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

Tilburg

WOLVEGASTRAAT 93



Vraagprijs

€ 435.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

WOLVEGASTRAAT 93 TILBURG

Rustig wonen, omringd door groen en met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Welkom aan de Wolvegastraat 93! Deze verzorgde en instapklare tussenwoning uit 2004 ligt in een autovrije straat in de geliefde wijk Witbrant West. Met 95 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een lichte tuingerichte woonkamer, een moderne keuken en een heerlijke achtertuin op het zuidwesten is dit een plek waar je je direct thuis voelt. Tel daar energielabel A en de mogelijkheid voor een extra verdieping bij op en je hebt een woning die helemaal klaar is voor de toekomst!

Groen, rustig en verrassend centraal

De Wolvegastraat ligt in Witbrant West, een geliefde woonwijk in de Reeshof waar rust, ruimte en natuur samenkomen. De wijk is slim en groen opgezet, met autovrije woonstraten, plantsoenen en speelgelegenheden. Hier kunnen kinderen heerlijk buitenspelen en geniet je van een ontspannen woonomgeving.

Ook natuurliefhebbers zitten hier helemaal goed! De prachtige bos- en wandelgebieden liggen vlakbij en nodigen uit voor een heerlijke wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen fietstocht. Tegelijkertijd zijn scholen, winkels, openbaar vervoer en station Tilburg Reeshof goed bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting de omliggende steden.

Een fijne plek waar je de rust van het groen combineert met het gemak van de stad!

De verzorgde voortuin met groene beplanting vormt een uitnodigende entree van de woning. Achter de moderne gevel stap je binnen in de hal met meterkast en een nette toiletruimte met fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar het lichte en warme karakter van de woning direct opvalt.

Licht, ruimte en een heerlijk thuisgevoel

De tuingerichte woonkamer is een fijne plek om samen te komen. De warme eikenhouten plankenvloer, zachte kleuren en grote raampartij aan de achterzijde zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en dankzij de openslaande deur naar de tuin lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De praktische provisiekast zorgt voor extra bergruimte en met het elektrische sunscreen houd je ook op zonnige dagen het binnenklimaat aangenaam. Een woonkamer waar gezelligheid, comfort en licht perfect samenkomen!

Koken met uitzicht op het groen

Aan de voorzijde bevindt zich de semi-open keuken. De strakke grijze keukenopstelling met rvs-accenten geeft de ruimte een moderne uitstraling en is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser.

De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op het groen aan de voorzijde.





Bovendien is er ruimte voor een gezellig ontbijthoekje of extra kastruimte. Of je nu uitgebreid kookt of snel een kop koffie zet voordat de dag begint, hier doe je dat in een fijne, lichte omgeving.

Drie fijne slaapkamers, volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en lichte wanden.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed en een kledingkast. Een heerlijke plek om je na een drukke dag terug te trekken.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Ideaal als kinderkamer, logeerkamer of een rustige thuiswerkplek. Dankzij de praktische indeling kun je de ruimtes helemaal aanpassen aan jouw woonwensen. Op de overloop bevindt zich bovendien een handige extra bergkast.

Even helemaal ontspannen

De nette, volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in lichte tinten en beschikt over een ligbad met douchegelegenheid en douchescherm, een wastafel met meubel en een tweede toilet.

Na een lange dag heerlijk ontspannen in bad of juist fris de ochtend beginnen onder de douche. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. Alles praktisch bij elkaar!

Buiten genieten, van middagzon tot lange zomeravond

En dan de achtertuin! Een heerlijke, groene plek waar je volop kunt genieten van het buitenleven. De tuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt een fijne combinatie van een ruim terras, volwassen beplanting en veel privacy.

Het terras met Chinese hardstenen bestrating vormt de perfecte plek voor een comfortabele loungeset. Hier geniet je van een kop koffie in de zon, een gezellige barbecue of een lange zomeravond met vrienden.

De groene erfafscheiding en gevarieerde beplanting zorgen voor een beschutte, sfeervolle uitstraling. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Een heerlijke buitenruimte waar je na een drukke dag helemaal tot rust komt!

Ruimte om verder te groeien

Alsof deze woning nog niet genoeg te bieden heeft, is er ook gedacht aan de toekomst. Er bestaat namelijk de mogelijkheid om een tweede verdieping op de woning te realiseren, uiteraard onder voorbehoud van de benodigde vergunningen en bouwtechnische mogelijkheden. Een extra slaapkamer, een royale werkruimte of misschien wel een complete verdieping voor de kinderen? Hier liggen volop kansen om de woning met jouw woonwensen mee te laten groeien.

Wolvegastraat 93 is een heerlijk thuis voor wie comfortabel, groen en zorgeloos wil wonen!





Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 2004;
- Woonoppervlak: 95 m²;
- Perceeloppervlak: 134 m²;
- Inhoud: ca. 336 m³;
- Energielabel A, geldig tot en met 22-07-2030;
- NEN 2580 meetrapport*.
- Gelegen in een rustige, autovrije straat in Witbrant West;
- Drie slaapkamers;
- Lichte, tuingerichte woonkamer met eikenhouten plankenvloer;
- Semi-open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Nette badkamer met ligbad en tweede toilet;
- Hardhouten draai-/kiepramen en mechanische ventilatie;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Houten berging met elektra en een achterom;
- Mogelijkheid tot het realiseren van een tweede verdieping, onder voorbehoud;
- Nabij natuurgebieden, scholen, speelgelegenheden en station Tilburg Reeshof.

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	95 m²
Perceeloppervlakte	134 m²
Inhoud	336 m³
Bouwjaar	2003







FOTO'S





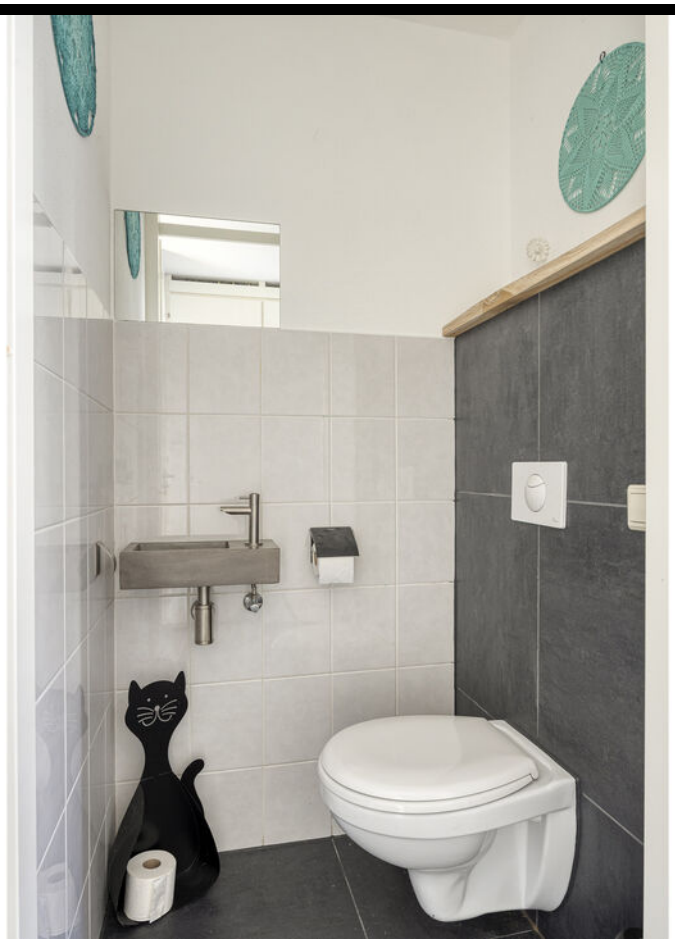
FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S



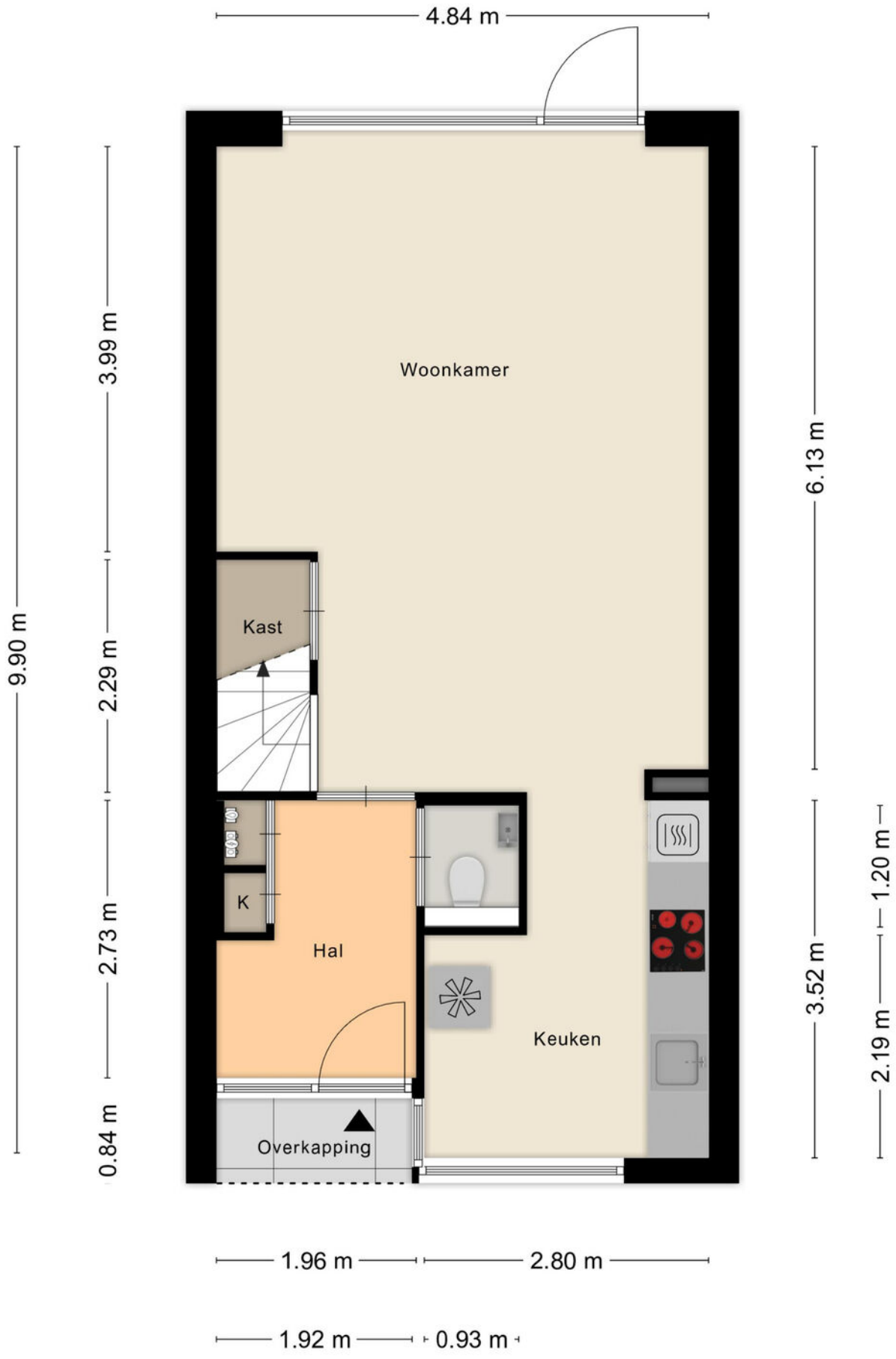


FOTO'S





PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

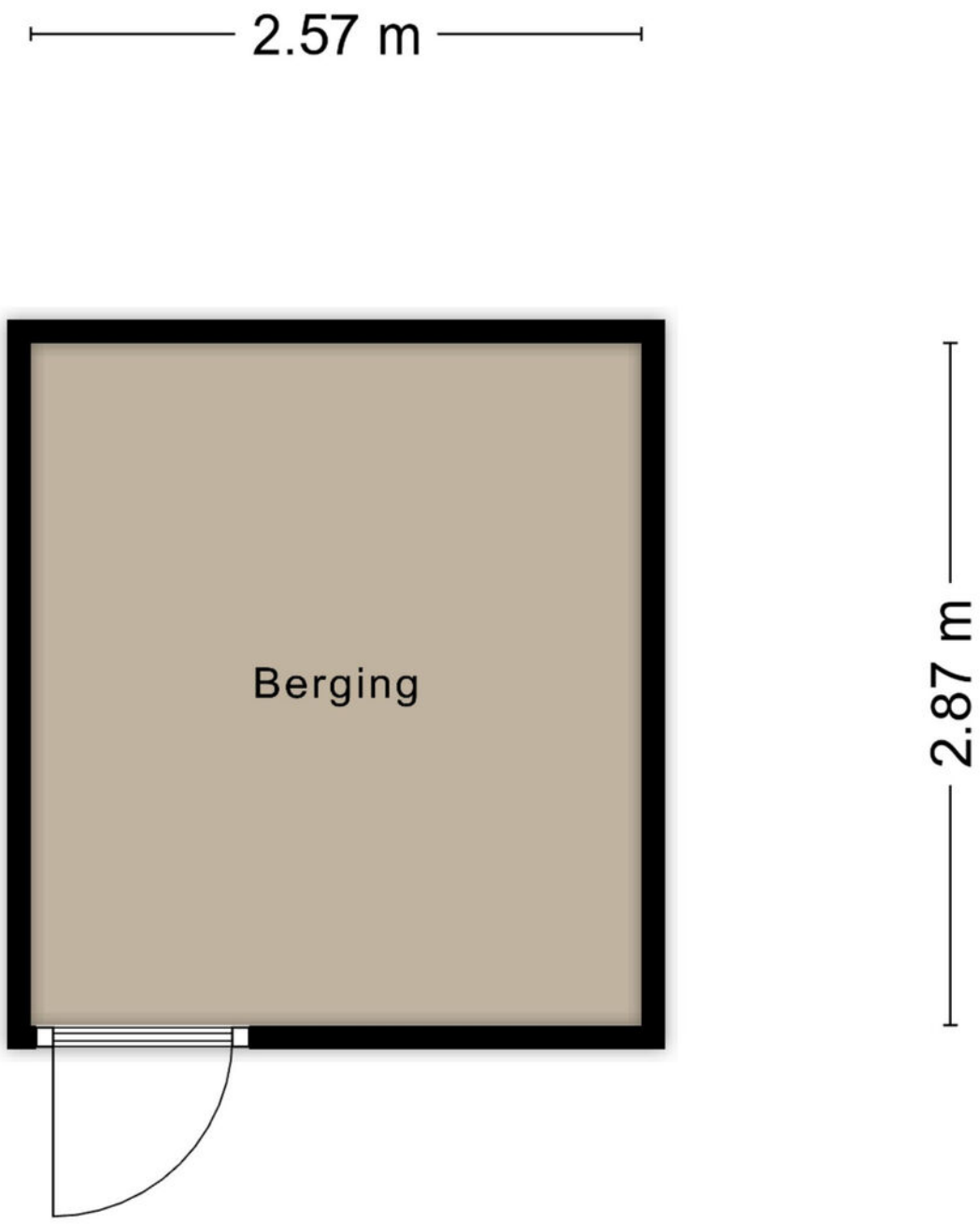
PLATTEGROND



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

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 2 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

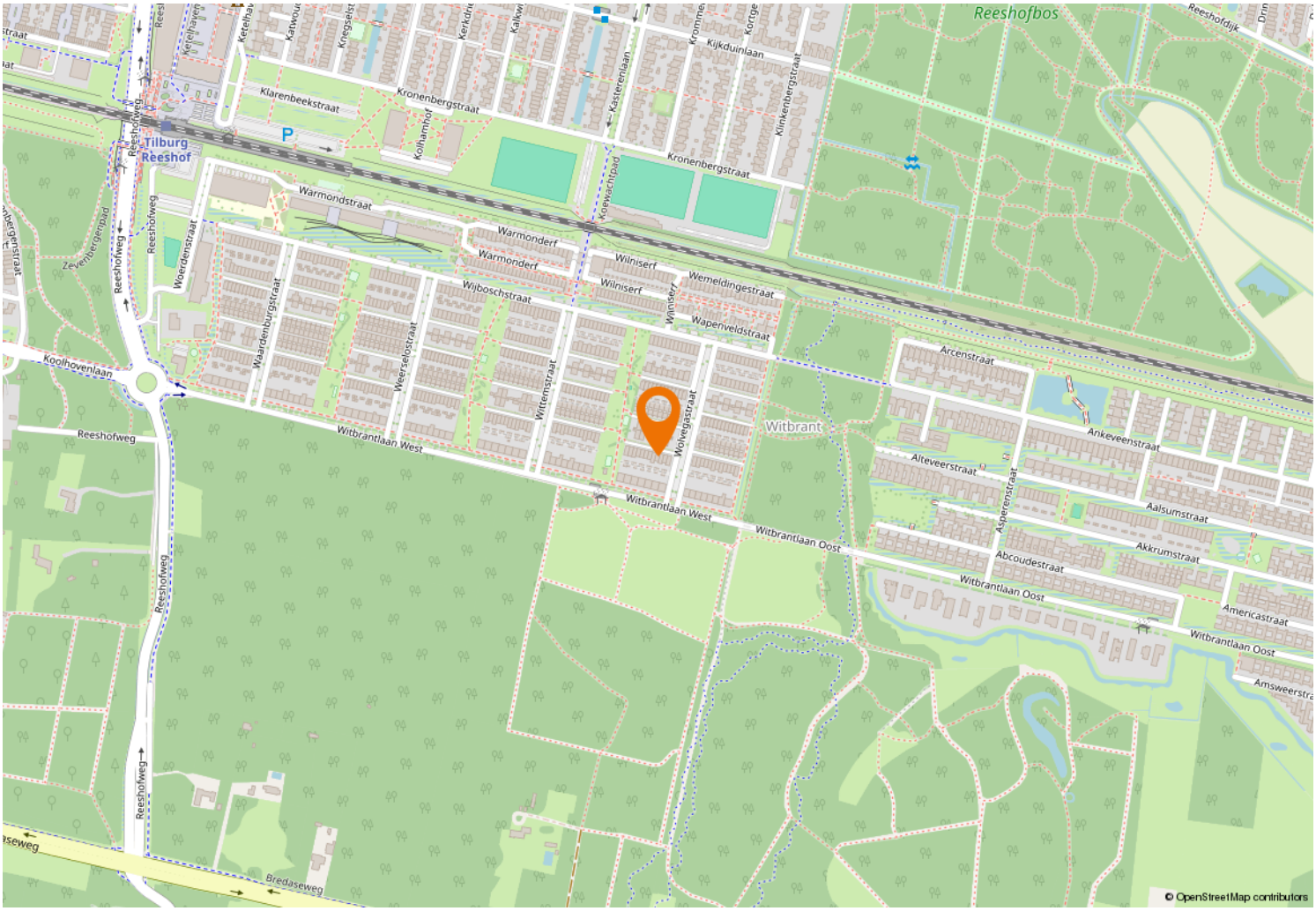
Schaal 1: 500

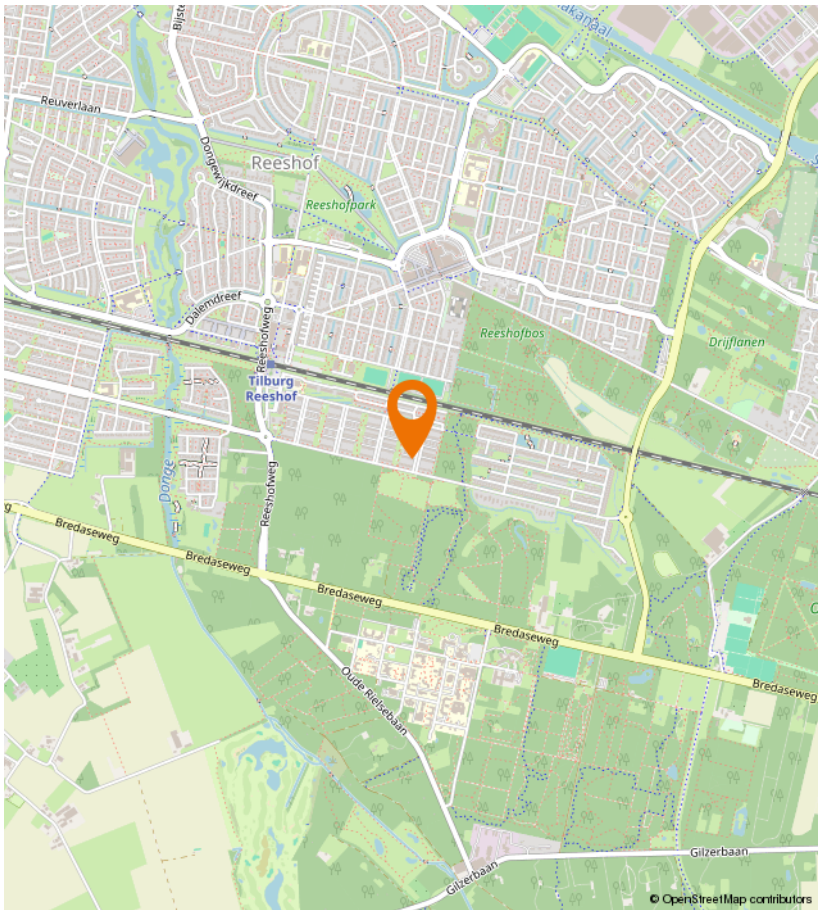
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	F
Perceel	5638

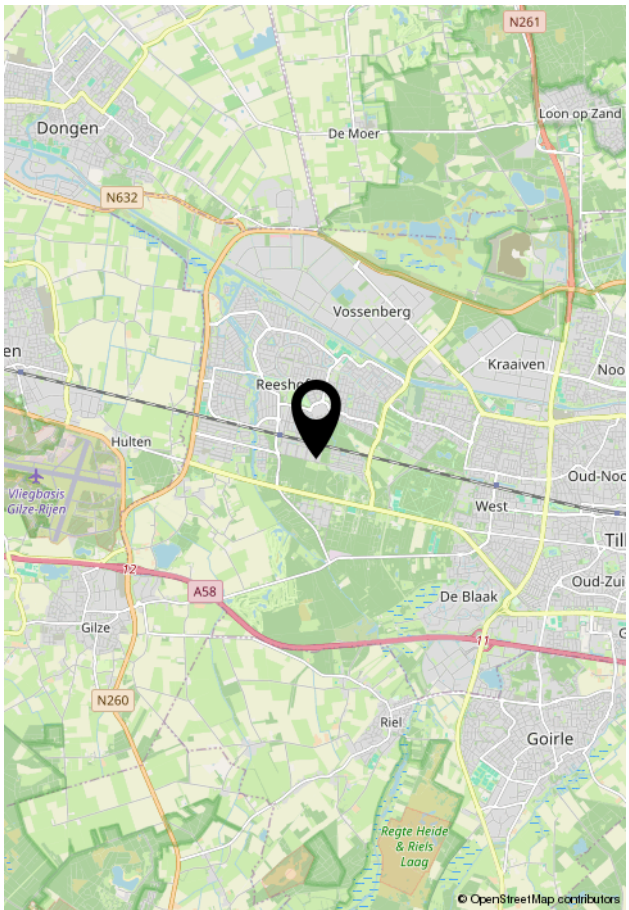
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.

