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

Tilburg

# BORODINSTRAAT 150



Vraagprijs

€ 435.000.= k.k.

# OMSCHRIJVING

BORODINSTRAAT 150 TILBURG

Welkom aan de Borodinstraat in de geliefde Tilburgse wijk Heikant. Een rustige, kindvriendelijke woonomgeving waar ruimte, groen en alle dagelijkse voorzieningen perfect samenkomen. Hier woon je aan een brede groenstrook met volwassen bomen, waardoor je vanuit de woning geniet van een vrij en ontspannen uitzicht. Kinderen spelen hier veilig in de buurt, terwijl scholen, sportverenigingen, speeltuinen en het zwembad zich allemaal op korte afstand bevinden.

Ook voor de dagelijkse boodschappen ligt alles binnen handbereik. Het uitgebreide winkelcentrum Wagnerplein bevindt zich op loopafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de omliggende dorpen, steden en de snelwegen uitstekend bereikbaar. Of je nu naar het centrum van Tilburg, je werk of de natuur wilt; vanuit deze locatie ben je altijd snel onderweg.

De Borodinstraat biedt daarmee precies datgene waar veel woningzoekers naar op zoek zijn: een rustige woonomgeving met veel groen, volop voorzieningen én een uitstekende bereikbaarheid. Een heerlijke plek om thuis te komen.

Een huis dat met je meegroeit

Zodra je de woning binnenstapt, valt direct op hoe ruim en licht het geheel aanvoelt. De royale raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen de hele dag voor een prachtige lichtinval. De stijlvolle tegelvloer met comfortabele vloerverwarming loopt naadloos over de volledige begane grond en vormt een rustige basis voor ieder interieur. Hier ontstaat direct dat fijne gevoel van thuiskomen.

Leven, koken en genieten

De keuken vormt zonder twijfel één van de sfeervolle blikvangers van deze woning. De robuuste houten fronten in combinatie met het dikke natuurstenen werkblad geven de ruimte een stoere en tijdloze uitstraling. Uiteraard ontbreekt het ook niet aan comfort. Zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat, een moderne zwarte afzuigkap, een Quooker, vaatwasser en een praktische kastenwand met geïntegreerde koel-/vriescombinatie en combi-oven op ooghoogte.

Vanuit de keuken stap je bovendien zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Een tuinkamer waar elk seizoen mooi is

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de tuinkamer. Een heerlijke extra leefruimte waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van de tuin. Of je hier nu rustig een boek leest, uitgebreid ontbijt of juist met vrienden een lange zomeravond doorbrengt; deze ruimte zorgt voor nét dat beetje extra wooncomfort.

Een ruimte vol mogelijkheden

Wat deze woning werkelijk bijzonder maakt, is de voormalige garage die is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte. Deze heeft een eigen toegang vanaf de straatzijde en is bereikbaar via de woonkamer. Hierdoor zijn de mogelijkheden vrijwel eindeloos. Denk aan een stijlvolle thuiswerkplek, praktijk of kantoor aan huis, een atelier, hobbyruimte, speelkamer of zelfs een extra slaapkamer op de begane grond. De ruimte groeit moeiteloos mee met iedere woonwens.





Vier slaapkamers voor ieder gezinsmoment

Ook op de verdiepingen biedt deze woning volop ruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers. De comfortabele master bedroom aan de achterzijde is afgewerkt met een fraaie houtlook laminaatvloer en biedt een rustige plek om de dag af te sluiten. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer die is voorzien van een wastafel én aansluitingen voor de wasmachine, waardoor deze ruimte ook multifunctioneel te gebruiken is. De derde slaapkamer is eveneens prettig van formaat.

De badkamer is praktisch ingericht met een wastafel en een royale inloopdouche en vormt een fijne plek om de dag fris te beginnen.

Via een vaste trap bereik je vervolgens de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer met twee dakramen, volop bergruimte achter de knieschotten en een ruime overloop met de opstelling van de cv-ketel. Dankzij de houtlook laminaatvloer en het daglicht is ook deze verdieping een volwaardige woonruimte.

Buiten genieten van rust en privacy

De achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de ligging op het westen profiteer je hier volop van de middag- en avondzon. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groene borders en biedt veel privacy. Achterin bevindt zich een brede stenen berging die is voorzien van elektra, verlichting en een praktische achterom.

Ook de voortuin is prettig gelegen. Vanaf hier kijk je vrij uit over de brede groenstrook met volwassen bomen. Een uitzicht dat ieder seizoen weer een andere sfeer geeft en bijdraagt aan het rustige karakter van de woning.

Een woning met toekomst

Deze hoekwoning combineert ruimte, een praktische indeling en verrassend veel mogelijkheden met een rustige ligging in een groene woonomgeving. Of je nu een gezin hebt, vanuit huis wilt werken of simpelweg op zoek bent naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren; hier ligt een prachtige basis om jarenlang met plezier te wonen.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1969;
- Woonoppervlak: 125 m²;
- Perceeloppervlak: 244 m²;
- Inhoud: 443 m³;
- Energielabel D, geldig tot en met 06-07-2036;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Vrij uitzicht over een brede groenstrook aan de voorzijde;
- Privacyrijke achtertuin op het westen;
- Tuinkamer als verlengstuk van de woonkamer;
- Robuuste keuken voorzien van natuurstenen werkblad, Quooker en inbouwapparatuur;
- Multifunctionele ruimte met eigen entree en aansluiting warm en koud water, ideaal voor praktijk, kantoor of atelier aan huis;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer;





• Stenen berging met elektra, verlichting en achterom;
• Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
• 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 | 125 m² |
| Perceeloppervlakte | 244 m² |
| Inhoud | 443 m³ |
| Bouwjaar | 1969 |







# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S






# FOTO'S





# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S





# FOTO'S





# FOTO'S





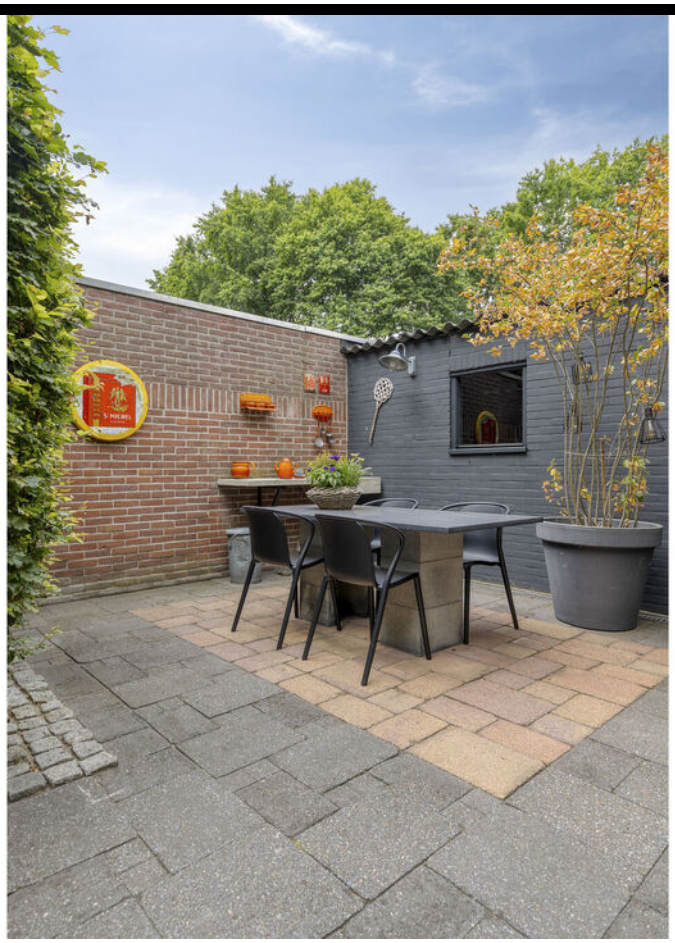
# FOTO'S






# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S






# FOTO'S







# FOTO'S





# PLATTEGROND




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

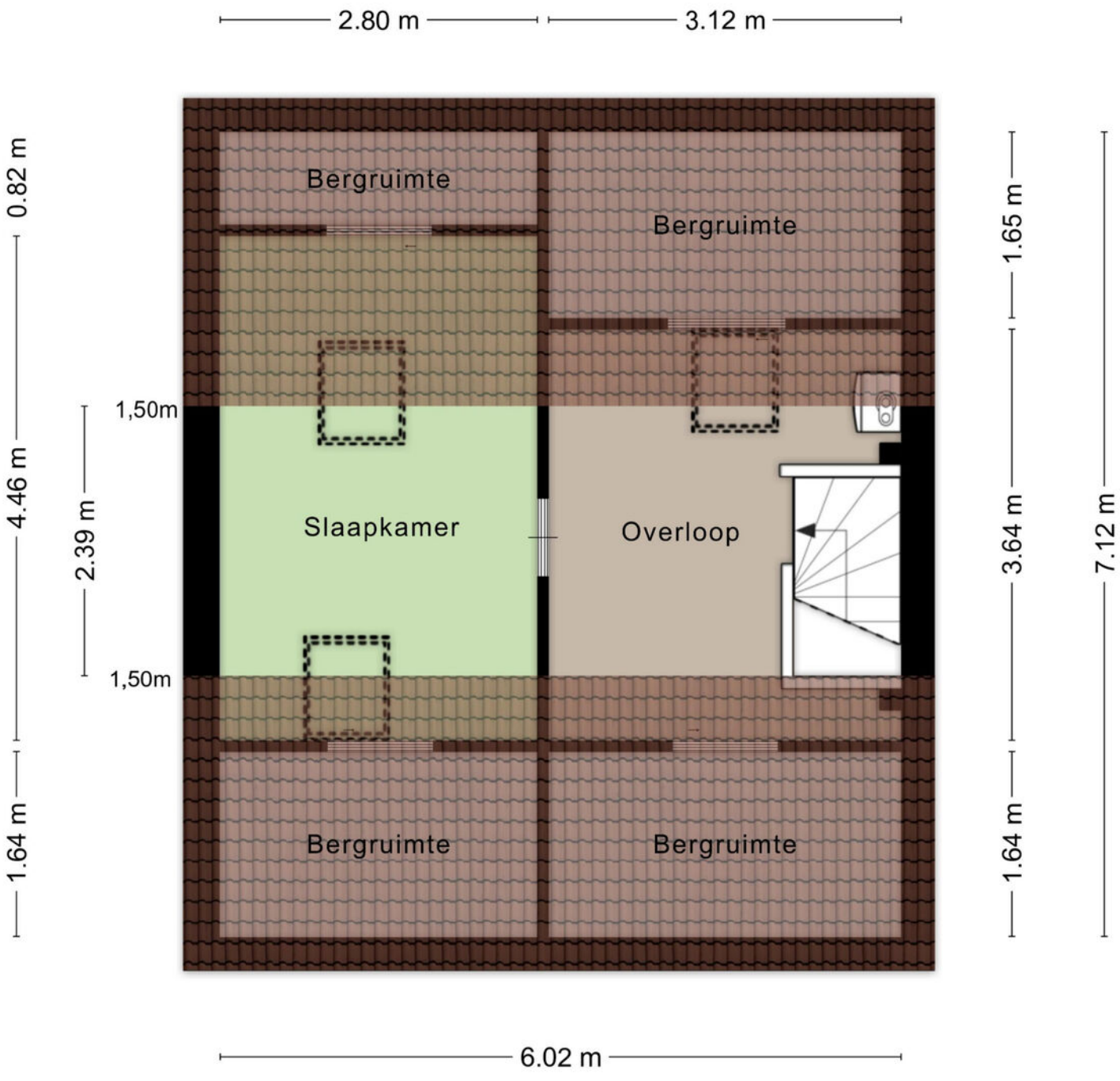
# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

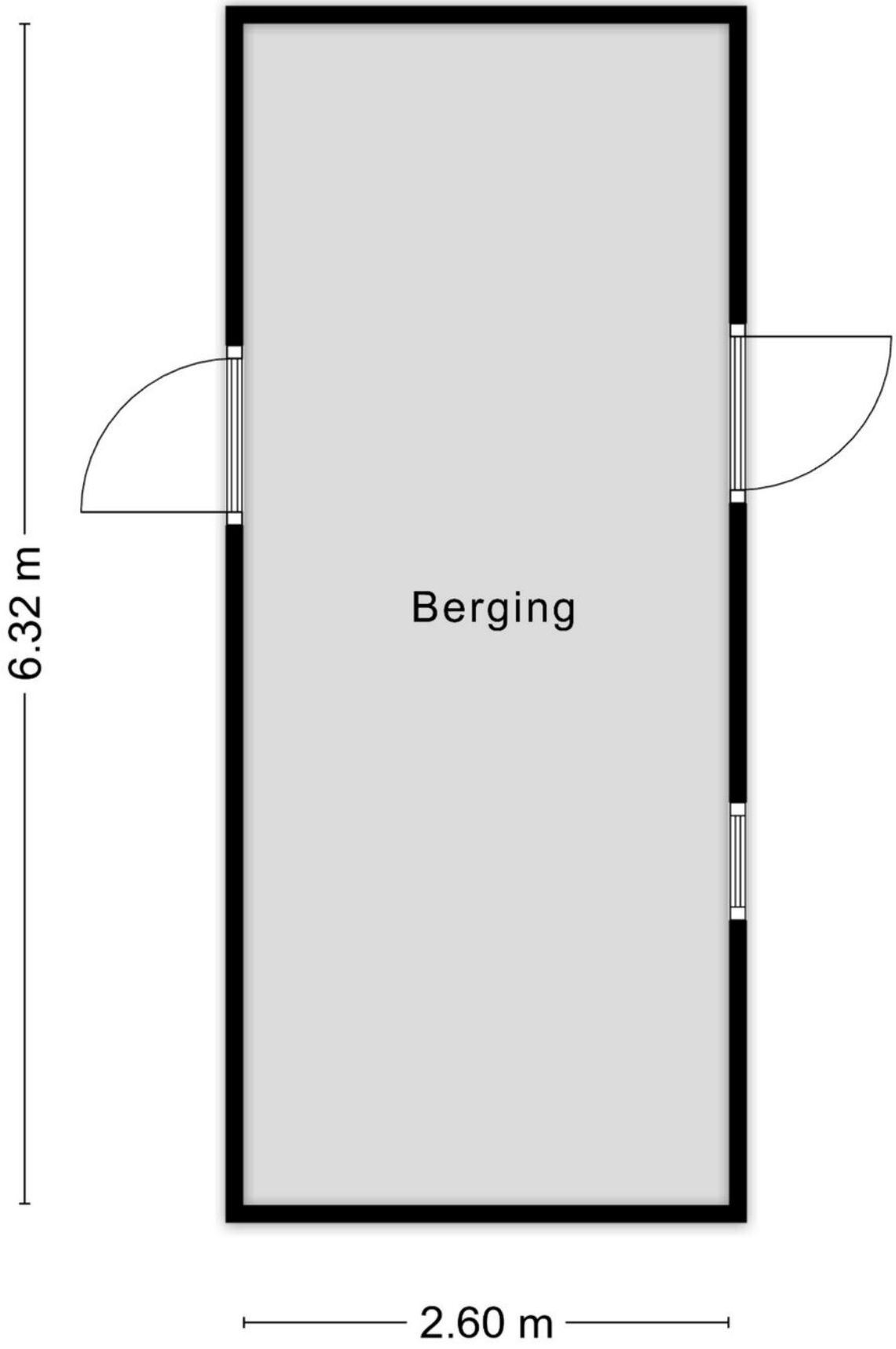
© Zibber www.zibber.nl

# 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 24 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

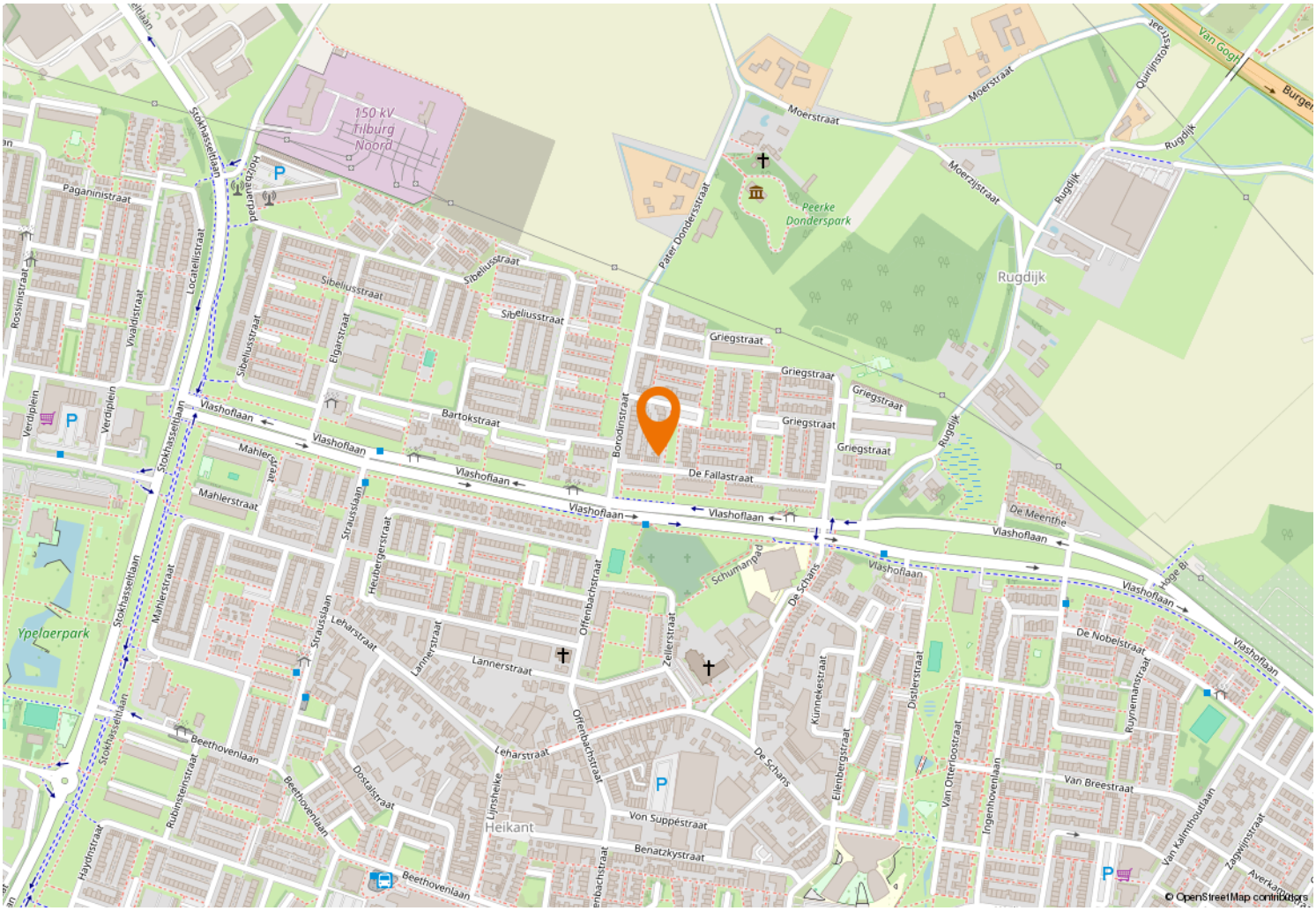
Schaal 1: 500

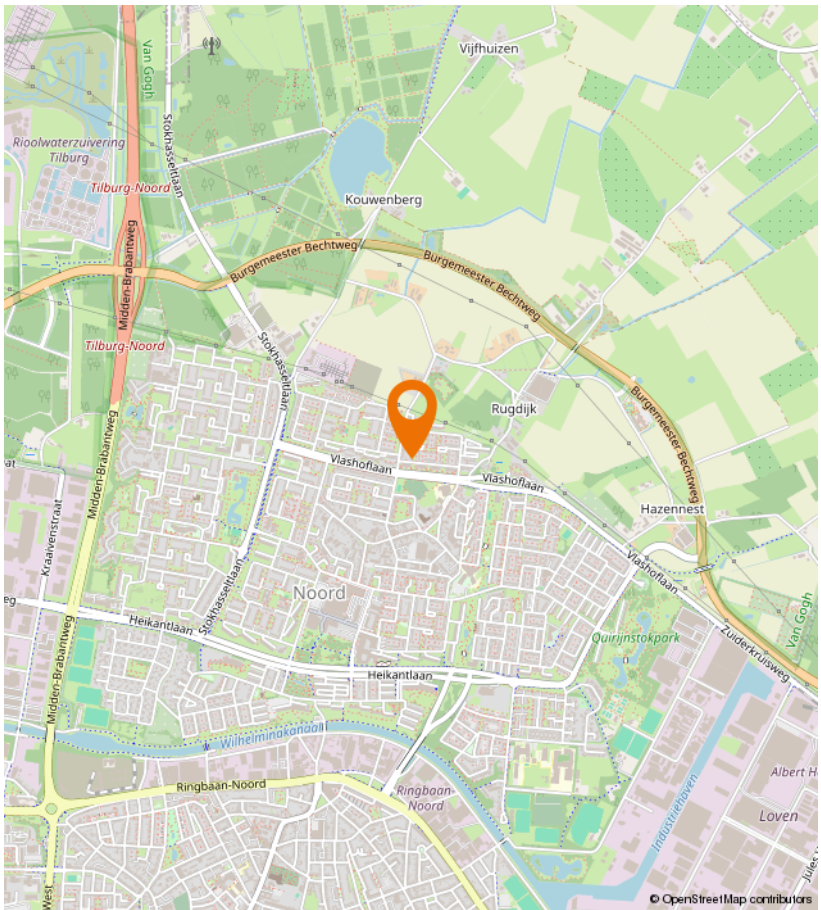
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie | S |
| Perceel | 839 |

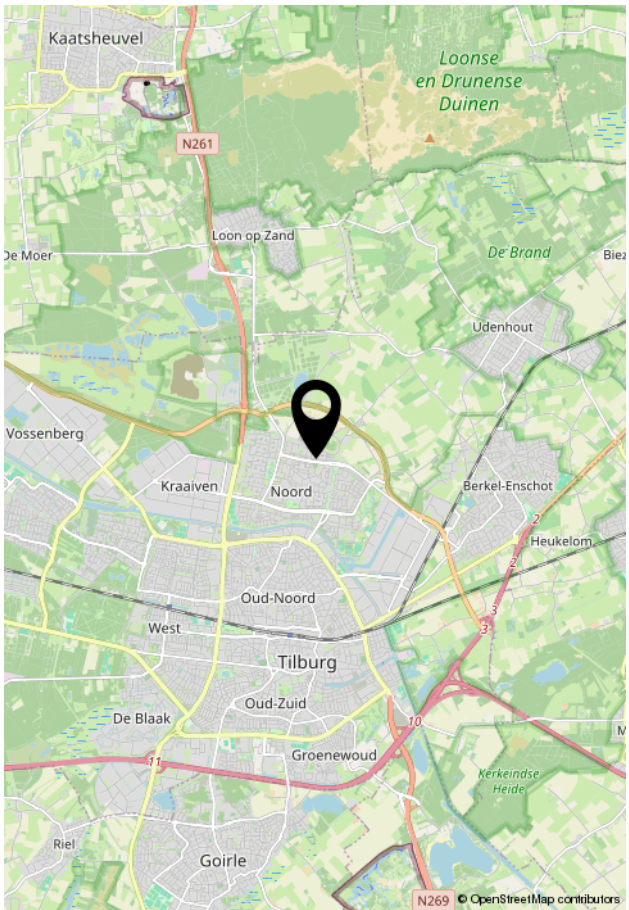
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.**

