

013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# GROENSTRAAT 156



Vraagprijs  
€ 425.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## GROENSTRAAT 156 TILBURG

Welkom aan de Groenstraat in Tilburg — een plek waar stadse levendigheid en warme woonrust elkaar ontmoeten. Deze fijne straat ligt in een charmante woonwijk die een heerlijke mix vormt tussen karakteristieke bestaande bouw en stijlvolle nieuwbouw. Hier woon je op een steenworp afstand van het bruisende Piushavengebied, dé hotspot waar Tilburgers neerstrijken voor culinaire ontdekkingen, zomerse borrelmomenten en sfeervolle avonden aan het water. Denk aan smaakvolle hotspots zoals RAK, Pulcinos, JAXX Marina en Smit Vis — stuk voor stuk plekken waar je graag blijft hangen.

Voor je dagelijkse boodschappen hoef je nooit ver — de Jumbo ligt om de hoek en ook de Aldi op het Transvaalplein bereik je binnen enkele minuten. Zin in groen en ontspanning? De Muzentuin, het Stadspark én het Leijpark liggen allemaal binnen loopafstand. Hier wandel je, picknick je of droom je even weg bij dansers van de naburige opleiding. Basisschool, kinderopvang, uitvalswegen, winkels... alles ligt letterlijk om je heen. Aan de Groenstraat ervaar je het beste van Tilburg: wonen in een rustige straat met de energie van de stad op loopafstand.

Waar licht, ruimte & comfort samenkomen  
Binnenkomen voelt hier als thuiskomen. Dit is een woning die je met open armen ontvangt: een nette, verzorgde en moderne plek waar alles klopt. Van de strakke tegelvloer tot de warme indeling — de sfeer is uitnodigend, rustig en toch vol karakter.

Twee woonruimtes, dubbel genieten  
De woonkamer is slim ingedeeld in twee zones. Een knusse plek voor een tv- of speelkamer aan de voorzijde,

ideaal om je even terug te trekken zonder de verbinding te verliezen. Het achterste deel biedt ruimte genoeg voor een royale zithoek — het perfecte decor voor lange avonden met vrienden of ontspannen filmavonden.

De dag beginnen met koffie en gezelligheid  
Aan de achterzijde vind je de ruime keuken, compleet met hoge bartafel. Zie je het al voor je? Je eerste kop koffie, het ochtendlicht dat binnenvalt... dit is zo'n plek waar dagen vanzelf goed beginnen. De keuken zelf is modern, functioneel én luxe uitgerust — inclusief Amerikaanse koel-vriescombinatie. Koken wordt hier vanzelf een feestje.

Luxe wellnessmomenten — jouw privéspa thuis  
Op de eerste verdieping wacht een badkamer die voelt als een vijfsterren-hotel in eigen huis. Hier begint en eindigt je dag in pure ontspanning. Blikvanger is de royale 2-persoons whirlpool, waarin zachte bubbels en warm water je spieren laten ontspannen en de hectiek van de dag moeiteloos van je afglijdt. Daarnaast beschikt de badkamer over een fijne inloopdouche voor de snelle ochtenden, een stijlvolle dubbele wastafel met bijpassend meubel en een toilet — alles strak, modern en comfortabel.

Slaapkamers — ruimte voor iedereen & alles  
Met maar liefst vier volwaardige slaapkamers biedt deze woning een zee aan mogelijkheden. Of je nu een groeiend gezin hebt, graag gasten verwelkomt of behoefte hebt aan een rustige thuiswerkplek: hier vind je altijd een ruimte die past bij jouw leven. Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers, waarvan één met praktische inbouwkast — ideaal voor een opgeruimd en overzichtelijk interieur. De kamers voelen licht en vriendelijk aan, met ruimte voor een tweepersoonsbed in de master bedroom en volop



flexibiliteit in de tweede kamer. Er is een berging aan de voorzijde van de woning waar de wasmachine aansluiting zit.

De tweede verdieping verrast met nog twee volwaardige slaapkamers, bereikbaar via een vaste trap. Perfect als tienerkamers, logeerkamers of creatieve ruimtes — denk aan een atelier, gaming room of inspirerend thuishkantoor. De grootste kamer beschikt bovendien over handige bergruimte, waardoor elke vierkante meter optimaal wordt benut.

Zon, privacy & gemak in de tuin

De onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden belooft zonuren in overvloed. Dankzij de overkapping geniet je het hele jaar door — schaduw in de zomer, beschut genieten in het voor- en najaar. De berging maakt het plaatje compleet.

Comfort het hele jaar door

Met airco's op elke verdieping ben je verzekerd van een heerlijk binnenklimaat. Koel in de zomer, aangenaam warm in de winter — precies zoals het hoort. Daarnaast beschikt deze woning over maar liefst 8 zonnepanelen, waardoor je niet alleen profiteert van extra wooncomfort, maar ook van een duurzame en energiezuinige leefomgeving. Zo blijft de temperatuur altijd prettig, terwijl je energiekosten dalen en je bijdraagt aan een groenere toekomst.

Pluspunten van de woning

- Bouwjaar 1955;
- Perceeloppervlak 131 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 149 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 489 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Energielabel C, geldig t/m 14-06-2032;

- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Nette en strakke woning;
- Onderhoudsvriendelijke tuin.

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    | 149 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 131 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 490 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1955               |

































# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



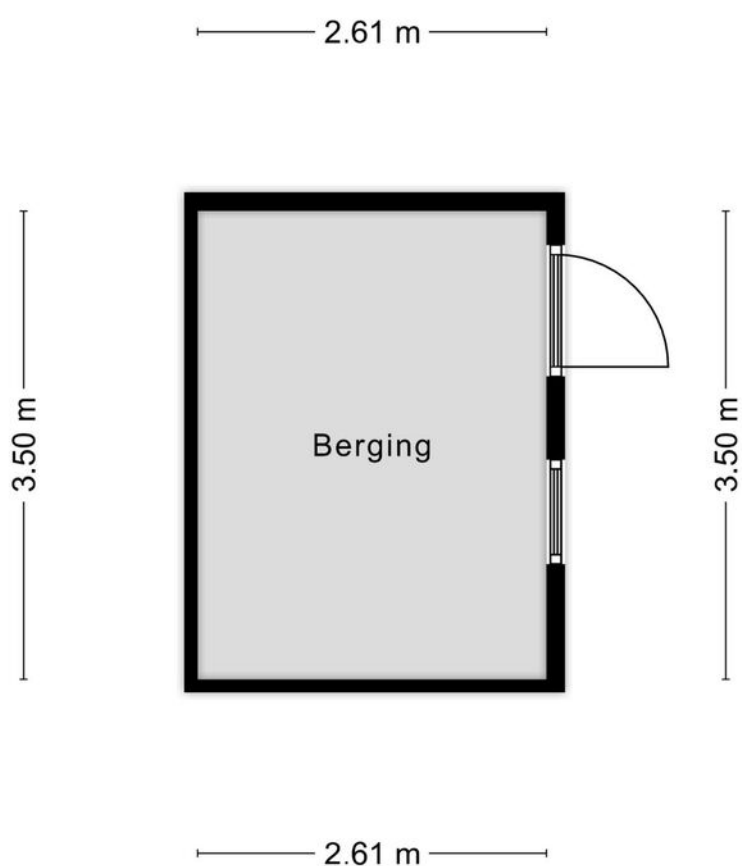
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

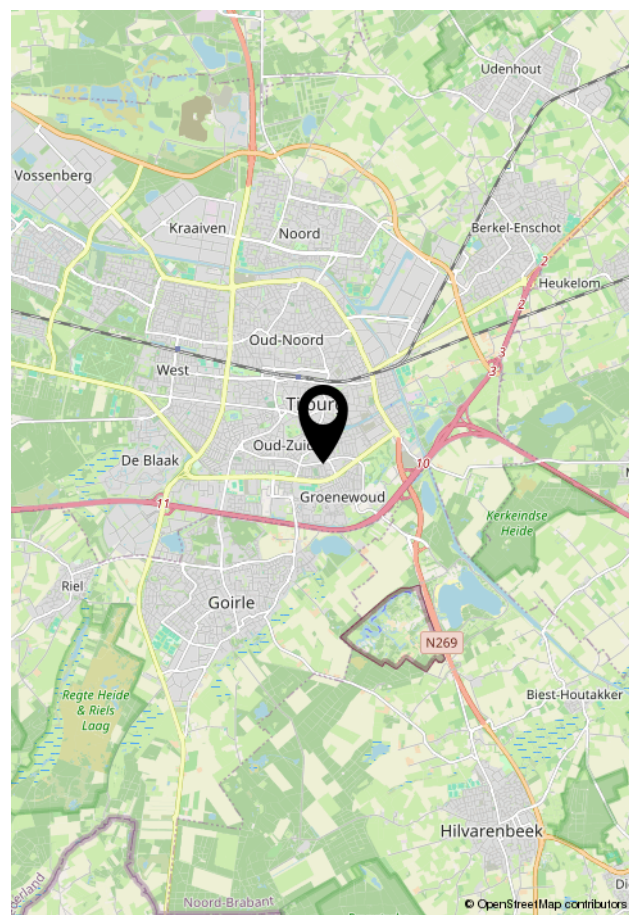
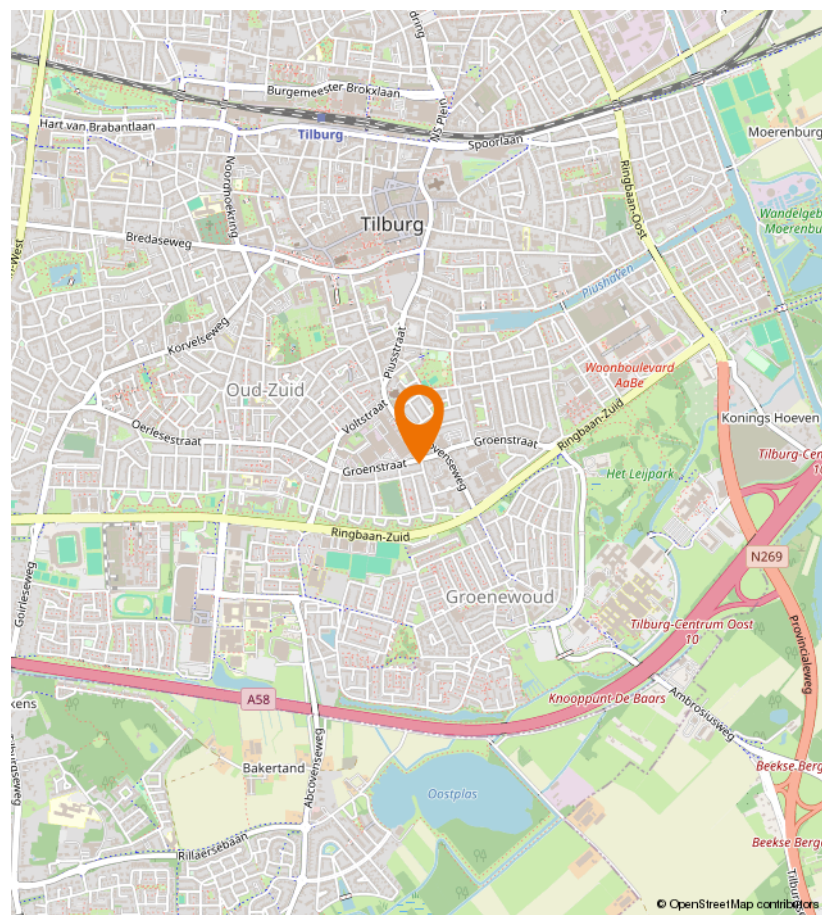
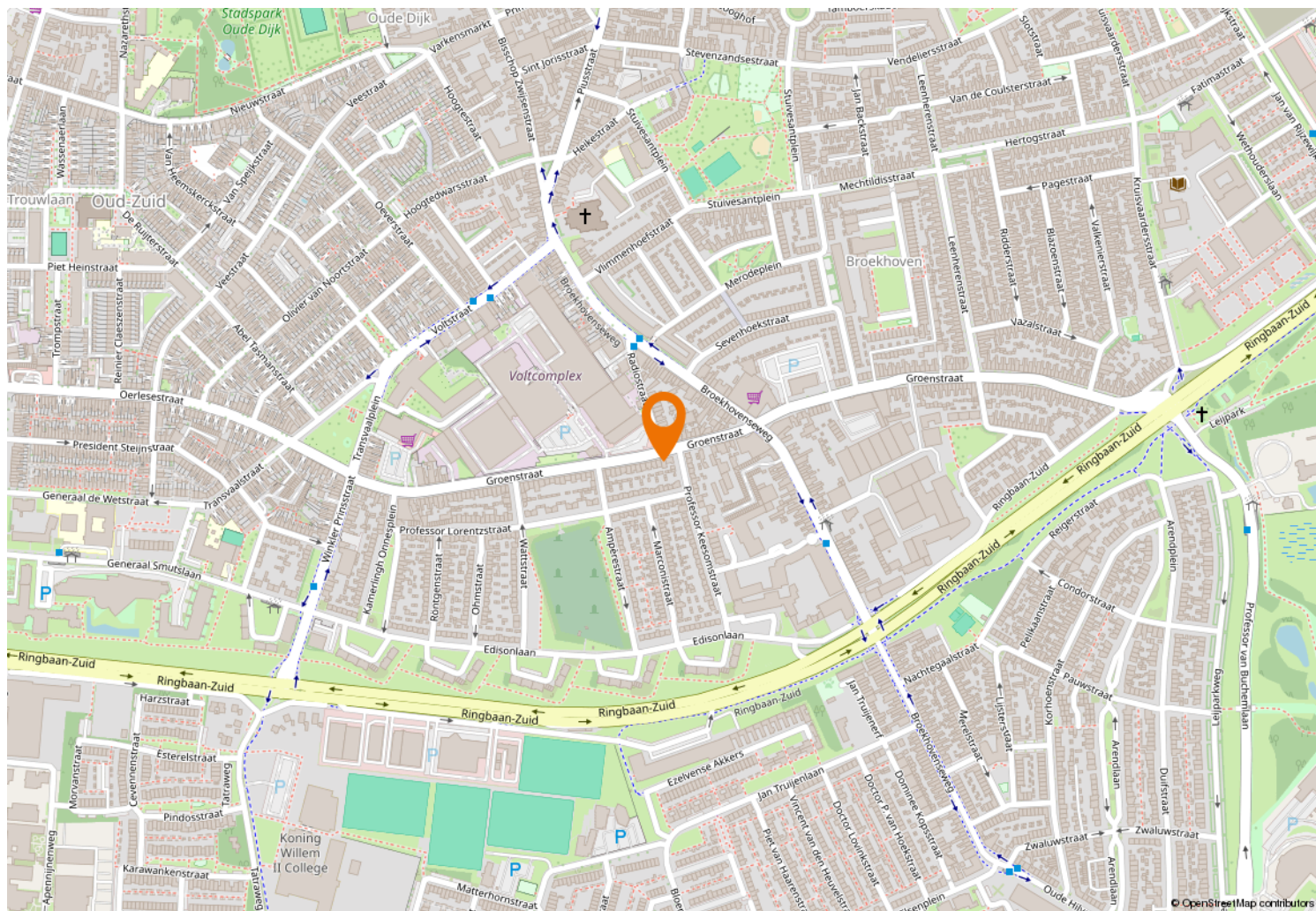
|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie              | R       |
| Perceel             | 3272    |

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](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)  
[www.viapaulmakelaardij.nl](http://www.viapaulmakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

