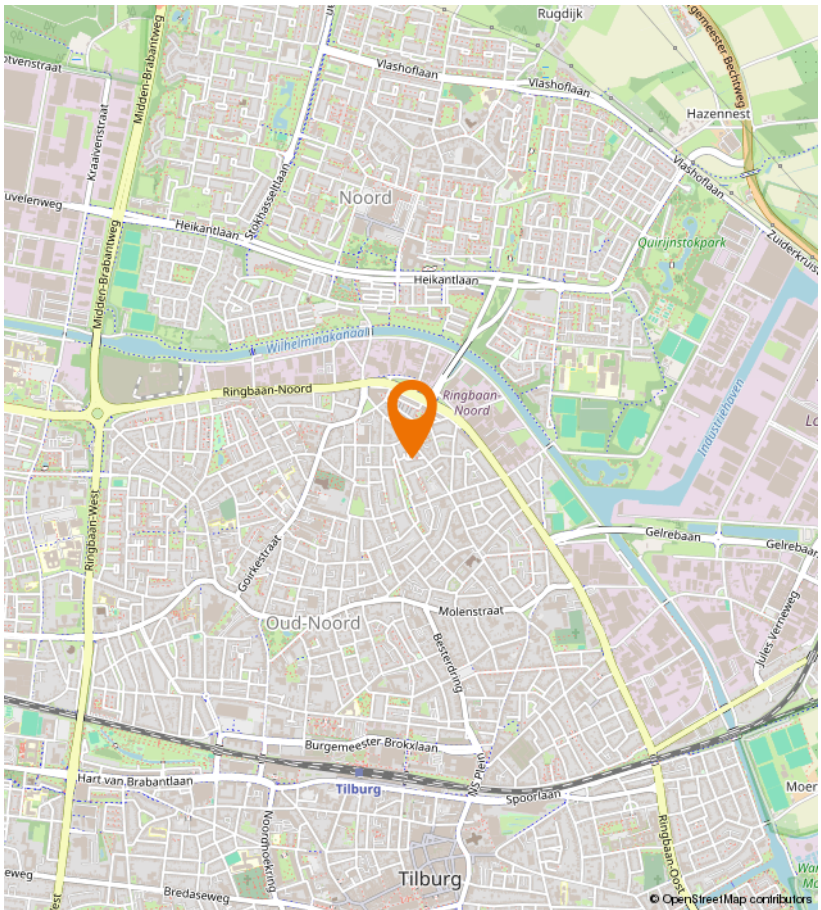
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	19285

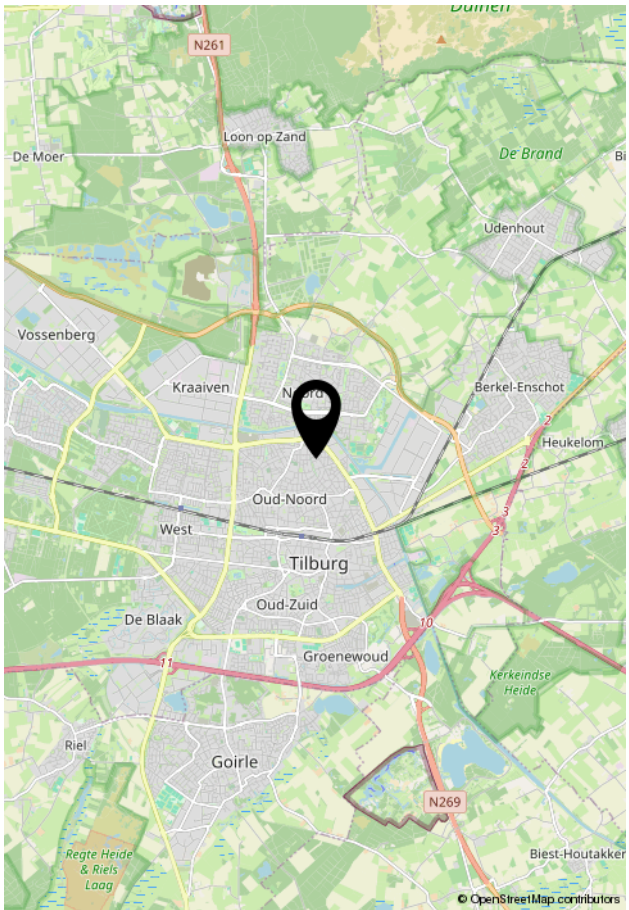
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

