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

Tilburg

HOEVELAKENSTRAAT 11

Vraagprijs

€ 600.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

HOEVELAKENSTRAAT 11 TILBURG

Thuiskomen op een plek waar ruimte, rust en comfort samenkomen

Aan een rustige straat in een geliefde woonwijk van Tilburg staat deze verrassend ruime, geschakelde twee-onder-één-kapwoning die direct een gevoel van thuiskomen oproept. De Hoevelakenstraat is een fijne locatie waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen en buren elkaar kennen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Scholen, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand en dankzij de gunstige ligging zijn ook de uitvalswegen snel bereikbaar.

Deze woning biedt alles wat een modern gezin zich kan wensen. De royale leefruimte, de uitgebouwde woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers, een fraai aangelegde tuin en een ruime garage vormen samen een compleet plaatje waarin comfort, duurzaamheid en sfeer naadloos samenkomen. Hier geniet je iedere dag van ruimte, licht en een heerlijke woonbeleving.

Een woning die direct goed voelt

Een warm welkom
De eigen oprit geeft direct een verzorgde eerste indruk en biedt toegang tot zowel de woning als de ruime aangebouwde stenen garage. Binnen word je verwelkomd in een nette hal met modern toilet, vernieuwde meterkast (2023), trapopgang en toegang tot het leefgedeelte. Vanaf het eerste moment valt de verzorgde afwerking en prettige sfeer op.

Een leefruimte waar het hele gezin samenkomt
Het hart van deze woning is zonder twijfel de indrukwekkende leefruimte. Dankzij de uitbouw die in 2017 is gerealiseerd, is een royale woonkeuken ontstaan die perfect aansluit op de woonkamer. De indeling zorgt voor een natuurlijke verdeling tussen ontspannen en samen genieten.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte waar grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Hier ontstaat vanzelf een warme plek om te ontspannen na een drukke dag.
Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken die uitnodigt om uitgebreid te koken, samen te tafelen of gezellig na te praten met vrienden en familie. De moderne opstelling met stijlvol kook- en spoeleiland vormt het centrale middelpunt van de ruimte.

De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, combimagnetron, ingebouwd koffiezetapparaat, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Alles is aanwezig om met plezier de lekkerste gerechten te bereiden.
Via de openslaande tuindeuren lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Op zonnige dagen wordt de tuin een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte.

Comfort dat iedere dag voelbaar is
Niet alleen de uitstraling, maar ook het wooncomfort is van hoog niveau. De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming waardoor iedere ruimte aangenaam aanvoelt. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd, zijn er acht zonnepanelen geplaatst in 2019 en profiteer je van een energiezuinige en toekomstbestendige woning.

Slaapkamers voor ieder gezinslid
Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een charmant Frans balkon waardoor je iedere ochtend wordt begroet door frisse buitenlucht en een fijne lichtinval.
De overige slaapkamers zijn eveneens ruim bemeten en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer straalt rust en luxe uit en is ingericht met een dubbele wastafel, een royale inloopdouche en een tweede toilet. Een plek waar de dag ontspannen begint én eindigt.

Een verrassende tweede verdieping
Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Op de lichte voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische bergruimte.

De vierde slaapkamer is dankzij de dakkapel uit 2019 heerlijk licht en ruim en leent zich uitstekend als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Bovendien zorgen de knieschotten aan beide zijden voor verrassend veel extra opbergruimte.

Buiten genieten in alle seizoenen
De achtertuin is met zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten. Volwassen beplanting, fraaie bomen, een verzorgd gazon en sfeervolle bestrating zorgen voor een groene en rustige uitstraling.

Onder de overkapping is het al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk vertoeven. Of je nu kiest voor een kop koffie in de ochtendzon, een gezellige barbecue of lange zomeravonden met vrienden; deze tuin biedt voor iedere gelegenheid de juiste sfeer.

Een garage met volop mogelijkheden
De aangebouwde stenen garage meet maar liefst circa 7,75 x 2,78 meter en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het creëren van een hobbyruimte. De elektrische garagedeur zorgt voor extra gebruiksgemak en het garagedak is in 2023 vernieuwd.

Pluspunten van de woning
Bouwjaar: 1990;
Woonoppervlak: 135 m²;
Perceeloppervlak: 238 m²;
Inhoud: 556 m³;
Energielabel A+ geldig tot en met 23-09-2036;
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 m²
Perceeloppervlakte	238 m²
Inhoud	556 m³
Bouwjaar	1990

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

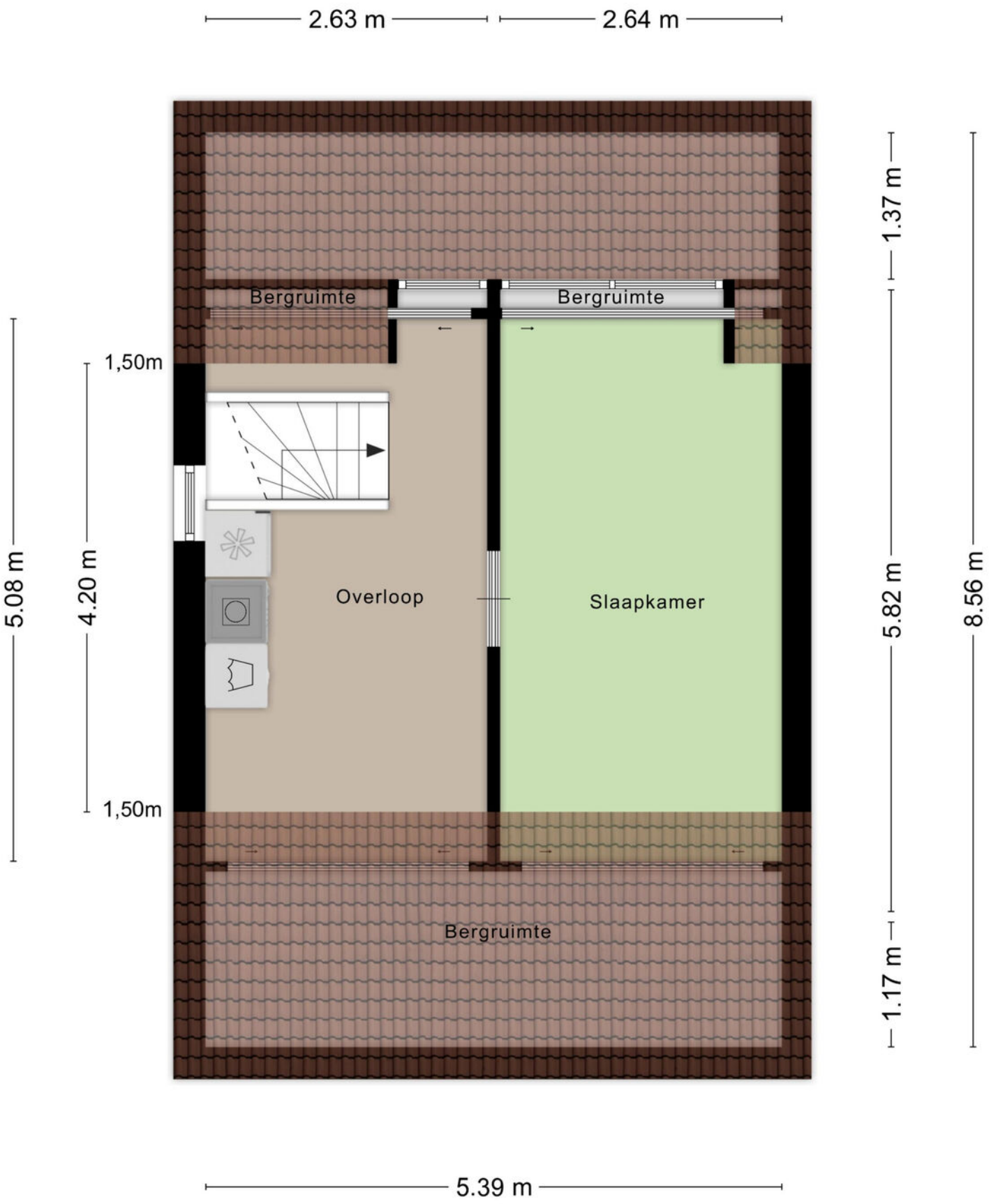
PLATTEGROND

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

PLATTEGROND

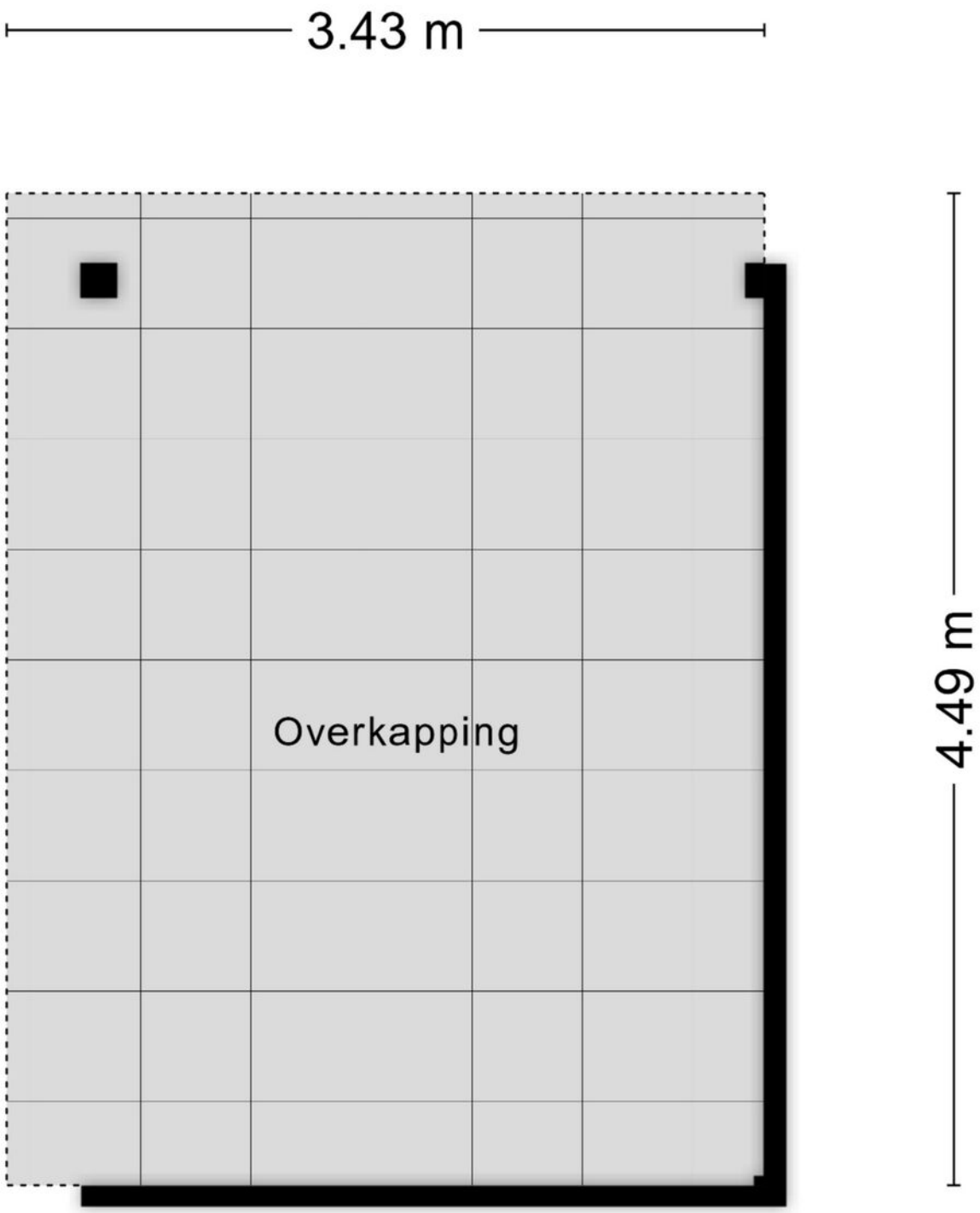
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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

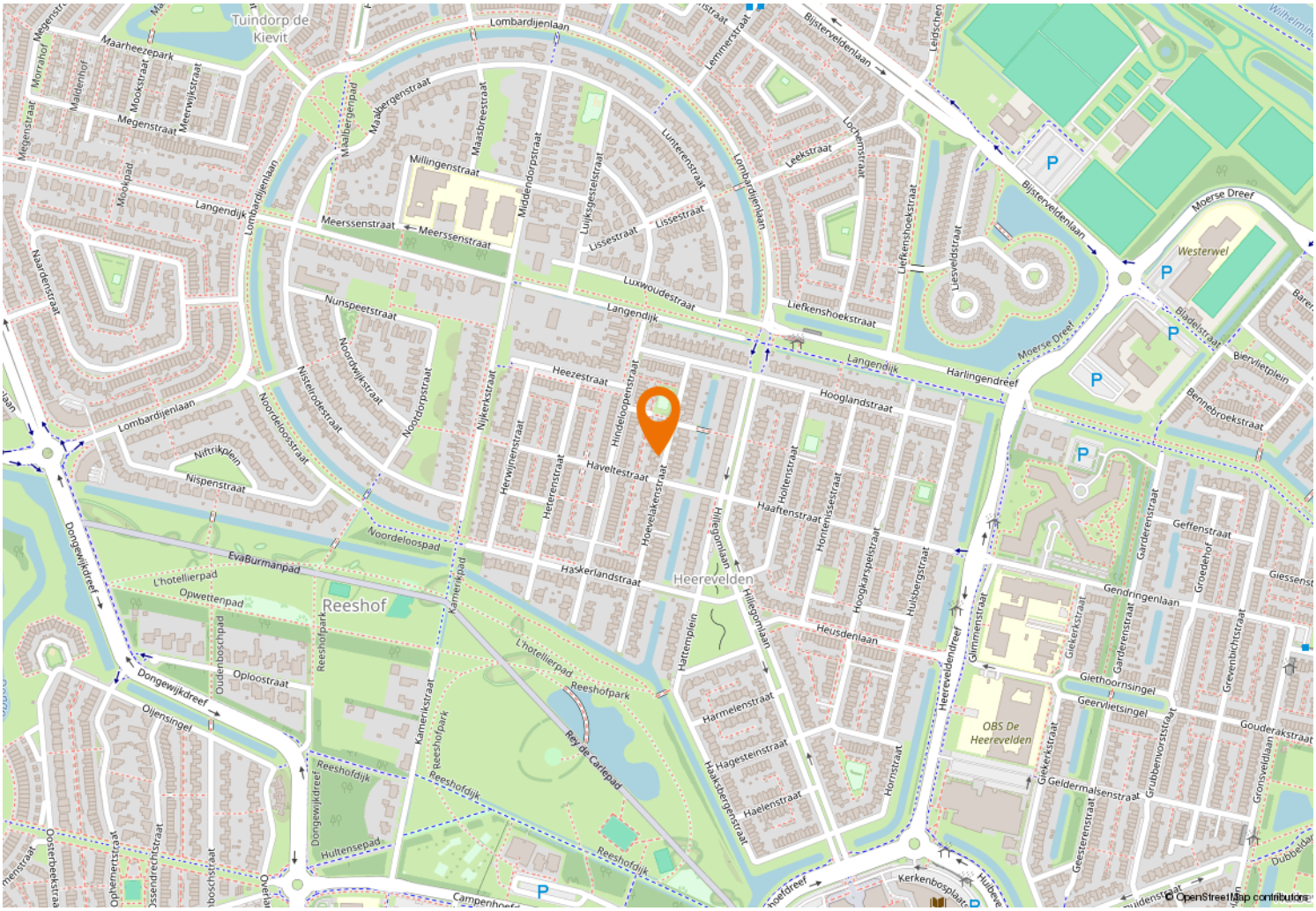
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

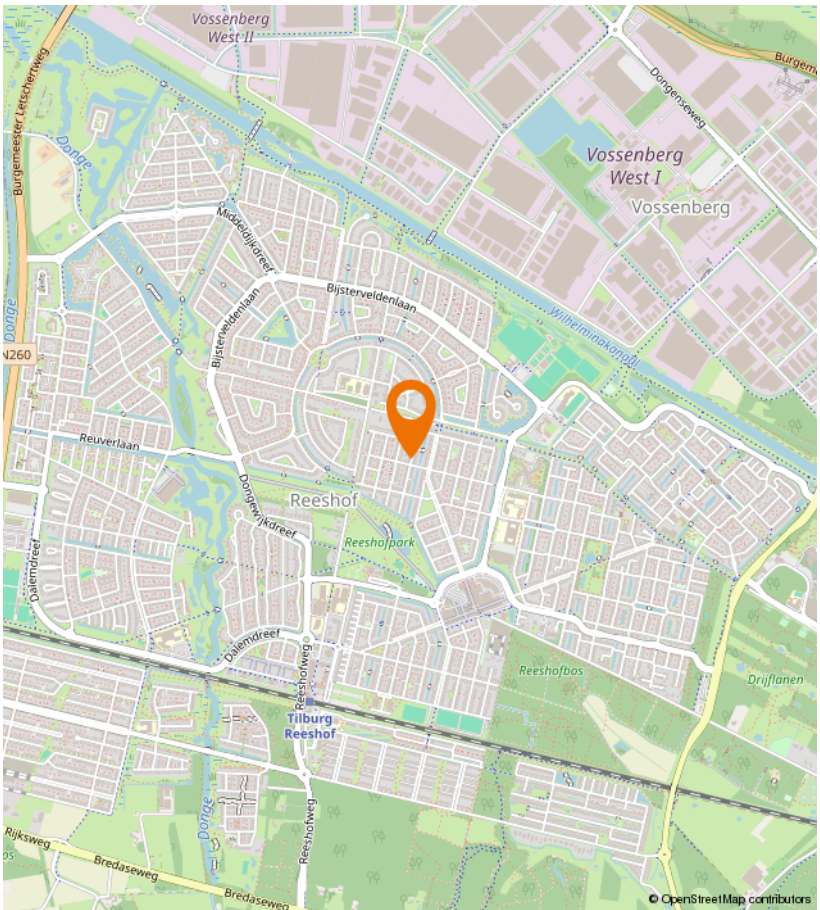
Schaal 1: 500

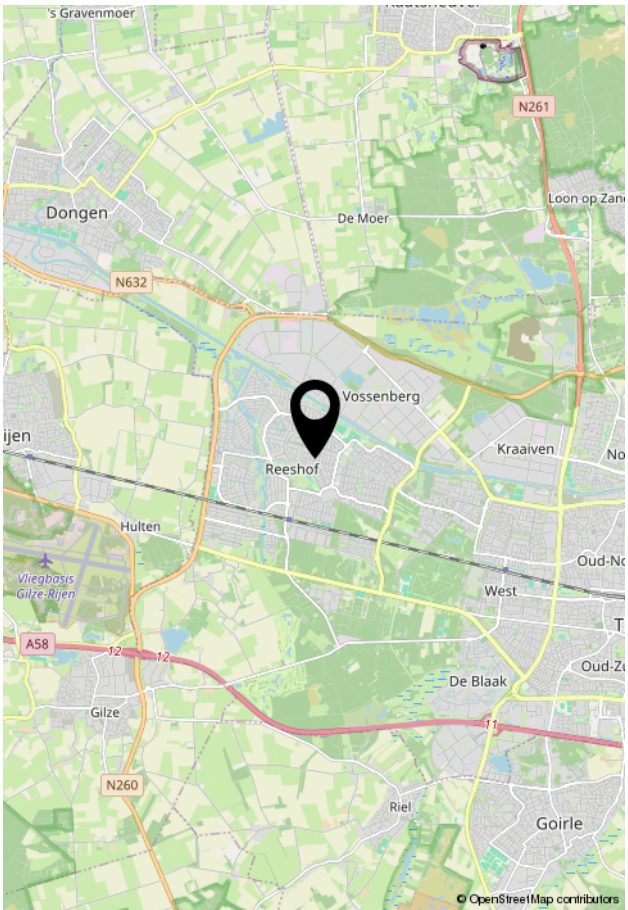
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AF
Perceel	1717

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.

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.