



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# PRUNUSSTRAAT 35



Vraagprijs  
€ 275.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## PRUNUSSTRAAT 35 TILBURG

De Bomenbuurt: stads, groen en vol karakter

Welkom in de Bomenbuurt – een van Tilburgs meest geliefde wijken. Hier vind je het perfecte evenwicht tussen levendigheid en rust. Aan de ene kant ligt het bruisende dwaalgebied met zijn boetiekjes, koffietentjes en gezellige terrassen; aan de andere kant de rust van brede straten, volwassen bomen en charmante jaren '30 architectuur.

Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt binnen handbereik: van de Albert Heijn XL tot lokale speciaalzaken, en binnen een paar minuten fietsen sta je in hartje centrum of bij het Centraal Station. Ook de universiteit, diverse scholen en uitvalswegen (A58 richting Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch) zijn verrassend dichtbij.

Kortom: een plek waar het stadse leven hand in hand gaat met het gevoel van thuiskomen.

Het appartement – Een sfeervol thuis met karakter  
Licht, lucht en warmte

Op de tweede verdieping van een kleinschalig complex wacht dit charmante twee-kamerappartement op zijn nieuwe bewoner. Zodra je binnenstapt, proef je de rustige, lichte sfeer die de woning kenmerkt. De woonkamer baadt in het zonlicht dankzij het balkon op het zuiden – een heerlijke plek om met een kop koffie de dag te beginnen of in de avondzon de dag af te sluiten.

Een balkon vol zon

Het balkon is een klein maar kostbaar stukje buiten. Hier geniet je van de warmte van de middagzon, het zachte briesje tussen de bomen van de Prunusstraat en het

uitzicht op een gezellige woonomgeving. Een plek die uitnodigt tot ontspannen.

Slim ingedeeld en praktisch

Met zijn 46 m<sup>2</sup> woonoppervlakte voelt het appartement verrassend ruim aan. De woonkamer en slaapkamer lopen vloeiend in elkaar over, terwijl de keuken aan de galerzijde een eigen plek heeft. De lichte keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, koelkast en RVS-afzuigkap – functioneel en netjes onderhouden. Vanuit hier bereik je ook de badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.

Comfort en gemak

De woning is netjes afgewerkt, deels voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing. De Nefit CV-ketel (2022) zorgt voor betrouwbare warmte en energiezuinig comfort. In de berging op de begane grond heb je extra ruimte voor fietsen, seizoensspullen of gereedschap.

Een appartement dat niet alleen praktisch is, maar ook dat warme, persoonlijke gevoel van “hier wil ik wonen” oproept.



Kenmerken op een rij:

Bouwjaar: 1972;  
Woonoppervlak: 46 m<sup>2</sup>;  
Inhoud: ca. 152 m<sup>3</sup>;  
Appartement op de tweede verdieping;  
CV-installatie (Nefit, 2022);  
VvE-bijdrage: € 153,90 per maand;  
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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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	46 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	152 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1972

















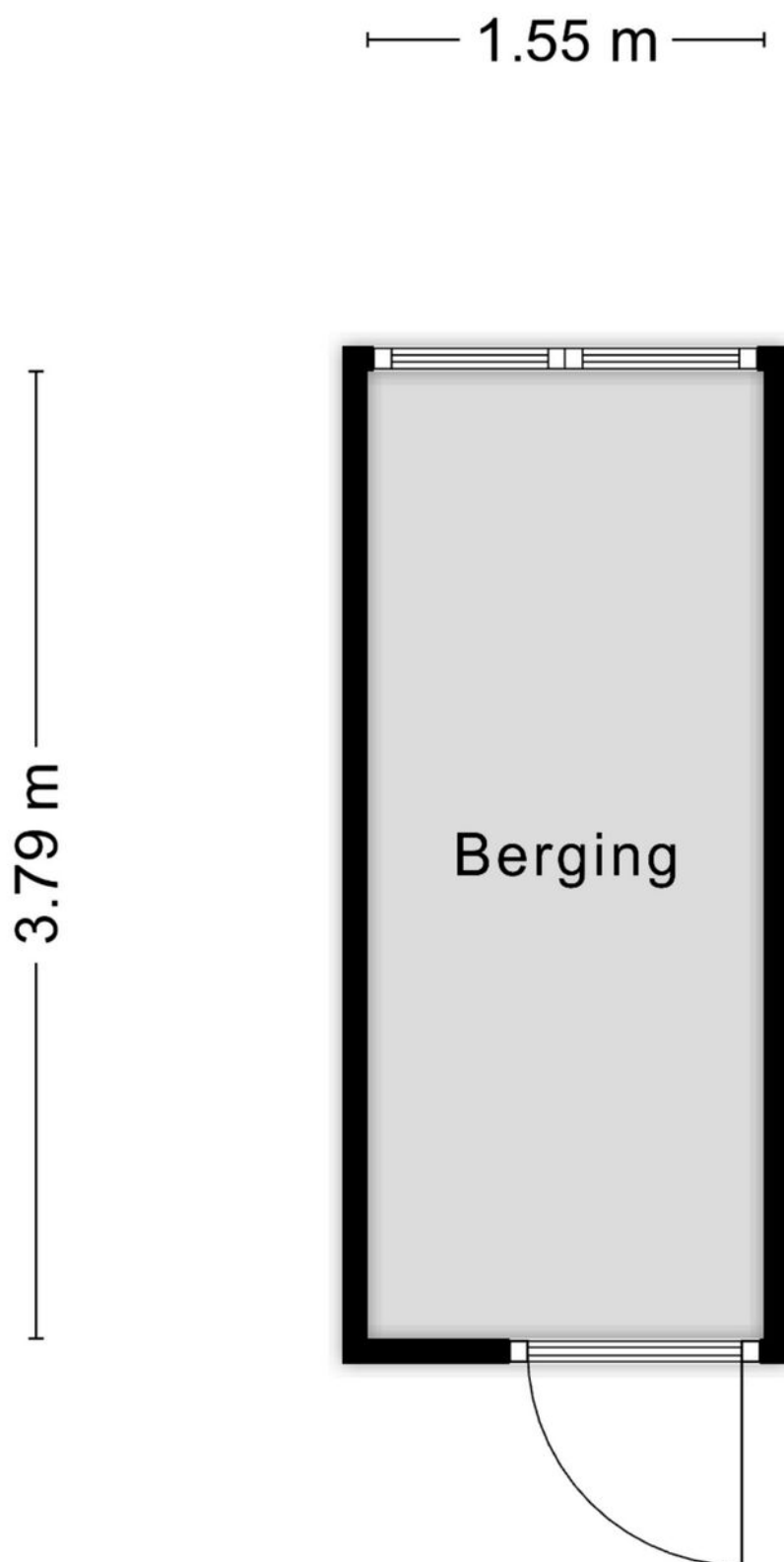


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

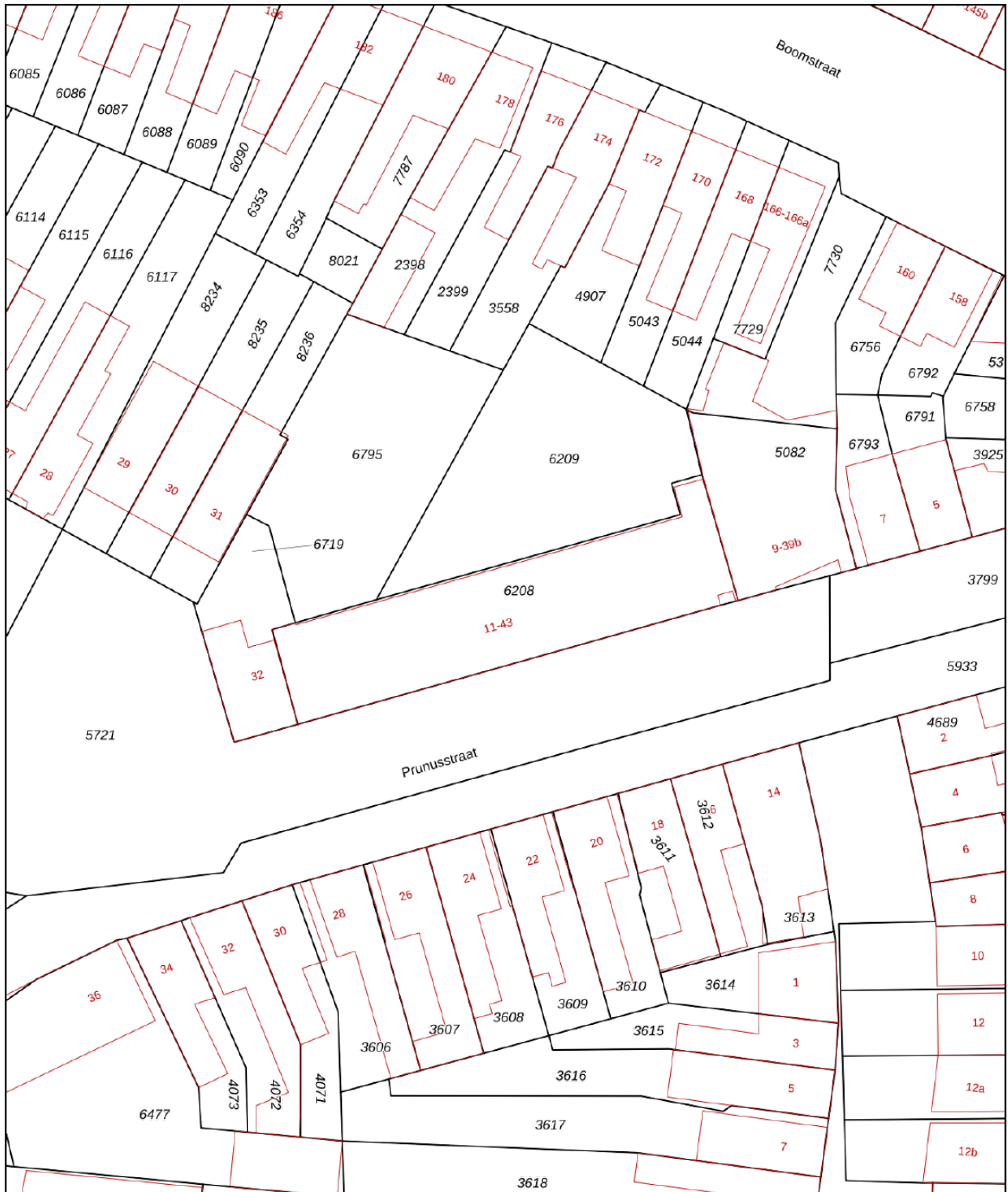



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

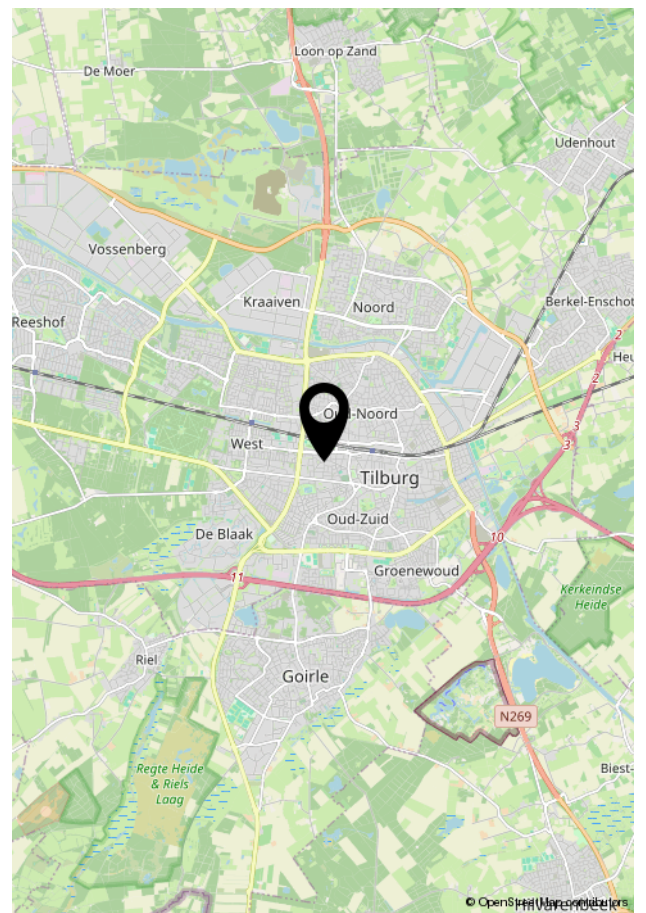
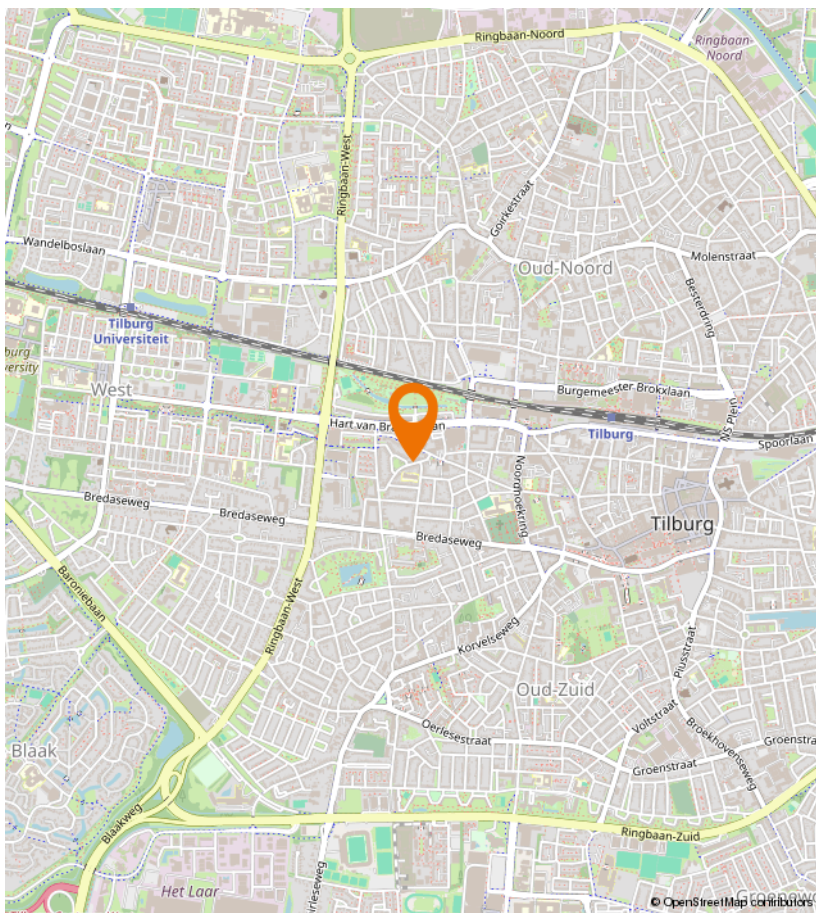
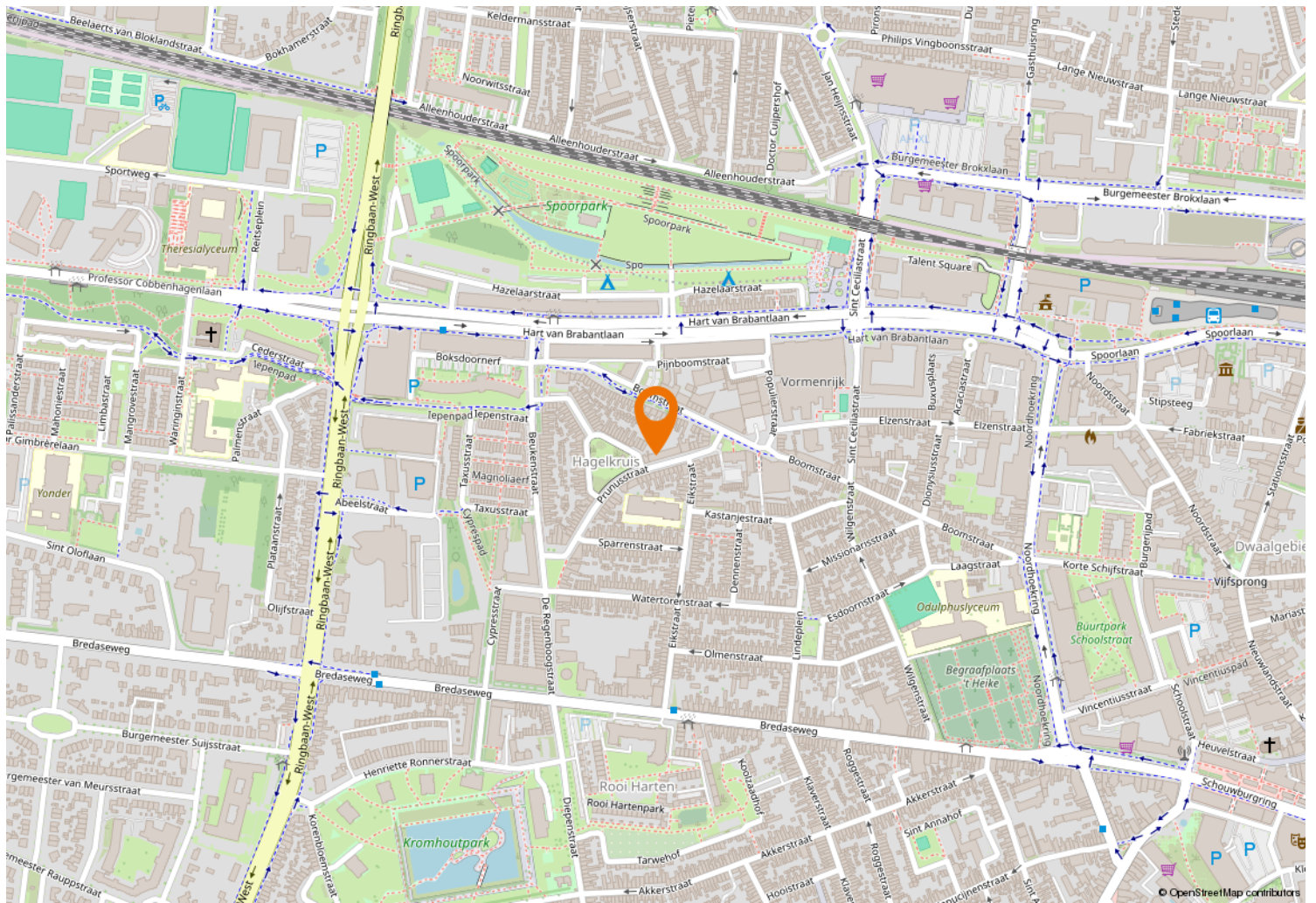


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 6208</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

