



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KOLVENIERSSTRAAT 1 A



Vraagprijs
€ 490.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KOLVENIERSSTRAAT 1A TILBURG

Sfeervol wonen nabij de Piushaven – Ruime, luxe afgewerkte woning met zonnige tuin
Kolveniersstraat 1-A biedt het beste van twee werelden: rust én reuring. Gelegen op een toplocatie in het populaire Piushavengebied, op loopafstand van gezellige restaurants, natuur, winkels én het stadscentrum, vind je hier een woning die uitblinkt in ruimte, comfort en stijl.

Achter de gevel schuilt een verrassend ruime eengezinswoning van 120 m² woonoppervlakte, gelegen op het grootste perceel van de straat (154 m²). Een huis waar je zó in kunt trekken en meteen kunt gaan genieten.

Licht, luxe en leefruimte

Bij binnenkomst voel je het meteen: dit huis is met zorg en liefde gerenoveerd. De benedenverdieping werd in 2021 volledig vernieuwd en uitgebouwd, met oog voor moderne afwerking én comfort. De warme houten vloer met vloerverwarming loopt drempelloos door en geeft een fijne sfeer aan de leefruimte.

De royale, open woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen tot aan de vloer en openslaande tuindeuren die de grens tussen binnen en buiten bijna doen verdwijnen. Vanuit elke hoek van de woonkamer heb je uitzicht op de groene, zonnige tuin – een oase van rust met meerdere terrassen en een praktische achterom.

De moderne keuken is een echte blikvanger. Greeploos, strak en voorzien van luxe inbouwapparatuur zoals een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven op ooghoogte, vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een Quooker. Een fijne plek waar koken vanzelf ontspanning wordt.

Ruimte voor het hele gezin – of meer

Ook boven is het ruim en comfortabel. Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk licht en goed van formaat. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet – stijlvol en functioneel.

De bovenste verdieping verrast met een grote, lichte zolderkamer met wastafel – momenteel ingericht als thuiswerkplek, maar uiteraard ook ideaal als vierde slaapkamer, hobbyruimte of studio. De verdieping beschikt tevens over veel bergruimte mooi weggewerkt onder de knieschotten. Op de voorzolder vind je aansluitingen voor wasmachine en droger en nog meer extra bergruimte.

Zonnig buitenleven in een groene setting

De tuin is een verlengstuk van het huis: zonnig, groen, onderhoudsvriendelijk én met volop privacy. De betegeling in betonlook zorgt voor een moderne uitstraling en de verschillende terrassen maken het makkelijk om op elk moment van de dag een fijn plekje te vinden. De tuin beschikt over een royale stenen berging, ideaal voor het opbergen van gereedschap, (tuin)spullen en het parkeren van fietsen.

Een omgeving om van te houden

De ligging van deze woning is écht een groot pluspunt. Op steenworp afstand van de gezellige Piushaven met hotspots als RAK, Jaxx Marina, Pulcinos en de nieuwe aanwinst Teds. Een ijsje bij de legendarische Vittorio, wandelen langs het water, of juist de rust opzoeken in natuurgebied Moerenburg of het Leijpark – het kan allemaal. Het centrum van Tilburg, het AaBe-terrein met supermarkt en winkels, scholen en het NS-station liggen



op loop- of fietsafstand. Via de Ringbanen ben je bovendien binnen enkele minuten op de snelweg richting Breda, Eindhoven of Waalwijk.

Waarom Kolveniersstraat 1-A jouw thuis kan worden:

- Toplocatie nabij Piushaven en centrum;
- Luxe keuken en vernieuwde benedenverdieping (2021);
- Zonnige, groene tuin met meerdere terrassen;
- Vier slaapkamers en volop werk-/hobbyruimte;
- Duurzaam met HR++ glas, vloerverwarming en 6 zonnepanelen;
- Benedenverdieping en tuin zijn voorzien van een domotica systeem;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1989;
- Perceeloppervlak 154 m²;
- Woonoppervlak 120 m²;
- Inhoud 457 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel B.

Dit is zo'n woning waar je binnenkomt en denkt: ja, dit klopt gewoon. Wil jij de sfeer zelf ervaren? 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

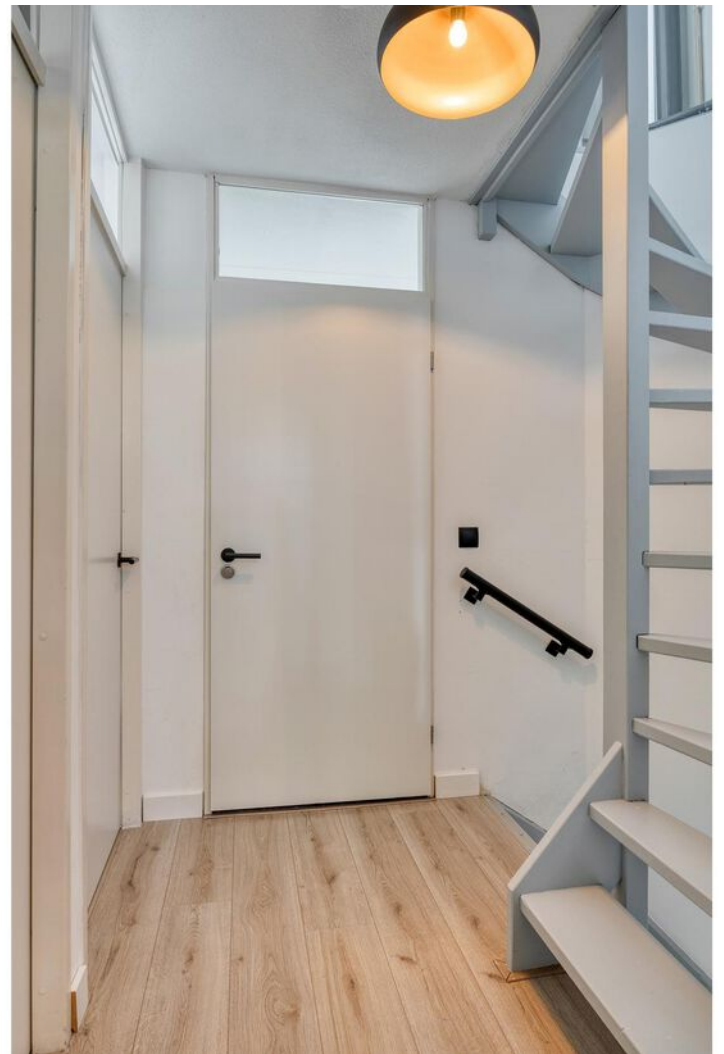
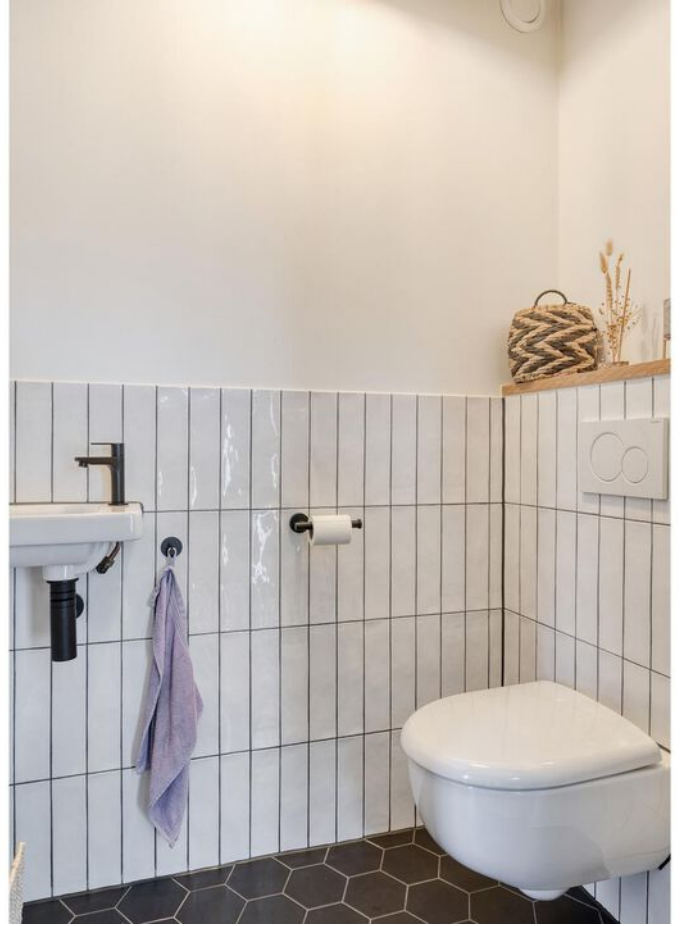
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	154 m ²
Inhoud	457 m ³
Bouwjaar	1989



















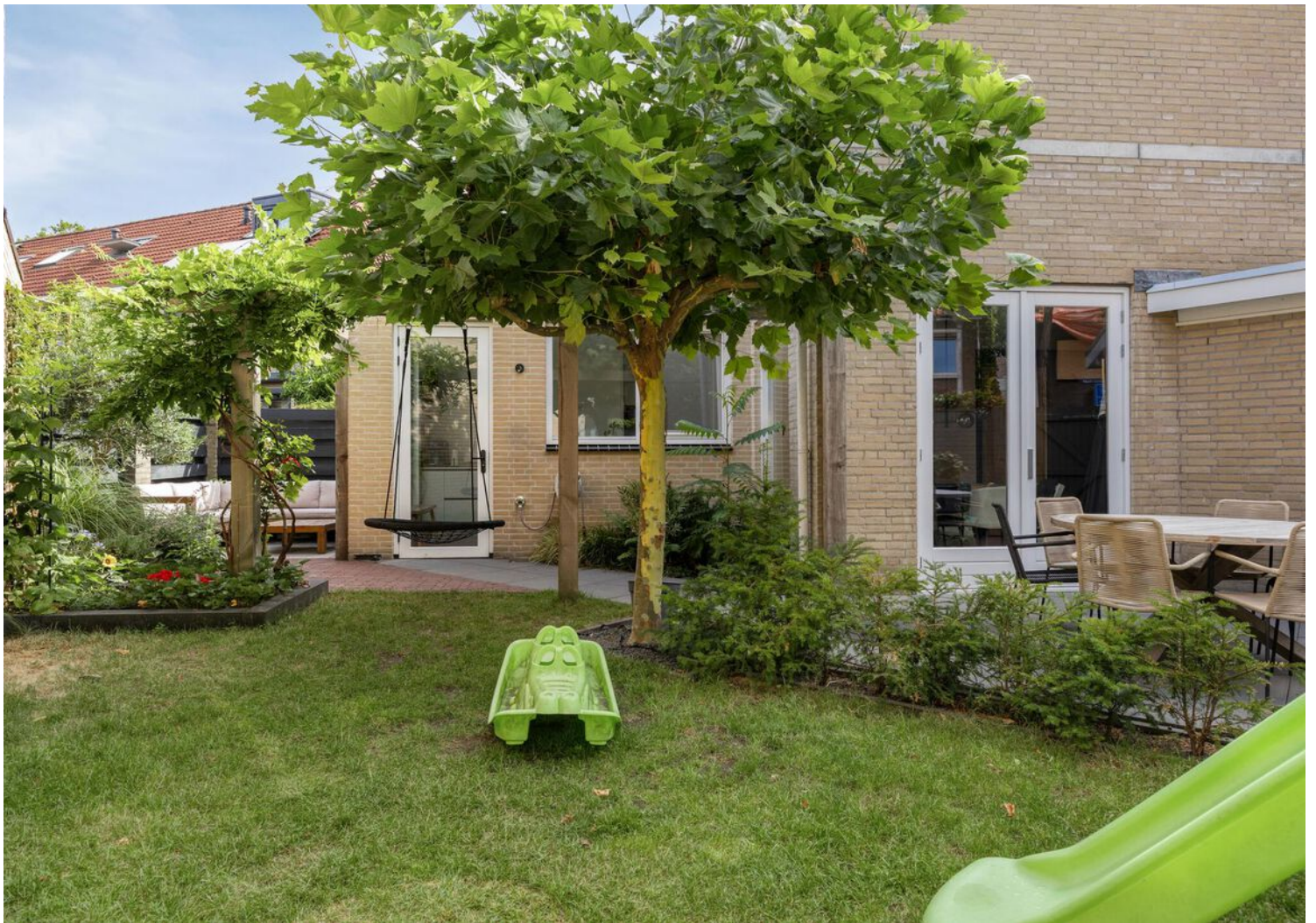


















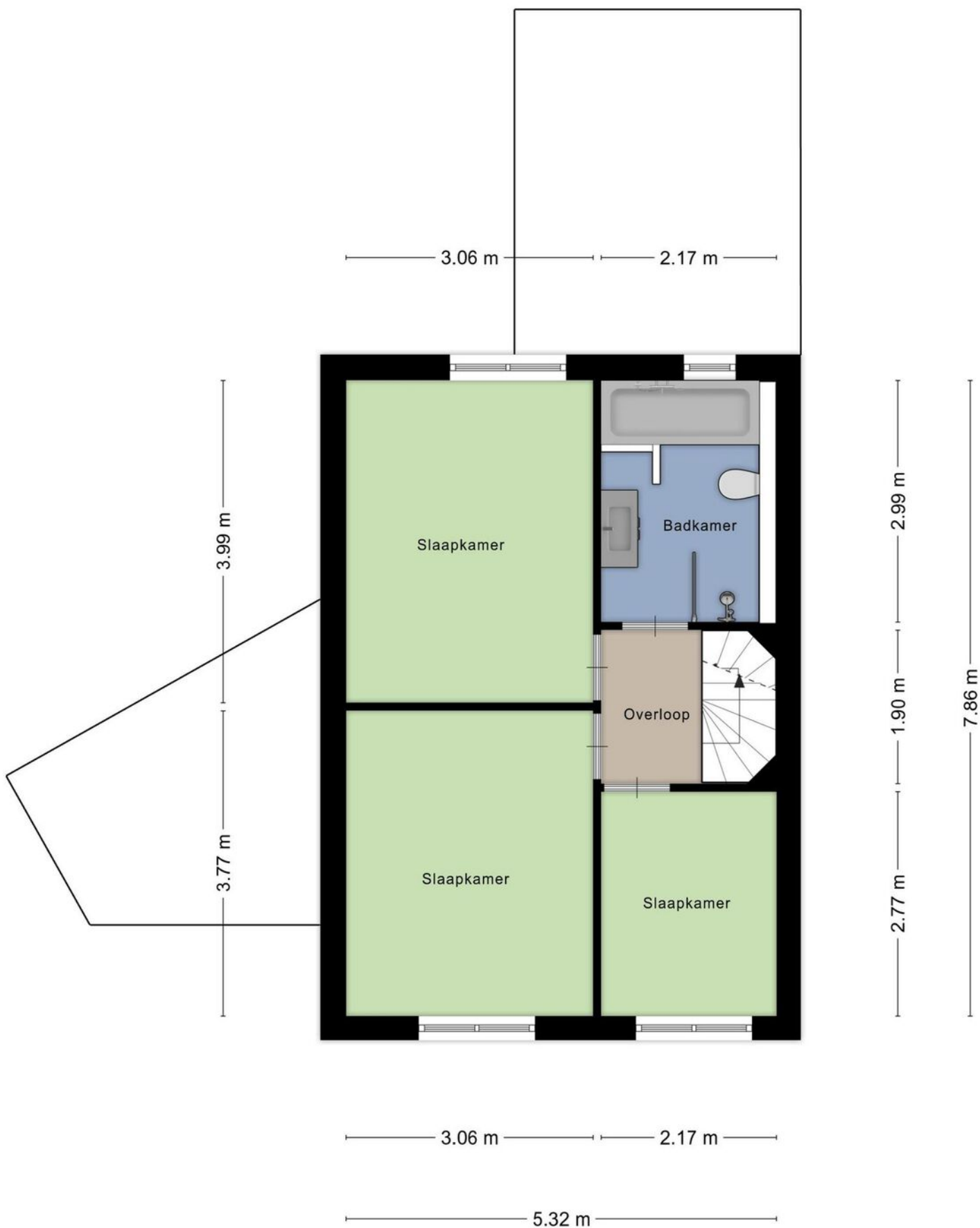




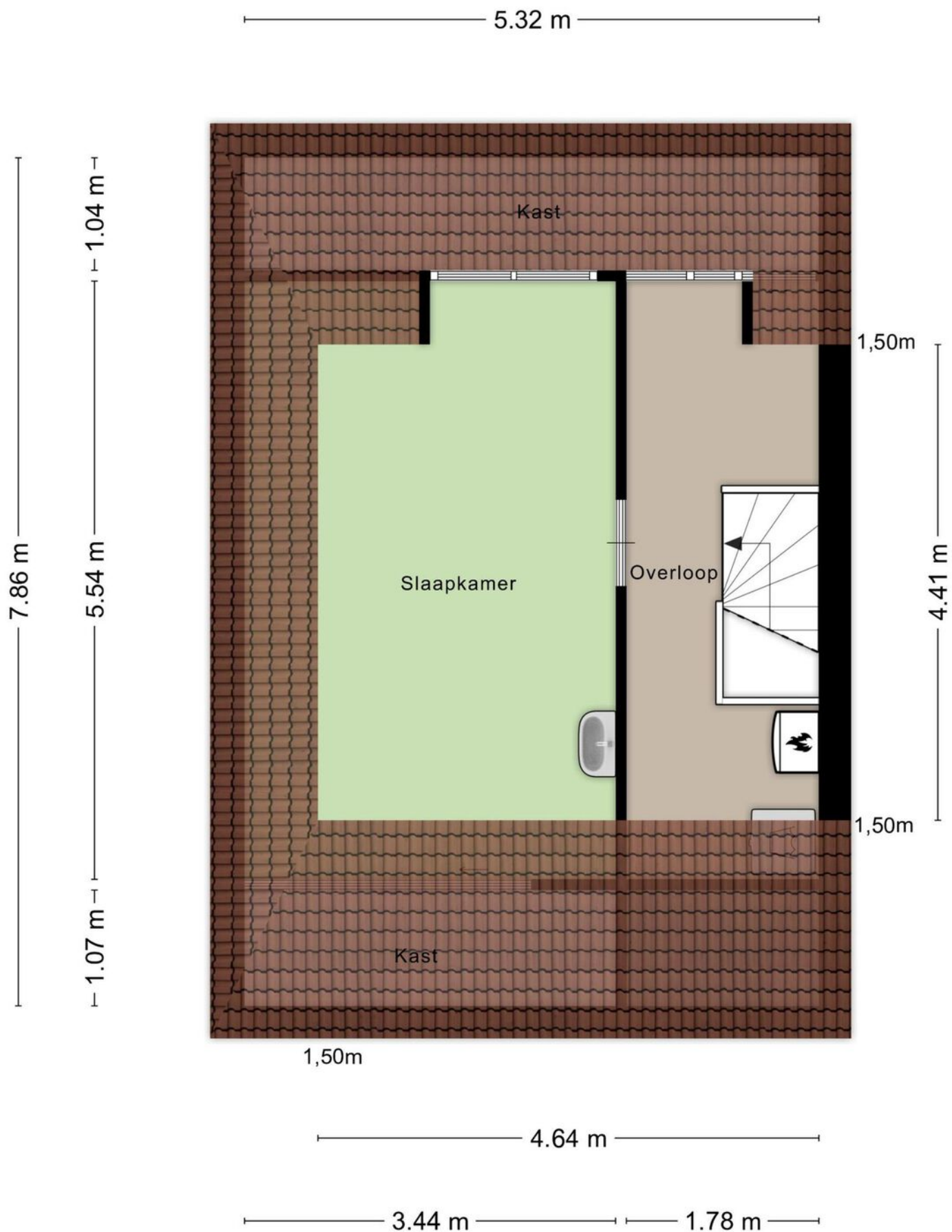
PLATTEGROND



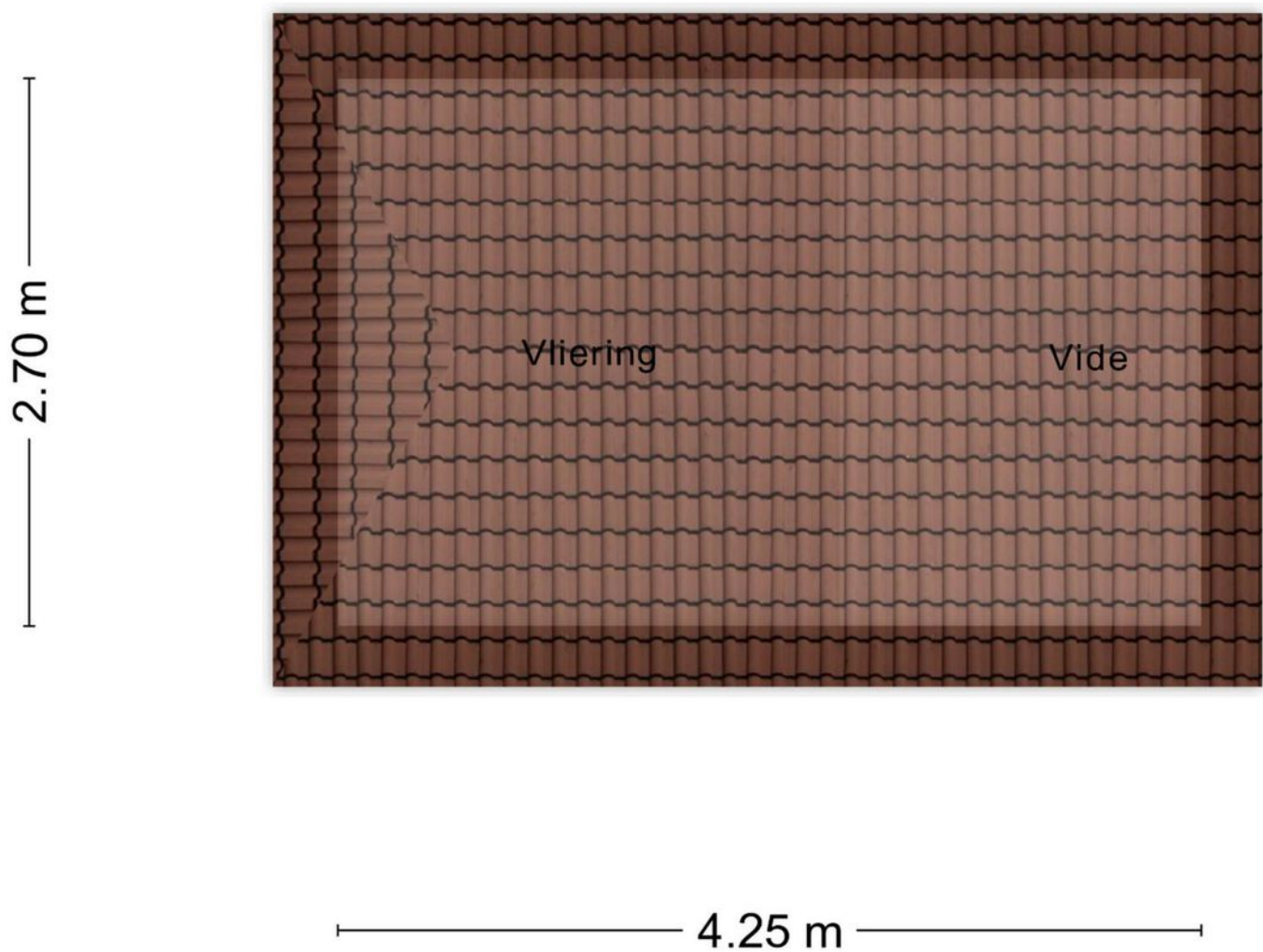
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

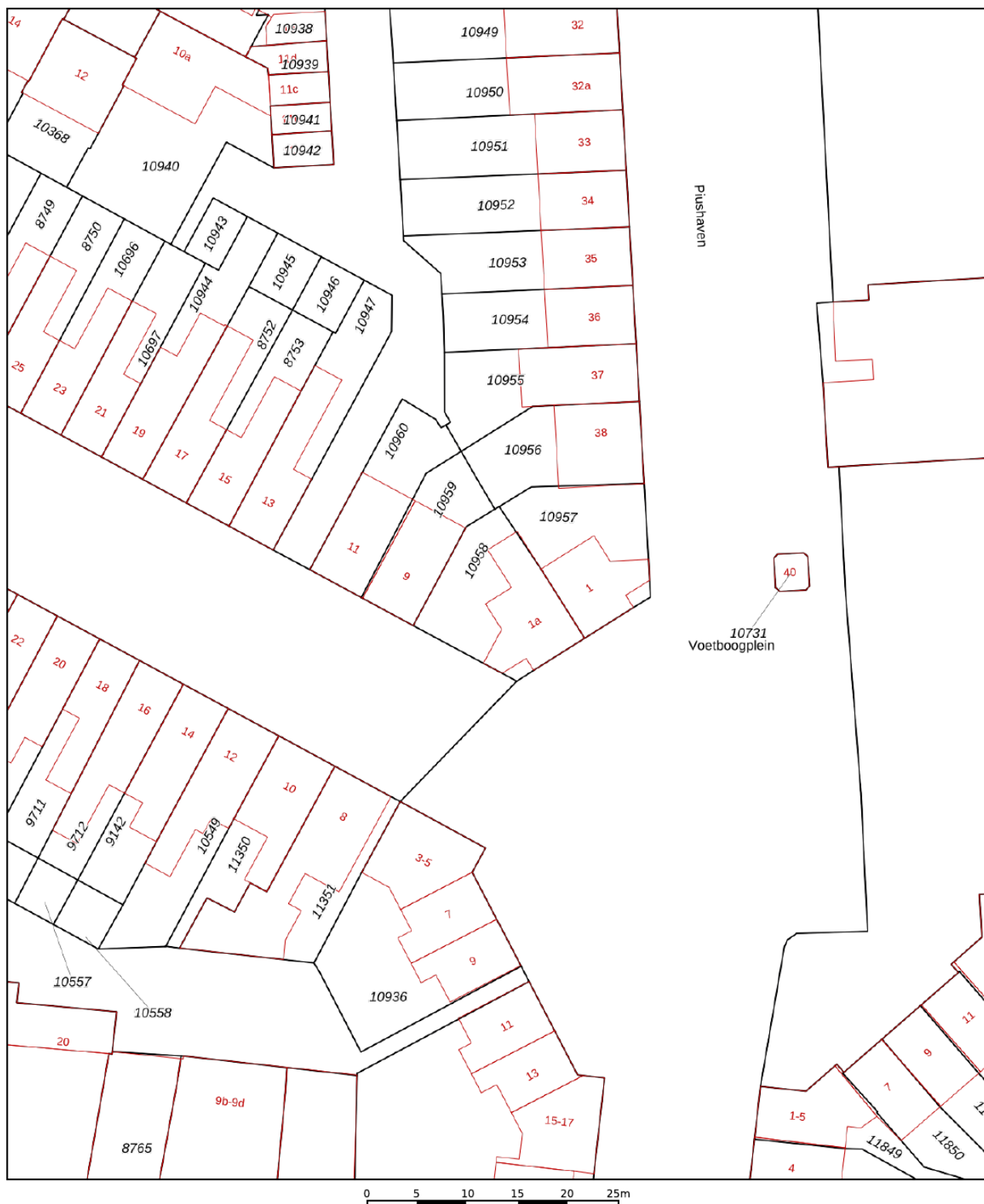
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

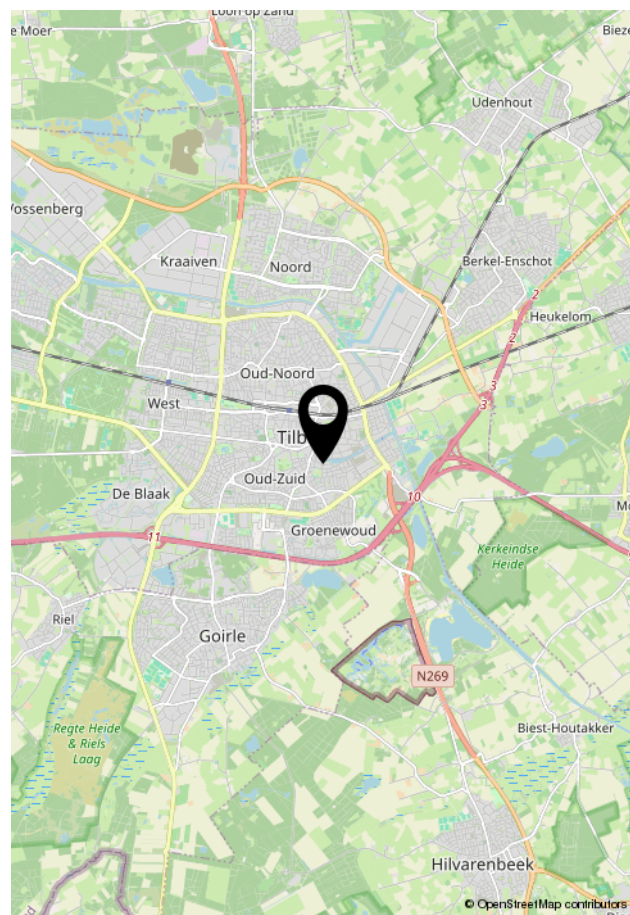
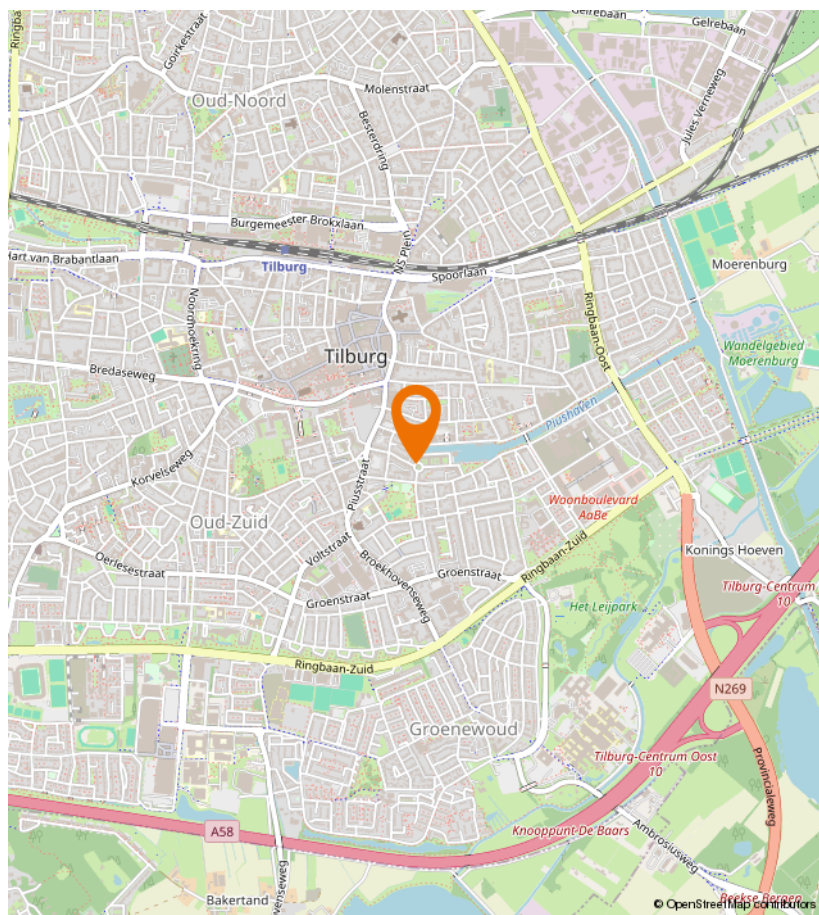
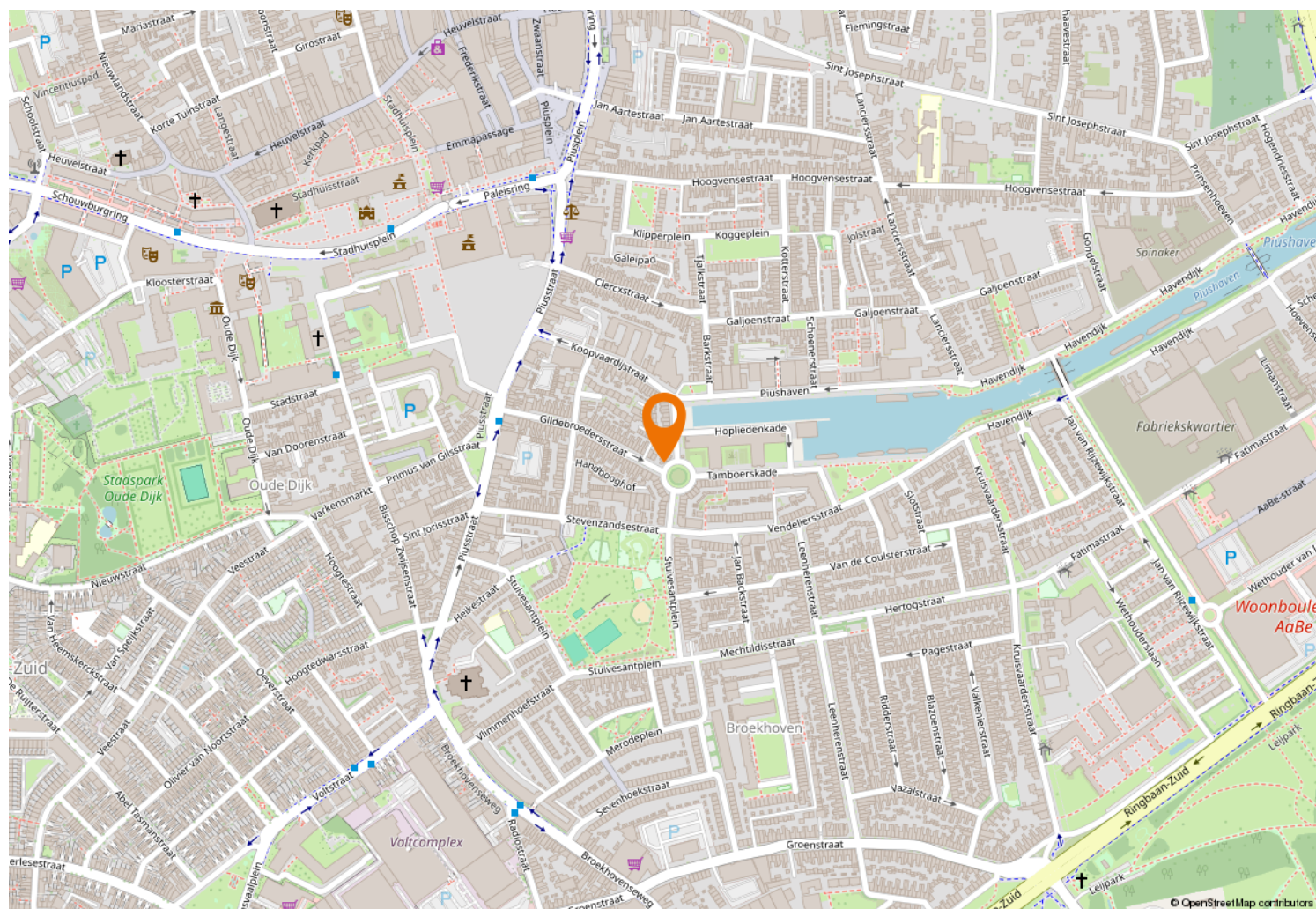
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie M
Perceel 10958

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.

