



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

TONGERLOSE HOEFSTRAAT 12



Vraagprijs
€ 350.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

TONGERLOSE HOEFSTRAAT 12 TILBURG

Wonen aan de Tongerlose Hoefstraat: stadsleven met karakter

In de levendige wijk Hasselt, aan de rand van het centrum van Tilburg, ligt deze charmante en verrassend ruime eengezinswoning. De straat is een mix van stads dynamiek en buurtsfeer, met veel jonge bewoners, leuke voorzieningen en alles binnen handbereik. Het Textielmuseum en Museum De Pont liggen bijna om de hoek, net als winkelcentrum De Rooi Pannen. De binnenstad, het station en de uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Breda zijn allemaal snel en eenvoudig bereikbaar. Wonen aan de Tongerlose Hoefstraat betekent: rust vinden in de drukte, en elke dag profiteren van de stad op loop- of fietsafstand.

Een hartelijk welkom

Via de voordeur met glas in en boven het kozijn stroomt het daglicht je meteen tegemoet. De hal voelt licht en open aan, en geeft toegang tot zowel de trap naar boven als de sfeervolle woonkamer. De houtlook laminaatvloer loopt door tot in de living en zorgt voor een warme, rustige basis.

Ruimte om te leven

De woonkamer ademt comfort en gezelligheid. Dankzij de grote ramen aan voor- én achterzijde baadt de ruimte in natuurlijk licht. Er is meer dan genoeg plek voor een royale zithoek en een flinke eettafel, zonder dat het vol aanvoelt. De openslaande deuren naar de achtertuin verbinden binnen met buiten en geven de ruimte een extra gevoel van vrijheid.

Licht en warmte in balans: een keuken met karakter

Aan de achterzijde van de woning is een uitbouw gerealiseerd, waarin de keuken een centrale plek

inneemt. Een grote glazen pui tot aan de vloer zorgt voor een prachtige lichtinval en direct tuincontact. De keuken is volledig uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven en koelkast. Maar de echte blikvanger is het grote Boretti gasfornuis in antraciet met chroomdetails: zes branders, waaronder een krachtige wokbrander, en daaronder twee ovens – perfect voor wie van koken houdt met flair.

Praktisch én comfortabel: een badkamer op de begane grond

Achter de keuken bevindt zich de eerste badkamer, volledig betegeld en functioneel ingedeeld met een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel. De aansluitingen voor wasmachine en droger zijn netjes weggewerkt achter een schuifwand, waardoor de ruimte strak en opgeruimd oogt.

Verfijnde rust op de eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een tweede badkamer. De master bedroom ligt aan de achterzijde en is royaal van opzet, met een ingebouwde kast en volop ruimte voor een groot bed en extra meubels. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens met een praktische inbouwkast. Via de overloop is het dakterras bereikbaar, gelegen op de aanbouw – een heerlijk privé plekje in de zon. De tweede badkamer is stijlvol en compleet met een bubbelbad, stoomdouchecabine, toilet en een wastafel ingebouwd in een groot wandmeubel.

Een verrassende tweede verdieping

De tweede verdieping is een absolute bonus. Hier vind je een royale derde slaapkamer, sfeervol en licht dankzij twee grote dakramen. De ruimte voelt als een



volwaardige verdieping en biedt veel mogelijkheden: een thuishkantoor, atelier, logeerkamer of juist een luxe slaapkamer. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte gecreëerd.

Extra's die het verschil maken

Naast de drie volwaardige woonlagen beschikt de woning over een zolder, ideaal als berging voor koffers en kerstspullen. En als extra verrassing is er ook nog een kelder aanwezig – perfect voor het opslaan van proviand, wijn of seizoensspullen. Beide ruimtes vergroten de praktische leefbaarheid van het huis aanzienlijk.

Een tuin met zon en mogelijkheden

De gezellige stadstuin ligt op het zuiden en vormt een intieme buitenruimte midden in de stad. Dankzij de gunstige ligging is het hier bijna de hele dag zonnig. Een stenen berging en een kleine overkapping maken deze tuin functioneel én sfeervol.

Samengevat:

- 3 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- Keuken met luxe Boretti fornuis;
- Dakterras én tuin op het zuiden;
- Nabij centrum, winkels, station en uitvalswegen;
- Gelegen in een levendige en jonge wijk.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1939;
- Perceeloppervlak 83 m²;
- Woonoppervlak 116 m²;
- Inhoud 411 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel E.

Een huis dat klopt

Tongerlose Hoefstraat 12 is meer dan alleen een woning. Het is een thuis waar licht, ruimte en sfeer samenkomen. Waar je rustig woont in een levendige omgeving. Ben jij klaar om deze bijzondere plek je eigen te maken? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging – deze kans wil je niet missen!

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 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

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	116 m ²
Perceeloppervlakte	83 m ²
Inhoud	411 m ³
Bouwjaar	1939



















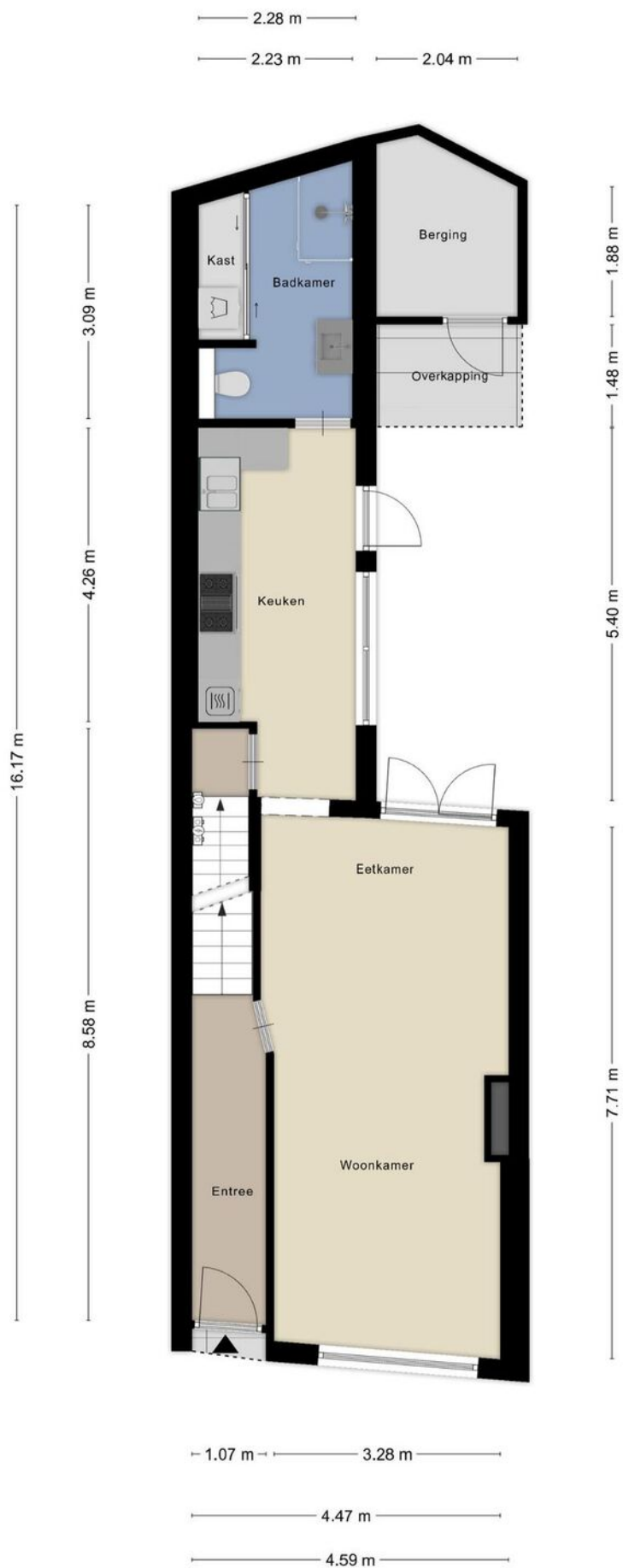








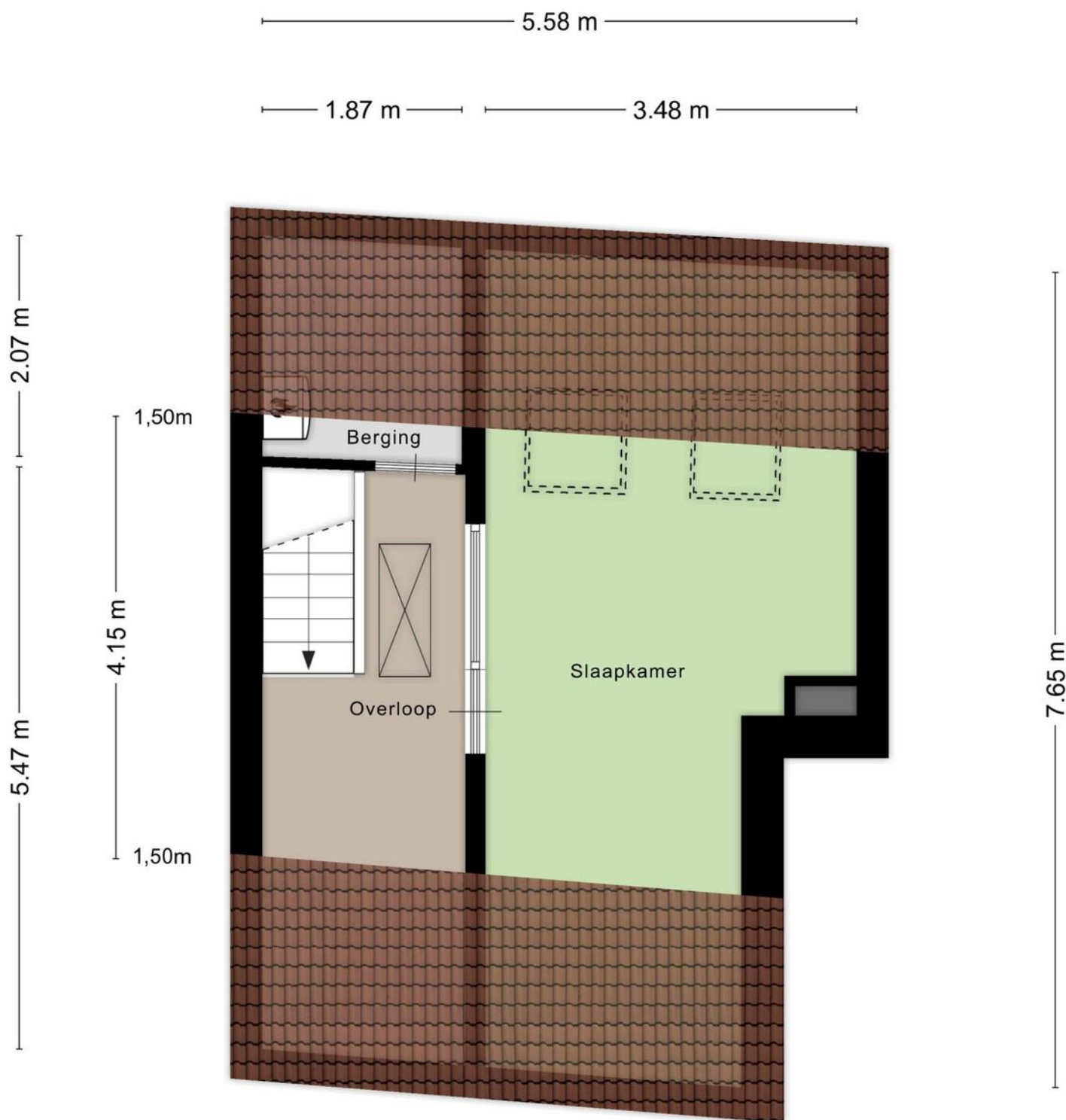
PLATTEGROND



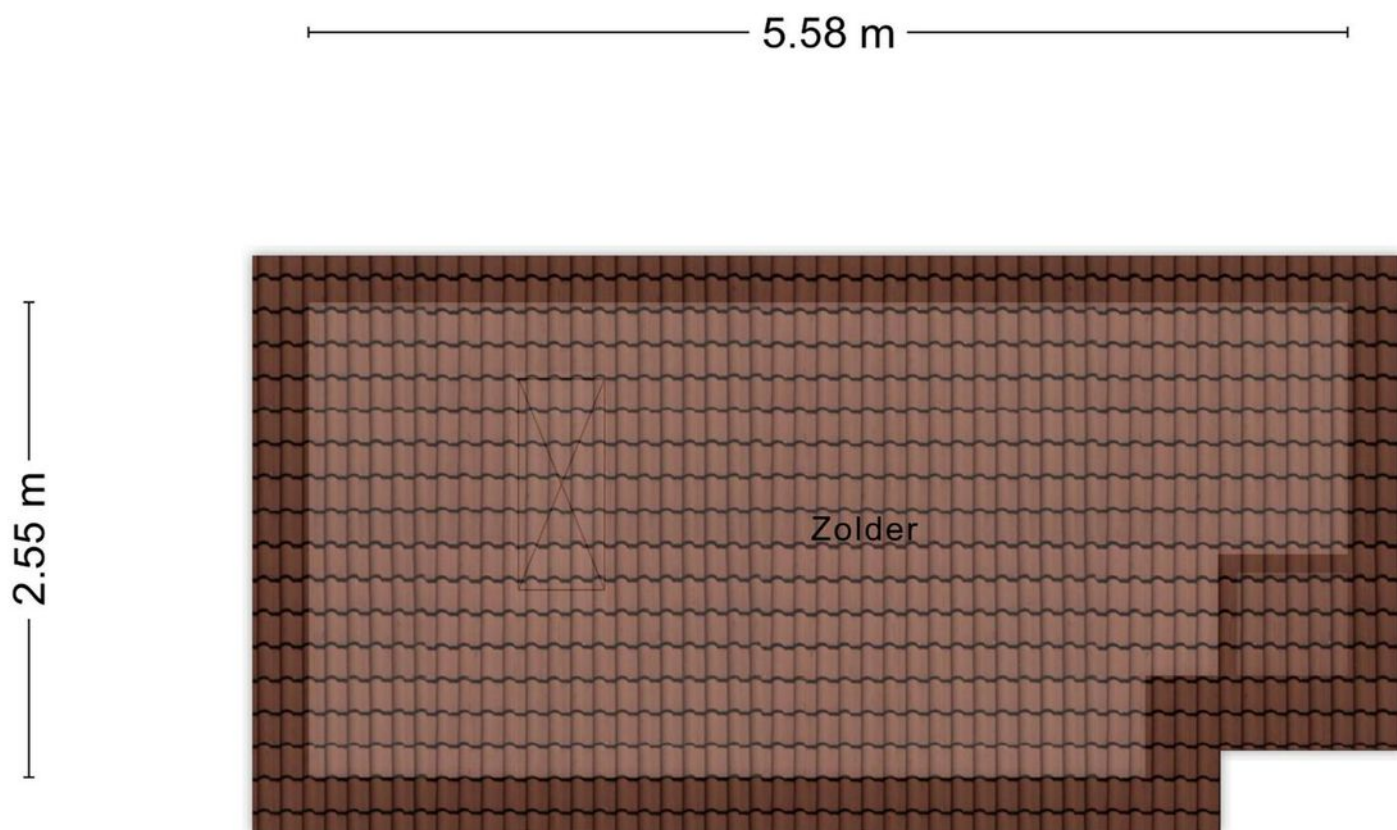
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

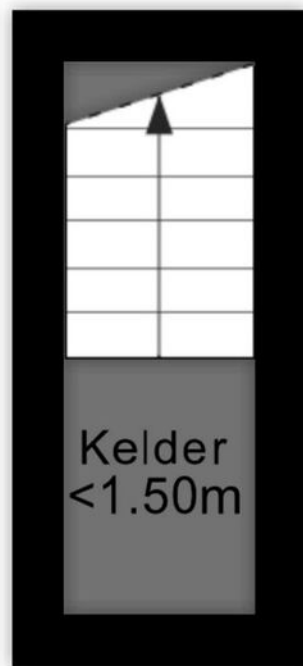


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

0.74 m

2.14 m



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

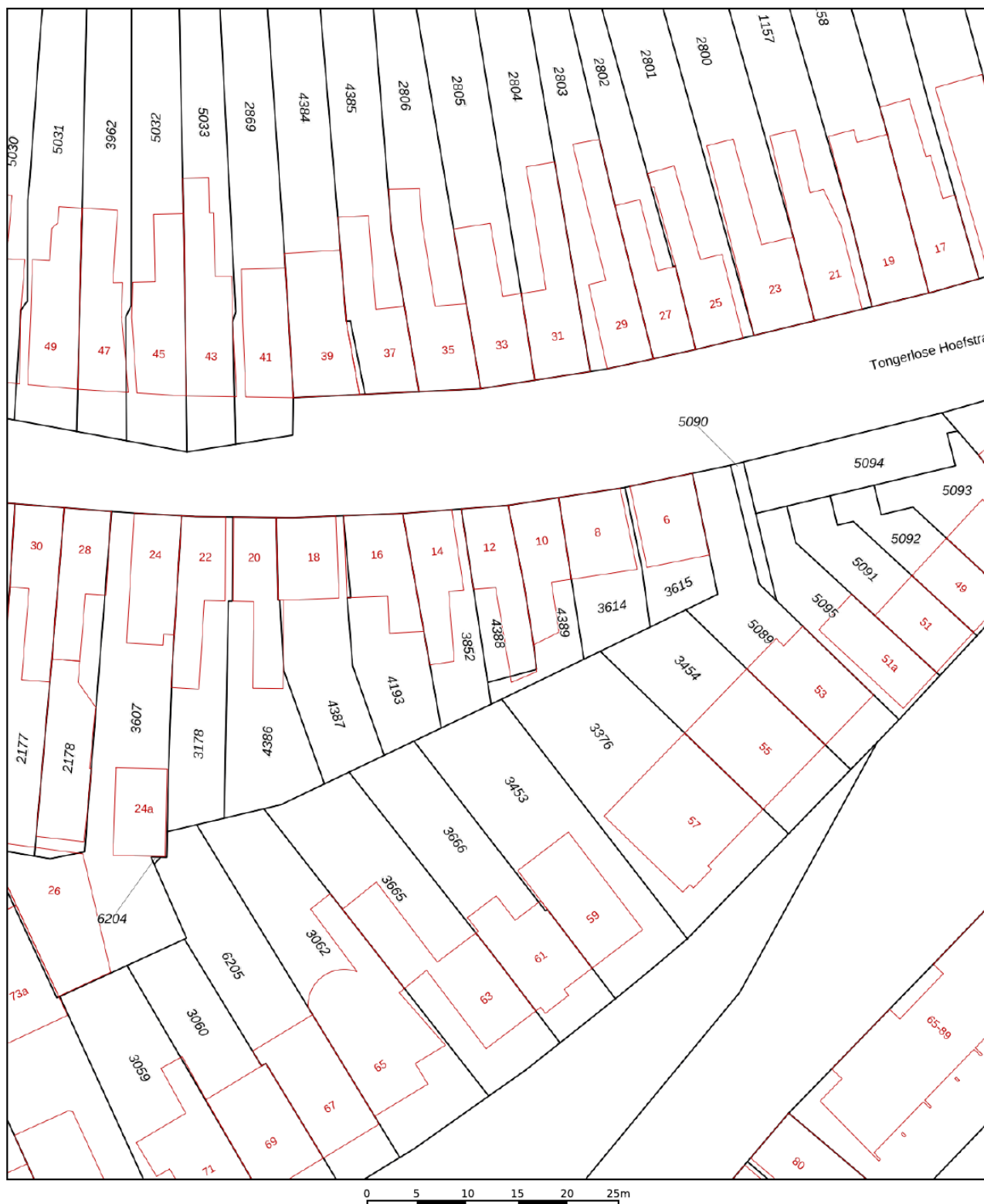
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

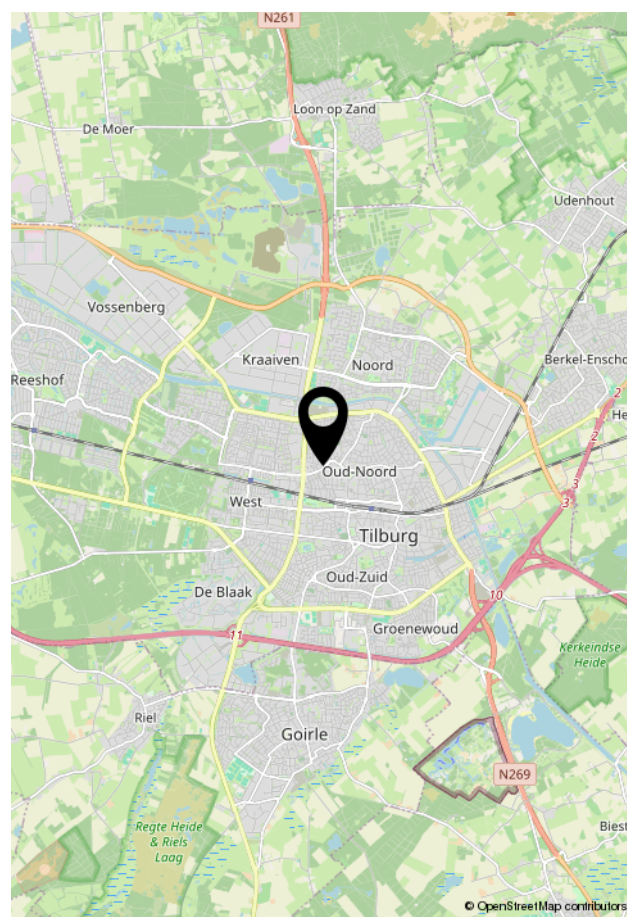
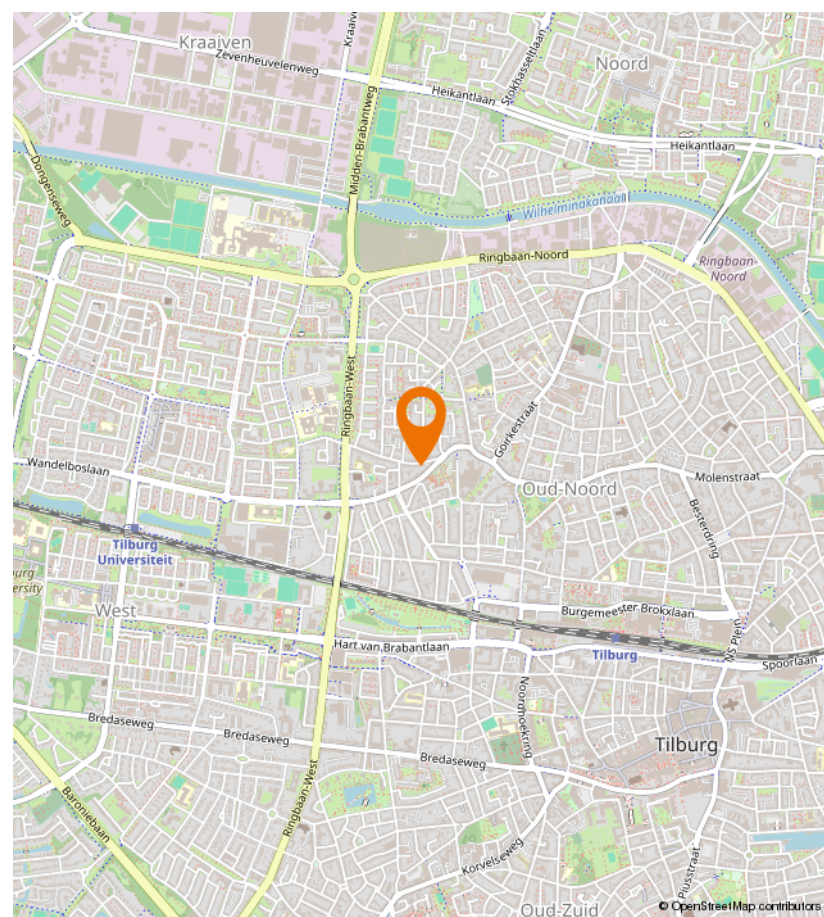
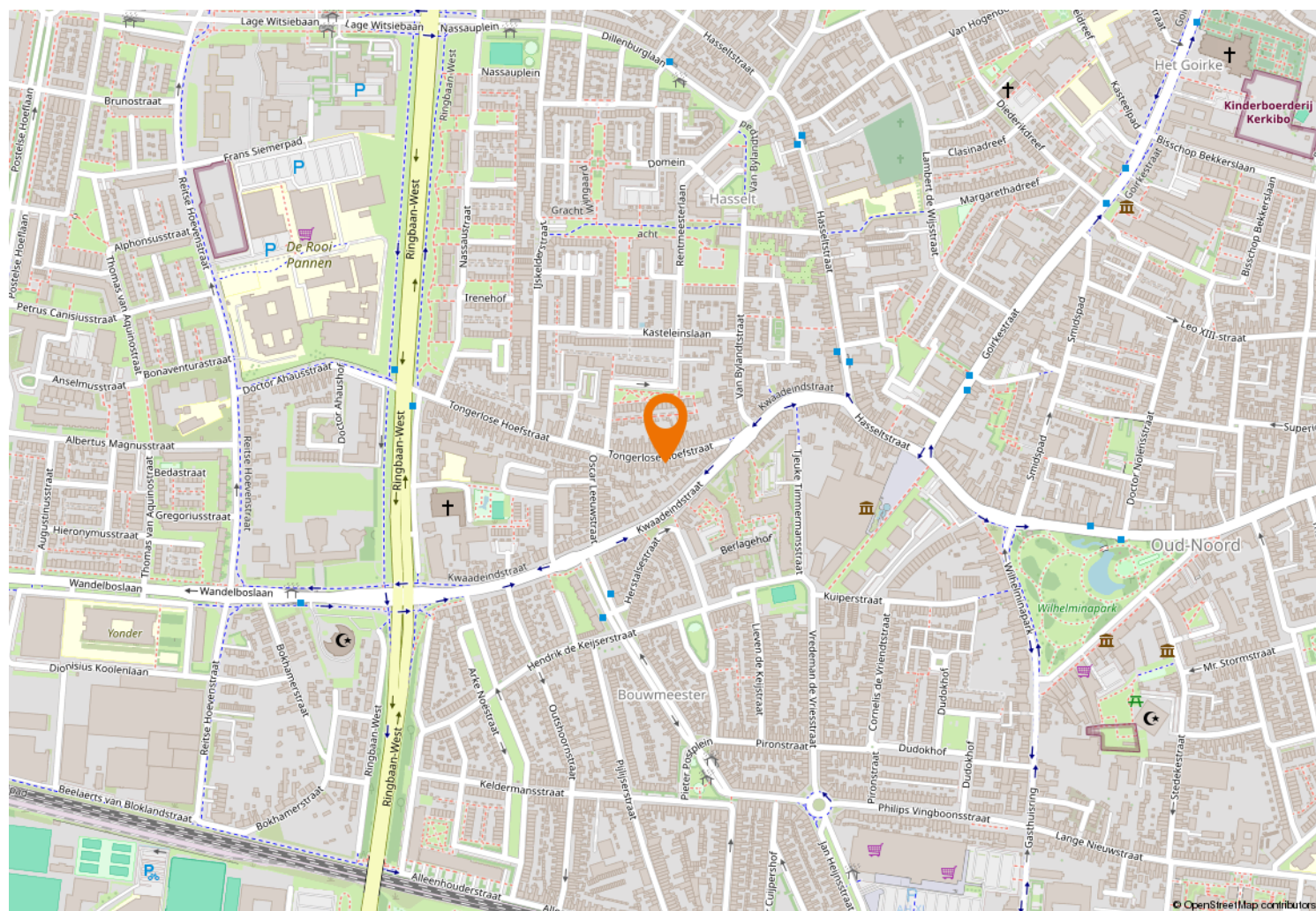
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie O
Perceel 4388

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





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

